



## Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag - Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen, Am Elisenpark

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 29.04.2020
--	----------------------------

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

### **Beschlussvorschlag**

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

1. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung der Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen in der Straße Am Elisenpark unter dem Vorbehalt des Eintretens der Planreife gem. § 33 BauGB herzustellen.
2. die Abweichung von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) des künftigen Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -; Entwurf (2. Durchgang) mit Beschluss (BV-V/07/0062) vom 16.09.2019 wird befürwortet.
3. die Abweichung von den Festsetzungen zur Unterteilung von Stellplatzanlagen zwischen jedem 5. Stellplatz durch raumgliedernde Baumpflanzungen des künftigen Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -; Entwurf (2. Durchgang) mit Beschluss (BV-V/07/0062) vom 16.09.2019 wird befürwortet.

### **Sachdarstellung**

Es ist der Neubau einer Seniorenresidenz an der Straße Am Elisenpark geplant. Die Einrichtung ist als Senioren- und Pflegeheim konzipiert und soll Menschen mit hohem Pflege- und Betreuungsaufwand eine selbständige Lebensführung in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Der Antragsteller teilt Folgendes mit:

„Das Betreuungskonzept der Pflegeanlage beinhaltet eine etagenweise bezogene Wohngruppenpflege und soll dem Einzelnen ein häusliches — familiäres Leben sicherstellen:

- Eigenmöblierung der Zimmer zur Wahrung der Intimsphäre und als Rückzugsmöglichkeit
- privat — familiär gestalteter Gemeinschaftsraum mit Küchen- und Essbereich für soziale

Kontakte und als Wohngruppenmittelpunkt.....

Neben dem Angebot der klassischen vollstationären Dauerpflege, sollen Kurzzeitpflegeplätze in eingestreuter Form das Angebot komplementieren.“

Das Gebäude ist viergeschossig mit Teilunterkellerung (Personal-Umkleidebereich, Wäscherei, Abstellräume, Haustechnik). Die geplante Seniorenresidenz ist als Eckbebauung an der Straße Am Elisenpark angeordnet und wird über die rückwärtige Wohngebietsstraße (Planstraße F) erschlossen.

Die 7 Wohngruppenbereiche mit insgesamt 110 Einzelzimmern erstrecken sich über vier Geschosse. Zusätzlich zum barrierefrei gestalteten Gebäude sind 26 Einzelzimmer DIN-gerecht für Rollstuhlfahrer ausgeführt. Weiterhin sind im Erdgeschoss das Restaurant als Treffpunkt für Bewohner und deren Angehörige sowie für die Nutzung durch Gäste, ein Frisör, die Küche für die Versorgung der Bewohner sowie des Restaurants, sowie die Verwaltung und Aufenthaltsräume. Alle Geschosse sind auch durch einen Aufzug erreichbar.

Die Fassade wird mit Wärmedämmverbundsystem und Putz bekleidet. Das Gebäude erhält ein Flachdach. Es sind 15 Stellplätze sowie 8 Fahrradabstellplätze im Freien vorgesehen. Die Stellplätze werden entlang der Planstraße F angeordnet, davon 7 im Baufeld für Gemeinschaftsstellplätze. Die übrigen Stellplätze einschließlich der Behinderten-Stellplätze befinden sich in direkter Nähe zum Gebäude und ermöglichen dadurch kurze Wege insbesondere für die Bewohner.

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/07/0119-01 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 Bauvorhaben übersteigt die vorgenannte 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. Der Posteingang der Unterlagen im Stadtbauamt war am 01.04.2020. Am 03.04.2020 ging der Vorgang bei der Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde ein. Es ist nicht möglich, das Ersuchen in der nächsten regulären Beratungsfolge zu behandeln, da das gemeindliche Einvernehmen ansonsten bereits am 03.06.2020 als erteilt gelten würde.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark -. Der Entwurfsbeschluss 2. Durchgang wurde am 16.09.2019 gefasst und am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 05.11.2019 - 06.12.2019 statt. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes, in dem auch das Vorhabengrundstück liegt, wird gem. § 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung - in der nächsten Zeit zu erwarten sein.

