



GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

BEZIRK BERGEDORF

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Wentorfer Str. 38a, 21029 Hamburg

E-Mail stadtplanung@bergedorf.hamburg.de
Internet www.hamburg.de/bergedorf

Grundlagen Gewerbeflächenerhebung

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg

Telefon 040 / 64 55 77 0
E-Mail info@dr-lademann-partner.de
Internet www.dr-lademann-partner.de

Bildnachweis

Titelblatt: Am Schilfpark © Mecanoo architecten; Maschinenbau © pixabay/ Jürgen Betz; Medizintechnik © pixabay/ Darko Stojanovic; Logistik © pixabay/ delphinmedia; Handwerk © pixabay/ bogrozo // S. 29 -87: Bezirksamt Bergedorf - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis des DOP bzw. DISK des Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

Erscheinungstermin und Stand

Januar 2018

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1 Anlass und Zielsetzung	2
1.1 Anlass	7
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Methodik	3
2 Gesamtstädtische Entwicklung der gewerblichen Standorte/ Metropolregion	5
3 Gewerbliche Standorte im Bezirk	14
3.1 Der Bezirk als Wirtschaftsstandort	14
3.2 Die Struktur der Branchen	15
3.3 Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte	20
3.4 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk	24
3.5 Beschreibung der aktuellen Situation sowie Maßnahmen für einzelne gewerbliche Standorte	26
3.6 Beschreibung und Bewertung geplanter und zu prüfender gewerblicher Entwicklungen	68
4 Ausblick	84
Quellenverzeichnis	88

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Hamburg	5
Abbildung 2: Erwerbstätige je Branche (Stand 2016)	5
Abbildung 3: gewerbliches Planrecht in den Bezirken (Stand 2016)	6
Abbildung 4: Neues Planrecht für Gewerbeflächen (2008 - II/2016) nach Bezirken in Hektar	6
Abbildung 5: Gewerbeflächenpotentiale Hamburg 2017 – 2030 (Gesamt: 435,7 ha)	7
Abbildung 6: Hamburger Clusterbereich	11
Abbildung 7: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen	16
Abbildung 8: Wirtschaftsstruktur im Bezirk Bergedorf	17
Abbildung 9: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-untypischen Nutzungen	17
Abbildung 10: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen im Bereich der Vier- und Marschlande	19
Abbildung 11: Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk Bergedorf	20
Abbildung 12: Umnutzungsdruck auf die Gewerbe- und Industriegebiete in Bergedorf	22
Abbildung 13: Übersicht der Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Plan- und Prüfflächen	85

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Klassifizierung der Nutzungen	3
Tabelle 2: Qualitäten und Funktionen der Bergedorfer Gewerbe- und Industriegebiete	21
Tabelle 3: Kriterien zur Beurteilung des Umnutzungsdrucks	22
Tabelle 4: Flächen, die zukünftig nicht mehr gewerblich nutzbar sind	23
Tabelle 5: Übersicht über entfallende Gewerbe- und Industriegebiete	84
Tabelle 6: Flächengrößen der Plan- und Prüfflächen	84
Tabelle 7: Bewertung der Plan- und Prüfflächen	86

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AI	Allermöhe
BAB	Bundesautobahn
BBEG	Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
Be	Bergedorf
Bi	Billwerder
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BS	Baustufenplan
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
ca.	circa
Dr.	Doktor
DESY	Deutsches Elektronen-Synchrotron
DIP	Digitales Informationssystem Planrecht
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
F & I	Forschung und Innovation
GE	Gewerbegebiet
GEFEK	Gewerbeflächenentwicklungskonzept
GEFIS	Gewerbeflächeninformationssystem
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft

GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HA	Höhe baulicher Anlagen
HARBOR	Hamburg Advanced Research Center for Bio-Organic Chemistry
HEP	Hafenentwicklungsplan
HIE	Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
HIW	Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
HPA	Hamburg Port Authority
HWWI	Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut
IBA	Internationale Bauausstellung
IT	Informationstechnik
Kfz	Kraftfahrzeug
Ki	Kirchwerder
Km	Kilometer
LaPro	Landschaftsprogramm
LKW	Lastkraftwagen
Lo	Lohbrügge
Mo	Moorfleet
MI	Mischgebiet
MRH	Metropolregion Hamburg
MU	Urbanes Gebiet
Na	Neuallermöhe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAUL	Potentialflächenauskunft der Landesplanung der Freien und Hansestadt Hamburg
SO	Sondergebiet
TA	Technische Anleitung
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass

Die Freie und Hansestadt Hamburg verzeichnete in den vergangenen Jahren eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung. Dies spiegelt sich aber auch in immer knapper werdenden Flächenressourcen wieder. Die Stadt Hamburg benötigt neue Gewerbe- und Industrieflächen, denn neben der Funktion als Dienstleistungsmetropole, die auch unternehmensbezogene Dienstleistungen für die Logistik umfasst, muss Hamburg auch seine gewerbliche und industrielle Basis langfristig sichern. Sowohl die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen als auch die Aktivierung von Flächen im Bestand und eine Nutzungsintensivierung sollen dazu beitragen, die wachsende Nachfrage zu befriedigen.

Ein ausreichendes, kurzfristig verfügbares sowie nachfragegerechtes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen für ansässige Unternehmen und Gründer sowie auch Neuan siedelungen, die von den außergewöhnlichen Standortvorteilen Hamburgs sowie des Bezirks Bergedorf profitieren möchten, ist für diese Zielsetzung von herausgehobener Bedeutung. Die Anforderungen von Betrieben an das „passende“ Gewerbegrundstück sind dabei sehr differenziert. Sowohl der technologische und wirtschaftliche Strukturwandel als auch die zunehmende Globalisierung und Internationalisierung der Märkte haben zu deutlichen Veränderungen und stärkeren Differenzierungen der Standortanforderungen von Unternehmen geführt. Die Bedarfe der Unternehmen lassen sich daher immer seltener pauschal durch einfache Gewerbestandorte „von der Stange“ befriedigen: Wissensintensive Dienstleister suchen oft die Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen oder eine „besondere Adresse“ und für viele Produktionsbetriebe sind ein lärm- und verkehrsunempfindliches Umfeld notwendig. Handwerksunternehmen dagegen benötigen meist kleine Grundstückszuschnitte in Kundennähe und sind dabei relativ preissensibel.

Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage

Die in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten vorhandenen Flächenreserven können die Standortanforderungen - trotz einer wachsenden Kompromissbereitschaft auf der Nachfrageseite - oftmals nur bedingt erfüllen. Auf diese bestehende Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage wird im Kapitel 2 auch aus gesamtstädtischer Sichtweise eingegangen.

Neue durch Hamburg ausgewiesene gewerbliche Bauflächen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend zügig vermarktet. Die Möglichkeiten für die Neuausweisung von Flächen werden in stark besiedelten Metropolen wie Hamburg jedoch zunehmend rar. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale sind dementsprechend überschaubar. Darüber hinaus sind im Bezirk Bergedorf in den vergangenen Jahren Gewerbe- und Industrieflächen verloren gegangen, weil ein Umnutzungsdruck durch Nutzungen besteht, die durch eine höhere Bau- und Nutzungsdichte einen deutlich höheren Bodenpreis generieren als gewerbliche und industrielle Nutzungen. Dieser Umnutzungsdruck wird partiell auch durch erklärte politische Ziele verstärkt, wie beispielsweise im Bereich der Wohnungsbaupolitik.

Die bestehenden Gewerbegebiete wurden gleichzeitig in der Regel sich selbst überlassen. Eine systematische Bestandsentwicklung, die auch Umwandlungsbestrebungen und der Tendenz zum spekulativen Liegenlassen von nicht mehr genutzten Grundstücken entgegenwirkt, fand nur sehr eingeschränkt statt. Die Folge war eine Flächeninanspruchnahme für die neu ausgewiesenen Flächen und eine im Laufe der Jahre sinkende Attraktivität der Bestandsgebiete - bis hin zu brachgefallenen Gewerbe- und Industriegebieten. Diese einseitige Ausrichtung auf Neuausweisungen wird künftig immer weniger möglich sein und den Bedürfnissen inno-

vativer und zukunftsgerichteter Unternehmen auch nicht mehr gerecht. Ein Handlungsansatz besteht somit darin, bestehende gewerbliche und industrielle Standorte wieder attraktiv zu gestalten und eine systematische Bestandsentwicklung zu garantieren.

Aufgrund einer weitestgehend ausgebliebenen Bestandsentwicklung sowie der schwindenden Möglichkeit neuer Gewerbeflächenausweisung ist festzustellen, dass die Stadt Hamburg aktuell nur noch begrenzt angebotsfähig ist und die Nachfrage nach Gewerbeflächen in einigen Segmenten nicht mehr bedient werden kann.

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik für die Wirtschaft und Bildungs- und Forschungseinrichtungen muss die o.g. Entwicklungen stärker als in der Vergangenheit berücksichtigen. Neue Unternehmensstandorte müssen differenziert entwickelt werden und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete auf ihre Perspektiven untersucht werden um

1.2 Zielsetzung

Vor dieser Ausgangslage hat es sich der Bezirk Bergedorf zum Ziel gesetzt, sein Gewerbeflächenkonzept von 2012 fortzuschreiben. Zielsetzung des Konzeptes für den Bezirk Bergedorf ist es daher:

- eine Koordinierung und Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung zu ermöglichen,
- wesentliche Rahmenbedingungen und Formulierung der darauf bezogenen Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbe- und Industriestandorte darzustellen,
- Transparenz über das Potential an Gewerbe- und Industrieflächen zu ermöglichen,
- übergeordnete und gebietsspezifische Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Gewerbeflächenentwicklung zu formulieren.

Im Detail bedeutet dies folgendes: Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes möchte der Bezirk Bergedorf seine Gewerbeflächenentwicklung weiterhin strategisch steuern und in Bezug auf die gesamtstädtischen und bezirklichen Erfordernisse sowie die bezirklichen Standortqualitäten und -

den Ansprüchen verschiedener Unternehmenstypen gerecht werden zu können. Gewerbe- und Industriegebiete müssen Standortanforderungen wie Betriebs- und Flächengröße, Kundennähe, Belastbarkeit (z.B. Immissionen), Adressbildung usw. genügen.

Zur Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete sowie zur Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete haben sich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) sowie die sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg dazu entschieden, auf Basis einer gesamtstädtischen Bestandserhebung aller planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete sowie einer abgestimmten Gliederung für das Konzept die Gewerbeflächenkonzepte zu vereinheitlichen.

möglichkeiten koordinieren, um in der Zukunft über ein ausreichendes marktfähiges Portfolio an Gewerbeflächen zu verfügen. Das Portfolio an Gewerbe- und Industrieflächen soll eine aktive Angebotspolitik ermöglichen, damit neue Unternehmen für die Freie und Hansestadt Hamburg und den Bezirk Bergedorf gewonnen und ansässige Unternehmen gehalten werden können. Ein Orientierungsrahmen hierfür bietet die „Studie zur Gewerbeflächennachfrage in Hamburg bis 2025“ (HWWI + GeorgConsulting, 2013, im Auftrag der BWVI), in der neben einer Nachfrageprognose auch die Standorttypen nach Anforderungen der aktuellen und künftigen Nachfrage definiert wurden. Diese ermöglichen einen regelmäßigen Abgleich der prognostizierten Nachfrage mit den Gewerbeflächenpotentialen in Hamburg, sowie eine nachfragegerechte Entwicklung der Unternehmensstandorte.

Vor diesem Hintergrund gilt es, sowohl die wesentlichen gesamtstädtischen als auch bezirklichen Rahmenbedingungen und darauf bezogene Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbe- und Industriestandorte bzw. Un-

ternehmensstandorte darzustellen und zu erläutern.

Ein weiteres Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes besteht darin, die vorhandenen Flächen qualitativ auf ihren Bestand sowie ihre Angebotsfähigkeit als Gewerbe- und Industriefläche zu beurteilen und auf dieser Grundlage mittel- bis langfristige Handlungsstrategien für einzelne Gewerbeflächen zu entwickeln. Ansätze hierfür bieten die Ergebnisse der Studie zu Gewerbeflächennachfrage, insbesondere die auf die Nachfrage ausgerichteten Standorttypologien, die in die Betrachtung

der einzelnen gewerblichen Standorte herangezogen wurden. Darüber hinaus soll die Entwicklung neuer Standorte programmiert werden, indem die Plan- und Prüfflächen für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt werden. Im Ergebnis sollen Strategien aufgezeigt werden, die geeignet sind, die bestehende Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen, indem sowohl übergeordnete als auch gebietsspezifische Handlungsempfehlungen für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete als auch für die Plan- und Prüfflächen formuliert werden.

1.3 Methodik

Das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept ist in vier Hauptbestandteile untergliedert. Im Kapitel 1 - Einleitung - wird zunächst über den Anlass, die Zielsetzung sowie die gewählte Methodik für das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept referiert.

Im Kapitel 2 berichten die Fachbehörden - eine Kooperation der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) über die Ziele der gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklung Hamburgs, wobei insbesondere auf die Ist-Situation, das Angebot sowie die Nachfrage und die qualitativen Anforderungen an attraktive, zu-

kunftsfähige gewerbliche Standorte eingegangen wird.

Im Kapitel 3 wird die gewerbliche und industrielle Situation im Bezirk Bergedorf im Detail vorgestellt. Basis dieser Vorstellung des gewerblichen Standortes Bergedorf stellt die Erhebung aller gewerblichen und industriellen Nutzungen auf allen planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Größe von über einem 1 ha dar, welche durch das Büro Dr. Lademann & Partner für alle sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg erhoben worden ist und am 06.04.2017 an den Bezirk Bergedorf übergeben worden ist.

Tabelle 1: Klassifizierung der Nutzungen

Klassifizierung der Nutzungen		beispielhafte Nutzungen
1 a	produzierendes Gewerbe – emissionsarm	Maschinenbau, Fahrzeugbau, Ernährung, Elektrotechnik, Büromaschinen, Computer/Datenverarbeitung
1 b	produzierendes Gewerbe – emissionsintensiv	chemische Industrie, Metallerzeugung, Kokerei, Mineralölerzeugnis
2	Logistik	Speditionen, Paketzentren, Warenverteilzentren, Kurier- und Postdienste, Versandhandel, Lagerflächen
3	Großhandel	Cash&Carry-Märkte wie Metro oder Selgros, Fachmärkte für gewerbliche Kunden, Großmärkte
4	wissensintensives Gewerbe / Technologiepark	hochwertige Technologieunternehmen wie Medizintechnik oder Luftfahrt, Gründerzentren, Forschung und Entwicklung
5	Handwerk, Kleingewerbe	kleine und mittelständische Betriebe der Elektro- und Metallbranche, Baugewerbe, Gesundheits-, Körperpflege- und Reinigungsgewerbe, Sanitär-, Heiz- und Klimatechnik, Kaminbauer, Werkstätten (ohne Kfz-Werkstätten), Tischlereien, Maler
6 a	Gewerbhöfe - Überwiegend produzierendes Gewerbe/Handwerk	Werkstätten, Handwerksbetriebe
6 b	Gewerbhöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	Architekturbüros, Tonstudio, Werbeagentur
7 a	KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - Autowerkstätten	
7 b	KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - Tankstellen, Autowaschanlagen	
8	Ver- und Entsorgung / Recycling	Abfallentsorgung wie Müllkippen oder Recycling-Höfe, Abwasserentsorgung/ Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Energieversorgung/ Kraftwerke
9	gemischte Nutzungen	Unterschiedliche gewerbliche Nutzungsarten auf einem Flur-

		stück/Grundstück
10 a	nicht genutzte Flächen - bebaut	brachgefallene Gebäude, leerstehende Baukörper
10 b	nicht genutzte Flächen - un bebaut	versiegelte Freiflächen, Freiflächen mit Wildbewuchs (keine angelegten/gepflegten Grünflächen)
11	Dienstleistung / Büronutzung	Bürogebäude, öffentliche Einrichtungen wie Arbeitsämter, KFZ-Zulassungsstellen oder Polizei, Dienstleister wie Frisöre, Versicherungsmakler oder Schuster
12 a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	Kioske, Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken
12 b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	Fachmärkte wie Möbelmärkte, Küchenmärkte, Bau- und Gartenmärkte, Bodenbeläge, Campingbedarf, KFZ-Zubehör/ Autoteile, Lebensmitteldiscounter/ Supermärkte
13	KFZ-Handel	Autohändler, Motorradhändler
14 a	Freizeit, Sport, Kultur	Sportplätze/ Sportanlagen/ Sportvereine/ Sporthallen, Fitnessstudios, Theater/Konzerthallen, Museen, Diskotheken, Klettergärten, (Indoor-)Spielplätze; „Rotlicht“-Gewerbe, Spielhallen/Wettbüros
14 b	Gastronomie/Hotel	Hotels, Pensionen, Motels, Hostels, Restaurants, Gaststätten/Kneipen, Bars, Imbisse, Schnellrestaurants/Fast Food
15	soziale Nutzungen	Kitas, Schulen, Krankenhäuser, Altersheime, Bildungszentren, Ärzte, Zentrale Erstaufnahmestellen für Flüchtlinge
16	Flüchtlingsunterkünfte	temporäre und feste Einrichtungen
17	sonstige Nutzungen	Nutzungen, die gewerbefremd sind und nicht in die übrigen Kategorien passen
18	Grünflächen	Kleingärten, Parkanlagen, Wiesen/ Wälder/Äcker
19	Wohnnutzungen	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Das Büro Dr. Lademann & Partner hat für jedes Flurstück innerhalb der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete durch eine Inaugenscheinnahme vor Ort die Hauptnutzung festgestellt. Sofern ein Flurstück über mehrere Nutzungen verfügt, wurde dies ebenfalls erhoben, ohne dass die weiteren Nutzungen jedoch im Detail erfasst wurden.

Grundlage für die Feststellung der Nutzung bildete die in Tabelle 1 dargestellte Klassifizierung gewerblicher und industrieller Nutzungen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wird im Kapitel 3 der Bezirk als Wirtschaftsstandort, die Struktur der Branchen sowie die Funktionen und Kategorisierung der vorhan-

denen gewerblichen und industriellen Standorte im Allgemeinen beschrieben, bevor die generellen Ziele der bezirklichen Gewerbeflächenentwicklung vorgestellt werden.

Im Anschluss werden die gewerblichen und industriellen Standort sowie die Plan- und Prüfflächen für eine gewerbliche und/ oder industrielle Entwicklung im Detail vorgestellt sowie Entwicklungsstrategie und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert.

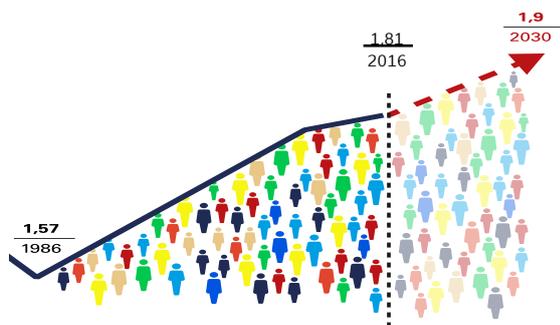
Das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept mündet in einer Skizzierung der weiteren Vorgehensweise sowie der Entwicklung des Bezirks.

2 Gesamtstädtische Entwicklung der gewerblichen Standorte/ Metropolregion

Ausgangssituation

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.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Hamburg



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI

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).

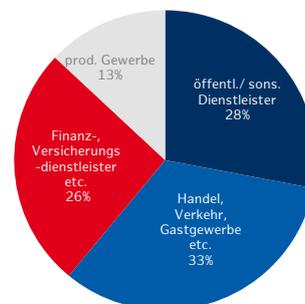
Mit einem dynamischen positiven Wachstum ist Hamburg als Kern der Metropolregion wichtiger Entwicklungsmotor für die 5,1 Millionen dort lebenden Menschen. Um in einer globalen Welt erkennbar zu sein, sind gemeinsame strukturpolitische Ziele und die enge Zusammenarbeit in einem vereinten Wirtschaftsraum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

Abbildung 2: Erwerbstätige je Branche (Stand 2016)

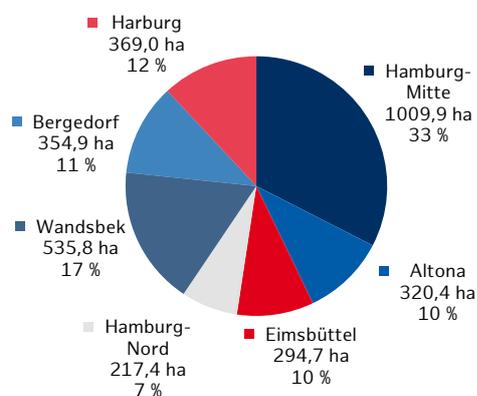


Quelle: Darstellung der BSW und BWVI

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 Hafenenwicklungsplan (HEP) bildet die Grundlage für die strategische Hafenplanung.

Abbildung 3: gewerbliches Planrecht in den Bezirken (Stand 2016)



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI

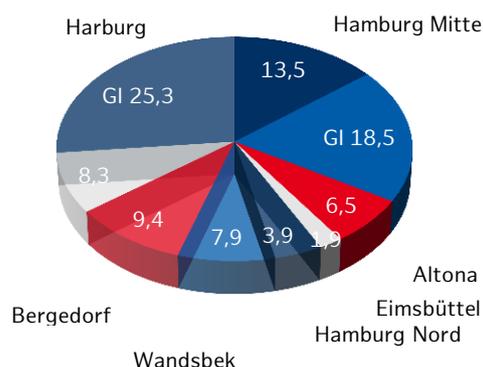
Bisherige Entwicklung

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.

Abbildung 4: Neues Planrecht für Gewerbeflächen (2008 - II/2016) nach Bezirken in Hektar



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI auf Basis einer eigenständigen Erhebung

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.

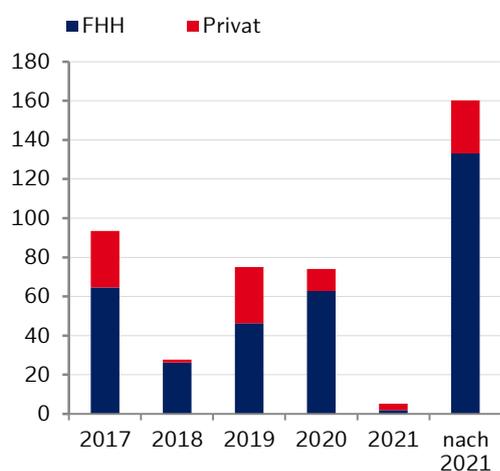
Das Angebot

In Hamburg werden die Gewerbeflächenpotentiale primär aus städtischen Flächenpo-

tentialen und nur zu geringen Teilen aus privaten Grundstücken in einer Datenbank erfasst. Eine umfassende Erhebung weiterer privater Flächenpotentiale, die auf dem Markt angeboten werden, erfolgt nicht. Außerdem werden Entwicklungen und Potentiale innerhalb des Hafengebietes bei den städtischen Gewerbeflächenpotentialen nicht berücksichtigt.

Das vorausgesetzt, umfasst das Gewerbeflächenpotential gemäß Datenbank insgesamt circa 435 ha (ohne Hafen). Hiervon sind 91 ha kurzfristig verfügbar (2017/18) und in städtischem Eigentum (Potentialflächenauskunft 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.

Abbildung 5: Gewerbeflächenpotentiale Hamburg 2017 – 2030 (Gesamt: 435,7 ha)



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI aus Basis der PAUL-Datenbank (01.01.2017)

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 Gewerbeflächennachfrage 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.

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 verdichtete 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.

Qualitative und quantitative Nachfrageprognose

Gliedert man die erfassten Gewerbeflächenpotentiale 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.

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

Die Aktivierung der erkannten Potentiale ist eine wesentliche Aufgabe der Fachbehörden und Bezirksämter. Die bezirklichen Gewerbe-

flächenkonzepte sind ein geeignetes Instrument, um Transparenz über die Potentiale und den Handlungsbedarf für alle Akteure herzustellen, die an der Entwicklung beteiligt sind.

ZIELSETZUNGEN

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 Störpotentials nur eingeschränkt zu einer Funktionsmischung führen. Es gilt zu prüfen, in welcher Gebietskategorie Unternehmen ihre Entwicklungsperspektive finden.

Die städtische Gewerbeflächenentwicklung verfolgt fünf übergeordnete Zielsetzungen:

1. Raum für Arbeitsstätten bieten,
2. nachhaltige und effiziente Flächennutzung sicherstellen,
3. Innovationen ermöglichen,
4. Kooperation und Zusammenarbeit der Akteure stärken und
5. ein aktives Flächenmanagement der Stadt fortsetzen und ausbauen.

1 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 Themenschwerpunkte.

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, Störfallpotential 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 Spannweite 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.

2 NACHHALTIGE & EFFIZIENTE FLÄCHEN-NUTZUNG

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 folgerichtig auf einer Steigerung der Flächeneffizienz. Vergleichbar mit der beim Wohnungsbau bereits seit Jahren praktizierten Verdichtung/Innenentwicklung („Mehr Stadt in der Stadt“), ist es das Ziel, im Spannungsfeld zur Nachfrage und zu einer wettbewerbsfähigen Kostenbelastung der Unternehmen eine ähnliche Verbesserung der Flächenausnutzung und Steigerung der Dichte auch im Bereich der Arbeitsstättenentwicklung sicherzustellen - sowohl innerhalb des Gewerbebestands als auch bei einer künftigen Gewerbeneuweisung. Erste Beispiele für eine gewerbliche Nutzung in kompakter gestapelter Form für eine moderne urbane Produktion befinden sich bereits in der Umsetzung. Die „Meistermeile“ am Offakamp und die Entwicklung der Speicherstadt des 21. Jahrhunderts auf den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofes Rothenburgsort verdeutlichen die Ambitionen der Stadt.

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 Einsparpotential. 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 Potentiale und sind mit dem Ausbau „Erneuerbarer Energien“ oder einer Gebäudesanierung kombinierbar.

3 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:

Innovationsinfrastruktur

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.

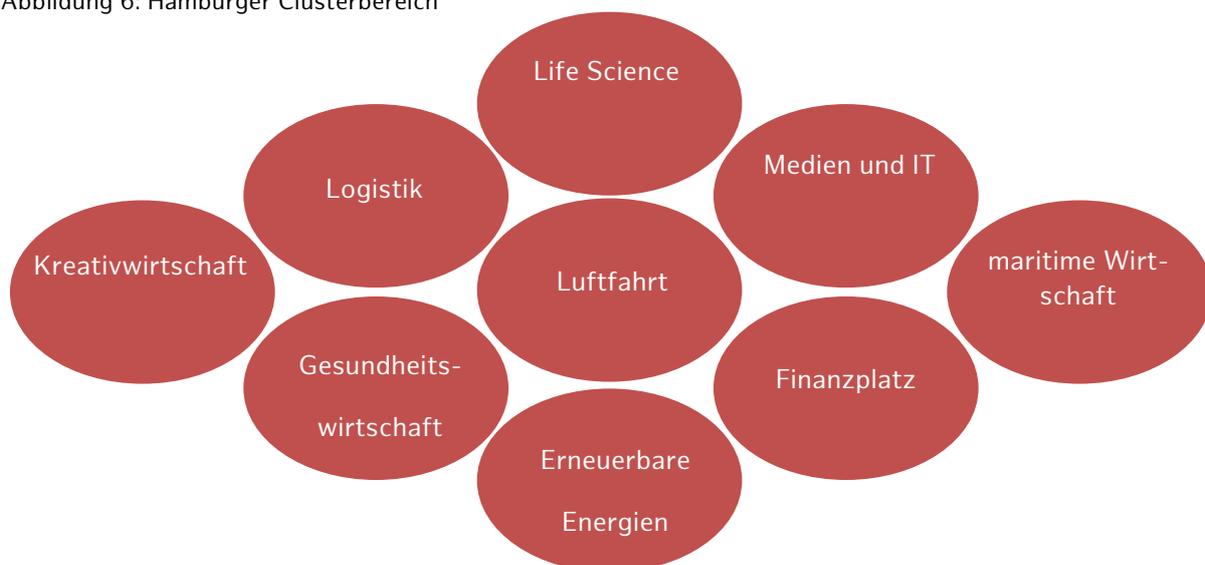
Um Orte zu schaffen, an denen Innovationen entstehen und voran gebracht werden können, setzt der Senat auf die Errichtung von Forschungs- und Innovationsparks (F&I-Parks). In einem ersten Schritt werden an den vier Standorten Altona, Bergedorf, Harburg und Finkenwerder F&I-Parks entstehen. Jeder dieser 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.

Abbildung 6: Hamburger Clusterbereich



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI

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 spezialisier-

ten, 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.

Um den Standort nachhaltig weiter zu stärken, gilt es Fachkräfte zu fördern und zu

entwickeln. Das Fachkräftepotential 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 Wertschöpfungspotentiale 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.

4 KOOPERATION & ZUSAMMENARBEIT DER AKTEURE

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.

5 AKTIVES FLÄCHENMANAGEMENT DER STADT

Auch in Zukunft wird Hamburg ein aktives Flächenmanagement mit dem 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 vorgesehenen 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.

AUSBLICK

Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte geben Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der jeweiligen Gewerbegebiete. Auf dieser Grundlage werden die Bezirksamter, die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gemeinsam Strategien und Instrumente abstimmen, um die gesetzten gesamtstädtischen Ziele zu erreichen. In einem kooperativen Austausch sollen konkrete Maßnahmen und Zuständigkeiten auf bezirklicher und gesamtstädtischer Ebene formuliert werden.

