

Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27



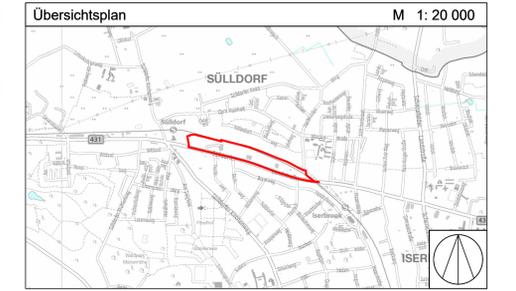
- ### Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - MU** Urbanes Gebiet
 - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GFZ 0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. GH 12,7 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
 - g Geschlossene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Brücke
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet sind
 - Z Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 - Antenreicher, gestufter Gehölzbestand
 - Röhricht
 - Sonstige Abgrenzung zu § 2 Nr. 7 der Verordnung
 - z. B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2 der Verordnung)

- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Oberirdische Bahnanlage
 - Festgestelltes Wasserschutzgebiet
 - Denkmalschutz Einzelanlage

- ### Kennzeichnungen
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene unterirdische Leitung

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 175 S. 1, 6).
Längemaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2024.

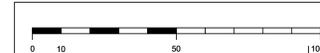


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteile 225, 226



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 16	FREITAG, DEN 25. APRIL	2025
Tag	Inhalt	Seite
10. 4. 2025	Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 23/Iserbrook 27	321
15. 4. 2025	Verordnung über die Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Vergütung im Justizvollzug (Weiterübertragungsverordnung–Vollzugsvergütung)	325
	<small>3120-3-1</small>	
15. 4. 2025	Verordnung zur Änderung der Verordnung über Zulassungsbeschränkungen und Zulassungszahlen für die Universität Hamburg für das Sommersemester 2025 und das Wintersemester 2025/2026	326
	<small>221-6-16</small>	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

über den Bebauungsplan Sülldorf 23/Iserbrook 27

Vom 10. April 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104, § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Sülldorf 23/Iserbrook 27 für den Geltungsbereich zwischen S-Bahn-Trasse, Sülldorfer Landstraße und der westlichen Grenze des Flurstücks 2020 und den Nordgrenzen der Flurstücke 2020 und 627 der Gemarkung Sülldorf (Bezirk Altona, Ortsteil 226 und 225) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Nordgrenzen der Flur-

stücke 2020, 627, 2594, 623, 2420, 621, 3439, 619, 3364, über das Flurstück 2793, Nordgrenzen der Flurstücke 2793, 2616, 2793, 2761, über die Flurstücke 102, 2761, 2793, 2346, 2793, 3523 (Sülldorfer Landstraße), Westgrenze des Flurstücks 2020 der Gemarkung Sülldorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende

Erklärung gemäß § 10a BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den urbanen Gebieten sind im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen ab der südlichen Baulinie, Wohnnutzungen unzulässig. Satz 1 gilt nicht für das Flurstück 3379 der Gemarkung Sülldorf.
2. In den urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) sind ausgeschlossen.
4. Auf den Grundstücken Sülldorfer Landstraße 180 und 182 (Flurstücke 2594 und 2021 der Gemarkung Sülldorf) sowie dem Flurstück 623 der Gemarkung Sülldorf des urbanen Gebiets sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Gartenbaubetriebs mit Hofverkauf allgemein zulässig, sofern durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass durch die Nutzung der Anlagen keine

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58 S. 1), auftreten. Die Erweiterungsmöglichkeit umfasst auch die Errichtung von Gewächshäusern und Verkaufsflächen mit dem Sortiment Pflanzen und Pflanzenbedarf. Nutzungsänderungen richten sich nach den übrigen Vorschriften dieser Verordnung.

