



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 20-5893

**Mitteilungsdrucksache öffentlich**

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	15.05.2019
Öffentlich	Hauptausschuss	23.05.2019
Öffentlich	Bezirksversammlung	20.06.2019

**Neue Konzepte für das Gewerbegebiet Rugenbarg entwickeln  
Mitteilungsdrucksache zum Beschluss der Bezirksversammlung vom 28.02.2019**

Die Bezirksversammlung Altona hat in ihrer Sitzung vom 28.02.2019 anliegende Drucksache 20-5543.1 beschlossen.

Die Finanzbehörde (FB) hat unter Beteiligung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit Schreiben vom 24.04.2019 wie folgt Stellung genommen:

Zu 1:

Die BWVI teilt die von der Bezirksversammlung getroffene Aussage zur Nachfragesituation bei Gewerbeflächen und begrüßt die beschlossene eingehende Befassung mit dem gewerblichen Standort Rugenbarg sowie die Erarbeitung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes. Die BWVI steht für Fragen zur möglichen Nutzung der beschriebenen Potenzialfläche Rugenbarg 103 als Handwerker- und Gewerbehof beratend und unterstützend zur Verfügung. Die Zuständigkeit für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes liegt beim Bezirksamt.

Aus Sicht der BSW wäre planrechtlich die Umsetzung eines Gewerbehofes / Handwerkerhofes zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist eine verdichtete gestapelte Flächennutzung in dieser zentralen Lage der Stadt anzustreben. Entsprechende Entwicklungspotenziale sind bereits im Gewerbeflächenkonzept des Bezirksamtes und in der PAUL Gewerbeflächendatenbank aufgenommen und die gewerbliche Nutzung das angestrebte Ziel.

Die FB schließt sich den vorhergegangenen Stellungnahmen an. Die Zuständigkeit sowie die dafür anfallenden Kosten für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes liegen beim Bezirksamt Altona.

Zu 2:

Der Bebauungsplan Osdorf 45 setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen sind dort ausgeschlossen. Eine Änderung des Planrechts ist nicht beabsichtigt. Die BSW würde eine verdichtete und gestapelte gewerbliche Nutzung aus städtebaulicher Sicht und als positives Vorbild begrüßen. Inwiefern ein städtischer Flächenerwerb in diesem Bereich für die Umsetzung eines Gewerbehofes sinnvoll erscheint, kann die BSW nicht einschätzen. Ein städtischer Flächenerwerb könnte eine schnellere Umsetzung ermöglichen, wenngleich eine entsprechende Nutzung durch einen privaten Investor möglich erscheint.

Die FB / Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist bezüglich des ehemaligen Max Bahr-Baumarktes mit der Bezirksverwaltung Altonas im Austausch. Sollte ein Ankauf des Grundstückes zu wirtschaftlichen Konditionen möglich sein, wird der LIG dieses erwerben.

Zu 3:

Die FB sieht zur Wahrung seiner Verhandlungsposition und der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse etwaiger Vertragspartner in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, zu laufenden Bieter- oder Verhandlungsverfahren Stellung zu nehmen.

**Petition:**

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

**Anlage/n:**

Drs. 20-5543.1



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 20-5543.1

Datum 28.02.2019

### **Beschluss**

#### **auf Empfehlung des Planungsausschusses**

#### **Neue Konzepte für das Gewerbegebiet Rugenbarg entwickeln**

Die Bürgerinnen und Bürger Altonas hatten im Rahmen des im Jahr 2018 durch die SPD-Fraktion Altona durchgeführten Stadtchecks Altona die Gelegenheit, ihre Einschätzungen zu Stärken, Schwächen und Handlungsbedarfen in Altona zu formulieren.

Ein Thema, dass dabei angesprochen wurde, ist der Wunsch urbaner Produktion im Bezirk Altona (mehr) Raum zu geben. Das bedeutet u. a. günstige Standorte für Handwerkerhöfe und bezahlbare Flächen für (Klein-)Gewerbe zu schaffen. Gleichzeitig muss die Flächennutzung in Gewerbegebieten intensiviert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, neue Konzepte für das Gewerbegebiet Rugenbarg zu entwickeln. Zwischen dem Osdorfer Born, der Osdorfer Feldmark und dem Ring 3 gelegen – mit einer Fläche von rund 20 Hektar – beheimatet das Gewerbegebiet Rugenbarg heute vorwiegend Handwerk, Dienstleistungs- und Nahversorgung, etwa einen Recyclinghof, mehrere Discounter und ein Ärztezentrum an der Bornheide. Für dieses Gewerbegebiet gibt es erhebliches Erweiterungs- und Weiterentwicklungspotential durch eine mögliche Nutzung des Geländes des benachbarten ehemaligen Max Bahr-Baumarktes an der Bornheide/ Ecke Rugenbarg.

