

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme des Bezirks
<b>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen</b>	
<p><i>Die Stellungnahme der BSW setzt sich aus einem Anschreiben mit standortbezogenen sowie redaktionellen Anmerkungen sowie konkreten Anmerkungen als Kommentar im pdf-Bericht zusammen.</i></p> <p><i>Das Anschreiben enthält folgende Anmerkungen:</i></p> <p><b>Allgemeines:</b> Die BSW begrüßt, dass das Bezirksamt Eimsbüttel sein Gewerbeflächenkonzept fortschreibt. Die Daten der gewerblichen Bestandserhebung werden detailliert mit in die Erarbeitung und Argumentation der einzelnen Steckbriefe einbezogen. Die Steckbriefe geben einen detaillierten und fachlichen Einblick in die jeweiligen gewerblichen Standorte.</p> <p>Im gesamtstädtischen Textteil, welcher Teil des Eimsbütteler Entwurfs ist, gibt es noch eine kurze Ergänzung unter Punkt Zielsetzung Nr.1 Raum für Arbeitsstätten bieten, Sicherung und Entwicklung im Bestand: (...) innerhalb der Stadt von Nutzen. „Zur Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen gehört auch der Schutz gewerblicher Nutzungen vor einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungen. Insbesondere dem Trend der Inanspruchnahme wertvoller gewerblicher Flächen durch Einzelhandelsnutzungen soll – im Einklang mit den Zielsetzungen und Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ – entschieden entgegengewirkt werden. Hamburgs Gewerbegebiete dienen in erster Linie der Förderung der gewerblichen Wirtschaft durch ein ausreichendes Flächenangebot für Handwerks-, Gewerbe und Industriebetriebe. Sie sollen vor allem solche Betriebe aufnehmen, die aufgrund ihres Störgrads in anderen Bereichen nicht zugelassen werden können.“</p> <p>Im Allgemeinen liegt der Fokus der BSW bei der Gewerbeflächenentwicklung insbesondere auf der Entwicklung und Aktivierung innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete. Innerhalb der einzelnen Steckbriefe wird dieser Ansatz auch immer wieder deutlich. Die aufgezeigten Ansätze (S.24 ff.) werden von der BSW positiv bewertet und können in der weiteren Diskussion auch gemeinsam mit den anderen Hamburger Bezirken und der BWVI weiter präzisiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der gesamtstädtische Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Redaktionelle Anmerkungen:**

In den Steckbriefen der gewerblichen Standorte wird noch die HWF (HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH) als Vermarkter der städtischen Flächen benannt. Seit 01.10.2017 wurde diese in HIW (Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH) umbenannt (siehe Anmerkung pdf). Folglich bitte in den Steckbriefen HWF in HIW ändern.

Wir bitten um nachfolgende Ergänzungen:

**RISE:**

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat mit Drucksache Nr. 160303/5 am 03.03.2016 das Fördergebiet Eidelstedt-Mitte im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) festgelegt. Auf dieser Basis wurde Eidelstedt-Mitte u.a. in das Programmsegment Aktive Stadt- und Ortsteilzentren der Bund-Länder-Städtebauförderung aufgenommen, um es als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu profilieren.

Der Leitungsausschuss Programmsteuerung RISE hat am 25.09.2017 das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für das Fördergebiet Eidelstedt-Mitte beschlossen. Im IEK sind die Ziele der Gebietsentwicklung bis 2023 festgelegt.

Der vorliegende Entwurf des Gewerbeflächenkonzepts verzeichnet folgende drei Gewerbegebiete, die innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Fördergebiet Eidelstedt-Mitte gelegen sind:

- Gewerbegebiet Elbgaustraße (innerhalb Fördergebiet),
- Gewerbegebiet Holsteiner Chaussee (z.T. innerhalb, überwiegend angrenzend),
- Gewerbegebiet Baumacker (angrenzend).

Die BSW bittet darum, bei den betreffenden drei Steckbriefen des vorliegenden Entwurfs jeweils in der Rubrik 01 (Beschreibung und Typologie) einen Hinweis auf das RISE-Fördergebiet Eidelstedt-Mitte zu ergänzen. Die Ziele der RISE-Gebietsentwicklung sind im Weiteren jeweils entsprechend zu berücksichtigen.

Die redaktionellen Anmerkungen werden übernommen.

Der Hinweis wird für die Flächen, die sich innerhalb des RISE-Gebiets befinden übernommen.

