



**HA-Beschluss**  
HA-191/17

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/976  
Erfassungsdatum: 01.03.2017

**Beschlussdatum:**  
20.03.2017

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

**Beratungsgegenstand:**  
Bauantrag – Nutzung des Gebäudes als Einzelhandelsbetrieb für Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Möbel, Lifestyle, Textil- und Wellnessprodukte (Depot) im B-Plan 98 – KAW-Gelände

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Innenstadt	01.03.2017	7.7	Variantenabstimmung			
			für Option 1	6	1	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	07.03.2017	6.13	Variantenabstimmung			
			für Option 1	11	4	0
Hauptausschuss	20.03.2017	5.13	Variantenabstimmung			
			für Option 1	mehrheitlich	2	1



Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

**Beschlusskontrolle:** \_\_\_\_\_ **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**

Dem Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden zwei Möglichkeiten zur Entscheidung vorgeschlagen:

**Option 1:** 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) zu der beantragten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 98 – KAW-Gelände herzustellen.

## Option 2: 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) zu der beantragten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 98 – KAW-Gelände zu versagen.

### Sachdarstellung/ Begründung

Laut Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände ist die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum festgesetzt. Es ist eine Gesamtverkaufsfläche von 6.080 m<sup>2</sup> zulässig. Einem Verbrauchermarkt für Lebensmittel mit 2.634 m<sup>2</sup>, einem Discounter mit 1.120 m<sup>2</sup>, Läden in der Mall mit insg. 166,80 m<sup>2</sup> sowie einem Friseur mit 58 m<sup>2</sup> in der denkmalgeschützten Halle wurde bereits zugestimmt. In dem separaten Gebäude ist bislang neben den Büros in den Obergeschossen des ehemaligen Stofflagers nur eine Drogerie mit 654 m<sup>2</sup> genehmigt worden.

Als weitere Einzelhandelsnutzer sind laut B-Plan eine Apotheke, ein Matratzenfachmarkt und ein Fahrradfachgeschäft zulassungsfähig. Anträge mit diesen Sortimenten liegen jedoch noch nicht vor.

Im Sommer 2016 wurde vom Investor beantragt, einen Teil des derzeit im Bau befindlichen Gebäudes für Fachmärkte süd-östlich der denkmalgeschützten Halle durch den Einzelhandelsbetrieb Depot zu nutzen. Bei Depot handelt es sich um einen Fachmarkt für Wohnaccessoires mit der typischen Sortimentsstruktur Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, Heimtextilien, Möbel. Die gleichzeitig begehrte Befreiung von der Sortimentsbeschränkung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid vom 11.11.2016 abgelehnt.

Am 23.02.2017 gingen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde dieselben Bauantragsunterlagen (z.T. neu datiert) erneut ein. Wiederum wird eine Befreiung gemäß § 31 BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsliste beantragt.

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 8. Änderungssatzung aus Beschluss B387-15/16 vom 06.10.2016 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 nicht. Allerdings ist diese Befreiung von grundsätzlicher Bedeutung.

Der Markt soll eine Verkaufsfläche von 399,70 m<sup>2</sup> haben. Das Sortiment gehört zu den innenstadtrelevanten / zentrenrelevanten Bereichen gemäß ortsspezifischer Sortimentsliste des Greifswalder Einzelhandelsfachplans („Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik sowie Wohnaccessoires“). In der Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) sind „Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik“ ebenso aufgeführt. Das Sortiment des beantragten Depot-Fachmarktes ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Daher ist über die Zulässigkeit des Fachmarktes mit 399,70 m<sup>2</sup> im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zu entscheiden.

