



GEK 2018

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

BEZIRK HARBURG

GEK 2018

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
1.0 EINLEITUNG	6
Anlass und Methode	7
2.0 GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNG	10
2.1 Ausgangssituation	11
2.2 Zielsetzungen	15
2.3 Ausblick	20
3.0 GEWERBLICHE STANDORTE IM BEZIRK HARBURG	22
3.1 Der Bezirk als Wirtschaftsstandort	23
3.2 Die Struktur der Branchen und ihre bevorzugten Standorte	26
3.3 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk	33
4.0 GEWERBEFLÄCHEN BEZIRK HARBURG ÜBERSICHT	36
4.1 Steckbriefe Gewerbestandorte (Bestand)	39
4.2 Steckbriefe potenzielle Gewerbestandorte	125
5.0 AUSBLICK	142

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Titelblatt	
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung Hamburg	11
Abb. 3	Erwerbstätige je Branche Hamburg	11
Abb. 4	Gewerbliches Planrecht in den Bezirken	12
Abb. 5	Neues Planrecht für Gewerbeflächen (2008—II/2016) nach Bezirken in Hektar	12
Abb. 6	Gewerbeflächenpotenziale Hamburg 2017—20130	13
Abb. 7	Acht Hamburg Cluster	18
Abb. 8	Hafengebiet und Hafenerweiterungsgebiet im Bezirk Harburg	25
Abb. 9	Flächenverhältnisse im Bezirk Harburg	25
Abb. 10	Grobe räumliche Lage der großflächigen GE / GI-Gebiete und Hafenfleichen	25
Abb. 11	Anteil GE / GI-untypischer Nutzungen und ungenutzter Flächen Gesamtstadt	29
Abb. 12	Anteil GE / GI-untypischer Nutzungen und ungenutzter Flächen Bezirk Harburg	29
Abb. 13	Schwerpunkte mit hohem und mittlerem Umnutzungsdruck	30
Abb. 14	Übersicht bestehender und potenzieller Gewerbestandorte	37
Abb. 15	Zusammensetzung Potenzialflächen	145

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Übersicht erfasste Nutzungen in Hektar	28
Tab. 2	Qualitäten und Funktionen von Gewerbestandorten (Bestand)	31
Tab. 3	Qualitäten und Funktionen potenzielle Gewerbestandorte	144

Abbildungen Titelseite und Steckbriefe: Eigene Darstellungen sowie Darstellungen auf Grundlage Luftbilder ALKIS, Flächeninformationssystem (soweit nicht anders angegeben)

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BAB	Bundesautobahn
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BMZ	Baumassenzahl
BPVO	Baupolizeiverordnung der FHH
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
Ca.	circa
etc.	et cetera
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
F & I	Forschung und Innovation
GE	Gewerbegebiet
GFK	Gewerbeflächenkonzept
GFZ	Geschossflächenzahl
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HPA	Hamburg Port Authority
HIW	HIW Hamburg Invest Wirtschaftsfördergesellschaft mbH
HIE	HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
IT	Informationstechnik
Kfz	Kraftfahrzeug
LaPro	Landschaftsprogramm
LKW	Lastkraftwagen
MK	Kerngebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TRH	Traufhöhe

1.0 EINLEITUNG ANLASS UND METHODE

1.0 ANLASS UND METHODE

Die Freie und Hansestadt Hamburg verzeichnete in den vergangenen Jahren eine stetige positive wirtschaftliche Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in immer knapper werdenden Flächenressourcen wieder. Um weiterhin eine stabile wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen, benötigt Hamburg neue Gewerbe- und Industrieflächen, um die gewerbliche und industrielle Basis langfristig zu sichern (vgl. Kap. 2), sowie Konzepte, die einen nachhaltigen Umgang mit den bestehenden und neuen Gewerbe- und Industriestandorten aufzeigen.

