



Genehmigung einer Eilentscheidung des
 Oberbürgermeisters - hier: Gemeindliches
 Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau einer
 Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen, Am
 Eisenpark (BV-V/07/0189)

<i>Einbringer/in</i> 01 Der Oberbürgermeister	<i>Datum</i> 09.06.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Hauptausschuss	<i>Sitzungsdatum</i> 22.06.2020	<i>Beratung</i> Ö
Beschlussfassung		

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss genehmigt die Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 15. Mai 2020.

Sachdarstellung

Für die Sitzung des Hauptausschusses am 18. Mai 2020 war die Entscheidung zu der Beschlussvorlage vorgesehen. Diese Sitzung musste aufgrund der aktuellen Situation entfallen. Eine Entscheidung in der Sache war aus Termingründen notwendig. Die Mehrheit der Fraktionen votierte dafür, dass der Oberbürgermeister eine Eilentscheidung trifft.

Finanzielle Auswirkungen

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

	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					

Anlage/n

- 1 Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 15.05.2020 - BV-V/07/0213 öffentlich



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen, Am Elisenpark

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 29.04.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Hauptausschuss	<i>Sitzungsdatum</i> Beschlussfassung	<i>Beratung</i> Ö
---	--	----------------------

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung der Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen in der Straße Am Elisenpark unter dem Vorbehalt des Eintretens der Planreife gem. § 33 BauGB herzustellen.
2. die Abweichung von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) des künftigen Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -; Entwurf (2. Durchgang) mit Beschluss (BV-V/07/0062) vom 16.09.2019 wird befürwortet.
3. die Abweichung von den Festsetzungen zur Unterteilung von Stellplatzanlagen zwischen jedem 5. Stellplatz durch raumgliedernde Baumpflanzungen des künftigen Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -; Entwurf (2. Durchgang) mit Beschluss (BV-V/07/0062) vom 16.09.2019 wird befürwortet.

Sachdarstellung

Es ist der Neubau einer Seniorenresidenz an der Straße Am Elisenpark geplant. Die Einrichtung ist als Senioren- und Pflegeheim konzipiert und soll Menschen mit hohem Pflege- und Betreuungsaufwand eine selbständige Lebensführung in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Der Antragsteller teilt Folgendes mit:

„Das Betreuungskonzept der Pflegeanlage beinhaltet eine etagenweise bezogene Wohngruppenpflege und soll dem Einzelnen ein häusliches — familiäres Leben sicherstellen:

- Eigenmöblierung der Zimmer zur Wahrung der Intimsphäre und als Rückzugsmöglichkeit
- privat — familiär gestalteter Gemeinschaftsraum mit Küchen- und Essbereich für soziale

Kontakte und als Wohngruppenmittelpunkt.....

Neben dem Angebot der klassischen vollstationären Dauerpflege, sollen Kurzzeitpflegeplätze in eingestreuter Form das Angebot komplementieren.“

Das Gebäude ist viergeschossig mit Teilunterkellerung (Personal-Umkleidebereich, Wäscherei, Abstellräume, Haustechnik). Die geplante Seniorenresidenz ist als Eckbebauung an der Straße Am Elisenpark angeordnet und wird über die rückwärtige Wohngebietsstraße (Planstraße F) erschlossen.

Die 7 Wohngruppenbereiche mit insgesamt 110 Einzelzimmern erstrecken sich über vier Geschosse. Zusätzlich zum barrierefrei gestalteten Gebäude sind 26 Einzelzimmer DIN-gerecht für Rollstuhlfahrer ausgeführt. Weiterhin sind im Erdgeschoss das Restaurant als Treffpunkt für Bewohner und deren Angehörige sowie für die Nutzung durch Gäste, ein Frisör, die Küche für die Versorgung der Bewohner sowie des Restaurants, sowie die Verwaltung und Aufenthaltsräume. Alle Geschosse sind auch durch einen Aufzug erreichbar.

