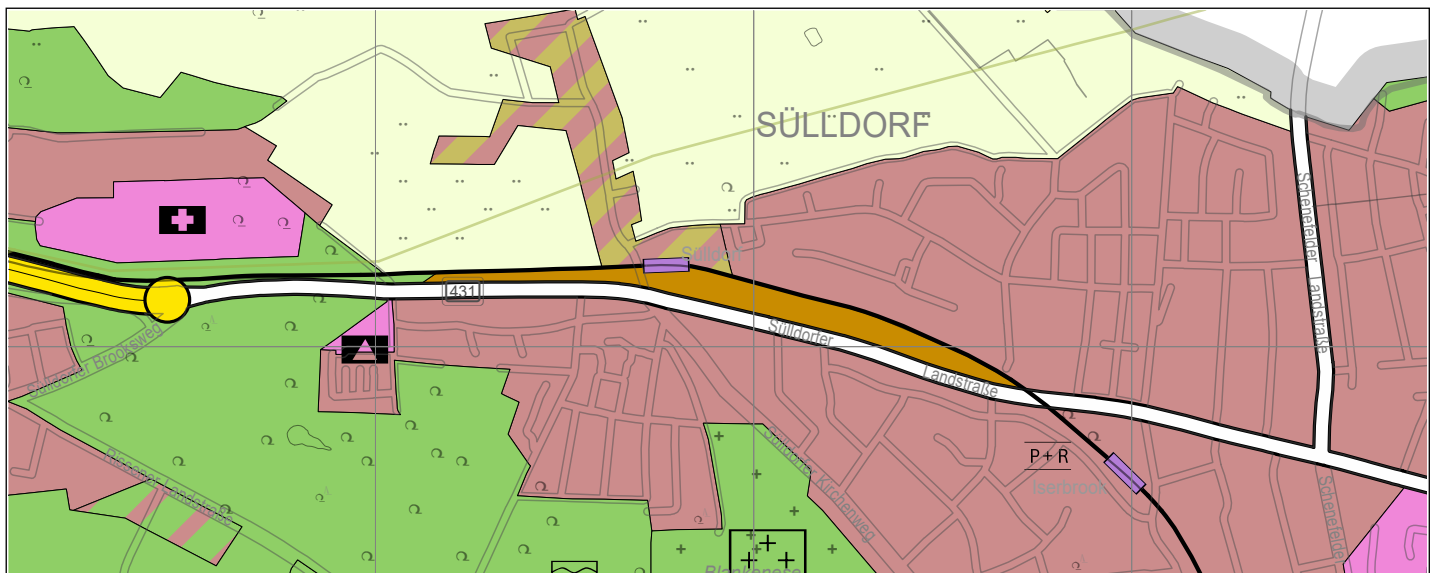
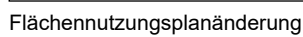




M 1 : 20 000

Aktueller Flächennutzungsplan



**Einhundertneunzigste Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Mischnutzung nördlich Sülldorfer Landstraße in Sülldorf –**

Vom 4. Februar 2026

(HmbGVBl. S. 72)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird für den Geltungsbereich nördlich der Sülldorfer Landstraße und südlich der Schnellbahntrasse Blankenese – Wedel (F04/18, Bezirk Altona, Ortsteil 226) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim

Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

**Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans
(Mischnutzung nördlich Sülldorfer Landstraße in Sülldorf)**

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Intensivierung von gemischten urbanen Nutzungen im Umfeld des S-Bahnhofs Sülldorf geschaffen. Der Änderungsbereich liegt an der Sülldorfer Landstraße und ist damit Teil der Magistralenstrategie des Bezirksamtes Altona, deren Ziel eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung an Hauptverkehrsstraßen ist.

Der Änderungsbereich liegt in Sülldorf im Bezirk Altona und wird im Norden durch eine Schnellbahntrasse und im Süden durch die Sülldorfer Landstraße begrenzt. Im Westen ragt der Änderungsbereich über den Sülldorfer Kirchenweg hinaus und umfasst dort eine Freifläche und einen Parkplatz.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 190. Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F04/18 vom 28. Januar 2019 (Amtl. Anz. S. 157) eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, zusammen mit dem Bebauungsplan Sülldorf

23/Iserbrook 27, hat nach der Bekanntmachung vom 5. April 2024 (Amtl. Anz. 2024 S. 423) stattgefunden.

3. Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg stellt bisher im Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Südlich angrenzend ist die Sülldorfer Landstraße als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Schnellbahntrasse mit dem S-Bahnhof Sülldorf begrenzt.

Gemäß dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ wird der Änderungsbereich im Südwesten von einer Richtfunktrasse berührt.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Gemischte Bauflächen“ anstelle von „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für „Gemischte Bauflächen“ im Umfeld des S-Bahnhofs Sülldorf und an der Sülldorfer Landstraße geschaffen.

Die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ erfolgt bestandsgemäß, hierfür bestehen keine Standortalternativen. Die Darstellung bietet darüber hinaus die Möglichkeit, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen eine Nutzungsintensivierung sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Die Lage zwischen dem S-Bahnhof Sülldorf und der Magistrale Sülldorfer Landstraße bietet hierfür die entsprechenden Voraussetzungen.

Auch wenn in der näheren Umgebung weitere geeignete Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung stünden, wären diese nicht alternativ zu sehen, sondern würden das entsprechende Angebot ergänzen.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die bisherige Darstellung von „Wohnbauflächen“, wird in „Gemischte Bauflächen“ geändert, um sowohl die Errichtung von Wohnungen als auch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Im Übrigen siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

Der Umfang der Planänderung beträgt ca. 3,6 ha.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, welches für das Plangebiet insbesondere folgende Entwicklungsszenarien formuliert:

- Sicherung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Freiflächenanteils, Herstellung (halb-)öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen.
- Einbeziehung zentraler Grünräume und Stadtplätze in das Freiraumverbundsystem.

- Bei Kfz-Reduzierung Umgestaltung verkehrsdominierter Flächen zu öffentlich oder halböffentlich nutzbaren Freiräumen und Grünflächen für Anwohner, vor Ort Beschäftigte und Besucher.
- Entsiegelungen unter Beachtung des Grundwasserschutzes.
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung und naturnahen Vegetationselementen.
- Verbesserung des sehr geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung.
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopelemente.
- Umbau oder Rückbau von verdichteten oder versiegelten Flächen zur Schaffung von Flächen für die Biotopentwicklung.
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen.
- Vordringliche Berücksichtigung stadtklimatischer Kriterien im Rahmen von Neuplanungen bzw. bei Änderungen im Bestand.
- Vorrangige Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Und im Zusammenhang der Freiraumqualifizierung an Magistralen:

- Aufstellung von Konzepten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum an Hauptverkehrsstraßen.
- Verringerung der Barrierewirkung, Einbindung in stadträumliche Bezüge.

Die nachfolgende Tabelle stellt die in weiteren Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Mensch (Lärm, Erschütterungen)	§ 1 Absatz 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Verkehrslärmschutzverordnung	Gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Luft	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BImSchG, Luftreinhalteplan Hamburg 2017 – Handlungsbedarf an vorbelasteten Standorten	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Klima	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Klimagutachten Hamburg 2017 – Luftaustausch erhalten, Vernetzen mit benachbarten Grünflächen Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) – Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Fläche	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB – Vorrang der Innenentwicklung	sparsamer Umgang mit Grund und Boden/Flächenrecycling

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung inkl. Ziele des Umweltschutzes	Art der Berücksichtigung
Boden	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Sicherung der Bodenfunktionen	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Wasser	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg – Dezentrales Regenwassermanagement	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Pflanzen und Tiere	§ 1 Absatz 5 Satz 2, Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) – Schutzwürdige Arten und Biotope	Minderungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans
Landschaftsbild	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg – Erhalt der Landschaft	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	§ 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB, Denkmalschutzgesetz – Schutz der Bau-/Bodendenkmale	keine Auswirkungen

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Sülldorfer Landstraße und Schienenlärm durch die nördlich verlaufende S-Bahntrasse belastet. Durch den Straßenverkehr kann auch eine Belastung der Luft mit Schadstoffen verursacht werden. Ferner ist eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung durch Erschütterungen möglich, die von der S-Bahntrasse und vom Straßenverkehr auf der Sülldorfer Landstraße ausgehen.

Das Plangebiet hat keine große Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Die vorhandenen Gehölze stellen wichtige Tier- und Pflanzenlebensräume dar. Die Bäume und Baumgruppen haben außerdem eine Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus.

Schutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Dem Plangebiet selbst wird eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung zugeschrieben.

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Der Versiegelungsgrad beträgt 10 bis 90 Prozent.

Altlasten sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Bausberg.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und des – mit Ausnahme einiger privater Gärten – relativ geringen Grünflächenanteils nicht zu erwarten. Dementsprechend ist auch die biologische Vielfalt eingeschränkt.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht ändern.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die veränderte Darstellung des Flächennutzungsplans von „Wohnbauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ ermöglicht die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Sülldorf 23/Iserbrook 27 und die dann folgende Realisierung der Planung. Das durch diesen Bebauungsplan verfolgte planerische Ziel ist es, eine Nachverdichtung des Gebäudebestands bzw. eine höhere Dichte von neu errichteten Gebäuden zu erreichen. Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen (Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden). In der Folge werden sich die Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch die Grundwasserneubildung vermindern.

Die Belastung durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe sowie Lichtemissionen wird sich durch die Realisierung der Planung nicht wesentlich verändern. Dies gilt auch für die Belastung durch Erschütterungen. Daher werden sich auch keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ergeben.

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sülldorf 23/Iserbrook 27 geplante weitere bauliche Verdichtung wird es

im Änderungsbereich zum Verlust von Gehölzen und damit auch zu einem entsprechenden Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und einer Einschränkung der biologischen Vielfalt kommen.

Die Realisierung der Planung wird keinen erheblichen Einfluss auf das Klima haben.

Das Stadt- und Landschaftsbild kann sich durch die Umsetzung des mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Bebauungsplans verbessern, wenn sich die neuen Gebäude harmonisch in den Bestand einfügen und wenn die vorhandenen Gehölze weitestgehend erhalten bzw. neue Bäume angepflanzt werden.

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen auf Grund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern. Entsprechende Maßnahmen könnten sein:

Zur Minderung von Auswirkungen, die durch den steigenden Versiegelungsgrad verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, mit dem Ziel, die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

Durch die Erhaltung von Gehölzen, sowie durch Fassaden- und Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Die genannten Maßnahmen können auch einen positiven Einfluss auf das zukünftige Stadt- und Landschaftsbild sowie das Stadtklima haben.

Außerdem soll auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, welche Gebäudeanordnungen, baulichen Dichten und Geschossigkeiten geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dabei ist eine verdichtete, möglichst mehrgeschossige Bauweise anzustreben. Durch besondere bauliche Maßnahmen können auch die Belastungen durch Lärm und Erschütterungen vermindert werden.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Änderungsbereichs zwischen dem S-Bahnhof Sülldorf und der Sülldorfer Landstraße ist prädestiniert sowohl für eine intensive Wohn- als auch gewerbliche Nutzung. Dadurch kann beispielsweise einer Zersiedelung der Landschaft in den Außenbereichen entgegengewirkt werden.

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und wurde für einzelne Schutzgüter erweitert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor, die für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans relevant wären.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben allgemein zugänglichen Informationen, wie z.B. topografischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen herangezogen.

Quellen:

- Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg – Stadtklimaanalyse Hamburg 2017.
- Biotopkataster Hamburg; Auszug; Stand: 1. November 2022. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Bodenversiegelung Hamburg; Auszug; Letzte Änderung: 1. Dezember 2021. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Straßenverkehr Tag Abend Nacht 2022. Lärmkarten Hamburg (§ 47c BImSchG). Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Quelle: Kartenportal „FHH-Atlas“ des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung.
- Schienenverkehrslärm: Quelle: Geoportal Eisenbahn-Bundesamt 2023.
- Bodendenkmale. Quelle: Geoportal Denkmalkartierung Bodendenkmale Hamburg.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie weiterer gesetzlicher und untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans derzeit nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich vor allem durch die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

7. Abwägungsergebnis

Durch die Realisierung der Planung wird es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemindert oder ausgeglichen werden.

Die Darstellung der „Gemischten Baufläche“ zwischen dem S-Bahnhof Sülldorf und der Magistralen Sülldorfer Landstraße ermöglicht die Intensivierung sowohl von gewerblichen als auch von Wohnnutzungen und damit eine sowohl städtebaulich sinnvolle als auch klimapolitisch vorbildliche Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als hinnehmbar eingestuft.