

Ausgangslage

Mit dem Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 11 vom 17.04.1991 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage am Treudelberg in Kombination mit einem Golfplatz geschaffen worden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 18 vom 30.06.2005 wurde die Erweiterung des Hotels um 90 Zimmer in einem separaten Gebäude (sog. „Atrium-Gebäude“) planungsrechtlich vorbereitet. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Bereiche, in denen Gebäude und andere bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind mit einer Tiefe von 18 bis 30 m um einen Innenhof herum festgesetzt worden. Es sind zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Die zulässige Grundfläche wurde auf maximal 4.300 m² begrenzt, wobei diese Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen um 30 % überschritten werden darf. Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Grundstücks sind Flächen für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Nördlich angrenzend ist Landschaftsschutzgebiet und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, dargestellt. Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt für das Plangebiet „Bauflächen in Landschaftsachsen und Grünen Ringen“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich der Änderung „Offene Wohnbauung“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Lemsahl-Mellingstedt 18 sind bereits umgesetzt worden, indem auf dem Grundstück im Jahr 2005 ein zweigeschossiger Erweiterungsbau des Hotels errichtet wurde. Die vier Gebäude sind um einen Hof angeordnet und über Verbindungsbauten miteinander verbunden („Atrium“). Die Dächer sind ortsbildtypisch als Satteldächer ausgeführt worden, ein Teilgebäude als Walmdach. Die Dächer der eingeschossigen Verbindungsbauten sind teilweise extensiv begrünt. Im Bestand sind 90 Hotelzimmer vorhanden. Unter dem Gebäudekomplex besteht eine Tiefgarage mit 145 Plätzen, die von der südlich angrenzenden oberirdischen Stellplatzanlage des Hotels angefahren wird. Der durch die Tiefgarage unterbaute Innenhof ist überwiegend als Hof- bzw. Terrassenfläche ausgebildet, randlich bestehen drei mit Stauden bepflanzte Beete. Die restlichen Grundstücksflächen sind als Feuerwehrumfahrt mit Schotterrasen gestaltet. Außerhalb des Plangebietes sind im Gesamtvorhaben über das im weiteren beschriebene Vorhaben die Sanierung der sog. Landarbeiterhäuser an der Lemsahler Landstraße 47-53 sowie ein Ergänzungsbau zugunsten von insgesamt etwa 22 geförderten Wohnungen und die Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes im Wirtschaftstrakt als „Kinderspielhaus“ vorgesehen.“

Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens wurden zur Sicherung des Hotel-Standortes am Treudelberg ergänzende Wohnnutzungen seitens der Eigentümer projektiert. Zielsetzung ist eine langfristige, auch wirtschaftlich tragfähige Nutzung der vorhandenen Anlagen und Fortführung des Hotelbetriebes am angestammten Standort. Das bisherige separate Hotelgebäude („Atrium“) mit seinen derzeit 90 Hotelzimmern soll aus diesem Grund zu einer senioren-gerechten Wohnanlage mit ca. 70 Wohnungen umgebaut werden. Die zukünftigen Bewohner sollen dabei die Service-Angebote des Hotels nutzen. Im Sinne der geplanten Nutzung werden Umbaumaßnahmen erforderlich. Die Kubatur des Gebäudes bleibt weitestgehend erhalten.

Die Erschließung verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht. Die Tiefgarage bleibt erhalten. Auch die Lage der Zufahrt, d.h. von der Stellplatzanlage des Hotels aus, bleibt unverändert. 50 der 145 Stellplätze werden dem benachbarten Hotel zur Anmietung zur Verfügung gestellt. In der Tiefgarage werden E-Lademöglichkeiten vorgesehen. Fahrradabstellanlagen werden als überdachte Anlagen oberirdisch geplant oder, soweit erforderlich, in der Tiefgarage nachgewiesen. Diese Fahrradstellplätze sind über die vorhandenen Aufzugsanlagen zu erreichen.

