

HA-Beschluss
HA-253/14

öffentlich: Ja
 Drucksachen-Nr.: 05/1281
 Erfassungsdatum: 07.03.2014

Beschlussdatum:
14.04.2014

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Neubau von 21 Wohnungen mit Betreuungsangebot, Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Grimmer Straße

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	18.03.2014	9.12		0	0	0
OTV Innenstadt	02.04.2014	5.6	nicht beschlussfähig	0	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	08.04.2014	4.6		11	0	0
Hauptausschuss	14.04.2014	3.17		12	0	0

Dr. König
 Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

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 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) zum Neubau des Wohngebäudes mit 3 Geschossen herzustellen.

Sachdarstellung/ Begründung

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der 1. Änderungssatzung aus Beschluss B645-35/13 vom 16.09.2013 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben die v.g. Bausumme erreicht. Des Weiteren wird für das Vorhaben eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Geschossigkeit begehrt.

Der Pommersche Diakonieverein e.V. hat in der Grimmer Straße / Soldmannstraße das Gelände der ehemaligen Gärtnerei mit dem Ziel erworben, zukünftig an diesem Standort ein gestuftes Angebot von betreutem Wohnen, Kurzzeitpflege und vollstationärer Pflege vorzuhalten.

Das bauliche Konzept für die noch ausstehende Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 70 sieht eine 3-geschossige offene Bebauung in linearer Form vor. Hierbei entstehen gereiht insgesamt 21 kleine Wohnungen mit Mietflächen zwischen 38 und 50 m². Die Wohnungen werden über einen westseitig angeordneten, offenen Laubengang erschlossen und barrierefrei ausgeführt. Die vertikale Erschließung wird über zwei Treppen und einen rollstuhlgeeigneten Aufzug sichergestellt.

Zum Zeitpunkt der Ergänzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 lag der benachbarte Bebauungsplan Nr. 64 – Wohnpark Brauerei im Entwurf 2. Durchgang vor. Dieser Entwurf sah eine zweigeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich (ehemalige Brauerei) vor. Daraufhin wurde die Geschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 70 für das östliche Baufeld nicht verändert, da von der 3-4-geschossigen Bebauung an der Loitzer Straße eine schrittweise Abstufung zu einer zweigeschossigen Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei erfolgen sollte.

Der nunmehr wieder im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 64 sieht für das Gelände der ehemaligen Brauerei eine dreigeschossige Bebauung vor, die entlang der Soldmannstraße in eine 4-Geschossigkeit übergeht. Hierdurch ist der stadtplanerische Ansatz einer höhenmäßig abgestuften Bebauung auf den rückwärtigen Bereichen der ehemaligen Gärtnerei und der ehemaligen Brauerei hinfällig.

Der Bebauungsplan Nr. 70 sieht für die Gemeinbedarfsfläche, auf der das Pflegeheim errichtet wurde, eine maximale Bauhöhe von 13,00 m HN vor. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 64, 3. Durchgang sind für die allgemeinen Wohnbauflächen Firsthöhen von 14,00 m HN benannt. Die Höhenentwicklung der Wohnhäuser mit den betreuten Wohnungen, die auf dem Gelände der alten Gärtnerei gebaut werden sollen, wird ca. 12,50 m HN betragen. Somit übersteigt die Höhenentwicklung dieser Bauwerke zukünftig nicht die umgebende Bebauung.

Der Pommersche Diakonieverein bittet nunmehr um die Zustimmung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu der geplanten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 hinsichtlich der vorgeschriebenen 2-geschossigen Bebauung für das östliche WA-Baufeld in eine 3-Geschossigkeit.

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann wegen der Entwicklung auf dem gesamten Areal der beiden Bebauungspläne Nr. 70 und 64 der Befreiung zugestimmt werden.

Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes werden durch diesen abweichenden Tatbestand nicht beeinträchtigt oder infrage gestellt.

Mitzeichnung:	Amt	gezeichnet	Signum

Eine Mitzeichnung von anderen Ämtern ist nicht erforderlich, da lediglich planungsrechtliche Belange abgefragt sind.

Verfügung

Dezernat II mit der Bitte um Unterschrift und Weitergabe des Originals an die Bürgerschaftskanzlei

D / AL 60 z.K.

D / 60.2 z.d.V

D / TD

Anlagen:

Anlage 1 - Vorhabenbeschreibung

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 - Grundriss

Anlage 4 - Ansichten