5. Auf den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Auf den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebietes ist oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse maximal ein weiteres Nichtvollgeschoss zulässig.
6. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist definiert als die Höhe des Rohfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der an der Sülldorfer Landstraße gelegenen Gebäude darf die Straßenoberkante der Sülldorfer Landstraße nicht unterschreiten und nicht um mehr als 0,5 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Fahrbahnmitte entlang der das Baugrundstück erschließenden Fahrbahn der Sülldorfer Landstraße.
7. Für die abweichende Bauweise gilt:
 - 7.1 In den mit „(B)“ bezeichneten Baugebieten sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen ab der südlichen Baulinie beziehungsweise nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
 - 7.2 In den mit „(C)“ bezeichneten Baugebieten sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Flurstücken 2420 und 2594, 2594 und 2021, 2021 und 2500, 2499 und 627 sowie 2594 und 623 der Gemarkung Sülldorf die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen ab der südlichen Baulinie und der westlichen beziehungsweise nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zwischen den Flurstücken 627 und 2021 sowie 627 und 2594 ist ausnahmsweise eine Grenzbebauung im Satz 1 benannten Bereich zulässig, wenn auch auf dem jeweiligen Nachbargrundstück angebaut wird. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
 - 7.3 In dem mit „(D)“ bezeichneten Baugebiet sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen ab der nördlichen Baugrenze, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten.
 - 7.4 In dem mit „(E)“ bezeichneten Baugebiet sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude bis zu einer Tiefe von 13 m, gemessen ab der südlichen Baulinie, ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den übrigen Teilen der Grundstücksflächen ist ein seitlicher Grenzabstand im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten. Gebäude sind mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
8. Von der festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise aus gestalterischen Gründen, insbesondere zur vertikalen Gliederung der Fassade, bis 2 m zurückgetreten werden. Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für das oberhalb des

- festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse zulässige Nichtvollgeschoss.
9. Nichtvollgeschosse oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse sind um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, sofern die festgesetzte Bauweise an der jeweiligen Gebäudeseite eine Bebauung mit Grenzabstand vorsieht.
 10. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind zugunsten der Eigentümer der Grundstücke, die über die jeweiligen Flächen erschlossen werden, zu belasten, sofern diese nicht bereits Eigentümer der betroffenen Flächen sind. Das Geh- und Fahrrecht gilt zusätzlich zugunsten der Anlieger der über die jeweiligen Flächen erschlossenen Grundstücke.
 11. Auf den Flurstücken 2354, 2356, 2358, 2360 und 2363 der Gemarkung Sülldorf sind Aufschüttungen bis zur Straßenoberkante der Sülldorfer Landstraße zulässig. Die Zulässigkeit von Aufschüttungen gilt nur insoweit, wie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird.
 12. Auf den überbaubaren Flächen sind technische Aufbauten nur ausnahmsweise über den festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,5 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die maximale Höhe der technischen Aufbauten beträgt 2 m, gemessen ab der Oberkante des darunter liegenden Geschosses.
 13. In den Baugebieten sind Balkone an den der Bahntrasse und der Sülldorfer Landstraße zugewandten Gebäudefassaden unzulässig.
 14. Die Außenwände aller Gebäude sind in Klinker-, nicht lasierten Ziegel-, Back- oder Natursteinen auszuführen, sofern die Außenwände vom öffentlichen Straßenraum und der Bahntrasse aus sichtbar sind. Für Nichtwohngebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
 15. Durch Architekturelemente ist eine vertikale und horizontale Gliederung der Fassaden vorzunehmen. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Hausbreiten und die vorhandenen Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten.
 16. In den urbanen Gebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf den überbaubaren Flächen Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gebiet ansässig sind. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Fahrbahnmitte entlang der das Baugrundstück erschließenden Fahrbahn der Sülldorfer Landstraße.
 17. In den urbanen Gebieten darf eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass für das betreffende Gebäude eine ausreichend lange vom Verkehrslärm abgewandte Gebäudeseite vorliegt, an der die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten werden.
 18. In Bereichen des urbanen Gebietes, in denen an Gebäudeseiten Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten werden, sind die Schlafräume durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. In Schlafräumen, die zur verkehrslärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
 19. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 20. In Bereichen des Plangebietes, in denen die Grenzwerte am Tag der Verkehrslärmschutzverordnung für urbane Gebiete von 64 dB(A) beziehungsweise Gewerbegebiete von 69 dB(A) überschritten werden, sind gewerbliche Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 21. In den urbanen Gebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch bauliche und technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), nicht überschreitet. Die DIN 4150-2, Ausgabe 1999-06, ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH.
 22. Auf den Flurstücken 619 und 3439 der Gemarkung Sülldorf sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bis zu einer Höhe von 30,2 m über Normalhöhennull (NHN) Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig. Alle Öffnungen der Baukörper, wie zum Beispiel Hauseingänge, Kellerlichtschächte oder Treppen zum Keller sind mindestens auf einer Höhe von 30,2 m über NHN anzuordnen. Bis zu einer Höhe von 30,2 m über NHN sind Bau-

- stoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindert.
23. Auf den Flurstücken 3361 und 3364 der Gemarkung Sülldorf sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen bis zu einer Höhe von 31,2 m über NHN Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig. Alle Öffnungen der Baukörper, wie zum Beispiel Hauseingänge, Kellerlichtschächte oder Treppen zum Keller sind mindestens auf einer Höhe von 31,2 m über NHN anzuordnen. Bis zu einer Höhe von 31,2 m über NHN sind Baustoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindert.
 24. Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende nicht nachteilig veränderte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Notablauf an das Mischwassersiel ist zulässig. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine zeitverzögerte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden. Die unter Nummer 35 festgeschriebenen zu 60 von Hundert zu begrünenden Dachflächen sind im Falle einer Ausnahme nach Satz 3 als Retentionsdächer auszuführen.
 25. Für die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten, sodass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung erhalten bleibt. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
 26. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig.
 27. In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen und die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Geh- und Fahrwege, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Standplätze für Abfallbehälter und Kinderspielflächen. Die nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 28. Die Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind überwiegend zu begrünen. Erforderliche Flächen für Geh- und Fahrwege und Fahrradabstellanlagen sowie befestigte Bereiche vor Schaufenstern bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sind zulässig, wenn eine angemessene Bepflanzung und Begrünung der Fläche gewährleistet bleibt und wenn sie die gärtnerische Gestaltung der Fläche und das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 29. In den Baugebieten sind in den Flächen zwischen der Straßenlinie oder Straßengrenze und der vorderen Fluchtlinie der Gebäude (Vorgärten) je 50 m² ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten; die übrigen nicht überbauten Flächen sind je 300 m² mit mindestens einem großkronigen und einem kleinkronigen Baum sowie je 100 m² mit mindestens zwei Sträuchern zu bepflanzen, diese sind zu erhalten.
 30. In den Baugebieten sind für die an öffentliche Wege angrenzenden Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig.
 31. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
 32. Für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 33. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Wurzelbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16 m² und ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau anzulegen.
 34. In den Baugebieten sind mindestens 20 von Hundert der Flächen der Außenfassaden von Gebäuden mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m zu begründende Fassadenlänge sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden und die Pflanzen dauerhaft zu erhalten. Je Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,4 m² mit einem mindestens 0,8 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
 35. In den Baugebieten sind mindestens 60 von Hundert der flachen und bis zu 20 Grad geneigten Bruttodachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern arten- und struktureich zu begrünen.
 36. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begründenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
 37. In den Baugebieten sind für Außenleuchten ausschließlich Leuchtmittel mit einer korrelierten Farbtemperatur kleiner als 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten und sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen. Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.
 38. Gläserne Balkonbrüstungen und, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 von Hundert beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m² sind, auch Fenster und Fassadenteile aus Glas, sind in den Baugebieten durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.
 39. In den Baugebieten ist je 500 m² der Grundstücksfläche mindestens ein Nistkasten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und je 1000 m² mindestens ein Fledermauskasten an fachlich geeigneter Stelle an den Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
 40. Die mit „GH“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche mit einheimischen großkronigen Bäumen und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 41. Die mit „R“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Röhrich zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 42. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 627, 2377, 2499 und 2500

der Gemarkung Sülldorf, die nicht oder nicht vollständig auf demselben Grundstück ausgeglichen werden können, sowie der Eingriffe auf Grundstücksflächen der Straßenverkehrsfläche, für die eine Zuordnung von Ausgleichsflächen vorgesehen ist, wird die mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 181 der Gemarkung Rissen außerhalb

des Plangebietes zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 10. April 2025.

Das Bezirksamt Altona

Verordnung
über die Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen
im Bereich der Vergütung im Justizvollzug
(Weiterübertragungsverordnung-Vollzugsvergütung)

Vom 15. April 2025

Auf Grund von § 49 Sätze 1 und 2 des Hamburgischen Strafvollzugsgesetzes (HmbStVollzG) vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2), § 50 Sätze 1 und 2 des Hamburgischen Jugendstrafvollzugsgesetzes (HmbJStVollzG) vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 28), § 34 Sätze 1 und 2 des Hamburgischen Untersuchungshaftvollzugsgesetzes (HmbUVollzG) vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 473), zuletzt geändert am 7. März 2023 (HmbGVBl. S. 94, 96), und § 39 Sätze 1 und 2 des Hamburgischen Sicherungsverwahrungsvollzugsgesetzes (HmbSVVollzG) vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 53) wird verordnet:

§ 1

Die Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen nach

1. § 49 Satz 1 HmbStVollzG,
2. § 50 Satz 1 HmbJStVollzG,
3. § 34 Satz 1 HmbUVollzG und
4. § 39 Satz 1 HmbSVVollzG

werden auf die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz weiter übertragen.

