



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 329/16-01 <b>Datum:</b> 20.10.2016 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Antrag nach der Gestaltungssatzung Crivitz - Große Straße 5/7</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Pickmann</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 07.11.2016
--	------------------------------

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Am 02.09.2016 ist der Antrag auf Erteilung der erforderlichen Genehmigung für baugenehmigungsfreie, aber nach der Gestaltungssatzung der Stadt Crivitz genehmigungspflichtige Vorhaben eingegangen. Die Unterlagen sind per E-Mail den Mitgliedern des Bauausschusses zugegangen, die Stellungnahme des Bauamtes lag erst zur Sitzung des Bauausschusses am 08.09.16 vor und wurde nicht mehr beraten. Der Bauausschuss der Stadt Crivitz hat am 29.09.2016 der Stellungnahme der Verwaltung zugestimmt und der Stadtvertretung die Ablehnung zur Beschlussfassung empfohlen. Die Stadtvertretung ist dem in der Sitzung am 10.10.2016 nicht gefolgt, sondern hat entsprechend einem neuen Antrag in der Sitzung das Vorhaben genehmigt. Gegen den Beschluss BV Cri SV 329/16 hat die Amtsvorsteherin des Amtes Crivitz Widerspruch eingelegt. Der Beschluss wird damit unter den neuen Aspekten erneut zur Beschlussfassung vorgelegt

**Auf Wunsch der Bürgermeisterin werden an der BV vom 10.10.16 weitere Änderungen am 07.11.2016 vorgenommen.**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Antrag des Bauherrn, Widerspruch der Amtsvorsteherin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung lehnt den Antrag für das Gebäude Große Straße 5/7 in Crivitz nach der Gestaltungssatzung Crivitz mit folgender Begründung ab:

Der Antrag vom 01.09.2016, eingegangen am 02.09.2016, ist in 3 Teilanträge untergliedert. Antrag A sieht die Verkleidung der Fassade im Erdgeschoss mit Holz in Farbvariationen in Grün und Grau vor

Der Antrag A wird abgelehnt.

Begründung

Grundsätzlich widerspricht die über die gesamte Erdgeschossfassade verlaufende Wandverkleidung in Holz gegen den § 5 Abs. 9 zu Fassaden: „Wandflächen, ..., sind als Holzfachwerk oder vollflächig in ungemustertem Feinputz, geschlemmten Mauerwerk oder Sichtmauerwerk mit einer Steinhöhe von unter 10 cm herzustellen....

Man könnte die Holzverkleidung als „Wetterschutzverkleidung nach § 5 Abs. 13 ansehen: „Für **senkrechte** Wetterschutzverkleidungen sind andere Oberflächen zulässig.“

Zugunsten des Antrags könnte auch der § 5 Abs. 7 sprechen: „Die Straßenfassaden sind in Erdgeschoss- und Obergeschosszonen zu gliedern und mit einem Sockel auszubilden.“

Um Klarheit über die Auslegung dieser Festsetzungen zu erhalten, ist die Begründung heranzuziehen: „Innerhalb einer Fassade sollen Fassadenzonen und einzelne Geschosse untereinander differenziert werden, sie dürfen jedoch nicht so unterschiedlich sein, dass der Zusammenhang in der Gesamtfassade verloren geht.“ Der Zusammenhang zwischen dem Ober- und Erdgeschoss ist an dem Gebäude bereits stark verändert, da sich die Achsen, geprägt durch die Fenster und Gaupen, nicht mehr in der Gliederung des Erdgeschosses wieder finden. Der Zusammenhang, das einheitliche Bild in der Fassade kann nur noch über das Material hergestellt werden. Die Holzverkleidung wirkt dem entgegen. „Bei Sanierung der Bausubstanz sollten Fassaden auf ihre ursprüngliche Gestaltung geprüft werden. Frühere Bausünden mit unsensiblen Veränderungen der Fassadengestaltung sollen rückgängig gemacht werden.“ (Aus der Begründung S.11).

Wetterschutzverkleidungen sind i.d.R. nur für untergeordnete Gebäude oder Bauteile wie Gaupen, Seitengiebel u. ä. typisch, nicht für Ortsbild prägende Hauptfassaden.

