

# AKTUALISIERUNG GEWERBEFLÄCHEN- KONZEPT 2018

Bezirk Bergedorf

Foto: LaternaMagica2018

06.09.2023



Hamburg

# AGENDA

- 01 Gewerbestandorte im Überblick
- 02 Potenzialflächen
- 03 Planrechtsänderungen
- 04 Gewerbehöfe



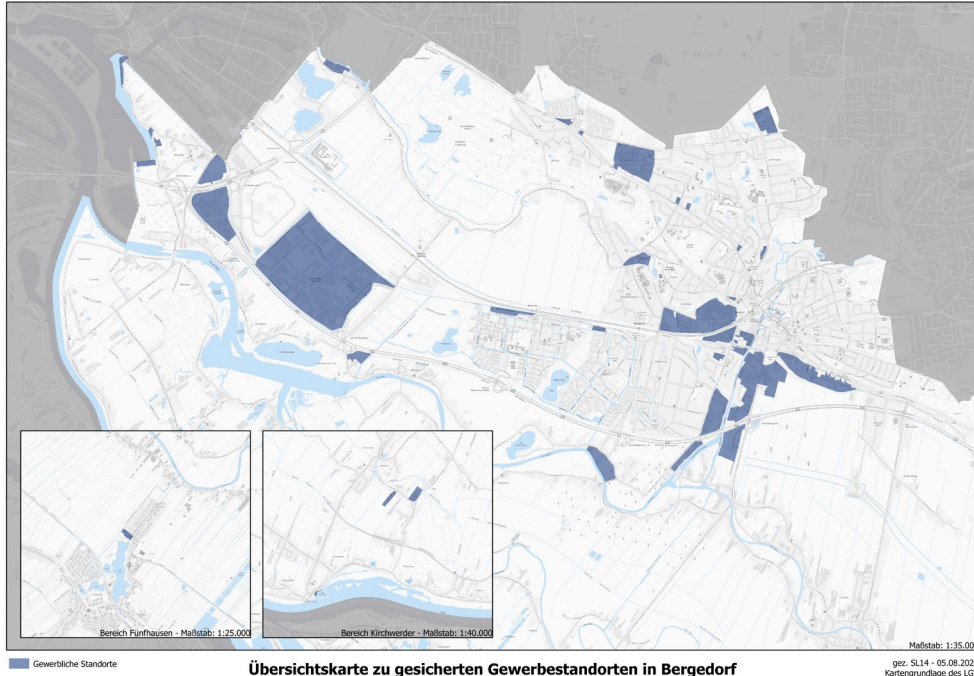
# GEWERBESTANDORTE

01



Hamburg

# GEWERBLICHE STANDORTE BERGEDORF



## Allgemeine Angaben

- Anzahl Standorte gemäß Gewerbeflächenportal: 23
- Flächengröße planrechtlich gesicherter Gewerbestandorte: 425 ha
- Der Anteil an der Fläche des Bezirks beträgt ca. 2,7%

