

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B177-07/15 vom 08.06.2015

Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung mit Umweltbericht

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke
Tel. 03834/85364236

Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
23795 Bad Segeberg
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stephan Gosch / Tomke Stiasny

Stand: 18. März 2015

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung	2
1.1 Einführung	2
1.2 Planungsziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Weitere Planungen	5
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich	6
5. Städtebauliche Konzeption	6
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4 Erhaltung der Lindenallee	12
6.5 Gründordnerische Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.6 Denkmalschutz	14
6.7 Verkehrliche Erschließung	14
6.8 Bauordnungsrechtliche Regelung der Werbeanlagen	16
6.9 Immissionsschutz	17
7. Ver- und Entsorgung	18
8. Baugrunduntersuchung und Altlasten	20
9. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen	21
10. Städtebauliche Daten	21

II. Umweltbericht

Anlage 1:

„Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ mit Datum vom 24.01.2014 von der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck

Anlage 2:

Verkehrsuntersuchung - Fortschreibung vom November 2014 - von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner mbH

Anlage 3:

Immissionsschutzgutachten vom 26.11.2014 von der LAIRM Consult GmbH

Anlage 4:

Ergänzende Altlastenuntersuchungen von ERM vom 30. August 2013 und 23. März 2014

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant auf dem ehemaligen Bahngelände des Kraftwagenausbesserungswerkes (KAW) die Etablierung eines Einkaufszentrums mit Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel, weiteren Fachmärkten, Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Vergnügungsstätten. Dabei wird Wert auf die Erhaltung der Halle des ehemaligen Kraftwagenausbesserungswerkes als Denkmal gelegt. In diesem Gebäude soll ein Lebensmittel-Einkaufszentrum entstehen.

Das Plangebiet ist darüber hinaus mit vielen zum Teil abgängigen Gebäuden bebaut, in denen zurzeit gewerbliche, handwerkliche, soziale oder freizeitechnische Nutzungen stattfinden. Eine Weiternutzung dieser Gebäude erscheint unter Berücksichtigung deren Bauzustandes teilweise als wenig praktikabel. Viele Gebäude werden daher zurückgebaut und es entstehen Neubauten.

Durch den schlechten baulichen Zustand der Gebäude wird das Stadtbild der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zurzeit nachhaltig negativ beeinträchtigt. Das denkmalgeschützte Gebäude wird kaum genutzt und steht zum größten Teil leer. Um es angemessen erhalten zu können ist zukünftig eine denkmalangepasste Nutzung zu etablieren.

1.2 Planungsziel

Mit der Ausweisung eines Einkaufszentrums mit „Nebennutzungen“ auf den ehemals von der Bahn genutzten Flächen südlich der Bahnhofstraße soll eine attraktive städtebauliche Verbindung zwischen dem Bahnhofsgelände westlich des Geltungsbereiches und der Innenstadt von Greifswald im Nordosten erfolgen. Durch die Einrichtung moderner Einkaufseinrichtungen unter Berücksichtigung des alten denkmalgeschützten Gebäudes wird eine Steigerung der Attraktivität des gesamten innenstädtischen Bereiches von Greifswald erzielt, da eine insbesondere für Fußgänger und Radfahrer interessante Verbindung vom Bahnhof zur Innenstadt geschaffen wird.

Um gerade den an das Plangebiet angrenzenden Teil der Innenstadt und die Fleischervorstadt mit Einzelhandelseinrichtungen insbesondere auf dem Lebensmittelsektor ausreichend versorgen zu können, ist die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums in einem neuen Stadtteilzentrum wirtschaftlich, sozialpolitisch und städtebaulich notwendig (vergl. Verträglichkeitsgutachten der CIMA, Anlage 1) und wird hier auf einem stadtplanerisch attraktiven Gelände vollzogen, das auch verkehrstechnisch gut erreichbar ist. Das Plangelände verzahnt außerdem die Wohnbebauung in der Fleischervorstadt mit dem Bahnhofsgelände und den innerstädtischen Nutzungsbereichen.

Im städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Greifswald wurde für die Fleischervorstadt zunächst in unmittelbarer Nachbarschaft zum jetzigen Vorhaben ein Einzelhandelsstandort geplant, weil in den Stadtteilen Fleischervorstadt und Innenstadt eine unzureichende Bedarfsdeckung im periodischen Bereich festzustellen ist. Für die ca. 10.000 Einwohner beider Stadtteile steht derzeit nur ein kleiner Supermarkt in der Dompassage zur Verfügung. Die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit besteht mit einem Vollsortimenter und zwei Disco-

untern in der Grimmer Straße. Damals wie heute sind daher erhebliche Kaufkraftabflüsse im Bereich Lebensmittel in andere Stadtteile zu verzeichnen.

Der anfänglich vorgesehene abgegrenzte Bereich für den Einzelhandelsstandort unmittelbar in der Fleischervorstadt steht nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung. Der Vorhabenstandort in seiner derzeitigen Abgrenzung ist jedoch in gleicher bzw. sogar besserer Weise geeignet, die geplante Versorgungsfunktion zu erfüllen. Die jetzigen Planungen übernehmen daher das seinerzeit im Rahmen der „Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fleischervorstadt/KAW-Gelände“ vorgesehene Areal. Die übergeordneten städtebaulichen Rahmenplanungen und Verträglichkeitsgutachten wurden bzw. werden entsprechend ergänzt und überarbeitet.

Der jetzige Vorhabenstandort hat als zentraler Versorgungsbereich mit Funktion eines Stadtteilzentrums den Vorteil eines direkten Anschlusses an die Bahnhofstraße. Daher ist er sowohl unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten als auch aus potenzieller Betreiber- und Kundensicht besser geeignet, als der in der Fleischervorstadt seinerzeit vorgesehene Standort. Insgesamt bietet sich mit dem Vorhaben die Möglichkeit, gleichzeitig die unzureichende Nahversorgungssituation in den angrenzenden Teilen der Innenstadt und in der Fleischervorstadt signifikant zu verbessern und auch eine stark untergenutzte, teilweise unter Denkmalschutz stehende Fläche in unmittelbarer Innenstadtnähe einer städtebaulichen Nutzung als Stadtteilzentrum zuzuführen.

In dem stadtnahen Einkaufszentrum soll die Nutzung für einen Vollsortimenter sowie einen begleitenden Discounter und diverse verschiedene, ergänzende Nutzungsarten wie ein Drogeriemarkt und weitere Fachmärkte sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen und Vergnügungsstätten ermöglicht werden. So kann ein attraktives, die Wirtschaft von Greifswald förderndes Stadtteilzentrum entstehen.

In Abstimmung mit der Stadt Greifswald strebt der Investor im Sinne der Nachhaltigkeit die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen sowie Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben an, bei denen das Risiko einer Betriebsverlagerung minimal ist. Sie sollen entweder noch nicht in Greifswald vertreten sein oder eine Verdichtung des Filialnetzes anstreben. Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort stellen daher eine Angebotsergänzung für Greifswald dar. Die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten sollen weiterhin an diesem relativ unproblematischen Standort erhalten werden, um zu verhindern, dass sie sich in andere, lärmtechnisch problematischere Stadtbereiche zurückziehen.

Die CIMA als Gutachter des „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ kommt im Rahmen ihrer Begutachtung zu folgendem Fazit:

„Da aus Gutachtersicht wesentliche negative Effekte städtebaulicher Art nicht zu erwarten sind, empfiehlt die CIMA die Umsetzung des Vorhabens.“

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald des Landes Mecklenburg-Vorpommern und im Stadtzentrum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Fleischervorstadt zwischen Bahnstrecke und Bahnhofstraße. Im Westen befindet sich der Bahnhof und im Norden der Innenstadtbereich von Greifswald.

Die Flurstücke des Planungsareals sind der Flur 38 der Gemarkung Greifswald zugeordnet. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha und lässt sich wie folgt umschreiben:

Bahngelände, Südostgrenze der Flurstücke 27/12 und 27/9 sowie 27/15, Ostgrenze des Flurstückes 27/15 und der Flurstücke 26/3 und 26/4 (Bahnhofstraße 44), Bahnhofstraße mit Untertunnelung.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt.



Das Plangebiet umfasst das ehemalige Bahngelände mit dem denkmalgeschützten Werkstattgebäude sowie weiteren ehemals bahntechnisch genutzten Hallen und Freiflächen. Das größte Gebäude im Plangebiet selbst ist ein unter Denkmalschutz stehendes, ehemals von der Bahn als Kraftwagenausbesserungswerk genutztes großes Stahlbetongebäude. Das Plangebiet wird durch eine Lindenallee von der Bahnhofstraße getrennt.

Zurzeit wird das Gelände von einem Telefonstudio, einer Werkstatt, einem Metall- und Anlagenbaubetrieb, einem Maschinenservice und weiteren handwerklichen, gewerblichen, sozialen oder freizeittechnischen Einrichtungen sowie von zwei als Kleindiskothek einzustufenden Clubs genutzt. Es befindet sich nordöstlich der Eisenbahnstrecke unmittelbar südöstlich eines Straßentunnels und des daran nördlich angrenzenden Bahnhofs mit seinem Umfeld.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße beginnt der Innenstadtbereich von Greifswald, wobei eine Grundstückstiefe noch außerhalb des die Altstadt umgebenden Grüngürtels liegt. Hier sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten und Universitätsinstitute, vorhanden. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches grenzen gemischt genutzte Flächen mit Altbebauung an, die weiter im Osten in die Wohnbebauung der Fleischervorstadt überleiten. Südlich der Bahnlinie ist ebenfalls gemischte Nutzung vorhanden.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht die übergeordnete Funktion der Nahversorgung sowohl der eigenen Bevölkerung als auch des Umlandes sicherzustellen, wodurch die Errichtung eines Einkaufszentrums auch aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht für Greifswald sinnvoll ist.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass auch die Landesplanung davon ausgeht, dass sich dieser Einzelhandelsstandort städtebaulich in integrierter Lage befindet und in die Stadtstruktur eingebunden ist. Durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten kann nachgewiesen werden, dass die Funktion und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährdet wird. (vergleiche Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald – Aktualisierung vom 24.01.2014 als Anlage 1 zur Begründung).

Das Planvorhaben passt sich daher in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein. Auch die Landesplanungsbehörde geht davon aus, dass „das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt und in den angrenzenden Stadtteilen, insbesondere Fleischervorstadt, beiträgt“.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Planbereich mit den angrenzenden Grundstücken ist in der bisherigen Flächennutzungsplanung als Mischbaufläche ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die die Mischbauflächen in Sonderbauflächen umwandelt. Diese 20. Flächennutzungsplanänderung stellt damit die unmittelbare Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 98 dar. Auf deren Planunterlagen wird explizit hingewiesen.

3.3 Weitere Planungen

Laut Beschluss der Bürgerschaft ist der Landschaftsplan bei allen umweltrelevanten Planungen frühzeitig und zwingend als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Baufläche dargestellt. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen dieser Bebauungsplanung daher grundsätzlich nicht entgegen.

Zu berücksichtigen sind ferner:

- die Erhaltungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für das Gebiet – Fleischervorstadt -, rechtskräftig seit 12.06.1994
- die Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 26.06.2012
- die Abwasserbeseitigungssatzung
- die Satzung zum Schutz und zur Nutzung der öffentlichen Grünanlagen der Hansestadt Greifswald vom 14.01.2000
- die Satzung über die Wärmeversorgung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Fernwärmesatzung)
- Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 30.05.2007

- Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 21.02.2011

Diese Satzungen gelten weiter, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmen.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

4.1 Bisherige Entwicklung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Bahngelände mit dem denkmalgeschützten Werkstattgebäude sowie weiteren, ehemals bahntechnisch genutzten Hallen. Die Nutzung als Gelände der Bahn und zu Bahnzwecken wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben.

4.2 Derzeitige Situation

Nach Aufgabe der bahntechnischen Nutzung haben sich diverse Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie zwei Discotheken bzw. Clubs in den vorhandenen Gebäuden angesiedelt. Außerdem wurden im Rahmen des Baus der Bahnparallele, mit deren Untertunnelung der Gleisanlagen, Parkplatzanlagen geschaffen und ein Zufahrtswendehammer zur Erschließung der Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße.

5. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, den Standort zu einem Stadtteilzentrum mit Nahversorgungsfunktion für den Innenstadtbereich und die Fleischervorstadt zu entwickeln. Das Gelände soll einer städtebaulichen Neuentwicklung unterzogen werden. Die Errichtung eines stadtnahen Einzelhandelsstandortes wird durch die Ausweisung von sonstigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum ermöglicht. Dabei ist die nachhaltige Weiternutzung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahnwerkstattgebäudes mit einzubeziehen. Das gesamte Gelände soll städtebaulich zum einen durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und zum anderen durch die Errichtung neuer attraktiver Baukörper stadtplanerisch geordnet und aufgewertet werden. Dabei ist auch die Erhaltung der Raumkante entlang der Bahnhofstraße, die durch die Lindenallee gebildet wird, durch die weitgehende Sicherung dieser hohen Bäume ein vorrangiges städtebauliches Ziel.

Im Einkaufszentrum wird die Nutzung durch einen Vollsortimenter sowie einen Discounter, einen Drogeriemarkt und weitere Fachmärkte ermöglicht. Durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als Magnetbetrieb sowie eines Lebensmitteldiscounters und mehrerer Fachmärkte entsteht nach dem Elisenpark in Greifswald und dem Einkaufszentrum im Neuenkirchen die drittgrößte Fachmarktsiedlung mit den drittgrößten Lebensmittelanbietern in der Stadt. Zum Schutz der Versorgungsstrukturen, insbesondere der Greifswalder Innenstadt, werden maximale Verkaufsflächengrößen und Sortimentsfestlegungen getroffen, (siehe Ziffer 6.2).

Das sonstige Sondergebiet hat als Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, da es sich hierbei um die größte Kategorie von Einzelnutzungen auf dem Gelände handeln wird. Der größte Teil der Flächen wird für Lebensmittelgeschäfte bzw. weitere Fachmärkte genutzt werden. Darüber hinaus sollen aber zusätzliche Nutzungen hinzukommen, wie die schon vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe (Glas- und Kfz-Reparaturwerkstatt, Telefonstudio, Metall- und Anlagenbaubetrieb). Außerdem haben sich zwischenzeitlich zwei Vergnügungs-

betriebe angesiedelt, die städtebaulich als Diskothek angesprochen werden müssen. Heute modern aber als Club bezeichnet werden (Ahoi, RoSa WG). Diese aufgeführten Nutzungsarten, die nicht unmittelbar zu einem Einkaufszentrum hinzu gerechnet werden können, sollen aber trotzdem auf dem Gelände weiterhin ermöglicht werden, da die Stadt Greifswald die Einrichtung eines Stadtteilzentrums auf dem ehemaligen Bahngelände anstrebt. Dazu gehört eben nicht nur die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandel, sondern auch von weiteren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von freizeittechnischen Nutzungsarten, wie den Diskotheken und einer Spielhalle. Der städtebauliche Begriff des Einkaufszentrums für das sonstige Sondergebiet wurde aber beibehalten, da, wie bereits erwähnt, dieser Nutzungszweck überwiegt.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Eine Fläche zum Nachweis einer ausreichenden Anzahl von PKW- und Fahrradabstellplätzen ist eingeplant. Eine Verkehrsuntersuchung, die die Erschließungssituation bewertet, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im November 2014 erstellt. Sie ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine Ertüchtigungsmaßnahmen für das, vorhandene Straßennetz notwendig sind. Zur Einfädung des Stellplatzverkehrs in die Bahnhofstraße muss eine Ampelanlage angelegt werden (siehe Ziffer 6.7).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen durch Gewerbe- und Freizeitlärm aus dem Plangebiet und vor Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen durch den bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr sowie zum Schutz der Nutzungen im Planbereich vor Verkehrslärm wurde von der LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 26.11.2014 erarbeitet, die als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung ist. Deren Ergebnisse sind ebenfalls in den Bebauungsplan eingeflossen bzw. finden eine anderweitige Berücksichtigung, (siehe Ziffer 6.9).

Die Umweltbelange werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht ermittelt und bewertet, der Teil II dieser Begründung ist.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten wurden von ERM mit Daten vom 30. August 2013 und 23. März 2014 vorgenommen. Auch deren Ergebnisse sind in die Bebauungsplanung einbezogen worden (siehe Anlagen 4 zur Begründung und Ziffer 8).

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Die dort zulässigen Arten von Nutzungen werden durch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen näher definiert. Dabei ist zunächst allgemein geregelt, dass nur ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.080 m² eingerichtet werden darf, zu dem Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Vergnügungstätten hinzukommen. Unter anderem ist ein Verbrauchermarkt für Lebensmittel inklusive Getränkemarkt mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Lebensmitteln selbstverständlich auch Getränke, Reformwaren und Bioangebote zu rechnen sind.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche für die Einkaufseinrichtungen wird dann durch die weiteren textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.2 auf die explizit aufgeführten zulässigen Betriebstypen aufgeteilt. Dabei ist jeweils nur eine Einrichtung der jeweiligen Nutzungsart zugelassen, weshalb das Zahlwort „eins“ jedes Mal unterstrichen ist, um dies zu dokumentieren.

Es kann kein sogenanntes „Windhundrennen“ stattfinden, da jeweils nur ein Anbieter die für seine Nutzungsart zugelassene maximale Verkaufsflächengröße ausnutzen kann.

Sowohl der Lebensmitteldiscounter als auch der Verbrauchermarkt bieten im gewissen Umfang Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich an. Die Gutachter der Verträglichkeitsanalyse (siehe unten und Anlage 1) haben dabei diese Überlegungen in ihre Betrachtung einbezogen und die typischen Randsortimente derartiger Einzelhandelseinrichtungen geprüft. Die tatsächliche Zusammensetzung der Randsortimente weicht jedoch häufig im gewissen Umfang von der Prüfvariante ab und kann im Laufe der Zeit auch variieren. Es wäre daher eine unangemessene Einschränkung für die Betreiber, wenn die textlichen Festsetzungen exakt die geprüften Randsortimente festlegen würden. Deshalb wird das Angebot der Randsortimente auf die prozentualen Verkaufsflächengrößen des Maximalwertes beschränkt. In diesem Fall sind jeweils 10 % der maximalen Verkaufsfläche als Randsortimente zugelassen. Die Angaben dazu wurden ebenfalls der Verträglichkeitsanalyse entnommen. Dort empfiehlt die CIMA die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche. Zur Definition der Randsortimente wird auf die Greifswalder Sortimentsliste verwiesen.

