

Gewerbeflächenkonzept Altona 2018

Entwurf

Stand: 29. Mai 2018

Hinweis: Aufgrund noch fehlender Bildrechte sind einige Abbildungen nicht dargestellt.

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

Ansprechpartner: [REDACTED] Nitzl

Verfasser

BPW baumgart+partner
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
office@bpw-baumgart.de

Text, Redaktion, Grafik:

[REDACTED]
[REDACTED]

Stand:

Mai 2018
Entwurf zur Behördenbeteiligung

Inhalt

	Vorwort	
1	Gewerbeflächenkonzept Altona	9
1.1	Anlass	9
1.2	Methodik	10
2	Gewerbeflächenentwicklung in Hamburg	13
2.1	Rahmenbedingungen	13
2.2	Zielsetzung	17
3	Der Wirtschaftsstandort Altona	23
3.1	Besonderheiten des Wirtschaftsstandortes Altona	23
3.2	Gewerbeflächen in Altona	26
3.3	Struktur der Branchen	36
3.4	Nachfrage-Tendenzen in Altona	40
3.5	Differenzierung der Standorte nach Nachfrage-Typen	41
4	Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Altona	43
4.1	Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete	44
4.2	Optimierung der Flächennutzung innerhalb der Gewerbegebiete	45
4.3	Funktionale und gestalterische Qualifizierung	46
4.4	Klimagerechte Weiterentwicklung der Bestandsgebiete	48
4.5	Etablierung eines aktiven Gebietsmanagements	49
5	Handlungskonzept für die Gewerbestandort	51
	Steckbriefe mit Bewertung und Entwicklungsstrategie	
6	Ausblick	117
7	Quellen	118

Vorwort

wird ergänzt

ENTWURF



01 Bild links: Blick auf die Gebäude an der Gasstraße

1 Gewerbeflächenkonzept Altona

1.1 Anlass

Die Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Hamburg ist eines der übergeordneten Ziele der Hamburger Stadtentwicklung. Erhalt und Ansiedlung von Unternehmen sind Voraussetzung für die Schaffung von Arbeitsplätzen und wichtige Faktoren einer wachsenden Stadt. In einer zunehmend dichter bebauten Stadt wird das Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe immer knapper. Der steigende Bedarf an neuen Wohnflächen und der Flächennachfrage aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen konkurrieren zunehmend mit Gewerbeflächen.

Es gilt eine innerhalb der Gesamtstadt ausgewogene Verteilung der Flächen zu finden, die jeder Branche passende Standorte zur Verfügung stellen kann. Denn die verschiedenen Branchen unterscheiden sich zum Teil erheblich hinsichtlich ihrer Standortanforderungen an Flächengröße, Erschließung, Emissionsgrad oder weichen Standortfaktoren. Um ein Gesamtbild der Gewerbestruktur und ihrer Entwicklungspotentiale zu erhalten, haben sich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) sowie die Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg dazu entschieden, auf Basis einer gesamtstädtischen Bestandserhebung aller planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete sowie einer abgestimmten Gliederung die erstmals 2012 erstellten Gewerbeflächenkonzepte zu aktualisieren. Die Gewerbeflächenkonzepte sollen – ausgerichtet an der ortstypischen Gewerbeflächenstruktur – Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der jeweiligen Gewerbegebiete geben. Auf dessen Grundlage können gemeinsam Strategien und Instrumente abgestimmt werden, um die gesetzten Ziele erreichen zu können.

Die Leitlinie des vorliegenden Gewerbeflächenkonzepts für Altona ist die Sicherung und Förderung des ersten Arbeitsmarktes und der wirtschaftlichen Prosperität.

Vor dem Hintergrund eines sinkenden Gewerbeflächenangebots und stark begrenzter Möglichkeiten zur Neuausweisung ist die Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung von Bestandsgebieten die Hauptaufgabe der künftigen Gewerbeflächenentwicklung.

Integrierte Gewerbestandorte werden in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen. Die Grenzen zwischen den vormals funktional, räumlich und zeitlich getrennten Lebensbereichen von Arbeit, Freizeit und Wohnen werden weiter verschwimmen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass mit den aktuellen Entwicklungen – umschrieben mit den Schlagworten Digitalisierung, urbane Produktion, Industrie 4.0 oder Internet der Dinge – die weichen Standortfaktoren und gerade das Umfeld der Arbeitsstätten noch stärker an Bedeutung gewinnen werden. Gerade Altona mit seiner industriellen Vergangenheit, den heute teilweise noch vorhandenen Gemengelagen und den kleinteiligen, integrierten Gewerbegebieten sowie einem vielfältigen Dienstleistungs- und Gastronomieangebot verfügt hier über besondere Potenziale. Die altonaspezifische Mischung von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben gilt es daher zu schützen und zu stärken. Die Mischung aus Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungshandwerk ist sinnvoll zu einem Ganzen zusammen zu führen.

Auch gilt es die klassischen Produktionsstandorte zu sichern. Denn Produktion wird sich mit der Weiterentwicklung der Produktionstechniken sowie neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verändern und damit den gestiegenen Anforderungen verdichteter Großstädte bezüglich Emissionsschutz und Logistik anpassen. Die Flächen werden weiterhin benötigt, wenngleich sich die Produktionsformen verändern werden. Besonders berücksichtigt werden muss bei der Flächenvorsorge die stark wachsende dienstleistungsorientierte Wirtschaft und das wissensorientierte Gewerbe. Ihre Verflechtungen mit dem Pro-

duktionssektor werden zunehmen. Altona will diesen Trend mit einem nachfrageorientierten Flächenangebot unterstützen.

Grundsätzlich hat Altona die nötigen strukturellen Voraussetzungen eines urbanen Wirtschaftsstandorts den künftigen Herausforderungen begegnen zu können. Für die Ansiedlung neuer Unternehmen werden kurzfristig verfügbare, bezahlbare und qualitativ geeignete Flächen benötigt. Viele bestehende Gewerbegebiete wurden in der Vergangenheit jedoch sich selbst überlassen – eine systematische Bestandentwicklung fand nur an einigen wenigen Standorten statt. Die Folge: Die Attraktivität vieler Areale ist in den vergangenen Jahren gesunken, neue Flächen gibt es nur wenige.

Vor diesem Hintergrund wurde das Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahre 2012 aktualisiert, um den sich ändernden Anforderungen auch zukünftig gerecht werden zu können. Aus diesem Grund werden gebietsbezogene Entwicklungsstrategien aufgezeigt, die eine bedarfsgerechte und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung unterstützen.

1.2 Methodik

Der Aufbau der Gewerbeflächenkonzepte wurde zwischen den Bezirken und den Fachbehörden abgestimmt, um eine Vergleichbarkeit der Konzepte herzustellen. Das Kapitel zur gesamtstädtischen Entwicklung der Gewerbeflächen wurde durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) erstellt und in die bezirklichen Konzepte übernommen.

In diesem Zusammenhang wurde im Auftrag der BSW und BWVI eine Nutzungserhebung durch das Büro Lademann & Partner 2016 in allen Hamburger Bezirken einheitlich durchgeführt. Auf allen planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Größe von über einem Hektar wurde für jedes Flurstück die Nutzung aufgenommen. Waren mehrere Betriebe auf einem Flurstück, wurde die jeweilige Hauptnutzung aufgenommen. Konnte keine Hauptnutzung identifiziert werden, wurde die Fläche als gemischte Nutzung klassifiziert. Brachliegende oder untergenutzte Flächen wurden ebenfalls aufgenommen.

Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte geben Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der unterschiedlichen Gewerbegebiete. Auf dieser Grundlage können die Bezirksämter, die BWVI und die BSW gemeinsam Strategien und Instrumente abstimmen, um die gesetzten gesamtstädtischen Ziele zu erreichen. In einem kooperativen Austausch sollen konkrete Maßnahmen auf bezirklicher und gesamtstädtischer Ebene formuliert werden.

Datengrundlage, Ortsbegehungen und Diskussion

Als Grundlage für die Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzepts Altona dienen das Gewerbeflächenkonzept 2012, Ortsbegehungen sowie die Nutzungserhebung des Büros Lademann & Partner. Die Erhebung erzeugt für Hamburg ein gutes Bild der jeweiligen Branchenschwerpunkte und Entwicklungsmöglichkeiten in den sieben Bezirken. Da es sich bei der Bestandsaufnahme jedoch um eine Momentaufnahme

handelt, bedarf es einer kleinräumigen Betrachtung der unterschiedlichen Gewerbestandorte zur Einschätzung von Ausnutzung, Eigentumsverhältnissen und Vermarktungsfähigkeit, besonders bei einer kleinteiligen Nutzungsstruktur wie in Altona.

Des Weiteren wurden Daten der Handelskammer und Handwerkskammer zur Verortung von Industrie, Gewerbe und Handwerk in Altona ausgewertet und in enger Abstimmung mit den Kammern diskutiert.

Aufbau des Gewerbeflächenkonzepts

Nach Beschreibung der gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklung im zweiten Kapitel, folgt im dritten Kapitel die Darstellung des Wirtschaftsstandortes Altona. Hier werden Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung, des Gewerbeflächenbestands, speziell städtischer Gewerbeflächen, Potenzialflächen sowie der vorhandenen Branchenstruktur gemacht. Daraus leitet sich im vierten Kapitel die Zielsetzung für die künftige Gewerbeentwicklung in Altona ab. Im fünften Kapitel wird auf die einzelnen Gewerbestandorte detailliert eingegangen und Entwicklungsperspektiven und Maßnahmen formuliert. Im letztem Kapitel wird ein Ausblick gegeben.



02 Bild links: Der Hamburger Hafen und Dockland an der Großen Elbstraße

2 Gewerbeflächenentwicklung in Hamburg

2.1 Rahmenbedingungen

Als wachsende Stadt ist Hamburg mit 1,81 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands (Statistikamt Nord, 2017). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Hamburg profitiert in besonderer Weise von der Entwicklung, in attraktiven Großstädten leben und arbeiten zu wollen. Dieses Wachstum führt zu einer zunehmenden Nutzungskonkurrenz zwischen Wohnnutzung, Arbeitsstättenentwicklung und Erholungsbereichen auf den begrenzt verfügbaren Flächen.



03 Bevölkerungsentwicklung Hamburg (Statistikamt Nord, 2017, Statistisches Bundesamt, 2012)

Zum Jahresende 2016 lag die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort in Hamburg bei 1,2 Millionen. Dies entspricht einem Plus von 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr (Statistikamt Nord, 2017). Unter den Erwerbstätigen befinden sich etwa 340.000 Einpendler. Andererseits pendeln circa 110.000 Personen mit dem Wohnsitz in Hamburg aus. Diese Zahlen verdeutlichen die starke Vernetzung Hamburgs mit seiner Umlandregion (Statistikamt Nord, 2016).

Mit einem dynamischen positiven Wachstum ist Hamburg als Kern der Metropolregion wichtiger Entwicklungsmotor für die 5,1 Millionen dort lebenden Menschen. Um in einer globalen Welt erkennbar zu sein, sind gemeinsame strukturpolitische Ziele und die enge Zusammenarbeit in einem vereinten Wirtschaftsraum

mit den benachbarten Städten und Ländern notwendig. Hamburg als Herz des Verflechtungsraumes innerhalb der Metropolregion ermöglicht die Profilierung als zusammenhängendes Standortsystem für die Region.

Industrielle Kerne und Dienstleistungsmetropole

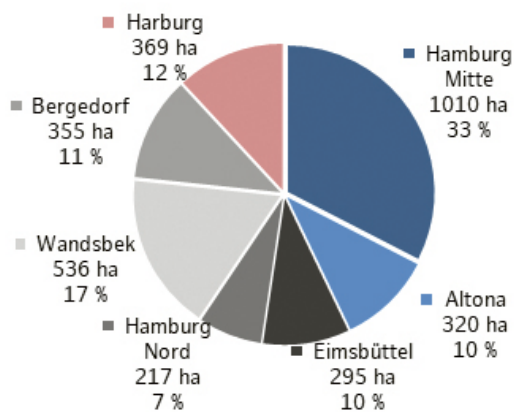
Viele in Hamburg ansässige Unternehmen mit bedeutenden industriellen Kernkompetenzen lassen sich besonders im Bereich der Hafengebiete (Bezirk Mitte und Harburg) sowie in den Gebieten Billbrook, Hausbruch und Finkenwerder verorten. Der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Sektor ist innerhalb der vergangenen Jahrzehnte zwar stetig gesunken (15 % 2005, 13 % 2015), bleibt aber wichtiges Fundament der Wertschöpfung. Die bestehenden Gewerbeunternehmen bilden mit ihrer vorhandenen Wissenskompetenz die Grundlage für eine Vielzahl hierauf aufbauender Dienstleistungsunternehmen. Der Anteil der Erwerbstätigen in der Dienstleistungsbranche, zu der auch der wachsende Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit der Logistik, der Konfektionierung und der Verpackung gehört, liegt in Hamburg bei 87 %. Damit wird der aktuelle Bundesdurchschnitt von 73 % übertroffen, und liegt 30 % über dem EU-Durchschnitt. Die Werte verdeutlichen Hamburgs Stellenwert als Dienstleistungsmetropole innerhalb Deutschlands.



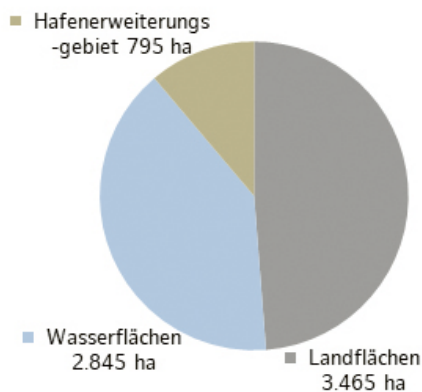
04 Erwerbstätige je Branche: Stand 2015 (Statistikamt Nord, 2016).

Flächenverteilung

Derzeit sind in Hamburg Flächen im Umfang von circa 3.100 ha bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung gesichert (Quelle: Digitales Informationssystem Planrecht DIP, 2016). Das Hafengebiet mit insgesamt 7.105 ha setzt sich aus 4.258 ha Landflächen, 2.845 ha Wasserflächen und 795 ha Hafenerweiterungsgebiet zusammen. Innerhalb des Hafengebietes ist die Hamburg Port Authority (HPA) die zuständige Behörde. Der Hafentwicklungsplan (HEP) bildet die Grundlage für die strategische Hafenplanung.



05 Planrecht (GE/GI/I) je Bezirk, Summe 3.102 ha (DIP, 2016)



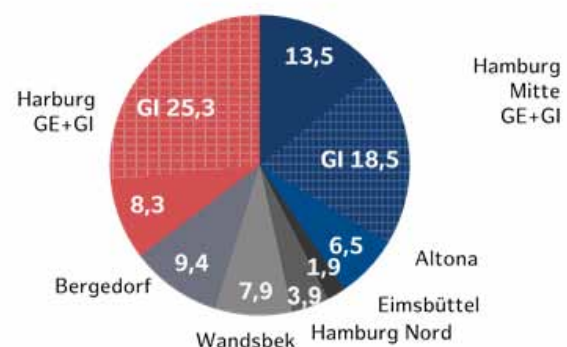
06 Flächenverteilung Hafengebiet, Summe 7.105 ha (HPA, 2017)

Bisherige Entwicklung

Die dynamische Entwicklung des Dienstleistungs- und Wissensstandortes Hamburg ist in weiten Teilen eng mit der Funktion der Hansestadt als Norddeutschlands größter Industrie- und Gewerbestandort verknüpft. Aufgrund der beschriebenen Situation Hamburgs, als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, verfolgt die Stadt zwei übergeordnete Planungskonzepte. Neben „Mehr Stadt in der Stadt“ (Verdichtung im Bestand) beabsichtigt das Konzept „Mehr Stadt an neuen Orten“ neue ganzheitlich gedachte Quartiere zu entwickeln. Darüber hinaus ist neben einer sorgsam Flächenneuausweisung eine enge Kooperation mit der Metropolregion erforderlich.

Gewerbliches Planrecht in Zahlen

Von 2008 bis 2016 entstand 95,2 ha neues Planrecht (GE:51,4 ha, GI:43,8 ha) und etwa 425 ha bestehende Industrie- und Gewerbegebiete wurden bauplanungsrechtlich gesichert. Im gleichen Zeitraum veränderte sich das Planrecht für 90 ha Gewerbe- und Industriegebietsflächen in eine nichtgewerbliche Gebietskategorie. Die Planrechtsänderungen sind nicht mit der Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe gleichzusetzen. Mehrheitlich existierten auf diesen Flächen keine gewerblichen oder industriellen Nutzungen. In weiteren Fällen wurden bestehende Nutzungen innerhalb neuer Mischgebiete gesichert.



07 Neues Planrecht für Gewerbeflächen 2008 - II/2016 nach Bezirken
Gesamt: 95,2 ha (Erhebung LP, 2016)

Die bedarfsgerechte Anpassung des Planrechts an zukünftige Rahmenbedingungen wird ein wichtiges Thema bleiben, speziell bei bestehenden oder drohenden Funktionsverlusten gewerblicher Standorte. Bei der Umwandlung von Flächen in nicht gewerbliches Planrecht (z.B. Wohnen) ist eine Untersuchung und bedarfsgerechte Entscheidung des Einzelfalls notwendig. Bisher ist auf gesamtstädtischer Ebene in der Summe und unter Berücksichtigung von in gemischten Bauflächen umgewandelten Arbeitsstättenanteilen ein Zuwachs des gewerblichen Planrechts zu verzeichnen.

Das Angebot

In Hamburg werden die Gewerbeflächenpotenziale primär aus städtischen Flächenpotenzialen und nur zu geringen Teilen aus privaten Grundstücken in einer Datenbank erfasst. Eine umfassende Erhebung weiterer privater Flächenpotenziale, die auf dem Markt angeboten werden, erfolgt nicht. Außerdem werden Entwicklungen und Potenziale innerhalb des Hafengebietes bei den städtischen Gewerbeflächenpotenzialen nicht berücksichtigt.

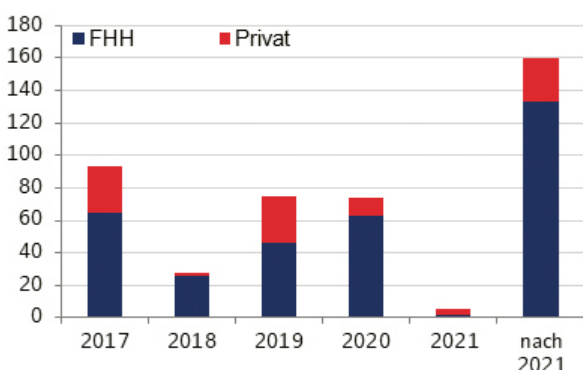
Das vorausgesetzt, umfasst das Gewerbeflächenpotenzial gemäß Datenbank insgesamt circa 435 ha (ohne Hafen). Hiervon sind 91 ha kurzfristig verfügbar (2017/18) und in städtischem Eigentum (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung PAUL, 01.01.2017). Damit wird die Zielsetzung des Masterplans Industrie, die sofort verfügbaren städtischen Industrie- und Gewerbeflächen auf einem Niveau von 100 ha zu halten

erreicht. Gleichwohl sind nach wie vor die zukünftige Sicherstellung dieser Zielgröße und der Umgang mit dem bestehenden regionalen Ungleichgewicht zwischen qualitativem Flächenangebot und -nachfrage wichtige Themen der Gewerbeflächenbereitstellung.

Orientierungsrahmen Nachfrage

Eine wesentliche Grundlage für die ökonomische Entwicklung Hamburgs ist eine breite Basis im Produktions- und Verarbeitungssektor. Die dynamische Entwicklung des Dienstleistungs- und Wissensstandortes Hamburg ist in weiten Teilen eng mit der Funktion der Hansestadt als Norddeutschlands größter Industrie- und Gewerbestandort verknüpft.

Der Strukturwandel in der Arbeitswelt führt zur Veränderung in der qualitativen Nachfrage von Gewerbeflächen. Im Jahr 2013 wurde die Gewerbeflächenachfrage anhand von Standorttypologien ermittelt (HWWI/Georg Consulting, 2013). Die Anwendung der Typologien trägt zu einer qualitativen, nachfragegerechteren und damit flächensparenden Steuerung des Gewerbeflächenangebotes bei und ist daher bei der Fortschreibung der Konzepte berücksichtigt und angewandt worden. Außerdem wurden anhand dreier Szenarien (I Basisszenario, II ohne Strukturwandel, III mit beschleunigtem Strukturwandel) quantitative Prognoserahmen ermittelt. Diese Zahlen dienen als gesamtstädtischer Orientierungsrahmen. Quantitative Vorgaben für die jeweiligen Bezirke können daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden. Dafür sind die räumlichen Gewerbeflächenstrukturen in den Bezirken zu unterschiedlich.



08 Gewerbeflächenpotenziale Hamburg 2017-2030 Gesamt: 435,7 ha ohne Hafen (PAUL-Datenbank, 01.01.2017)

Unter Berücksichtigung der genannten Szenarien stellt sich die Gewerbeflächennachfrage für Hamburg (2016 – 2025) wie folgend dar:

Typ 1: „Produktions- und Logistikstandort“ circa 105 – 166 ha

Der Standorttyp „Produktions- und Logistikstandort“ wird, aufgrund des ansteigenden Logistikaufkommens, der Haupttreiber der zukünftigen Flächennachfrage sein. Der Standorttyp hat eine hohe Flächenintensität und steht im engen Zusammenhang mit der Entwicklung des Hafenumschlags. Soweit diese Unternehmen in Einzelfällen im Hafen angesiedelt werden können, bestehen Wechselwirkungen zum Bedarf im Stadtgebiet.

Typ 2: „Standort für wissensorientiertes Gewerbe“ circa 27 – 42 ha

Die Fortentwicklung Hamburgs als Standort für wissensintensives Gewerbe ist ein wichtiger regionalökonomischer Aspekt. Denn die zugehörigen Unternehmen gehören zu den Treibern des wissensbasierten Strukturwandels und haben in aller Regel eine hohe Wertschöpfung. Um hier die Entwicklung weiter voranzutreiben, wird es zukünftig wichtiger, entsprechende Standorte zielgruppenorientiert zu entwickeln, zu profilieren und zu vermarkten. Der Standorttyp ist weniger flächenintensiv als Typ 1, stellt aber deutlich höhere qualitative Anforderungen an den Standort und die Grundstücke. Gleichwohl ist zu beachten, dass der hier in hohem Maße vorkommende Laborbetrieb je nach Größe und Stoffeinsatz Gewerbegebiets- oder gar Industriegebietsansprüche hat.

Der Untertyp „Technologiepark“ zeigt eine hohe Eignung für eine clusterorientierte Wirtschaftsförderung.

Typ 3: „Standort für Handwerk und Kleingewerbe“ circa 38 ha

Für den Standorttyp 3 zeigen sich ebenfalls positive Entwicklungstendenzen im Sinne einer nachholenden Entwicklung. Sie sind in der Regel auf zentrale und ver-

dichtete Lagen in Hamburg angewiesen und gelten als standorttreu, reagieren jedoch preissensibel. Um eine Abwanderung mittel- und langfristig zu verhindern, ist ein Angebot an kostengünstigen Gewerbeflächen notwendig. Daher wird die Entwicklung von städtischen und privaten Handwerker- und Gewerbehöfen weiter forciert.

Gliedert man die erfassten Gewerbeflächenpotenziale der Datenbank entsprechend der Standorttypologien für welche sie vorwiegend geeignet erscheinen, ergeben sich hieraus folgende Verteilungen: Produktions- und Logistikstandort 195,5 ha, wissensorientiertes Gewerbe 61,5 ha sowie Handwerk und Kleingewerbe 107,0 ha. Weitere 71,7 ha besitzen noch keine konkrete Zuordnung zu einer Typologie.

Qualitative und quantitative Nachfrageprognose:

Diese Potenziale enthalten auch Flächen, für die es derzeit noch keine konkretisierten Entwicklungsabsichten gibt. Deswegen ist trotz des relativ großen Potenzials an Flächen für Produktion und Logistik nicht automatisch eine Abdeckung der Nachfrage sichergestellt.

Die Aktivierung der erkannten Potenziale ist eine wesentliche Aufgabe der Fachbehörden und Bezirksämter. Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte sind ein geeignetes Instrument, um Transparenz über die Potentiale und den Handlungsbedarf für alle Akteure herzustellen, die an der Entwicklung beteiligt sind.

2.2 Zielsetzung

Wirtschaft im Wandel

Die technische Weiterentwicklung, die fortschreitende Digitalisierung sowie sich wandelnde Arbeitsprozesse verändern das Gewerbe und die Industrie zum Teil grundlegend. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist eine effiziente Flächenausnutzung unabdingbar. Der technische und wirtschaftliche Strukturwandel im Bereich der Arbeitsstätten wird in einigen Wirtschaftsbereichen eine Veränderung der bestehenden Funktionstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung, hin zur Funktionsmischung innerhalb des Stadtraumes ermöglichen. Durch Outsourcing wird der Dienstleistungsbereich weiter wachsen. Bei einem Teil der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, insbesondere bei der Logistik wird es aufgrund des Störpotenzials nur eingeschränkt zu einer Funktionsmischung führen. Es gilt zu prüfen, in welcher Gebietskategorie Unternehmen ihre Entwicklungsperspektive finden.

Raum für Arbeitsstätten bieten

Sicherung und Entwicklung im Bestand

Der Fokus bei der Gewerbeflächenentwicklung der Bezirke liegt eindeutig auf einer Entwicklung innerhalb der bestehenden Strukturen. Nutzungsintensivierungen, eine höhere bauliche Dichte und mehrgeschossiges Gewerbe bilden hierbei zentrale Themen-schwerpunkte.

Das Senatsprojekt zur Modernisierung des Industriegebietes Billbrook ist auf die Umsetzung der Ziele im Bereich der gewerblichen Flächenaktivierung und Qualifizierung innerhalb des industriellen Bestandes ausgerichtet. Maßnahmen, beispielsweise ein Quartiersmanagement mit direktem Ansprechpartner vor Ort oder ein Klimaschutzteilkonzept sind Aspekte des Handlungskonzeptes. Erkenntnisse aus diesem Projekt sind bei der Entwicklung weiterer Bestandsgebiete innerhalb der Stadt von Nutzen.

Gewerbe in der Stadt

In einer durchmischten, attraktiven Metropole gilt es die gewerblichen Nutzungen als wichtigen Baustein und Bestandteil des Siedlungsraumes zu denken. Daher werden im Einzelfall auch künftig Ausweisungen von neuen gewerblichen Standorten erforderlich sein. Bei dieser Entwicklung gilt es den städtebaulichen Anforderungen sowohl in rechtlicher Hinsicht (B-Plan, TA-Lärm etc.) als auch in der architektonischen Qualität der Gewerbebauten gerecht zu werden. Die zum Teil durch die Gewerbegebiete entstandenen räumlichen Barrieren gilt es mit Hilfe von Grün- und Radwegeverbindungen abzubauen. Gewerbegebiete sind keine in sich geschlossenen Systeme. Vielmehr tragen sie im Optimalfall als lebendiger Teil der Stadt zu einer attraktiven Nutzungsmischung bei. Auf diese Weise wird die Idee der Stadt der kurzen Wege mit der räumlichen Nähe aus Wohnen und Arbeiten Realität.

Das Urbane Gebiet „MU“

Das im Mai 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet (MU) kann als zusätzliches Instrument genutzt werden, um urbane Produktion innerhalb des Stadtraumes zu ermöglichen. Soweit neue Produktionsmethoden und emissionsarme Gewerbebetriebe beispielsweise im Bereich Forschung und Innovation nicht wesentlich stören und die Festsetzung Gewerbegebiet nicht benötigen, sind sie als Nutzer in Übergangsbereichen zu schützenswerten Wohnnutzungen denkbar. Innerhalb eines urbanen Quartiers mit leicht erhöhten Immissionsrichtwerten am Tag kann es somit für eine Gruppe der Wirtschaft zu einer Verknüpfung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungsangeboten und Freiraumqualitäten kommen. Eine gezielte Vernetzung aus Arbeitsstätten und Wohnraum wird eine künftige Herausforderung in der Stadtentwicklung sein. Diese Entwicklung gilt es von städtischer Seite aus zu stärken und Umsetzungsansätze innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

Wohnen und Arbeiten an „Neuen Orten“

Durch eine erfolgreiche Zusammenführung und

gemeinsame Entwicklung von neuen Arbeitsstätten, Wohn- und Erholungsraumräumen werden lebendige Nachbarschaften und ein verträgliches Miteinander entstehen. Diese „neuen Orte“ mit architektonischer und freiraumplanerischer Qualität sind vorrangig als Standorte für emissionsarmes Gewerbe, wie wissensorientiertes Gewerbe und Handwerk, zu entwickeln. Beispielhaft hierfür sind Neugraben-Fischbek und Oberbillwerder, die als einen wichtigen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes die Schaffung neuer Arbeitsplätze zusätzlich zum geplanten Wohnschwerpunkt haben.

Länderübergreifend planen

Durch eine enge Kooperation innerhalb der Metropolregion bei der Neuansiedlung von Unternehmen mit besonderen Anforderungen im Hinblick auf Flächenbedarf, Störfallpotenzial oder Verkehrsaufkommen kann das Angebot in der Stadt ergänzt werden. Dazu ist neben dem fachlichen Austausch eine zielgerichtete Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren der Metropolregion wichtig. Die Spannbreite des Zusammenwirkens ist sehr groß. Sie umfasst anlassbezogene Kooperationen, wie z.B. bei der Ansiedlung besonders flächenintensiver Unternehmen (Fabrik für Offshore-Windenergieanlagen in Cuxhaven), aber auch längerfristiges Zusammenwirken wie die interkommunale Gewerbeflächenentwicklung im Bereich Hamburg-Wandsbek – Stormarn.

Nachhaltige und effiziente Flächennutzung sicherstellen

Steigerung der baulichen Dichte

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Ressource Boden ist ein effizienter Umgang mit diesem Gut, insbesondere in einem Stadtstaat wie Hamburg, von zentraler Bedeutung. Ein wesentlicher Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen liegt folglich auf einer Steigerung der Flächeneffizienz. Vergleichbar mit der beim Wohnungsbau bereits seit Jahren prakti-

zierten innerstädtischen Verdichtung, ist es das Ziel, eine ähnliche Verbesserung der Flächenausnutzung und Steigerung der Dichte auch im Bereich der Arbeitsstättenentwicklung sicherzustellen. Im Spannungsfeld zur Nachfrage und zu einer wettbewerbsfähigen Kostenbelastung der Unternehmen wird dieser Ansatz sowohl innerhalb des Gewerbebestands als auch bei einer künftigen Gewerbeneuweisung verfolgt. Erste Beispiele für eine gewerbliche Nutzung in kompakter gestapelter Form für eine moderne urbane Produktion befinden sich bereits in der Umsetzung. Der Gewerbehof am Offakamp („Meistermeile“) und die Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofes in Rothenburgsort verdeutlichen die Ambitionen der Stadt, ein attraktives Flächenangebot in der Etage für Gewerbetreibende zu schaffen.

Verkehr und Mobilität

Um eine zukunftsgerechte Entwicklung und Nutzung von Arbeitsstätten sicherzustellen, sind bedarfsgerechte, wettbewerbsfähige und integrierte Lösungsansätze erforderlich. Mobilitäts- und Energie-Konzepte spielen hierbei eine zentrale Rolle in der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Mobilitätskonzepte beziehen sich zum einen auf die möglichst gute Anbindung der Arbeitsstätten für Arbeitnehmer, insbesondere durch den ÖPNV, sowie die Erschließung durch Fuß- und Radwege, zum anderen ist besonders im industriellen Gewerbe eine gute Anbindung für den Lieferverkehr von Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Verdichtung der Stadt, steigenden Einwohnerzahlen, zunehmendem Verkehr und wachsendem E-Commerce sind neue Lösungsansätze im Bereich der Stadtlogistik notwendig. Besonders im Bereich der letzten Meile werden neue Lösungsansätze wie Elektrofahrzeuge, Lastenräder oder zentrale Logistikhubs auch aufgrund der Notwendigkeit, die Luftqualität in den Städten zu verbessern, benötigt. Im Bereich des Hafens und des zukünftigen Huckepackbahnhofes werden innovative Konzepte zur Verkehrssteuerung und Anlieferung bereits verfolgt.

Klima- und Energiekonzepte

Die Gewerbeflächenentwicklung kann auch im Zusammenhang mit der Energiewende einen wichtigen Beitrag leisten. Eine energetische Sanierung des Bestandes oder innovative Wärmekonzepte (z.B. Eisspeicher-Systeme) bilden ein mögliches Einsparpotenzial. Die Vernetzung potenzieller Strom- und Wärmeerzeuger mit ihrer Umgebung ermöglicht eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz innerhalb eines Quartiers / oder auch Stadtteils. In der Produktion oder bei Kühlprozessen abfallende Wärme kann in Nah- und Fernwärmenetze eingespeist und von umliegenden Nutzern verwendet werden. Fassaden- und Dachbegrünungen bieten zusätzliche Potenziale und sind mit dem Ausbau „Erneuerbarer Energien“ oder einer Gebäudesanierung kombinierbar.

Innovationen ermöglichen

Raum für Innovationen

Die Innovationskraft und -fähigkeit sind entscheidende Faktoren für die Zukunftsfähigkeit eines Standortes. Sie sind eine wesentliche Grundlage für Arbeitsplätze, Wohlstand und Wettbewerbsfähigkeit. Innovationen sind das Resultat und gleichzeitig der zukünftige Erfolgsgarant einer starken Wirtschaft, einer starken Forschung und deren Kooperation und Vernetzung untereinander, wobei die Vernetzung der Akteure ein zentrales Element ist. Ein innovatives Umfeld ist Voraussetzung für die Attraktivität eines Standortes und notwendig, um qualifizierte Fachkräfte anzuziehen und langfristig zu halten.

Um in Hamburg ein positives Innovationsklima zu schaffen, welches junge und innovative Unternehmen anzieht, Gründungen fördert und etablierten Unternehmen den bestmöglichen Rahmen bietet, um neuartige Konzepte und Geschäftsmodelle zu entwickeln, wurde die InnovationsAllianz Hamburg von Wirtschaft, Wissenschaft und Senat gegründet. Unter ihrem Dach wird Hamburgs Regionale Innovationsstrategie (RIS) angepasst und weiterentwickelt:

Transfer und Vernetzung

Für einen erfolgreichen Innovationsstandort ist es unabdingbar, den Transfer und die Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft auszubauen und optimale Rahmenbedingungen und gute Infrastrukturen für Dialog und Kooperation zu ermöglichen.

Um Orte zu schaffen, an denen Innovationen entstehen und voran gebracht werden können, setzt der Senat auf die Errichtung von Forschungs- und Innovationsparks (F&I-Parks). In einem ersten Schritt werden an den vier Standorten Altona, Bergedorf, Harburg und Finkenwerder F&I-Parks entstehen. Jeder dieser Einzelstandorte soll neben einem wissenschaftlichen Ankerinstitut (z.B. Laserzentrum Nord, Technische Universität Hamburg, Zentrum für Angewandte Luftfahrtforschung) über einen Inkubator für junge innovative Gründer, ein Technologiezentrum für junge technologieorientierte Unternehmen und über Gewerbeflächen für innovative etablierte Unternehmen verfügen. Die Errichtung der F&I-Parks wird die Entwicklung Hamburgs zu einem Innovationsstandort mit attraktiven Angeboten für Forscher, Wissenschaftler, Gründer und Unternehmen erheblich fördern.

Kompetenzen stärken

Mit seiner Clusterpolitik verfolgt Hamburg das Ziel einer Konzentration auf ein klares Kompetenzprofil im Sinne einer „Smart Specialisation Strategy“. „Smart Specialisation“ ist ein standortstrategisches Konzept der EU-Kommission mit dem Ziel, Strukturwandel zu fördern, hin zu wissens- und innovationsgeleitetem Wachstum. Regionale Entwicklungsprioritäten sollen dort gesetzt werden, wo vorhandenes Wissen und Technologien Erfolg versprechen.