1. Das Vorhaben Neubau einer Seniorenresidenz entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenso sind die Vorgaben zur

Geschossigkeit, Dachform sowie Firsthöhe erfüllt. Die Erschließung ist gesichert.

2. Zum Maß der baulichen Nutzung wird für die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet eine Abweichung beantragt. Die Ermittlung der Grundflächenzahl erfolgt getrennt nach den Gebietsarten allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI). Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige bebaubare Grundfläche um 120,93 m<sup>2</sup> überschritten (GRZ vorhanden 0,5, zulässig 0,4). Da es sich jedoch um ein Gesamtvorhaben auf einem Grundstück, bestehend aus WA und MI, handelt und die vorhandene Grundflächenzahl im Mischgebiet (0,43) deutlich unter der maximal zulässigen GRZ (0,5) liegt, kann der Übertragung der überschrittenen Grundfläche auf das Mischgebiet zugestimmt werden. Die Grundflächenzahl wird nach Übertragung weiterhin eingehalten. Vor dem Hintergrund der Betrachtung als Gesamtvorhaben, dessen Errichtung im Bebauungsgebiet aus städtebaulichen Gründen begrüßt wird und eine gute Betonung des Eckgrundstücks darstellt, kann der Befreiung von den Festsetzungen der GRZ im allgemeinen Wohngebiet zugestimmt werden.

3. Abweichung von der Stellplatzsatzung:  
 Es sind auf dem Grundstück 15 Stellplätze geplant, die in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang angeordnet werden sollen. Die Bewohner der Pflegeeinrichtung sind in der Regel auf unterschiedliche Weise stark beeinträchtigt, so dass die Anordnung der Stellplätze in Eingangsnähe nachvollziehbar ist. Die im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume werden nicht entfallen, sondern im Bereich der Zufahrt angeordnet. Der Befreiung kann aus den vorgenannten Gründen zugestimmt werden.

Die Festsetzungen aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 13 sind unter dem Vorbehalt der Planreife hier erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis: Das Vorhaben ist dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt		
Finanzhaushalt		

Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
-------------------	--------------------------------------	-------------	-------------