Gegenüber der ersten Beteiligung der Fachbehörden und auch der Landesplanungsbehörde haben sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen und der zulässigen Nutzungen noch einmal erheblich verändert, nachdem diverse Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden, die Vorstellung der Planung in der Öffentlichkeit und Gespräche mit der Verwaltung und den politischen Gremien stattgefunden haben. Die Reduzierung sowohl der Gesamtverkaufsfläche als auch der zulässigen Nutzungsarten im Einkaufszentrum erfolgte, um den Bedenken und Anregungen sowohl der Fachbehörden als auch der politischen Gremien in der Stadt Greifswald gerecht zu werden. Aufgrund diverser fachgutachterlicher Stellungnahmen wurden insbesondere die zulässigen Arten der Nutzung soweit reduziert bzw. verändert und ergänzt, dass nun von einer Innenstadtverträglichkeit des Gesamtvorhabens ausgegangen werden kann. Zur rechtlichen Klarstellung und Verdeutlichung der geplanten Regelungen wurden auch die Vorgaben über die zulässigen Verkaufsflächen für aperiodische und weitere Randsortimente überarbeitet und konkretisiert. Diese Festsetzungen wurden zusätzlich hinsichtlich ihrer Praktikabilität praxisnah und so abgefasst, dass sie städtebaulich begründbar sind.

Um die Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzentrum im neuen Stadtteilzentrum mit den übrigen Einkaufseinrichtungen und der Innenstadt der Stadt Greifswald nachweisen zu können, wurde von der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck ein „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ mit Datum vom 24.01.2014 erstellt, das als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung ist. Die Gutachter haben dabei festgestellt, dass sich die geplanten einzelhandelstechnischen Nutzungsarten gegenüber den vorhandenen Einkaufseinrichtungen dann verträglich gestalten, wenn die oben bereits erwähnten maximalen Verkaufsflächengrößen eingehalten werden und nur die als zulässige Nutzungen aufgeführten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte im Einzelhandelssektor im Plangebiet angesiedelt werden. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird explizit verwiesen (siehe auch Ziffer 1.2). Die Einrichtung bzw. Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie von Vergnügungsstätten ist von dieser Problematik ohnehin ausgenommen, da diese Nutzungsarten nicht innenstadtrelevant sind bzw. keine Auswirkung auf die dortige Geschäftsstruktur haben.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass bei der angesetzten Größenordnung des Discounters Unterschiede zwischen den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Berechnungen in der Verträglichkeitsanalyse dadurch entstehen, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes an der Grimmer Straße handelt, der dort geschlossen wird. In der Verträglichkeitsanalyse mussten daher nur die zusätzlichen neuen 400 m² Verkaufsfläche dieses Discounters in die Berechnung und Betrachtung einfließen. Der Bebauungsplan muss aber die nun geplante maximale Größe des Discounters von 1.200 m² rechtlich zulassen. Durch

geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass am Standort des dann geschlossenen Lebensmitteldiscounters in der Grimmer Straße keine lebensmitteltechnische Nachnutzung erfolgt.

Die Angebotssituation wird im Verträglichkeitsgutachten folgendermaßen näher erläutert: „In der Innenstadt gibt es lediglich einen größeren Lebensmittelmarkt, Nah & Frisch in der Dompassage. Weitere Angebote im periodischen Bedarfsbereich beschränken sich auf Lebensmittelhandwerk sowie Spezialitätengeschäfte und verschiedene Anbieter aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege (diverse Parfümerien und Apotheken sowie eine Drogerie).“

Ergänzend fügt die CIMA hinzu, dass in der Warengruppe Lebensmittel in der Innenstadt 27 Betriebe erfasst wurden, darunter lediglich ein größerer Lebensmittelmarkt. 14 Betriebe sind dem Lebensmittelhandwerk zuzuordnen. Hinzu kommen 4 Anbieter aus dem Bereich Wein/Spirituosen sowie weitere 8 Geschäfte mit den Angebotsschwerpunkten Feinkost, Confiterie, Tee/Kaffee, internationale Lebensmittel u. ä.. Lediglich der Nah&Frisch spielt für die Umverteilung eine begrenzte Rolle. Das Angebot im Bereich Gesundheit und Körperpflege umfasst 5 Parfümerien, 3 Betriebe mit Drogeriewaren und Friseurbedarf (darunter 1 von den 3 noch verbliebenen Drogeriefachmarkten in Greifswald) sowie 4 Apotheken.

Das von der CIMA erarbeitete Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald – Aktualisierung – vom 24.01.2014 bleibt trotz der inzwischen reduzierten Festsetzungen unverändert bestehen. Es wird als worst case Gutachten weiterhin als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Da selbst bei dem darin beschriebenen größeren Planungsumfang eine Verträglichkeit mit der Innenstadt und anderen Einkaufszentren gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei der jetzt reduzierten Planung diese Verträglichkeit natürlich ebenfalls gegeben sein wird. Das Vorhaben ist von Beginn an als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zur Innenstadt konzipiert worden. Es sollen nur solche zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden „bei denen Ansiedlungsvorhaben in den letzten Jahren in der Innenstadt gescheitert sind, sowie solche „die die qualitativ ausgerichteten Anbieter der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigen, (S. 7 des Gutachtens). Weitergehende Regelungen, als in einem Bebauungsplan möglich sind, wurden in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Die Regelung der Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben ist nicht notwendig, da es sich dabei nur um untergeordnete Verkaufsbereiche handeln kann, die wegen ihrer geringen Größe und der gewerblichen und handwerklichen Ausrichtung auch nicht zentrenrelevant sind. Sollte der Verkaufsflächenanteil der Handwerks- und Gewerbebetriebe größer werden, handelt es sich rechtlich dann um Einzelhandelseinrichtungen, deren Zulässigkeit der Bebauungsplan bereits regelt. Verkaufseinrichtungen in Handwerks- und Gewerbebetrieben dürfen rechtlich nicht zu groß werden, damit sie sich von Einzelhandelseinrichtungen abgrenzen. Sobald der Schwerpunkt auf dem Verkauf von Waren und nicht mehr auf den handwerklichen Tätigkeiten liegt, handelt es sich nicht mehr um Handwerks- und Gewerbebetriebe sondern um Einzelhandel. Eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Verkaufslage durch untergeordnete kleine Verkaufseinrichtungen innerhalb von Handwerks- und Gewerbebetrieben ist daher nicht gegeben.

Das sonstige Sondergebiet hat als Zweckbestimmung nur den Begriff „Einkaufszentrum“, da die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe die Hauptnutzungsart im Plangebiet ausmachen werden. Aus diesem Grund erhielt das sonstige Sondergebiet diese Bezeichnung Einkaufszentrum als Zweckbestimmung. Die textlichen Festsetzungen unter den Ziffern 1.3 – 1.6 lassen darüber hinaus weitere Nutzungsarten zu, die in dem kerngebietstypischen Stadtteilzentrum, das auf dem Plangebiet entstehen soll, ebenfalls zugelassen werden sollen. Die Stadt Greifswald möchte an dieser Stelle ein Stadtteilzentrum schaffen, das sowohl für die angrenzenden Innenstadtbereiche als auch für die Fleischervorstadt nicht nur Einkaufseinrichtungen vorhält, sondern auch soziale, kulturelle und freizeittechnische Komponenten beinhaltet.

Es soll ein Treffpunkt für diese Ortsteile entstehen, in dem auch für jede Generation Angebote vorgehalten werden. So werden neben den Einzelhandelseinrichtungen auch Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen, die bereits dort vorhanden sind. Hinzu kommen freizeitechnische Einrichtungen, die baurechtlich den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Es werden zwei Diskotheken unterschiedlicher Größenordnung zugelassen, die beide auf dem Plangebiet bereits vorhanden sind (Ahoi und RoSa WG). Hinzu kommt eine kleinere Spielhalle, so dass ein Entertainmentcenter im Stadtteilzentrum entsteht.

Grundsätzlich sind als Sondergebiete nur solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Festzusetzen sind die Zweckbestimmung und die Art der zugelassenen Nutzung, § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO. Der Zweckbestimmung kommt dabei eine maßgebliche Bedeutung zu, denn sie entspricht und ersetzt die sonst in den jeweiligen Absätzen der §§ 2 bis 10 BauNVO vom Gesetzgeber vorgegebene Zweckbestimmung. Ihr dürfen die zugelassenen Arten der Nutzung nicht widersprechen. Dies ist hier – auch unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung – nicht der Fall.

Zwar zeichnen sich Einkaufszentren durch eine räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Branchen- und Größenordnungen aus, die in der Regel einen einheitlich geplanten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex bilden. Dazu gehören Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende, betriebsadäquate Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen, weil deren Inanspruchnahme mit dem Einkaufen üblicherweise verbunden sein kann (z.B. Reisebüros, Post, Bankfiliale). Dem Zweck des Einkaufszentrums nicht widersprechende Vergnügungs- und Sportstätten können ebenfalls dazugehören. (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 20-03.2008, Az: OVG 2 S 116/07). Hierbei handelt es sich um solche, die angelegentlich eines Einkaufs zum Zwecke der Unterbrechung desselben und zur Erholung aufgesucht werden (können), z.B. Dart- und Billardcafé. Diskotheken und Spielhallen ab einer bestimmten Größe weisen diese Unterbrechungs- und Erholungsfunktion als Vergnügungsstätten, die u. a. in Kerngebieten zulässig sind, regelmäßig nicht auf. Dennoch widerspricht die Zulassung der zwei Diskotheken und der Spielhalle hier nicht der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.

Bei den Diskotheken handelt es sich um den Ahoi-Club und die RoSa WG. Beide sind mit der festgesetzten zulässigen Fläche von 500 m² bzw. 300 m² eher Kleindiskotheken. Da beide in dem Bebauungsplangebiet bereits vorhanden sind, genießen sie Bestandsschutz. Dieser war mit dem verfolgten städtebaulichen Ziel in Einklang zu bringen. In dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Kraftwagenausbesserungswerkes soll ausschließlich das Lebensmitteleinkaufszentrum angesiedelt werden, so dass die Umsiedlung des Ahoi-Clubs als davon abweichende Nutzungsart erforderlich wird. Der neue Standort der Diskotheken ausschließlich im Baufeld A ist einerseits aus Lärmschutzgründen der Geeignetesten. Andererseits erhält das zu erhaltende Gebäude auf der Baufläche A (ehemaliges Stofflager) eine sinnvolle Nutzung. Die Verlagerung an diesen Standort hat nicht nur den Vorteil, dass der mit möglichem Zu- und Abgangsverkehr sowie Veranstaltungen verbundene Lärm punktuell konzentriert wird. Durch die Verlagerung auf die Baufläche A erfolgen zugleich eine Konzentration dieser ergänzenden Nutzungen an einem Standort und eine räumliche Abgrenzung vom eigentlichen Einkaufszentrum, so dass sie nicht an dem Gebäudekomplex „Einkaufszentrum“ im o. g. Sinne teilnehmen.

Des Weiteren sind beide im Baufeld A zugelassene Diskotheken nicht als kerngebietstypische Nutzungen zu betrachten. Einerseits bietet die vorhandene RoSa WG auch kulturelle Veranstaltungen, ist also keine reine Vergnügungsstätte. Andererseits verfügen beide so bezeichnete Diskotheken nicht über allzu große Flächen, so dass sich die Besucherzahl in Grenzen hält.

Und schließlich befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Fleischervorstadt, wo Studenten in Wohnanlagen oder Wohnungen leben, so dass Besucher eher aus den unmittelbar angrenzenden Stadtvierteln statt aus entfernteren Vierteln des Stadtgebietes oder gar der Umgebung kommen. Gerade dies wäre aber für eine Vergnügungsstätte im Kerngebiet typisch. Somit zählen die beiden Diskotheken nicht zu den zentralen Einrichtungen mit einem entsprechend großen Einzugsbereich, die deswegen im Kerngebiet zulässig wären.

Hinzu tritt, dass durch die textliche Festsetzung eine Beschränkung der Diskotheken nach Anzahl und Fläche erfolgt. Das verhindert ein „Umkippen“ des Gebietes. Vor allem aber wird ihr Standort klar vorgegeben, und zwar in räumlicher Distanz zu dem Lebensmittel-Einkaufszentrum. Diese drei Einschränkungen verhindern zugleich, dass die vom Gesetzgeber in den §§ 2 bis 10 BauNVO getroffenen Festsetzungen zu den Baugebietstypen umgangen würden.

Auch die im Text (Teil B), Ziffer I 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltene Ergänzung zum Entertainmentcenter (Spielothek) ist im Sinne dieser Ausführungen zulässig. Zwar weist eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts des Saarlandes Spielhallen mit einer Nutzfläche von 100 m² dem Kerngebiet zu. Hier wurde aber eine zulässige maximale Grundfläche von 200 m² festgesetzt, die nicht zugleich der Nutzfläche entsprechen muss. Zudem verhindert auch hier die zahlen- und flächenmäßige Beschränkung ein unkontrolliertes Ausweiten der Nutzungsart und damit das Umkippen des Gebietscharakters. Vor allem aber ist auch diese Nutzung auf die Baufläche A beschränkt, so dass die nicht unbedingt für das Sondergebiet Einkaufszentrum typische Nutzungsart allein auf diese Baufläche punktuell beschränkt ist. Insofern könnte diese eingeschränkte Fläche auch als Kerngebiet betrachtet werden. Maßgeblich ist aber, dass durch die geschaffene Distanz zum Einkaufszentrum dessen zugewiesene städtebauliche Funktion in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Bei den zugelassenen zwei Diskotheken handelt es sich um ausweislich der auch nur zugelassenen Größenordnungen von 500 und 300 m² nur um Kleindiskotheken, die eher einen Clubcharakter aufweisen und auch nicht täglich betrieben werden. Sie sind auf dem Grundstück bereits vorhanden. Aufgrund ihrer regionalen Bezüge und ihrer im Stadtbild bereits vorhandenen Verortung sollen sie auf dem jetzigen Plangelände weiterhin zugelassen werden. Darüber hinaus sind sie hier auch schon deshalb städtebaulich gut angesiedelt, weil die nächst gelegene Wohnbebauung relativ weit entfernt ist. Die lärmtechnische Untersuchung hat die Einrichtung von Diskotheken mit berücksichtigt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei maximal 30 Fahrzeugbewegungen pro Stunde in der Nacht diese Nutzungsarten lärmtechnisch unproblematisch sind. Da das Plangebiet in der Nähe der Innenstadt und vieler größerer Studentenwohnanlagen liegt, ist es sinnvoll, derartige Diskothekennutzungen hier mit unterzubringen. Darüber hinaus erfüllt insbesondere die kleinere Vergnügungsstätte (RoSa WG) auch kulturelle Aspekte des Stadtlebens, die durchaus förderungswürdig sind. So werden z.B. Veranstaltungen mit Spendensammelaktionen und ähnlichem betrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,70 vorgegeben, was ausreichend ist, um in den durch Baugrenzen umschriebenen Baufeldern die zulässigen Nutzungsarten unterzubringen. Eine höhere Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, damit keine zu massive Bebauung südlich angrenzend an die Gebäude in der Bahnhofstraße entstehen kann. Auf der anderen Seite stellt sich diese nördliche Bebauung als Straßenrandblockbebauung dar und wirkt daher auch sehr massiv. Auch die Mischbauflächen östlich des

jetzigen Plangebietes sind intensiv bebaut, so dass sich neue Gebäude bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 gut in die Umgebung einfügen werden.

Diese Grundflächenzahl reicht allerdings nicht aus, um zusätzlich Stellplätze, Anliefer- und Zufahrtbereiche zu befestigen. Deshalb ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (vergl. § 19 (4) BauNVO).

Die Geschossigkeit wird für das südliche Baufeld auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die zwei nördlichen Bauflächen wird eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgeschrieben, um die entlang der Bahnhofstraße bereits vorhandene Bebauungstypik aufzugreifen und fortzusetzen. Die bestehende Bauflucht entlang der Hauptverkehrsstraße soll in charakteristischer Weise fortgesetzt werden, wie sie im Übrigen auch den vorhandenen Bebauungsstrukturen der nördlichen Seite der Bahnhofstraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet entspricht. Es wäre städtebaulich nicht sinnvoll, auf diesen beiden Baufeldern nur eine eingeschossige Bebauung zu errichten. Sie würde einen gestalterischen Bruch darstellen und muss deshalb durch die Festsetzungen einer zwingenden Zweigeschossigkeit verhindert werden. Durch die Regelung der Geschossigkeit können in den Gebäuden neben den Einzelhandelseinrichtungen auch die zusätzlich zugelassenen freien Berufe oder Dienstleistungseinrichtungen etc. untergebracht werden, ohne dass ein extremer Flächenverbrauch für weitere Bauwerke stattfinden muss.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine abweichende Bauweise auf durch Baugrenzen umschriebenen Baufeldern vorgesehen, da Gebäudelängen über 50 m entstehen können. Ansonsten sind aber, wie dies die textliche Festsetzung regelt, überwiegend Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Darüber hinaus muss aber auch eine Grenzbebauung entlang der Bahnlinie, teilweise an der Bahnhofstraße und am Flurstück 26/7 zugelassen werden, was ebenfalls durch textliche Festsetzung geregelt ist und zur Ausweisung einer abweichenden Bauweise geführt hat. Diese Grenzbebauungen sind zulässig, aber auch verträglich, damit das Plangrundstück optimal genutzt und das denkmalgeschützte Gebäude in die Planungen mit einbezogen werden kann. Insbesondere die große KAW-Halle, also das Denkmal, ist entlang der Bahnlinie als Grenzbebauung bereits vorhanden und reicht auch z.B. mit den Ecken bis an die Bahnhofstraße heran. Eine weitere Grenzbebauung ist im östlichen Bereich an der Bahnhofstraße ebenfalls vorhanden und wird deshalb zugelassen, weil diese Gebäudeteile weiterhin genutzt werden sollen.