<p><i>Aus den Kommentaren im pdf-Bericht werden folgende Anmerkungen nicht übernommen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S.55: In dem Bereich an der Schillingsbek bekommt der Standort der Autonomen Jugendwerkstatt durch eine Neuregelung der Grundstücksverhältnisse mittels einer Vereinfachten Umlegungsregelung neue Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig wird an der Alten Kollaustraße ein Hotelneubau möglich.</li> <li>• S.49: Den im Verfahren befindlichen B-Plan Lokstedt 68 vergleichbar mit den anderen Plänen in der Karte verorten und benennen. S. 79: Plan in Verfahren in der Karte S. 78 darstellen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungspläne Lokstedt 68 und Schnelsen 94 sind noch am Anfang des Verfahrens und werden deshalb noch nicht auf der Seite zum geltenden Planrecht dargestellt.</p>
<p><b>Handwerkskammer Hamburg</b></p>	
<p><i>Die Handwerkskammer nimmt wie folgt Stellung:</i></p> <p>Bezogen auf die gesamten Flächenanteile in den Gewerbegebieten kommt dem „Handwerk und Kleingewerbe“ mit 27,7 ha und 10 % der größte Anteil zu (S. 19). Dieses macht die hohe Bedeutung des Handwerks im Bezirk Eimsbüttel und des Bezirks Eimsbüttel als Standort für das Handwerk deutlich.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Problemstellungen für die Gewerbegebiete in dem Konzept deutlich herausgestellt werden. Auch seitens der Handwerkskammer sehen wir in dem anhaltenden Wohnungsdruck, dem Einzelhandel in Gewerbegebieten sowie der Verdrängung von produzierendem Gewerbe durch den tertiären Sektor die größten Probleme und Herausforderungen für eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung (S. 14/15,17).</p> <p>Auf den Seiten 15 und 16 wird die Gewerbeflächenverfügbarkeit im Bezirk Eimsbüttel aufgezeigt. Deutlich wird, wie gering die Anzahl und Größe der sofort verfügbaren (insb. städtischen) Flächen mit 7 ha (bzw. 3,2 ha städtisch) im Bezirk Eimsbüttel ist und wie groß der sich daraus ergebende Handlungsdruck im Hinblick auf eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung ist.</p> <p>Umso wichtiger ist das klare Bekenntnis des Bezirks in dem Gewerbeflächenkonzept zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Gewerbegebiete. In enger Verbindung hierzu können die Maßnahmen der Gewerbeflächensicherung, wie bspw. der Einzelhandelsausschluss in vielen Gebieten, positiv hervorgehoben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Darüber hinaus befürworten wir, dass die Flächen, die derzeit zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden, perspektivisch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Speziell die Flächen am Flagentwiet und im Gewerbegebiet Papenreue sind auch als Standort fürs Handwerk bedeutsam. Dieses ist vor dem Hintergrund, dass im Bezirk Eimsbüttel keine umfangreichen Gewerbeflächen neu ausgewiesen werden sollen (S. 23), umso wichtiger.</p> <p>Positiv hervorheben möchten wir in diesem Kontext die Erweiterungsabsichten in den Gebieten Vierenkamp und Schnelsen West. Diese Gewerbegebiete bieten Handwerksbetrieben gute Standortbedingungen.</p> <p>In vielen Zusammenhängen ist in dem Konzept die Rede davon, dass Gewerbeflächenpotenziale durch Nachverdichtung gehoben werden sollen. Auch wir freuen uns seitens der Handwerkskammer, dass im Bezirk Eimsbüttel mit dem Handwerkerhof Meistermeile ein Pilotprojekt für eine zukunftsfähige und flächensparende Unterbringung von (Handwerks-) Betrieben auf engem Raum ins Leben gerufen wurde. Sobald die Flächen in der Meistermeile vermietet sind, sollte auch unseres Erachtens über ähnliche Lösungen im Bezirk Eimsbüttel, aber auch in den anderen zentralen und hochverdichteten Bezirken, nachgedacht werden (S. 24).</p> <p>In dem Text zum Handwerkerhof Meistermeile auf Seite 25 befinden sich kleine Unstimmigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Ende des ersten Absatzes muss es „<i>Vier Etagen in moderner Ausstattung und zu fairen Mieten.</i>“ heißen.</li> <li>• Die Ausführung „<i>nach derzeitiger Planung</i>“ kann aus dem Text herausgestrichen werden, da die Meistermeile sich bereits im Bau befindet und die Tiefgarage bereits vollständig errichtet wurde.</li> <li>• Es werden nicht 61 oberirdische Stellplätze für Besucher und Kunden vorgehalten. Auf der Freifläche entstehen 81 PKW-Stellplätze und 15 Stellplätze für Lieferwagen und Gespanne; hiervon werden ausreichend Stellplätze für Besucher und Kunden zur Verfügung stehen</li> </ul> <p>Auf Seite 17 wird herausgestellt, dass viele gewerbliche Nutzungen, so auch teilweise Handwerksbetriebe, nicht zwingend auf die Ansiedlung in einem planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet angewiesen sind. Im Grundsatz ist das richtig, wir möchten dennoch an dieser Stelle darauf hinweisen, dass es viele Handwerksbetriebe gibt, die auf die Ansiedlung in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. In der Stadt Hamburg gibt es derzeit die Tendenz, soweit es</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen werden übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Seite 17 werden in dem Kapitel „Gewerbe <u>außerhalb</u> festgesetzter Gewerbegebiete“ die Qualitäten und Potenziale von gemischt genutzten</p>
--	--