1				
---	--	--	--	--

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

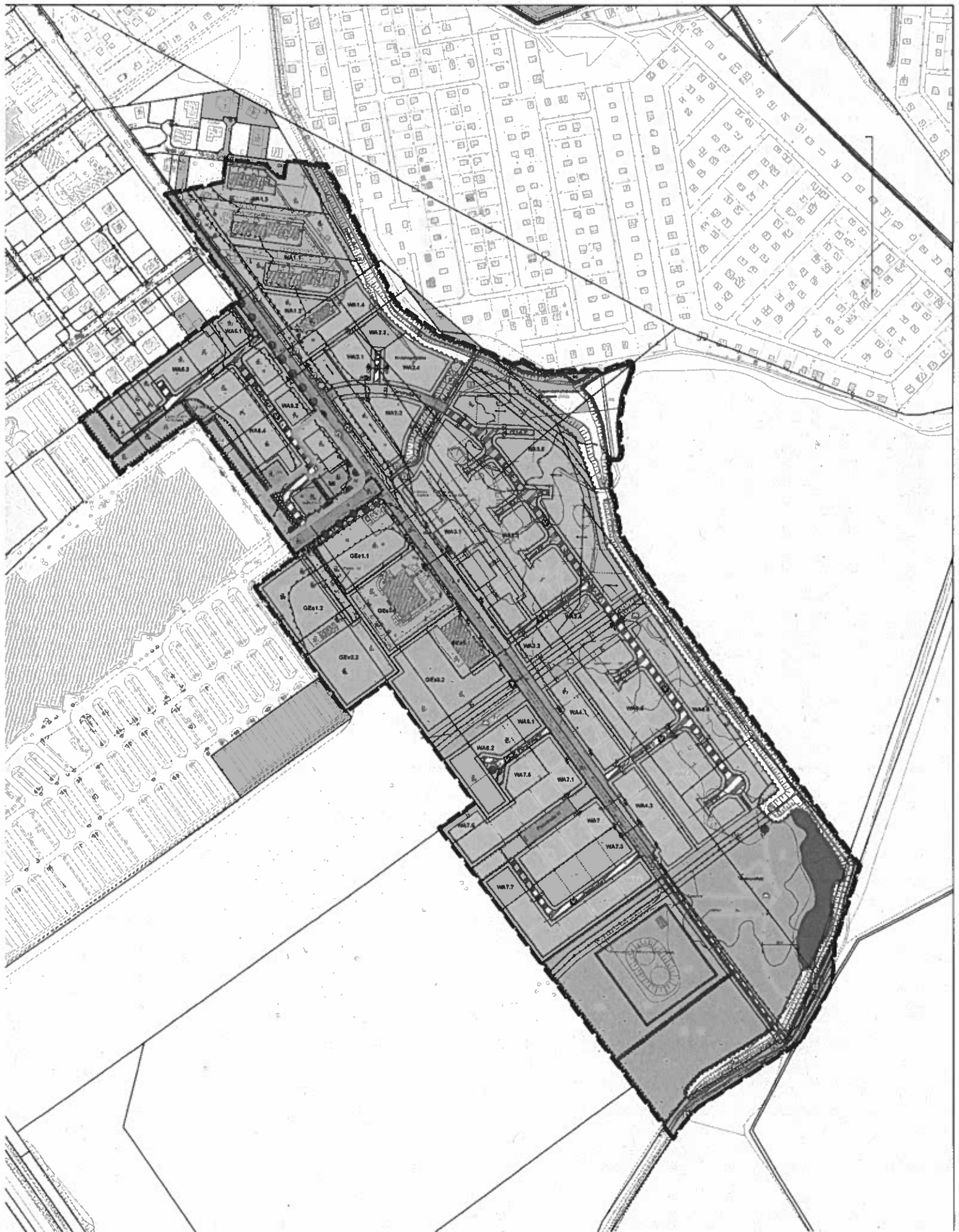
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?			
-----------------------------	--	--	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

<b>Anlage/n</b>
-----------------

1      Lageplan und Ansichten öffentlich



**ALLGEMEIN**  
 Dieser Plan ist eine verbindliche Darstellung des Entwurfsverfahrens gemäß Dpt. Ing. Jan H. von Hörsten (Architekt) vom 14.02.2020. Dieser Plan ist eine verbindliche Darstellung des Entwurfsverfahrens gemäß Dpt. Ing. Jan H. von Hörsten (Architekt) vom 14.02.2020. Dieser Plan ist eine verbindliche Darstellung des Entwurfsverfahrens gemäß Dpt. Ing. Jan H. von Hörsten (Architekt) vom 14.02.2020.

**UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT**  
 23.04.20  
 Wirsén (Aller), den  
 Dipl.-Ing. Jan H. von Hörsten

**UNTERSCHRIFT BAUHERR**  
 iv. *[Signature]*

I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	
A	23.04.20 AL Vermeidung Fahradabstöße
Index	Datum   gez.   Änderungsvermerk

