

Anlage 3 zum Beschluss – Nr. B233-15/05 vom 19.12.2005

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 100 -Veranstaltungsfläche-

Begründung

Stadtbauamt
Abteilung Bebauungsplanung und Prüfung von Vorhaben
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Andrea Henning
Telefon: 524234

Stand Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und örtliche Planungen
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
5. Städtebauliche Konzeption
6. Erläuterung der Planfestsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Äußere Gestaltung, Festsetzungen nach der LBauO M-V
 - 6.5 Verkehrliche Erschließung
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
 - 6.7 Lärmschutz
 - 6.8 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen
7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
8. Sonstige Fachplanungen
 - 8.1 Nachrichtliche Übernahmen
 - 8.2 Hinweise
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Städtebauliche Kennwerte

II. Umweltbericht

Anlagen

1. Grünordnungsplan
2. Schallgutachten

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Nachfrage für eine Fläche, auf der die Errichtung einer multifunktionalen Veranstaltungsfläche am nördlichen Ryckufer des Museumshafens möglich ist. Mit dieser multifunktionalen Veranstaltungsfläche soll eine Belebung der Greifswalder Innenstadt mit Messen, Märkten und Großveranstaltungen erfolgen.

Die Fläche in diesem Bereich des Museumshafens anzusiedeln, hat den grundsätzlich positiven Effekt, dass hier ein Standort in Nähe und mit Blick auf die historische Innenstadt sowie einer guten verkehrlichen Infrastruktur vorhanden ist.

Der Bereich des alten Stadthafens in der Innenstadt soll wirtschaftlich, touristisch und kulturell aufgewertet werden. Zahlreiche Baumaßnahmen konnten in diesem Zusammenhang im Entwicklungsgebiet Museumshafen bereits abgeschlossen werden bzw. stehen kurz vor der Vollendung, wie z.B. ein Anleger für Kreuzfahrtschiffe, die Begegnungszone am Ryck, eine völlige Umgestaltung der nördlichen Kaianlage einschließlich Hafenbeckenerweiterung, der Neubau eines Großparkplatzes oder die Fußgängerbrücke über den Ryck.

Mit der Ausweisung einer multifunktionalen Veranstaltungsfläche soll der gesamte nördliche Bereich zu einem Gesamtbild zusammengefasst werden und zu einem weiteren touristischen Anziehungspunkt in Verbindung mit der Ausweisung einer Fläche für ein Gradierwerk werden.

Der Bebauungsplan Nr. 100 – Veranstaltungsfläche - dient der Schaffung bauplanerischer Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1, 2, 3, 4 und 45 tlw., Flur 4, Gemarkung Greifswald. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Salzwiesen und den Rosentaldeich
- im Osten durch das Flurstück 42/1 der Flur 5, Gemarkung Greifswald
- im Süden durch die Salinenstraße
- im Westen durch das Flurstück 45 tlw. der Flur 4, Gemarkung Greifswald und durch die Ladebower Chaussee.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha.

3. Übergeordnete und Örtliche Planung

Für den Bereich des Plangebietes liegen eine Übergeordnete Raumplanung – Regionales Raumordnungsprogramm – und der Greifswalder Landschaftsplan vor.

Für den nördlichen Stadthafenbereich gibt es ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung des maritimen Charakters der Stadt und der Bereiche Kultur und Tourismus. Mit diesem Konzept, das auf der Grundlage zahlreicher Gutachten schon seit Jahren schrittweise umgesetzt wird, ist insbesondere eine weitere Stärkung des historischen Stadtkerns verbunden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald stellte für das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. In einem Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan geändert und weist jetzt Sonderbauflächen aus.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Steinbecker Vorstadt, östlich der Stralsunder Straße. Dieser Teil war und ist geprägt durch den Hafen und durch die Salzwiesen.

Die Gründungsgeschichte Greifswalds bildet im Vergleich zu anderen Städten eher die Ausnahme. Die Anfänge sind weniger durch die Landesherrschaft bestimmt als durch die Mönche

des wegen seiner Kolonisationstätigkeit bekannten Zisterzienserordens. Ein vom Kloster Esrom begründeter Konvent hatte sich auf der südlichen Seite der Mündung des Ryck niedergelassen und hier am Ende des 12. Jahrhunderts das Kloster Hilda angelegt. Nicht weit von diesem, in den feuchten Niederungen nördlich des Flusses, besaßen die Mönche schon seit Jahren Salzquellen, neben denen ein alter Handelsweg längs der Küste von West nach Ost verlief.

Die Salzgewinnung, die ihren Teil zur ersten Stadtentwicklung beigetragen hatte, erlebte infolge Zerstörung durch Überschwemmungen verschiedene Unterbrechungen. Zuletzt wurde sie Mitte des 18. Jahrhunderts wieder aufgenommen. Brunnenwerke, Siedehäuser und Salzpflanzen, „Siedewohnungen“ und vor allem das große Gradierwerk zeugten in der Folgezeit von einem lebhaften Betrieb. Doch die Konkurrenz des billiger zu gewinnenden Steinsalzes brachte die Greifswalder Saline in immer größere Schwierigkeiten. Schließlich stellte sie 1872 ihre Tätigkeit ein. Die Anlagen wurden abgebrochen, so dass heute nichts mehr auf dieses einst bodenständige Gewerbe hindeutet. Nur der Name Salinenstraße ist noch geblieben. Die Sole fand dagegen noch für Bäderzwecke Bedeutung. Eine Leitung aus gebohrten Baumstämmen führte die Sole in das Sol- und Moorbad. Durch einen unglücklichen Umstand wurde sie 1957 beschädigt und nicht wieder hergerichtet.