Die Ausweisung von Baulinien ist nicht notwendig, da keine städtebauliche Begründung für die genaue Lage von Gebäuden besteht. Die Raumkante des Grundstückes entlang der Bahnhofstraße wird durch die vorhandene Lindenallee und nicht durch Bauwerke geprägt.

6.4 Erhaltung der Lindenallee

Die sich auf der Südseite der Bahnhofstraße entlang ziehende Lindenallee ist sowohl raumbildend als auch ortsbildprägend und wird daher als zu erhalten nachrichtlich im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist als Biotop ohnehin bereits unmittelbar durch Rechtssetzung geschützt.

Für die Anlage einer verkehrstechnisch einwandfreien Ein- und Ausfahrt zum Plangelände müssen allerdings drei Linden entfernt werden. Sie sind im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Das Plangrundstück hat seine Belegenheit ausschließlich zur Bahnhofstraße. Die Ein- und Ausfahrt kann daher nur dorthin erfolgen. Im Westen des Plangebietes befindet sich

die Untertunnelung der Bahnstrecke für die Bahnhofstraße. Eine Anbindung hierin ist aus technischen Gründen nicht möglich. Im Süden verläuft die aus mehreren Gleisen bestehende Bahnanlage. Eine Erschließung des Grundstückes hierher ist technisch und eigentumsrechtlich ebenfalls nicht möglich. Im Osten grenzt das Plangebiet zum einen im Südosten an Grundstücke, die der Deutschen Bahn AG gehören und von ihr genutzt werden und im unmittelbaren Osten an Grundstücksflächen mit Mischnutzung, die lediglich über eine private Zuwegung zur Bahnhofstraße verfügen. Im Osten hat das Plangebiet also keine unmittelbare Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen. Eine Erschließung insbesondere größerer Stellplatzflächen ist daher hierin ebenfalls nicht möglich.

Es verbleibt also nur die Anlegung einer Zufahrt zur Bahnhofstraße. Da diese verkehrstechnisch mit einer Ampelanlage versehen werden muss (vergl. Ziffer 6.7), wird die im Bebauungsplan markierte Breite der Zufahrt zur ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung benötigt. Sowohl eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit mit Anlieferfahrzeugen als auch eine doppelte Ausfahrtspur nach links und rechts auf die Bahnhofstraße sind verkehrstechnisch notwendig. Dadurch müssen drei Linden entfallen. Sie können auch nicht durch die Anlage von Verkehrsinseln oder ähnlichem erhalten werden, da dies verkehrstechnisch nicht möglich ist. Es würde eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer nach sich ziehen und keine ordnungsgemäße Abwicklung des Lkw-Verkehrs ermöglichen.

Da keine andere erschließungstechnische Lösung zur Verfügung steht, müssen die drei Linden entfallen. Bei den Linden handelt es sich um Teile einer nach § 19 Absatz 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V gesetzlich geschützten Baumreihe. Für sie sind landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Ziffer 6.5).

Es muss neben der Errichtung einer Zufahrt für Lkw und Pkw zur Bahnhofstraße natürlich auch eine Regelung für Fußgänger und Radfahrer gefunden werden. Dabei soll aber eine weitere Aufweitung des Ein- und Ausfahrtsbereiches vermieden werden, damit keine weiteren Linden gefällt werden müssen. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 4.7 wird deshalb vorgeschrieben, dass die Fußweganbindung des Plangebietes an den öffentlichen Fußweg der Bahnhofstraße und an die zukünftige Querungshilfe über die Bahnhofstraße im Bereich der Ampel in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zwischen den Linden hindurch zu erfolgen hat. Für die Anlegung von Fußwegbereichen dürfen keine weiteren Bäume gefällt werden. Da die Flächen unter den Linden schon jetzt größtenteils befestigt sind, ist diese textliche Festsetzung für die Bäume unschädlich, zumal ein wasser- und luftdurchlässiger Belag des Fußweges vorgeschrieben wird.

6.5 Gründordnerische Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Landschaftspflegerische Aussagen sind im Umweltbericht, der Teil II dieser Begründung ist, enthalten. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Hier sei nur kurz auf drei wesentliche landschaftspflegerische Maßnahmen dieses Bebauungsplanes hingewiesen:

Dies ist zum einen die nachrichtliche Darstellung der Lindenallee als „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“. Die Bäume sind eingemessen worden und also so, wie sie im Bebauungsplan verzeichnet sind, in der Örtlichkeit mit dem Kronenbereich vorhanden. Ansonsten kann auf die Ausführungen zu Ziffer 6.4 verwiesen werden.

Außerdem sind weitere erhaltenswerte Einzelbäume unmittelbar vor dem Kopf des Denkmalgebäudes und in der privaten Grünfläche festgesetzt worden. Sie ergänzen die zu erhaltenden Baumstrukturen des Plangebietes.

Außerdem wurde der östliche Teil des Grundstückes zwischen dem Tunnelbauwerk und der vorhandenen denkmalgeschützten Halle als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gestaltungsgrün in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch Ziffer 4.6 der textlichen Festsetzungen ist die grünordnerische Bepflanzung und Anlegung dieser privaten Grünfläche geregelt. Sie trägt wesentlich dazu bei, den Eingangsbereich zum neuen Einkaufszentrum, der auch zu dieser Seite entstehen wird, städtebaulich angemessen zu gestalten.

Durch textliche Festsetzung Ziffer 4.6 ist aber auch zugelassen, dass in diesem Bereich der privaten Grünfläche Fahrradabstellanlagen zur Ergänzung der außerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Radstation (zusätzlich zum Baufenster) sowie die Erhaltung bzw. Anlage der Feuerwehrezufahrt in Form von Rasengittersteinen und eine Fußwegverbindung hergestellt werden dürfen. Die Feuerwehrumfahrt ist aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich. Die Anlegung der Fuß- und Radwegverbindung dient insbesondere auch der Stadtgestaltung (vergl. Ziffer 6.7).

Zur Durchgrünung der großen Stellplatzflächen müssen zum einen die aufgrund der Stellplatzverordnung vorgeschriebenen Bäume und Pflanzflächen angelegt werden. Darauf weist Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen hin.

Hinzu kommt zur weiteren zusätzlichen Durchgrünung der Stellplatzflächen die Herrichtung von drei Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 50 m², die allerdings auch als eine große Pflanzfläche zusammengefasst angelegt werden können.

Zusammen mit der Regelung der zukünftigen Beleuchtung und der Vorschrift zur Anbringung mehrerer Nistkästen und Fledermaushöhlen kann der landschaftspflegerische Ausgleich für die Festsetzungen des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ausreichend getroffen werden. Auf entsprechende Ausführungen im Umweltbericht hierzu wird verwiesen.

6.6 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Die große Halle des ehemaligen Kraftwagenausbesserungswerkes (KAW) ist als Kulturdenkmal, - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt -, eingestuft. Sie ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Außenansicht des Gebäudes ist möglichst unverändert zu erhalten. Der Einbau von Zufahrtstoren oder ähnlichem muss dabei aber ermöglicht werden, um eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebäudes z.B. für bauordnungsrechtlich ausreichende Eingangsbereiche und Zulieferzonen überhaupt erst zu ermöglichen.

Außerdem wurde durch textliche Festsetzung Ziffer 6 nachrichtlich geregelt, dass „alle Veränderungen am Denkmal oder in seiner Umgebung gemäß § 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz durch die zuständige Behörde bedürfen.“

Im Bebauungsplan ist durch Kennzeichnung der zu entfernenden Gebäudeteile dargelegt worden, welche Bereiche nicht zum Denkmal gehören und daher auch zurückgebaut werden dürfen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.

6.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangelände wird insgesamt über die Bahnhofstraße erschlossen. (Zur ausschließlichen Möglichkeit dieser Erschließungslösung siehe Ziffer 6.4) Es ist eine verbindliche Lage für die

Ein- und Ausfahrt vorgegeben. Deren verkehrstechnische Realisierbarkeit und Zulässigkeit wurde durch eine von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner mbH erarbeitete Verkehrsuntersuchung vom November 2014 bestätigt, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist. Die neue Zu- und Abfahrt muss mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden. Eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs der Bahnhofstraße auch mit dem Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr ist dann möglich.

Die Verkehrsuntersuchung hat auch ergeben, dass die Lage der Ein- und Ausfahrt nur an der jetzt im Bebauungsplan vorgegebenen Stelle möglich ist, um eine ordnungsgemäße Abwicklung des Zufahrtsverkehrs aus Verkehrssicherheitsgründen realisieren zu können. Da die Bahnhofstraße schon mit relativ starkem Verkehrsfluss belastet ist, ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit dieser Straße und des Verkehrsflusses die Einrichtung einer Linksabbiegespur für die Zufahrt auf das Plangelände und eine Ummarkierung der Fahrspuren notwendig. Ohne diese Aufstellbereiche für die Pkws, die links abbiegen wollen, würden gefährliche Situationen sowohl für den fließenden Verkehr als auch für die Fußgänger und Radfahrer entstehen. Ohne Linksabbiegespur würden die Kunden, die vom Osten her kommend auf das Plangelände abbiegen wollen, den geradeaus fahrenden Verkehr auf der Bahnhofstraße so sehr behindern, dass ein Rückstau bis zu den östlichen Ampelanlagen und dortigen Abbiegespuren entstehen würde.

Auf der anderen Seite muss eine möglichst lange Abbiegespur realisiert werden, die wiederum Zufahrtsbereiche auf der Nordseite der Bahnhofstraße nicht blockieren darf. Auf Grund all dieser Vorgaben ergibt sich zwingend der jetzige Ein- und Ausfahrtsbereich zum Plangrundstück und eine Ummarkierung der vorhandenen Fahrspuren.

Auf die Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung wird ausdrücklich zur eingehenderen Erläuterung hingewiesen.

Die verkehrlichen Überlegungen dieser Bauleitplanung beinhalten aber nur die grundsätzliche Betrachtung zur Realisierbarkeit der Erschließung. In der Aufstellungsphase von Bauleitplänen muss nur geprüft werden, ob eine Erschließung über das vorhandene Verkehrsnetz grundsätzlich möglich ist. Die Detailplanung wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung erstellt und dann auch mit den Fachabteilungen der Stadt Greifswalds abgestimmt. Grundsätzlich ist eine Verkehrserschließung der dargestellten Art rechtlich aber möglich.

Der auf der Planzeichnung vermerkte Straßenquerschnitt mit den eingetragenen Fahrspuren hat nur erläuternden Charakter und ist keine verbindliche Festsetzung. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit ist bei Vollbelegung der maximal erlaubten Nutzung nur über eine Lichtsignalanlage möglich. Die errechneten Staulängen sind geringer als die vorgeschlagenen Varianten und haben somit keinen unmittelbaren Einfluss auf naheliegende andere Knotenpunkte.

Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellte exemplarische Variante ist eine von verschiedenen möglichen Ausbauvarianten. Es wurde auch eine Variante untersucht, die eine „klassische“ Rechtsabbiegespur vorsieht, die aber zur Fällung von weiteren 6 geschützten Linden geführt hätte. Aus diesem Grunde wurde diese Variante verworfen.

Der Bebauungsplan setzt die maximal benötigte und mögliche Verkehrsfläche fest. Der im Bebauungsplan dargestellte Querschnitt der Bahnhofstraße ist keine verbindliche Festsetzung, sondern stellt lediglich eine mögliche Ausbauvariante dar. Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass es auch durchaus möglich sein kann, ohne separate Rechtsabbiegespur auszukommen. Dies muss aber ebenfalls im Zuge konkreter Erschließungsplanungen im Detail geprüft und geregelt werden.

Die Detailplanungen werden sowohl mit den Fachbehörden der Stadt Greifswald als auch mit der Polizei abgestimmt werden.

Eine Zufahrt gegenüber der Rubenowstraße kann nicht realisiert werden, weil hierhin keine Zufahrt zum Plangebiet besteht. Es liegen private Flächen dazwischen, über die der Verkehr aus dem Plangebiet nicht abgewickelt werden kann, weil dieser Eigentümer dem nicht zustimmt.

Auf dem Grundstück selbst ist eine große Fläche für die Einrichtung einer Stellplatzanlage vorgesehen. Weitere Stellplätze können im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen auf den nicht für die neuen Gebäude benötigten Freiflächen untergebracht werden. Feuerwehrumfahrten und Fluchtwege sind dabei freizuhalten, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist auf dem Flurstück 27/14 ein kleiner öffentlicher Wendehammer dargestellt worden, der in der Örtlichkeit bereits angelegt und vorhanden ist. Er dient der Erreichbarkeit der Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße für Fahrzeuge, die aus Richtung Bahnhof und damit aus der Untertunnelung auf der Bahnhofstraße fahren. Für sie ist aufgrund der vorhandenen Steigung und des spitzen Winkels ein direktes Linksabbiegen hinter dem Tunnel nicht möglich. Deshalb wurde die Wendeanlage angelegt, so dass zunächst nach rechts abgebogen und dann anschließend nach Durchfahrung des Wendehammers die Bahnhofstraße überquert werden kann. So sind die Grundstücke auf der anderen Straßenseite verkehrstechnisch gefahrloser erreichbar. Diese verkehrslenkende Maßnahme ist Gegenstand der Straßenbauplanungen für den Neubau der Bahnparallele gewesen und deshalb entsprechend in diesem Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Um das Plangebiet und damit das neue Einkaufszentrum fußläufig und mit dem Fahrrad optimal sowohl an den Bahnhofsbereich als auch an die Innenstadt anzubinden, ist durch textliche Festsetzung und die Darstellung eines Baufeldes die Anlegung eines Fuß- und Radweges und die Ergänzung der vorhandenen Radstation auch mit überdachten Fahrradabstellanlagen (einschl. Fahrradboxen) auf der privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes zugelassen worden. Hier ist bereits eine entsprechende Wegeverbindung vorhanden, die auch in Zukunft von Fußgängern und Radfahrern weiter genutzt werden kann und soll.

Das festgesetzte Baufeld für die Radstation wurde so ausgewiesen, dass eine Erweiterung der vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Radstation möglich ist. Deshalb müssen z.B. eine abweichende Bauweise mit der Möglichkeit der Grenzbebauung zugelassen und eine maximale Höhenbegrenzung festgelegt werden, die nur die Errichtung von Radboxen und deren Überdachung zulässt.

Hinzu kommt die Freihaltung eines Zugangsbereiches zum im Osten des Plangebietes zukünftig anschließenden öffentlichen Fuß- und Radweg. Hier ist die Anlegung einer entsprechenden Fuß- und Radwegverbindung zur Pfarrer-Wachsmann-Straße kurzfristig vorgesehen, über die das Einkaufszentrum aus der Fleischervorstadt dann auf kurzem Wege fußläufig und per Fahrrad erreichbar ist. Diese Festsetzungen unterstützen die Überlegungen, ein Nahversorgungszentrum auch für die Fleischervorstadt auf diesem Gelände zu errichten (siehe Ziffer 1.2 und Verträglichkeitsanalyse).

6.8 Bauordnungsrechtliche Regelung der Werbeanlagen

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass nur eine gemeinsame, größere Werbeanlage außerhalb der jeweiligen Stätte der Leistung im Plangebiet zugelassen wird, die allerdings für mehrere Werbeschilder nutzbar sein kann. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf dabei kein wechselndes oder bewegtes Licht aufweisen und die Installation von Skybeamern ist nicht zulässig. Außerdem wird vorgeschrieben, dass die Beleuchtung der Werbeeinrichtung

gen außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten ist, damit die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße nicht durch die Lichter gestört wird.

6.9 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen aus den Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie den Vergnügungsstätten und von den Stellplatzflächen sowie durch den bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr und zum Schutz der Nutzungen im Planbereich vor Verkehrslärm hat die LAIRM Consult GmbH mit Datum vom 26.11.2014 ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, das als Anlage 3 Bestandteil der Begründung ist. Selbstverständlich wurde auch der Eisenbahnlärm von der Bahnstrecke mit berücksichtigt und in die Berechnungen mit einbezogen. Auf die dortigen Ausführungen zum Lärmschutz kann zurückgegriffen werden.

Die vom Gutachter ermittelten notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen sind, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen, auch an Gebäuden außerhalb des Plangebietes, sind mit dem Investor vertraglich vereinbart worden. Damit wird sichergestellt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Die Gutachter haben im genannten Immissionsschutzgutachten auch die Lärmsituation für die Wohnbebauung auf der Nordseite der Bahnhofstraße betrachtet und den bebauungsplan-induzierten zusätzlichen Lärm dort berechnet. Auf Grund der aus verkehrstechnischen Gründen benötigten Ampelanlage im Bereich der Zufahrt (vergl. Ziffer 6.7) ergibt sich für einige Grundstücke gegenüber dem Plangebiet auf der Nordseite der Bahnhofstraße eine Zunahme des Lärms um 3 dB(A). Auf Grund dieser veränderten und erhöhten Lärmsituation haben einige Grundstückseigentümer im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße auf Grund der erhöhten Lärmwerte Anspruch auf Immissionsschutz. Eine Regelung dieses Immissionsschutzes im Bebauungsplan ist nicht möglich, da die fraglichen Grundstücke nicht im Geltungsbereich liegen. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem auch eventuell notwendige Immissionsschutzmaßnahmen auf der Nordseite der Bahnhofstraße vereinbart wurden. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher durch den Bebauungsplan bedingten Immissionsschutzmaßnahmen auf eigene Kosten. Dies betrifft sowohl alle notwendigen als auch freiwilligen Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine wesentliche Veränderung des Straßensystems, die ebenfalls einen Immissionsschutzanspruch der Anlieger nach sich ziehen würde, wird nicht durchgeführt. Durch diese vertraglichen Übernahmeregelungen für Immissionsschutzmaßnahmen können dann auch für die Nordseite der Bahnhofstraße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke bzw. dem Bahnhof Greifswald ist mit schienenverkehrsbedingten Erschütterungen zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wird noch kein Gutachten über Erschütterungen erstellt, weil der Umfang zukünftiger Baumaßnahmen noch nicht abgeschätzt werden kann. Es sind Gebäude entlang der Bahnlinie vorhanden, die nicht unter Erschütterungen vom Bahnbetrieb gelitten haben. Die Gebäude werden teilweise nur um- oder ausgebaut. Auch bei Neubauten kann bautechnisch in ausreichendem Maße sichergestellt werden, dass mögliche Erschütterungen abgefangen werden. Im Rahmen der zukünftigen Bauanträge und der nachfolgenden Baugenehmigungen ist dann evtl. ein entsprechendes Gutachten über mögliche Erschütterungsauswirkungen mit vorzulegen.

7. Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Bahnhofstraße sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Sie sind ausreichend dimensioniert, um die Neubauten des Plangebietes ordnungsgemäß ver- und entsorgen zu können. Für die vorhandenen Gebäude sind entsprechende Hausanschlüsse und Leitungen bereits vorhanden, die größtenteils weitergenutzt werden können.

Für die Baumaßnahme erteilen die Stadtwerke Greifswald ihre Zustimmung. Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer mit der Bau durchführung begonnen wird. Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.

Das in der Planzeichnung dargestellte, von Süd nach Nord verlaufende Leitungsrecht im westlichen Bereich des B-Planes zeichnet den Verlauf des Gewässers Graben (18) 25 nach. Es handelt sich hierbei um den sogenannten „Bahnhofsdurchlass“, der die Verbindung des Grabens (18) 25 südlich der Gleisanlage mit dem Stadtgraben nördlich der Bahnhofstraße herstellt. Im Zuge des Baus der Eisenbahnunterführung der Bahnhofstraße wurde dieser Durchlass verschwenkt und verläuft nun parallel des Werkstattgebäudes. Die Bestandspläne im derzeitigen Verlauf können bei der Hansestadt Greifswald (Tiefbau- und Grünflächenamt) bzw. dem Landkreis Vorpommern Greifswald (Umweltamt/ Wasserwirtschaft) eingesehen werden.

Die Sicherung des freien Wasserabflusses im Gewässer obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“. Für die Unterhaltung und Instandsetzung des Bauwerks an sich ist die Hansestadt Greifswald bzw. die Deutsche Bahn AG zuständig.

Für die quer über das Gelände und unter dem bestehenden Gebäude verlaufende Hauptabwasserleitung ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen, das diese Leitungsführung absichert. Die Leitung ist bereits überbaut. Neue Hochbaumaßnahmen kommen nicht hinzu. Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz und wird nicht entfernt werden, so dass es in seinem Bereich bei der Überbauung verbleibt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser genutzt werden.

Das zweite, von Südost nach Nordwest/West verlaufende Leitungsrecht beschreibt einen Abwasserkanal für Niederschlagswasser. Sein Anfang liegt an der Gützkower Straße in Höhe der KITA „Kleine Entdecker“ und verläuft dann in Richtung Norden bis zur Einmündung in den Bahndurchlass. Über ihn werden weite Gebiete der Gützkower Straße, der Scharnhorststraße, Burgstraße, Baustraße Wiesenstraße und Pf.-Wachsmann-Straße entwässert. Im Bereich des B-Plans (und darüber hinaus bis zum Beginn der Wiesenstraße) handelt es sich um einen aus Feldsteinen gemauerten Rahmenkanal in den Abmessungen NR 700 x 1300m, der mit Granitplatten abgedeckt ist. Befahrungen aus den Jahren 1997 (Deutsche Bahn AG, Werk Greifswald) und 2007 (UHGW/Umweltamt, DB-Werk bis Scharnhorststraße) haben erhebliche bauliche Mängel ergeben. Entsprechende Unterlagen sind beim Landkreis Vorpommern Greifswald (Umweltamt/Wasserwirtschaft) einzusehen.

Es wird dringend dazu geraten, diesen Kanal über seine gesamte Länge in den Bestand der öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation zu übernehmen und im Hinblick auf eine weitere Entwicklung des ehemaligen Bahngeländes in südöstliche Richtung zu sanieren. Es besteht die Gefahr (wie bereits im Winter 2006/07 geschehen), dass bei einer Abflussbehinderung die Bausubstanz ganzer Straßenzüge massiv beeinträchtigt wird.

Eine Versorgungsleitung der Fernwärme liegt in der nahe liegenden Pfarrer-Wachsmann-Straße. Eine Versorgung mit Fernwärme ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen. Verbindliche Festzungen zur Fernwärmenutzung muss der Bebauungsplan nicht übernehmen, da dies schon durch die weiter geltende Fernwärmesatzung geregelt ist.

Das ehemalige KAW-Gelände ist völlig neu Elt.-seitig zu erschließen. Das betrifft die Mittelspannungsebene sowie eine Ausprägung eines neuen Niederspannungsverteilsnetzes. Die Einbindungen erfolgen von der Bahnhofstraße entlang der gesamten Geländebreite bis hin zur Pf.-Wachsmannstraße. Gleichzeitig ist ein Standort zur Aufstellung einer Kompakttransformatorstation zu planen. Der Standort eines Trafohäuschens soll nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden, um die Planungen der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere z. B. von Zufahrten und Notausgängen sowie Feuerwehrumfahrten nicht zu blockieren. Da das Plangelände groß genug ist und nicht vollständig bebaut wird, kann in Absprache mit den Stadtwerken Greifswald im Rahmen der tatsächlichen Ausführungsplanung gemeinsam ein Standort für ein neues Transformatorhäuschen gefunden werden. Dieser Standort kann dann durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Innerhalb des Geländes sind Standorte für Kabelverteilerschränke zu sichern. Jedes Gebäude ist gemäß Norm mit Hausanschlüssen zu versehen. In einem Teilbereich ist ein Mittelspannungssystem in einen öffentlichen oder bahneigenen Grundstücksbereich umzuverlegen. Die derzeitige vom ehemaligen Industriebereich bestehende Station ist ebenfalls auszuschleifen und zu entsorgen. Technisch ist diese Station für die geplante Versorgung nicht geeignet. Insgesamt ist auf Basis der endgültigen Bebauung und Nutzungsplanung ein Erschließungskonzept zu erstellen und in einem Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Die darin enthaltenen Komponenten umfassen die Umverlegung, den Rückbau der Altstation, das Erschließungskonzept mit den neuen Standorten für Station und Kabelverteilerschränken, den Trassen etc. Erst danach kann die Elt.-Versorgung des Gebietes als gesichert im Sinne der B-Planentwicklung gelten.

Die Abstellflächen für die Entsorgung von Abfällen auf dem Grundstück selbst werden so hergerichtet, dass sie bestimmungsgemäß genutzt werden können. Entsprechende Unterlagen dazu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan kann nicht erfolgen, da zurzeit nicht abgesehen werden kann, wo entsprechende Müllentsorgungsbereiche hergerichtet werden könnten. Es bleibt wieder einmal, darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und von daher keine genauen und detaillierten Aussagen vorgegeben werden. Dabei gilt:

Die Zufahrten zu Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit den Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen gilt, dass am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bausträger) notwendig. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bausträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Grenzbereich sind Kabel und Anlagen der DB Energie GmbH vorhanden. Bei Näherung zu diesen Kabeln bzw. Anlagen der DB Energie GmbH ist eine Suchschachtung (Handschachtung) erforderlich. Inhaltlichen oder fachtechnischen Fragen beantwortet DB Energie GmbH Berlin.

Im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung liegen Gasversorgungsleitungen. Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich. Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig. Keine Überbauung der Leitungen der Gasversorgung Greifswald GmbH. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Gasversorgung Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.

Auch für die vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen gilt: „Bei Arbeiten im Bereich von Trinkwasserleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich. Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig. Keine Überbauung der Leitungen der Wasserwerke Greifswald GmbH. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Wasserwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.“

Von dem Vorhaben werden keine Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

8. Baugrunduntersuchung und Altlasten

Da das Plangelände vom Kraftwagenausbesserungswerk der Deutschen Bahn genutzt wurde, ist mit Altlasten und Bodenverunreinigungen zu rechnen. Zwischenzeitlich wurde eine Altlastenrecherche von der ERM GmbH erarbeitet. Die schriftlichen Darlegungen vom 30. August 2013 und 23. März 2014 sind als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung. Insbesondere auf die dortigen abschließenden „Schlussfolgerungen und Empfehlungen“ wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden diese Ausführungen hier nicht noch einmal dargelegt.

Die stärker belasteten Bereiche „ehemalige Motorenprüfstation“ sowie „ehemalige Tankstelle/Fasslager“ sind entsprechend als Anstoßwirkung im Planwerk lokalisiert und kenntlich gemacht worden. Aufgrund der im Rahmen der bisherigen Untersuchung festgestellten Bodenbelastungen durch PAK und MKW besteht nach Einschätzung der Gutachter von ERM kein akuter Handlungsbedarf, da aufgrund der Flächenversiegelung eine Mobilisierung der Schadstoffe nicht zu besorgen ist, was sich auch in den aktuellen PAK- und MKW-Gehalten der untersuchten Grundwasserproben widerspiegelt. Ggf. erforderliche Aushubmaßnahmen werden fachgerecht vorbereitet und durchgeführt. Die Arbeiten werden fachgutachterlich begleitet und bei Auffälligkeiten diese der Behörde mitgeteilt.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises VG (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

9. Bodenordnende Maßnahmen , Katasterangaben, Bodendenkmalschutz

Das Bebauungsplangebiet wird Eigentum des Investors. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig. Die Bahnhofstraße ist bereits öffentliche Verkehrsfläche. Das gilt für die kleine Wendeanlage ebenso.

Im Bereich der geplanten Maßnahmen befindet sich der Aufnahmepunkt 225, dessen Erhalt gesichert werden muss. Dieser Festpunkt ist eine Vermessungsmarke im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713), gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von dem in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind

10. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,43 ha. Es teilt sich auf in 29.815 m² für sonstige Sondergebietsflächen, 3.390 m² Bahnhofstraße, 185 m² Wendehammer und 925 m² Rad- und Fußweg.

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 98

DER

**UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT
GREIFSWALD**

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

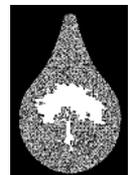
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 98 „KAW-Gelände“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Vorhabenträger:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Bebauungsplanung / Prüfung von Vorhaben
Markt
17489 Greifswald

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:
Dipl. Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 23.03.2015 (Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	3
1.1 Lage im Raum	3
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
1.2.1 Wirkfaktoren	5
1.2.2 Bewertung der Planung	6
1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
1.3.1 Gesetzliche Vorgaben	7
1.3.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten	7
1.3.3 Übergeordnete Planungen.....	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	10
2.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen	10
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
2.1.3 Schutzgut Boden	18
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	19
2.1.5 Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	20
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.8 Schutzgebiete.....	21
2.1.9 Artenschutz.....	22
2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.3.1 Schutzgut Mensch	29
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	29
2.3.3 Schutzgut Boden	32

2.3.4	Schutzgut Wasser.....	33
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	33
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	33
2.3.7	Kultur- und Sachgüter.....	34
2.3.8	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	34
2.3.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	42
3	Zusätzliche Angaben	43
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	43
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44

Anlage 1 Blatt 1: Biotoptypenkartierung

1 Einführung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 die Umnutzung des ehemaligen KAW-Geländes an der Bahnhofstraße (Kraftwagenaus besserungswerk) zur Etablierung eines Einzelhandelszentrums mit Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel und weiteren Fachmärkten. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der innerstädtischen Wallanlagen in unmittelbarer Nähe des Greifswalder Bahnhofes, es umfasst eine Fläche von 3,4 ha.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel beauftragt, der Umweltbericht, inklusive Artenschutzrechtlicher Prüfung, wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg.

1.1 Lage im Raum

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern, in direkter Nähe zur Ostsee (Greifswalder Bodden). Greifswald ist Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und hat ca. 55.000 Einwohner. Die Stadt ist eines der Oberzentren Mecklenburg-Vorpommerns.

Naturräumlich gesehen liegt Greifswald im Übergangsbereich zwischen Ostseeküstenland und Vorpommerschem Flachland. Zum Vorpommerschen Flachland gehören die überwiegend landwirtschaftlich genutzten relativ ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatten mit vorherrschend reicheren Böden. Das Ostseeküstenland ist eine vielgestaltige Landschaftszone, die als Küstenbereich einen Wechsel von Landflächen und Küstengewässern sowie abwechslungsreichem Küstenhinterland (verschiedene Küstenformen, Dünen, holozäne, teils vermoorte Küstenniederungen, Endmoränenzüge, Grundmoränenflächen, Sandergebiete) darstellt. Die Landschaftseinheit des Greifswalder Boddenlandes zwischen Greifswald und Lubmin, ist als Küstenbereich mit Bodden, Haffs, Wieken, Buchten, Halbinseln und Inseln für ziehende und rastende Wat- und Wasservögel von besonderer Bedeutung.



Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll großflächig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen werden. Durch die Festsetzungen wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines begleitenden Discounters sowie weitere ergänzende Nutzungsarten wie ein Drogeriemarkt, weitere Fachmärkte, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen und Vergnügungsstätten mit festgelegten Nutzflächen ermöglicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die bauliche Nutzung der umgebenden Flächen auf 0,7 festgelegt. Um eine ausreichende Anzahl von Nebenanlagen bzw. Stellplätzen zu gewährleisten, ist jedoch eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig.

Die Geschosshöhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt, was sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung orientiert. Die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und einer teilweise zulässigen Grenzbebauung ist ebenfalls aus Gründen, die sich aus dem Bestand ableiten, erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abfall) erfolgt weitgehend über ein bestehendes Leitungsnetz bzw. wird entsprechend der Planungen modifiziert. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend. Die Stromversorgung im Gebiet wird neu geregelt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die kommunale Entsorgung bzw. direkt über den Einzelhandel. Betriebe mit einem besonderen Bedarf an Wasser oder Energie sind im Geltungsbereich nicht geplant. Die Nutzung erneuerbarer Energie ist nicht explizit vorgeschrieben, jedoch auch nicht ausgeschlossen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Teil der Bahnhofstraße als Haupterschließungsstraße des künftigen Einzelhandelsgeländes mit aufgenommen. Die ortsbildprägende Lindenallee entlang der Bahnhofstraße wird, bis auf drei Bäume im Bereich

einer geplanten Zufahrt, zum Erhalt festgesetzt (Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes). Im Übergang zur Bahnunterführung befindet sich im Bestand eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb einer Grünfläche, diese auch weiterhin als Grünfläche „Gestaltungsgrün“ in ihrem Bestand erhalten bzw. als Eingangsbereich zum Einkaufszentrum aufgewertet.

Die ehemalige Halle des Kraftwagenausbesserungswerkes an der Bahnhofstraße unterliegt dem Denkmalschutz und soll als bedeutsames Gebäude in dieser Form erhalten werden. Es ist eine Nutzung als Einkaufszentrum geplant. Die zum Ensemble gehörenden Bäume nordöstlich und westlich der Halle werden als zu erhaltend festgesetzt, sofern sie nicht Leitungstrassen berühren.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von 150 m² Grünfläche aufgeteilt auf max. drei Teilflächen in den Randbereichen der Parkplatzflächen, zusätzlich zur gemäß Stellplatzverordnung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erforderlichen Stellplatzbegrünung.

Weitere Angaben zum Planungsziel sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind der Begründung zu entnehmen.

1.2.1 Wirkfaktoren

Bauphase

Durch den Bau eines Sondergebietes (hier Einkaufszentrum) kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich, je nach Baudurchführung, auch über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor ist dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie den Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,7 mit zulässigen Überschreitungen bis 0,9 festgesetzt, dieses kommt, abgesehen von einigen kleineren Grünflächen sowie der Stellplatzbegrünung nahezu einer Vollversiegelung gleich. Aufgrund des bereits erheblichen Versiegelungsgrades im Bestand erfolgt jedoch keine zusätzliche Bodenversiegelung in Verbindung mit Lebensraumverlusten, sondern nur eine Verschiebung der Grünflächen. Die bestehenden Hallen werden bis auf die denkmalgeschützte KAW-Halle abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt, so dass hier erhebliche Umbaumaßnahmen in Verbindung mit einer deutlichen Veränderung des Stadtbildes zu erwarten sind. Der Abriss von Hallen sowie von drei großen Linden bedeutet einen Lebensraumverlust für Gebäudebrüter, Fledermäuse und z.B. Insekten und stellt einen Eingriff in eine geschützte Allee dar.

Betriebsphase

Während der Betriebsphase stellen Lärm durch Lieferverkehr, Kundenverkehr sowie die mit dem Einkaufen verbundenen Geräusche (u.a. Einkaufswagen-Schieben) eine erhebli-

che Lärmquelle dar. Gegenüber der sehr geringen Nutzung im Bestand ist hier mit einer deutlichen Zunahme von Lärm und auch Bewegungen und Verkehr zu rechnen. Das Schalltechnische Gutachten (LAIRM-Cosult GmbH, 2013 und 2014) greift diese Problematik auf.

Im Bereich der Diskothek ist auch mit nächtlichem Betrieb zu rechnen, dieser ist jedoch im Bestand bereits vorhanden.

Der Verkehrsknotenpunkt Bahnhofstraße-Einkaufszentrum wird einen deutlichen Zustrom von PKW und Fußgängern/Radfahrern erfahren, verbunden mit Abbiege- und Einfädungsvorgängen auf der Bahnhofstraße (evtl. Lichtsignalanlage). Ein Verkehrsgutachten beleuchtet diese Faktoren.