<p>irgendwie geht, gemischte Strukturen zu planen. Unserer Erfahrung zufolge sollte Mischung nur sehr behutsam geplant werden – auch wenn mit dem Urbanen Gebiet ein neues Instrument für die Planung von Nutzungsmischungen geschaffen wurde.</p> <p>Gleichzeitig finden sich in dem Konzept (S. 26) Aussagen dazu, dass im Falle nicht funktionierender Nutzungsmischungen, die Verlagerung bestehender Betriebe eine Lösung sein kann. Abgesehen von der im Konzept genannten Verfügbarkeit einer Fläche, ist eine Betriebsverlagerung in der Regel mit hohen Kosten für den Betrieb verbunden, für die – bei einer bezirksseits angestoßenen Verlagerung – eine entsprechende finanzielle Unterstützung notwendig wird. Zudem muss berücksichtigt werden, dass Betriebe häufig einen lokal gewachsenen Kundenstamm aufweisen, der eine Verlagerung erschwert.</p> <p>Positiv herausstellen möchten wir die Aussagen dazu, dass eine Fläche, im Falle der Aufgabe des Standortes durch einen Betrieb, nicht zu einer Umwidmung der Fläche für andere Nutzungen führen darf (S.15). Vielmehr ist die Fläche zu sichern und anderen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen. Dieses ist seitens der Handwerkskammer einer der entscheidenden Aspekte der Gewerbeflächensicherung. Regelmäßig gingen und gehen durch Entmietungen oder Betriebsaufgaben, darauf folgende Leerstände und Umwandlungsbegehren der jeweiligen Eigentümer Gewerbeflächen (auch in anderen Bezirken) verloren.</p> <p>Insgesamt können die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Flächenoptimierung im Bestand wie Flächenzusammenlegung bzw. –tausch, Nutzungsteilung, Erschließungsoptimierung etc. nur erfolgreich sein, wenn wie vorgeschlagen ein aktives Management der Gewerbeflächen mit ausreichend Personalressourcen installiert wird. Da das Konzept hierzu keine konkreten Aussagen macht und die unternommenen Versuche in Hamburg, beispielsweise mit Unterstützung der HWF in Billbrook, nicht zu den gewünschten Ergebnissen geführt haben, zweifeln wir an, dass diese Maßnahmen genügend Flächenpotenziale erschließen, um den Gewerbeflächenbedarf in Eimsbüttel mittelfristig zu decken.</p> <p>Im Rahmen der umfangreichen Steckbriefe wird eine prozentuale Zuordnung der jeweiligen Flächen zu den einzelnen Gewerbeflächen-Typologien vorgenommen. Diese ist in der vorliegenden Form nicht verständlich. Können Sie uns erläutern worauf sich die jeweiligen prozentualen Angaben beziehen bzw. wie die jeweiligen Anteile zustande kommen?</p>	<p>Strukturen beschrieben. Dass nicht alle Gewerbebetriebe in gemischt genutzten Quartieren angesiedelt werden können ist bekannt.</p> <p>Auch dieses Kapitel „Erhalt und Entwicklung gemischt genutzter Strukturen“ legt den Fokus auf die Bereiche ohne planungsrechtliche Ausweisung als GE oder GI. Die Schwierigkeiten bei Betriebsverlagerungen sind bekannt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Eimsbüttels arbeiten eng zusammen und führen bereits entsprechend der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Maßnahmen zur Flächenoptimierung durch.</p> <p>Das Vorgehen wird in Kapitel 4.2. erläutert. Die Zuordnung basiert auf der Datenerhebung des Büros Dr. Lademann und Partner.</p>
--	--

<p>Abschließend möchten wir noch einen redaktionellen Hinweis geben: Die Bezeichnung der Fläche „Eidelstedt Süd“ ist nicht einheitlich. So ist im Text des Steckbriefes mehrfach von „Stellingen West“ die Rede.</p>	<p>Das Gewerbegebiet Stellingen West aus letztem Konzept wurde in Eidelstedt Süd umbenannt, da das Gebiet zu größeren Teilen in Eidelstedt als in Stellingen liegt. Der Name Stellingen West wird deshalb entsprechend in Eidelstedt Süd geändert.</p>
<p><b>Handelskammer Hamburg</b></p>	
<p><i>Die Handelskammer nimmt wie folgt Stellung:</i></p> <p>Wir begrüßen, dass das 2012 veröffentlichte bezirkliche Gewerbeflächenkonzept nun auf Basis einer hamburgweit einheitlichen Gliederung fortgeschrieben wird und bitten Sie, bei der Überarbeitung folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>Das Gewerbeflächenkonzept benennt zutreffend die Notwendigkeit, der Abwanderung von Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten und der damit oftmals zusammenhängenden gewünschten Umwandlung der Gewerbegebiete für Wohnnutzungen entgegenzuwirken.</p> <p>Die Steckbriefe mit der Beschreibung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im Bezirk Eimsbüttel unterscheiden sich dabei hinsichtlich ihres Detaillierungsgrads. Um die künftige Entwicklung aller Gewerbeflächen verlässlich steuern zu können, bitten wir Sie, auch die Kurzsteckbriefe zu den kleinen bzw. nur von wenigen unterschiedlichen Nutzern belegten Standorten über die aufgeführte „Entwicklung“ hinaus um Angaben zur „Entwicklungsstrategie“ mit Zielen für die Entwicklung dieser Flächen und „Geplante Maßnahmen“ zu ergänzen. Für Flächen, für die derzeit kein Handlungsbedarf besteht, wäre zumindest ein regelmäßiges Monitoring notwendig, um Veränderungsanlässe frühzeitig zu erkennen.</p> <p>Wir begrüßen, dass im Gewerbeflächenkonzept ausdrücklich festgehalten wird, auch in gemischt genutzten Strukturen mit hohem Umnutzungsdruck den gewerblichen Bestand zu erhalten. Hierfür sollte grundsätzlich an der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung festgehalten werden. Eine Reihe von Unternehmen ist aufgrund ihrer Emissionen weiterhin auf Standorte angewiesen, in denen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bezirk alle Gewerbeflächen und deren Entwicklung im Blick. Die Kurzsteckbriefe enthalten unter dem Punkt Entwicklung bereits Ziele für die weitere Entwicklung teilweise sind auch Maßnahmen aufgeführt die geplant sind oder aktuell umgesetzt werden (z.B. Steckbrief Elbgaustraße – laufendes B-Plan-Änderungsverfahren zum Ausschluss von Einzelhandel).</p> <p>Das Kapitel 3.3 „Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk“ wurde aufgrund der Anmerkungen überarbeitet. Die Darstellungen zum Entwicklungskonzept Eimsbüttel</p>