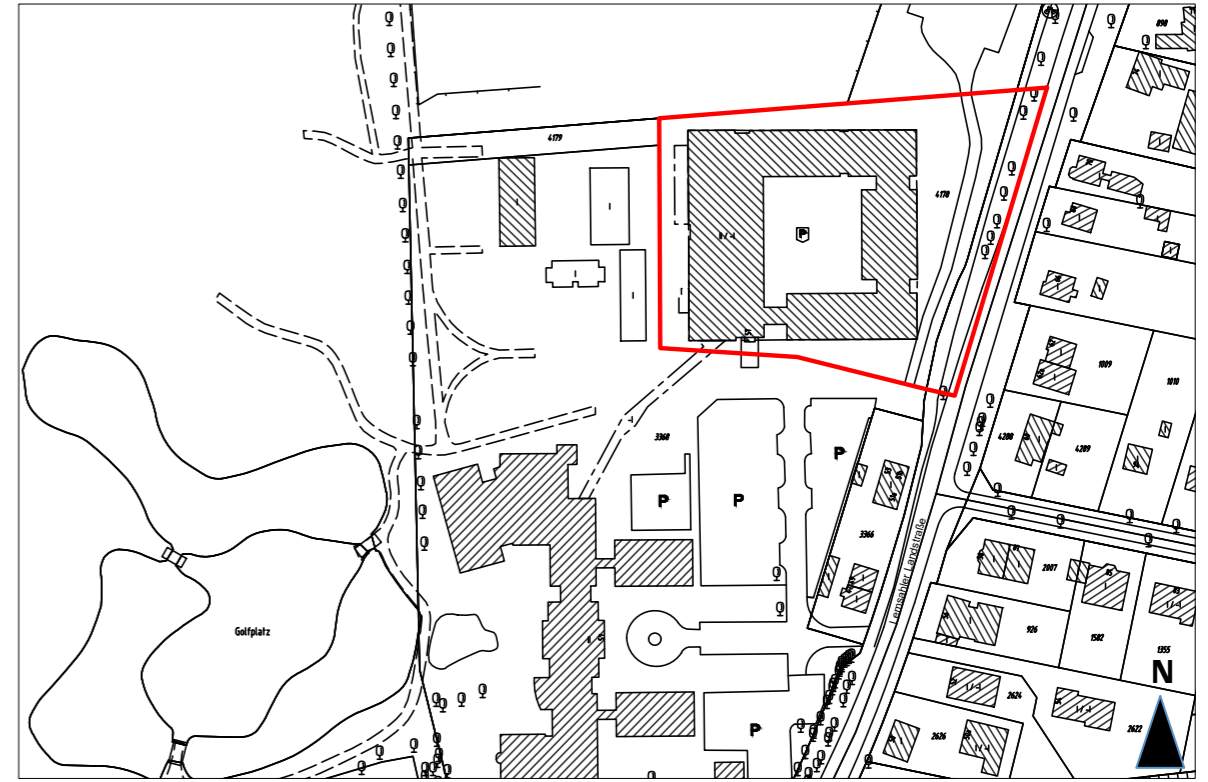
Der Innenhofbereich soll neu gestaltet werden und dabei wesentlich umfangreicher begrünt werden als im Bestand. Es ist eine Bepflanzung ausschließlich mit heimischen Pflanzen vorgesehen.

Auf den Dachflächen der Gebäude sollen Photovoltaikanlagen installiert werden.

