

## **Begründung zur**

# **Verordnung über Außenbereiche in Duvenstedt und Lemsahl-Mellingstedt**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.2.1	Baustufenplan .....	2
3.2.2	Baumschutz .....	3
3.2.3	Landschaftsschutz .....	3
3.2.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	3
3.2.5	Altlasten .....	3
3.2.6	Besondere Vorschriften für Bodendenkmäler .....	3
3.3	Angaben zum Bestand .....	3
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>4</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Verordnung ist der § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Verordnung wurde durch den Aufstellungsbeschluss W/43/07 vom 22.11.2007 (Amtl. Anz. 2007 Seite 2847) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 14. Oktober 2008 (Amtl. Anz. 2008 S. 2014) vom 27. Oktober 2008 bis 5. Dezember 2008 stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Entlang der Lemsahler Landstraße und der Poppenbütteler Chaussee befinden sich mehrere bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen, sogenannte Splittersiedlungen. Ein Zusammenhang mit der bebauten Ortslage lässt sich nicht erkennen. Damit liegen die Splittersiedlungen im Außenbereich. Eine Bebauung oder Ergänzung der Bebauung wäre nur in den Grenzen des § 35 Absatz BauGB möglich.

Durch den Erlass einer Außenbereichsverordnung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB soll eine städtebauliche geordnete Nutzung dieser Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglicht werden, in dem Wohnbauvorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, begünstigt werden. Solchen Vorhaben sollte auf Grundstücken im vorgesehenen Geltungsbereich der Verordnung nicht entgegengehalten werden können, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Verordnung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Poppenbütteler Chaussee und die Lemsahler Landstraße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Verordnung das Milieu „landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ und als Milieübergreifende Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“ sowie zum Teil „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ dar.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Baustufenplan**

Der Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) setzt für das Ordnungsgebiet landwirtschaftliche Flächen im Außengebiet fest. Im Teilgebiet V ist in Nord-Süd-Richtung eine S-Bahn-

Trasse festgesetzt, die am östlichen Rand der Flurstücke 593 und 2610 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt verläuft.

### 3.2.2 Baumschutz

Für die im Verordnungsgebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.2.3 Landschaftsschutz

Für das Verordnungsgebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k).

### 3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Verfahren gemäß § 13 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen.

### 3.2.5 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich dieser Verordnung nicht bekannt.

### 3.2.6 Besondere Vorschriften für Bodendenkmäler

Im Gebiet V ist auf den Flurstücken 593 und 2610 ein jungbronzezeitliches Urnengrab nachgewiesen, das zu Beginn der 1930er Jahre beim Hausbau entdeckt wurde. Dieses Urnengrab weist hier auf die Existenz eines Urnenfriedhofes hin, dessen Ausdehnung unbekannt ist. Im Gebiet V liegt auf den Flurstücken 440, 2432 und 2433 ein weiterer Urnenfriedhof der jüngeren Bronzezeit, der in den Jahren 1961/62 teilweise ausgegraben wurde und von dem bislang 13 Urnenbestattungen bekannt sind. Beide Friedhöfe sind historisch wichtige Zeugnisse der vorgeschichtlichen Besiedlung in Hamburg und von daher erhaltenswert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Bodendenkmäler nachrichtlich in die Verordnung aufgenommen worden sind, um sicherzustellen, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) als zuständiges Fachamt beteiligt wird.

## 3.3 Angaben zum Bestand

### Gebiet I

Südlich der Straße Bökenburg sind ein zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und zwei kleinere Wochenendhäuser vorhanden. Nördlich der Straße Bökenburg befindet sich ein freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit. Westlich der Lemsahler Landstraße befindet sich eine alte bäuerliche Hofanlage bestehend aus mehreren ein- und zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit jeweils einer Wohneinheit. Die Nutzung dieser Hofanlage wird heute von einem Gewerbehof, der Betriebe wie Kunst und Antiquariat, Raumausstattung/Polsterei, Möbelrestaurations-, Dekoration und Design beherbergt, betrieben.

Nördlich an dieses Hofgebäude angrenzend befindet sich auf einem separaten Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit.

### Gebiet II

In diesem Gebiet befinden sich vier eingeschossige freistehende und ein freistehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit. Darüber hinaus sind ein- und zweigeschossige Lagerhäuser eines Pflanzenhandels vorhanden.

#### Gebiet III

In diesem Gebiet befinden sich zwei eingeschossige freistehende Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit. In einem Gebäude ist u.a. ein Einzelhandelsgeschäft für Strickmoden untergebracht.

#### Gebiet IV

In diesem Gebiet befinden sich neun eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser in denen jeweils eine Wohneinheit und in einem zwei Wohneinheiten vorhanden sind.

#### Gebiet V

In diesem Gebiet befinden sich zwei eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und einem zweigeschossigen gewerblich genutzten Bürogebäude für Messtechnik.

## 4 Umweltprüfung

Mögliche Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, weil das verordnungsgebende Verfahren als Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

## 5 Planinhalt und Abwägung

Das Verordnungsgebiet ist in seinen Teilgebieten auf Grund der bestehenden Bebauung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Teilgebiete der Verordnung stellen sich jeweils als Splittersiedlungen bzw. Splittersiedlungsansätze mit Wohnbebauung von einigem Gewicht dar.

Die Teilgebiete I, II und IV weisen mehrere Wohn-/Hauptgebäude sowie ergänzende Bebauung auf. Aber auch in den Teilgebieten III und V besteht eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Teilgebiete weisen mehr als nur ein Wohngebäude auf, so dass unter Würdigung der örtlichen Situation der Erlass der Verordnung für diese Teilgebiete ebenfalls noch vertreten werden kann.

