

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B176-07/15 vom 08.06.2015

20. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW-Gelände)

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung
mit Umweltbericht

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke
Tel. 03834/8536-4236

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

Stand: 18.März 2015

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	1
1. Geltungsbereich und Größe der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes	2
3. Erfordernis der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
4. Raumordnung und Landesplanung sowie neue Zielstellung	3
5. Wesentliche Auswirkungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
6. Ver- und Entsorgung	6
Teil II – Umweltbericht vom 19.03.2015	

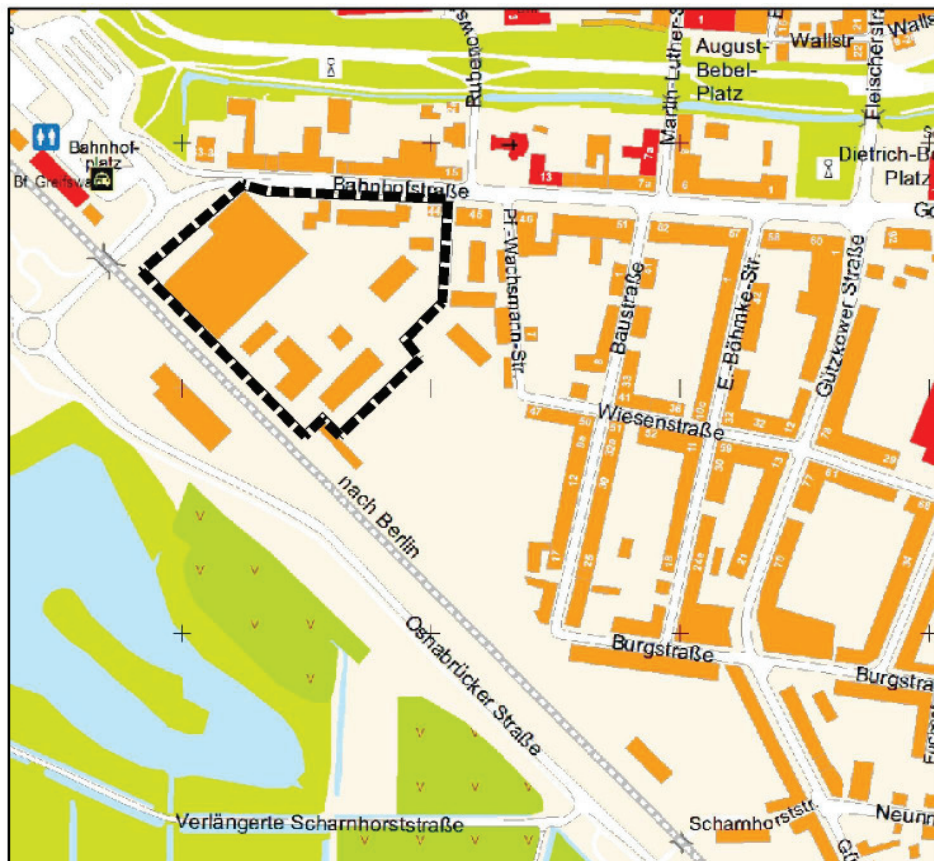
Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Geltungsbereich und Größe der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Bahngelände, Südostgrenze der Flurstücke 27/12 und 27/9 sowie 27/15, Ostgrenze des Flurstückes 27/15 und der Flurstücke 26/3 und 26/4 (Bahnhofstraße 44), Bahnhofstraße mit Untertunnelung, alle Flurstücke gelegen in der Flur 38 Gemarkung Greifswald.

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



Das Plangebiet umfasst das ehemalige Bahngelände mit dem denkmalgeschützten Werkstattgebäude sowie weiteren ehemals bahntechnisch genutzten Hallen. Zurzeit wird das Gelände von einem Telefonstudio, einer Werkstatt, einem Metall- und Anlagenbaubetrieb, einem Maschinenservice und weiteren handwerklichen oder gewerblichen sowie freizeittechnischen Einrichtungen genutzt.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Eisenbahnstrecke unmittelbar südöstlich eines Straßentunnels und des daran nördlich angrenzenden Bahnhofs mit seinem Umfeld. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße beginnt der Innenstadtbereich von Greifswald, wobei eine Grundstückstiefe noch außerhalb des die Altstadt umgebenden Grüngürtels liegt. Hier sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. eine Kindertagesstätte, vorhanden.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches grenzen gemischt genutzte Flächen mit Altbebauung an, die weiter im Osten in die Wohnbebauung der Fleischervorstadt überleiten.