Die Basis der Hamburger Clusterpolitik liegt in einem engen, gut funktionierenden Netzwerk aus Unternehmen, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft im Sinne der Quadruple-Helix. Dieses Vorgehen kurbelt Austauschprozesse, Synergieeffekte und Innovationen an. Die Innovationsfähigkeit und -dynamik am Standort beruhen auf dem vertrauensvollen Zusammenspiel

der Clusterakteure und befördern die Entwicklung durch deren Teilnahme an Prozessen und der Bereitstellung von wichtigen Informationen in spezialisierten, innovativen Bereichen. Die Stadt unterstützt die Cluster durch Schaffung von „Räumen“ für gemeinsame Prozesse (durch Organisation, Moderation und finanzielles Engagement). Die bereits genannten Ankerinstitute nehmen hierbei besonders innerhalb des wissensorientierten Gewerbes eine herausragende Stellung für die gewünschten Entwicklungsimpulse ein.



09 Acht Hamburger Cluster

Um den Standort nachhaltig weiter zu stärken, gilt es Fachkräfte zu fördern und zu entwickeln. Das Fachkräftepotenzial wird durch eine übergreifende Fachkräftestrategie sowie durch erfolgreiche Qualifizierungsinitiativen in den Clustern gesichert. Mit den F&I-Parks werden die dafür benötigten Infrastrukturen geschaffen und das Entstehen hochqualifizierter Arbeitsplätze ermöglicht. Über die thematische Ausrichtung der F&I-Parks entsteht eine enge Verzahnung mit den jeweiligen Clusteraktivitäten.

Der Hamburger Senat verfolgt eine sich ständig weiterentwickelnde, moderne und von der EU-Kommission zum Modell erklärte Clusterpolitik. Der Schwerpunkt liegt derzeit in der Anregung und systemischen Unterstützung von cross-sektoralen Innovationen, sogenannter Clusterbrücken, um Innovations- und

Wertschöpfungspotenziale in den Überschneidungsfeldern zwischen den Clustern noch besser erschließen zu können.

Digitalisierung begleiten

Die digitale Transformation bringt einen radikalen Wandel mit sich. Dadurch entstehen auch neue Herausforderungen für die Unternehmen am Standort Hamburg. Um diese bei den aktuellen Entwicklungen durch die zunehmende Digitalisierung zu unterstützen, wird der Masterplan Industrie um die Handlungsfelder „Industrie 4.0“ und „3D-Druck“ erweitert.

Eine der im Masterplan vereinbarten Maßnahmen ist dabei die Verbesserung der für die Digitalisierung relevanten Infrastruktur. Eine besonders gute Anbindung an die digitale Infrastruktur kann im Rahmen einer künftigen Vermarktung als positiver Standortfaktor und zur Ansiedlung innovativer Unternehmen genutzt werden. Innerhalb bestehender Umbau- und Neubaumaßnahmen (Straßensanierung etc.) werden entsprechende Grundinfrastrukturen (z.B. Leerrohre zum Glasfaserausbau) berücksichtigt, welche den späteren Anschluss eines Unternehmens vereinfachen.

Kooperationen und Zusammenarbeit der Akteure stärken

Zusammenarbeit fortsetzen

Bestehende Kooperationen, Vereinbarungen und Konzepte der verschiedenen Akteure sind für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft wesentlich. Die Fortschreibung der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte in Kooperation mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist ein wichtiger Bestandteil dieser Zusammenarbeit. Die im Masterplan Handwerk und Masterplan Industrie getroffenen Vereinbarungen werden auch in Zukunft nach aktuellen Maßstäben und Gesichtspunkten fortgeschrieben.

Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion

Innerhalb der Metropolregion gilt es den Austausch mit den Akteuren der benachbarten Städte, Kreise und Länder weiter zu stärken und das neue, durch zusätzliche Monitoring- und Analysefunktionen erweiterte Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS), als Planungs- und Vermarktungstool für die Metropolregion zu initiieren. Das Monitoring auf Metropolebene soll eine Übersicht über die Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und das Flächenangebot verschaffen und als Kommunikationsgrundlage zwischen den Partnern dienen. Von großer Bedeutung ist es, nach erfolgreichem Start des Projektes eine zuverlässige Pflege des Datenbestandes zu sichern.

Aktives Flächenmanagement der Stadt fortsetzen und ausbauen

Auch in Zukunft wird Hamburg ein aktives Flächenmanagement mit städtischen Gewerbeflächen-Portfolio betreiben. Auf diese Weise bleibt die Stadt bei der Ansiedlung neuer Unternehmen handlungsfähig.

Gezielte Flächenentwicklung und -vermarktung

Mit der Gründung der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) und der Übertragung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen an diese Gesellschaft soll die Hamburg Invest zu einer "One-Stop-Agency" ausgebaut werden. Die HIE wird städtische Grundstücke erwerben, um sie als Gewerbestandorte zu entwickeln und zu vermarkten, sowie zunehmend die Unternehmen unterstützen, sich auch auf privaten Flächen anzusiedeln. Daneben wird sie die Realisierung privater Gewerbehöfe auf städtischen Flächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung unterstützen. Insbesondere in innerstädtischen, verdichteten Stadträumen wird die HIE geeignete Flächen für Gewerbehofstandorte ausschreiben, um eine Umsetzung durch private Investoren zu realisieren. Für die Entwicklung und Errichtung von Forschungs- und Innovationsparks (F+I-Parks) auf den dafür vorgese-

henen Flächen soll in der HIE ein zweites Geschäftsfeld eingerichtet werden. Zudem bilden die Vergabekriterien für städtische Gewerbe- und Industrieflächen (Wirtschaftsförderungskriterien) die Grundlage bei einer Grundstücksvergabe der städtischen Liegenschaften. Berücksichtigt werden bei der Grundstücksvergabe an Unternehmen eine hohe Arbeitsplatzdichte, eine effiziente Grundstücksausnutzung, sowie gute und innovative Ansätze bei der Gestaltung und Konzeptionierung. Zudem unterstützt die HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH die Vergabe günstiger, städtischer Grundstücke an Unternehmen innerhalb der Clusterbereiche.

Aktiver Flächenankauf und Bereitstellung

Ziel ist es, durch den Ankauf privater, unter- oder auch ungenutzter Gewerbeflächen im Bestand, auch in Zukunft städtische Entwicklungsflächen für eine gewerbliche Verdichtung im Innenbereich zur Verfügung zu stellen. Dabei ist auch die Bereitstellung und Unterhaltung der Flächen von zentraler Bedeutung. Zugunsten einer langfristigen Sicherung eines städtischen Flächenangebotes sollen statt dem Verkauf von Flächen zukünftig verstärkt Erbpachtlösungen realisiert werden. Konzeptausschreibungen – analog zum Wohnungsbau – fördern dabei die Verwirklichung passgenauer Lösungen.

Steuerung durch städtische Projektentwickler

Wie oben bereits erwähnt, wird die HIE die ihr übertragenen städtischen Grundstücke entwickeln und vermarkten. Des Weiteren gibt es die städtischen Projektentwickler wie die IBA Hamburg GmbH und die Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG (BBEG), die in ausgewählten Teilräumen der Stadt neue Arbeitsstätten entwickeln. Ziel der städtischen Projektentwickler ist es, moderne Industrie- und Gewerbestrukturen mit zukunftsfähigen, wohnortnahen Arbeitsplätzen zu realisieren.



10 Bestandshalle mit gewerblicher Nutzung auf den Kolbenhöfen

3 Der Wirtschaftsstandort Altona

3.1 Besonderheiten des Wirtschaftsstandortes Altona

Historische Entwicklung des Gewerbes

Altonas Geschichte als maritimer Industriestandort prägt den Bezirk bis heute. Die Stadtteile Altona und Ottensen waren im 19. Jahrhundert ein bedeutender Seehafenstandort, der mit dem Hamburger Hafen konkurrierte und diesem bis in die 1920er Jahre sogar überlegen war. Die Industrialisierung erfolgte dabei in enger Nachbarschaft zwischen Wohnen und Produktion.

Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile der Fabriken des produzierenden Gewerbes in Altonas Altstadt zerstört, während ähnliche Gebäude in anderen Stadtteilen, wie Ottensen und Bahrenfeld verschont blieben. Nach dem Ende des Weltkrieges wurden zahlreiche Gebäude wieder aufgebaut und vor allem durch Dienstleistungsangebote genutzt. So siedelten sich früh Medien- und Kreativdienstleister im Bezirk an, ein Trend, der bis heute anhält. Die Geschichte Altonas als bedeutender Industriestandort ist bis heute Teil der Identität und Kulturgeschichte des Bezirkes, die insbesondere im Stadtbild in den verdichteten Stadtteilen noch gut ablesbar ist.

Altona als Wirtschaftsstandort heute

Im hamburgweiten Vergleich der Verteilung der Gewerbeflächen auf die Bezirke ist Altona mit 320 ha im unteren Drittel angesiedelt (Planrecht GE/GI/I auf Grundlage DIP 2016). Die relative Betrachtung, also der Anteil Gewerbefläche je Hektar Bezirksfläche, zeigt jedoch, dass Altona genau im Hamburger Durchschnitt liegt und in der Gewerbeflächenentwicklung damit auch auf gesamtstädtischer Ebene eine wichtige Rolle spielt.

Dabei ist die Gewerbestruktur und Verteilung im Bezirk sehr heterogen. Mit fast 60% befinden sich mehr als die Hälfte der Flächen in Bahrenfeld. Ein weiterer Gewerbeschwerpunkt, jedoch weit abgeschlagen, ist Lurup mit einem Flächenanteil von 13% (Planrecht GE/GI/I auf

Grundlage DIP 2018). In beiden Stadtteilen befindet sich besonders flächenintensives und produzierendes Gewerbe. Darüber hinaus hat das Deutsche Elektronensynchrotron (DESY) seinen Standort in Bahrenfeld und dient als Ankerinstitut des Forschungs- und Innovationsparks Altona, welches ein dichtes Netz aus forschungsnahen Unternehmen und Instituten bildet.

Der ehemals industriell geprägte Stadtteil Ottensen weist heute mit 4% einen deutlich geringeren Anteil planungsrechtlich gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen auf. Die Flächennutzung ist deutlich kleinteiliger und dichter als in Bahrenfeld, dennoch nicht weniger bedeutsam. Denn auf wenig Fläche finden sich in Ottensen eine Vielzahl an Unternehmen an, vor allem aus den Branchen Dienstleistung, Kreativwirtschaft und Handwerk. Die „Altonaer Mischung“ ist durch die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten geprägt.

Eine Besonderheit Altonas ist die Vielzahl an Gewerbehöfen, meist in umgenutzten Fabriken (z. B. Borselhof, Phoenixhof und Zeise in Ottensen, Altes Gaswerk in Bahrenfeld, Altes Bahnkraftwerk Leverkusenstraße, Alte Pianofabrik im Stadtteil Sternschanze). Am Elbufer Altona / Ottensen, das vor dem Krieg besonders stark industriell genutzt wurde, fand das Modell einer urbanen Wirtschaft eine ähnliche Umsetzung – wenn auch teils mit spektakulären Neu- und Umbauten (Dockland, Elbberg-Campus, Umnutzung alter Mälzereien und Lagerhäuser).

Die Elbvororte hingegen blieben – bis auf die frühere Elbschloß-Brauerei in Nienstedten und die Reemtsma-Zentrale in Othmarschen – weitgehend gewerbefrei. Beide Standorte sind für neue Dienstleistungen, überwiegend aber für Wohnnutzung verfügbar gemacht worden.

Am Bahnhofszentrum Blankenese wurde in den vergangenen Jahren eine dienstleistungsorientierte Arbeitsplatzkonzentration erreicht.

Tradition und Innovation in Altona

Eine Auswahl bekannter Unternehmen

Deutsches Elektronen-Synchrotron (Desy)

Das Desy ist ein Forschungszentrum der Helmholtz-Gemeinschaft und betreibt Grundlagenforschung im Bereich der Teilchen- und Hochenergiephysik sowie Photonen- und Lasertechnik. Es ist ein weltweit führendes Unternehmen zur Entwicklung und zum Bau und Betrieb von Teilchenbeschleunigern. 1959 in Hamburg gegründet, finanziert es sich heute zu 90% durch Bundesmittel. Insgesamt beschäftigt es 2300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 650 Forschende. Zusätzlich bildet es über 100 junge Menschen in technischen und kaufmännischen Berufen aus und unterstützt etwa circa 700 wissenschaftliche Nachwuchskräfte in Doktoranden- und Postdoc Positionen.

Euler-Hermes

Hermes-Kreditversicherungen trugen wesentlich zum Aufstieg Deutschlands zu einer der führenden Exportnationen der Erde bei. Auch heute noch garantieren sie den Wert deutscher Exporte in andere Länder. Mögliche Zahlungsausfälle der deutschen Industrie werden über Hermes rückversichert. Euler-Hermes analysiert heute die Bonität von rund 40 Millionen Unternehmen weltweit und versichert internationale Transaktionen in Höhe von jährlich rund 700 Milliarden Euro. Sitz der Gesellschaft ist Paris, die deutsche Zentrale mit etwa 1.400 Mitarbeitern liegt in Altona. Der derzeitige Standort an der Friedensallee wird aufgegeben und in direkter Nähe an die Gasstraße verlagert. (s. Aktuelle Entwicklungen, Neubau Euler-Hermes)

Montblanc

1906 an der Berliner Friedrichstraße gegründet, wurde die Fabrik für Füllfederhalter im Jahr 1908 aus der Hauptstadt nach Hamburg verlegt. Im Jahr 1924 gab das Unternehmen für ihre Füller bereits eine „lebenslange Garantie“ ab. 1944 wurde die Fabrik im Stadtteil Sternschanze zerstört. Heute produziert Montblanc seine exklusive Schreibgeräte am Hellgrundweg in

Bahrenfeld. Aber auch über Montblanc hinaus war Altona bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein Zentrum der Produktion feiner Schreib- und Grafikeräte. Nicht nur Schülern und Fachleuten waren die Marken Aristo und Rotring bekannt. Heute produziert nur noch Montblanc am Standort Altona. Derzeit plant Montblanc an dem Produktionsstandort in Lurup ein Museum und Besucherzentrum. (s. Aktuelle Entwicklung, 8)

DMG – Dental Milestones Guaranteed

Im Namen Dental Milestones Guaranteed steckt bereits die Philosophie des an der Elbgaustraße angesiedelten Unternehmens. Es wurde 1964 von Ernst Mühlbauer in Lurup unter dem damaligen Namen »Dental Material Gesellschaft« als Betrieb zur Produktion von Silikat-Zementen gegründet. Heute arbeiten bei DMG über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Zahnärzte und Labore weltweit mit hochwertigen Dental-Markensprodukten versorgen.

MALECO Farbwerk GmbH

Die Firma Maleco ist ein mittelständisches Familienunternehmen in dritter Generation, das seit 120 Jahren in Altona geführt wird. 1889 eröffnete der 21-jährige Max Leonhart eine kleine „Handlung mit Farben, Drogen, Lacken und Chemikalien“ an der Flottbeker Chaussee. Schon nach kurzer Zeit konnte er eine eigene Produktion aufbauen. Produziert und gehandelt wird dabei mit allem, was das Malerhandwerk braucht: vom Pinsel über Glaserkitt bis hin zu Farben und Lacken. 1985 übernimmt Herbert Leonhart, der Enkel des Firmengründers, die Geschäftsführung. Sitz ist seitdem ein neu erbautes Firmengebäude in der Schützenstraße.



11 Hermes Schleifmittel an der Luruper Hauptstraße



12 Der städtische Gewerbehof „Max218“ an der Max-Brauer-Allee



13 Im Phoenixhof (Ruhrstraße) waren früher die Ottensener Eisebwerke



14 Maleco Farbwerke



15 Der Elbberg Campus an der Großen Elbstraße



16 DESY als Ankerinstitut für die Entwicklung des Innovationsparks



17 Montblanc in Lurup

3.2 Gewerbeflächen in Altona

Planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen konzentrieren sich auf wenige Stadtteile

Altona verfügt über 310,7 ha planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen. Hiervon sind 157,2 ha als Gewerbeflächen, 85,1 ha als Industriefläche nach aktuellem Planrecht und 68,3 ha als Industriefläche nach Baustufenplan festgesetzt.

Der Stadtteil Bahrenfeld ist mit insgesamt 180,4 ha Gewerbeflächen (84,9 ha Industrieflächen und 33,2 ha Industrieflächen nach Baustufenplan) der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Altona, fast 60 Prozent aller Altonaer Gewerbeflächen befinden sich dort. Zudem liegen in Bahrenfeld (Schnackenburgallee) die einzigen für Industrie nach BauVO ausgewiesenen Flächen des Bezirks. Der Stadtteil hat somit eine hohe Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung Altonas und vor allem für die Ansiedlung emissionsintensiver Produktionsbetriebe.

Mit insgesamt 41,5 ha Gewerbefläche folgen Lurup und mit 24,3 ha Osdorf. Derzeit sind auch in Altona-Nord mit 27,1 ha noch verhältnismäßig viele Flächen als Gewerbe ausgewiesen, mit den Planungen zur Verlagerung des Fernbahnhofs Altonas und dem Wegzug der Holsten-Brauerei zeichnet sich jedoch ein deutlicher Verlust an gewerblichen Flächen in Altona-Nord ab (s. Flächen im Verfahren).

Die verdichteten Stadtteile Altona-Altstadt, Sternschanze und Ottensen spielen flächenmäßig eher eine untergeordnete Rolle. In der kleinräumigen Betrachtung (s. Steckbriefe) zeigt sich aber, dass gerade in diesen Stadtteilen die Nutzungsdichte an Betrieben sehr hoch ist. Die Stadtteile sind besonders für kleinere Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Design und Media als wohnungsnaher Arbeitsort mit hoher Aufenthaltsqualität, sehr guter Infrastruktur und Nahversorgung äußerst attraktiv.

In den Stadtteilen Groß Flottbeck, Nienstedten, Blankenese, Iserbrook und Sülldorf gibt es keine planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen.

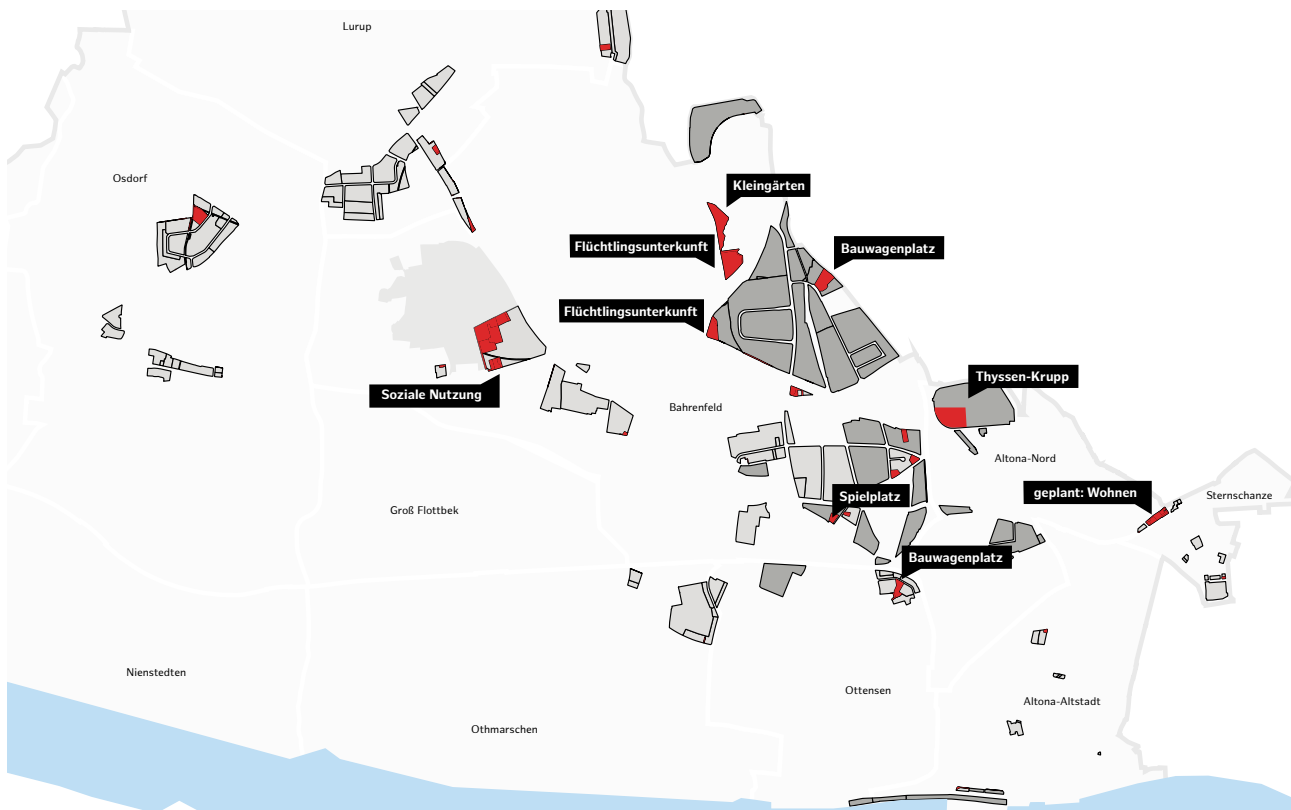
Anteil städtischer Gewerbeflächen sehr gering

Der Anteil an Gewerbeflächen in städtischem Besitz ist in Altona sehr gering und macht 2018 mit 20,6 ha einen Anteil von 6,6% aus. Ein Großteil der städtischen Flächen, von größeren zusammenhängenden Flächen bis zu kleineren Teilflächen, liegt in Bahrenfeld.

In den vergangenen Jahren ist der bereits geringe Bestand an städtischen Gewerbeflächen weiter geschrumpft. Zwischen 2009-2015 wurden insgesamt 4,7 ha veräußert. Die einzelnen Flächen waren nicht größer als 0,5 ha. Es handelte sich somit um Restflächen und nicht um zusammenhängende Flächen mit größerem gewerblichem Entwicklungspotenzial.

	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Hamburg-Mitte*	3	1,3	4	3,2	3	2,1	4	1,1	3	1,4	3	1,5	6	1,6
Altona	1	0,4	3	1,3	4	0,5	3	0,5	4	0,8	2	0,7	2	0,5
Eimsbüttel	2	0,3	1	1,3	3	1,1	0	0	2	0,9	1	0,4	4	1,4
Hamburg-Nord	1	1,2	0	0	0	0	2	0,7	3	1,8	1	6	1	0,8
Wandsbek	3	0,8	3	0,6	5	0,8	2	0,3	1	0,2	5	0,8	2	0,4
Bergedorf	8	5,5	4	1,6	2	1	6	3,1	4	0,6	3	1,5	12	9,4
Harburg	2	3,5	1	0,2	3	6,1	1	0,6	2	2,2	2	1,1	0	0
Gesamt	20	13,1	16	8,2	20	11,6	18	6,3	19	7,9	17	12	27	14

18 Durch die Kommission für Bodenordnung beschlossenen Verkaufsfälle in städtischen Gewerbe- und Industriegebieten (Quelle: Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drs 21/3113, Anlage 2)



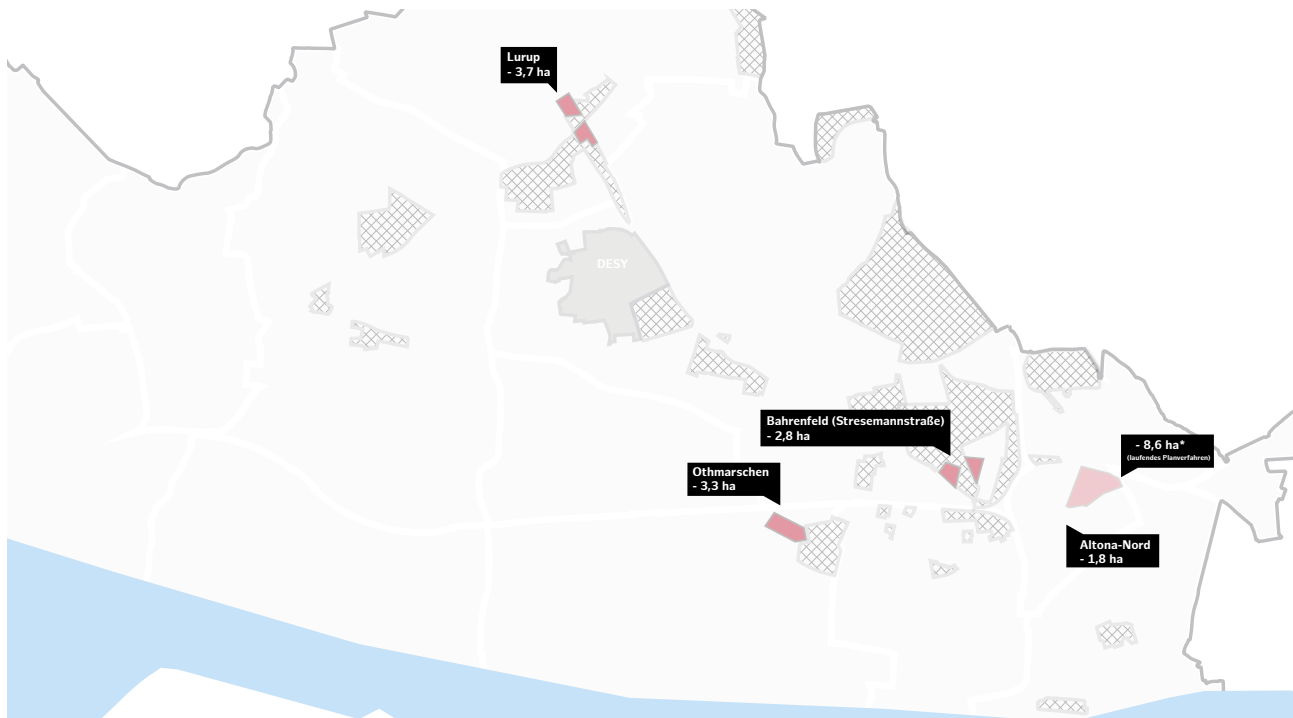
19 Verortung der städtischen Flächen auf planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen (Quelle: Erhebung auf Grundlage der planungsrechtlich gesicherte Flächen nach DIP 2018 (GE/GI/II) und des Landesgrundbesitzverzeichnisses 26.06.2017 ohne Straßenflächen, Hinweis: Die Fläche (Thyssen-Krupp) am Diebsteich, erworben durch die Stadt im September 2017 wurde aufgrund ihrer bezirklichen Bedeutung nachgetragen)

Die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung über städtisches Eigentum ist aufgrund des geringen Flächenanteils sehr begrenzt. Zudem sind zahlreiche der städtischen Gewerbeflächen durch nicht-gewerbliche Fremdnutzungen wie Bauwagenplätze, Flüchtlingsunterkünfte oder Kleingärten belegt und stehen somit kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Umso wichtiger ist es, sich mit den Flächen in städtischem Eigentum intensiv und grundstücksscharf auseinander zu setzen und diese nicht nur für Gewerbe zu sichern, sondern über innovative Nutzungskonzepte zu profilieren und Entwicklungsimpulse für die umliegenden Gebiete zu setzen. Exemplarisch für solch einen Ansatz steht der in Planung befindliche Handwerkerhof Altona-Nord am Diebsteich. Auf einer städtischen Fläche wird durch einen privaten Investor ein Handwerkerhof entwickelt, womit für die Nachfrage nach kleinteiligen und günstigen Gewerbeflächen in zentraler Lage ein Angebot geschaffen wird.

Kontinuierlicher Verlust an Gewerbeflächen

Seit 2001 hat der Bestand an ausgewiesenen Gewerbeflächen in Altona kontinuierlich abgenommen. Insgesamt ist ein Verlust von 47,1 ha festzustellen, auffallend hoch ist mit 25,9 ha die Abnahme in Bahrenfeld, dem flächenmäßig größten Anbieter, und Othmarschen mit 14,1 ha (Eigene Berechnungen auf Grundlage von DIP 2001, 2018).

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ist der Druck zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen ungebrochen. Dieser wirkt sich insbesondere auf innerstädtische Gewerbeflächen aus. In Altona sind in den zentralen und verdichteten Stadtquartieren in den letzten Jahren vermehrt Flächen für die Wohnnutzung umgewidmet worden. Seit 2012 sind 11,5 ha gewerblich und industriell genutzte Flächen umgewidmet worden. Die Überlagerung der Gewerbe- und Industrie- flächen von 2012 (rot) und 2018 (grau schraffiert) ver-



20 Überlagerung der planungsrechtlich gesicherte Gewerbe- und Industrieflächen (GE,GI,I) (Quelle: DIP 2012, 2018)

Stadtteil	Fläche [ha]	Stichtag 31.12.2001				Stichtag 01.01.2012				Stichtag 01.01.2018			
		Art der Nutzung nach BauVO bzw. BPVO				Art der Nutzung nach BauVO bzw. BPVO				Art der Nutzung nach BauVO bzw. BPVO			
		GE [ha]	GI [ha]	I [ha]	Gesamt [ha]	GE [ha]	GI [ha]	I [ha]	Gesamt [ha]	GE [ha]	GI [ha]	I [ha]	Gesamt [ha]
Altona-Altstadt	272,3	2,3	0,0	3,8	6,1	2,3	0,0	3,7	6,0	2,3	0,0	3,8	6,1
Sternschanze	54,4	3,5	0,0	0,0	3,5	3,5	0,0	0,0	3,5	3,5	0,0	0,0	3,5
Altona-Nord	221,8	1,0	0,3	27,7	29,0	0,9	0,2	26,7	28,8	1,0	0,2	25,8	27,1
Ottensen	279,5	4,9	0,0	7,6	12,5	6,3	0,0	5,5	11,8	6,3	0,0	5,5	11,8
Bahrenfeld	1054,4	29,8	84,6	91,9	206,3	60,9	84,9	37,4	183,2	62,3	84,9	33,2	180,4
Groß Flottbeck	237,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Othmarschen	594,7	0,0	0,0	26,4	26,4	15,5	0,0	0,0	15,5	12,3	0,0	0,0	12,3
Lurup	629,3	40,2	4,8	0,0	45,0	40,4	4,8	0,0	45,2	41,5	0,0	0,0	41,5
Osdorf	725,1	24,3	0,0	0,0	24,3	24,3	0,0	0,0	24,3	24,3	0,0	0,0	24,3
Nienstedten	438,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Blankenese	773,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Iserbrook	267,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sülldorf	573,7	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Rissen	1670,5	3,6	0,0	0,0	3,6	2,7	0,0	0,0	2,7	2,7	0,0	0,0	2,7
Bezirk Altona	7791,4	110,7	89,7	157,4	357,8	157,9	89,9	73,3	322,2	157,2	85,1	68,3	310,7

21 Entwicklung planungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbeflächen 2001, 2012, 2018

anschaulicht wo Flächenverluste zu verzeichnen sind. Der Verlust beträgt in Lurup 3,7 ha, in Othmarschen 3,3 ha, in Bahrenfeld 2,8 ha und in Altona-Nord 1,8 ha.

In den nächsten Jahren ist mit einer weiteren Abnahme der Gewerbeflächen zu rechnen. Zum einen, weil Betriebe aus unternehmenswirtschaftlichen Gründen den Standort ins Umland verlagern (z.B. Wegzug der Holsten-Brauerei). Zum anderen, weil aktuell einige Bauleitplanverfahren zur Konversion von gewerblichen

Flächen laufen. So sind zum Beispiel die in Planung befindliche Flächen an der Friedensallee (ehemals Kolbenschmidt und Schwarzkopf) derzeit noch planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Auch an der Alten Sülldorfer Landstraße verringert sich die Gewerbefläche (s. Gewerbeflächen im Verfahren). In den kommenden Jahren wird dadurch ein weiterer Verlust von schätzungsweise 12ha im Bezirk Altona zu erwarten sein.

Gewerbeflächen im Verfahren

Konkret befinden sich derzeit fünf Bebauungspläne auf bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Verfahren:

- Fischereihafen (AA56/OT59):
Bestehendes Planrecht: 5,3 ha GI
Geplantes Planrecht: 2,9 ha GE
Stand 2018: In Trägerbeteiligung
- Alte Sülldorfer Landstraße 400 (RI52):
Bestehendes Planrecht: 1,3 ha GE
Geplantes Planrecht: 0,4 ha GE
Stand 2018: Kurz vor Feststellung
- Kolbenschmidt und Schwarzkopf (OT66):
Bestehendes Planrecht: 5 ha GI
Geplantes Planrecht: 1,8 ha GE
Stand 2018: In öffentlicher Auslegung
- Schnackenburgallee/ Holstenkamp (BA66):
Bestehendes Planrecht: 2,5 ha Straßenverkehrsfläche, 0,7 ha Landwirtschaft, 0,3 ha Grünflächen
Geplantes Planrecht: 3,2 ha GE inkl. Erschließung
Stand 2018: Aufstellungsbeschluss
- Holstenquartier (AN28):
Bestehendes Planrecht: 8,6 ha GE
Geplantes Planrecht: noch unklar
Stand 2018: Aufstellungsbeschluss

In verdichteten Lagen wie auf dem Areal von Kolbenschmidt und Schwarzkopf (OT66) oder dem Holstenquartier (AN28) wird versucht, ein verträgliches Nebeneinander von neuer Wohnnutzung und verdichtetem Gewerbe zu realisieren. An diesen Standorten unterliegt Gewerbe bestimmten Restriktionen bezüglich Lärm- und Geruchsimmissionen, um eine Wohnverträglichkeit zu gewähren.

Am Fischereihafen wird mit der Bebauungsplanänderung (AA56/OT59) die bestehende Fischereiwirtschaft gesichert. Hier besteht das ausdrückliche Ziel darin, das für den Standort spezifische Gewerbe zu halten und eine Verdrängung durch weitere Gastronomie- und Büronutzungen zu verhindern.

Neues Planrecht für Gewerbeansiedlung wird lediglich an der Schnackenburgallee/ Holstenkamp (Ba66) geschaffen. Das angrenzend bestehende Gewerbegebiet kann damit durch 3,2 ha (inkl. Erschließungsflächen) erweitert werden (siehe Neue Gewerbeflächen).

Planungsrechtliche Sicherung von Gewerbe erforderlich

Knapp 14 ha der gewerblich genutzten Flächen in den Gewerbegebieten sind nicht ausreichend planungsrechtlich gesichert sind.

- Standort Bahrenfeld (Schnackenburgallee):
3,4 ha Baufläche für Gemeinbedarf (BG) im Rodenburg (Bebauungsplan Ba10 / 1968)
- Bahrenfeld Schnackenburgallee:
2 ha Verkehrsfläche im Holstenkamp / Ruhrstraße (Bebauungsplan Ba10 / 1968)
- Bahrenfeld Stresemannstraße:
1,1 ha Außenbereich an der Ruhrstraße / Am Diebsteich (Baustufenplan Ba12 7 1955)
- Ottensen:
2,1 ha Geschäftsgebiet an der Gaußstraße / Bahrenfelder Straße (Baustufeplan Ott 18 / 1955)
- Ottensen:
0,6 ha Geschäftsgebiet in der Völckestraße (Baustufenplan Ott19 / 1955)
- Ottensen:
1,8 ha Geschäftsgebiet / Wohngebiet an der Behringstraße, Große Brunnenstraße (Baustufenplan Ott 18 / 1955)
- Altona-Altstadt:
2,7 ha Geschäftsgebiet in der Jessenstraße (D334-1, D335, D331 / 1959)

Eine Anpassung der als Geschäftsgebiete in den Baustufenplänen festgesetzten Flächen an das aktuelle Planrecht erfolgt sukzessive bei anstehenden Bauleitplanverfahren.

Flächenpotenziale für Gewerbe

Laut Nutzungskartierung von Dr. Lademann & Partner (Stand: 16.02.2017, aktualisiert 25.05.2018) sind 11,5 ha von insgesamt 398,8 ha (netto) gewerblich genutzten Flächen untergenutzt, das sind ca. 3 % der Flächen im Bezirk Altona. Als eine untergenutzte Fläche wurden leerstehende Gebäude, versiegelte Freiflächen und Freiflächen mit Wildbewuchs (keine angelegten/gepflanzten Grünflächen) kategorisiert.