**PLANUNGSSTUFE**  
**Bauantragsplanung**

**PLAN-NUMMER**  
**LAG - A/B - BA**

**GESCHOSS / BAUTEIL**  
**Lageplan**

**ART DER PLANUNG**  
**Hochbau - Planung**

**DATUM** 14.02.2020 **GEZEICHNET** BE **GEPRÜFT** J.V. Hörsten

**MAßSTAB** INDEX **1 : 500** **A - Stand: 23.04.2020**

**BAUVORHABEN**  
**Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen**

**BAUORT**  
**Am Eisenpark**  
**17491 Greifswald**

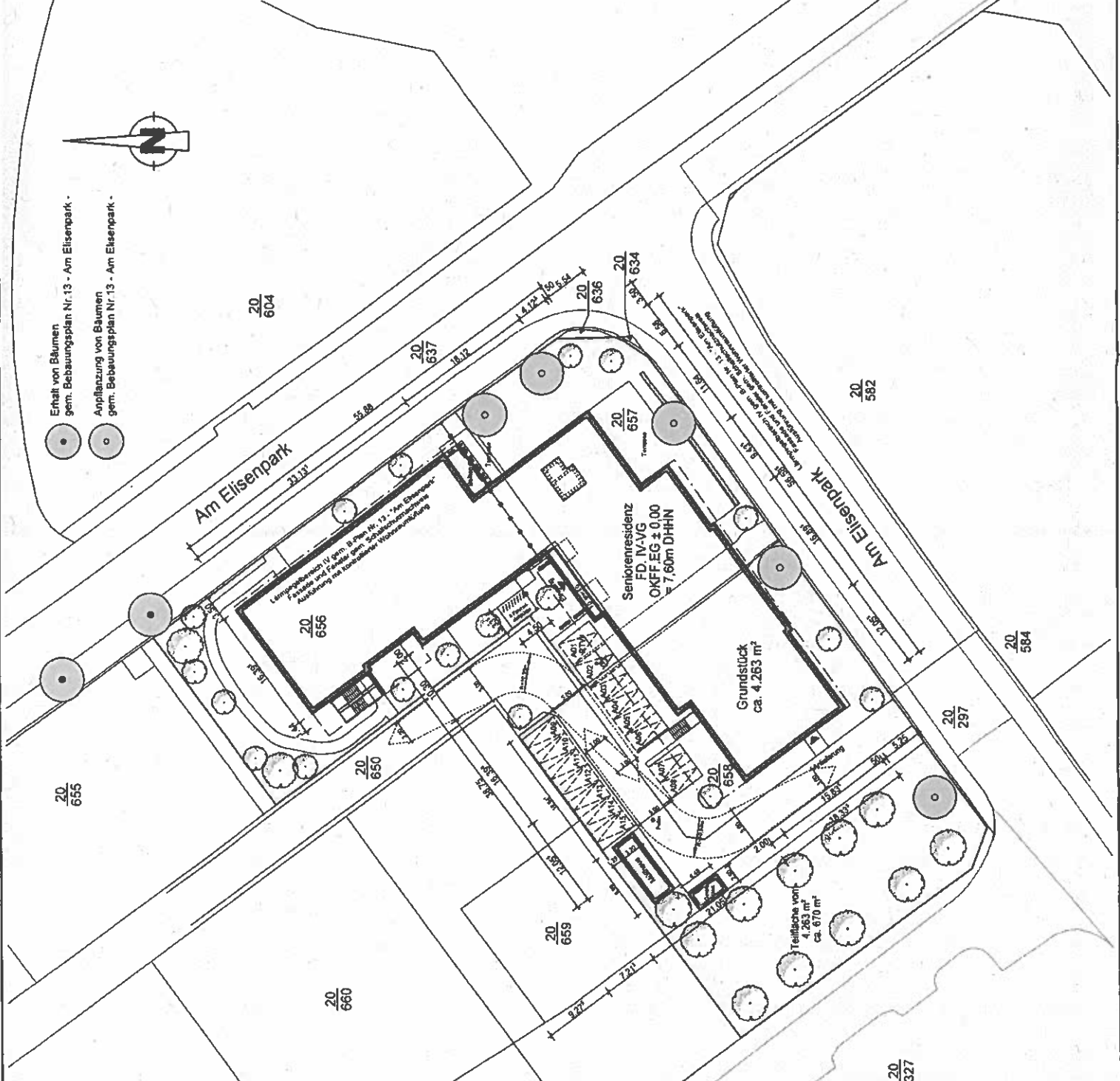
**GEMARKUNG** Kottenhagen  
**FLUR (E)** 1  
**FLURSTÜCK(E)** 20/656, 20/657, 20/658

**ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT** Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten für

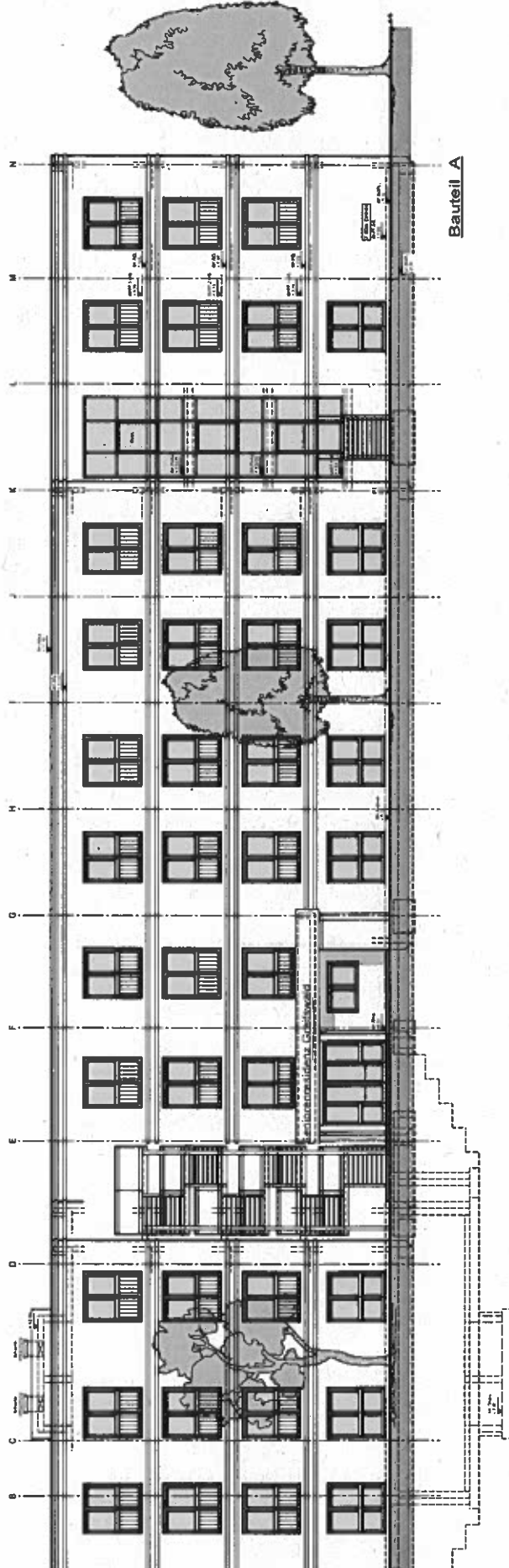
**plan- & bauwerk**  
 Wirsén / Aller GmbH  
 Alter Kirchweg 3  
 29308 Wirsén (Aller)  
 Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

**BAUHERR**  
 Seniorenpark Greifswald GmbH  
 Ein Unternehmen der Lindhorst - Gruppe  
 Schmalehorn 13  
 29308 Wirsén (Aller)  
 Tel. 05143 - 36100 Fax. 05143 - 981060

