



HA-Beschluss
HA-190/17

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/975
Erfassungsdatum: 28.02.2017

Beschlussdatum:
20.03.2017

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Bauantrag – Umbau/Nutzungsänderung eines Teils des bestehenden Werkstattgebäudes in einen Einzelhandelsbetrieb für Tiernahrung und Zubehör (Fressnapf) im B-Plan 98 – KAW-Gelände

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Innenstadt	01.03.2017	7.6		6	0	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	07.03.2017	6.12		14	0	1
Hauptausschuss	20.03.2017	5.12		mehrheitlich	1	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

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) zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 98 – KAW-Gelände herzustellen.

Sachdarstellung/ Begründung

Es liegt seit Oktober 2016 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag zum Umbau des Werkstattgebäudes für einen Einzelhandelsbetrieb für Tiernahrung und Zubehör mit 257 m² Verkaufsfläche vor. Am 23.02.2017 ging der noch ausstehende Befreiungsantrag bei der unteren

Bauaufsichtsbehörde ein. Im Rahmen des Befreiungsantrages wurde die Verkaufsfläche auf 512 m² erhöht.

Es 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.

Laut Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände ist sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum festgesetzt. Es ist eine Gesamtverkaufsfläche von 6.080 m² zulässig. Dem Verbrauchermarkt für Lebensmittel mit 2.634 m², dem Discounter mit 1.120 m² und den Läden in der Mall mit insg. 166,80 m² sowie einem Friseur mit 58 m² wurde in der denkmalgeschützten Halle bereits zugestimmt. In dem separaten Gebäude südöstlich der Halle 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 nicht vor.

Das Sortiment Tierfutter und Zubehör ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Daher ist über die Zulässigkeit dieses Fachmarktes mit 512 m² Verkaufsfläche im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zu entscheiden.

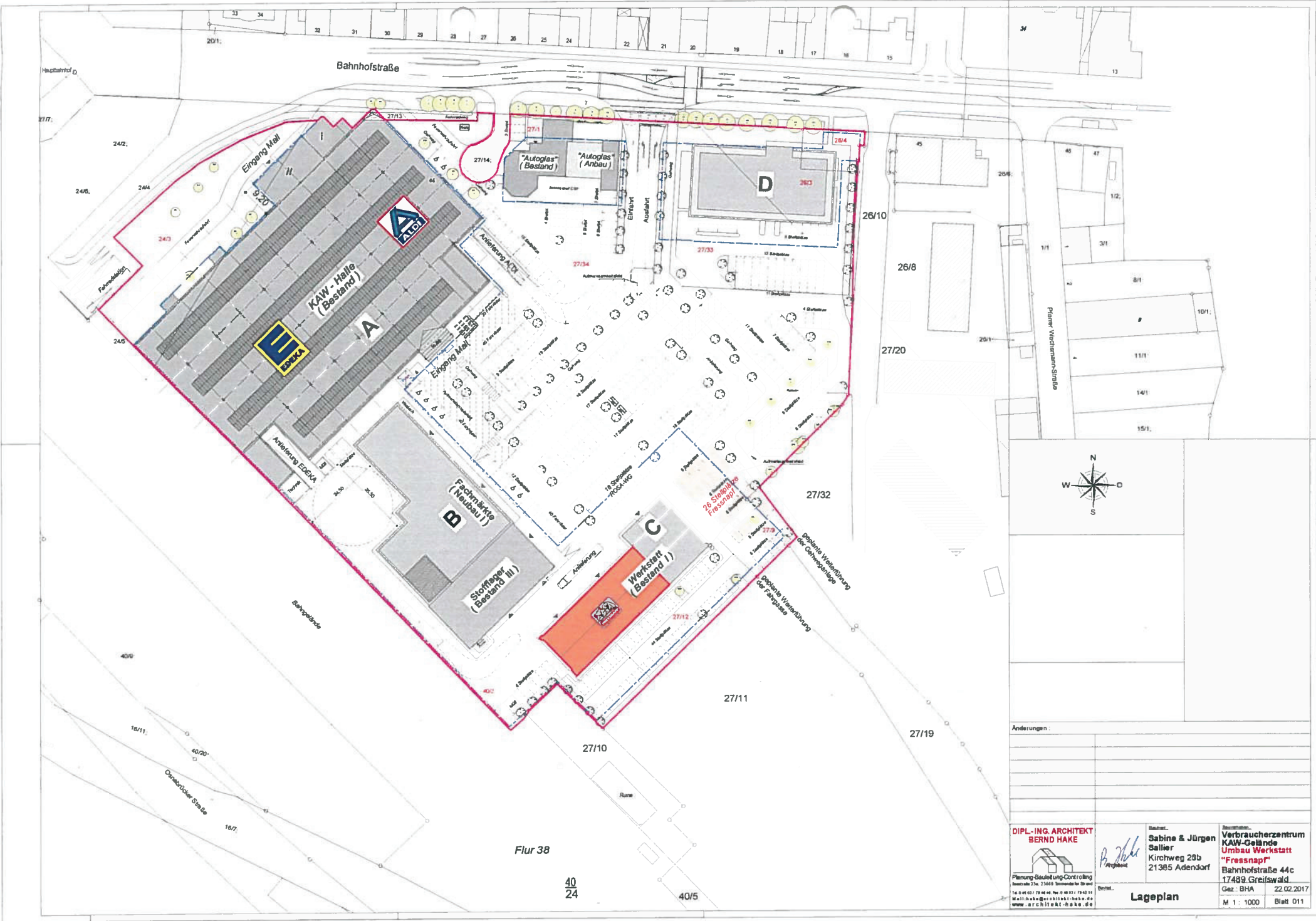
Der Befreiungsantrag wird durch den Antragsteller damit begründet, dass vergleichbare Anbieter in der Innenstadt nicht vorhanden sind und damit keine Beeinträchtigungen für Innenstadthändler entstehen können sowie dieser Anbieter sich auch nicht in der Innenstadt ansiedeln wird.

Laut Sortimentsliste des Antragstellers sollen keine lebenden Tiere, keine Wasserpflanzen und kein Terrarienbedarf angeboten werden. Andere typische zoologische Artikel, wie Ziervogelfutter, Vogelpflegeartikel, Fischfutter, Aquarienartikel, nehmen nur sehr wenig Fläche in Anspruch. Der überwiegende Flächenanteil wird für Katzen, Hunde- und Kleinsäugerfutter und die entsprechenden Streuarten sowie Pflegeartikel und Zubehör wie Leinen, Spielzeuge und dgl. beansprucht. Diese Sortimente werden in begrenzter Form auch in vielen Lebensmittelmärkten angeboten. Das überwiegende Sortiment Tierfutter und Streu des Fachmarktes ist weniger innenstadt- als vielmehr nahversorgungsrelevant. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden also sehr gering sein.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die vom Grundstückseigentümer begehrte Abweichung städtebaulich vertretbar ist und somit gemäß § 31 BauGB von einer Festsetzung des Bebauungsplans befreit werden kann.

Anlagen:

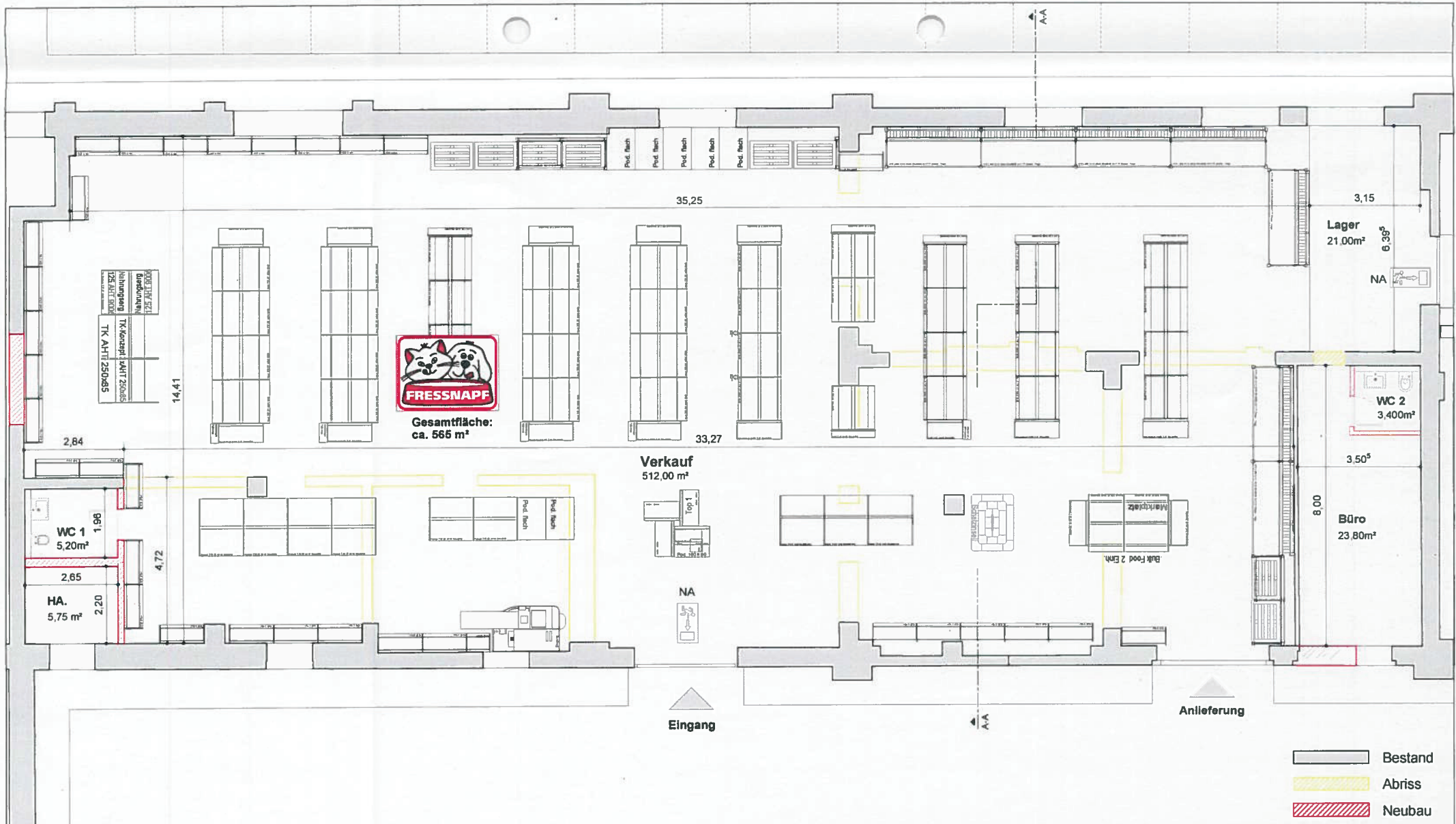
Lageplan, Grundriss



Änderungen:

DIPL.-ING. ARCHITECT BERND HAKE  Planung-Gesellschaft/Controlling Rosenstraße 236, 21365 Adendorf bei Brunsel Tel. 04102/794848, Fax 04102/794219 Mail: b.hake@bernd-hake.de www.bernd-hake.de	 Sabine & Jürgen Salier Kirchweg 29b 21365 Adendorf	Beauftragte: Verbraucherzentrum KAW-Gelände Umbau Werkstatt "Fressnapf" Bahnhofstraße 44c 17489 Greifswald	
		Gez.: BHA	22.02.2017
		M 1 : 1000	Blatt 011

Lageplan



**DIPL.-ING. ARCHITEKT
BERND HAKE**



Planung-Bauleitung-Controlling
Seestraße 23e, 23669 Timmendorfer Strand
Tel: 0 45 03 / 79 48 48, Fax: 0 45 03 / 79 42 14
Mail: hake@architekt-hake.de
www.architekt-hake.de

Bauherr:
Sabine & Jürgen
Sallier

Kirchweg 28b
21365 Adendorf

Bauvorhaben:
Verbraucherzentrum
KAW-Gelände
**Umbau Werkstatt
"Fressnapf"**

Bahnhofstraße 44 c
17489 Greifswald

Erdgeschoss

Gez.: BHA	22.02.2017
M 1 : 100	Blatt : 021