# POTENZIALFLÄCHEN

02

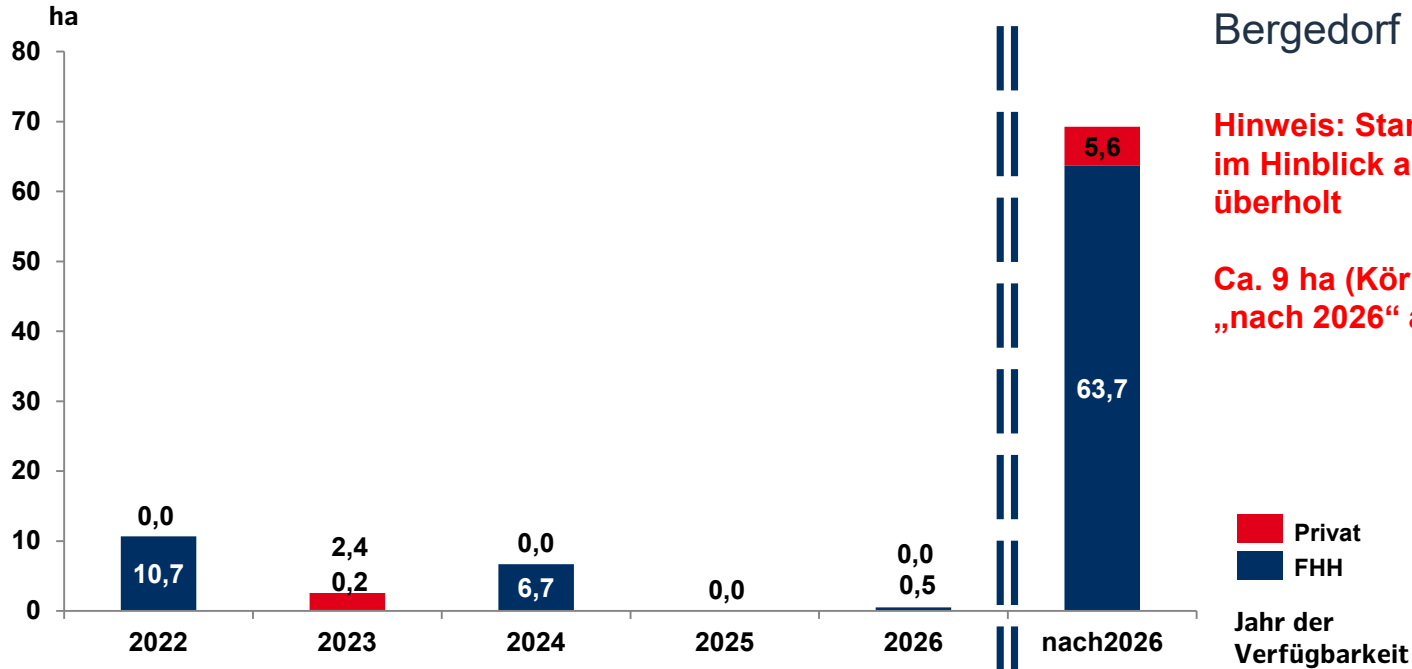


Hamburg

# POTENZIALFLÄCHEN

- In Bergedorf werden aktuell 30 Potenzialflächen geführt
- Die meisten Flächen sind im Bergedorfer Kerngebiet sowie in den größeren Gewerbegebieten in Allermöhe und Moorfleet verortet
- In den Vier- und Marschlanden bestehen nur vereinzelte Potenzialflächen

# GEWERBEPOTENZIALE BERGEDORF 2022 NACH JAHREN



Bergedorf : **89,7 ha**

**Hinweis: Stand der PAUL-Datenbank im Hinblick auf B99 (Innovationspark) überholt**

**Ca. 9 ha (Körper) verschieben sich von „nach 2026“ auf 2024!**

PAUL-Datenbank Gewerbe, Stand 01.01.2022

# STRUKTUR POTENZIALFLÄCHEN BERGEDORF

## Potenzialflächen nach Größenkategorie

Größenkategorie	Flächenanzahl 2018	Flächenanzahl 2022
bis 0,5 ha	12	10
0,6 ha bis 1,0 ha	10	6
1,1 ha bis 5,0 ha	12	10
5,1 ha bis 10,0 ha	2	2
größer als 10,0 ha	2	2
<b>alle Flächen</b>	<b>38</b>	<b>30</b>



# FLÄCHENANGEBOTE DER HIE

	Tranche I	dv. veräußert	Tranche IIa	Tranche IIb	dv. Veräußerung in 2022 erwartet	Noch verfügbar
Bergedorf- Anzahl	4	1	5	2	0	10
Bergedorf- Fläche	≈ 37,2 ha	≈ 1,4 ha	≈ 3,2 ha	≈ 1,8 ha	0 ha	≈ 40,8 ha

