



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

Befreiungsantrag (Gem. LBauO M-V § 67)

A 1

An die Bauaufsichtsbehörde Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stadtbauamt Markt 15 17489 Greifswald	Über :
--	--------

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

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

3. Bezeichnung der Baumaßnahme Neubau Fachmärkte, hier : Vermietungsfläche Depot
--

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

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.

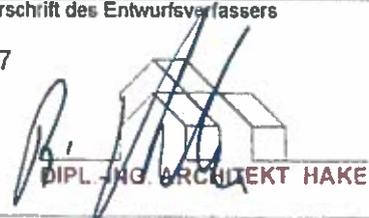
Datum, Unterschrift des Bauherrn / der Bauherrin

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 Ernesting'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 m² 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 m² (480+330+250) geprüft und für verträglich befunden. Die derzeit zur Diskussion stehende Verkaufsfläche für Ernesting's Family beträgt lediglich 170 m² 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 Ernesting'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

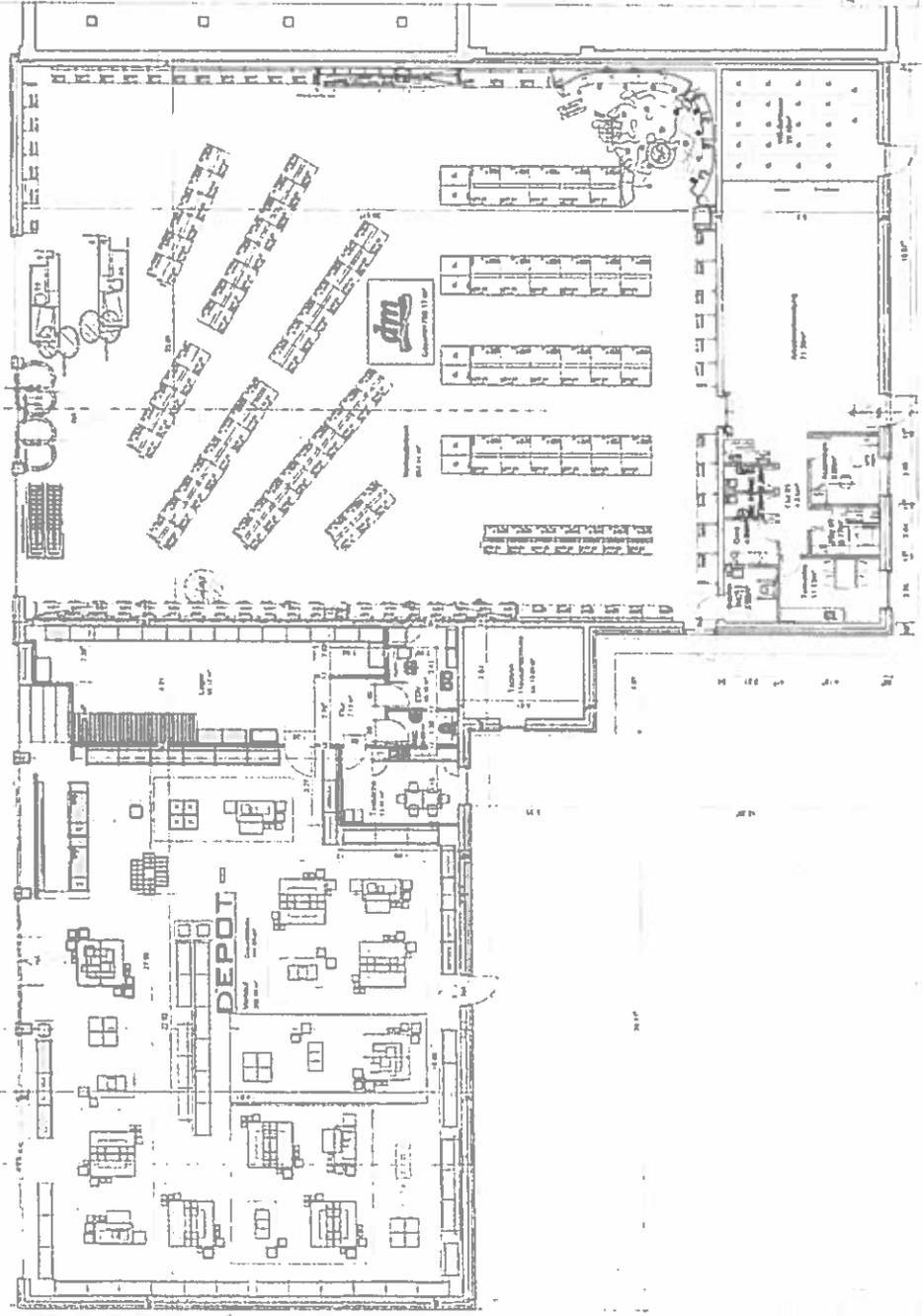
GRIES DECO COMPANY

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**
 Dipl.-Ing. Bernd Hake
 Architekt
 Hakenweg 23b
 71364 Fellbach
 Tel. 07141 311 311

Projekt
 Schloss & Jürgens
 Keller
 Hakenweg 23b
 71364 Fellbach

B. Hake
 Projektant

Normen
 DIN 18201
 DIN 18202
 DIN 18203
 DIN 18204
 DIN 18205
 DIN 18206
 DIN 18207
 DIN 18208
 DIN 18209
 DIN 18210
 DIN 18211
 DIN 18212
 DIN 18213
 DIN 18214
 DIN 18215
 DIN 18216
 DIN 18217
 DIN 18218
 DIN 18219
 DIN 18220
 DIN 18221
 DIN 18222
 DIN 18223
 DIN 18224
 DIN 18225
 DIN 18226
 DIN 18227
 DIN 18228
 DIN 18229
 DIN 18230
 DIN 18231
 DIN 18232
 DIN 18233
 DIN 18234
 DIN 18235
 DIN 18236
 DIN 18237
 DIN 18238
 DIN 18239
 DIN 18240
 DIN 18241
 DIN 18242
 DIN 18243
 DIN 18244
 DIN 18245
 DIN 18246
 DIN 18247
 DIN 18248
 DIN 18249
 DIN 18250
 DIN 18251
 DIN 18252
 DIN 18253
 DIN 18254
 DIN 18255
 DIN 18256
 DIN 18257
 DIN 18258
 DIN 18259
 DIN 18260
 DIN 18261
 DIN 18262
 DIN 18263
 DIN 18264
 DIN 18265
 DIN 18266
 DIN 18267
 DIN 18268
 DIN 18269
 DIN 18270
 DIN 18271
 DIN 18272
 DIN 18273
 DIN 18274
 DIN 18275
 DIN 18276
 DIN 18277
 DIN 18278
 DIN 18279
 DIN 18280
 DIN 18281
 DIN 18282
 DIN 18283
 DIN 18284
 DIN 18285
 DIN 18286
 DIN 18287
 DIN 18288
 DIN 18289
 DIN 18290
 DIN 18291
 DIN 18292
 DIN 18293
 DIN 18294
 DIN 18295
 DIN 18296
 DIN 18297
 DIN 18298
 DIN 18299
 DIN 18300

Übertrag

Erdgeschoss

21.03.2017