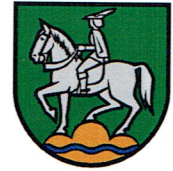
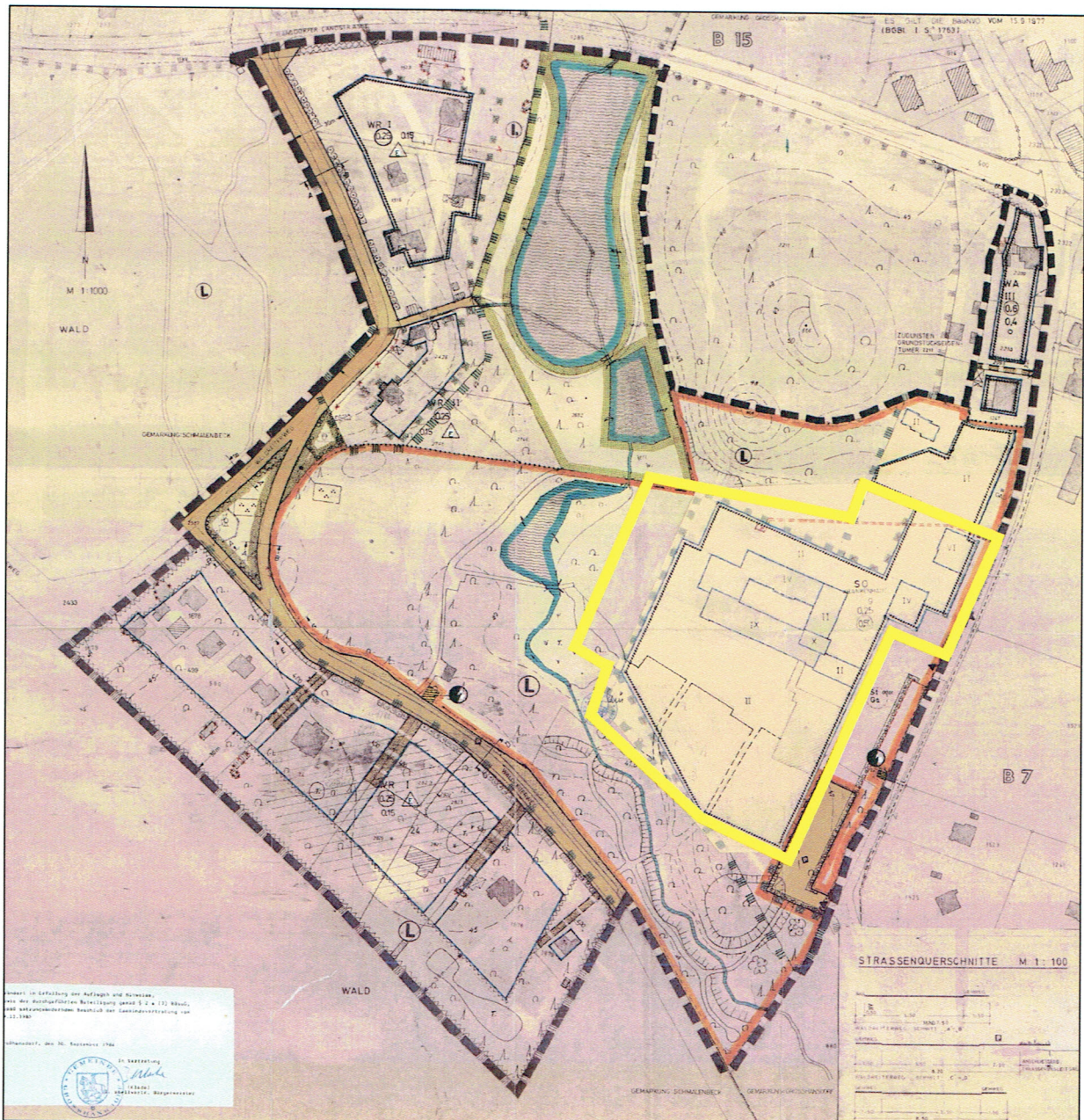


GEMEINDE GROSSHANDSDORF



BEBAUUNGSPLAN NR. 17, 1. ÄNDERUNG Für den Bereich der LungenClinic (Wöhrendamm 80)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Bereich der LungenClinic (gelb umrandet)

SATZUNG

3. AUSFERTIGUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Nachsorgender Bodenschutz	1
1.5	Denkmalschutz	2
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.1	Ziel und Zweck der Planung	5
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	5
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3	Bauweise	6
4.2.4	Gebäudehöhen	7
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.4	Erschließung	7
4.4.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.4.2	Ver- und Entsorgung	7
5.	Auswirkungen der Planung	10
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	10
5.2	Immissionsschutz	12
6.	Beschluss über die Begründung	14

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Grünordnerischer Fachbeitrag
3. Berücksichtigung der zentralen Vorschriften
des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

1. Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 G v.27.032020 (BGBl. I S. 587)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 G vom 4.3.2020 (BGBl. I S. 440)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist das Plangebiet als Sondergebiet "LVA Heilstätte" ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Waldreiterweg, südlich Hansdorfer Landstraße und westlich Wöhrendamm“ ist seit dem 06.11.1986 rechtskräftig.