## Einschätzung der HIW zu den Nachfrageschwerpunkten

- Logistische und industrieaffine Anfragen (Flächengrößen) nach wie vor stark vorhanden, können aber auch im Umfeld Allermöhe zumeist nicht mehr bedient werden – Perspektive „Brennerhof“
- Handwerksaffine (Eigen-)Nutzungen (vor allem wenn größerer Flächenbedarf) nur bedingt darstellbar
- Kleinflächige Anfragen (vor allem wenn nicht zu preissensibel) können tlw. noch bedient werden
- Zukünftig vor allem verstärkte Anfragen aus dem technik-, laborbasierten und energiewirtschaftlichen Bereich (Innovationspark-Umfeld) zu erwarten
- Räumlicher Schwerpunkt vor allem rund um das GI-/GE-Gebiet Allermöhe, den „Brennerhof“ und zukünftig den Innovationspark

# BESONDERES POTENZIAL: INNOVATIONSPARK BERGEDORF

- Im Bereich zwischen BAB 25, Bahnlinie und Curslacker Neuer Deich ist ein Innovationspark mit einer Fläche von ca. 28 ha geplant
- Branchenschwerpunkte: Windenergie, 3D-Lasertechnologie, Energiespeicherung, Optische Technologien und Netze/ Netzintegration
- Ansatz: Ansiedlung innovativer Unternehmen und Nutzungsmischung (Gastronomie, soziale Einrichtungen, Sport & Freizeit) in einem vernetzten Quartier
- Westlich der Straße Pollhof besteht eine mögliche Erweiterungsfläche, der zentrale Bereich ist durch einen nicht überbaubaren Archivboden geprägt
- In die Planungen wurde der neue Standort von Körber Technologies integriert

Innovationspark Bergedorf (Funktionsplanung)



# PLANRECHTS- ÄNDERUNGEN

03

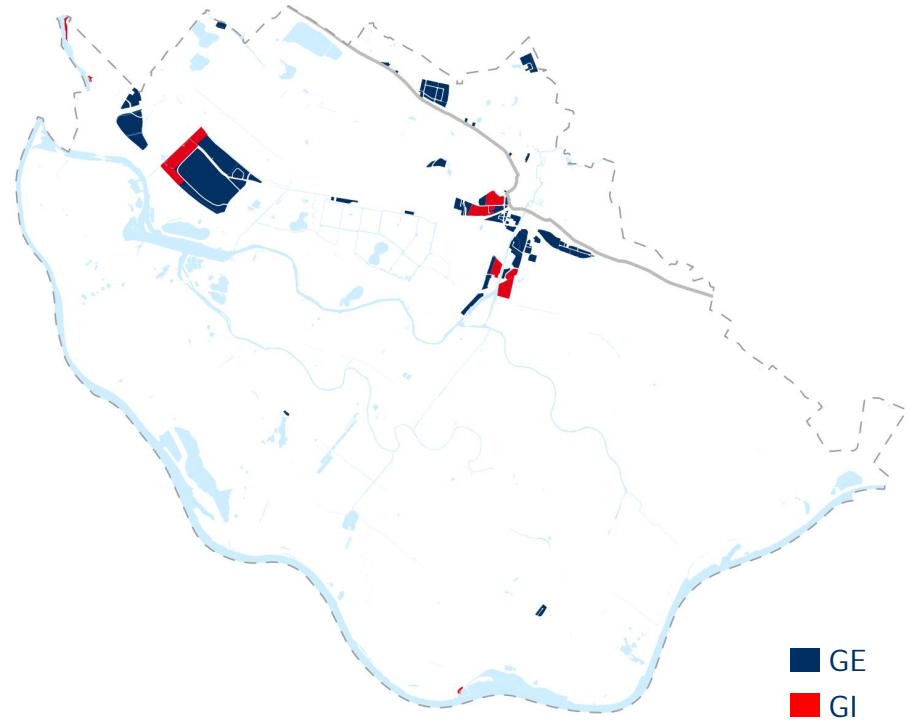


Hamburg

# PLANRECHT BERGEDORF

## Allgemeine Angaben

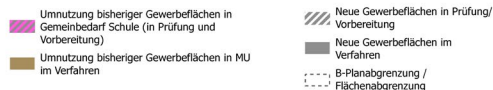
- 316 ha planrechtlich gesicherte Gewerbefläche
- 109 ha planrechtlich gesicherte Industriefläche



