



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Grundsanierung des Gebäudes in der Domstraße 14

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 21.02.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	06.03.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	11.03.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beschlussfassung	17.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023) zur Grundsanierung des Gebäudes Domstraße 14 herzustellen.

Sachdarstellung

Die Eigentümerin des Grundstückes Domstraße 14 möchte die Grundsanierung des zweigeschossigen Gebäudes durchführen. Gegenwärtig als Verwaltungsgebäude genutzt, soll nach der Sanierung die Weiternutzung durch die Verwaltung fortgeführt werden. Im Erdgeschoss werden die für den allgemeinen Besucherverkehr dienenden Räume angeordnet. Die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses wird durch einen neu geschaffenen Zugang am Ostgiebel mittels flach geneigter Rampe erreicht. Im Obergeschoss sind Büroräume vorgesehen. Das Dachgeschoss wird nicht genutzt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es bleibt in seiner ursprünglichen Kubatur und Erscheinung erhalten.

Durch Voruntersuchungen wurde festgestellt, dass die Gründung des Gebäudes unzureichend ist, so dass im Zuge der Sanierung eine Nachgründung erfolgen wird. Die Pflasterung im Außenbereich wird aufgenommen und in der vorgefundenen Materialität wieder neu verlegt. Es entsteht durch die Sanierung kein Mehrbedarf an Stellplätzen. Der Neubau der Rampe nimmt Stellplatzfläche in Anspruch. Die entfallenen Stellplätze werden verlagert, d.h. in Richtung Süden direkt angrenzend an die vorhandene Stellplatzanlage hergestellt.

Die Beschlussvorlage ist erforderlich, da es sich bei diesem Vorhaben um ein Vorhaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern handelt. Für das bauaufsichtliche Verfahren ist deshalb nicht die Baugenehmigungsbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, sondern

das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) zuständig. In diesem besonderen Fall entscheidet laut § 6 Abs. 4 Nr. 11 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Fassung der Satzung aus Beschluss BV-V/07/930-05 vom 27.05.2024 und der Änderungssatzung aus Beschluss BV-P-ö/08/0082 vom 25.11.2024 der Hauptausschuss über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 S. 2 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 2 Mio. Euro übersteigt. Das Vorhaben übersteigt die v.g. Bausumme.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht innerhalb von 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 beim Stadtbauamt war am 17.01.2025. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 18.03.2025 als erteilt gälte.

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.

Die Sanierung erfolgt im Bestand. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist keine Änderung geplant. Es sind alle Zulassungskriterien des § 34 BauGB erfüllt. Damit ist aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

Hinweise:

Die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde vom Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald und der Eigentümerin beteiligt. Für die Fällung eines Baumes auf dem Grundstück werden durch die untere Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die begrünte Fassade muss im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden. Aus diesem Grund werden verschiedene Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse vorbereitet und durchgeführt.

Die Änderungen beinhalten nähere Ausführungen, warum für das Vorhaben eine Beschlussvorlage erforderlich ist sowie das gemeindliche Einvernehmen durch den Hauptausschuss erteilt wird.

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:

Es ist ein reduzierter Heizenergieverbrauch durch die Sanierung des Gebäudes zu erwarten. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch die vorhandene Wärmestation in der benachbarten Universitätsbibliothek.

Das Vorhabengrundstück ist zentral in einer städtebaulich integrierten Lage gelegen. Mit dem Bauvorhaben wird der ISEK-Leitlinie „Adresse Innenstadt“ gefolgt. Die Sanierung des Gebäudes steht im Einklang mit dem Ziel des Erhalts des historischen Erbes und der gleichzeitigen Weiterentwicklung der Innenstadt u. a. als zeitgemäßen, attraktiven Arbeitsort. Mit dem Vorhaben ist lediglich eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung für 4 neue Stellplätze verbunden.

Die Sanierung ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Durch den Erhalt vorhandener Bausubstanz werden vorhandene Ressourcen weiterverwendet, anstatt abgebrochen und entsorgt zu werden

Anlage/n

1 Zeichnungen_Domstraße 14 öffentlich