Neben reinen und allgemeinen Wohngebieten umfasst er das Gelände der Lungen Clinic, das als Sondergebiet "Krankenhaus" festgesetzt ist. Nach den Vorgaben des B-Planes sind hier bauliche Anlagen bis zu 10 Vollgeschossen zulässig. Es gilt eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl bis zu max. 0,5. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist zudem gekennzeichnet als Fläche, die dem Landschaftsschutz unterliegt.

Ein Auszug des Bebauungsplanes Nr. 17 kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

1.4 Nachsorgender Bodenschutz

Nach Informationen der Gemeinde Großhansdorf und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für das Plangebiet keinerlei Bodenbelastungen bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Im Anschluss an den Text - Teil B wird zu Bodenfunden ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

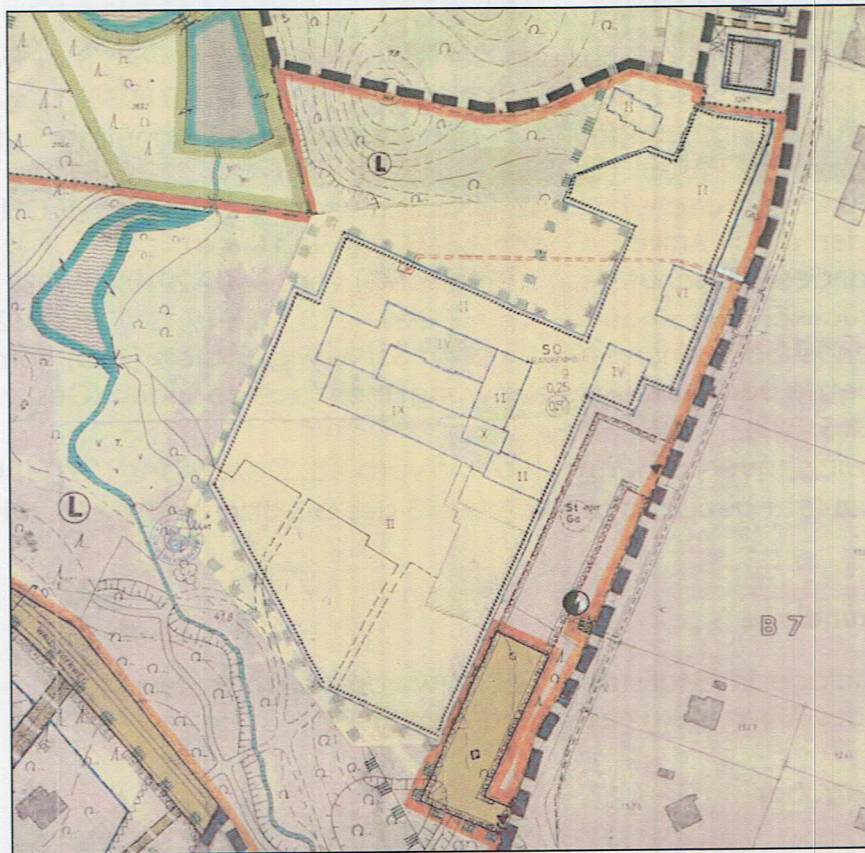


Abbildung 1: Auszug aus dem ursprünglichen B-Plan Nr. 17 aus dem Jahre 1986

1.5 Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt weist regelmäßig auf folgendes hin:

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Eingetragene Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde an der Straße "Wöhrendamm". Es hat eine Größe von ca. 2,98 ha und umfasst im Wesentlichen die bebauten Flächen des Klinikgeländes. Es grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet und an Waldflächen. Siehe hierzu auch die ausführlichen Darstellungen im grünordnerischen Fachbeitrag¹ auf den Seiten 7 bis 15.

¹ Der Grünordnerische Fachbeitrag des Büros TGP Landschaftsarchitekten aus Lübeck mit Stand vom 06.01.2020 ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Baustruktur und vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist durch die baulichen Anlagen der LungenClinic Großhansdorf geprägt. Am Wöhrendamm wurde 1900 ein Genesungsheim mit zunächst 50 Betten in Betrieb genommen, das kurz darauf um 70 Betten erweitert wurde. 1938 entstand in Großhansdorf hier der erste OP-Saal. Ein neugeschossiges, damals modernes Krankenhaus wurde 1961 neu errichtet, 2014 kam ein hochmoderner Funktionsstrakt mit neuen Operationssälen hinzu.