# PLANRECHTSÄNDERUNGEN BETREFFEND GEWERBE SEIT 2018 (IM VERFAHREN UND IN VORBEREITUNG)



1. Bergedorf 99 (Innovationspark)
2. Bergedorf 125 (Westlich Pollhof)
3. Bergedorf 119-Curslack 21 (Handwerkerhöfe)
4. Billwerder 30 (GE Flächen in Oberbillwerder)
5. Bergedorf 113 (GE Fläche Weidensteg)
6. Bergedorf 111 (Brookdeich)
7. Bergedorf 105 (Stuhrohrquartier)
8. Billwerder 30 (OBW/Walter-Rudolph-Weg)
9. Schule Sander Damm



Übersichtskarte zu umgenutzten und neu geschaffenen Gewerbestandorten in Bergedorf

gez. SL14 - 18.08.2023  
Kartengrundlage des LGV

# UMWANDLUNG GEWERBE BERGEDORF

## Umgewandelte Gewerbeflächen

- In den vergangenen Jahren wurde in Bergedorf keine nennenswerte Anzahl an Gewerbeflächen umgewandelt.
- Die laufenden B-Planverfahren Bergedorf 105 (Stuhlrohrquartier) und Bergedorf 111 (Brookdeich) sehen für die künftigen Jahre eine Umwandlung von innenstadtnahen, durch besondere Lagegunst geprägte und bisher überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zu Mischgebieten (urbanes Gebiet) vor. Des Weiteren werden Gewerbeflächen am Walter-Rudolphi-Weg zu einem Mischgebiet (urbanes Gebiet) umgewandelt. Gewerbliche Nutzungen sind im urbanen Gebiet weiterhin zulässig. Durch das neu geschaffene Planrecht ist zudem insgesamt eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung der Flächen möglich, die darüber hinaus den Anforderungen an die vorliegende hohe Lagequalität und den Zielen einer gemischt strukturierten Stadtentwicklung Rechnung trägt.
- An der Straße Sander Damm westlich des Schleusengrabens ist künftig ein Schulstandort auf bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen vorgesehen.

# UMWANDLUNG GEWERBE BERGEDORF

seit 1.1.2018

Bergedorf	Beschlossen	Im Verfahren	In Vorbereitung
zu Mischgebieten	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 4 ha bisherige Gewerbefläche im Bereich des B111 (Brookdeich)</li><li>• ca. 3 ha bisherige Gewerbefläche im Bereich des B105 (Stuhrohrquartier); aber: Neuplanung sieht auch nennenswerte Gewerbeflächen vor</li><li>• ca. 3,2 ha bisherige Gewerbefläche am Walter-Rudolphi-Weg (Teilfläche wird Allgemeines Wohngebiet)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>
zu sonstigem Planrecht	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,3 ha Verkehrsfläche (Billwerder29)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 0,9 ha Gemeinbedarfsfläche (Schule Sander Damm)</li></ul>
<b>Summe</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>Ca. 10,2 ha</b>	<b>0,9 ha</b>

Hinweis: Bei den im Verfahren und in Vorbereitung befindlichen Flächen kann sich die genaue Größe noch verändern

# STÄRKUNG GEWERBE BERGEDORF

## Neue Gewerbeflächen

- Mit dem Innovationspark Bergedorf (Bergedorf 99), der Fläche westlich Pollhof (Bergedorf 125) und den Handwerkerhöfen (Bergedorf 119-Curslack 21\*) sind große Gewerbeflächen in Planung bzw. in Vorbereitung.
- Im Rahmen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes zum Weidensteg (Bergedorf 113) werden ehemalige Mischgebietsflächen in Gewerbeflächen umgewandelt.
- Auch in Oberbillwerder (Billwerder 30) sind mehrere gewerbliche Flächen vorgesehen und ein Urbanes Gebiet von ca. 34 ha (inkl. Walter-Rudolphi-Weg), in dem grundsätzlich auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

