



HA-Beschluss
HA-217/17

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1062.1
Erfassungsdatum: 13.06.2017

Beschlussdatum:
03.07.2017

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Bauantrag - Neubau eines REWE-Marktes am Bahnhof Greifswald-Süd

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	01.06.2017	nachtr.		4	1	0
neue Version erstellt	13.06.2017					
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.7		15	0	0
Hauptausschuss	03.07.2017	5.7		einstimmig	0	0

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 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zur Errichtung eines neuen REWE-Marktes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Sachdarstellung/ Begründung

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.

Der großflächige REWE-Markt am o.g. Standort besteht seit über 20 Jahren. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 1.340 m².

2014 wurde die Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche auf 1.475 m² und zur Umgestaltung der Außenanlage erteilt. Diese beabsichtigten Maßnahmen wurden durch den Antragssteller nicht realisiert. Daher plant der Vorhabenträger, nun den vorhandenen REWE-Markt durch einen Neubau zu ersetzen und die Verkaufsfläche auf insgesamt 1.742 m² zu vergrößern.

Das Vorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 – Bahnhof Süd -, der sich in der Aufstellung befindet. Der Bebauungsplan Nr. 26 hat keinen rechtswirksamen Charakter.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Kriterien erfüllt das Vorhaben, so dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Die beantragte Grundfläche und die Kubatur des geplanten Neubaus fügen sich in die nähere Umgebung ein. Auch die Bebauungstiefe des geplanten Vorhabens orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Die Umgebungsbebauung ist durch den bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb des REWE-Marktes geprägt. Das Gesamtvorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Das bezieht sich auf den beantragten Lebensmittelmarkt sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB sowie der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.09.2016 (vgl. Anlage 2) ergibt sich die Erforderlichkeit einer Auswirkungsanalyse. Diese untersucht, ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen sind über die Kennzahl der Kaufkraftabflüsse operationalisiert, wobei die Prozentangabe von 7% bis 20% in der Rechtsprechung unterschiedlich angegeben wird.^[1]

Entsprechend der vom Antragssteller eingereichten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 8. Juli 2013 sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB nicht zu erwarten:

“Im Einzugsgebiet des Vorhabens liegen vier zentrale Versorgungsbereiche (STZ Schönwalde 1 und II, NVZ Ernst-Thälmann-Ring, NVZ Anklamer Straße Süd). Auf Grundlage der jeweiligen Höhe der Umsatzverluste, der Ausrichtung und Stabilität dieser Bereiche und der Marktstärke der betroffenen Lebensmittelanbieter ist keine Absiedlung von großformatigen Magnetbetrieben oder kleinteiligen Anbietern zu prognostizieren. Die Umsatzverlagerungen der Lebensmittelanbieter werden einzelbetrieblich bei durchschnittlich 2 bis 4 % liegen, so dass die Umsatzverluste deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit (rd. 10 %) liegen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind nicht zu erwarten.“

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Auswirkungsanalyse methodisch und fachlich geeignet, um schädliche Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche darzustellen. Die errechneten Umsatzverlagerungen liegen deutlich unter den gemäß Rechtsprechung kritischen „schädlichen Auswirkungen“.

Der Standort des REWE-Marktes oder des Discountermarkt Netto am Standort Bahnhof Greifswald- Süd liegen in einer städtebaulich integrierten Lage. Bei der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes soll geprüft werden, ob der Standort des REWE-Marktes am Süd-Bahnhof ggf. als zentraler Versorgungsbereich/ Nahversorgungszentrum eingestuft und entsprechend abgegrenzt werden sollte.

^[1] Vgl. CIMA-Gutachten im Auftrag der UHGW: Abgrenzung der ZVB (2006), S. 6.

Die derzeitige Größenordnung (1.340 m²) des REWE-Marktes entspricht nicht mehr der marktgängigen Größenordnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Im Hinblick auf eine dauerhafte Standortsicherung des Marktes wird daher seitens des REWE-Marktes eine Erweiterung des Verkaufsflächenangebots angestrebt. Neben einer Ausweitung und Differenzierung des Sortimentsangebotes soll eine den gestiegenen Kundenansprüchen entsprechende großzügigere Raumaufteilung erfolgen. Der REWE-Markt oder Discountermarkt Netto am Standort Bahnhof Greifswald- Süd dienen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die vor allem die Waren des täglichen Bedarfs beinhalten, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