Auch der Hafen hatte eine große Bedeutung.

Sechs breite Straßen führten parallel zueinander und rechtwinklig von der Hauptachse der Altstadt abzweigend hinunter zum Ryck. Das mag auf die Bedeutung hinweisen, die diesem Fluss als Schiffsweg bereits zur Zeit der Erbauung Greifswalds beigemessen wurde. Man sieht dem Hafen seine einstige Stellung nicht mehr an. Die besonderen Höhepunkte des Schiffsverkehrs lagen in der Hansezeit und nach der Zeit der nordamerikanischen Freiheitskriege. Die fünfziger und sechziger Jahre des 17. Jahrhunderts bedeuteten den Höhepunkt im Greifswalder Seeschiffsverkehr überhaupt, in diese Zeit fielen die meisten der Maßnahmen, die mit der Ausgestaltung der Häfen in Greifswald und Wieck sowie der Fahrrinne zwischen beiden Häfen zusammenhingen und die zu den heute noch vorhandenen Anlagen führten. Die national-, weltwirtschaftlichen und technischen Gründe für den Niedergang der Segelschiffahrt bewirkten in Greifswald, dass der Schiffsbestand rasch zurück ging und Greifswald bereits 1900 für die Seeschiffahrt praktisch bedeutungslos war. Seitdem diente der Hafen als Binnenhafen nur einem eng begrenzten Hinterland. Auch der Schiffbau teilte im 19. Jahrhundert das Schicksal der Segelschiffahrt. Im Hafengelände hielt sich nur eine kleine Werft für den Bootsbau. Aus der erhalten gebliebenen Werft ging 1953, nachdem deren letzter Besitzer Willy Buchholz 1953 die DDR verließ, der VEB Boots- und Reparaturwerft hervor.

Heute befinden sich hier neben der alten Buchholzschen Werft die Bootsschuppen der Sportvereine sowie größere Lagerplätze. Wohnbauten stehen nur in einer kurzen Zeile an der Salinenstraße.

Das Yachtzentrum befindet sich östlich des Plangebietes.

5. Städtebauliche Konzeption

Es ist geplant, in diesem Bereich eine multifunktionale Veranstaltungsfläche auszuweisen und gleichzeitig eine Fläche für ein geplantes Gradierwerk festzusetzen. Beide Flächen sollen in engem Zusammenhang stehen und als touristischer Anziehungspunkt fungieren.

Die geplante multifunktionale Veranstaltungsfläche muss sich entsprechend dem Konzept der Einfügung von Stadt und Landschaft in die Landschaft nördlich des Rycks einordnen.

Sie sollte als ein räumlich landschaftliches Element aufgegriffen bzw. erfahren werden, erst dann kann eine solche Fläche auch zu einer Bereicherung der Landschaft vor der Stadt werden und droht nicht zu einer „wüsten Fläche“ zu werden.

Es wird daher vorgeschlagen, der Fläche die geometrische Figur einer Ellipse zu geben. Abweichungen von dieser Form sind in geringem Umfang sicherlich möglich, die Grundidee sollte jedoch auf jeden Fall umgesetzt werden.

Die Ellipse soll durch eine ca. 2,0 m hohe Hecke eingefasst werden, in der der notwendige Zaun steht.

Der Zaun in der Hecke ist nicht sichtbar, die Anlage ordnet sich in der Landschaft unter und erscheint als ein geometrisches Landschaftselement.

Die gesamte Fläche innerhalb der Umgrenzung soll aus einem Material gestaltet werden. Differenzierungen würden die Form unnötig zerschneiden und damit formal schwächen. Farblich wird ein grauer bzw. anthrazitfarbener Schotter vorgeschlagen analog der Farbgebung des Belages des neu entstandenen Parkplatzes nordwestlich der Veranstaltungsfläche.

Der Wiedererkennungswert dieser Anlage als klar ablesbare Form in der Landschaft kann für das Theater, die Verbrauchermesse und andere Aktivitäten, die hier stattfinden sollen, von erheblichem Vorteil sein.

Feste Bauten sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Je nach Veranstaltung werden hier Tribünen, Bühnen oder Zelte aufgebaut, die nach Ende der Veranstaltung wieder abgebaut werden müssen.

Ziel ist es, ein landschaftliches Element zu schaffen, das auch, wenn es nicht genutzt wird, für Besucher von Interesse ist und zur Bereicherung der Landschaft nördlich der Hansestadt Greifswald beiträgt.

Ein weiterer Anziehungspunkt soll das Gradierwerk werden.

Das geplante Gradierwerk, als sehr stark räumlich wirkendes Bauwerk, soll sich als drittes Element in die Landschaft neben Parkplatz und Veranstaltungsfläche einfügen. Um den Landschaftsraum weiterhin fließen zu lassen, um ihn nicht zu verstellen wird vorgeschlagen, das Bauwerk in Nachbarschaft zur Veranstaltungsfläche, in Bezug zum Ryck, leicht schräg zu stellen.