Die Fassade wird mit Wärmedämmverbundsystem und Putz bekleidet. Das Gebäude erhält ein Flachdach. Es sind 15 Stellplätze sowie 8 Fahrradabstellplätze im Freien vorgesehen. Die Stellplätze werden entlang der Planstraße F angeordnet, davon 7 im Baufeld für Gemeinschaftsstellplätze. Die übrigen Stellplätze einschließlich der Behinderten-Stellplätze befinden sich in direkter Nähe zum Gebäude und ermöglichen dadurch kurze Wege insbesondere für die Bewohner.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der Änderungssatzung aus Beschluss BV-V/07/0119-01 vom 16.12.2019 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Das Bauvorhaben übersteigt die vorgenannte Bausumme.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Mit Urteil vom 12.12.1996 stellte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 C 24/95) klar, dass sich die Frist auch mit Zustimmung des Ersuchenden nicht verlängern lässt. Der Posteingang der Unterlagen im Stadtbauamt war am 01.04.2020. Am 03.04.2020 ging der Vorgang bei der Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde ein. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 03.06.2020 als erteilt gelten würde.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark -. Der Entwurfsbeschluss 2. Durchgang wurde am 16.09.2019 gefasst und am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 05.11.2019 - 06.12.2019 statt. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes, in dem auch das Vorhabengrundstück liegt, wird gem. § 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung - in der nächsten Zeit zu erwarten sein.

1. Das Vorhaben Neubau einer Seniorenresidenz entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenso sind die Vorgaben zur

Geschossigkeit, Dachform sowie Firsthöhe erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

2. Zum Maß der baulichen Nutzung wird für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet eine Abweichung beantragt. Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt getrennt nach den Gebietsarten allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige bebaubare Grundfläche um 120,93 m² überschritten (GRZ vorhanden 0,5, zulässig 0,4). Da es sich jedoch um ein Gesamtvorhaben auf einem Grundstück, bestehend aus WA und MI, handelt und die vorhandene Grundflächenzahl im Mischgebiet (0,43) deutlich unter der maximal zulässigen GRZ (0,5) liegt, kann der Übertragung der überschrittenen Grundfläche auf das Mischgebiet zugestimmt werden. Die Grundflächenzahl wird nach Übertragung weiterhin eingehalten. Vor dem Hintergrund der Betrachtung als Gesamtvorhaben, dessen Errichtung im Bebauungsgebiet aus städtebaulichen Gründen begrüßt wird und eine gute Betonung des Eckgrundstücks darstellt, kann der Befreiung von den Festsetzungen der GRZ im allgemeinen Wohngebiet zugestimmt werden.

3. Abweichung von der Stellplatzsatzung:
 Es sind auf dem Grundstück 15 Stellplätze geplant, die in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang angeordnet werden sollen. Die Bewohner der Pflegeeinrichtung sind in der Regel auf unterschiedliche Weise stark beeinträchtigt, so dass die Anordnung der Stellplätze in Eingangsnähe nachvollziehbar ist. Die im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume werden nicht entfallen, sondern im Bereich der Zufahrt angeordnet. Der Befreiung kann aus den vorgenannten Gründen zugestimmt werden.

Die Festsetzungen aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 13 sind unter dem Vorbehalt der Planreife hier erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis: Das Vorhaben ist dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Teilhaushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €

1				
---	--	--	--	--

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

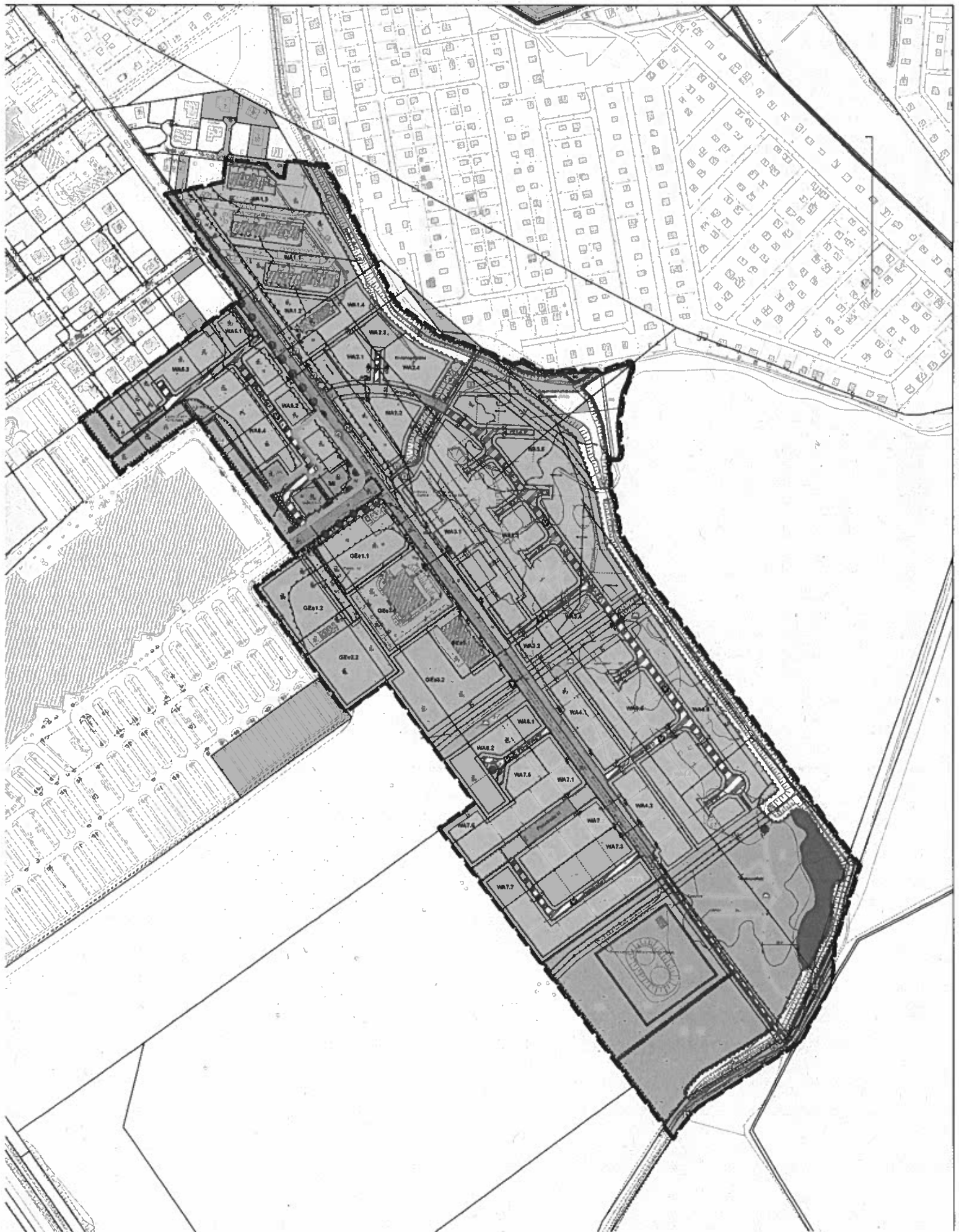
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

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

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

Anlage/n

1 Lageplan und Ansichten öffentlich



ALLGEMEIN
 Dieser Plan ist eine verbindliche Darstellung des Entwurfsverfahrens gemäß Dpt. Ing. Jan H. von Hörsten für
 (Gesetzliche oder plan- & bauvertraglich (Alle Rechte) nicht verbrieflicht, nach der endgültigen
 Genehmigung durch die zuständige Behörde, am 08.09.1965.
 Dieser Plan ist eine verbindliche Darstellung des Entwurfsverfahrens gemäß Dpt. Ing. Jan H. von Hörsten für

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT
 23.04.20
 Wirsén (Aller), den
 Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR
 iv. *[Signature]*

I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	
A	23.04.20 AL Vermeidung Fahradabstöße
Index	Datum gez. Änderungsvermerk

PLANUNGSSTUFE
Bauantragsplanung

PLAN-NUMMER
LAG - A/B - BA

GESCHOSS / BAUTEIL
Lageplan

ART DER PLANUNG
Hochbau - Planung

DATUM 14.02.2020 **GEZEICHNET** BE **GEPRÜFT** J.V. Hörsten

MAßSTAB INDEX **1 : 500** **A - Stand: 23.04.2020**

BAUVORHABEN
Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen

BAUORT
Am Eisenpark
17491 Greifswald

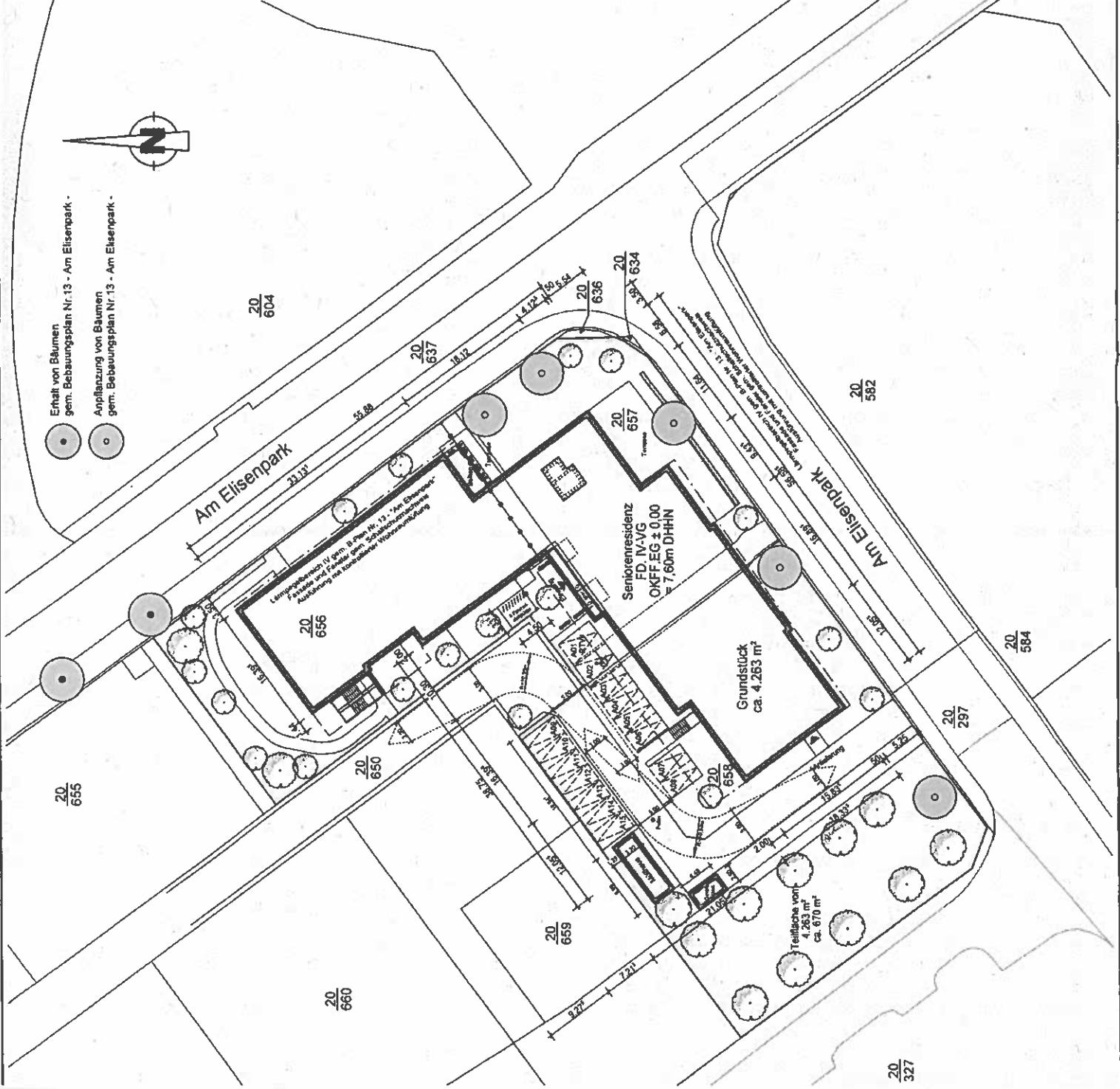
GEMARKUNG Kottenhagen
FLUR (E) 1
FLURSTÜCK(E) 20/656, 20/657, 20/658

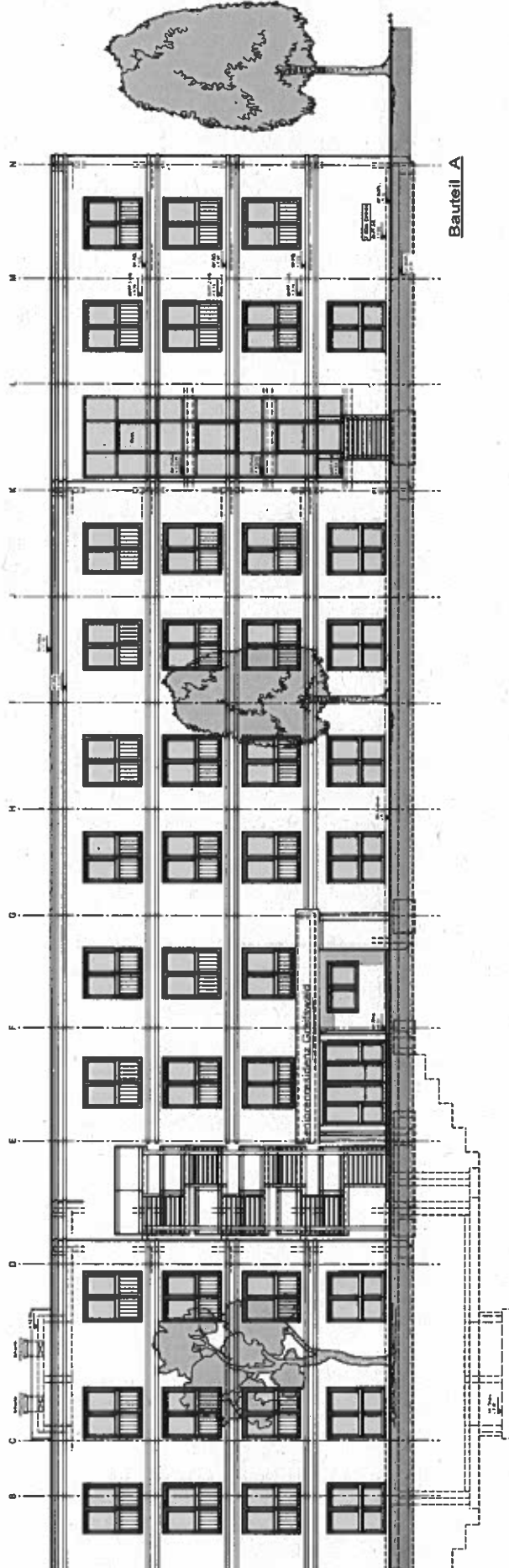
ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten für

plan- & bauwerk
 Wirsén / Aller GmbH
 Alter Kirchweg 3
 29308 Wirsén (Aller)
 Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

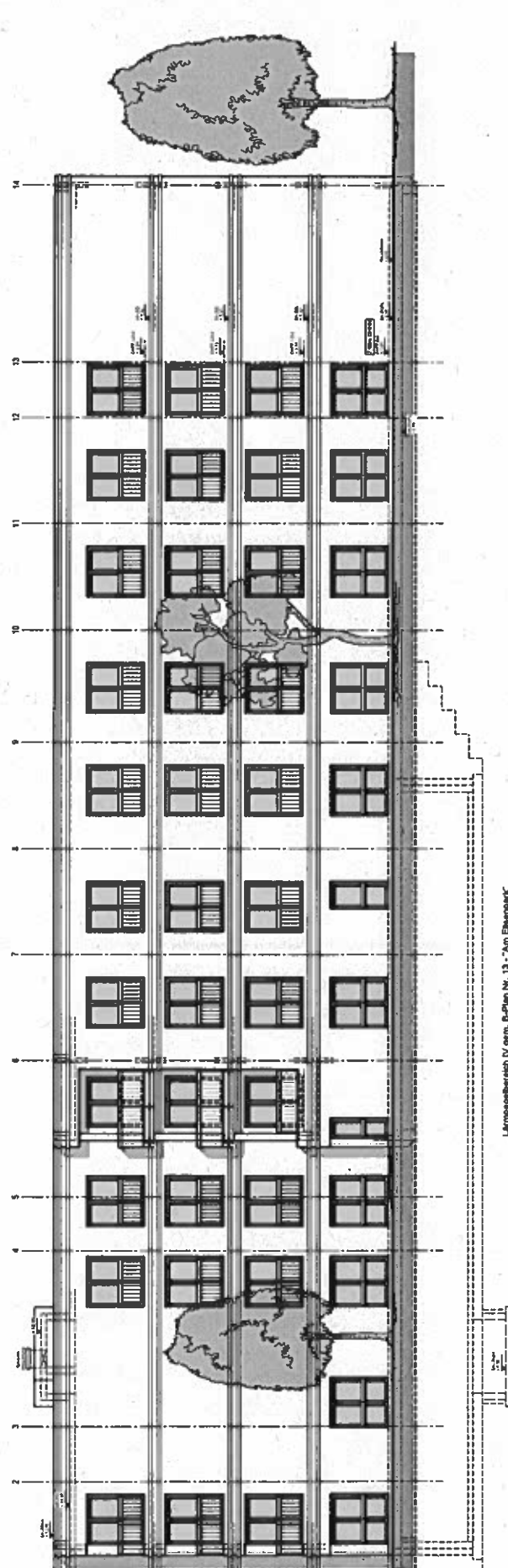
BAUHERR
 Seniorenpark Greifswald GmbH
 Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe
 Schmalehorn 13
 29308 Wirsén (Aller)
 Tel. 05143 - 36100 Fax. 05143 - 981060

LINDHORST GRUPPE





fest - Ansicht



Ost - Ansicht

ALLEGRIEN
 Architekturbüro für Wohnungsbau, Industrie- und Gewerbebau
 Am Eisenpark 13, 42699 Solingen, Tel. 0212 3000-0, Fax 0212 3000-100
 E-Mail: info@allegrien.de, www.allegrien.de

ARCHITEKTURBÜRO
 Am Eisenpark 13, 42699 Solingen, Tel. 0212 3000-0, Fax 0212 3000-100
 E-Mail: info@allegrien.de, www.allegrien.de

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

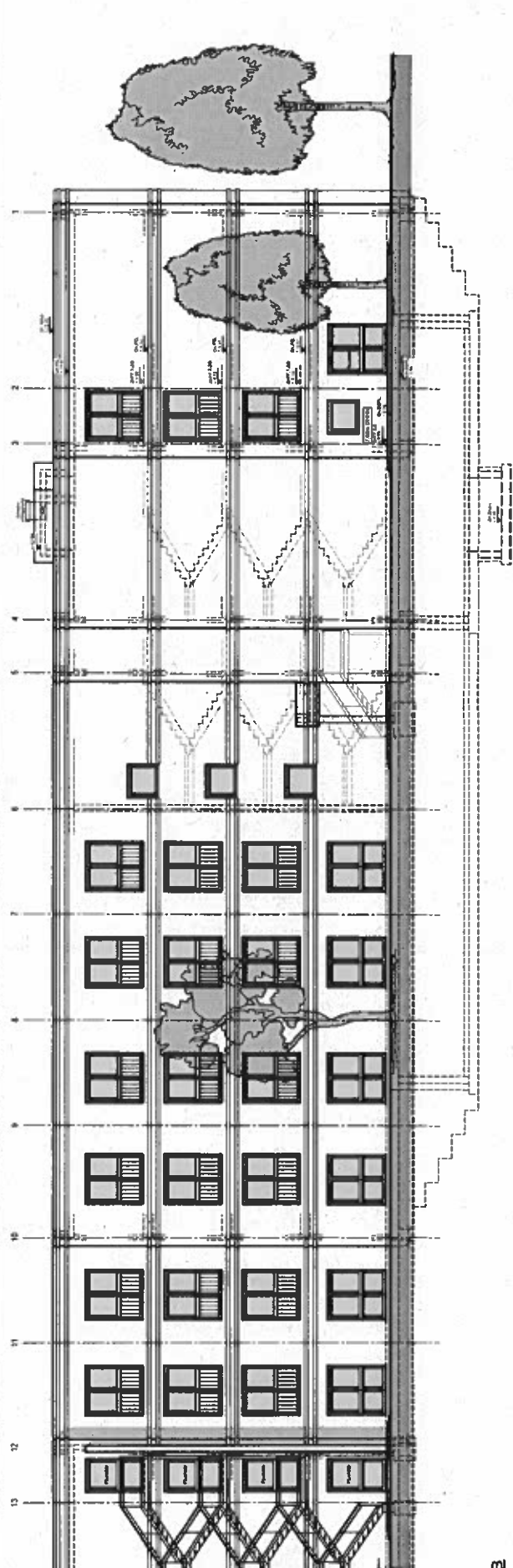
Bauantragsplanung
 PLANNR. 13
ANST - A/B - BA
 GEGENST. BAUTEIL
Nord-West + Nord-Ost-Ansicht
Hochbau - Planung
 DATUM 14.02.2020 BE
 GEZEICHNET J.V. Horsten
 VERFÜG. J.V. Horsten
 MAßSTAB 1 : 100

BAUGESCHICHTE
 BAUGESCH. ANTRAGSNUMMER / ARCHITEKT DR.-ING. J.V. HORSTEN 02
 BAUORT Am Eisenpark 17481 Greifswald
 GEBÄUDEKATEGORIE 1
 PLANNR. 13
 ALLEGRIEN 2008, 2007, 2005/01

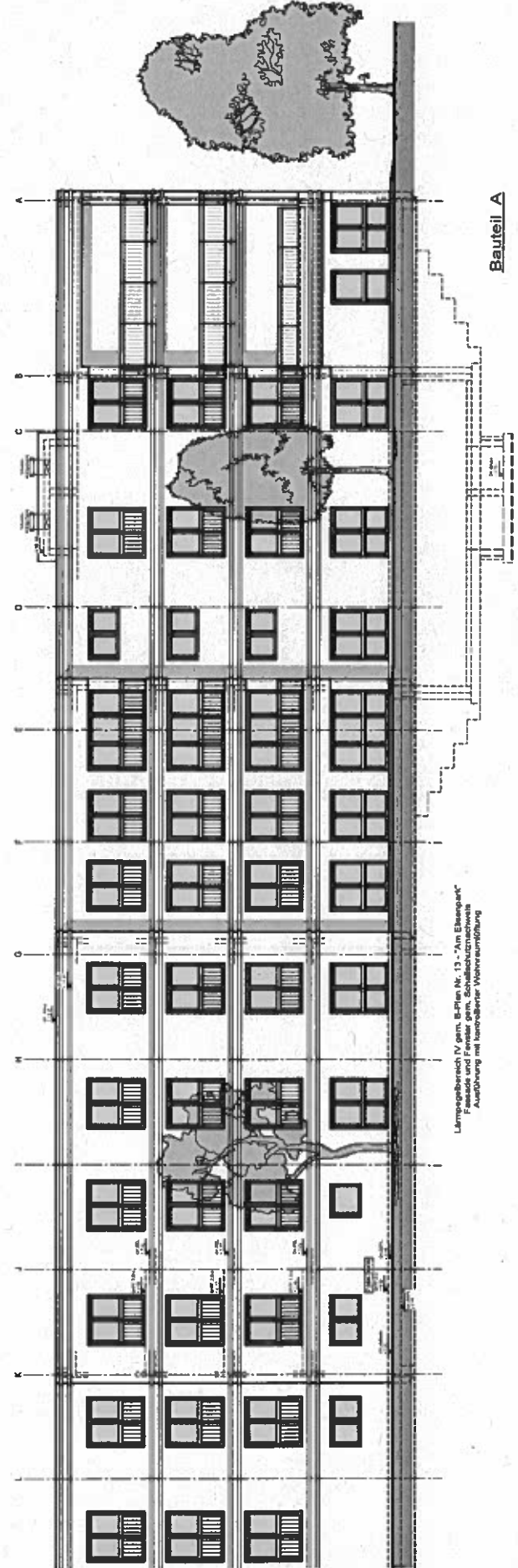
plan- & bauwerk
 Witten / Albr GmbH
 Albr Str. 2
 2008 Witten (Astr)
 Tel. 0643 - 6 66 66 Fax. 0643 - 6 66 66-24

BAUWERK
 Gesellschaft für Bautechnik GmbH
 Ein Unternehmen der Ludowik - Gruppe
 Schwanen 13 (Astr)
 42699 Solingen
 Tel. 0212 - 3000-0 Fax. 0212 - 3000-100

LOBROST GRUPPE



B West - Ansicht



Ansicht

Lärmgeschutz IV gem. Bfz Nr. 13 - "An Eisenpark"
 Fassade und Fenster gema. Schallschutzrichtlinie
 Ausführung mit kontrollierter Wärmeeinführung

Bauteil A

ALUVERBODEN Die Verwendung von Aluminiumfensterelementen ist untersagt. Die Verwendung von Kunststofffensterelementen ist zulässig. Die Verwendung von Holzfensterelementen ist untersagt. Die Verwendung von Holzfensterelementen ist untersagt.	
UNTERRISCHT BÜROGEFÄHRTIGT (RECHTSPER) Unterrischter Baugarten	
UNTERRISCHT BAUGARTEN Unterrischter Baugarten	
PLANIMETRIE Bauelemente A. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs B. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs C. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs D. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs E. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs F. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs G. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs H. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs I. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs J. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs K. 2003/20 ALU Trennung des Innenbereichs	
Bauantragsplanung PLANIMETRIE ANS2 - A/B - BA GEBOUDE BAUTIL Süd-West + Süd-Ost - Ansicht HOCHBAU - PLANUNG DATUM 14.02.2020 BE DUTZSCHET J.V. Hörsing MAßSTAB 1:100 INDEX A - Stand: 29.04.2020 BAUGRUND Neuhausen	
Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen BAUTIL Am Eisenpark 17491 Greifswald COORDINAT Kollowpark PLATZ NR 1 PLANNUMMER 2006, 2007, 2008	
plan- & bauwerk Wilman / Alke GmbH Alke Kollowpark 23368 Wilman (Ahlbeck) Tel. 04543 - 1 28 1840 Fax. 04543 - 1 28 6528	
BAUWERK Eisenpark Ostwind GmbH Ein Unternehmen der Lindner + Gruppe 23502 Wilman 13 (Ahlbeck) Tel. 04543 - 91100 Fax. 04543 - 91188	



Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zur Beschlussvorlage BV-V/07/0189

„Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau einer Seniorenresidenz mit 110
Pflegeplätzen, Am Eisenpark“

Eilentscheidung getroffen am

15. 05. 2020

Dr. Stefan Faasbinder
Oberbürgermeister