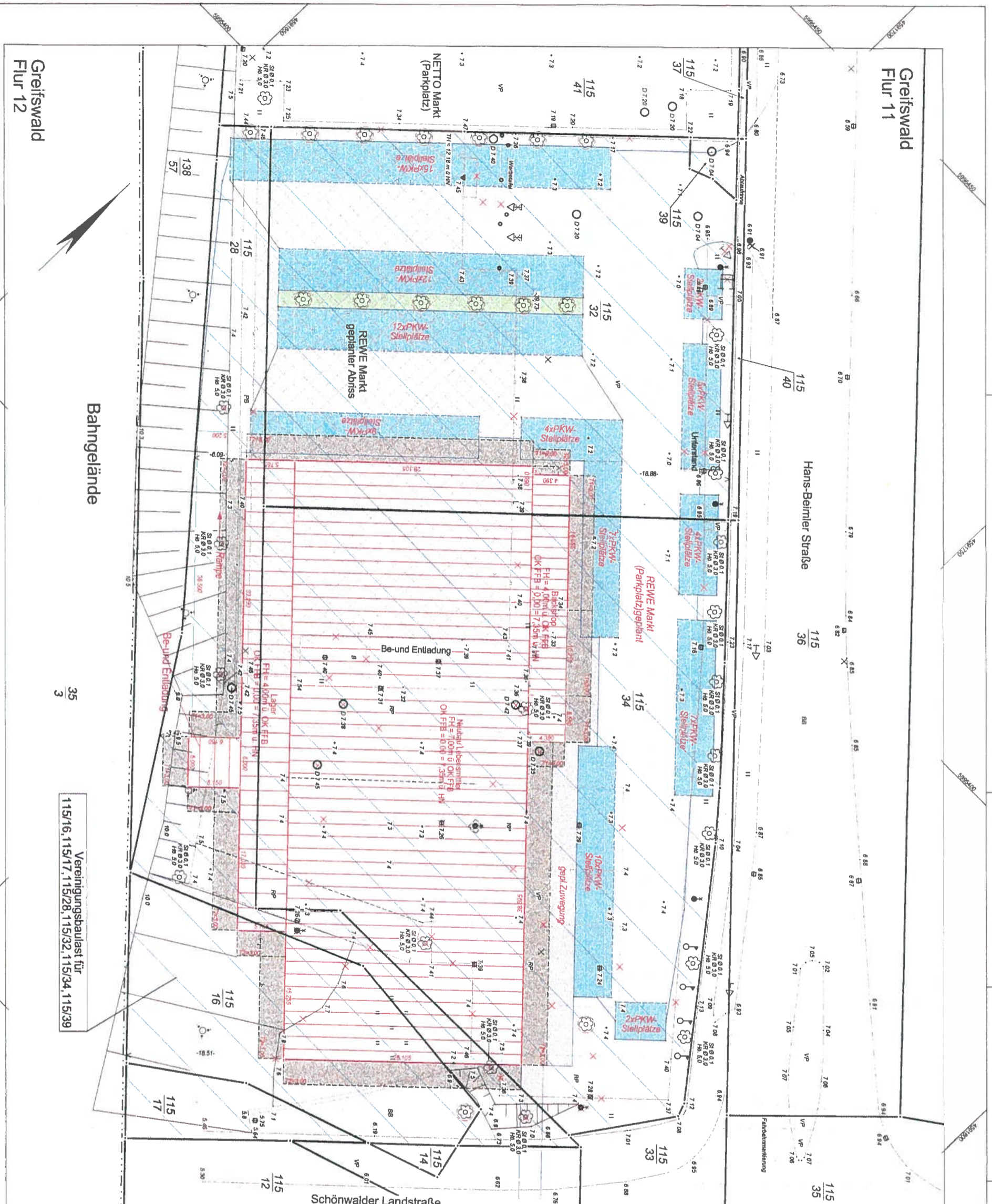
Seitens der Stadtverwaltung wird eingeschätzt, dass die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung hat.