**LINDHORST GRUPPE**

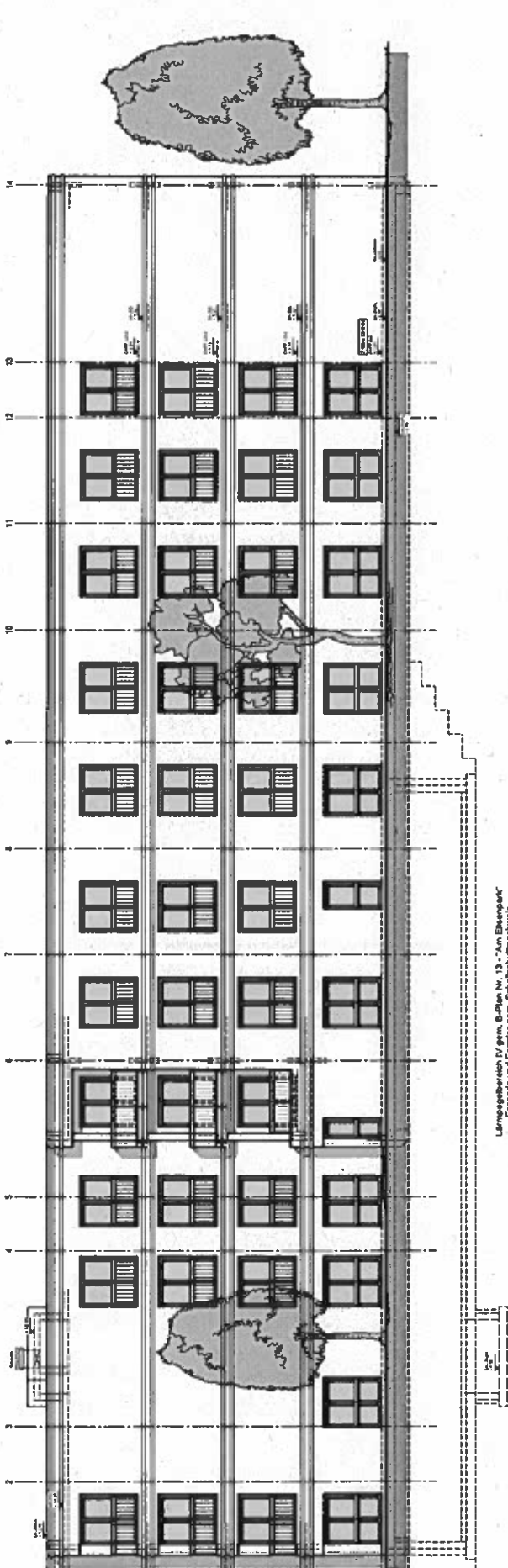






West - Ansicht

Bauteil A



Ost - Ansicht

**ALLEGRIEN**  
 Architekturbüro für Wohnungsbau, Städtebau, Innen- und Außenarchitektur  
 Am Eisenpark 13, 42699 Solingen, Tel. 0212 450 1200, Fax 0212 450 1201  
 E-Mail: info@allegrien.de, www.allegrien.de

**ARCHITEKTURBÜRO**  
 Am Eisenpark 13, 42699 Solingen, Tel. 0212 450 1200, Fax 0212 450 1201  
 E-Mail: info@allegrien.de, www.allegrien.de