Da sich der Anteil an Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht erhöhen wird, sind hier keine/kaum erhebliche Wirkfaktoren während der Betriebsphase auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft sowie Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die Nähe zur Bahn stellt eine Lärmbelastung der im Geltungsbereich arbeitenden Personen dar. Durch die intensive Nutzung des Geltungsbereiches besteht die Gefahr von Stoffeinträgen (u.a. Müll) auf die angrenzenden Flächen sowie gleichsam eine Zunahme der Störungen durch Bewegungen, Lärm und Lichtemissionen.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

1.2.2 Bewertung der Planung

Durch die Planungen kommt es zu einer Wieder-Nutzung eines bestehenden Gewerbestandorts. Auch wenn dieses mit erheblichen baulichen Maßnahmen verbunden ist, die Störungen für den Menschen, aber auch für Natur und Landschaft bedeuten, ist dieses grundsätzlich positiv zu bewerten und folgt den Forderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Einrichtung eines Einzelhandelsstandortes dient der Steigerung der Attraktivität des Stadtteils und der Bedarfsdeckung im periodischen Bereich. Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe stellen eine Angebotsergänzung in Greifswald dar und sind nicht in Konkurrenz zu innenstadtrelevanten Sortimenten zu sehen (siehe dazu auch Gutachten CIMA, 2014, als Anlage 1 der Begründung). Die Planungen werden als Errichtung eines Stadtteilzentrums konzipiert, dazu gehört neben der Etablierung von Einzelhandelt auch das Zulassen von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Freizeiteinrichtungen.

Da es zu keiner erheblichen Veränderung der Bodenversiegelung kommt sind sowohl die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften als auch Boden und Wasser nicht erheblich nachhaltig betroffen. Kleinräumige Veränderungen der ohnehin nur kleinflächig vorhandenen Biotope werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Auch im Rahmen der Planung entstehen wiederum siedlungsnaher Biotope (Grünfläche, Ziergehölze, Rasenflächen, Bäume), so dass hier die Lebensraumeignung nur gering verändert wird. Durch den Abriss der Hallen kommt es einerseits zu einem Verlust von Lebensstätten geschützter Arten (Fledermäuse, Gebäudebrüter), hier erfolgt eine Betrachtung im Rah-

men des Artenschutzes. Es sind jedoch überwiegend häufige, störungstolerante Arten zu erwarten, eine besondere Bedeutung ist nicht erkennbar. Andererseits stellt die Neu- bzw. Wieder-Nutzung einer Gewerbebrache eine positive Veränderung des Ortsbildes dar und trägt dem Wunsch nach einer Stärkung von Einzelhandel in der südlichen Altstadt Rechnung. Die damit verbundenen erhöhten Nutzungsmerkmale wie Verkehr und Lärm werden im Rahmen von Einzelgutachten beleuchtet (LairmConsult, 2014 als Anlage 3 der Begründung sowie GSP, 2014 als Anlage 2 der Begründung). Hier sind Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Die sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz bedeutsame Lindenreihe bleibt bis auf drei Bäume erhalten.

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 1 BNatSchG steht der Schutz von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen unter gesetzlichem Schutz. Dabei steht der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie der Eigenart, Schönheit und Erholungswert genauso im Vordergrund wie der Erhalt der Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zur dauerhaften Sicherung dieser Funktionen sind verschiedene Grundsätze definiert (§ 1 Abs. 2-6 BNatSchG). Neben dem im BNatSchG definierten Funktionen des Naturhaushaltes werden auch im BBodSchG die Funktionen des Bodens definiert (Naturfunktion, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Nutzungsfunktion). Zweck des Gesetzes ist es, diese Funktionen zu sichern und wiederherzustellen und schädliche Veränderung zu vermeiden.

§1a BauGB greift diese Vorgaben wieder auf und fordert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG für nicht vermeidbare Eingriffe. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

1.3.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Sondergebietsausweisung dient der Umnutzung und damit langfristigen Sicherung von bestehenden, teilweise jedoch leerstehenden und verfallenden Industrieanlagen (Kraftwagenausbesserungswerk) und damit auch der langfristigen Sicherung der denkmalgeschützten Halle. Der Bedarf von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteln, am Rande der Innenstadt und der sog. Fleischervorstadt wurde im Rahmen eines „Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck nachgewiesen.

Aus Gründen der ressourcenschonenden Bodennutzung und Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude ist diese Umnutzung von bestehenden Bauflächen der Neuausweisung von Bau- und Gewerbeland z.B. am Stadtrand vorzuziehen. Die städtebauliche Gestaltung der Flächen erfolgte durch Herrn Architekt Bernd Hake, Timmendorfer Strand. Hier wurde im Rahmen von Flächenverfügbarkeit, Denkmalschutz, Zuwegungen und Parkraumgestaltung ein in sich stimmiges Konzept erarbeitet.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf, Architekt Hake vom 09.01.2014

Ökonomisch und ökologisch sinnvolle Planungsalternativen ergeben sich insofern nicht. Die Gestaltung der Gebäude in Höhe und Anordnung orientiert sich dabei an der umliegenden Nutzung sowie auch am Denkmalschutz.

Alternativenbetrachtung Lindenallee:

Die Lindenallee säumt den gesamten Bereich der Bahnhofstraße im Geltungsbereich. In der vorgesehenen Planung ist die Zufahrt zum Geltungsbereich (Parkplatz Einzelhandel) von der Bahnhofstraße in Form einer eigenen Zufahrt vorgesehen. Die Größe der Zufahrt wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (GSP, 2014) bemessen, hier wurde der Bedarf von Zu- und Abfahrten sowie Abbiegerspuren mit Ampelanlage nachgewiesen.

Die Breite der Zufahrt wurde, gemessen am Bedarf, auf ein Minimum reduziert. So wird

z.B. der Fuß- und Radverkehr durch die Linden hindurch geführt. Eine im Planungsprozess diskutierte Variante mit Fuß- und Radverkehr seitlich der PKW-Zufahrt, hätte zum Verlust von zwei weiteren Linden geführt.

Die Belegenheit des Geltungsbereiches kann ausschließlich von der Bahnhofstraße aus erfolgen. Eine weitere Verschiebung der Zufahrt nach Westen (Richtung Tunnel) kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erfolgen und würde zudem nicht zu einer Vermeidung des Eingriffs führen. Gleiches gilt für eine weitere Verschiebung nach Osten. Im Süd-Westen grenzen Bahnbetriebsfläche sowie die Gleisanlagen an, auch hier ist eine Erschließung nicht möglich. Eine Erschließung von Osten über die östlich verlaufende kleine Straße ist ebenfalls nicht möglich, da es sich hierbei um eine private Anliegerstraße handelt und der Eigentümer eine Nutzung nicht zulässt.

Bei einer Wiedernutzung des Quartiers ist somit keine Alternative zur Belegenheit der Bahnhofstraße gegeben. Jede Zufahrt von der Bahnhofstraße aus verursacht, bei bedarfsgerechter Ausführung des Zu- und Abfahrtsbereiches, den Verlust von drei Linden (zur Ergänzung dieser Ausführung siehe auch Kap. 6.4 und 6.7 der Begründung sowie Verkehrsgutachten als Anlage 2 der Begründung).

1.3.3 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan:



schaftsplanung.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Greifswald (ARGE Bürogemeinschaft Freier Landschaftsarchitekten et.al., 1995) wird die Planungsfläche im Entwicklungskonzept (Karte 20) als gewerbliche bzw. Industriebaufläche im Übergang zur Wohnbebauung (Blockrandbebauung) dargestellt. Die Wallanlagen wie auch die Flächen südlich der Bahn werden als städtische Grünflächen oder Grünlandflächen bewertet. Die Planungen entsprechen somit den Zielen der Landschaftsplanung.

Flächennutzungsplan:



Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist die Vorhabensfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Es ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Sonderbaufläche erforderlich. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

Wohnen und Arbeiten.

Greifswald ist als Oberzentrum im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Öffentlicher Verwaltung, Schulen einzustufen. Zudem ist die Stadt bedeutsamer Gerichts- und Universitätsstandort. Die Universität mit ihren angegliederten Forschungsbereichen sowie dem Universitätsklinikum ist heute einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Die Anzahl von ca. 12.000 Studenten verfügt über ein hohes Kaufkraftpotential und trägt insgesamt zu einer recht jungen Bevölkerungsstruktur bei.

Durch die Autobahn 20 verfügt die Stadt über gute Verkehrsverbindungen Richtung Hamburg, Berlin und Stettin. Die liebevoll restaurierte historische Altstadt mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Nähe zur Ostsee und den beiden Tourismusschwerpunkten Rügen und Usedom begünstigt auch die Besucherzahlen in Greifswald und macht die gesamte Region zu einem Tourismusschwerpunktbereich. Die Stadt liegt an der schiffbaren Mündung des Flusses Ryck und verfügt über einen Seehafen. Der Greifswalder Bodden ist eines der beliebtesten Segelreviere Deutschlands.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der historischen Greifswalder Innenstadt im Übergang zur Fleischervorstadt, einer der einwohnerstärksten Innenstadt-Stadtteile Greifswalds. Die Kaufkraft im Umfeld des Geltungsbereiches in Verbindung mit der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und in Bahnhofsnähe ist als hoch zu beschreiben. Als bedeutsames Grünelement mit Funktionen der Naherholung und Freiraumnutzung sind die gehölzgeprägten Wallanlagen nördlich des Geltungsbereiches zu beschreiben.

Der Planungsraum wird derzeit von kleineren Unternehmen und Servicedienstleistern etc. teilweise genutzt (u.a. Telefonstudio, Werkstatt, Metall- und Anlagenbaubetrieb, Maschinenservice). In einem Gebäude sind zwei Kleindisotheken (Clubs) vorhanden. Viele Gebäude stehen jedoch leer.

Lärm:

Zur Abschätzung von Auswirkungen der vorhandenen Verkehrswege auf die geplante Nutzung erfolgte von LAIRM Consult (Dezember 2013, aktualisiert November 2014) eine schalltechnische Untersuchung.

Im Planungsraum sind derzeit Geräuschemissionen durch die Bahnstrecke Stralsund-Anklam sowie die nördlich davon liegende Bahnhofstraße vorhanden. Lärmschutzeinrichtungen sind nicht vorhanden. Die angrenzenden bebauten Flächen werden als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet eingestuft. Hier gelten nach DIN 18005 folgende Orientierungswerte (Tabelle aus Schalltechnischer Untersuchung, LAIRM Consult, 2013):

Nutzungsart	Orientierungswert nach [7]		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
dB(A)			
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

^{a)} gilt für Verkehrslärm;

^{b)} gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Es bestehen derzeit erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm, hier insbesondere der PKW- und LKW-Verkehr auf der Bahnhofstraße sowie der Bahnverkehr. Die Immissionsgrenzwerte werden entlang der Bahnhofstraße, verursacht durch den Straßenverkehr und nachts auch durch den Schienenverkehr, sowohl tags als auch nachts überschritten. Überschreitungen durch den bestehenden Schienenverkehr erfolgen auch im Bereich Pfarrer-Wachsmann-Straße (tags und nachts).

Als weitere Lärmquelle sind die beiden im Geltungsbereich bereits vorhandenen Kleindisotheken einzustufen. Hier bestehen Belastungen durch Geräusche der Clubs selbst sowie durch Personen, welche sich in den Außenbereichen und Parkplatzflächen aufhalten.

Menschliche Gesundheit:

Neben Auswirkungen durch Lärm reagiert der Mensch insbesondere in seinem Wohnumfeld sensibel auf Störungen durch Licht, Schadstoffe, Erschütterungen und Gerüche. Besondere Belastungen durch Licht und Geruch sind im Geltungsbereich und im nahen Umfeld nicht vorhanden. Die bestehenden Beleuchtungsanlagen (v.a. Straßenbeleuchtung) ist typisch für einen innerstädtischen Bereich. Bodenbelastende Schadstoffe (Altlasten) wurden festgestellt, verursachen derzeit aber keine Beeinträchtigungen (siehe dazu Kap. 2.1.3). Durch die Nähe der Bahnstrecke kann bei Zugpassierungen zu Erschütterungen kommen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohn- und Arbeitsqualität resultiert daraus aber nicht.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Infrastruktureinrichtungen und Wohnnutzung. Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege ist als hoch einzustufen. Die angegebenen Grenzwerte werden teilweise tags und nachts überschritten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.2.1 Biotopbestand

Es erfolgte eine Biotoptypenkartierung in der 15. KW 2013 in Anlehnung an die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG-MV, 2010). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Biotope mit geringer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG kommen nicht vor.

Alle kartierten Biotoptypen können dem Biotopkomplex der Siedlungsbiotope zugeordnet werden und haben eine BiotopwertEinstufung zwischen 1 und 0. Die Regenerationsfähigkeit liegt ebenfalls bei 1 (Wiederherstellung in 1 bis 25 Jahren) bzw. eine Regeneration ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Folgende Biotoptypen lassen sich unterscheiden:

Biototyp		Bewertung			
		Biotopwert-einstufung	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste BRD	Schutzstatus
--	Gebäude	0	--	--	--
OVL	Straße	0	--	--	--
OVP	Versiegelte Flächen	0	--	--	--
OVD/OVF	Teilversiegelte Flächen	0	--	--	--
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen, staudenbetont	1	1	--	--
OBVg	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen, gehölzbetont	1	1	--	--
PEB	Beet/Rabatte	0	--	--	--
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1	--	--
PER	Artenarmer Zierrasen	0	--	--	--
PEU	Nicht oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation	1	1	--	--
PG	Hausgarten (brach, strukturreich)	1	1	--	--
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischer Arten	0	--	--	--



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 stellt sich als Gewebefläche mit einem hohen Versiegelungsgrad dar. Der Versiegelungsgrad im geplanten Sondergebiet (ohne Straßenverkehrsflächen und die größere Grünfläche im Bereich Fahrradstellplatz) beträgt ca. 90 %. Das Gelände wird dominiert durch die großen Hallen sowie einzelne größere Bürogebäude und auch kleinere Gebäude im Bereich der Bahnhofstraße. Die dazwischen befindlichen Freiflächen sind überwiegend asphaltiert, betoniert oder gepflastert und werden als Parkplatz oder Abstellflächen genutzt. Teilweise ist in aufgesprungenen Fugen Spontanvegetation vorhanden. Auf größeren unbefestigten Flächen in den Randbereichen und unter Bäumen hat sich aufgrund eines hohen Nutzungsdrucks (platttreten von Pflanzflächen) ebenfalls eine trittstabile Spontanvegetation etabliert (PEU).

Die Stellplatzflächen sind überwiegend mit Bäumen (s.u.) und Gebüsch aus nicht heimischen Arten (Cotoneaster, Zypressen) begrünt (PHY, PEB). Im östlichen Bereich an der Bahnhofstraße liegt ein kleines Klinkergebäude, dieses ist von einem kleinen, brachgefallenen, strukturreichen Hausgarten umgeben (PG). In den Randbereichen der Gebäude sowie am südlichen Rand (an der Bahn) sind kleinere Rasenflächen vorhanden, diese sind teilweise intensiv gepflegt und artenarm (PER), teilweise deutet der Artenreichtum aber auch auf eine extensivere Pflege (PEG) hin. Eine größere Zierrasenfläche befindet sich im westlichen Bereich an der Fahrradstellplatzanlage. Diese ist mit Bäumen durchgrünt und über Fußwege erschlossen.

Im östlichen Bereich bilden Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) mit teilweise einer dominanten Gräserflur, teilweise aber auch Gehölzbestand (Sanddorn, Weiden) den Übergang zu den angrenzenden Brachen. In der weiteren Umgebung schließen nach Norden und Westen Altstadtbereiche und Straßen, nach Süden Bahnanlagen und nach Osten Gewerbe- und gewerbenaher Brachflächen an.



2.1.2.2 Bäume



Der Geltungsbereich wird in besonderem Maß durch die Lindenreihe entlang der Bahnhofstraße dominiert. Hierbei handelt es sich um 23 ältere, recht vitale Linden mit einem Stammumfang von 153 bis 211 cm. Die Bäume sind geschützt nach § 19 NatSchAG MV.

Weitere gemäß der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Stammdurchmesser > 60 cm) geschützte Bäume finden sich aufgrund ihres Stammumfanges im Bereich des

Hausgartens an der Bahnhofstraße (1x *Robinia pseudoacacia*) sowie im Bereich des Parkplatzes im östlichen Bereich (10x *Robinia pseudoacacia*).

Alle anderen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer Art und Größe nicht geschützt. Hierbei handelt sich überwiegend um Garten- und Parkplatzbegrünung durch Nadelgehölze (Zypressen, Scheinzypressen) und kleinere Zierbäume (Robinien, Kugelhorn) mit Stammdurchmessern zwischen 30-45 cm.

Die folgende Baumliste lässt sich in der Nummerierung dem Bestandplan (Anlage 1 zum Umweltbericht) zuordnen.

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 19 NatSchAG M-V	geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V	geschützt gem. Baumschutzsatzung
1a	<i>Tilia spec.</i>	175	X	X	X
1b	s.o.	175	X	X	X
1	s.o.	180	X	X	X
2	s.o.	211	X	X	X
3	s.o.	181	X	X	X
4	s.o.	202	X	X	X
5	s.o.	208	X	X	X
6	s.o.	177	X	X	X
7	s.o.	153	X	X	X
8	s.o.	184	X	X	X
9	s.o.	185	X	X	X
10	s.o.	167	X	X	X
11	s.o.	183	X	X	X
12	s.o.	170	X	X	X
13	s.o.	178	X	X	X
14	s.o.	170	X	X	X

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 19 NatSchAG M-V	geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V	geschützt gem. Baumschutzsatzung
15	s.o.	173	X	X	X
16	s.o.	175	X	X	X
17	s.o.	175	X	X	X
18	s.o.	163	X	X	X
19	s.o.	175	X	X	X
20	s.o.	175	X	X	X
21	s.o.	175	X	X	X
22	Chamaecyparis spec.	Busch			
23	Robinia pseudoacacia i.S.	110		X	X
24	Taxus spec.	Busch			
25	Juniperus spec.	Busch			
26	s.o.	Busch			
27	Chamaecyparis spec.	Busch			
28	s.o.	Busch			
29	Robinia pseudoacacia i.S.	45			
30	s.o.	45			
30a	s.o.	45			
30b	s.o.	45			
31	Acer platanoides ‚Globosum‘ (Kugelhorn)	47			
32	s.o.	34			
33	s.o.	34			
34	s.o.	47			
35	s.o.	31			
36	s.o.	32			
37	s.o.	32			
38	s.o.	25			
39	s.o.	40			
40	s.o.	25			
41	s.o.	25			
42	s.o.	21			
43	s.o.	17			
44	s.o.	12			
45	s.o.	15			
46	s.o.	22			
47	s.o.	17			
48	s.o.	23			
49	s.o.	28			
50	Nicht vorhanden				
51	Robinia pseudoacacia i.S.	85			X

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 19 NatSchAG M-V	geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V	geschützt gem. Baumschutzsatzung
51a	s.o.	78			X
51b	s.o.	83			X
52	s.o.	72			X
53	s.o.	69			X
54	s.o.	51			X
54a	s.o.	151		X	X
54b	s.o.	77			X
55	s.o.	43			X
55a	s.o.	86			X
56	s.o.	27			
56a	s.o.	38			
57	Acer platanoides ‚Globosum‘ (Kugelhorn)	59			
58	s.o.	50			
59	s.o.	50			
60	s.o.	33			
61	s.o.	31			
62	s.o.	35			

2.1.2.3 potenzieller Tierbestand

An dieser Stelle erfolgt nur eine grobe Abschätzung des Arteninventars. Eine genaue Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgt in Kap. 2.1.9.