Im Zusammenspiel mit den anderen Landschaftselementen kann hier der Aspekt der Landschaft gestärkt und der Gedanke an einen Landschaftspark umgesetzt werden.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein Sondergebiet für Messen, Ausstellungen und Festveranstaltungen festgesetzt.

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse.

Das Plangebiet soll einen solchen Charakter aufweisen und wird demnach als Sondergebiet „Messen, Ausstellungen und Festveranstaltungen“ festgesetzt.

Zulässig sind hier Nutzungen für Musik- und Theaterveranstaltungen, Verbrauchermessen, Zirkusveranstaltungen und Schaustellermärkten.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Fläche optimal für einen ganzjährigen Betrieb für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Der östliche Bereich wird als Sondergebiet „Gradierwerk“ festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Gradierwerkes geplant, das als touristischer Anziehungspunkt dienen soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 bleibt das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass nur die Flächen versiegelt werden, die für die Erschließung und für bauliche Anlagen erforderlich sind. Ziel ist es, eine durchgrünte Fläche entstehen zu lassen, die sich in das Landschaftsbild einfügt, vom Betrachter jedoch wahrgenommen wird und für die Veranstaltungen optimal genutzt werden kann.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des Gradierwerkes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll die

Errichtung eines Gradierwerkes ermöglicht werden. Da zurzeit noch keine konkreten Planungen hierfür vorliegen, man aber davon ausgeht, dass es sich um ein Gebäude von ca. 40x20 m handeln wird und ein gewisses Umfeld noch mit eingeplant werden muss, wird mit der v. g. Festsetzung dem Rechnung getragen.

Im westlichen Bereich müssen keine weiteren Aussagen zur Bauweise getroffen werden, da hier nur, je Veranstaltung, fliegende Bauten errichtet werden, die nach Ende der Veranstaltung wieder abgebaut werden.

6.4 Äußere Gestaltung, Festsetzungen nach der LBauO M-V

Gestalterische Festsetzungen werden für dieses Plangebiet nicht getroffen, da hier bis auf das Gradierwerk, keine festen Bauten entstehen. Die äußere Gestaltung des Gradierwerkes muss dann im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die ausgebaute Salinenstraße erschlossen.

Die Zufahrt im südwestlichen Anschluss an die Salinenstraße ist bei Nutzung der vollen Fahrbahnbreite für die Befahrung eines Lastzuges ausgelegt. So kann unter Einbeziehung des Haupteinganges die Fläche in einem Zug befahren werden.

Sollte der Haupteingang während der Durchführung von Veranstaltungen nicht befahrbar sein, kann die zusätzliche östliche Zufahrt die Erschließung für Lieferverkehr und Feuerwehr sicherstellen.

Der Stellplatzbedarf für die verschiedenen Veranstaltungen kann im Umfeld durch folgende Möglichkeiten abgedeckt werden:

Museumshafen Nord
Parkplatz Holzgasse
Tiefgarage am Markt
Parkmöglichkeiten Fangenturm, Hafenstraße und Salinenstraße

Innerhalb der Fläche wird ein Ringweg von 4,00 m Breite als Schotterfläche angelegt. Dieser dient als Feuerwehrumfahrt.

Für den Fußgängerverkehr wird innerhalb der Fläche eine Befestigung von 2,50 m Breite aus Betonsteinpflaster vorgesehen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch die beiden Hydranten der Löschwasserversorgung ein Anschluss bereitgestellt. Der Anschluss mit Wasseruhr ist bei den Stadtwerken durch den jeweiligen Betreiber der Spielstätte zu beantragen.

Abwasser

Für die Bereitstellung eines Schmutzwasseranschlusses wird eine Leitung von der vorhandenen Freigefälleleitung KG DN 200 bis auf die Veranstaltungsfläche hergestellt. Für die Einleitung muss ein Übergabeschacht hergestellt werden.

Regenwasser

Für die geplante Anlage ist es wichtig, auf Grund der vorgesehenen Teilversiegelung das anfallende Oberflächenwasser und das anfallende Sickerwasser der Tragschichten durch geeignete Maßnahmen abzuführen.

Zur Abführung des Oberflächenwassers wird die Fläche am Verlauf des Fußweges nach außen „gefaltet“. Dadurch ist bei Niederschlagsanfall der Gehweg nicht von überschießendem Wasser betroffen. Am äußeren Weg wird das abfließende Wasser durch Rasenmulden abgeleitet. Die Mulden entwässern über Schlucker bzw. durch Versickern in die darunter liegende

Teilsickerringleitung. Die Kombination aus Mulde und Teilsickerrohr wird um die gesamte Fläche geführt. Aus dem Teilsickerrohr wird das Wasser in den nördlichen Vorflutgraben 14/1 eingeleitet. Um die Sickerwasser unter den Tragschichten aufzufangen, wird unter der Stellflächenbefestigung zusätzlich ein Drainagesystem aus PVC DN 100 Vollsickerrohren hergestellt. Diese Saugleitungen geben ihr Drainwasser ebenfalls an die als Sammler fungierende Teilsickerringleitung ab.