3 Gewerbliche Standorte im Bezirk

3.1 Der Bezirk als Wirtschaftsstandort

Hamburg-Bergedorf ist ein traditionsreicher Gewerbe- und Industriestandort und bis heute Heimat für Unternehmen aus dem produzierenden Sektor. Darunter finden sich Unternehmen verschiedenster Größenklassen und Tätigkeitsfelder. Einige davon haben es in ihrem Geschäftsfeld zur Weltgeltung gebracht. Hierzu gehören große Unternehmen wie z.B. das Maschinenbau-Unternehmen Hauni Maschinenbau AG aus dem Körber-Konzern, aber auch kleine Unternehmen, die mit Ihren Produkten und Dienstleistungen sehr erfolgreich auf dem Weltmarkt agieren.

Bergedorf hat knapp 130.000 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 6,8 Prozent¹ der Hamburger Bevölkerung und somit der am dünnsten besiedelte Bezirk Hamburgs. Ursächlich dafür sind die ländlich strukturierten Vier- und Marschlande mit ihren kulturhistorisch bedeutsamen Bereichen. Auch von den Hamburger Unternehmen hat nur ein kleiner Anteil ihren Standort in Bergedorf, rund 8.000 Unternehmen sind in Bergedorf ansässig. Das sind etwa 5 Prozent der Hamburger Unternehmen, wobei der Anteil an Handwerksbetrieben (7,2%)² höher ist als der Anteil der Handelskammer-zugehörigen Unternehmen (4,3%)³. Mit 355 ha⁴ liegen immerhin rund 11 Prozent der Hamburger Gewerbeflächen in Bergedorf. Dieser im Vergleich zur Beschäftigung deutlich höhere Anteil lässt erkennen, dass in Bergedorf tendenziell flächenintensivere Betriebe angesiedelt sind als im Hamburger Durchschnitt.

Nach den Daten der Agentur für Arbeit sind die Branchen mit dem größten Anteil an der Beschäftigung im Bezirk Bergedorf das Gesundheitswesen, Maschinenbau, Verkehrsdienstleistungen und der Handel. Der Maschinenbau ist seit vielen Jahren ein starker Branchenschwerpunkt in Bergedorf. Insgesamt arbeiten über 10 Prozent der in Bergedorf sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Maschinenbausektor. Aufgrund der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an das

Autobahnnetz und an den Hafen hat sich Bergedorf zudem als Standort für Unternehmen der Logistikbranche etabliert. Insgesamt arbeiten derzeit über 16 Prozent der in Bergedorf Beschäftigten in den Logistik-Branchen. In aktueller Zeit haben sich eine Reihe von Unternehmen der Life-Sciences-Branchen angesiedelt, etwa Medizintechnik- sowie Laborbetriebe. Mit dem Life-Sciences-Campus der HAW und dem Unfallkrankenhaus Boberg befinden sich führende Einrichtungen dieser Branchen im Bezirk. Insgesamt arbeiten aktuell mehr als 12 Prozent der in Bergedorf Beschäftigten in den Life Sciences zugehörigen Branchen.

Gewerbeflächenangebot

Im Gewerbeflächenkonzept 2012 wurden noch 31 ha direkt verfügbare Flächen bilanziert. Seitdem hat sich das Angebot ungefähr halbiert. Zwar sind derzeit in Summe rund 50 ha Gewerbe- und Industrieflächen ungenutzt. Darunter befinden sich sowohl bebaute als auch unbebaute, private ebenso wie städtische Flächen. Jedoch ist ein großer Teil dieses Flächenpotentials aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar:

Einige Flächen sind nicht erschlossen, andere wurden vor kurzem verkauft und werden nun überplant, wieder andere werden durch Betriebe als Reserveflächen zurückgehalten. Aktuell sind lediglich rund 15,1 ha städtische Gewerbe- und Industrieflächen kurzfristig verfügbar. Davon sind jedoch mehr als die Hälfte nur eingeschränkt nutzbar, insbesondere an den Standorten Randersweide und Brennerhof: Dort sind noch nicht alle Einzelheiten zur Bebaubarkeit und Erschließung abschließend geklärt, zudem bestehen bauplanungsrechtliche Einschränkungen. Ein weiterer Teil der verfügbaren Flächen ist derzeit bereits zugunsten von Unternehmen disponiert. Außerdem ist festzustellen, dass eine relativ kleinteilige Parzellierung vorliegt, so dass insbesondere flächenintensiveren Nachfragen derzeit kaum bedient werden können.

Neben diesen städtischen Gewerbegrundstücken sind nach Einschätzung des Bezirksam-

¹ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017: 11

² Handelskammer Hamburg 2016: 88

³ Handwerkskammer Hamburg 2016: 4

⁴ Zahl beinhaltet nicht die Sondergebiete (SO) innerhalb der gewerblichen Standorte.

tes Bergedorf derzeit ungefähr 2,5 ha private Flächen am Markt verfügbar.

Nachfrage

Der Gewerbeflächenmarkt in Bergedorf wurde in den letzten Jahren im Wesentlichen durch zwei unterschiedliche Nachfrager-Typen geprägt: Einerseits große, flächenintensive Betriebe, die einen Standort (irgendwo) in Hamburg suchen und aufgrund der Lage- und Angebotsqualität eine Fläche im Bezirk Bergedorf finden. Andererseits ist ein Bergedorf-spezifisches Nachfragepotential festzustellen: Dies sind meist kleinere Betriebe, die bereits in der Region ansässig sind und bewusst einen Standort innerhalb des Bezirks suchen.

In den Jahren 2013 bis 2016 wurden in Bergedorf rund 16,5 ha städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung verkauft. Darunter waren 12 Verkäufe mit zusammen 2,5 ha an eher kleinteilige Nutzer (jeweils unter 5000 m²; z.B. Handwerk) sowie

9 Verkäufe von zusammen 14 ha an großflächigere Nutzer (über 5000 m²; z.B. Logistik, Großhandel).

Beide Nachfragetypen, insbesondere aber die größeren Interessenten, suchen vorrangig oder ausschließlich nach Flächen in verkehrsgünstiger Lage. Ein Autobahnanschluss sollte in unmittelbarer Nähe oder zumindest gut erreichbar sein. Diese Lagequalität ist im Regelfall die wichtigste Anforderung an ein Gewerbegrundstück. Daneben werden kompakt geschnittene Grundstücke sowie Flächen mit möglichst geringen Nutzungseinschränkungen bauplanungs- und emissionsrechtlicher Art bevorzugt. Technologieorientierte Unternehmen fragen zudem verstärkt Gewerbeflächen in einem hochwertigen, attraktiven Umfeld nach. Auch die Nähe zu Forschungseinrichtungen ist für diese von besonderer Bedeutung.

3.2 Die Struktur der Branchen

Auf Basis der durch das Büro Dr. Lademann & Partner durchgeführten Bestandserhebung zeigt sich ein sehr differenziertes Bild der Branchenstruktur für den Bezirk Bergedorf. Die folgenden Aussagen beziehen sich daher ausschließlich auf die flächenmäßige Verteilung innerhalb des Bezirks Bergedorf. Die gewählte Methodik sah zudem vor, dass im Wesentlichen die Hauptnutzung eines Flurstücks erhoben worden ist, ohne dass weitere auf dem Flurstück befindliche Nebennutzungen im Detail erhoben wurden.

Tabelle 1 zeigt, dass Logistikflächen in einer Größenordnung von ca. 147 ha mehr als ein Drittel der gewerblichen und industriell nutzbaren Flächen in Bergedorf in Anspruch nehmen. Ein Großteil dieser Flächen ist aufgrund der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz und an den Hafen in den Gewerbe- und Industriegebieten Allermöhe und Moorfleet rund um das Autobahnkreuz Hamburg-Südost (BAB A1 und BAB A25) verortet. Kleinere Unternehmen dieser Branche sind auch in Gewerbe- und Industriegebieten rund um das Bergedorf Zentrum beheimatet.

Darüber hinaus sind insbesondere in den Segmenten des emissionsarmen produzierenden Gewerbes (ca. 34 ha), dem Handwerk und Kleingewerbe (ca. 31 ha) sowie dem Großhandel (ca. 9 ha) weitere Branchenschwerpunkte im Bereich der GE/GI-typischen Nutzungen zu identifizieren. (vgl. Abb. 1)

Im Segment des emissionsarmen produzierenden Gewerbes spielt der Wirtschaftszweig des Maschinenbaus eine übergeordnete Rolle für den Bezirk Bergedorf. Räumlich ist die Maschinenbaubranche vorwiegend im Gewerbegebiet Kurt-A.-Körper-Chaussee angesiedelt, wo neben einigen großen Unternehmen (Hauni Maschinenbau AG, Blohm Jung GmbH) auch einige kleinere und mittelständische Unternehmen ansässig sind.

Tabelle 1: Anteil der Branchen nach Hauptnutzungen (in ha)

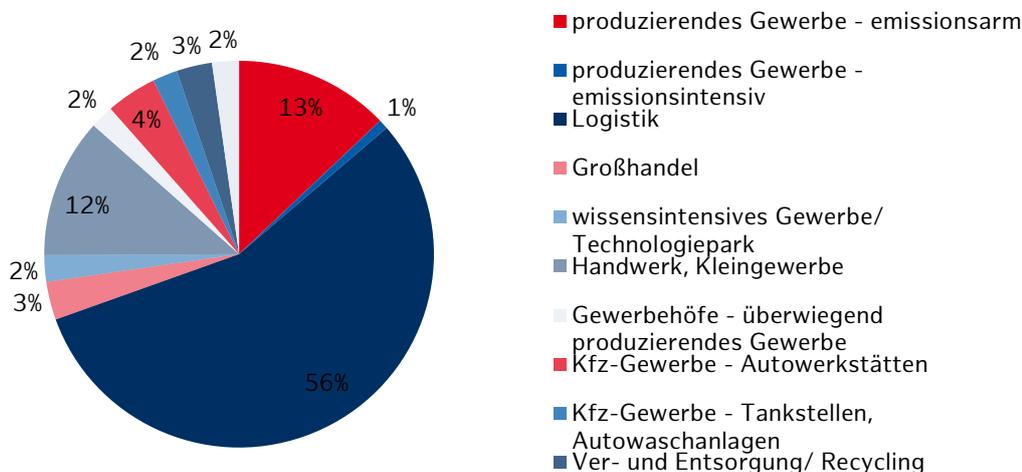
Anteil der Branchen nach Hauptnutzung		Größe in ha
1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	33,9
1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	2,1
2	Logistik	146,8
3	Großhandel	8,4
4	wissensintensives Gewerbe/ Technologiepark	5,9
5	Handwerk, Kleingewerbe	30,7
6a	Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe	5,1
6b	Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	-
7a	Kfz-Gewerbe - Autowerkstätten	11,1
7b	Kfz-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	5,4
8	Ver- und Entsorgung	7,8
9	gemischte Nutzungen	5,9
10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	5,5
10b	nicht genutzte Flächen - un bebaut	45,7
11	Dienstleistung/ Büronutzung	5,1
12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	-
12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	17,7
13	Kfz-Handel	10,9
14a	Freizeit/ Sport/ Kultur	3,0
14b	Gastronomie/ Hotel	3,7
15	soziale Nutzungen	3,2
16	Flüchtlingsunterkünfte	9,2
17	sonstige Nutzungen	0,8
18	Grünflächen	10,1
19	Wohnnutzungen	7,8
Gesamt		385,6

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Das erfolgreiche Bergedorfer Handwerk und Kleingewerbe verteilt sich über nahezu alle Gewerbegebiete, wobei ein Schwerpunkt in den Gewerbegebieten rund um das Bergedorfer Zentrum sowie in den Vier- und Marschlanden festzustellen ist. Mit einer Größenordnung von ca. 30,7 ha wird der Stellenwert

dieses Wirtschaftszweiges deutlich unterstrichen. Darüber hinaus sind die Flächen von kleineren Unternehmen, die nicht in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Größe von über einem Hektar gelegen sind, in der oben dargestellten Statistik nicht geführt.

Abbildung 7: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen



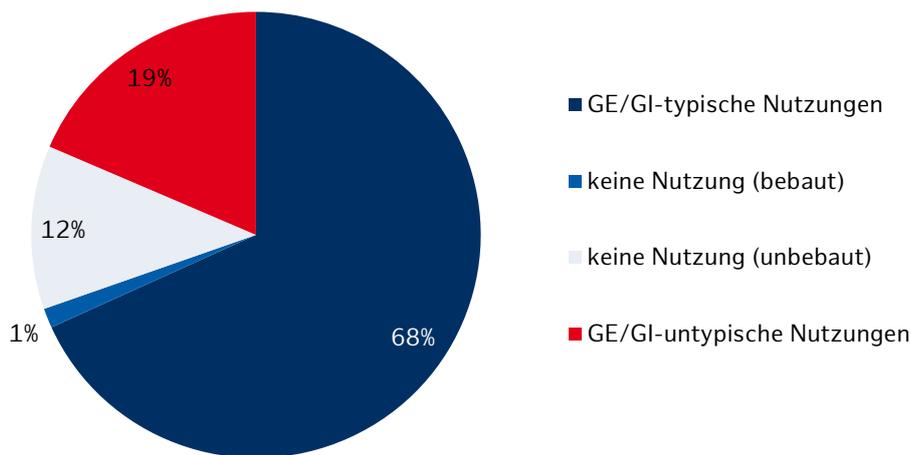
Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Erwähnenswert ist zudem die Entwicklung des Wirtschaftszweiges des wissensintensiven Gewerbes, welches derzeit schon Flächenkapazitäten in Höhe von knapp 6 ha bindet. Mit der Entwicklung des südlichen Teils des Gewerbegebietes Curslacker Neuer Deich wird dieser zukunftsfähige Wirtschaftszweig in Bergedorf weiter wachsen,

sich etablieren und die Bedeutung des Standortes Bergedorf stärken.

Die Auswertung der Flächenanteile nach Branche zeigt jedoch auch, dass viele Flächen nicht durch GE/GI-typischen Wirtschaftszweige oder sonstige Nutzungen beansprucht werden

Abbildung 8: Wirtschaftsstruktur im Bezirk Bergedorf

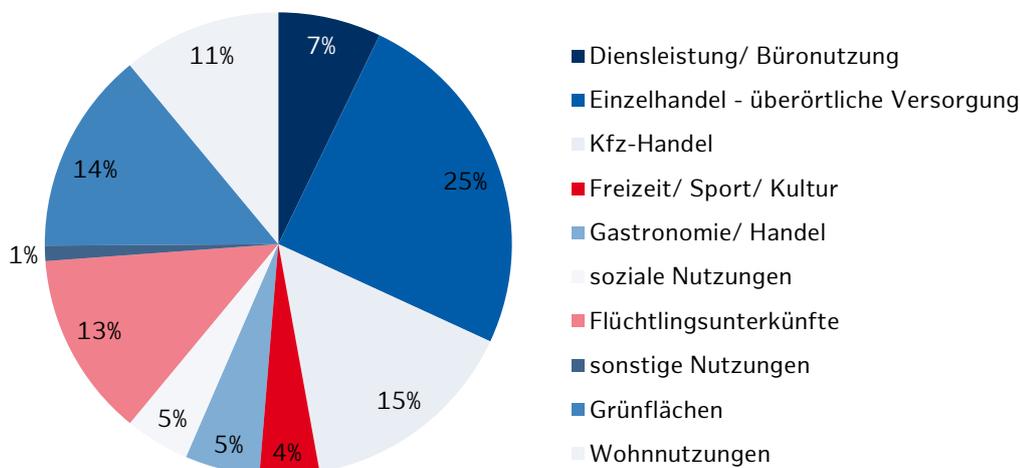


Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Etwa 19 % (ca. 71 ha) der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen werden durch GE/GI-untypische Nutzungen beansprucht. Allein die für Einzelhandel, den Kfz-Handel oder auch als Wohn- oder Grün-

fläche genutzten Flächen nehmen rund 47 ha in Anspruch, was wiederum einem Anteil von ca. 65 % im Bereich der gewerbe- bzw. industriegebietsuntypischen Nutzungen entspricht.

Abbildung 9: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-untypischen Nutzungen



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Ein Teil der angeführte Nutzungen ist jedoch in den jeweiligen Bebauungsplänen generell (z. B. die selbständige Büronutzung im GE) zulässig oder für ausnahmsweise zulässig erklärt worden (z.B. Einzelhandel), so dass in diesen Fällen eine gewerbe- bzw. industriegebietsuntypische Nutzung hingenommen werden muss.

Letztendlich handelt es sich jedoch bei vielen dieser gewerbe- und industriegebietsuntypischen Nutzungen um Betriebe und Unternehmen, die ebenfalls zur Qualität des Standortes Bergedorf beitragen, aber gleichzeitig der Entwicklung und Ansiedelung von Unternehmen, die planungsrechtlich auf Gewerbe- oder Industriegebietsflächen angewiesen sind, entgegenstehen und somit auch ein Hemmnis für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes darstellen. Nichtsdestotrotz können diese Flächen auch als Entwicklungspotential gesehen werden, sofern sie zukünftig planrechtskonform genutzt werden könnten.

Innerhalb der gewerblichen und industriellen Standorte finden sich vereinzelt Wohnnutzungen, die in der Summe jedoch ca. 7,8 ha Fläche beanspruchen. Die Wohnnutzungen resultieren oftmals aus Zeiten, in denen für das entsprechende Gebiet noch kein Planrecht vorlag (z.B. Osterrade).

In Bezug auf die Grünflächen ist zu konstatieren, dass es sich hierbei oftmals um kleingärtnerisch genutzte Flächen oder kleinere Wiesen und Äcker handelt, die somit nicht unmittelbar für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung zur Verfügung stehen.

Neben den rund 74 ha, die für gewerbe- und industriegebietsuntypische Nutzungen in Anspruch genommen werden, weisen Flächen in einer Größenordnung von rund 50 ha keine Nutzung auf. 5,5 ha davon entfallen auf Flächen, die einen Gebäudebestand aufweisen und somit offenbar brachgefallen sind. Während rund 46 ha dieser Flächen frei von jeglicher Bebauung sind. Hierbei handelt es sich jedoch oftmals um Flächen, die nicht für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung zur Verfügung stehen. Am Beispiel des gewerblichen Standortes Allermöher Deich lässt sich die Situation sehr gut verdeutlichen. Im westlichen Teil des Allermöher Deich befindet sich ein planrechtlich gesichertes Sondergebiet

für Garten- und Landschaftsbau, welches jedoch noch nicht erschlossen ist. Im östlichen Bereich des Allermöher Deich wiederum befindet sich ein gemäß Flächennutzungsplan festgesetzte gewerbliche Baufläche, die aktuell nur in wenigen Bereichen gewerblich genutzt wird und die gewerbliche Nutzung auf den übrigen Flächen zukünftig nicht intensiviert werden wird. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen des Landschaftsprogrammes und des Flächennutzungsplans besteht für den Bereich Klärungsbedarf. Darüber hinaus scheint eine gewerbliche Nutzung aufgrund der naturräumlichen Prägung aktuell nicht wahrscheinlich.

Ein Großteil der nicht genutzten Flächen steht demnach nicht unmittelbar für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung zur Verfügung, weshalb der Bezirk Bergedorf unter einem Mangel an kurzfristig verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen leidet.

Neben den bereits aktuell schon nicht gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen werden zukünftig auch noch weitere Gewerbe- und Industrieflächen entfallen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Flächen, die aufgrund ihrer Lage sowie übergeordneten städtebaulichen Zielen, einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Teilflächen der Gewerbegebiete Brookdeich/ Brookkehre (4,0 ha), Weidenbaumsweg (3,1 ha) und Allermöher Deich (6,0 ha).

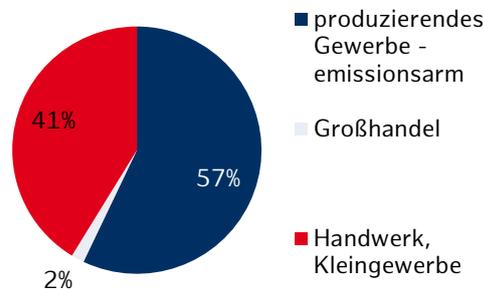
Einen besonderen Stellenwert besitzen die in den Vier- und Marschlanden beheimateten Unternehmen⁵. Die Vier- und Marschlande nehmen etwas Dreiviertel der Fläche des Bezirks ein und sind auch Heimat für eine große Anzahl an Unternehmen.

Besonders Handwerk und Kleingewerbe haben in den Vier- und Marschlanden Tradition und bieten zugleich die Chancen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Einige dieser Betriebe haben sich in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten von klein- zu mittelständischen Unternehmen entwickelt

⁵ Obwohl die Gewerbe- und Industriegebiete Allermöhe, Billwerder Billdeich Ost, Brennerhof und Moorfleet in den Vier- und Marschlanden gelegen sind, werden sie aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung und Funktion nicht im Abschnitt über die Vier- und Marschlande berücksichtigt.

und teilweise weitere Geschäftsfelder erschlossen.

Abbildung 10: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen im Bereich der Vier- und Marschlande



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Das Wachstum der Unternehmen lässt sich jedoch oftmals nicht mehr in die dörflichen Strukturen integrieren, sodass die Landwirtschaft teilweise verdrängt und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Darüber hinaus erschweren die Erschließungssituation sowie die weitere infrastrukturelle Ausstattung den täglichen Betrieb. Um denen in den Vier- und Marschlanden ansässigen Unter-

nehmen jedoch weiterhin attraktive Flächen in der Umgebung ihrer bisherigen Unternehmensstandorte anbieten zu können, ist das Gewerbegebiet Mette-Harden-Straße planungsrechtlich gesichert und entwickelt worden. Hier ist in den letzten Jahren eine positive Ansiedelungsentwicklung zu verzeichnen.

Darüber hinaus soll im Bereich des Curslack-Heerwegs, in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Curslack der BAB A25, ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt werden (vgl. Kap. 3.6), um der Nachfrage in den Vier- und Marschlanden gerecht zu werden.

Ein Wirtschaftszweig, der in den Vier- und Marschlanden von besonderer Bedeutung ist, aber aufgrund der gewählten Erhebungsmethodik keinen Einzug in die Flächenbilanz erhalten hat, stellt der Garten- und Landschaftsbau dar. In den Vier- und Marschlanden sind traditionsbedingt eine Reihe von Garten- und Landschaftsbaubetrieben ansässig, die aufgrund der hohen Nachfrage mittlerweile oftmals zu mittelständischen Unternehmen herangewachsen sind. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob diesen Betrieben die Möglichkeit zur Expansion am Standort gegeben werden kann.

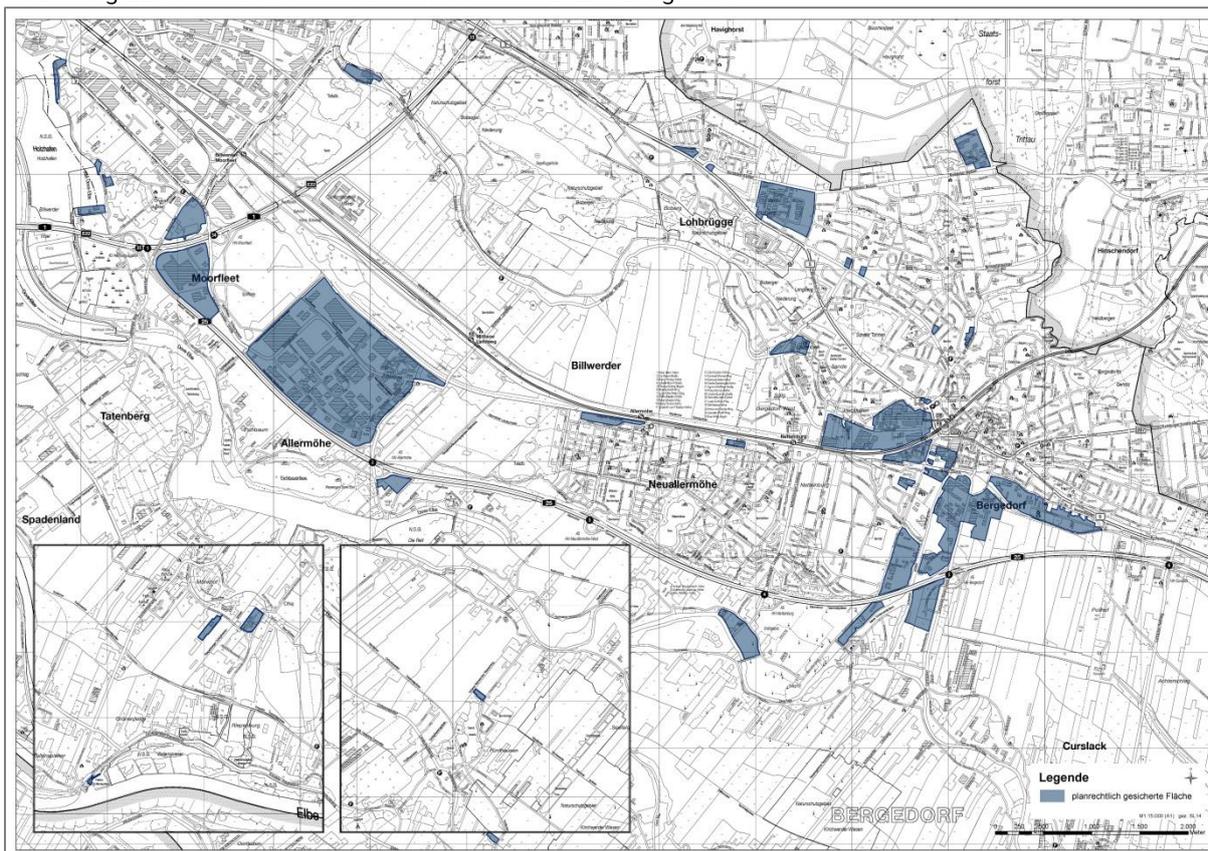
3.3 Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte

Der Bezirk Bergedorf verfügt aktuell über insgesamt etwa 386 ha gewerblich oder industriell genutzte Flächen, wovon ca. 355 ha planungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiet gesichert sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bezirk seit 2008 knapp 23 ha Gewerbe- und Industriegebiet durch

Umwandlung verloren und diesem Verlust durch Neuausweisung von 9,4 ha gewerblichen Bauflächen entgegen gewirkt hat.

Die gewerblichen und industriellen Flächen verteilen sich schwerpunktmäßig in zwei Regionen.

Abbildung 11: Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk Bergedorf



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

1. Großflächige Gebiete, die innerhalb der letzten 30 Jahre planungsrechtlich gesichert worden sind, sind rund um das Autobahndreieck Hamburg-Südost, insbesondere in den Stadtteilen Allermöhe und Moorfleet gelegen. Diese Gebiete haben in den vergangenen Jahren eine dynamische gewerbliche Entwicklung durchlaufen und verfügen somit nur noch über wenige und oftmals sehr kleine Flächenreserven.
2. Deutlich ältere und oftmals auch kleinteiliger strukturierte gewerbliche und industrielle Flächen sind südlich sowie östlich und westlich des Bergedorfer Zentrums gelegen. Eine Vielzahl dieser Gewerbe- und Industrieflächen weisen un-

bzw. untergenutzte Flächen auf und unterliegen einem stetig wachsenden Umnutzungsdruck (u.a. Wohnflächenentwicklung).

Andere Teilbereiche dieser Gewerbe- und Industriegebiete wiederum werden weiterhin intensiv gewerblich genutzt und können als etabliert eingestuft werden.

Neben diesen gewerblichen und industriellen Schwerpunktbereichen gibt es weitere größere Gewerbe- und Industriegebiete im Norden und Westen des Stadtteils Lohbrügge. Darüber hinaus verteilen sich kleinere gewerblich oder industriell nutzbare oder genutzte Flächen über das Gebiet des Bezirkes Bergedorf.

Die gewerblichen und industriellen Standorte im Bezirk Bergedorf bilden ein breites Spektrum unterschiedlicher Qualitäten ab, sodass verschiedenste wirtschafts- und stadtstrukturelle Funktionen erfüllt werden können.

Die folgende Tabelle fasst die Qualitäten und Funktionen der Bergedorfer Gewerbe- und Industriegebiete zusammen.

Tabelle 2: Qualitäten und Funktionen der Bergedorfer Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- bzw. Industriegebiet (Datenstand 31.08.2017)	Nachfrage	Entfernung zur Autobahn in km	ÖPNV-Anbindung	verfügbare Flächen in ha	davon großflächig (> 2 ha)	Branchenschwerpunkt	vorgesehene Funktion	Funktionserfüllung
Allermöhe	+++	0	gut	2,2	-	Logistik	großflächiges Gewerbe (v.a. Logistik sowie nicht stark emittierende Betriebe) Handwerk/ kleinteilige Gewerbenutzungen am Billwerder Ring	
Allermöher Deich	k.A.	0	mäßig	-	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Billwerder Billdeich Ost	++	3	mäßig	-	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Billwerder Billdeich West	k.A.	3	mäßig	-	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Brennerhof	++++	0	mäßig	5,2	5,2	-	Produktion und Logistik	
Brookdeich/ Brookkehre	++	1,5	gut	0,4	-	Handwerk	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Curslacke Neuer Deich	+++	0	gut	4,5	k.A.	<u>nördlicher Teil:</u> Handel <u>südlicher Teil:</u> Forschung und Innovation	wissenintensives produzierendes Gewerbe Technologiepark Handwerker- und Gewerbehof	
Curslacke Neuer Deich Süd	k.A.	0	gut	k.A.	k.A.	-	-	
Gerhard-Falk-Str, Sander Damm, Dusiplatz, Weidenbaumsweg	++	2	gut	-	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Havighorster Weg	++	5,5	mäßig	-	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Kurt-A.-Körper-Chaussee	++	3	gut	-	-	Maschinenbau	Produktion und Logistik	
Mette-Harden-Str.	+	8	schlecht	1,1	-	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Moorfleet	++++	0	gut	-	-	Logistik	Produktion und Logistik	
Moorfleeter Deich	k.A.	2	schlecht	-	-	nicht signifikant	Produktion und Logistik	
Osterrade	++	4	gut	-	-	Handwerk Life Science	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	
Randersweide	++	2	mäßig	4,2	4,2	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe Handwerk	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Die Tabelle bestätigt im Wesentlichen die Aussagen des Gewerbeflächenkonzepts aus dem Jahr 2012, indem insbesondere den Gewerbe- und Industriegebieten (Allermöhe, Moorfleet und Brennerhof) rund um das Autobahnkreuz Hamburg-Südost eine hohe Nachfrage von flächenintensiven Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Produktion attestiert wurde. Während die Nachfrage nach Flächen in diesen Gebieten weiterhin sehr hoch ist, fällt im Vergleich zum Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2012 jedoch auch auf, dass die unmittelbar verfügbaren städtischen Flächenreserven von 31,1 ha auf aktuell ca. 15,1 ha verfügbare gewerbliche

oder industriell nutzbare Flächen geschrumpft sind. Und selbst diese 15,1 ha sind teilweise bereits disponiert oder aus anderen Gründen nur eingeschränkt verfügbar. Diese Reduzierung der verfügbaren Flächenreserven bestätigt zugleich die dynamische Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bergedorf in den vergangenen Jahren.