Ein ausreichendes und nachfragegerechtes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen für ansässige Unternehmen und Gründer sowie auch Neuansiedlungen ist für diese Zielsetzung von herausgehobener Bedeutung. Dabei steht der Bezirk Harburg aufgrund der historischen Bedeutung als Gewerbe- und Industriestandort Hamburgs und der engen Verknüpfung mit dem Hamburger Hafen im Fokus.

Die Anforderungen der einzelnen Betriebe an ein 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. Dadurch können die Bedarfe der Unternehmen nur durch individuelle Flächenangebote ausreichend gedeckt werden. Wissensintensive Betriebe suchen beispielweise oft die Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen oder einen hinsichtlich der Lage besonderen Standort. Für viele Produktionsbetriebe sind dagegen lärm- und verkehrsunempfindliche Lagen notwendig. Kleinere Unternehmen, wie bspw. Handwerksunternehmen, benötigen dagegen oftmals kleinere Grundstückszuschnitte in Kundennähe und sind dabei relativ preissensibel.

Entsprechend ist ein ausgewogenes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen für die Deckung der Nachfrage sinnvoll. Dabei ist einerseits die Entwicklung von neuen

Potenzialflächen mit Augenmaß, aber gleichzeitig auch eine nachhaltige Flächenentwicklung an den bereits bestehenden Standorten im Sinne der Innenentwicklung anzustreben.

Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage

Die in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten vorhandenen Flächenreserven können die qualitative und quantitative Nachfrage bislang oftmals nur bedingt erfüllen. Hier besteht somit eine eindeutige Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage. Neu ausgewiesene gewerbliche Bauflächen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend hamburgweit zügig vermarktet.

Die Möglichkeiten für die Neuausweisung von Flächen werden in Hamburg aber zunehmend weniger. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale sind dementsprechend überschaubar. Darüber hinaus fallen an verschiedenen Orten planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen aus ihrer bisherigen Nutzung, weil ein Umnutzungsdruck durch Nutzungen besteht, die aufgrund einer höheren Bau- und Nutzungsdichte einen deutlich höheren Bodenpreis generieren können als gewerbliche und industrielle Nutzungen. Dieser Umnutzungsdruck wird partiell auch durch konkurrierende politische Ziele verstärkt, wie beispielsweise dem gesteigerten Wohnungsbau.

Die bestehenden Gewerbegebiete wurden, auch aufgrund nicht vorhandener rechtlicher Möglichkeiten, in der Regel sich selbst überlassen und nicht systematisch im Bestand entwickelt. Als eine Konsequenz daraus kann die oben beschriebene intensive Flächeninanspruchnahme von neu ausgewiesenen Flächen bei gleichzeitig vorhandenen Entwicklungspotenzialen in den bestehenden Gewerbegebieten (z.B. in Form von Nachverdichtung, Flächenoptimierung, Dichteerhöhung) gesehen werden. Hinzu kommt ein Imageverlust der Bestandsgebiete durch eine im Laufe der Jahre sinkende Attraktivität – bis hin zu brachgefallenen Gewerbe- und Industriegebieten.

Eine einseitige Ausrichtung der Flächenentwicklung auf Neuausweisungen wird künftig kaum möglich sein und wird den Bedürfnissen innovativer und zukunftsgerichteter Unternehmen auch nicht mehr gerecht.

Es 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 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.

Gewerbe- und Industriegebiete müssen Standortanforderungen wie Betriebs- und Flächengröße, Kundennähe, Belastbarkeit (z.B. Immissionen), Adressbildung usw. genügen.

Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte sind ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Gewerbeflächenmanagements.

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 die Gewerbeflächenkonzepte aus dem Jahre 2012 fortzuschreiben und zu vereinheitlichen. Dabei werden eine einheitliche Grundstruktur der Gewerbeflächenkonzepte sowie abgestimmte gemeinsame Inhalte berücksichtigt.

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept Harburg 2018 umfasst einen strategischen Teil, sowie eine detaillierte Beschreibung der bestehenden Gewerbebestände, formuliert Handlungsansätze zu den einzelnen Flächen und stellt potenzielle Gewerbebestände dar.