Stromversorgung

Der Anschluss der multifunktionalen Spielstätte soll grundsätzlich über zeitlich befristete Anschlüsse erfolgen.

Nach TAB 2000 sind von den Anschlussnehmern die entsprechenden Anschlussschränke incl. Hauptmessplatz in die unmittelbare Nähe von technisch geeigneten Netzanschlusspunkten des Netzbetriebes der Stromversorgung GmbH zu installieren.

Als technisch geeigneten Anschlusspunkt bis zu einer Leistung von 200 kW kann die TrSt „Schützenplatz“ neben der Planfläche benannt werden. Ein fester Messschrank ist ebenfalls möglich. Die weitere Verteilung obliegt der Verantwortung des Anschlussnehmers und ist im Sinne der Europeanorm EN 60439-4/A2 (DIN VDE 0660 Teil 501) auszuführen.

Falls Leistungswerte oberhalb von 200 kW gleichzeitig gefordert werden, ist die Installation einer weiteren Trafoleistung erforderlich.

Möglichst an zentraler Stelle und gleichzeitig zugänglich von öffentlichen Wegen ist bereits jetzt ein Stationsstandort zu reservieren.

Die Herrichtung erfolgt in üblicher hochwassergeschützter Bauweise. Eine Grundfläche von 10x15 m wird erforderlich sein.

Es wird ein Baukostenzuschuss bei Errichtung von zusätzlicher Trafoleistung fällig.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung des Gebietes müssen 96 m³ pro Stunde bereitgestellt werden. Der Abstand der Hydranten darf maximal 100 m betragen. Die Löschwasserversorgung muss über den Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Der Löschbereich umfasst 300 m.

Die vorhandene Trinkwasserleitung PE HD 125 im Bereich der Salinenstraße wird genutzt, um zwei Hydrantenstandorte entlang der Salinenstraße bereitzustellen. Bei gleichzeitiger Nutzung werden die geforderten 800 Liter pro Minute nicht erreicht. Entlang der Ladebower Chaussee liegt eine Trinkwasserleitung DN 200 AZ, die für eine Löschwasserversorgung mit verwendet wird. Hier wird ein dritter Hydrant installiert, der den fehlenden Löschwasserversorgungsbedarf bereitstellt.

6.7 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen, die vom Plangebiet ausgehen, wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Parkplatz, der sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet, bei Veranstaltungen genutzt wird. Bei der Beurteilung wird deshalb der Parkplatz der multifunktionalen Spielfläche zugeordnet.

Im Rahmen des Schallgutachtens ist die von der Freizeitanlage ausgehende Schallimmissionsbelastung für die schutzbedürftige Nachbarschaft ermittelt worden.

Die Anlage soll im Wesentlichen für folgende Veranstaltungen genutzt werden:

Themenmärkte, Messen, Ausstellungen

Hafen- und Stadtfeste

Open-Air-Konzerte, Sommertheater

Zirkus

Aus schalltechnischer Sicht wurden daher folgende Schallquellen berücksichtigt:

Parkplatz, An- und Abfahrt der Besucher

Elektroakustische Anlagen

Rummel, Markt: Fahrgeschäfte, Durchsagen u.ä.

Es wurde dabei im Sinne einer worst-case-Betrachtung für typische Situationen jeweils von einer 100%igen Auslastung der Anlage ausgegangen.

Es wurden ebenfalls zwei Parksituationen angenommen:

Parksituation 1:

Bei der kontinuierlichen Nutzung des Parkplatzes über einen längeren Zeitraum (Messen, Märkte u. ä.) kann von einer durchschnittlichen Verweildauer der einzelnen Fahrzeuge von 4 Stunden ausgegangen werden. Damit ergibt sich ein Stellplatzwechsel $N=0,5$ Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.

Parksituation 2:

Für einen kompletten Fahrzeugwechsel auf dem Parkplatz (vor oder nach einer Veranstaltung wie Konzert oder Kino) ist eine Stellplatzwechselzahl $N= 1$ Bewegung pro Stellplatz und Stunde anzusetzen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Wird der Parkplatz durchgängig genutzt (Parksituation 1 Messen, Rummel, Märkte) werden tagsüber die Immissionsrichtwerte durchgängig eingehalten. Geht eine Veranstaltung dieser Art bis in die Nachtstunden, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Veranstaltungen der o. g. Art gehen jedoch erfahrungsgemäß nicht länger als 22.00 Uhr.

Wird bei Veranstaltungen wie Sommertheater, Kino oder Konzerte der Parkplatz genutzt (Parksituation 2 : nach einer Veranstaltung fahren alle Besucher in einer Nachtstunde ab), sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Die Werte für seltene Ereignisse werden eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte werden bei Freilichtkino-/ -theaterveranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen im Beurteilungszeitraum nachts nicht überschritten, d.h. diese Veranstaltungen sind unter Beachtung schalltechnischer Belange (siehe Gutachten Pkt. 6.2.2) durchführbar. Zur Absicherung sollte beim Aufbau bzw. bei der ersten Einstellung der elektroakustischen Anlage an einem geeigneten Messpunkt Kontrollmessungen durchgeführt werden. Mit den Messergebnissen kann Einfluss auf die variablen Anlagenparameter (Lautstärke, Abstrahlrichtung der Delayboxen u. ä.) genommen werden.