Vögel:

Da sich alle Gebäude in einem relativ guten Erhaltungszustand befinden, sind Brutvögel innerhalb der Gebäude auszuschließen, auch Schwalbennester wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Da diese sehr augenfällig sind, kann das Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben ausgeschlossen werden. Auch für Mauersegler und Schleiereulen konnten keine geeigneten Strukturen nachgewiesen werden. In den Außenverstreubungen einzelner Hallen sind teilweise Bruthabitate nicht auszuschließen, als mögliche Brutvögel kommen hier Bachstelze, Straßentaube, Feld- und Haussperling, Grauschnäpper und Haus- und Gartenrotschwanz in Betracht. Aufgrund der geringen Eignung der Gebäude, ist aber nur von Einzelbruten auszugehen.

Als typische Kulturfolger mit Bruten in Gehölz- und Ruderalbereichen sind im Geltungsbereich Ringel- und Türkentaube, Elster, Nebelkrähe sowie Fitis, Zilpzalp, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Siteglitz und Bluthänfling nicht auszuschließen.



Kleinere Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeise sind in den großen Linden an der Bahnhofstraße zu erwarten, größere Vögel wie Spechte und Dohlen jedoch aufgrund des geringen Höhlenangebotes eher nicht. Auch für Turmfalken sind nur geringwertige Strukturen und Nahrungshabitate vorhanden, ein Nest konnte im Geltungsbereich auch nicht nachgewiesen werden.

Bei allen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten mit einer großen Standortamplitude, Rote-Liste-Arten sind nicht darunter.

Zug- und Rastvögel: Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für Zug- und Rastvögel ist nicht gegeben.

Fledermäuse:



Die kleinen Spalten der Gebäude haben wegen der geringen Tiefe überwiegend Eignung als Tagesquartiere. Tiefe Verschalungen, die auch als Wochenstuben dienen können, wurden nicht festgestellt. Winterquartiere (frostfreie Höhlungen) sind auch nicht zu erwarten. Als typische Gebäudefledermäuse sind im Geltungsbereich Breitflügelfledermaus (RL 3), Braunes Langohr (RL 4) und Zwergfledermaus (RL 4) anzunehmen.

An den Linden entlang der Bahnhofstraße sind Spalten oder kleinere Höhlen nicht auszuschießen, die Fledermäuse als Tagesquartiere und auch als Wochenstuben nutzen können. Mögliche Arten sind hier Großer Abendsegler (RL 3) und Zwergfledermaus. Da eine



Frostsicherheit in diesen Bäumen nicht gewährleistet werden kann, sind Winterquartiere ausgeschlossen.

Über den Brachflächen sowie im Bereich der Beleuchtungsanlagen können Fledermäuse nach Insekten jagen und diese als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund der sehr kleinflächig vorhandenen Strukturen sind diese jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Eine besondere Eignung des Geltungsbereichs für die Nutzung als Flugstraßen ist nicht anzu-

nehmen. Alle Fledermäuse unterliegen dem strengen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Weitere Arten:

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades bietet der Geltungsbereich nur sehr anspruchslosen Tierarten Lebensraum. Hier sind des Weiteren diverse Kleinsäuger (v.a. Mäuse) und Insekten (Spinnen, Käfer) zu erwarten. Für Amphibien und Reptilien bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Strukturen. Weitere europäisch oder streng geschützte Arten sind aufgrund der Lage im städtischen Gebiet und gemäß ihrer Verbreitung nicht zu erwarten.

2.1.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist typisch für den besiedelten Bereich und spiegelt eine Biotopausstattung mit überwiegend geringwertigen Lebensräumen und einem hohen Versiegelungsgrad wieder. Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Die Lindenallee ist nach § 19 NatSchG MV geschützt.

Bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich überwiegend Arten und Lebensräume von allgemeiner Bedeutung. Der hohe Versiegelungsgrad trägt insbesondere dazu bei. Als hochwertig ist die Lindenreihe an der Bahnhofstraße einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Geologisch gesehen handelt es sich bei den Böden in Greifswald südwestlich der Innenstadt um eiszeitlich entstandene Grundmoränen mit starkem Grund- und mäßigem Stauwassereinfluss. Im Rahmen von Bodenaufschlüssen (ERM, s.u.) wurden im gesamten Geltungsbereich sandige Auffüllungen, teilweise mit geringeren Anteilen Ziegelbruch und organischem Material, mit einer Mächtigkeit von 0,7 bis 2,0 m angetroffen, darunter waren Geschiebemergel und Feinsande bis zur Endteufe (4,8 m) vorhanden. Die Böden unterliegen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades einer deutlichen Vorbelastung, die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen deutlich eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden.

Da die Flächen des Geltungsbereiches als Verdachtsflächen im Altlastenkataster der Hansestadt Greifswald erfasst sind, erfolgte durch die ERM GmbH (2013, 2014) eine ergänzende Altlastenuntersuchung. Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

- Es wurden 12 Bohrungen bis in Tiefen zwischen 0,6 und 4,8 m durchgeführt, Entnahmen von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben, Untersuchung auf die Parameter Schwermetalle, PAK, BTEX, LHKW, MKW.
- Belastete Flächen (LAGA > Z2) liegen im Bereich der ehemaligen Tankstelle/Fasslager, des ehemaligen Farblagers und der ehemaligen Motorenprüfstation/Diesellager. In den übrigen Bereichen konnten keine erheblichen Belastungen festgestellt werden.
- Es besteht zur Zeit kein akutes Gefährdungspotenzial bzw. Handlungsbedarf, da aufgrund der Flächenversiegelung keine Mobilisation von Schadstoffen zu erwarten ist.
- Es wurden Analysen an zwei bestehenden Grundwassermessstellen beprobt: die Geringfügigkeitswerte für PAK und Naphthalin wurden teilweise überschritten. Es handelt sich jedoch um eine lokale Belastung, so dass kein akuter Handlungsbedarf gesehen wird.
- Die Altlastenflächen sind bei Überplanung abfallrechtlich zu berücksichtigen.

Bewertung:

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen deutlichen Belastungen durch die anthropogene Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad (ca. 90 %), naturnahe Bodenstrukturen sind nicht vorhanden. Es sind aufgrund der ehemaligen Nutzung stellenweise Altlastenstandorte vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der deutlichen anthropogenen Überformung in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist die Verbindung zwischen Oberflächenwasser/Niederschlägen und Grundwasser nahezu vollständig unterbunden.

Gemäß Kartendienst M-V ist im Geltungsbereich kein nutzbares Grundwasser bzw. kein (ergiebig) Grundwasserleiter in den oberen Horizonten vorhanden (Grund- und Schichtenwasser in einer Tiefe von 2-3 m). Eine oberflächennahe Tendenz zur Versalzung führt auch hier zu nicht nutzbaren Grundwasserkörpern. In den tieferen Grundwasserschichten finden sich durchgängige Grundwasserleiter mit teilweise artesischen Grundwasserverhältnissen. Diese sind mit Geschiebemergelhorizonten mit bis zu 10 m Mächtigkeit ausreichend abgedeckt.

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Am nordwestlichen Rand verläuft eine Rohrleitung, welche eine Verbindung herstellt zwischen dem südwestlich der Bahnstrecke liegenden Gewässer und dem Wallgraben und damit in die Ryck entwässert.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser hat im Untersuchungsraum überwiegend allgemeine Bedeutung. Schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**Klima:**

Die Lage im östlichen Bereich Mecklenburg-Vorpommerns ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend, hier herrscht eine deutliche kontinentale Prägung vor. Dieses drückt sich insbesondere durch die geringe Niederschlagsmenge von 567 mm/a und eine mittlere Anzahl an Regentagen von 111 aus. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 7,9 °C ebenfalls deutlich durch die Kontinentalität und damit durch die relativ warmen Sommer und relativ kalten Winter geprägt. Maritime Witterungsperioden, hervorgerufen durch die Nähe zur Ostsee mildern jedoch extreme Schwankungen und sorgen insgesamt für kühles und überwiegend windiges Wetter. Hauptwindrichtung ist West-Südwest.

Bebaute Flächen und Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad weisen besondere mikroklimatische Verhältnisse auf und wirken in der Regel als klimatische Belastungszonen, die einer starken Überwärmung unterliegen. Durch die Nähe zur Ostsee in Verbindung mit häufig windigem Wetter kann jedoch auch unter Berücksichtigung der Innenstadtlage des Geltungsbereiches nicht von einem klimatischen Belastungsraum gesprochen werden. Klimatische Ausgleichsfunktionen sind ausreichend vorhanden.

Luftqualität:

Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Zeitweilige Beeinträchtigungen durch Verkehr (Abgase) können auftreten, sind aber typisch für innenstadtnahe Flächen an Hauptverkehrsstraßen.

Bewertung:

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Belastungen und sind typisch für eine Kleinstadt direkt an der Ostsee. Lokalklimatische Ausgleichsfunktionen sind vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die gewerbliche Bebauung, die Wohnbebauung sowie das Bahnhofsgelände (Straßenunterführung, Oberleitungen, Bahnhofsgebäude). Insbesondere die denkmalgeschützte Halle des KAW-Geländes und die z.T. mehrstöckige Blockbebauung (historische Bausubstanz) entlang der Bahnhofstraße sind deutlich ortbildprägend. Die markante Lindenallee im Geltungsbereich stellt

eines der wenigen Grünelemente dar und ist bedeutsam für diesen Abschnitt der Bahnhofstraße.

Bewertung:

Das Landschaftsbild weist den typischen Charakter eines vorpommerschen Oberzentrums auf. Das Zusammenspiel von Historie und Moderne ist dabei unübersehbar.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als besonderes Sachgut sind im Untersuchungsraum die Gewerbebebauung und die Bahnanlagen zu nennen. Diese als auch die Wohnbebauung haben einen hohen ökonomischen und persönlichen Wert für die Eigentümer.

Die KAW-Halle im Geltungsbereich unterliegt dem Denkmalschutz (Kulturdenkmal - Einzelanlage), genauso wie mehrere weitere Wohnhäuser entlang der Bahnhofstraße.

Bewertung:

Aufgrund der Vielzahl von Denkmalen im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld hat das Gebiet eine hohe Bedeutung und ist hinsichtlich dieser Objekte erhaltenswert und schutzbedürftig.

2.1.8 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutz:

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Schutzgebiete des Natura-2000-Systems sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Geotope gemäß § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind ebenfalls nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Bäume wurden bereits in Kap. 2.1.2.2 behandelt.

Denkmalschutz:

Bei dem Gebäude Bahnhofstraße Nr. 44/45 handelt es sich um die in gelbem Klinker ausgeführte Halle des ehemaligen Kraftwagenausesserwerkes. Diese liegt innerhalb des Geltungsbereiches und ist gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal, Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, eingestuft. Alle Veränderungen des Denkmals sowie seiner Umgebung bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Das Denkmal wird als besonderes Schutzelement in den Bebauungsplan übernommen und soll auch als solches erhalten werden. Es wird einer Nutzung als Einzelhandelszentrum zugeführt.

Mehrere weitere denkmalgeschützte Gebäude liegen im Bereich der Bahnhofstraße. Die gesamte Innenstadt Greifswalds (Denkmalbereichsverordnung Altstadt Greifswald, 1999)

steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Bewertung:

Das Gebiet hat in der Fläche eine geringe Bedeutung. Als Kulturdenkmal – Einzelanlage bzw. geschützter Landschaftsbestandteil sind aber die KAW-Halle und die Lindenallee geschützt.

2.1.9 Artenschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes nur die europäisch geschützten Arten (geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL), die streng geschützten Arten sowie alle Vogelarten zu betrachten. Im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt auch eine ergänzende Betrachtung der besonders geschützten Arten.

Als geschützten Arten mit Populationen und Lebensstätten sind im Planungsraum nur die Vögel mit Bruthabitat und Nahrungsräumen sowie Fledermäuse (Potenzial für Tagesquartiere/Wochenstuben) zu finden.

Art, Gattung, Gruppe		§42	RL MV	Gehölze	Gebäude
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	SG	3		TQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langhohr	SG	4	TQ	TQ
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Zwergfledermaus	SG	4		TQ
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	SG	3	TQ/WS	
Vögel					
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	BG		L	
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	BG		TL	(TL)
<i>Columba livia f. domestica</i>	Straßentaube	BG			(TL)
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	BG		TL	(TL)
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	BG			(L)
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	BG		(TL)	(L)
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	BG			(L)
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	BG		L	(TL)
<i>Pica pica</i>	Elster	BG		L	
<i>Corvus cornix</i>	Nebelkrähe	BG		L	
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	BG		(L)	

Art, Gattung, Gruppe		§42	RL MV	Gehölze	Gebäude
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BG		(L)	
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	BG		L	
<i>Turdus merula</i>	Amsel	BG		L	(TL)
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	BG		(L)	
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	BG		L	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	BG		(L)	
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	BG		L	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	BG		L	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BG		L	(TL)
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BG		L	(TL)
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	BG		TL	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BG		L	

TL = Teilebensraum (z.B. Jagdhabitat), L = Lebensraum, () = Lebensraum mit geringer Eignung
TQ: Tagesquartier, WS: Wochenstube

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad hat die Vorhabensfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Lebensräume und Biotop mit mittlerer bis hoher Bedeutung finden sich im Bereich der Lindenreihe. In den Verschaltungen der Gebäude sind Fledermaustagesquartiere sowie vereinzelt Gebäudebrüter nicht auszuschließen.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die natürlichen Funktionen und Wechselwirkungen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert. Hier sind in erster Linie die anthropogene Nutzung und der hohe Versiegelungsgrad zu nennen. Die Nutzung des Bodens als Standort für Gebäude und Parkplätze steht deutlich gegenüber Freiflächen und Gehölzflächen im Vordergrund. Der Geltungsbereich bietet nur eine geringe Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen, hier sind in erster Linie anspruchlose Arten zu erwarten, was durch die anthropogene Überformung der Schutzgüter Boden und Landschaft begründet ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Darstellung der prognostizierten Auswir-

kungen. Eine abschließende Bewertung erfolgt dann schutzgutbezogen unter Einbezug von Vermeidung und Minimierung in Kapitel 2.3. Hieraus leitet sich dann ein ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf ab.

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist teilweise mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Hier sind insbesondere Belastungen durch Lärm und Maschinentätigkeiten während der Bauphase zu nennen, welche auf die angrenzende Wohnbebauung sowie den innerörtlichen Verkehr wirken.

Während der Betriebsphase ist zunächst die Stärkung des Infrastrukturstandortes in Verbindung mit einer Verbesserung der Einzelhandelssituation für die westliche Altstadt sowie die Fleischervorstadt als positiv zu bewerten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Einzelhandelssortiments wurden so getroffen, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Altstadt möglichst vermieden werden.

Menschliche Gesundheit:

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Bereich der Wallanlagen ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht gegeben (Abschirmwirkung durch vorhandene Gebäude). Der Geltungsbereich selbst hat derzeit keine besondere Bedeutung für den Menschen mit seinen Ansprüchen an Wohlbefinden, Erholung, Gesundheit sowie Arbeiten und Wohnen. Beeinträchtigungen durch Geruchsentwicklungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Lichtimmissionen (Einhaltung der Nachtphase) sind minimierbar. Der Betrieb der Dikotheken ist bereits im Bestand mit Licht- und Lärmemissionen (Parkplatz) verbunden, hier erfolgen keine Veränderungen. Weitreichende Lichtanlagen zu Werbezwecken (z.B. Skybeamer) sind zur Vermeidung von Störungen der umliegenden Wohngebiete nicht zulässig.

Für die Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (LAIRM Consult, 2013 und 2014). Diese untersucht im Umfeld des Vorhabensbereiches 23 Immissionsorte. Es wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

Gewerbelärm:

In die Beurteilung des Gewerbelärms fließen die Geräusche aus Parkplatzverkehr, Anlieferung, Gebäudetechnik, Entsorgung mit ein. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass an allen Immissionsorten die geltenden Grenzwerte für MI bzw. WA sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Warenanlieferungen in der Nacht sind jedoch ausgeschlossen. Der nächtliche Betrieb durch die Diskothekennutzung wird sich gegenüber dem Bestand nicht verändern, die geltenden Grenzwerte sind auch hier einzuhalten.

Verkehrslärm:

Bezüglich des Verkehrslärms sind teilweise bereits grenzwertüberschreitende Vorbelastungen vorhanden. Diese erfahren im Prognose-Planfall nur Veränderungen unterhalb der

Wahrnehmbarkeits- bzw. Erheblichkeitsschwelle bzw. liegen weiterhin innerhalb der Grenzwerte. Teilweise sind durch die veränderten Abschirmwirkungen auch Pegelabnahmen zu verzeichnen. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt (mit geplanter Lichtsignalanlage) sind Pegelzunahmen über 3 dB(A) zu erwarten. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind hier Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, sofern die Lichtsignalanlage umgesetzt wird. Die Durchführung von Maßnahmen wurde von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zugesagt und wird im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt.