Abbildung 2: Eingangsbereich der LungenClinic vom Wöhrendamm aus gesehen mit vorhandenem neugeschossigen Bettenhaus



Abbildung 3: Das zukünftig entfallende Bettenhaus von Süden



Abbildung 6: Vorhandene vier- bzw. sechsgeschossige Baukörper im Nordosten am Wöhrendamm



Abbildung 7 Hauptgrundstückzufahrt im Nordosten am Wöhrendamm (außerhalb des Plangeltungsbereiches)

Heute ist die LungenClinic Großhansdorf ein leistungsfähiges Zentrum für Pneumologie und Thoraxchirurgie. Die Klinik verfügt über zahlreiche Diagnostik- und Therapieeinrichtungen zur Behandlung von Lungenerkrankungen und ist weit über die Grenzen Großhansdorfs hinaus im Bundesgebiet bekannt.

Auf dem Gelände der LungenClinic befinden sich mehrere Gebäude teilweise mit bis zu 9 Vollgeschossen, eingebettet in eine parkartige Landschaft mit umfangreichem wertvollem Baumbestand teilweise unmittelbar angrenzend an Waldflächen.

Das Gelände liegt im Westen etwa gut 3 m tiefer als der Haupteingangsbereich im Baufeld 8 am Wöhrendamm.



Abbildung 8: Luftbild des Geländes der LungenClinic am Wöhrendamm

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Seit dem Jahre 2006 ist die LungenClinic Großhansdorf auch als „Akademisches Lehrkrankenhaus“ anerkannt. Dieser traditionsreiche Standort der Patientenversorgung und -betreuung sowie der Forschung und Lehre soll nun durch zweckmäßige Erweiterungen und Anbauten zukunftsfähig gemacht werden, um den Standort langfristig zu sichern und weiterentwickeln zu können.

Konkret geplant sind aktuell bauliche Maßnahmen wie

- der Neubau eines 7-geschossigen Bettenhauses,
- der Ausbau einer Versorgungszentrale ,
- der Neubau einer Magistrale als Verbindung zum neuen Bettenhaus sowie
- eine Verbesserung der Parkplatzsituation.

Diese B-Planänderung ist für die geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände der Klinik zwingend erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen des B-Planes aus dem Jahre 1986 die geplanten Baumaßnahmen nicht zulassen.

Die Gemeinde wird diesen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wie folgt zusammenfassen:

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch die überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet werden, um den Standort der LungenClinic zu sichern und weiter entwickeln zu können.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher im bestehenden B-Plan Nr. 17 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird beibehalten. Nur aus der bisherigen Zweckbestimmung "Krankenhaus" wird jetzt die Zweckbestimmung "Klinik". Hiermit wird der LungenClinic besser entsprochen. Zur Präzisierung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen, die regelt, dass neben der Hauptnutzung als Klinik alle Nutzungen zulässig sind, die der medizinischen Versorgung und Forschung dienen und als Nebennutzungen solche, die dem Hauptnutzungszweck dienen, aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierzu gehört z. B. ein Cafe/ Restaurant.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des baulichen Bestandes wird im Zusammenhang mit der Sanierung und Erweiterung einzelner Gebäude die Zahl der zulässigen Vollgeschosse neu festgelegt. So wird das vorhandene 9-geschossige Bettenhaus abgebrochen und durch ein neues Bettenhaus mit maximal 7 Vollgeschossen an anderer Stelle im Westen des Plangebietes errichtet. Im Süden des Plangebietes, teilweise oberhalb einer Tiefgarage (TG), wird im Baufeld 10 ein neues dreigeschossiges Wirtschaftsgebäude entstehen.

Beide Gebäude werden durch den Neubau einer Magistrale mit bis zu 3 Vollgeschossen im südlichen Bereich des Baufeldes 6 verbunden.

Da ein eindeutiger Grundstücksbezug fehlt und nur eine Teilfläche des gesamten Geländes der LungenClinic überplant wird, werden anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) folgende überbaubaren Grundflächen (**GR**) für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

Überbaubare Fläche / Baufeld	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	max. zulässige Grundfläche in m ²
1	III	750
2	II	1.200
3	VI	500
4	IV	500
5	VII	3.100
6	III	3.250
7	I	500
8	II	1.450
9	II	1.050
10	III	2.125
Zwischensumme		14.425 m²

Zuzüglich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GR von 4.500 m² ergibt sich somit eine **maximal zulässige Grundfläche von 18.925 m²**.

Diese festgesetzten Grundflächen berücksichtigen einerseits den vorhandenen Bestand, aber auch die zusätzlich entstehenden Gebäudeteile und entsprechen weitestgehend der im einzelnen konkret festgesetzten überbaubaren Fläche. Die Festsetzungen übernehmen mit den Baufeldern 2 und 9 auch überbaubare Flächen aus dem bestehenden B-Plan. Da eine Überbauung dieser Baufelder konkret aber nicht vorgesehen ist, entspricht die hierfür festgesetzte GR tatsächlich nur etwa kapp 50 % der jeweiligen überbauten Fläche.