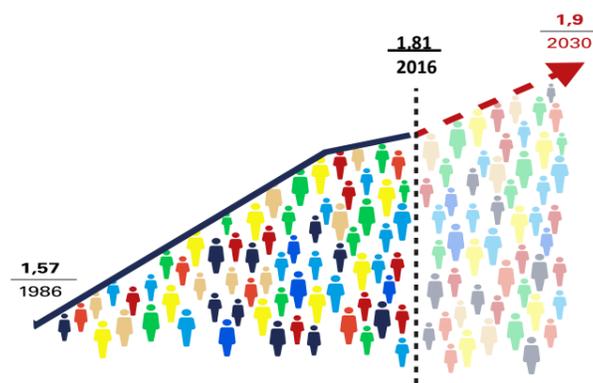
Die Beschreibung und Analyse der heutigen Situation erfolgt auf Grundlage der von dem Büro Lademann & Partner 2016 für alle Bezirke einheitlich und parzellenscharf durchgeführten Bestandserhebung. Erfasst wurden sämtliche Flächen mit einer GI- und GE-Ausweisung (gem. BauNVO), sowie Industriegebiete gem. BPVO ab einer Größe von 1 ha (Bezugsgröße). Die Hafensflächen mit einer gewerblichen / industriellen Nutzung wurden bei der Bestandserhebung nicht erfasst, werden aber im Gewerbeflächenkonzept aufgrund der räumlichen Bedeutung im Bezirk Harburg mit dargestellt.

Das Gewerbeflächenkonzept unterscheidet zwischen bestehenden Gewerbebeständen und potenziellen Gewerbebeständen. Potenzielle Gewerbebestände sind solche, die im Moment nicht als GE- /GI-Fläche ausgewiesen sind, die der Bezirk aber grundsätzlich zur Nutzung als gewerblicher Standort als geeignet einschätzt. Die strategischen Erläuterungen zu den potenziellen Gewerbebeständen erfolgt unter im Kapitel „Ausblick“.

2.0 GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNG
AUSGANGSSITUATION, ZIELSETZUNGEN, AUSBLICK

2.1 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.



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

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

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

der Metropolregion ermöglicht die Profilierung als zusammenhängendes Standortsystem für die Region.

Industrielle Kerne und Dienstleistungsmetropole

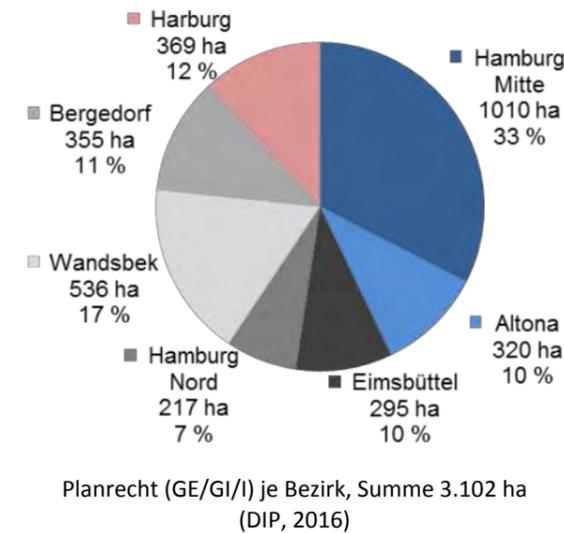
Viele in Hamburg ansässige Unternehmen mit bedeutenden industriellen Kernkompetenzen lassen sich besonders im Bereich der Hafengebiete (Bezirk Mitte und Harburg) sowie in den Gebieten Billbrook, Hausbruch und Finkenwerder verorten. Der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Sektor ist innerhalb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



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

Flächenverteilung

Derzeit sind in Hamburg Flächen im Umfang von circa 3.100 ha bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung gesichert (Quelle: Digitales Informationssystem Planrecht DIP, 2016).