Wenn die Holzverkleidung im Grundsatz nicht genehmigungsfähig ist, erübrigt sich die Diskussion über die Varianten zur Farbwahl. Diese steht auch in engen Zusammenhang zur Genehmigungsfähigkeit der Teilanträge B und C.

Antrag B: Öffnung der Fassade für eine innenliegende Terrasse

Der Antrag B wird abgelehnt.

Begründung

In § 3 Abs. 5 heißt es: „Bei allen Um- und Neubauten ist die vorhandene Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite und über die gesamte Fassadenhöhe einzuhalten. Abweichend hiervon sind Auskragungen, die je Geschoss bis zu 20 cm, insgesamt aber nicht mehr als 60 cm betragen dürfen“.

Das Vorhaben widerspricht dieser Festsetzung. Es ergeben sich durch die bestehende Nutzung als Verkaufsraum auch keine Anhaltspunkte für eine Abweichung. Der Eingangsbereich ist bereits zurückgesetzt, um dem Wetterschutz bei Betreten der Verkaufseinrichtung Rechnung zu tragen.

~~Eine Umnutzung zu einem Café ist zwar als Möglichkeit angekündigt, aber nicht beantragt. Dies wäre auch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim einzureichen.~~

Antrag C: Beibehaltung des kleinen Fensters

Der Antrag C wird abgelehnt. Eine Ausnahme wird nicht gewährt.

Begründung:

Der Einbau des Fensters wurde bereits mit Bescheid vom 04.05.2016 abgelehnt. Die Maßnahme verstößt gegen den § 5 Abs. 3 Fassaden der Gestaltungssatzung Crivitz: „Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses sollen auf gleicher Höhe angeordnet werden“.

Die Brüstungshöhe ergibt sich unmittelbar durch die Höhe der anderen Fenster in diesem Geschoss nach § 5 Abs. 3. Durch den Einbau auf der rechten Gebäudeseite wurden Vorgaben geschaffen.

Eine Beispielwirkung auf andere Gebäude soll vermieden werden.

Neue Gesichtspunkte, die eine Änderung der Beschlusslage herbeiführen könnten, sind nicht bekannt.

Gegen diese Entscheidung wurde durch den Bauherrn Widerspruch eingelegt, der aber wieder zurückgezogen wurde. Dieser Bescheid hat somit Bestand.

# Amt Crivitz

- Die Amtsvorsteherin -



**Amt Crivitz Amt der Zukunft**

Postanschrift:

Amt Crivitz; Amtsstraße 5, 19089 Crivitz

1. Vorab per E-Mail *isl. 3.10.16*

2. Stadtvertretung Crivitz  
Frau Bürgermeisterin Brusch-Gamm

- im Hause - *(in Postkasten gelegt 3.10.16)*

Crivitz, den 11. Oktober 2016

☎ 03863-5454-16

Fax: 03863- 333577

Internet: [www.amt-crivitz.de](http://www.amt-crivitz.de)

E-Mail: [heike.isbarn@amt-crivitz.de](mailto:heike.isbarn@amt-crivitz.de)

## Widerspruch gegen den Beschluss der Stadtvertretung BV Cri SV 329/16 Antrag nach der Gestaltungssatzung Crivitz - Große Straße 5/7

Sehr geehrte Frau Brusch-Gamm,

hiermit komme ich meiner Pflicht nach § 142 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V nach und widerspreche dem in der Sitzung der Stadtvertretung am 10.10.2016 gefassten Beschluss zur Vorlage BV Cri SV 329/16 Antrag nach der Gestaltungssatzung Crivitz - Große Straße 5/7.

### Begründung:

Der Beschluss ist rechtswidrig, da er gegen geltendes Ortsrecht der Stadt Crivitz in Form der Gestaltungssatzung vom 21.07.2005 verstößt.

Der Vorlage war eine entsprechende Ausarbeitung mit rechtlicher Würdigung der Verwaltung beigefügt, in der die Verstöße aufgeführt sind. Hierauf nehme ich ausdrücklich Bezug.

Daher konnte der von der Verwaltung ausgearbeitete Beschlussvorschlag nur lauten, den Antrag abzulehnen.