Als Begründung zur aktuellen Antragstellung werden von Investorenmenseite folgende Punkte angeführt (Original-Zitate aus der Bauantragsstellung):

*„Gemäß des dem Bebauungsplan zugrunde liegendem CIMA-Verträglichkeitsgutachtens sollen nur solche zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, „bei denen Ansiedlungsvorhaben in den letzten Jahren in der Innenstadt gescheitert sind“, sowie solche „die die qualitativ ausgerichteten Anbieter der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigen“, (S. 7 des Gutachtens). Wir sind der Meinung, dass die vergleichbaren Anbieter der Innenstadt durch die Vermietung der in den Plänen dargestellten Flächen an Depot nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

*Gem. anliegenden Schreiben der Gries Deco Company möchte diese ausschließlich eine DEPOT-Filiale in der Bahnhofstraße 41 eröffnen. Ein Innenstadtstandort kommt nicht in Frage. Wir meinen, auch die Grundzüge der Planung werden durch die Vermietung an Depot nicht berührt. Weiterhin ist dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.“*

Inwieweit dieser Argumentation der Antragsteller gefolgt werden kann, soll durch den Hauptausschuss entschieden werden. Eine fachliche Empfehlung von Seiten der Verwaltung wird bewusst nicht ausgesprochen. Ergänzend zu den oben zitierten Ausführungen sei zusammenfassend lediglich auf folgende Abwägungspunkte hingewiesen:

- Mit der möglichen Ansiedlung von Depot kann insgesamt eine qualitativ anspruchsvolle Sortimentserweiterung des Einzelhandelsangebotes der Greifswalder Innenstadt in Verbindung mit dem Standort KAW-Hallen ermöglicht werden.
- Neben der Sortimentserweiterung bestehen jedoch auch Sortimentskonkurrenzen zu Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Dies kann zu Schwächungen der betroffenen Geschäfte in der Innenstadt führen.
- Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, inwieweit dieses Vorhaben die Revitalisierung und Weiterentwicklung der Dompässagen beeinflusst (vgl. Bürgerschaftsbeschluss B485-17/16 „Weitere Entwicklung der Dompassage konstruktiv begleiten“ vom 19.12.2016).

**Anlagen:**

Anlage 1 Befreiungsantrag gem. §67 LBauO M-V vom 20.02.2017

Anlage 2 Schreiben CIMA GmbH vom 06.07.2016 an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Anlage 3 Lageplan

Anlage 4 Grundriss

# Befreiungsantrag ( Gem. LBauO M-V § 67 )

A 1

An die Bauaufsichtsbehörde <b>Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stadtbauamt Markt 15 17489 Greifswald</b>	Über :
--	--------

<b>1. Bauherr/Bauherrin ( Name, Anschrift )</b> <b>Sabine &amp; Jürgen Sallier Kirchweg 28b 21365 Adendorf</b>	Eingang Bauaufsicht:
---	----------------------

<b>2. Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin ( Name, Berufsbezeichnung, Anschrift )</b> <b>Dipl.- Ing. Architekt Bernd Hake Seestraße 23e, 23669 Timmendorfer Strand</b>
--

<b>3. Bezeichnung der Baumaßnahme</b> <b>Neubau Fachmärkte, hier : Vermietungsfläche Depot</b>
---

<b>3. Baugrundstück</b>			
Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer <b>17461 Greifswald, Bahnhofstraße 44b</b>			
Gemarkung <b>Greifswald</b>	Flur <b>38</b>	Flurstücke <b>27/34</b>	B-Plan : <b>B-Plan Nr. 98, „KAW – Gelände“</b>

#### 4. Von folgenden Baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen wird Befreiung beantragt :

Bebauungsplan       Landesbauordnung und sonstige bauordnungsrechtliche Vorschriften

( Die Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. Paragraph und Absatz der Landesbauordnung oder der sonstigen Bauordnungsrechtlichen Vorschriften, von der Befreiung beantragt wird, ist anzugeben., ggf. weitere Anlagen beizufügen.)

