

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

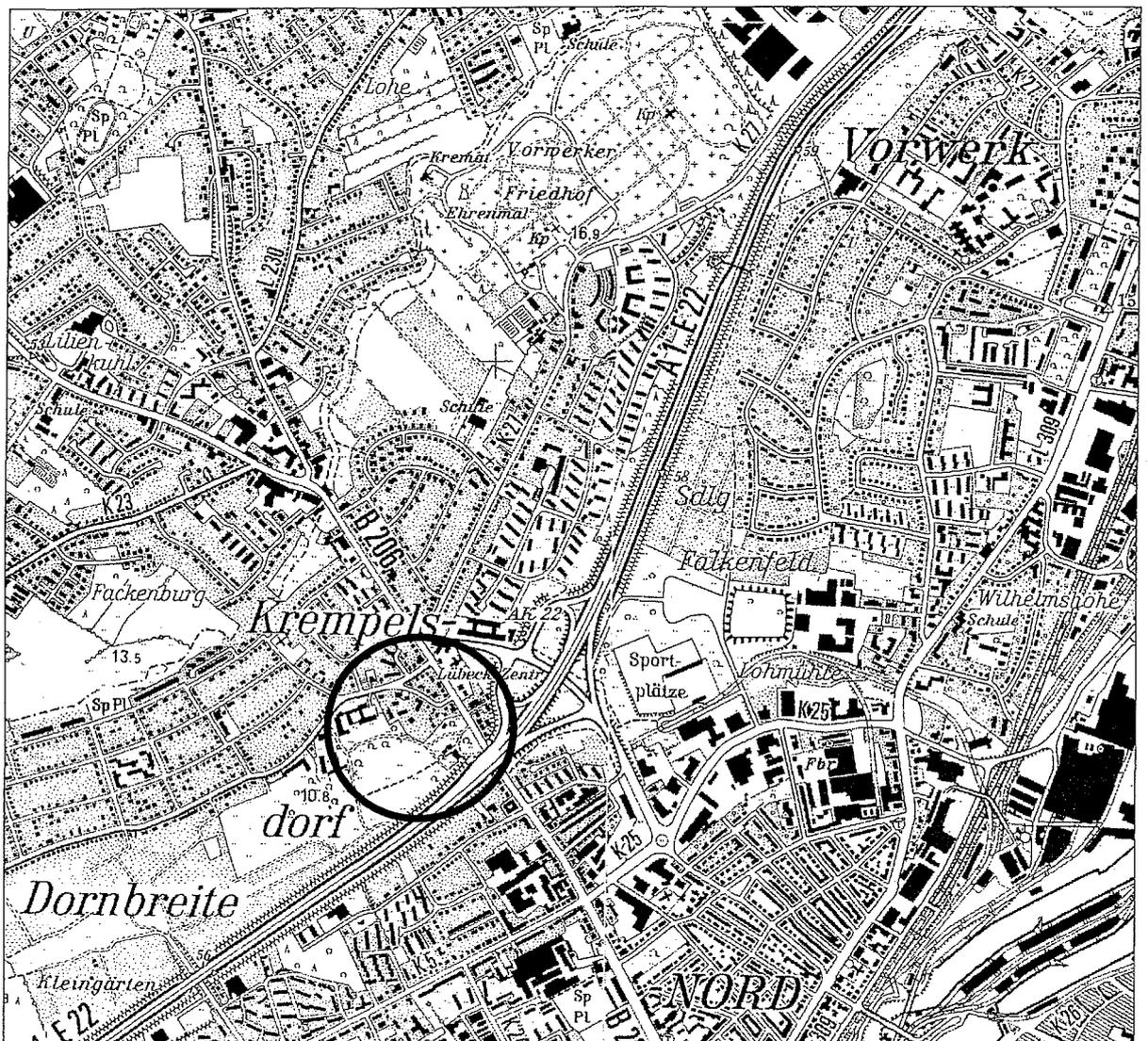
(§ 9(8), § 2(4) und § 2a(2) Satz 2 BauGB)

zum Bebauungsplan
Nr. 24.51.02 - Krepelsdorf/Hofwiesen, Kurzer Weg

Fassung vom 02.08. 2006

Übersichtsplan

Lageplan (ohne Maßstab)