Von den untergenutzten Flächen sind 3,2 ha bebaut und 8,3 ha unbebaut. Nicht alle Flächen stellen dabei pauschal Potenzialflächen für eine Gewerbeflächenentwicklung dar. Inwiefern sich diese Flächen hinsichtlich Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnissen und Vermarktungsfähigkeit zur Nachverdichtung eignen, muss in einer weitergehenden Betrachtung geprüft werden. Erste Hinweise hierzu werden in den Steckbriefen zu den jeweiligen Standorten gegeben.

Eine verlässliche Aussage zu verfügbaren Flächen lässt sich aus der „Potenzialflächenauskunft der Landesplanung“ (PAUL) der Stadt Hamburg entnehmen. Hier sind potenzielle Wohnbauflächen und Gewerbeflächen mit Einschätzung zur Verfügbarkeit sowie derzeitiger Nutzung dargestellt. Die Datenbank wird jährlich mit Beteiligung der Bezirksämter und weiteren Akteuren abgestimmt und aktualisiert.

In die Datenbank werden Flächen als „Gewerbe aktiv“ mit folgenden Eigenschaften aufgenommen:

- Flächen ab einer Größe von 0,1 ha
- Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan
- Flächen mit Festsetzung als Gewerbe- /Industriegebiet (GE, GI) oder Industriegebiet nach Baustufenplan (I)
- §34 BauGB Flächen mit der Eigenart eines Gewerbe-/Industriegebietes
- Flächen mit der planerischen/politischen Absicht dort entsprechendes gewerbliches Planrecht zu realisieren (G, GE, GI)

Bei den Potentialflächen handelt es sich primär um städtische gewerbliche und industrielle Entwicklungsflächen im Eigentum von Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH&Co. KG (HIE), Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG), Hafencity Hamburg GmbH, IBA Hamburg GmbH und Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), aber auch einige private Flächen sind enthalten. Die Flächen liegen entweder brach oder sind deutlich untergenutzt, z.T. sind Fremdnutzungen vorhanden und es bestehen Absichten zu Reaktivierung für eine gewerbliche Nutzung. Weiterhin sind private Flächen enthalten, die an städtischen Potenzialflächen angrenzen. Darüber hinaus sind Flächen aufgeführt, die sich noch in Entwicklung befinden, beispielsweise innerhalb einer Konzepterarbeitung, ohne jedoch eine Flächenbilanzierung vor zu nehmen. Keine Aufnahme von Flächen erfolgt bei entgegenstehenden politischen Beschlüssen oder wenn keine Einigung innerhalb der Abstimmungsrunden zu den Potenzialflächen erzielt werden konnte.

Die PAUL-Datenbank (Stand: 01.01.2017) verzeichnet insgesamt 19,08 ha als Potenzial für Gewerbe in Altona. Aufgrund von Überplanungen (N2115 Friedenthallee (ehem. Kolbenschmidt), N2500 Am Diebsteich, N1939 Celsiusweg / Stahlwiete, N2135 Schnackenburgallee (westl.), N1822 Gasstraße / Daimlerstraße, N1523 Vorhornweg, N2711 Alte Sülldorfer Landstraße 400) stehen nach Abzug dieser Flächen nur noch knapp 7 ha zur Verfügung. In den Steckbriefen ist für die jeweiligen Standorte das genaue Erweiterungspotenzial aufgezeigt.

Neuausweisung von Gewerbeflächen

Gewerblich nutzbare Flächen sind knapp in Altona. Der hohe Druck auf dem Wohnungsmarkt und eine erhöhte Nachfrage nach Büronutzungen schaffen im Kontext der wachsenden Stadt eine hohe Flächenkonkurrenz zwischen Siedlungsflächen und den notwendigen Grün- und Erholungsflächen, wodurch die Neuausweisungen von Gewerbeflächen zunehmend erschwert ist. Den-

noch konnte in den letzten Jahren das Angebot durch Neuausweisung von gewerblichen Standorten erweitert werden:

Mit dem neuen Forschungs- und Innovationspark (F&I-Park) am Vorhornweg in Lurup entsteht ein 7,9 ha großer Standort (5,8 ha vermarktbare Fläche) auf der ehemals für die Friedhofserweiterung rückgehaltenen Fläche in direkter Nähe zum bereits bestehenden Standort Lurup und in Nachbarschaft zu DESY. Planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt, dient es laut §2 Abs. 1 des Bebauungsplans Lurup 62/Bahrenfeld 67 „der Unterbringung von anwendungsorientierten Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie innovativen, technologieorientierten Unternehmen und Betrieben (technologieorientiertes Gewerbe). Zulässig sind Forschungs-, Labor- und Hochschuleinrichtungen, forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe sowie forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigen Verwaltungsnutzungen, Produktions-, Werkstatt-, Labor- und Lagerflächen sowie Nebenanlagen und Nebenflächen.“ Als Teil des Forschungs- und Innovationspark Altona mit DESY als Ankerinstitut entsteht ein dichtes Netz aus verschiedenen Standorten mit den Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkten Life Science, Laser- und Nanotechnologie und Materialwissenschaften.



22 Fläche des Forschungs- und Innovationspark Lurup

Eine weitere Neuausweisung von Gewerbeflächen in Bahrenfeld ist derzeit im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Schnackenburgallee / Holstenkamp (Ba66) in Vorbereitung. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und der Schaffung von gewerblichem Planrecht soll der bestehende Gewerbestandort Schnackenburgallee um 3,2 ha erweitert werden. Die Planungen erfolgen im Rahmen der Weiterentwicklung und Umsetzung des Rahmenplanes für Bahrenfeld im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Bebauung auf der Trabrennbahn.



23 Erweiterungsfläche Schnackenburgallee (gestrichelte Linie)

Weitere Potenziale für gewerbliche Neuausweisungen werden aufgrund des Flächenmangels aktuell für den Bezirk Altona nicht gesehen. Eine zentrale Aufgabe ist es daher, in den kommenden Jahren gewerblich genutzte Bestandsgebiete zu qualifizieren und weiter zu verdichten. Exemplarisch hierfür steht der Gewerbestandort Othmarschen. Hier ist mit 3,2 ha ein deutlicher Verlust an Gewerbeflächen zu verzeichnen. Im Gegenzug konnten auf ungenutzten Flächen durch Nachverdichtung mit höhergeschossigen Gebäudeneubauten der bestehende Gewerbestandort weiterentwickelt werden. Ein Rückgang von Gewerbeflächen kann somit nicht grundsätzlich als Indikator genutzt werden. Es bedarf hier einer kleinräumigen Betrachtung der Standorte hinsichtlich Qualität, Dichte und Nutzungsmischung.

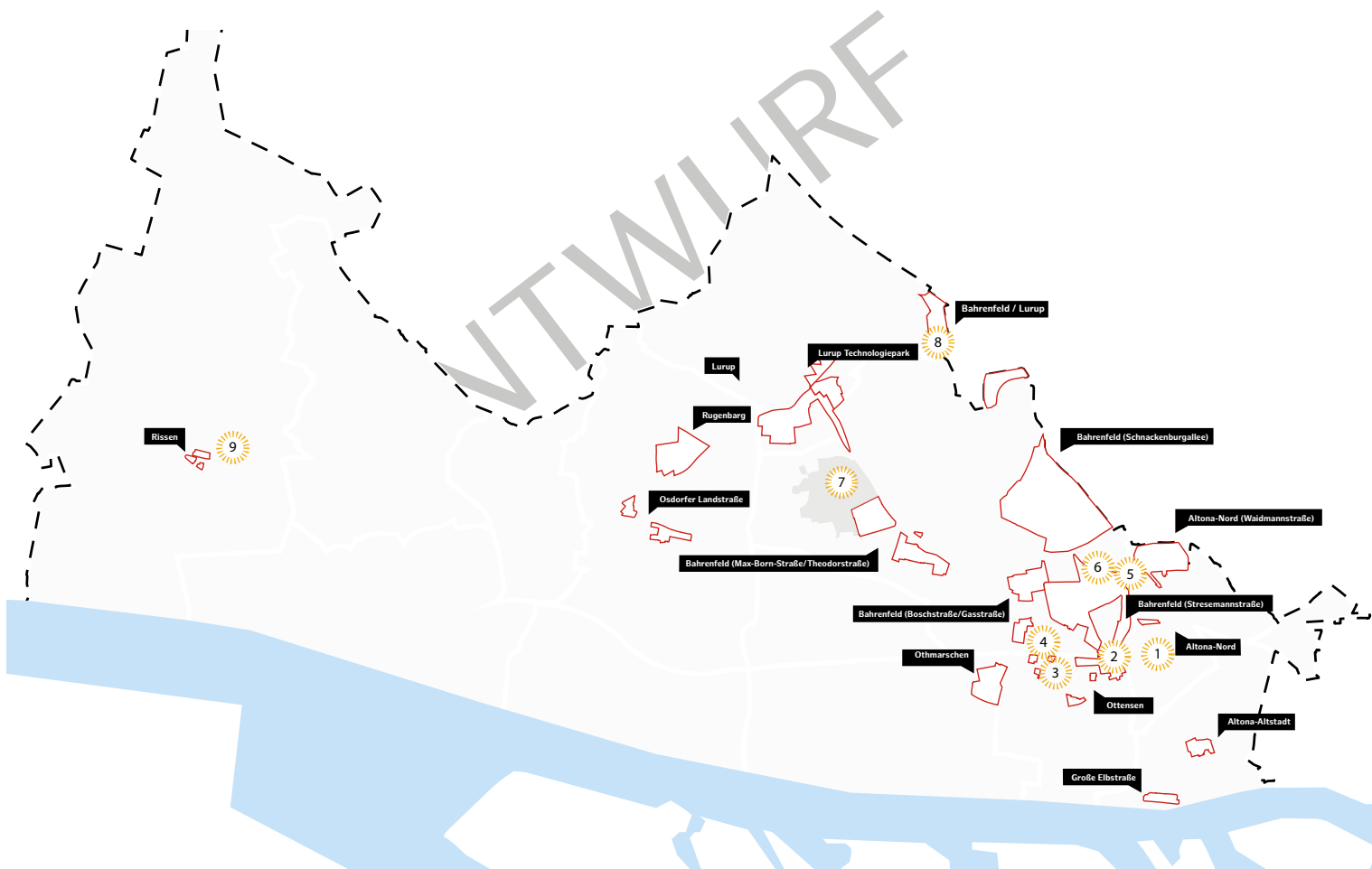
Aktuelle Entwicklungen

1 Holsten-Quartier

Mit dem Wegzug der Holsten-Brauerei nach Hamburg-Harburg verschwindet ein weiterer Produktionsstandort aus Altona. Auf dem Bauereigelände entsteht ab 2020 in direkter Nähe zum neuen Quartier Mitte Altona ein gemischt genutztes Quartier. Gewerbliche Nutzungen, vorwiegend Einzelhandel und Gastronomie, sind in den Erdgeschosszonen vorgesehen. An der Bahntrasse ist zudem Gewerbe in gestapelter Form vorgesehen.

2 Neue S-Bahn Station Ottensen

Seit Januar 2018 liegt der Planfeststellungsbeschluss für die neue S-Bahn-Station in Ottensen vor. Sie soll die Stadtteile Ottensen und Bahrenfeld noch besser an das Hamburger Schnellbahnnetz anschließen sowie das Neubaugebiet in Bahrenfeld erschließen. 2020 soll die neue Station, die zwischen den zwei Eisenbahnüberführungen „Bahrenfelder Steindamm“ und „Daimlerstraße“ liegt, in Betrieb genommen werden. Der Hauptzugang erfolgt voraussichtlich vom Bahrenfelder Steindamm. Einen zweiten Zugang (Zugang West) wird es von der Thomasstraße/Gaustraße geben. Die neue S-Bahn Station verbessert die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Bahrenfeld (Stresemannstraße).





24 Quartier an der Friedensallee

3 Quartier an der Friedensallee

Die Standortaufgabe der bisher dort ansässigen Unternehmen war der Anlass zur Umstrukturierung des insgesamt 8,3 ha großen Gebiets zwischen Gasstraße im Norden, Hohenzollernring im Osten, Friedensallee im Süden und Bahrenfelder Kirchenweg im Westen. Das künftige Quartier an der Friedensallee soll 1.200 neue Wohnungen (davon 400 öffentlich gefördert) sowie 30 Werkstätten und Büros für über 1.500 Beschäftigte beherbergen. Ebenso sind eine Kindertagesstätte und Nahversorgungsangebote geplant. Die Bauarbeiten sollen 2018 beginnen, die Fertigstellung ist in mehreren Bauabschnitten für 2021 anvisiert.

Die Kolbenhöfe sollen mit den Bestandshallen aus Backstein das Zentrum des Quartiers bilden. Das ehemalige 3,6 ha große Produktionsgelände an der Friedensallee, auf dem die industrielle Nutzung 2009 eingestellt wurde, beherbergt mittlerweile verschiedene kulturelle, kreative und gewerbliche Zwischennutzungen in den Gewerbehallen. Das Gebiet ist als Industriefläche ausgewiesen. Von einer Reaktivierung der industriellen Nutzung wurde abgesehen, weil die Flächen aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen nicht mehr den Anforderungen moderner Industriebetriebe entsprechen. Das Planrecht wurde angepasst und ermöglicht die Entwicklung zu einem urbanen Quartiers mit einer gleichgewichtigen Nutzungsverteilung von Wohnen sowie Handwerk, urbaner Produktion und Dienstleistung.

4 Neubau Euler-Hermes

In direkter Nähe zum bisherigen Unternehmenssitz an der Friedensallee und dem Gewerbestandort rund um das Alte Gaswerk entsteht an der Gasstraße bis 2019 der neue Unternehmenssitz als 6-geschossiger Klinker-Neubau. Das jetzige 23-geschossige Hochhaus hat sich aufgrund des hohen Energieverbrauchs als nicht mehr wirtschaftlich erwiesen und wird abgerissen. Hier entsteht ab 2020 das neue Wohnquartier „Ottensener Höfe“, welches zum Quartier an der Friedensallee gehört.



25 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (Quelle: BSW)

5 Vorbereitende Untersuchungen im Umfeld des künftigen Fernbahnhofs Hamburg-Altona

Im Rahmen der geplanten Verlagerung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona an den Diebsteich wurden vorbereitende Untersuchungen eingeleitet. Diese städtebauliche Veränderung wird als große Möglichkeit für den Hamburger Westen und speziell für die Gegend um den Diebsteich angesehen. Durch die neu entstehende Zentralität soll die Entwicklung zu einem modernen und urbanen Stadtquartier vorangetrieben werden. Arbeitsstätten und produzierendes Gewerbe sollen das künftige Bild prägen. Zusammen mit den Akteuren vor Ort werden die Entwicklungsmöglichkeiten erörtert. Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist ca. 70 ha groß und befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung vom Zentrum Altonas (Große Bergstraße/Ottenser

Hauptstraße) sowie in 1,5 km Entfernung vom Eimsbütteler Zentrum (Osterstraße). Damit die Stadt Hamburg die Entwicklungsprozesse geordnet leiten kann, wurde zudem eine Verordnung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts festgelegt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt als Teil der vorbereitenden Untersuchungen einen Rahmenplan für die städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Ziele. In Altona fallen die Gewerbegebiete Altona-Nord (Waidmannstraße) und Bahrenfeld (Stresemann Straße) in den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans.

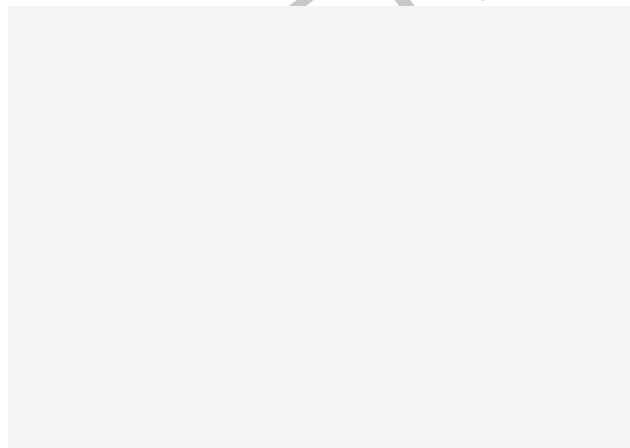
6 Handwerkerhof Altona-Nord

In Altona Nord entsteht am Diebsteich ein neuer innenstadtnaher Handwerkerhof. In dem viergeschossigen Neubau sollen kleinere und mittlere Handwerksbetriebe einen zentralen Standort mit speziell zugeschnittenen Flächen bekommen. Das Bezirksamt Altona unterstützt das Projekt und die Handwerkskammer Hamburg unterstützen das Vorhaben. Voraussichtlich im ersten Quartal 2019 soll das Gebäude mit 18 Gewerbeeinheiten sowie ergänzenden Büroflächen fertiggestellt werden. Auf der Außenanlage werden 43 PKW- sowie zahlreiche Fahrrad-Stellplätze verfügbar sein. Um die Mietkosten möglichst gering zu halten, erhalten alle Einheiten nur eine Grundausstattung.

7 Forschungs- und Innovationspark Altona

Der Forschungs- und Innovationspark Altona ist einer der vier Standortschwerpunkte der Hamburger Innovationsparks. Life Sciences, Laser- und Nanotechnologie, Materialwissenschaften und eine hoch spezialisierte Infrastruktur bilden hier die Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkte. Im Innovationspark Altona sind u. a. der Forschungscampus Bahrenfeld mit dem Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY), die Universität Hamburg (UHH), European XFEL, das Centre für Structural System Biology (CSSB) und das Max-Planck-Institut für Struktur und Dynamik der Materie (MPSD) ansässig.

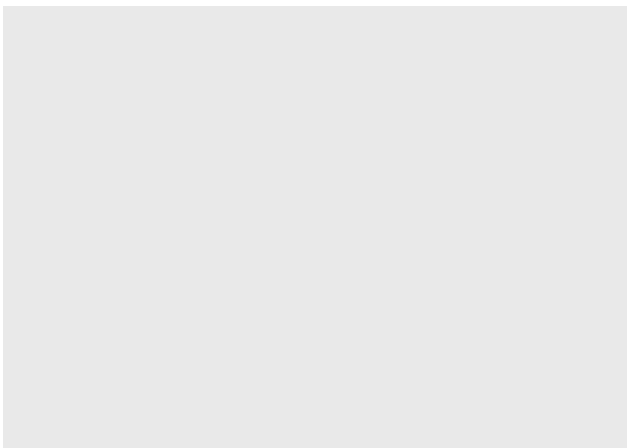
In der Nähe zum DESY werden zudem zwei Technologiezentren für Startups und junge innovative Unternehmen, Ansiedlungsflächen für forschungsbasierte Unternehmen und weitere Forschungseinrichtungen geplant. Ein Technologiezentrum ist auf der Fläche Trabrennbahn in Bahrenfeld vorgesehen. Die Flächen für das zweite Technologiezentrum am Vorhornweg sind bereits 2014 als Sondergebiet Technologiepark zusammen mit F&I-Gewerbeflächen für etablierte Unternehmen in einem Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen, derzeit wird die Erschließung hergestellt.



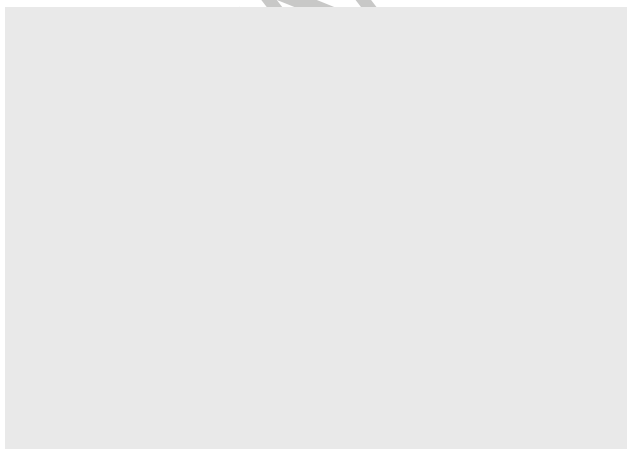
26 Handwerkerhof Altona-Nord Am Diebsteich



27 Der in Planung befindliche F&I-Park am Vorhornweg



28 Entwurf für den Montblanc-Erweiterungsbau



29 Neubau eines Handwerkerhof mit Wohnnutzung an der Alten Sülldorfer Landstraße

8 Museum und Besucherzentrum Montblanc

Auf einer Fläche von 3.600 qm entsteht in Lurup an dem bestehenden Produktionsstandort von Montblanc ein neues Besucherzentrum mit Ausstellungsflächen und einer gläsernen Werkstatt. Der Siegerentwurf stammt von dem Spanischen Architekturbüro Nieto Sobejano Arquitectos. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant.

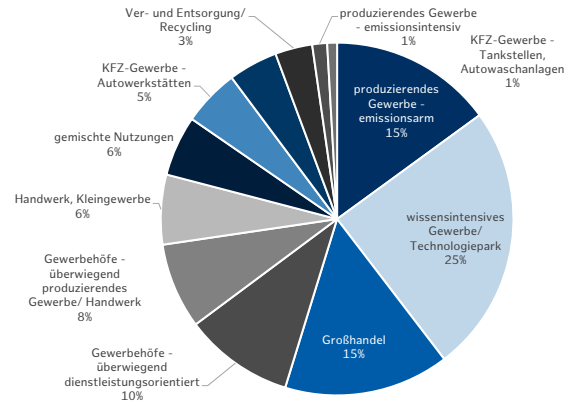
9 Handwerkerhof an der Alten Sülldorfer Landstraße

Südlich der Bundesfernstraße 431 liegt an der Alten Sülldorfer Landstraße das Firmengelände der Berendsohn AG, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Für den Standort sollen neue Wohnbauflächen sowie gewerbliche Flächenpotenziale vor allem für Handwerksbetriebe entstehen. Da das Plangebiet noch als Gewerbegebiet festgesetzt ist (Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988), muss noch eine Änderung des Bauplanungsrechts erfolgen. Die Gewerbenutzung wird in den nördlichen Teil gelegt, auch um den Verkehrslärm abzuschirmen. Sie soll einen Gewerbehof für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe umfassen. Es werden ca. 4.400 m² Bruttogeschossfläche geschaffen, die flexibel und individuell genutzt werden kann. Die Andienung sowie Liefervorgänge erfolgen ausschließlich von der Nordseite. Im südlichen Teil sollen fünf Wohngebäude errichtet werden, die insgesamt 72 Wohnungen beinhalten.

3.3 Struktur der Branchen

Wirtschaftsstruktur in Gewerbestandorten in Altona

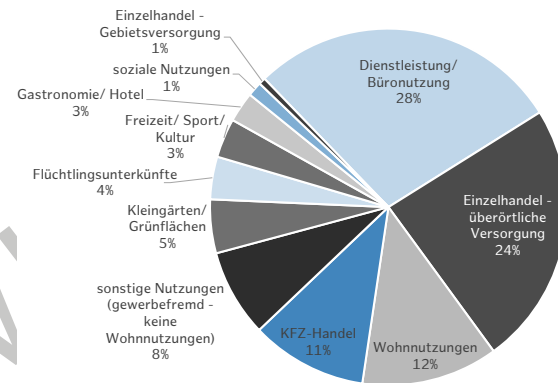
Die Nutzungserhebung des Büros Dr. Lademann & Partner zeigt die Branchenschwerpunkte in Altona auf. Mit knapp 70 ha sticht das wissensintensive Gewerbe besonders hervor. Einen großen Flächenanteil daran hat DESY mit 54,2 ha. Auch das produzierende Gewerbe (emissionsarm) mit 44,1 ha und Großhandel mit 45,8 ha sind häufig vertretene Branchen. Weitere Schwerpunkte sind Gewerbehöfe, Handwerk und Kleingewerbe. Zu den am häufigsten vertretenen gewerbeuntypischen Nutzungen zählen Dienstleistungen/Büronutzung mit 27,2 ha und Einzelhandel (überörtliche Versorgung) mit 23,5 ha. Es zeigt sich, dass die Problematik des Eindringens von Fremdnutzungen wie Wohnen in Gewerbegebiete – zumindest als Hauptnutzung je Flurstücke – mit 12 ha eine eher untergeordnete Rolle spielt.



31 Wirtschaftsstruktur innerhalb GE/GI typischer Nutzungen

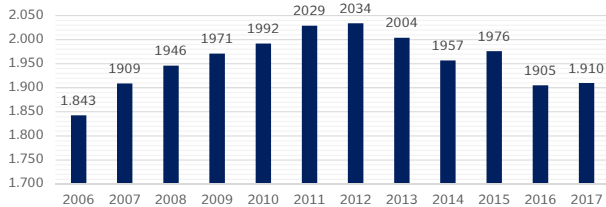
	Nutzung	Nutzung - Erläuterung	Fläche in ha (Netto)	Fläche in % (Netto)
Gewerbetypische Nutzungen	1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	44,1	11
	1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	3,8	1
	2	Logistik	14,9	4
	3	Großhandel	45,8	11
	4	wissensintensives Gewerbe/ Technologiepark	68,6	17
	5	Handwerk, Kleingewerbe	19,3	5
	6a	Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe/ Handwerk	21,9	5
	6b	Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	28	7
	7a	KFZ-Gewerbe - Autowerkstätten	14,5	4
	7b	KFZ-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	2,5	1
8	Ver- und Entsorgung/ Recycling	9,5	2	
9	gemischte Nutzungen	15,4	4	
Gewerbeuntypische Nutzungen	10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	3,2	1
	10b	nicht genutzte Flächen - unbebaut	8,3	2
	11	Dienstleistung/ Büronutzung	27,2	7
	12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	0,6	0
	12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	23,5	6
	13	KFZ-Handel	10,4	3
	14a	Freizeit/ Sport/ Kultur	3,5	1
	14b	Gastronomie/ Hotel	2,7	1
	15	soziale Nutzungen	2	1
	16	Flüchtlingsunterkünfte	3,8	1
17	sonstige Nutzungen (gewerbefremd - keine Wohnnutzungen)	7,9	2	
18	Kleingärten/ Grünflächen	5,2	1	
19	Wohnnutzungen	12,2	3	
1 - 9	Summe: GE-/GI - typische Nutzung		288,3	72
10	Summe: ungenutzte Flächen		11,5	3
11 - 19	Summe: GE-/GI - untypische Nutzung		99	25
1 - 19	Summe der gewerblichen Flächen (Netto)		398,8	-

30 Anteil der Branchen nach Hauptnutzung



32 Wirtschaftsstruktur innerhalb gewerbeuntypischer Nutzungen

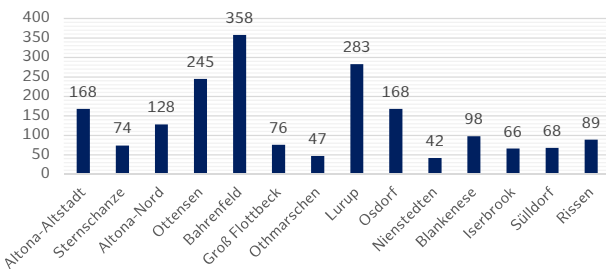
72% der Flächen werden GE/GI- typisch genutzt. Ein Viertel der GE/GI-Flächen (99 ha) werden untypisch genutzt. Nur 3% der Gesamtfläche sind bisher nicht genutzte Flächen, unterschieden in bebaut und unbebaut. Diese Aussage muss jedoch unter Vorbehalt gesehen werden. Die Flächen wurden bei Ortsbesichtigungen unter augenscheinlicher Beurteilung aufgenommen ohne Prüfung der Eigentumsverhältnisse und bestehender Planungen. Eine fundierter Aussage zu Flächenreserven kann durch die „Potenzialflächenauskunft der Landesplanung“ (PAUL) der Stadt Hamburg gemacht werden (s. Flächenpotenziale für Gewerbe, S.30)



33 Entwicklung der Handwerksbetriebe
(Quelle: Handwerkskammer Hamburg - HWR-Gewerbestatistik, Stand: 06.03.2018)

Handwerksbetriebe im Bezirk

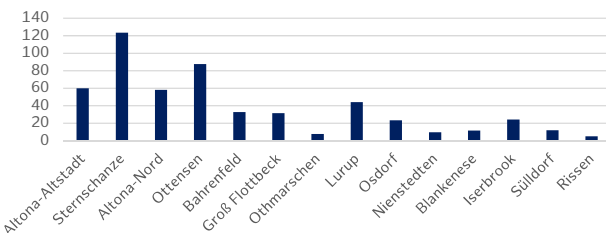
Die Branchenentwicklung im Handwerk hat sich in den Jahren 2006 und 2017 nur gering verändert. Im Jahre 2017 gab es in Altona insgesamt 1.910 Handwerksbetriebe, die bei der Handwerkskammer gemeldet sind. Dies entspricht ungefähr dem Durchschnitt der letzten zwölf Jahre, auch wenn die Anzahl der Handwerksbetriebe zwischen 2006 bis 2012 kontinuierlich angestiegen und seit 2013 wieder etwas abgefallen ist.



34 Betriebsbestand Handwerk in den Stadtteilen des Bezirks Altona
(Quelle: Handwerkskammer Hamburg - HWR-Gewerbestatistik, Stand: 06.03.2018)

Die Entwicklung der einzelnen Branchen zeigt zwischen 2008-2017 einen Rückgang von 18,6 % im Bau- und Ausbaugewerbe, 15,1 % in der Bekleidungsbranche sowie 13,2 % im Nahrungsmittelgewerbe auf. Eine deutliche Zunahme mit 60,8 % ist in der Branchenkategorie Glas, Papier und Keramik festzustellen. (Abb. 36)

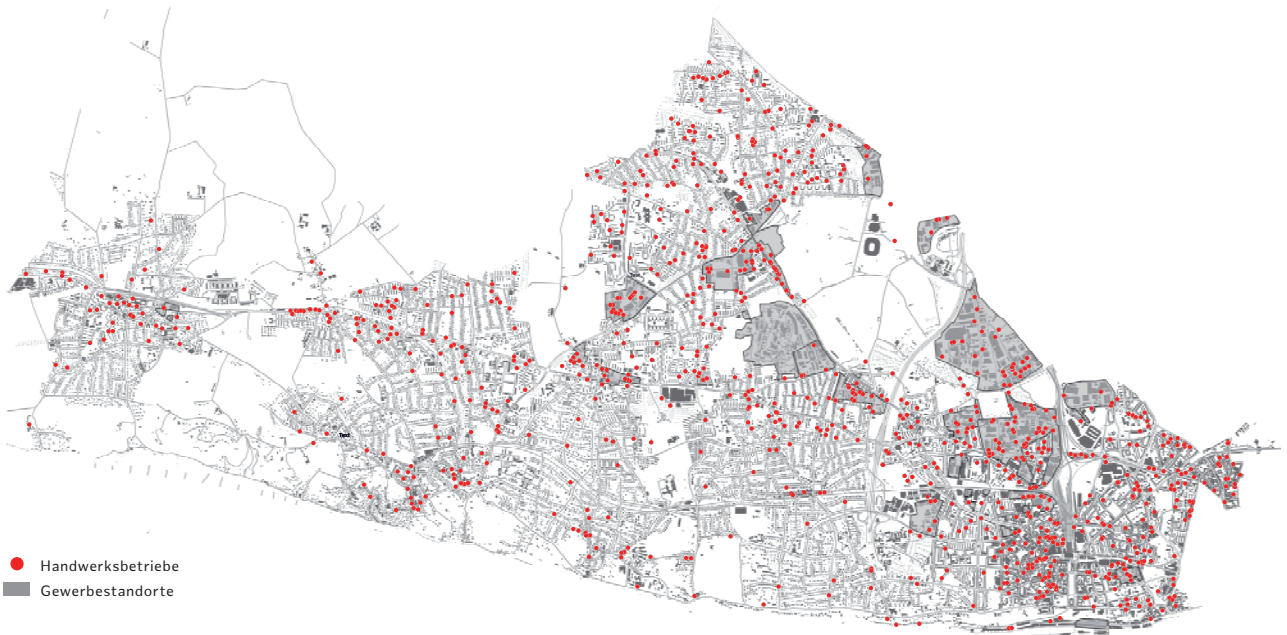
Auf Stadtteilebene haben Bahrenfeld mit 358 und Lurup mit 283 die meisten Handwerksbetriebe. Nicht zu unterschätzen ist die Bedeutung Ottensens als flächenmäßig kleiner und dichtbesiedelter Stadtteil für das Handwerk mit 245 Betrieben. Auch in Altona-Altstadt und Osdorf sind viele Betriebe ansässig.



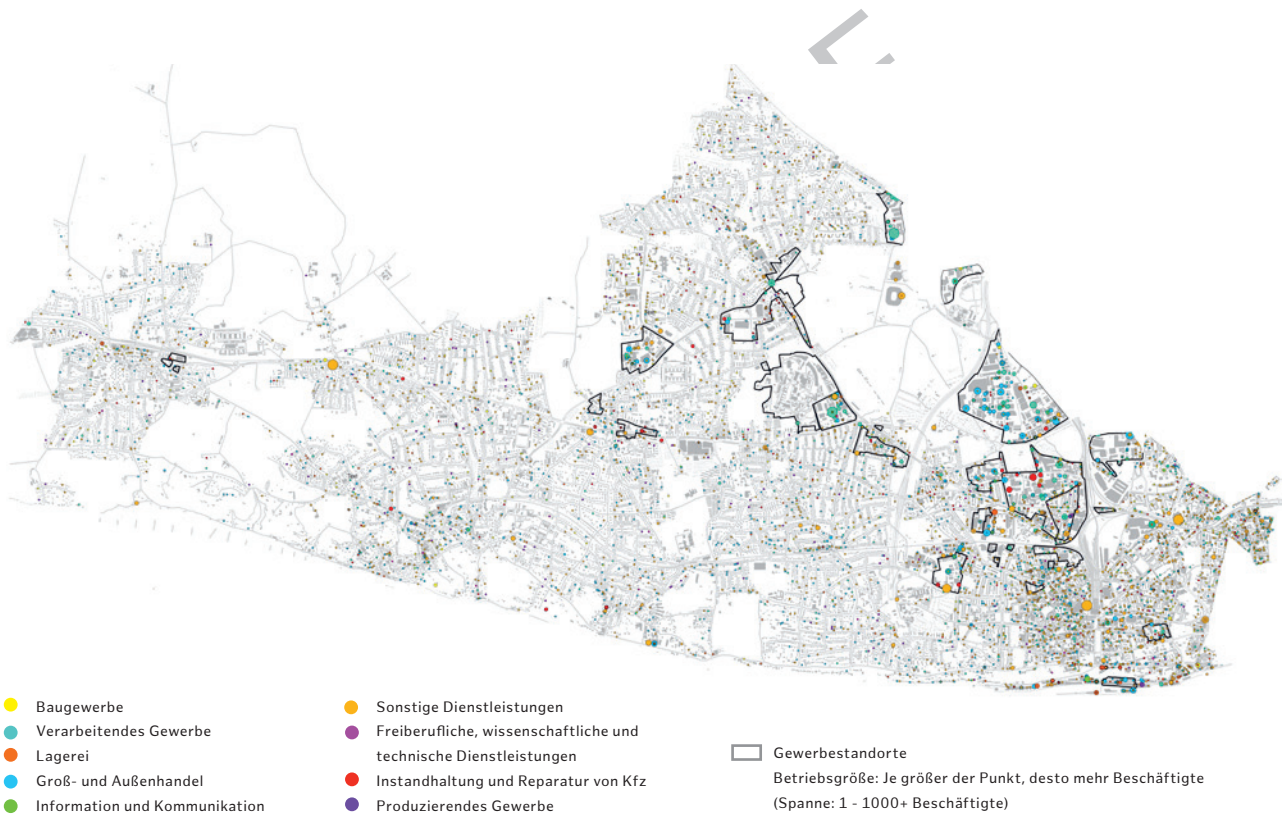
35 Betriebsbestand Handwerk in den Stadtteilen des Bezirks Altona pro Fläche
(Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage Handwerkskammer Hamburg - HWR-Gewerbestatistik, Stand: 06.03.2018)

Branchenentwicklung Handwerk im Bezirk Altona 2006-2017										2008-2017
Branche	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	in %
Bau- und Ausbaugewerbe	451	435	426	434	424	421	397	376	367	-18,6
Elektro- und Metallgewerbe	472	464	462	467	460	446	453	437	430	-8,9
Holzgewerbe	152	152	154	156	164	159	155	164	158	3,9
Bekleidung, Textil, Leder	232	231	234	247	246	230	217	203	197	-15,1
Nahrungsmittelgewerbe	38	37	34	32	30	25	31	29	33	-13,2
Gesundh., Körperpfl., Reinig.	522	573	605	616	628	632	605	588	598	14,6
Glas, Papier, Keramik, sonst.	79	79	77	77	82	91	99	108	127	60,8
Gesamt Handwerk	1946	1971	1992	2029	2034	2004	1976	1905	1910	-1,8

36 Branchenentwicklung Handwerk 2006-2017
(Quelle: Handwerkskammer Hamburg - HWR-Gewerbestatistik, Stand: 06.03.2018)



37 Verortung der Handwerksbetriebe im Bezirk (Auswertung: Bezirksamt Altona, Quelle: Handwerkskammer Hamburg). Hinweis: Herausgefiltert wurden Handwerksbetriebe, die üblicherweise nicht in Gewerbegebieten, sondern meist in zentralen Kern- und Mischgebieten ein Ladengeschäft betreiben (u.a. Optiker, Friseur, Kosmetik)



38 Verortung der Handelsbetriebe im Bezirk (Auswertung: Bezirksamt Altona, Quelle: Handelskammer Hamburg)

Gewerbebetriebe außerhalb von Gewerbegebieten

Die Verortung der Handwerksbetriebe zeigt, dass die räumliche Konzentration der Betriebe in den verdichteten Lagen von Ottensen und Altona-Altstadt sowie entlang der Hauptverkehrsachsen besonders groß ist. Nur verhältnismäßig wenige Betriebe finden sich in Gewerbegebieten. Nach Aussagen der Handwerkskammer sind dies vor allem die klassischen Handwerksbetriebe wie Holz- und Metallverarbeitung sowie Kfz-Gewerbe wie Lackierereien oder Karosseriefachbetriebe, die Emissionen produzieren und daher auf eine Werkstatt in Gewerbegebieten angewiesen sind. Andere Branchen sind auch in Mischgebieten zulässig und siedeln sich häufig hier an. Handlungsbedarf besteht somit darin, Standorte sowohl in Gewerbegebieten als auch in gemischten Quartieren zu sichern. Denn diese sind, aufgrund der Zulässigkeit von Wohnen und Einzelhandel, in besonders hohem Masse bedroht verdrängt zu werden.