**Die geplante Vermietung an Depot weicht von folgenden Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 98 ab :  
- Text ( Teil B ), textliche Festsetzungen, Pkt. 1.2 bis 1.6 zulässige Arten der Nutzung.**

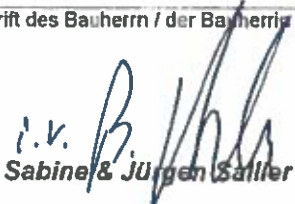

**Wir bitten um Befreiung von den o.g. Vorschriften des B-Planes mit folgender Begründung :**

**Gemäß des dem Bebauungsplan zugrunde liegendem CIMA-Verträglichkeitsgutachtens sollen nur solche zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, „bei denen Ansiedlungsvorhaben in den letzten Jahren in der Innenstadt gescheitert sind“, sowie solche „die die qualitativ ausgerichteten Anbieter der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigen“, ( S. 7 des Gutachtens).**

**Wir sind der Meinung, das die vergleichbaren Anbieter der Innenstadt durch die Vermietung der in den Plänen dargestellten Flächen an Depot nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**

**Gem. anliegenden Schreiben der Gries Deco Company möchte diese ausschließlich eine DEPOT-Filiale in der Bahnhofstraße 44 eröffnen. Ein Innenstadtstandort kommt nicht in Frage.**

**Wir meinen, auch die Grundzüge der Planung werden durch die Vermietung an Depot nicht berührt. Weiterhin ist dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.**

Datum, Unterschrift des Bauherrn / der Bauherrin 20.02.2017  i.v.  Sabine & Jürgen Sallier	Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers 20.02.2017   DIPL.-ING. ARCHITEKT HAKE
---	--

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Stadtbauamt  
Herrn Thilo Kaiser  
Markt 15  
17489 Greifswald

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 3568 Lübeck  
T 0451-38968-0  
F 0451-38968-28  
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner  
Carita Pech  
pech@cima.de  
T 0451-389680

## Vorhaben auf dem KAW-Gelände

Lübeck, 06 Juli 2016

Sehr geehrter Herr Kaiser,

wir sind von der Firma SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG darüber informiert worden, dass für das Vorhaben auf dem KAW-Gelände eine Interessensbekundung seitens der Betreiber Depot und Ernsting's Family vorliegen und wurden gebeten, eine kurze Einschätzung dazu abzugeben.

Bei Depot handelt es sich um einen Fachmarkt für Wohnaccessoires. Dieser ist mit einer typischen Sortimentsstruktur (Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, Heimtextilien, Möbel) und mit der aktuell in Rede stehenden Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> in den Verträglichkeitsgutachten zum KAW-Gelände berücksichtigt worden. Für jede der drei Warengruppen wurde – auch in Kombination mit den weiteren ursprünglich geplanten Angeboten – die Verträglichkeit für die bestehenden schutzwürdigen Einzelhandelsstrukturen, darunter insbesondere die Greifswalder Innenstadt, nachgewiesen.

Im Bereich Bekleidung/Wäsche wurden 2014 sogar drei Textildiscounter mit einer Gesamtfläche von 1.060 m<sup>2</sup> (480+330+250) geprüft und für verträglich befunden. Die derzeit zur Diskussion stehende Verkaufsfläche für Ernsting's Family beträgt lediglich 170 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der verträglichen Verkaufsfläche.

Da nicht anzunehmen ist, dass sich die Wettbewerbssituation in Greifswald seitdem wesentlich verändert hat, spricht unter dem Aspekt der Verträglichkeit nichts gegen eine Ansiedlung eines Depot-Fachmarktes und einer Filiale von Ernsting's Family auf dem KAW-Gelände.

Seit Beginn der Planungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Greifswald Wert darauf gelegt, dass der Besatz sowohl der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz als auch dem herausgehobenen Standort am Eingang zur Innenstadt gerecht wird. Dieser An-

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

### Geschäftsführer

Dipl.-Bw. Mano S. Mensing

Dipl.-Geogr. Roland Wolfel

Registergericht München

HRB 85796

Gerichtsstand München

UID DE129314570

Steuernummer 14312470390

### Bankverbindung

Postbank München

IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05

BIC PBNKDEFF

BLZ 700 100 00, Kto 305 522 805

Volksbank Forchheim

IBAN DE15 76391000 000 0077780

BIC GENODEF1FOH

BLZ 763 910 00, Kto 77780

satz wurde auch im Rahmen eines Gespräches bei Frau Kunkel im Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung am 14.11.2013 bekräftigt. Im Verträglichkeitsgutachten wurde dementsprechend eine „...konsumig bis discountig angelegte Kombination verschiedener Fachmärkte [empfohlen], die sowohl das höhere als auch das unterste Preisniveau nach Möglichkeit vermeidet.“ (Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald - Aktualisierung, cima 2014, S. 50).