§ 2

Die Weiterübertragungsverordnung-Vollzugsvergütungsordnung vom 3. Juni 2014 (HmbGVBl. S. 206) in der geltenden Fassung wird aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 15. April 2025.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Sülldorf 23/Iserbrook 27

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung geschaffen werden. Entlang der Sülldorfer Landstraße (Bundesstraße 431) soll im Sinne der Magistralenentwicklung eine Innenentwicklung insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus ermöglicht werden. Durch eine höhere bauliche Grundstücksnutzung zielt die Planung auf die Erhöhung der Wohnqualität an der Sülldorfer Landstraße sowie in „2. Reihe“ und die Erhöhung der städtebaulichen Qualität durch schlüssiges Fassen des Straßenraumes ab.

Es liegen Umweltgutachten zu den Themen Biotop- und Artenschutz, Baumerhalt, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Verschattung, Verkehr, Lärm, Erschütterungen sowie Luftschadstoffe vor.

In Bezug auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung werden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind insgesamt keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Lärmemissionen können durch bauliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schallschutz unterbunden werden. Etwaige erschütterungsbedingte Auswirkungen werden durch Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen vermieden. Es sind vereinzelt stärkere Verschattungen von Wohnräumen zu erwarten, die jedoch keine erhebliche Umweltauswirkung darstellen, insbesondere da in kritischen Bereichen eine Einschränkung der Geschossigkeit erfolgt. Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen und Bäumen tragen ebenfalls zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen bei.

Das Schutzgut Luft wird durch die bestehenden verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen negativ beeinflusst. Die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen sowie Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen tragen zur Verbesserung der Lufthygiene und Minderung von Luftschadstoffbelastungen bei. Insgesamt werden die geltenden Grenzwerte eingehalten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen ausgeschlossen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt den allgemeinen klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Durch die Festsetzungen des Erhalts und der Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen, einer Dach- und Fassadenbegrünung von Gebäuden sowie Maßnahmen zur Regenwasserversickerung werden Beeinträchtigungen des Klimas vermindert. Während der Bauphase und im Betrieb der vorgesehenen Nutzungen können klimaschutzrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verursacht werden. Die Realisierung der Planung wirkt sich jedoch in klimatischer Hinsicht insgesamt positiv aus, da eine große Zahl an Wohn- und Arbeitsplätzen in einem städtischen Gebiet mit einem guten öffentlichen Nahverkehrsanschluss an das Zentrum geschaffen werden. Dem Integrierten Klimaschutzkonzept Altona wird durch verschiedene Einzelmaßnahmen entsprochen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen können ausgeschlossen werden.

Die natürlichen Böden im Plangebiet wurden bereits weitgehend überprägt und weisen keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Es liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten vor, das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Durch eine zusätzliche Versiegelung von offener Bodenfläche im Zuge der Nachverdichtung und der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden mit dem Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden als Teil des Naturhaushalts im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes eintreten. Ein Mindestmaß an natürlichen Bodenfunktionen wird durch Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, der Herstellung von vegetationsfähigen Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen sowie wasser- und luftdurchlässigen Fahr- und Gehwegen gesichert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, darunter ein externer naturschutzrechtlicher Ausgleichbedarf in Höhe von 1.820 m², verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche.

