



HA-Beschluss
HA-189/17

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/974
Erfassungsdatum: 27.02.2017

Beschlussdatum:
20.03.2017

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Bauantrag – Umbau/Nutzungsänderung eines Teils des bestehenden Werkstattgebäudes in eine studentische Kultur-, Kunst-, Club-, Musik- und Begegnungsstätte (ROSA WG) im B-Plan 98 – KAW-Gelände

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Ortsteilvertretung Innenstadt	01.03.2017	7.5		6	1	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	07.03.2017	6.11		12	1	2
Hauptausschuss	20.03.2017	5.11		mehrheitlich	1	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 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 dem 05.10.2016 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag zum Umbau des Werkstattgebäudes für die ROSA WG vor. Am 19.12.2016, am 03.01.2017 und am 20.02.2017 gingen jeweils die noch ausstehenden und geänderten Unterlagen bei der Stadt ein.

Es ist beantragt worden, die studentische Kultur-, Kunst-, Club-, Musik- und Begegnungsstätte (ROSA WG) abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans in diesem Gebäude einzurichten. Es sollen auch regelmäßig Konzerte und Tanzveranstaltungen in den Nachtstunden bis max. 7.00 Uhr stattfinden.

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. Als ergänzende Nutzung im Gebiet sind laut textlicher Festsetzung 1.4 zwei Diskotheken mit max. 300 m² bzw. 500 m² auf der Baufläche A zugelassen. Die Baufläche A umfasst das ehemalige Stofflager, welches in den Obergeschossen als Büros genutzt wird. Durch diesen Verweis auf eine bestimmte Baufläche soll gewährleistet werden, dass keine unzumutbaren Belästigungen durch Lärm (insbesondere vor dem Gebäude) für die Bewohner in der Fleischervorstadt entstehen. Des Weiteren soll eine räumliche Distanz zu den Lebensmittelmärkten gewährleistet werden, um den Baugebietstyp zu wahren und dessen zugewiesene städtebauliche Funktion in keiner Weise zu beeinträchtigen.

Der studentische Club mit Café- und Barbetrieb und mit regelmäßigen, aber nicht täglich stattfindenden Tanzveranstaltungen (Diskothek), soll nunmehr in dem ehemaligen Werkstattgebäude eingerichtet werden. Die Mietfläche beträgt ca. 256 m² und es finden bei Tanzveranstaltungen max. 300 Gäste Platz. Der Ein- und Ausgang wird nunmehr nach Nord-Westen ausgerichtet. Im Gebäude ist ein extra Raucherraum vorgesehen, um die Außenbelastung durch Besucher zu reduzieren.

Es wurde jetzt die überarbeitete Schallimmissionsprognose vom 15.02.2017 eingereicht. Hierzu liegt bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vor. Allerdings sind Auflagen und eine Bedingung zu beachten:

1. Der Betrieb der Beschallungsanlage darf nur mit einem von der Immissionsschutzbehörde limitierten Pegelbegrenzer betrieben werden.
2. Bei den Tanzveranstaltungen sind die Fenster geschlossen zu halten.
3. Durch den Schallgutachter wird bestätigt, dass keine erheblichen Belästigungen durch den Besucherverkehr am Immissionspunkt Bahnhofstraße 22/23 entstehen.

Der Nachweis, dass keine unzumutbaren Belästigungen der Wohnbevölkerung in den Nachtstunden zu erwarten sind, ist also grundsätzlich erbracht.

Die gewollte räumliche Distanz zwischen den Lebensmittelmärkten und der ergänzenden Nutzung, insbesondere der Diskothek, wird durch den geänderten Standort weiter gewahrt. 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, Ansichten
Schallimmissionsprognose Rosa-WG Stand 23.02.2017