Die zentrumsnahen Gewerbe- und Industriegebiete verfügen alle über ähnliche Qualitäten. Eine gute Anbindung an das Bundesfernstraßennetz ist oftmals ebenso vorhanden wie eine gute bis sehr gute Anbindung an das lokale und regionale Netz des ÖPNV.

Ein eindeutiger Branchenschwerpunkt ist in den kleinteilig strukturierten Gewerbe- und Industriegebieten in diesem Bereich oftmals nicht feststellbar. Eine Ausnahme bilden hierbei jedoch die Standorte Kurt-A.-Körper-Chaussee (Produktion (Maschinenbau)), Osterrade (Handwerk, Life Science) und Brookdeich/Brookkehre (Handwerk). Mit der Entwicklung des südlichen Bereichs des Gewerbegebietes Curslacke Neuer Deich soll zudem ein Gebiet entstehen, welches einen Schwerpunkt im Bereich des wissensintensiven produzierenden Gewerbes oder auch Technologiepark etabliert werden soll.

Alle Gebiete eint jedoch wiederum, dass sie nur noch über wenige und oftmals sehr kleine sowie ungünstig parzellierte Flächenreserven

verfügen. Insbesondere die zentrumsnahen Gewerbe- und Industriegebiete unterliegen zudem einem gesteigerten Umnutzungsdruck, der den Verlust von aktuell gewerblich nutzbaren Flächen in Höhe von ca. 7 ha (Gewerbegebiet Weidenbaumsweg und Brookdeich/Brookkehre) bedeuten wird.

Im Hinblick auf den Umnutzungsdruck wird eine Klassifizierung der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen, der folgende Kriterien zugrunde gelegt wurden:

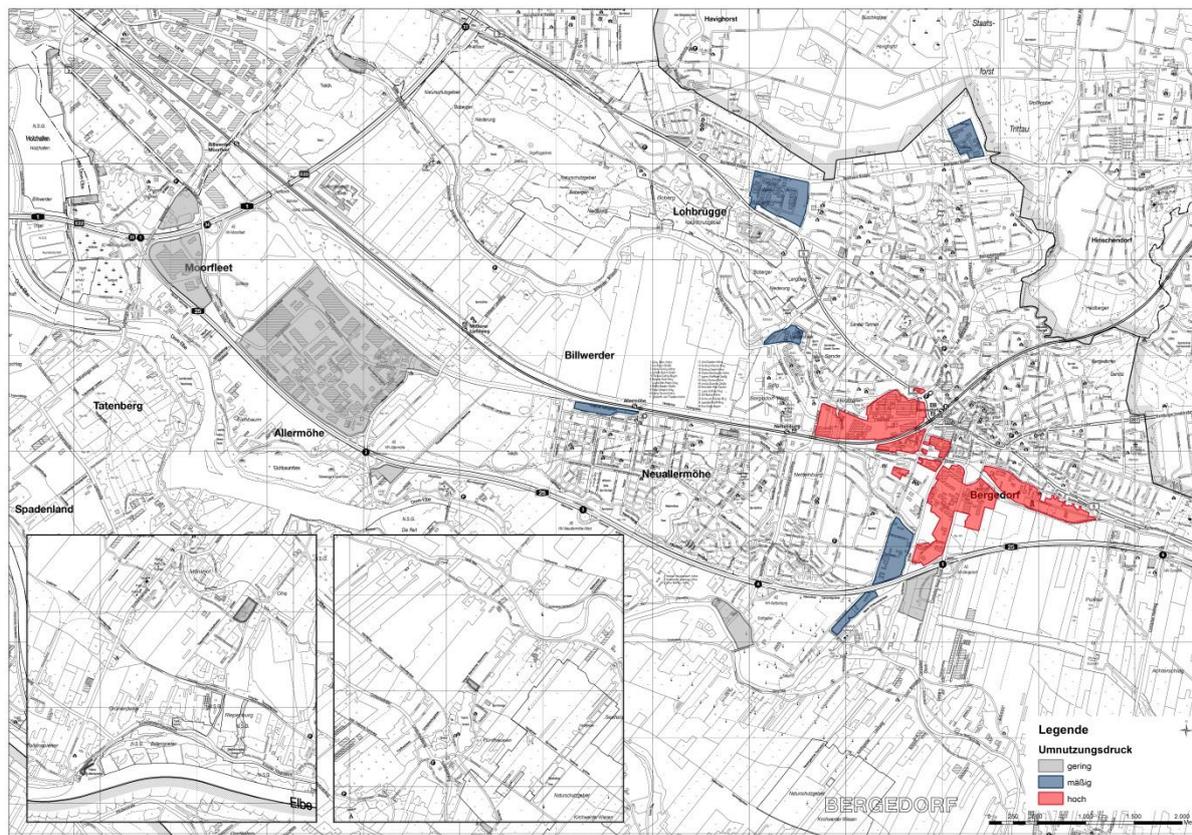
- Nachfrage konkurrierender Nutzungen
- Anteil der un- bzw. untergenutzten sowie nicht GE/GI-typisch genutzten Flächen

Tabelle 3: Kriterien zur Beurteilung des Umnutzungsdrucks

Umnutzungsdruck	Nachfrage konkurrierender Nutzungen	Anteil der un- bzw. untergenutzten sowie nicht GE/GI-typisch genutzten Flächen
hoch	sehr hoch	mehr als 50%
mäßig	hoch	20 – 50%
gering	nicht vorhanden bis mäßig	weniger als 20%

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Abbildung 12: Umnutzungsdruck auf die Gewerbe- und Industriegebiete in Bergedorf



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Der Bezirk Bergedorf hat die Gewerbe- und Industriegebiete auf Basis einer Einzelfallbetrachtung und der oben genannten Kriterien hinsichtlich des Umnutzungsdrucks bewertet.

Der höchste Umnutzungsdruck ist auf den Gewerbegebieten rund um das Bergedorfer Zentrum und an der Autobahnausfahrt Bergedorf zu verzeichnen. Der Umnutzungsdruck wird dort einerseits durch eine hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen ausge-

löst, andererseits durch Bestrebungen, hier Wohnflächen zu schaffen.

Ein mäßiger Umnutzungsdruck ist in den Gewerbegebieten Osterrade, Billwerder Billdeich Ost sowie Randersweide und Havighorster Weg (v.a. Freizeitnutzungen) festzustellen. In den übrigen Gewerbegebieten wird der Umnutzungsdruck als gering eingestuft.

Tabelle 4: Flächen, die zukünftig nicht mehr gewerblich nutzbar sind

Standort	Flächengröße in ha	Standort	Flächengröße in ha
planrechtlich gesicherte Flächen, die zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden		planrechtlich gesicherte Flächen, aber nicht gewerblich genutzte Flächen	
Allermöher Deich	6,0	Kurt-A.-Körper-Chaussee	3,5
Weidenbaumsweg	3,1	Curslacker Deich Süd	11
Brookdeich/ Brookkehre	4,0	Randersweide	2,9
Walter-Rudolphi-Weg	2,2	Allermöher Deich	3,8
15,3		21,2	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht bereits fest, dass ca. 15 ha planrechtlich gesicherte Gewerbe- oder Industrieflächen zukünftig nicht mehr als solche genutzt werden können bzw. sollen (vgl. Tabelle 4). Die Flächen am Weidenbaumsweg und am Walter-Rudolphi-Weg⁶ sowie im Gewerbegebiet Brookdeich/ Brookkehre sollen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die gewerbliche Nutzung der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche am Allermöher Deich soll aus naturräumlichen Gründen ebenfalls nicht realisiert werden.

Neben diesen zukünftig nicht mehr gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen, finden sich aktuell schon großflächige, zusammenhängende Flächen in einer Größenordnung von über 20 ha in Gewerbe- und Industriegebieten, die seit der Feststellung des Gebietes als Gewerbe- oder Industriegebiet nie oder nur kurz als solches genutzt worden sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die als Kleingartenanlage (Kurt-A.-Körper-Chaussee/Oberer Landweg), dauerhafte

Flüchtlingsunterkunft genutzt (Curslacker Deich Süd), Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbaubetriebe (Allermöher Deich) oder Spülungsdeponie (Randersweide) entwickelt worden sind und dementsprechend bisher nicht für eine gewerbliche Nutzung erschlossen worden sind.

Diese Flächen können zwar zukünftig als gewerbliche oder industrielle Flächen entwickelt werden, sollten jedoch trotz ihrer planrechtlichen Sicherung als Gewerbe- und Industrieflächen als Flächen verstanden werden, die aufgrund ihres aktuellen Status zum Gewerbeflächenmangel beitragen. Sie tragen ebenso wie aktuell un- bzw. untergenutzte Flächen zum Gewerbeflächenmangel des Bezirkes Bergedorf bei. Selbstverständlich ist es das Ziel des Bezirkes, den Anteil der gewerbegebietstypischen Nutzungen innerhalb der einzelnen gewerblichen Standorte zu steigern. Die Handlungsmöglichkeiten auf Seiten der Stadt Hamburg bzw. des Bezirkes Bergedorf sind jedoch oftmals stark eingeschränkt. Sofern es Steuerungsmöglichkeiten gibt, werden diese in Bezug auf den konkreten gewerblichen Standort im Kapitel 3.5 definiert und erläutert.

⁶ Nach derzeitiger politischer Beschlusslage (vgl. Wohnungsbauprogramm) ist eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche am Walter-Rudolphi-Weg grundsätzlich vorstellbar.

3.4 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk

Der Bezirk möchte sich mit diesem Gewerbeflächenkonzept Ziele für die zukünftige Entwicklung setzen, die sowohl eine nachhaltige Flächenvorsorge ermöglichen als auch den Bestand und die Entwicklungspotentiale für Gewerbeflächen berücksichtigen.

Hamburg als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit Wachstumsdynamik verfolgt, wie zuvor beschrieben, zwei übergeordnete Planungskonzepte: Neben „Mehr Stadt in der Stadt“ (Verdichtung im Bestand) beabsichtigt das Konzept „Mehr Stadt an neuen Orten“ die Entwicklung neuer ganzheitlich gedachter Quartiere.

Hamburg braucht auch in Zukunft einen Vorrat an gut erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen. Der Bezirk Bergedorf möchte einen angemessenen Beitrag zum Hamburger Wachstum leisten und somit auch zur Gewerbeflächenentwicklung in der Gesamtstadt. Grundsätzlich bedeutet dies den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Neue Flächen sollen vornehmlich über Nachverdichtungen bestehender Gebiete, die Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge (z.B. Schließung von Baulücken) und die Mobilisierung von Brach- und Konversionsflächen generiert werden. Dies schließt im Einzelfall allerdings die Entwicklung „an neuen Orten“ insbesondere am Siedlungsrand nicht aus. Insgesamt ist ein flächensparender Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ eindeutig der Vorrang einzuräumen. Zur Bestandsaktivierung sind daher auch gegebenenfalls neue Instrumente zu konzipieren, um brachgefallene Flächen wieder nutzen und einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Gut Boden gewährleisten zu können.

Oberziel: Der Bezirk möchte in der Zukunft über ein marktfähiges Portfolio an Gewerbeflächen verfügen, das eine aktive Angebotspolitik zur Deckung sowohl der Nachfrage aus dem Bezirksbereich heraus als auch für überörtlich bedeutsame Bedarfe ermöglicht. Es soll die Stadt in die Lage versetzen, ansässigen Unternehmen eine Entwicklung zu ermöglichen und neue Unternehmen für Hamburg zu gewinnen. Dieses Oberziel soll –

entsprechend der gesamtstädtischen Ziele – über zwei Wege erreicht werden:

1. Vorhandene Flächen für gewerbliche Nutzung sichern und, wo nötig, qualifizieren

Ein gewisser Teil des Gewerbeflächenbestandes im Bezirk ist durch Einschränkungen wie Zuschnitt, Lage oder bauplanungs- und immissionsschutzrechtliche Vorgaben für bestimmte Gewerbenutzungen nicht geeignet. Diese Flächen können dennoch wertvoll und gerade für kleinteilige Nutzungen geeignet sein. In Kap. 3.5 werden konzeptionelle Ansätze und Handlungsschritte für alle Bestandsflächen dargestellt.

Grundsätzlich sollten brachliegende oder untergenutzte Siedlungsflächen im Gewerbeflächenbestand gezielt einer Nutzung zugeführt werden. Dafür wird eine aktive, an der Nachfrage orientierte strategische Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung (siehe gesamtstädtische Zielsetzung) benötigt. Die Stadt bzw. eine stadt eigene Gesellschaft sollte aktiv derartige Flächen aufkaufen, wo nötig in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt planrechtlich entwickeln und wieder gezielt dem Markt zuführen. Neben dem Flächenankauf durch die Stadt oder eine stadt eigene Gesellschaft gilt es aber auch, private Grundeigentümer in diesen Prozess miteinzubeziehen, um eine qualifizierte (Wieder-)Nutzung des gesamten gewerblichen Quartiers garantieren zu können. Hierbei sind wahrscheinlich auch neue Instrumente und Methoden zu erproben und zu nutzen. Auf diese Weise wird jedoch die bestehende Infrastruktur genutzt, sodass im Vergleich zur Neuausweisung nahezu keine Erschließungskosten anfallen. Es können Flächen bereitgestellt werden, die neu entwickelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in ihrer Qualität nicht nachstehen, sondern im Gegenteil: deren Qualitäten als bereits eingeführte Standorte bei der Vermarktung nutzbringend sind.

2. Entwicklung neuer gewerblicher Standorte

Bei der Bilanzierung der ökologischen Auswirkungen gezielter Siedlungsentwicklung – auch im Rahmen entsprechender Umweltver-

träglichkeitsprüfungen – sollte stärker als bisher berücksichtigt werden, dass Siedlungsentwicklung im Kern der Metropolregion ein aktiver Beitrag zum Schutz unberührter und großer zusammenhängender Landschaftsräume ist. Zudem müssen die positiven Wirkungen auf die CO₂-Bilanz, die sich aufgrund der Vermeidung von Pendlerströmen ergeben, mit in die Bewertung der Vorhaben eingehen.

Bergedorf ist sich seiner Rolle als flächengrößter Bezirk Hamburgs, der zusätzlichen Flächenbedarf aus anderen Stadtbezirken aufzufangen hat, bewusst. Neben der Mobilisierung und Reaktivierung von Bestandsflächen strebt der Bezirk Bergedorf an, innerhalb der nächsten Jahre weitere Gewerbe- und Industrieflächen in integrierter Lage neu auszuweisen. In Kap. 3.6 werden Plan- und Prüfflächen dargestellt und priorisiert, die dieses Ziel erreichbar erscheinen lassen. Um mit künftigen Neuausweisungen neben der Aktivierung im Bestand eine aktive Angebotspolitik im Sinne des Oberziels zu ermöglichen, müssen diese Flächen den Anforderungen der Nachfrageseite entsprechen. Daher sollen vorrangig Flächenpotentiale in verkehrsgünstiger Lage, also im Einzugsbereich bestehender überörtlicher Verkehrswege und Schnellbahnen, und ohne größere

Nutzungseinschränkungen erschlossen werden.

Die Unterscheidung in Plan- und Prüfflächen bezieht sich auf den Status der jeweiligen Flächen. Während es sich bei Planflächen um Flächen handelt, bei denen bereits eine Bauungsplanverfahren begonnen worden ist, handelt es sich bei Prüfflächen um solche Flächen, die nach Ansicht des Bezirkes im Rahmen einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchung auf ihre Eignung als gewerbliche oder industrielle Fläche geprüft werden sollen. Im Rahmen dieser Voruntersuchungen werden auch die Träger öffentlicher Belange in das Verfahren integriert.

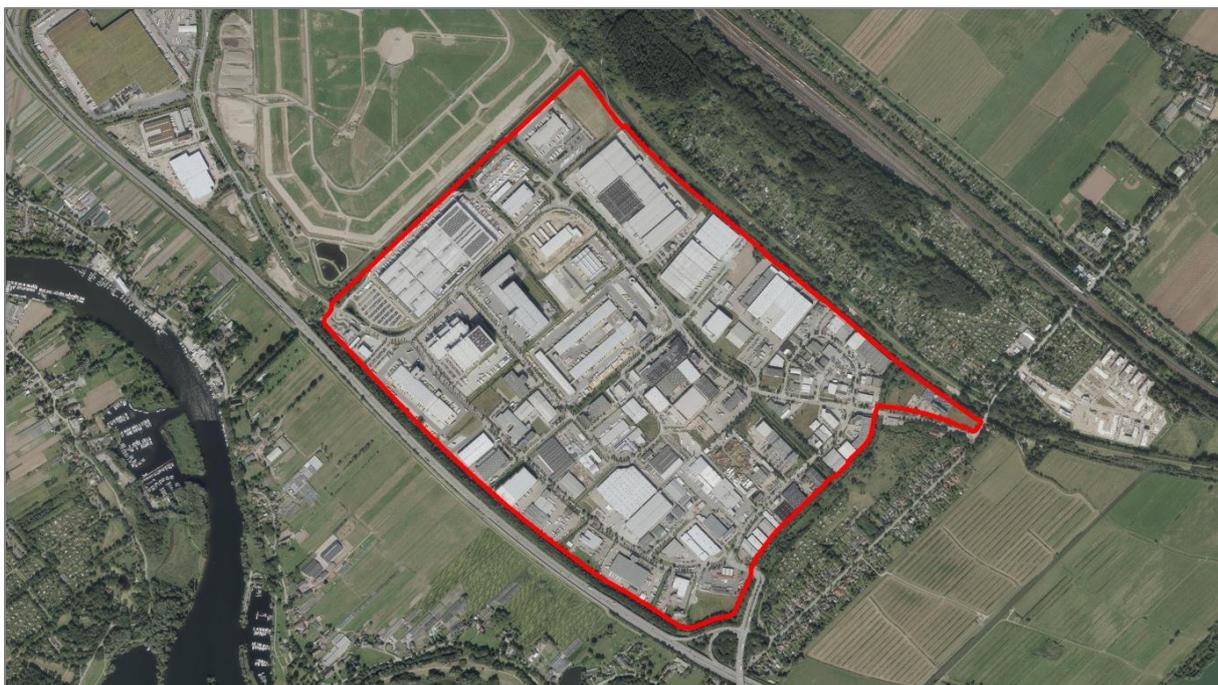
Aufgrund aktueller Rahmenbedingungen (z.B. Eigentumsverhältnisse) und noch ausstehender städtebaulicher und landschaftsplanerischer Voruntersuchungen kann der Entwicklungshorizont für einige Prüfflächen auch deutlich über 15 Jahren liegen.

Nichtsdestotrotz sollen diese Flächen als langfristige potentielle Gewerbe- und/oder Industrieflächen in das Gewerbeflächenkonzept aufgenommen werden, die auf ihre Eignung und Realisierbarkeit untersucht werden müssen.

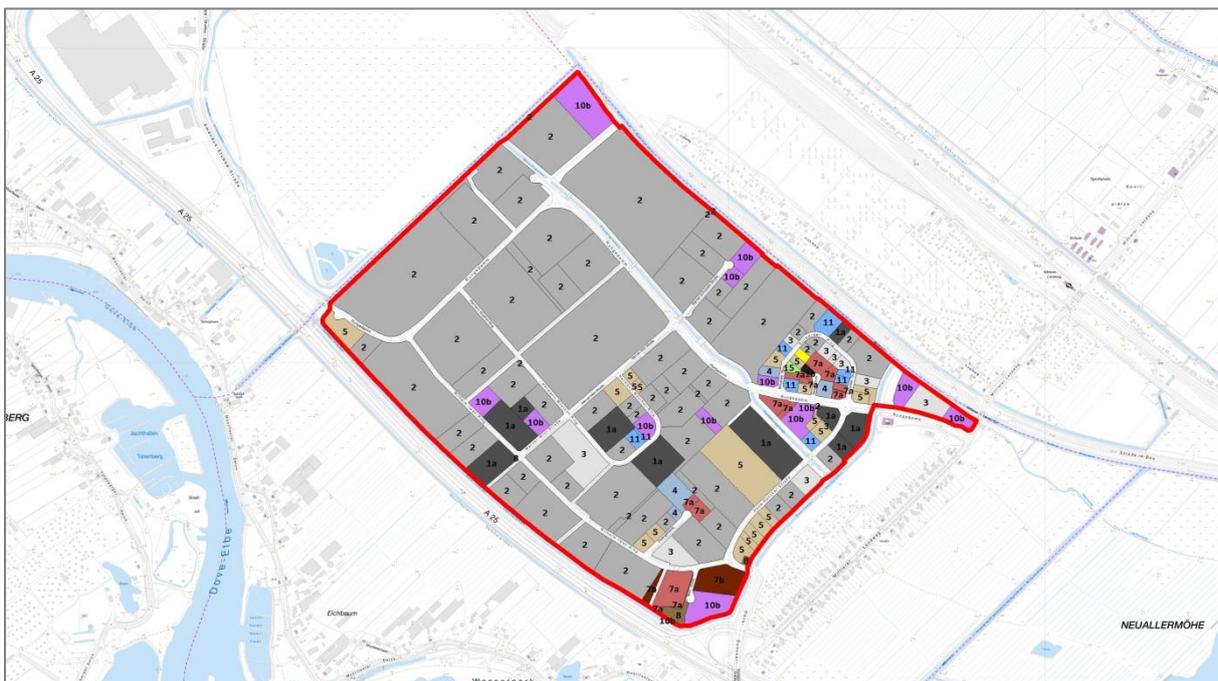
3.5 Beschreibung der aktuellen Situation sowie Maßnahmen für einzelne gewerbliche Standorte

1 ALLERMÖHE

Bergedorf Allermöhe



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Allermöhe liegt westlich des Bergedorfer Zentrums (ca. 12 km) und in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A25 sowie zur A1. Innerhalb des Gewerbegebietes prägen der Rungedamm, der Wilhelm-Iwan-

Ring sowie die Hans-Duncker Straße das Gebiet.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	94%
GE/GI-untypische Nutzungen	1%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	5%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet Allermöhe zählt zu den größten Gewerbegebieten in Hamburg und ist vorrangig durch großflächige Gewerbenutzungen geprägt. Ein kleiner Teil des Gebietes, der Billwerder Ring, zeichnet sich aber auch durch einen kleinteiligen Gewerbebesatz (u.a. Handwerk) aus.

Der Branchenschwerpunkt ist im Bereich der Logistik anzusiedeln, was auf die hervorragende Autobahnbindung und die überaus stark wachsende Branchennachfrage in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist, so dass es sich bei dem Gewerbegebiet Allermöhe mittlerweile um einen verdichteten Standort handelt, der kaum noch Flächenpotentiale aufweist.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden und Süden wird das Gewerbegebiet Allermöhe durch überörtlich bedeutsame Verkehrsstrassen eingerahmt. Während unmittelbar südlich des Gewerbegebietes die Trasse der Bundesautobahn A25 verläuft, liegen nördlich des Gebietes sowohl die Bahntrasse der Verbindung Hamburg-Berlin, als auch Industriegleise des Huckepack-Bahnhofes Hamburg-Billwerder. Im Westen wird das Gebiet durch eine Spülfläche begrenzt, während im Osten eine Grünfläche inkl. einiger Kleingartenparzellen sowie ein dahinter angesiedeltes Wohngebiet mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung liegen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN⁷

	Flächengröße des Standortes	169,9
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	22,1
	Flächengröße GE/GI	147,8
	Privateigentum (netto)	136,2
	FHH-Eigentum (netto)	11,6

⁷ alle Angaben in ha

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Grüne Wegeverbindung entlang Rungedamm, Hauptentwässerungsgraben Moorfleet und südl. Bahngraben
- Biotopkartierung Hamburg: Moorfleeter Hauptgraben eingestuft als Wettern, Hauptgraben, besonders guter Ausprägung 80% (struktur- oder artenreich, intakt, naturnah) - (§ 28 (1) 1.1 BNatSchG)
- Innerhalb der Fläche kommen vereinzelt § 30 Biotope vor

Verbindliche Bauleitplanung

- BP AI 27 sowie AI 16/ Mo 7/ Bi 14
- GE, GI (GRZ 0,8; GFZ 2,2 bzw. 1,6)

- BP AI 27 sowie Bi 11/ AI 11
- GE, GI (GRZ 0,8; GFZ 2,2 bzw. 1,6)

- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf 20 m bzw. 40 m

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

Die zwischen Randgraben, Rungedamm und Mittlerer Landweg gelegene Fläche fällt in den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Bi 29, AI 29, Na 29.

Die aktuell planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen werden weitestgehend erhalten.

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist über die Hans-Duncker-Straße unmittelbar an die Bundesautobahn A25 angeschlossen, welche sogleich als Zubringer zur Bundesautobahn A1 (ca. 3,5km) fungiert. Die A1 ist zudem aus dem Westen des Gebiets über die Amandus-Stubbe-Straße und die Anschlussstelle Moorfleet erreichbar. Trotz der unmittelbaren Lage an der Gleistrasse des Huckepack-

Bahnhofs Hamburg-Billwerder verfügt das Gewerbegebiet Allermöhe über keinen direkten Zugang an das Schienenverkehrsnetz. Der Flughafen Hamburg liegt in ca. 25 km Entfernung und kann, neben dem Anschluss über das Straßennetz, auch mittels des ÖPNV erreicht werden. Mit der Buslinie 230 führt eine Busverbindung durch das Gewerbegebiet Allermöhe, welche sogleich die Anbindung an die S-Bahnstationen Mittlerer Landweg und Billwerder-Moorfleet herstellt. Eine direkte Anbindung an das Wasserstraßennetz (z.B. Elbe) existiert nicht.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtische u. privat (> 1ha) 2,2 ha

Entwicklungsstrategie

1. Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden bis an die angrenzende Bahntrasse der Verbindung Hamburg – Berlin
2. Flächenanpassung im Verfahren B-Plan Bi 29/Al 29/Na 1

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen des angrenzenden Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Mittlerer Landweg“ zu beachten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Auf die anziehende Flächennachfrage durch Freizeit- und soziale Nutzungen wurde 2013 durch eine Änderung des Bebauungsplans reagiert, der diese Nutzungen nun ausschließt und das Gebiet für gewerbliche Nutzungen sichert.

Das stetige Wachstum von Unternehmenszahl und Beschäftigung im Gewerbegebiet wurde bisher nur teilweise durch die Bereitstellung entsprechender Infrastruktur begleitet. Durch ansässige Unternehmen (Unternehmensnetzwerk Allermöhe) wurden folgende Defizite genannt:

- Post-, Bankfiliale
- Gebietsbezogene Gastronomie und Handel (wird in Bi29/AL29/NA1 angestrebt)
- LKW-Stellplatzflächen

Eine Einrichtung zur betriebsnahen Kinderbetreuung konnte hingegen angesiedelt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Das Gewerbegebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Logistik-Schwerpunkte der Metropolregion Hamburg

und zum größten Beschäftigungsstandort im Bezirk Bergedorf entwickelt. Die Gewerbenutzung ist daher in jedem Fall vor jeglichen Umnutzungstendenzen zu schützen. Dies gilt auch im Hinblick auf die hier grundsätzlich vorhandenen Beschäftigungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner des in unmittelbarer Nähe befindlichen Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung Mittlerer Landweg und die dort zu erbringenden Integrationsleistung (Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen). Durch die angesiedelten Unternehmen beklagte Lücken in der Infrastrukturausstattung wurden teilweise bereits geschlossen, hier besteht aber weiter gewisser Handlungsbedarf.