Auch in der Karte, welche die kammerzugehörigen Betriebe der Handelskammer verortet, wird deutlich, dass die Handelsbetriebe über das gesamte Bezirksamt verteilt sind. In der Karte sind ausschließlich Handelsbetriebe dargestellt, die einen gewerblichen Schwerpunkt haben. In den Gewerbegebieten sind allerdings besonders die großen Betriebe mit vielen Beschäftigten zu finden.

3.4 Nachfrage-Tendenzen in Altona

Die qualitative Einschätzung zur Nachfrage basiert unter anderem auf der Betrachtung von Beschäftigungszahlen für Hamburg aus dem Jahre 2017 sowie auf einer 2010/2011 durchgeführten Befragung von 250 Unternehmen in Altona durch das Planungsbüro Planquadrat (ausführliche Ergebnisse finden sich im Gewerbeflächenkonzept Altona aus dem Jahre 2012). Die Hälfte der befragten Unternehmen waren Produktionsbetriebe, rund 25 Prozent Dienstleistungs- und 16 Prozent Baugewerbetrieben. Darüber hinaus sind aktuelle Einschätzungen von Handwerkskammer, Handelskammer und Wirtschaftsförderung in die Einschätzung zur Nachfrage eingeflossen.

Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Hamburgs Beschäftigtenzahlen steigen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2017 um 21.200 auf insgesamt 1.246.800 Personen an. Mit einem Wachstum von plus 1,7 Prozent lag Hamburg 2017 damit leicht über der bundesweiten Entwicklung. Der Schwerpunkt liegt mit 87 Prozent aller Erwerbstätigen deutlich im Dienstleistungsbereich und hat ein Wachstum von 1,8 Prozent zu verzeichnen. Das Hamburger Gastgewerbe stieg hier besonders. Im produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Zuwachs von 1,5 Prozent ähnlich positiv. Das Baugewerbe hat hier einen Anstieg von 3,4 Prozent zu verzeichnen (Statistik-Nord 25.01.2018).

Miete vor Eigentum

Die Befragung von Gewerbetreibenden in Altona ergab, dass viele Betriebe angesichts der Dynamik der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Mieten von Flächen bevorzugen. Das Unternehmen erhält sich auf diese Weise seine Flexibilität. 2011 waren 37 Prozent der Unternehmen in Altona Eigentümer ihrer Immobilie, 63 Prozent waren Mieter. Grundsätzlich gilt: Ältere und größere Unternehmen sind eher Eigentümer, junge und kleine Betriebe mit weniger als fünf Beschäftigten sind eher Mieter oder Untermieter.

Kleine Unternehmen und Beschäftigte schätzen integrierte Lagen

Besonders kundenorientierte Betriebe wie das Handwerk, kleinere Dienstleister und Produzenten bevorzugen Standorte in gemischten Quartieren. Ein Umfeld mit der direkten Nähe zu vorhandenen oder potentiellen Kunden ist besonders wichtig, um soziale Kontakte und geschäftliche Beziehungen zu knüpfen und zu pflegen. Zudem ist der Betrieb leicht auffindbar und zu erreichen. Beschäftigte schätzen die Qualität des Stadtteils als Arbeitsort. Im Falle einer Verdrängung von Betrieben durch andere Nutzungen oder Preisanstiege müssen nach Aussage der Handwerkskammer ortsnahe Alternativen geboten werden. Denn bei Verlagerung ins Umland verlieren die Betriebe einen Teil ihres Kundenstammes und stehen zudem häufig vor der Herausforderung Fachkräfte zu finden.

3.5 Differenzierung der Standorte nach Nachfrage-Typen

Das Gutachten „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg“ (HHWI 2013) unterscheidet die Gewerbeflächennachfrage für gesamt Hamburg nach drei Standorttypen. Altonas bestehende Gewerbe- und Industriestandorte sind jedoch in weiten Teilen durch gewachsene und heterogene Nutzungsstrukturen charakterisiert. Eine eindeutige Zuordnung zu den Nachfrage-typen kann daher nur bedingt vorgenommen werden. Lediglich die Gebiete Bahrenfeld/ Lurup, Lurup, Technologiepark, Altona-Altstadt, Ottensen und Bahrenfeld (Theodorstraße) entsprechen größtenteils den Standortkriterien der Grundtypen.

Typ 1: Produktions- und Logistikstandort

Dieser Typ umfasst flächenintensive, klassische Gewerbegebiete mit Produktionsbetrieben. Altona spezifisch hat dieser Typ kleinere Grundstücke und ist emissionsärmer als beispielsweise im Hafengebiet. Die Gebiete Bahrenfeld Schnackenburgallee und Altona-Nord Waidmannstraße können diesem Standorttyp zugeordnet werden. Hier befinden sich schwerpunktmäßig emissionsintensive und emissionsarme Produktionsbetriebe sowie Großhandel. Die interne Erschließung durch ausreichend dimensionierte Gewebestraßen und die direkte Nähe zur Autobahn bieten optimale Standortbedingungen für den Lieferverkehr. Kleinteiliger und weniger räumlich konzentriert erfüllen auch die Gebiete Bahrenfeld/ Lurup und Lurup diese Standortanforderungen.

Typ 2: Standort für wissensorientiertes Gewerbe

Mit dem Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) als Anker haben sich in Altona forschungsnahe Unternehmen angesiedelt. Mit dem neuen F&I-Park am Vorhornweg und dem Bau weiteren Technologiestandorte auf der ehemaligen Trabrennbahn verdichtet sich das Netz an Forschungseinrichtungen sowie innovativen, technologieorientierten Unternehmen mit dem

Schwerpunkt Life Science, Laser- und Nanotechnologie und Materialwissenschaften. Perspektivisch ist zu erwarten, dass sich auch die Nutzungsstruktur der Bestandsgebiete Bahrenfeld (Max-Born-Straße) und Lurup an diese Entwicklung anpassen werden.

Typ 3: Standort für Handwerk und Kleingewerbe

Altona-Altstadt, Ottensen und Bahrenfeld (Theodorstraße) lassen sich eindeutig diesem Typ als dichter und nutzungsintensiver Standort zuordnen. Altbaubestände oder umgenutzte Fabrikgebäude in integrierter Lage ziehen besonders Betriebe der Kreativwirtschaft und Urbanen Produktion an. Auch dienstleistungsorientiertes Gewerbe mit hohem Kundenkontakt schätzt diese Standortbedingungen. Die Standorte Rissen und Rugenbarg können ebenfalls diesem Typ zugeordnet werden, wenngleich ihre Lage weniger zentral ist und die Nutzungsintensität geringer.

Lediglich für den Typ 2 kann Altona mit dem neuen Technologiepark am Vorhornweg in Lurup einen Beitrag zur zukünftigen Nachfrage auf gesamtstädtischer Ebene leisten. Sowohl bei den Gebieten des Typs 1 als auch des Typs 3 stehen Flächenpotenziale nur im Rahmen von Betriebsaufgaben oder durch Nachverdichtungsmaßnahmen zur Verfügung, die vorrangig zur Befriedigung der hohen Nachfrage aus dem Bezirk Altona selbst vorgehalten werden sollten. Da die Entwicklung und Nachverdichtung von bestehenden Gewerbebeständen ein sinnvolles, aber zugleich auch aufwändiges Handlungsfeld darstellt, wird im Weiteren genauer darauf eingegangen.



39 Bild links: Gewerbestandort an der ehemaligen Marzipanfabrik

4 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung in Altona

Das Angebot an Gewerbeflächen in Altona ist begrenzt und die Nutzungsintensität in den vorhandenen Gewerbegebieten hoch. In den vergangenen Jahren ist der Bestand an planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen sukzessiv zurückgegangen, obwohl in der quantitativen Gewerbeflächenprognose aus dem Jahr 2011 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 25 bis 30 Hektar ermittelt worden ist (vgl. Bezirksamt Altona 2012: 44). Derzeit sind 157,2 ha Flächen als Gewerbegebiet und 153,4 ha als Industriegebiet nach aktuellem Planrecht und Baustufenplan festgesetzt (DIP 01.01.2018). Schon jetzt ist durch die Entwicklung des Holsten-Quartiers und der Kolbenhöfe absehbar, dass weitere 12 ha Gewerbeflächen umgewidmet werden.

Dass sich Gewerbe in Altona wandelt, zeigen zahlreiche Entwicklungen aus den vergangenen Jahren. In Ottensen, Altona-Nord und Othmarschen findet eine Neustrukturierung der ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Gebiete statt, hin zu Quartieren, in denen durch innovative Konzepte ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen oder gestapeltes Gewerbe ermöglicht wird. Infrastrukturelle Veränderungen, wie die Verlegung des Fernbahnhofs Altona, haben weitreichende Auswirkungen auf die Gewerbegebiete

Bahrenfeld (Stresemannstraße) und Altona-Nord (Waidmannstraße). Die neue Zentralität wird Aufmerksamkeit auf einen Ort lenken, der Jahrhunderte durch Gewerbe geprägt war. Bestandsgebiete sind weiterzuentwickeln, um nachhaltig auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren zu können und somit langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Bezirks und der Stadt Hamburg sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund liegt die Aufgabe der Gewerbeflächenentwicklung nicht auf der Ausweisung neuer Gebiete, sondern in der Sicherung, Weiterentwicklung und Qualifizierung der Bestandsgebiete.

Auf Basis von vorhandenen Konzepten und Gutachten, vor allem dem Gewerbeflächenkonzept für Altona aus dem Jahre 2012, wurden die bestehenden Ziele und Maßnahmen durch die Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse auf ihre Aktualität hin überprüft und ergänzt. Die im Folgenden aufgeführten Ziele und Maßnahmen bedürfen auch zukünftig einer kontinuierlichen Überprüfung und Anpassung, um veränderten Handlungserfordernissen gerecht werden zu können.

4.1 Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete

Der Stadtstaat Hamburg wird weiter wachsen. Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenressourcen und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Altona treten die Gewerbeflächen zunehmend in Nutzungskonkurrenz – besonders in zentralen, verdichteten Lagen. Auch Handelsbetriebe drängen in die meist gut erschlossenen Gewerbegebiete mit großzügig dimensionierten Grundstücken und guter Anbindung. Sie verringern damit das Angebot an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk, und führen zudem zu einer Erhöhung der Bodenpreise.

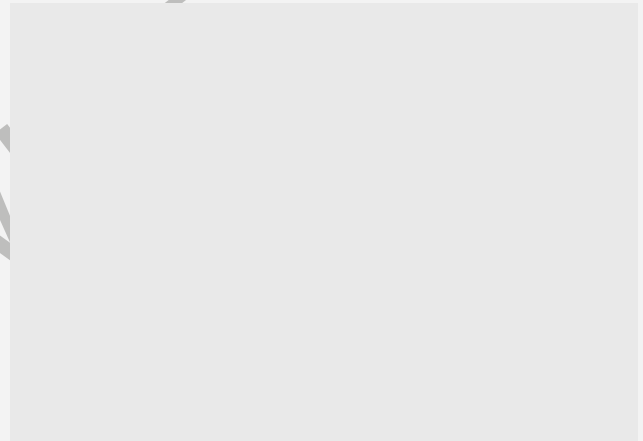
Handlungsbedarfe und Maßnahmen:

- Politisches Bekenntnis zur Sicherung der bestehenden Gewerbegebiete, auch im Sinne einer Planungssicherheit für Gewerbeansiedlungen (u.a. durch politische Beschlüsse, ...)
- Prüfung auf Anpassung der Gewerbegebiete an die aktuelle Baunutzungsverordnung (v.a. Geschäftsbereiche mit gewerblichem Charakter)
- Steuerung von gewerbeuntypischen Ansiedlungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung und zum Ausschluss von Einzelhandel, Dienstleistungen, Vergnügungsstätten, Büronutzungen sowie weiteren untypischen Nutzungen
- Sicherung von Gewerbebetrieben in durchmischten Quartieren durch Entwicklung innovativer Konzepte für ein Nebeneinander von Gewerbe und emissionsempfindlicher Nutzungen (u.a. durch back-to-back-Konzepte) sowie ggf. planungsrechtliche Anpassung (v.a. Urbanes Gebiet)
- Kontinuierliches Monitoring der Flächenentwicklung und jährliche Auswertung der Daten für Altona (u.a. auf Basis des Gewerbeflächeninformationssystems)

Beispiel:

Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel (Karlsruhe)

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan als informelles Instrument wird für das Gewerbegebiet Grünwinkel in Karlsruhe eine langfristige Entwicklungsperspektive zu einem zukunftsfähigen innerstädtischen Gewerbegebiet aufgezeigt. Unter Beteiligung der ansässigen Gewerbetreibenden sieht der Rahmenplan Verbesserungen in der verkehrlichen Erschließung, einer In-Wert-Setzung öffentlicher Räume und eine klare Struktur der Nutzungen mit städtebaulichen Hochpunkten vor. Die Zukunftskarte zeigt zusammenfassend Bereiche mit hohen Veränderungspotenzialen dar. In einer Lupenbetrachtung werden einzelne Teilräume detaillierter dargestellt. Der Rahmenplan wird derzeit durch das Büro berchtoldkrass space&options erarbeitet.



40 Zukunftskarte für das Gewerbegebiet Grünwinkel (Karlsruhe)
(Quelle: berchtoldkrass space&options)

4.2 Optimierung der Flächennutzung innerhalb der Gewerbegebiete

Angesichts begrenzter Flächenreserven steht die effiziente Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen im Fokus der Gewerbeentwicklung. Neben Grundstücks-umstrukturierungen und der Nachverdichtung untergenutzter Flächen, können besonders Gebäudetypologien wie Gewerbehöfe dazu beitragen die Nachfrage nach kleinteiligen und preiswerten Gewerbeflächen in integrierten Lagen zu decken.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen:

- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf un- oder untergenutzten Flächen (u.a. offene Lagerflächen, eingeschossige Baukörper oder großflächige ebenerdige Stellplatzflächen)
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte durch Flächenzusammenlegung und -tausch
- Prüfung auf Verbesserung der privaten Erschließungssysteme (Andienung mehrere Betriebe über die gleiche Zufahrt)
- Unterstützung bei der gemeinsamen Nutzung von betrieblicher Infrastruktur (v.a. gemeinsame Stellplatzanlagen, Lagerflächen, Veranstaltungsräume, Fahrzeuge)
- Förderung von Handwerker- und Gewerbehöfen als Typologie mit effizienter Flächenausnutzung und hoher Nutzungsdichte und -vielfalt (sowohl als öffentliches wie als privates Betriebskonzept)
- Entwicklung von städte- und hochbaulichen Konzepten zur Nachverdichtung von Teilgebieten (u.a. mit exemplarischen Lösungen für Aufstockungen, Stapelung von Nutzungen)

Beispiel:

Handwerkerhof Ottensen

Im Handwerkerhof Ottensen werden seit 2015 auf einer Nutzfläche von 1.410qm preisgünstig auf drei Etagen Gewerbe- und Büroflächen vermietet. In den ersten zwei Geschossen befinden sich Werkstätten. Ein Lastenaufzug ermöglicht die gewerbliche Nutzungen in der zweiten Etage. Büronutzungen sind im dritten Obergeschoss untergebracht. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie Sanitäranlagen reduzieren die Mietbeiträge.

Eine private Initiative von Handwerksleuten und Gewerbetreibenden aus der Nachbarschaft gründete und realisierte den Handwerkerhof. 2013 wurde die städtische Brachfläche an den dafür gegründeten Verein Handwerkerhof Ottensen e.V. verkauft. Zweiter Gesellschafter ist das Mietshäusersyndikat, welches einerseits Stammkapital bei der Finanzierung beisteuerte und andererseits eine Wächterfunktion übernimmt. Mieten dürfen nicht unberechtigt steigen oder das Grundstück und Gebäude zusätzlich belastet und veräußert werden. Das Projekt ist nicht gewinnorientiert ausgelegt. Die Mieteinnahmen dienen dabei der Tilgung des Bankkredits.



41 Handwerkerhof Ottensen

4.3 Funktionale und gestalterische Qualifizierung

Die Ansiedlungspolitik der vergangenen Jahrzehnte konzentrierte sich vornehmlich auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Dabei wurden die Bestandsgebiete in der Planung vernachlässigt. Die Folge heute sind Nutzungskonflikte, Engpässe in der Flächenverfügbarkeit einerseits und Leerstände bzw. Mindernutzungen andererseits, Umweltbelastungen, Modernisierungsrückstände bei Gebäuden und Anlagen, Mängel in der Freiraumgestaltung und Grünausstattung sowie Defizite in der Verkehrserschließung.

Zudem sind es zunehmend weiche Standortfaktoren, die bei der Standortwahl von Betrieben eine ausschlaggebende Rolle spielen. Anspruchsvolle Architektur mit einer hohen Aufenthaltsqualität werden nicht nur von dienstleistungsorientierten Betrieben mit hohem Kundenkontakt, sondern auch von deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschätzt. In Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels kommt diesen weichen Standortqualitäten ein wachsende Bedeutung zu.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen:

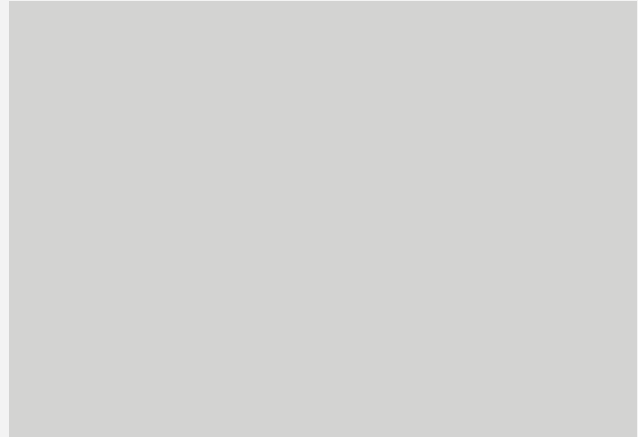
- Festlegung von Erneuerungsschwerpunkten („Hot Spots“) und Entwicklung von städtebaulichen oder stadträumlichen Impulsprojekten (z.B. im Bereich von Gebietseingängen oder zentralen Verkehrsknoten)
- Verbesserung der Erschließung (u.a. Rückstaufflächen für den Lieferverkehr, ausreichend Stellplätze, Straßenführung, Beschilderung und Verkehrsfluss)
- Verbesserung des Nahverkehrs (v.a. zu Stoßzeiten zu Arbeitsbeginn und -ende)
- Ausreichend Nahversorgung, Mittagsangebote und soziale Infrastruktur schaffen
- Einheitliche Beschilderung, Leitsysteme, Beleuchtungssysteme, Möblierung, Werbeanlagen entwickeln
- Qualifizierung des öffentlichen Raums (u.a. Straßenbäume, Pocketparks, Stadtmöblierung, ...)
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung (u.a. durch Gestaltungsleitfäden und Bauberatung im Rahmen von Genehmigungsverfahren)
- Prüfung von Fördermöglichkeiten oder Ausweisung von Sanierungsgebieten für Erneuerungsschwerpunkte
- Funktionale und räumliche Vernetzung mit den umliegenden Quartieren verbessern
- Grünzüge mit Fuß- und Radwegeverbindungen verbessern bzw. herstellen

Beispiel:**Sanierung der Liebigstraße****(Gewerbegebiet Billbrook Hamburg)**

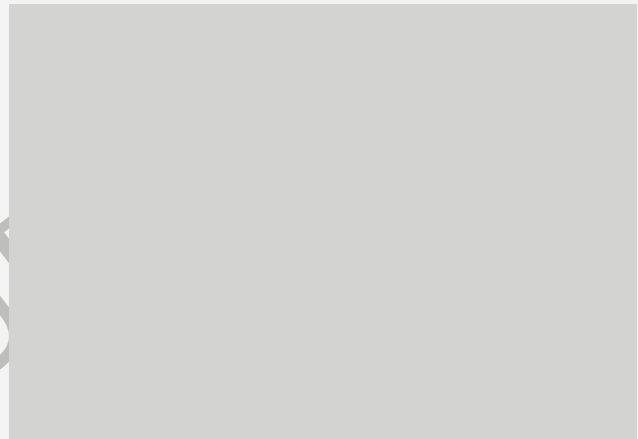
Im Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook wird seit Juli 2017 ein 1,4 km langes Teilstück der Liebigstraße saniert und modernisiert. Ziel ist die Stärkung klimafreundlicher Mobilität in Gewerbegebieten, ohne Verdrängung des Schwerlastverkehrs.

Zu dem Straßenbauprojekt gehören die Sanierung der Fahrbahn, die Verbesserung der emissionsarmen Mobilität (mehr Platz für Radfahrer und Fußgänger), der Neubau von Parkplätzen für Lkw und Pkw, die Modernisierung der Bushaltestellen sowie die Aufwertung der Grünflächen durch „Straßen-Pausen“. Das sind kleine Orte auf den Grünflächen mit Sitzgelegenheiten oder der Möglichkeit sein Fahrrad zu reparieren. Durch die vermehrte Begrünung und die Pflanzung von rund 150 Bäumen wird die Aufenthaltsqualität in der Straße deutlich gesteigert und die klimatische Situation verbessert.

Das Mobilitätsverhalten der Verkehrsteilnehmer vor und nach dem Umbau wird zudem über ein Monitoring ausgewertet. Durchgeführt wird der Vorhaben durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG). Zusätzlich erhält das Projekt im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eine Förderung.



42 Die Liebigstraße heute



43 Skizze für eine Straßenpause von Atelier Le Balto

4.4 Klimagerechte Weiterentwicklung der Bestandsgebiete

Die Klimagerechte Stadtentwicklung versteht sich als Querschnittsaufgabe. Besonders im Gewerbe und der Produktion kann durch Einsparungsmaßnahmen die Energiebilanz verringert werden, wodurch nicht unerhebliche ökologische und ökonomische Vorteile entstehen. Durch Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel können Schäden durch Extremwetterereignisse vermieden oder deutlich verringert werden.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen:

- Energetische Quartierskonzepte auf Gewerbegebietsebene
- Energetische Qualifizierung der Unternehmen (u.a. Energieberatung für Betriebe)
- Car-Sharing Angebote in integrierten Gebieten
- Gemeinsam nutzbare Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Sharing Services in urbanen Produktionsstätten (u.a. gemeinsame Nutzung von Maschinen)
- Erstellung von gebietsbezogenen Klimaanalysekarten, Ermittlung von Risiken und Anpassungsoptionen (z.B. durch Dachbegrünung, Versickerungsmulden, Entsiegelung, Umorganisation sensibler technischer Infrastruktur)
- Nachhaltige Entwässerungs- und Energiekonzepte
- Umsetzung des Klimaschutzkonzepts Altona, v.a. der Handlungsfelder „Nachhaltige Wirtschaft und Green Economy“ und „Qualitätsvolle Entwicklung des Gebäudebestandes“

Beispiel:

Gewerbeflächen im Klimawandel. Leitfaden zum Umgang mit Klimatrends und Extremwettern (Städteregion Aachen)

Gewerbeflächen sind verhältnismäßig anfällig für Extremwetterereignisse in Folge des Klimawandels. Das Schadenspotenzial ist daher erhöht. In dem Leitfaden werden Schadenspotenzial und Anfälligkeitskriterien abgeschätzt, Anpassungsmöglichkeiten dargestellt sowie Kosten-Nutzen-Berechnung von Anpassungsmaßnahmen vorgenommen.

44 Abschätzung des Schadenspotenzials durch Folgen des Klimawandels und Anpassungsmöglichkeiten (Quelle: Städteregion Aachen)

4.5 Etablierung eines aktiven Gebietsmanagements

Der kontinuierlichen fachlichen Begleitung kommt bei der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten eine entscheidende Rolle zu. Denn nur so kann eine Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik anhand konkreter Problemlagen und Handlungsschwerpunkten in den einzelnen Gebieten geschaffen und private Investitionen angestoßen werden. Dabei ist der direkte Kontakt zu den ansässigen Unternehmen und Eigentümern unerlässlich.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen:

- Stärkung der Wirtschaftsförderung Altona als zentraler Koordinator
- Etablierung von teilräumlichen Gebietsmanagements, z.B. im Rahmen der KfW-Förderung auf der Basis von energetischen Quartierskonzepten
- Flächenkataster und Monitoring zu Problemlagen, Eigentumsverhältnissen und emissionsrechtlichen Auflagen sowie Potenzialflächen
- Intensive Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den ansässigen Gewerbetreibenden, Interessensvertretungen (u.a. Handelskammer, Handwerkskammer), Gebietsmanagement und Bezirk
- Mobilisierung und Vernetzung der ansässigen Akteure
- Profilierung der Gewerbegebiete und Bildung von Branchenschwerpunkten (u.a. durch Ansiedlungsstrategie, Gebietsimage, ..)
- Unterstützung und Prüfung von Verlagerungsmöglichkeiten
- Mobilisierung von Flächenreserven
- Förderung von gebietsbezogenen Synergien, z.B. durch gemeinsamen Einkauf oder gemeinsame Bestellung von Dienstleistungen (z.B. Strom, Sicherheitsdienste, Reinigungs- und Servicedienste, Car-sharing, Marketing)

Beispiel:

Gebiets- und Klimaschutzmanagement im Gewerbegebiet Fechenheim-Nord und Seckbach (Frankfurt am Main)

Das Gebiets- und Klimaschutzmanagement stellt einen wichtigen Baustein bei der nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets dar. Hierfür hat die Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH 2016 für den Zeitraum von fünf Jahren ein Gebietsmanagement geschaffen. Zusätzlich wurde durch das Energiereferent eine Stelle für ein Klimaschutzmanagement eingerichtet. Mit einem Büro im Gebiet dient das Management als direkte Anlaufstelle für ansässige Gewerbetreibende und übernimmt eine zentrale Rolle im Entwicklungsprozess wie bei der Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Fachressorts. Aufgaben sind die Vernetzung und Aktivierung der Akteure, Profilierung und Außendarstellung des Gewerbegebiets sowie u.a. Energieberatungen und die Erarbeitung eines Klimaschutzteilkonzepts. Mit einem Verfügungsfond stehen dem Gebietsmanagement Eigenmittel zur Umsetzung von Sofortmaßnahmen zur Verfügung.

45 Homepage des Gewerbegebietes zur Berichterstattung und Ankündigung



5 Handlungskonzept für die Gewerbestandorte

Im Folgenden werden alle Gewerbestandorte Altonas mit einer Größe von über einem Hektar in insgesamt 16 Steckbriefen detailliert vorgestellt. In den Steckbriefen werden Kenndaten wie Gebietsgröße, Planrecht, Erschließung, Nutzungen, Typologie und Flächenausnutzung dargestellt. Darüber hinaus werden der Gebietscharakter, die städtebauliche Struktur sowie die Flächenausnutzung bewertet. Hieraus leiten sich die Entwicklungsstrategien für den jeweiligen Standort ab.

Handlungsbedarfe

Die Zusammenschau der Standorte in der Strategiekarte auf der folgenden Seite zeigt, dass für alle Gewerbegebiete ein mittlerer bis hoher Handlungsbedarf gesehen wird. Um den Gewerbe- und Industriestandort Altona zukunftsfähig zu machen, werden für alle Gebiete planerische, bauliche sowie prozessuale Maßnahmen empfohlen. Dabei wird unterschieden zwischen Gebieten, bei denen es im Wesentlichen um die Sicherung und Qualifizierung des Bestandes geht, und Gebieten, die sich in einem grundsätzlichen Wandlungsprozess befinden. So werden etwa die Entwicklungen rund um den neuen Fernbahnhof Altona langfristige Auswirkungen auf das Gewerbe in Altona-Nord (Waidmannstraße) und Bahrenfeld (Stresemannstraße) haben, die es planerisch zu begleiten gilt. Auch die Ansiedlung des F&I-Park am Vorhornweg im Umfeld von DESY eröffnen neue Perspektiven für die Gewerbestandorte Lurup und Bahrenfeld (Max-Born-Straße).

Mögliche zukünftige Modellgebiete

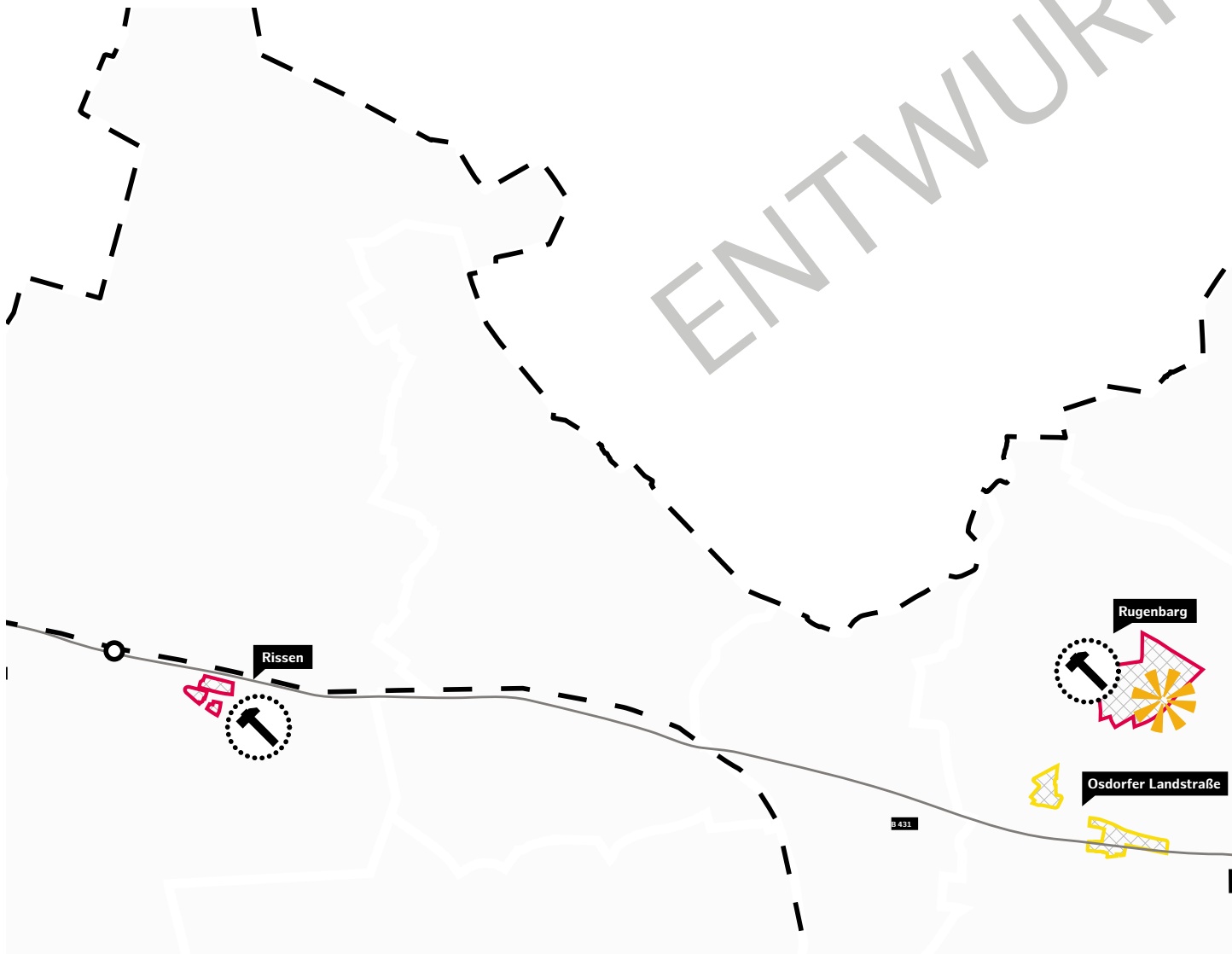
Da aufgrund begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen nicht alle Gebiete kurzfristig erneuert werden können, wird der Fokus auf zwei Modellgebiete

empfohlen, die entsprechend intensiver begleitet und evaluiert werden können.

Der Standort Rugenbarg ist ein wohnortnaher Gewerbestandort mit vielen Handwerksbetrieben und Nahversorgungsfunktion. Chancen zur Stärkung und Profilierung liegen in der Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke und Leerstände. Die Entwicklung eines Handwerkerhofs auf einem derzeit ungenutzten Grundstück kann zu einer deutlichen Aufschwung für das gesamte Gebiet verhelfen. Im Rahmen dessen empfiehlt sich zur Prozessgestaltung, Vernetzung der Akteure und gezielter Vermarktung der Flächen die Etablierung eines Gebietsmanagement.

Der Standort an der Schnackenburgallee ist ein klassischer Industriestandort mit großen Grundstückszuschnitten, vor allem geeignet für emissionsintensive Produktionsbetriebe. Mit einer Fläche von über 90 Hektar ist es der größte zusammenhängende Standort in Altona und von hoher Bedeutung für den Bezirk. Um die Zukunftsfähigkeit des Standortes langfristig zu sichern, bedarf es einer Weiterentwicklung des Standortes. Derzeit ist der Klima-Fahrplan Altona in Bearbeitung und wird im Herbst 2018 fertiggestellt. Auf Grundlage der Energie- und CO₂-Bilanz des Bezirks werden Szenarien für Klimaschutz-Potenziale erstellt. Auch für den Gewerbestandort Schnackenburgallee ergeben sich eine Vielzahl an Möglichkeiten Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Daher ist die Erarbeitung eines Klimaschutzteilkonzepts (Klimaschutz in Industrie- und Gewerbegebieten) zu empfehlen, welches im Rahmen der Kommunalrichtlinie Klimaschutz der Nationalen Klimaschutzinitiative und durch Leitstelle Klimaschutz gefördert werden kann.

ENTWURF



- Typ 1 Industrie und Logistik
- Typ 2 Wissensorientiertes Gewerbe
- Typ 3 Handwerk und Kleingewerbe
- Entwicklung Standorttyp
- Flächenverlust seit 2012
- Neue Flächen seit 2012
- Bestehende Standorte
- Hoher Handlungsbedarf
- Mittlerer Handlungsbedarf
- Gebiet im Wandel
- Mögliche Modellgebiete



1 Altona-Altstadt



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt zentral im Stadtteil Altona-Altstadt zwischen der Jessenstraße und der Mörkenstraße, unmittelbar angrenzend an das Technische Rathaus Altona.