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

**Bauantragsplanung**  
 PLANUNGSTUFE  
**ANST - A/B - BA**  
 GEORIEGE BAUTEIL  
**Nord-West + Nord-Ost-Ansicht**

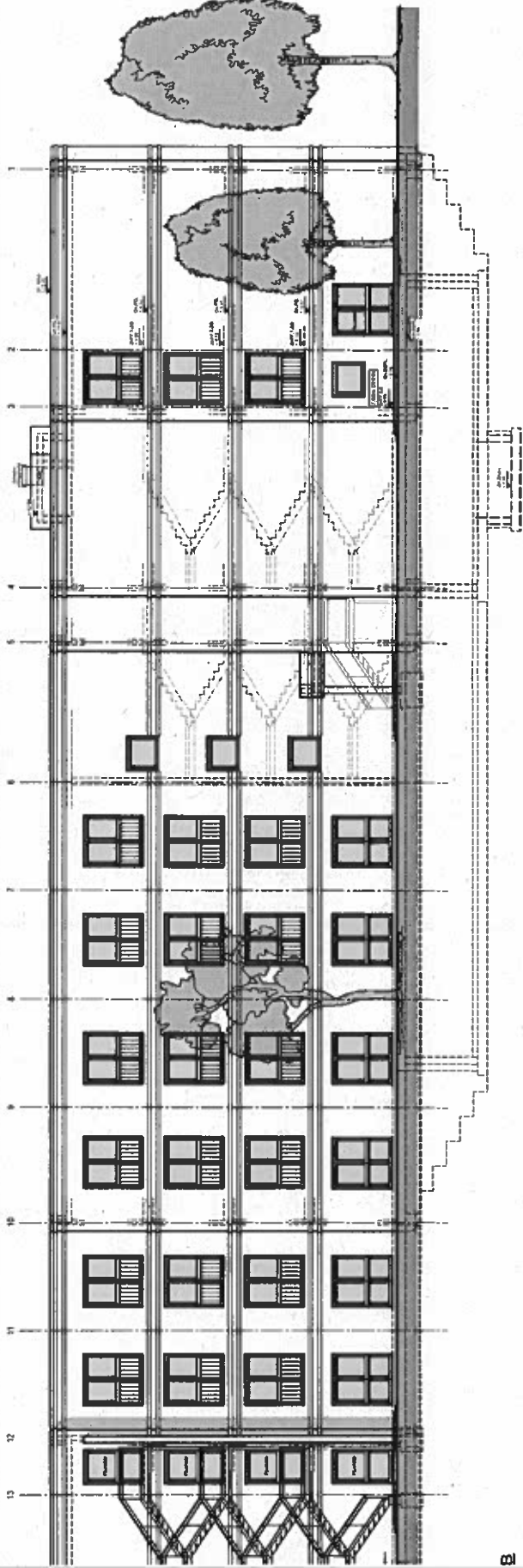
**Hochbau - Planung**  
 DATUM 14.02.2020 BE  
 GEZEICHNET J.V. Horsten  
 MAßSTAB 1:100

**Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen**  
 BAUGRUND Am Eisenpark 17481 Greifswald  
 BAUORT Kurbadgreifswald  
 GEMAINDE Kurbadgreifswald  
 PLATZ NR. 1  
 ALTMÜNDLICHES ZONENR. 20067, 200671

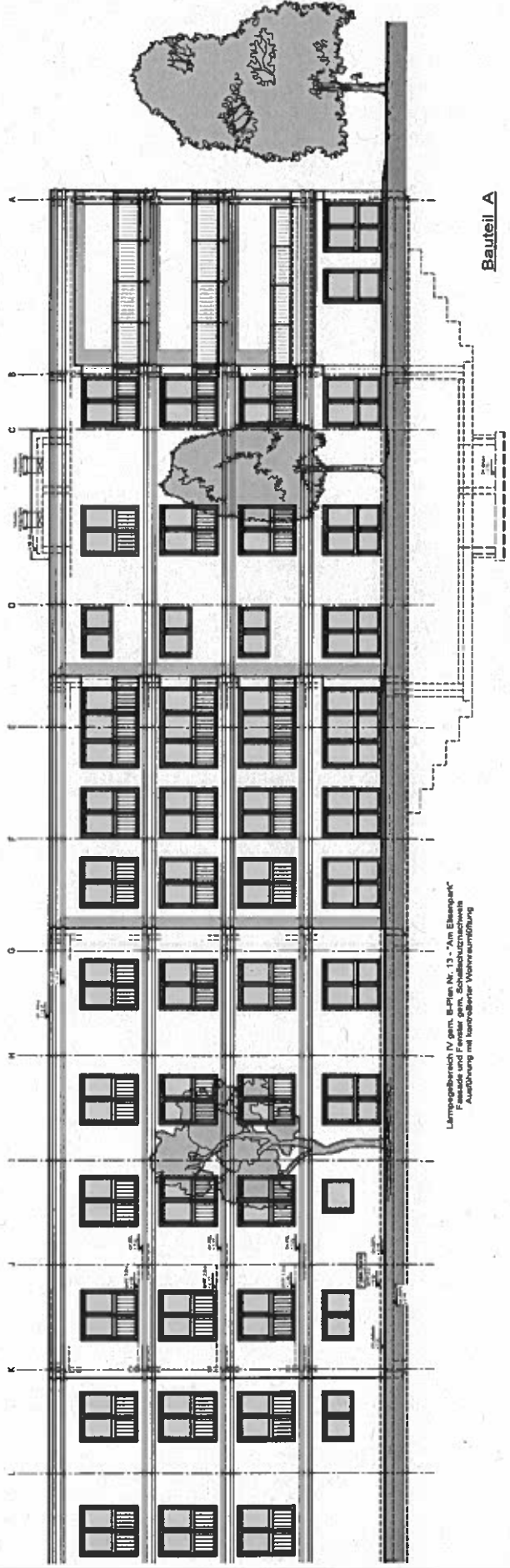
**plan- & bauwerk**  
 Witten / Albr GmbH  
 Albr Str. 2  
 20067 Witten (Astr)  
 Tel. 06463 - 6 66 666 Fax. 06463 - 6 66 666