<p>Konflikte mit benachbarter Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Gerade angesichts des Umnutzungs- und Verlagerungsdrucks auf Unternehmen in traditionellen Gemengelagen wird der Bedarf an Gewerbeflächen mit entsprechenden Emissionsmöglichkeiten tendenziell sogar noch zunehmen. Daher sollte die Umwandlung bestehender Gewerbegebiete in „Urbane Gebiete“ nach BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen. In „Urbanen Gebieten“ können lediglich solche Betriebe gesichert werden, von denen nur geringe Emissionen ausgehen. Zudem ist in „Urbanen Gebieten“ ein Wohnanteil von bis zu 90 Prozent möglich, so dass eine weitgehende Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Vor diesem Hintergrund sehen wir auch die Einstufung gewerblich genutzter Flächen als „Transformationsgebiete“ im Rahmen des Entwicklungskonzepts Eimsbüttel 2040 sehr kritisch. Sofern ausgewiesene Gewerbeflächen in andere Nutzungen umgewandelt werden, muss durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen innerhalb des Bezirks Eimsbüttel sichergestellt sein, dass mindestens ein vollständiger Ausgleich in der Flächenbilanz geschaffen wird.</p> <p>Konkret betrifft dies insbesondere die innerstädtischen Gemengelagen (insbesondere die Gewerbeflächen im Kerngebiet wie die Flächen Alter Weg, Waterloohein und Hoheluft-West, aber auch Flächen, für die eine weitere Verdichtung angestrebt wird, wie Pinneberger Chaussee/Baumacker, Elbgaustraße und Kieler Straße/Mühlenaustieg und weitere Flächen innerhalb von Gebieten, in denen Wohnbebauung dominiert). Für diese Gebiete bitten wir in der Darstellung den Erhalt der planungsrechtlichen Gewerbegebietsausweisung ausdrücklich vorzusehen. Entsprechendes gilt für die laut Konzept vorgesehene Umwandlung von durch Einzelhändler belegten Gewerbeflächen in ein Mischgebiet im Gewerbegebiet Stresemannallee. Auch hier sollte an einer GE-Ausweisung festgehalten werden mit anforderungsgerechten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.</p> <p>Die vorgesehene bauliche Verdichtung und Intensivierung der Nutzung innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete ist grundsätzlich sinnvoll. Eine höhere bauliche Dichte im Bestand und mehrgeschossiges Gewerbe können für bestimmte Unternehmen an geeigneten Standorten dazu beitragen, eine höhere Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen zu erreichen und können dem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Gewerbeflächen Rechnung tragen. Insbesondere mehrgeschossige gewerbliche Nutzungen sind aber mit höheren Investitions- und Betriebskosten sowie erhöhtem logistischen Aufwand bzw. zumeist auch mit Einschränkungen für die Betriebsabläufe verbunden. Daher kann diese Strategie nur begleitend neben der Bereitstellung funktionaler, kostenoptimierter Betriebsflächen für Unternehmen stehen, die bis auf weiteres auf großflächige,</p>	<p>2040 unter der Überschrift „Erhalt und Entwicklung gemischt genutzter Strukturen“ waren irreführend, weshalb diese jetzt separat dargestellt werden. Ziel ist es die gewerblichen Strukturen in Eimsbüttel zu sichern und weiterzuentwickeln. Wichtiger Punkt wird die Ausnutzung und Nachverdichtung insbesondere der Gewerbeflächen entlang der Magistralen und der ÖPNV-Haltestellen sein. Im Detail müssen für die Gewerbegebiete jeweils eigene Konzepte erstellt werden. Dabei kann eine Änderung der Baugebietskategorie für einzelne Bereiche in begründeten Fällen sinnvoll sein. Im Wesentlichen sollen aber die gewerblichen Nutzungen geschützt und verdichtet werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungsmöglichkeiten und Nachverdichtungsmöglichkeiten der einzelnen Gebiete werden vertiefend separat untersucht und ggf. durch Planverfahren unter Beteiligung der Behörden und Kammern umgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die konkreten Standorte und Nutzungskonzepte ankommen welche Strategie sinnvoll ist. Auch bei Betrieben, die auf großflächige ebenerdige Anlagen angewiesen sind, kann eine Kombination mit anderen Betrieben in den Obergeschossen sinnvoll sein. Nichtsdestotrotz soll die Entwicklung der Gewerbegebiete möglichst in Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgen.</p>
---	--

