

Anlage 4

BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32.56.02
– Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim –
Lübeck – Travemünde

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 17.05.2011



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung
23539 Lübeck
Fon: 0 451/122 6138
E-mail: stadtplanung@luebeck.de

Planungsbüro:
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
E-mail: mail@claussen-seggelke.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	9
1.1	Flächenwerte	9
1.2	Pflegeplätze/ Bettenanzahl	9
2	Plangebiet	9
3	Städtebauliche Ausgangssituation	9
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	9
3.2	Bisherige Festsetzungen.....	10
4	Planungsgrundsätze	10
4.1	Planungsrecht.....	10
4.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	10
4.3	Entwicklungen aus anderen Planungen	11
4.3.1	Flächennutzungsplan	11
4.3.2	Gesamtlandschaftsplan	11
5	Inhalt der Planung	12
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	12
5.2	Vorhabengebiet Pflegezentrum.....	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	14
5.2.3	Bauweise.....	14
5.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
5.2.6	Anbauverbotszone nach FStrG (nachrichtliche Übernahme)	15
5.3	Verkehrerschließung	15
5.3.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	15
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
5.4	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	16
5.4.1	Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität	16
5.4.2	Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Schutz vor Hochwasser.....	16
5.5	Private Grünflächen	17
5.5.1	Landschaftsschutz.....	17
5.5.2	Begrünungsmaßnahmen	17
5.6	Immissionsschutz	18
5.7	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	22

6	Umweltbericht.....	24
6.1	Einleitung / Methodik / Grundlagen	24
6.2	Vorhabenbeschreibung.....	25
6.3	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	26
6.4	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	27
6.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
6.5.1	Schutzgut Mensch.....	28
6.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	32
6.5.3	Schutzgut Boden / Wasser / Geomorphologie	35
6.5.4	Schutzgut Klima / Luft.....	36
6.5.5	Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter.....	36
6.5.6	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen.....	38
6.6	Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	38
6.7	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	38
6.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
6.9	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	39
6.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	40
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
7	Kosten.....	42
8	Verfahrensübersicht	42
8.1	Aufstellungsbeschluss	42
8.2	Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	42
8.3	Planungsanzeige (gem. § 16 (1) LPlanungsG).....	42
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB).....	42
8.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB).....	44
8.6	Öffentliche Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB)	45

1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	8.150 m ²
Baugebiet "Vorhabengebiet Pflegezentrum"	ca.	6.600 m ²
Grünfläche	ca.	1.300 m ²
Verkehrsfläche	ca.	250 m ²

1.2 Pflegeplätze/ Bettenanzahl

Innerhalb des Plangebiets sollen Flächen mit einem Pflegezentrum bebaut werden. Neben Pflegeplätzen für ca. 100 Bewohner sind eine Tagespflegeeinrichtung (ca. 16 Plätze) und ein Pflegehotel zur Kurzzeitpflege (ca. 26 Betten) vorgesehen. Die geplante oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) des Vorhabens beträgt ca. 6.500 m².

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.56.02 - Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Teutendorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 27/17 (Vorhabengebiet), 27/21, 27/16 (landwirtschaftlicher Weg), sowie Teile des Flurstücks 27/19 (Straße Am Dreilingsberg).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche / LSG Travemünder Winkel,
- im Osten durch die Bundesstraße B 75 (Gneversdorfer Weg),
- im Süden durch gewerbliche Bebauung auf dem Flurstück 27/12,
- im Westen durch die Straße Am Dreilingsberg sowie durch gewerbliche Bebauung auf dem Flurstück 91.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Travemünde in Richtung Niendorf und Brodten gelegen. In fußläufiger Entfernung finden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der ärztlichen Versorgung, wie die Praxisklinik Travemünde. Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit seinen Geschäften befindet sich in rund 900 m Entfernung.

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets Gneversdorfer Weg. Für dieses Gebiet wurde im Jahr 2003 durch die Hansestadt Lübeck ein Bebauungsplan aufgestellt. Planungsziel war die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die örtliche Wirtschaft.

Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sollte erreicht werden, dass sich keine emissionsträchtigen und damit die Umgebung nachteilig beeinträchtigenden Unternehmen ansiedeln können. In dem Gewerbegebiet sind bislang neben der Praxisklinik Travemünde u.a. eine Tierklinik, eine Kfz-Werkstatt, ein Malereibetrieb, eine Werbeagentur, mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie ein Verbrauchermarkt genehmigt und realisiert worden. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht inzwischen einem Mischgebiet, eine entsprechende planungsrechtliche Anpassung soll in einem getrennten Verfahren erfolgen.

Das Vorhabengrundstück selbst ist unbebaut, die Fläche liegt brach und ist weitgehend mit Ruderalfluren bewachsen.

An der Ostseite verläuft die Bundesstraße B 75, auf der Seite gegenüber der Planfläche, schließen an die B 75 die Abzweigung Moorredder nach Norden, eine Tankstelle, mehrere Einkaufsmärkte und ein neues Wohngebiet an. Die B 75 stellt die Hauptwegeverbindung für Besucher nach Travemünde dar, die Flächen rechts und links an der Verkehrsachse bilden damit den Stadtteileingang nach Travemünde.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und wird in Ausnahmefällen als Bedarfsparkplatz für Großveranstaltungen genutzt.

Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg getroffen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 32.56.02 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4 Planungsgrundsätze

4.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) aufgestellt.

4.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Pflegezentrums (Senioren- und Pflegeheim mit Tagespflege, Sozialstation und Pflegehotel/Betreutes Wohnen) Am Dreilingsberg zu schaffen.

Planungsziel ist die Berücksichtigung der regionalen Nachfrage nach Angeboten für pflegebedürftige Menschen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg der Hansestadt Lübeck setzt für das Plangebiet eingeschränktes Gewerbegebiet, Straßenflächen sowie Grünflächen fest. Da das geplante Vorhaben diesen Festsetzungen nicht entspricht, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet als emissionsarme gewerbliche Baufläche dargestellt.

Unter 1.3 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan heißt es zu diesem Gebiet, dass ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ vorgesehen ist. Aus Rücksicht auf benachbarte Nutzungen ist hier die Ansiedlung von bestimmten störenden Betrieben gemäß § 8 BauNVO ausgeschlossen, bzw. muss der Konflikt mit benachbarten Nutzungen durch aktive und passive Immissionsschutzmassnahmen gemindert werden.

Die vorgesehene Festsetzung als "Vorhabengebiet Pflegeheim" steht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Durch aktive und passive Immissionsschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass Konflikte mit benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3.2 Gesamtlandschaftsplan

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als Teil des Gewerbegebiets Gneversdorfer Weg als "Vorhaben in Umsetzung" dar.

Am Nordrand des Plangebiets ist der im Bebauungsplan 32.56.00 festgesetzte, anzulegende Knick als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt. Der Knick wurde zwischenzeitlich hergestellt, wobei der Knickwall mit Pflanzen minderer Qualität bepflanzt wurde.

Um die Blickbeziehung vom Pflegezentrum in das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erhalten, wird der angelegte Knick entfernt. Für eine verträgliche Einbindung des Gebäudes in die Landschaft wird an dieser Stelle eine Eingrünung in Form von geschnittenen Hecken und lockeren Baumpflanzungen gewählt.

Den Darstellungen des Gesamtlandschaftsplans wird daher nicht vollständig durch die Planung entsprochen.

Die Entfernung des Knicks wird durch die Neuanlage eines Knicks an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32.56.02 ausgeglichen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Vorwerker Heime - Diakonische Einrichtungen e.V. beabsichtigt, auf den im Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Am Dreilingsberg in Travemünde gelegenen Flurstücken 27/17 und 27/21 durch eine Tochtergesellschaft der EDG Immobilien GmbH ein Pflegezentrum errichten zu lassen.

Die Vorwerker Diakonie verfügt über einen großen Altbaubestand aus den 1970er Jahren, der modernisiert bzw. sukzessive durch Neubauten ersetzt werden soll. Neben der abgängigen Bausubstanz bedingt auch eine veränderte Nachfrage im Pflegebereich (höherer Anteil Einzelzimmer; ergänzende Angebote) die Notwendigkeit, verstärkt Einrichtungen komplett neu zu bauen. Hierzu werden auch neue Standorte erschlossen.

Das geplante Pflegezentrum soll viele unterschiedliche Nutzungen beherbergen: Kurzzeit- und Tagespflege, eine Sozialstation, Pflegeeinrichtungen für Demenzerkrankte, ein Pflegeheim (mit großem Anteil an Einzelzimmern) sowie ein spezieller Bereich für pflegebedürftige junge Menschen. Weiterhin sind Gemeinschaftsräume, ein Andachtsraum, Küchen und Essbereiche geplant. Ebenfalls ist ein "Pflegehotel" vorgesehen, in denen Urlauber mit pflegebedürftigen Angehörigen übernachten könnten (Kurzzeitpflege). Alternativ können diese Räume für Betreutes Wohnen genutzt werden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Räume für gesundheitsbezogene Dienstleistungen, die an Drittnutzer (z.B. Frisör, Fußpflege) vermietet werden sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Pflegeheims Am Dreilingsberg zu schaffen. Planungsziel ist insbesondere die Berücksichtigung der regionalen Nachfrage nach Angeboten für pflegebedürftige Menschen. Zielsetzung ist es, ein Dienstleistungszentrum der Altenpflege zu schaffen, welches die heutigen Aspekte und Erkenntnisse für eine effektive und auf den Menschen bezogene Pflege berücksichtigt.

Bei der Standortentscheidung spielt neben der Flächenverfügbarkeit vor allem die Nähe zum Travemünder Zentrum, die gute Infrastruktur im Umfeld (sowohl Einzelhandel als auch soziale Infrastruktur) sowie die Verkehrsanbindung (ÖPNV und Straßennetz) eine Rolle. Pflegebedürftige Menschen wünschen sich einen integrierten Standort, der eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht. Diese Voraussetzungen kann der Standort Am Dreilingsberg im Gegensatz zu anderen möglichen Standorten bieten. Zudem ist durch die Praxisklinik Travemünde in direkter Nachbarschaft eine medizinische Infrastruktur vorhanden.