Südlich der Bahnlinie ist ebenfalls sehr gemischte Nutzung vorhanden. Hier trifft man neben Wohngebäuden mehrere Institute der Universität sowie ebenfalls Mischnutzungsflächen und ein großes Regenrückhaltebecken an.

Das größte Gebäude im Plangebiet selbst ist ein unter Denkmalschutz stehendes, ehemals von der Bahn als Kraftwagenausbesserungswerk genutztes großes Stahlbetongebäude.

Das Plangebiet wird durch eine Lindenallee von der Bahnhofstraße getrennt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha und wird insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt.

Für das Gebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Da der Planbereich zwischen der Eisenbahnlinie und der Innenstadt von Greifswald liegt, ist er bisher mit den angrenzenden Grundstücken in der Flächennutzungsplanung als Mischbaufläche ausgewiesen worden, um hier entsprechende Mischnutzungen in Erweiterung der Innenstadtbauung und der dortigen Nutzung sowie angrenzend an den Bahnhofsbereich zu entwickeln. Das Gelände stellt damit auch den Übergang zwischen der Wohnbebauung in der Fleischervorstadt und dem Bahnhofsgelände sowie den innerstädtischen Nutzungsbereichen dar.

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Gebäude, wobei das unter Denkmalschutz stehende ehemals für Bahnzwecke genutzte große Hallengebäude hervorzuheben ist. Schon jetzt befindet sich auf dem Gelände eine typische Gemengelage, die der ausgewiesenen Mischnutzung größtenteils entspricht. Allerdings fehlt die für Mischbauung ebenfalls vorgesehene Wohnnutzung, weshalb baurechtlich eben nicht von Mischgebietsflächen ausgegangen werden kann.

3. Erfordernis der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Flächen des Plangeländes sollen nun einer attraktiven, die Wirtschaftsfunktion der Innenstadt stärkenden Umnutzung zugeführt werden, die auch die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes beinhaltet. Die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt soll insbesondere um Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel erweitert werden, um die Attraktivität der Innenstadt von Greifswald zu fördern und ein breit gefächertes Angebot vorhalten zu können. Außerdem soll die Nahversorgung der Fleischervorstadt sowie umgebender Stadtbereiche sichergestellt werden.

Da die Errichtung eines Einkaufszentrums mit größeren Verkaufsflächen auf Mischbauflächen rechtlich nicht möglich ist, wurde die Erstellung der 20. Änderung des Flächennut-

zungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zu schaffen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - aufgestellt. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen. Auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - und deren angehängten Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

4. Raumordnung und Landesplanung sowie neue Zielstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht die übergeordnete Funktion der Nahversorgung sowohl der eigenen Bevölkerung als auch des Umlandes zu befriedigen, weshalb die Errichtung eines Einkaufszentrums auch aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht für Greifswald sinnvoll ist. Dazu kann auch auf das von der CIMA erstellte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Greifswald verwiesen werden, das bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann.

Das Gelände nordöstlich der Eisenbahnstrecke und südlich der Bahnhofstraße sowie westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße soll einer städtebaulichen Neuentwicklung unterzogen werden. Die dafür jetzt erstellte neue Bauleitplanung wird die Errichtung eines stadtnahen Einzelhandelsstandortes durch die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum erlauben. Dabei wird die nachhaltige Weiternutzung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahngebäudes mit einbezogen. Das gesamte Gelände soll städtebaulich zum einen durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und zum anderen durch die Errichtung neuer attraktiver Baukörper stadtplanerisch geordnet und aufgewertet werden. Dabei ist auch die Erhaltung der Raumkante entlang der Bahnhofstraße durch die Sicherung der dort unter Schutz stehenden hohen Bäume vorrangiges städtebauliches Ziel, dass im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - verwirklicht wird.

In dem stadtnahen Einkaufszentrum soll die Nutzung für einen Vollsortimenter, einen Discounter, einen Drogeriemarkt und weitere Fachmärkte sowie Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Genauere Einzelheiten zur Regelung dieser Nutzungsmöglichkeiten und der maximalen Verkaufsflächengrößen trifft der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände -. Auf diesen Bebauungsplan und die Begründung dazu wird verwiesen.

Als verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen sind eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aber auch eine direkte fußläufige Anbindung an den Bahnhofsvorplatz durch das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude hindurch geplant.

Die Anbindung des gesamten Areals an den überörtlichen Verkehr erfolgt dabei über die Bahnhofstraße. Eine verkehrstechnische Untersuchung, die die Erschließungssituation bewertet, wurde erstellt. Sie ist als Anlage Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Der Verkehrsgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt zum Planbereich mit einer Ampelanlage geregelt werden muss.

