



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Stadt Bergen auf Rügen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 Einkaufszentrum Bahnhofsstraße

Satzungsexemplar Stand April 2012



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1.) Grundsätze..... | 3 |
| 1.1.) Geltungsbereich..... | 3 |
| 1.2.) Ziele der Planung | 3 |
| 1.2.1.) Ziele der Planung..... | 3 |
| 1.2.2.) Vorhabenträger..... | 3 |
| 1.3.) Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung..... | 4 |
| 1.3.3.) Einzelhandelskonzept..... | 4 |
| 1.3.4.) Sanierungsgebiet..... | 4 |
| 1.4.) Zustand des Plangebietes | 5 |
| 1.4.1.) Innenbereich..... | 5 |
| 1.4.2.) Nutzungen im Plangebiet..... | 5 |
| 1.4.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes..... | 6 |
| 1.4.4.) Altlasten..... | 6 |
| 2.) Städtebauliche Planung..... | 7 |
| 2.1.) Städtebaulicher Entwurf..... | 7 |
| 2.1.1.) Nutzungskonzept..... | 7 |
| 2.1.2.) Bebauungsentwurf..... | 8 |
| 2.2.) Flächenbilanz..... | 9 |
| 2.3.) Erschließung..... | 9 |
| 2.3.1.) Verkehrliche Erschließung..... | 9 |
| 2.3.2.) Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 3.) Auswirkungen/ Umweltbericht..... | 11 |
| 3.1.) Abwägungsrelevante Belange..... | 11 |
| 3.2.) Umweltbericht..... | 12 |
| 3.2.1.) Allgemeines..... | 12 |
| 3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild..... | 14 |
| 3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich..... | 20 |
| 3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit..... | 23 |
| 3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter..... | 24 |
| 3.2.6.) Wechselwirkungen..... | 25 |
| 3.2.7.) Zusammenfassung..... | 25 |
| 3.2.8.) Monitoring..... | 25 |

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 22/3, 23/1, 24, 33, 34/3, 34/7, 34/8, 35 (Flur 12, Gemarkung Bergen) und damit eine Fläche von knapp 1,0 ha. Das Plangebiet liegt im Altstadtbereich der Stadt Bergen auf Rügen, an der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Markt. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Bahnhofstraße, im Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung. Im Südwesten besteht ein schmaler Anschluss zur Arkonastraße.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung (Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung) des Plangebiets durch die ÖBVI Krawutschke Meißner Schönemann vom 13.08.2007.

1.2.) Ziele der Planung

1.2.1.) Ziele der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels durch Ansiedlung einer stark frequentierten Einrichtung als Magnet für den Innenstadtbereich (siehe ergänzend Kap. 1.3.3);
- Aufwertung der Bahnhofstraße durch Beseitigung einer Gewerbebrache und Erneuerung der Bausubstanz und Herausstellung des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße 52,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (Ruinen und Leerstände, Kap. 1.3.4) durch Maßnahmen zur Innenentwicklung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung baulich vorgeprägter Innenbereiche zur Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

1.2.2.) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Ten Brinke TBP Nord Projektentwicklung GmbH & Co.KG, Dinxperloer Straße 18-20, 46399 Bocholt.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergen auf Rügen) als

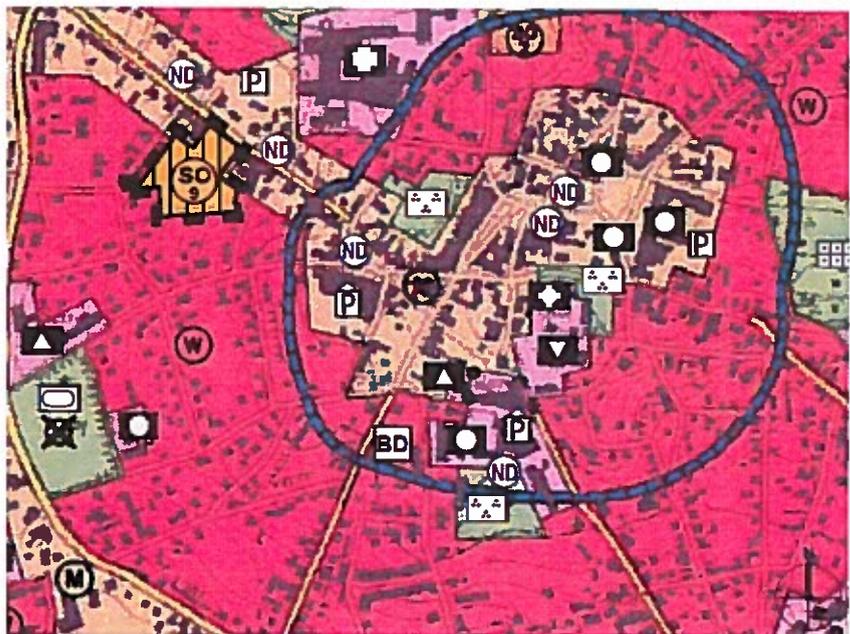


Abbildung 1: Ausschnitt FNP, Stand 5. Änderung



sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Größe von 0,9ha dargestellt. Westlich, südlich grenzen Wohnbauflächen an.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt werden.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP, Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren) ist die Stadt Bergen auf Rügen Mittelzentrum und regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort.

Gemäß Plansatz 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Nach 4.3.2 (1, 2) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 qm nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

1.3.3.) Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Bergen auf Rügen liegt ein Einzelhandelskonzept vor, das zuletzt 2004 fortgeschrieben wurde (Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bergen auf Rügen, Dr. Lademann & Partner Ges. für Unternehmens- u. Kommunalberatung m.b.H., Hamburg 2004).

Nach dem vorliegenden Gutachten besteht statistisch nur geringfügiger Expansionsbedarf im zentrenrelevanten Bereich. Um eine weitere Erosion des innerstädtischen Einkaufsbereichs zu bremsen, wird jedoch eine gewisse Flächenexpansion in der Innenstadt ausdrücklich empfohlen. Zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber den großflächigen Einrichtungen auf der grünen Wiese (westlich der Bahnleiße) halten die Gutachter eine Integration von 3.000 bis 5.000m² zusätzlicher Verkaufsfläche in der Innenstadt für sachgerecht, um

- die gravierenden strukturellen Defizite abzubauen (geringe Betriebsgrößen, wenige Magnetbetriebe, geringe Modernität),
- die städtebauliche Achse Bahnhofstraße, Marktstraße und Marktplatz zu attraktivieren und zu stärken,
- das Gewicht zentrenrelevanter Nutzungen in der Innenstadt zu erhöhen und dabei
- an bestehende Einzelhandelsbetriebe und -schwerpunkte anzuknüpfen.

Im Fazit sollte „vor allem die Ansiedlung des Kaufhaus Stolz in der Bahnhofstraße vorangetrieben werden. Entscheidend ist die Verknüpfung der Bahnhofstraße mit dem Markt als Einzelhandelspole. Der dazwischen liegende Bereich Am Brinken sollte als Bindeglied zwischen diesen Polen eine weitere Aufwertung erfahren. Außerdem wäre es zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und besonders der Bahnhofstraße sowie der Marktstraße von entscheidender Bedeutung, Filialunternehmen namhafter Anbieter als Frequenzbringer für den Standort Bergen auf Rügen zu gewinnen, um eine Durchmischung ansässiger und filialisierter Betriebe zu erreichen. Dies könnte zu einer langfristigen Sicherung der Innenstadt als Einkaufsstandort für die Region führen.“ (S. 53).

1.3.4.) Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt“, das Flächen beiderseits der Bahnhofstraße zwischen Ringstraße und dem Platzbereich um die Bismarck-Eiche umfasst. Das Sanierungsgebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnah-



men wesentlich verbessert werden.

