



**HA-Beschluss**  
HA-331/19

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1709  
Erfassungsdatum: 14.12.2018

**Beschlussdatum:**  
28.01.2019

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

**Beratungsgegenstand:**  
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau betreutes Wohnen, Sozialstation und Gemeinschaftsbereich, Bleichstraße/Martin-Andersen-Nexö-Platz

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Innenstadt	09.01.2019	9.5		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	15.01.2019	8.4		13	0	0
Hauptausschuss	28.01.2019	8.13		mehrheitlich	0	2

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

<b>Beschlusskontrolle:</b>	<b>Termin:</b>

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 Errichtung des Wohngebäudes mit Sozialstation und Gemeinschaftsbereich in der Bleichstraße/Martin-Andersen-Nexö-Platz herzustellen.

**Sachdarstellung/ Begründung**

Der Pommersche Diakonieverein e.V. plant im südlichen Bereich des Martin-Andersen-Nexö-Platzes den Neubau eines 4 bis 5 geschossigen Gebäudes mit einem Angebot für betreutes Wohnen mit 23 barrierefreien und 7 altengerechten Wohneinheiten. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss eine Sozialstation sowie ein Gemeinschaftsbereich mit Teeküche geplant. Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude, wie die eingeschossige Baracke sowie die ehemaligen Schießhalle, werden abgebrochen.

In den Unterlagen wird zum Nutzungskonzept Folgendes ausgeführt:

„Der Pommersche Diakonieverein e. V., der sich als Anbieter qualitativ hochwertiger sozialer Dienstleistungen an unterschiedlichen Standorten in der Versorgungsregion Vorpommern versteht, möchte sein Angebot an barrierefreien Wohnungen erweitern.

Anliegen ist es, Menschen ein selbstständiges Wohnen zu ermöglichen, das sich an ihren individuellen Wünschen und Bedarfen orientiert. Hierdurch soll ein (Wohn-)Raum zur individuellen Lebensgestaltung geschaffen werden, der ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung in der täglichen Lebensführung bietet. Im Rahmen der Inklusion sind die Wohnangebote des Pommerschen Diakonievereins folglich dahingehend gestaltet, dass sie auch soziale (Service-)Leistungen beinhalten, die die Lebensqualität optimieren.....Den Mietern wird ermöglicht, in eigener Häuslichkeit weiterhin ein selbstbestimmtes, freies, aber auch abgesichertes Leben zu führen...“

Es werden 34 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Diese werden von der Bleichstraße angefahren. Die Zufahrt vom Martin-Andersen-Nexö-Platz wird nur als Feuerwehrezufahrt genutzt und für den Durchgangsverkehr durch umlegbare Poller gesperrt.

Standorte für Müllschränke und Fahrräder werden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Vor dem Gebäude werden bei Bedarf abschließbare Fahrradboxen aufgestellt.

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 B728/18 vom 02.07.2018 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Die zwei Vorhaben übersteigen jeweils die v.g. 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.

Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge im März 2019 zu behandeln.

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 Wohnnutzung und die dazugehörige Sozialstation sind in diesem Gebiet zulässig.

Das Gebäude ist mit 4 und im mittleren Bereich mit 5 Geschossen vorgesehen. Es wird die Flucht in Verlängerung des ehemaligen Landratsamtes als dominante Bebauung am Nexö-Platz aufnehmen und in der Höhenentwicklung deutlich unter der Dachgesimshöhe des vorhandenen Solitär zurückbleiben. Die Bauhöhen der Wohngebäude in der Bleichstraße werden ebenfalls nicht überschritten.

Die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB sind hier also erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis: Zur Realisierung des Vorhabens müssen 26 Bäume gefällt werden. Davon unterliegen 19 Bäume den Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bzw. der Baumschutzsatzung. Ein Antrag auf Baumfällung wird seitens des Vorhabenträgers beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde gestellt.

**Anlagen:**

Lagepläne, Ansichten