\*BV Beschluss erfolgt



# STÄRKUNG GEWERBE BERGEDORF

seit 1.1.2018

Bergedorf	Beschlossen	Im Verfahren	In Vorbereitung
Neues GE/GI Planrecht	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,3 ha (Billwerder 29)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 28 ha B99 Innovationspark</li><li>• ca. 2,4 ha B119 Handwerkerhöfe</li><li>• ca. 1,8 ha Bi30 OBW (+ ca. 34,4 ha MU)</li><li>• ca. 1,3 ha B113 Weidensteg (Umwandlung MI in GE)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 10 ha (Westlich Pollhof)</li></ul>
Sicherung GE/GI (z.B. Ausschluss Einzelhandel)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1,9 ha (Billwerder 29)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 0,4 ha Lo24 Ausschluss Bordelle</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>
Sonstige (z.B. SO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,0 ha</li></ul>
<b>Summe</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>33,9 ha</b>	<b>10 ha</b>

Hinweis: Bei den im Verfahren und in Vorbereitung befindlichen Flächen kann sich die genaue Größe noch verändern

# FLÄCHENBILANZ GEWERBE BERGEDORF

- Gesamtfläche planrechtlich gesicherter Gewerbestandorte: 425 ha
- Flächenbilanz neues GE (ohne Sicherung GE durch z.B. Ausschluss von Einzelhandel/Vergnügungsstätten) vs. Umgewandeltes GE seit 2018

GE-Flächen Bergedorf	Beschlossen	Im Verfahren	Vorbereitung	Summe
Neues GE/GI (ohne Sicherung GE)	0,3 ha	33,5 ha	10 ha	43,8 ha
Umgewandeltes GE/GI	0,3 ha	10,2 ha	0,9 ha	11,4 ha
<b>Bilanz</b>	<b>0 ha</b>	<b>+23,3 ha</b>	<b>+9,1 ha</b>	<b>+32,4 ha</b>

- Gesamtfläche planrechtlich gesicherter Gewerbestandorte bei Umsetzung aller Änderungen : ca. **457 ha**

Hinweis: Bei den im Verfahren und in Vorbereitung befindlichen Flächen kann sich die genaue Größe noch verändern

# NEUE GEWERBEFLÄCHEN UND NEUE MISCHGEBIETSFLÄCHEN SEIT 2018

Planrechtschaffung	Vorhaben	Abgeschlossen	Im Verfahren	In Vorbereitung	Summe
Urbanes Gebiet	Brookdeich (B111)		3,9 ha		3,9 ha
Urbanes Gebiet	Stuhrohrquartier (B105)		3,6 ha		3,6 ha
Urbanes Gebiet	Walter-Rudolphi-Weg (Bi30)		1,7 ha		1,7 ha
Urbanes Gebiet	Oberbillwerder (Bi30)		32,7 ha		32,7 ha
Gewerbegebiet	Innovationspark (B99)		28 ha		28 ha
Gewerbegebiet	Handwerkerhöfe (B119)		2,4 ha		2,4 ha
Gewerbegebiet	Oberbillwerder (Bi30)		1,8 ha		1,8 ha
Gewerbegebiet	Weidensteg (B113)		1,3 ha		1,3 ha
Gewerbegebiet	Pollhof (B125)			10 ha	10 ha
Gewerbegebiet	Bi29	0,3 ha			0,3 ha
<b>Gesamtsumme neues Planrecht</b>		<b>0,3 ha</b>	<b>75 ha</b>	<b>10 ha</b>	<b>85,3 ha</b>

Hinweis: Bei den im Verfahren und in Vorbereitung befindlichen Flächen kann sich die genaue Größe noch verändern