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

5. Wesentliche Auswirkungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Verträglichkeitsgutachten und Innenstadtrelevanz

Um sicherzustellen, dass das neue Einkaufszentrum die innerstädtische Geschäftslage von Greifswald nicht negativ beeinflussen wird, wurde ein „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ mit Datum vom 24.01.2014 von der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck erarbeitet. Die sich aus dieser gutachterlichen Beurteilung ergebenden notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zur Regelung des Einzelhandelsstandortes sind im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - beachtet worden. Im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - wurden durch geringer festgesetzte Verkaufsflächengrößen und reduzierte, zulässige Arten der Nutzung die Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtens sogar noch unterschritten. Der neue Einzelhandelsstandort kann aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - innenstadtverträglich gestaltet werden.

Im Aufstellungsverfahren haben diverse Abstimmungsgespräche sowohl mit Fachbehörden als auch mit den politischen Gremien und Parteien und der Öffentlichkeit stattgefunden. Die Gesamtverkaufsfläche wurde deshalb, wie oben beschrieben, erheblich reduziert. Auch die zulässigen Nutzungsarten in den Fachmärkten wurden eingeschränkt. Es liegt eine Planung vor, die einen großen Teil der vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Das von der CIMA erarbeitete Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald – Aktualisierung – vom 24.01.2014 bleibt trotzdem unverändert bestehen. Es wurde als worst case Gutachten weiterhin als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Da selbst bei dem darin beschriebenen größeren Planungsumfang eine Verträglichkeit mit der Innenstadt und anderen Einkaufszentren gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei der jetzt reduzierten Planung diese Verträglichkeit ebenfalls gegeben sein wird.

Die CIMA hat deshalb die nachfolgenden Erläuterungen zum Verträglichkeitsgutachten zu dieser Abwägung beigetragen:

„Die CIMA hat sämtliche Punkte bezüglich des geplanten, aber bisher nicht realisierten Nahversorgungszentrums Fleischervorstadt / KAW-Gelände in ihrem Gutachten im Kapitel 6 ausführlich dargestellt. Dort hat die CIMA ebenfalls auf die Diskrepanz zwischen ursprünglich vorgesehener Versorgungsfunktion und dem jetzigen Einzugsgebiet hingewiesen: „Die aktuelle Planung geht in beiden Varianten über dieses Planungsziel hinaus. Zwar schließt das Angebot im periodischen Bedarf die Versorgungslücke in den Stadtteilen Fleischervorstadt und Innenstadt, das Vorhaben in seiner Gesamtheit zielt jedoch auf einen deutlich größeren Bereich ab. Die zukünftige Versorgungsfunktion würde sich für Greifswalder Maßstäbe eher im Bereich eines Stadtteilzentrums bewegen.“

Sowohl der Bebauungsplan als auch das zugrundeliegende Verträglichkeitsgutachten befassen sich mit dem Vorhabenstandort KAW-Gelände. Das Verträglichkeitsgutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt ausführlich dargestellt und ist zu dem Schluss gekommen, dass der dortige Einzelhandel durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen erfährt.

Zwischen der Stadt Greifswald und dem Investor besteht Einvernehmen darüber, dass das neue Einkaufszentrum nicht als Konkurrenz gegenüber der Innenstadt auftritt, sondern deren Angebote sinnvoll ergänzen soll. Entsprechende Regelungen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festgehalten. Mit der Verlagerung des Discounters in das Bebauungsplangebiet hat sich dieser schriftlich dazu verpflichtet, am ursprünglichen Standort keinen neuen Lebensmittel-discounter als Nachnutzer zu etablieren.“

Auf entsprechende weitergehende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.2 Landschaftspflege und Umweltbericht

Die landschaftspflegerischen Auswirkungen wurden durch die Erstellung eines Umweltberichtes, der Teil II dieser Begründung ist, ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - festgeschrieben. Damit kann sichergestellt werden, dass die Ausweisungen von Sonderbauflächen aus landschaftspflegerischer Sicht unproblematisch sind.