Inhaltsverzeichnis

1 Städtebauliche Vergleichswerte	1
1.1 Flächenwerte.....	1
2 Plangebiet	1
3 Städtebauliche Ausgangssituation	1
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	1
3.2 Bisherige Festsetzungen.....	2
3.3 Entwicklung aus anderen Planungen.....	2
4 Planungsgrundsätze	2
5 Inhalt der Planung	3
5.1 Künftige bauliche Entwicklung	3
5.2 Erschließung	3
5.3 Parkplätze, Stellplätze.....	4
5.4 Grünordnerischer Fachbeitrag	4
5.5 Ver- und Entsorgung	5
5.6 Umweltschutz	5
5.6.1 Verkehrslärm	5
6 Kosten und Finanzierung	7
7 Umweltbelange	7
7.1 Umweltprüfung	7
7.1.1 Prüfung der betroffenen Belange	7
7.1.2 Prüfung der Erheblichkeit der Betroffenheit	8
7.2 Umweltbericht.....	9
7.2.1 Einleitung.....	9
7.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	10
7.2.3 Zusätzliche Angaben.....	14
8 Übersichtsplan	15

1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 6.915 m ²
Baugrundstück für Erweiterung der Therapieeinrichtung (Teilbereich WA-1).	ca. 4.813 m ²
Baugrundstücke für Doppelhäuser (Teilbereich WA-2)	ca. 841 m ²
Flächen für Entsorgungsanlagen - Abwasserpumpwerk	ca. 1.261 m ²

2 Plangebiet

Der ca. 6.900 m² große Plangeltungsbereich erstreckt sich auf die Freifläche südlich der vorhandenen therapeutischen Einrichtung „Die Brücke“ am ‚Kurzer Weg‘, der die Krepelsdorfer Allee mit der Straße Dornbreite verbindet. Nordwestlich der geplanten Erweiterung der Therapieeinrichtung grenzen zwei Doppelhäuser sowie eine Pumpstation für Abwasser an, die im Rahmen der Bauleitplanung nachgezeichnet werden sollen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/2, 15/8 und teilweise 11/3 der Flur 2, Gemarkung Krepelsdorf.

An den Plangeltungsbereich grenzen an:

- nördlich die vorhandene Bebauung am Kurzen Weg,
- östlich die Parkanlage ‚Herrenwiesen‘ und der ehemalige Rumorhof,
- südlich die Parkanlage ‚Herrenwiesen‘,
- westlich eine rückwärtige Wohnbebauung an der Dornbreite und am Kurzen Weg.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt in Krepelsdorf, einer ehemaligen Landgemeinde vor den Toren der Hansestadt Lübeck. Ortsbildprägend ist das alte Herrenhaus des ehemaligen Rumorhofes sowie die angrenzenden Grünflächen mit einem markanten Baumbestand an der Fackenburger Allee (Naturdenkmal). Die Landgemeinde wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als ‚Vorstadt‘ in die Stadt Lübeck eingegliedert. In der Nachkriegszeit wurde Krepelsdorf durch eine umfassende bauliche Entwicklung (Siedlung Dornbreite, Possehsiedlung etc.) überprägt. Das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus und die südlich angrenzende Parkanlage sollten Bestandteil eines zu Beginn der 20. Jahrhunderts von Harry Maasz entworfenen, aber nicht vollendeten Volksparks werden.

Das Plangebiet grenzt südlich an die vorhandene Bebauung an der Straße „Kurzer Weg“ an und ist durch einen breiten Gehölzstreifen von der südlich angrenzenden Grünfläche abgeschirmt. Die Erweiterungsfläche der Therapieeinrichtung „Die Brücke“ wird als Wiesen- und Gartenfläche durch die Therapieeinrichtung intensiv genutzt. Zum Plangebiet gehören auch zwei Doppelhäuser und ein Abwasserpumpwerk nordöstlich der Erweiterungsfläche.

Die südlich angrenzende Parkanlage werden von extensive gepflegten Wiesenflächen mit eingestreuten Teichen sowie Einzelbäumen, Baumgruppen und flächigen Gehölzpflanzungen geprägt. Dieser Bereich stellt heute einen wichtigen Naherholungsraum in dem städtischen Gefüge dar, ist in der Erholungswirksamkeit jedoch durch die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung gestört (Lärm, Erreichbarkeit etc.).