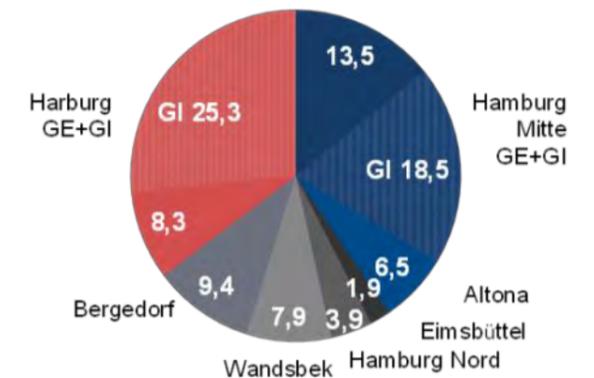
Das ebenfalls industriell/gewerblich genutzte Hafengebiet mit einer Größe von insgesamt 7.105 ha setzt sich aus 4.260 ha Landflächen und 2.845 ha Wasserflächen zusammen. Von den Landflächen sind 795 ha als Hafenerweiterungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Hafengebietes ist die Hamburg Port Authority (HPA) die zuständige Behörde. Der Hafentwicklungsplan (HEP) bildet die Grundlage für die strategische Hafenplanung.

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.



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

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

delten Arbeitsstättenanteilen ein Zuwachs des gewerblichen Planrechts zu verzeichnen.

Das Angebot

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

Das vorausgesetzt, umfasst das Gewerbeflächenpotenzial gemäß Datenbank insgesamt circa 435 ha (ohne Hafen). Hiervon sind 91 ha kurzfristig verfügbar (2017/18) und in städtischem Eigentum (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung PAUL, 01.01.2017).

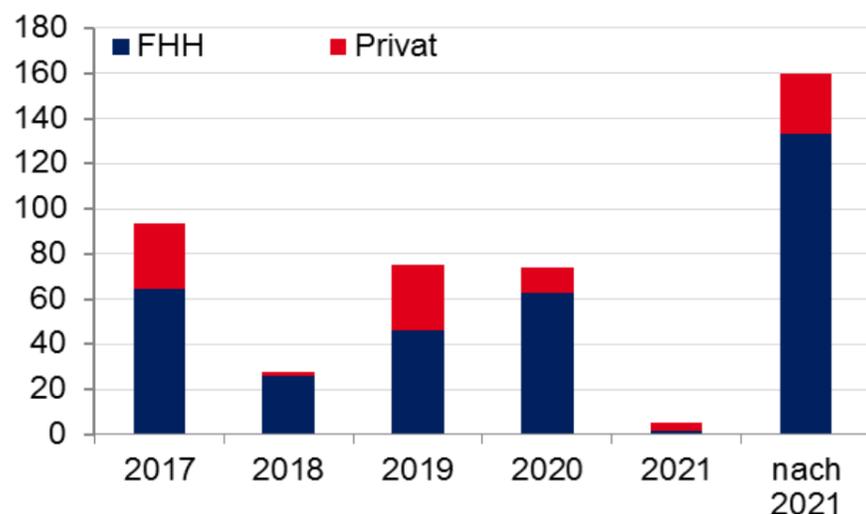
Damit wird die Zielsetzung des Masterplans Industrie, die sofort verfügbaren städtischen Industrie- und Gewerbeflächen auf einem Niveau von 100 ha zu halten erreicht. Gleichwohl sind nach wie vor die zukünftige Sicherstellung dieser Zielgröße und der Umgang mit dem bestehenden regionalen Ungleichgewicht zwischen qualitativem Flächenangebot und -nachfrage wichtige Themen der Gewerbeflächenbereitstellung.

Orientierungsrahmen Nachfrage

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

Der Strukturwandel in der Arbeitswelt führt zur Veränderung in der qualitativen Nachfrage von Gewerbeflächen. Im Jahr 2013 wurde die 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 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 Funktions-trennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung, hin zur Funktionsmischung innerhalb des Stadtraumes ermöglichen. Durch Outsourcing wird der Dienstleistungsbereich weiter wachsen. Bei einem Teil der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, insbesondere bei der Logistik wird es aufgrund des Störpotenzials nur eingeschränkt zu einer Funktionsmischung führen. Es gilt zu prüfen, in welcher Gebietskategorie Unternehmen ihre Entwicklungsperspektive finden.