In der *vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“* (AC Schmidt und Ehlers, 2005) wurde für den Untersuchungsbereich neben baulichen Schäden (bei 23% des Bestandes) nicht zuletzt zahlreicher Leerstand bzw. Unternutzung festgestellt. Als Fazit wurde festgestellt (S. 18): „Aufgrund seiner strukturellen Probleme ist das Gebiet zur Zeit nur eingeschränkt in der Lage, seiner Bedeutung für die Stadt gerecht zu werden“.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Innenbereich

Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs in der Innenstadt von Bergen auf Rügen. Im Bereich der Bahnhofstraße herrschen zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser vor; die rückwärtigen Grundstücksteile sind häufig gewerblich genutzt. Die fiktive rückwärtige Baugrenze ist angesichts des unregelmäßigen Parzellenzuschnitts schwer zu bestimmen, sie dürfte insgesamt aber mindestens 80 m bis 90 m südlich der Bauflucht an der Bahnhofstraße liegen (vgl. Flst. 38/6, 37, 36/1, 25/1).

Es besteht eine klare Bauflucht entlang der Bahnhofstraße; die Gebäude stehen in offener oder abweichender Bauweise (einseitige Grenzbebauung). Die angrenzenden Grundstücke insbesondere im Bereich Bahnhofstraße (z.B. Flst. 37, 36/1 u. 36/2, 37) sind teilweise durch eine hohe bauliche Nutzung mit fast 100% Versiegelung geprägt.

Im Westen und Süden (Arkonastraße, Breitsprecherstraße) grenzen vorwiegend Wohngebäude an, aber auch vereinzelte Büro- und Amtsgebäude (früheres Kataster- und Vermessungsamt).

1.4.2.) Nutzungen im Plangebiet

Die seit Jahren brachliegende Fläche des Plangebiets diente früher Wohn- und Gewerbe- und privaten Erholungszwecken.

Im Plangebiet bestehen zahlreiche ungenutzte Gebäude. Im Bereich der Bahnhofsstraße handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, während im mittleren und rückwärtigen Bereich Garagen sowie Lager- und Wirtschaftsgebäude vorhanden sind. Der von der Bahnhofstraße aus hinterste, südöstliche Bereich war immer Gartenland.

Das Plangebiet, das historisch im Besitz einer Steinmetzmeisterfamilie war, wird seit Anfang des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt (Handwerksbetrieb). Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Gelände dem VEW Wohnungsbaukombinat Rostock zur Kunststeinfertigung.

Das Plangebiet weist Höhen von 33 m bis 44 m (HN) auf und ist durch ein starkes, von Nordosten nach Südwesten verlaufendes Gefälle gekennzeichnet.



Abbildung 2: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Angeht die Lage in der Innenstadt von Bergen auf Rügen befinden sich Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts erst in größeren Entfernungen.

Im Plangebiet besteht das als Denkmal Nr. 866 in die Denkmalliste aufgenommene Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 52. Die denkmalgeschützte Bebauung des Grundstückes besteht aus zwei an der Straße gelegenen eigenständigen Gebäuden. Denkmalwürdig ist der Bestand vor allem aufgrund der qualitätsvollen Jugendstilfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 52, die als Aushängeschild für den damaligen Steinmetzbetrieb aufwändig gestaltet wurde. Das Jugendstilgebäude wird in die Neugestaltung integriert und denkmalgerecht saniert. Das vor einigen Jahren gestohlene schmiedeeiserne Tor des Hauseingangs wurde seinerzeit durch die Untere Denkmalbehörde sichergestellt und kann wieder eingebaut werden.

Mit Schreiben vom 07.11.2003 hat das Landesamt für Denkmalpflege das Einvernehmen zu dem beabsichtigten Teilabbruch in Aussicht gestellt und als Voraussetzung eine umfangreiche Dokumentation der Gebäudehälfte vor dem Abbruch gefordert.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

1.4.4.) Altlasten

Trotz der jahrzehntelangen gewerblichen Vornutzung (Bauhof, Handel für landwirtschaftlichen Bedarf) sind schwerwiegende Kontaminationen des Bodens nicht zu erwarten. Geringfügige Verunrei-



nigungen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld wurde deshalb eine Altlastenerkundung veranlasst (Dipl.-Ing. Volker Weiße, Bergen auf Rügen 2003). Im Ergebnis ist festzustellen, dass der weitaus größte Teil des Plangebiets frei von schädlichen Verunreinigungen ist.

Die festgestellten gering erhöhten Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) liegen entsprechend der BBodSchV vom 12. Juli 1999 unter den Grenzwerten für Wohngebiete und Kinderspielplätze und unter dem B-Wert der „Holland-Liste“. Für den Aushub, der bei künftigen Erdarbeiten anfällt, gibt es allerdings Beschränkungen hinsichtlich der weiteren Verwendung (siehe Kap. 3.2).

Im Südwesten besteht auf einer kleinen Teilfläche angesichts der früheren Nutzung durch den Handel für landwirtschaftlichen Bedarf eine Anreicherung von Organochlorpestiziden. In der Mischprobe wurde der Richtwert (B-Wert nach „Holland-Liste“) überschritten, so dass vor Maßnahmen in diesem Bereich eine nähere Untersuchung zur Bestimmung des Kontaminationsherds sowie dessen eigentlichem Gefahrenpotenzial empfohlen wird.

Der auf dem Grundstück anfallende Bodenaushub ist demnach gemäß der Einbauklasse 2 des LAGA—Regelwerkes zu verwerten. Anfallender Bodenaushub auf der Teilfläche zwischen BS 11 bis BS 15 im Südwesten des Grundstückes ist vor einer weiteren Verwertung auf Organochlorpestizide zu untersuchen.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1.) Nutzungskonzept

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Einkaufszentrums als Fachmarktzentrum mit wenigen großen Einheiten vor, die dem in Einzelhandelskonzept festgestellten (vgl. Kap. 1.3.3) strukturellen Defizit des Einzelhandels in Bergen auf Rügen entgegenwirken sollen.

Angedacht ist derzeit folgende Zusammensetzung der Einzelhandelsbetriebe:

| | | |
|------------------------------|-------------|----------------|
| Vollsortimenter (vorr. REWE) | 2.220 qm NF | 1.600 qm VKFI. |
| Fachmarkt 1 (Textil) | 535 qm NF | 450 qm VKFI. |
| Fachmarkt 2 (Textil) | 370 qm NF | 340 qm VKFI. |
| Fachmarkt 3 (Schuhe) | 400 qm NF | 365 qm VKFI. |
| Fachmarkt 4 (Drogeriemarkt) | 850 qm NF | 720 qm VKFI. |
| Laden (Jugendstilhaus) | 110 qm NF | 80 qm VKFI. |
| Gesamt ca. | 4.485 qm NF | 3.555 qm VKFI. |

Aus der vorgesehenen erdgeschossigen Geschossfläche von rd. 4.500 qm ergeben sich rund 3.400 bis 3.600 qm Verkaufsfläche, da im Einzelhandel erfahrungsgemäß Nebennutzflächen für Lager, Personalräume usw. rund 25% der Gesamtfläche erfordern.

Derzeit wird eine Option für die Anordnung weiterer Einzelhandelsflächen im Obergeschoss des östlichen Baukörpers geprüft, was sowohl hinsichtlich der Angebotsvielfalt als auch nicht zuletzt aus städtebaulichen Gründen vorteilhaft erscheint, da die Raumkante an der Bahnhofsstraße damit eine weitere Stärkung erfahren könnte. Deshalb wird insgesamt eine Verkaufsfläche bis 4.400 qm zugelassen.