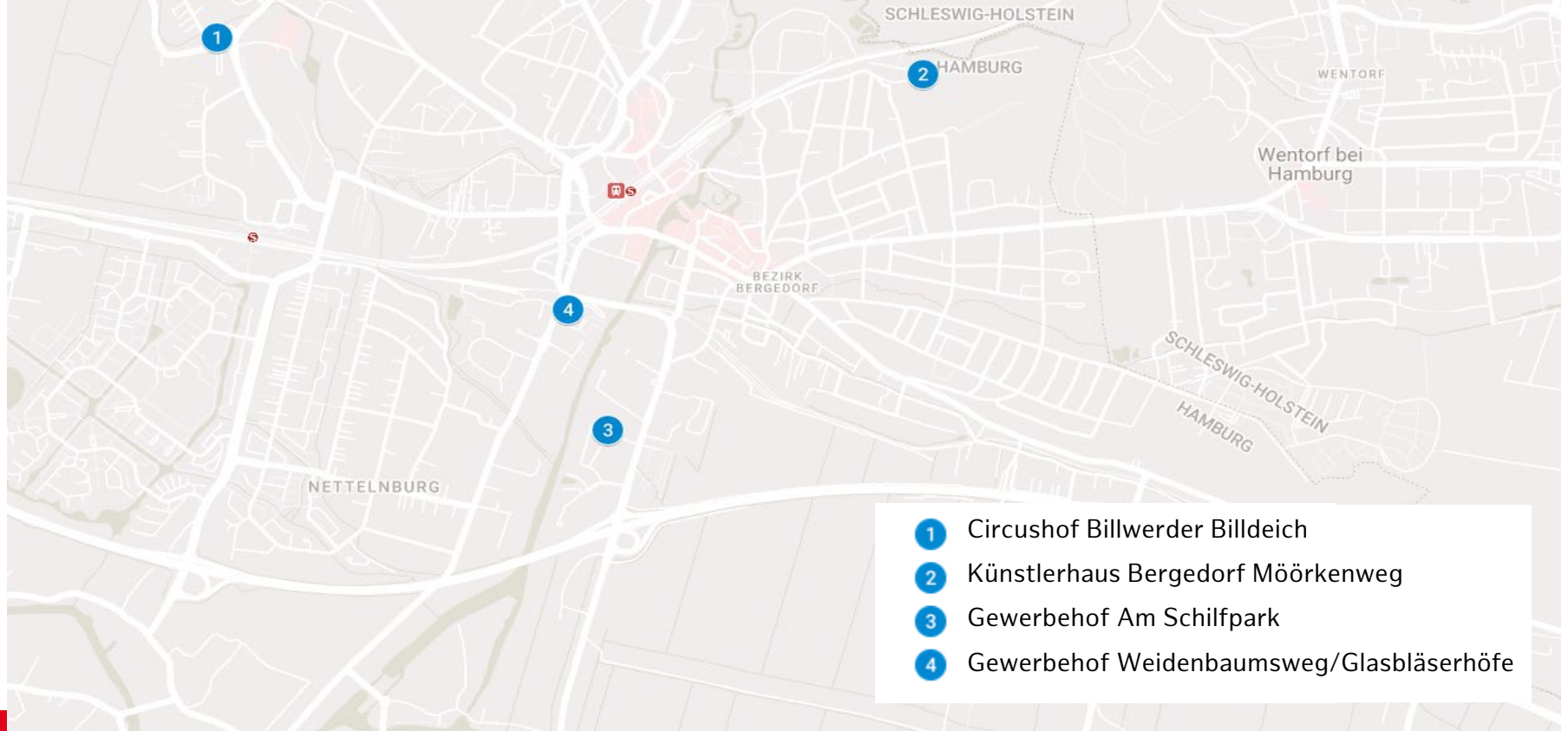
GEWERBEHÖFE

04



Hamburg

# BESTEHENDE GEWERBEHÖFE BERGEDORF



# BESTEHENDE GEWERBEHÖFE BERGEDORF

## Glasbläserhöfe/Weidenbaumsweg

- Zweigeschossiger Gewerbehof mit Mischnutzung aus Handwerk, Forschungseinrichtungen, Gewerbetrieben, Büros und Internethandel
- Ca. 4.000m<sup>2</sup> Fläche