Gebietscharakter der Umgebung

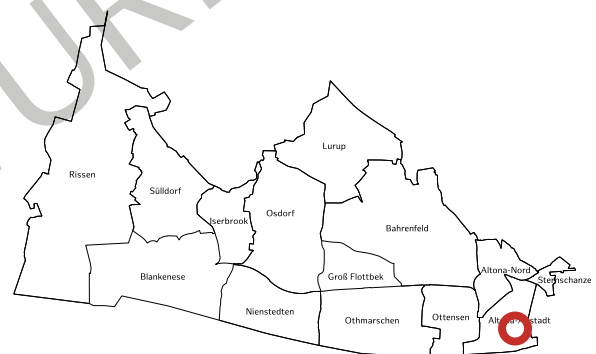
Nordwestlich schließt sich die Große Bergstraße an, welche zahlreiche Einkaufs- und Gastronomieangebote bietet. In direkter Nähe zum Standort befinden sich neben weiteren gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude und Schulen. Im Süden und Osten gibt es in unmittelbarer Nähe städtische Parkanlagen.

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- HIW Bezirk



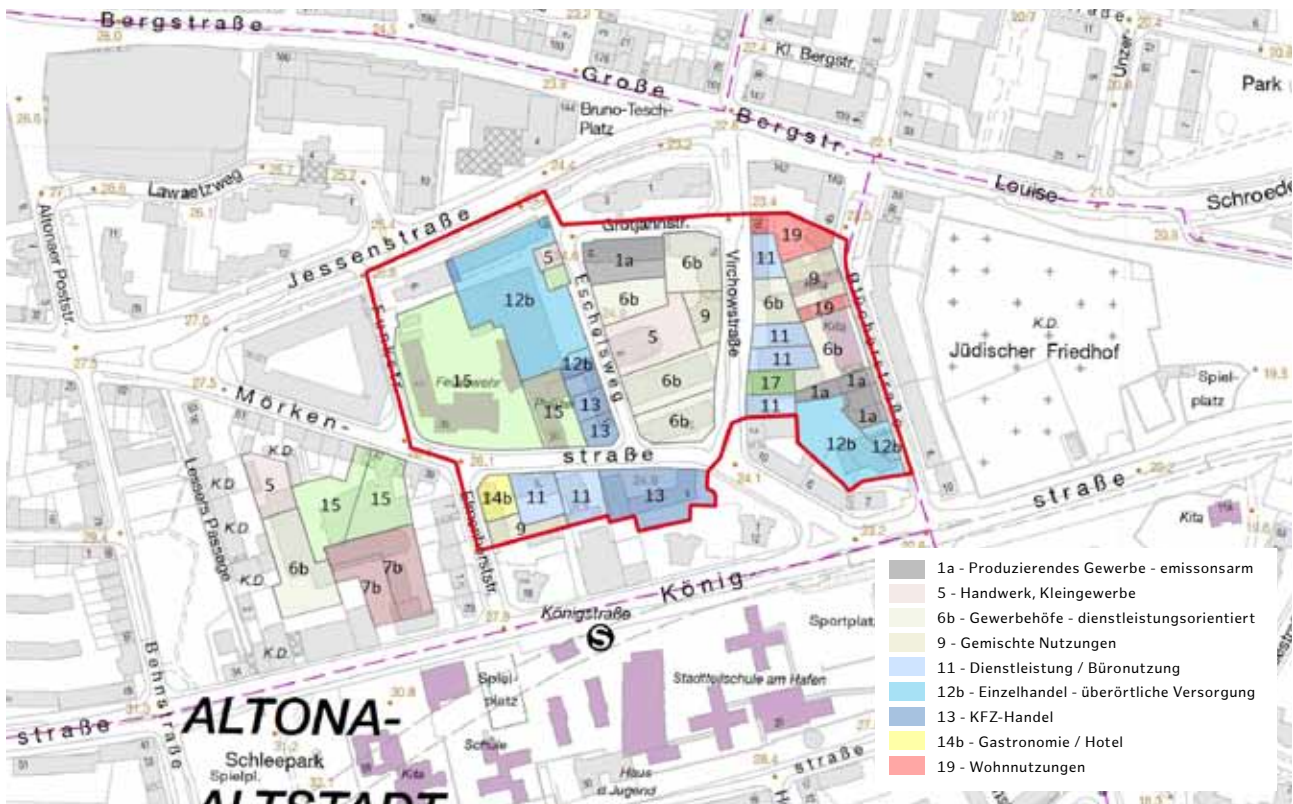
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	36 %
GE/GI-untypische Nutzung	64 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

1 Altona-Altstadt



Gebietscharakter des Standortes

Der hoch verdichtete Standort zeichnet sich durch seine zentrale und integrierte Lage aus und ist besonders für kleinere Betriebe aus dem Bereich Handwerk attraktiv.

Im Westen befinden sich ein Baumarkt und Kfz-Handel, im mittleren Bereich konzentrieren sich Handwerk und kleinere Gewerbehöfe. Im östlichen Bereich sind beide Nutzungsschwerpunkte vorzufinden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

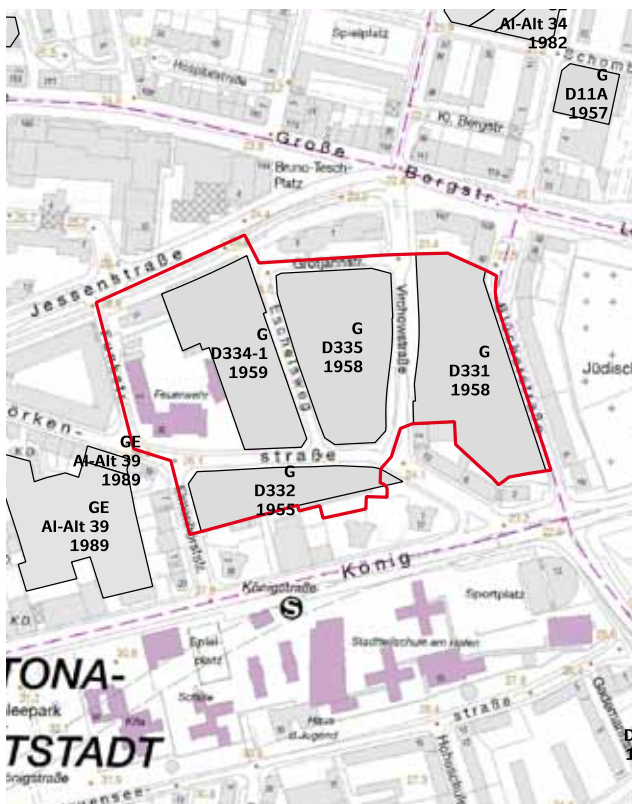
Der Gebäudebestand ist vorwiegend aus den 1960er bis 1980er Jahren und teilweise sanierungsbedürftig. Die offene Bebauungsstruktur, besonders im westlichen Teil, ermöglicht beidseitiges Einfahren, bietet Flächen zum Be- und Entladen sowie private Parkplätze auf den Grundstücken.

An den Rändern des Gebietes liegt die Geschossigkeit bei IV - V und fügt sich damit in die Umgebung ein. Im inneren Bereich sind teilweise eingeschossige Flachbauten sowie Parkplatzflächen.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die vergleichsweise kleinen Grundstücke im Inneren des Gebiets bieten Flächenpotenziale durch untergenutzte Flächen. In der Blücherstraße befinden sich leerstehende Gebäude sowie ein ungenutzter Parkplatz. Die Flächenausnutzung kann künftig durch eine Nachverdichtung mehrgeschossiger Gebäude erhöht werden.

1 Altona-Altstadt



47 Gewerbe in direkter Nähe zu Wohnen (Blücherstr.)



48 Nachverdichtungspotenzial durch höhergeschossigen Baukörper

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	5,0 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	1,2 ha
Flächengröße (GE/GI):	3,8 ha
Privateigentum (netto):	3,8 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNp: Gewerbliche Baufläche
 LAPRO: Gewerbe/Industrie, sowie „Verdichteter Stadt-
 raum“ im Norden und Westen.

Verbindliche Bauleitplanung

Durchführungspläne D331 (1958): G; V g
 D332 (1955); D334 (1959); D335 (1958): G; IV g
 D334 (1957): Besondere Zweckbestimmung Feuerwehr
 Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Zufahrt über Mörkenstraße und Jesenstraße.

Die angrenzenden Straßen Funkstraße und Eschelsweg sind als Einbahnstraßen ausgewiesen, die Blücherstraße endet in einer Sackgasse. Der Straßenraum ist aufgrund der stellenweise ausgewiesenen Halteverbote ausreichend für LKWs dimensioniert. Es gibt nur geringe Rangierflächen für LKWs. Die Fußwege sind teils sehr eng bemessen, besonders im Eschelsweg. Einen separaten Fahrradweg gibt es nicht, hier muss auf die Straße ausgewichen werden.

- vollständig erschlossen
- Breitbandanschluss

Nahverkehr

Erreichbar über die Buslinien 112 und 283.
 Die S-Bahnstation Königstraße liegt in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Altona ist in fußläufiger Entfernung.

Entfernung

Flughafen 12,2 km; A7 in ca. 5 km, A1 in ca. 9 km

1 Altona-Altstadt



49 Schmalen Straßenraum eingeschränkt durch Parken (Eschelsweg)



51 Geringe Geschossigkeit der Gebäude in der Virchowstraße



50 Potenzialfläche für einen Gewerbehof (Eschelsweg)



52 Bestand vorwiegend aus den 1960-80er Jahren (Mörkenstr.)

05 Entwicklung

Das Gebiet hat eine hohe Lagequalität, sowohl hinsichtlich der Erreichbarkeit als auch der Versorgung. Das Gebiet zeigt zur Zeit einen Schwerpunkt im Handwerk. Aufgrund der integrierten Lage sind die Handwerksbetriebe zu sichern und eine weitere Ansiedlung von urbanen Produktionsstätten zu empfehlen.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017):

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Altersbedingte Abnutzungserscheinungen des Gebäudebestandes, teilweise sind Leerstände vorhanden.
- Der enge Straßenraum erschwert die Erschließung für größere LKWs.
- Einzelhandel zieht vermehrt Kundenverkehr in das Gebiet.
- Die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten schränkt mögliche Emissionen ein.

- Hoher Umnutzungsdruck zu Dienstleistungen und Wohnnutzungen aufgrund der Standortgunst

Entwicklungsstrategie

- Realisierung eines Gewerbehofes im Innenbereich (Eschelsweg)
- Prüfung auf Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung
- Verbesserung der privaten Erschließungssysteme
- Unterstützung bei der gemeinsamen Nutzung von betrieblicher Infrastruktur
- Steuerung/Verlagerung von untypischen Nutzungen v.a. Einzelhandel und Dienstleistung
- Etablierung einer Car-Sharing Station

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Nachverdichtung durch Wohnungsbau in der Blücherstraße geplant
- Prüfung der Realisierbarkeit eines Gewerbehofes in Abstimmung mit den privaten Eigentümern

2 Altona-Nord



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Die Teilfläche im Norden befindet sich in einer Insellage, begrenzt durch Bahntrassen sowie die Stresemannstraße. Im Süden befindet sich das Holsten-Areal.

Gebietscharakter der Umgebung

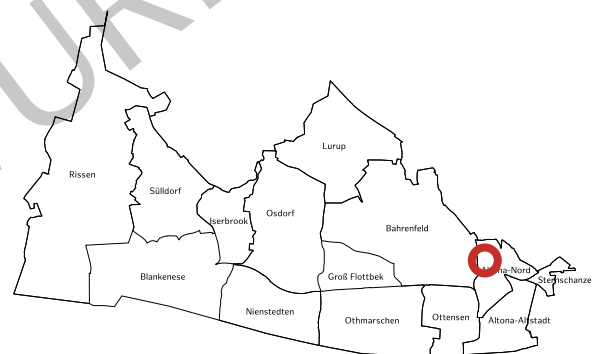
Der Stadtteil Altona-Nord befindet sich in einem Strukturwandel. Ursprünglich vor allem gewerblich und industriell geprägt, entstehen neue Wohnquartiere.

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- HIW Bezirk



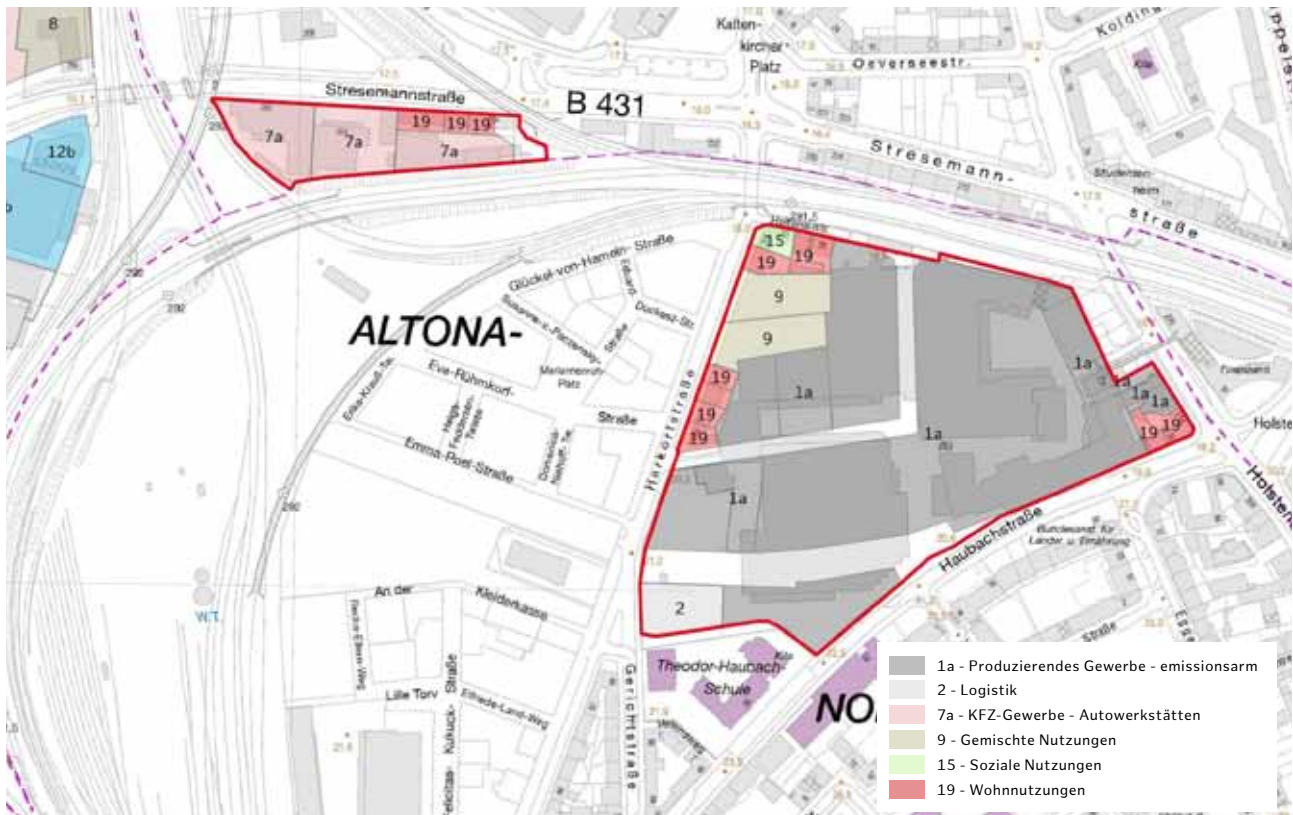
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	89%
GE/GI-untypische Nutzung	11%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

2 Altona-Nord



Gebietscharakter des Standortes

In dem Gewerbegebiet, stark verlärmert durch Bahntrassen und Stresemannstraße, befindet sich neben Wohngebäuden überwiegend KFZ-Gewerbe in Hinterhoflagen.

Durch die Großform der Holstenbrauerei hat das Gebiet einen städtebaulich peripheren Charakter.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Im östlichen Bereich befinden sich straßenbegleitend fünfgeschossige Wohngebäude, auf dessen rüchwärtigem Teil sich wie im übrigen Gebiet kleine Hallenstrukturen für Werkstätten befinden. Die Gebäude sind insgesamt in einem schlechten Zustand. Die Gewerbebetriebe sind von der Stresemannstraße aus kaum sichtbar. Die Holstenbrauerei bildet eine geschlossene Einheit im Stadtteil.

Flächenausnutzung und Potenziale

Es sind keine Potenzialflächen vorhanden.

2 Altona-Nord



53 Das Gebiet an der vielbefahrenen Stresemannstraße



54 Erschwerte Auffindbarkeit der Betriebe in den Hinterhöfen

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	9,9 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	0,9 ha
Flächengröße (GE/GI):	9,0 ha
Privateigentum (netto):	9,0 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

BS 11 (1955): I
AI-Alt 16 / AI-No 13 (1992): GI
AI-No 26 (2014): GE

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren:
Umwidmung des Holsten-Areals in ein Wohnquartier

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gebiet wird direkt über die Stresemannstraße erschlossen.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien 3, 180, 602 haben eine Haltestelle in direkter Nähe.

Der S-Bahnhof Diebsteich ist fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 12,2 km; A7 in ca. 5 km, A1 in ca. 9 km

2 Altona-Nord



55 Kleinteilige Nutzungsstruktur auf engem Raum (Stresemannstr.)



57 Die Produktionshallen der Holsten-Brauerei



56 Einfahrt zu den Betrieben von der Stresemannstraße



58 Das Gelände der Holsten-Brauerei bilden eine geschlossene Einheit

05 Entwicklung

Das Gebiet befindet sich im Wandel. Mit dem Wegzug der Holsten-Brauerei 2019 wird auf dem Gelände ein Wohnquartier entwickelt. Im Rahmen der Neustrukturierung des Holstenareals werden voraussichtlich 28.000 qm BGF gewerbliche Nutzungen in gestapelter Form im nördlichen Bereich untergebracht werden. Das Gebiet an der Stresemannstraße kann als Gewerbestandort weiter gehalten werden.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

Es sind keine konkreten Vermarktungshemmnisse bekannt.

Entwicklungsstrategie

- Sicherung des produzierenden Gewerbes im Umfeld des künftigen Standorts des Fernbahnhofs Altona
- Prüfung auf Erweiterung des Standortes um Flächen nördlich der Stresemannstraße
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Abstimmung von Erneuerungsbedarfen und -möglichkeiten des Gebäudebestands mit den Eigentümern und Nutzern

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Prüfung auf Anpassung der Gewerbegebiete an die aktuelle Baunutzungsverordnung (Stresemannstraße)
- Konzeptentwicklung für Gewerbe im Holsten-Quartier

3 Altona-Nord (Waidmannstraße)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt nördlich des Zentrums Altonas und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Diebsteich“. Das Gewerbegebiet liegt an der Kieler Straße und ist durch die Waidmannstraße und den Haferweg erschlossen.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Westen wird das Gebiet durch Bahntrassen begrenzt, östlich befinden sich Wohngebiete. Im Norden und Süden schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen an. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Nahversorgung ist durch einen REWE-Markt an der Kieler Straße gegeben.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	89 %
GE/GI-untypische Nutzung	11 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

3 Altona-Nord (Waidmannstraße)



Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet kann als klassischer Produktionsstandort bezeichnet werden. Hier sind großflächige Betriebe mit leichten Emissionen und hohen Flächenbedarfen ansässig. Das produzierende, emissionsarme Gewerbe, Ver- und Entsorgung sowie Großhandel kommen in etwa gleichen Anteilen im Gebiet vor.

Im Übergang zur Wohnbebauung im Südosten sind die Nutzungen Wohnen und Einzelhandel sowie Handwerk vorzufinden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Große Hallen- und mehrgeschossige Gebäudestrukturen prägen das Gebiet. Die Grundstückszuschnitte sind dementsprechend groß. Die Gebäudesubstanz ist unterschiedlich - von historischen Backsteinbauten zu hochmodernen Lagerhallen.

Flächenausnutzung und Potenziale

Das Gebiet ist hochverdichtet bei relativ großen Grundstückszuschnitten. Es sind wenig Potenziale zur Nachverdichtung vorhanden. Investitionen in Neubauten, wie der Großhandel im Norden, bestätigen die Lagequalität für die Betriebe.

3 Altona-Nord (Waidmannstraße)



59 Enger Straßenschnitt in mangelhaftem Zustand (Waidmannstr.)



60 Zentralität als Standortfaktor

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	20,7 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	3,2 ha
Flächengröße (GE/GI):	17,5 ha
Privateigentum (netto):	17,5 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen

LAPRO: Gewerbe/ Industrie

Das Gebiet an der Waidmannstraße grenzt im Bereich des Bahnhofs Diebsteich an die Landschaftsachse zum Volkspark, Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaus-halt.

Verbindliche Bauleitplanung

BS 11 (1955): I

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Waidmannstraße, Haferweg, Große Bahnstraße und Kieler Straße. Das untergeordnete Straßennetz ermöglicht die interne Erschließung der Betriebe. Der Straßenzustand der Großen Bahnstraße, Waidmannstraße und des Haferwegs ist ungenügend für den Lieferverkehr. Der Straßenschnitt und die seitlich parkenden PKWs erschweren das Rangieren besonders für große LKWs. Teils führt Kopfsteinpflaster zu Lärmemissionen. Fuß- und Radwege sind ungenügend ausgebaut.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien 183, 283 über Kieler Straße, die S-Bahnhaltestelle Diebsteich ist in 2-6 min fußläufig erreichbar, mit Ausbau des Haltepunkts für den Fernverkehr gewinnt der Standort an Zentralität.

Entfernung

Flughafen 10,8 km; A7 4 km, A1 11 km

3 Altona-Nord (Waidmannstraße)



61 Verlegung des Fernbahnhofs mit Auswirkungen auf Standort



63 Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Gewerbe (Kieler Str.)



62 Fahrradstellplätze auf privatem Betriebsgelände



64 Gewerbetypische emissionsintensive Nutzungen (Große Bahnstr.)

05 Entwicklung

Vor dem Hintergrund der Verlegung des Fernbahnhofs von Altona an den Diebsteich muss der Gewerbebestandort gesichert werden:

Der Standort mit zentraler Lage im Bezirk ist besonders wichtig, da er die Nachfrage nach großen Grundstücken bedienen und Betriebe mit leichten Emissionen aufnehmen kann. Eine weitere Verdichtung der gewerblichen Nutzungen ist in geringem Maß möglich.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Zwischen der direkt angrenzenden Wohnbebauung und den Betrieben können Konflikte aufgrund erhöhter Lärmemissionen auftreten
- Zuzug emissionsempfindlicher Nutzungen durch den Ausbau des Bahnhof möglich
- Verdrängungsgefahr der Produktionsbetriebe durch Anstieg der Bodenpreise

Entwicklungsstrategie

- Sicherung des produzierenden Gewerbes
- Weiterentwicklung des Bahnhofumfeldes zu einem urbanen, modernen, arbeitsplatzintensiven und durch das produzierenden Gewerbe geprägten Quartier.

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Festlegung von Erneuerungsschwerpunkten („Hot Spots“) und Entwicklung von städtebaulichen oder stadträumlichen Impulsprojekten
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten und Wahrung der baukulturellen Identität bei Sanierung und Neubauten
- Prüfung auf Anpassung der Gewerbegebiete an die aktuelle Baunutzungsverordnung
- Entwicklung von städte- und hochbaulichen Konzepten zur Nachverdichtung von Teilbereichen
- Funktionale und räumliche Vernetzung mit den umliegenden Quartieren verbessern
- Verbesserung der Fuß- und Radwegführung

4 Ottensen



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt zentral im Stadtteil Ottensen und nordwestlich vom Bahnhof Altona. Das Gebiet besteht aus insgesamt sechs Teilflächen an der Gaußstraße, Völckestraße, Behringstraße und den Kolbenhöfen an der Friedensallee.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Osten und Norden wird das Gebiet durch die Trasse der S-Bahn begrenzt. Die Gewerbeflächen liegen inmitten von verdichteten Geschosswohnungsbau, Schulen und Bürostandorten.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	35 %
GE/GI-untypische Nutzung	64 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	1 %

4 Ottensen



Gebietscharakter des Standortes

Der Gewerbestandort Ottensen ist nur bedingt als zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbar, sondern besteht aus verschiedenen Teilflächen. Neun Gewerbehöfe prägen den Standort. Weiter sind Handwerk, Dienstleistung und Büronutzung, vereinzelt Wohnen, ein Bauwagenplatz sowie kulturelle Nutzungen vorhanden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Die Bebauungsstruktur der Gewerbestandorte ist, wie der Stadtteil insgesamt, stark verdichtet und kleinteilig. Historische Industriegebäude wie die ehemalige Maschinenfabrik an der Völkersstraße werden seit 1980 als Gewerbehof genutzt. Auch auf dem ehemaligen Produktionsstandort Kolbenschmidt, welches nun zu einem gemischten Quartier entwickelt wird, bleiben Bestandhallen und Gewerbe erhalten. Der prägende Charakter des Gebietes wird gewahrt.

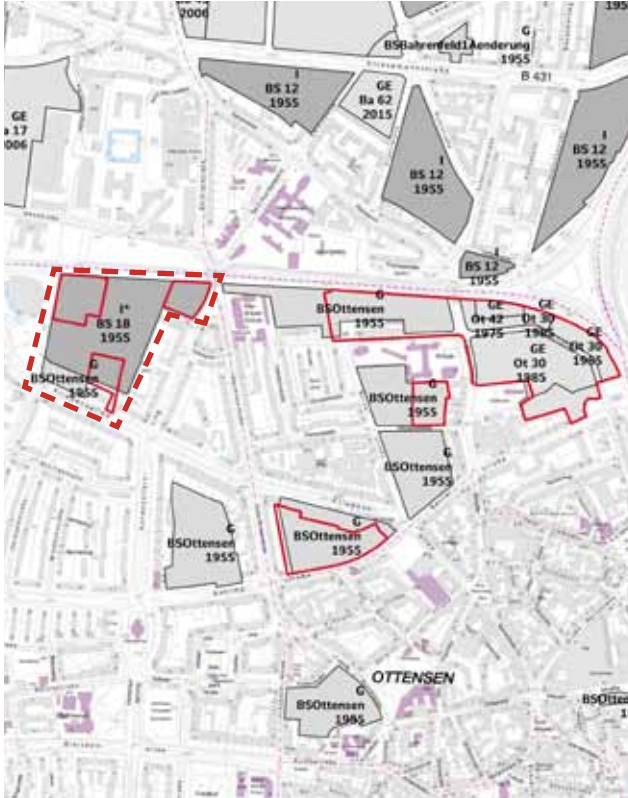
Die IV- bis V-geschossige, vorwiegend straßenbegleitende Bebauung enthält vereinzelt auch einige Halbenstrukturen. Der Gebäudebestand ist überwiegend saniert mit teils ergänzenden Neubauten.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die kleinen Grundstücke schaffen eine hohe Dichte an unterschiedlichen Nutzungen. Der 2015 fertiggestellte Handwerkerhof Ottensen hat auf die räumliche Enge mit der Stapelung von Nutzungen reagiert.

Am Standort Gaußstraße 75 sind zwei Flächen als Potenzialflächen (PAUL 2017) dargestellt: Eine städtische Fläche (0,5 ha) auf der sich derzeit ein Bauwagenplatz befindet und eine private Fläche (0,3 ha) mit jeweils kurzfristiger Verfügbarkeit.

4 Ottensen



65 Schild erleichtert Orientierung (Friedensallee)



66 Standorte im Wandel - Kolbenhöfe und Euler Hermes (Friedensallee)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	11,8 ha
Erschließungs-/ Grünfläche:	1,3 ha
Flächengröße (GE/GI):	10,5 ha
Privateigentum (netto):	10,0 ha
FHH-Eigentum (netto):	0,5 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BS 18 (1955) : I*; G; IV
Ot 30 (1985): GE; III; GRZ: 0,8; GFZ: 2,0
Ot 42 (1975): GE; I; GRZ: 0,8; GFZ: 2,0

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren:
Ot66 Kolbenschmidt und Schwarzkopf (s. Karte, gestrichelte Linie)

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Dichter und hochfrequentierter Straßenraum, keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Parkraum sowie Rangierflächen für den Lieferverkehr sind stark begrenzt. Fuß- und Radwege sind in einem ungenügenden Zustand. Fahrradstellplätze befinden sich vorwiegend auf privatem Gelände. Am Standort Behringstraße befindet sich eine Car-Sharing Station in der Tiefgarage.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien 37, 150, 283, 288 im Gebiet
S-Bahnhöfe Altona und Bahrenfeld sind fußläufig erreichbar, mit dem neuen S-Bahnhof Ottensen wird der Standort 2020 an Zentralität gewinnen.

Entfernung

Flughafen 12,4 km, A7 2 km, A1 14 km

4 Ottensen



67 Flächeneffizient durch gestapelte Nutzungen (Gaußstr.)



69 Umnutzung in Ottensen - früher Fabrik, heute Gewerbehof (Völckerstr.)



68 Beengter Straßenraum verstärkt durch beidseitiges Parken (Gaußstr.)



70 Gewerbehof mit ausreichend Rangierflächen im Innenhof (Barnerstr.)

05 Entwicklung

Das historisch gewachsene Gebiet wird intensiv genutzt und erfährt aufgrund der zentralen Lage eine hohe Nachfrage. Die vorhandenen Betriebe gilt es durch Weiterentwicklung der Standorte und Schutz vor Umnutzungen zu sichern. Die Standortgunst und Betriebsstruktur ermöglicht die Entwicklung urbaner Gewerbehof- und Mobilitätskonzepte.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0,5 ha privat: 0,3 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- enger, teils unebener Straßenraum erschwert Befahrbarkeit für den Lieferverkehr
- Nähe und Durchmischung mit Wohnen schränkt Gewerbenutzungen ein
- Verdrängung von Betriebsstätten durch hohe Bodenpreise und untypische Nutzungen

Entwicklungsstrategie

- Schutz des Gewerbes vor Verdrängung durch gewerbeuntypische Nutzungen
- Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbehöfen
- Entwicklung eines Schwerpunkts für urbane Produktionsstätten mit hoher Nutzungsdichte und -mischung
- Wahrung der baukulturellen Identität bei Sanierung und Neubauten
- Aktive Flächenentwicklung und Begleitung durch Bezirk
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsführung
- Entwicklung von integrierten Mobilitätskonzepten für urbane Betriebsstätten

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- laufendes Bebauungsplanverfahren Kolbenhöfe
- Entwicklung eines gewerblichen Nachnutzungskonzept für die Potenzialflächen an der Gaußstraße 75 unter den Gesichtspunkten Flächeneffizienz, hohe Nutzungsdichte und -vielfalt, hohe architektonische Qualität.

5 Othmarschen



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt südlich des Bahnhofs Bahrenfeld. Im Osten verläuft der Friesenweg, im Norden die Behringstraße.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet wird im Wesentlichen von Wohnnutzung umschlossen, östlich von älteren Gebäudebeständen, im Norden und Westen grenzen neue Wohnquartiere des Othmarschen Parks unmittelbar an das Gewerbegebiet an. Südlich der Behringstraße liegen das Krankenhaus Altona sowie Kleingärten.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

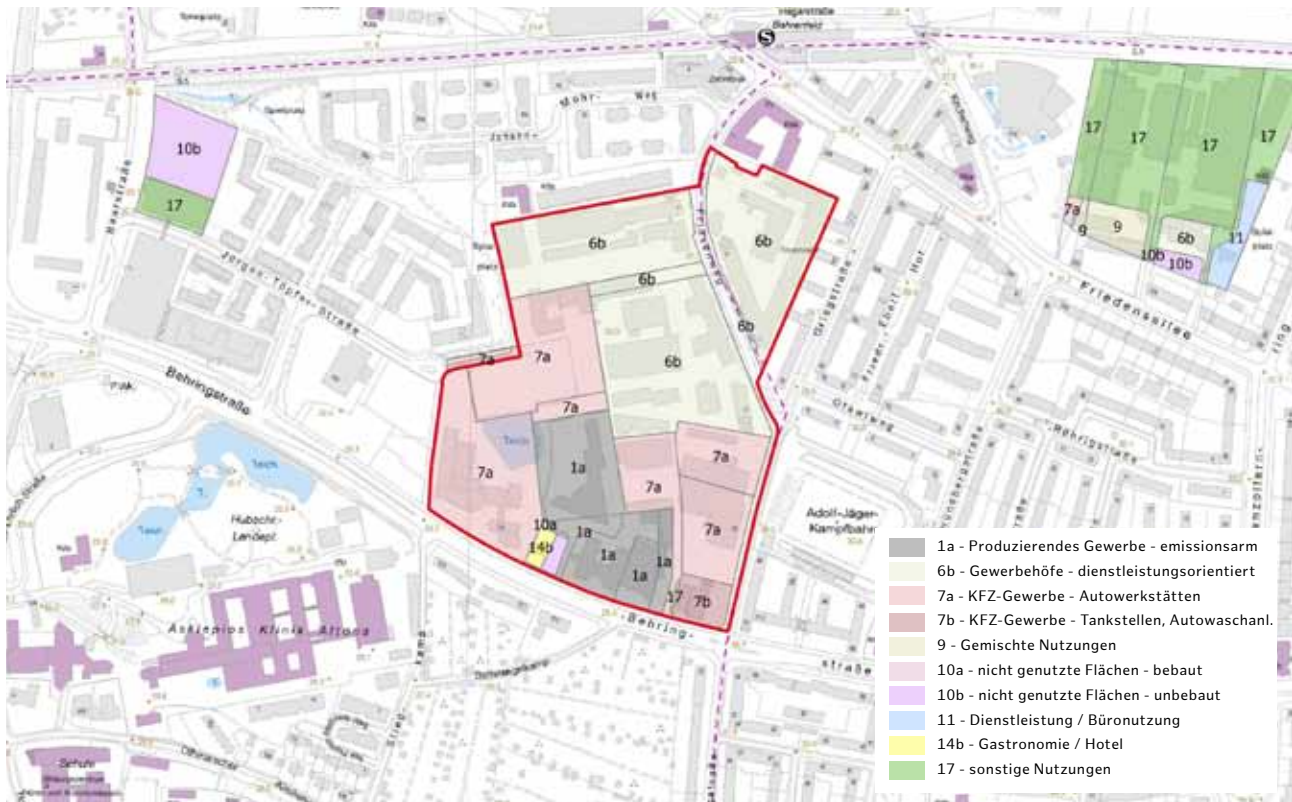
Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	99 %
GE/GI-untypische Nutzung	1 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

5 Othmarschen



Gebietscharakter des Standortes

Der nördliche Teil kann als Gewerbepark bezeichnet werden. Hier befinden sich auf dem Areal einer ehemaligen Marzipanfabrik sowie der ehemaligen Friesenbrauerei nun Gewerbehöfe. Neben größeren Bürostandorten finden sich dort kleine und mittlere Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Die sanierte historische Gebäudesubstanz der Fabriken dient heute als Wiedererkennungsmerkmal und Standortfaktor, ergänzt um gewerbliche Neubauten. Im südlichen Bereich entlang der Behringstraße konzentrieren sich KFZ-Gewerbe und emissionsarme Produktionsbetriebe.

Eine Besonderheit stellt die zentrale Immobilienverwaltung und das gemeinsame Standortmarketing der ehemaligen Marzipanfabrik dar.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Die Gebäudekomplexe im nördlichen und westlichen Teil sind hoch verdichtet und haben eine Geschossigkeit von bis zu VI. Alleinig das KFZ-Gewerbe entlang

der Behringstraße weicht durch Flachbauten und die ehemalige Marzipan Fabrik mit jeweils zwei Geschossen hiervon ab.

Insgesamt befinden sich sowohl die Alt- als auch die Neubauten überwiegend in einem guten bis sehr guten Zustand. Als Fassadenmaterial für die Gewerbehöfe im Norden wurde in Anlehnung an die historischen Industriebauten Klinker verwendet. Durch die einheitliche Gestaltungssprache zeigt der Gewerbepark eine eigene Identität.

Flächenausnutzung und Potenziale

Das Gebiet ist im nördlichen Bereich hochverdichtet und weist keine Potenzialflächen auf. Entlang der Behringstraße könnte die Flächenausnutzung durch eine höhere Geschossigkeit verbessert werden. Weitere Potenziale bestünden in einer besseren Nutzung der großflächigen Stellplatzanlagen durch den Bau von Parkpaletten oder Parkhäusern.

5 Othmarschen



71 Die Historie des Gebiets als gemeinsame Marke



72 Wegweiser als Orientierungshilfe in den Gewerbehöfen

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	13,4 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	0,5 ha
Flächengröße (GE/GI):	12,9 ha
Privateigentum (netto):	13,4 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Oth19/Ot 51 (2006): GE; IV, IV g, V, VI, VI g;
GRZ: 0,8; GFZ: 2,4

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gebiet ist gut an das Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Friesenweg und Behringstraße. Der Anschluss an die BAB7 ist über die Behringstraße in unmittelbarer Nähe gegeben.

Auf dem Gelände der Marzipan Fabrik stehen ausreichend private Stellplätze zur Verfügung.

Der Rad- und Fußweg ist in einem ausreichenden Zustand. Hier bestehen Konfliktsituationen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ein- und ausfahrender PKWs.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien 150, 250, 1 verlaufen in direkter Nähe. Der S-Bahnhof Bahrenfeld ist fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 14,2 km; A7 1 km, A1 16 km

5 Othmarschen



73 Historische Bestandsgebäude als Kulisse



75 Zugang neuer Nutzungen wie Gastronomie



74 Bebauung auf der ehemaligen Parkplatzfläche im Westen



76 Produzierendes Gewerbe an der Behringstraße

05 Entwicklung

Der Standort liegt zentral im Bezirk Altona. Der nachverdichtete Standort im Norden hat eine hohe Dichte und architektonische Qualität.

Entlang der Behringstraße bestehen ein mittelfristiger Modernisierungsbedarf und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017):

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Mittelfristiger Modernisierungsbedarf der Gebäude entlang der Behringstraße
- Zunehmender Umnutzungsdruck durch Wohnen entlang der Behringstraße
- Die Nähe zu Wohnen lässt im nördlichen Bereich nur emissionsarmes Gewerbe zu

Entwicklungsstrategie

- Sicherung des produzierenden Gewerbes und Weiterentwicklung des Bereichs an der Behringstraße

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen an der Behringstraße
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung

6 Bahrenfeld (Stresemannstraße)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet befindet sich westlich des S-Bahnhofs Diebsteich. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Straßen Am Diebsteich, im Westen vom Bornkampsweg, im Süden durch den Bahrenfelder Stein-damm und im Osten durch die Bahntrasse. Das Gebiet umschließt im Inneren ein Wohngebiet.



Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden wird das Gebiet durch einen Friedhof und Kleingärten begrenzt. Im Westen schließt unmittelbar der Gewerbestandort Bahrenfeld (Boschstraße) an, im Osten hinter der Bahntrasse das Gewerbegebiet Altona-Nord. Südwestlich grenzen Wohnquartiere an.

Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
 Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
 Handwerker/Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch bezirklich

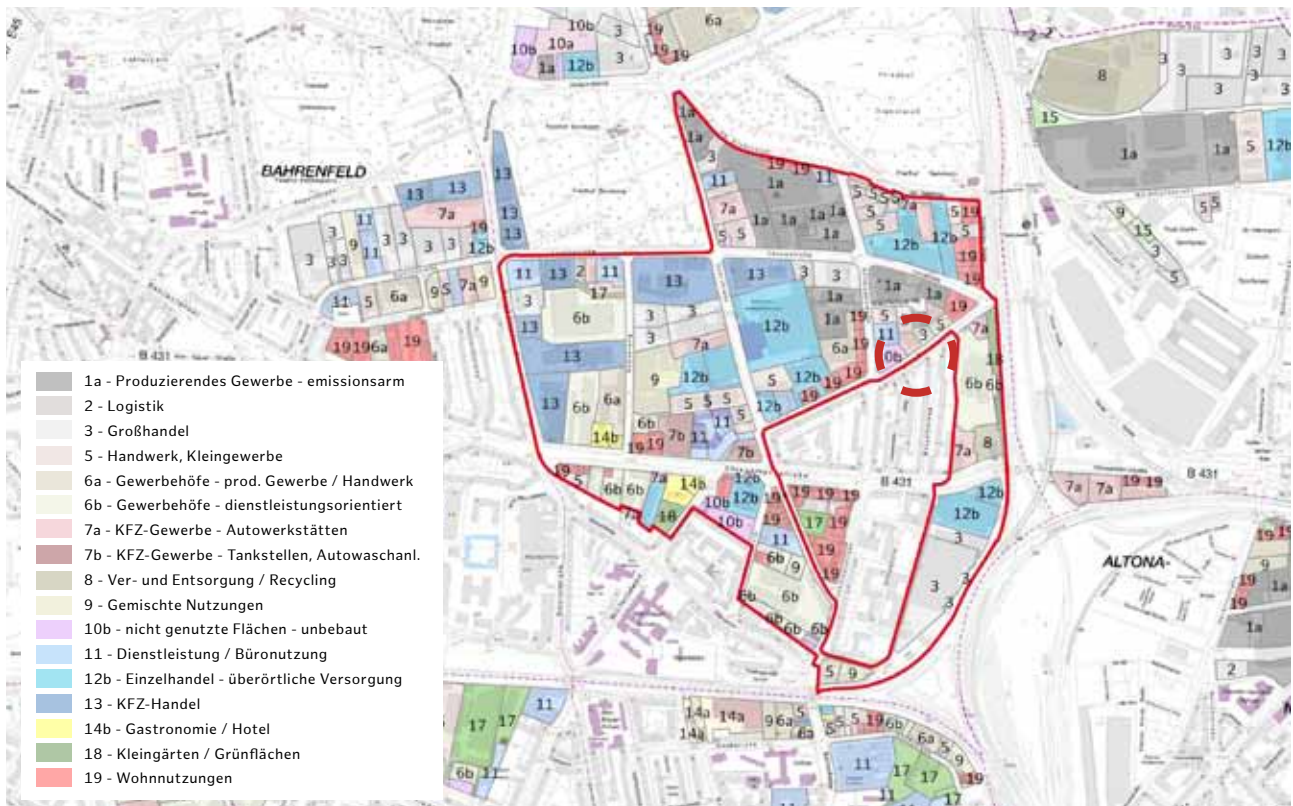
Vermarktung städtischer Flächen durch

- HIW Bezirk

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	58 %
GE/GI-untypische Nutzung	41 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	1 %

6 Bahrenfeld (Stresemannstraße)



Gebietscharakter des Standortes

Großes, heterogenes und stark verdichtetes Gebiet mit verschiedensten Nutzungen von kleinteiligen bis zu großflächigen Betrieben. Im Süden sind vermehrt dienstleistungsorientiert Gewerbehöfe und Wohnen, im Norden Produktion und Handwerk vorhanden. Entlang der Leunastraße und des Bornkampsweg sind größtenteils Kfz-Handelsnutzungen vertreten. Im Übergang zur Wohnbebauung lassen sich auch im Gewerbegebiet Wohngebäude identifizieren. Die Handelsnutzungen prägen den Charakter des Gebietes.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Im inneren Bereich ist eine großflächige Gebäudestruktur vorzufinden. Hier sind vor allem Hallen mit einer Gebäudehöhe von bis zu 9 m vorzufinden. An den Rändern wird die Baustruktur kleinteiliger. Die Gebäude sind größtenteils in einem guten Zustand.

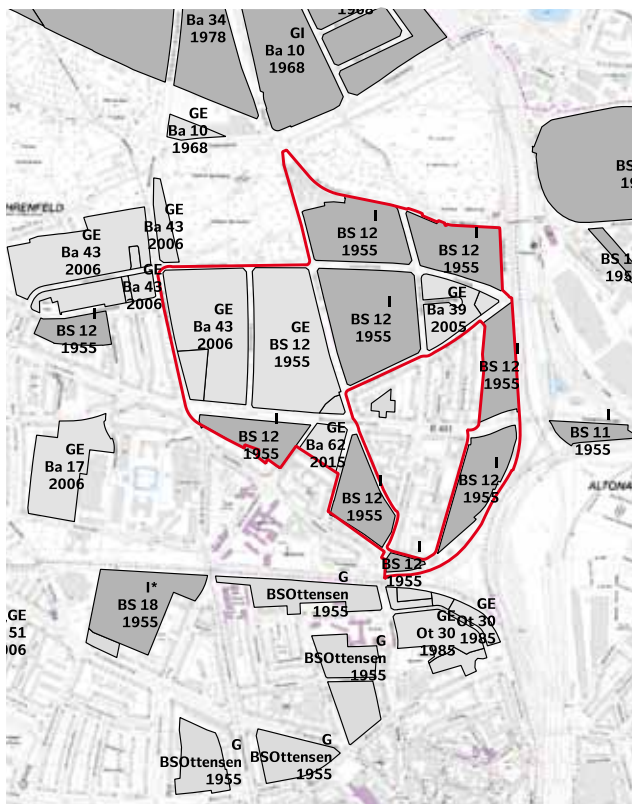
Das Gebiet ist nicht als zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbar. Die Wohnbebauung im Inneren sowie die Stresemannstraße haben eine Trennwirkung.

Flächenausnutzung und Potenziale

Potenzial zur Nachverdichtung liegt grundsätzlich in eingeschossigen Baukörpern und ebenerdigen Stellplatzanlagen.

Eine Brachfläche in städtischem Besitz mit einer Größe von 0,3 ha und kurzfristiger Verfügbarkeit (PAUL) befindet sich an der Schützenstraße/Leverkusenstraße. Eine weitere städtische Fläche (0,3 ha) liegt Am Diebsteich.

6 Bahrenfeld (Stresemannstraße)



77 Flächenintensive Lagerhallen des Großhandels (Leunastr.)



78 Das vom Gewerbegebiet umschlossene Wohngebiet (Ruhrstr./Schützenstr.)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	59,0 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	11,2 ha
Flächengröße (GE/GI):	47,8 ha
Privateigentum (netto):	47,5 ha
FHH-Eigentum (netto):	0,3 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
 LAPRO: Gewerbe/ Industrie
 Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
 Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

- Ba 39 (2005): GE; GRZ: 0,8; GFZ: 2,4
- Ba 43 (2006): GE; GRZ: 0,8; GFZ: 2,4
- Ba 62 (2015): GE; GRZ: 1,0
- BS 12 (1955): GE, I; GRZ: 0,8
- BS 12 (1955): Außengebiet
- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gebiet ist gut an das Straßennetz angeschlossen. Der Straßenraum ist teilweise durch parkende PKWs und den Lieferverkehr beengt. Für den Fuß- und Radverkehr ist der Straßenraum nicht ausreichend ausgestaltet. Es besteht hohes Konfliktpotenzial mit dem motorisierten Verkehr (s. Abb. 36). Im gesamten Gebiet ist der straßenbegleitende Parkraum voll ausgelastet. In vielen Bereichen wird widerrechtlich geparkt.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien 2, 3, 180, 288 verlaufen durch das Gebiet. Der S-Bahnhof Diebsteich ist fußläufig erreichbar. Durch die Verlegung des Fernbahnhofs Altona wird das Gebiet an Zentralität gewinnen und die Bedeutung als arbeitsplatzintensiver Standort steigen.

Entfernung

Flughafen 11,9 km; A7 2 km, A1 12 km

6 Bahrenfeld (Stresemannstraße)



79 Fremdnutzung Wohnen und Gewerbe in direkter Nähe (Am Diebsteich)



81 Beengter Straßenraum durch Falschparken und Lieferverkehr (Leunastr)



80 Potenzialfläche an der Schützenstraße/Leverkusenstraße



82 Nutzungen an hochfrequenzierter Straße (Stresemannstr.)

05 Entwicklung

Der Gewerbestandort an der Stresemannstraße ist einer der größten und durchmischtesten in Altona. Hier ballen sich sehr viele verschiedene Nutzungen innerhalb eines Standorts. Durch die Verlagerung des Fernbahnhofs Altona an den Standort Diebsteich wird sich die Lagegunst verbessern. Besonders das produzierende Gewerbe ist gegenüber steigenden Bodenpreisen und Umwandlungsdruck zu sichern.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0,3 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Einzelhandel drängt zunehmend in das Gebiet
- Hoher Umnutzungsdruck durch die Auswirkungen der Bahnstreckeverlegung
- Zuzug emissionsempfindlicher Nutzungen möglich

Entwicklungsstrategie

- Prüfung auf Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (insb. der Fläche Ruhrstraße/ Am Diebsteich) zur Sicherung des produzierenden Gewerbes
- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen
- Entwicklung von Konzepten für eine höhere Flächenausnutzung mit kleinteiliger und dichter Nutzungsstruktur
- Einheitliche Beschilderung, Leitsysteme, Beleuchtungssysteme, Möblierung, Werbeanlagen
- Etablierung eines Gebietsmanagements

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- laufende Planungen des Handwerkshofs Altona-Nord
- laufende Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Umfeld des neuen Bahnhofs am Diebsteich
- Aufstellung eines Rahmenplans durch die BSW
- Entwicklung der städtischen Potenzialflächen

7 Bahrenfeld (Schnackenburgallee)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt im Norden Altonas beiderseits der Schnackenburgallee als zentrale Achse. Im Norden verfügt das Gebiet mit der Anschlussstelle Hamburg-Volkspark über eine direkte Zufahrt auf die BAB7.

Gebietscharakter der Umgebung

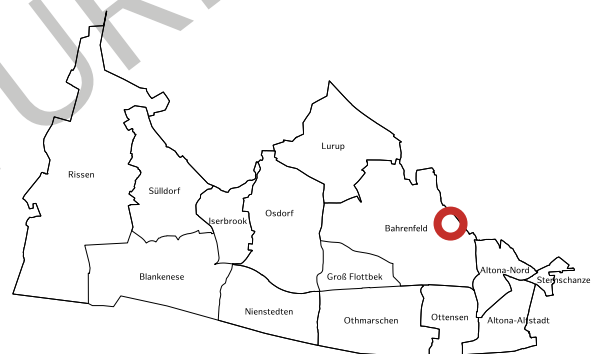
Fern von Wohnlagen, umgeben im Westen und Osten Gleisanlagen und die BAB7 das Gebiet. Südlich befinden sich größtenteils Kleingartenanlagen. Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung sind direkt im Gebiet nicht vorhanden.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



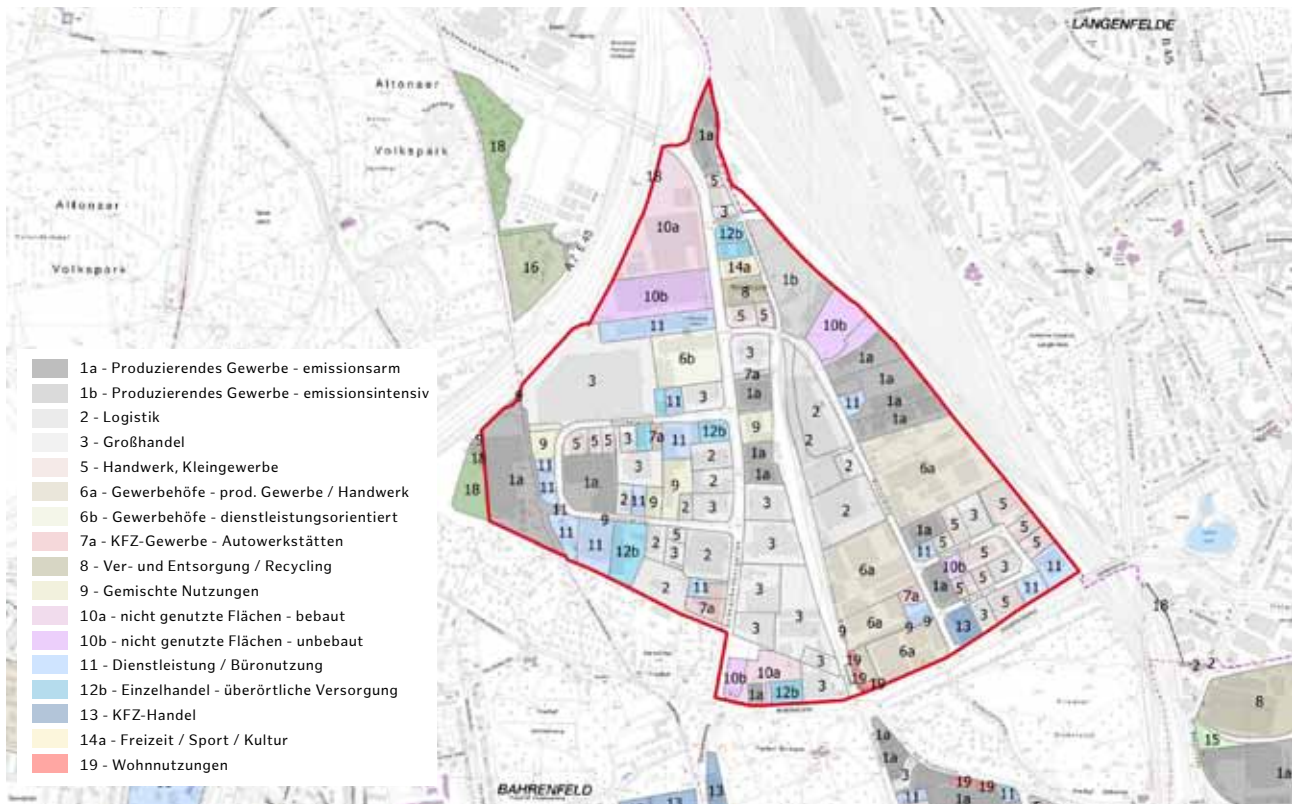
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	77 %
GE/GI-untypische Nutzung	12 %
Keine Nutzung (bebaut)	4 %
Keine Nutzung (unbebaut)	7 %

7 Bahrenfeld (Schnackenburgallee)



Gebietscharakter des Standortes

Klassisches Industrie- und Gewerbegebiet mit großzügigen Grundstückeszuschnitten und Ringerschließungen, welche Nutzungen mit unterschiedlichen Flächenbedarfen ermöglichen. Branchenschwerpunkte in dem Gebiet sind neben kleinteiligeren Nutzungen wie Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen insbesondere produzierende Gewerbebetriebe und auch Großhandel. Aufgrund der Lage ist hier auch emissionsintensives Gewerbe vorzufinden. Fremdnutzungen wie Wohnen sind nur vereinzelt im südlichen Gebietsende vorhanden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Das in hohem Maße versiegelte Gebiet ist geprägt durch Hallenstrukturen und großflächige Gebäude von bis zu IV Geschossen. Vereinzelt besteht Modernisierungsbedarf. Der überwiegende Teil des Gebäudebestand ist in einem guten bis sehr guten Zustand.

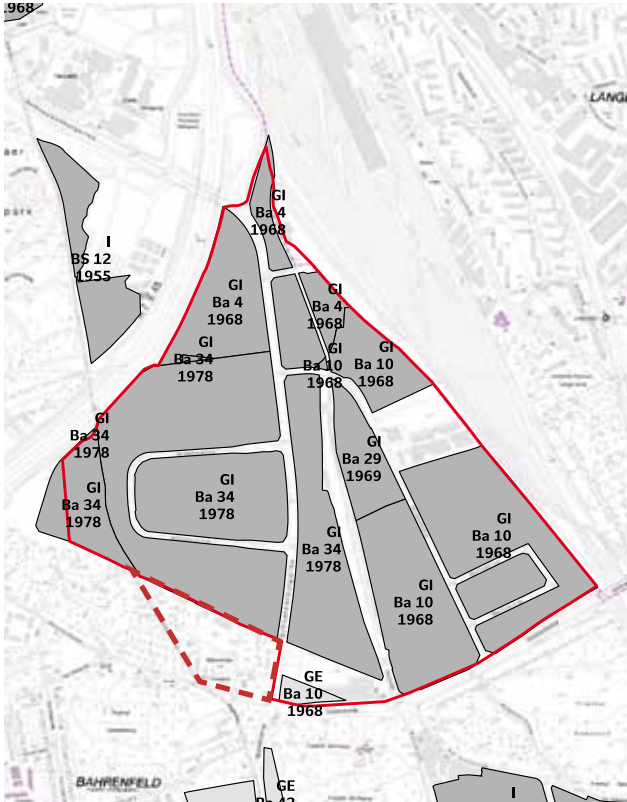
Flächenausnutzung und Potenziale

Eine Steigerung der Flächenausnutzung ist im Gebiet durchaus möglich. Bei Neubauten konnte bereits eine höhere Flächenausnutzung durch höhere Geschossigkeiten oder gestapelte Nutzungen (s. Abb. XY) erreicht werden.

Vereinzelt stehen Gebäude leer oder zum Verkauf. Die in der Erhebung durch Lademann festgestellten ungenutzten Flächen im nördlichen Bereich der Schnackenburgallee sowie im Marlowring werden derzeit bebaut. Hier entsteht der Gewerbepark Bahrenfeld.

In der Datenbank PAUL sind zwei Potenzialflächen dargestellt. Auf der Fläche im Rondenberg (1,1 ha) ist ein Bauwagenplatz und damit kurzfristig nicht verfügbar. Die Potenzialflächen am Holstenkamp/Schnackenburgallee (2,8 ha und 1,2 ha) werden derzeit als Gewerbeflächen planungsrechtlich festgesetzt und damit das bestehende Gebiet erweitert.

7 Bahrenfeld (Schnackenburgallee)



83 Guter Fahrbahnzustand, mangelhafte Fußwege (Holstenkamp)



84 Flächeneffizient durch Verlagerung von Stellplätzen auf die Dachfläche

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	90,7 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	12,2 ha
Flächengröße (GE/GI):	78,5 ha
Privateigentum (netto):	76,2 ha
FHH-Eigentum (netto):	2,3 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Baufläche
LAPRO: Gewerbe/Industrie, Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Ba 4 (1968): GI; GRZ: 0,7; BMZ: 9,0
Ba 10 (1968): GI; III; GRZ: 0,6/0,7; GFZ: 1,6; BMZ: 9,0
Ba 29 (1969): GI; GRZ: 0,7; BMZ: 9,0
Ba 34 (1978): GI; GRZ: 0,8; BMZ: 9,0

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren:
Ba 66 Schnackenburgallee/Holstenkamp (s. Karte)

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Die BAB7 (Abfahrt Volkspark) befindet sich in direkter Nähe. Zufahrt über Schnackenburgallee und Holstenkamp, die innere Erschließung erfolgt über Rondenbarg sowie die Ringstraßen Marlowring und Winsbergring. Der Zustand der Fahrbahn ist gut, Fuß- und Radwege sind in einem unzureichenden Zustand.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind straßenbegleitend sowie auf privatem Grund ausreichend vorhanden.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Erreichbar über die Buslinien 288 und 180
S-Bahnhöfe sind fußläufig nicht erreichbar.

Die Gleise, die durch das Gebiet verlaufen werden nicht mehr genutzt.

Entfernung

Flughafen 12,2 km; A7 1 km, A1 16 km

7 Bahrenfeld (Schnackenburgallee)



85 Klavierbau und Reparatur Steinway & Sons (Rondenbarg)



87 Neubau des Gewerbestands Bahrenfeld (Schnackenburgallee)



86 Emissionsintensive produzierende Gewerbebetriebe (Rondebarg)



88 Nachverdichtungspotenzial in ungenutzter Flächen (Schnackenburgallee)

05 Entwicklung

Das Gebiet ist als größter Gewerbestandort Altonas aufgrund seiner Bedeutung für emissionsintensive Betriebe mit hohen Flächenbedarfen zu sichern und zu qualifizieren. Produktions- und Logistikbetriebe wechseln sich mit Gewerbe- und Handwerkshöfen ab. Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen an der Schnackenburgallee kann das Angebot erweitert werden.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 2,3 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Es sind keine Vermarktungshemmnisse bekannt.
- Der hohe Versiegelungsgrad kann zu Hitze- oder Entwässerungsproblemen führen.

Entwicklungsstrategie

- Planungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen, besonders für emissionsintensives Gewerbe
- Entwicklung eines energetischen Quartierskonzept

- Erstellung von gebietsbezogenen Klimaanalysekarten, Ermittlung von Risiken und Anpassungsoptionen
- Energetische Qualifizierung der Unternehmen
- Prüfung auf Verbesserung der privaten Erschließungssysteme
- Etablierung eines Gebietsmanagements
- Einheitliche Beschilderung, Leitsysteme, Beleuchtungssysteme, Möblierung, Werbeanlagen entwickeln

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Steuerung von gewerbeuntypischen Ansiedlungen durch planungsrechtliche Festsetzungen
- Erarbeitung einer Ansiedlungsstrategie für die Erweiterungsflächen an der Schnackenburgallee
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und Vermarktungsfähigkeit auf untergenutzten Flächen/ Leerständen
- Gewerbliches Nachnutzungskonzept für die Potenzialflächen am Rondenbarg

8 Bahrenfeld (Boschstraße und Gasstraße)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen. Die nördliche Fläche liegt direkt am Bornkampsweg und grenzt unmittelbar westlich an das Gewerbegebiet Bahrenfeld (Schnackenburgallee). Intern verläuft die Boschstraße. Die südliche Fläche wird begrenzt durch die Medelssohnstraße und Gasstraße.



Gebietscharakter der Umgebung

Nördliche Teilfläche: Im Osten Gewerbe und im Norden Friedhofsflächen mit vereinzelt Wohnnutzungen. Westlich und südlich grenzen Wohnquartiere an.
 Südliche Teilfläche: Einbettung in Wohn- und Mischquartier an der Gasstraße

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- HIW
- Bezirk

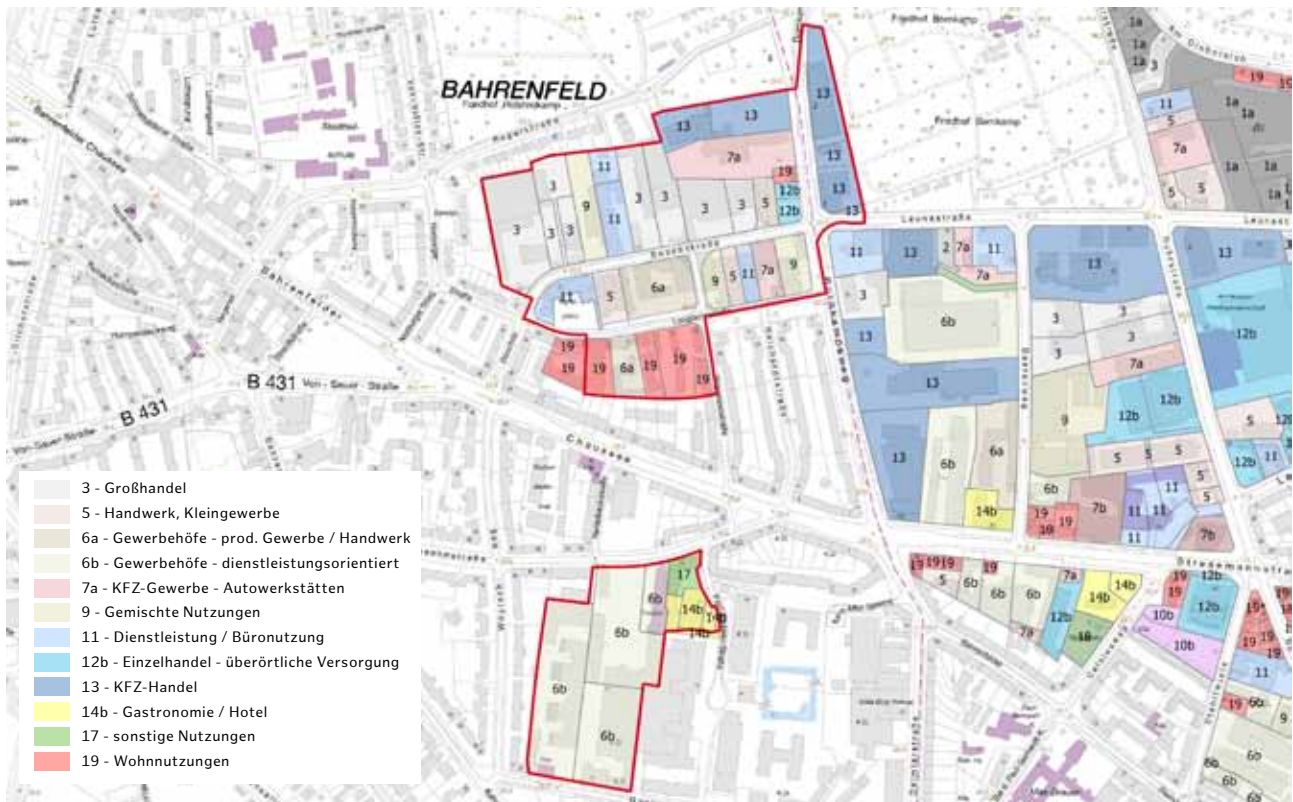
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
- Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
- Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	70 %
GE/GI-untypische Nutzung	30 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

8 Bahrenfeld (Boschstraße und Gasstraße)



Gebietscharakter des Standortes

Die beiden Bereiche unterscheiden sich deutlich voneinander und sprechen dadurch unterschiedliche Zielgruppen an. Der Standort im Süden ist geprägt durch dienstleistungsorientierte Gewerbehöfe, teilweise in aufwändig sanierten Industriegebäuden, teilweise in modernen Neubauten. Durch die unmittelbare Lage am Bahrenpark (Altes Gaswerk) bieten sich vielfältige Versorgungsangebote.

Im nördlichen Teilgebiet an der Boschstraße befinden sich großflächige Nutzungen wie Kfz-Handel und Großhandel mit hohem Liefer- bzw. Kundenverkehr. Kleinteiliger sind die Nutzungen bei dem Gewerbehof Moritzhof und weiteren Handwerksbetrieben in Richtung Langbehnstraße. Hier sind auch Fremdnutzungen wie Wohnen und Einzelhandel im Gebiet vorzufinden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

An der Gasstraße gruppieren sich mehrgeschossige Bürokomplexe um historische Bestandsgebäude. Die ehemaligen Fabrikgebäude schaffen eine hohe archi-

tektonische Qualität und sind in einem sehr guten Zustand.

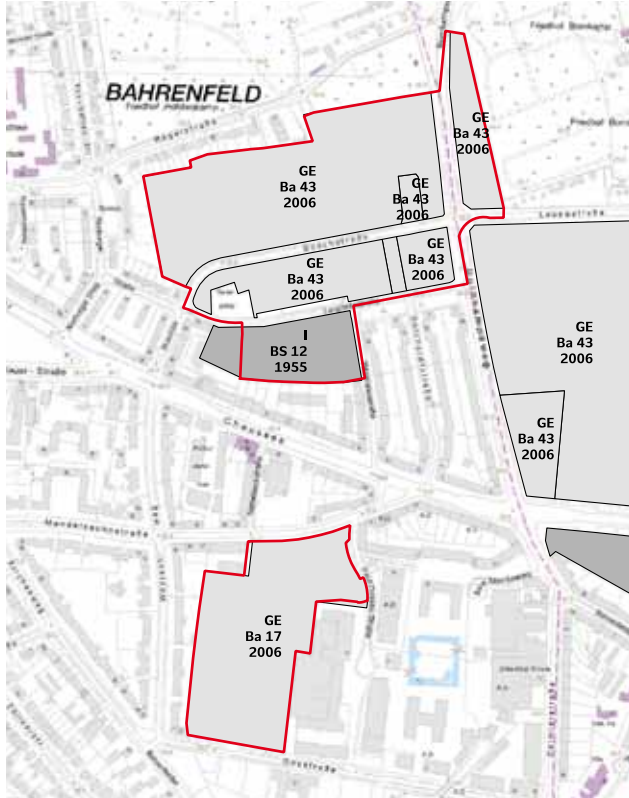
Die Gebäudekomplexe sowie die Stellplatzanlage an der Mendelssohnstraße und an der Boschstraße haben mittelfristigen Modernisierungsbedarf. Die Gebäudestruktur an der Boschstraße ist größtenteils geprägt durch Hallenstrukturen und Zweckbauten für Großhandel und Handwerk überwiegend aus den 1960er bis 1980er Jahren.

Flächenausnutzung und Potenziale

An der Gasstraße sind nur außerhalb des Gebietes Flächen mit Erweiterungspotenzial vorhanden, hier entsteht unter anderem der Neubau von Euler Hermes.

Im nördlichen Gebiet um die Boschstraße können sich im Rahmen von Sanierungsbedarfen Chancen für eine Neustrukturierung ergeben. Die Flächennutzung ist bereits sehr hoch, Potenziale bestehen vor allem in der Stapelung gewerblicher Nutzungen.

8 Bahrenfeld (Boschstraße und Gasstraße)



89 Einfamilienhäuser grenzen direkt an Lagerflächen (Langbehnstr.)



90 Gewerbeuntypische Nutzungen generieren Besucherverkehr (Boschstr.)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	17,1 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	2,3 ha
Flächengröße (GE/GI):	14,8 ha
Privateigentum (netto):	14,8 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Ba 17 (2006): GE; III; GRZ: 0,8; GFZ: 2,4
Ba 43 (2006): GE; GRZ: 0,8/0,9; GFZ: 2,4
BS 12 (1955): I

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das nördliche Gebiet wird direkt über den Bornkampsweg erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über Boschstraße und Langbehnweg. Der Straßenraum ist hier relativ schmal. Die Anlieferung der ansässigen Großhändler ist nicht problemlos möglich. Ausreichend Rangierflächen sind nicht vorhanden. Der Parkraum ist begrenzt.

Die Gewerbehöfe im südlichen Gebiet werden über die Mendelssohnstraße und Gasstraße erschlossen.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien 2 und 3 in der Nähe des Gebiets.