Geplante Maßnahmen

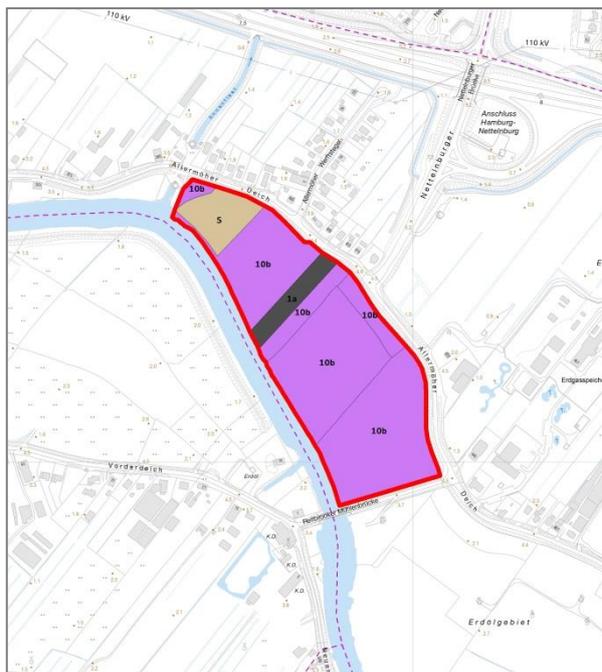
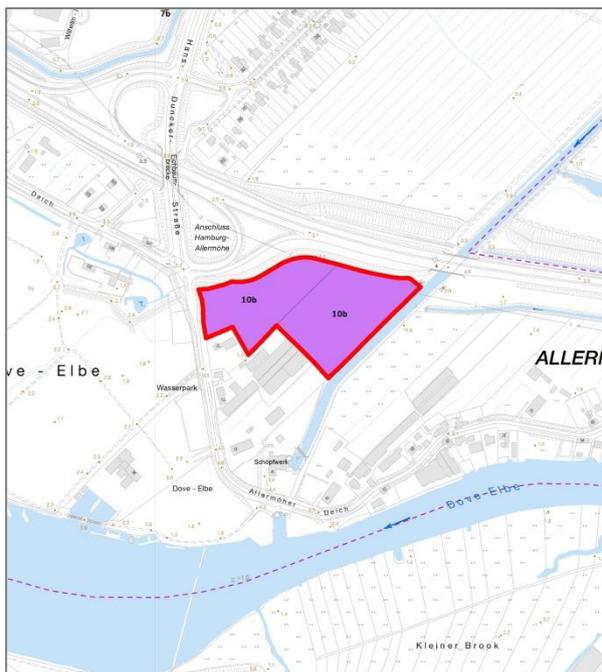
1. Schaffung weiterer LKW-Stellplatzflächen

2 ALLERMÖHER DEICH

Bergedorf Allermöhe



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich ausklappbar im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der gewerbliche Standort Allermöhe Deich gliedert sich in zwei Bereiche auf. Neben der südlich der Bundesautobahn A 25 an der Anschlussstelle Hamburg-Allermöhe gelegenen Fläche, liegt der östliche Bereich des gewerblichen Standortes ebenfalls südlich der BAB A 25 in direkter Nähe zur An-

schlussstelle Hamburg-Nettelburg sowie an der Dove Elbe.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	9%
GE/GI-untypische Nutzungen	-
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	91%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

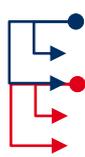
Der westlich gelegene Teil des gewerblichen Standortes Allermöher Deich ist nicht erschlossen und wird daher aktuell noch nicht gewerblich genutzt. Die Fläche wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens als Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbaubetriebe gesichert.

Auch der südlich der Anschlussstelle Hamburg-Nettelburg gelegene Bereich des gewerblichen Standortes Allermöher Deich weist großflächig keine gewerbliche Nutzung auf. Die wenigen Bereiche, die bereits gewerblich genutzt werden, sind durch Handwerk sowie produzierendes Gewerbe besetzt (z.B. Werft Allermöhe).

Gebietscharakter der Umgebung

Sowohl der westliche als auch der östliche Teilbereich werden durch ähnliche Umgebungen gekennzeichnet. Unmittelbar an der BAB A 25 gelegen, wird der Raum südlich der Bundesautobahn durch das Landschaftsbild der Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande bestimmt. Größere landwirtschaftliche Höfe, lockere Bebauungszusammenhänge sowie weite landwirtschaftliche Flächen und das Gewässer Dove Elbe – prägen die Umgebung in diesem Bereich.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN⁸



Flächengröße des Standortes	13,5
Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
Flächengröße GE/GI	13,5
Privateigentum (netto)	1,4
FHH-Eigentum (netto)	12,1

03 PLANRECHT

⁸ alle Angaben in ha

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Baufläche
LAPRO	Gewerbeflächen

Verbindliche Bauleitplanung

westliche Teilfläche: BP AI 28

- SO Garten- und Landschaftsbaubetriebe (GRZ 0,8; HA 11 m)

östliche Teilfläche: BS Bergedorf

- Außenbereich

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Das Gebiet des Bebauungsplans Allermöhe 28 weist aktuell nur eine äußere Erschließung auf. Eine innere verkehrliche Erschließung sowie Versorgungsleitungen fehlen. Eine Böschung erschwert die verkehrliche Erschließung.

Der östliche Bereich des gewerblichen Standortes ist verkehrlich erschlossen und die Grundstücke, die aktuell bereits gewerblich genutzt werden, sind vollständig erschlossen. Die übrigen Bereiche werden vornehmlich landwirtschaftlich genutzt und sich daher nicht vollständig erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Beide Teilbereiche sind unmittelbar an Anschlussstellen der BAB A 25 gelegen und verfügen somit über einen direkten Zugang zur Autobahn, wobei auch die BAB A 1 in wenigen Minuten erreicht werden kann. Mit den Haltestellen Eichbaumsee und Allermöhe Werftstegel (Buslinie 321) besteht eine Einbindung in das ÖPNV-Netz.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Erst nach einer vollständigen Erschließung der Teilstandorte könnten Flächen angeboten werden.

Entwicklungsstrategie

In Bezug auf die Fläche des Bebauungsplans Allermöhe 28 sollte über eine Änderung des Bebauungsplans nachgedacht werden. Das

festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbaubetriebe ist nicht erschlossen und kann aktuell nicht vermarktet werden. Die Nachfrage an dieser Fläche ist aus dem Bereich des Garten- und Landschaftsbaus verhalten. Dagegen besteht eine hohe Nachfrage aus anderen Wirtschaftszweigen nach Gewerbeflächen in Bergedorf, die nicht befriedigt werden kann.

Für den östlichen Teilbereich gibt es aktuell weder einen qualifizierten Bebauungsplan noch sind diese Flächen vollständig erschlossen, sodass auch diese Flächen nicht vermarktet werden können. Es wurde bereits für Teilflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans begonnen mit dem Ziel, die gewerbliche Baufläche (ca. 6,0 ha) zugunsten der Landwirtschaft aufzugeben (diese Änderung wurde jedoch bisher nicht vollendet). Der Bestand an Gewerbeunternehmen ist zu sichern; die ungenutzten Flächen sollten anderen Nutzungen zugeführt werden.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Der östlich gelegene Teilbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Allermöhe.

Der westliche Teilbereich ist unzureichend erschlossen (s.o.). Südlich des westlichen Teilbereichs sind mehrere Bodendenkmäler in Form von Wurten ausgewiesen. Bodendenkmäler in Form von Wurten befinden sich auch nördlich des östlich gelegenen Teilbereichs. Innerhalb der gewerblichen Standorte befinden sich keine Bodendenkmäler.

Zusammenfassende Bewertung

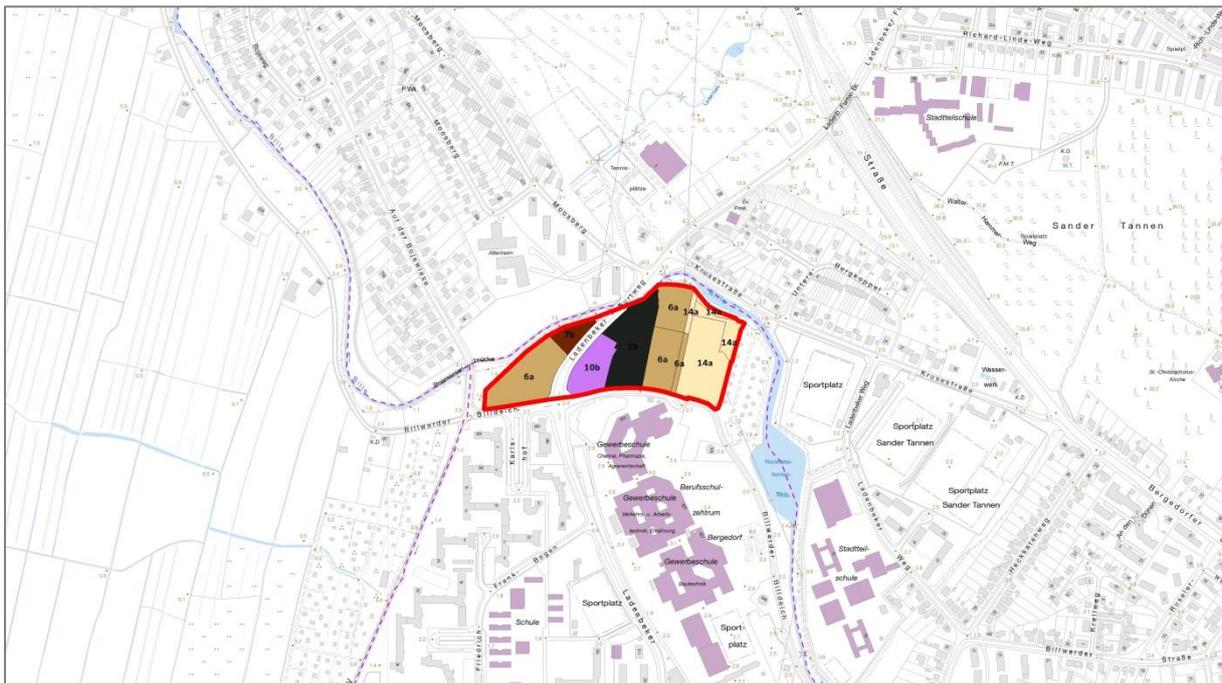
Beide Teilbereiche des gewerblichen Standortes Allermöhe Deich sollten aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, der Situation vor Ort sowie der aktuellen Nachfragesituation am Markt genauer untersucht und bewertet werden. Vorhandene Potentiale können aktuell nicht ausgeschöpft werden und eine angemessene, nicht zwingend gewerbliche Entwicklung kann aktuell nicht vollzogen werden.

Geplante Maßnahmen

1. Überprüfung der Möglichkeiten und Potentiale der jeweiligen Teilbereiche
2. Anpassung der Bauleitplanung



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der gewerbliche Standort Billwerder Billdeich Ost ist westlich des Bergedorfer Zentrums und südlich der B5 im Bereich der Straßenkreuzung Billwerder Billdeich und Ladenbeker Furtweg gelegen.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 63%

GE/GI-untypische Nutzungen	27%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	10%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Derzeit keine Flächen in der Vermarktung.

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist durch eine gemischte gewerbliche Struktur geprägt. Westlich des Ladenbeker Furtwegs befindet sich (neben einer Tankstelle) mit dem „Circushof“ ein Gewerbehof, der kostengünstige und flexibel nutzbare Mietflächen für Handwerker und kleine produzierende Unternehmen anbietet. Östlich des Ladenbeker Furtwegs sitzen ein traditionsreiches Unternehmen der Produktionstechnikbranche sowie einige Großhändler und Dienstleister. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich ein Zentrum für sportliche und soziale Nutzungen.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet Billwerder Billeich Ost ist eingebettet zwischen Wohngebieten sowie großflächigen Infrastruktureinrichtungen in Form von Schulen, Kindergärten oder auch Sportanlagen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN⁹

	Flächengröße des Standortes	4,8
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,4
	Flächengröße GE/GI	4,4
	Privateigentum (netto)	3,3
	FHH-Eigentum (netto)	1,1

03 PLANRECHT

FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Grünflächen

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Auenentwicklungsbereich

Verbindliche Bauleitplanung

BP B 67/ Lo 70

- GE III (GRZ 0,8; GFZ 1,6)

BP Lo 42/ B 52

- GEII (GRZ 0,8; GFZ 1,2)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Die Autobahn BAB A25 ist über den Nettelnburger Landweg innerhalb von 3 km zu erreichen. Mit der Linie 234, welche im 10-Minuten-Takt verkehrt, ist eine Busanbindung gegeben.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Der gewerbliche Standort Billwerder Billeich ist als Gebiet für kleinteiliges Gewerbe zu sichern. Die letzte brachliegende Fläche wird derzeit bebaut. Eine darüber hinausgehende Verdichtung oder Erweiterung wird nicht angestrebt.

Der relativ hohe Anteil an GE-/GI-untypischen Nutzungen soll reduziert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Es besteht eine optimierungsfähige Anbindung an das Fernstraßennetz.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Billwerder Billeich Ost ist ein gewachsener Standort für kleinteiliges Gewerbe (insbesondere Handwerk), der im Bestand gesichert werden soll.

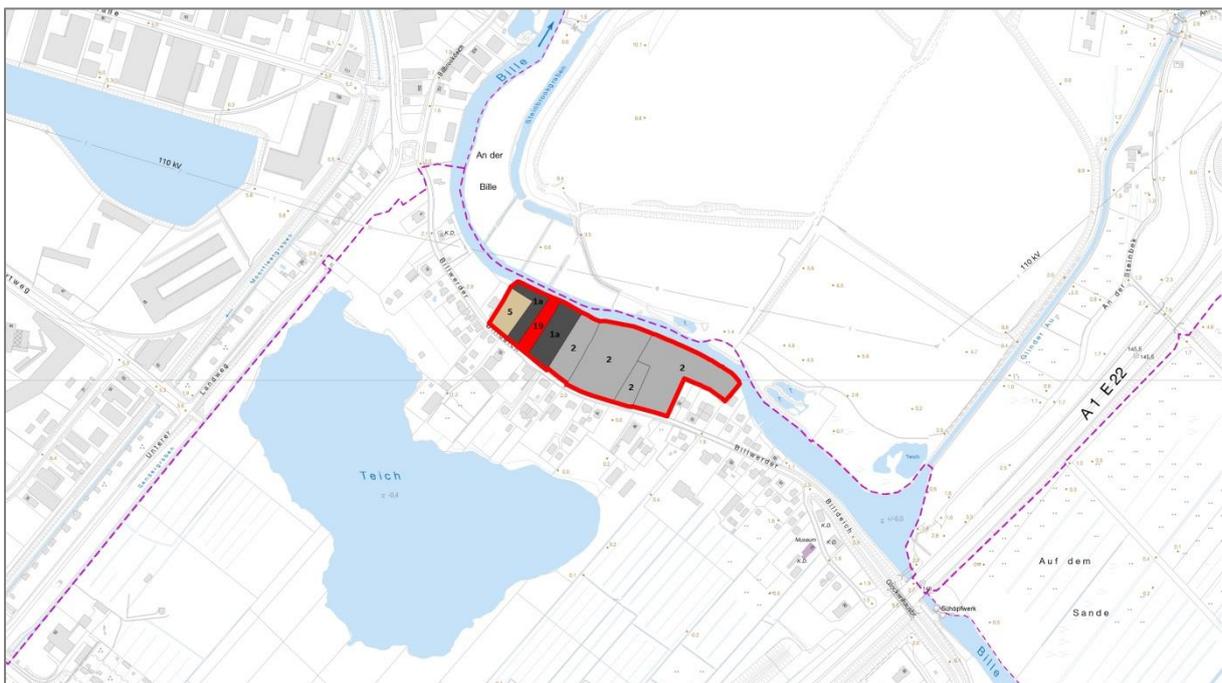
Geplante Maßnahmen

1. Aufgrund der ungünstigen Straßenanbindung ist eine Ausweitung des Gewerbegebiets über seinen jetzigen Umfang hinaus nicht anzustreben, sodass der jetzige Zustand zu sichern ist.

⁹ alle Angaben in ha



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der gewerbliche Standort im westlichen Abschnitt des Billwerder Billdeichs zwischen Unterem Landweg und BAB A 1 liegen an der westlichen Grenze des Bezirks Bergedorf im Stadtteil Billwerder.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 95%

GE/GI-untypische Nutzungen	5%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Derzeit keine Flächen in der Vermarktung.

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet entwickelte sich aus einer dörflich geprägten Bebauungsstruktur heraus und wurde Ende der 1970er Jahre auch durch einen Bebauungsplan gesichert, wobei lediglich der mittlere Abschnitt des Bebauungsplangebiets GE-Flächen ausweist. Gewerbliche Nutzungen finden sich aber nicht nur in diesen GE-Flächen, sondern auch in den westlich und östlich angrenzenden Mischgebieten (MD) sowie südlich des Billwerder Bildeichs, wo der Baustufenplan gilt. Die Gewerbestruktur ist heute geprägt durch kleinteilige Gewerbebetriebe wie Handwerker, Fuhrunternehmen, Großhändler und Bauunternehmen.

Gebietscharakter der Umgebung

Bedingt durch die historisch gewachsene Dorfstruktur befinden sich die gewerblichen Nutzungen in enger Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, besonders in den MD-Gebieten und südlich des Billwerder Bildeichs. Westlich grenzt das Industriegebiet Billbrook an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁰

	Flächengröße des Standortes	3,8
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	3,8
	Privateigentum (netto)	3,8
	FHH-Eigentum (netto)	-

03 PLANRECHT**FNP**

- Gemischte Baufläche

LAPRO

- Dorf
- Landschaftsschutzgebiet Boberg (Uferstreifen der Bille)

- Entwicklungsgebiet für den Naturhaushalt
- Gebiet zur Entwicklung des Landschaftsbildes
- Grüne Wegeverbindung sowie Grüner Ring

Verbindliche Bauleitplanung

BP Bi 5

- GE III (GRZ 0,6; GFZ 1,2; TRH 10)
- GE I (GRZ 0,6; GFZ 0,6)
- MD I (GRZ 0,3; GFZ 0,4)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Die Autobahn BAB A A1 ist über den Unteren Landweg in etwa 3 km zu erreichen. Die Linie 330 verkehrt stündlich in diesem Bereich.

05 ENTWICKLUNG**aktuell noch verfügbare Flächen**

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Der gewachsene Standort Billwerder Bildeich West wird durch seine dörfliche Identität geprägt, wobei diese gleichzeitig auch eine weitere Entwicklung verhindert. Ziel ist es daher, den Standort in seinem Bestand zu sichern und bei ggf. frei werdenden Flächen, diese entsprechend nach zu besetzen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts**Problemlagen der Umgebung**

Aufgrund der Historie des Ortes besteht für die im Gebiet ansässigen Unternehmen keine Möglichkeit, ihr Unternehmen am Standort Billwerder Bildeich West zu erweitern.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Billwerder Bildeich West soll als gewachsener gewerblicher Standort in seinen bestehenden Strukturen und Funktionen erhalten werden.

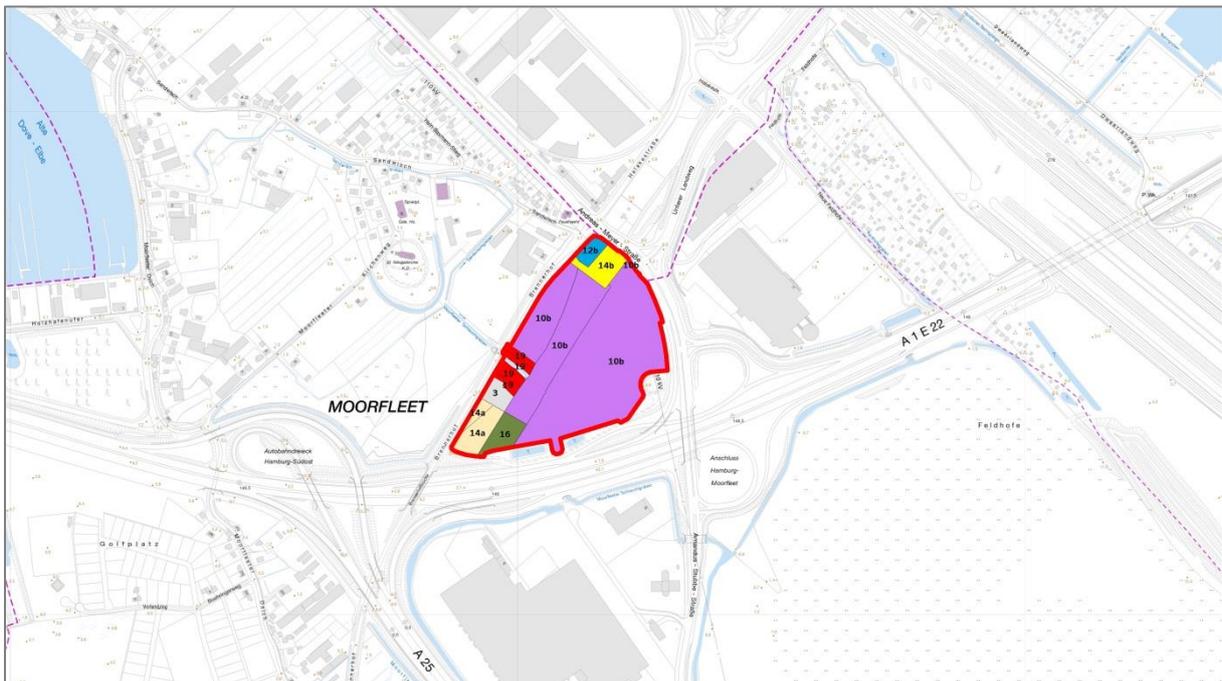
Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

¹⁰ alle Angaben in ha



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Brennerhof liegt im Stadtteil Moorfleet und grenzt somit im Süden an das Autobahndreieck Hamburg-Südost sowie auch an die Anschlussstelle Hamburg-Moorfleet der BAB A 1, während

nördlich das Industriegebiet Billbrook anschließt.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	2%
GE/GI-untypische Nutzungen	20%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	78%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans Moorfleet 16 im Jahre 2010 gesicherten Gewerbeflächen sind bisher nur geringfügig genutzt. Lediglich einige kleinere Grundstücke des Gebiets sind bebaut und werden für gewerbliche Zwecke bzw. Wohnzwecke und als Schaustellerplatz genutzt. Die Fläche ist noch nicht intern erschlossen. Denkbar wäre eine Erschließung und kleinteilige Parzellierung. Der Bebauungsplan lässt aber auch eine relativ großflächige Gewerbenutzung zu (denkbar wären z.B. ein oder zwei mittlere Produktions- oder Logistikunternehmen), ggf. ergänzt durch weitere kleinteilige Nutzungen.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung des Gewerbegebietes Brennerhof gestaltet sich sehr heterogen. Während das Gebiet auf östlicher sowie südlicher Seite durch mehrspurige Verkehrsstrassen (BAB A 1, Andreas-Meyer-Straße) begrenzt wird, grenzt das Gebiet im Westen an die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande. Nordöstlich der Andreas-Meyer-Straße befindet sich zudem ein Fachmarktzentrum und nördlich das großflächige Industriegebiet Billbrook.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹¹

	Flächengröße des Standortes	10,2
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,1
	Flächengröße GE/GI	10,2
	Privateigentum (netto)	1,2
	FHH-Eigentum (netto)	9,0

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Entwicklungsgebiet für den Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BP Mo 16

- GE (GRZ 0,8; GH 19)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Erschließung ist nur teilweise hergestellt. Einzelne Komponenten (Abwasser, Strom o.ä.) sowie eine notwendige innere verkehrliche Erschließung sind durch den Entwickler bzw. Investor herzustellen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über den Brennerhof sowie die Andreas-Meyer-Straße besteht eine direkte Anbindung an die BAB A 1 und 25.

Mit den Haltestationen Moorfleet (Feuerwehr) und Moorfleet (Halskestraße), welche in unmittelbarer Nähe liegen, besteht eine Anbindung an das Netz des ÖPNV (Buslinien 120, 124, 220 und 230). Die S-Bahnstation Billwerder Moorfleet ist über diese Linien in ca. 5 Minuten bzw. fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	5,2 ha
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Durch die unmittelbare Lage an der BAB A 1 sind die Flächen für Unternehmen, die einen Standort zur Erschließung der Metropolregion Hamburg suchen, äußerst attraktiv. Der Bebauungsplan würde sowohl eine kleinteilige sowie einzelner großflächige gewerbliche Nutzungen ermöglichen.

¹¹ alle Angaben in ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Aufgrund vorhandener Nutzungen in Form von Wohnen sowie dem Schaustellerplatz sind noch Umstrukturierungs- und Erschließungsmaßnahmen auf der Fläche erforderlich. Der Standort unterliegt Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen. In großen Teilen des Gebiets sind die Emissionskontingente auf 60 dB (A)/m² (tags) und 42 dB (A)/m² (nachts) beschränkt.

Weitergehend besteht aufgrund eines westlich des Gebietes gelegenen Kirchenensembles eine Beschränkung für die Höhe baulicher Anlagen (12 bzw. 19 m über NN).

Zusammenfassende Bewertung

Der gewerbliche Standort Brennerhof zeichnet sich durch seine attraktive Lage aus, verfügt über große Flächenpotentiale und kann somit einen erheblichen Beitrag zur Befriedigung der Gewerbeflächennachfrage beitragen. Aktuell befindet sich der Standort bereits in Prüfung durch ein Unternehmen. Um die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch gänzlich ausschöpfen zu können bedarf es noch einiger Maßnahmen.

Geplante Maßnahmen

1. Verlagerung des Schaustellerplatzes, wobei zunächst auch eine Verlagerung auf den südwestlichen Bereich der aktuellen Fläche geprüft werden sollte. Hierdurch könnte die Erschließung des übrigen Grundstückes sowie die Vermarktung beschleunigt werden.
2. Ausbau der äußeren Erschließung im Bereich Brennerhof (v.a. Kreisverkehr); ggf. auch innere Erschließung.
3. Der Umgang mit den genannten Emissionskontingenten spricht für die Vergabe der Fläche an einen einzigen, größeren Betrieb, dem dann als dominierender Nutzer das gesamte Kontingent zufiele.
4. Infrastruktur der Entwässerung ist ggf. durch Investor zu erstellen.



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Brookdeich/Brookkehre liegt südöstlich des Bergedorfer Zentrums in der Nähe zur B5 sowie der BAB A 25. Darüber hinaus schließt das Gewerbegebiet Brookdeich/Brookkehre unmittelbar an den

gewerblichen Standort Curslacker Neuer Deich an.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	46%
GE/GI-untypische Nutzungen	42%
Keine Nutzung (bebaut)	5%
Keine Nutzung (unbebaut)	6%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet Brookdeich/Brookkehre ist geprägt durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur. Es besteht aus einem seit vielen Jahrzehnten durch Produktionsunternehmen genutzten nordwestlichen Bereich südlich der Straße Brookdeich sowie einem in den 1970er und 1980er Jahren erschlossenen südlichen Bereich an der Straße Brookkehre, der vorwiegend durch nicht-emittierende kleinere und mittlere Unternehmen, vielfach Handwerksunternehmen, genutzt wird. Besonders am Brookdeich bestehen aber vielfach auch gewerbeuntypische Nutzungen (u.a. Wohnnutzungen) in enger Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Ein Großteil der Wohnnutzungen resultiert aus der Zeit vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Bergedorf 29. Die weiteren gewerbegebietsuntypischen Nutzungen sind oftmals planungsrechtlich zulässig.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden sowie Westen grenzt der gewerbliche Standort Brookdeich/Brookkehre an Wohngebiete an, welche zugleich die Verbindung zum Bergedorfer Zentrum darstellen, wo nahezu alle infrastrukturellen Einrichtungen vorzufinden sind. Unmittelbar südlich des gewerblichen Standortes ist die Trasse der ehemaligen Bahnlinie Bergedorf-Geesthacht gelegen, die aktuell nur sporadisch genutzt wird.

Südlich der Bahntrasse wiederum sind der gewerbliche Standort Curslacker Neuer Deich, das geplante Gewerbegebiet „Östlich Curslacker Neuer Deich“ sowie Grabeländereien und Grünflächen gelegen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹²

Flächengröße des Standortes	20,4
Erschließungs- und/oder Grünflächen	1,3
Flächengröße GE/GI	19,1
Privateigentum (netto)	17,1
FHH-Eigentum (netto)	2,0

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Fläche für gartenbezogenes Wohnen
- Grüne Wegeverbindung entlang Brookdeich
- Landschaftsschutzgebiet Boberg (Uferstreifen der Bille)
- Entwicklungsbereich für den Naturlandwirtschaft
- Wasserschutzgebiet südlich angrenzend

Verbindliche Bauleitplanung

BP B 29

- GE III (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- WA

BP B 41

- GE II (GRZ 0,8; GFZ 2,0)
- WA

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Die BAB A 25 ist über die Anschlussstellen Bergedorf bzw. Curslack in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die dort hinführenden Erschließungsstraßen weisen jedoch eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit auf und sind insbesondere für größere LKW nicht in allen Bereichen befahrbar.

Mit der Bushaltestelle Unterm Heilbrunnen, welche ca. 100m nördlich des Gewerbegebietes an der Holtenklinker Str. gelegen ist, wird eine Busanbindung (10-Min.-Takt) gewährleistet.

¹² alle Angaben in ha

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	0,4 ha
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Der westliche Teil (ca. 4 ha) des gewerblichen Standortes Brookdeich/Brookkehre soll einer neuen Nutzung (Wohnungsbau) zugeführt werden. Die übrigen Flächen sollen als Gewerbegebiet für vornehmlich kleinere und mittlere Unternehmen gesichert werden. Erweiterungspotentiale bestehen lediglich innerhalb des bestehenden Gebietes durch eine Nutzung vorhandener Brachflächen bzw. der Nutzung von bisher nicht genutzten Bereichen im Bestand.

Der relativ hohe Anteil an GE-/GI-untypischen Nutzungen soll reduziert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind.

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen des angrenzenden Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Bergedorf-Süd“ zu beachten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Die Leistungsfähigkeit der Straße Brookdeich ist für bestehende sowie potentielle neue Betriebe mit einem verstärkten Verkehrsbedarf zu gering.

Aufgrund der Nähe zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten unterliegen einige Grundstücke gewissen Emissionsrestriktionen.

Der im gesamten Gebiet hohe Grundwasserspiegel bedingt auf einigen Grundstücken bauliche Einschränkungen oder Anpassungen.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Basis der gesteigerten Nachfrage an kleineren sowie zentrumsnahen Gewerbeflächen ist der östliche Bereich des gewerblichen Standortes Brookdeich/Brookkehre entsprechend zu erhalten, während die Planungen zur Umnutzung des westlichen Bereichs im Sinne einer Umnutzung zu Wohnnutzungen entsprechend weiter zu verfolgen ist.

Geplante Maßnahmen

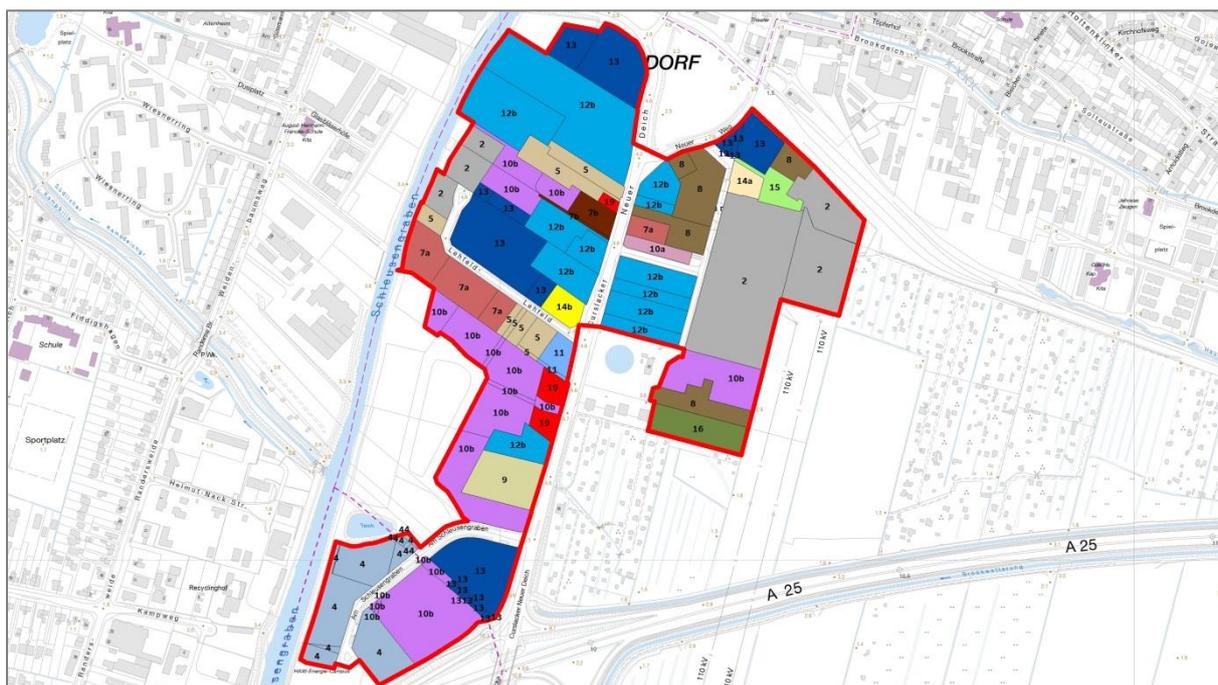
1. Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich westlich des Brookdeichs: Umnutzung von ca. 4 ha für Wohnungsbau sowie klare Abgrenzung

und Sicherung der östlich angrenzenden Nutzungen

2. Erhalt der zentral gelegenen sowie östlichen Bereiche des Gewerbegebietes. Vermarktung insbesondere an Handwerksbetriebe unter Berücksichtigung der Möglichkeit zur Einrichtung von Betriebswohnungen.
3. Prüfung, ob weitere Maßnahmen zur Sicherung des Gewerbegebietes notwendig sowie zielführend sind.



Luftbild



Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Curslack Neuer Deich liegt südlich des Bergedorfer Zentrums und ist über die Straße Curslack Neuer Deich unmittelbar an die BAB A 25 angebunden.

Gewerbeflächen-Typologie

- ☒ 1a. Produktion und 1b. Logistik
- ☒ 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- ☒ 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 40%

GE/GI-untypische Nutzungen	40%
Keine Nutzung (bebaut)	1%
Keine Nutzung (unbebaut)	19%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen zwischen Curslacke Neuer Deich und Schleusengraben entwickelten sich bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zum Industrieareal. Die Industrienutzungen wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zum großen Teil sukzessive aufgegeben und ein Umnutzungsprozess in Richtung kleinteiligerer gewerblicher Nutzungen (Handwerk) und teilweise auch in großflächige Einzelhandelsnutzungen (gewerbegebietsuntypisch) wurde eingeleitet.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Bergedorf 104/ Curslack 19 stellt die Grundlage für eine Entwicklung des südlichen Bereichs zu einem Standort für Forschung und Innovation dar. Aktuell wird ein Teil der vorhandenen Flächen schon durch Unternehmen aus diesem Wirtschaftszweig besetzt. Der Anteil der Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Innovation soll in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen.

Die Flächen östlich des Curslacke Neuer Deich werden durch einen großen Betriebs- hof eines Verkehrsunternehmens sowie durch Einzelhandelsnutzungen geprägt

Gebietscharakter der Umgebung

Die Entwicklung der Schleusengrabenachse zählt zu den wichtigsten Stadtentwicklungsprojekten in Bergedorf. Sowohl westlich des geplanten „Schilfparks“ als auch jenseits des Schleusengrabens, der sich westlich an den gewerblichen Standort anschließt, sollen Wohnbauflächen realisiert werden. Östlich des Curslacke Neuer Deich befinden sich aktuell noch Kleingärten, welche in naher Zukunft durch die Realisierung des gewerblichen Standortes „Östlich des Curslacke Neuer Deich“ entfallen. Ansonsten wird der Bereich durch die Straße Curslacke Neuer Deich geprägt, die die südliche Zufahrt zum Bergedorfer Zentrum darstellt und einige gastronomische Angebote (Fast-Food) beheimatet.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹³

Flächengröße des Standortes	37,1
Erschließungs- und/oder Grünflächen	3,0
Flächengröße GE/GI	34,1
Privateigentum (netto)	31,3
FHH-Eigentum (netto)	2,8

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Kraftwerk/ Umspannwerk
- Einrichtung für Abwasserbeseitigung
- Grünflächen

LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Entwicklung des Landschaftsbildes (westlich Curslacke Neuer Deich)
- Landschaftsachse im Bereich Schleusengraben
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BP Be 104/ Cu 19

- GE1 (GRZ 0,8; BMZ 9)
- GE2 (GRZ 0,8; BMZ 9)
- GE3 (GRZ 0,8; BMZ 9)
- GI (GRZ 0,8)
- MI
- WA
- SO
- Grünfläche

BP Be 77

- GEIII (GRZ 0,8; GFZ 1,6 – 2,0)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Versorgungsfläche

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Erschließung für den Abschnitt zwischen den Straßen Lehfeld und Am Schleusengraben befindet sich aktuell in der Entwicklung. Nach Abschluss dieser Maßnahme ist das Gebiet verkehrlich vollständig erschlossen

¹³ alle Angaben in ha

und die Vermarktung bzw. Bebauung der restlichen Flächen kann erfolgen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gewerbegebiet Curslacke Neuer Deich ist verkehrstechnisch gut gelegen. Über die Anschlussstelle Bergedorf besteht eine direkte Anbindung an die BAB A 25, welche eine Verbindung an die zentralen Autobahnkreuze im Hamburger Süden gewährleistet. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltestellen im Bereich Curslacke Neuer Deich, sodass auch eine Anbindung an den Bahnhof Bergedorf besteht. Allerdings wird die Haltestelle an der Einmündung Am Schleusen graben nur in südlicher Richtung bedient. Der Busverkehrstakt ist unregelmäßig.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	2,0 ha
privat (> 1ha)	2,5 ha

Entwicklungsstrategie

Der südliche Bereich des gewerblichen Standortes Curslacke Neuer Deich soll, wie erläutert, als Standort für wissenschaftliche Einrichtungen und Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Innovation installiert werden. Er wird damit einer von drei neuen Hamburger „F&I-Parks“. Hierzu sollen auch auf Basis eines städtebaulich hochwertigen Umfelds ein entsprechendes Image erzeugt werden. Im Rahmen der Entwicklung der Schleusen grabenachse sollen u.a. attraktive Wegeverbindungen über den Schleusen graben sowie entlang des Schleusen grabens in das Bergedorfer Zentrum hergestellt werden.

Der relativ hohe Anteil an GE-/GI-untypischen Nutzungen soll reduziert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 104/ Curslack 19 sowie die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 77 wurde die Ansiedelung von Einzelhandel auf Teilbereiche eingeschränkt und die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes gesichert.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Die Flächen im Bereich des geplanten Schilfparks sind aktuell noch nicht vollständig erschlossen, sodass deren Vermarktung bzw. Bebauung erst in Kürze begonnen werden kann.

Aufgrund der Nähe zu den westlich angrenzenden Wohngebieten unterliegen einige Grundstücke gewissen Restriktionen (Lärmemissionen).

Zusammenfassende Bewertung

Der gewerbliche Standort Curslacke Neuer Deich kann als Teil der Schleusen grabenentwicklung zu den attraktivsten Gewerbegebieten im Bereich Forschung und Wissenschaft zählen, die dem Standort potenziell eine gesamtstädtische Bedeutung verleihen. Daneben ist im nördlichen Teil des Standortes eine Vielzahl von Fachmärkten angesiedelt, die das Gebiet prägen.

Geplante Maßnahmen

1. Vermarktungsoffensive, sobald das Areal vollständig erschlossen ist.



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der gewerbliche Standort Curslack Neuer Deich Süd liegt südlich des Bergedorfer Zentrums unmittelbar an der Anschlussstelle Hamburg-Bergedorf der BAB A 25 und ist bisher nicht als Solche entwickelt.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	-
GE/GI-untypische Nutzungen	100%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirkliche

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Große Teile des Gebietes werden seit Anfang der 1990er Jahre als Standort für eine öffentlich rechtliche Unterbringung genutzt. Die restlichen Flächen sind bisher nicht entwickelt, haben derzeit keine gewerbliche Nutzung und sind daher als Wald- oder auch Grünflächen einzustufen.

Gebietscharakter der Umgebung

Auf südlicher und östlicher Seite schließen landwirtschaftliche Flächen an, während das Areal auf westlicher Seite durch den Schleusengraben begrenzt wird. Nördlich des Standortes verläuft die Trasse der BAB A 25, worauf das Gewerbegebiet Curslacke Neuer Deich anschließt. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen. Über den östlich angrenzenden Curslacke Neuer Deich ist das Bergedorfer Zentrum innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁴

	Flächengröße des Standortes	11,5
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	11,5
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	11,5

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP

- Gewerblich Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft

LAPRO

- Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
- Flächen mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf

- Industriegebiet
- Für besondere Zwecke vorgesehen (Schlachthof)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht hochbaureif erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Aufgrund der Lage an der Anschlussstelle Hamburg-Bergedorf der BAB A 25 ist das Gebiet hervorragend angebunden. Über den Curslacke Neuer Deich ist zudem auch das Bergedorfer Zentrum sehr gut zu erreichen. Durch die Lage am Schleusengraben besteht potentiell sogar eine indirekte Anbindung an die Elbe, welche für schiffsaffines Gewerbe reizvoll sein kann.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Aufgrund der im Bereich des Gebietes verlaufenden, nicht überbaubaren und überregional bedeutsamen Wasser- und Gasleitungen sowie der Ablehnung durch die Lokalpolitik wurde bisher von einer Entwicklung des Standortes als echtes Gewerbegebiet abgesehen. Es sollte geprüft werden, inwiefern die Fläche wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen womöglich doch mittel- bis langfristig eine Alternative darstellen könnte.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Aufgrund der vorhandenen Leitungen ist die Fläche nur in Teilbereichen uneingeschränkt nutzbar. Eine Entwicklung als Gewerbefläche würde aufgrund der bestehenden Nutzung als öffentlich-rechtliche Unterbringung zudem einen erheblichen Planungsvorlauf erfordern. Unter Umständen bedarf es der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, um die Fläche unter Berücksichtigung der gewerblichen Nachfragesituation und ent-

¹⁴ alle Angaben in ha

sprechend der Vorstellungen des Bezirkes entwickeln zu können.

Zusammenfassende Bewertung

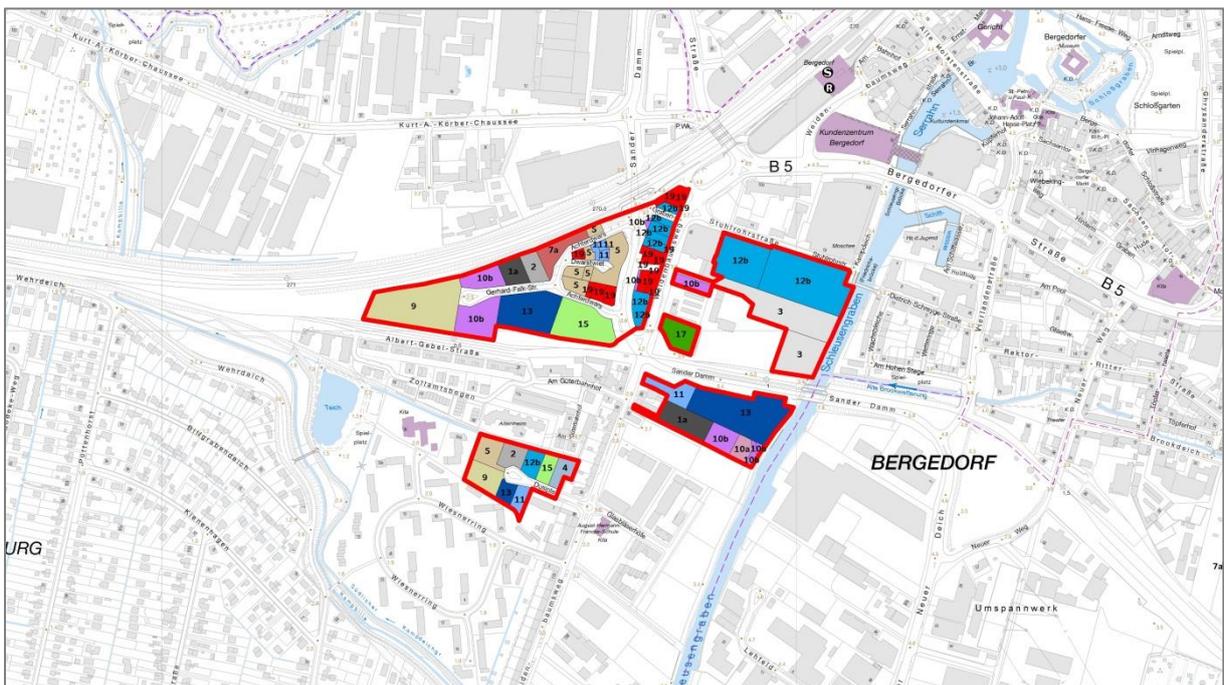
Auf Basis der aktuellen Situation sollte eine erneute Überprüfung der Möglichkeiten zur Entwicklung der Fläche erfolgen. Diese Prüfung kann sowohl zu der endgültigen Aufgabe als auch zu einer Intensivierung der Planung einer gewerblichen Nutzung führen.

Geplante Maßnahmen

1. Ergebnisoffene Alternativenprüfung der Fläche unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung sowie sämtlicher Hemmnisse und Potentiale.



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen im Bereich der Straßen Weidenbaumsweg, Gerhard-Falk-Straße, Achterdwar, Sander Damm und Dusiplatz liegen relativ zentral südwestlich des Bergedorfer Zentrums.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	40%
GE/GI-untypische Nutzungen	50%
Keine Nutzung (bebaut)	1%
Keine Nutzung (unbebaut)	9%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Die gewachsenen Gewerbeflächen wurden ursprünglich vor allem durch produzierendes Gewerbe besetzt, wobei das Quartier in den letzten Jahren einen Strukturwandel durchlaufen hat und sich auch zukünftig durch die Entwicklungen rund um den Schleusengraben funktional und städtebaulich weiter entwickeln und verändern wird. Insbesondere die unmittelbar westlich des Schleusengrabens gelegenen Flächen werden zukünftig durch gemischte Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt sein.

Die Flächen rund um den Dusiplatz sowie im Gleisdreieck (Achterdwar, Dwarstwiet, Gerhard-Falk-Str.) sind durch einen kleinteiligen Mix aus gewerbegebietstypischen sowie -untypischen Unternehmen besetzt.

Die Flächen im Bereich Stuhlröhstraße – Weidenbaumweg werden aktuell noch vornehmlich durch (Fach-)Einzelhandel sowie Großhandel genutzt. Aufgrund der Entwicklung des Stuhlröhquartiers werden diese Nutzungen zugunsten von Wohnnutzungen sowie ergänzender Nutzungen weitgehend entfallen.

Für die gewerblichen Flächen südlich des Sander Damms lässt sich kein eindeutiger Branchenschwerpunkt definieren. Ein Großteil der Fläche wird durch einen Kfz-Handel in Anspruch angenommen. Die übrigen Flächen werden entweder aktuell nicht genutzt oder durch gewerbegebietstypische und gewerbegebietsuntypische Unternehmen in Anspruch genommen.

Gebietscharakter der Umgebung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bergedorfer Zentrum gestaltet sich die Umgebung sehr heterogen. Auf östlicher wie südlicher Seite schließen Wohngebiete oder auch die Trassen der Bahnverbindungen Hamburg–Berlin und Bergedorf–Geesthacht an. Im Osten wird das Gebiet durch den dort verlaufenden Schleusengraben begrenzt. Nördlich der Stuhlröhstraße schließt ein

Fachmarktzentrum sowie das Entwicklungsgebiet Bergedorfer Tor an. Aufgrund der anvisierten städtebaulichen Entwicklungen wird es sowohl innerhalb des Standortes sowie in der Umgebung zu städtebaulichen Transformationen kommen, die einen Verlust von gewerblichen Flächen nach sich ziehen. Die infrastrukturelle Ausstattung kann durchweg positiv bewertet werden.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁵

Flächengröße des Standortes	10,8
Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,4
Flächengröße GE/GI	10,5
Privateigentum (netto)	10,3
FHH-Eigentum (netto)	0,2

03 PLANRECHT**Vorbereitende Bauleitplanung****FNP**

- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen
- Verdichteter Stadtraum
- Etagenwohnen
- Landschaftsachse
- Entwickeln des Landschaftsbildes
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung**BP B 110**

- GE (GRZ 0,8; GH 16,5 bzw. 18,5)

BP B 66

- GE III (GRZ 0,8; GFZ 2,0)

BS Bergedorf

- zweigeschossige Geschäftsgebiet

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren
 BP B 105
 BP B 112
 BP B 110 (Änderung)

04 INFRASTRUKTUR**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über den Curslackner Neuer Deich kann die BAB A 25 in ca. 1,5 km erreicht werden, wonach wiederum die BAB A 1 erreicht werden

¹⁵ alle Angaben in ha

kann. Über den Sander Damm wird auf kurzem Weg die B 5 erreicht. Das Bergedorfer Zentrum kann sowohl fußläufig als auch mittels des ÖPNV (Buslinien 31, 227, 235, 4400) schnell erreicht werden. Obwohl einige Bereiche am Schleusengraben gelegen sind, besteht keine direkt Anbindung an diese Wasserstraße.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch -
privat (> 1ha) -

Entwicklungsstrategie

Die Flächen östlich des Weidenbaumwegs werden, mit Ausnahme der unmittelbar südlich des Sander Damm gelegenen Flächen, zukünftig nicht mehr im Sinne gewerbegebietstypischer Nutzungen zur Verfügung stehen (ca. 3,1 ha).

Die übrigen Flächen, insbesondere am Dusiplatz sowie im Gleisdreieck, sollen daher für gewerbliche Nutzungen gesichert werden und kleineren sowie mittelständischen Unternehmen zur Verfügung stehen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Aufgrund der Lage der gewerblichen Flächen in der Nähe des Bergedorfer Zentrums kommt es oftmals zu Gemengelagen, die auch gewerbliche Nutzungen teilweise einschränken.

Die verbleibenden gewerblichen Flächen sind oftmals für LKW-Verkehr unzureichend erschlossen.

Zusammenfassende Bewertung

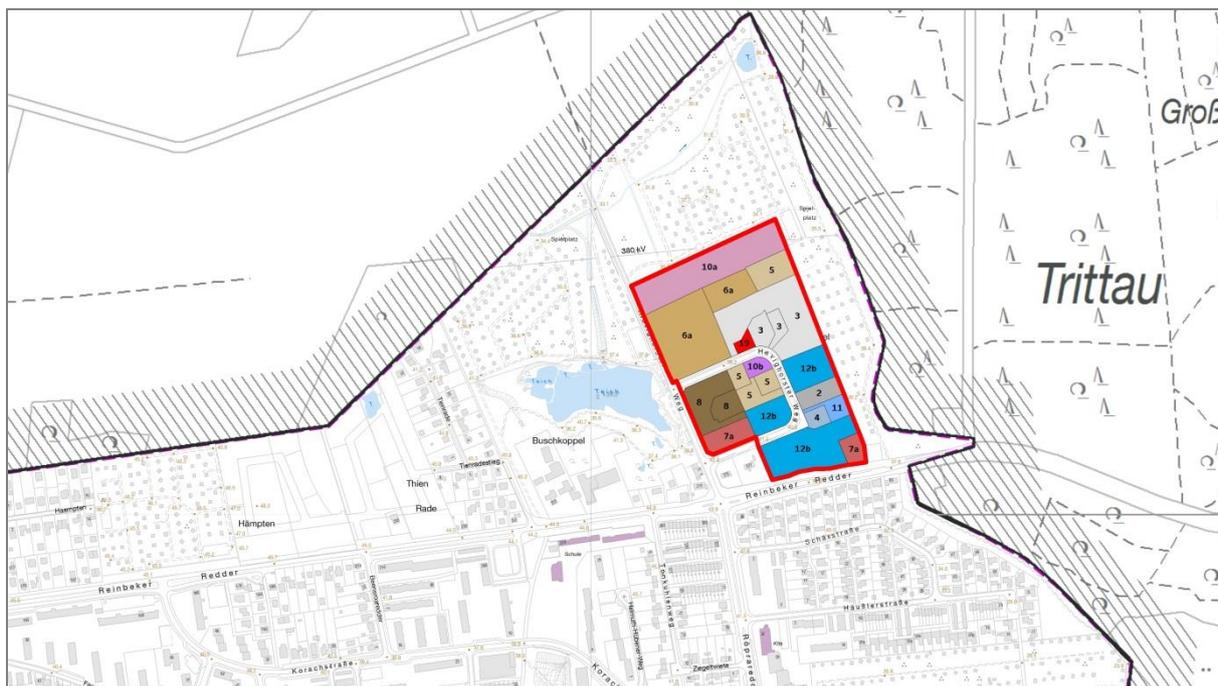
Aufgrund der attraktiven Lage des Gebietes im Bergedorfer Stadtgebiet und des hohen Umnutzungsdrucks (insbesondere Wohnen) hat der Standort in den vergangenen Jahren erheblich an gewerblichen Flächen eingebüßt, sodass er auch insgesamt an Bedeutung verloren hat. Nichtsdestotrotz stellt er noch ein attraktives Angebot für kleinere Unternehmen dar, die auch von der zentrumsnahen Lage profitieren möchten.

Geplante Maßnahmen

1. Sicherung der verbleibenden gewerblichen Flächen.



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Havighorster Weg liegt im äußersten Norden des Bezirksgebiets, im Stadtteil Lohbrügge sowie unmittelbar an der Grenze zum Bundesland Schleswig-Holstein.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	61%
GE/GI-untypische Nutzungen	22%
Keine Nutzung (bebaut)	16%
Keine Nutzung (unbebaut)	1%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das in den 1970er Jahren planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet im Norden Lohbrüggens zeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus kleineren produzierenden Unternehmen, Handwerksbetrieben sowie gewerbegebietsuntypischen (u.a. Einzelhandel und Wohnen) Nutzungen aus. Dominiert wird der Standort durch ein größeres Holzheizkraftwerk im Zentrum des Gebiets.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden sowie im Osten und Westen wird das Gewerbegebiet durch großräumige Grünflächen begrenzt, in denen auch Kleingärten angesiedelt sind. Unmittelbar südlich des Reinbeker Redders schließt ein Wohngebiet an, in dem auch eine Schule sowie eine KiTa gelegen sind.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁶

	Flächengröße des Standortes	8,7
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,6
	Flächengröße GE/GI	8,1
	Privateigentum (netto)	6,8
	FHH-Eigentum (netto)	1,3

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen

Verbindliche Bauleitplanung

BP Lo 68

- GE II (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- GE III (GRZ 0,8; GFZ 2,0)

- Versorgungsfläche

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über den Reinbeker Redder sowie die B5 (Bergedorfer Straße) besteht ein Anschluss an die BAB A 1 (ca. 5.5 km). Über die Bushaltestelle Havighorster Weg besteht eine Busanbindung, die halbstündlich bedient wird.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Am nördlichen Ende des Havighorster Weg ist eine größere bebaute Potentialfläche gelegen, die zur Vermarktung steht und deren erfolgreiche Vermarktung zur Aufwertung des Standortes beitragen kann. Weitere Erweiterungsflächen bestehen nur innerhalb des Gebietes auf den vorhandenen Grundstücken. Sofern eine gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lohbrügge besteht, kann eine Prüfung zur Erweiterung in den Bereich der Kleingärten erfolgen.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung des Standortes Havighorster Weg wurde der Bebauungsplan Lohbrügge 68 geändert und Vergnügungsstätten weitestgehend ausgeschlossen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

Der gewerbliche Standort Havighorster Weg ist nur bedingt einsehbar. Ein Großteil der Fläche ist in zweiter Reihe gelegen und verfügt somit über eine wenig repräsentative Lage.

Zusammenfassende Bewertung

Sämtliche Maßnahmen zur Sicherung einer vornehmlich gewerblich geprägten Nutzung wurden ergriffen und die Zukunft somit gesichert.

Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

¹⁶ alle Angaben in ha

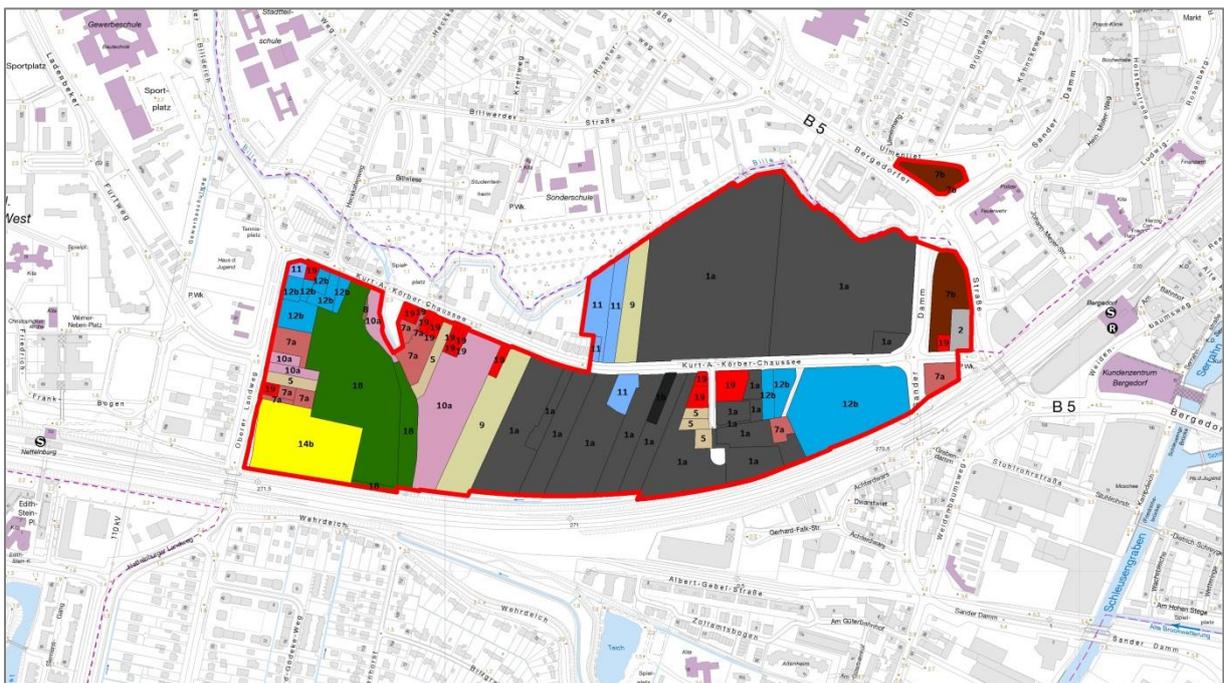
11

KURT-A.-KÖRBER-CHAUSSEE

Bergedorf Bergedorf



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Kurt-A.-Körper-Chaussee liegt westlich des Bergedorfer Zentrums an der Bergedorfer Straße (B5) sowie nördlich der Bahntrasse Hamburg – Berlin.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	64%
GE/GI-untypische Nutzungen	30%
Keine Nutzung (bebaut)	6%
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelnde Industriegebiet Kurt-A.-Körper-Chaussee ist auch noch heute durch produzierendes Gewerbe geprägt. Nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee ist das größte Industrieunternehmen (Maschinenbau) Bergedorfs ansässig, während der Bereich südlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee vornehmlich durch kleinere sowie mittelständische Unternehmen besetzt ist. Der Großteil dieser Unternehmen ist im Bereich Maschinenbau anzusiedeln, was somit den Branchenschwerpunkt in diesem Areal ausmacht.

Der Anteil an gewerbegebietsuntypischen Nutzungen, z.B. in Form von Einzelhandel, ist in den vergangenen Jahren jedoch auf 30 % gestiegen. Darüber hinaus wird in Teilen des Gewerbegebietes gewohnt sowie ein Teil auch kleingärtnerisch genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Westen und Osten wird der gewerbliche Standort durch Verkehrsstrassen begrenzt, an die großflächige Wohnbauflächen anschließen. Nördlich des Gebietes verläuft die Bille, weshalb dieser Bereich auch weiträumig als Grünfläche gestaltet ist. Südlich des Gewerbe- bzw. Industriegebietes verläuft die Bahntrasse Hamburg –Berlin.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage befinden sich sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Gebietes oder in unmittelbarer Nähe zum gewerblichen bzw. industriellen Standort.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁷

	Flächengröße des Standortes	36,9
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	2,2
	Flächengröße GE/GI	34,7
	Privateigentum (netto)	31,5
	FHH-Eigentum (netto)	3,2

¹⁷ alle Angaben in ha

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche
- Grünflächen

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen
- Landschaftsachse
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Entwickeln des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

BP B 16/ Lo 31

- GI (GRZ 0,8; BMZ 9,0)
- GE (GRZ 0,8; GFZ 2,0)
- GE II (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- GE IV (GRZ 0,8; GFZ 2,2)
- GE VI (GRZ 0,8; GFZ 2,4)

BP B 102

- GE (GRZ 0,8; GH 14)

BP B 37

- GE III (GRZ 0,8; GFZ 2,0)
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

BP Lo 16

- GE

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über die Straßen Nettelburger Landweg oder Curslacker Neuer Deich besteht eine Anbindung an die BAB A 25 (ca. 2 km), woüber die BAB A 1erreicht werden kann (ca. 9 km).

Auf der Kurt-A.-Körper-Chaussee befinden sich mehrere Bushaltestellen (20-Minuten-Takt), die eine Einbindung in das ÖPNV-Netz gewährleisten.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	1,7 ha

Entwicklungsstrategie

Innerhalb des gewerblichen bzw. industriellen Standortes sind aktuell kleinere Flächen verfügbar. Aufgrund der Lage des Areals innerhalb des Stadtgebietes sind diese auch für den Einzelhandel nicht unattraktiv. Ein weiterer Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts. Vielmehr sollen die Flächen für gewerbegebiets-typische Nutzungen (Maschinenbau) gesichert werden. Erweiterungspotentiale bestehen nur innerhalb des Standortes auf vorhandenen oder nicht gänzlich ausgenutzten Flurstücken sowie auf der aktuell durch Kleingärten genutzten Fläche.

Der relativ hohe Anteil an GE-/GI-untypischen Nutzungen soll reduziert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Die Verkehrsbelastung in der Kurt-A.-Körper-Chaussee erreicht insbesondere in den berufsbedingten Stoßzeiten regelmäßig ihre Belastungsgrenze, die zu erheblichen Rückstaus in den Kreuzungsbereichen führt. Weitere Vermarktungshemmnisse resultieren zudem aus den vorhandenen Gemengelagensituationen sowie aus einigen städtebaulichen und strukturellen Problemlagen, welche auf das Brachliegen einiger Gebäude und Flurstücke zurückzuführen sind.

Zusammenfassende Bewertung

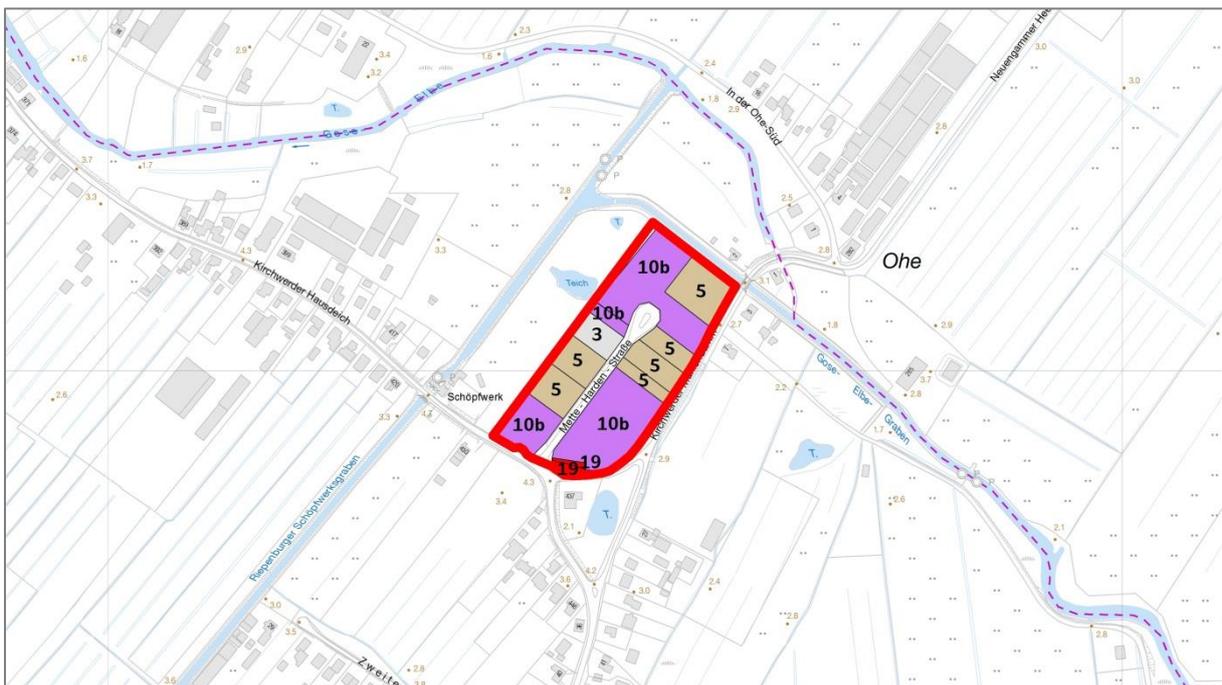
Der gewerbliche und industrielle Standort Kurt-A.-Körper-Chaussee soll als Standort für vorwiegend produzierendes Gewerbe gesichert und entwickelt werden. Sofern die festgestellten Mängel und Probleme behoben werden können, handelt es sich um einen zukunftsfähigen Standort.

Geplante Maßnahmen

1. Prüfung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation.
2. Sicherung der gewerblichen bzw. industriellen Prägung durch einen konsequenten Einzelhandels- und Vergnügungstättenausschluss.
3. Aktivierung und Vermarktung der brachliegenden Flächen
4. Prüfung einer Verlagerung der Kleingärten sowie anschließende gewerbliche Entwicklung dieser Flächen.



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Am Kirchwerder Hausdeich im Stadtteil Kirchwerder gelegen, zählt das Gewerbegebiet Mette-Harden-Straße zu den wenigen Gebieten, welches südlich der BAB A 25 in den Vier- und Marschlanden liegt.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 40%

GE/GI-untypische Nutzungen	2%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	58%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Der gewerbliche Standort Mette-Harden-Straße wurde aufgrund einer Forderung nach Erweiterungsf lächen für in den Vier- und Marschlanden ansässige Unternehmen gegen Ende der 1980er Jahre durch die Feststellung des Bebauungsplans Kirchwerder 12 planungsrechtlich gesichert.

Mittlerweile konnten rund 60% der gewerblichen Flächen vermarktet werden, zunächst nur langsam, die Nachfrage stieg jedoch in den letzten fünf Jahren merklich an. Die ansässigen Unternehmen sind vornehmlich dem Handwerk zuzuordnen.

Gebietscharakter der Umgebung

Aufgrund der Lage in den Vier- und Marschlanden ist die Umgebung vornehmlich landwirtschaftlich geprägt. Ansonsten werden Teile der Umgebung durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt, die jedoch immer wieder unterbrochen ist. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule oder Kita sind im ca. 1 km entfernt gelegenen Ortskern Kirchwerder angesiedelt. Nahversorgungsangebote finden sich am ca. 4 km entfernten Spiekermarkt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁸

	Flächengröße des Standortes	2,9
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,3
	Flächengröße GE/GI	2,6
	Privateigentum (netto)	1,5
	FHH-Eigentum (netto)	1,1

03 PLANRECHT**Vorbereitende Bauleitplanung FNP**

- Gewerbliche Baufläche

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen
- Schutz des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

BP Ki 12

- GE (GRZ 0,4; GFZ 0,5; TH 5)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Die BAB A 25 ist in ca. 8 km Entfernung gelegen und der Standort aufgrund der sonstigen verkehrlichen Erschließung für den Schwerlastverkehr eher ungeeignet.

Mit der südlich des Gewerbegebietes gelegenen Bushaltestation Kirchwerder Mühlendamm (Buslinien 225, 424) besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

05 ENTWICKLUNG**aktuell noch verfügbare Flächen**

städtisch	1,1 ha
privat (> 1ha)	0 ha

Entwicklungsstrategie

Die verbliebenen Flächen (ca. 40%) werden weiterhin aktiv vermarktet, jedoch ist die Interessentengruppe beschränkt. Aufgrund der abseitigen Lage und der Verkehrsanbindung ist der Standort vornehmlich für Unternehmen aus den Vier- und Marschlanden von Interesse.

Vermarktungshemmnisse des Standorts**Problemlagen der Umgebung**

Neben den bereits dargestellten Lage- und Erschließungsdefiziten beschränkt sich die Zulässigkeit auf Unternehmen, bei denen nicht mit einem erheblichen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen und die auch nicht mit luftbelastenden- oder geruchsbelästigenden Stoffen arbeiten.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Grundlage der Erfahrungen aus den vergangenen Jahren wird es die Aufgabe sein, die verbliebenen Flächen weiterhin aktiv zu vermarkten, um das Gebiet zu einem leistungsstarken gewerblichen Standort zu entwickeln.

Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

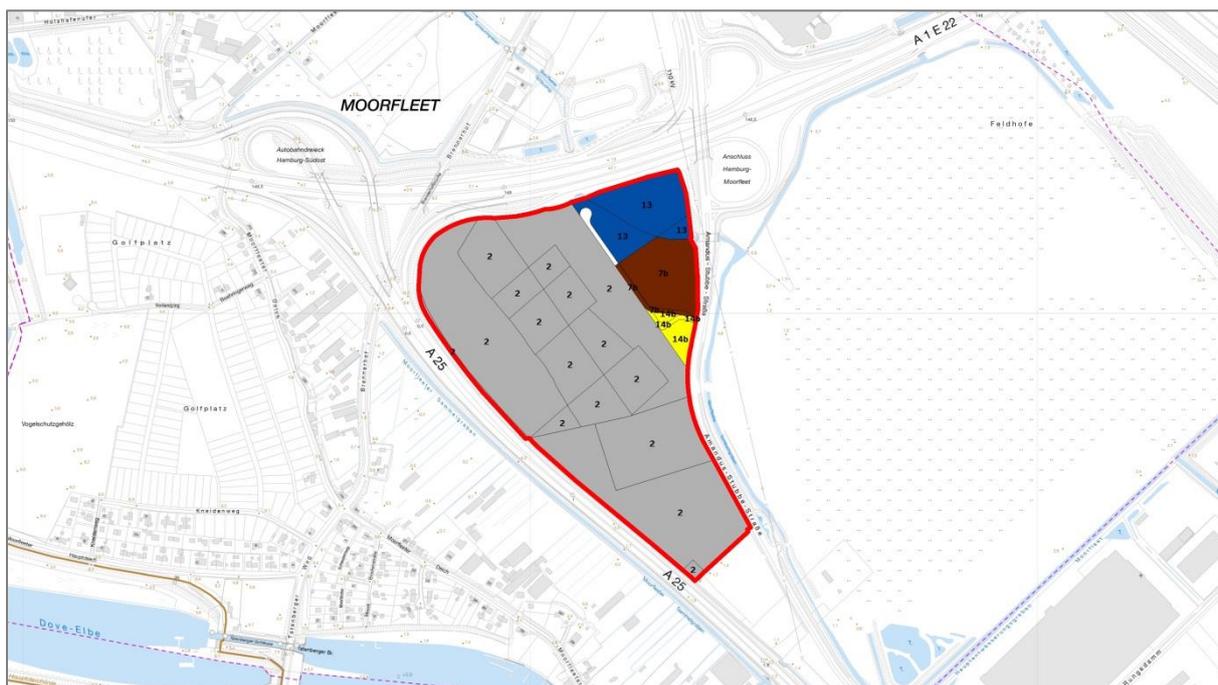
¹⁸ alle Angaben in ha

13 MOORFLEET

Bergedorf Moorfleet



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Moorfleet liegt im äußersten Westen des Bezirks Bergedorf im Stadtteil Moorfleet. Im Westen grenzt es an das Autobahnkreuz BAB A 1 - BAB A25 und ist somit ebenso an der Anschlussstelle Hamburg-Moorfleet der BAB A 1 gelegen.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 90%

GE/GI-untypische Nutzungen	10%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirkliche

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist durch große Unternehmen der Logistikbranche geprägt, die 90% der Fläche des gewerblichen Standorts einnehmen. Ergänzt wird das Gebiet durch einige autobahnaffine Gewerbe- und Gastronomieangebote.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Standort wird wesentlich durch die zahlreichen breiten Verkehrsstrassen geprägt. Östlich des gewerblichen Standortes ist die Schlickdeponie Feldhofe gelegen, welchen das Stadtbild prägt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN¹⁹

	Flächengröße des Standortes	28,9
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,1
	Flächengröße GE/GI	28,7
	Privateigentum (netto)	28,7
	FHH-Eigentum (netto)	0,0

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BP Mo 14

- GE (GRZ 0,8 – 0,9; HA 14)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Aufgrund der direkten Lage am Autobahnkreuz Hamburg Südost verfügt das Gewerbegebiet über einen hervorragenden Anschluss an das Fernstraßennetz und über die Andreas-Meyer-Straße auch an das Industriegebiet Billbrook.

Mit der Bushaltestation Gewerbegebiet Moorfleet und der dort verkehrenden Buslinie 230 besteht zudem ein Anschluss an das Netz des ÖPNV.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
private (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Es sind keine Flächen mehr innerhalb des Gewerbegebietes verfügbar und auch eine Erweiterung in Richtung Südosten ist aktuell nicht möglich. Das Gewerbegebiet soll seinen Status als verkehrsgünstig gelegenes, modernes sowie attraktives Gewerbegebiet erhalten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Es bestehen keine Vermarktungshemmnisse oder Problemlagen.

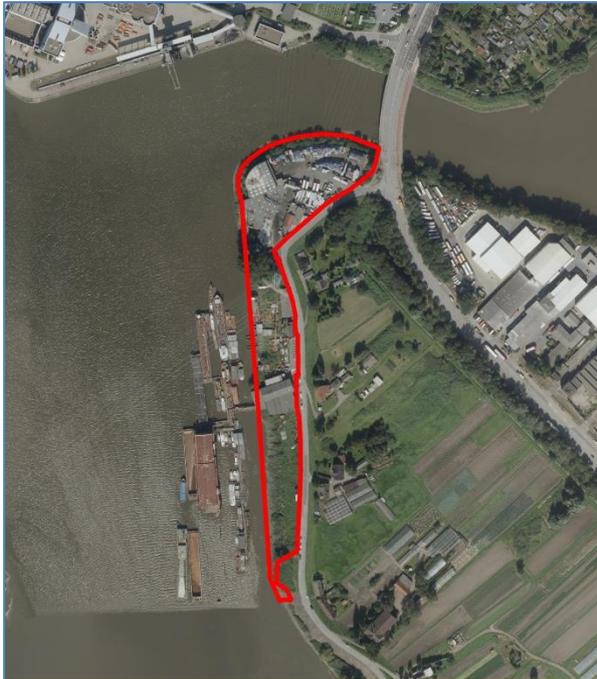
Zusammenfassende Bewertung

Erhalt des Status als verkehrsgünstig gelegenes, modernes sowie attraktives Gewerbegebiet.

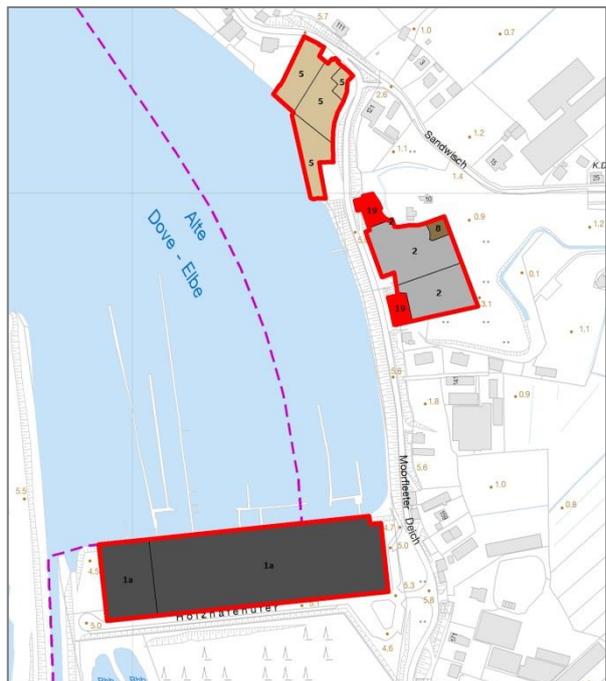
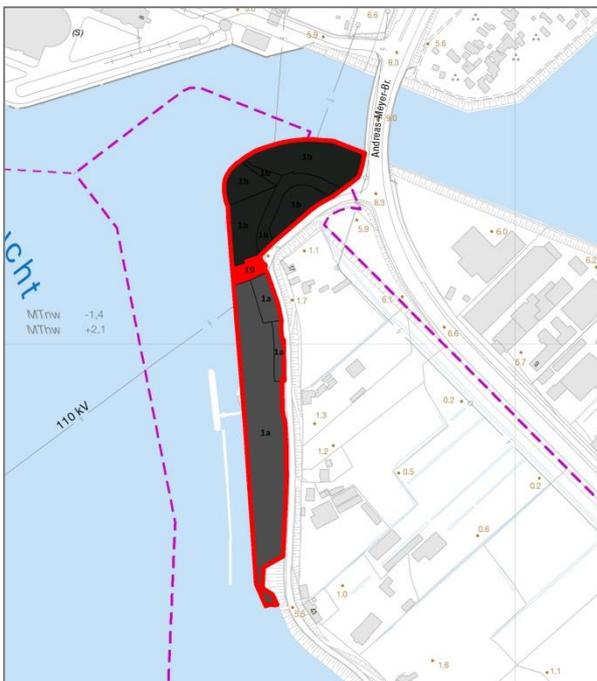
Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

¹⁹ alle Angaben in ha



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Moorfleeter Deich setzt sich aus vier kleineren Standorten zusammen, die am Moorfleeter Deich bzw. Holzhaufener gelegen sind. Der Moorfleeter Deich sowie das Holzhaufener liegen am westlichen

ten Rand des Bezirks Bergedorf in der Nähe des Autobahnkreuzes Hamburg Südost.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	97%
GE/GI-untypische Nutzungen	3%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
 bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

Gebietscharakter des Standortes

Alle Teilflächen des gewerblichen Standorts Moorfleeter Deich sind vornehmlich durch gewachsene Unternehmen des produzierenden Gewerbes, der Logistik oder des Handwerks geprägt. Die im Bereich des Holzhafenufers ansässigen Unternehmen sind der maritimen Wirtschaft zuzuordnen.

Gebietscharakter der Umgebung

Das umgebende Stadtbild wird maßgeblich durch den angrenzenden Holzhafen, die landwirtschaftlichen Flächen sowie das davon nördlich angrenzende Industriegebiet Billbrook gekennzeichnet. In direkter Nähe zu den gewerblich genutzten Flächen befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen. Diese sind im Bereich Billwerder – Moorfleet angesiedelt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁰

	Flächengröße des Standortes	5,7
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	5,7
	Privateigentum (netto)	2,6
	FHH-Eigentum (netto)	3,1

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen
- Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

- Schutz des Landschaftsbildes
- Grüne Wegeverbindung

Verbindliche Bauleitplanung

BP Baustufenplan Bergedorf

- Industriegebiet
 - Siedlungsgebiet, 1-geschossig
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Sämtliche Teilflächen des gewerblichen Standortes liegen in direkter Nähe zum Autobahnkreuz Hamburg Südost und verfügen potentiell über eine gute verkehrliche Lage. Allerdings sind die Erschließungsstraßen in diesem Bereich unzureichend ausgebaut und nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt.

Der nördliche Teil des Moorfleeter Deich wird durch die Buslinien 124 und 220 (Bushaltestation Moorfleeter Deich) bedient und garantiert einen Anschluss an das Netz des ÖPNV.

Große Teile der gewerblichen Flächen liegen zudem unmittelbar am Holzhafenufer und verfügen über einen Wasserzugang. Die Elbe ist in wenigen Minuten zu erreichen.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Nahezu sämtliche Flächen sind historisch gewachsen, im Bebauungszusammenhang gelegen und verfügen daher über keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten. Auch aufgrund des Ausbauszustands des Moorfleeter Deichs besteht wenig Potential für eine Intensivierung der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Der Standort unterliegt Erschließungsdefiziten. Sowohl der Ausbauszustand des Moorfleeter Deichs als auch die nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten schließen eine weitere gewerbliche Entwicklung aus.

Zusammenfassende Bewertung

²⁰ alle Angaben in ha

Die gewerblichen Flächen am Standort Moorfleeter Deich stellen sich als historisch gewachsene Bereiche dar, die auch zukünftig, aufgrund der speziellen Charakteristik (u.a. Kombination Wohn- und Arbeitsstätte, unternehmensbezogene Standortanforderungen) vornehmlich nur durch die bereits dort ansässigen Unternehmen genutzt werden können.

Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

15 OSTERRADE

Bergedorf Lohbrügge



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Osterrade liegt nordwestlich des Zentrums von Bergedorf im Stadtteil Lohbrügge in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B5/ Bergedorfer Straße.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	64%
GE/GI-untypische Nutzungen	33%

Keine Nutzung (bebaut)	3%
Keine Nutzung (unbebaut)	-

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Der gewerbliche Standort Osterrade ist vorrangig durch kleine sowie mittelständische (Handwerks-)Betriebe geprägt. Neben den gewerbegebietstypischen Nutzungen finden sich jedoch auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, in Form von Wohnnutzungen, innerhalb des Gebietes, was auf die besondere Historie des Gebietes zurückzuführen ist. Das Gebiet um die Bodestraße, Osterrade und den Rudorffweg wurde in den 1960er Jahren erschlossen und die gewerblichen Flächen mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens gesichert. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein Teil an bestehenden Wohngebäuden überplant, welche jedoch noch heute Bestandteil des Gewerbegebietes sind.

Gebietscharakter der Umgebung

Sowohl im Norden und Süden als auch im Osten schließt das Gewerbegebiet Osterrade an Wohngebiete an. Die östlich angrenzenden Flächen als auch Teile der nördlich gelegenen Flächen fungieren als Kleingärten.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²¹

	Flächengröße des Standortes	23,6
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	2,8
	Flächengröße GE/GI	20,8
	Privateigentum (netto)	20,8
	FHH-Eigentum (netto)	0,0

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche

LAPRO

- Flächen für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Landschaftsachse im Bereich Reinbeker Redder

Verbindliche Bauleitplanung

²¹ alle Angaben in ha

BP Lo 17

- GE, GI (GRZ 0,6 - 0,8; GFZ 1,2 -1,6)

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gewerbegebiet Osterrade ist direkt an die B5/ Bergedorfer Straße angeschlossen, welche eine unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahnen A1 (ca. 4 km) gewährleistet. Mit den drei an den Rändern des Gewerbegebietes gelegenen Bushaltestellen Rudorffweg, Fritz-Lindemann-Weg und BG Klinikum Boberg existiert eine Anbindung an die Buslinien 12, 31, 232, 234, 332 und 534, welche sowohl eine Anbindung in das Bergedorfer Zentrum als auch in die Kernstadt herstellen.

Eine direkte Anbindung an das Wasserstraßen- und Schienenverkehrsnetz besteht nicht.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	-
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Das Gewerbegebiet Osterrade soll als Standort für kleinteiliges Gewerbe, Handwerk sowie Life Science weiter gefördert werden. Dem wachsenden Umnutzungsdruck durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen wurde durch eine Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 17 entgegenwirkt.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Aufgrund der Historie des Standortes gibt es auch heute noch Nutzungskonflikte zwischen Gewerbetreibenden und Bewohnern des Gebietes.

Zusammenfassende Bewertung

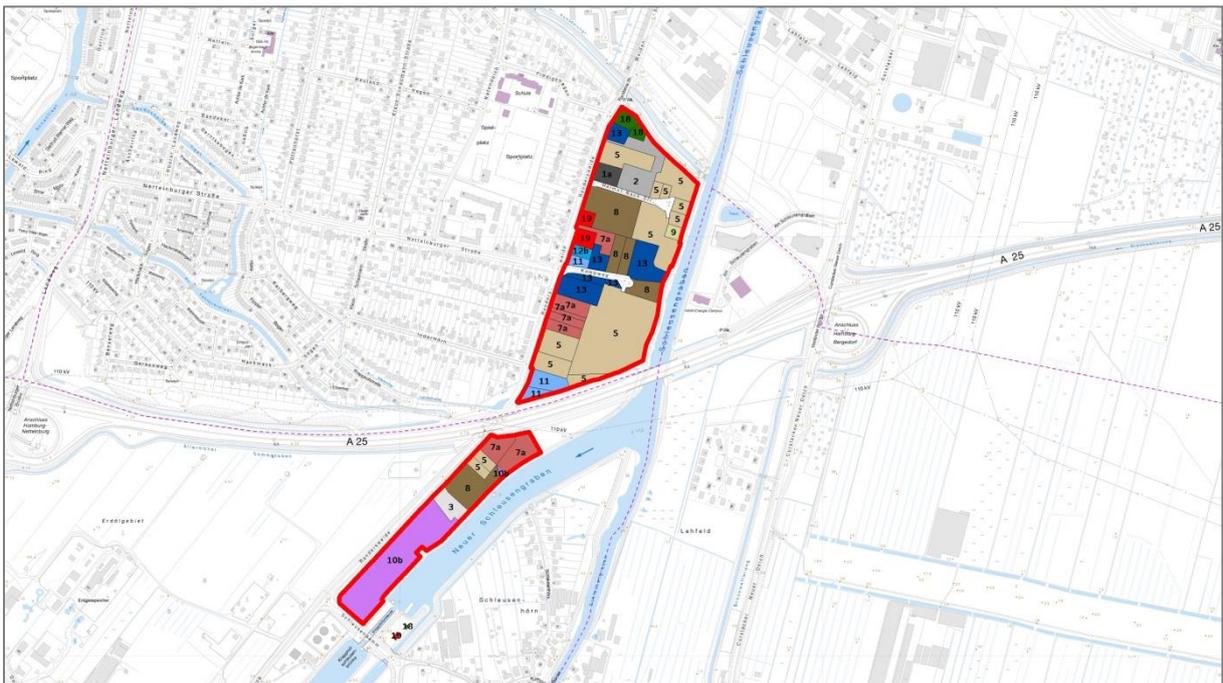
Der Standort Osterrade ist ein etabliertes Gewerbegebiet mit einem überwiegend langjährigen Unternehmensbesatz. Zur Wahrung dieses Images sollte der öffentliche Raum in Zukunft aufgewertet werden.

Geplante Maßnahmen

1. Aufwertung des öffentlichen Raums (geringe Priorität).



Luftbild



(Legende sowie weiterführende Erläuterungen befinden sich (aufklappbar) im Anhang) Bestand

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen Randersweide liegen südlich des Bergedorfer Zentrums und erstrecken sich entlang des Schleusengrabens auf nördlicher sowie südlicher Seite der BAB A 25.

Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen 69%

GE/GI-untypische Nutzungen	17%
Keine Nutzung (bebaut)	-
Keine Nutzung (unbebaut)	14%

Bedeutung des Standortes

- gesamtstädtisch
- bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Die gewerblichen Flächen am Standort Randersweide sind durch kleinteilige sowie mittlere Flächengrößen definiert. Ein eindeutiger Branchenschwerpunkt ist aktuell nicht festzustellen. Der Großteil der Betriebe ist jedoch den gewerbegebietstypischen Nutzungen (69 %) zuzuordnen, während lediglich 17% der Fläche durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen besetzt wird.

Rund 14 % der Gesamtfläche befinden sich derzeit nicht in Nutzung und sind auch nicht bebaut. Ein Großteil dieser Fläche liegt als zusammenhängende Fläche südlich der BAB A 25.

Gebietscharakter der Umgebung

Während der Standort im Westen an ein gewachsenes Wohngebiet und im Süden an die Kulturlandschaft Vier- und Marschlande grenzt, liegen sowohl nördlich als auch östlich des Gewerbegebiets große Teile des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Schleusengrabenachse.

Aufgrund der Nähe zum Bergedorfer Zentrum ist die infrastrukturelle Ausstattung als gut zu bezeichnen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²²

	Flächengröße des Standortes	19,5
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	0,7
	Flächengröße GE/GI	18,9
	Privateigentum (netto)	9,9
	FHH-Eigentum (netto)	9

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung FNP

- Gewerbliche Baufläche
- Einrichtung für Abfallentsorgung

LAPRO

- Gewerbe/ Industrie und Hafen

- Entwickeln des Landschaftsbildes
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

BP B 48/ AI 20

- GE III (GRZ 0,8; GFZ 2,0)
- GE II (GRZ 0,8; GFZ 1,2)
- GI (GRZ 0,8; BMZ 6,0)
- Fläche für den Gemeinbedarf

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über die Nettelburger Straße (2 km) bzw. den Sander Damm (2,5 km) bestehen Anbindungen an die Anschlussstellen Nettelburg bzw. Bergedorf der BAB A 25.

Entlang der Randersweide sind mehrere Bushaltestationen (Buslinien 227 und 235) angesiedelt, die eine Anbindung an den Bergedorfer Bahnhof sowie auch in die Vier- und Marschlande garantieren.

Trotz der direkten Lage am Schleusengraben besteht aktuell kein gewerblich nutzbarer Zugang zu diesem Gewässer.

05 ENTWICKLUNG

aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch	4,2 ha
privat (> 1ha)	-

Entwicklungsstrategie

Die ca. 2,5 ha große Freifläche südlich der BAB A 25 ist derzeit noch vermietet, zählt aber zu den größten freien Gewerbeflächen in Bergedorf und stellt eine attraktive Fläche zur Abrundung des gewerblichen Standortes Randersweide dar.

Der kleinteilige Gewerbemix im Bestand sollte gesichert werden.

Vermarktungshemmnisse des Standortes Problemlagen der Umgebung

Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet Alt-Nettelburg kann es zu immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzungen kommen.

Darüber hinaus ist die Anbindung an das Fernstraßennetz sowie die Sichtbarkeit der in zweiter Reihe gelegenen Flurstücke nicht

²² alle Angaben in ha

optimal.

Auf der ungenutzten Fläche südlich der Autobahn befinden sich einige ehemalige Bohrlöcher, die nicht überbaut werden dürfen. Derzeit steht diese Fläche noch der unter der Aufsicht des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie. Vor einer möglichen Vermarktung muss die Fläche noch aus der Bergaufsicht entlassen werden.

Zusammenfassende Bewertung

Das Gewerbegebiet Randersweide stellt sich als kleinteiliges, für gewerbliche Nutzungen attraktives Gewerbegebiet dar, welches durch eine Vermarktung der übrigen Freiflächen weiter an Attraktivität gewinnen könnte.

Geplante Maßnahmen

1. Entlassung der Freifläche im Süden des Gewerbegebietes Randersweide aus der Bergaufsicht; im Anschluss Vermarktung der Fläche.

3.6 Beschreibung und Bewertung geplanter und zu prüfender gewerblicher Entwicklungen

1 ÖSTLICH CURSLACKER NEUER DEICH

Bergedorf Bergedorf



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die potentiellen Gewerbeflächen liegen östlich des Curslacke Neuer Deich und nördlich der BAB A 25 und grenzen somit auch an das

bestehende Gewerbegebiet Curslacke Neuer Deich.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- ☒ 1a. Produktion und 1b. Logistik
- ☒ 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell noch durch Kleingärten/ Grabeländereien sowie landwirtschaftlichen Flächen genutzt, grenzt jedoch an das bereits bestehende Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich und würde dieses ergänzen.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gebietscharakter der Umgebung ist durch das Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich sowie die Verkehrsstrassen der BAB A 25 und des Curslacker Neuer Deich geprägt. Östlich des potentiellen Gewerbegebietes sowie südlich der BAB A 25 grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²³

	Flächengröße des Standortes	28
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	-
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	-

Die Flächen befinden sich zu 100% im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Baufläche Grünflächen
LAPRO	Gewerbe/ Industrie und Hafen Parkanlage Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf	Dauerkleingarten Außengebiet
--------------	---------------------------------

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage am Curslacker Neuer Deich besteht sowohl eine hervorragende Anbindung an das Bergedorfer Zentrum als auch an die Anschlussstelle Bergedorf der BAB A 25.

Im Bereich des Curslacker Neuer Deich sind zudem einige Bushaltestationen angesiedelt, die eine Einbindung in das ÖPNV-Netz garantieren.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Die Flächen sollen vornehmlich Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Innovation, Handwerksbetrieben sowie Logistik zur Verfügung gestellt werden. Nach Möglichkeit sollen Synergien zu den Unternehmen, die auf der westlichen Seite des Curslacker Neuer Deich angesiedelt sind, entstehen und ein Zusammenwachsen der Gebiete gefördert werden.

**Vermarktungshemmnisse des Standorts
Problemlagen der Umgebung**

- Lärmkontingentierung aufgrund der westlich und nördlich gelegenen Wohngebiete
- Naturdenkmal östlich des Plangebietes
- Vorkommen der zierlichen Tellerschnecke → Umsiedlung möglich

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort östlich Curslacker Neuer Deich zählt zu den attraktivsten Gewerbeflächenpotentialen im Bezirk Bergedorf und könnte die gesteigerte Nachfrage nach Gewerbeflächen zumindest teilweise befriedigen.

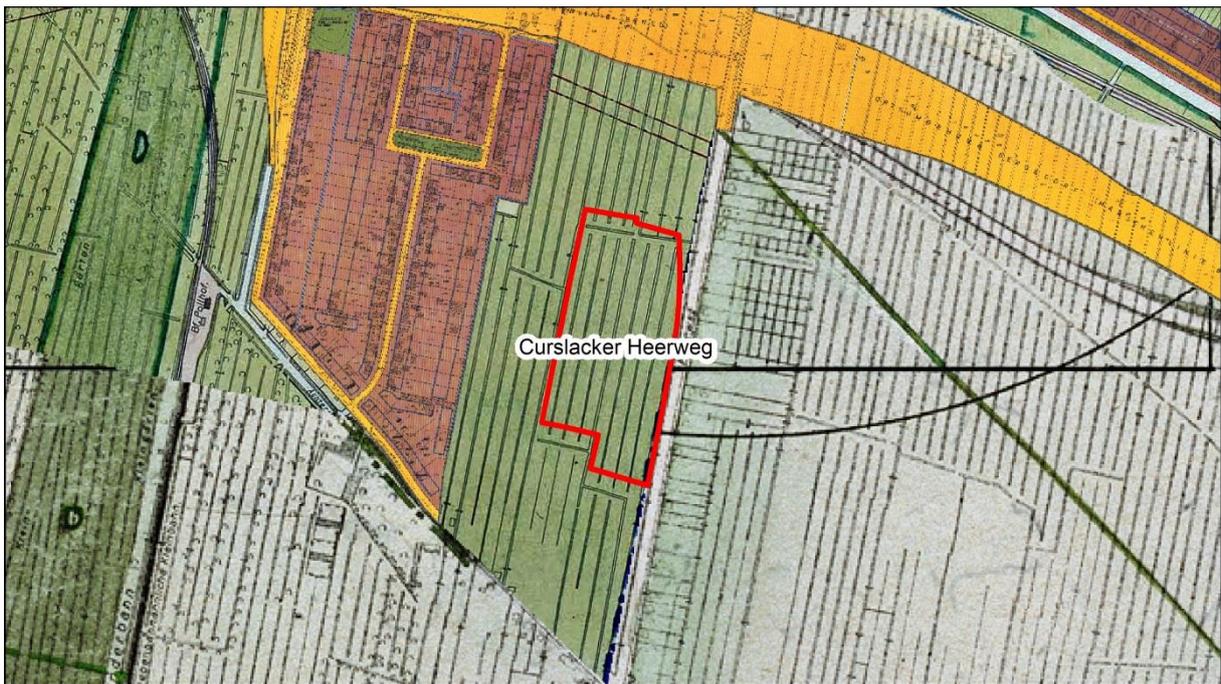
Geplante Maßnahmen

1. Umsiedlung der zierlichen Tellerschnecke
2. Fortführung und Abschluss des Planverfahrens
3. Einschaltung Entwickler sowie Erschließung (schon bekannt; städt. Gesellschaft)
4. Kleingartenersatzsuche im Falle der Realisierung

²³ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen des potentiellen gewerblichen Standorts Curslack Heerweg liegen im Osten des Bezirks Bergedorf im Stadtteil Curslack.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets sind Anlagen für sportliche sowie soziale Zwecke gelegen.

Gebietscharakter der Umgebung

Durch die Lage in den Vier- und Marschlanden ist die Umgebung wesentlich durch die Kulturlandschaft geprägt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich jedoch auch noch größere Wohnsiedlungen sowie teilweise eine straßenbegleitende Bebauung.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁴

	Flächengröße des Standortes	4,6
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	-
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	-

Die Flächen befinden sich zu 100% im Besitz privater Eigentümer.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Flächen für die Landwirtschaft
LAPRO	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft Landschaftsschutzgebiet (geplant)

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf Außengebiet

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

Parallel hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms.

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage am Curslacker Heerweg besteht über die Anschlussstelle Curslack eine hervorragende Anbindung an die BAB A 25. Südlich des Plangebietes ist zudem die Bushaltestelle Achterschlag (Buslinie 328, 225) gelegen, sodass eine Anbindung in das ÖPNV-Netz besteht.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Die Flächen sollen vornehmlich als Handwerker- und Gewerbehof für Unternehmen aus den Vier- und Marschlanden dienen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

- Lärmkontingentierung aufgrund der westlich und östlich gelegenen Wohngebiete

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Curslacker Heerweg soll als attraktiver Standort für Unternehmen aus dem Handwerk und Kleingewerbe entwickelt werden und die entsprechende Nachfrage befriedigen.

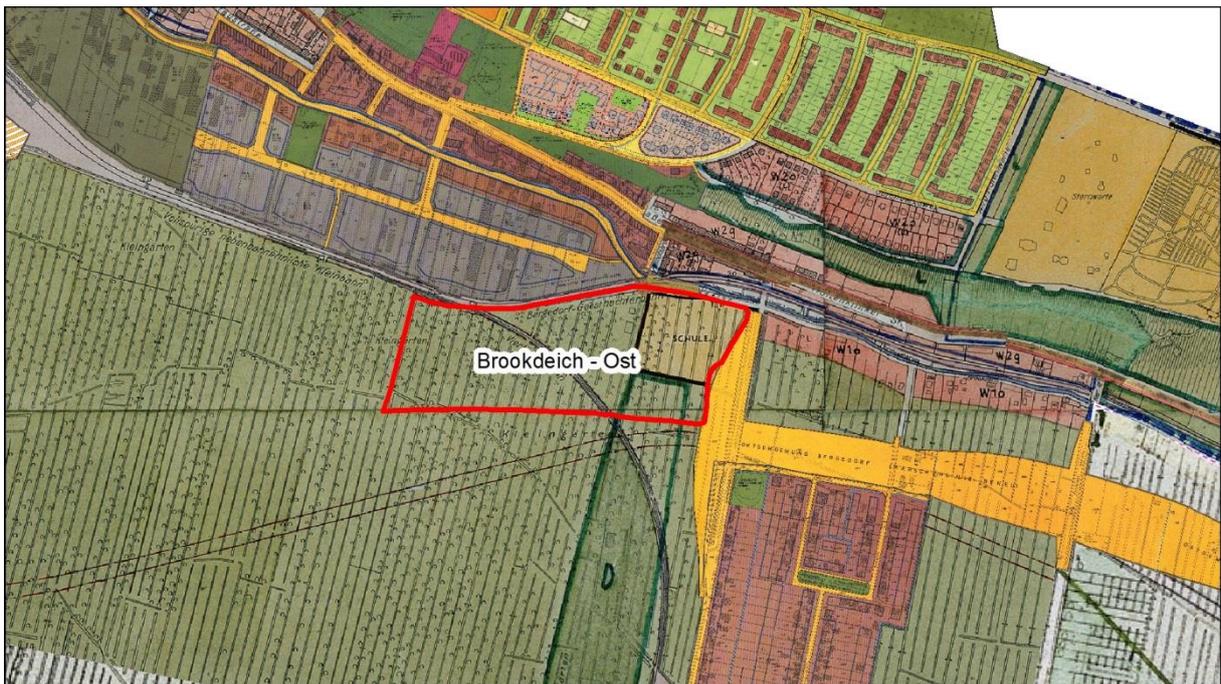
Geplante Maßnahmen

1. Abschluss der Flächensuche und Konzeptentwicklung.
2. Durchführung des Planverfahrens
3. Entwicklung durch die Handwerksbetriebe.

²⁴ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen des potentiellen gewerblichen Standorts südlich Brookdeich Ost liegen südöstlich des Bergedorfer Zentrums und unmittelbar an der BAB A 25.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
 bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
 HIW

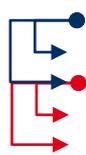
Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell vorrangig als Fläche für Kleingärten genutzt. Darüber hinaus befindet sich ein ehemaliger Gewerbehof auf dem Areal, der aber nicht mehr genutzt wird.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Nordwesten des Plangebietes ist das Gewerbegebiet Brookdeich/ Brookkehre gelegen, während östlich und nördlich Wohngebiete angrenzen. Westlich schließen weitere Kleingartennutzungen sowie ein Naturdenkmal an. Unmittelbar im Süden grenzt das Gebiet an die BAB A 25 an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁵

	Flächengröße des Standortes	10
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	-
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	-

Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT**Vorbereitende Bauleitplanung**

FNP	Wohnbauflächen Grünflächen
LAPRO	Grünanlage eingeschränkt nutzbar Parkanlage Wasserschutzgebiet

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf	Außengebiet Flächen mit besonderer Nutzung (Schule) Dauerkleingarten
--------------	--

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch den Brookdeich gesichert, wobei dieser für eine Intensivierung einer gewerblichen Nutzung entsprechend ausgebaut werden müsste.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage am Pollhof besteht über die Anschlussstelle Curslack eine gute Anbindung an die BAB A 25.

Nördlich des Plangebietes ist an der Holtenklinker Straße die Bushaltestelle An der Pollhofsbrücke (Buslinie 225, 228, 8890) gelegen, sodass eine Anbindung in das ÖPNV-Netz besteht.

05 ENTWICKLUNG**Entwicklungsstrategie**

Im Falle einer gewerblichen Entwicklung wären die Flächen vornehmlich kleinteiligem Gewerbe zur Verfügung zu stellen.

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen des angrenzenden Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Bergedorf-Süd“ zu beachten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts**Problemlagen der Umgebung**

- Lärmkontingentierung aufgrund der nördlich gelegenen Wohngebiete
- Standort für den Schwerlastverkehr untauglich

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Brookdeich-Ost würde ein weiterer Standort für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksnutzungen darstellen. Ob es zu einer Intensivierung der Planungen kommen wird, hängt im Wesentlichen von den Ergebnissen der aktuell stattfindenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchung ab.

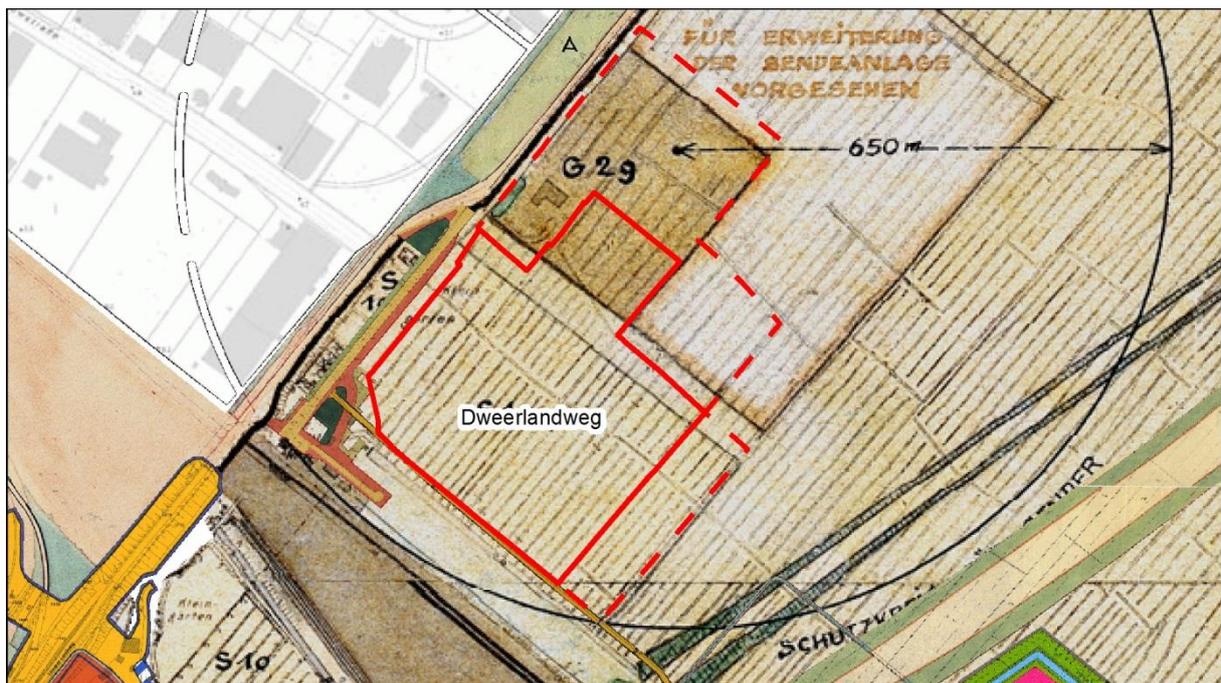
Geplante Maßnahmen

1. Abschluss der städtebaulichen Voruntersuchung.
2. Einleitung des Planverfahrens.
3. Einschaltung Entwickler sowie Erschließung
4. Kleingartenersatzsuche im Falle der Realisierung

²⁵ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die potentiellen Gewerbeflächen Dweerlandweg sind im äußersten Westen des Bezirks Bergedorf im Stadtteil Billwerder gelegen und grenzen somit auch an das Industriegebiet Billbrook an.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

- potentiell überwiegend
- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt, tlw. mit Dauerwohnrechten. Die dargestellte potenzielle Erweiterungsfläche wird durch die Sendeanlagen des NDR genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gebietscharakter der Umgebung ist auf westlicher Seite eindeutig durch das großflächige Industriegebiet Billbrook geprägt, direkt östlich angrenzend durch den fortschreitenden Kiesabbau. Östlich der BAB A 1 schließt sich die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁶

	Flächengröße des Standortes 12 (24) Erschließungs- und/oder Grünflächen - Flächengröße GE/GI - Privateigentum (netto) - FHH-Eigentum (netto) -
--	---

Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen Grünflächen Flächen für den Gemeinbedarf, die nicht oder nur geringfügig bebaut werden sollen - Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen
LAPRO	Gewerbe/ Industrie und Hafen Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf	Kleinsiedlungsgebiet Geschäftsgebiet
--------------	---

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage am Unterer Landweg ist die Anschlussstelle Moorfleet sowie die BAB A 1 in wenigen Minuten zu erreichen.

Mit der S-Bahnstation Moorfleet –Billwerder besteht zudem eine Anbindung an den ÖPNV, sodass sowohl das Bergedorfer als auch das Hamburger Zentrum schnell zu erreichen sind.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Sofern es zu einer gewerblichen Entwicklung dieser Fläche käme, wären diese wohl insbesondere für Unternehmen der Produktions- und Logistikbranche interessant. Darüber hinaus sind aber auch kleinteilige Gewerbenutzungen in diesem Bereich vorstellbar.

Eine Erweiterung der potentiellen Gewerbeflächen (gestrichelte Darstellung) wäre nur durch eine aufwändige Verlagerung der Sendemastanlage möglich.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

- Kleingartenverlagerung notwendig
- Mögliche Einschränkungen durch Senderbetrieb
- Verlagerung des Senderbetriebs

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Dweerlandweg könnte als Erweiterung des Industriegebietes Billbrook angesehen werden, ohne jedoch eine imagebildende Wirkung für den Bezirk Bergedorf zu haben.

Eine Entwicklung des Standortes könnte aber ebenso zur Befriedigung der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen beitragen.

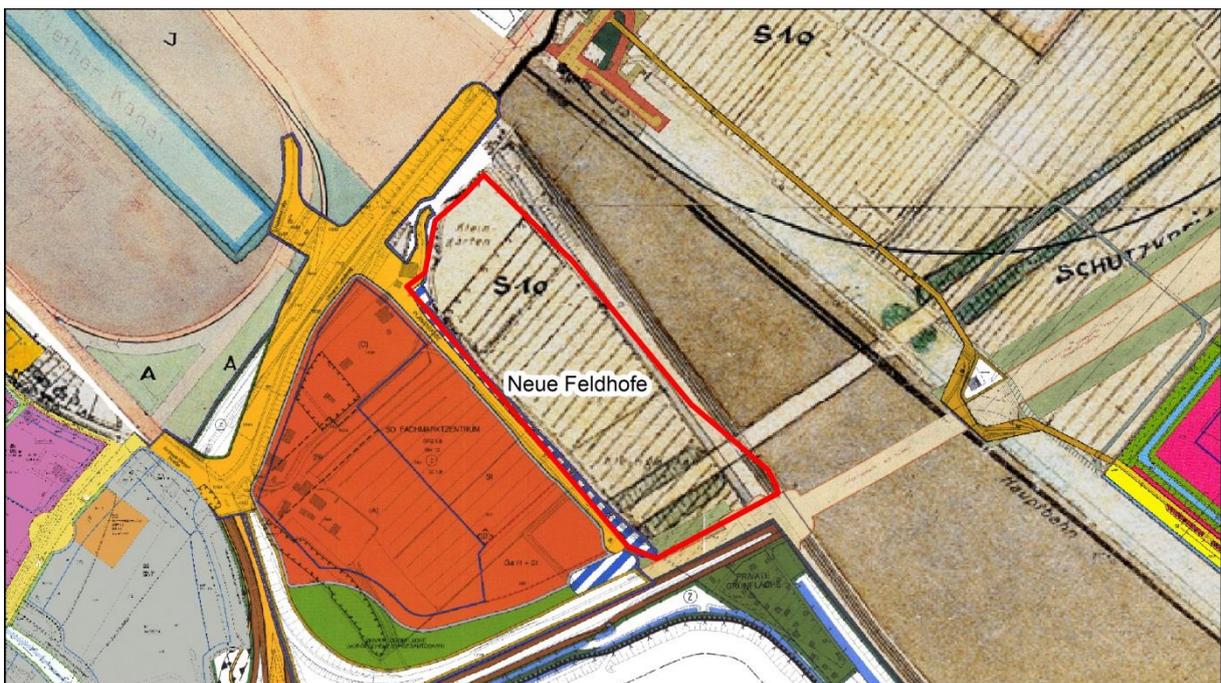
Geplante Maßnahmen

1. Wiederkehrende Gespräche zur Verfügbarkeit der Erweiterungsfläche
2. Einleitung einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchung
3. Einleitung eines Planverfahrens
4. Kleingartenersatzsuche im Falle der Realisierung

²⁶ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die potentiellen Gewerbeflächen Neue Feldhofs sind im äußersten Westen des Bezirks Bergedorf im Stadtteil Billwerder gelegen und grenzen sowohl an das Industriegebiet Billbrook als auch an das Fachmarktzentrum Moorfleet an.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell als Kleingartenanlage genutzt, tlw. mit Dauerwohnrechten.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gebietscharakter der Umgebung ist auf westlicher Seite eindeutig durch das großflächige Industriegebiet Billbrook geprägt, wobei auf östlicher Seite der Schlickhügel Neue Feldhofe gelegen ist. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Fachmarktzentrum Moorfleet an, während nördlich der Huckepack Bahnhof Hamburg Billwerder gelegen ist.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁷

	Flächengröße des Standortes	10
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	-
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	-

Die Flächen befinden sich überwiegend im Besitz privater Eigentümer.

03 PLANRECHT**Vorbereitende Bauleitplanung**

FNP	Flächen für Bahnanlagen
LAPRO	Grünanlage eingeschränkt nutzbar
	Wald
	Kleingärten
	Fläche mit Klärungsbedarf ggü. dem Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf Kleinsiedlungsgebiet

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage am Unterer Landweg ist die Anschlussstelle Moorfleet sowie die BAB A 1 in wenigen Minuten zu erreichen.

Mit der S-Bahnstation Moorfleet-Billwerder besteht zudem eine Anbindung an den ÖPNV, sodass sowohl das Bergedorfer als auch das Hamburger Zentrum schnell zu erreichen sind.

05 ENTWICKLUNG**Entwicklungsstrategie**

Sofern es zu einer gewerblichen Entwicklung dieser Fläche käme, wären diese wohl insbesondere für Unternehmen der Produktions- und Logistikbranche interessant. Darüber hinaus sind aber kleinteilige Gewerbenutzungen in diesem Bereich vorstellbar.

**Vermarktungshemmnisse des Standorts
Problemlagen der Umgebung**

Für eine gewerbliche Entwicklung des Gebietes Neue Feldhofe ist eine Kleingartenverlagerung notwendig.

Zusammenfassende Bewertung

Ebenso wie der Standort Dweerlandweg könnte der Standort Neue Feldhofe als Erweiterung des Industriegebietes Billbrook angesehen werden, ohne jedoch eine besondere imagebildende Wirkung für den Bezirk Bergedorf zu haben.

Eine Entwicklung des Standortes könnte aber ebenso zur Befriedigung der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen beitragen.

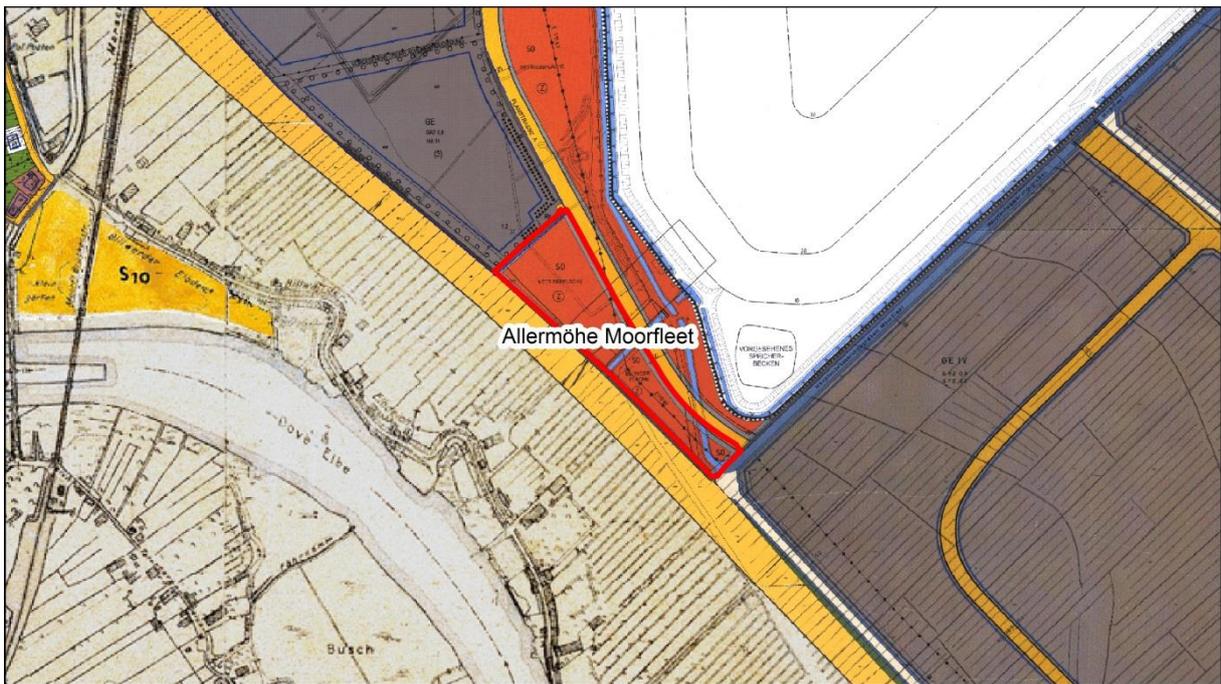
Geplante Maßnahmen

1. Einleitung einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Voruntersuchung
2. Einleitung eines Planverfahrens
3. Kleingartenersatzflächensuche
4. Kleingartenersatzsuche im Falle der Realisierung

²⁷ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der potentielle gewerbliche Standort Allermöhe – Moorfleet befindet sich im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Allermöhe und dem Gewerbegebiet Moorfleet und ist somit im Stadtteil Moorfleet gelegen.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

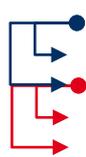
Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell als Betriebsfläche für die Spülfläche Neue Feldhofe genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Standort wird maßgeblich durch die angrenzenden Gewerbegebiete Allermöhe und Moorfleet sowie den nordöstlich gelegenen Schlickhügel geprägt. Auf südlicher Seite grenzt die BAB A 25 sowie die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁸

	Flächengröße des Standortes	3,9
	Erschließungs- und/oder Grünflächen	-
	Flächengröße GE/GI	-
	Privateigentum (netto)	-
	FHH-Eigentum (netto)	-

Die Flächen befinden sich zu 100% im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Fläche für Aufschüttungen
LAPRO	Sonderstandort Gewerbe/ Industrie und Hafen Gewässerlandschaft

Verbindliche Bauleitplanung

BP Mo 9/ Bi 22
Sondergebiet Betriebsfläche

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Amandus-Stubbe-Straße gesichert. Eine innere verkehrliche Erschließung scheint

zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund des Flächenzuschnittes nicht erforderlich.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Durch die Lage an der Amandus-Stubbe-Straße besteht über die Anschlussstelle Moorfleet eine hervorragende Anbindung an die BAB A 1 und das Autobahnkreuz Hamburg-Südost.

Nördwestlich des Plangebietes ist an der Amandus-Stubbe-Straße die Bushaltestelle Gewerbegebiet Moorfleet (Buslinie 230) gelegen, sodass eine Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Im Falle einer gewerblichen Entwicklung wären die Flächen vornehmlich Unternehmen aus dem Bereich Logistik zur Verfügung zu stellen.

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen des angrenzenden Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Mittlerer Landweg“ zu beachten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Allermöhe – Moorfleet wäre eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Gewerbegebiete und würde ähnliche Standortfaktoren ausweisen. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie lange die Fläche noch durch HPA benötigt werden. Erst anschließend kann der Planungshorizont exakt bestimmt werden.

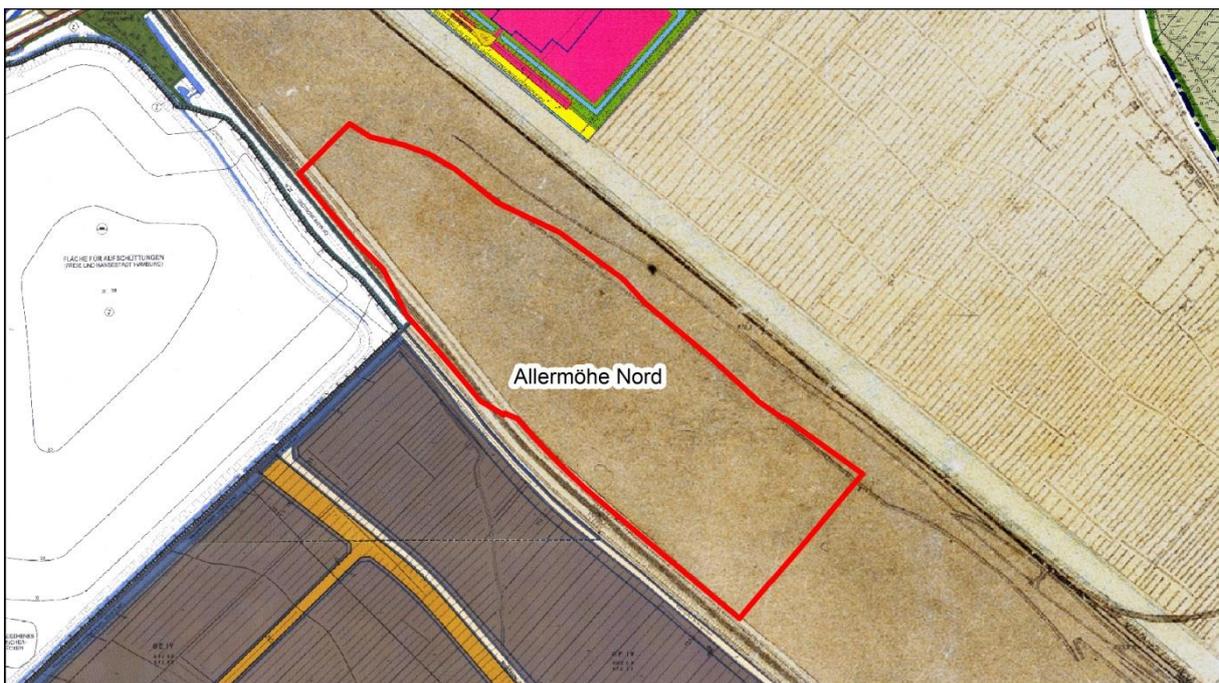
Geplante Maßnahmen

1. Klärung der Verwendung durch HPA
2. Einleitung des Planverfahrens bzw. Prüfung von Befreiungsmöglichkeiten.
3. Einschaltung Entwickler sowie Erschließung

²⁸ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die potentiellen Gewerbeflächen Allermöhe Nord liegen nördlich des Gewerbegebietes Allermöhe im Stadtteil Billwerder.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie

- 1a. Produktion und 1b. Logistik

- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark
- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell noch durch Kleingärten/ Grabeländereien sowie größere Waldflächen geprägt, grenzt jedoch an das bereits bestehende Gewerbegebiet Allermöhe und würde dieses sinnvoll ergänzen.

Gebietscharakter der Umgebung

Auf südlicher Seite wird das Stadtbild durch das Gewerbegebiet Allermöhe geprägt, während auf nördlicher Seite die Bahntrassen der Verbindungen Hamburg – Berlin und des Huckepackbahnhofs Hamburg-Billwerder verlaufen. Auf östlicher Seite schließen weitere Kleingartennutzungen sowie Wohnsiedlungen an. Auf westlicher Seite verläuft zudem in einiger Entfernung die Trasse der BAB A 1.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN²⁹

	<p>Flächengröße des Standortes 38,5</p> <p>Erschließungs- und/oder Grünflächen -</p> <p>Flächengröße GE/GI -</p> <p>Privateigentum (netto) -</p> <p>FHH-Eigentum (netto) -</p>
--	--

Die Flächen befinden sich zu 100% im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

<p>FNP</p> <p>LAPRO</p>	<p>Flächen für Bahnanlagen Grünflächen Wohnbauflächen Wald Gartenbezogenes Wohnen Entwicklungsbereich Naturhaushalt Flächen mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan</p>
----------------------------	--

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf Außengebiet

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über die Gewerbegebiete Allermöhe und Moorfleet wäre die BAB A 1 relativ schnell zu erreichen. Die Möglichkeiten zum Anschluss an die Trassen des Huckepackbahnhofs Hamburg-Billwerder wären zu prüfen. Mit der S-Bahnstation Mittlerer Landweg besteht zudem eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts aus dem Jahre 2012 wurde die Fläche bereits als prioritär zu prüfende Fläche eingestuft. Aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft auf Seiten des heutigen Eigentümers waren weitere Voruntersuchungen nicht notwendig. Eine Entwicklung der Fläche stellt sich derzeit als unrealistisch dar. Die Bereitschaft zur Abgabe dieser Fläche ist erneut zu überprüfen.

Sofern es zu einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich kommen würde, wären die Flächen vornehmlich für Unternehmen aus den Wirtschaftszweigen Produktion und Logistik interessant.

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen des angrenzenden Fördergebietes der Integrierten Stadtteilentwicklung „Mittlerer Landweg“ zu beachten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts

Problemlagen der Umgebung

- Lärmkontingentierung aufgrund der östlich gelegenen Wohngebiete

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Allermöhe Nord stellt eines der flächenmäßig größten Gewerbeflächenpotentiale im Bezirk Bergedorf dar. Eine Erweiterung der Flächen des Gewerbegebietes Allermöhe könnte die anhaltend große Nachfrage nach Gewerbeflächen größtenteils befriedigen.

Geplante Maßnahmen

1. Erneute Überprüfung der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.
2. Einleitung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Voruntersuchungen.
3. Einleitung eines Planverfahrens
4. Kleingartenersatzsuche
5. Einschaltung Entwickler sowie Erschließung

²⁹ alle Angaben in ha



Luftbild



Bebauungsplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der Standort Oberbillwerder ist nördlich des Stadtteils Neuallermöhe im Stadtteil Billwerder gelegen und liegt somit westlich des Bergedorfer Zentrums.

potentielle Gewerbeflächen-Typologie³⁰

- 1a. Produktion und 1b. Logistik
- 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark

³⁰ Die Ergebnisse des Masterplans Oberbillwerder sind abzuwarten, bevor potentiellen Gewerbeflächen-Typologien festgesetzt werden können.

- 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

potentiell überwiegend

- gesamtstädtische Bedeutung
- bezirkliche Bedeutung

Vermarktung städtischer Flächen durch

- Bezirk
- HIW

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie die dahinterliegende straßenbegleitende Wohnbebauung des Billwerder Billdeichs an. Westlich und südlich grenzen großflächige Wohngebiete sowie im Süden auch die Bahntrasse Hamburg – Berlin an.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Stadtbild ist wesentlich durch die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die angrenzenden Wohnbauflächen treten eindeutig in den Hintergrund.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN³¹

	Flächengröße des Standortes offen Erschließungs- und/oder Grünflächen - Flächengröße GE/GI - Privateigentum (netto) - FHH-Eigentum (netto) -
--	---

Die Flächen befinden sich zu 100% im Besitz der FHH.

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen Wohnbauflächen
LAPRO	Gemischte Bauflächen Etagenwohnen Gewerbe/ Industrie und Hafen Verdichteter Stadtraum Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

BS Bergedorf Außengebiet

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

04 INFRASTRUKTUR

Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

Die Fläche ist noch nicht erschlossen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV

Eine Erschließung für den MIV ist noch nicht gegeben. Die Ergebnisse des Planungsprozesses rund um die Entwicklung des Stadtteils Oberbillwerder sind abzuwarten. Südlich des Plangebietes ist die S-Bahnstation Allermöhe gelegen, welche aktuell die Erschließung des Stadtteils Neuallermöhe übernimmt.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Die Ergebnisse des Planungsprozesses rund um die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder sind abzuwarten. Erst anschließend wird es möglich sein, qualifizierte Aussagen darüber zu treffen, ob, in welchem Maße und für welche Zielgruppe gewerbliche Flächen an dieser Stelle entwickelt werden sollen.

Bei allen künftigen Entwicklungsstrategien sind die Zielsetzungen und Maßnahmen der angrenzenden Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung „Mittlerer Landweg“ sowie „Neuallermöhe“ zu beachten.

**Vermarktungshemmnisse des Standorts
Problemlagen der Umgebung**

- Lärmkontingentierung aufgrund möglicher Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes
- Erschließungssituation
- Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Oberbillwerder kann in Teilen zu einem modernen und attraktiven Gewerbestandort entwickelt werden, welches wohl vornehmlich für wissensintensives und dienstleistungsorientiertes Gewerbe ein interessantes Angebot darstellen könnte.

Geplante Maßnahmen

1. Abwarten der Ergebnisse des Planungsprozesses rund um die Entwicklung des Stadtteils Oberbillwerder.

³¹ alle Angaben in ha

4 Ausblick

Auf Basis der in Kapitel 3.4 formulierten Ziele für die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung wurden diese Ziele im Kapitel 3.5 operationalisiert. Insbesondere für die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete wurden konzeptionelle Ansätze sowie konkrete Handlungsempfehlungen bzw. -schritte in Bezug auf eine Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung der jeweiligen Gewerbegebiete definiert, um den Bezirk Bergedorf als attraktiven Gewerbe- und Industriestandort in der Freien und Hansestadt Hamburg zu bestätigen und zukunftsfähig zu halten. Es wurde deutlich, dass die Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr

ausreichend sein wird, um die konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen dauerhaft befriedigen zu können. Die immer weniger verfügbaren Flächenreserven werden durch zwei Faktoren verstärkt: Ein Teil der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen soll zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben werden (vgl. Tabelle 5). Darüber hinaus werden einige der planrechtlichen gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen nicht als solche genutzt und eine entsprechende Umnutzung wird zumindest nicht kurzfristig umsetzbar sein, gleichwohl die plangemäße Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete weiterhin ein Ziel des Bezirksamtes darstellen wird.

Tabelle 5: Übersicht über entfallende Gewerbe- und Industriegebiete

Standort	Flächengröße in ha	
planrechtlich gesicherte Flächen, die zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden		
Allermöher Deich	6,0	15,3
Weidenbaumsweg	3,1	
Brookdeich/ Brookkehre	4,0	
Walter-Rudolphi-Weg	2,2	
planrechtlich gesicherte, aber nicht gewerblich genutzte Flächen		
Kurt-A.-Körper-Chaussee	3,5	21,2
Curslacker Deich Süd	11	
Randersweide	2,9	
Allermöher Deich	3,8	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Neben der Aktivierung von bestehenden Flächen ist die Ausweisung neuer Flächen in integrierten Lagen Ziel des Bezirksamtes, um die konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen dauerhaft befriedigen zu können. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des Konzeptes auch die Entwicklung neuer gewerblicher Standorte vorgeschlagen (vgl. Tab.6). Im Kapitel 3.6 werden Plan- sowie

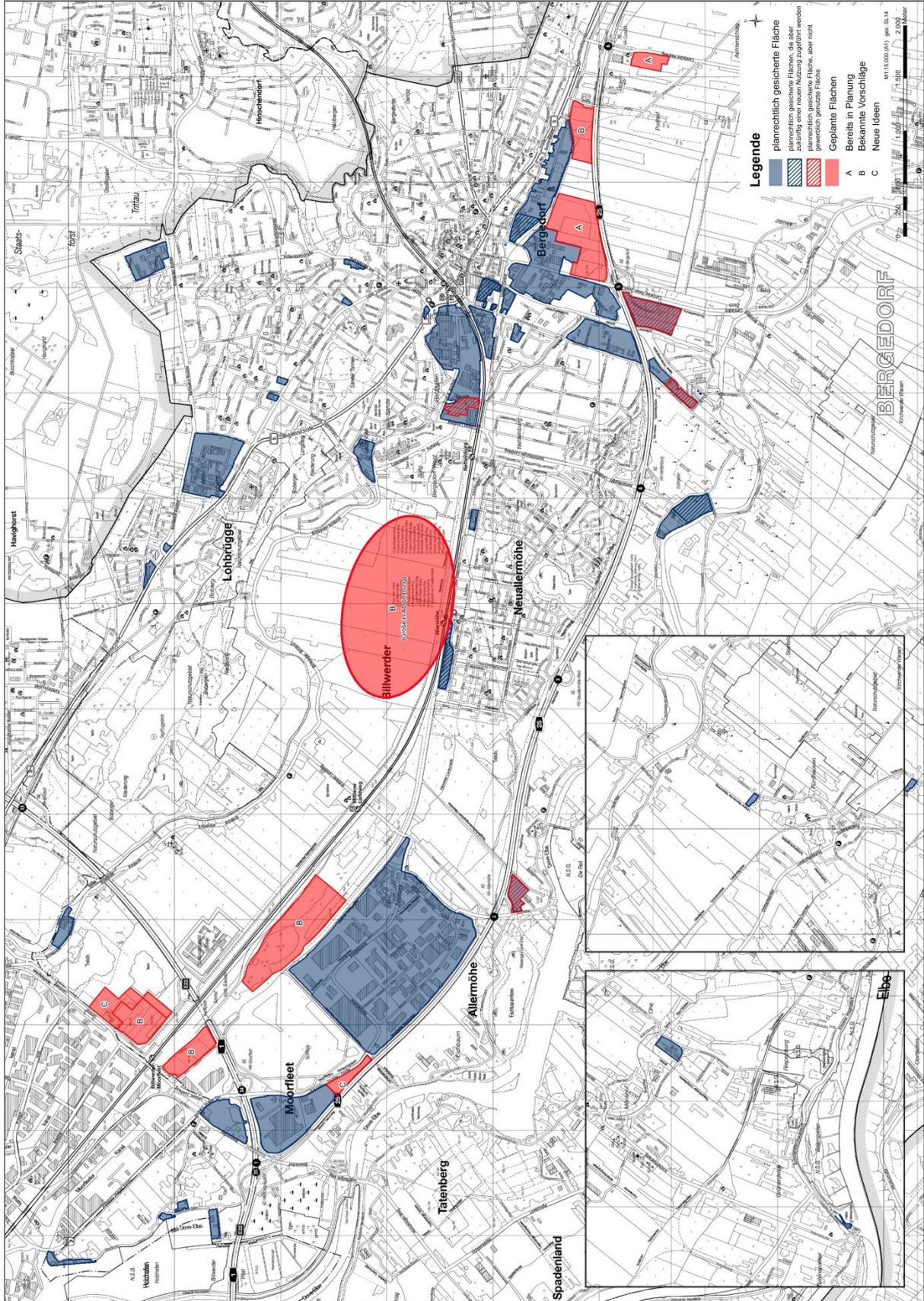
Tabelle 6: Flächengrößen der Plan- und Prüfflächen

Standort	Flächengröße in ha	
geplante Flächen – bereits in Planung		
östlich Curslacker Neuer Deich	28	32,5
Curslacker Heerweg	4,5	
geplante Flächen – bekannte Vorschläge		
Brookdeich Ost	10	70
Dweerlandweg	12	
Neue Feldhofe	10	
Allermöhe Nord	38	
Oberbillwerder	in Abstimmung	
geplante Flächen – neue Ideen		
Allermöhe – Moorfleet	3,9	15,9
Dweerlandweg - Erweiterung	12	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Prüfflächen detailliert vorgestellt, deren Realisierung (Kategorie A) in den kommenden Jahren erfolgen soll bzw. deren Realisierungsfähigkeit in den nächsten Jahren zu prüfen ist (Kategorie B und C) und ggf. planerisch in die Wege zu leiten ist.

Abbildung 13: Übersicht der Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Plan- und Prüfflächen



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Tabelle 7: Bewertung der Plan- und Prüfflächen

Plan- bzw. Prüffläche	Kategorie	Größe in ha	stadstrukturelle Eignung, Lage	Anbindung	Eignung/ Funktion	Realisierbarkeit	Bewertung
Östlich Curslacker Neuer Deich	A	28	sehr gut Anknüpfung an bestehende Gewerbeflächen	sehr gut (Anschluss an BAB A25 sowie ÖPNV-Netz)	1a. Produktion und 1b. Logistik 2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	Bebauungsplan im Verfahren	+++
Curslacker Heerweg	A	4,5	gut attraktive Potentialfläche für Unternehmen aus den Vier- und Marschlanden	sehr gut (Anschluss an BAB A25 sowie ÖPNV-Netz)	3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	Bebauungsplan im Verfahren	+++
Allermöhe - Moorfleet	C	3,9	sehr gut Anknüpfung an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen	gut (unmittelbarer Anschluss an BAB A1 sowie ÖPNV-Netz)	1a. Produktion und 1b. Logistik 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	derzeit noch genutzt; evtl. Änderung des Bebauungsplans erforderlich	++
Neue Feldhofs	B	10	sehr gut Anknüpfung an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen	sehr gut (Anschluss an BAB A1 sowie ÖPNV-Netz)	1a. Produktion und 1b. Logistik 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	Kleingärtenverlagerung Bebauungsplan-aufstellung	++
Dweerlandweg	B	12 (24)	sehr gut Anknüpfung an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen	gut (unmittelbarer Anschluss an BAB A1 sowie ÖPNV-Netz)	1a. Produktion und 1b. Logistik	Kleingärtenverlagerung Bebauungsplan-aufstellung wiedehrende Überprüfung der Verfügbarkeit der Erweiterungsfläche	+
Brookdeich-Ost	B	10	gut Anknüpfung an bestehende Gewerbeflächen	mäßig (unmittelbarer Anschluss an die BAB A25, aber innere Erschließung für Schwerlastverkehr ungeeignet)	3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	städtebauliche Voruntersuchungen im Verfahren	+
Allermöhe Nord	B	38	sehr gut Anknüpfung an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen	gut (unmittelbarer Anschluss an BAB A1 sowie ÖPNV-Netz)	1a. Produktion und 1b. Logistik 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof	keine Verkaufsbereitschaft durch den Eigentümer der Fläche	0
Oberbillwerder	B	in Abstimmung	mäßig Nähe zu vorhandenen sowie potentiellen Wohnbauflächen	schlecht (Anschluss an das ÖPNV-Netz, Erschließung noch ungeklärt)	2a. wissensint. produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark	Abwarten der Ergebnisse des Masterplans Oberbillwerder	keine Bewertung
+++ Entwicklung prioritär verfolgen			++ Entwicklung verfolgen	+ Entwicklung zurückstellen		0 keine aktive Entwicklung möglich	

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Bei der Ausweisung der in Abbildung 14 dargestellten sowie der in Tabelle 7 erläuterten Plan- und Prüfflächen wurde darauf Wert gelegt, dass diese bereits heute im Einzugsbereich bestehender überörtlicher Verkehrswege und Schnellbahn liegen, und, soweit es möglich ist, auch an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete anschließen.

Eine klassische Entwicklung auf der Grünen Wiese wird somit nicht angestrebt, sondern die Entwicklung innerhalb bzw. im Anschluss an bestehende gewerbliche Standorte.

Tabelle 7 zeigt, dass innerhalb des Bezirkes Bergedorf einige Plan- und Prüfflächen gelegen sind, welche jedoch hinsichtlich einer möglichen Entwicklung als Gewerbe- oder Industriefläche einen unterschiedlichen Status aufweisen.

Während sich ein Teil der Flächen bereits in der Bauleitplanung befindet bzw. das Bauleitplanverfahren in Kürze begonnen werden soll (Östlich Curslacker Neuer Deich, Curslacker Heerweg), sind für einen Großteil der Prüfflächen noch vorbereitende städtebauliche und landschaftsplanerische Voruntersuchungen notwendig. Erst anschließend können finale Aussagen hinsichtlich einer perspektivischen Entwicklung der einzelnen Flächen getroffen werden. Insbesondere die Prüfflächen Neue Feldhofs und Dweerlandweg bieten sich aufgrund ihrer stadtstrukturellen Lage sowie ihrer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung an und sollte daher prioritär einer städtebaulichen Voruntersuchung unterzogen werden..

Die Fläche Brookdeich-Ost befindet sich derzeit schon in einer städtebaulichen – landschaftsplanerischen Voruntersuchung, sodass voraussichtlich für diese Prüffläche als erstes konkrete Entwicklungsperspektiven präsentiert werden können.

Die Fläche Allermöhe – Moorfleet, welche zwischen den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten Allermöhe und Moorfleet gelegen ist, wurde neu in das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept aufgenommen und soll perspektivisch als Gewerbegebiet entwickelt werden. Aktuell dient die Fläche noch als Betriebsfläche für die angrenzende Fläche für Aufschüttungen (Schlickhügel), welche noch einige Jahren weiter genutzt werden wird und anschließend voraussichtlich auch einer Änderung des Bebauungsplans bedürfen wird.

Weitere Optionen für eine gewerbliche Entwicklung stellen die Flächen Allermöhe Nord und Oberbillwerder dar. Die Fläche Allermöhe Nord steht aufgrund der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft des Eigentümers aktuell nicht für eine gewerbliche Entwicklung zu Verfügung. Aufgrund ihrer stadtstrukturellen Lage und der Anbindung an das überörtliche Fernverkehrsstraßen- und Schienenverkehrsnetz stellt die Fläche aber weiterhin zu den attraktivsten Prüfflächen im Bezirk Bergedorf. Die Verfügbarkeit der Flächen sollte daher perspektivisch regelhaft geprüft werden.

Hinsichtlich einer Entwicklung von gewerblichen Flächen im Stadtteil Oberbillwerder sind zunächst die Aussagen der Masterplans Oberbillwerder abzuwarten, bevor konkrete Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere in Bezug auf Angaben zur Flächengröße und -lage sowie potentiellen Branchen, getätigt werden können.

Vor diesem Hintergrund sind die identifizierten Plan- und Prüfflächen durch das Bezirksamt Bergedorf in den kommenden Jahren zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Andererseits ist die Bestandsentwicklung in Form einer Nutzungsintensivierung und Flächenaktivierung weiter durch den Bezirk Bergedorf zu koordinieren und voranzutreiben.

Quellenverzeichnis

Dr. Lademann & Partner 2016: Bestandserhebung der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete > 1 ha, Stand: 06.04.2017

Handelskammer Hamburg (HK) 2017: Zahlen 2015 – 2016 - Wir handeln für Hamburg; November 2016; Hamburg

Handwerkskammer Hamburg 2016: HWR-Gewerbestatistik für den Bezirk Bergedorf, letzte Aktualisierung 19.03.2016; Hamburg

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.) 2017: statistische Berichte - Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2016; Hamburg

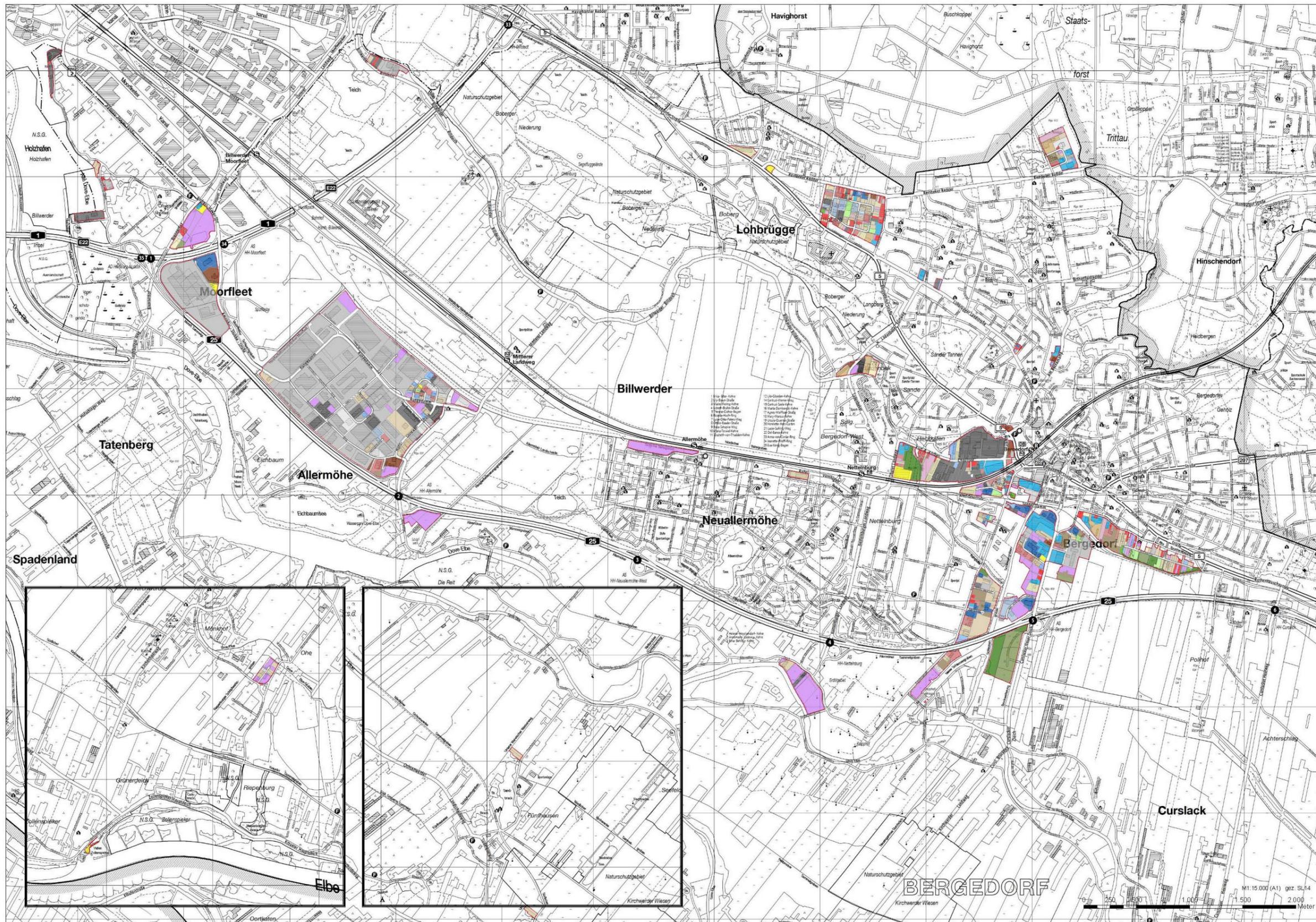
Anhang

Gewerbliche Nutzungen sowie beispielhafte Nutzungen

beispielhafte Nutzungen	Klassifizierung der Nutzungen	
Maschinenbau, Fahrzeugbau, Ernährung, Elektrotechnik, Büromaschinen, Computer/Datenverarbeitung	1 a	produzierendes Gewerbe – emissionsarm
chemische Industrie, Metallerzeugung, Kokerei, Mineralölerzeugnis	1 b	produzierendes Gewerbe – emissionsintensiv
Speditionen, Paketzentren, Warenverteilzentren, Kurier- und Postdienste, Versandhandel, Lagerflächen	2	Logistik
Cash & Carry-Märkte wie Metro oder Selgros, Fachmärkte für gewerbliche Kunden, Großmärkte	3	Großhandel
hochwertige Technologieunternehmen wie Medizintechnik oder Luftfahrt, Gründerzentren, Forschung und Entwicklung	4	wissensintensives Gewerbe / Technologiepark
kleine und mittelständische Betriebe der Elektro- und Metallbranche, Baugewerbe, Gesundheits-, Körperpflege- und Reinigungsgewerbe, Sanitär-, Heiz- und Klimatechnik, Kaminbauer, Werkstätten (ohne Kfz-Werkstätten), Tischlereien, Maler	5	Handwerk, Kleingewerbe
Werkstätten, Handwerksbetriebe	6 a	Gewerbhöfe – Überwiegend produzierendes Gewerbe/Handwerk
Architekturbüros, Tonstudio, Werbeagentur	6 b	Gewerbhöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert
KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - Autowerkstätten	7 a	KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - Autowerkstätten
KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - b) Tankstellen, Autowaschanlagen	7 b	KFZ-Gewerbe (ohne KFZ-Handel) - b) Tankstellen, Autowaschanlagen
Abfallentsorgung wie Müllkippen oder Recycling-Höfe, Abwasserentsorgung/ Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Energieversorgung/ Kraftwerke	8	Ver- und Entsorgung / Recycling
Unterschiedliche gewerbliche Nutzungsarten auf einem Flurstück/Grundstück	9	gemischte Nutzungen
brachgefallene Gebäude, leerstehende Baukörper	10 a	nicht genutzte Flächen - bebaut
versiegelte Freiflächen, Freiflächen mit Wildbewuchs (keine angelegten/gepflegten Grünflächen)	10 b	nicht genutzte Flächen - un bebaut
Bürogebäude, öffentliche Einrichtungen wie Arbeitsämter, KFZ-Zulassungsstellen oder Polizei, Dienstleister wie Frisöre, Versicherungsmakler oder Schuster	11	Dienstleistung / Büronutzung
Kioske, Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Apotheken	12 a	Einzelhandel - Gebietsversorgung
Fachmärkte wie Möbelmärkte, Küchenmärkte, Bau- und Gartenmärkte, Bodenbeläge, Campingbedarf, KFZ-Zubehör/ Autoteile, Lebensmitteldiscounter/ Supermärkte	12 b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung
Autohändler, Motorradhändler	13	KFZ-Handel
Sportplätze/ Sportanlagen/ Sportvereine/ Sporthallen, Fitnessstudios, Theater/Konzerthallen, Museen, Diskotheken, Klettergärten, (Indoor-)Spielflächen; „Rotlicht“-Gewerbe, Spielhallen/Wettbüros	14 a	Freizeit, Sport, Kultur
Hotels, Pensionen, Motels, Hostels, Restaurants, Gaststätten/Kneipen, Bars, Imbisse, Schnellrestaurants/Fast Food	14 b	Gastronomie/Hotel
Kitas, Schulen, Krankenhäuser, Altersheime, Bildungszentren, Ärzte, Zentrale Erstaufnahmestellen für Flüchtlinge	15	soziale Nutzungen
temporäre und feste Einrichtungen	16	Flüchtlingsunterkünfte
Nutzungen, die gewerbefremd sind und nicht in die übrigen Kategorien passen	17	sonstige Nutzungen
Kleingärten, Parkanlagen, Wiesen/ Wälder/Äcker	18	Grünflächen
Wohnnutzungen	19	Wohnnutzungen

Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Erhebungsmethodik von Dr. Lademann & Partner

Übersicht der gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Bezirk Bergedorf



Quelle: Bezirksamt Bergedorf - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Wentorfer Straße 38a, 21029 Hamburg

E-Mail: stadtplanung@bergedorf.hamburg.de