Im Verlauf der Sitzung wurde hierzu ein Änderungsantrag gestellt, der den rechtskonformen Beschlussvorschlag ins Gegenteil verkehrt und trotzdem von der Mehrheit der Stadtvertreter angenommen wurde.

Das vorgebrachte Argument der Belebung der Innenstadt kann in diesem Fall nicht als ausnahmetatbestand herangezogen werden, gilt es doch für jede Investition im Innenstadtbereich von Crivitz.

Wenn die Stadtvertretung mehrheitlich der Auffassung ist, die Gestaltungssatzung stehe einer Belebung der Innenstadt entgegen, gibt es den Weg der Aufhebung der Gestaltungssatzung. Diesen Weg habe ich im Vorfeld der Entscheidung gegenüber Bürgermeisterin Brusch-Gamm mehrfach mündlich aufgezeigt.

Die Satzung in dem einen Fall anzuwenden und in einem anderen nicht ist rechtlich nicht vertretbar und käme einem willkürlichen Handeln der Stadtvertretung gleich.

Daher ist dem in der Sitzung der Stadtvertretung am 10.10.2016 unter TOP 9 gefassten Änderungsbeschluss zur Vorlage BV Cri SV 329/16 Antrag zur Gestaltungssatzung Crivitz – Große Straße 5/7 zu widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen



H. Isbarn  
Amtsvorsteherin

S. zur Banquet 40



**Dienstgebäude**


Amt für zentrale Dienste  
Dorfplatz 4, 19067 Leezen, OT Rampe  
Amt für Finanzen und Bürgeramt  
Amtsstraße 5, 19089 Crivitz  
Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung  
Schulsteig 4, 19079 Banzkow

**Bankverbindung:**

Sparkasse Parchim-Lübz  
BLZ: 140 513 62  
Konto- Nr. 50300  
IBAN: DE40 1405 1362 0000 0503 00  
BIC: NOLADE21PCH

**Öffnungszeiten:**

Nach Terminvereinbarung mit  
Ihrem Ansprechpartner und  
Mo bis Fr 08.00 – 12.00 Uhr  
Di, Do 14.00 – 18.00 Uhr

  
Amtsverwaltung Stadt Crivitz  
Amtsstr.5  
19089 Crivitz

01.09.2016

### **Antrag auf Freistellung zur Gestaltungssatzung**

1.



2.

Grundstück: Große Str.5-7 und Mauerstr., 19089 Crivitz  
Gemarkung: Crivitz  
Flur: 36



**Das Vorhaben:**

Geplant ist, den Geschäftshaus-Teil des Wohn- und Geschäftshauses in der Großen Straße 5 – 7 so umzubauen, dass dort künftig wieder ein Kaufhaus entstehen kann, in dem diverse und unterschiedliche Kaufangebote den Menschen aus Crivitz, der Umgebung und auch Touristen zur Verfügung stehen.

Hierfür ist eine neue Gestaltung der Fassade notwendig, zudem die Öffnung der Fassade für eine innen liegende Terrasse sowie ein verkleinertes Fenster zur Straßenseite.

**Zur Gliederung des Antrags:**

- Antrag A: Gesamtfassade in 3 unterschiedlichen Entwürfen – Anlage 1, 2, 3, 4 & 5
- Antrag B: Öffnung der Fassade für eine innen liegende Terrasse – Anlage 6
- Antrag C: Beibehaltung des kleinen Fensters – Anlage 7
- Begründung der Anträge A, B und C

**Antrag A: Gesamtfassade in 3 unterschiedlichen Entwürfen**

Materialien: Holzverkleidung über bestehender Fassade im Erdgeschoss, alter Stein in den Obergeschossen  
Farben: Graue Holzverkleidung im Erdgeschoss, Obergeschosse rötlicher Stein, Fenster grün  
Fenster: Alle in Holz oder Holzoptik (Alu) mit Sprossen, alle im gleichen Grünton (siehe Erdgeschoss, bereits vorhanden)

Entwurf 1: Fensterfüllungen unterhalb des linken Fensters sowie der beiden anschließenden Fensterfüllungen für die Sitzgelegenheiten im Grauton, wie die Fassade im Erdgeschoss (s. Anlage 1 & 2)