<p>ebenerdige bzw. eingeschossige Anlagen angewiesen sind. Wir bitten Sie ausdrücklich darum, in dem Konzept festzulegen, dass auf eine zwingende Mehrgeschossigkeit in neuen Bebauungsplänen verzichtet wird. Vielmehr sollte über eine entsprechende Angebotsplanung das Ziel der Verdichtung im Einvernehmen mit den Unternehmen erreicht werden.</p> <p>Wir vermissen im vorliegenden Bezirklichen Gewerbeflächenkonzept Vorschläge, wie die Angebotsfähigkeit Hamburgs und des Bezirks Eimsbüttel im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen durch die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete gestärkt werden soll. Der Aussage des Gewerbeflächenkonzepts, dass auch mit dem Wert von hamburgweit 91 Hektar sofort verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen die Zielvorgabe des Masterplans Industrie, permanent einen Vorrat von 100 Hektar sofort verfügbaren städtischen Industrie- und Gewerbeflächen außerhalb des Hafens bereitzuhalten, noch erreicht werde, können wir uns nicht anschließen. Um die Angebotsfähigkeit Hamburgs in diesem Umfang tatsächlich dauerhaft zu gewährleisten, ist vielmehr die kontinuierliche Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbegebiete innerhalb Hamburgs nötig.</p> <p>Der Bezirk Eimsbüttel muss und kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Im Bezirk Eimsbüttel wurden von 2008 bis 2016 lediglich 1,9 Hektar neue Gewerbeflächen und keine neuen Industriegebiete ausgewiesen. Wir bitten Sie, im Bezirklichen Gewerbeflächenkonzept Flächenpotenziale für neue Industrie- und Gewerbegebiete zu identifizieren und in Steckbriefen darzustellen. Die Aussagen, dass nur „im Einzelfall auch künftig Ausweisungen von neuen gewerblichen Standorten erforderlich sein“ werden (Seite 9) bzw. „Eine umfangreiche Neuentwicklung von gewerblichen Flächen [...] nicht geplant“ sei (Seite 23), entsprechen nicht den Anforderungen einer vorausschauenden und angebotsorientierten Industrie- und Gewerbeflächenpolitik und sollten aus dem Bezirklichen Gewerbeflächenkonzept gestrichen werden.</p> <p>Um Hamburgs Angebotsfähigkeit bei gewerblich genutzten Flächen zu sichern, müssen zumindest langfristig weitere, auch großflächige Industrie- und Gewerbegebiete entwickelt werden. Im Bezirk Eimsbüttel sind hierfür sehr wohl ausreichend verkehrsgünstig gelegene Flächen vorhanden. Gerade angesichts der Bedeutung der Logistikbranche in Hamburg müssen verkehrsgünstig gelegene Standorte für ansiedlungswillige Unternehmen bereitgestellt werden. Daher sollten Flächen im Bereich des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine kontinuierliche Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Stadt wird nicht möglich sein, da auch die Stadt (Fläche) nicht kontinuierlich wächst. Die Flächenkonkurrenzen werden insbesondere im dichten Eimsbüttel immer stärker, weshalb die Nutzung der Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Gewerbegebiete die meisten Entwicklungspotentiale bietet und gleichzeitig die bisher untergenutzten Bereiche vor einer Umwandlung und Spekulation mit den Flächen schützt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Bebauung der Eimsbütteler Landschaftsachse ist auch langfristig nicht vorgesehen.</p>
--	--