Bei Depot handelt es sich um ein konsumig angelegtes Fachmarktkonzept mit ansprechendem Ladenbau und insgesamt wertigem Marktauftritt. Ernsting's Family agiert zwar eher im unteren Preissegment, ist jedoch nicht so aggressiv wie beispielsweise Kik oder Takko. Der Marktauftritt von Ernsting's Family-Filialen stellt niedrige Preise nicht derart in den Vordergrund, wie dies bei den genannten Beispielen der Fall ist.

Beide Betreiber entsprechen daher den o.g. Kriterien und stellen eine sinnvolle Ergänzung des Besatzes dar.

Ein weiterer Punkt, der in den Planungen von Beginn an eine große Rolle spielte, war die Vermeidung einer Konkurrenz zur Innenstadt, die möglicherweise sogar das Abwandern von bisher dort ansässigen Betrieben zur Folge hat. Nach Auskunft der SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG liegt seitens Depot ein Schreiben vor, in welchem ein Interesse an einer Ansiedlung in der Innenstadt ausdrücklich verneint wird. Ernsting's Family teilte ebenfalls schriftlich mit, dass die bestehende Filiale in der Innenstadt weiterhin erhalten bleiben soll, es sich also um ein zusätzliches Angebot handelt. Vor diesem Hintergrund ist aus unserer Sicht kein Nachteil für die Innenstadt erkennbar. Wir empfehlen jedoch im Falle Ernsting's Family rechtlich bindende Vereinbarungen anzustreben.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Carita Pech  
Beraterin

# GRIES DECO COMPANY

Gries Deco Company · Boschstrasse 7 · 63843 Niedernberg

Sallier Bauträger GmbH & Co. KG  
Herr Jarno Richter  
Auf dem Meere 47

D-21335 Lüneburg

Niedernberg, 21.06.2016

**Objekt: Greifswald, Bahnhofstr. 44**

Sehr geehrter Herr Richter,

hiermit bestätigen wir, dass für Gries Deco Company zum jetzigen Zeitpunkt kein Standort in der Innenstadt von Greifswald in Frage kommt.

Gries Deco Company möchte aktuell ausschließlich eine DEPOT-Filiale in der Bahnhofstr. 44, in 17489 Greifswald eröffnen.

Mit freundlichen Grüßen

GRIES DECO COMPANY GMBH

Expansion

GRIES DECO COMPANY

Gries Deco Company GmbH  
Boschstraße 7 a  
63843 D-Niedernberg  
Eon +49 6028 944 0  
Fax +49 6028 944 74099