5.3 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet und vor Verkehrslärm von öffentlichen Straßen durch den bebauungsplan – induzierten Zusatzverkehr sowie zum Schutz der Nutzungen im Planbereich vor Verkehrslärm werden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen, die durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt wurden, ebenfalls im Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - festgesetzt. Das Immissionsschutzgutachten ist als Anlage ebenfalls Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Einige immissionsschutztechnische Regelungen, die Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches betreffen, wurden im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke bzw. dem Bahnhof Greifswald ist mit schienenverkehrsbedingten Erschütterungen zu rechnen. Vor Baubeginn wird empfohlen, Prüfungen zu erschütterungsbedingten Wirkungen durchzuführen (eventuell auf der Grundlage einer erschütterungstechnischen Prognose; vgl. dazu auch Angaben der DIN 4150-1/2/3). Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wird noch kein Gutachten über Erschütterungen erstellt, weil der Umfang zukünftiger Baumaßnahmen noch nicht abgeschätzt werden kann. Es sind Gebäude entlang der Bahnlinie vorhanden, die nicht unter Erschütterungen vom Bahnbetrieb gelitten haben. Die Gebäude werden teilweise nur um- oder ausgebaut. Auch bei Neubauten kann bautechnisch in ausreichendem Maße sichergestellt werden, dass mögliche Erschütterungen abgefangen werden. Im Rahmen der zukünftigen Bauanträge und der nachfolgenden Baugenehmigungen ist dann evtl. ein entsprechendes Gutachten über mögliche Erschütterungsauswirkungen mit vorzulegen.

5.4 Denkmalschutz und Stadtplanung

Durch die Erhaltung und Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes berücksichtigt die Bauleitplanung ebenfalls die Denkmalschutzbelange. So wird dafür Sorge getragen, dass das Stadtbild prägende Gebäude erhalten und intensiv weiter genutzt werden kann.

Die übrigen Gebäude des Planbereiches werden größtenteils zurückgebaut und es entstehen attraktive ortsgestalterisch passende Neubauten, die insbesondere die Ortseingangssituation von Greifswald, ausgehend vom Bahnhofsvorplatz bis in die Innenstadt hinein, positiv städtebaulich verändern und begleiten werden. Die bereits vorgenommene verkehrstechnische Neuordnung durch die Untertunnelung der Bahnstrecke wird städtebaulich durch die hochwertige Umnutzung des jetzt eher unattraktiv gestalteten Geländes weitergeführt und das gesamte städtebauliche Areal in diesem Bereich arrondiert und modernisiert.

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

5.5 Bodenschutz

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Das Vorkommen von Altlasten ist wahrscheinlich. Deshalb wurde eine Bodenuntersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten erstellt und in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Gutachten sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Im Zuge der weiteren Eingrenzung der Bereiche „ehemalige Motorenprüfstation“ sowie „ehemalige Tankstelle/Fasslager“ wurden auch zusätzliche Grundwasserbeprobungen durchgeführt um eine Trendbeurteilung durchführen zu können. Diese werden bei der vorhandenen Gefährdungsbetrachtung berücksichtigt. Die fraglichen Bereiche sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden. Aufgrund der im Rahmen der bisherigen Untersuchung festgestellten Bodenbelastungen durch PAK und MKW besteht nach Einschätzung der Gutachter von ERM kein akuter Handlungsbedarf, da aufgrund der Flächenversiegelung eine Mobilisierung der Schadstoffe nicht zu besorgen ist, was sich auch in den aktuellen PAK- und MKW-Gehalten der untersuchten Grundwasserproben widerspiegelt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass keine akuten Bodenbelastungen vorliegen, die eine Bebauung oder Nutzung des Geländes unmöglich machen würden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann weiter so erfolgen, wie sie schon jetzt geregelt ist. Soweit dazu keine Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - getroffen werden können oder müssen, werden entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Löschwasserversorgung kann in ausreichender Menge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

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

Nähere Einzelheiten und Ermittlungen zur Ver- und Entsorgung regelt ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - bzw. werden mit der Begründung erläutert.

UMWELTBERICHT

Teil II der Begründung

zur

20. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände -)

der

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

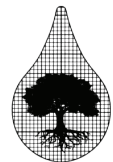
Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Vorhabenträger:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Markt
17489 Greifswald

Verfasser:

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



Bearbeiter:
Dipl. Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 19.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes.....	4
1.2.1	Wirkfaktoren.....	4
1.2.2	Bewertung.....	5
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.1	Gesetzliche Vorgaben.....	6
1.3.2	Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
2.1.1	Schutzgut Mensch und Nutzungen.....	7
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.1.3	Schutzgut Boden.....	11
2.1.4	Schutzgut Wasser	11
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	12
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.1.8	Schutzgebiete	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18

2.3.1	Schutzgut Mensch.....	18
2.3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
2.3.3	Schutzgut Boden.....	20
2.3.4	Schutzgut Wasser	20
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft	20
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	21
2.3.7	Kultur- und Sachgüter	21
2.3.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
3	Zusätzliche Angaben	23
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	23
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1 Einführung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 die Umnutzung des ehemaligen KAW-Geländes an der Bahnhofstraße (Kraftwagenaus besserungswerk) zur Etablierung eines Einzelhandelszentrums mit Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel und weiteren Fachmärkten. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der innerstädtischen Wallanlagen in unmittelbarer Nähe des Greifswalder Bahnhofes, es umfasst eine Fläche von 2,4 ha. Durch die Entwicklung eines Sondergebietes wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich gemischte Bauflächen ausweist, erforderlich.