Der Schutz der Wohn- und Pflegeeinrichtungen vor Lärmimmissionen der Bundesstraße und der umliegenden gewerblichen Betriebe soll durch ein besonderes Gebäudekonzept sichergestellt werden: Da eine blockartige Bebauung geplant ist, entsteht ein ruhiger und geschützter Innenbereich und gleichsam eine lärmabgewandte

Gebäudeseite. Der großzügige Innenhof einer Größe von etwa 650 m² soll den künftigen Bewohnern als Grün- und Erholungsfläche sowie Außenwohnbereich dienen.

Das Vorhabengrundstück soll durch Anpflanzungen und gärtnerische Gestaltung ansprechend gestaltet werden. Ein besonderer Wert wird auf die landschaftliche Einbettung des geplanten Gebäudes gelegt, da das vorhandene Gewerbegebiet einen Stadteingang nach Travemünde im Zuge der Bundesstraße 75 bildet.

5.2 Vorhabengebiet Pflegezentrum

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und das konkrete Projekt möglichst zeitnah und präzise umsetzen zu können, wird für die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht auf eines der in den §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen, sondern es wird auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB das Baugebiet "Vorhabengebiet Pflegezentrum" mit einem spezifischen Nutzungsspektrum (abschließende Positivliste) definiert, das den geplanten Nutzungen (vgl. 5.1) entspricht.

Das Konzept des Pflegeheims sieht die Einrichtung unterschiedlicher Pflegemodelle vor. Im Baugebiet mit der Bezeichnung „Vorhabengebiet Pflegezentrum“ sind demnach neben dem Betrieb von einem Alten- und Pflegeheim sowie von betreuten Wohnen bzw. Servicewohnen auch weitere Pflegeangebote in Form einer Tagespflegeeinrichtung, einer Sozialstation, eines Pflegehotels mit Kurzzeitpflege sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen zulässig.

Um den reibungslosen Betrieb dieser Pflegeeinrichtung gewährleisten zu können, ist die Einrichtung bestimmter notwendiger Nebenräume wie Therapieräume, Büro- und Verwaltungsräume und Küchen, Speise-, Lager-, Abstell- sowie Technikräume ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus werden für die ständige Präsenz von Pflege- und weiterem Personal Wohnungen benötigt, die im Baugebiet ebenfalls allgemein zulässig sind.

Die im "Vorhabengebiet Pflegezentrum" zulässigen Nutzungen weisen eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit auf.

Die umgebende Bebauung an der Straße Am Dreilingsberg ist heute durch Nutzungen gekennzeichnet, die dem Charakter eines Mischgebiets entsprechen. Bei dem südlich des Vorhabengrundstücks gelegenen SB-Markt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die westlich angrenzende Tierarztpraxis weist eine eigene Betriebswohnung auf und ist durch einen geringen Störgrad gekennzeichnet.

Eine an die bestehenden gewerblichen Nutzungen heranrückende Bebauung hat diese insofern zu berücksichtigen, als dass sie sich selbst nicht unzumutbaren Beläs-

tigungen oder Störungen aussetzen darf. Auch darf sie nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe in ihrer ausgeübten Nutzung eingeschränkt werden.

Durch eine geeignete Grundrissanordnung der verschiedenen Teilnutzungen im Bauungskonzept und deren verbindliche Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie durch die Festsetzung von konkreten Maßnahmen des baulichen Schallschutzes, wird den genannten Anforderungen an die planerische Konfliktbewältigung Rechnung getragen. Es wird gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind (vgl. Kap. 5.6).

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß und maximal höchstzulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Für das Baugebiet "Vorhabengebiet Pflegezentrum" wird eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,2 festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht damit in etwa einem Wert, wie er in allgemeinen Wohngebieten üblich ist. Im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg, die eine Grundflächenzahl von 0,7 zuließ, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die mögliche Versiegelung damit deutlich reduziert.

Durch die Lage des Vorhabens am Stadtteileingang nach Travemünde wurde im Verfahren ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Gestaltung und Kubatur des Gebäudes gelegt. Unter anderem erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck. Hierbei wurden sowohl die Wirkungen auf das Stadtbild (Stadtteileingang Travemünde) als auch auf das Landschaftsbild (Übergang zur freien Landschaft) betrachtet. Die Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse sowie in Teilbereichen über ein zusätzliches Geschoss, in dem das Pflegehotel untergebracht ist.

Die Sicherung des abgestimmten hochbaulichen Konzepts erfolgt durch Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf ihre Höhenlage über Normalnull (höchstzulässige Gebäudehöhe) sichergestellt, dass sich das Vorhaben verträglich in die nähere Umgebung einfügt.

5.2.3 Bauweise

Die Ausformung des Gebäudekörpers wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und festgelegt. Geplant ist die Errichtung eines nach Außen geschlossenen Gebäudekomplexes, der sich im Inneren zu einem großzügigen, begrünten Hofbereich öffnet.

Wegen dieser besonderen Bauform wird für das Vorhabengebiet Pflegezentrum keine Bauweise festgesetzt, so dass mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der möglichen Baukörperlänge gebaut werden darf.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg im Wesentlichen beibehalten. Zu allen Grundstücksgrenzen wird durch das Baufenster ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten.

5.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein erforderlichen PKW-Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Planerisches Ziel ist die Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes, das vom Straßenraum so gering wie möglich durch parkende Kfz dominiert werden soll. Der öffentliche Straßenraum wird dadurch von parkenden Pkw entlastet. Die Tiefgarage schließt sich direkt an das Pflegezentrum an, sodass ein direkter Zugang zu den Treppenhäusern bestehen wird.

Zusätzlich zur Tiefgarage werden ebenerdige Stellplätze für Besucher sowie die Anlieferung an der Straße Am Dreilingsberg eingerichtet werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden gesondert festgesetzt.

Erforderliche Abstellanlagen für Fahrräder werden in der Nähe des Haupteinganges an der Straße Am Dreilingsberg errichtet.

5.2.6 Anbauverbotszone nach FStrG (nachrichtliche Übernahme)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20 m von der östlich angrenzenden Bundesstraße 75 (B 75) Hochbauten jeder Art nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird im östlichen Vorhabengebiet eine Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, festgesetzt.

5.3 Verkehrserschließung

5.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Am Dreilingsberg, die über den Gneversdorfer Weg (B 75) an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Erschließung des Bebauungsgebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle „Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg“ mit der Linie 35 (Richtung Travemünde Standbahnhof) sowie der Linie 38 (Richtung Priwallfähre / Teutendorfer Weg – Umsteigemöglichkeit nach Lübeck) gegeben. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes in den letzten Jahren entspricht die derzeitige Anbindung an den ÖPNV nicht mehr den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP-HL).

5.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der jederzeitigen Zugänglichkeit für Betrieb und Unterhaltung des auf dem Flurstück 27/17 gelegenen Regenwasserkanals ist auf der betreffenden Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Vorhabengebiets sowie der dort befindliche Bedarfsparkplatz werden über das Flurstück 27/16 erschlossen. Das zukünftige Pflegezentrum nimmt ebenfalls das Flurstück 27/16 teilweise für die Erschließung in Anspruch. Zudem finden sich hier Entwässerungsleitungen. Aus diesem Grund ist auf der betreffenden Fläche ein Geh-, Fahr- Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers sowie ein Geh-, Fahr- Leitungsrecht zugunsten des Landwirts des Flurstücks 27/14 und zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 27/17 festgesetzt. Die privat-rechtliche Regelung zur Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt über eine Grunddienstbarkeit.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.4.1 Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität

Das vorhandene Leitungsnetz weist ausreichende Kapazitäten auf, um die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Elektrizität sicherzustellen.

Eine Versorgung über das Fernwärmenetz ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Hansestadt Lübeck sichergestellt. Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist.

5.4.2 Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Schutz vor Hochwasser

Die Anlagen zur Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung wurden für das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg im Bebauungsplan 32.56.00 konzipiert und umgesetzt.

Die Schmutzwasserentsorgung wurde im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließungsstraße Am Dreilingsberg hergestellt. Der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Schmutzwassernetz.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und um die Abflussbeiwerte in den Baugebieten zu mindern, wird festgesetzt, dass Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser des Plangebietes soll in einem Regenwasserrückstaukanal, der parallel zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches (Flurstück 27/17) verläuft, zurückgehalten und dann gedrosselt über das vorhandene Regenrückhaltebecken „Sandblöcken“ (gegenüber des Plangebietes auf der Ostseite der B 75) in das öffentliche Entwässerungsnetz abgegeben werden. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers wird sichergestellt, dass der Rückstaukanal nicht überbaut wird und die jederzeitige Zugänglichkeit gewährleistet ist. Sowohl für die Versickerung, als auch die Retentionsanlagen und Einleitungen sind die Unterlagen zur Genehmigung der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck vorzulegen.

Eine Gefährdung des Plangebiets durch Hochwasser ist nicht ersichtlich. Besondere Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

5.5 Private Grünflächen

5.5.1 Landschaftsschutz

Das Baugebiet grenzt nördlich an das Landschaftsschutzgebiet Travemünder Winkel an. Indem die Bebauung einen ausreichenden Abstand zu der Schutzgebietsgrenze einhält und indem Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt.

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Verbesserung des visuellen Eindrucks und Landschaftsempfindens im Bereich des Stadtteileingangs Travemünde ist eine umfangreiche Eingrünung des Vorhabengrundstücks vorgesehen.

In Folge der geänderten Nutzung (Pflegeheim statt Gewerbebau) soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 32.58.02 geringfügig von den im rechtskräftigen B-Plan 32.58.00 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen abgewichen werden. Die landschaftliche Einbindung des geplanten Gebäudes am Nordrand im Übergang zur freien Landschaft soll nicht durch einen Knick hergestellt werden, sondern in Korrespondenz zur geplanten Nutzung als Pflegeheim ist eine transparentere Begrünung geplant. Vorgesehen ist die Pflanzung einer geschnittenen Laubholzhecke am

Grundstücksrand, die formal die Siedlungsgrenze markiert und durch eine Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen in lockerer Anordnung „überdacht“ wird.

Durch die Bäume erhält das Gebäude einen lichten grünen Vorhang, der raumwirksam mit der angrenzenden freien Landschaft verbindet und gleichzeitig für die z.T. bettlägerigen Nutzer des Gebäudes Ein- bzw. Ausblicke in die Landschaft ermöglicht. Parallel zum Gneversdorfer Weg entsteht auf einem ca. 13 m breiten Grünstreifen eine hainartige Baumpflanzung aus ebenfalls mittel- bis großkronigen Laubbäumen, die zusammen mit den oben beschriebenen Bepflanzungen am Nordrand einen grünen Stadteingang nach Travemünde formuliert, ohne das Gebäude komplett zu verstecken. Entlang der Straße „Am Dreilingsberg“ ist die Pflanzung einer Laubholzhecke vorgesehen sowie die Pflanzung von Laubbäumen in der Eingangssituation.