Konzertveranstaltungen sind unter Beachtung schalltechnischer Belange (siehe Gutachten Pkt. 6.2.2) in den Beurteilungszeiten tag in und außerhalb der Ruhezeiten als seltenes Ereignis (max. 10 Veranstaltungen im Jahr) durchführbar. Im Beurteilungszeitraum nachts ist das Überschreiten des Beurteilungskriteriums für seltenes Ereignis nicht auszuschließen. Die Beurteilungszeit nachts kann nach Freizeitlärmrichtlinie um eine Stunde verschoben werden, d.h. Konzerte können unter dieser Bedingung bis 23.00 Uhr durchgeführt werden.

Im Beurteilungszeitraum tags werden bei ganztägigen Veranstaltungen wie Jahrmarkt, Rummel u. ä. die Immissionsrichtwerte eingehalten. Nachts ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen, wobei diese Veranstaltungen spätestens 22.00 Uhr beendet werden.

6.8 Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Für die mit der Bilanzierung des Eingriffes festgestellten Defizite sind Ausgleichsmaßnahmen auszuführen.

Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden. Innerhalb des Gebietes werden die Anpflanzung einer Hecke und der Erhalt von einzelnen Bäumen festgesetzt.

Der weitere Ausgleich findet außerhalb des Plangebietes statt.

Auf dem Flurstück 5 der Flur 5 sind auf der südlichen Böschungsoberkante des Grabens 24 Stück Hochstämme in Gruppen zu pflanzen. Durch die Anpflanzung wird angestrebt, die ökologische Vielfalt an Lebensräumen zu erhöhen, durch Beschattung des Gewässers die Wasserqualität zu verbessern, die Biotopvernetzende Struktur zu fördern und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um den Eingriff insgesamt zu kompensieren, wird die Entwicklung einer insgesamt 1,83 ha großen Grünlandfläche vorgesehen, die derzeit brach liegt und der Sukzession überlassen ist. Die Fläche (ehemalige Salzwiese) grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die in Teilbereichen stark verbuschte Fläche ist in eine Weide- bzw. Wiesenfläche mit extensiver Pflege umzuwandeln. Die Verschilfung wird unterbunden, wodurch sich die Vielfalt der standortgerechten Vegetation erhöht und Lebens- und Nahrungsräume geschaffen werden.

Des Weiteren kommt es durch die Beräumung von Beton- und Schuppenresten sowie der ehemaligen Zaunanlage zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Insbesondere im direkten Umfeld der Veranstaltungsfläche findet so eine Aufwertung statt.

Teilflächen mit dichtem Gehölzaufwuchs werden erhalten, um eine optische Abgrenzung zur Ladebower Chaussee zu ermöglichen und die Strukturvielfalt in dem bezeichneten Bereich zu stärken.

Entlang des südlich verlaufenden Grabens verbleibt ein 7,00 m –Streifen als Freihaltefläche für die Unterhaltung des Grabens.

Es wird sichergestellt, dass die jährliche Pflege regelmäßig erfolgt und dass die Fläche verpachtet werden kann.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des Bebauungsplanes dient der Aufwertung der jetzt brachliegenden Flächen und ist eine wichtige Maßnahme, den Bereich des alten Stadthafens in der Innenstadt wirtschaftlich, touristisch und kulturell aufzuwerten.

Durch Ausgleichsmaßnahmen werden auch die ehemaligen Salzwiesen aufgewertet. Es kommt zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zur Erhöhung der Vielfalt der standortgerechten Vegetation. Weiterhin werden neue Lebens- und Nahrungsräume geschaffen.

Mit der Errichtung eines Gradierwerkes und der Nutzung der historischen Salzwiesen kann gleichfalls der Ursprung Greifswalds wieder erlebbar gemacht werden.

8. Sonstige Fachplanung

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand liegt bei 2,90 m über HN. Für das Jahr 2006 ist in Greifswald Wieck der Bau eines Sperrbauwerkes vorgesehen, wodurch sich das Bemessungshochwasser auf 1,00 m über HN durch Rückstau im Ryck reduziert.

Belange der Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gem. § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege

erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Belange der Schifffahrt

Es ist bei der Bebauung der Veranstaltungsfläche darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

8.2 Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet ist mit Stellungnahme des Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg – Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Einzelfunde können aber nicht ausgeschlossen werden. Bei Verdacht auf Fundmunition sind die Arbeiten einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu verständigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Besitz.

10. Städtebauliche Kennwerte

Größe des Plangebietes	ca. 1,00 ha	100,0%
Sonderbaufläche	ca. 1,00 ha	100,0%

II: Umweltbericht

Als Teil der Begründung

Zum

Bebauungsplan Nr. 100 – Veranstaltungsfläche –

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Nachfrage für eine Fläche, auf der die Errichtung einer multifunktionalen Veranstaltungsfläche am nördlichen Ryckufer des Museumshafens möglich ist. Mit dieser multifunktionalen Veranstaltungsfläche soll eine Belebung der Greifswalder Innenstadt mit Messen, Märkten und Großveranstaltungen erfolgen.