Hinweis: Auf der Baufläche sind keine Bäume und Sträucher.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Bauantragsverfahren vom AfRL (08.09.2016)



Zusammenfassung		Grundstück		Eigentümer	
Flur	Grundstück	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
115/16	1231	7	51	TERA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner	
115/17	1111	9	59	TERA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner	
115/28	1131	24	12	TERA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner	
115/32	1133	33	21	TERA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner	
115/34	1132	29	28	TERA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner	
115/41	3142	43	98	UG Landbau AG	
115/46	541	38	38	Immobilien-Konzepte GmbH	
115/47	4677	4	78	Immobilien-Konzepte GmbH	
115/51	1111	2	18	Immobilien-Konzepte GmbH	
115/52	1318	2	28	Immobilien-Konzepte GmbH	
115/57	5008	4	29	Immobilien-Konzepte GmbH	
115/57	10955	4,7	29	Immobilien-Konzepte GmbH	

Art und Maß der baulichen Nutzung		Bauliche Nutzung	
Grundfläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
0,8	6129	6,87	6187
1,2	9183	0	2511
			2511

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		Anzahl der Vollgeschosse	
Grundfläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
0,8	6129	6,87	6187
1,2	9183	0	2511
			2511

Vermessungsbüro Schönwin
 17489 Greifswald, Heidenstraße 40, Tel. 03834 507800, Fax 03834 507110

Ämtlicher Lageplan

Bauverbot: Nachvollziehbarkeit
 Bauber: TERRA Grundstücksgesellschaft Zwerger und Werner

Greifswald
 Flur: 11

7 nach §19 Abs. 4 BauVO

Die baulichen Anlagen sind mit der Darstellung und den angegebenen Dimensionen (Besondere + Verordnungs) der gegebenen Bauelemente (Verfahren) dargestellt.

Auftraggeber: M. O. max. 0,8
 Auftrag: 181, 702015
 Recht erlangen: 27.07.2016
 Greifswald, den: 02.08.2016
Vermessungsbüro Schönwin
 Ostschlesische Vermessungsgesellschaft
 Heidenstraße 40
 17489 Greifswald
 Tel. 03834 50 78 30 Fax 03 83 71 10

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -**

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0/ Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Universitäts- und Hansestadt Greifswald		
Der Oberbürgermeister Stadtbauamt		
Eingang am	13. Sep. 2016	
Abz. Amtsleiter	
Bearbeiter	60.2	

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 505.34 / 207/13
Datum: 13.09.2016

**Universitäts- und Hansestadt
Greifswald
Stadtbauamt**

Eingang: 13. SEP. 2016/677
weitergeleitet:
60.2
Verfügung: Dr. Heinz
D. Fr. Risse

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
21.07.2016

nachrichtlich:

- Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abt. Stadtentwicklung, Herrn Michael Heinz
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

**Bauantrag zur Errichtung eines SB-Marktes in der Hans-Beimler-Straße 102 der Uni-
versitäts- und Hansestadt Greifswald, Landkreis Vorpommern-Greifswald**
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Bauantragsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bauantrag plant die Vorhabenträgerin, die TERRA Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar, einen Ersatzneubau des bestehenden Lebensmittelmarktes (REWE).

Die Verkaufsfläche (Vfl.) soll im Zuge des Neubaus von 1350 m² auf 1750 m² erweitert werden. Die Gebäudeanordnung des Marktes sowie die Stellplatzanlage sollen ebenfalls neu ausgerichtet werden.

Nach Einschätzung der Stadt Greifswald ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu bewerten. Dazu ist anzumerken, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, von dem -nachweislich- keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Von dem Vorhaben sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu Einzelhandelsgroßprojekten nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP 2016) betroffen.

Gemäß 4.3.2 (5) LEP 2016 sind zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfügt über ein Einzelhandelskonzept 2004/2009. Der Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes gemäß LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (1) liegt außerhalb der zehn im kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche. Damit widerspricht das Vorhaben dem Ziel 4.3.2 (3) des LEP 2016. Ob und inwieweit die Ausnahmeregelung des Zieles zur Anwendung kommen kann, kann aufgrund des fehlenden Nachweises nicht abschließend beurteilt werden. Der Nachweis der Ausnahmeregelung betrifft 3 Tatbestandsmerkmale:

1. das Vorhaben ist nachweislich in einem der 10 zentralen Versorgungsbereichen des Oberzentrums aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar
2. das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei
3. die zentralen Versorgungsbereiche dürfen in ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Sofern der Nachweis schlüssig und nachvollziehbar vorgelegt wird, erhalten Sie eine abschließende landesplanerische Stellungnahme zur geplanten Errichtung des REWE Vollsortimenters in der Hans-Beimler-Straße.

Hinweis: Sofern Sie zu einem positiven Prüfergebnis kommen, **empfehle ich Ihnen dringend eine Überplanung des Standortes zur strategischen, konzeptionellen und funktionalen Sicherung des Einzelhandelsstandortes, der bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entsprechende Berücksichtigung findet.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



David Szponik