Seit der Aufgabe des Max Bahr-Baumarktes an der Bornheide/ Ecke Rugenbarg (Rugenbarg 103) und der dann unbedingt kurzfristig erfolgten Nutzung des Geländes zur Unterbringung von geflüchteten Menschen steht das Gelände bereits seit Jahren ungenutzt leer. Der Käufer des Grundstücks wünscht dort einen Möbelmarkt zu errichten. Die Bezirkspolitik hat sich hiergegen parteiübergreifend deutlich positioniert und wünscht sich dort einen sogenannten Handwerkerhof, d. h. kleinteilig nutzbare Gewerbeflächen. Auch das angrenzende Nahversorgungszentrum an der Bornheide hat bereits bessere Zeiten hinter sich und wird zurzeit nicht voll genutzt. Den Bürgerinnen und Bürgern im Bezirk ist dieser Flächenleerstand zu Recht kaum noch vermittelbar, auch wenn es sich hier nicht um Flächen im städtischen Eigentum handelt.

Im ganzen Stadtgebiet besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die nur wenigen Flächenreserven im Bestand, nicht mögliche Neuausweisungen von Gewerbeflächen, die zunehmend starke Nutzungskonkurrenz zum Wohnungsbau und Einzelhandel und mögliche Emissionskonflikte durch benachbarte Wohnbebauung machen es immer schwieriger, der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden. Erweiterungsabsichten vorhandener Unternehmen können faktisch kaum mehr bedient werden, Ansiedlungen neuer Unternehmen von außerhalb sind dadurch ganz deutlich erschwert. Durch das zu geringe Angebot steigen die Gewerbemieten, was insbesondere kleineren Unternehmen einen Verbleib im städtischen Bereich unmöglich macht. Insbesondere diese Unternehmen sind jedoch vielfach auf eine integrierte Lage im Bezirk angewiesen.

Es gilt daher, die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete zu sichern und die Flächennutzung dort sowohl räumlich und funktional aber auch gestalterisch zu optimieren.

Ein besonderes Augenmerk ist hierbei nicht nur auf eine klimagerechte Weiterentwicklung der Bestandsgebiete zu richten. Die Gewerbeflächen müssen sich in den Stadtteil öffnen und von der benachbarten Bevölkerung als Teil der Bestandsversorgung, als möglicher Ausbildungsbetrieb und Arbeitgeber noch besser wahrgenommen werden, um mehr Akzeptanz für eine räumliche Nähe zu erwirken.

Hierfür ist das Gewerbegebiet am Rugenbarg hervorragend geeignet.

**Vor diesem Hintergrund beschließt die Bezirksversammlung Altona:**

- 1. Das Bezirksamt wird nach § 19 Absatz 2 BezVG gebeten, das Gewerbegebiet Rugenbarg insgesamt auf Erweiterungs- und Nachverdichtungspotentiale zu prüfen und ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches auch die Machbarkeitsstudie eines Gewerbehofes/ Handwerkerhofes auf dem ehemaligen Max-Bahr Gelände (Rugenbarg 103) beinhalten soll. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes ist eine mögliche Etablierung eines aktiven Gebietsmanagements ebenso zu berücksichtigen, wie die Aufstellung von Kriterien zur künftigen gezielten bedarfsgerechten Vermarktung der dortigen Flächen, der Implementierung eines architektonisch ansprechenden Gestaltungskonzeptes und der Möglichkeiten einer besseren nachhaltigen und klimafreundlicheren Nutzung.**
- 2. Die Bezirksversammlung Altona bekräftigt den Beschluss vom 27.04.2017, das Grundstück Rugenbarg 103 ausschließlich einer Nutzung zuzuführen, die dem geltenden Bebauungsplan Osdorf 45 entspricht. Eine Einzelhandelsnutzung ist ebenso auszuschließen wie eine Wohnnutzung. Die zuständigen Fachbehörden werden dementsprechend gemäß § 27 BezVG gebeten, zur bedarfsgerechten Nutzung des Geländes durch Schaffung eines Gewerbehofes die Gespräche mit dem Grundstückseigentümer der „Max Bahr Fläche“ zu intensivieren, um einen möglichen Erwerb der Fläche über den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zu gewährleisten.**
- 3. Der Hauptausschuss ist über den Stand der Entwicklung und den Verlauf der Gespräche zum Ankauf der Fläche zu informieren.**