Das Gelände ist relativ eben und liegt bei ca. 11 m üNN. Zum „Kurzen Weg“ hin steigt das Gelände außerhalb des Plangebiets auf ca. 15 m üNN an.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Bebauungsplan Krempelsdorf-Hofwiesen der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet bisher als Grünfläche ausgewiesen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 30.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie seiner 72. Änderung, zzt. Entwurf), entwickelt.

4 Planungsgrundsätze

Anlass, und Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 24.51.02 wird aufgestellt, um für die Erweiterung der Therapieeinrichtung „Die Brücke“ an der Straße „Kurzer Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Weiteren sind in unmittelbarer Nachbarschaft zwei Doppelhäuser und ein Abwasserpumpwerk entstanden, die in dem Bauleitplan nachgezeichnet werden.

In dem geplanten vollstationären Wohnheim sollen Menschen mit schweren und schwersten psychischen Behinderungen betreut, gefördert und gepflegt werden. Vorgesehen ist eine Einrichtung mit 24 Plätzen in Form von möglichst gleichwertigen Einzelzimmern. Für einen optimalen Personaleinsatz ist es wichtig, von zentraler Stelle aus die Bewohnerinnen und Bewohner im täglichen Betrieb „im Blick“ zu haben.

Um das Heim wirtschaftlich führen zu können, ist die gemeinsame Nutzung (Nachtwache, Küche, Heimleitung etc.) der vorhandenen Einrichtung an der Straße „Kurzer Weg“ und der geplanten auf dem vorgesehenen Erweiterungsgrundstück unabdingbare Voraussetzung.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und der bisherigen Festsetzung in dem Bebauungsplan Krempelsdorf-Hofwiesen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem Anlass, Ziel und Zweck der Planung widersprechen, sind die Nutzungen im Teil B ‚Text‘ des B-Planes ausgeschlossen worden.

Die Baugrenzen für die Erweiterung der Therapieeinrichtung (Teilbereich WA-1) werden baukörperbezogen fixiert, lassen jedoch in einem eingeschränktem Maß kleine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, um eine Längeneinschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Integration der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild. In dem Teilbereich WA-1 wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt und trägt damit zu einer Optimierung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

5.2 Erschließung

Die geplante Neubebauung (Teilbereich WA-1) wird über die vorhandene Therapieeinrichtung am ‚Kurzen Weg‘ an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Erschließung der Erweiterung der Therapieeinrichtung ist hauptsächlich als Fußweg zu sehen. Liefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt ausschließlich über die Lieferantenzufahrt auf der südöstlichen Seite der vorhandenen Therapieeinrichtung. Durch die Erweiterung ist hier kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten, da lediglich der Lieferumfang erhöht wird. Die vorhandenen Doppelhäuser (Teilbereich WA-2) sind vom Kurzen Weg aus über einen privaten Stichweg erreichbar. Das Abwasserpumpwerk wird von der Krempelsdorfer Alle aus erschlossen.

Über die Krempelsdorfer Allee ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Krempelsdorfer Allee und genügen den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP).

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Gemäß Stellplatzerlass (StErl) des Landes Schleswig-Holstein (Stand 16. August 1995) sind für Altenwohnheime und Altenheime, die als Verkehrsquelle ähnliche Rahmenbedingungen wie die Therapieeinrichtung aufweisen, pro 8 – 15 Plätze ein Stellplatz erforderlich. Hiervon müssen weitere 75 % für Besucher vorbehalten werden. Für die Erweiterung der Therapieeinrichtung mit geplanten 24 Plätzen ergibt sich ein Bedarf von mindestens 3 Stellplätzen. Für die vorhandene Therapieeinrichtung mit 33 Plätzen sind 4 Stellplätze eingerichtet worden.

Die Stellplatzanlage im nördlichen Bereich des Grundstücks der vorhandenen Therapieeinrichtung wird auf die erforderlichen 7 Stellplätze erweitert, wobei ein Stellplatz behindertengerecht ausgebaut werden soll. Ein zusätzlicher Stellplatz wird als öffentlicher Besucherstellplatz geschaffen, so dass insgesamt 8 Stellplätze bereitgestellt werden können.