Die Fachmärkte werden in zwei parallelen Gebäuden angeordnet, die zusammen mit der Bebauung an der Bahnhofsstraße eine Platzsituation ausbilden und gleichzeitig den Kundenparkplatz mit



der unvermeidbaren Geräuscentwicklung gegenüber den angrenzenden Nutzungen abschirmen.

Weitere Stellplätze können im Untergeschoss des westlichen Baukörpers, das zum Ausgleich der Topographie notwendig ist (Höhenlage durch Anschluss an Bahnhofstraße vorgegeben), als unterirdische Stellplätze / Tiefgarage angeordnet werden. Diese Stellplätze werden nicht dem allgemeinen Kundenverkehr dienen, sondern Mitarbeitern vorbehalten bleiben.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen vom 09. März 2007 sind nach Nr. 3.1 für Läden und Geschäftshäuser ein Stellplatz je 30 bis 40qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens zwei je Laden anzulegen, davon 75% als Kundenstellplätze. Angesichts des Stellplatzmangels in der Innenstadt ist eine möglichst hohe Stellplatzanzahl wünschenswert.

Bei voller Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächen wären demnach zwischen 110 und 147 Stellplätze nachzuweisen, davon 77 bis 112 für den Besucherverkehr. Vorgesehen sind insgesamt nach derzeitigem Planungsstand 156 Stellplätze, davon 107 Stellplätze im Hofbereich sowie weitere 49 Stellplätze für Betriebsangehörige im Untergeschoss.

2.1.2.) Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf sieht die Ausbildung einer rückwärtigen Hof- bzw. Platzsituation hinter der in ihrer Kleinteiligkeit erhaltenen Bebauung an der Bahnhofstraße vor. Durch eine beidseitige Fassung des Platzes werden die angrenzenden Wohnbereiche (Arkonastraße) gegenüber dem Stellplatzlärm abgeschirmt.

Der östliche (bergseitige) Baukörper kann dabei ganz oder teilweise um ein Obergeschoss ergänzt werden, so dass die Bebauung entlang der Bahnhofstraße gestärkt wird und auch die inneren Platzfassaden städtebaulich mehr Gewicht erhalten.

An der Bahnhofsstraße wird nicht zuletzt aus stadtgestalterischen Gründen eine Bebauung im mittleren Abschnitt unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 52 vorgesehen. Im Erdgeschoss sollen hier Einzelhandelsflächen (geplant: Bäckerei mit Café), in den Obergeschossen ergänzend Büro- und Praxisräume sowie Wohnungen angeboten werden. Da durch den Abriss des Gebäudes Bahnhofstraße 53 die seitliche Brandwand des denkmalgeschützten Gebäudes prominent sichtbar wird, ist zur Gliederung entweder eine neue Fassadengestaltung (z.B. mit Befensterung) oder ein Anbau vorzusehen.

Zur Beruhigung der in diesem Abschnitt mehrfach verspringenden (knickenden) Bauflucht wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer geringfügigen Überbauung der Straße berücksichtigt (durch straßenseitige Überschreitung der Baulinie / Baugrenze, vgl. TF 2.1). Voraussetzung ist eine privatrechtliche Einigung über den notwendigen Flächenankauf durch den Vorhabenträger.



Abbildung 3: Ansicht Bahnhofstraße, Vorentwurf Stand November 2011
 (Ten Brinke TBP Nord Projektentwicklung)

2.2.) Flächenbilanz

Mit der Planung sind folgende Flächenausweisungen verbunden.

| Flächenart | Größe | Maß | GR Gebäude | Bestand | GR gesamt | Bestand |
|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|---------|-----------------|---------|
| Sondergebiet Einzelhandel | 9.884 qm | 0,6 | 5.930 qm | | 8.896 qm* | |
| Gesamtes Plangebiet | 9.884 qm | | 5.930 qm | | 8.896 qm | |

* gemäß TF 1.2 Versiegelung bis GRZ 0,9

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kundenparkplätze erfolgt ausschließlich über die neugestaltete Bahnhofstraße. Über die Bahnhofstraße sind

- Richtung Südwesten die großen Wohngebiete (Rothensee, Süd) sowie die Gingster Chaussee (nach Gingst, Trent),
- Richtung Nordosten das übrige Stadtgebiet sowie die Landstraßen in die großen Seebäder (B 196), nach Putbus/Garz (Putbuser Chaussee) und nach Sassnitz / Nord-Rügen (Sassnitzer Chaussee) zu erreichen.

Gemäß Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007) kann bei kleinen Verbrauchermärkten das Verkehrsaufkommen überschlägig in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl (115 Kundenparkplätze) ermittelt werden. Dabei ergeben sich 295 Bewegungen/h bzw. (bei 16 Stunden Betriebszeit) 4720 Be-



wegungen/Tag. Verbund- und Synergieeffekte führen allgemein zu 20 % geringerem Verkehrsaufkommen derartiger Fachmarktzentren, da verschiedene Fachmärkte und der Vollsortimenter zentral angefahren werden können, so dass mit 3.776 Kfz-Bewegungen/Tag gerechnet wird.

Da in der Tiefgarage überwiegend Mitarbeiter-Stellplätze liegen, wird hier ein zweifacher Stellplatzwechsel unterstellt, d.h. 184 Kfz-Bewegungen/Tag.

Für den entsprechenden Abschnitt der Bahnhofstraße wurde in der Verkehrskonzeption (Merkel Ingenieur Consult, 2006) ein DTV-Wert von 5.006 Kfz/24h ausgewiesen. Die Bahnhofstraße dient vor allem dem Binnenverkehr in Bergen auf Rügen, rund 1/5 des Verkehrsvolumens entfällt auf Quell- / Zielverkehr.

Angesichts der zentralen Lage in der Stadt wird sich der Verkehr gleichmäßig in die verschiedenen Richtungen verteilen, so dass richtungsbezogen mit einem zusätzlichen Verkehr von durchschnittlich 74 Kfz/h zu rechnen ist. Berücksichtigt man, dass es sich bei dem Verkehr zum Teil um Verlagerungen handeln wird (Stellplatzmangel im Zentrum), werden die realistischen Zahlen niedriger ausfallen. Die Mehrbelastung der Bahnhofstraße sowie an den maßgeblichen Knoten wird damit vergleichsweise gering bleiben.

Am Knoten Bahnhofstraße / Ringstraße wurde für die Bahnhofstraße eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke (MSV) von 281 Kfz/h ermittelt, wobei knapp 60% auf Rechtsabbieger, der Rest überwiegend auf Linksabbieger entfällt. Der Sättigungsgrad für Rechtsabbieger beträgt $g=0,47$ (bei einer rechnerischen Gesamtkapazität $C=378$ Kfz/h), für den Linksabbieger $g=0,71$ (bei einer rechnerischen Gesamtkapazität $C=171$ Kfz/h).

In die Ausführungsplanung der Stellplätze sowie der Zu- und Ausfahrten im Bereich Bahnhofstraße ist die Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der Verkehrsführung und Beschilderung zwingend einzubeziehen. Verkehrszeichenpläne (Beschilderung und Markierung der Stellplätze u.a.) sind vor Genehmigung mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Die Anlieferung des Vollsortimenters erfolgt durch Sattelzüge über den Parkplatz, die der kleineren Ladeneinheiten mittels Lieferwagen über den Kundenparkplatz, so dass der Schwerverkehr auf die Bahnhofstraße beschränkt bleibt.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Distanz auf der Bahnhofstraße (Gehzeit ca. <5 Minuten).

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Sämtliche Medien wurden im Zuge der Neugestaltung der Bahnhofstraße erneuert. Abwasserentsorgung (Trennsystem mit RW-Kanal) ist ausreichend bemessen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist angedacht.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Grundbedarf von 48 m³/h kann über das Trinkwassernetz / Hydranten sichergestellt werden. Der darüber hinausgehende Löschwasserbedarf ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen. Zur ergänzenden Löschwasserversorgung wird voraussichtlich ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 anzulegen sein.



