



**HA-Beschluss**  
HA-280/18

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1347  
Erfassungsdatum: 31.01.2018

**Beschlussdatum:**  
19.03.2018

**Einbringer:**  
Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**  
Bauantrag - Nutzungsänderung/ Umbau des ehem. Botanischen Instituts in der Grimmer Straße 86-88

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	06.02.2018	5.17				
Ortsteilvertretung Innenstadt	28.02.2018	9.3		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.03.2018	8.6		11	1	2
Hauptausschuss	19.03.2018	5.8		einstimmig	0	0

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Sanierung und Umbaumaßnahme des ehemaligen Botanischen Instituts in der Grimmer Straße 86-88 BauGB herzustellen.

**Sachdarstellung/ Begründung**

Ein Investor wird das ehem. Botanische Institut in der Grimmer Straße 86-88 sanieren und zur Umnutzung umbauen.

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 B562-20/17 vom 22.05.2017 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.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Botanischen Instituts befindet sich südwestlich der Bahntrasse an der Grimmer Straße/ Ecke Osnabrücker Straße. Nach Süden wird das betreffende Grundstück vom Botanischen Garten sowie einem weiteren, noch genutzten Institutsgebäude der Universität Greifswald begrenzt. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und die beantragte Bebauung/ Nutzungsänderung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude soll durch private Investitionen saniert und zur Wohn- und Gewerbenutzung umgebaut werden. Daher ist die Maßnahme planungsrechtlich als Umnutzung einzuordnen. Das Gebäude ist Einzeldenkmal und befindet sich weder im Bereich eines förmlichen festgelegten Sanierungsgebietes noch im Bereich einer Gestaltungssatzung.

Das Gebäude setzt sich aus vier verschiedenen Bauabschnitten zusammen. Ausgangspunkt ist der Winkelbau, der während des Bahnhofsausbaus 1863 als Ausflugslokal errichtet worden war. Im Zeitraum zwischen 1880 und 1883 erfolgten Umbaumaßnahmen zur Einrichtung des Botanischen Instituts. Weitere Baumaßnahmen wurden in den folgenden Jahren unternommen. Das Gebäude präsentiert sich heute als ein zweigeschossiger Hochbau mit leicht geneigtem Satteldach und Klinkerfassade. Die universitäre Nutzung wurde aufgegeben. Ein Eigentümerwechsel hat bereits stattgefunden.

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, den gesamten Gebäudekomplex im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen umzugestalten. Für das Vorhaben wurde ein Bauantrag gestellt. Wesentliche Veränderung im Inneren sind das Einziehen neuer Innenwände zur Schaffung von Wohnungen, die Erneuerung der Haustechnik sowie der Fußböden aus Brand- und Schallschutzgründen. Eine Aufstockung des Dachgeschosses am Gebäudeabschnitt C soll gartenseitig zur Gewährung der notwendigen Belichtung der Wohnungen erfolgen. Weiterhin sollen Balkone und Terrassen in rückwärtigen Bereichen angebaut werden. Insgesamt sollen 39 Wohnungen (28x1-Raumwohnung, 15x2-Raumwohnung und 1x3-Raumwohnung) geschaffen werden. Ein Teil davon wird baulich als Maisonette-Wohnungen ausgeführt. Zusätzlich ist im Erdgeschoss die Errichtung von 5 altersgerechten Wohnungen sowie einer Zahnarztpraxis geplant.

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 geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen am Gebäudebestand. Dieser ist Teil der bereits bestehenden Bebauung. Die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB sind hier erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes verfügt das Grundstück über eine sehr kleine freie Fläche, so dass hier keine Stellplätze errichtet werden können. Die südlich befindliche Freifläche gehört dem Botanischen Garten der Universität Greifswald und ist nicht dem Grundstück des ehem. Botanischen Instituts zugeordnet. Daher bleibt keine bauliche Fläche zur Herstellung von Stellplätzen übrig. Im Interesse der beabsichtigten Sanierung des Denkmals wird die Nichtherstellung von Stellplätzen akzeptiert. Ein Mehrbedarf an Stellplätzen für die neue Nutzung entsteht nicht, so dass nach § 4 Abs. 7 i.V.m. § 7 der Stellplatzsatzung kein Ablösebetrag entsteht.

Auf der Baufläche befinden sich keine Bäume und Sträucher.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Lagepläne

Anlage 2: Ansichten