Weiterhin wurde der erforderliche Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm geprüft. Danach sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Büronutzung erforderlich, es wurden entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB IV und V) entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Der LPB V betrifft dabei die Bereiche entlang der Bahnhofstraße und entlang der DB-Anlage.

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt zur Bahnhofstraße. Der zu- und abfließende Verkehr wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert, die Straßenmarkierungen werden neu geordnet (Linksabbiegerspur). Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Gosch, Schreyer & Partner, November 2014) wird bestätigt, dass auf diese Weise eine ordnungsgemäße Abwicklung der Verkehrsströme möglich ist.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen Lebensräume im Geltungsbereich:

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen führt zu einem Verlust von siedlungsnahen Grünflächen (Rasen, Beete, Brachflächen). Diese sind sowohl als Biotopstandort wie auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft nicht mehr nutzbar. Es sind jedoch nur kleinräumig Biotopstrukturen sowie Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen. Aufgrund der flächenhaften Vorbelastungen (gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad) stellen die Maßnahmen zwar einen Eingriff nach BNatSchG dar, der aber als ausgleichbar eingestuft werden kann. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Darstellung der Kompensation sind erforderlich

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gemäß § 19 NatSchAG MV ist die Lindenreihe als geschützt einzustufen, hier ergibt sich eine Betroffenheit für drei Bäume. Eine Variantendiskussion zur Bewertung dieses Eingriffs wurde in Kap. 1.3.2 geführt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, Alternativen, die zu einem geringeren Verlust von Linden führen bestehen nicht. Hier ist vor Satzungsbeschluss ein Ausnahmeantrag zur Fällung der Linden zu stellen, ein Ausgleich ist erforderlich.

Wiederbegrünung:

Durch Parkplatzbegrünung (Beete, Baumpflanzungen) werden ähnliche Strukturen wie im Bestand wieder geschaffen. Die Anlage von Pflanzstreifen im östlichen Bereich sowie von Grünflächen im westlichen Bereich trägt zur Einbindung des Gebietes in die vorhandenen

Biotopstrukturen bei und schafft Ersatzlebensräume ähnlicher (geringer) Wertigkeit wie im Bestand.

Der überwiegende Erhalt der Lindenreihe sowie weiterer Bäume stellt eine bedeutsame Minimierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar, da es sich hierbei um für das Schutzgut bedeutsame Strukturen handelt. Für die Fällung von drei Linden ist eine Ausnahme gemäß § 40 Abs. 3 NatSchAG M-V erforderlich.

Auswirkungen auf angrenzenden Flächen:

Auswirkungen der Planung auf angrenzende Lebensräume sind aufgrund der deutlichen Vorbelastungen, auch in den angrenzenden Strukturen (Wohn- und Gewerbenutzung, Bahnanlage), nicht zu erwarten bzw. minimierbar. Zum Schutz der nächtlichen Dunkelheit und damit zur Minimierung der Auswirkungen durch Licht auf nachtaktive Tiere wird der Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Parkplatz, Werbeschilder etc.) auf die Öffnungszeiten des Einzelhandels beschränkt. Eine Ausnahme bildet der Bereich um die Diskotheken, hier ist eine nächtliche Parkplatzbeleuchtung (Öffnungszeiten) zulässig, dieses ist aber im Bestand bereits vorhanden. Der Betrieb von Skybeamern oder sonstigen Außenlichtanlagen (wechselndes Licht) ist nicht zulässig. Außenveranstaltungen sind ebenfalls ausgeschlossen.

Inwieweit artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen erfolgen, wird in Kap. 2.3.3 untersucht.

2.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden unterliegt im Geltungsbereich bereits deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung. Der Anteil der Flächenversiegelung von ca. 90 % bleibt in Bestand und Planung unverändert. Es werden Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt, die eine äußere Eingrünung des Geltungsbereiches und einen Schutz der vorhandenen Strukturen (Lindenreihe) ermöglichen. Die Durchgrünung der Stellflächen ist ebenfalls eine einzuhaltende gestalterische Vorgabe, die in diesem Fall mit angerechnet werden kann, da auch die bestehenden Grünflächen überwiegend als Biotop der Verkehrsflächen zu beschreiben sind. Die Wertigkeit für das Schutzgut Boden ist in Bestand und Planung als gleich einzustufen. Insofern ist nicht von einer Netto-Neuversiegelung auszugehen. Es erfolgt lediglich teilweise eine lagemäßige Verschiebung der Grünflächen.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, Auswirkungen damit nicht zu erwarten. Die bestehende Rohrleitung wird als Leitungstrasse im B-Plan festgesetzt.

Die Grundwasserverhältnisse wie auch das Maß der Grundwasserneubildung werden durch die geplanten Maßnahmen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die vorhandenen Altlasten konnte nach bisherigen Erkenntnissen ausgeschlossen werden. Hier erfolgen keine Veränderungen. Die Abdeckung der Altlasten durch Versiegelung tragen zu einer Sicherung des Standortes bei und verhindern eine Mobilisierung von Schadstoffen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich, Oberflächenwasser wird über die Kanalisation abgeführt.

2.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Umnutzung von bestehenden Bau- und Versiegelungsflächen erfolgt keine wesentliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Bei den Vorhabensflächen handelt es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades um sog. klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln). Eine Überwärmung ist aufgrund der guten Luftdurchmischung und der Nähe zur Ostsee weder in Bestand noch in der Planung zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind ebenfalls keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Durch zeitweise erhöhten PKW-Verkehr kann es lokal und temporär zu Luftbelastungen kommen, dieses wird aber aufgrund der guten Luftdurchmischung nicht als erheblich eingestuft. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsteile mit besonderer Eigenart und Bedeutung für die Erholungsnutzung sind gegenüber naturfernen Veränderungen des Landschaftsbildes besonders empfindlich. Ein naturnahes, abwechslungsreiches Landschaftsbild ist Grundlage für die Erholungseignung eines Gebietes und die Lebensqualität eines Wohnortes.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplanten Maßnahmen kleinräumig verändert. Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den Gewerbe- und Wohnflächen der Vorstädte und der Altstadt von Greifswald. In Zusammenhang mit der Nähe zum Bahnhof hat dieser Bereich somit eine besondere Bedeutung als „Eingangsbereich“. Landschaftliche Freiräume mit einer besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung sowie einer besonderen Bedeutung aufgrund ihrer Ausprägung in Eigenart, Schönheit, Seltenheit und Naturnähe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung, Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Flächen mit Erhaltungsgebot (Grünflächen, Lindenreihe bis auf drei Einzelbäume, Denkmalschutz) fügt sich die geplante Bebauung in die angrenzende Bebauung ein. Der optische Eindruck im Bereich der Bahnhofstraße wird sich kaum verändern, da ein Großteil der Bebauung, inkl. der Stellplatzanlagen, in den straßenabgewandten Bereichen erfolgt.

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige KAW-Halle wird im Bebauungsplan als geschütztes Denkmal festgesetzt und erhalten. Alle Umgestaltungsmaßnahmen zur Nutzung als Lebensmittelstandort erfolgen damit in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Zum Schutz der Umgebung des Denkmals KAW-Halle sowie weiterer denkmalgeschützter Gebäude in der Bahnhofstraße werden aus gestalterischer Sicht Minimierungsmaßnahmen erforderlich, die in den Bebauungsplan integriert werden. Erhebliche negative Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Denkmäler sind dann nicht mehr zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung von Sachgütern ist bei fachgerechter Umsetzung der Bautätigkeiten (angrenzende Bebauung) nicht zu erwarten. Durch Festsetzung von Verkaufsflächen-größen soll sichergestellt werden, dass der geplante Einzelhandelsstandort nicht zu einer Verarmung der Innenstadtkaufflächen führt, sondern eine Bereicherung der Angebotspalette für den Bahnhofsbereich und die Fleischervorstadt bedeutet.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeitige Nutzungsstruktur mit nur wenigen Nutzern beibehalten werden. Eine Nutzung der derzeit leer stehenden Hallen ist aufgrund ihres Alters und Erhaltungszustandes nicht erkennbar. Der Standort würde damit dem fortschreitenden Verfall übergeben, welches in dieser zentralen Lage keine Bereicherung des Ortsbildes darstellt. Eine Verbesserung der Einzelhandelsnachfrage ist dann nur schwerlich umsetzbar, bzw. müsste ggf. an weiter entfernt liegenden Standorten erfolgen.

Durch den zunehmenden Verfall würde sich die Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, hier insbesondere auch Gebäudebrüter und Gebäudefledermäuse, langfristig verbessern. Die Ansiedlung seltener bzw. sehr anspruchsvoller Arten ist aufgrund der Vorbelastungen aber nicht zu erwarten. Die Lindenallee könnte als Landschaftsprägendes Element und als Lebensraum für Tiere (geschützte Arten) voraussichtlich voll erhalten werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung und Minimierung:

- Einhaltung der AVV-Baulärm,
- Vermeidung von Nacht- und Wochenendarbeiten,
- Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Werbeschilder, Parkplatz- und Schaufensterbeleuchtung) nur während der Öffnungszeiten, Verzicht auf wechselndes und bewegtes Licht sowie auf Skybeamer,
- Einhaltung der in den Festsetzungen festgeschriebenen Sortimentsauswahl und Verkaufsflächengrößen als Maximalwert,
- Einhaltung der Vorgaben und Annahmen der Schalltechnischen Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung.

Ausgleich/Fazit:

Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich eingestuft werden. Es sind nur geringe Veränderungen hinsichtlich Wohnqualität, Lärmbelastung, Verkehr etc. zu erwarten, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes ist aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht positiv zu bewerten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der Lindenreihe bis auf drei Bäume an der Bahnhofstraße sowie weiterer 7 Bäume, Keine Fällung von Linden für die Fuß- und Radwegführung (Herstellung in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zwischen den Bäumen)
- Erhalt von Grünflächen im westlichen Bereich sowie im Bereich der zu erhaltenden Bäume
- Neufestsetzung von Flächen mit Pflanzgebot (Bäume und Sträucher) im Sondergebiet in einer Größe von 3x50 m² zur Eingrünung des Baugebietes und zur Schaffung von Ersatzhabitaten,

Hier sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Pflanzung von 17 Bäumen, SU 20-25 cm, folgende Arten: Quercus robur, Tilia cordata, Acer platanoides.

Pflanzung von Gehölzgruppen auf insgesamt 150 m² Fläche, Größe 100-150 cm, folgende Arten: *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Sambucus nigra*, *Frangula alnus*, *Viburnum opulus*.

- Durchgrünung der Stellflächen mit Bäumen und Pflanzinseln nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Schaffung von siedlungsnahen Ersatzhabitaten),
- Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Werbeschilder, Parkplatz- und Schaufensterbeleuchtung) nur während der Öffnungszeiten und Verzicht auf wechselndes und bewegtes Licht sowie auf Skybeamer zur Minimierung von Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tiere,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Lampen).

Eingriffsregelung Biotope:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welche in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Die Ermittlung von Eingriff und Kompensation erfolgt unter Berücksichtigung der Hinweise zur Eingriffsregelung (LAUNG M-V, 1999). Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2010).

Durch die Neuausweisung von Sonderbauflächen „Einzelhandel“ auf einem ehemaligen Gewerbestandort sind ausschließlich Biotope mit allgemeiner Bedeutung betroffen. In diesem Fall wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen biotischen und abiotischen Komplexe werden über die Multifunktionalität der Kompensation mit berücksichtigt. Da wie im Bestand eine Durchgrünung der Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsflächen erfolgen wird, erfolgt die Kompensationsermittlung durch eine Gegenüberstellung von bestehenden und geplanten Grünflächen.

Die Bewertung der Bodenversiegelung erfolgt in Kap. 2.3.4.

Grünflächen, die erhalten werden und somit keines Ausgleichs bedürfen:

- Grünflächen im Stamm- und Kronenbereich der Linden (außer 3 Stück),
- Grünfläche West im Bereich der Fahrradstellplätze,

- Grünflächen im Bereich der 4 zu erhaltenden Bäume an der Nordostseite der KAW-Halle,

Grünflächen, die zukünftig wegfallen:

Hier sind Rasenflächen, Parkplatzgehölzflächen sowie artenarme Industriebrachen in einer Größe von ca. 2.710 m² betroffen. Für diese Flächen ist gleichwertiger Ersatz in Form von Parkplatzbegrünung, Rasenflächen o.ä. im Geltungsbereich nachzuweisen. Im Rahmen des Grünkonzeptes (siehe Abb. 2, Architekt Hake) wurden die geplanten Grünflächen ermittelt. Neben einer Gehölzfläche mit einer Größe von 150 m² handelt es sich hierbei im Wesentlichen um Parkplatzbegrünung sowie eine randliche Gebietseingrünung. Der Flächenanteil der Grünflächen beträgt ca. 2.630 m² und entspricht damit dem Bestand. Die GRZ 2 der überbaubaren Flächen wird entsprechend mit 0,9 festgesetzt.

Das Grünkonzept/städtebaulicher Entwurf ist Bestandteil der Planung und die Umsetzung der Grünflächen entsprechend nachzuweisen. Ein weiterer Ausgleich ist danach nicht mehr erforderlich.

Eingriffsregelung Bäume:

Die Lindenreihe an der Bahnhofstraße wird bis auf drei Bäume im Bereich einer geplanten Zufahrt erhalten, weitere 10 Bäume im Bereich der denkmalgeschützten Halle werden erhalten. 7 Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt, 3 Bäume stehen im Bereich von Leitungstrassen, diese bleiben zwar stehen, eine Festsetzung kann jedoch nicht erfolgen (Bäume gemäß Bestandsplan und Kap. 2.1.2.2 Nr. 1a-21, 29-30b, 57-62). Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden. Durch die Umgestaltungsmaßnahmen entfallen im Geltungsbereich 42 Bäume (davon 6 Großgebüchse) unterschiedlicher Qualität. Die Ausgleichsberechnung erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass MV (2007) Folgende Bäume mit Stammdurchmessern > 50 cm sind demnach betroffen:

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 19 NatSchAG M-V	geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG M-V	geschützt gem. Baumschutzsatzung
11	Tilia spec.	183	X	X	X
12	s.o.	170	X	X	X
13	s.o.	178	X	X	X
23	Robinia pseudoacacia i.S.	110		X	X
51	Robinia pseudoacacia i.S.	85			X
51a	s.o.	78			X
51b	s.o.	83			X
52	s.o.	72			X
53	s.o.	69			X
54	s.o. (merhstämmig)	51			X
54a	s.o.	151		X	X
54b	s.o.	77			X
55a	s.o.	86			X

Aufgrund der Größe der Bäume erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:1, nur für die Linden und eine Robinie (Bäume Nr. 11-13 und 54a) mit einem Stammumfang über 150 cm im Verhältnis 1:2. Der Ausgleich von somit 17 Bäumen kann innerhalb der Fläche „Artenschutz“ (s.u., 150 m²) erbracht werden (siehe dazu Textteil B Nr. 4.1). Der Nachweis der Umsetzung des Ausgleichs „Bäume“ im Geltungsbereich ist damit erbracht. Eine genauere Lagefestsetzung ist auf Basis eines nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Für geschützte Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V beim Kreis Vorpommern-Greifswald erforderlich.

Die Bäume innerhalb der Stellplatzflächen, welche gemäß Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ohnehin erforderlich sind, werden nicht zum Ansatz gebracht. Für die knapp 400 Stellplätze ist hier der Nachweis von ca. 65 Bäumen erforderlich (1 Baum pro 6 Stellplätze). Diese werden innerhalb von Pflanzinseln und Pflanzstreifen im Bereich der Stellflächen untergebracht. Die Eingriffsregelung „Bäume“ kann damit vollständig im Geltungsbereich abgearbeitet werden, ein Kompensationsdefizit verbleibt nicht.

Ausgleich/Fazit:

Der erforderliche Ausgleich für Bäume und Biotope kann im Geltungsbereich durch Schaffung von gleichwertigen Ersatzbiotopen (Gebietseingrünung, Parkflächenbegrünung) vollständig hergestellt werden. Der Ausgleich für geschützte Bäume kann ebenfalls vollständig erbracht werden.

2.3.3 Schutzgut Boden

Vermeidung und Minimierung:

- Anlage von unversiegelten Pflanzflächen,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes mit bereits bestehendem sehr hohem Versiegelungsgrad (gemäß § 1a BauGB),
- Sicherung der Altlastenverdachtsflächen durch Versiegelung bzw. Entsorgung.

Ausgleich/Fazit:

Die Umnutzung einer bestehenden Versiegelungsfläche ist positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades wird, bei Umsetzung eines Grünkonzeptes, nicht erreicht. Ein gesonderter Ausgleich ist dann nicht erforderlich.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Vermeidung und Minimierung:

- Anlage von unversiegelten Pflanzflächen,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes mit bereits bestehendem sehr hohem Versiegelungsgrad (gemäß § 1a BauGB),
- Sicherung der Altlastenverdachtsflächen durch Versiegelung bzw. Sanierung.

Ausgleich/Fazit:

Es erfolgen keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Wasser, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der überwiegenden Lindenreihe (Luftreinhaltung, Sauerstoffspender).

Ausgleich/Fazit:

Es erfolgen keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der überwiegenden Lindenreihe als besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 19 NatSchAG MV,
- Erhalt bzw. Festsetzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Begrenzung der Bauhöhe auf Zweigeschossigkeit,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes und damit Reduzierung des Landschaftsverbrauchs.

Ausgleich/Fazit:

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Vermeidung und Minimierung:

- Festsetzung von 7 Bäumen sowie der überwiegenden Lindenreihe in der Umgebung der KAW-Halle,
- Erhalt und weitergehende Nutzung der KAW-Halle.