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

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

1.1 Lage im Raum

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

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

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich KAW-Gelände wird erforderlich, da die Universitäts- und Hansestadt Greifswald in diesem Bereich die Ausweisung eines Einzelhandelszentrums plant. Dazu erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98. Dieser sieht großflächig die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ vor. Im Parallelverfahren ist dazu nun die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die bestehenden gemischten Bauflächen sollen in „Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ umgewandelt werden. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Weitere Änderungen erfolgen nicht. Der Bebauungsplan Nr. 98 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, welcher diese Flächennutzung planungsrechtlich weiter konkretisiert, befindet sich zur Zeit in der Aufstellung.

1.2.1 Wirkfaktoren

Bauphase

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

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

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,7 mit zulässigen Überschreitungen bis 0,9 festgesetzt (B-Plan Nr. 98), dieses kommt somit nahezu einer Vollversiegelung gleich. Aufgrund des bereits erheblichen Versiegelungsgrades im Bestand ist jedoch nicht von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen. Die bestehenden Hallen werden bis auf die denkmalgeschützte KAW-Halle abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt, so dass hier erhebliche Umbaumaßnahmen in Verbindung mit einer deutlichen Veränderung des Stadtbildes zu erwarten sind. Der Abriss von Hallen mit Verstreubungen und Verschalungen bedeutet einen Lebensraumverlust für Gebäudebrüter und Fledermäuse.

Die denkmalgeschützten Gebäude sowie die Lindenreihe (bis auf 3 Stück) werden erhalten.

Betriebsphase

Während der Betriebsphase stellen Lärm durch Lieferverkehr, Kundenverkehr sowie die mit dem Einkaufen verbundenen Geräusche (u.a. Einkaufswagen-Schieben) eine erhebliche Lärmquelle dar. Gegenüber der sehr geringen Nutzung im Bestand ist hier mit einer deutlichen Zunahme von Lärm und auch Bewegungen und Verkehr zu rechnen. Das Schalltechnische Gutachten (LAIRM-Consult GmbH, 2013) greift diese Problematik auf.

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

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

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

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

1.2.2 Bewertung

Durch die Planungen kommt es zu einer Wieder-Nutzung eines bestehenden Gewerbestandorts. Auch wenn dieses mit erheblichen baulichen Maßnahmen verbunden ist, die Störungen für den Menschen, aber auch für Natur und Landschaft bedeuten, ist dieses grundsätzlich positiv zu bewerten und folgt den Forderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da es zu keiner erheblichen Veränderung der Bodenversiegelung kommt, sind sowohl die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften als auch Boden und Wasser nicht erheblich nachhaltig betroffen. Kleinräumige Veränderungen der ohnehin nur kleinflächig vorhandenen Biotope werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Auch im Rahmen der Planung entstehen wiederum siedlungsnahen Biotope (Grünfläche, Ziergehölze, Rasenflächen, Bäume), so dass hier die Lebensraumeignung kaum verändert wird. Durch den Abriss der Hallen kommt es einerseits zu einem Verlust von Lebensstätten geschützter Arten (Fledermäuse, Gebäudebrüter), hier erfolgt eine Betrachtung im Rahmen des Artenschutzes. Es sind jedoch überwiegend häufige, störungstolerante Arten zu erwarten, eine besondere Bedeutung ist nicht erkennbar. Andererseits stellt die Neu- bzw. Wieder-Nutzung einer Gewerbebrache eine positive Veränderung des Ortsbildes dar und trägt dem Wunsch nach einer Stärkung von Einzelhandel in der südlichen Altstadt Rechnung. Die damit verbundenen erhöhten Nutzungsmerkmale wie Verkehr und Lärm werden im Rahmen von Einzelgutachten beleuchtet. Hier sind Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Die sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz bedeutsame Lindenreihe bleibt weitgehend erhalten, die denkmalgeschützten Gebäude ebenfalls. Negative Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Gesetzliche Vorgaben