5.4 Grünordnerischer Fachbeitrag

Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,7 ha und der geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturschutz wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Gleichwohl wird für die Aufarbeitung der grünordnerischen Belange, insbesondere der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ein grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt, der ein unselbständiger Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (vgl. Anlage). Folgende Inhalte werden in dem Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt:

- Darstellung der durch die baulichen Veränderungen zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Gestaltung und Entwicklung von nutzbaren Freiflächen im Plangebiet
- Maßnahmen zum Ausgleich der beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse des Naturhaushalts und des Landschafts- und Ortsbildes
- Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Konfliktanalyse hat im grünordnerischen Fachbeitrag ergeben, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser erforderlich ist. Zur Kompensierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich für die Erweiterung der Therapieeinrichtung (Teilbereich WA- 1) ein Ausgleichserfordernis von insgesamt **570 m²**. Für die Doppelhäuser (Teilbereich WA-2) und das Abwasserpumpwerk sind keine erheblichen Erweiterungsmöglichkeiten/Neuersiegelungen möglich und können daher bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt bleiben.

Die Ausgleichsfläche liegt südöstlich des Plangebietes in Lübeck-Schönböcken ca. 2,0 km entfernt (Flurstück 96/4, Flur 1 der Gemarkung Schönböcken). Ein räumlicher und funktionaler Bezug wird durch den Flutgraben hergestellt. Die Ausgleichsfläche ist in dem Bebauungsplan Nr. 23.06.00 „Schönböcken/Bauern-

weg“ als Ausgleichsfläche im Vorgriff auf zu erwartende Eingriffe außerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt (Poolbildung). Hiervon werden dem Teilbereich WA-1 des Bebauungsplans Nr. 24.52.02 „Krempelsdorf/Hofwiesen, Kurzer Weg“ 570 m² zugeordnet. Als Ausgleichmaßnahme ist die Anlage einer Obstbaumwiese vorgesehen. Die Umsetzung der Ausgleichmaßnahme wird zwischen dem Vorhabenträger „Die Brücke“ und dem Grundeigentümer vertraglich gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt von der Straße ‚Kurzer Weg‘ aus. Für das Neubauvorhaben (Teilbereich WA-1) wird Schmutzwasser über die auf dem privaten Grundstück vorhandene Schmutzwasserleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser in die Vorflut innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich des Plangebietes geleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer II. Ordnung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Anbindung an die Vorflut innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen differenzierter dargestellt und hierfür eine detailliertes Höhenaufmass sowie ein Aufmass des Gehölzbestandes angefertigt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Aufnahme größerer Regenmengen (Vertiefung der Mulden, Anlage eines offenen Teichs) vom Vorhabenträger vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes wird das bestehende Abwasserpumpwerk nachgezeichnet und als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ festgesetzt.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt in relativer Nähe zur Autobahn A1. Daher ist die städtebauliche Situation durch Verkehrslärm stark vorbelastet.

Es wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine eigenen schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt, da dem Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck eine Lärmberechnung der Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein vorliegt.

Demnach stellen sich in 230 m Entfernung zur Autobahn A 1 Beurteilungspegel von 59,7 dB (A) tags und 54,8 dB (A) nachts ein. Bei der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einem Orientierungswert von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) nachts, ergeben sich Richtwertüberschreitungen von 4,7 dB tags bzw. 9,8 dB nachts.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der DIN-Norm 4109 – „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 sind die der Autobahn zugewandten Gebäudefronten entsprechend dem Lärmpegelbereich III auszubilden.

Die Überschreitung verlangt Maßnahmen sowohl für den Tag als auch für eine ungestörte Nachtruhe. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheidet hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder – wall) aus, so dass nur durch bautechnische Maßnahmen ein passiver Schallschutz zu erreichen ist. Daher enthält der Bebauungsplan Teil B ‚Text‘ eine entsprechende Festsetzung zum passiven Schallschutz.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt. Für die vorrangig tagsüber genutzten Freiflächen, die durch eine Vorbelastung geprägt sind, werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete zwar überschritten, sie liegen jedoch unter dem Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A). Bis hin zu diesen Mischgebietswerten wird die Überschreitung noch als zumutbar betrachtet, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist. Die der Wohnnutzung zugeordneten Gartenflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung (WA 2) liegen größtenteils auf der Autobahn abgewandten Seite. Für die geplante Therapieeinrichtung (WA 1) wird durch die hufeneisenförmige Anordnung ein beruhigter Innenfreiraum geschaffen. Ebenso bleibt auf den Grundstücken genügend Spielraum z.B. den Terrassenbereich abzuschirmen. Eine zusätzliche, zumindest subjektiv empfundene Abschirmung ist durch den Gehölzbestand vorhanden.