info@g-d-c.eu  
www.g-d-c.eu

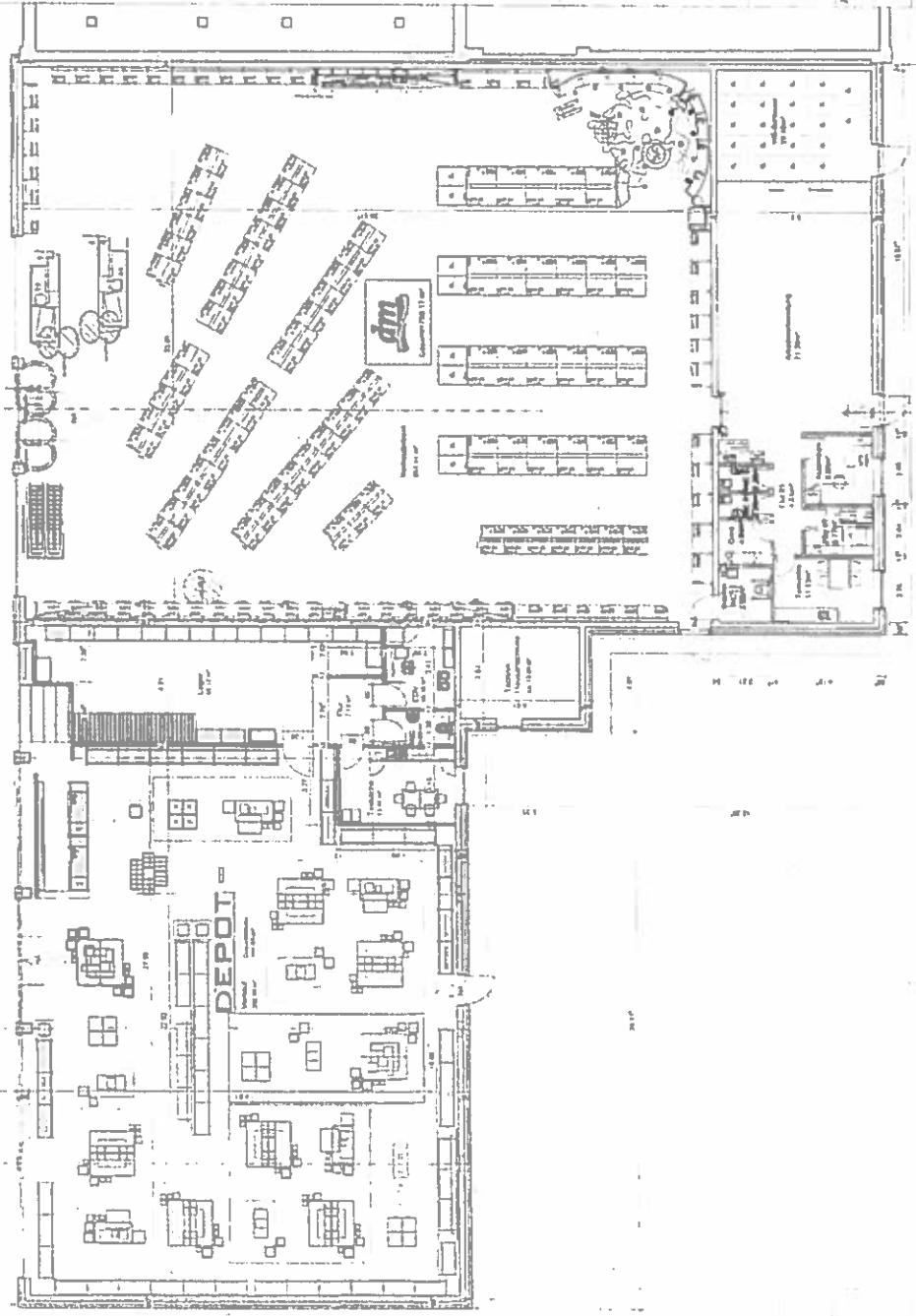
Patrick Haldenby  
-Immobilienmanager Deutschland-







A4



Fachsprache (Neubau)

**DPL-ING. ARCHITECT  
BERND HAKE**

Architekturbüro  
Bernd Hake Architects  
Königsplatz 23b  
10173 Berlin  
Tel. +49 30 2531331 Fax +49 30 2531333

**Prof. Dr. Jürgens  
Keller**

Architekt  
Königsplatz 23b  
10173 Berlin  
Tel. +49 30 2531331 Fax +49 30 2531333

**Architekturbüro  
Bernd Hake Architects**

Architekturbüro  
Bernd Hake Architects  
Königsplatz 23b  
10173 Berlin  
Tel. +49 30 2531331 Fax +49 30 2531333

Erdgeschoss

Char. 1994, 20.02.2017  
1:100 Blatt 01