Das Schutzgut Wasser wird durch die weitere Bodenversiegelung über eine verminderte Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers in der Gesamtfläche beeinträchtigt. Zudem befindet sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Boursberg. Der mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Versiegelung sowie damit verbundenen möglichen verringerten Oberflächenversickerung und Grundwasseranreicherung wird mit Maßnahmen zur Erhaltung einer ausreichenden Oberflächenwasserversickerung begegnet. Die Aufrechterhaltung von Funktionen des oberflächennahen Wasserhaushaltes wird durch den Erhalt eines Mindestumfangs von offenen, begrünten Vegetationsflächen gewährleistet. Unterstützt wird dies durch die vorgesehene Herstellung von Grünflächen auf Dächern und Tiefgaragen, welche zur Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung beitragen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen sind aufgrund der vielfältig gegensteuernden Maßnahmen zusammenfassend nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weist die vorhandene Bebauungsstruktur samt den dazugehörigen Grünflächen nur wenige Gehölz- und Ruderalflächen und wertvolle Einzelbäume auf. Im nordwestlichen Plangebiet finden sich zwei wertvollere Gehölzinseln; die weiteren Gehölzinseln können als naturschutzfachlich wenig wertvoll eingestuft werden. Baumreihen und Heckenstrukturen mit unterschiedlicher Wertigkeit gliedern die Grundstücke. Insgesamt weist das Gebiet eine eher strukturarme Habitatausstattung auf. Entsprechend der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse können im Gebiet potenziell sechs relativ weit verbreitete Fledermausarten vorkommen und es besteht lediglich ein Potenzial für Vorkommen von wenig anspruchsvollen europäischen Brutvogelarten. Ein Vorkommen des gesetzlich streng geschützten Nachtkerzenschwärmers wurde nicht festgestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine verstärkte Überbauung von begrünten und mit Gehölzen bestandenen Bereichen und geringer bebauten Flächen sowie die baubedingte Fällung von Gehölzgruppen, Heckenstrukturen und Einzelbäumen für eine verdichtete urbane Bebauung mit höheren Gebäuden. Mit dem Bebauungsplan werden somit naturschutzrechtliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen eintreten, die ausgeglichen werden müssen. Für das Schutzgut sieht der Bebauungsplan mehrere Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von wertvollen Biotopstrukturen vor und setzt in der Folge viele Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotopstrukturen fest, die dem dauerhaften Erhalt von an den städtischen Raum angepassten Tier- und Pflanzenpopulationen dienen und die biologische Vielfalt sichern sollen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Plangebiet selbst sowie der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland verbleiben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Bezüglich des Schutzguts Landschafts- und Stadtbild zeichnet sich das Plangebiet im Bestand durch eine heterogene, gemischte Bebauung unterschiedlicher Baustile aus. Unter Landschafts- und Ortsbildgesichtspunkten weist das Gebiet im Gesamtbild eine geringere Wertigkeit auf. Eine Ausnahme hiervon stellen einige alte Einzelbäume dar, denen auch eine besondere städtebauliche Wertigkeit zukommt. Das Plangebiet wird entsprechend neu und urbaner gestaltet und erhält mittelfristig voraussichtlich ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild. Für das Landschaftsbild sind aufgrund der Erhaltungsgebote für die ortsbildprägend relevanten Bäume und Baumgruppen, die festgesetzten Neupflanzungen und Begrünungsmaßnahmen sowie Ausschlüsse von Nebenanlagen entlang der Bahntrasse und Sülldorfer Landstraße keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wird ein im Plangebiet vorhandenes denkmalgeschütztes Gebäude nachrichtlich übernommen. Festsetzungen auf benachbarten Grundstücken berücksichtigen das Denkmal im ausgewiesenen Gebäudeabstand und der Gebäudehöhe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch die mit diesem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen sind nicht zu erwarten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere folgende Anmerkungen und Hinweise eingegangen:

Es wurde auf Lärmemissionen durch ansässiges Gewerbe hingewiesen, die sich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken könnten. Die getroffene Festsetzung des Urbanen Gebietes stellt keine Einschränkung für bestehende Gewerbebetriebe gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangslage (Mischgebiet nach Baupolizeiverordnung) dar.

Weiterhin wurde auf mögliche Beeinträchtigungen eines bestehenden Betriebs durch eine hohe Verschattung der Betriebsflächen und eine Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse hingewiesen. Bereits nach bisherigen Maßstäben hätte eine bauliche Veränderung auf Nachbargrundstücken veränderte Konditionen ausgelöst. Daneben reagieren die Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Belange des Betriebes. Dabei wird der Anspruch auf städtebauliche sinnvolle Bebaubarkeit vor dem Hintergrund übergeordneter Ziele der Magistralenentwicklung nicht aufgegeben. Des Weiteren werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) negative Veränderungen des Mikroklimas vermindert. Um dem Betrieb im Zuge der geänderten Zulässigkeitsmaßstäbe eine Bestands- und Entwicklungsperspektive zu bieten, wurde dieser durch eine Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

Ferner wurde moniert, dass die Straßenverbreiterung vereinzelt in bestehende Gebäude reicht. Diese genießen mit der neuen Ausweisung jedoch Bestandsschutz. Bei möglichem Rückbau würden im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken für eine Neubebauung existieren.