5.6 Immissionsschutz

In dicht besiedelten Räumen wie der Hansestadt Lübeck sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen erschweren. Dies gilt auch für den Standort Am Dreilingsberg, der durch Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und angrenzende gewerbliche Nutzungen vorbelastet ist.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, ein brachliegendes, bereits mit Planrecht belegtes Grundstück im bestehenden Siedlungszusammenhang für eine Bebauung als Pflegezentrum zu entwickeln. Für den Standort sprechen sowohl die Nähe zum Travemünder Zentrum, die gute Infrastruktur im Umfeld (sowohl Einzelhandel als auch medizinische und soziale Infrastruktur) als auch die Verkehrsanbindung (ÖPNV und Straßennetz). Bei dem Standort Am Dreilingsberg handelt es sich gegenüber einem möglichen Standort "auf der grünen Wiese" um einen integrierten Standort, der den pflegebedürftigen Menschen eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht. Trotz der Vorbelastungen besteht daher ein berechtigtes Interesse, ein neues Baugebiet auszuweisen, wenngleich es sich um besonders schutzbedürftige Nutzungen handelt.

Allein durch die Wahrung von Abständen zu den Lärmquellen wäre es nicht möglich, schädliche Umweltauswirkungen auf die neu zu planenden, schutzwürdigen Nutzungen zu vermeiden. Es ist wurde daher zunächst geprüft, ob es durch die städtebauliche Planung möglich ist, lärmabgewandte Seiten zu schaffen.

Aufgrund des besonderen Gebäude- und Betriebskonzepts des Pflegezentrums ist dies jedoch nicht möglich.

Aufgrund der im Lärmgutachten dargestellten möglichen Überschreitungen der Orientierungswerte werden Schutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm und dem Gewerbelärm erforderlich.

Das Baukonzept des Pflegezentrums sieht eine geschlossene Gebäudekubatur aus vier Hauptgebäuden vor, die über Erschließungsbauten miteinander verbunden sein werden. Es entsteht ein lärmgeschützter Innenhofbereich. Die Gebäude weisen eine Höhe von zwei bis drei Geschossen auf.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die geplanten Nutzungen und ihre räumliche Anordnung im Plangebiet bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Daher kann bei der Bewertung der Schutzbedürftigkeit der Nutzungen und bei der Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen direkt Bezug auf das Vorhaben genommen werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen scheidet ein aktiver Lärmschutz, wie z.B. die Anlage eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand zur Bundesstraße 75, aus. Der Stadteingang soll zum einen grün und einladend gestaltet werden, zum anderen soll die neue Bebauung einsehbar und visuell erlebbar sein. Aus diesem Grunde erscheint es angemessen und vertretbar, den Schallschutz durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109 wurde wie folgt verfahren: Der Beurteilungspegel L_r für den Tag (Verkehr) wurde um 3 dB erhöht. Für einwirkende Gewerbegeräusche wurde der Beurteilungspegel aus den für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 festgesetzten Emissionskontingenten für den Tageszeitraum berücksichtigt. Der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$ wurde durch energetische Summation gebildet.

Die Schallschutzmaßnahmen wirken damit auch gegenüber Gewerbelärmimmissionen. Für das Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis IV. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Für die übrigen Lärmpegelbereiche werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile konkret festgesetzt. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Für lärmzugewandte Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich III gelten folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden: Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das er-

forderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 40 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird. Für den Lärmpegelbereich IV ergeben sich höhere Anforderungen, die gesondert festgesetzt sind.

Die genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen schalldämpfte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Durch Schallübertragung über Lüftungselemente darf das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für das Außenbauteil nicht unterschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Aufgrund der errechneten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm an der westlichen und südlichen Fassade werden für diese Immissionsorte zusätzliche Schutzmaßnahmen notwendig. Sie beschränken sich jedoch auf die Nutzungsbereiche Tagespflege, Pflegestation, Pflegehotel und Pflegestation für junge Pflegebedürftige, und hier nur auf die lärmzugewandten Fassaden.

Schutzmaßnahmen für Räume im Bereich der Sozialstation sind nicht erforderlich, da hier die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Mischgebiet) durchgehend eingehalten werden.

Da Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Gebäuden gegenüber Beurteilungspegeln für Gewerbegeräusche im Grundsatz nicht wirksam sind, ist nach Lösungen zu suchen, wie durch eine geeignete Fassadengestaltung in Verbindung mit zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gewährleistet werden kann.

Indem bereits im Bebauungsplanverfahren eine bautechnische Lösung fassadenbezogen festgesetzt wird, ist es möglich, den Beurteilungspegel aus den planungsrechtlich festgesetzten FSP außen vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume soweit zu mindern, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden. Eine spätere messtechnische Überprüfung – etwa im Beschwerdefall – hat nach den Vorgaben der TA Lärm zu erfolgen.

Es wird festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden, namentlich der Westfassade und der Südfassade des geplanten Vorhabens, öffentbare Fenster von Bettenräumen mit einer vorgehängten Festverglasung vorzusehen sind. Im Übrigen ist eine Festverglasung vorzusehen.

Die gewählte bautechnische Lösung sieht eine seitlich offene Festverglasung direkt vor zu öffnenden Fenstern vor. Der seitliche Schalleinfall wird über eine Bedämpfung des Hohlraumes in der Überlappung mit der Wand gemindert.

Die Konstruktion ist im vorliegenden Fall geeignet, eine ausreichende Beurteilungspegelminderung vor dem Fenster zu erreichen, wenn konstruktive und schalltechnische Randbedingungen beachtet werden.

Für ein öffentbares Fenster (Dreh/Kipp) mit den Maßen nicht größer als 0,53 m x 1,60 m (Wandöffnung) und einer Laibungstiefe außen von 0,14 m werden folgende bautechnische Details für eine vorgehängte Festverglasung festgesetzt:

Festverglasung

- Abmessungen der vorgehängten Festverglasung: 1,23 m x 2,30 m
- Schalldämm-Maß (Prüfwert) der Verglasung $R_{w,P} \geq 27$ dB
- Glasdicke: ≥ 6 mm
- allseitige Überlappung Wand/Festverglasung: ≥ 35 cm

Ausbildung Absorberschicht

- Absorbermaterial: Mineralfaser
- Längenbezogener Strömungswiderstand: 12 kNs/m⁴
- Absorberschichtdicke: ≥ 4 cm
- Spaltbreite (Absorberschicht/Festverglasung): ≤ 2 cm

Für abweichende Fenstermaße und Maße der vorgehängten Festverglasung ist ein schalltechnischer Nachweis für ausreichende Wirksamkeit zu erbringen. Wird die Absorberschicht in Richtung Festverglasung hart abgedeckt, ist ein Lochflächenanteil von mindestens 28 % zu wählen.

Die sich aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.56.00 festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet wurden durch Ausbreitungsrechnung ermittelt. Die Ausbreitungsrechnung wurde entsprechend TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Für die gewählte vorgehängte Konstruktion der Festverglasung wurde ein rechnerischer Nachweis erbracht, dass ein ausreichender Schallschutz vor dem geöffneten Fenster erreicht wird. Dabei ist der Schalleintrag über die Festverglasung selbst, sowie insbesondere der seitliche

Schalleinfall über die bedämpfte Überlappung der Festverglasung zu unterscheiden. Für eine eventuelle messtechnische Überprüfung des Beurteilungspegels ist entsprechend der Regelung in Anhang A 1.3, TA Lärm in Verbindung mit DIN 45645, Teil 1 ein Ersatzmessort in 2 m Abstand von der Fassade bei geschlossenem Fenster gewählt. Zur Berücksichtigung der Reflexion an der Fassade sind vom Messwert richtlinienkonform 3 dB abzuziehen.

Durch Berücksichtigung der ermittelten Pegelminderung durch die vorgehängte Konstruktion der Festverglasung ist ein Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes möglich.

Im Ergebnis zeigt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm umgesetzt werden.

5.7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist die Planung nach Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Bereits bei der Wahl des Standortes für das Pflegezentrum wurde durch den Vorhabenträger den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Indem eine heute brachliegende, jedoch bereits voll erschlossene Fläche für eine Bebauung in Anspruch genommen wird, kann die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert werden. Durch die gute ÖPNV-Anbindung, die räumliche Nähe zum Travemünder Zentrum sowie durch zahlreiche, fußläufig erreichbare Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nur sehr wenige Verkehre neu induziert werden.

Das geplante Pflegezentrum zeichnet sich durch eine kompakte Bauform aus, sodass die Versiegelung und die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet minimiert werden. Hierzu trägt auch die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage bei. Die kompakte Bauform erhöht zudem die Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Aufenthaltsräume können natürlich be- und entlüftet werden. Durch ein flexibles Sonnenschutzsystem können solare Warmegewinne optimal genutzt werden.

Durch die Einhaltung der EnEV 2009 sowie des EEWärmeG wird sich das Gebäude sowohl im Bezug auf Konstruktion als auch im Bezug auf die gebäudetechnische Ausrüstung zum Zeitpunkt der Errichtung auf dem aktuellsten Stand der Technik be-

finden. Zum Erreichen des Standards KfW70 wird eine mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung eingesetzt. Die Brauchwassererwärmung wird durch Solarthermie unterstützt. Dabei kann ein Deckungsbeitrag von 50- 60 % erreicht werden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich. Eine entsprechende Leitung ist in der Straße Am Dreilingsberg bis zu der Sana-Klinik vorhanden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung / Methodik / Grundlagen

Im Lübecker Stadtteil Travemünde soll im Gewerbegebiet am Gneversdorfer Weg/Dreilingsberg ein Pflegezentrum gebaut werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der derzeitig rechtskräftige B-Plan 32.56.00 für einen Teilausschnitt mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan überplant.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: in einem Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine Beschreibung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.

Der auf den Fachbeitrag aufbauende, vorliegende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrages zusammen und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB. Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die Beschreibung der erforderlichen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt dabei in enger Anlehnung an die durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Arbeitsschritte.