Ausgleich/Fazit:

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Denkmäler in der Bahnhofstraße sind bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

2.3.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Bau- und Betriebsphase Artenschutz:

Die Bebauung einer bestehenden Gewerbefläche mit nur wenigen Grünstrukturen stellt nur kleinräumig einen Verlust von Lebensräumen dar. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung einzelner Artengruppen bezüglich der Verbote im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind lediglich die europäisch geschützten Arten zu prüfen, dabei sind in diesem Fall folgende Artengruppen zu untersuchen: Vögel (alle wildlebenden Arten) und Fledermäuse (als einzige im Vorhabensraum zu erwartende Arten nach Anhang IV der FFH-RL). Gemäß Leitfaden zum Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV, 2010) werden die ubiquären und ungefährdeten Vogelarten mit ähnlichen Lebensraumsansprüchen als Artengruppen zusammengefasst. Für die hier potenziell vorkommenden Arten des Anhang IV FFH-RL erfolgt eine Art-für-Art-Betrachtung.

- a.) Es ist zu prüfen, ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.
- b.) Es ist zu prüfen, ob Tötungen oder Verletzen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- c.) Es ist zu prüfen, ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-RL und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen

vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Tab. 1: Artenschutzrechtliche Betroffenheiten Vögel

Vorkommen im Planungsraum, Vorkommen in der näheren Umgebung	Betroffenheiten		
	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Erhebliche Störung (mit Auswirkung auf die lokale Population)	Tötung / Verletzen
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze sowie Höhlenbrüter			
<p>Gehölzflächen sind durch das Vorhaben kleinräumig betroffen, hier sind Bruthabitate möglich. Aufgrund der kleinflächig vorhandenen Gehölze sind keine ganzen Reviere sondern nur Teillebensräume betroffen.</p> <p>Die Lindenreihe, die sowohl von Gehölz- als auch von Höhlenbrütern genutzt werden kann, bleibt bis auf 3 Bäume erhalten.</p>	<p>Kleinräumig Verlust von Bruthabitaten. Da keine ganzen Reviere betroffen sind, verbleiben kontinuierlich ausreichend Brutplätze. → Kein Verbotstatbestand</p> <p>Zur Stärkung der lokalen Population werden gleichwertige Habitaten im Geltungsbereich hergestellt (Baum- und Gehölzpflanzungen).</p>	<p>Störungen sind möglich, jedoch sind die Vögel der angrenzenden Flächen an Störungen durch Lärm und Bewegungen gewöhnt, so dass erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausgeschlossen werden können.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Das Töten oder Verletzen von Vögeln wäre bei Bauarbeiten in der Brutzeit möglich. Es wird ausgeschlossen durch Bauzeitenregelung, d.h. die Rodung der Gehölze erfolgt außerhalb der Brutzeit. Ein erhöhtes Tötungsrisiko während der Betriebsphase ist nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung vergleichbar ist mit der bestehenden Nutzung.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>
Ungefährdete Brutvögel an Gebäuden			
<p>Nur einzelne Gebäude (Außenverstrebenungen) eignen sich als Bruthabitate für Vögel. Hier sind einzelne Brutstandorte nicht auszuschießen, Nester wurden nicht nachgewiesen. Es sind nur Teillebensräume und nur einzelne Individuen betroffen. Da ein Teil der Gebäude erhalten bleibt, sind hier weiterhin Niststandorte vorhanden.</p>	<p>Kleinräumig Verlust von Bruthabitaten. Da keine ganzen Reviere betroffen sind, verbleiben kontinuierlich ausreichend Brutplätze. → Kein Verbotstatbestand</p> <p>Zur Stärkung der lokalen Population werden gleichwertige Habitaten im Geltungsbereich hergestellt (Baum- und Gehölzpflanzungen).</p>	<p>Störungen sind möglich, jedoch sind die Vögel der angrenzenden Flächen an Störungen durch Lärm und Bewegungen gewöhnt, so dass erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausgeschlossen werden können.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Das Töten oder Verletzen von Vögeln wäre bei Bauarbeiten in der Brutzeit möglich. Es wird ausgeschlossen durch Bauzeitenregelung, d.h. die Rodung der Gehölze erfolgt außerhalb der Brutzeit. Ein erhöhtes Tötungsrisiko während der Betriebsphase ist nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung vergleichbar ist mit der bestehenden</p>

	Betroffenheiten		
Vorkommen im Planungsraum, Vorkommen in der näheren Umgebung	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Erhebliche Störung (mit Auswirkung auf die lokale Population)	Tötung / Verletzen
			den Nutzung. → Kein Verbotstatbestand

Tab. 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheiten Fledermäuse

	Betroffenheiten		
Vorkommen im Planungsraum, Vorkommen in der näheren Umgebung	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Erhebliche Störung (mit Auswirkung auf die lokale Population)	Tötung / Verletzen
Breitflügelfledermaus (RL MV: 3)			
Tagesquartiere der Breitflügelfledermaus sind aufgrund der Habitatstrukturen teilweise in den Verschaltungen der Gebäude zu erwarten. Wochenstuben sind aufgrund der nur sehr kleinen Spalten an den Gebäuden nicht zu erwarten	Tagesquartiere sind in den Verschaltungen nicht auszuschließen. Der Abriss würde einen Verbotstatbestand auslösen. Hier sind CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich. Breitflügelfledermaus: 3 Fledermausflachkästen → Kein Verbotstatbestand	Bauarbeiten und Betrieb finden eher am Tag statt, nachts in der Aktivitätszeit der Tiere ist wenig zusätzlicher Betrieb. Allenfalls kleinräumige Störungen der Flugrouten verbunden einer geringen Lichtempfindlichkeit dieser Art und dem Erhalt offener Bereiche führen insgesamt nicht zu erheblichen Störungen. Ein gewisses Maß an Störungen wird toleriert (Gewöhnungseffekt). Das Nahrungsangebot wird nicht wesentlich verändert. → Kein Verbotstatbestand	Abriss kann zu Tötungen führen. Als Vermeidungsmaßnahme muss Der Abriss der Gebäude muss zwischen Dezember und Februar erfolgen. Da Fledermäuse allenfalls nachts im Bereich der Beleuchtungsanlagen vorkommen (Jagd) ist das Töten oder Verletzen durch Verkehr oder sonstigen Betrieb ausgeschlossen. → Kein Verbotstatbestand
Zwergfledermaus (RL MV: 4)			
Tagesquartiere der Zwergfledermaus sind	Tagesquartiere sind in den Ver-	Bauarbeiten und Betrieb finden eher	Abriss kann zu Tötungen führen.

	Betroffenheiten		
Vorkommen im Planungsraum, Vorkommen in der näheren Umgebung	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Erhebliche Störung (mit Auswirkung auf die lokale Population)	Tötung / Verletzen
aufgrund der Habitatstrukturen teilweise in den Verschalungen der Gebäude zu erwarten. Wochenstuben sind aufgrund der nur sehr kleinen Spalten an den Gebäuden nicht zu erwarten	<p>schalungen nicht auszuschließen. Der Abriss würde einen Verbotstatbestand auslösen. Hier sind CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich</p> <p>Zwergfledermaus: 3 Fledermausflachkästen</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>am Tag statt, nachts in der Aktivitätszeit der Tiere ist wenig zusätzlicher Betrieb. Allenfalls kleinräumige Störungen der Flugrouten verbunden einer geringen Lichtempfindlichkeit dieser Art und dem Erhalt von Grünstrukturen führen insgesamt nicht zu erheblichen Störungen. Ein gewisses Maß an Störungen wird toleriert (Gewöhnungseffekt). Das Nahrungsangebot wird nicht wesentlich verändert.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Als Vermeidungsmaßnahme muss Der Abriss der Gebäude muss zwischen Dezember und Februar erfolgen.</p> <p>Da Fledermäuse allenfalls nachts im Bereich der Beleuchtungsanlagen vorkommen (Jagd) ist das Töten oder Verletzen durch Verkehr oder sonstigen Betrieb ausgeschlossen.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>
Braunes Langohr (RL MV: 4)			
<p>Quartiere des Braunen Langohrs sind aufgrund der Habitatstrukturen teilweise in den Verschalungen der Gebäude und in den Linden zu erwarten. In den Linden können aufgrund der Höhlungen vereinzelt auch Wochenstuben erwartet werden. Hier sind jedoch nur 3 Linden durch die Planungen betroffen.</p> <p>Die übrigen Linden bleiben erhalten. Hier sind dann Ersatzquartiere vorhanden.</p>	<p>Tagesquartiere sind in den Verschalungen nicht auszuschließen. In den entfallenden Linden können Tagesquartiere und/oder Wochenstuben vorhanden sein. Abriss oder Fällung würde einen Verbotstatbestand auslösen. Hier sind CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich.</p> <p>Braunes Langohr: 3 Fledermausflachkästen, 1 Fledermaushöhlen</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Bauarbeiten und Betrieb finden eher am Tag statt, nachts in der Aktivitätszeit der Tiere ist wenig zusätzlicher Betrieb. Allenfalls kleinräumige Störungen der Flugrouten verbunden einer geringen Veränderung von Lichtemissionen und Nahrungsangebot führen insgesamt nicht zu erheblichen Störungen. Ein gewisses Maß an Störungen wird toleriert (Gewöhnungseffekt). Die Vorhabensflächen sind nur als Teillebensraum geeignet.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Als Vermeidungsmaßnahme müssen Abriss und Fällung zwischen Dezember und Februar erfolgen.</p> <p>Da Fledermäuse allenfalls nachts im Bereich der Beleuchtungsanlagen vorkommen (Jagd) ist das Töten oder Verletzen durch Verkehr oder sonstigen Betrieb ausgeschlossen.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>

	Betroffenheiten		
Vorkommen im Planungsraum, Vorkommen in der näheren Umgebung	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Erhebliche Störung (mit Auswirkung auf die lokale Population)	Tötung / Verletzen
Abendsegler (RL MV: 3)			
<p>Quartiere des Großen Abendseglers sind aufgrund der Habitatstrukturen teilweise in den Linden zu erwarten. Hier können aufgrund der Höhlungen auch Wochenstuben erwartet werden. Hier sind jedoch nur 3 Linden durch die Planungen betroffen.</p> <p>Die übrigen Linden bleiben erhalten. Hier sind dann Ersatzquartiere vorhanden.</p>	<p>In den entfallenden Linden können Tagesquartiere und/oder Wochenstuben vorhanden sein. Die Fällung würde einen Verbotstatbestand auslösen. Hier sind CEF-Maßnahmen durch das Aufhängen von Fledermausflachkästen erforderlich.</p> <p>Großer Abendsegler: 1 Fledermausflachkasten, 2 Fledermaushöhlen</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Bauarbeiten und Betrieb finden eher am Tag statt, nachts in der Aktivitätszeit der Tiere ist wenig zusätzlicher Betrieb. Allenfalls kleinräumige Störungen der Flugrouten verbunden einer geringen Veränderung von Lichtemissionen und Nahrungsangebot führen insgesamt nicht zu erheblichen Störungen. Ein gewisses Maß an Störungen wird toleriert (Gewöhnungseffekt). Die Vorhabensflächen sind nur als Teillebensraum geeignet.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>	<p>Als Vermeidungsmaßnahme müssen Abriss und Fällung zwischen Dezember und Februar erfolgen.</p> <p>Da Fledermäuse allenfalls nachts im Bereich der Beleuchtungsanlagen vorkommen (Jagd) ist das Töten oder Verletzen durch Verkehr oder sonstigen Betrieb ausgeschlossen.</p> <p>→ Kein Verbotstatbestand</p>

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen leiten sich aus der obigen Konfliktanalyse her.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung:

Das Töten oder Verletzen von Vögeln und/oder Fledermäusen oder Zerstören von Eiern kann vermieden werden, indem Eingriffe in Gehölzbestand bzw. der Abriss der Gebäude in der Zeit der Winterruhe (Dezember bis Februar) erfolgen.

CEF-Maßnahme: Aufhängen von Ersatzquartieren:

Durch den Abriss von Gebäuden gehen vereinzelt Tagesquartiere von Gebäudefledermäusen verloren. Hier sind als CEF-Maßnahmen entsprechende Ersatzquartiere an den zu erhaltenden Gebäuden (KAW-Halle) zu installieren. Es sind hier insgesamt 8 Fledermausflachkästen aufzuhängen, verteilt auf folgenden Arten:

Breitflügelfledermaus: 3 Stück

Zwergfledermaus: 3 Stück

Braunes Langohr: 2 Stück

Durch den Verlust der 3 Linden gehen vereinzelt Tagesquartiere und ggf. auch kleinere Wochenstubenquartiere von Baumfledermäusen verloren. Auch wenn Ersatzquartiere in den verbleibenden Linden vorhanden sind, sind zur Stärkung der Quartierseignung CEF-Maßnahmen durchzuführen. Es sind insgesamt 2 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaushöhlen an den zu erhaltenden Linden aufzuhängen. Diese verteilen sich auf folgende Arten:

Braunes Langohr: 1 Stück Flachkasten, 1 Stück Höhle

Abendsegler: 1 Stück Flachkasten, 2 Stück Höhle.

Die verbindliche Regelung zur Festsetzung der Fledermauskästen erfolgt gemäß Textteil B Nr. 4.5.

Stärkung der lokalen Population:

Für die Rodung von Gehölzen ist zur Stärkung der lokalen Population der gehölzbrütenden Vögel ein Ausgleich in ähnlicher Qualität zu empfehlen. Es wird die Pflanzung von Gehölzgruppen in den Randbereichen mit einer Mindestgröße von 3x 50 m² (kann auch als eine Fläche zusammengefasst werden) vorgesehen. Die Gestaltung der Flächen erfolgt gemäß Kap. 2.3.2. Die Festsetzung erfolgt gemäß Textteil B Nr. 4.1.

Durch den Abriss von Gebäuden gehen vereinzelt auch Bruthabitate von gebäudebrütenden Vögeln verloren: Hier sind zur Stärkung der lokalen Population Ersatzquartiere aufzuhängen (5 Nistkästen für Gebäudebrüter). Diese können an der KAW-Halle aufgehängt werden. Die entsprechende Festsetzung erfolgt gemäß Textteil B Nr. 4.5.

Fazit:

Bei Umsetzung der Minimierungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

2.3.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	Erhöhung der Lärmbelastung (aber bereits hohe Vorbelastung) geringe Veränderung bezüglich Verkehr geringe Veränderung der Wohn- und Erholungsnutzung Verbesserung der Einzelhandelssituation	●● (z.T. Grenzwertüberschreitungen) - - -	- (passiver Lärmschutz, Einschränkung der Anlieferzeiten)
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung, 3 Linden mit hoher Bedeutung Beurteilung von Eingriffen gem. BNatSchG	- ●	- (Festsetzung von Grün- und Gestaltungsmaßnahmen, tws. mit Kompensationsfunktion)
Artenschutz	Verlust von potenziellen Brutplätzen (Gehölz- und Gebäudebrüter), Verlust Tagesquartieren (Fledermäuse)	●●	- (vorgezogenes Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen, Bauzeitenregelung)
Boden	Umnutzung einer bestehenden Gewebefläche, keine/geringe Zunahme der Versiegelung	●	- (Festsetzung von Grünflächen)
Wasser	Keine wesentliche Veränderung	-	
Klima und Luft	Keine wesentliche Veränderung	-	
Landschaft	Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche, optisch ansprechendere Gestaltung	-	
Kultur und Sachgüter	Erhalt der denkmalgeschützten Halle	-	

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Wechselwirkungen	Aufgrund der Vorbelastungen deutlich reduziert, keine wesentlichen Veränderungen	-	-

●●● sehr erheblich, ●● erheblich, ● wenig erheblich, - nicht erheblich

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Eingriffsregelung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG M-V, 1999) abgearbeitet. Die Baumschutzsatzung und Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden ergänzend betrachtet.

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung, LUNG M-V, 2010), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial.

Die Zusammensetzung des faunistischen Arteninventars erfolgte nicht durch eine Kartierung von Ort, sondern auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, welche auf der Biotoptypenkartierung beruht. Hier bestehen Defizite hinsichtlich des genauen Artenvorkommens, der genauen Lokalisation von Brutstandorten und der Lebensraumnutzung. Die Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung (LUNG M-V, 2012) sowie der Leitfaden zum Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V, 2010) wurden berücksichtigt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Zum Schutz des Einzelhandels in der Altstadt wurden Verkaufsflächengrößen und Sortimentspaletten festgesetzt. Die Einhaltung ist im Rahmen der Umsetzung zu überprüfen. Sollten sich mittel- bis langfristig ungewünschte Veränderungen in der Altstadt (hohe Leerstandsrate) oder eine Veränderung der Bedarfssituation ergeben, sind diese Zahlen

entsprechend zu modifizieren.

Die Umsetzung der Grünflächen- und Gestaltungsmaßnahmen, der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Maßnahmen zum Lärm- und Lichtschutz sind bauordnungsrechtlich zu überwachen.

Weitere besondere Maßnahmen, die über die übliche Bauüberwachung im Rahmen der Bauordnung hinaus gehen, sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „KAW- Gelände“ am südwestlichen Rand der Altstadt in Bahnhofsnähe. Auf einer Fläche von 3,4 ha soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen (Denkmalschutz, Eingrünung des Gesamtgebietes, Artenschutz, Lärm- und Lichtschutz) können die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden.

Durch die geplanten Gebäude und Versiegelungen sind Eingriffe nach § 18 BNatSchG in Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für den Naturschutz verbunden (gewerbenaher Grünflächen). Drei Linden mit hoher Bedeutung und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind betroffen, im Rahmen einer Durchgrünung des Sondergebietes werden jedoch gleichwertige Ersatzbiotop geschaffen, so dass der Eingriff sowohl in Biotop als auch in den Baumbestand und für das Schutzgut Boden insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden kann. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Fällung der Linden als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 19 NatSchAG MV ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 Abs. 3 NatSchAG MV zu beantragen. Dieses erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen (also vor Durchführung des Eingriffs) umzusetzen. Auch dieses ist bereits vorgesehen.

Greifswald, den 16.06.2016

gez. Dr. Stefan Fassbinder
Der Oberbürgermeister