**BAUER**  
 Gesellschaft für Baubau GmbH  
 Ein Unternehmen der Ludowig - Gruppe  
 Schwanen 13 (Astr)  
 42699 Solingen  
 Tel. 0212 - 450 1200 Fax. 0212 - 450 1201

**LOBBEHST GRUPPE**



**B West - Ansicht**



**Ansicht**

**ALUVERBOD**  
 Het is niet toegestaan het gebouw of de afbeelding daarvan te kopiëren, te verspreiden of openbaar te maken. Het is niet toegestaan het gebouw of de afbeelding daarvan te verspreiden of openbaar te maken. Het is niet toegestaan het gebouw of de afbeelding daarvan te verspreiden of openbaar te maken.

ONTWERP: BUNNENDEKORREKTIE / ARCHITECT  
 ONTWERP: BUNNENDEKORREKTIE / ARCHITECT

ONTWERP: BUNNENDEKORREKTIE / ARCHITECT

ONTWERP: BUNNENDEKORREKTIE / ARCHITECT

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

**Baantragsplanung**  
 PLAN: ANSICHT  
**ANS2 - A/B - BA**  
 GEBOUDE: BAUTEIL  
 Süd-West + Süd-Ost - Ansicht  
 HOCHBAU - PLANUNG  
 DATUM: 14.02.2020  
 DITZSCHKEIT: BE  
 PLAN: J.V. HOFMANN  
 MAASSTAB: 1:100  
 INDEX: A - Stand: 29.04.2020

**Neubau einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen**  
 BAUORT: Am Eisenpark 17491 Greifswald  
 GEWÄSSER: Kolbenhagen  
 PLAN NR.: 1  
 PLANSTÜCKE: 30066, 30067, 30068  
 UNTERSCHRIEBEN: BUNNENDEKORREKTIE / ARCHITECT

**plan- & bauwerk**  
 Wilman / Alke GmbH  
 Alke Kriehagen 3  
 23368 Wilman (Ahlbeck)  
 Tel. 04543 - 1 98 940 Fax. 04543 - 1 98 9428

**BAUWERK**  
 Eisenpark Greifswald GmbH  
 Ein Unternehmen der Lindner + Gruppe  
 23368 Wilman 13 (Ahlbeck)  
 Tel. 04543 - 99100 Fax. 04543 - 99100

**LINDNER+GRUPPE**





Eilentscheidung des Oberbürgermeisters zur Beschlussvorlage BV-V/07/0189

„Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau einer Seniorenresidenz mit 110  
Pflegeplätzen, Am Eisenpark“

Eilentscheidung getroffen am

15. 05. 2020

Dr. Stefan Faasbinder  
Oberbürgermeister