Abbildung 4: Lageplan Erdgeschoss

3.) Auswirkungen/ Umweltbericht

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.2.1 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche: Die Stärkung des zentralen Ortsbereichs ist für die langfristige Entwicklung sowohl der Stadt Bergen auf Rügen als auch des Mittelbereichs (LK Rügen ohne Altefähr) von zentraler Bedeutung. Dabei wird gerade von der Verbesserung des Einzelhandelsangebots eine Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner und damit ein Impuls für die Stadt- und Regionalentwicklung erwartet. (vgl. Kap. 1.3.3).



- Die Belange gesunder Wohnverhältnisse: Angesichts bestehender Wohnbebauung in der Nachbarschaft ist die Einhaltung einschlägiger Schallimmissionsschutzvorschriften nachzuweisen (Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG).
Gesunde Wohnverhältnisse sind aber auch als Voraussetzung für eine belebte Innenstadt und damit wegen städtebaulicher Qualitätsaspekte zu sichern (Wohnqualität zentraler Bereiche als Bedingung für eine Stadt der kurzen Wege).
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut.
Mit einer besseren Bindung der lokalen Kaufkraft sowie einer besseren Ausschöpfung auch der touristischen Kaufkraft werden neue Beschäftigungsmöglichkeiten am Ort entstehen.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbilds (insb. geschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Bahnhofstraße): Angesichts der städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung der Bahnhofstraße als zentraler Achse in die Innenstadt ist dem Schutz des durch kleinteilige Bebauung geprägten Straßenbilds hohe Bedeutung zuzumessen. Das künstlerisch wertvolle Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 52 (östliche Gebäudehälfte) ist gemäß DSchG M-V zu erhalten (Denkmal Nr. 866). Für die westliche Gebäudehälfte wurde das Einvernehmen zu dem beabsichtigten Teilabbruch mit Schreiben vom 07.11.2003 durch das Landesamt für Denkmalpflege in Aussicht gestellt und als Voraussetzung eine umfangreiche Dokumentation vor Abbruch gefordert. Es besteht seit 1993 eine Erhaltungssatzung nach §172 BauGB.
- Den Belangen des Umweltschutzes ist wegen der starken Vorbelastung (Lage im Siedlungsbereich) keine besondere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Schutzgebiete / -objekte sind nicht vorhanden. Ökologische Aspekte (Bodenschutz wg. Altlasten), Schutz von Lebensräumen (Artenschutz z.B. bei Abrissarbeiten)) sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierunter fallen insbesondere

- die Berücksichtigung bestehender Baurechte nach §34 BauGB (Erhalt des Bodenwerts),
- die Wohnruhe angrenzender Wohn- und Mischgebiete (Abwehranspruch gegen Lärmimmissionen).

3.2.) Umweltbericht

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

3.2.1.) Allgemeines

Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.



Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 /Heft 3) zugrunde liegt. Hinsichtlich des Eignung des Plangebietes als Lebensraum für gebäudebewohnende Arten wurde nach intensiver Begehung eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

In Vorbereitung der Planung wurden folgende Untersuchungen / Fachbeiträge erstellt:

- Schalltechnisches Prognosegutachten gemäß TA-Lärm (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach) ,
- Altlastengutachten (Dipl.-Ing. Volker Weiße, Bergen auf Rügen),
- artenschutzrechtliches Gutachten (Umweltplan GmbH, Stralsund) sowie ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur möglichen Nutzung von Gebäuden als Winterquartier für Fledermäuse durch Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen.

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Umweltprüfung zugrunde gelegt:

- Anlagebedingt ist die Erweiterung der Siedlungsflächen in ehemalige (rückwärtigen) Gartenbereiche zu berücksichtigen. Es entsteht ein Verlust an Gehölzflächen; die Versiegelung nimmt zu. Angesichts der topographischen Gegebenheiten sind umfangreiche Erdarbeiten notwendig (Auffüllung zur Herstellung eines ebenen Platzbereichs). Gemäß §1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Eingriff ist deshalb für die außerhalb des gem. §34 BauGB als Innenbereich bebaubaren Bereichs liegenden derzeitigen Gartenflächen zu ermitteln und auszugleichen.
- Betriebsbedingt sind vor allem Schallimmissionen durch den Verkehr (ins. Kundenverkehr) sowie sonstigen Gewerbelärm (z.B. Anlieferung, Lüfter) zu berücksichtigen. Als zusätzliche Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße werden 3.776 Kfz-Bewegungen/Tag (Kundenverkehr) sowie 184 Kfz-Bewegungen/Tag (Mitarbeiter) prognostiziert.
- Die baubedingten Auswirkungen durch Baumaßnahme und Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind im Vergleich mit den dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen gering und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Zeiten bei Abrissen und Rodungen) sind zu berücksichtigen.

Alternativen

Im Vorfeld wurden verschiedene Anordnungen der Gebäude, z.B. als Winkel, untersucht. Trotz gewisser funktionaler Vorteile wurden diese Lösungen wegen der dann schlechten Abschirmung des Verkehrslärms und der entsprechend hohen Immissionsbelastung angrenzender Wohngebiete nicht weiter verfolgt.

Alternative Standorte für die Realisierung des Vorhabens bestehen angesichts fehlender Flächen sowie der im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände nicht (vgl. Kap. 1.3.3, 1.3.4). Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgenuzte Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden. Durch die Investition in den Zentrumsbereich wird dieser gegenüber der grünen Wiese gestärkt.



3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,5^{\circ}\text{C}$ der Januar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 566mm (Messstelle Greifswald).

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Lage im Zentrum der Stadt und einer gewissen Entfernung zur Ostsee bzw. dem Kleinen Jasmunder Bodden bestimmt.

Die allgemeine Luftreinheit küstennaher Standorte wird im Plangebiet durch die innerstädtische Lage beeinträchtigt, jedoch vermeidet die gute Windzirkulation klimatische Belastungen. Aufgrund der baulichen Vorprägung übernimmt das Plangebiet keine klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet wird als klimatisch vorbeeinträchtigt angesprochen. Die bauliche Verdichtung eines vorhandenen Stadtquartiers wird sich aus klimatischer Sicht nicht erheblich nachteilig auf das Umfeld auswirken, auch wenn sich das Mikroklima im Plangebiet aufgrund des Gehölzverlustes sowie wegen der starken Versiegelung nachteilig entwickelt. Für das Stadtklima relevante Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Durch Nachnutzung vorhandener Gebäude und baulich geprägter Flächen wird die zusätzliche Überbauung von unbeeinträchtigter Grundfläche minimiert.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

Boden

Bestand: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Gebiet Weichseleiszeitliche Sande auf Geschiebelehm / -mergel (als pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial) vor. Derartige Endmoränensande sind typisch für das gesamte zentrale Stadtgebiet. Inselartig eingelagert in diese Sande sind Areale, teilweise auch nur Bänder und Schichten, von Geschiebelehm und -mergel.

In der Landesweiten Analyse der Naturraumpotenziale ist für das Plangebiet der Bodenfunktionsbereich Kultosol verzeichnet. Das Untersuchungsgebiet wurde durch die langjährige bauliche Nutzung in erheblichem Maß anthropogen überformt.

Im Plangebiet sind Altlasten bzw. -verdachtsflächen bekannt (s.1.4.4).

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation der Belange des Schutzgutes Boden verändert sich nicht. Bestehende Gebäude, Verunreinigungen des Bodens sowie Versiegelungen



bleiben dauerhaft erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Minimierung von Eingriffen Rechnung. Im Zuge der Umsetzung ist die Altlastenbelastung zu berücksichtigen.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich anlagebedingt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt in einem Gebiet ohne nutzbaren Grundwasserleiter (www.umweltkarten.mv-regierung.de, 15.01.2010).

Ein besonderes Schutzerfordernis des Schutzgutes Wasser liegt nicht vor. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Anfallendes Abwasser bzw. Oberflächenwasser ist dem ZWAR zu übergeben.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben erstreckt sich zu großem Teil über bereits bebaute und stark versiegelte bzw. nicht naturbelassene Flächen. Durch die flächige Versiegelung werden Belastungen durch Auswaschungen der bestehenden Bodenverunreinigungen vermieden. Darüber hinaus sind keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen geplant, so dass keine Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden können.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht wesentlich verändern. Der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen wird deutlich erhöht. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der starken geplanten Versiegelung nicht auf dem Grundstück versickert werden. Abwasser wird dem ZWAR übergeben. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch stoffliche Belastungen ist vorhabenbedingt absehbar. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen: Die vorgefundenen Biotoptypen dokumentieren eine umfassende Nutzung des Grundstücks mit ausgedehnten befestigten bzw. teilbefestigten Flächen im Umfeld zahlreicher vorhandener Gebäude. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens wesentlicher Bereiche hat sich auf Teilflächen eine gehölzgeprägte Spontanvegetation entwickelt, die von Brombeere dominiert wird. Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird als Brachfläche des städtischen Siedlungsgebietes OBS in die Kartierung aufgenommen. Vollversiegelte Höfe noch genutzter Gebäude bzw. die vorhandenen Gebäude selbst werden als flächige Versiegelung erfasst. Diese Flächen stellen aufgrund der baulichen Prägung einen Innenbereich gem. §34 BauGB dar.

Die südlichen Freiflächen wurden offensichtlich schon immer als Gärten genutzt. Es sind Heckenstrukturen und Obstgehölze sowie vereinzelt kleinere Nebenanlagen (Schuppen, Pavillone) vorhanden. Durch das teilweise Brachliegen der vergangenen Jahre werden diese Flächen als ruderalisierter Nutzgarten erfasst und entsprechend in der Bilanz berücksichtigt.

Einzelbäume bis 100 cm Stammumfang unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf



Rügen, Bäume mit einem Stammumfang ab 100cm werden gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern kompensiert. Der Einzelbaumbestand beschränkt sich auf wenige Exemplare, die im Gelände verteilt sind. Aufgrund der geplanten Entnahme aller Bäume erfolgte im Plan keine Darstellung der einzelnen Baumstandorte.

Folgender Einzelbaumbestand wurde kartiert:

| Anzahl | Baumart | StU in cm | Kr. Ø in m | gepl. Um- gang* | Kompensation gem. | |
|--------|--|--------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|--|
| | | | | | Baumschutz- satzung Bergen | Baumschutz kompensa- tionserlass |
| 1 | Acer campestre (Feld-Ahorn) | 140 | 8 | F | | 1 |
| 4 | Tilia spec. (Linde) | 140 | 10 | F | | 4 |
| 1 | Tilia spec. (Linde) | 180 | 12 | F | | 2 |
| 1 | Betula pendula (Hänge-Birke) | 55 | 6 | F | 1 | |
| 1 | Acer campestre (Feld-Ahorn) | 95 | 8 | F | 2 | |
| 1 | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | 87 | 6 | F | 2 | |
| 1 | Ulmus spec. (Ulme) | 73 | 7 | F | 1 | |
| 1 | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 180 | 12 | F | | 2 |
| 1 | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 55 | 5 | F | 1 | |
| 1 | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 65 / 62 | 8 | F | 2 | |
| 1 | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 120 | 8 | F | | 1 |
| 1 | Picea pungens „Glauca“ (Blaufichte) | 120 | 6 | F | | 1 |
| 1 | Fraxinus excelsior (Esche) (StU 55, 37, 33, 66, 53) außerhalb, an Plangebietsgrenze | 244 | 8 | F | | 2 |
| 1 | Fraxinus excelsior (Esche) (St U 33, 25, 19) | 77 | 6 | F | 2 | |
| 1 | Betula pendula (Birke) Standort nicht zugänglich | ca. 140 | 8 | F | | 1 |
| 1 | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) StU 67, 77 außerhalb, an Plangebietsgrenze | 144 | 7 | F | | 1 |
| 1 | Salix spec. (Weide) StU 95, 87 | 182 | 8 | F | | 2 |
| 1 | Salix spec. (Weide) StU 35, 32 | 67 | 7 | F | 1 | |
| 1 | Juglans regia (Walnuss) | 200 | 10 | F | | 2 |
| 1 | Fraxinus excelsior (Esche) StU 90, 87, 78 | 255 | 12 | F | | 3 |
| 1 | Acer platanoides | 155 | 8 | F | | 2 |
| 1 | Ilex aquifolium (Stechpalme) nicht zugänglich | ca. 60 | 3 | F | 1 | |
| 1 | Picea pungens (Stechfichte) | 110 | 5 | F | | 1 |
| 26 | | | | | 13 | 25 |