5.6.2 Abwasserpumpwerk

Das Abwasserpumpwerk ist in jüngerer Zeit saniert und mit Kohlefiltern ausgestattet worden, so dass keine erheblichen Erschütterungen beim Abpumpen oder Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen zu erwarten sind.

5.7 Kulturgüter

Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich der ehemaligen Siedlungsfläche des mittelalterlichen slawischen Dorfes Krempelsdorf. Es ist daher mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen.

Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern des Bereichs Archäologie beborgten und dokumentiert werden müssen. Der Bereich Archäologie ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

6 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 24.51.02 sind für die Hansestadt Lübeck keine Erschließungskosten zu erwarten, da alle Herstellungs- und Unterhaltungsaufwendungen über den Grundeigentümer abgewickelt werden.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1(6) Nr.7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und der Detaillierungsgrad wird durch die Hansestadt Lübeck festgelegt. Es erfolgte eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens und der erforderlichen Untersuchungstiefen (sogenanntes Scoping).

7.1.1 Prüfung der betroffenen Belange

Nr.	Belang	betroffen	nicht betroffen
a)	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X	
b)	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		X
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X	
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X	
e)	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	X	
f)	Die Nutzung erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	X	
h)	Die Erhaltung des bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen festgelegten Immissionsrichtwerten nicht überschritten werden		X
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	X	

7.1.2 Prüfung der Erheblichkeit der Betroffenheit

Nr.	Belang	erheblich betroffen	nicht erheblich betroffen
a)	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen...	Durch die Ausweisung der zulässigen Bebauung für die Neubebauung und der neu anzulegenden Stellplätze wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Versiegelung führt zu einem Gesamtverlust des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt.	
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen...	Durch die Neubebauung geht ein erheblicher Teil der Freiflächen der bisherigen Therapieeinrichtung, angrenzend an den Grünzug Herrenwiesen/Struckbachtal, verloren. Wie der Gesamtraum ist das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Autobahn A1 erheblich vorbelastet.	
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter...		Durch den Bebauungsplan ergeben sich im Plangeltungsbereich und darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Rumrohrhof mit den Herrenwiesen, vierreihige Lindenallee), da ein ausreichender Abstand zum Herrenhaus verbleibt und der vorhandene breite Gehölzgürtel die geplante Bebauung gut verdeckt. Um mögliche archäologisch relevante Funde oder Befunde zu sichern wird der Bereich Archäologie vier Wochen vor allen Bodeneingriffen informiert.
e)	Vermeidung von Emissionen...		Die Abwasser- und Abfallentsorgung ist gesichert und es sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	Aufgrund der Abweichung von der Darstellung der Flächennutzung im Entwicklungsplan wird eine besondere Begründung erforderlich. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich	
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d		Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Maßnahmen zwar teilweise beeinflusst, die durch die Planung verursachten Wechselwirkungen wirken jedoch nicht grundlegend negativ und über den Plangeltungsbereich hinaus. Zusammen mit den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden an dieser Stelle auch Querverweise zu einzelnen Fachuntersuchungen bzw. anderen Teilen der Begründung gegeben. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Strukturierung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zum BauGB.

7.2.1 Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

(s. Begründung Ziffern 1, 4 und 5)

b) Fachgesetze und Fachpläne

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc..	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich. Für die Erweiterung der Therapieeinrichtung wird eine Dachbegrünung vorgesehen. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind dazu geeignet, den durch Versiegelung entstehenden Verlust an Boden und Vegetation aufzufangen. Gleichzeitig wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und das Kleinklima verbessert.
Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen.	Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden muß vor Beginn der Baudurchführung gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert werden.
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.	Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der DIN-Norm 4109 – „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 sind die der Autobahn zugewandten Gebäudefronten entsprechend dem Lärmpegelbereich III auszubilden.
Denkmalschutzgesetz DSchG	Schutz der historischen Bausubstanz des Rumohrhofes	Die Neubebauung erfolgt in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Therapieeinrichtung, auf einer durch einen Gehölzstreifen von der öffentlichen Grünfläche/dem Rumohrhof abgeschirmten Fläche. Die mit einer Dachbegrünung versehene Bebauung ist niedrig gehalten, sodass sie vom Rumohrhof aus kaum wahrnehmbar sein wird.
Landschaftsplan	Sicherung der Flächen mit Potenzial für den Naturschutz auf gemeindlicher Ebene.	Ein Eingriff auf Flächen mit einer Bedeutung für den Naturschutz ist nicht geplant.