Entwurf 2: Fensterfüllung unterhalb des linken Fensters im Grünton der Fenster und Türen, die beiden anschließenden Fensterfüllungen für die Sitzgelegenheiten im Grauton, wie die Fassade im Erdgeschoss (s. Anlage 3 & 4)

Entwurf 3: Fensterfüllung unterhalb des linken Fensters, sowie die beiden anschließenden Fensterfüllungen für die Sitzgelegenheiten im Grünton der Fenster und Türen (s. Anlage 5)

**Antrag B: Öffnung der Fassade für eine innen liegende Terrasse (Anlage 6)**

Materialien: Holzverkleidung der Innen- und Außen-Wände, Terrassenfliesen, Sitzbohlen aus Eiche in den Fensteröffnungen  
Farben: Innen-Wände in Grau (wie Gesamtfassade), Sitzgelegenheiten abhängig von Antrag A  
Fenster: Innen liegende Terrassenfenster angepasst an die Fensterfarbe im Fassadenbereich

**Antrag C: Beibehaltung des kleinen Fensters (Anlage 7)**

Materialien: Holzfenster  
Farben: Grün  
Fenster: Der Bereich unterhalb des Fensters wird in Antrag A entschieden

**Ich beantrage für die Fassade aus Holz, die partielle Öffnung der Fassade und die Beibehaltung des kleinen Fensters eine außerordentliche Genehmigung entgegen der Gestaltungssatzung der Stadt Crivitz.**



## **Begründung (Anträge A, B und C)**

Die Fassadengestaltung eines Kaufhauses oder Einzelhandelsgeschäfts ist der wichtigste Aspekt, bei dem Versuch, Kunden dazu zu motivieren, einzutreten. Eine Fassade ist das Erste, das ein Kunde eines Einzelhändlers oder Kaufhauses auf seiner „Käuferlebnis-Reise“ (im Original: „Customer Decision Journey“) wahrnimmt. Die Gestaltung sollte dem Kunden bereits von Weitem signalisieren: Hier gibt es für mich etwas zu entdecken – hier gehe ich hin. Dies gilt umso mehr dann, wenn sich ein neues Geschäft oder ein neuartiges Angebot etablieren möchte.

Aufgrund der gemischten Nutzung des Hauses als Wohn- und Geschäftshaus ist es wichtig, ein deutliches optisches Zeichen zu setzen, damit erkennbar wird, dass die Obergeschosse bewohnt werden, im Untergeschoss jedoch ein Geschäftshaus ansässig ist. Die Große Straße in Crivitz ist die klassische Geschäfts- und Einkaufsstraße unserer Stadt. Durch die Einbahnstraßenregelung beginnt die Sichtachse hin zu meinem Geschäft also bereits an der Ecke „Bürgerhaus/Krankenhaus“. Schon an dieser Stelle soll die Wirkung der Fassade einsetzen. Davon würden im übrigen auch alle anderen Einzelhändler und Geschäfte, die an dieser Stelle nicht im Blickverlauf der Sichtachse liegen, profitieren, da meine Fassade den Auftakt in eine belebte Geschäfts- und Einkaufsstraße bildet.

Bei der Gestaltung der Fassade geht es mir keinesfalls darum, um jeden Preis aufzufallen. Im Gegenteil: Die Verwendung klassischer Baustoffe und Materialien, sowie gedeckter Farben ist zwar geeignet eine hohe Aufmerksamkeit für mein Geschäft und die weiteren Geschäftsleute im Innenstadtbereich zu generieren, bunt und grell hingegen ist es nicht. Es ist vielmehr eine zeitgenössische Gestaltungsform, die etwas Neues schafft, ohne sich dabei vom Alten abzuwenden. Die also dazu geeignet ist, Altes und Neues miteinander zu verbinden und so aus einem negativ belegten Gebäude, das für sehr viele Crivitzer schlicht ein „Schandfleck“ und damit auch ein sehr großes Ärgernis gewesen ist, etwas zu machen, dass für das Crivitz der Gegenwart aber auch der Zukunft steht: einen Ort, den man kennt, den man schätzt und an dem man auch deswegen zusammenkommt.