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. Zur Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen gehört auch der Schutz der gewerblichen Nutzungen vor einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungen. Insbesondere dem Trend der Inanspruchnahme wertvoller gewerblicher Flächen durch Einzelhandelsnutzungen soll—im Einklang mit den Zielsetzungen und Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ -entschieden entgegengewirkt werden. Hamburgs Gewerbegebiete dienen in erster Linie der Förderung der gewerblichen Wirtschaft durch ein ausreichendes Flächenangebot für Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Sie sollen vor allem solche Betriebe aufnehmen, die aufgrund ihres Störgrads in anderen Bereichen nicht zugelassen werden können.

Gewerbe in der Stadt

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

Das Urbane Gebiet „MU“

Das im Mai 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet (MU) kann als zusätzliches Instrument genutzt werden, um urbane Produktion innerhalb des Stadtraumes zu ermöglichen. Soweit neue Produktionsmethoden und emissionsarme Gewerbebetriebe beispielsweise im Bereich Forschung und Innovation nicht wesentlich stören und die Festsetzung Gewerbegebiet nicht benötigen, sind sie

als Nutzer in Übergangsbereichen zu schützenswerten Wohnnutzungen denkbar. Innerhalb eines urbanen Quartiers mit leicht erhöhten Immissionsrichtwerten am Tag kann es somit für eine Gruppe der Wirtschaft zu einer Verknüpfung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungsangeboten und Freiraumqualitäten kommen. Eine gezielte Vernetzung aus Arbeitsstätten und Wohnraum wird eine künftige Herausforderung in der Stadtentwicklung sein. Diese Entwicklung gilt es von städtischer Seite aus zu stärken und Umsetzungsansätze innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

Wohnen und Arbeiten an „Neuen Orten“

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

Länderübergreifend planen

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

2 NACHHALTIGE UND EFFIZIENTE FLÄCHENNUTZUNG SICHERSTELLEN

Steigerung der baulichen Dichte

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Ressource Boden ist ein effizienter Umgang mit diesem Gut, insbesondere in einem Stadtstaat wie Hamburg, von zentraler Bedeutung. Ein wesentlicher Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen liegt folglich auf einer Steigerung der Flächeneffizienz. Vergleichbar mit der beim Wohnungsbau bereits seit Jahren praktizierten innerstädtischen Verdichtung, ist es das Ziel, eine ähnliche Verbesserung der Flächenausnutzung und Steigerung der Dichte auch im Bereich der Arbeitsstättenentwicklung sicherzustellen. Im Spannungsfeld zur Nachfrage und zu einer wettbewerbsfähigen Kostenbelastung der Unternehmen wird dieser Ansatz sowohl innerhalb des Gewerbebestands als auch bei einer künftigen Gewerbenueausweisung verfolgt. Erste Beispiele für eine gewerbliche Nutzung in kompakter gestapelter Form für eine moderne urbane Produktion befinden sich bereits in der Umsetzung. Der Gewerbehof am Offakamp („Meistermeile“) und die Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofes in Rothenburgsort verdeutlichen die Ambitionen der Stadt, ein attraktives Flächenangebot in der Etage für Gewerbetreibende zu schaffen.

Verkehr und Mobilität

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

Mobilitätskonzepte beziehen sich zum einen auf die möglichst gute Anbindung der Arbeitsstätten für Arbeitnehmer, insbesondere durch den ÖPNV, sowie die Erschließung durch Fuß- und Radwege, zum anderen ist besonders im industriellen Gewerbe eine gute Anbindung für den Lieferverkehr von Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Verdichtung der Stadt, steigenden Einwohnerzahlen, zunehmendem Verkehr und wachsendem E-Commerce sind neue Lösungsansätze im Bereich der Stadtlogistik notwendig.