Die Grundlage für Fachbeitrag und Umweltbericht bilden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 32.56.00 vom 10.09.2003. Parallel zum rechtskräftigen B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt, bewertet und bilanziert wurden. In der vorliegenden Umweltprüfung werden daher nur die durch die Planänderung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und bewertet, die durch weitergehende Festsetzungen als in der rechtskräftigen Fassung hervorgerufen werden.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

- Darstellungen des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck (GLP),
- Darstellungen des B-Plans 32.56.00 „Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg“ sowie des parallel erstellten Grünordnungsplans,

- Gutachten: Gewerbegebiet Travemünde, Am Dreilingsberg, Neubau einer LKW-Halle, Bodenaufschlussarbeiten und Massenermittlung, Ing. Büro Reinberg, Lübeck 06/2008,
- Gutachten: Gewerbegebiet Travemünde-Gneversdorfer Weg, Geotechnische Untersuchung der Baugrundverhältnisse, Ing. Büro Reinberg, Lübeck 06/2004,
- Gutachten: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für ein Pflegeheim in Travemünde, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 10/2010
- Gutachten: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32.56.02 „Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg/Pflegezentrum“ in Lübeck-Travemünde, Hanseatisches Umweltbüro, Lübeck 12/2010

6.2 Vorhabenbeschreibung

Die Vorwerker Heime –Diakonische Einrichtungen e.V. wollen im Plangebiet ein Pflegezentrum betreiben, das viele unterschiedliche Nutzungen beherbergt: Kurzzeit- und Tagespflege, eine Sozialstation, ein Pflegeheim, eine Pflegeeinrichtung für Demenzerkrankte sowie ein Pflegehotel.

Das Gebäude ist dreigeschossig geplant mit teilweise zurückgesetztem zweitem Obergeschoss. Durch die blockrandartige Bauform entsteht ein ruhiger und geschützter Innenbereich für Aufenthalt und Erholung.

Erschlossen wird das Pflegeheim über die Stichstraße „Am Dreilingsberg“, die das Gewerbegebiet erschließt und über den Gneversdorfer Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Zudem befinden sich öffentliche Stellplätze in der Straße „Am Dreilingsberg“. Die Anlieferung erfolgt auf der südlichen Gebäudeseite.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nur bedingt gegeben ist, soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einem Regenwasserrückstaukanal zurückgehalten und gedrosselt über das vorhandene RRB „Sandblöcken“ (gegenüber des Plangebietes auf der Ostseite der B 75) in das öffentliche Regenwassersiel eingeleitet werden. Der Rückstaukanal ist vorhanden und verläuft parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Leitungstrasse ist von Bepflanzung freizuhalten.

Die landschaftliche Einbindung des geplanten Baukörpers erfährt durch die Lage am Stadteingang zu Travemünde eine besondere Bedeutung. Es sind verschiedene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, wie z.B.

- die Pflanzung eines Baumhains an der Ostseite des Plangebietes parallel zum Gneversdorfer Weg (B 75),

- die Pflanzung einer Laubholzhecke in Verbindung mit lockeren Gruppen aus Laubbäumen an der Nordseite des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft,
- die Pflanzung einer Hecke entlang der Straße „Am Dreilingsberg“ sowie
- die Pflanzung einer Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze.

Diese Bepflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung des Gebäudekörpers als auch der Ausbildung eines grünen Stadteingangs. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kap. 5.5 näher beschrieben.

6.3 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der vorliegenden B-Planänderung ist die Anpassung der rechtskräftigen Festsetzungen an das geplante Bauvorhaben.

Tab. 1 stellt die Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Plans gegenüber.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Festsetzungen Rechtskräftiger B-Plan und Planänderung

B-Planfassung	Rechtskräftige Fassung B-Plan 32.56.00	Planänderung B-Plan 32.56.02
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	Baugebiet „Vorhabengebiet Pflegezentrum“
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,7 / GFZ 1,2 max. Firsthöhe: 8,0 m FSP* 60/50	GRZ 0,5 / GFZ 1,2 dreigeschossig max. Gebäudehöhe: 10,0 m
Bauweise	Offene Bauweise	-
Grünordnerische Festsetzungen	auf dem Grundstück: <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen eines „Knicks“ am Nordrand, • Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand, • Einzelbäume im Vorgartenbereich, • Flächige Anpflanzungen im Vorgartenbereich, • Begrünung von Stellplätzen (1Baum/6 Stellplätzen), • Fassadenbegrünung, • Wasserdurchlässige Wegebeläge 	auf dem Grundstück: <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen einer Laubholzhecke und lockeren Gruppen von Laubbäumen am Nordrand, • Anpflanzen eines Baumhains am Ostrand, • Pflanzen einer Laubholzhecke am West- und Südrand, • Pflanzen von 2 Einzelbäumen im Eingangsbereich, • Wasserdurchlässige Wegebeläge
	Im Bereich der Ausgleichsflächen nördlich des Gewerbegebietes: <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Sukzessionsflächen • Laubgehölzpflanzungen 	
		Ersatzmaßnahme: <ul style="list-style-type: none"> • 100m Knickpflanzung

*FSP: max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel dB(a) tags/nachts

Zusammenfassend und aus landschaftsplanerischer Sicht für die Umweltprüfung relevant sind folgende Inhalte der B-Planänderung:

- Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in „Vorhabengebiet Pflegezentrum“,
- Verringerung der GRZ von 0,7 auf 0,5, ungefähre Beibehaltung der Baugrenzen,
- Beibehaltung der Erschließung vom „Dreilingsberg“ aus,
- Weitestgehende Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen, Abweichung am Nordrand (Anpflanzen von Hecken und Bäumen statt Knick, Begründung s. Kap. 5.5).

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zu dem Themenkomplex Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des vorliegenden Plangebietes, insbesondere die Festsetzungen zu den nordwestlich des Gewerbegebietes liegenden Ausgleichsflächen (Entwicklung von Sukzessionsflächen, Anlage von Laubgehölzpflanzungen) gelten weiterhin und werden im vorliegenden Umweltbericht nicht betrachtet.

6.4 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Hinblick auf bestehende oder zukünftige Lärmimmissionen ist der Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten.

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Lübeck, Kreis Ostholstein)

Der LRP stellt für das Plangebiet ein Wasserschongebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet dar.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP)

Sowohl der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP, Übersicht zum Entwicklungskonzept) als auch das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellen keine Entwicklungs- und Schutzgebiete für das Planungsgebiet dar. Der Knick am Nordrand des Plangebietes ist als festgesetzte Ausgleichsfläche gekennzeichnet, das restliche Plangebiet als „Vorhaben in Umsetzung“.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze „Travemünder Winkel“.

Weitere Pläne, Schutzgebiete bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen. Natura 2000-Gebiete sind durch den B-Plan nicht berührt.

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen weitestgehend berücksichtigt worden.

6.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.5.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Wohnen und Erholen

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Travemünde im Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ am nördlichen Ende der Erschließungsstraße Am Dreilingsberg. Das Plangebiet ist das letzte noch unbebaute Grundstück im Gewerbegebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe, ein Verbrauchermarkt sowie soziale und ärztliche Einrichtungen angesiedelt.

Nach Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die temporär als Bedarfsparkplatz bei Großveranstaltungen oder auch als Zirkusfläche genutzt wird. Nach Süden erstreckt sich das Wohngebiet an der Ringstraße.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Gneversdorfer Wegs bzw. der B 75 liegen weitere Einkaufsmärkte, eine Tankstelle und daran östlich anschließend das Wohngebiet am Moorredder bzw. nach Nordosten das Wohngebiet an der Nordmeerstraße. Das Zentrum von Travemünde liegt ca. 1 km entfernt.

Das Plangebiet wird nicht für Erholungszwecke genutzt.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 75 sowie gewerbliche Lärmimmissionen des Gewerbegebiets Gneversdorfer Weg ein.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Wohnen und Erholen

Für das geplante Bauvorhaben ist festzustellen, dass mit keinen weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen ist als mit denen, die bereits durch das rechtskräftig ausgewiesene und zum größten Teil realisierte Gewerbegebiet gegeben sind.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Lärm

Die zu erwartenden Belastungen durch Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (Hanseatisches Umweltbüro, 20.12.2010) ermittelt und bewertet.

Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen

Die Gebäude(teile) „Pflegestation für jüngere Pflegebedürftige“, „Pflegehotel“ und „Demenzpflegestation“ beherbergen überwiegend Räume, die der Pflege dienen. Sie werden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit entsprechend Pflegeanstalten nach TA Lärm eingeordnet. Es gilt ein Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für Pflegeanstalten angegeben. Daher wird das Vorhabengebiet „Pflegezentrum“ entsprechend einem sonstigen Sondergebiet betrachtet, als Orientierungswerte werden gegenüber Gewerbelärm 45 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts; gegenüber Verkehrslärm 45 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts angesetzt.

Für die Sozialstation ist eine geringere Schutzbedürftigkeit entsprechend Mischgebiet gegeben, da hier nur Funktionsräume und Büros geplant sind. Es gilt ein Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Nach der DIN 18005 gelten für das Mischgebiet Orientierungswerte von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm und von 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm.

Berechnungsmethode und Beurteilungsmaßstäbe

Die Straßenverkehrsgeräusch-Immissionen wurden nach RLS-90 prognostiziert. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte flächenhaft in einer Immissionshöhe von 2 m (Aufenthaltsflächen, tagsüber) und 4 m über Gelände unter Berücksichtigung des geplanten Baukonzeptes, um fassadenbezogene Aussagen für das Vorhabengebiet Pflegezentrum treffen zu können, in dem schutzbedürftige Nutzungen geplant sind. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 verglichen. Als Beurteilungszeiten werden für den Tagzeitraum 06.00 – 22.00 Uhr und für den Nachtzeitraum 22.00 – 06.00 Uhr angenommen. Die Prognoseergebnisse wurden weiter zur Festlegung von Lärmpegelbereichen und Anforderungen an den Schutz gegenüber Außenlärm nach DIN 4109 genutzt.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen in der direkten Umgebung. Die befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 und somit auf Gewerbeflächen mit Emissionsbeschränkungen. Aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.56.00 festgesetzten Emissionskontingenten wurden die möglichen Schallimmissionen im Plangebiet durch Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Beurteilung der Gewerbegeräuschimmission erfolgte nach DIN 18005 in Verbindung mit TA Lärm.

Die nördlich des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Nutzfläche wird gelegentlich als Aufstellungsfläche für Sondernutzungen und Zirkusse genutzt. Weiterhin dient die Fläche ebenfalls als Überlaufparkplatz während der Travemünder Woche, wenn, in seltenen Fällen, andere Parkplatzkapazitäten nicht ausreichen. Für die benannten Nutzungen besteht kein Planungsrecht, sodass aus schalltechnischer Sicht keine festsetzbaren Regelungen für den Bebauungsplan Nr. 32.56.02 direkt ableitbar sind.

Beurteilungspegel

Für die Immissionshöhe von 4m über Gelände kommt der Gutachter in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zu folgenden Ergebnissen: Während des Tageszeitraumes von 06.00 – 22.00 Uhr ist an straßenzugewandten Fassaden des Pflegezentrums mit Beurteilungspegeln von maximal 64 dB(A) zu rechnen. Der Tages-Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit um 19 dB überschritten. An Fassaden des Innenhofes sind maximal Beurteilungspegel von 52 dB(A) zu erwarten. Der Tages-Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB überschritten. An vom Gneversdorfer Weg abgewandten Fassaden (Innenhofbereich, Westfassaden) sind Beurteilungspegel kleiner gleich 45 dB(A) zu erwarten. Hier wird der Tages-Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten.

In der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr werden an der straßenzugewandten Fassade des Pflegezentrums Beurteilungspegel von rund 57 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) wird somit um 17 dB überschritten. An vom Gneversdorfer Weg abgewandten Fassaden (Innenhofbereich, Westfassaden) sind Beurteilungspegel kleiner gleich 40 dB(A) zu erwarten. Hier wird der nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) eingehalten. An der Nordfassade und Südfassade sind Beurteilungspegel von mindestens 45 dB(A) zu erwarten. Der nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) wird um mindestens 5 dB überschritten. Am Gebäude „Sozialstation“ treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte (60/50 dB(A)) auf.

Die gewählte Immissionshöhe von 2m über Gelände erlaubt eine Beurteilung der Nutzung des Innenhofbereiches als ebenerdige Außenwohnbereiche und Aufenthaltsfläche. In weiten Teilen des Innenhofbereiches treten Beurteilungspegel von 47 dB(A) und weniger auf. An der straßenabgewandten Fassade im Innenhofbereich sind Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) zu erwarten. Maximal treten Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) auf. Der Tages-Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit maximal um 4 dB überschritten. Der in reinen Wohngebieten geltende Tages-Orientierungswert von 50 dB(A) wird unterschritten. Durch die Umsetzung des Baukonzeptes kann insgesamt ein ruhiger Außenwohnbereich als Aufenthaltszone geschaffen werden.

An den Gebäuden „Pflegestation für jüngere Pflegebedürftige“ und „Pflegehotel“, für die eine Schutzbedürftigkeit entsprechend Pflegeanstalten von 45/35 dB(A) tags/nachts besteht, sind durch Gewerbelärm maximal Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Damit sind Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte von 14 dB tags/nachts möglich. Die Überschreitungen treten an den zu den Gewerbeflächen orientierten Fassaden auf. Aufgrund der Erheblichkeit der Überschreitungen werden Schutzmaßnahmen erforderlich.

An der nordöstlichen Fassaden des Gebäudes „Pflegestation, jüngere Pflegebedürftige“ sind maximal Beurteilungspegel von 49/38 dB(A) zu erwarten. Damit treten Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte von 4/3 dB tags/nachts auf. Für diesen Immissionspunkt wird von einer Verdeckung durch Straßenverkehrsgeräusche ausgegangen. Die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr betragen für diesen Immissionspunkt rund 64/56 dB(A). Damit liegen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr um 15/18 dB tags/nachts über den Beurteilungspegeln aus Gewerbegeräuschen. An der nordwestlichen Fassade des „Pflegehotels“ treten Beurteilungspegel aus gewerblichen Geräuschen von maximal 46/36 dB(A) auf. Damit treten Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte von maximal 1/1 dB tags/nachts auf. Überschreitungen in der Größenordnung von 1 dB liegen im Rahmen der Prognoseunsicherheit. Weiterhin ist auch für diesen Immissionspunkt von einer weitgehenden Verdeckung durch Straßenverkehrsgeräusche auszugehen. Die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr betragen für diesen Immissionspunkt rund 54/46 dB(A). Damit liegen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr um 8/10 dB tags/nachts über den Beurteilungspegeln aus Gewerbegeräuschen. Für die beiden vorbenannten Immissionspunkte werden daher keine Maßnahmen gegenüber Gewerbegeräuschimmissionen erforderlich.

Am Gebäude „Demenzpflegestation“ treten keine Beurteilungspegel größer 45/35 dB(A) auf; Richtwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten. Am Gebäude „Sozialstation“ treten keine Beurteilungspegel größer 60 dB(A) am Tage auf; Richtwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten. Eine nächtliche Nutzung des Gebäudes, die zu einem Anspruch auf Schutz der Nachtruhe führt, ist nicht vorgesehen. Es wird auch für die Nacht der Richtwert für den Tag von 60 dB(A) herangezogen. Richtwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wohnen und Erholen

In Bezug auf die Wohn- und Erholungsfunktionen besteht kein Kompensationsbedarf.

Lärm

Aufgrund der dargestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm und Gewerbelärm erforderlich.

Im Bebauungsplan werden sowohl Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß von Außenbauteilen nach DIN 4109 als auch weitergehende bautechnische Maßnahmen zum Schallschutz (Kombination öffentlicher Fenster und Festverglasung) getroffen.

Diese sind im Kapitel 5.6 der Begründung näher beschrieben. Weitergehende Vorschriften zur Vermeidung oder Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf Mensch, Erholung und Gesundheit sind nicht erforderlich.

6.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Im Plangebiet haben sich flächendeckend ruderaler Gras- und Staudenfluren entwickelt (Goldrute/*Solidago canadensis*, Beifuß/*Artemisia vulgaris*, Brennesseln/*Urtica dioica* u.a.). Am Nordrand grenzt ein relativ frisch bepflanzter Wall das Grundstück zur freien Landschaft hin ab. Die Bepflanzung ist knicktypisch (Haselnuss/*Corylus avellana*, Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Hartriegel/*Cornus sanguinea*, Pfaffenhütchen/*Euonymus europaea*, Schneeball/*Viburnum opulus*, Heckenkirsche/*Lonicera xylosteum*), Wildrosen/*Rosa spec.* u.a.). Die Bepflanzung ist sehr lückig und erfolgte in sehr kleinen Qualitäten ohne Wildschutz, so dass sich noch keine geschlossene Knickvegetation bilden konnte. Auch auf dem Knickwall dominieren insofern die ruderalen Gras- und Staudenfluren. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Intensivgrünland (Saatgrünland) genutzt. Am Gneversdorfer Weg stehen in der Böschung zur Straße einige Straßenbäume.

Zur Betrachtung der Belange des Artenschutzes wurde für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse eine Potenzialanalyse durchgeführt. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können auf Grund der fehlenden Lebensräume im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Fledermäuse stellt die Potenzialanalyse fest, dass aufgrund der fehlenden Baumhöhlen und Gebäude keine potenziellen Quartiere vorhanden sind. Als Nahrungsraum für die Fledermäuse haben die Ruderalfluren nur eine potenziell geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist für die potenziell vorkommenden Brutvögel in der Regel zu klein, um vollständige Reviere zu beherbergen. Die Arten können das Gebiet nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen und müssen weitere Gebiete in der Umgebung mitbenutzen. Deshalb sind einige anspruchsvollere Arten, die solche Brachen wie im Untersuchungsgebiet durchaus gern nutzen (z.B. Braunkehlchen, Neuntöter), hier auszuschließen, weil sie keine geeigneten Anschlussbiotope finden.

Die Nutzung der angrenzenden Grünlandfläche schließt die empfindlichen Arten aufgrund der Nutzung als Behelfsparkplatz ebenfalls aus. Für die Goldammer, eine typische Art der Knicklandschaft, wäre der Damm ein potenzieller Brutplatz.

Der Sumpfrohrsänger brütet in Staudenfluren, so dass im Plangebiet ein Revier zu erwarten ist. Sein bevorzugter Brutplatz wäre in der Mitte der Brache.

Keine der potenziell vorkommenden Arten ist in SH gefährdet oder auf der Vorwarnliste verzeichnet. Bei allen Arten wird der Erhaltungszustand in MLUR (2008) als günstig angegeben. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben gehen die vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensräume im Untersuchungsgebiet in einer Größenordnung von ca. 0,7 ha verloren.

Der Verlust wurde im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans ermittelt und bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Für die potenziell vorkommenden Tierarten im Plangebiet sind folgende Auswirkungen zu erwarten: Für die Nicht-Singvögel (Greifvögel, Eulen), die das Plangebiet nur als Nahrungsraum nutzen, ist auf Grund ihrer großen Reviere (mehrere qkm) ein Ausweichen in benachbartes Gelände möglich. Sie verlieren nur kleine Teile ihrer Streifgebiete.

Die betroffenen Singvögel (Baum- und Gebüschbrüter im näheren Umfeld) mit kleinerem Aktionsradius, für die das Plangebiet ebenfalls einen Teil ihres Nahrungsraumes darstellt, können nur begrenzt in benachbarte Biotope ausweichen. Alle in dieser Weise betroffenen Arten (Bluthänfling, Feld-, Haussperling) sind jedoch weit verbreitet und in Schleswig-Holstein ungefährdet. Insgesamt ist der Flächenverlust so gering, dass angenommen werden kann, dass die Arten in der Umgebung genügend weitere Nahrungsflächen finden. Darüber hinaus ist der günstige Nahrungsraum hier nur durch die Situation als Bauerwartungsland entstanden – andernfalls wäre hier intensiv genutzte Landwirtschaft vorhanden.

Für die Vogelarten jedoch, deren Reviere potenziell nur durch das Vorhaben bzw. durch das Bauerwartungsland (Entwicklung von Ruderalfluren durch Nicht-Nutzung) vorhanden sind (z.B. Sumpfrohrsänger, Goldammer) ist ein Ausweichen nur mit speziellen Ausgleichsmaßnahmen möglich. Im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans wurden jedoch Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, die für die betroffenen Vogelarten durch die Anlage von Sukzessionsflächen nordwestlich des Gewerbegebietes Ersatzlebensraum schaffen, so dass im Sinne des § 44 (5) BNatSchG die ökologischen Funktionen der Lebensstätten weiterhin erfüllt werden. So sollen auf Flur 2, Flurstück 27/3 auf 50 % der festgesetzten Ausgleichsfläche Sukzessionsflächen entwickelt werden. Auf den übrigen Flächen werden in Ergänzung des vorhandenen Laubwäldchens Laubgehölzanpflanzungen vorgenommen.