<p>Autobahndreiecks Hamburg-Nordwest östlich der Autobahn 7 und im Bereich der Anschlussstelle Schnelsen-Nord beiderseits der Oldesloer Straße als zumindest langfristig zu entwickelnde Gewerbeflächenpotenziale in das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept aufgenommen werden. Dies muss durch eine vorausschauende Flächenankaufspolitik begleitet werden. Nur durch eine entsprechend kurzfristige Angebotsfähigkeit kann Hamburg im internationalen Standortwettbewerb um die Ansiedlung und Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgreich sein.</p>	
<p><b>Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation</b></p>	
<p><i>Die BWVI nimmt wie folgt Stellung:</i></p> <p>Das vom Bezirksamt Eimsbüttel im Entwurf vorgelegte Gewerbeflächenkonzept basiert auf einem einführenden Teil für den Gewerbestandort Eimsbüttel, den Steckbriefen für die Gewerbegebiete und einem kurzen Fazit.</p> <p>Der Einführungsteil gibt einen guten Überblick über die Gewerbestruktur im Bezirk, es wird kurz die Historie dargestellt, ausführlicher die Gewerbeflächenstruktur, Betriebsgrößen und Branchen. Untersetzt werden die einzelnen Beiträge mit Statistiken und Übersichten, die die Aussagen belegen und illustrieren. Inhaltlich kann die Zielrichtung, im Schwerpunkt bestehende Gewerbegebiete zu verdichten, nachvollzogen werden; der Bezirk Eimsbüttel ist dicht besiedelt und das Potential an zusätzlichen Gewerbeflächen gering. Trotzdem sollte das Vorhaben, einige Gewerbegebiete mit mehrgeschossigen Bauten verdichten zu wollen (z.B. Schnelsen-West, Holsteiner Chaussee, Gewerbegebiete längs der Kieler Straße) problemorientierter dargestellt werden. Falls Beispiele bekannt sind, wo dieses Vorhaben im Sinne einer Gewerbeentwicklung gut funktioniert hat, sollten sie genannt werden. Besonders an Standorten, die benachbart zu Wohnbebauung liegen, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass Wohnnutzung eindringt. Hier sollte Eimsbüttel sich eindeutig für eine Gewerbeentwicklung positionieren. Auch könnten konkrete Wege aufgewiesen werden, wie der Bezirk gegen untypische Nutzungen in den Gewerbegebieten vorgehen will (z.B. mit Planänderungsverfahren). Einschränkend könnte deutlicher hervorgehoben werden, dass zur direkten Einflussnahme auf die Wirtschaftsstruktur weitere städtische Gewerbeflächen erforderlich wären. Die reine Optimierung im Bestand wird der städtisch-gewerblichen Gestaltung wenig Raum verschaffen, da private Grundstückseigentümer nur mit hohem Aufwand zu aktivieren sind.</p>	<p>Das Kapitel 3.3 „Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk“ wurde aufgrund der Anmerkungen überarbeitet. Die Darstellungen zum Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 unter der Überschrift „Erhalt und Entwicklung gemischt genutzter Strukturen“ waren irreführend, weshalb diese jetzt separat dargestellt werden. Ziel ist es die gewerblichen Strukturen in Eimsbüttel zu sichern und weiterzuentwickeln. Wichtiger Punkt wird die Ausnutzung und Nachverdichtung insbesondere der Gewerbeflächen entlang der Magistralen und der ÖPNV-Haltestellen sein. Im Detail müssen für die Gewerbegebiete jeweils eigene Konzepte erstellt werden. Ein Eindringen von Wohnnutzung in die Gewerbegebiete ist nur bei entsprechender Änderung des Planrechts möglich und damit steuerbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Gewerbestandorte finden sich Ausführungen im Kap.</p>

In den Steckbriefen werden Daten der Gewerbegebiete für kleinere auf einer, für größere und bedeutendere Gewerbegebiete auf 4 Seiten dargestellt. Diese Unterscheidung ist sinnvoll, in einem kleinen Gewerbegebiet ist die Nutzerstruktur in aller Regel sehr übersichtlich, so dass sich beispielsweise statistische Auswertungen erübrigen. Die Steckbriefe sind ansprechend gestaltet und können beispielhaft für die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte sein.

Im Fazit wird ein Hinweis auf die Stärke Eimsbüttels gegeben, die u.a. darin begründet liegt, dass es auch außerhalb der Gewerbegebiete viele mit Wohnnutzung mischungsfähige Betriebe gibt, die zur Vielfalt und Lebensqualität im Bezirk beitragen. Der Hinweis, dass diese Stärke weiter ausgebaut werden soll, kann von hier nur unterstützt werden. Wird sich doch anderenorts in Hamburg sehr bemüht, mit dem Wohnungsneubau eine Mischungsvielfalt zu generieren (z. B. Oberbillwerder), die in Eimsbüttel natürlich und ohne größeren behördlichen Aufwand gewachsen ist. Dieses Potential sollte trotz der Wohnungsverdichtung nicht verspielt werden.

Trotz dieser kleinen Modifizierungen liegt mit diesem Entwurf ein rund wirkendes Gewerbeflächenkonzept vor; alle weiteren Ergänzungshinweise betreffen lediglich Details.

Diese Ergänzungshinweise sind im Einzelnen:

1. S. 15 oben links: Erst den NDR, dann sat 1 erwähnen, da der NDR für Norddeutschland höhere Bedeutung hat.
2. S. 16, rechts oben: „...für eine *gewerbliche* Entwicklung zur Verfügung“.
3. S. 16, rechts oben: „...und die Verfügbarkeit der entwickelbaren Potentialflächen noch als gut eingeschätzt werden...“ Formulierung sollte überdacht werden. Eventuell Gesamtfläche vorhandener Gewerbeflächen und Potentialflächen für eine Bewertung trennen.
4. S. 16, rechts oben: Statt „Ausnutzung“ lieber „Dichte der Bebauung“?
5. S. 16, 2. Absatz: „...Größe von 0,1 bis 0,5 ha...“ Gemäß Tabelle sind auch 1,8 ha Hagendeel (nördl.) ungenutzt und sofort verfügbar.
6. S. 16, letzter Absatz: Von einer nennenswerten Nachfrage wissensintensiver Betriebe für den Vierenkamp ist der HIW nichts bekannt.

3.1. sowie in Kap. 3.3.