Die Fläche in diesem Bereich des Museumshafens anzusiedeln, hat den grundsätzlich positiven Effekt, dass hier ein Standort in Nähe und mit Blick auf die historische Innenstadt sowie einer guten verkehrlichen Infrastruktur vorhanden ist.

Gleichzeitig soll hiermit der Standort für ein Gradierwerk festgeschrieben werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 100 – Veranstaltungsfläche – ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erstellt und die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Für die von den im Plangebiet geplanten Freizeitanlagen ausgehenden Schallimmissionen ist ein Schallgutachten erarbeitet worden.

Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Hansestadt Greifswald ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge planerischer Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung auf das Wohnumfeld (Lärm und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

2.1.2 .Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse sind im Untergrund sowohl durch die Eiszeit als auch durch Verlandungsprozesse im Holozän geprägt. Es handelt sich bei den Flächen um überwiegend nichtmineralische Standorte. Grundsätzlich kommen in dem betrachteten Bereich Niedermoorböden vor. Es liegen jedoch bereits anthropogene Prägungen im Untersuchungsgebiet

durch Umlagerungen, Abgrabungen, Verdichtungen und ähnliche Belastungen vor, die durch Siedlung und Infrastruktur (Wege, Hafen, Parkflächen usw.) entstanden sind. Das Regelprofil setzt sich laut Baugrundgutachten für die multifunktionale Spielstätte folgendermaßen zusammen:

Mutterboden
Organische Böden (Mudden, Torf)
Sande und Schluffe
Geschiebemergel

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit des Bodens in diesem Bereich wird als sehr hoch eingestuft, wobei die Siedlungsbereiche ausgenommen sind. Eine höhere natürliche Ertragsfähigkeit besteht nicht.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Planungsraum selbst befinden sich keine natürlichen Gewässer. Im Norden schließt jedoch direkt ein Graben an. Südlich des B-Plangebietes befinden sich die Hafenanlagen der Hansestadt Greifswald am Fließgewässer Ryck. Die Naturnähe des Ryck wird durch starke Beeinträchtigungen, wie Ufersicherung mit verschiedenen Materialien und die Veränderung der Gewässersohle herabgesetzt. Im gesamten Verlauf hat er die Güteklasse 3 - stark verschmutzt. Die Wasserverhältnisse ergeben sich laut Baugrundgutachten für die multifunktionale Spielstätte als:

Stau- und Schichtenwasser bei 1,0 bis 1,7 m unter Gelände
Grundwasser wahrscheinlich im gespannten Zustand und pegelt sich nach Entspannung bei ca. 0,8 bis 1,6 m unter Gelände ein

Bewertung

Für das Grundwasser besteht im Untersuchungsraum eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Es sind keine Trinkwasserschutz zonen ausgewiesen.

2.1.4. Schutzgut Klima

Es besteht ein übergeordneter großräumiger Klimawandel in west-östliche Richtung vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren mit einem breiten Übergangsbereich. Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des östlichen Küstenklimas und ist stärker kontinental geprägt, d.h. die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt.

Hinzu kommen in geringem Maße die stadtklimatischen Einflüsse, wie z.B. höhere Abstrahlung, veränderte Windgeschwindigkeiten usw. Zu berücksichtigen ist die ausgleichende Wirkung des Mesoklima durch den Ryck, der sich südlich der beplanten Fläche befindet. Der Untersuchungsraum weist im Vergleich zu den anderen Landesteilen eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Niederschlag auf.

Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei 7,6° bis 7,8°C. Freiflächen können der Kaltluftproduktion dienen. Klimatische Einflüsse auf die Umgebung sind hier nicht zu erwarten, da sich durch fehlendes Relief kein relevanter Luftaustausch ausbildet.

Bewertung

Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.5. Schutzgut Fauna und Flora

Die Ausprägung der Vegetation ist durch die ehemaligen Nutzungen und die angrenzenden anthropogenen Nutzungen geprägt. Wertvollere Elemente sind in diesem Bereich in Form von Einzelbäumen innerhalb und extensiv gepflegten, mit Bäumen bestandenen Graben außerhalb

des Gebietes zu finden. Die hohe Störungsfrequenz und die anthropogene Belastung führen zu einer Reduzierung des ökologischen Potentials.

Natur-, Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bewertung

Daher werden die Flächen als Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume eingestuft. Erst außerhalb der Siedlungsflächen finden sich Flächen mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume.

2.1.6. Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage zwischen Hafen und Siedlung, die angrenzenden wenigen Grünstrukturen und die Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich um einen Bereich, der starken Einflüssen von außen unterliegt, jedoch keine prägenden Einflüsse auf andere Bereiche hat. Eine Berücksichtigung von unzerschnittenen störungsarmen Räumen ergibt sich durch Vorbelastungen durch die Lage an vorhandene Bebauung und Verkehrswege nicht. Insgesamt handelt es sich um eine stark anthropogen geprägte Landschaft.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird in und an den Siedlungsbereichen als gering bis mittel eingeschätzt. Erst die Freiräume im Norden weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf.

Hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung sind derzeit Beeinträchtigungen durch Arbeiten im Museumshafen, durch Betriebe im Nord-Osten der Fläche und durch den Verkehr in geringen Maßen zu berücksichtigen. Diese Beeinträchtigungen haben keine nachhaltigen erheblichen Auswirkungen auf die betrachtete Fläche.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“.

Bewertung

Eine Entwertung des Standortes findet nicht statt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wechselwirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Hierdurch erhöht sich der Abfluss von Oberflächenwasser, während die Versickerung reduziert wird. Eine Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen ist zu erwarten.

Da die angrenzenden Flächen des Plangebietes bereits teilweise genutzt wurden bzw. werden, sind die Umweltauswirkungen als gering einzustufen, wodurch sich keine negativ verstärkenden Wechselwirkungen ableiten lassen.

2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Baumaßnahme, die mit einer geringfügigen Erschließung bzw. Bebauung verbunden ist. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und dem damit verbundenen Oberflächenwasserabfluss. Von den Veranstaltungen, die auf der Fläche durchgeführt werden sollen, gehen Immissionsbelastungen aus. Unter Beachtung aller schalltechnischen Belange sind diese aber durchführbar.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst und führt zu keiner neuen

Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung.

Tabelle 1 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastungen durch Veranstaltungen	+
Pflanzen und Tiere	Verlust von Einzelbäumen Schaffung neuer Biotope als Ausgleich	+
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	++
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses	+
Luft und Klima	Geringe Veränderungen des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft	Verlust von Einzelbäumen	+
Kultur- und Sachgüter	Eingriff in ein Bodendenkmal	+
Wechselwirkungen	keine Verschiebung des Wechselverhältnisses Landschaft – Stadt	-

+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfordert einen Eingriff in die Natur, da Baumfällungen und Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung erforderlich sind. Durch Ersatzmaßnahmen kommt es jedoch zu Aufwertungen angrenzender Flächen.

Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind 24 Stück Hochstämme in Gruppen in die Böschung zu pflanzen. Durch die Anpflanzung wird angestrebt, die ökologische Vielfalt an Lebensräumen zu erhöhen, durch Beschattung des Gewässers die Wasserqualität zu verbessern, die Biotopvernetzende Struktur zu fördern und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Es wird die Entwicklung einer insgesamt 1,83 ha großen Grünlandfläche vorgesehen, die derzeit brach liegt und der Sukzession überlassen ist. Die Fläche (ehemalige Salzwiese) grenzt nördlich an das Plangebiet an. Die in Teilbereichen stark verbuschte Fläche ist in eine Weide- bzw. Wiesenfläche mit extensiver Pflege umzuwandeln. Die Verschluffung wird unterbunden, wodurch sich die Vielfalt der standortgerechten Vegetation erhöht und Lebens- und Nahrungsräume geschaffen werden.

Des Weiteren kommt es durch die Beräumung von Beton- und Schuppenresten sowie der ehemaligen Zaunanlage zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Insbesondere im direkten Umfeld der Veranstaltungsfläche findet so eine Aufwertung statt.

Teilflächen mit dichtem Gehölzaufwuchs werden erhalten, um eine optische Abgrenzung zur Ladebower Chaussee zu ermöglichen und die Strukturvielfalt in dem bezeichneten Bereich zu stärken.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme kommt es zu keiner Aufwertung bzw. Stärkung des Bereiches des alten Stadthafens in der Innenstadt im wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Sinne. Müllablagerungen auf der nicht genutzten Fläche sind zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ausweisung eines Sondergebietes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu treffen.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit wie möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung des Eingriffes im Grünordnungsplan zum Entwurf führt zu einer Bündelung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

2.3.2 Schutzgut Mensch

Die Umsetzung der Planungen für eine multifunktionale Veranstaltungsfläche ist unter Beachtung aller schalltechnischen Belange durchführbar.

Wird der Parkplatz durchgängig genutzt (Parksituation 1 Messen, Rummel, Märkte) werden tagsüber die Immissionsrichtwerte durchgängig eingehalten. Geht eine Veranstaltung dieser Art bis in die Nachtstunden, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Veranstaltungen der o.g. Art gehen jedoch erfahrungsgemäß nicht länger als 22.00 Uhr.

Wird bei Veranstaltungen wie Sommertheater, Kino oder Konzerte der Parkplatz genutzt (Parksituation 2 : nach einer Veranstaltung fahren alle Besucher in einer Nachtstunde ab), sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Die Werte für seltene Ereignisse werden eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte werden bei Freilichtkino-/ -theaterveranstaltungen mit elektroakustischen Anlagen im Beurteilungszeitraum nachts nicht überschritten, d.h. diese Veranstaltungen sind unter Beachtung schalltechnischer Belange (siehe Gutachten Pkt. 6.2.2) durchführbar. Zur Absicherung sollte beim Aufbau bzw. bei der ersten Einstellung der elektroakustischen Anlage an einem geeigneten Messpunkt Kontrollmessungen durchgeführt werden. Mit den Messergebnissen kann Einfluss auf die variablen Anlagenparameter (Lautstärke, Abstrahlrichtung der Delayboxen u.ä.) genommen werden.

Konzertveranstaltungen sind unter Beachtung schalltechnischer Belange (siehe Gutachten Pkt. 6.2.2) in den Beurteilungszeiten tag in und außerhalb der Ruhezeiten als seltenes Ereignis durchführbar. Im Beurteilungszeitraum nachts ist das Überschreiten des Beurteilungskriteriums für seltenes Ereignis nicht auszuschließen. Die Beurteilungszeit nachts kann nach Freizeitlärmrichtlinie um eine Stunde verschoben werden, d.h. Konzerte können unter dieser Bedingung bis 23.00 Uhr durchgeführt werden.

