

**24. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**  
(im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße -)

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Vorbemerkung**

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam.

Am 27.11.2015 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht.

Das zu überplanende Gelände liegt südlich des Einkaufszentrums Elisenpark und umfasst eine Teilfläche der früheren Gewächshausanlage. Die landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche beträgt ca. 6,1 ha.

**Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans**

Das Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - zur Entwicklung eines Fachmarktzentnums.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - südlich des Einkaufszentrums Elisenpark sind im Flächennutzungsplan gewerbliche Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet) dargestellt.

Dies erfordert unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Zielstellung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung - Fachmarktzentrum - darzustellen.

Vorgesehen ist die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel am Standort des Einkaufszentrums Elisenpark gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßvorhaben. Die spezifische Standortanforderungen gemäß landesplanerischer Vorgaben, wie teilintegrierter und gleichzeitig verkehrlich gut erreichbarer Standort, der im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht, sind im Oberzentrum Greifswald (gemeinsam mit Stralsund) erfüllt. Das Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße stellt sowohl funktional wie räumlich eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Elisenparks dar. Die Kundenparkplätze des neuen Fachmarktzentnums sollen nahtlos an die Parkflächen des Einkaufszentrums Elisenpark anschließen und werden ausschließlich über den bestehenden Parkplatz erschlossen. Die Lieferzufahrt wird separat an die Anklamer Landstraße angebunden. Bezüglich der prognostizierten Verkehrszunahme wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten im Umfeld des Plangebiets gutachterlich nachgewiesen.

Mögliche Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft im Raum Greifswald wurden im Rahmen eines - Pre-Checks zur Erweiterung des Einkaufszentrums Elisenpark um weitere Fachmärkte 2016 - gutachterlich untersucht. Als Fazit hält der Pre-Check fest, dass das Vorhaben geeignet sei, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu stärken.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans steht keinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

### **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2017 von der Bürgerschaft gefasst. Dem Änderungsbeschluss gingen umfangreiche Variantenuntersuchungen und Diskussionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom 08.07.2016 bis zum 09.08.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 12.07.2016.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.05.2017 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 15.06.2017.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Der Feststellungsbeschluss wurde am 11.12.2017 gefasst.

Die Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 06.03.2018, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 31.05.2018; Az.: 01238-18-44 erteilt.

Der Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 29.06.2018 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

### **Umweltbelange**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft.

Die Planung für den Bereich des Fachmarktzentrums Anklamer Landstraße ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, und angesichts von Minderungsmaßnahmen, nicht zu erwarten. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind festzusetzen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung als Baufläche und die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

### **Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

In der Behördenbeteiligung wurde vom Handelsverband Nord e.V. auf mögliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Greifswalds in Anbetracht der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region unter Berücksichtigung erreichter Einzelhandelszentralität und der damit nur begrenzten Ansiedlungsspielräume verwiesen.

Die Gemeinde Neuenkirchen erhebt Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Entwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen hinsichtlich der Stärkung des Einkaufszentrums Elisenpark zu Lasten des Fachmarktzentrums Neuenkirchen.

In der Abwägung wird auf das Fazit des o.g. Pre-Checks, dass insgesamt die recht günstigen Rahmendaten des Einzelhandelsstandorts Greifswalds ausweist, Bezug genommen. Weiter wird auf die oberzentrale Funktion Greifswalds und die entsprechenden Ziele gemäß Landesraumentwicklungsprogramm hingewiesen. Allgemein ist zu berücksichtigen, dass das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat. Von einer städtebaulichen Zielstellung, die zu Lasten des Fachmarktzentrums Neuenkirchen geht, kann daher nicht ausgegangen werden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen sind im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans nicht abgegeben worden.

*Staubert*