## Am Schilfpark

- Zweigeschossiger Gewerbehof mit Mischnutzung aus Handwerk, Maschinenbau, Gewerbe und IT
- Ca. 3.000m<sup>2</sup> Fläche



# BESTEHENDE GEWERBEHÖFE BERGEDORF

## Circushof Billwerder Billdeich

- Eingeschossiger Gewerbehof mit 16 Gewerbeeinheiten mit dem Schwerpunkt Handwerk
- Ca. 2.900m<sup>2</sup> Fläche



## Künstlerhaus Mörkenweg

- Als Gewerbehof genutzte Villa mit dem Schwerpunkt Kunst und Kreativwirtschaft
- Ca. 1.000m<sup>2</sup> Fläche



# IN VORBEREITUNG BEFINDLICHE PROJEKTE

Belegen-heit	Flächen-größe	Eigentum	Sachstand
Helmut-Nack-Straße	11.500 m <sup>2</sup>	LIG	Die Gewerbeflächen an der Randersweide zwischen A25 und Kampbille sollen auf Grundlage der Rahmenplanung Bergedorf Südost gestärkt und möglichst flächeneffizienter genutzt werden. Gewerbehöfe können dabei eine wichtige Rolle einnehmen. Die Helmut-Nack-Straße wäre ein möglicher Standort. Vertiefte Prüfung könnte erfolgen, wenn eine Gruppe von Gewerbetreibenden gezielt Interesse äußert.
Oberbillwerder	22.000 m <sup>2</sup>	IPEG	In Oberbillwerder ist ein eigener Gewerbehof vorgesehen. Deshalb wurde im Bebauungsplanungsentwurf Billwerder 30/ Bergedorf 120/ Allermöhe 2 explizit eine Gewerbefläche für die Ansiedlung eines Gewerbehofes ausgewiesen. Eine Konkretisierung kann auf dieser Grundlage vorgenommen werden. Mögliche Realisierungsträger sind im weiteren Verfahren zu klären. Die HWK ist eingebunden.



# NETZWERKE MIT GEWERBE, INDUSTRIE UND HANDWERK

- Im Bezirk bestehen zahlreiche Netzwerke mit lokalen Akteuren aus Wirtschaft und Gewerbe
- Dies umfasst u.a.:
  - Netzwerk Maschinenbau
  - Austausch Handwerk
  - Austausch Betriebe am Schleusengraben
  - UNA Allermöhe Logistiker
  - Arbeitsgruppe Nachhaltige Gewerbegebiete (NGG) in der MRH
  - Arbeitskreis Klima & Wirtschaft
- Das Netzwerk konnte in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen weiter ausgebaut werden

# FAZIT UND AUSBLICK

- In den kommenden Jahren wird in Bergedorf ein deutlicher Zuwachs an Gewerbefläche erfolgen. Insbesondere der Innovationspark wird das Flächenangebot um einen wichtigen und qualitativ hochwertigen Standort erweitern. Mit den Handwerkerhöfen werden auch in diesem Segment neue Flächen geschaffen.
- Planrechtsänderungen von Gewerbe zu urbanen Gebieten erfolgen in städtebaulich hierfür besonders geeigneten Lagen und bieten zudem bei einer deutlich höheren Flächenausnutzung weiterhin die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- Insgesamt werden in den kommenden Jahren deutlich mehr neue Gewerbeflächen geschaffen als durch Umwandlung entfallen.
- Gewerbehöfe haben sich in Bergedorf bereits etabliert und sollen auch künftig als flächensparende und moderne Gewerbeflächen ein noch wichtigerer Baustein werden.
- Bergedorf verfügt über ein gutes Fundament aus Netzwerken zwischen Verwaltung, Verbänden und Gewerbetreibenden.