Alle Teilgebiete unterscheiden sich im Zusammenspiel der vorhandenen Wohngebäude mit weiteren Werk-, Wirtschafts- und Nebengebäuden insgesamt deutlich vom "unberührten" Außenbereich im Sinne der freien Landschaft.

*Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Verordnung, die Wohnzwecken dienen, soll nicht entgegengehalten werden können, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung).*

*Für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, gilt Nummer 1 entsprechend (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).*

Es liegt eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor, da nur einzelne Baulücken zwischen bestehenden Wohnhäusern bzw. Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben geschlossen werden können.

*Vorhaben im Sinne der Nummern 1 und 2 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung).*

*Vorhaben, die Wohnzwecken dienen sind nur als eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit jeweils einer Wohneinheit sowie Garagen und Carports zulässig. Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist unzulässig. Die Grundfläche hinzutretender Gebäude ist an die Umgebungsbebauung anzupassen. Die Firsthöhe der benachbarten Gebäude darf nicht überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung).*

Die Eigenart der näheren Umgebung ist wie unter Ziffer 2.3 dargestellt, in den jeweiligen Gebieten unterschiedlich. Neuplanungen sind in diese jeweilige Umgebung einzufügen, damit der städtebauliche Charakter jeder einzelnen Splittersiedlung erhalten bleibt. Dieser Charakter ist geprägt durch die Firsthöhe, die Geschossigkeit, die offene Bebauung, die überbauten Flächen, die Anzahl vorhandener Wohneinheiten in einem Gebäude und die frei wachsenden Gehölzbestände aus heimischen Arten.

Der Straßenzug Lemsahler Landstraße/Poppenbütteler Chaussee ist Bestandteil einer überregionalen radialen Straßenverkehrsverbindung nach Norden und im Bereich der Splittersiedlungen durch die Bebauungspläne Duvenstedt 6 und Lemsahl-Mellingstedt 6 und Lemsahl-Mellingstedt 7 planungsrechtlich für einen 24 m breiten Ausbau des Straßenquerschnittes mit einer 2-spurigen Fahrbahn und beidseitigen Grün- und Parkstreifen sowie Geh- und Radwegen gesichert. Dieser für eine zweispurige Stadtstraße verhältnismäßig breite Straßenquerschnitt ist u.a. auch mit Rücksicht auf den Erhalt des vorhandenen wertvollen Baum- und Knickbestandes und die Anlage von offenen Straßenentwässerungsanlagen (Gräben) gewählt worden. Diese Planung ist bisher nicht realisiert worden. Anlagen für den ruhenden Verkehr sind in dem betroffenen Straßenabschnitt bisher nicht vorhanden. Die Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer sind nur teilweise vorhanden und entsprechen nicht den heute geltenden Standards. Das geltende Planrecht (Bebauungspläne Lemsahl-Mellingstedt 6 und Lemsahl-Mellingstedt 7) wird durch diese Verordnung nicht berührt.

Es fällt die teilweise große Tiefe einzelner Grundstücke in den Splittersiedlungen auf. Dadurch sind Probleme bei der Erschließung der Grundstücke insbesondere bei Grundstücksteilungen zu erwarten. Die vorhandene Fahrbahn reicht für den vorhandenen Durchgangsverkehr aus, für vermehrt auftretende Abbiegevorgänge sind jedoch keine Leistungsreserven vorhanden. Um die Behinderungen durch Abbiegevorgänge für den fließenden Verkehr auf ein Minimum begrenzen zu können ist in § 2 Nummer 5 der Verordnung aufgenommen worden, dass die Erschließung von Vorhaben nur über bestehende Zufahrten vorzusehen ist. Ausnahmen können zugelassen werden.

Da die Geltungsbereiche der Verordnung im Landschaftsschutzgebiet (LSG) verbleiben und eine Änderung des Landschaftsprogramms nicht beabsichtigt ist, muss jedes beantragte Bauvorhaben auf die Vereinbarkeit hin überprüft und eine LSG-Genehmigung eingeholt werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter vor (FFH- und Vogelschutzgebiete von europäischem Rang).

Die Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich dieser Verordnung sind abwassertechnisch an ein Schmutzwassersiel in der Lemsahler Landstraße angebunden. Da einzelne Grundstücke unter dem Niveau der öffentlichen Straße liegen, muss das Abwasser möglicherweise von den Grundstücken in diese Schmutzwasserleitung gepumpt werden.

Niederschlagswasser muss sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus erschließungstechnischen Gründen modifiziert, d.h. über Versickerung oder ortsnahe gepufferte Ableitung beseitigt werden. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des Wassergesetzes im Zuge von Einzelvorhaben (Baugenehmigungsvorhaben) zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ent-

stehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Die vorhandenen Emissionen durch gewerbliche Betriebe sind in ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann in dem Verwaltungsgebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

In dem Gebiet II befindet sich auf dem Flurstück 3515 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt eine Netzstation des Stromversorgungsunternehmens Vattenfall Europe Hamburg AG. Bei zukünftigen baulichen Veränderungen auf diesem Flurstück ist diese grundbuchlich eingetragene Netzstation zu berücksichtigen.

In den Gebieten IV (Flurstücke 440, 2432 und 2433) und V (Flurstücke 593 und 2610) sind Flächen als „Archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet (vgl. Anlage zur Verordnung).