7.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Es werden nur die in der Umweltprüfung als erheblich eingestuftten Belange berücksichtigt.

1. Belang Nr. a)¹

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme

Im gesamten Bereich der Erweiterung steht eine humose Oberbodenschicht mit Wurzelresten und örtlichen Bauschuttresten an (vgl. Baugrunduntersuchung und Gründungsverhältnisse Dümcke 2005). Der Grundwasserspiegel ist bei den Sondierungsbohrungen, die im Januar 2005 durchgeführt wurden, dem Gefälle des Geländes entsprechend zwischen 1,5 m Tiefe an der nordöstlichen Grenze und 0,5 m Tiefe an der südwestlichen Grenze des Erweiterungsgrundstücks festgestellt worden.

Den überwiegenden Teil der Erweiterungsfläche der Therapieeinrichtung nimmt eine mit Wegen durchzogene Rasenfläche mit einigen Obstbäumen ein, an die sich im Nordosten ein Zier- und Nutzgarten und im Nordwesten eine Scheune mit einer vorgelagerten Hoffläche sowie einem Freilauf für Ziegen hinter der Scheune angliedern. Die Gärten der Doppelhäuser sowie Freianlagen des Abwasserpumpwerkes sind durch Scherrasen, Blumenrabatten und Ziergehölze geprägt.

Über Tiere sind in dem Planungsgebiet keine spezifischen Daten vorhanden. Das Aufkommen von Fledermäusen, für die ältere Bäume oder Gebäude von Bedeutung sein können, sind auf Grund einer Begehung des Geländes und des Stalles und lt. Auskunft der Heimleitung nicht nachgewiesen worden.

b) Prognose

In dem Bereich der Neubebauung der Therapieeinrichtung ist von einer zusätzlichen Vollversiegelung von 2.277 m² auszugehen. Hierdurch kommt es zu einem relativ kleinflächigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der an anderer Stelle kompensiert werden kann. Der Grundwasserhaushalt bleibt durch diese Maßnahmen insgesamt unbeeinflusst.

Von der Neubebauung sind unterschiedliche Gras- und Staudenfluren sowie Rasengesellschaften betroffen, die von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind. Durch die Anordnung des Baukörpers sind für die Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche keine Auswirkungen zu erwarten. Innerhalb des Baufeldes sind jedoch einige in jüngerer Zeit angepflanzte Obst- und Laubbäume betroffen, die jedoch nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Für die Anbindung der Erweiterung der Therapieeinrichtung an die Abwasserleitung und Vorflut innerhalb der öffentlichen Grünfläche muss der Gehölzstreifen

¹ vergl. Tabelle 7.1.1

durchbrochen werden. Dies erfolgt außerhalb des Kronenbereichs von großkronigen Bäumen und die Lücke wird nach der Verlegung durch eine standortangepasste Bepflanzung wieder geschlossen.

Im Planungsgebiet würden sich bei Nichtdurchführung der jetzigen Planung keine wesentlichen Änderungen vollziehen. Der Erweiterungsfläche würde weiterhin als Freiraum für die vorhandene Therapieeinrichtung genutzt werden. Die Bedarfsdeckung für Therapieplätze kann jedoch dann nicht erfüllt werden.

c) Geplante Maßnahmen

Die Neubebauung erfolgt in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Therapieeinrichtung, auf einer durch einen breiten Gehölzstreifen von der öffentlichen Grünfläche abgeschirmten Fläche. Die Bebauung ist niedrig gehalten, sodass das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die hufeisenförmige Anordnung des Baukörpers mit einem kürzer gehaltenen Seitenflügel sorgt für eine Verzahnung zwischen der Bebauung und den angrenzenden Grünflächen. Die vorgesehene Dachbegrünung trägt erheblich dazu bei, den Verlust von Boden und Vegetation aufzufangen. Gleichzeitig wird durch die Dachbegrünung das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten, das Kleinklima verbessert und die Bebauung besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Als Ausgleich ist außerhalb des Plangebiets in Schönböcken eine Obstbaumwiese in einer Größe von 570 m² vorgesehen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Träger der Baumaßnahme ist ausschließlich im Stadtgebiet von Lübeck tätig. Eine Angliederung der geplanten Einrichtung an einen anderen Standort der Brücke im Stadtgebiet ist ausgeschlossen worden, da sie entweder keinen Platz bieten oder andere Funktionen erfüllen und eine andere Klientel ansprechen. Auch der Erwerb eines anderen Grundstückes kommt nicht in Frage, da die Einrichtung aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen mit den einer vorhandenen Therapieeinrichtung eine räumliche und organisatorische Einheit bilden muss.