Die Behördenbeteiligung ergab Hinweise und Anregungen in Bezug auf unterschiedliche Umweltbelange (Verkehrslärm, Immissionen hinsichtlich Erschütterungen und Luftschadstoffe, Oberflächenentwässerung, Artenschutz, Verschattung sowie naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen). Die Anregungen wurden, wo erforderlich, auch gutachterlich geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden. Weitere Stellungnahmen betrafen insbesondere Erfordernisse von Kompaktnetzstationen, Straßenerweiterung, Bahntrassenerweiterung, mögliche Boden- und Baudenkmäler, Bestandsleitungen, geförderten Wohnungsbau, Gewerbe, soziale Nutzungen, Gartenbaubetrieb, Verkehrsbelange, Lärmschutz und externen Ausgleich. Die Festsetzungen folgen dem Ansinnen einer künftigen Erweiterung der Sülldorfer Landstraße zugunsten von sogenannten Nebenflächen und stehen einer möglichen Erweiterung der S-Bahn nicht entgegen. Etwaige durch die Nachverdichtung erforderliche Kompaktnetzstationen sind im Neubau unterzubringen.

Im Planverfahren wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Politische und stadtentwicklungsrelevante Belange wie die Absicht der Entwicklung entlang der Magistralen sowie der Bedarf an Wohnraum sprechen für die Bebauungsplanung.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich so weit berücksichtigt, dass voraussichtlich keine erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben werden.

Die gemäß Baugesetzbuch (§ 3 Absatz 1 und 2 BauGB) vorgesehenen Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durchgeführt.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Durch die Lage zwischen zwei S-Bahn-Stationen wird eine städtebaulich sinnvolle und klimapolitisch vorbildliche Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu zwei S-Bahnhaltepunkten umgesetzt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich sind in unterschiedlichen Varianten für die Art der baulichen Nutzung und die bauliche Dichte untersucht worden.

Ein Verzicht auf die Planung hätte unerwünschte gesamtstädtische Folgen im Hinblick auf eine Effiziente Nutzung von Siedlungsflächen und bestehenden Verkehrsangeboten. Außerdem würde sich die derzeitige kaum Situation verändern, sodass weder ein Beitrag zum Abfangen des Siedlungsdrucks geleistet, noch auf vorhandene Emissionen baulich angemessen reagiert werden kann.

Eine noch intensivere Nachverdichtung durch höhere Geschosse wurde ebenfalls geprüft, jedoch aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit und Reduzierung von möglicher Verschattung verworfen.

Insgesamt trägt die nun vorliegende Planung dem Ansatz einer stärkeren Blockrandausbildung zur Sülldorfer Landstraße im Süden sowie zur Bahntrasse im Norden im Sinne der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen entlang der Magistralen Rechnung und ermöglicht damit gleichzeitig lärmabgewandte Gebäudeseiten.

Durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung) sowie die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen wurde ein bestehender Betrieb, der nach neuem Planrecht nicht zulässig wäre, in seinem Bestand sowie dessen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten und gemischten Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Es ermöglicht eine höhere bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Dichte kommt die Planung den Grundsätzen des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung nach, während hierbei aufgrund der Belange einzelner Schutzgüter eine Differenzierung vorgenommen wurde.

Für das bisherige Gewerbegebiet im Osten des Geltungsbereichs wird das gewerbliche Entwicklungsziel beibehalten, da dieses wegen der eingegengten Lage zwischen dem Bahndamm und der Sülldorfer Landstraße sowie der hohen Konzentration von Lärm und Erschütterungen im Kreuzungsbereich der Sülldorfer Landstraße und Bahntrasse für Wohnzwecke nicht geeignet ist.

Mit der im Vergleich zu einem früheren Planungsstand um 2,5 m nach Norden erweiterten Straßenverkehrsfläche wird dem Ziel des verkehrsgerechten Ausbaus der Magistrale insbesondere auch im Hinblick auf eine qualitative Verbesserung für den nichtmotorisierten Individualverkehr berücksichtigt.