* Geplanter Umgang: E Erhalt / F Fällung

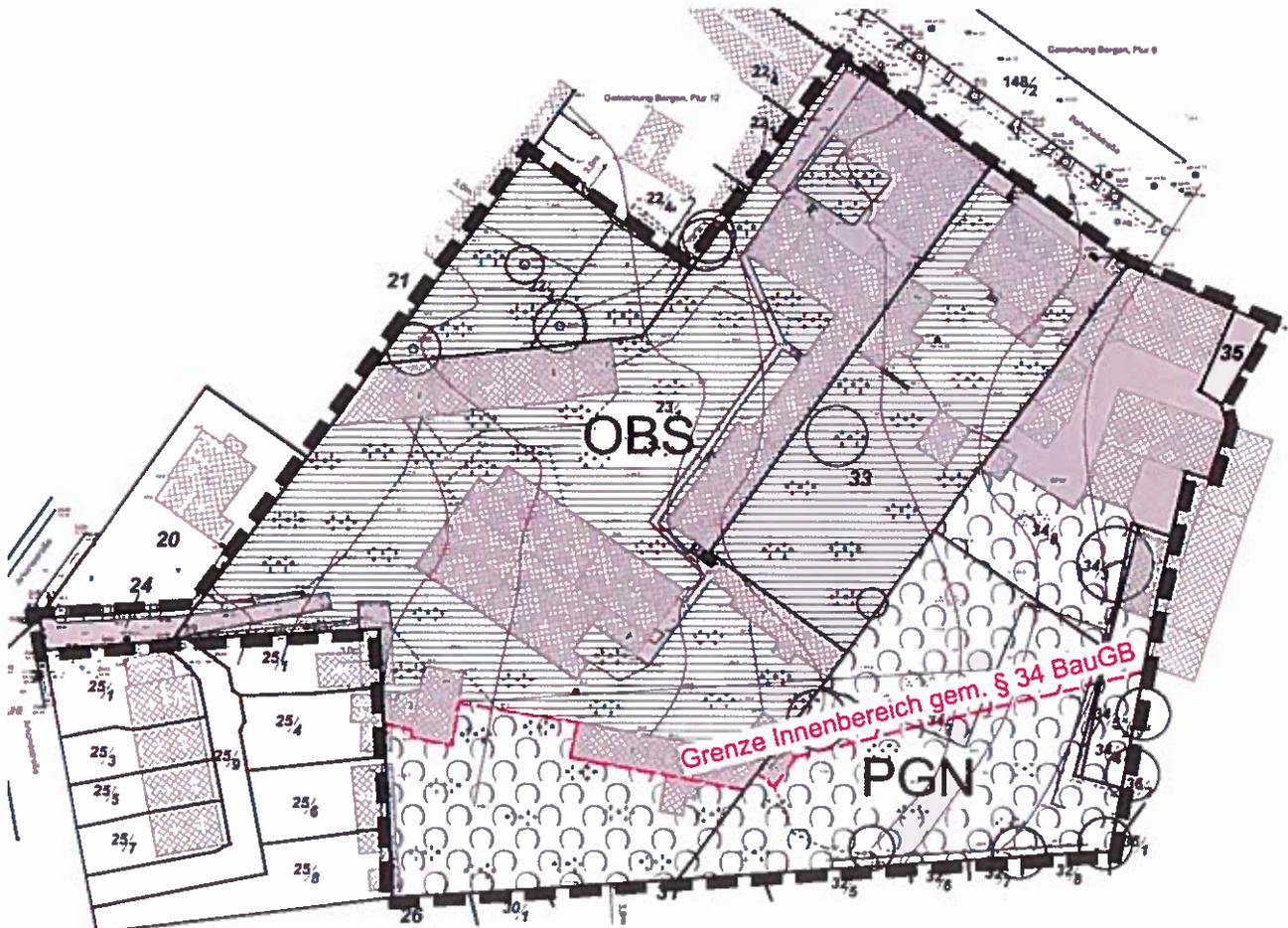


Abbildung 5: Biotoptypenkartierung unmaßstäblich, genordet

Legende:

13.08.03 Nutzgarten, tw. ruderalisiert PGN

14.11.02 Brachfläche des städtischen Siedlungsgebietes OBS

Tiere / Bestand: Die brachliegenden Gebäude sowie die für einen innerstädtischen Bereich strukturreichen Gehölzbestände der ehemaligen Nutzgärten lassen vermuten, dass im Plangebiet streng geschützte Arten wie z.B. europäische Vogelarten bzw. Fledermäuse vorkommen. Das Grundstück wurde deshalb 2010 auf das Vorhandensein von Anzeichen einer Besiedlung durch gebäudebewohnende Arten hin untersucht (Kontrolle der Gebäude hinsichtlich möglicher Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vogelarten, Umweltplan GmbH).

Bei der Begehung der Gebäude konnten zahlreiche konkrete Hinweise einer Nutzung durch Schwalben (Nester) und Fledermäusen (Sommerquartiere) gefunden werden. Darüber hinaus konnte aufgrund schwierig zu kontrollierender Gebäudefassaden und Dachtraufen sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit der Kellerräume das Potenzial als Fledermauswinterquartier nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wurde im Dezember 2011 durch Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur nahe liegenden möglichen Nutzung von Gebäuden im Bereich der Betrachtungsfläche als Winterquartier für Fledermäuse erarbeitet. Als Fazit wurde festgestellt: „Im Verlauf der am 17.12.2011 durchgeführten Geländebegehung konnten in den untersuchten Gebäuden keine eingewinterten Fledermäuse oder deren Spuren vorgefunden werden. Die Untersuchung der Gebäude, vor allem deren Kellerräume und Dachböden (wenn vorhanden), wurde durch stellenweise erheblichen Müllablagerungen behindert. Zwi-



schen den Abfällen war die Suche nach Kotspuren, verendeten Tieren oder Fraßspuren fast unmöglich. Einige Gebäudeteile konnten wegen der bestehenden akuten Einsturzgefahr nicht betreten werden. Die Möglichkeit, dass im untersuchten Gebäudekomplex Fledermauswinterquartiere bestehen ist jedoch relativ gering, da:

- die Mehrzahl der Gebäude keine (zugänglichen) Kellerräume besitzen,
- im Bereich der Kellerräume soweit ersichtlich keine Lücken- oder Spaltenquartiere vorhanden sind,
- für frei hängend überwinterte Arten keine frostsicheren und vor Zugluft geschützten Quartiere zur Verfügung stehen, da in Folge von Vandalismus fast alle Fenster, Haus- oder Kellertüren zerstört wurden und
- in vielen Fällen kein für Fledermäuse gleichmäßig günstiges, feuchtes Mikroklima herrscht.

Mit großer Sicherheit werden einige der Gebäude im Bereich der Untersuchungsfläche von Fledermäusen im Verlauf ihrer Aktivitätsphase im Sommer als Quartier genutzt. Hinweise auf tradierte Wochenstuben, z. B. größere Kotansammlungen oder verendete Tiere im Bereich von Dachböden konnten, soweit diese zugänglich waren, jedoch nicht vorgefunden werden.“

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit mit Ausnahme gebäudebewohnender Arten nicht bekannt. Das Plangebietes liegt im Wirkungsbereich benachbarter Nutzungen (Wohn- und Geschäfts- /Gewerbenutzung). Es bietet den kartierten Siedlungsbiootypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer. Vorkommen von Amphibien und Fischottern können aufgrund fehlender Habitats (keine Gewässer oder Gewässersysteme vorhanden) im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden. Nennenswert Vorkommen von Reptilien sind nicht bekannt.

Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf den Bereich vorhandener zu Teilen brach liegender Gebäude mit ebenfalls zu Teilen brach liegendem Umfeld innerhalb einer gewachsenen Stadtstruktur bzw. innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biootypen.

Vögel / Fledermäuse: Der Gehölzbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Brutstätten hin untersucht. Ebenfalls wurden die Gebäude des Plangebietes, soweit zugänglich, untersucht.

Hinsichtlich der gebäudebewohnenden Arten wurden durch die Gutachter (Umweltplan GmbH) zur Vermeidung der Verbote des § 44 BNatSchG folgende Vorschläge für das weitere Vorgehen formuliert:

- Die für den Rückbau vorgesehenen Gebäude sind innerhalb einer der beiden Zeiträume abzureißen: September bis November bzw. April.
- Unmittelbar vor dem Abriss ist eine einmalige Ein- und Ausflugkontrolle von einem Fledermauskundler durchzuführen, um sicherzustellen, dass sich keine Tiere während des Abrisses in den jeweiligen Gebäuden aufhalten.
- Bei den zu erhaltenden Gebäude (Bahnhofstraße 52) sollte nach der Errichtung eines Bau-



gerüstes eine detaillierte Kontrolle der Fassaden, insbesondere der Dachtraufen durch einen Fledermauskundler erfolgen.

- Als Ersatz für verlorene Quartiere sind an den Neubauten insgesamt 10 Fledermauskästen anzubringen (z.B. Typ 1 WI – in die Dämmung eingelassen und Typ 1 FF auf die Fassade aufgesetzt – der Firma Schwegler oder gleichwertige, selbstreinigende Produkte anderer Hersteller).
- Als Ersatz für verlustige Schwalbenquartiere sind an den Neubauten insgesamt 6 Nisthilfen für Schwalben anzubringen.
- Es wird eine ökologische Baubegleitung für das Vorhaben sicherzustellen.

Die Forderung nach einer Winterquartierkontrolle wurde bereits durch eine ergänzende Untersuchung erfüllt (s.o.).

Die Hinweise werden als nachrichtliche Übernahme in den Textteil (Teil B) aufgenommen; ihre Rechtskraft resultiert unmittelbar aus § 44 BNatSchG.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes sukzessiv ein Baumbestand einstellen, welcher im Endstadium der Artenzusammensetzung der heutigen potenziell natürlichen Vegetation entspräche. Gebäude würden aufgrund des zu erwartenden baulichen Verfalls zunehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen, das Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten abnehmen. Das Potenzial des bereits anthropogen stark veränderten Geländes für eine innerstädtische Entwicklung würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Zur Minimierung des unumgänglichen Gehölzverlusts werden im Randbereich des Plangebiets 15 neue Bäume gepflanzt. Grundsätzlich wird durch die Nachnutzung vorhandener, baulich veränderter Flächen mit vorausgegangener langjähriger Wohn- und Gewerbenutzung dem Minimierungsgebot Rechnung getragen, da Eingriffe in bisher ungestörte Bereiche vermieden werden.