In der Phase der Planentwicklung sind verschiedene Testentwürfe für die Therapieeinrichtung entwickelt worden. Eine zweigeschossige Bebauung ist auf Grund der funktionalen Anforderungen einer möglichst gleichwertigen und von zentraler Stelle überschaubaren Einrichtung ausgeschlossen worden.

e) Bewertung

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltbelangs können durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemindert werden. Hierbei ist die Dachbegrünung hervorzuheben. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2. Belang Nr. c)

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

a) Bestandsaufnahme

Die städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch eine ausgeprägte Mischung entlang der Krempelsdorfer Allee, während in zweiter Reihe davon schon eine Wohnnutzung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule oder Altenheim dominiert. Der Kurze Weg ist hier eine innere Erschließungsstraße, stellt aber auch eine Verbindung zwischen der Straße Dornbreite und der Krempelsdorfer Allee her.

Entlang der Autobahn erstreckt sich der Grünzug „Herrengarten und Struckbachtal, der als Erholungsgebiet für den Stadtteil St. Lorenz von großer Bedeutung ist. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den historischen Herrengarten des Gutes Rumohr als Bestandteil dieses Grünzuges an. Die geplante Neubebauung wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden Therapieeinrichtung als Freiraum genutzt.

Der Gesamttraum ist durch Verkehrslärm von der Autobahn A1 erheblich vorbelastet.

b) Prognose

Durch den Erweiterungsbau der Therapieeinrichtung geht ein erheblicher Teil der Freiflächen der bisherigen Einrichtung verloren, die jedoch durch Verkehrslärm von der Autobahn A1 erheblich vorbelastet sind.

Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Erholungsgebiets Herrengarten und Struckbachtal durch Lärm und/oder durch den Anblick des geplanten Gebäudes ist nicht zu erwarten, da eine Abschirmung durch den Gehölzgürtel erhalten bleibt.

c) Geplante Maßnahmen

Durch die hofartige Anordnung des neuen Gebäudes entsteht ein fast geschlossener ca. 1.000 m² großer, geschützter Innenraum. Die Freiflächen der neuen Therapieeinrichtung werden durch Wegeführung, Bepflanzung und Ausstattung so gestaltet, dass sie angemessen in die therapeutische Arbeit eingebunden werden können.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der DIN-Norm 4109 – „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 sind die der Autobahn zugewandten Gebäudefronten entsprechend dem Lärmpegelbereich III auszubilden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- siehe 1. Belang Ziffer d)

e) Bewertung

Ein zusätzliche erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung ist durch die Erweiterung der Therapieeinrichtung nicht zu erwarten.

Durch eine dem Standort und den funktionalen Ansprüchen angemessene Gestaltung des Freiraum kann der Verlust der bisherigen Freifläche für die Therapieeinrichtung kompensiert werden.

Lärmschutzmaßnahmen müssen bei der Neubebauung (Außenwände, Fenster und Zugluftöffnungen) unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen vorgesehen werden.

Für die vorrangig tagsüber genutzten Freiflächen werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiets zwar überschritten, sie liegen jedoch unter dem Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A). Durch die Anordnung der Gebäude werden beruhigte Freiflächen geschaffen. Ebenso bleibt auf den Grundstücken genügend Spielraum z.B. den Terrassenbereich abzuschirmen.

3. Belang Nr. g)

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

a) Bestandsaufnahme

Die Parkanlage der ehemaligen Hofwiesen wird im Landschaftsrahmenplan gem. §18 LNatSchG als Bestandteil des geplanten Landschaftsschutzgebietes Landgrabenniederung zwischen Roggenhorst und Krempelsdorfer Allee dargestellt. Das Plangebiet liegt jedoch **außerhalb** dieses geplanten Landschaftsschutzgebietes. In den übergeordneten Planungen finden sich ansonsten keine weiteren Entwicklungsaussagen für die Fläche.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung besteht eine Abweichung von der Darstellung des Entwicklungsplanes zum Landschaftsplan.