Im Kapitel 3.1., S.15 wird die Notwendigkeit von Flächenankäufen dargestellt. Ergänzend wurde dies in Kap. 3.3. aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Der Hinweis wird übernommen.
2. Der Hinweis wird übernommen.
3. Der Hinweis wird teilweise übernommen.
4. Der Hinweis wird übernommen.
5. Der Hinweis wird übernommen.
6. Der Hinweis wird übernommen.
7. Die Unterscheidung zwischen den GE-typischen und untypischen Nutzungen wird auf S. 19 erläutert und ist ein Ergebnis aus den Abstimmungen zwischen BWVI, BSW

- |   |   |
|---|---|
| <p>7. S. 20, 2. Absatz rechts oben: „Bei den GE / GI untypischen Nutzungen dominieren Nutzungen, die in Gewerbegebieten zumindest teilweise zulässig, bzw. gewünscht sind.“ Dieser Satz versteht sich nicht von selbst – es sollte eine etwas ausführlichere Formulierung gewählt werden: 1. Schritt: Warum wurde die Nutzung als untypisch eingestuft, 2. Schritt: Warum ist sie trotzdem für ein GE /GI passend.</p> <p>8. S. 21 Mitte rechts: „...Während im Jahr 2001 ... aber weiterhin hoch.“ Kann hier ein Hinweis auf eine Abwanderung der Betriebe ins Umland gegeben werden?</p> <p>9. S. 22 Mitte rechts: „... Branchen Bau- und Ausbaugewerbe (32%) sowie Elektro- und Metallgewerbe (11%) deutlich zurückgegangen sind.“ Wie sieht der Vergleich mit den anderen Bezirken aus? Sind Gründe für den Rückgang bekannt?</p> <p>10. S. 24 oben rechts: „...müssen neue Entwicklungskonzepte für bestehende Flächen und Gebäude erarbeitet werden....“ Hier sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass dies gemeinsam mit den Betrieben erfolgen muss.</p> <p>11. S. 25 Kasten „Meistermeile“: Das „Münchner Modell“ wird nicht umgesetzt, es wird lediglich die Gebäudestruktur übernommen. Es sind vier Geschosse, bitte „drei“ entsprechend ändern. Den Satz „Auch dadurch bleibt die Gewerbemiete niedrig.“ bitte streichen.</p> <p>12. S. 26 unten links: Der Standort Schnelsen-West ist für mitarbeiterstarke Unternehmen nicht attraktiv. Eine Verdichtung birgt die Gefahr einer Verdrängung des Gewerbes. Weniger euphorisch formulieren!</p> <p>13. Ab S. 34 Steckbriefe: Der Hintergrund für die Unterscheidung der Bedeutung des Standorts als „gesamtstädtisch“ oder „bezirklich“ liegt ausschließlich darin begründet, dass es eine unterschiedliche Zuständigkeit der Vermarktung gibt, nämlich über die HIW oder den Bezirk. Es geht nicht um die Bedeutung eines Standortes für die Wirtschaftsstruktur im Bezirk oder gar für die FHH insgesamt. Da im Bezirk Eimsbüttel alle städtischen Gewerbeflächen von gesamtstädtischer Bedeutung sind, ist in jedem Steckbrief der Haken bei gesamtstädtisch und bei der HWF zu setzen. In den Gebieten, in denen keine städtischen Flächen vermarktet werden können, sind diese Kennzeichnungen nicht erforderlich.</p> <p>14. S. 45 Gewerbegebiet Stresemannstraße, Kasten „Entwicklungsstrategie“: „...Durch das laufende Bebauungsplanverfahren Lokstedt 68...“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dieses Bebauungsplanverfahren läuft bisher nicht. Bestehende Störfallradien von Beiersdorf und NXP verhindern nach Auffassung der BWVI eine Mischung mit Wohnungsbau an dieser Stelle. Dieser Absatz muss entsprechend umformuliert oder gestrichen werden. Im Kasten „Zusammenfassende Bewertung“ muss ebenfalls der</li> </ul> | <p>und Bezirken. Die untypischen Nutzungen sind überwiegend in Gewerbegebieten zulässig und daher trotzdem passend. Dies wird auf S.19/20 erläutert.</p> <p>8. Es liegen keine Daten zur Abwanderung ins Umland vor.</p> <p>9. Es liegen keine Informationen zu den Gründen vor. Ein umfassender Vergleich der Entwicklung Eimsbüttels mit anderen Bezirken sollte gesamtstädtisch vorgenommen werden.</p> <p>10. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>11. Die Hinweise werden übernommen.</p> <p>12. Der Hinweis wird nicht übernommen. Aufgrund der Lage an der zukünftigen S-Bahnlinie sollte eine Verdichtung strategisch vorgenommen werden.</p> <p>13. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>14. Der Bezirk hat am 28.02.2017 die Politik in öffentlicher Sitzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Lokstedt 68 informiert. Die GrobAbstimmung ist in Vorbereitung.</p> |
|---|---|