Eine Überschreitung dieser festgesetzten GR durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist insgesamt bis zu max. 4.500 m² zulässig.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich zum einen an dem baulichen Bestand, berücksichtigen zum anderen jedoch auch die zusätzlichen neuen Gebäudeteile. Im Süden wird die Baugrenze bestimmt durch den freizuhaltenen 30m breiten Waldabstandstreifen. Lediglich für einen kleinen Bereich im Südwesten des Baufeldes 5 wird in Abstimmung mit der Forstbehörde der einzuhaltende Waldabstand auf 20 m reduziert. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist die jetzt festgesetzte überbaubare Fläche etwas kleiner als die im Ursprungsbebauungsplan. Siehe hierzu die Tabelle auf Seite 11.

4.2.3 Bauweise

Festgesetzt wird wie bisher im B-Plan 17 eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, bei der Gebäudelängen von über 50 m generell zulässig sind.

4.2.4 Gebäudehöhen

Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die einzelnen Baufelder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben. Als Ausgangshöhe dient der Höhenbezugspunkt mit 48,34 m über NN vor dem Haupteingangsbereich im Baufeld 8.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um bis zu 4,0 m ist zulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das parkartige Gelände der LungenClinic ist teilweise durch wertvollen Baumbestand geprägt.

Der überwiegende Teil des Baumbestandes ist durch die bestehende Baumschutzsatzung² der Gemeinde geschützt. Einige für das Ortsbild besonders prägende Bäume außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind zusätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 3.4** auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** regelt die Eingrünung der Tiefgarage. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** werden darüber hinaus für vier Teilbereiche extensive Dachbegrünungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und verbessern im vorliegenden Fall das Landschaftsbild, da sie von anderen Gebäuden wie beispielsweise dem neuen Bettenhaus einsehbar sind.

Da es im Rahmen der Baumaßnahmen je nach tatsächlicher Ausnutzung des festgesetzten überbaubaren Flächen insgesamt zu einem Verlust von bis zu 57 Bäumen kommen kann, regelt die **textliche Festsetzung Nr. 3.3** Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages³, der auch detaillierte Aussagen zum Artenschutz enthält.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten vom Wöhrendamm gut erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. Für den ruhenden Verkehr soll die Situation durch den Bau einer Tiefgarage verbessert werden. Hierfür ist eine Fläche im Süden des Geltungsbereiches in der Planzeichnung festgesetzt. Die zusätzlichen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze vorhandenen PKW-Stellplätze im Norden und Osten bleiben unverändert und werden weiterhin benötigt.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

² 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes in der Fassung vom 25. 02.2009

³ Siehe hierzu Anlage 2 der Begründung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

Leitungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung mit technischen Anschlussmöglichkeiten sind im angrenzenden Wöhrendamm vorhanden. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsystems, die getrennte Entsorgung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird durch die Hamburger Stadtentwässerung AöR gewährleistet. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besiedelt.

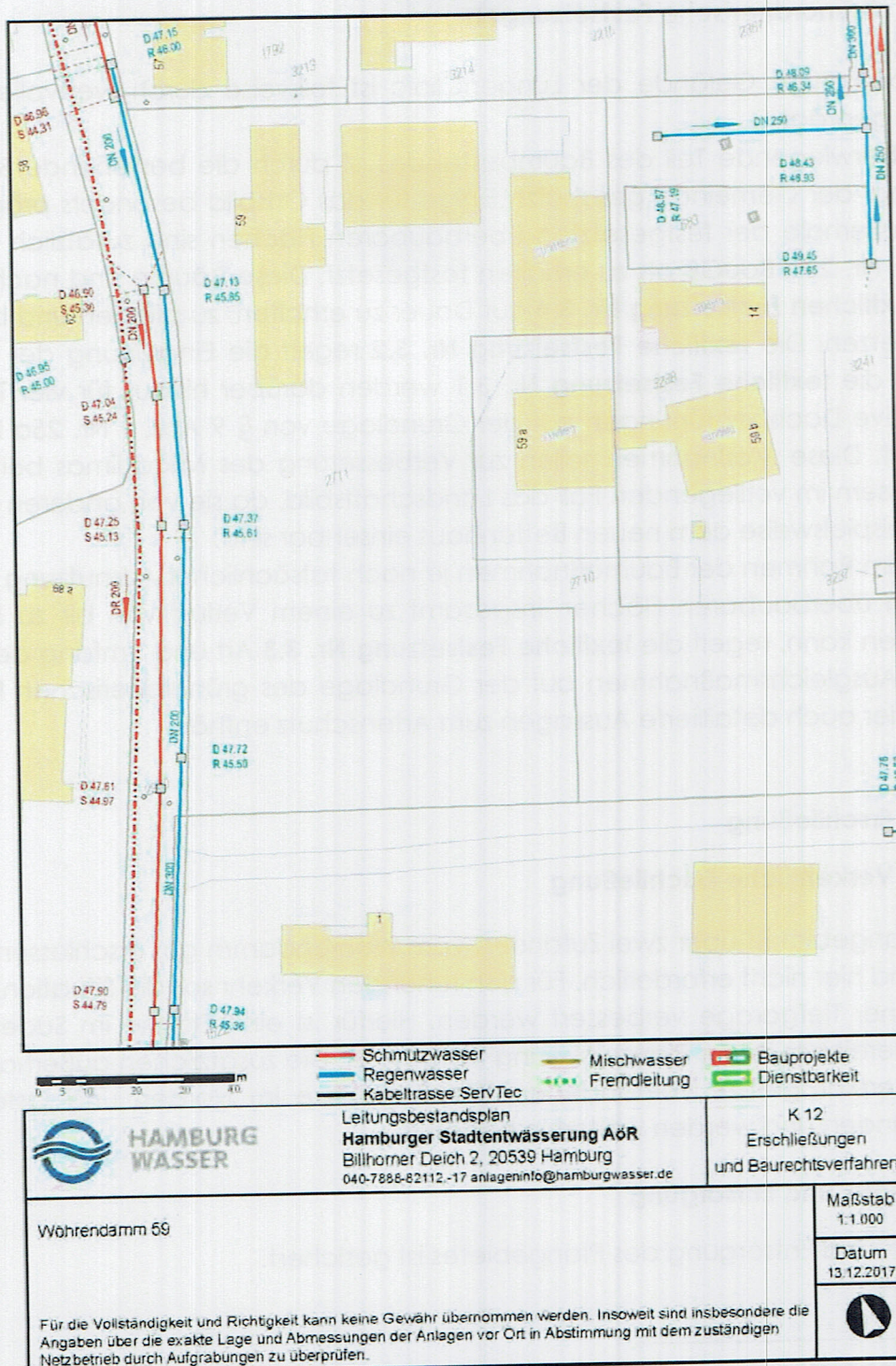


Abbildung 9 Leitungsbestandsplan der Hamburger Stadtentwässerung AöR (Verkleinerung)

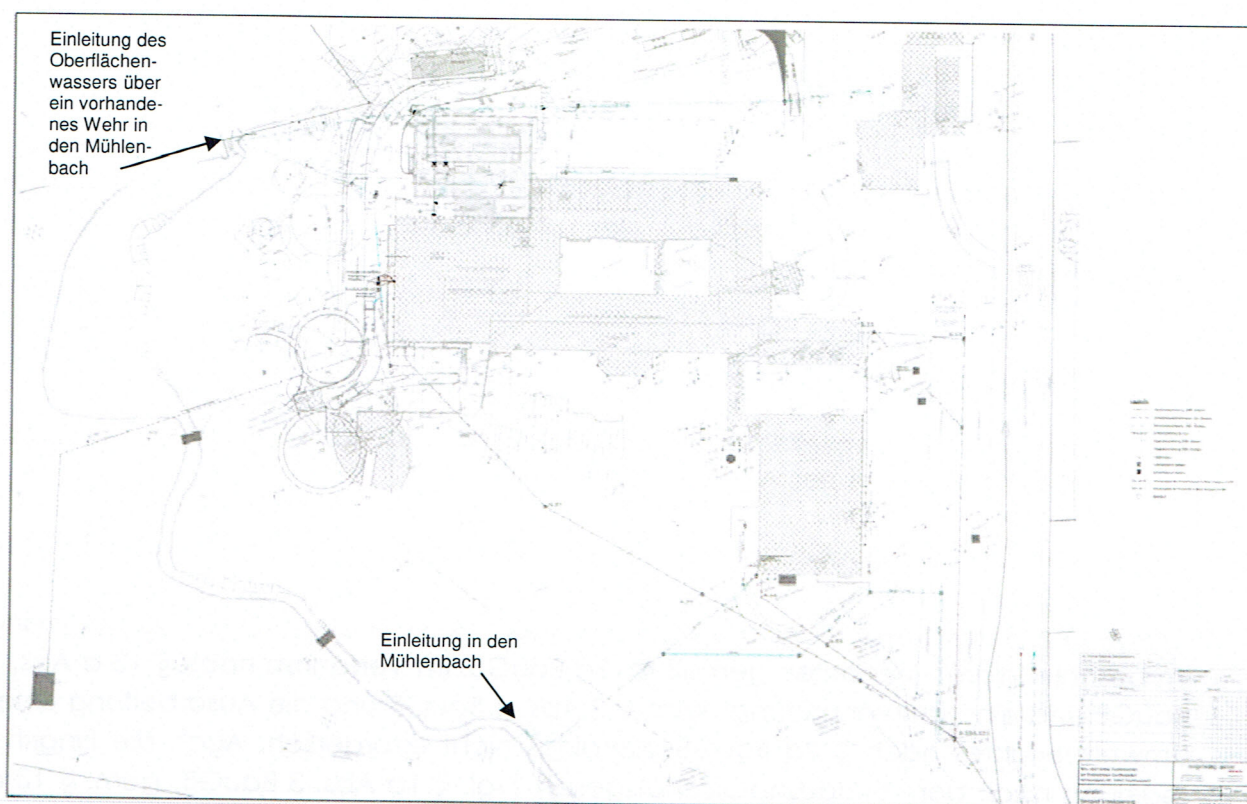


Abbildung 10 Bestandsplan Entwässerung der LungenClinic (Verkleinerung, Stand Oktober 2012)

Schmutzwasser: Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos auch nach den Umbau- und Neubaumaßnahmen weiterhin in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Regenwasser: Der vorhandene öffentliche Regenwasserkanal DN 200 / DN 300 dient überwiegend der Entwässerung der Straßenflächen und ist hydraulisch weitestgehend ausgelastet. Auf Grund der hydraulischen Situation sind weitere über den Bestand hinaus gehende Einleitmengen nur eingeschränkt zulässig.

Somit ist das auf den neuen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser möglichst dezentral zu bewirtschaften. Dies ist auch vorgesehen.

Das Niederschlagswasser versickert bereits heute zum Teil auf dem Grundstück, zum Teil wird es in den Mühlenbach als Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Eine ähnliche Aufteilung dürfte es auch zukünftig geben.

Durch die Umbaumaßnahmen ist mit Änderungen der Einleitmengen, ggf. auch der Einleitstellen zu rechnen. Daher wird Zusammenhang mit der Planung der Baumaßnahmen auch ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit der Wasserbehörde abgetimmt. Der Versickerung ist, wenn möglich, Vorrang vor der Einleitung in das Gewässer einzuräumen. Sowohl Versickerung als auch Gewässereinleitung sind erlaubnispflichtig nach Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz.

Die Abteilung Wasserwirtschaft beim Kreis weist auf einen einzuhaltenden ausreichenden Abstand zwischen dem Gewässer und jeglicher Bebauung hin. Dieser muss mindestens 5 m betragen. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung kann ein entsprechender Abstand auch gewährleistet werden.

Zur Wasserwirtschaft siehe auch den Bestandsplan "Entwässerung der LungenClinik" Abbildung 10 oben sowie den Leitungsbestandsplan der Hamburger Stadtentwässerung AöR - Abbildung 9 auf Seite 8.

Die **Löschwasserversorgung** für das Gebiet kann durch 3 im Wöhrendamm vorhandene und gegenüber des Geländes der LungenClinic befindliche Hydranten gewährleistet werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB allerdings nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet zunächst keine Anwendung.

Aufgrund des sensiblen landschaftsplanerischen Umfeldes hat die Gemeinde das Büro TGP⁴ aus Lübeck beauftragt, einen grünordnerischen Fachbeitrag auszuarbeiten, der als **Anlage 2** dieser Begründung beigefügt ist.

Hier heißt es im Kapitel 8.2 "**Eingriff Schutzgut Boden**":

*Der noch gültige B-Plan Nr. 17 umfasst eine Nettobaupfläche von 8, 2379 ha bei einer Grundflächenzahl von 0,25. Somit dürfen in dem gesamten Sondergebiet **2,0595 ha** ($8,2379 \times 0,25 = 2,0595$) innerhalb der Baugrenze versiegelt werden. Eine Überschreitung für Nebenanlagen war in der seinerzeit gültigen BauNVO nicht möglich.*

*Die 1. Änderung des B-Planes umfasst jedoch nur rd. 89 % der Fläche innerhalb der Baugrenze. Somit dürften nach dem rechtsgültigen B-Plan in dem Änderungsbereich **1,83 ha** (dies entspricht 89 % von 2,0595) versiegelt werden. Dies wären **18.300 m²**.*

*Die 1. Änderung des B-Plans sieht eine Versiegelung von **14.425 m²** zuzüglich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 bis zu einer GR von **4.500 m²** vor. Es ergibt sich somit im B-Plan 17.1 eine **maximal zulässige Grundfläche von 18.925 m²**.*

*Gem. der nachfolgenden Tabelle deckt die nach dem zurzeit rechtskräftigen B-Plan zulässige maximale Grundfläche von 1,8300 ha den geplanten Bedarf von 1,8925 ha nicht ab. **Ein Ausgleich für den Eingriff in den Boden ist somit für 0,0625 ha (1,8925 - 1,8300 = 0,0625) erforderlich.***

⁴ TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, Lübeck, 06.01.2019 Grünordnerischer Fachbeitrag

Ausgleichsmaßnahmen für eine Bodenversiegelung können gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (MELUR 2013 Kap. 3.1b) auf zweierlei Wegen erfolgen:

- Ausgleich der Versiegelung durch eine Entsiegelung im Verhältnis 1:1 oder
- Ausgleich der Versiegelung durch eine Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung zu einem naturbetonten Biototyp im Verhältnis 1:0,5, das heißt ein Eingriff von 0,0625 ha entspricht 0,312 ha Kompensationsfläche.

Die verbleibende Kompensation wird über die Inanspruchnahme von 312 Ökopunkten außerhalb des Plangeltungsbereichs gewährleistet. Das in Anspruch genommene Ökokonto befindet sich vollflächig auf der Fläche "Rütern" (Flurstück 27 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf) und hat aktuell über 12.000 Punkte.

Zulässige Versiegelung im Bestand und Änderungsbereich (in ha)⁵

	Zulässige Versiegelung im Bereich der Lungen-Clinic gem. bestehendem B-Plan 17 (von 1985)	Zulässige Versiegelung im Änderungsbereich gem. bestehendem B-Plan 17 (von 1985)	Zulässige Versiegelung gem. 1. Änderung des B-Planes Nr. 17
Potenziell mögl. Versiegelung	2,0594	1,8300	1,4425
Maximale Fläche für Nebenanlagen	-	-	0,4500
max. Grundfläche	2,0594	1,8300	1,8925



Abbildung 11: B-Plan 17 und Änderungsbereich (rot - Fläche innerhalb der Baugrenze, magenta - Abgrenzung des Änderungsbereichs)

Quelle: Büro TGP Lübeck

⁵ Quelle: Büro TGP Lübeck

Zum Artenschutz:

Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Fragen wurde bereits 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Büro BIOPLAN ausgearbeitet und 2019 überarbeitet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als **Anlage 3** beigelegt.

Diesem Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

So ist für die Brutvogelarten für den Verlust von Gehölzen ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu leisten. Für den Verlust von stärkeren Bäumen ist ein Ausgleich in folgendem Umfang notwendig:

- Bäume ab einem Durchmesser von 0,5 m im Verhältnis 1:2,
- Bäume ab einem Durchmesser von 0,7 im Verhältnis 1:3 und
- Bäume ab einem Durchmesser von 1,0 im Verhältnis 1:4.

Verlust von Einzelbäumen

Im Zuge der Umsetzung des 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 kann es zu einem Verlust von bis zu 57 Bäumen kommen (siehe hierzu Tabelle 3 und Abbildung 10 des Artenschutzfachbeitrages). Gemäß den Bestimmungen des Textteils – B, Ziffer 3.3 des B-Planes Nr. 17 sowie der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf ist eine Ersatzpflanzung / Ausgleichszahlung für bis zu 40 Bäume notwendig.

Laut § 9 (3) der Baumschutzsatzung ist pro Beseitigung eines geschützten Baumes **eine** Ersatzpflanzung gemäß Abs. 2 auf dem eigenen Grundstück mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 100 cm Höhe vorzunehmen. Somit ist, soweit eine Befreiung vorliegt, eine Ersatzpflanzung gem. B-Plan Nr. 17 von bis zu 40 Bäumen notwendig.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist allerdings ein Ausgleich von bis zu **113** Bäumen zu erbringen. Die Neupflanzungen erfolgen sukzessiv je nach Wegfall der Bäume im B-Plangebiet sowie nach Abriss des Pathologiegebäudes auf dem Flurstück 2859 (Waldfläche) mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzarten.

5.2 Immissionsschutz

Um Lärmbelastungen durch Verkehrslärm wie an- und abfahrende Besucher, Mitarbeiter, Patienten, Lieferanten, Müllabfuhr und in einem zu vernachlässigendem Umfang auch durch gelegentliche Einsatzfahrten der Rettungsdienste besser beurteilen zu können, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung⁶ in Auftrag gegeben. Außerdem sollen die Auswirkungen durch Emissionen vom Gebäude selbst, z.B. durch Technischeinheiten auf dem Dach beurteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Im Fazit der schalltechnischen Untersuchung heißt es ab Seite 31 des Gutachtens:

⁶ Lärmkontor GmbH, Hamburg, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 der Gemeinde Großhansdorf

Zum Verkehr

Im Tag- und Nachtzeitraum werden unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosezahlen für das Jahr 2030 der U-Bahnlinie U1 sowie der einwirkenden Straßen an allen Immissionsorten im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser eingehalten.

Das Grundstück der LungenClinic wird über den Wöhrendamm erschlossen. Nach Angaben des Betriebes ist aufgrund der geplanten Erweiterung mit keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zwar in der Nachbarschaft teilweise überschritten, jedoch nicht die Schwellen der Gesundheitsgefährdung. Somit ist die Bedingungen für ein Erfordernis von Maßnahmen organisatorischer Art nicht erfüllt.

Zum Betrieb der Lungen Clinic

Aufgrund des Betriebs der LungenClinic einschließlich der geplanten Erweiterung sind teilweise Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die geplanten Baukörper der LungenClinic und die direkt an den Parkplatzes nördlich der LungenClinic benachbarten Wohngebäuden möglich. An allen übrigen Wohngebäuden in der Nachbarschaft sind auf Grundlage der getroffenen Ansätze keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu verzeichnen.

Die direkt an den Parkplatz nördlich der LungenClinic grenzenden Wohngebäude in der Nachbarschaft befinden sich auf einer Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Richtwertüberschreitungen betragen max. 5 dB im Nachtzeitraum. Im Tagzeitraum sind hier keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten. Da die Richtwertüberschreitungen an den Wohngebäuden im Nordosten der Klinik ausschließlich durch den bestehenden Parkplatz hervorgerufen werden, an welchem sich durch die geplante Erweiterung nichts ändert, kann nach gutachterlicher Auffassung hier von einer Gemengelage im Sinne von Abschnitt 6.7 der TA Lärm ausgegangen werden. Für diesen Fall sind auch an dieser Stelle keine Konflikte im Sinne der TA Lärm zu verzeichnen, da die Richtwerte für Mischgebiet eingehalten werden.

An den geplanten Baukörpern der LungenClinic sind Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte insbesondere an den Fassaden der geplanten Erweiterung des Bettenhauses zu verzeichnen. Am deutlichsten sind diese an der Nordfassade tags und nachts und werden hier vornehmlich durch die Schallemissionen der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des OP-Trakts hervorgerufen. Auch an der Ostfassade des Bettenhauses werden Richtwertüberschreitungen nachts durch die Haustechnik auf dem Funktionstrakt hervorgerufen. An der Westfassade des Bettenhauses sind am Parkplatzes P4 nächtliche Richtwertüberschreitungen durch den Parkplatz und einzelne Geräuschspitzen aufgrund der Parkvorgänge zu verzeichnen. An der Südfassade des Bettenhauses ist in den oberen Geschossen mit leichten Überschreitungen des Richtwertes im Tagzeitraum aufgrund des bei der Fettabholung eingesetzten Kompressors zu rechnen.

Zudem sind Richtwertüberschreitungen an dem geplanten Versorgungsgebäude möglich. An der Südfassade sind sehr deutliche Richtwertüberschreitungen am Tag zu erwarten. Für diesen hohen Pegel ist der Kompressor maßgeblich, der in der direkt angrenzend geplanten Anlieferungszone zur Fettabholung zum Einsatz kommt, bestimmt. An der Ostfassade ist im Tagzeitraum mit geringfügigen Überschreitungen des Tagrichtwertes zu rechnen. Eine weitere Richtwertüberschreitung ist an der Nordfassade des Funktionstrakts zu verzeichnen. Diese wird vornehmlich durch die Park-

platznutzung des gegenüberliegenden Parkplatzes bestimmt. Hierbei handelt es sich jedoch um keine Krankenhausnutzung sondern allenfalls um Büronutzungen oder ähnliches, so dass hier ein höherer Immissionsrichtwert analog zu Mischgebiet angesetzt werden könnte.

An den übrigen Immissionsorten der Versorgungsgebäude und Magistralen sind keine Richtwertüberschreitungen durch den eigenen Betrieb zu erwarten.

Den Richtwertüberschreitungen aufgrund des eigenen Betriebs im Bereich der Bettenräume an den geplanten Baukörpern der Lungen Clinic wird empfohlen, diesen durch nicht zu öffnende Lichtdurchlässe (Fenster) in Verbindung mit dem Schallschutz der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 und einer geregelten Be- und Entlüftung zu begegnen.

Im Bereich des geplanten Funktionstraktes mit Richtwertüberschreitungen aufgrund des eigenen Betriebs wird empfohlen, keine schutzbedürftigen Räume anzuordnen oder diesen durch nicht zu öffnende Lichtdurchlässe (Fenster) in Verbindung mit dem Schallschutz der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 und einer geregelten Be- und Entlüftung zu begegnen.

Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass ...

...weitere Fahrbewegungen während der lautesten Nachtstunde vermieden werden. Dies gilt sowohl für die Parkplätze der Klinik als auch für den Fall der Errichtung einer Tiefgarage. Insbesondere die Parkplätze P2 und P4 sowie P1 sind nicht regelmäßig im Nachtzeitraum zu frequentieren.

... der Fettabscheider nicht während der Nachtzeiten entsorgt wird und auch keine übrigen Entsorgungs- oder Anlieferungsvorgänge während der Nachtzeit erfolgen.

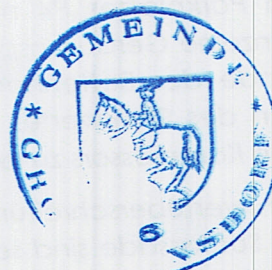
Den Empfehlungen des Gutachtens für textliche Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile (**Nr. 4.1**) und für nicht zu öffnende Fenster für einen Teil der Bettenräume (**Nr. 4.2**) wird entsprochen. **Die textliche Festsetzung Nr. 4.3** schließlich regelt, dass von den Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 18.06.2020 gebilligt.

Großhansdorf, den 11.08.2020

.....
(Voß)
Bürgermeister



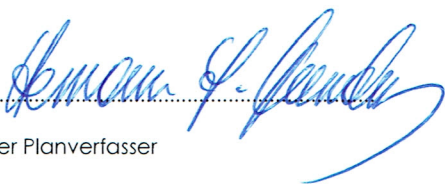
Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

In Zusammenarbeit mit

Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Tel.: 0451 – 79882-01,
Fax: 0451 – 79882-22, E-Mail: info@tgp-la.de

Güster, den 10.07.2020


.....

Der Planverfasser