c) Geplante Maßnahmen

Keine. Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck liegt als Entwurf vor (Stand 01.10.2004). Das Plangebiet wird dort bereits als gemischte Baufläche/Stadtgebiet dargestellt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- siehe 1. Belang Ziffer d)

e) Bewertung

Die Abweichung von den Ergebnissen des Landschaftsplanes ist nach § 4 (3) LNatSchG zulässig, wenn die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden und andere Belange in der Abwägung bei Würdigung aller Umstände vorgehen. Da die Planung der demographischen Entwicklung mit einer steigenden Anzahl psychisch behinderter Menschen höheren Alter in Lübeck

Rechnung trägt und der Naturschutz auf der betreffenden Erweiterungsfläche keine Maßnahmenempfehlungen enthält, wird die vorgesehene Nutzung und somit eine Anweichung vom Landschaftsplan für machbar angesehen. Dieses gilt umso mehr, als der Landschaftsplan-Entwurf eine gemischte Baufläche vorsieht.

7.2.3 Zusätzliche Angaben

1. Belang Nr. a)

Die Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

a) Merkmale der technischen Verfahren

Die Kartierung und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Runderlass zur Eingriffsregelung vorgenommen. Hinsichtlich der Beurteilung der Beeinträchtigung auf Tiergruppenarten wird von dem grundsätzlichen Potenzial der Fläche ausgegangen, soweit keine Hinweise auf Vorkommen besonders streng geschützter Arten vorliegen. Für die Beurteilung der Beeinträchtigung auf von Boden und Wasser sind Baugrunduntersuchungen (Büro Dümcke 2005) verwendet worden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Abnahme der fertiggestellten Maßnahmen vorzusehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht angedacht.

c) Zusammenfassung

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Belanggruppe a sind durch eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten, die jedoch durch die vorgesehene Dachbegrünung erheblich abgemildert und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Beeinflussungen von Klima sowie besonderer oder streng geschützter Arten sind nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Erhalt der Randeingrünung und die durch die vorgesehene Dachbegrünung weitgehend vermieden.

2. Belang Nr. c)

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

a) Merkmale der technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine eigenen schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt, da für die Autobahn A1 eine Lärmberechnung der Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein vorliegt. Hieraus hat der Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck gemäß DIN-Norm 4109 einen Lärmpegelbereich abgeleitet.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Regelungen für die Bau- und Fertigstellungsphase zu treffen, auf deren Einhaltung zu achten ist.

c) Zusammenfassung

Durch den Erweiterungsbau der Therapieeinrichtung geht ein erheblicher Teil der Freiflächen der bisherigen Einrichtung verloren. Durch die hofartige Anordnung des neuen Gebäudes entsteht jedoch ein geschlossener, ca. 1.000 m² großer, geschützter Raum. Die Freiflächen werden durch Wegeführung, Bepflanzung und Ausstattung so gestaltet, dass sie angemessen in die therapeutische Arbeit und die Umgebung eingebunden werden können.

Wie der Gesamttraum ist das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Autobahn A1 erheblich vorbelastet. Lärmschutzmaßnahmen müssen bei der Neubebauung vorgesehen werden.

3. Belang Nr. g)

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

a) Merkmale der technischen Verfahren

Neben der Auswertung der Literatur hinsichtlich der übergeordneten Planung wurden keine technischen Untersuchungen durchgeführt.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Überwachungen sind nicht erforderlich, der Landschaftsplan ist ggf. im weiteren Aufstellungsverfahren zu konkretisieren.

c) Zusammenfassung

Die durch die Planung hervorgerufene Abweichung zur Darstellung des Landschaftsplanes ist zulässig, da die Ziele des Naturschutzes nur gering beeinträchtigt werden und die Schaffung von Therapieplätzen für Menschen höheren Alters als vorrangig angesehen wird. Außerdem ist die geplante Nutzung lt. jetzigem Landschaftsplan-Entwurf zulässig.

8 Übersichtsplan

M 1 : 1.000

Lübeck, 2. August 2006

PROKOM

In Abstimmung mit 5.610.3 - Stadtplanung

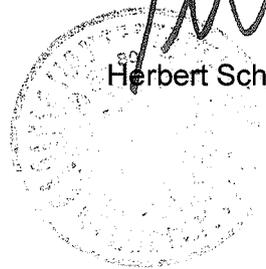
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag



Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel