

**Zusammenstellung der Beiträge zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -
Online - gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderungsverfahren
Lemsahl-Mellingstedt 18 (Senioren-Service-Wohneinrichtung am Treudelberg)
vom 12. Oktober bis einschließlich 25. Oktober 2021
sowie fachliche Kommentare der Verwaltung**

Ansprechpartnerin Bezirksamt Wandsbek: Andrea Maaß

Über Bauleitplanung-Online (bop) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bestehendes Planrecht (Vorhabenbezogene Bebauungspläne Lemsahl-Mellingstedt 18 und 11),
- Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm-Ausschnitte,
- Lageplan mit Plangebietsdarstellung, Luftbild,
- Infolyer mit Beschreibung des geplanten städtebaulichen Konzepts,
- Allgemeine Informationen zum Bebauungsplanverfahren.

Fachlicher Kommentar der Verwaltung zu den eingegangenen Beiträgen im Verfahren:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gezeigte Entwurfskonzeption der Neubebauung stellt einen sehr frühen Planungsstand dar, der im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie ggf. mithilfe von Fachgutachten konkretisiert wird. Dabei werden auch die Beiträge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewertet.

Weitere Kommentare sind nachstehend den eingegangenen Beiträgen zugeordnet.

Eingegangene Beiträge zum Verfahren:

Beitrag Nr. 1 | 16.10.2021

Aspekte im Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren

Sozial- und Mietpreisbindung bis 2050 mit Kündigungsschutz, Klimaschutz mit Solar- oder Photovoltaikanlagen - Senkung Stromkosten, Blockheizkraftwerk

Sonnenschutzmarkisen und Lüftungsanlagen für Wohlfühltemperaturen - Regenwasserrückgewinnung zur Nutzung im Haushalt, Hotel

Naturschutz - Pilotprojekt mit Vorgartenanlage, Hochbeeten für Kinder, Familien, Pflanzen von Obstbäumen und bienenfreundliche Gehölze Gemeinschaftsraum für multikulturelle Quartiers-treffen Nachbarschaft - generationsübergreifendes Wohnen - Servicewohnen Aktivitäten mit Sozialkontor, Hilfsinstitutionen, Pflege - Hausarztprogramme mit Krankenkassen

HVV- LokiBus-Haltestelle für nicht mobile Menschen - Carsharing, Begrenzen von Autopark-plätzen

Kommentar zu Beitrag Nr. 1:

Die stichpunktartig genannten Aspekte werden an den Vorhabenträger kommuniziert und - sofern für das Bebauungsplanverfahren relevant - in das weitere Verfahren eingestellt.

Beitrag Nr. 2 | 18.10.2021

Ich würde es toll finden, wenn dort Wohnungen entstehen, für jeden Geldbeutel. Und sogar öffentlich geförderte Wohnungen. Von denen gibt es in Hamburg sowieso zu wenig.

Kommentar zu Beitrag Nr. 2:

Neben der Senioren-Servicewohnrichtung sollen gem. Drucksachen 21-3737 und 21-3748 außerhalb des Plangebietes benachbart in einem ergänzenden Baukörper, sowie mittels der Sanierung der sog. Landarbeiterhäuser geförderte Wohnungen entstehen.

Für an der seniorengerechten Wohnrichtung interessierte Bürger:innen wurde eine E-Mail-Adresse des Vorhabenträgers unter LLS@garbe.de freigeschaltet.

Beitrag Nr. 3 | 20.10.2021

Fragen zur B-Plan-Änderung Lemsahl-Mellingstedt 18

Nachdem durch eine Änderung des B-Planes LM 11 (durch den B-Plan LM 18 in 2005) die Errichtung weiterer Hotelbauten (Atrium) genehmigt wurde, soll diese Hoteleinrichtung nun in eine Wohnrichtung umgewandelt werden und damit aus dem Sondergebiet herausgenommen werden.

Es wird nicht deutlich, warum von welchem Vorhabenträger dieser Antrag vorgelegt worden ist. Golfplatzbetreiber, Hotelbetreiber, und Atriumhausbetreiber scheinen nicht identisch zu sein.

Die gewünschte Nutzungsänderung sollte ausführlicher begründet werden.

Gleichzeitig soll außerhalb des B-Plangebietes ein Ergänzungsneubau mit 22 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Wo soll dieser Bau entstehen und welche Ausmaße soll er haben? Warum erstreckt sich die B-Plan-Änderung LM 18 nicht auch auf dieses Vorhaben? Wurden die zu renovierenden Landarbeiterhäuser auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht? Diese unterliegen dem Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Das Golfplatzgelände scheint als Jagdrevier für diese Tiere sehr geeignet zu sein, insofern wären Sommerquartiere hier durchaus möglich.

Kommentar zu Beitrag Nr. 3:

Die differenzierte planungsrechtliche Ausgangslage mit unterschiedlichen geltenden Bebauungsplänen, hier: Lemsahl-Mellingstedt (LM) 18 und LM 11 bedingt unterschiedliche Herangehensweisen.

Für das geplante Vorhaben einer Senioren-Servicewohneinrichtung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderungsverfahren LM 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Vorhabenträger für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes LM 18 ist die Grundstücksgesellschaft Lemsahler Landstraße 57 GmbH & Co. KG.

Die weiteren Bauvorhaben im Geltungsbereich des LM 11 können voraussichtlich auf Grundlage des geltenden Planrechts genehmigt werden.

Die Aspekte der neuen Planungen (s. hierzu Drs. 21-3737) werden im weiteren Verfahren - u.a. mit den Trägern öffentlicher Belange und dem Vorhabenträger – konkretisiert und entsprechend in der zum Bebauungsplan gehörigen Planbegründung dargelegt. Auch die Belange des Artenschutzes werden sachgerecht in das Planverfahren eingestellt.

Beitrag Nr. 4 | 27.10.2021

Einspruch gegen Kindergarten-Nutzungen und Servicewohnungen als öffentlich geförderte WE im LM 11

Seniorenwohnungen

Bei einer Umnutzung in 70 Seniorenwohnungen bleibt ungeklärt, wie die Zuwegung geregelt wird.

Die Ausfahrt liegt unmittelbar hinter einer Bushaltstelle und ist unübersichtlich, auch der weitere Verlauf der Straße ist schlecht einsehbar. Die Ausfahrt ist zudem nicht breit. Die Zunahme der älteren Bewohner erhöht das Unfallrisiko auf der Zufahrt in die Lemsahler Landstraße und stellt eine Gefährdung dar. Welche Lösungsansätze gibt es hier?

Kindergarten

Eine Umnutzung der ehemaligen Rezeption und einer kleinen Freifläche eignet sich nicht für einen (Integrations-) Kindergarten. Kinder sollten die Möglichkeit haben, zu toben und zu spielen, wozu die Fläche in unmittelbarer Nähe zu Golfplatz nicht geeignet ist, da sie a) zu klein ist, b) den Ablauf des Sportbetriebes stört. Die Fläche neben der Driving Range als Teil des gegenwärtigen Ausweichparkplatzes oder Verlegung an das nördliche Ende Driving Range bietet hingegen ausreichend Platz für Innen- und Außenspielflächen und bietet ggf. auch eine bessere Anfahrt über eine nördliche Zuwegung.

Sicher verständlich, als Eigentümer des Geländes möglichst viel Fördergelder zu erhalten, dennoch sollte man Nutzungen nicht so verknüpfen, dass sie sich gegenseitig einzuschränken, aufzuheben und die jeweiligen Nutzungen verschlechtern! Sind Lagealternativen geprüft worden?

Servicewohnungen für Hotel- oder ggf. Pflegepersonal anzubieten, ist eine hervorragende Idee und sichert sicher auch den Hotelbetrieb bzw. Service-Angebote für die Seniorenwoh-

nungen. Langfristig vermietbare Sozial-Wohnungen schränken eine flexible Nutzung für Personal ein und haben dementsprechend keinen Nutzen als Personalwohnungen. Wie passen 22 öffentlich geförderte Wohnungen in das Konzept, die dann nicht als Personalwohnungen frei gehalten werden können?

Ich freue mich sehr, zu meinen Fragen und Bedenken Antworten zu erhalten.

Kommentar zu Beitrag Nr. 4:

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes (Atriumhaus) ist im Bestand bereits vorhanden. Die Aspekte der seniorengerechten Erschließung werden im weiteren Verfahren überprüft und berücksichtigt.

Bei dem bisher als Kinderhaus bezeichneten Bauvorhaben außerhalb des Bereichs der Bebauungsplanänderung handelt es sich nicht um eine Kindertagesstätte bzw. Kindergarten, sondern um eine Sondernutzung für Hotelgäste im Rahmen des Hotelbetriebes. Das Vorhaben wird im Zuge des angestrebten Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Die geförderten Wohnungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert und sollen teils Hotelbeschäftigten sowie teils auch externen Wohnungsinteressenten zur Verfügung stehen.

Beitrag Nr. 5 | 18.10.2021

Frage zu Biotopen im LM 18

Ich habe zu dem Bauvorhaben am Treudelberg und den damit in Verbindung stehenden Biotopen ein paar Fragen. Ich wüsste gern um was für eine Art Biotop es sich handelt und wo diese genau angesiedelt sind.

Kommentar zu Beitrag Nr. 5:

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planänderung voraussichtlich nicht betroffen. Die Fläche des Änderungsbereichs ist im Bestand bereits umfangreich bebaut.

Ein Eingriff nach Naturschutzrecht in geschützte Biotope ist daher durch die vorgesehene Änderung des Planrechts nicht vorgesehen und nicht zu erwarten.