Zudem ist grundsätzlich zu bedenken, dass die hier als Lebensraum geeignete Brache bzw. Ruderalflur erst durch die Vorbereitung des Vorhabens (nämlich als Bauerwartungsland) entstanden ist. Insofern führt das Vorhaben nicht zu einer Verminderung von Lebensräumen, die ohne das Vorhaben vorhanden wären.

Der Verlust der Brutreviere stellt den Stand vor Beginn aller Planungen wieder her und gefährdet nicht den Erhaltungszustand dieser Arten. Der Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zu einer Gefährdung der Arten im Raume Lübecks oder des Kreises Ostholstein führen. Es ist deshalb nicht erforderlich, eventuelle Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF - Maßnahmen dem Vorhaben vorzuziehen.

Die im Plangebiet vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten. Baumaßnahmen in der Umgrenzung des B-Plangebietes werden kaum weiter reichen als seine Grenzen. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über den Bereich, in dem gebaut wird, hinaus. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Für die Fledermäuse ist festzustellen, dass die potenziellen Nahrungsflächen geringer Bedeutung verkleinert werden. Aufgrund des großen Aktionsradius (von – artspezifisch unterschiedlich - mehreren Kilometern) können potenziell vorhandene Fledermausarten ausweichen, selbst wenn die Nahrungsgebiete verkleinert werden sollten bzw. ihre Nahrungsproduktion netto geringer würde. Potenzielle Quartier- und Tagesversteckbäume sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Der im rechtskräftigen B-Plan am Nordrand festgesetzte und bereits realisierte Knick soll durch eine Begrünungsmaßnahme ersetzt werden, die der aktuellen Gebäudenutzung als Pflegeheim besser entspricht (s. Pkt. 3). Die geplante Heckenpflanzung und die Gruppen aus einheimischen Laubholzarten bieten ebenfalls Brut- und Nahrungshabitate für die potenziell vorkommenden Vogelarten. Der Knick wird an anderer Stelle neu aufgesetzt. Zur Verfügung steht ein Grundstück der Hansestadt Lübeck in der Gemarkung Schönböcken, Flur 2, Flurstück 37/146, das vom Bereich Stadtgrün verwaltet wird (s. Kap.7).

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust des Knicks wird durch eine Knickneuanlage ausgeglichen. Unter der Voraussetzung, dass die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich des Gewerbegebietes realisiert werden, besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

Artenschutzprüfung

Auf der Grundlage der aktuell erarbeiteten Potenzialabschätzung (s. Kap. 2.2) wurde eine Artenschutzprüfung nach §44 BNatSchG vorgenommen mit folgendem Ergebnis:

Bei einer Umsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und der entsprechenden juristischen Würdigung der Tatsache, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten erst durch die Vorbereitung der Bebauung (nämlich dem Entstehen der Brache) entstanden sind, kommt es demnach nicht zum

Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (neue Brach- bzw. Sukzessionsflächen) kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Der „Artenschutzausgleich“ im Sinne von § 44 (5) BNatSchG kann hier den Ausgleich nach § 15 BNatSchG aufnehmen.

6.5.3 Schutzgut Boden / Wasser / Geomorphologie

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet ist durch ein weitestgehend homogenes Relief geprägt. Die Höhenunterschiede von ca. NN 14,90 m in der Mitte bis ca. NN 16,40 m an den Rändern betragen max. 1,50 m.

Zum Gneversdorfer Weg hin fällt das Gelände über eine Böschung zur Straße hin ab. Die Böschung, in der die Straßenbäume stehen, liegt bereits außerhalb des Plangebietes. Der Bestandsplan zeigt den aufgeschütteten Knickwall am Nordrand des Plangebietes.

Die Themenkarte „Landschaftliche Gliederung“ des Gesamtlandschaftsplans Lübeck (GLP) ordnet das Plangebiet der Moränenlandschaft zu.

Bodenaufschlussarbeiten des Ing.Büros Reinberg von 2004 bzw. 2008 zeigen unter einer geringen 0,1 m bis max. 0,3 m dicken, bindigen Oberbodenschicht schluffige Auffüllungen, z.T. mit Ziegel- und Bauschuttresten durchsetzt, von 0,30 m bis max. 2,20 m Dicke. Darunter lagern überwiegend zersetzte bis schwach gepresste Torfe in Mächtigkeiten von 0,30 m bis max. 1,40 m. Im Anschluss daran befinden sich überwiegend eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel), die teilweise durch einzelne und unregelmäßig eingelagerte nasse Sand- und Beckenschluffschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit unterbrochen werden.

Der höchste Grundwasserstand wurde bei ca. 1,30 m uGOK angetroffen. Es handelt sich dabei um Stau- und Schichtenwasserzuflüsse aus den dünnen, in den bindigen Geschiebeböden eingelagerten Sandstreifen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Böden, die bereits durch Auffüllungen anthropogen überformt wurden.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Boden(wasser)haushalt wurden bereits im rechtskräftigen B-Plan ermittelt und bilanziert. Durch die vorliegende B-Plan-Änderung ist nicht mit weitergehenden Versiegelungen bzw. Eingriffen in den Bodenhaushalt zu rechnen. Da die derzeit festgesetzte GRZ von 0,7 durch die Überplanung auf 0,5 verringert wird, reduziert sich die Versiegelung. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass davon auszugehen ist, dass die Erschließungsflächen außerhalb der Baugrenzen relativ gering ausfallen im Gegensatz zur ehemals geplanten gewerblichen Nutzung.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt werden wasserdurchlässige Bodenbeläge für die Erschließungsflächen festgesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nordwestlich des Gewerbegebietes realisiert werden, besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

6.5.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Generell betrachtet ist das Klima über offenen landwirtschaftlichen Flächen, mit denen das Plangebiet im Hinblick auf das Klima zu vergleichen ist, durch vergleichsweise hohe Windgeschwindigkeiten sowie durch eine tagsüber starke Erwärmung und eine starke Nachtabkühlung (Kaltluftentstehung) geprägt. Dies fördert den Luftaustausch.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Themenkarte Klima/Luft) stellt für das Plangebiet eine mittlere Luftqualität dar (Index 1,3-1,5).

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht erforderlich.

6.5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordwestlichen Stadteingang von Travemünde. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die umgebenden Gewerbegebietsstrukturen wie die größerflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Von der Gneversdorfer Straße (B75) aus ist das Plangebiet offen einsehbar. Die durchgängige, von Norden kommende Straßenbaumreihe wird auf Höhe des Plangebietes lückiger.

Nach Norden geht das Plangebiet über in die freie Landschaft. Der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Wall mit Bepflanzung bildet noch keine räumlich wirksame Abgrenzung zwischen Stadt und Landschaft.

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Anpflanzgebote, die die gewerblichen Gebäude direkt am Stadteingang landschaftlich einbinden sollen, wurden für die Gewerbegrundstücke entlang des Gneversdorfer Wegs noch nicht umgesetzt.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet die zweitniedrigste Landschaftsbildwertstufe (Stufe IV von fünf Stufen) dar.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Landschaftsschutzgebietsgrenze zum LSG Travemünder Winkel.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild wurden bereits im rechtskräftigen B-Plan dargestellt, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Einbindung des Gewerbegebietes und der einzelnen Baukörper entwickelt (s. Tab. 1).

In Folge der geänderten Nutzung (Pflegeheim statt Gewerbebau) soll im Rahmen der Planänderung geringfügig von den im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen abgewichen werden. Die landschaftliche Einbindung des geplanten Gebäudes am Nordrand im Übergang zur freien Landschaft soll nicht durch einen Knick hergestellt werden, sondern in Korrespondenz zur geplanten Nutzung als Pflegeheim ist eine transparentere Begrünung geplant. Vorgesehen ist die Pflanzung einer geschnittenen Laubholzhecke am Grundstücksrand, die formal die Siedlungsgrenze markiert und durch eine Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen in lockerer Anordnung „überdacht“ wird. Durch die Bäume erhält das Gebäude einen lichten grünen Vorhang, der raumwirksam mit der angrenzenden freien Landschaft verbindet und gleichzeitig für die z.T. bettlägerigen Nutzer des Gebäudes Ein- bzw. Ausblicke in die Landschaft ermöglicht.

Parallel zum Gneversdorfer Weg entsteht auf einem ca. 13 m breiten Grünstreifen eine hainartige Baumpflanzung aus ebenfalls mittelkronigen Laubbäumen, die zusammen mit den oben beschriebenen Bepflanzungen am Nordrand einen grünen Stadteingang nach Travemünde formuliert, ohne das Gebäude komplett zu verstecken.

Entlang der Straße „Am Dreilingsberg“ ist die Pflanzung einer Laubholzhecke vorgesehen sowie die Pflanzung von Laubbäumen in der Eingangssituation.

Für die Gebäudeteile, die ein zurückgesetztes Obergeschoss erhalten, wird die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte max. Firsthöhe von 8 m um 2 Höhenmeter auf eine max. Gebäudehöhe von 10 m erhöht. Zur genauen Höhenbegrenzung wird daher die max. Gebäudehöhe auf 26,60m üNN festgesetzt, das bedeutet 10 m über der Bezugshöhe von 16,60 m am Wendehammer Dreilingsberg.

Die geplante Veränderung der Gebäudehöhe ist nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten.

Das geplante Gebäude wird durch eine deutlich qualitätvollere Gestaltung (Materialität, Fassadengliederung etc.) gekennzeichnet sein als die normalen Gewerbebauten im unmittelbaren Umfeld. Da das Gebäude den unmittelbaren Ortseingang von Travemünde bilden wird, wird die bestehende Situation durch den neuen, qualitativ hochwertigeren Baukörper aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Kulturgüter erforderlich.

6.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

6.6 Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Beginn der Bauarbeiten außerhalb des Brutzeiten von Goldammer und Sumpfrohrsänger (März – August),
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen für untergeordnete Verkehrsflächen (Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze u.ä.).

