



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau einer Klinik für Abhängigkeitsrehabilitation, Gützkower Landstraße 69

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 23.09.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	Beschlussfassung	28.09.2020 Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zum Neubau einer Klinik für Abhängigkeitsrehabilitation, Gützkower Landstraße 69 herzustellen.

Sachdarstellung

Auf dem Gelände der Johanna-Odebrecht-Stiftung in der Gützkower Landstraße soll eine weitere Klinik errichtet werden. Diese soll speziell der Abhängigkeitsrehabilitation dienen.

Das Gebäude soll dreigeschossig errichtet werden. Im Erdgeschoss sind Behandlungszimmer und diverse Gruppenräume vorgesehen. In den Obergeschossen sind insgesamt 40 Einzelzimmer und weitere Gruppenräume angeordnet.

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/07/0119-1 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 Vorhaben übersteigt die v.g. Bausumme.

Die Einreichung als Tischvorlage ist erforderlich, da der nächste Gremienlauf erheblich später (Hauptausschuss am 30.11.2020) ist. Durch eine Entscheidung am 30.11.2020 würde die Baumaßnahme deutlich verzögert und u.U. in die Frostperiode fallen. Dann könnte ein Baubeginn dieses Jahr unmöglich werden.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung sind auf dem eigenen Grundstück bereits Kliniken, Rehabilitations-, Pflege- und Therapieeinrichtungen vorhanden. Die neue Klinik verstößt auch nicht gegen das Rücksichtnahmegebot. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung sind zu den lärmzugewandten Seiten (Nord und Ost, Gelände des Bauhofes) jeweils Gruppenräume bzw. Flure und keine Schlafräume angeordnet.

Die vorhandenen Gebäude sind ein- und auch mehrgeschossig. Die vorgegebenen Bauhöhen auf dem Grundstück werden nicht überschritten. Die Bauweise als freistehendes Gebäude ist typisch in der Umgebung. Das Pflegeheim nimmt ebenfalls den östlichen Grundstücksbereich in Anspruch. Somit sind die Zulassungskriterien aus dem § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt und das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung hergestellt werden.

Hinweise: Die erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Auf der Baufläche sind gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Zur Fällung der Bäume ist durch den Bauherrn ein begründeter Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde erfolgt in einem Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

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	X	

Begründung::

Die hier vorgesehene bauliche Ergänzung eines Klinikgebäudes für Rehabilitation auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Medizin“ entspricht dem planerischen Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung. Es verdichtet damit räumlich und funktionell nachvollziehbar das örtlich vorhandene Angebotsspektrum und wirkt insofern auch möglichen negativen Verkehrseffekten an peripherer gelegenen Standorten entgegen. Mit dem Bauvorhaben wird dem planerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt und in diesem Sinne ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet.

Auf operativer Ebene bestehen in erster Linie negative Klimaauswirkungen in Bezug auf die abgängigen Bäume. Für die zu fällenden Bäume werden die Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises V-G festgelegt. Alternativen zum Vorhabenstandort sind der Verwaltung nicht bekannt.

Anlage/n

- 1 Luftbild, Lageplan, Ansichten öffentlich



Luftbild Gützkower Landstraße 69

Erstellt für Maßstab 1:2.000

0 100 m

Ersteller view_intern (view)

Erstellungsdatum 24.09.2020



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



GENEHMIGUNGSPLANUNG

PLAN: ANSICHTEN NORD / OST / SÜD	ZEICH - NR.:
--	--------------

BAUVORHABEN: GEBÄUDE FÜR REHABILITATION	
--	--

AUFTRAGGEBER: Johanna- Odebrecht- Stiftung Gützkower Landstraße 69 17489 Greifswald

HINZ+HINZ
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

KASTANIENSTRASSE 13 17493 GREIFSWALD +49 3834 594311 rh@hinzundhinz.de
--



Maßstab: 1:100	Datum: 07.07.2020	BLATT: 0,841/0,297	GEZ.: RH	INDEX: -
-------------------	----------------------	-----------------------	-------------	-------------