Im Beurteilungszeitraum tags werden bei ganztägigen Veranstaltungen wie Jahrmarkt, Rummel u. ä. die Immissionsrichtwerte eingehalten. Nachts ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen, wobei diese Veranstaltungen spätestens 22.00 Uhr beendet werden.

Unvermeidbare Belastungen

Durch einige wenige Veranstaltungen kann es zu Überschreitung der Orientierungswerte kommen. Als seltenes Ereignis ist dies jedoch hinnehmbar.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung reagiert auf die unvermeidbaren Eingriffe mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich durch folgende Festsetzungen

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Fläche zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist eine Mulde herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine mehrreihige Hecke, 2,00 m breit anzupflanzen. Die Bepflanzung hat mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu erfolgen. Die Heister müssen eine Qualität von mind. 175-200 m.B. haben. Die Pflege umfasst die Wässerung und das 6-malige Jäten über 3 Jahre.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten älteren Einzelbäume sind zu erhalten.

Die Hecke im südlichen Bereich ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Auf dem Flurstück 7 der Flur 5 sind entlang des Grabens 24 Stk. Hochstämme in Gruppen anzupflanzen. Die Hochstammplantagen finden in Gruppen von 2 bis 5 Stück statt. Die Qualität wird mit H. 3xv. mB. 14-16 festgesetzt. Als Baumart ist Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) zu nehmen.

Die Fläche ist von Beton, ehemaligen Hütten, Zaunresten, Zaunpfosten und sonstigem Unrat zu beräumen.

Die Schilfgräser sind abzumähen, das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren.

Es ist ein Weidezaun zu bauen. Im Norden ist ein 4,00 m breites Zauntor als Zufahrt vorzusehen.

Die Kontrolle und Durchführung von Reparaturmaßnahmen am Zaun ist sicherzustellen.

Im südwestlichen Bereich des Flurstückes ist in einem Teilbereich von ca. 1100 qm der Gehölzaufwuchs zu erhalten.

Es hat eine jährliche Mahd, bzw. Beweidung der Fläche und eine fachgerechte Entsorgung des Schnittgutes zu erfolgen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Boden und der Verlust von Einzelbäumen sind mit der Ausweisung einer multifunktionalen Veranstaltungsfläche unvermeidbar.

2.3.4 Schutzgut Boden

Die Neuversiegelung von Flächen durch die Baumaßnahmen müssen kompensiert werden. Die Reduzierung der Grundflächenzahl von der höchstzulässigen GRZ für Sondergebiete soll mit dazu beitragen, allerdings zeigt dies nur eine geringe Wirkung.

Unvermeidbare Belastungen

Die Folgen der Versiegelung an diesem Standort sind unvermeidbar, sind jedoch aus Gründen der Aufwertung des alten Stadthafens im Bereich der Innenstadt im wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Sinne vertretbar.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser, das auf den geschotterten Bereichen des Plangebietes nicht versickern kann, muss abgeleitet werden. Dazu dienen Mulden, die gleichzeitig einen Puffer- und Wurzelraum für die angrenzende Hecke bilden.

Unvermeidbare Belastungen

Mit der Umsetzung der Planung sind die Veränderungen des Wasserhaushaltes an diesem Standort unvermeidbar.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes ist die Entscheidung getroffen worden, den Bereich des alten Stadthafens in der Innenstadt wirtschaftlich, touristisch und kulturell aufzuwerten. Es wurden andere Standorte geprüft, jedoch auf Grund der guten verkehrlichen Infrastruktur und der nahen Innenstadtlage ist die Entscheidung für diesen Standort gefallen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag mit einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet, der sich fachlich auf die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, 1999 / Heft 3“ beruft. Weiterhin wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, in der die von der Anlage ausgehende Schallimmissionsbelastung für die schutzbedürftige Nachbarschaft ermittelt wurde.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen werden von dem zuständigen Fachamt der Hansestadt Greifswald durchgeführt und überwacht. Notwendige Verträge dazu werden abgeschlossen.

Bei Durchführung von Musikveranstaltungen auf dieser Fläche werden die schalltechnischen Belange von entsprechendem Fachpersonal überwacht.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,00 ha soll zu einem touristischen und kulturellen Anziehungspunkt entwickelt werden.

Mit dieser multifunktionalen Veranstaltungsfläche soll eine Belebung der Greifswalder Innenstadt mit Messen, Märkten und Großveranstaltungen erfolgen.

Die Fläche in diesem Bereich des Museumshafens anzusiedeln, hat den grundsätzlich positiven Effekt, dass hier ein Standort in Nähe und mit Blick auf die historische Innenstadt sowie einer guten verkehrlichen Infrastruktur vorhanden ist.

Dazu ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einem landschaftsökologischen Fachbeitrag bilanziert worden und erfordern Ausgleichsmaßnahmen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Unter Beachtung aller schalltechnischen Belange sind die verschiedenen Veranstaltungen durchführbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen durch diese Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 19.12.2005

gez. König
Der Oberbürgermeister