Besonders im Bereich der letzten Meile werden neue Lösungsansätze wie Elektrofahrzeuge, Lastenräder oder zentrale Logistikhubs auch aufgrund der Notwendigkeit, die Luftqualität in den Städten zu verbessern, benötigt. Im Bereich des Hafens und des zukünftigen Huckepackbahnhofes werden innovative Konzepte zur Verkehrssteuerung und Anlieferung bereits verfolgt.

Klima- und Energiekonzepte

Die Gewerbeflächenentwicklung kann auch im Zusammenhang mit der Energiewende einen wichtigen Beitrag leisten. Eine energetische Sanierung des Bestandes oder innovative Wärmekonzepte (z.B. Eisspeicher-Systeme) bilden ein mögliches Einsparpotenzial.

Die Vernetzung potenzieller Strom- und Wärmeerzeuger mit ihrer Umgebung ermöglicht eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz innerhalb eines Quartiers / oder auch Stadtteils. In der Produktion oder bei Kühlprozessen abfallende Wärme kann in Nah- und Fernwärmenetze eingespeist und von umliegenden Nutzern verwendet werden. Fassaden- und Dachbegrünungen bieten zusätzliche Potenziale und sind mit dem Ausbau „Erneuerbarer Energien“ oder einer Gebäudesanierung kombinierbar.

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 Ham-

burgs 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.

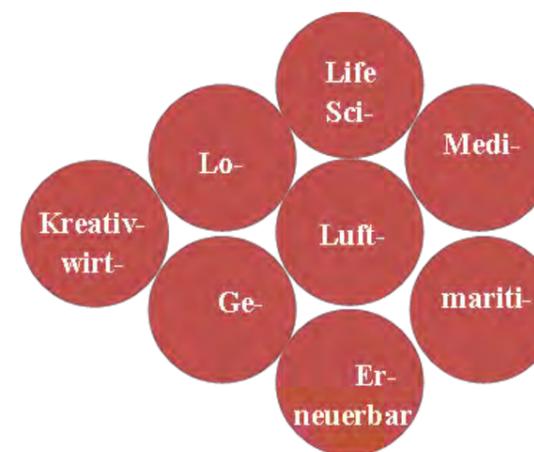
Kompetenzen stärken

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.

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

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

Um den Standort nachhaltig weiter zu stärken, gilt es Fachkräfte zu fördern und zu entwickeln. Das Fachkräftepotenzial wird durch eine übergreifende Fach-



Acht Hamburger Cluster

kräftestrategie 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, sogenann-

ter Clusterbrücken, um Innovations- und Wertschöpfungspotenziale in den Überschneidungsfeldern zwischen den Clustern noch besser erschließen zu können.

Digitalisierung begleiten

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

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

4 KOOPERATION & ZUSAMMENARBEIT DER AKTEURE STÄRKEN

Zusammenarbeit fortsetzen

Bestehende Kooperationen, Vereinbarungen und Konzepte der verschiedenen Akteure sind für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft wesentlich. Die Fortschreibung der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte in Kooperation mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist ein wichtiger Bestandteil dieser Zusammenarbeit.

Die im Masterplan Handwerk und Masterplan Industrie getroffenen Vereinbarungen werden auch in Zukunft nach aktuellen Maßstäben und Gesichtspunkten fortgeschrieben.

Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion

Innerhalb der Metropolregion gilt es den Austausch mit den Akteuren der benachbarten Städte, Kreise und Länder weiter zu stärken und das neue, durch zusätzliche

Monitoring- und Analysefunktionen erweiterte Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS), als Planungs- und Vermarktungstool für die Metropolregion zu initiieren. Das Monitoring auf Metropolebene soll eine Übersicht über die Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und das Flächenangebot verschaffen und als Kommunikationsgrundlage zwischen den Partnern dienen.

Von großer Bedeutung ist es, nach erfolgreichem Start des Projektes eine zuverlässige Pflege des Datenbestandes zu sichern.

5 AKTIVES FLÄCHENMANAGEMENT DER STADT FORTSETZEN UND AUSBAUEN

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

Gezielte Flächenentwicklung und -vermarktung

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

platzdichte, 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. Konzeptausarbeitungen – analog zum Wohnungsbau – fördern dabei die Verwirklichung passgenauer Lösungen.