<p>Satz „...sollen in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden.“ gestrichen werden.</p> <p>15. S. 46 oben links: Die genannten sind bereits Störfallbetriebe, bitte „sind als ... einzustufen“ streichen und entsprechend ändern.</p> <p>16. S. 58 Gewerbegebiet Hinschkoppel, Kasten „Anteil der Fläche“: 60,1 % untypische Nutzung. Handelt es sich um ein Versehen? Ein Zentrallager (eines Modehändlers), mit anderen Worten, ein Logistiker, gilt als gewerbetypische Nutzung.</p> <p>17. S. 69 Gewerbegebiet Niendorf-Vierenkamp: Die Abteilung WL der BWVI weist darauf hin, dass südlich des GE-Gebiets Wald festgesetzt ist. Eine Erweiterung des GE-Gebiets könnte ggf. nur mit einem Ausgleich für den Wald erfolgen.</p> <p>18. S. 75 Gewerbegebiet Schnelsen – Modezentrum</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. „Es bildet an diesem Standort ein Cluster...“. Der Begriff „Cluster“ ist zu überprüfen. Ein Cluster entsteht, wenn sich eine gewisse Anzahl von Unternehmen in räumlicher Nähe zu einander befindet, deren Aktivitäten sich entlang einer oder mehrerer Wertschöpfungsketten ergänzen. Es entsteht ein Netzwerk von Produkten, Zulieferern, Forschungseinrichtungen (die häufig den sogenannten „Anker“ bilden) und Dienstleistern. In der Regel wird eine größere räumliche Ausdehnung erwartet. Vergl. dazu „Agglomeration“ auf S. 79; dieser Begriff beinhaltet zwar ebenfalls häufiger räumliche Größe („Siedlungsagglomeration“), kann aber auch einfach eine räumliche Konzentration von Elementen im Raum bedeuten und ist eventuell passender.</li> <li>b. S. ebenfalls S. 81 „Kfz-Cluster“ im Kasten „Entwicklung“, Begriff sollte ebenfalls überprüft werden.</li> </ol> <p>19. S. 113 Gewerbegebiet Große Bahnstraße, Kasten „Gebietscharakter“ es könnte ergänzt werden: „Das Gebiet ist gewerblich geprägt. Die wenigen vorhandenen Wohnungen <i>haben nur Bestandsschutz</i> und wirken wie Fremdkörper.“</p> <p>20. S. 119 Fazit: Es sollte ergänzt werden: „...sind grundsätzlich gut aufgestellt und stehen verschiedensten <i>gewerblichen</i> Nutzungen zur Verfügung.“</p> <p>21. „...kann zu Gunsten von Betriebserweiterungen und <i>gewerblichen</i> Neuansiedlungen...“</p> <p>22. Das Amt V gibt folgende Hinweise zu allen ausgewiesenen Flächenpotentialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bei einer Nachverdichtung in erheblicher Größenordnung (&gt;30%) ist für den hinzukommenden Verkehr die Abwickelbarkeit ggf. neu nachzuweisen.</li> <li>○ Ist die Erschließung noch mit der bestehenden Infrastruktur möglich? Ist ein Ausbau</li> </ul>	<p>15. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>16. Bei der Erhebung durch das Büro Lademann und Partner, wurden die Betriebe auf einem Flurstück einer Hauptnutzung zugeordnet. Die Zentrale mit Lager des ansässigen Modehändlers wurde als Büronutzung klassifiziert und fällt damit unter die GE-untypischen Nutzungen.</p> <p>17. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>18. Am Standort Modezentrum wird der Begriff Cluster verwendet, da die Unternehmen gemeinsame Infrastrukturen (Messehalle Schnelsen) nutzen und die räumliche Nähe der Unternehmen zu Synergieeffekten führt. Das Kfz-Cluster auf S.81 wird durch den Begriff Agglomeration ersetzt.</p> <p>19. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>20. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>21. Der Hinweis wird übernommen.</p> <p>22. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und innerhalb der Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>
--	--

<p>innerhalb des angedachten Gebiets erforderlich? ÖPNV und Straßennetzanbindungen wurden jeweils im Einzelnen betrachtet, außerdem ist zu betrachten, ob es Anbindungen an das überörtliche Straßennetz oder ggf. Anbindungsmöglichkeiten an das Schienennetz gibt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Bei Anbindungen durch und an Wohngebiete sind Belastungen durch Logistikbetriebe zu vermeiden.</li><li>○ Die Mehrbelastungen durch entstehende Verkehre sollten in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren nochmals geprüft werden. Z.B. bei Entwicklung und Nachverdichtung in folgenden Gebieten:<ul style="list-style-type: none"><li>- Hagendeel</li><li>- Krähenweg</li><li>- Süntelstraße</li><li>- Randstraße</li><li>- Försterweg</li></ul></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>● Redaktionelle Hinweise:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Im gesamten Text: Bitte „HWF“ durch „HIW“ ersetzen</li><li>○ S. 4: Bei Handels- und Handwerkskammer „Hamburg“ ergänzen</li><li>○ S. 51 Kasten „Entwicklungsstrategie“, Es fehlt etwas: Satz „...für die Weiterentwicklung des Standortes in der V umgesetzt.“</li><li>○ Ebenso S. 54 Kasten „Entwicklung“, Satz „Das Gebiet ist auf Grund seineV unmittelbaren Nähe...“</li><li>○ Ebenso: S. 61 Kasten „Zusammenfassende Bewertung“ Satz: „Auch für andere Gewerbebetriebe mit einer V vielen Mitarbeitern...“</li><li>○ S. 67 Kasten „Gebietscharakter..“ ...wodurch das Gebiet eine einen...“</li><li>○ S. 87 Kasten „Geplante Maßnahmen“: fehlende Leerstelle „...zentrenrelevanterund...“</li><li>○ S. 88 Gewerbegebiet Pinneberger Chaussee, Kasten „Gebietscharakter“ letzter Satz „...besteht auf Grund alter Bausubstanz und geringer Flächenausnutzung noch <b>Entwicklungspotential</b>.“</li><li>○ S. 109 Kasten „Gebietscharakter..“ Buchstabendreher im Wort „Bahnanlagen“.</li></ul></li></ul>	<p>Die Redaktionellen Hinweise werden übernommen.</p>
---	---