Der S-Bahnhof Bahrenfeld und der geplante S-Bahnhof Ottensen sind fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 12,3 km; A7 2 km, A1 14 km

8 Bahrenfeld (Boschstraße und Gasstraße)



91 Nachverdichtungspotenzial in eingeschossiger Lagerhallen



93 Qualifizierung und Nachverdichtungsmöglichkeiten (Mendelssohnstr.)



92 Historische Bausubstanz schafft Qualität und Atmosphäre (Gasstr.)



94 Angrenzende Potenzialfläche in Realisierung (Gasstr.)

05 Entwicklung

Die Gewerbehöfe an der Gasstraße im Süden sind attraktive und qualitätsvolle Standorte für kundenorientierte Betriebe. Mit der Weiterentwicklung der rückwärtigen Gebäude entlang der Mendelssohnstraße kann der bereits heute wichtige Standort um das Alte Gaswerk komplettiert werden. Die nördliche Teilfläche an der Boschstraße, geprägt durch Handwerk und Handel, besitzt im Gegensatz dazu nur geringe städtebauliche Qualitäten. Es bedarf einer Qualifizierung um dem Umwandlungsdruck durch Wohnen stand zu halten und eine bessere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Aufgrund der direkten Nähe zu Wohnen sind nur emissionsarme Betriebe zulässig
- Mittelfristiger Modernisierungsbedarf der Gebäude des nördlichen Bereich an der Boschstraße

- Wohnbebauung befindet sich auf den planungsrechtlich festgesetzten Industriefläche an der Langbehnstraße
- Gewerbeuntypische Nutzungen generieren einen erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch einen zunehmenden Parkraumbedarf (u.a. Sportstudio)
- Verkehrsbehinderungen durch Aufstellung von LKWs im öffentlichen Straßenraum

Entwicklungsstrategie

- Neustrukturierung des Standorts an der Boschstraße unter Sicherung der Gewerbenutzungen

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Prüfung einer Nachverdichtung durch höhere Flächenausnutzung an Mendelssohnstraße; eine hohe architektonische Qualität und kleinteilige Nutzungsstruktur ist dabei sicherzustellen
- Anpassung des Planrecht an die aktuelle Nutzung (BS 12)

9 Bahrenfeld (Max-Born-Straße und Theodorstraße)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Der integrierte Gewerbestandort besteht aus drei Teilgebieten. Der nördliche Teil an der Max-Born-Straße grenzt an das Forschungsinstitut DESY und wird direkt über die Luruper Chaussee erschlossen. Der südliche Teil liegt in zweiter Reihe zwischen der Luruper Chaussee und der Wichmannstraße. Dem Gebiet ist zudem eine kleine Teilfläche am Kielkamp zugeordnet.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Flächen sind größtenteils umgeben von Wohnbebauung. In direkter Nähe befindet sich auch das sich im Wandel befindliche Trabrennbahn-Areal. Die BAB7 verläuft östlich der Gebiete.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



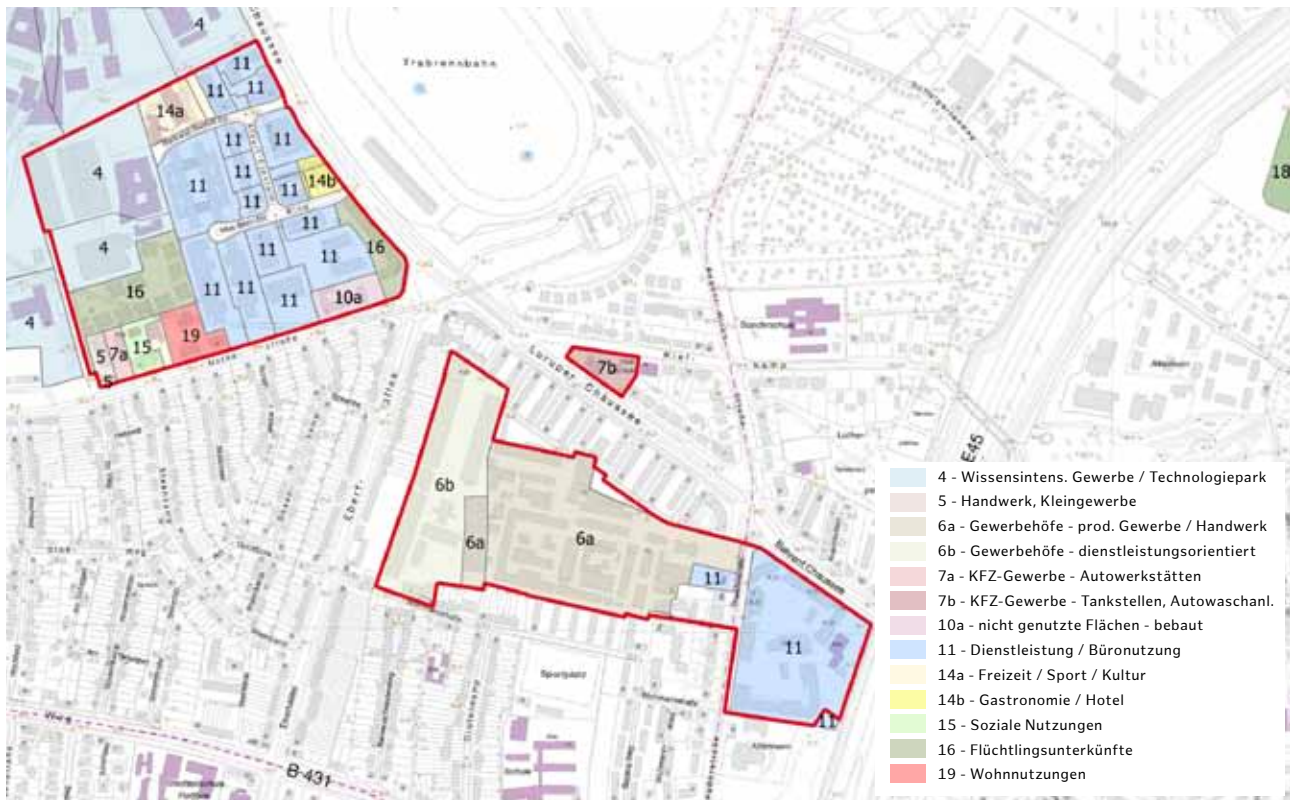
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	48 %
GE/GI-untypische Nutzung	50 %
Keine Nutzung (bebaut)	2 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

9 Bahrenfeld (Max-Born-Straße und Theodorstraße)



Gebietscharakter des Standorts

Die Teilgebiete unterscheiden sich in Bebauungsstruktur und Nutzung sehr stark. Der nördliche Teil ist geprägt durch die Nähe zu DESY, hier befinden sich viele Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Die südlichen Teilflächen werden als Gewerbehöfe mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Büroschwerpunkt genutzt. Auf der nördlichen Seite der Luruper Chaussee befindet sich zudem eine Tankstelle, die ebenfalls dem Gewerbegebiet zugeordnet wird.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Das nördliche Teilgebiet ist durch mehrgeschossige Bürokomplexe aus den 1980/90er Jahren geprägt und entspricht einem klassischen Dienstleistungspark. Die Bebauungsstruktur des südlichen Gebiets lässt mit der historischen Bebauungsstruktur des 20. Jahrhunderts deutlich die vorherige Nutzung als Kasernengelände erkennen. Der Gewerbehof Theodorhöfe besteht vorwiegend aus eingeschossigen Hallenstrukturen und ist als zusammenhängendes Areal mit Leitsystem und

einheitlicher Gestaltung erkennbar. Gegenüberliegend befinden sich das Wohn- und Gewerbequartier West-end Village. Die historischen Bestandgebäude wurden 1900 als militärische Einrichtungen mit Werkstätten errichtet. 1998 wurde der Gebäudekomplex saniert und 2010 durch Büroneubauten erweitert. Beide Teilflächen an der Theodorstraße bilden jeweils geschlossene Einheiten.

Flächenausnutzung und Potenziale

Flächenpotenziale bestehen ausschließlich im nördlichen Areal innerhalb des Gebäudebestands. Ein leerstehendes Gebäude befindet sich an der Notkestraße. Weiterhin gibt es Büroflächen, die zur Vermietung angeboten werden.

Darüber hinaus gibt es hier Flächen und Gebäude, die derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden und langfristig wieder für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

9 Bahrenfeld (Max-Born-Straße und Theodorstraße)



95 Leerstände in Bürogebäuden (Max-Born-Straße)



96 Büroflächen in direkter Nachbarschaft zu DESY (Albert-Einstein-Ring)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	27,9 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	1,7 ha
Flächengröße (GE/GI):	26,2 ha
Privateigentum (netto):	26,2 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt (südlicher Teil)

Verbindliche Bauleitplanung

Ba 2 (1976): GE; GRZ: 0,8; GFZ: 2,2
Ba 7 (1985): GE; III, IIIg, IV; GRZ: 0,6/0,7/0,8; GFZ:
0,7/1,5/1,6
Ba 11 (1968): GE; III; GRZ: 0,6; GRZ: 1,6

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gewerbegebiet ist gut an das Straßennetz angeschlossen. Eine regionale Anbindung ist durch die 2 km entfernte BAB7 östlich des Standortes und die Luruper Chaussee gegeben. Das Gebiet im Norden ist intern durch die Gewerbestraßen Albert-Einstein-Ring, Max-Born-Straße und Bertrand-Russell-Straße erschlossen. Straßenbegleitend sind Parkplätze vorhanden. Durch das Gebiet verläuft ein separater Fuß- und Radweg. Die Theodorhöfe sind durch interne Anliegerstraßen erschlossen.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien verlaufen 2,3, 602, 601, 621, M1, M3 an den Gebietsgrenzen.

S-Bahnhöfe sind nicht fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 14,5 km; A7 2 km, A1 16 km

9 Bahrenfeld (Max-Born-Straße und Theodorstraße)



97 Eingangsschild zu den Theodorhöfen erleichtert die Orientierung



99 Historische Bestandsgebäude des West Villages (Theodorstr.)



98 Die Theodorhöfe auf dem ehemaligen Kasernengelände (Theodorstr.)



100 Moderne Erweiterungsbauten des West Villages (Theodorstr.)

05 Entwicklung

Das nördliche Gebiet an der Max-Born-Straße weist teilweise größere Leerstände auf. Durch die direkte Nähe zu DESY und die geplante Bebauung auf dem Trabrennbahn-Areal bestehen Chancen zur Etablierung weiterer Forschungseinrichtungen. Eine Weiterentwicklung des Bestandes durch Sanierung oder Ersatzbauten ist zwingend erforderlich.

Die Gewerbehöfe an der Theodorstraße sind in einem guten Zustand und ein Standort für Handwerks- oder dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben. Ein Handlungsbedarf ist hier nicht erkennbar.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Die Gebäude an der Max-Born-Straße haben einen mittelfristigen Modernisierungsbedarf, teilweise gibt es leerstehende Büroflächen
- An der Notkestraße befinden sich gewerbeuntypische

Nutzungen wie soziale Nutzungen und Flüchtlingsunterkünfte

Entwicklungsstrategie

- Einbettung des Gebietes (Max-Born-Straße) in die Entwicklung des Forschungs- und Innovationsparks Altona
- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf un- oder untergenutzten Flächen
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung
- Qualifizierung des öffentlichen Raums

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Gezielte Vermarktung der leerstehenden Flächen für forschungsnahen Dienstleistungsbetrieben (Teilfläche Max-Born-Straße) und Qualifizierung des Gebietes durch kurzfristige Maßnahmen (u.a. einheitliches Leitsystem, Etablierung eines Gebietsnamens, ...)

10 Bahrenfeld / Lurup



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt im Norden Altonas, direkt an der Grenze zum Bezirk Eimsbüttel. Die nördliche Teilfläche liegt am Farnhornweg und wird erschlossen durch den Hellgrundweg und die Fangdiekstraße. Die südliche Teilfläche liegt an der Ottensener Straße und der Lederstraße.

Gebietscharakter der Umgebung

Die beiden Teilgebiete gehören zum Gewerbegebiet Eidelstedt Süd, welches zu großen Teilen im Bezirk Eimsbüttel liegt. Im Westen befinden sich neben dem Volksparkstadion Grün- und Kleingartenanlagen.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

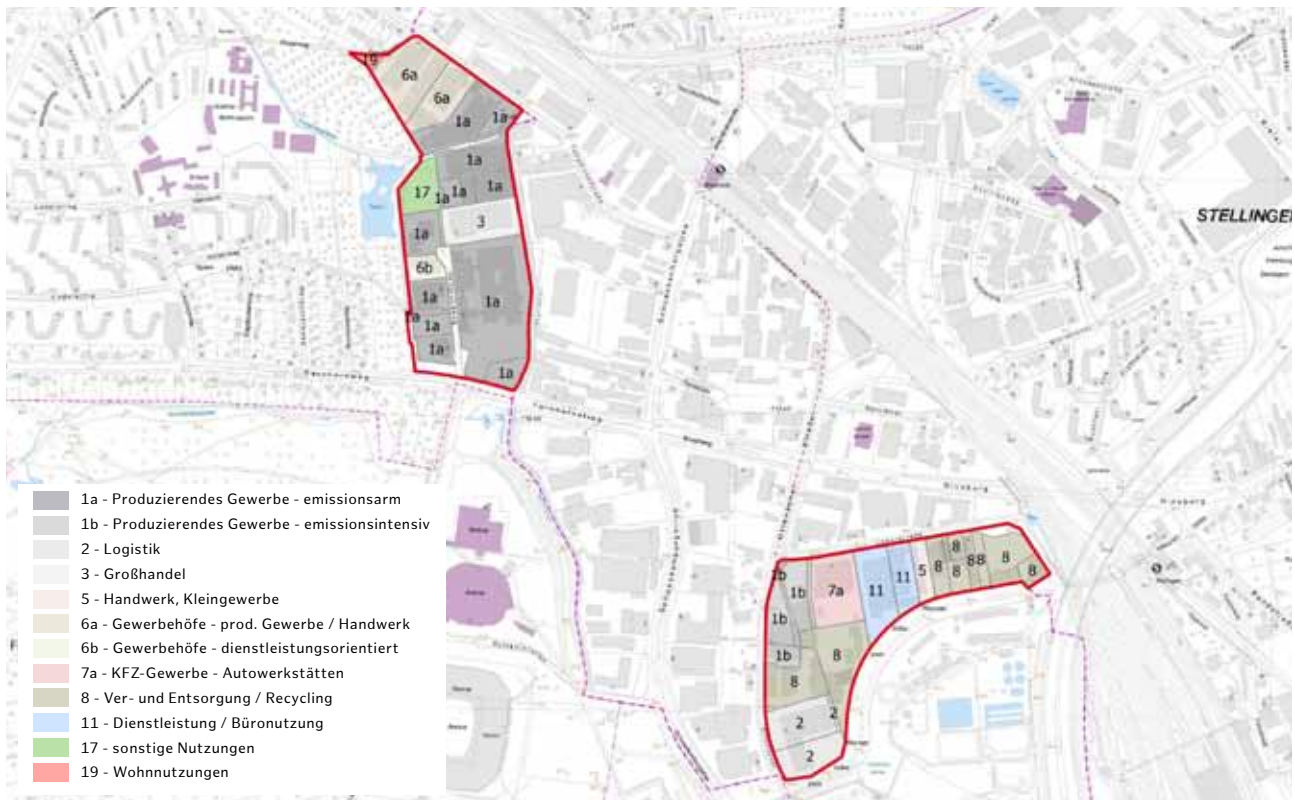
Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	90 %
GE/GI-untypische Nutzung	10 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

10 Bahrenfeld / Lurup



Gebietscharakter des Standorts

Klassischer Produktionsstandort mit großflächigen Betrieben. Im Osten grenzen die Standorte direkt an das größere Gewerbegebiet Eidelstedt Süd an. Auf der nördlichen Teilfläche befindet sich produzierendes emissionsarmes Gewerbe, Gewerbehöfe mit vorwiegend Handwerk sowie Großhandel. Auf der südlichen Teilfläche sind Recyclinghöfe, emissionsintensives Gewerbe, Logistik und Kfz-Gewerbe angesiedelt. Gewerbefremde Nutzungen befinden sich in einem sehr geringen Anteil im Gebiet.

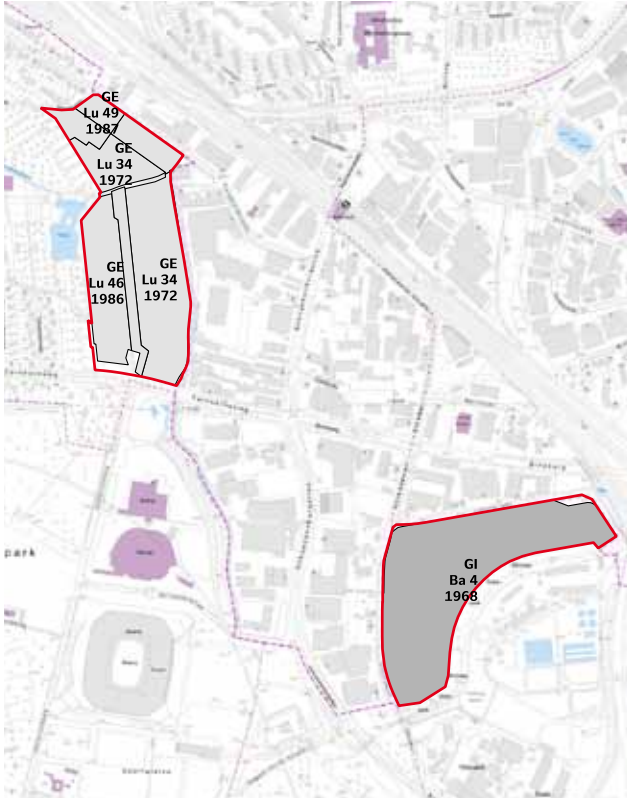
Städtebauliche Struktur und Zustand

Die Bebauungsstruktur ist hoch verdichtet und besteht zum größten Teil aus Hallenbauten sowie kleineren Verwaltungsgebäuden mit bis zu vier Geschossen. Charakterlich schließen sich die beiden Flächen deutlich dem Eimsbütteler Gewerbegebiet an. Dabei gibt es keine räumlichen Grenzen zwischen den Gebieten.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die Flächenauslastung in den beiden Arealen ist relativ hoch. Am Hellgrundweg ist eine 0,3 ha große städtische Fläche in der PAUL-Datenbank dargestellt. Hier befindet sich derzeit ein privater Parkplatz von Mont Blanc.

10 Bahrenfeld / Lurup



101 Sehr guter ÖPNV-Anschluss durch Bus und S-Bahn (Lederstr.)



102 Produzierendes Gewerbe in der Fangdieckstraße

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	23,4 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	1,0 ha
Flächengröße (GE/GI):	22,4 ha
Privateigentum (netto):	22,1 ha
FHH-Eigentum (netto):	0,3 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen

LAPRO: Gewerbe/ Industrie

Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Lu 34 (1972): GE; IV, VI; GRZ: 0,8; GFZ: 2,2/2,4

Lu 46 (1986): GE; III; GRZ: 0,8; GFZ: 2,0

Lu 49 (1987): GE; III; GRZ: 0,8; GFZ: 2,0

Ba 4 (1968): GI; GRZ: 0,7; BMZ: 9,0

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Die Gebiete sind nicht direkt erschlossen. Die BAB7 befindet sich in direkter Nähe.

Die Straßenräume sind aufgrund der Breite auch für den größere LKWs befahrbar. Der Fuß- und Radweg ist in einem ausreichenden Zustand. Straßenbegleitend sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien 22,180, 380 halten im Gebiet.

Ebenfalls sind die Bahnhöfe Eidelstedt und Stellingen in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Entfernung

Flughafen 11,2 km; A7 2 km, A1 17 km

10 Bahrenfeld / Lurup



103 Abbrucharbeiten am Hellgrundweg



105 Verwaltungsgebäude verschiedener Betriebe (Fangdieckstraße)



104 Montblanc produziert in Altona (Hellgrundweg)



106 Verdrängung von bestehenden Betrieben möglich (Hellgrundweg)

05 Entwicklung

Der Standort ist aufgrund seiner Lage besonders geeignet auch für emissionsintensive Betriebe. Zukünftig gilt es, die ansässigen Produktions- und Logistikbetriebe zu sichern. Besonders der Neubau des 3.600 qm großen Montblanc Museums und Besucherzentrums kann einen Wandel für das nördliche Gebiet herbeiführen.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0,3 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Das geplante Montblanc Besucherzentrum kann einen erhöhten Besucherverkehr erzeugen
- Verdrängungsgefahr des produzierenden Gewerbes
- Der hohe Versiegelungsgrad kann zu Hitze- oder Entwässerungsproblemen führen

Entwicklungsstrategie

- Sicherung des produzierenden Gewerbes am Hellgrundweg
- Entwicklung eines teilräumlichen Energiekonzepts über die bezirklichen Grenzen hinweg mit dem Gewerbegebiet Eidelstedt Süd in Eimsbüttel
- Erstellung von gebietsbezogenen Klimaanalysekarten, Ermittlung von Risiken und Anpassungsoptionen
- Energetische Qualifizierung der Unternehmen

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung
- Verbesserung und Sicherstellung der Erschließung am Hellgrundweg für Produktionsbetriebe

11 Lurup



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet erstreckt sich in integrierter Lage entlang der Luruper Hauptstraße und des Rugenbarg. Im Osten grenzt das Gebiet an den neu entstehende Technologiepark an.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet wird hauptsächlich von Einfamilienhausquartieren umschlossen, im Süden befindet sich das Forschungsinstitut DESY. Am Vorhornweg schließt sich der neue F+E-Park Altonas an den Gewerbebestandort an.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



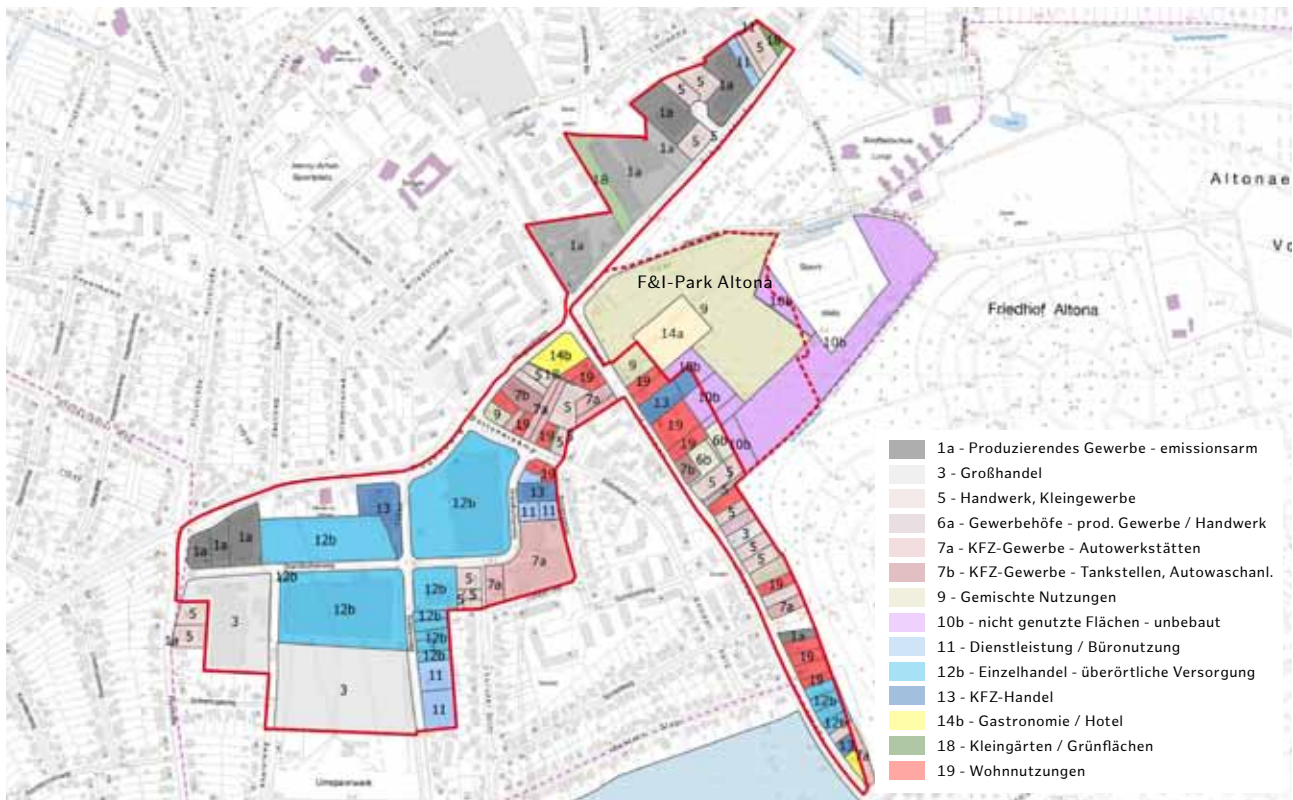
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	50 %
GE/GI-untypische Nutzung	49 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	1 %

11 Lurup



Gebietscharakter des Standortes

Im Gebiet ist eine Mischung verschiedener Branchen mit unterschiedlichen Flächenansprüchen vorzufinden. Im westlichen Teil dominieren große Einzelhandelsbetriebe und Großhandel, im südlichen Teil entlang der Luruper Hauptstraße viele kleinteilige Gewerbebetriebe der Nutzungen KFZ-Gewerbe, Handwerk sowie Einzelhandel. Vermehrt ist hier auch Wohnnutzung festzustellen. An der Elbgaustraße befinden sich vornehmlich Handwerk und emissionsarmes produzierendes Gewerbe. Mit der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Westen und Wohnnutzung entlang der Luruper Chaussee liegt der Anteil gewerbeuntypischer bzw. gewerbefremder Nutzungen bei 50%.

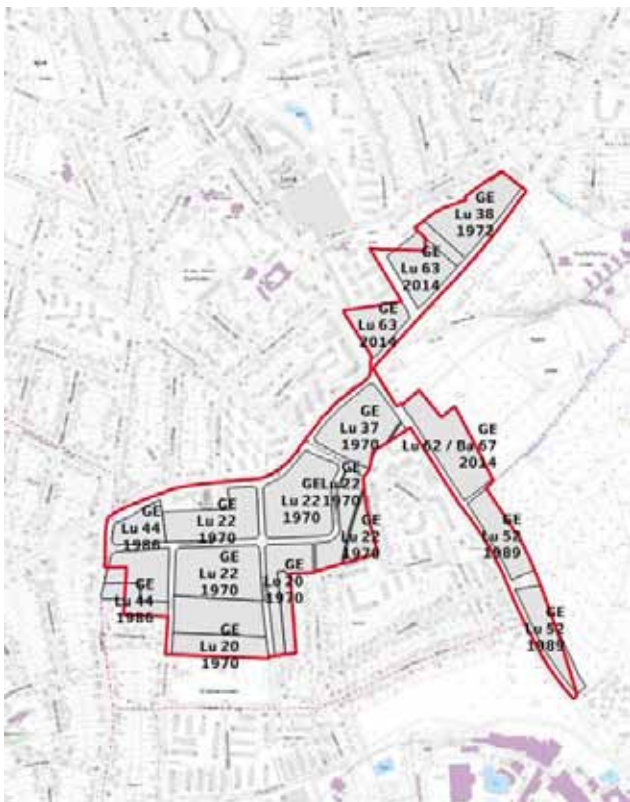
Städtebauliche Struktur und Zustand

Die Struktur ist geprägt durch ihre Nutzung. Entlang der Luruper Chaussee finden sich kleinteilige Baukörper mit vorwiegend zwei Geschossen. Im hinteren Bereich der Grundstücke sind meist kleine Nebengebäude für Werkstätten vorzufinden. Im Westen sind großflächige Baukörper mit teils großen Stellplatzanlagen. Hier unterscheidet sich die Bebauungsstruktur deutlich von der kleinteiligen umgebenden Wohnbebauung.

Flächenausnutzung und Potenziale

Im Gebiet sind keine Flächenreserven vorhanden. Potenzial besetzt vor allem in der Nachverdichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen am Grandkuhlenweg. Die Flächenausnutzung könnte damit deutlich erhöht werden.

11 Lurup



107 Großflächige gewerbeuntypische Ansiedlungen im Westen (Rugenberg)



108 Büro- und Verwaltungsgebäude am Stich der Elbgaustraße

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	34,5 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	9,5 ha
Flächengröße (GE/GI):	25,0 ha
Privateigentum (netto):	25,0 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

Lu 52 (1989) GE; II; GRZ 0,8; GFZ: 1,0
 Lu 62/Ba 67 (2014): GE; III; GRZ: 0,8
 Lu 63 (2014): GE; GRZ 0,8; BMZ: 9,0

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
 LAPRO: Gewerbe/ Industrie
 Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
 Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Lu 20 (1970): GE; II; GRZ: 0,6; GFZ: 1,0
 Lu 22 (1970): GE; I, II, II o, III o; GRZ: 0,6; GFZ: 0,6/1,2/1,6
 Lu 37 (1970): GE; II; GRZ: 0,8; GFZ: 1,2
 Lu 38 (1972): GE; III; GRZ: 0,8; GFZ: 2,0
 Lu 44 (1986): GE; II; GRZ: 0,6/0,8; GFZ: 1,2/1,6

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Mit der Lurper Hautstraße und Rugenbarg ist der Standort gut an das Straßennetz angeschlossen. Die BAB7 befindet sich in ca. 4km Entfernung.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien 2, 3, 186, 22, 39 mit Haltepunkten in direkter Nähe.

Bahnhöfe sind nicht fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 13,1 km; A7 4 km, A1 20 km

11 Lurup



109 Gute Anbindung mit ausgebautem Radweg (Luruper Hauptstraße)



111 Konzentration von KFZ- Handel und KFZ-Gewerbe (Rugenbarg)



110 Wettbüros entlang der Luruper Hauptstraße



112 Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen (Luruper Hauptstr.)

05 Entwicklung

Das Gebiet Lurup stellt einen wohnortnahen Gewerbestandort mit großen Grundstücken und Versorgungsfunktionen dar. Der neue F&I-Park am Vorhornweg kann eine Veränderung der derzeitigen Nutzungsstruktur bewirken. Hier können Synergieeffekte für den Gewerbestandort hinsichtlich Profilierung und Flächennachfrage entstehen. Ein Umgang mit den großen gewerbeuntypischen Einzelhandelsflächen sowie den kleineren Betrieben im Osten kann daher notwendig werden.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Das Gebiet lässt aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Standortbedingungen kein eigenständiges Standortprofil erkennen
- Die gewerbeuntypischen Einzelhandelsansiedlungen drängen Gewerbe zunehmend zurück
- Die Nähe zu Wohnen lässt an den Rändern nur emissionsarmes Gewerbe zu

Entwicklungsstrategie

- Aufwertung des Gebietes zur Einbettung in die Entwicklung des Forschungs- und Innovationspark Altonas
- Steuerung von gewerbeuntypischen Ansiedlungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung und zum Ausschluss von Einzelhandel
- Langfristig effizientere Flächenausnutzung im östlichen Bereich bspw. durch Nachverdichtung ebenerdiger Stellplatzanlagen im Bereich der Luruper Hauptstraße
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Sicherung der Handwerks- und Produktionsbetriebe
- Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie zur Profilierung und Qualifizierung des Gebietes
- Entwicklung von städte- und hochbaulichen Konzepten im östlichen Bereich

12 Rugenbarg



Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet liegt in Osdorf, nordwestlich im Kreuzungsbereich Bornheide und Rugenbarg. Die Ringstraße Brandstücken erschließt das Gewerbegebiet.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet wird im Wesentlichen von Wohnnutzungen und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Im Südosten grenzt eine Kaserne an.

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- HIW Bezirk



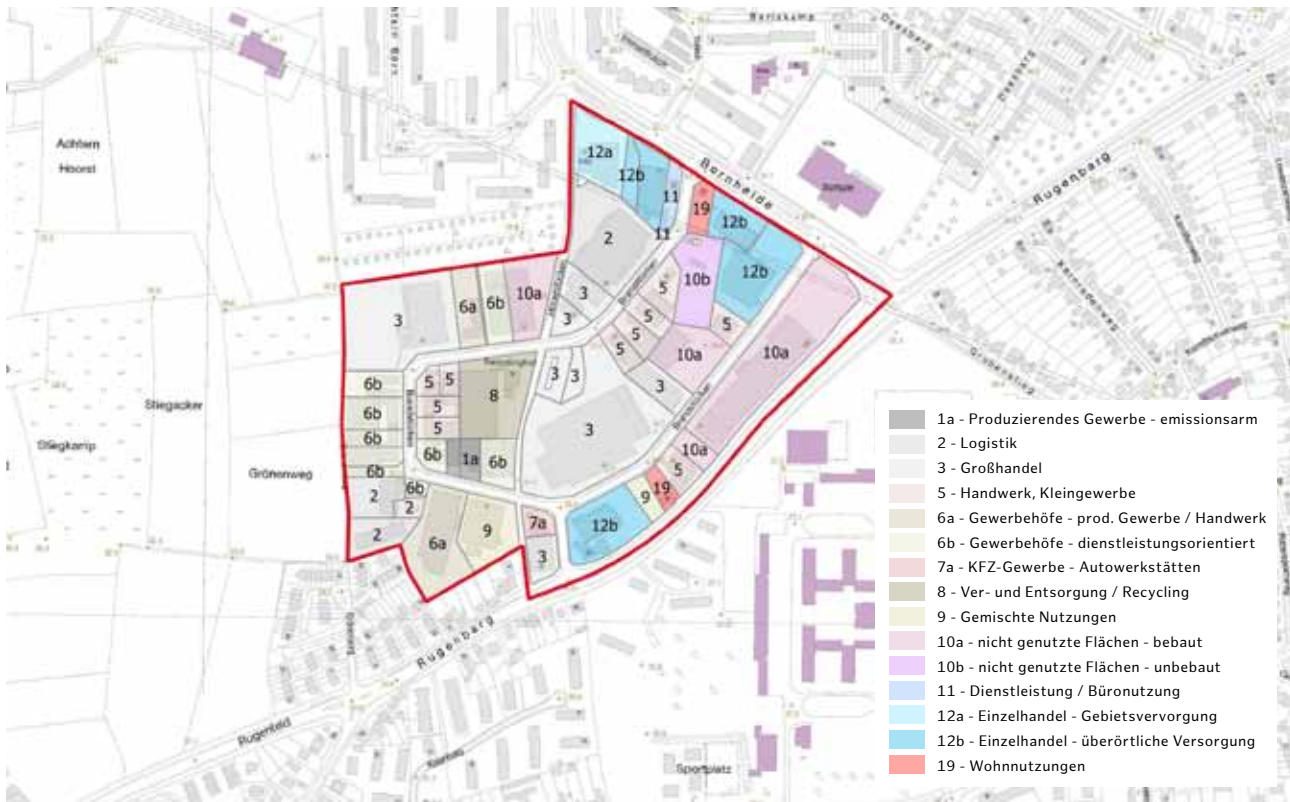
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	66 %
GE/GI-untypische Nutzung	16 %
Keine Nutzung (bebaut)	15 %
Keine Nutzung (unbebaut)	3 %

12 Rugenborg



Gebietscharakter des Standorts

Das Gebiet Rugenborg ist ein klassischer, wohnortnaher Gewerbestandort mit Nahversorgungsfunktionen. Nutzungen verschiedener Kategorien und Flächenansprüche sind hier angesiedelt. Am häufigsten vertreten sind Betriebe aus dem Handwerk-, Einzelhandels- und Großhandelssektor. Entlang der Straße Bornheide findet man vor allem gewerbeuntypischer Einzelhandel. Vereinzelt finden sich auch Fremdnutzungen im Gebiet.

Städtebauliche Struktur und Zustand

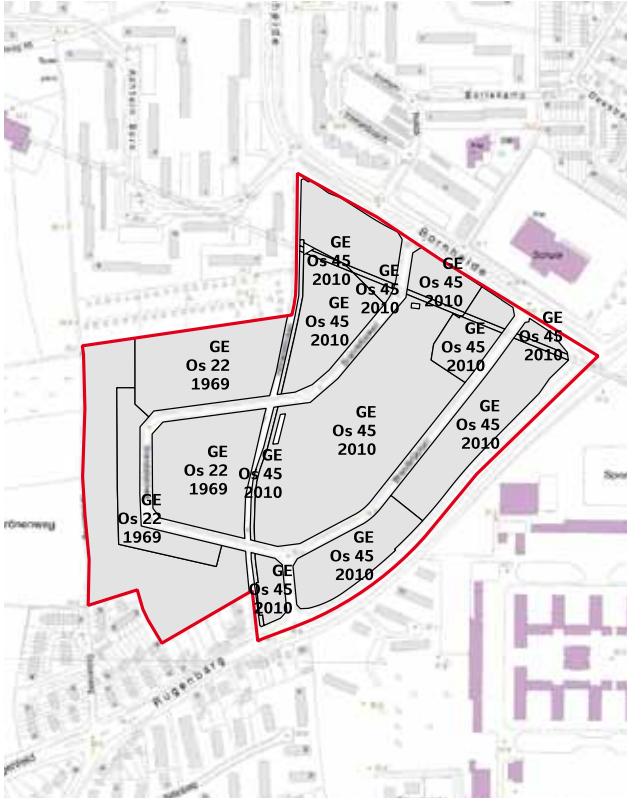
Verwaltungsgebäude mit bis zu vier Geschossen und kleinere eingeschossige Hallen mit offenen Lagerflächen prägen das Gebiet. Bei einigen Gebäuden besteht Modernisierungsbedarf. Durch die sehr heterogen gestalteten Vorzonen und Einfriedungen der Gewergrundstücke entsteht ein uneinheitliches Bild im Straßenraum. Abschnittsweise und sehr uneinheitlich gibt es Baumbestand sowohl im Straßenraum als auch in den Vorzonen der Grundstücke.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die Grundstückszuschnitte im Gebiet variieren stark. In Teilbereichen findet man recht kleine Produktionsgrundstücke, die direkt neben großen Grundstücken liegen.

Zwischen den Straßen Brandstücken und Rugenborg liegt eine ungenutzte Fläche mit einem leerstehenden Baumarkt vor, die aufgrund der Lagequalität und Größe ein großes Entwicklungspotenzial aufweist (Verweis auf PAUL). Daneben gibt es drei weitere, kleinteilige Flächen, die ungenutzt sind.