Zustand nach Durchführung: Die vorhandene Bebauung wird bis auf das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße Nr. 52 abgebrochen, das Plangebiet baulich neu strukturiert. Vorhandener Bewuchs wird vollständig entfernt. Der verloren gehende Bestand an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen kompensiert. 15 Einzelbäume werden auf dem Plangrundstück angepflanzt, um dieses neu mit Großgrün zu strukturieren.

Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Es werden vorhabenbedingt keine bedeutenden Habitatstrukturen zerstört.

Vorhaben- und betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt die Stadt Bergen auf Rügen bzw. das Plangebiet in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland*. Die Landschaftseinheit genießt hervorragende Bedeutung und steht zu großen Teilen seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* unter Schutz. Das Plange-



biet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Aus der Landschaft heraus ist das Plangebiet selbst nicht erlebbar. Im Stadtgefüge liegend ist das Gebiet durch die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße nicht einsehbar. Trotz der Neigung des Geländes in südliche Richtung wird die vorhandene Bebauung nur im engen Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten wahrgenommen.

Der derzeitige Zustand des Plangebietes, insbesondere der verwahrlosten Gebäude, stellt eine Beeinträchtigung Ortsbildes bzw. des Empfindens der Situation dar (städtebaulicher Missstand).

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Das vorhandene Baudenkmal sowie die Lage in einer der bedeutendsten Geschäftsstraße der Stadt Bergen auf Rügen erfordern zudem eine intensive Auseinandersetzung mit der umgebenden Stadtstruktur.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens würde den weiteren Verfall der Gebäude und andauernde Beeinträchtigung des Orts-/ Landschaftsbildes mit sich führen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt zur Minimierung des Eingriffs eine bereits langjährig intensiv beanspruchte Fläche in intensiv baulich geprägter Umgebung. Durch Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes (Bahnhofstraße 52) sowie eines straßenbegleitenden Neubaus wird die Straßenabwicklung entlang der Bahnhofstraße in ihrer Kleinteiligkeit und Geschlossenheit bewahrt. Zur Einbindung der großen Baukörper in die rückwärtige Gartenzone werden im Randbereich des Plangebiets 15 Bäume gepflanzt.

Ein Nutzen der Potenziale des Geländes, insbesondere dessen Standortgunst, vermeidet Eingriffe in landschaftlich exponierte Bereiche für das bedarfsorientierte Vorhaben.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild (Blick auf Bergen) wird sich nicht erkennbar verändern. Das Ortsbild wird sich in sofern verändern, als dass die Fassade des denkmalgeschützten Hauses Bahnhofstraße 52 saniert und damit die kleinteilige Bebauung entlang der Bahnhofstraße aufgewertet wird. Die rückwärtige massive Bebauung des Einkaufszentrums sowie der große Kundenparkplatz werden von der Bahnhofstraße aus nicht ortsbildprägend in Erscheinung treten (vgl. Abbildung 4).

Aufgrund des umfassend vorhandenen Gebäudebestands wird das Vorhaben keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich führen. Das Wieder-Nutzen eines alten Gewerbeareals stellt im Vergleich zum Brachliegen und Verfallen eine einen positiven Aspekt dar.

Das Vorhaben wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- die innerstädtische Entwicklung wird einer Entwicklung auf der Grünen Wiese vorgezogen,
- das Plangebiet ist seit Jahrzehnten in baulicher Nutzung,



- Vorhandene Gebäude/Strukturen werden zum Teil weiter genutzt bzw. baulich ergänzt.
 Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Nachpflanzen von 15 Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt einer Kulisse aus Großgrün.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Die zu bewertenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft beschränken sich auf zusätzliche Überbauung und Versiegelung von 1.943m² Grundfläche siedlungsgeprägter Biotoptypen (tw. ruderalisierter Nutzgarten). Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird anteilig (3 m Breite) für den nicht überbaubaren Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze (400 m²) angesetzt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

| Biotoptyp | Code gem. Schlüssel des Landes M-V | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|--|------------------------------------|
| Nutzgarten, ruderalisiert PGN | 13.08.03 | 1.943,00 | 2* | [2,5 + 0,5] x 0,75 | 4.371,75 |
| Gesamt: | | | | | 4.371,75 |

* Wertstufe in Anlehnung an aufgelassene Kleingartenanlage gewählt, da im Bereich ältere Obstbäume und sonstige rudere Strukturen vorhanden sind, die in dieser Bewertung flächig erfasst werden können.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotoptyp | Code gem. Schlüssel des Landes M-V | Flächenverbrauch (m ²) | Wertstufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|--|------------------------------------|
| Nutzgarten, ruderalisiert PGN | 13.08.03 | 400,00 | 2* | 2,5 x 0,75 | 750,00 |
| Gesamt: | | | | | 750,00 |

* Wertstufe in Anlehnung an aufgelassene Kleingartenanlage gewählt, da im Bereich ältere Obstbäume und sonstige rudere Strukturen vorhanden sind, die in dieser Bewertung flächig erfasst werden können.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden aufgrund der vorgefundenen Ausprägung des Geländes in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

| | |
|--|--|
| Biotopbeseitigung mit Totalverlust | 4.371,75 Kompensationsflächenpunkte |
| Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust | 750,00 Kompensationsflächenpunkte |
| <u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u> | <u>0,00 Kompensationsflächenpunkte</u> |
| Gesamteingriff | 5.121,75 Kompensationsflächenpunkte |

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)



Der Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von (gerundet) 5.122 Kompensationsflächenpunkten ist im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme zu erbringen.

Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt und im Durchführungsvertrag abgesichert:

E 1: Pflanzung von 69 Alleebäumen im Bereich der Maßnahme Alleepflanzung zwischen Kluptow und Zirsewitz (Nr. 5.1.1 gem. Ausgleichskatasters der Stadt Bergen auf Rügen als Pflanzung von 229 Bäumen auf einer Länge von 1.650,00 m als beidseitige Alleepflanzung, teilweise als Lückenspflanzung) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Es sind Arten der Artenauswahl gem. Maßnahmebeschreibung zu verwenden (Ahorn in Sorten, (*Acer spec.*), *Eichen in Sorten (Quercus spec.)*, *Linden in Sorten (Tilia spec.)*)).

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3-5 Vegetationsperioden.

Die Maßnahme (Anteil) wird wie folgt bewertet*

| Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Pflanzung von Alleebäumen 69 x 25 | 1.725,00 | 2 | 3 | 1 | 5.175,00 |
| Gesamtumfang der Kompensation außerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent): | | | | | 5.175,00 |

* Bewertung gemäß Ausgleichskataster der Stadt Bergen auf Rügen

Kompensation gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen

Der Verlust an Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von unter 100 cm wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen wie folgt bewertet:

| Stammumfang | Anzahl Ersatzbäume | Betroffene Bäume Anzahl gem. Kartierung | Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm) |
|----------------|--------------------|--|---|
| 0,5m bis 0,75m | 1 | 5 | 5 |
| 0,75m-1,00m | 2 | 4 | 8 |
| gesamt | | 9 | 13 |

Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V

Der Verlust an Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von über 100 cm wird gemäß Baumschutzkompensationserlass wie folgt bewertet:

| Stammumfang | Anzahl Ersatzbäume | Betroffene Bäume Anzahl gem. Kartierung | Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm) |
|-------------------|--------------------|--|---|
| 1,0m bis 1,5m | 1 | 10 | 10 |
| >1,5m bis <2,25 m | 2 | 6 | 12 |
| >2,5m | 3 | 1 | 3 |
| gesamt | | 9 | 25 |

Der Verlust der aufgeführten Einzelbäume durch Pflanzung von 38 heimischen Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18cm Stammumfang in 1,00m Höhe zu kompensieren. Eine Entwicklungspflege von 3-5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

15 Standorte werden auf dem Plangrundstück nachgewiesen. 23 Bäume sind im Stadtgebiet von Bergen auf Rügen im Bereich der Maßnahme *Alleepflanzung zwischen Kluptow und Zirsewitz (Nr. 5.1.1 gem. Ausgleichskatasters der Stadt Bergen)* zu pflanzen.