Änderung des Bebauungsplans Lemsahl-Mellingstedt 18

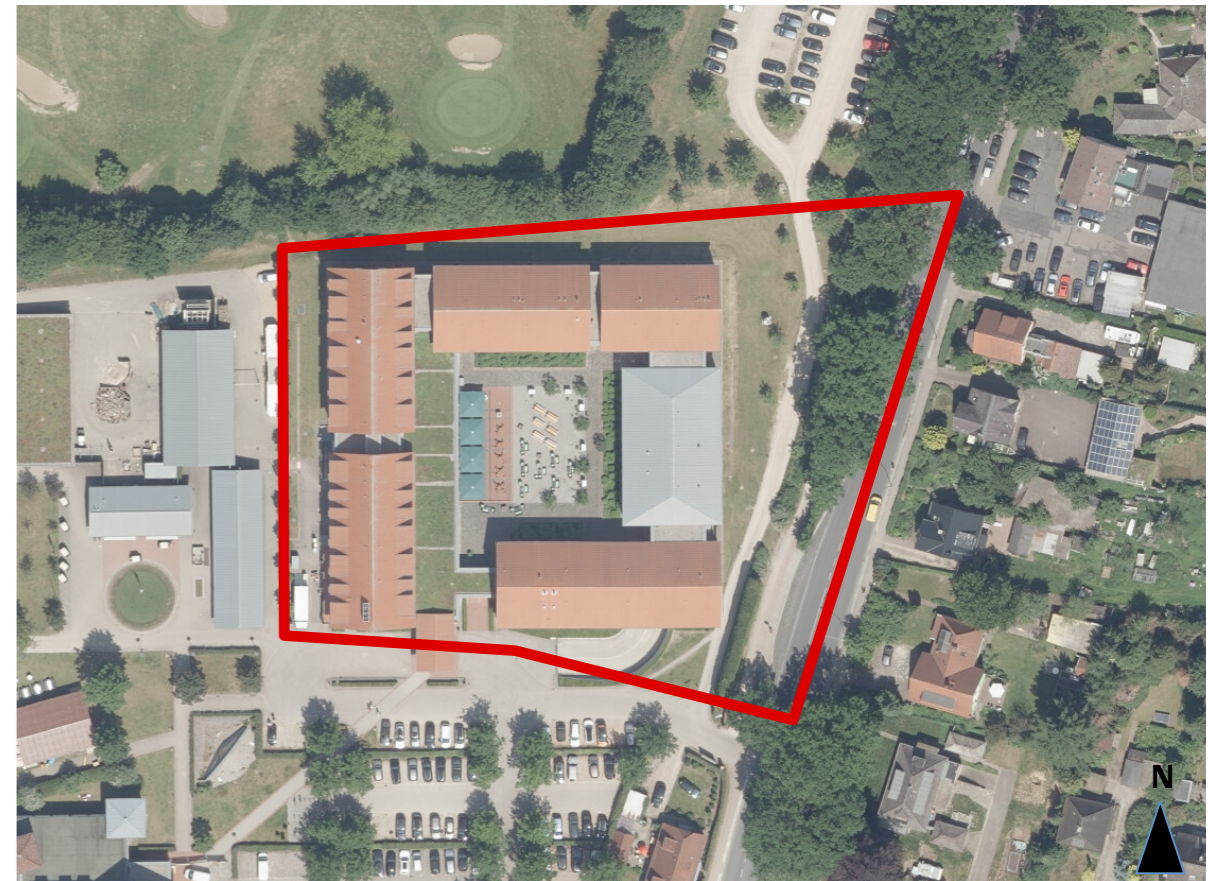
Um den Umbau des Atrium-Gebäudes in eine Senioren-Service-Wohneinrichtung zu ermöglichen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Änderung bzw. Ergänzungen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Lemsahl-Mellingsstedt 18 geschaffen werden.

Insbesondere soll die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes Hotel für die Umsetzung einer Senioren-Service-Wohneinrichtung geändert werden. Darüber hinaus sollen Festsetzung zur Begrünung der Außenanlagen getroffen werden. Es sollen zudem Festsetzungen zur Begrünung der Außenanlagen getroffen werden. Die Umsetzung des Vorhabens wird vertraglich gesichert. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen vor, da der Bebauungsplan dem Umbau eines bestehenden Gebäudes dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche auf heute bereits baulich genutzten Flächen festsetzen wird. Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 der Aufstellung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Lemsahl-Mellingstedt 18 zugestimmt.



Planänderungsbereich Quelle: clausen-segelleke stadtplaner im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN).

Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Luftbild, Quelle: Digitale Orthofotos, Bodenauflösung 20 cm (DOP20). Vervielfältigung mit Erlaubnis der FHH, LGV

WIE GEHT ES WEITER?

Ihre Anregungen, Fragen und Stellungnahmen

Stellungnahmen können in der Zeit **vom 12. Oktober 2021 bis einschließlich 25. Oktober 2021** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Lemsahl-Mellingstedt 18 - Änderung) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Behördeninterne Abstimmung

Es wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt. Unterlagen dazu sind auch im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> einsehbar.

Die Auslegung wird ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen zu Protokoll geben oder schriftlich beim Bezirksamt oder Online einreichen.

Behandlung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit den Fachbehörden sowie dem Planungsausschuss beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, kann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung

Frau Maaß

Tel.: 040 42881-3718

E-Mail: andrea.maass@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Herr Scholz

Tel.: 040 42881-2135

E-Mail: thorsten.scholz@wandsbek.hamburg.de



INFORMIEREN & MITREDEN

Senioren-Service-Wohnen - Treudelberg

Umbau des Atrium-Gebäudes

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Lemsahl-Mellingstedt 18**

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

E-Mail:
stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Homepage:
<http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/>