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

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

1.3.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

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

Aus Gründen der ressourcenschonenden Bodennutzung und Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude ist diese Umnutzung von bestehenden Bauflächen der Neuausweisung von Bau- und Gewerbeland z.B. am Stadtrand vorzuziehen. Die städtebauliche Gestaltung der Flächen erfolgte durch Herrn Architekt Bernd Hake, Timmendorfer Strand. Hier wurde im Rahmen von Flächenverfügbarkeit, Denkmalschutz, Zuwegungen und Parkraumgestaltung ein in sich stimmiges Konzept erarbeitet. Ökonomisch und ökologisch sinnvolle Planungsalternativen ergeben sich insofern nicht. Die Gestaltung der Gebäude in Höhe und Anordnung orientiert sich dabei an der umliegenden Nutzung sowie auch am Denkmalschutz.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

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

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

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

Der Geltungsbereich wird insbesondere durch die Verkehrsachsen (Schiene, Bahnhofstraße) geprägt. Hier sind deutliche Belastungen der Wohn- und Erholungsqualität durch Lärm und Verkehr vorhanden. Zur Konkretisierung möglicher Belastungen erfolgt eine Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 erstellt wird. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind im Vorhabensraum nicht vorhanden, die Belastungen entsprechen den typischen Beeinträchtigungen einer Kernstadt hinsichtlich Lärm, Verkehr, Schadstoffen und Licht.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Infrastruktureinrichtungen und Wohnnutzung. Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege ist als hoch einzustufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.2.1 Biotopbestand

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

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

Der Geltungsbereich stellt sich als Gewebefläche mit einem hohen Versiegelungsgrad dar. Der Versiegelungsgrad liegt über 85 %. Das Gelände wird dominiert durch die großen Hallen sowie einzelne größere Bürogebäude und auch kleinere Gebäude im Bereich der Bahnhofstraße. Die dazwischen befindlichen Freiflächen sind überwiegend asphaltiert, betonierte oder gepflastert und werden als Parkplatz oder Abstellflächen genutzt. Teilweise ist in aufgesprungenen Fugen Spontanvegetation vorhanden. Auf größeren unbefestigten Flächen in den Randbereichen und unter Bäumen hat sich aufgrund eines hohen Nutzungsdrucks (Betreten von Pflanzflächen) ebenfalls eine trittstabile Spontanvegetation etabliert (PEU).

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

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

2.1.2.2 Bäume

Der Geltungsbereich wird in besonderem Maß durch die Lindenreihe entlang der Bahnhofstraße dominiert. Hierbei handelt es sich um 23 ältere, recht vitale Linden mit einem Stammumfang von 153 bis 211 cm. Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG MV. Weitere gemäß der Baumschutzsatzung der Uni-

versitäts- und Hansestadt Greifswald geschützte Bäume (Stammumfang > 60 cm) finden sich aufgrund ihres Stammumfanges im Bereich des Hausgartens an der Bahnhofstraße (1x Robinia pseudoacacia) sowie im Bereich des Parkplatzes im östlichen Bereich (8x Robinia pseudoacacia).

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

Eine genaue Darstellung der Bäume erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

2.1.2.3 Potenzieller Tierbestand

An dieser Stelle erfolgt nur eine grobe Abschätzung des Arteninventars. Eine genaue Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Vögel:

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

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

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

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

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

Die Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse:

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

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

Über den Brachflächen sowie im Bereich der Beleuchtungsanlagen können Fledermäuse nach Insekten jagen und diese als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund der sehr kleinflächig vorhandenen Strukturen sind diese jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Eine besondere Eignung des Geltungsbereichs für die Nutzung als Flugstraßen ist nicht anzunehmen. Alle Fledermäuse unterliegen dem strengen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Weitere Arten:

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

2.1.2.4 Biologische Vielfalt

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

Bewertung:

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

2.1.3 Schutzgut Boden

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

Geologisch gesehen handelt es sich bei den Böden in Greifswald südwestlich der Innenstadt um eiszeitlich entstandene Grundmoränen mit starkem Grund- und mäßigem Stauwassereinfluss. Im Rahmen von Bodenaufschlüssen (ERM GmbH im Rahmen der Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes, 2013.) wurden im gesamten Geltungsbereich sandige Auffüllungen, teilweise mit geringeren Anteilen Ziegelbruch und organischem Material, mit einer Mächtigkeit von 0,7 bis 2,0 m angetroffen, darunter waren Geschiebemergel und Feinsande bis zur Endteufe (4,8 m) vorhanden.

Da die Flächen des Geltungsbereiches als Verdachtsflächen im Altlastenkataster der Hansestadt Greifswald erfasst sind, erfolgte durch die ERM GmbH eine ergänzende Altlastenuntersuchung mit dem Ergebnis, dass derzeit kein akutes Gefährdungspotenzial bzw. Handlungsbedarf besteht.

Bewertung:

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen deutlichen Belastungen durch die anthropogene Nutzung, naturnahe Bodenstrukturen sind nicht vorhanden. Es sind aufgrund der ehemaligen Nutzung stellenweise Altlastenstandorte vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Am nordwestlichen Rand verläuft eine Rohrleitung (Gewässer II. Ordnung - Graben 25), welche eine Verbindung herstellt zwischen dem südwestlich der Bahnstrecke liegenden Gewässer und dem Wallgraben und damit in die Ryck entwässert.

Bewertung:

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

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima:

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

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

Luftqualität:

Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Zeitweilige Beeinträchtigungen durch Verkehr (Abgase) können auftreten, sind aber typisch für innenstadtnahe Flächen an Hauptverkehrsstraßen. Die Linden haben eine (begrenzt) positive Wirkung auf die Luftqualität.

Bewertung:

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die gewerbliche Bebauung, die Wohnbebauung sowie das Bahnhofsgelände (Straßenunterführung, Oberleitungen, Bahnhofsgebäude). Insbesondere die denkmalgeschützte Halle des KAW-Geländes und die z.T. mehrstöckige Blockbebauung (historische Bausubstanz) entlang der Bahnhofstraße sind deutlich ortbildprägend. Die markante Lindenallee im Geltungsbereich stellt eines der wenigen Grünelemente dar und ist bedeutsam für diesen Abschnitt der Bahnhofstraße. Besondere Freiräume, mit Bedeutung für die Naherholung, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

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

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Bewertung:

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

2.1.8 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutz:

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

Denkmalschutz:

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

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

Bewertung:

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

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die natürlichen Funktionen und Wechselwirkungen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert. Hier sind in erster Linie die anthropogene Nutzung und der hohe Versiegelungsgrad zu nennen. Die Nutzung des Bodens als Standort für Gebäude und Parkplätze steht deutlich gegenüber Freiflächen und Gehölzflächen im Vordergrund. Der Geltungsbereich bietet nur eine geringe Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen, hier sind in erster Linie anspruchslose Arten zu erwarten, alte Linden spielen eine positive Rolle für Arten und Ortsbild sowie Luftqualität.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Darstellung der prognostizierten Auswirkungen. Eine abschließende Bewertung erfolgt dann schutzgutbezogen unter Einbezug von Vermeidung und Minimierung in Kapitel 2.3. Hieraus leitet sich dann ein ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf ab.

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

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

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

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Bereich der Wallanlagen ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht gegeben (Abschirmwirkung durch vorhandene Gebäude). Der Geltungsbereich selbst hat derzeit keine besondere Bedeutung für den Menschen mit seinen Ansprüchen an Wohlbefinden, Erholung, Gesundheit sowie Arbeiten und Wohnen. Beeinträchtigungen durch Geruchsentwicklungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Lichtimmissionen (Einhaltung der Nachtphase) sind minimierbar.

Für die Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (LAIRM Consult, 2014). Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Nutzung

der Flächen als Sondergebiet möglich. Einzelheiten des Gutachtens werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert. Ein Verkehrsgutachten beleuchtet weiterhin mögliche Auswirkungen einer veränderten Verkehrsbelastung (GSP, 2014)

Besondere weitere Veränderungen für die menschliche Gesundheit (v.a. Licht, Geruch) sind nicht zu erwarten.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Der weitgehende Erhalt der Lindenreihe (bis auf drei Stück) sowie weiterer Bäume stellt eine bedeutsame Minimierung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar, da es sich hierbei um für das Schutzgut bedeutsame Strukturen handelt.

Auswirkungen der Planung auf angrenzende Lebensräume sind aufgrund der deutlichen Vorbelastungen, auch in den angrenzenden Strukturen (Wohn- und Gewerbenutzung, Bahnanlage), nicht zu erwarten bzw. minimierbar.

Inwieweit artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen erfolgen, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht. Aufgrund der potenziellen Artenzusammensetzung ist aber nicht mit besonderen Konflikten zu rechnen, die nicht minimierbar sind und einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Eine erhebliche Veränderung der biologischen Vielfalt ist aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

2.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden unterliegt im Geltungsbereich bereits deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung. Die Flächenversiegelung liegt in Bestand und Planung bei ca. 90 %, so dass nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch zusätzliche Versiegelungen ausgegangen wird. Es erfolgt

eine Durchgrünung des Gebietes mit entsprechend unversiegelten Bereichen.