Gesamtbilanz

Mit der Pflanzung von 15 Bäumen auf dem Plangrundstück sowie 92 Alleebäumen im Rahmen der



Maßnahme Alleepflanzung zwischen Kluptow und Zirsevitze, von denen 23 Baumpflanzungen der Kompensation der Einzelbaumfällungen sowie 69 Baumpflanzungen der Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Umwelt im Umfang von 5.122 Kompensationsflächenpunkten dienen, gelten der Eingriff in den Einzelbaumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen sowie der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf gesunde Wohnbedingungen: Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einkaufszentrums mit untergelagerter Parkierung für Betriebsangehörige. Die angrenzenden Wohnbereiche (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) werden durch den Gewerbelärm (Kundenverkehr, Anlieferung) zusätzlich belastet. Mit Gutachten durch Graner + Partner Ingenieure (Bergisch Gladbach) wurde nachgewiesen, dass die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden, so dass erhebliche Belastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

In der Schallimmissionsprognose wurden die durch den Kfz- und LKW-Anlieferungsverkehr entstehenden Geräuschimmissionen in Bezug auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen untersucht. Im Rahmen der schalltechnischen Prognoseberechnungen wird von einer Öffnungszeit von 06.00 – 22.00 Uhr ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden örtlichen Gegebenheiten werden folgende Immissionspunkte festgelegt:

- IP1: Bahnhofstr. 52 im Mischgebiet
- IP2: Arkonastr. 1 im allgemeinen Wohngebiet
- IP3: Breitsprecherstraße im allgemeinen Wohngebiet
- IP4: Breitsprecherstraße im allgemeinen Wohngebiet

Die Prognoseberechnungen weisen die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte nach.

| Immissionspunkt | Beurteilungspegel L_r in dB(A) | zul. Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm in dB(A) | Beurteilung |
|-----------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| | tags (06.00 - 22.00 Uhr) | tags (06.00 - 22.00 Uhr) | tags (06.00 - 22.00 Uhr) |
| IP 1 | (60,2) 60 | 60 | erfüllt |
| IP 2 | (53,1) 53 | 55 | erfüllt |
| IP 3 | (50,1) 50 | 55 | erfüllt |
| IP 4 | (54,0) 54 | 55 | erfüllt |

Auch die Einhaltung des Maximalpegelkriteriums gemäß TA Lärm konnte nachgewiesen werden.

Vor den Gutachtern werden zur Minderung möglicher Belastungen die folgende Schallminderungsmaßnahmen empfohlen, die in der weiteren hochbaulichen Entwurfs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Die Parkplatzoberfläche muss einen ebenen Fahrbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, damit Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden werden.
- Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Einkaufszentrums erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der



Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, da Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

Im vorliegenden Fall können Geräte empfohlen werden, welche in einem Abstand von 5 m einen Schalldruckpegel von 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen. Derartige Geräte können ohne Bedenken im Bereich der Warenanlieferung aufgestellt werden, da hier ausreichende Abstände zur nächstliegenden Wohnnachbarschaft bestehen, ansonsten ist im Rahmen der haustechnischen Planung eine standortbezogene Berechnung erforderlich.

Verkehr auf öffentlichen Straßen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch den Betrieb der Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten, nach der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Das gilt für schutzbedürftige Nutzungen die mindestens innerhalb eines Mischgebietes oder von der Schutzbedürftigkeit höher eingestuftem Gebiet liegen. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Danach sind Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich, wenn durch den Betrieb der Anlage folgende Kriterien zutreffen:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche wird um mindestens 3 dB(A) erhöht
- es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Oben angegebene Bedingungen gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden. Da im vorliegenden Falle nicht alle 3 Kriterien erfüllt werden, kann auf organisatorische Maßnahmen verzichtet werden. Zum Einen wird im Bereich der Bahnhofstraße eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgen, zum Anderen besteht an der Arkonastraße / Breitsprecherstraße lediglich die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage mittels Ampelregelung, so dass hier die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in jedem Falle sichergestellt ist.

Allgemeine Lebensqualität: Die Innenstadt wird durch ein erweitertes Sortiment in ihrer Attraktivität als Einkaufszentrum gestärkt. Die ehemalige Bedeutung der Bahnhofstraße als Handelsstraße wird wieder belebt. Eine qualitätvolle bauliche Entwicklung sowie eine Erweiterung des Angebotsspektrums wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht beeinträchtigen. Für Bewohner und Gäste der Insel Rügen bedeutet die Wieder-Nutzbar-Machung jahrelang brach liegender Grundstücke mit verfallenden Gebäuden im Zentrum der Stadt einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet besteht das als Denkmal Nr. 866 in die Denkmalliste aufgenommene Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 52. Die denkmalgeschützte Bebauung des Grundstückes besteht aus zwei an der Straße gelegenen eigenständigen Gebäuden. Denkmalwürdig ist der Bestand vor allem aufgrund der qualitätsvollen Jugendstilfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 52, die als Aushängeschild für den damaligen Steinmetzbetrieb aufwändig gestaltet wurde. Das Jugendstilgebäude wird in die Neugestaltung integriert und denkmalgerecht saniert. Das vor einigen Jahren gestohlene schmiedeeiserne Tor des Hauseingangs wurde seinerzeit durch die Untere Denkmalbehörde sichergestellt und kann wieder eingebaut werden.

Mit Schreiben vom 07.11.2003 hat das Landesamt für Denkmalpflege das Einvernehmen zu dem



beabsichtigten Teilabbruch in Aussicht gestellt und als Voraussetzung eine umfangreiche Dokumentation der Gebäudehälfte vor dem Abbruch gefordert.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Das Vorhaben steht in keiner Wechselbeziehung zu anderen Vorhaben. Die Nutzungsintensität des unmittelbar angrenzenden Stadtviertels wird nicht verändert, so dass der vorhandene Anteil an Garten- und sonstigen Grünflächen bewahrt wird und als Lebensraum weiterhin zur Verfügung steht. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert eine für die Stadt Bergen auf Rügen wichtige gewerbliche Ansiedlung.

3.2.7.) Zusammenfassung

Das Vorhaben vB-Plan Nr. 43 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Bergen auf Rügen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch verdichtete Bebauung auf dem seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Gelände nicht verursacht.

Unvermeidbare Konflikte zwischen den angestrebten Nutzungen sowie dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Bewegungen im Gelände werden das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

Die durchgeführten schalltechnischen Prognoseberechnungen zeigen, dass sowohl die Beurteilungspegel als auch die Maximalpegel die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Maximalpegel gemäß TA-Lärm einhalten, so dass insgesamt die Anforderungen gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – erfüllt werden und der Betrieb des Fachmarktzentums zwischen 06.00 und 22.00 Uhr im Einklang mit den Schallimmissionsvorschriften erfolgt.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Boden / Wasser / Klima | geringe Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen | voraussichtlich geringe Erheblichkeit |
| Mensch | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft / Landschaftsbild | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | geringe Erheblichkeit |

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8.) Monitoring

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume zu ersetzen.

Die genannten artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Textl. Festsetzungen III.3) sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB durch einen hierfür ge-



eigneten Fachgutachter während der ersten 3 Jahre, sowie nach 5 und 8 Jahren auf Besatz zu kontrollieren.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden ansonsten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass weitergehende Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Stadt Bergen auf Rügen
April 2012