Das Gebäude selbst hat keinen Wert als Denkmal – weder für die Stadt noch für uns Crivitzer. Aufgrund schwierigster Bedingungen – keine eigenen Parkmöglichkeiten etc. - ließ sich jahrelang kein geeigneter Betreiber finden, der Willens wahr, dieses Gebäude wiederzubeleben. Zumal eine Nutzung und Gestaltung im Sinne der Gestaltungssatzung – Stichwort: Kaufhaus von 1941 – antiquiert und in der heutigen Zeit undenkbar geworden ist. Die Zeiten haben sich mehrfach geändert. Das „Sterben“ unter den Kaufhäusern ist ein unverkennbarer Fakt. Daher ist eine neue Nutzbarkeit gefragt: eine Nutzung mit quasi mehreren kleineren Geschäften und Marken unter einem Dach. Diese wird angestrebt.

Um dies zu erreichen, ist geplant, in zwei Fensteröffnungen keine Fenster mehr einzusetzen und den Bereich hinter diesen beiden Öffnungen künftig als eine innen liegende und überdachte Terrasse zu verwenden. Dabei sollen die alten, ursprünglichen Fensteröffnungen als solche erkennbar erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, wird einerseits der einheitliche Sockel aller Fenster und neu entstehenden Fensteröffnungen als solcher wieder hergestellt und andererseits die in den Fensteröffnungen entstehenden Sitzgelegenheiten und der Bereich unterhalb des kleinen Fensters (links) soweit zurückgesetzt, dass sie auf einer Ebene mit den bestehenden Fenstern liegen. Somit bleibt die alte und ursprüngliche Optik erkennbar.

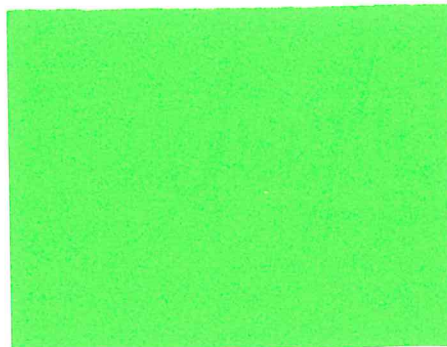
Die Terrasse soll insgesamt mit kleinen Sitzgelegenheiten ausgestattet werden. Durch die Verbindung der Sitzgelegenheiten in den Fensteröffnungen sowie auf der Terrasse entsteht ein echter Treffpunkt, der für uns Crivitzer ein Ort des Miteinanders und Füreinander sein soll, der aber darüber hinaus auch zu einer Anlaufstelle für Touristen in der Innenstadt werden soll. Zudem soll hier auch eine für alle offene und zugängliche „Informationswand“ für Crivitz & Umgebung platziert werden, in der diverse Angebote und Informationen aller Art u. ä. allen Interessierten zugänglich gemacht werden soll und die vor Regen und Unwettern geschützt ist. Etwas Vergleichbares ist in unserer Innenstadt aber auch darüber hinaus nicht vorhanden.

Das kleine Fenster (links) soll künftig als Verkaufsfenster dienen und ist demnach eine Reminiszenz an das traditionsreiche, früher existierende kleine Verkaufsfenster, welches sich in etwa schräg gegenüber meines Objektes befunden hat und das zu früheren Zeiten ein belebter und beliebter Treffpunkt innerhalb der Stadt war, an dem man jederzeit versorgt wurde mit kleinen Speisen und Getränken – und mit dem „Wichtigsten“ aus der Stadt. Auch bereits die „Eisdiele“ beim Friseur schräg gegenüber hat ein kleineres Verkaufsfenster, welches sich in der kurzen Zeit des Bestehens bereits bestens etabliert hat.

Für den Fall der Genehmigung meines Vorhabens besteht bei mir ferner der Gedanke, einen Teil der Fläche des Geschäftshauses als Café zu nutzen und so ein weiteres Angebot für uns Crivitzer und auch Touristen zu schaffen.

Aus diesen genannten Gründen und im Interesse meiner selbst und der vielen Crivitzer, die auf den Erfolg dieses Vorhabens setzen, bitte ich um die Genehmigung entgegen der bestehenden Gestaltungssatzung der Stadt Crivitz.

Blatt 5



19.2016

Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3



Ausgabe 4



Aulaque 5



Anlage 6