6.7 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Es sind folgende Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen:

die Pflanzung eines Baumhains an der Ostseite des Plangebietes parallel zum Gneversdorfer Weg aus mind. 20 mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbäumen,

- die Pflanzung einer Laubholzhecke in Verbindung mit lockeren Gruppen aus mind. 10 mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbäumen an der Nordseite des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft,
- die Pflanzung einer Hecke entlang der Straße „Am Dreilingsberg“,
- die Pflanzung einer Hecke am Südrand des Plangebietes,
- die Pflanzung von Laubbäumen im Eingangsbereich („Vorgarten“bereich).

Die Maßnahmen werden in der vorliegenden Planfassung textlich festgesetzt.

Für die Beseitigung des Knicks am Nordrand wird an anderer Stelle ein neuer Knick in einer Länge von 100 m aufgesetzt. Zur Verfügung steht ein Grundstück der Hansestadt Lübeck in der Gemarkung Schönböcken, Flur 2, Flurstück 37/146, das vom Bereich Stadtgrün verwaltet wird. Die **fachgerechte Neuanlage des Knicks** mit Knickwall, knicktypischer Bepflanzung und Wildschutz sowie die **dauerhafte fachgerechte Unterhaltung** und Knickpflege wird vertraglich zwischen der Hansestadt und der Diakonie geregelt.

Unter Berücksichtigung und Realisierung der im rechtskräftigen B-Plan konzipierten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Sukzessionsflächen, s. Pkt. 5.2) sind für die Planänderungen **keine weiteren Kompensationsmaßnahmen** erforderlich, da durch die Änderungen **keine weitergehenden erheblichen** Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen.

6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die vorliegende Änderung des B-Plans 32.56.00 eine größerflächige Gewerbeeinheit ähnlich der bereits vorhandenen Gewerbebauten entstehen würde. Die Überbauung und Versiegelung würde voraussichtlich auf Grund der zulässigen GRZ von 0,7 höher ausfallen als bei dem aktuell geplanten Baukörper (GRZ 0,5). Der Gebäudekörper selbst würde ohne die Planänderung etwas niedriger ausfallen, jedoch in seiner Funktion als gewerblich genutztes Zweckgebäude deutlich schlichter ausfallen im Vergleich zur hochwertigen Architektur des geplanten Pflegeheims. Für die Situation des Stadteingangs von Travemünde würde keine Aufwertung stattfinden.

6.9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da für das Plangebiet durch den rechtskräftigen B-Plan bereits Planrecht für eine Gewerbeeinheit geschaffen wurde und somit die grundsätzliche Frage der Bebauung des Grundstücks im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht mehr gestellt wurde, wurden auch keine wesentlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen (Nicht-Bebauung, Wohnen, Grünflächen o.a.). Für die Standortentscheidung der Diakonie, im Plangebiet ein Pflegeheim zu errichten, ist festzustellen, dass die Vorwerker Diakonie über einen großen Altbaubestand aus den 1970er Jahren verfügt, der modernisiert bzw. sukzessive durch Neubauten ersetzt werden soll.

Neben der abgängigen Bausubstanz bedingt auch eine veränderte Nachfrage im Pflegebereich (höherer Anteil Einzelzimmer; ergänzende Angebote) die Notwendigkeit, verstärkt Einrichtungen komplett neu zu bauen. Hierzu werden auch neue Standorte erschlossen wie im vorliegenden Fall.

Bei der Standortentscheidung spielt neben der Flächenverfügbarkeit vor allem die Nähe zum Travemünder Zentrum, die gute Infrastruktur im Umfeld (sowohl Einzelhandel als auch soziale Infrastruktur) sowie die Verkehrsanbindung (ÖPNV und Straßennetz) eine Rolle.

Pflegebedürftige Menschen wünschen sich einen integrierten Standort, der eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht. Diese Voraussetzungen kann der Standort Am Dreilingsberg im Gegensatz zu anderen möglichen Standorten bieten. Zudem ist durch die Praxisklinik Travemünde in direkter Nachbarschaft eine medizinische Infrastruktur vorhanden.

6.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen B-Plan 32.56.02 zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig (Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungsverordnung des Innenministeriums S-H zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien v. 15. Oktober 2004, S. 23).

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden nur die durch die Planänderung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und bewertet, die durch weitergehende Festsetzungen als in der rechtskräftigen Fassung mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht für die Umweltprüfung relevant sind folgende Inhalte der B-Planänderung:

- Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in „Vorhabengebiet Pflegezentrum“,
- Verringerung der GRZ von 0,7 auf 0,5, ungefähre Beibehaltung der Baugrenzen,
- Beibehaltung der Erschließung vom „Dreilingsberg“ aus,
- Weitestgehende Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen, Abweichung am Nordrand (Anpflanzen von Hecken und Bäumen statt Knick, Begründung s. Kap. 5.5).

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zu dem Themenkomplex Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des vorliegenden Plangebietes, insbesondere die Festsetzungen zu den nordwestlich des Gewerbegebietes liegenden Ausgleichsflächen (Entwicklung von Sukzessionsflächen, Anlage von Laubgehölzpflanzungen) gelten weiterhin und werden im vorliegenden Umweltbericht nicht betrachtet.

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes wurden weitestgehend berücksichtigt.

Zusammenfassend sind durch die geplanten Änderungen **keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Klima/ Luft und Landschaft einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu prognostizieren.

Auf der Grundlage einer aktuell erarbeiteten Potenzialabschätzung (s. Kap. 2.2) wurde eine Artenschutzprüfung nach §44 BNatSchG vorgenommen mit folgendem Ergebnis:

Bei einer Umsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und der entsprechenden juristischen Würdigung der Tatsache, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten erst durch die Vorbereitung der Bebauung (nämlich dem Entstehen der Brache) entstanden sind, kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (neue Brach- bzw. Sukzessionsflächen) kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Der „Artenschutzausgleich“ im Sinne von § 44 (5) BNatSchG kann hier den Ausgleich nach § 15 BNatSchG aufnehmen.

Für die Beseitigung des Knicks am Nordrand des Plangebietes wird an anderer Stelle ein neuer Knick in einer Länge von 100 m aufgesetzt. Zur Verfügung steht ein Grundstück der Hansestadt Lübeck in der Gemarkung Schönböcken, Flur 2, Flurstück 37/146, das vom Bereich Stadtgrün verwaltet wird. Die fachgerechte Neuanlage des Knicks mit Knickwall, knicktypischer Bepflanzung und Wildschutz sowie die dauerhafte fachgerechte Unterhaltung und Knickpflege wird vertraglich zwischen der Hansestadt und der Diakonie geregelt.

Des Weiteren werden folgende Begrünungsmaßnahmen textlich festgesetzt:

- die Pflanzung eines Baumhains an der Ostseite des Plangebietes parallel zum Gneversdorfer Weg aus mind. 20 Laubbäumen,
- die Pflanzung einer Laubholzhecke in Verbindung mit lockeren Gruppen aus mind. 10 Laubbäumen an der Nordseite des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft,
- die Pflanzung einer Hecke entlang der Straße „Am Dreilingsberg“
- die Pflanzung einer Hecke am Südrand des Plangebietes,
- die Pflanzung von Laubbäumen im Eingangsbereich („Vorgarten“bereich).

Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen des rechtskräftigen B-Plans keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7 Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die anfallenden Erschließungskosten sind sämtlich vom Vorhabenträger zu tragen. Es ist vorgesehen, einen entsprechenden Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger abzuschließen.

8 Verfahrensübersicht

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2010 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

8.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 durch Aushang des Entwurfes Gelegenheit zur Information gegeben.

Im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Planung des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgebracht.

8.3 Planungsanzeige (gem. § 16 (1) LPlanungsG)

Die Landesplanung, Innenministerium Schleswig-Holstein – Regionalentwicklung und Regionalplanung - wurde mit Schreiben vom 01.10.2010 über das Vorhaben informiert und um Mitteilung der betreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten. Mit Schreiben vom 12.10.2010 hat die Landesplanung bestätigt, dass die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2010 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Verkehr

Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße ist zu beachten und mit Maßangabe nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.

- Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine baulichen Anlagen geplant. Der Anregung wurde gefolgt, indem die Planzeichnung angepasst wurde.

Schutz vor Lärmimmissionen

Für die benachbarten Gewerbeflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 32.56.00 Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln getroffen worden. Daher ist mit erheblichen Lärmbelastigungen und damit mit schädlichen Umwelteinwirkungen in dem geplanten Pflegebetrieb zu rechnen. Das Planungsvorhaben würde ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen Lärmimmissionskonflikte auslösen. Eine schalltechnische Begutachtung eines Sachverständigen wird erforderlich, die nachweist, dass mit baulichen Schutzmaßnahmen der Lärmimmissionskonflikt zwischen Pflegebetrieb und angrenzender Gewerbegebietsnutzung gelöst werden kann. Bei einer solchen lärmtechnischen Untersuchung ist auch darauf zu achten, dass die Gewerbebetriebe in der Umgebung in ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden.

- Eine lärmtechnische Untersuchung wurde beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch bauliche Maßnahmen ein Schutz vor Gewerbelärmimmissionen möglich ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. In der schalltechnischen Untersuchung ist das bestehende Bauplanungsrecht in der Umgebung des Vorhabens berücksichtigt worden. Die für die dort festgesetzten Gewerbegebiete festgelegten Emissionskontingente wurden vollständig in der Berechnung berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe bereits ausgeschöpft werden. Damit ist gewährleistet, dass die bestehenden Baurechte der gewerblichen Betriebe sowie ihr derzeit genehmigter Betrieb durch das neu zu errichtende Pflegezentrum nicht beeinträchtigt werden.

Artenschutz

Das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

- Eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse wurde beauftragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zwar ein Vorkommen der besonders geschützten Vogelarten Sumpfrohrsänger und Goldammer potenziell möglich ist, es jedoch nicht zu einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt, wenn eine Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeiten erfolgt. Daher wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten (01. März bis 30. September) zulässig ist.

Umweltschutz / Landschaftsschutz

Zum Schutz des Landschaftsschutzgebiets vor Beeinträchtigungen ist im bisherigen Bebauungsplan 32.56.00 als Ausgleichsmaßnahme ein Knick festgesetzt gewesen.

Dieser Knick hatte gleichzeitig eine abschirmende Wirkung, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung zu minimieren.

- Das geplante Pflegezentrum liegt am Stadtteileingang Travemünde und gleichzeitig am Übergang zur freien Landschaft. Der bisherige Bebauungsplan sah eine gewerbliche Bebauung vor. Das nun geplante Pflegeheim wird sich durch eine deutlich hellere und freundlichere Fassadengestaltung auszeichnen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere auch bettlägerigen Nutzern, sollen Ein- bzw. Ausblicke in die freie Landschaft ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll der vorhandene Knick abgetragen und außerhalb des Plangebiets ersetzt werden. Um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten, ist die Pflanzung einer geschnittenen Laubholzhecke am Grundstücksrand vorgesehen, die formal die Siedlungsgrenze markiert und die durch eine Pflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen in lockerer Anordnung „überdacht“ wird. Durch die Bäume erhält das Gebäude einen lichten grünen Vorhang, der es raumwirksam mit der angrenzenden freien Landschaft verbindet.

8.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen nach § 4 (2) BauGB erfolgte vom 22.12.2010 bis zum 24.01.2011. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen geäußert:

Artenschutz

Um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen auszuschließen, darf die Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Sumpfrohrsänger und Goldammer erfolgen.

- Im Durchführungsvertrag wird festgeschrieben, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten (01. März bis 30. September) zulässig ist.

Erschließung

Um eine Zufahrt zum Grundstück des Pflegezentrums über das Flurstück 27/14 zu ermöglichen, muss das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Pflegezentrums erweitert werden.

- Im Bebauungsplan wird das Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 27/14 zugunsten des Pflegezentrums erweitert.

Umweltschutz / Landschaftsschutz

Um die gewünschte Mindestabschirmung des neuen Baukörpers in die freie Landschaft zu erreichen, müssen an der nördlichen Plangebietsgrenze mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung von ausschließlich mittelkronigen Bäumen ist nicht ausreichend.

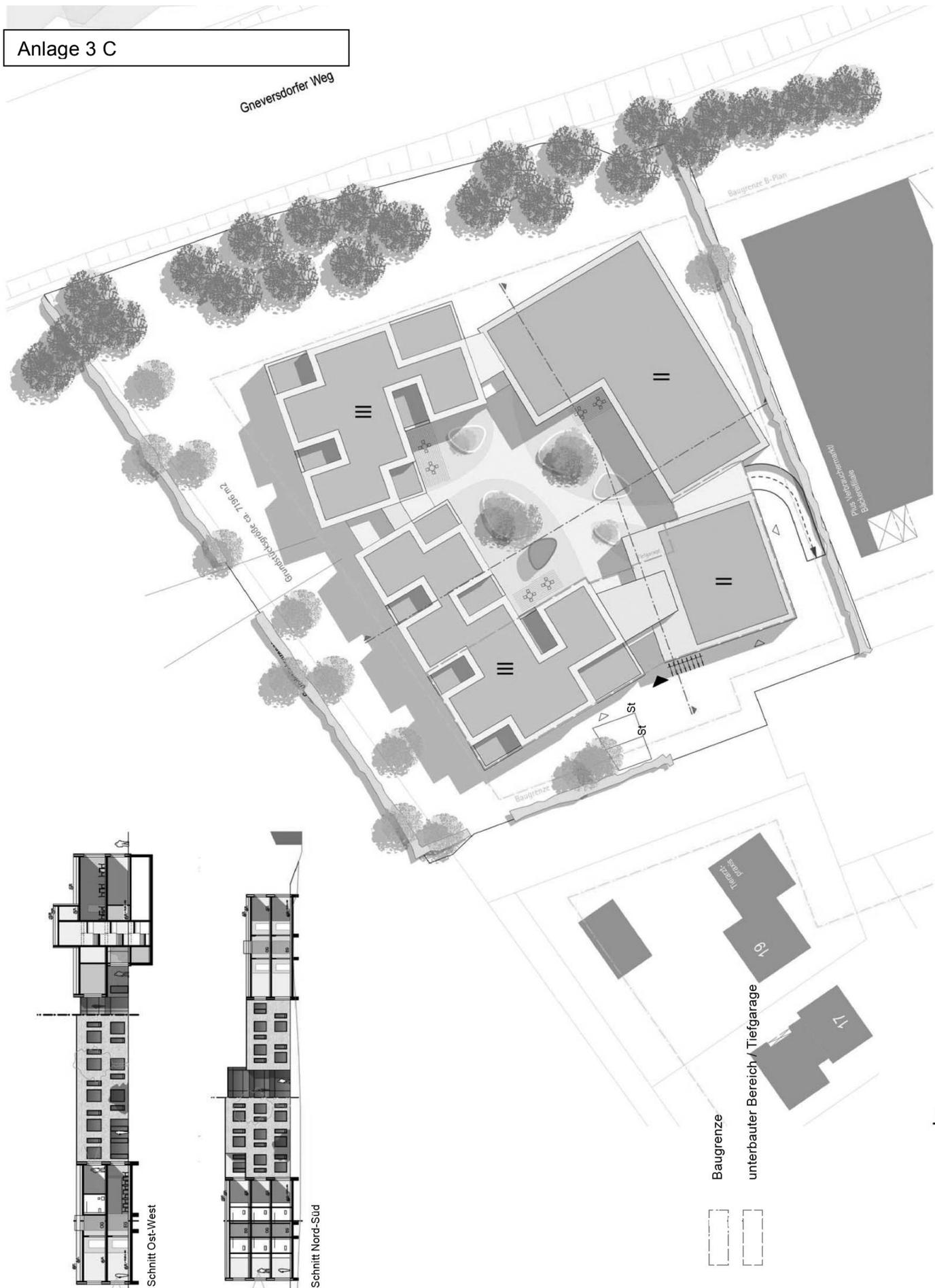
- Der Anregung wird gefolgt, in den Festsetzungen wird die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen festgeschrieben.

8.6 Öffentliche Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB)

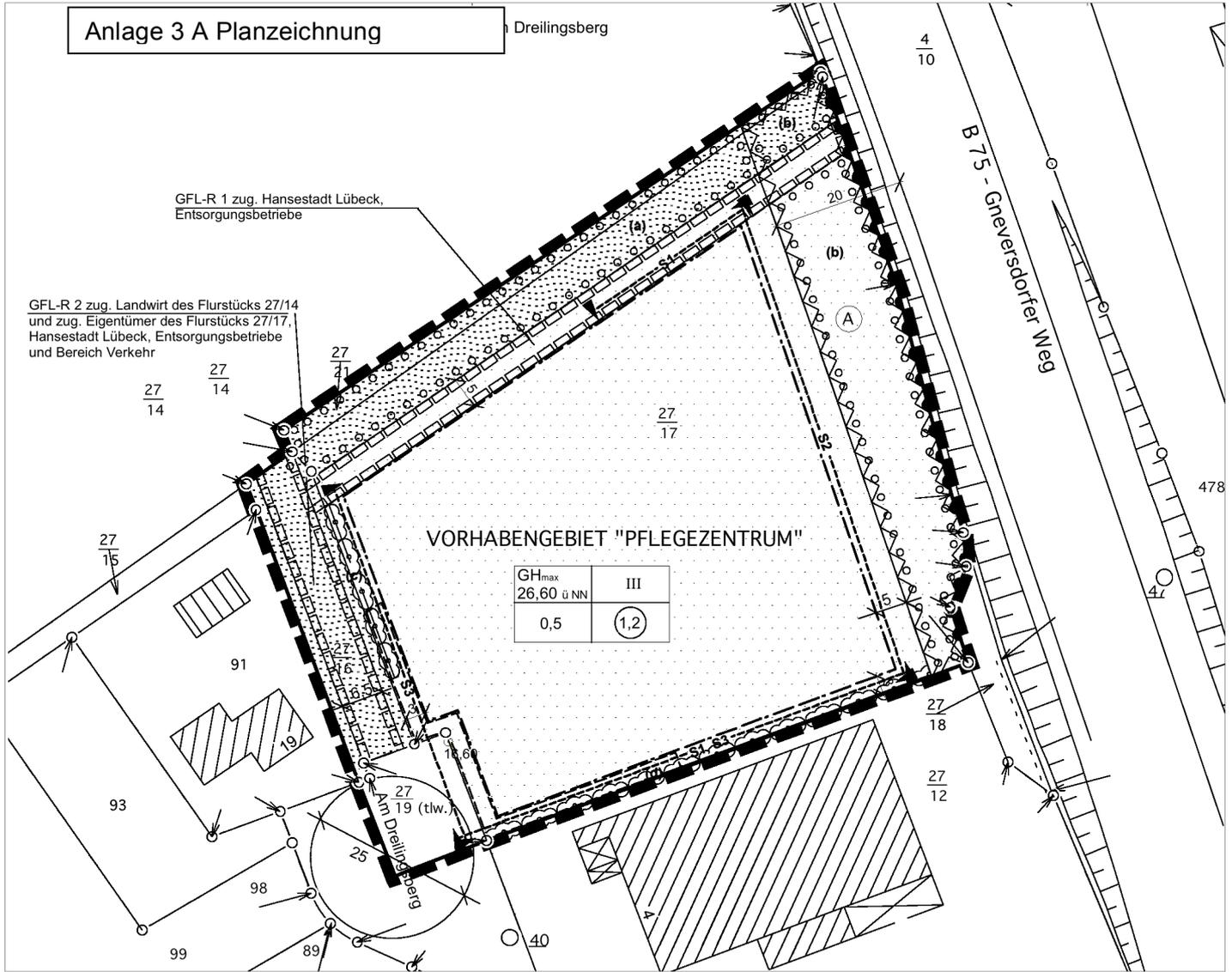
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.04.2011 bis einschließlich 06.05.2011 öffentlich ausgelegen; der Öffentlichkeit war in dieser Zeit Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zur Planung des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen/Anregungen vorgebracht.

TEIL C - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



32.56.02 - GEWERBEGEBIET GNEVERSDORFER WEG / PFLEGEHEIM



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet "Vorhabengebiet Pflegezentrum" (gem. textl. Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. (1.2) Geschoßflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Grünflächen

Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung)
- Anpflanzung von Hecken (gem. textl. Festsetzung)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- besondere Schallschutzmaßnahmen S1 - S3 (gem. textl. Festsetzung)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) nach FStrG

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit Flurstückszahlen
- vorhandene Böschung
- Bemaßung in Meter
- Straßenhöhe bezogen auf Normalnull

