

**HA-Beschluss**  
**HA-26/14**

**öffentlich: Ja**  
 Drucksachen-Nr.: 06/181  
 Erfassungsdatum: 30.10.2014

**Beschlussdatum:**  
**24.11.2014**

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

**Beratungsgegenstand:**  
**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
OTV Innenstadt	05.11.2014	12	zur Kenntnis genommen			
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur ...	11.11.2014	8.9		15	0	0
Hauptausschuss	24.11.2014	4.19		13	0	0

Dr. Arthur König  
 Oberbürgermeister

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Geschossen und Flachdach herzustellen.

## Sachdarstellung/ Begründung

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der 1. Änderungssatzung aus Beschluss B645-35/13 vom 16.09.2013 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben die v.g. Bausumme erreicht.

Allerdings wird für das Vorhaben eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Geschossigkeit und der Dachform sowie der Dachneigung begehrt.

Im Bebauungsplan Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße ist im Bereich der Sondergebiete eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Das resultiert jedoch aus der Tatsache, dass die Investoren Verkaufseinrichtungen eigentlich nur 1-geschossig und abgerückt von der Straße (also hinter der Stellplatzanlage) errichten wollen. Seinerzeit konnte auf der Ostseite der neuen Straße (vor dem jetzigen REWE) lediglich eine 2-geschossige Straßenrandbebauung durchgesetzt werden. Städtebaulich ist die 2-Geschossigkeit an der Grimmer Straße nicht begründet.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 91 steht ebenfalls eine bauliche Veränderung an. Hier ist ein 4-geschossiges Gebäude vorgesehen. Da in der näheren Umgebung diese Bauhöhen vorhanden sind (Verwaltungsgebäude des ehemaligen Baubetriebes, Grimmer Straße 2 und 16) ist die Geschossigkeit gemäß § 34 BauGB nicht zu beanstanden. Auf der anderen Straßenseite in den Bebauungsplänen Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße und Nr. 64 – Brauerei ist bzw. wird ebenfalls eine höhere Geschossigkeit festgesetzt (siehe Lageplan).

Des Weiteren soll ein Flachdach und kein Satteldach ausgeführt werden. Diese Dachform ist allerdings in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhanden (Verwaltungsgebäude des ehemaligen Baubetriebes, Grimmer Straße 79 = Neubau der Diakonie). Aus stadtgestalterischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen das vorgesehene Flachdach.

Im Bebauungsplan Nr. 91 ist eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Daher hatten die Planer für die beiden Grundstückseigentümer Kontakt aufgenommen, um die Planungen zu koordinieren. Daraufhin änderte der Vorhabenträger seine Bauabsichten und bittet nunmehr um die Zustimmung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu der geplanten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 hinsichtlich der vorgeschriebenen 2-geschossigen Bebauung für den südlichen Bereich des Sondergebietes in eine 4-Geschossigkeit mit Flachdach.

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann wegen der Entwicklung im Bereich der östlichen Grimmer Straße einschließlich der beiden Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 64 der Befreiung zugestimmt werden.

Bei Zustimmung zur Befreiung würde der Vorhabenträger den vorliegenden Bauantrag ändern.

Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes werden durch diese abweichenden Tatbestände nicht beeinträchtigt oder infrage gestellt.

Da das Baugenehmigungsverfahren bereits eingeleitet ist, allerdings mit einer 2-geschossigen Bebauung an der Straße, besteht in der Angelegenheit Eilbedürftigkeit.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Ansichten
- Anlage 3 - Fotos