Die Durchgrünung der Stellflächen ist ebenfalls eine einzuhaltende gestalterische Vorgabe, die in diesem Fall mit angerechnet werden kann, da auch die bestehenden Grünflächen überwiegend als Biotope der Verkehrsflächen zu beschreiben sind. Die Wertigkeit für das Schutzgut Boden ist in Bestand und Planung als gleich einzustufen. Insofern ist voraussichtlich nicht von einer Netto-Neuversiegelung auszugehen, es erfolgt lediglich eine lagemäßige Verschiebung der Grünflächen.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Die Grundwasserverhältnisse wie auch das Maß der Grundwasserneubildung werden durch die geplanten Maßnahmen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die vorhandenen Altlasten konnte nach bisherigen Erkenntnissen ausgeschlossen werden. Hier erfolgen keine Veränderungen. Die Abdeckung der Altlasten durch Versiegelung tragen zu einer Sicherung des Standortes bei und verhindern eine Mobilisierung von Schadstoffen.

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

2.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

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

2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

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

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

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige KAW-Halle wird im Bebauungsplan als geschütztes Denkmal festgesetzt und erhalten. Alle Umgestaltungsmaßnahmen zur Nutzung als Lebensmittelstandort erfolgen damit in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine besondere Beeinträchtigung ist dann nicht zu erwarten. Inwieweit weitere Minimierungsmaßnahmen (Gestaltungsmaßnahmen) erforderlich werden, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht.

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

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Durch den zunehmenden Verfall würde sich die Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, hier insbesondere auch Gebäudebrüter und Gebäudefledermäuse, langfristig verbessern. Die Ansiedlung seltener bzw. sehr anspruchsvoller Arten ist aufgrund der Vorbelastungen aber nicht zu erwarten.

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung und Minimierung:

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

Ausgleich/Fazit:

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

2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vermeidung und Minimierung:

- Weitgehender Erhalt der Lindenreihe an der Bahnhofstraße sowie weiterer Grünflächen und Bäume,
- Eingrünung des Baugebietes und der Parkplatzflächen,
- Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Werbeschilder, Parkplatz- und Schaufensterbeleuchtung) nur während der Öffnungszeiten und Verzicht auf wechselndes und bewegtes Licht sowie Skybeamer zur Minimierung von Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tiere,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Lampen),

- Umsetzung von Minimierungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes.

Ausgleich/Fazit:

Der Verlust von Grünflächen und Bäumen stellt einen Eingriff nach BNatSchG dar. Dieser wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher untersucht. Es wird ermittelt inwieweit der Ausgleich im Geltungsbereich erbracht werden kann, ggf. ist ein externer Ausgleich erforderlich. Die Untersuchung des Artenschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan, es werden jedoch voraussichtlich keine Verbotstatbestände für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse ausgelöst.

2.3.3 Schutzgut Boden

Vermeidung und Minimierung:

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

Ausgleich/Fazit:

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

2.3.4 Schutzgut Wasser

Vermeidung und Minimierung:

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

Ausgleich/Fazit:

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

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der alten Linden mit positiver Wirkung auf die Luftqualität

Ausgleich/Fazit:

Es erfolgen keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft, ein Aus-

gleich ist nicht erforderlich.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Vermeidung und Minimierung:

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

Ausgleich/Fazit:

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

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Vermeidung und Minimierung:

Nicht erforderlich.

Ausgleich/Fazit:

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

2.3.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung, LUNG M-V, 2010), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial.

Die Zusammensetzung des faunistischen Arteninventars erfolgte nicht durch eine Kartierung von Ort, sondern auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, welche auf der Biotoptypenkartierung beruht. Hier bestehen Defizite hinsichtlich des genauen Artenvorkommens, der genauen Lokalisation von Brutstandorten und der Lebensraumnutzung.

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

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

Besonderes Konfliktpotenzial besteht hinsichtlich der Zusammensetzung des Einzelhandels, der Lärmbelastungen sowie der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen. Hier sind ggf. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergänzende Angaben zum Monitoring zu erarbeiten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier sollen die bestehenden gemischten Bauflächen des ehemaligen KAW-Geländes in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum umgewandelt werden. Auf dieser Weise wird den Voraussetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 planungsrechtlich entsprochen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden. Vertiefende Aussagen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Hier werden insbesondere auch die Punkte „Eingriffsregelung“ und „Artenschutz“ eingehender untersucht.

Greifswald, den 02.09.2015

Der Oberbürgermeister



Redaktionelle Ergänzung:

Rechtsgrundlagen

Für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Rechtsgrundlagen relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.