12 Rugenbarg



113 Recyclinghof mit Kunden- und Lieferverkehr (Brandstücken)



114 Einzelhandel und Nahversorgung im Gewerbegebiet (Brandstücken)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	20,3 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	3,3 ha
Flächengröße (GE/GI):	17,0 ha
Privateigentum (netto):	17,0 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen
LAPRO: Gewerbe/ Industrie, Verdichteter Stadtraum
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Os 22 (1969): GE; I o, II o, III o; GRZ: 0,6/0,8;
GFZ: 1,2/1,6
Os 45 (2010): GE; I, II, III; GRZ: 0,8; GFZ: 1,6/2,4

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Erschließung

Das Gebiet ist durch die Hauptstraße Bornheide im Norden und Rugenbarg im Südosten gut erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Ringstraße Brandstücken. Der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien M3, M21, 22, 37, im Gebiet.
Die Anbindung an das S-Bahnnetz ist nicht gegeben.

Entfernung

Flughafen 14,6 km; A7 5 km, A1 20 km

12 Rugenborg



115 Gebiet mit Handwerksschwerpunkt (Brandstücken)



117 Ausreichende Dimensionierung der Ringstraße (Brandstücken)



116 Kurzfristig verfügbare Potenzialfläche (Rugenborg/Brandstücken)



118 Nahversorgung für Beschäftigte der Umgebung (Brandstücken)

05 Entwicklung

Als wohnortnaher Gewerbestandort hat das Gebiet Rugenborg eine besondere Lagequalität. Bei der Weiterentwicklung gilt es, die Produktionsbetriebe zu sichern sowie die Nahversorgungsfunktion zu erhalten. Mit dem vorhandenen Nachverdichtungspotenzial besteht die Chance den Brachenschwerpunkt Handwerk und Kleingewerbe weiter zu stärken und zu einer deutlichen Profilierung und Stärkung des Gebiets beizutragen.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 2,0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Leerstände und untergenutzte Flächen im Gebiet
- Es zeichnet sich eine Abwärtsentwicklung durch vermehrte untergenutzte Flächen an.
- Im Süden erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen der Wohnbebauung und den direkt angrenzenden Handwerksbetrieben.

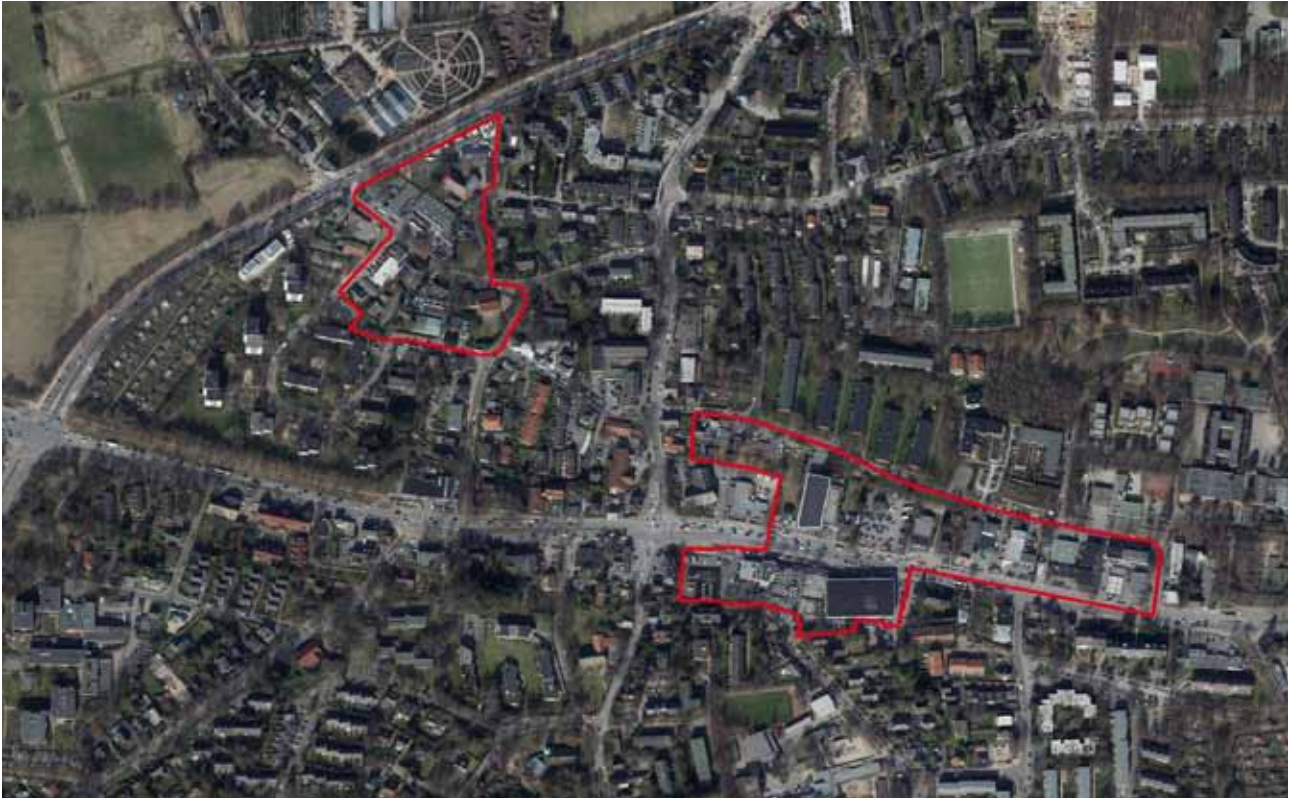
Entwicklungsstrategie

- Sicherung und Stärkung des Gebiets, besonders des Handwerksschwerpunkts
- Gezielte Vermarktung von Flächen
- Unterstützung bei der gemeinsamen Nutzung von betrieblicher Infrastruktur
- Förderung von Handwerker- und Gewerbehöfen
- Einheitliches Gestaltungskonzept
- Prüfung auf Etablierung eines Gebietsmanagements

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie
- Konzeptentwicklung für das brachliegende Grundstück am Rugenborg/Brandstücken
- Prüfung von weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten auf un- oder untergenutzten Flächen
- Sicherstellung architektonischer Qualitäten bei Neubau und Sanierung
- Einheitliche Beschilderung, Leitsysteme, Beleuchtung, Möblierung, Werbeanlagen entwickeln

13 Osdorfer Landstraße



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen: Ein Teilgebiet liegt beiderseits der Osdorfer Landstraße, das zweite Teilgebiet befindet sich südlich der Straße Rugenfeld beiderseits der Straße Am Osdorfer Born.

Gebietscharakter der Umgebung

Beide Teilgebiete werden von Wohnnutzungen mit sehr unterschiedlichen Typologien umschlossen.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

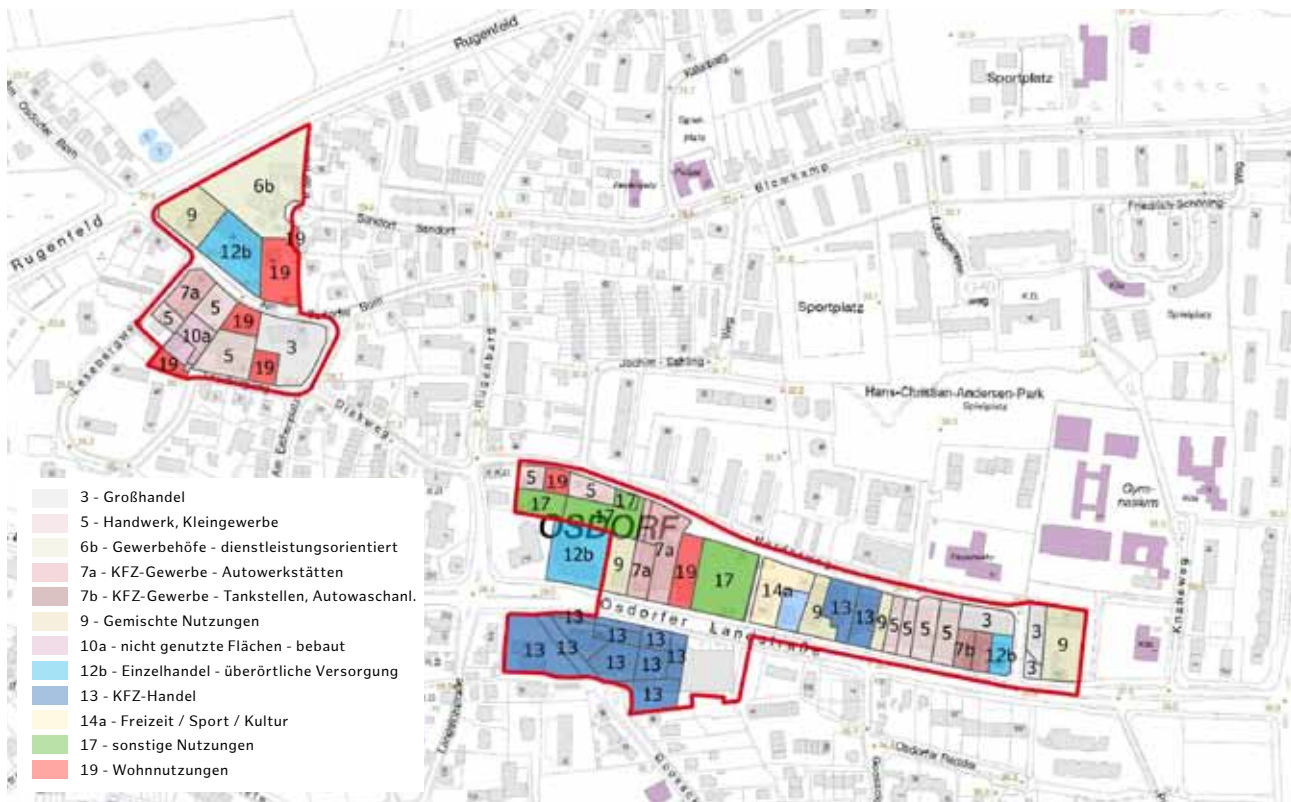
Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	47 %
GE/GI-untypische Nutzung	51 %
Keine Nutzung (bebaut)	2 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

13 Osdorfer Landstraße



Gebietscharakter des Standorts

Die beiden Teilgebiete sind gewachsene Gemengelagen im direkten Siedlungszusammenhang, die stark von Handel geprägt sind. Primär sind KFZ-Gewerbe, Kleingewerbe und Handwerk angesiedelt. In beiden Teilflächen sind Wohn- und andere gewerbefremde Nutzung vorhanden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung befinden sich hier keine emittierende Produktionsbetriebe.

Die beiden Teilflächen stehen nicht in räumlichem Zusammenhang und sind auch nicht als eigenständige Gewerbegbiete erkennbar.

Städtebauliche Struktur und Zustand

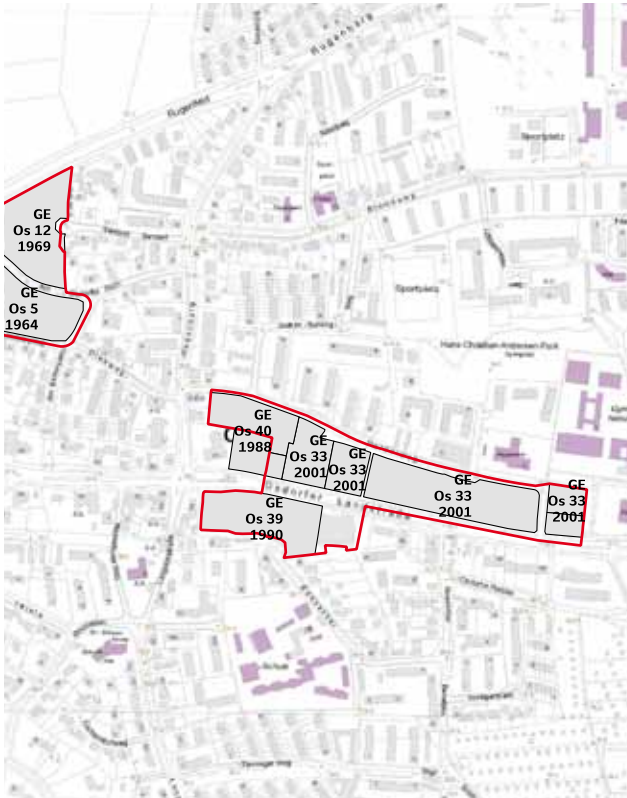
Insgesamt sind die zwei Gebiete mit Gebäuden mit bis zu drei Geschossen niedrig bebaut. Bei einigen Gebäuden besteht zudem Sanierungsbedarf. Im nördlichen Gebiet stoßen offene Lagerflächen und ältere Gewerbebauten unmittelbar auf die umgebenen Wohnsiedlungen. Teilweise sind ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude erhalten.

Das südliche Gebiet erstreckt sich mit flachen Hallenbauten des KFZ-Handels und autoorientierten Einzelhandels entlang der Osdorfer Landstraße.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die Grundstücksgrößen sind relativ klein, es gibt nur wenige Grundstücke mit großflächigen Baukörpern. Die Geschossigkeit ist der Umgebung angemessen. Nachverdichtungsmöglichkeit gibt es auf einer unbebauten Fläche, auf der nördlichen Seite der Osdorfer Landstraße, die derzeit als Stellplatz genutzt wird. Zudem ist im westlichen Gebiet eine Fläche als „ungenutzt“ in der Nutzungserhebung aufgenommen worden. Zur Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen können keine Aussagen getroffen werden.

13 Osdorfer Landstraße



119 Gewerbebetrieb in ehemaligem Bauernhof (Am Eichenplatz)



120 Getränkehandel neben Landhaus (Am Osdorfer Born)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	8,4 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	1,9 ha
Flächengröße (GE/GI):	6,5 ha
Privateigentum (netto):	6,5 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen
LAPRO: Verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Os 5 (1964): GE; GRZ: 0,6; GFZ: 0,75

Os 12 (1969): GE

Os 33 (2001): GE; GRZ: 0,8; GFZ: 1,0/1,6

Os 39 (1990): GE; II; GRZ: 0,6; GFZ: 1,2

Os 40 (1988): GE; II; GRZ: 0,6; GFZ: 1,2

□ Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Der östliche Bereich ist vor allem durch die Osdorfer Landstraße gut angebunden. Wenige Rangiermöglichkeiten und ein hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten erschweren die Anlieferung für große LKWs. Das westliche Gebiet ist über die Straße Rugenfeld erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt durch sehr schmale Wohnstraßen. Der straßenbegleitende Parkraum ist stark ausgelastet.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Buslinien verlaufen 1, 21, 22, 37, 39, 601, 621 mit Haltepunkten in direkter Nähe zu den Standorten.

Entfernung

Flughafen 15,5 km; A7 4 km, A1 26 km

13 Osdorfer Landstraße



121 Straßensituation mit ausreichend Parkmöglichkeiten.



123 Rückseitige Ansicht der Gewerbegebäude, Materiallager.



122 Angrenzendes Wohngebiet (Harderweg, parallel zur Osdorfer Landstr.)



124 Rückwärtiger Bereich der Handwerksbetriebe am Harderweg

05 Entwicklung

Die Teilflächen sind wichtige wohnortsnahe Gewerbestandorte, aufgrund ihrer Kleinteiligkeit besonders für kleinere und mittelgroße Betriebe geeignet. Bei der Ansiedlung von Betrieben ist die Wohnverträglichkeit sicherzustellen. Für das Gebiet Am Osdorfer Born sind frühzeitig Überlegungen anzustellen, wie die teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude langfristig im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ersetzt werden können.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse | Problemlagen

- Enger und schmaler Straßenraum, ungeeignet für den Schwerlastverkehr
- Aufgrund der direkten Nähe zu Wohnen sind nur emissionsarme Betriebe zulässig.

Entwicklungsstrategie

- Sicherung von Produktionsbetrieben, insbesondere des Handwerks
- Steuerung von gewerbeuntypischen Ansiedlungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung von Einzelhandel
- Erarbeitung eines langfristigen Nutzungs- und Strukturkonzepts für den Standort Am Osdorfer Born

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf un- oder untergenutzten Flächen

14 Große Elbstraße



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Der gewerbliche Standort für die Fischwirtschaft liegt im Süden des Bezirks direkt an der großen Elbstraße.

Gebietscharakter der Umgebung

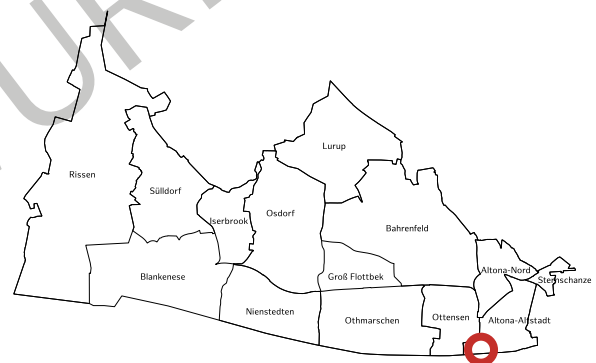
Südlich befindet sich die Elbe, im Norden wird das Gebiet von Wohn- und Grünnutzungen umschlossen. In direkter Nähe befindet sich das Dockland, ein über eine Freitreppe begehbares Bürogebäude, sowie das Cruise Center Altona.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



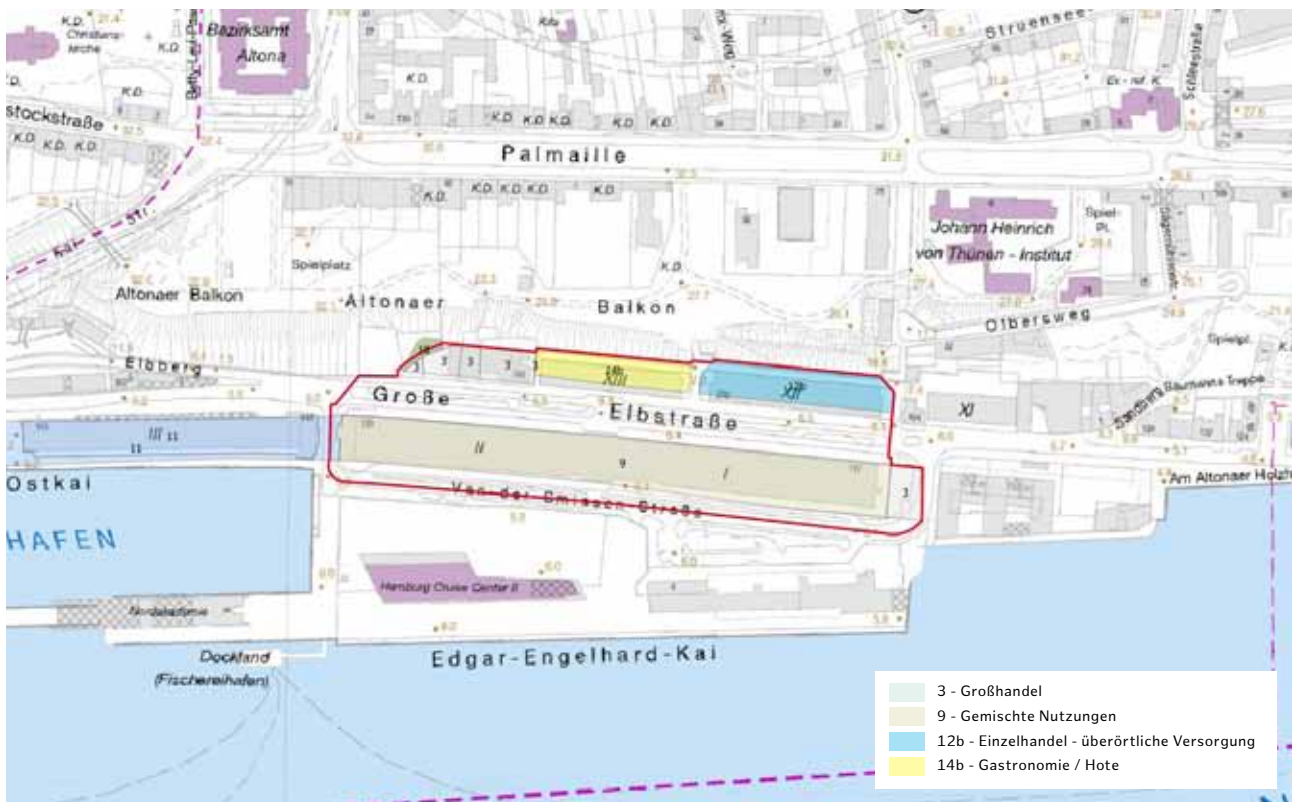
Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
 Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
 Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	74 %
GE/GI-untypische Nutzung	26 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

14 Große Elbstraße



Gebietscharakter des Standortes

Entlang der Großen Elbstraße finden sich Betriebe hauptsächlich aus der Fischwirtschaft sowie aus dem Gastronomie- und Einzelhandelsbereich. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die große Elbstraße mit einer Mischung aus moderner Architektur und der seit Ende des 19. Jahrhundert ansässigen Fischwirtschaft zu einer Touristenattraktion entwickelt.

Am Standort befinden sich zunehmend auch gewerbe-
beutypische Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel. Im südlichen Hallenkomplex sind vorwiegend Betriebe aus den Bereichen Fischerei und Feinkost zu finden.

Städtebauliche Struktur und Zustand

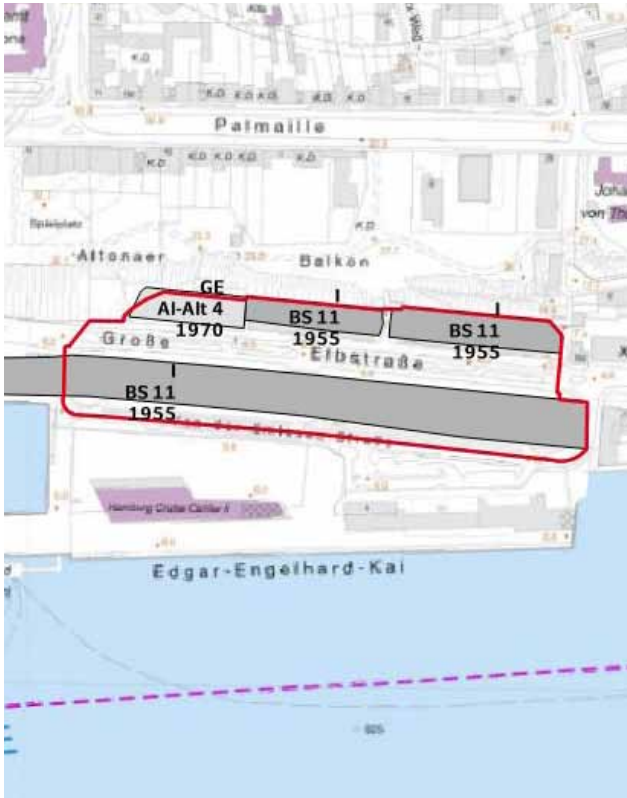
Die zweigeschossigen Lagerhallen aus Backstein weichen in Bautypologie und Geschossigkeit deutlich von den umgebenden Bürokomplexen ab. Der Gebäudebestand aus den 1960er Jahren und schafft einen atmosphärischen Gegensatz zu den modernen Neubauten.

Flächenausnutzung und Potenziale

Die Flächenauslastung ist hoch, da ungenutzte Flächen und Leerstände nicht vorhanden sind.

Auch wenn die Flächenausnutzung durch mehrgeschossige Neubauten erhöht werden könnte, wird dies nicht empfohlen, um die Authentizität des durch die Fischerei geprägten Ortes zu bewahren.

14 Große Elbstraße



125 Branchenschwerpunkt Fischereiwirtschaft und Fischgastronomie



126 Separate Lieferzone der Markthalle (Van-der-Smissen-Str.)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	4,2 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	2,0 ha
Flächengröße (GE/GI):	2,2 ha
Privateigentum (netto):	2,2 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gemischte Bauflächen
LAPRO: Verdichteter Stadtraum
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt, Entwickeln des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

AI-Alt 4 (1970): GE; II; GRZ: 0,6; GFZ: 1,2
BS 11 (1955): I

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren:
Altona-Altstadt 56/ Ottensen 59 mit Ausweisungen
als Sondergebiet (Fisch- und Hafenwirtschaft)

04 Infrastruktur

Erschließung

Der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert. Der Fuß- und Radverkehr ist ausbaubedürftig. Hier besteht hohes Konfliktpotential zwischen dem motorisierten Liefer- und Besucherverkehr und dem nichtmotorisierten Verkehr.

Es besteht eine hohe Auslastung der öffentlichen Stellplätze auf dem Mittelstreifen der Großen Elbstraße aufgrund des hohen Besucherverkehrs. Der private, straßenbegleitende Parkraum, ist durch Halteverbote und begrenzte Parkdauer stark beschränkt für Besucher.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien 111, 112 in der Umgebung.
Bahnhöfe sind nicht fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 13,9 km; A7 2 km, A1 9 km

14 Große Elbstraße



127 Architektur als Touristenmagnet (Dockland, außerhalb des Gebietes)



129 Lagerhallen von Fisch- und Feinkosthandel (Van-der-Smissen-Str.)



128 Beschänkte private Stellplätze vor den Großhandel (Große Elbstraße)



130 Hohe Frequenz an Besucher- und Lieferverkehr (Große Elbstr.)

05 Entwicklung

Das historisch bedeutende Gebiet an der Großen Elbstraße ist seit jeher mit der Hamburger Fischwirtschaft verbunden und zieht heute durch seine zunehmende Gastronomie- und Einzelhandelsfunktion viele Touristen an. Mit der planrechtlichen Sicherung kann das standortspezifische Gewerbe der Fischwirtschaft geschützt werden.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Der zunehmende Besucherverkehr erschwert die Anlieferung der Gewerbebetriebe
- Konfliktgefahr zwischen Besucher- und Lieferverkehr
- Rad- und Fußverkehr ist unzureichend geregelt.
- Aufgrund der attraktiven Lage lastet insgesamt ein hoher Umnutzungsdruck auf den Gewerbeflächen

Entwicklungsstrategie

- Wahrung der baukulturellen Identität bei Sanierung und Neubauten
- Aktive Flächenentwicklung und Begleitung durch Bezirk
- Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitäts- und Verkehrskonzepts

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Bebauungsplan Altona-Altstadt 56/Ottensen 59 befindet sich derzeit im Verfahren: Umwidmung von Industriegebiet in 2,9 ha Sondergebiet Fisch- und Hafengewerbe zur langfristigen Sicherung der Fischereibetriebe
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsführung

15 Rissen



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das westlichste Gewerbegebiet Altonas liegt beiderseits der Alten Sülldorfer Landstraße zwischen der Sülldorfer Landstraße und der Rissener Landstraße.

Gebietscharakter der Umgebung

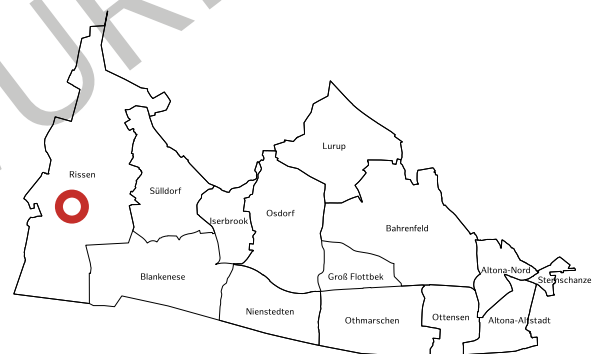
Nördlich der Gebiete befindet sich die Bundesstraße B421. Im Westen grenzt ein Waldgebiet an, im Osten befinden sich öffentliche Einrichtungen wie KiTa und Feuerwehr. Kleinteilige Wohnnutzungen grenzen unmittelbar an die Gewerbeflächen an.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

- Typ 1: Produktion | Logistik
 Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark
 Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	72 %
GE/GI-untypische Nutzung	24 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	4 %

15 Rissen



Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist durch den dörflichen Charakter des Umfeldes geprägt. Auf den kleinen Grundstücken befinden sich kleinteilige, emissionsarme Betriebe. Im nördlichen Gebietsteil befindet sich KFZ-Gewerbe sowie derzeit noch ein Großhandel, welcher den Standort verlagert. Mit dem Neubau eines Handwerkerhofs mit Wohnnutzung soll wohnverträgliches Gewerbe an der verkehrsberuhigten Alten Sülldorfer Landstraße realisiert werden.

Auf der westlichen Fläche ist eine Tankstelle, sowie gewerbegebietsuntypische Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel.

Städtebauliche Struktur und Zustand

Das Gewerbegebiet fügt sich durch seine Geschossigkeit gut ins Umfeld ein. Die Gebäudestrukturen sind teilweise größer als die vorwiegend kleinteilige Umgebung aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Flächenausnutzung und Potenziale

An der Alten Sülldorfer Landstraße ist auf dem Grundstück eines leerstehendem Verwaltungsgebäude eines Großhandels ein bauliches Konzept mit Wohnnutzung in Kombination mit gewerblichen Flächen, insbesondere für die Zielgruppe Handwerksbetriebe entwickelt worden. Eine weitere Potenzialfläche stellt der zu dem Verwaltungsgebäude zugehörige Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite dar. Diese liegt jedoch nicht vollständig im Gebiet.

Eine weitere Potenzialfläche (0,5 ha) in privatem Besitz liegt an der Rissener Landstraße 252. Hier dauern die Planungen noch an.

15 Rissen



131 Ungenutzter Privatparkplatz als Potenzialfläche (außerhalb des Standorts)



132 Standort des künftigen Handwerkerhofs (Alte Sülldorfer Landstr.)

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	2,7 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	0 ha
Flächengröße (GE/GI):	2,7 ha
Privateigentum (netto):	2,7 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gemischte Bauflächen
LAPRO: Etagenwohnen
Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich
Naturhaushalt, Grüne Wegeverbindung

Verbindliche Bauleitplanung

Ri 40 (1988): GE; II; GRZ: 0,6; GFZ: 1,2
Ri 43 (2001): GE; I o, II; GRZ: 0,5/0,6; GFZ: 1,2

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren:
Rissen 52 - Alte Sülldorfer Landstraße

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gebiet ist durch die B431 im Norden sowie die verkehrsberuhigte Alte Sülldorfer Landstraße und Rissener Landstraße gut erschlossen. Die Straßen haben einen mittelfristigen Modernisierungsbedarf. Straßenbegleitende Parkbuchten sind ausreichend vorhanden. Das Befahren mit mittelgroßen LKW ist möglich.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Die Bushaltestellen der 601 und 621, sowie der Linie 1 sind fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof Hamburg-Rissen ist ca. 600 m weit entfernt.

Entfernung

Flughafen 20,8 km; A7 10 km, A1 27 km

15 Rissen



133 Verkehrsberuhigte Straße (Alte Sülldorfer Landstr.)



135 Umgebung mit teils dörflichen Strukturen (Alte Sülldorfer Landstraße)



134 Weitere Potenzialfläche mit kurzfristiger Verfügbarkeit (Rissener Landstr.)



136 Frequentierte Straße mit Modernisierungsbedarf (Rissener Landstraße)

05 Entwicklung

Das Gewerbegebiet stellt einen wohnortnahen Standort dar und erfüllt darüber hinaus Funktionen der lokalen Versorgung für die Anwohnenden. Mit Neubau des 4.400 qm großen Handwerkerhofs „back to back“ an Wohnbebauung kann die gewerbliche Nutzung am Standort gesichert werden. In Zukunft steht die Sicherung der Gewerbebetriebe in einer durch Wohnnutzung domierten Umgebung im Fokus. Zudem muss geprüft werden, inwiefern sich weitere Ansiedlung gewerblicher Nutzungen realisieren lassen.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha privat: 0,5 ha

Vermarktungshemmnisse und Problemlagen

- Aufgrund der direkten Nähe zu Wohnen sind nur emissionsarme Betriebe zulässig.
- Weitere gewerbeuntypische Einzelhandelsansiedlungen können den zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns schwächen.

Entwicklungsstrategie

- Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands
- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch planungsrechtliche Festsetzungen

Geplante Maßnahmen der Gewerbeentwicklung

- Beschluss des Bebauungsplan Rissen 52
- Bauliche Realisierung des Handwerkerhofs
- Entwicklung eines gewerblichen Nachnutzungskonzept für das Grundstück an der Rissener Landstraße und den ehemaligen Parkplatz an Alte Sülldorfer Landstraße

16 Lurup F&I-Park (in Planung)



01 Beschreibung und Typologie

Lage des Standorts

Das neue Sondergebiet liegt nordwestlich im Bezirk Altona, nördlich des Altonaer Friedhofs und westlich des Altonaer Volkspark. Direkt angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Lurup.

Gebietscharakter der Umgebung

Das umliegende Gebiet ist gemischt genutzt. Von Osten schließen sich größtenteils unbebaute Gebiete des Altonaer Volkspark- und Friedhof, sowie ein Kleingartenanlage an. Im Westen und Norden befindet sich das Gewerbegebiet Lurup sowie kleinteilige Wohnbebauung.

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW Bezirk



Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

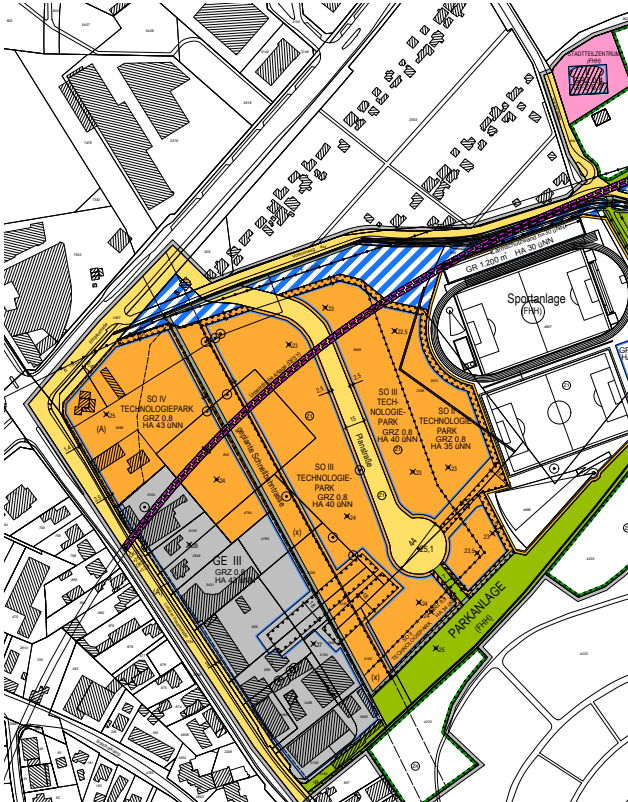
Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe |
Technologiepark

Typ 3: Handwerk/Kleingewerbe |
Handwerker/Gewerbehof

02 Größe und Verfügbarkeit

Flächengröße des Standorts:	7,9 ha
Erschließungs-/ Grünflächen:	0,4 ha
Flächengröße (GE/GI):	7,5 ha
Privateigentum (netto):	7,5 ha
FHH-Eigentum (netto):	0 ha

16 Lurup F&I-Park (in Planung)



137 Städtebaulicher Entwurf des Technologieparks Lurup

03 Planrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: Gewerbliche Bauflächen

LAPRO: Gewerbe/ Industrie, Parkanlage; Teil einer Landschaftsachse und befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Milieübergreifenden Funktion: Entwickeln des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Lu62 / Ba67:

Sondergebiet Technologiepark

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung

Das Gebiet ist direkt durch die Lurper Hauptstraße und Elbgaustraße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage vom Vorhornweg.

vollständig erschlossen Breitbandanschluss

Nahverkehr

Buslinien 2, 3, 22, 39, 186, 602, M22, M3 mit Haltepunkten in direkter Nähe. Bahnhöfe sind nicht fußläufig erreichbar.

Entfernung

Flughafen 12,6 km; A7 4 km, A1 20 km

05 Entwicklung

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Luruper Hauptstraße eine geschlossene Raumkante mit bis zu vier geschossigen Bürogebäude vor. Im Kreuzungsbereich Luruper Hauptstraße/Elbgaustraße sind städtebauliche Hochpunkte mit bis zu fünf Geschossen vorgesehen. Eine neue Stichstraße erschließt die rückwärtigen Grundstücke mit maximal zweigeschossigen großflächigen Baukörpern. Eine Grünverbindung verläuft zwischen dem Altonaer Friedhof und dem neuen F&I und verbindet Elbgaustraße und Luruper Hauptstraße.

Verfügbare Flächen (PAUL 2017)

städtisch: 0 ha

privat: 0 ha



6 Ausblick

wird ergänzt.

ENTWURF

ENTWURF

7 Quellenverzeichnis

Wird ergänzt

ENTWURF