



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 m² zulässig. Einem Verbrauchermarkt für Lebensmittel mit 2.634 m², einem Discounter mit 1.120 m², Läden in der Mall mit insg. 166,80 m² sowie einem Friseur mit 58 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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