Steuerung durch städtische Projektentwickler

Wie oben bereits erwähnt, wird die HIE die ihr übertragene 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.

2.3 AUSBLICK

Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte geben Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der jeweiligen Gewerbegebiete.

Auf dieser Grundlage werden die Bezirksämter, 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.

3.0 GEWERBLICHE STANDORTE IM BEZIRK
WIRTSCHAFTSSTANDORT HARBURG | STRUKTUR DER BRANCHEN
ZIEL DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

3.1 DER BEZIRK ALS WIRTSCHAFTSSTANDORT

Harburg ist aufgrund seiner Lage und Verkehrsanbindung, seiner langjährigen Tradition als Industriestandort sowie der aktuellen Entwicklungsperspektiven ein bedeutender Industrie- und Gewerbestandort in Hamburg. Der Wandel in der zunehmend globalisierten und digitalisierten Arbeitswelt stellt auch Harburg als Industrie- und Gewerbestandort vor neue Herausforderungen, bedeutet perspektivisch aber auch neue Chancen.

Historische Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Harburg

Der Bezirk Harburg kann auf eine lange Geschichte der industriellen Entwicklung zurückblicken. Sie beginnt mit dem Ausbau des Harburger Hafens zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Durch den zeitgleich hergestellten Anschluss an das entstehende deutsche Eisenbahnnetz und die Zugehörigkeit zum Zollverein besaß Harburg besondere Standortvorteile als Hafen-, Industrie und Gewerbestandort.

Die im Laufe der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstehende Harburger Großindustrie sorgte für ein deutliches Bevölkerungswachstum und trug damit zu einer umfangreichen Stadtentwicklung bei.

Ein Schwerpunkt der industriellen Entwicklung war die auf überseeischen Importen aufbauende Öl- und Naturkautschukindustrie. Metallverarbeitende Betriebe (u.a. Eisengießerei, Maschinenbaufabrik) sorgten für die notwendige technische Ausstattung. Im 19. Jahrhundert war Harburg der bedeutendste Standort der Naturkautschukwaren-Industrie und vor dem Zweiten Weltkrieg das Ölmühlencentrum Deutschlands. Bis heute sind die Ölindustrie und Gummiwarenherstellung und auch der Maschinenbau in Harburg prägnante und wichtige Industriezweige.

Im 20. Jahrhundert stand die Harburger Industrie besonderen Herausforderungen gegenüber. Zunächst führte der Ausbau der Harburger Seehäfen ab 1904 zu einer „konjunkturellen Hochphase der Harburger Wirtschaft“ (Denkmaltopografie Harburg: 34). Der erste Weltkrieg 1914-1918 bedeutete eine deutliche „Zäsur für die Harburger Wirtschaft.“ (Denkmalwelt Harburger Binnenhafen: 21). Dennoch erholten sich insbesondere die großen Industriebetriebe in den 20er Jahren. Die Weltwirt-

schaftskrise in den 30er Jahren traf auch die Harburger Wirtschaft: 1932 waren in Harburg ca. 19.000 Personen arbeitslos gemeldet (Vgl. Denkmalwelt Harburger Binnenhafen: 21). Im 2. Weltkrieg wurden die Harburger Industriebetriebe stark beeinträchtigt, bzw. zerstört (Denkmaltopografie: 50). Die industrielle Produktion kam zeitweise zum Erliegen.

Der wirtschaftliche Wiederaufbau in den 1950er Jahren stärkte noch einmal den traditionellen Industriesektor Harburgs, bevor ab den 1960er Jahren der Strukturwandel die alten Industriezweige betraf und vielfach großindustrielle Nutzungen aufgegeben wurden (Stadtbild Hamburg 1990: 18). In den folgenden 1960er, 70er, und frühen 80er Jahre wanderten zahlreiche industrielle Nutzungen ab, in der Folge waren viele zuvor gewerblich genutzte Flächen, insbesondere im Binnenhafen, durch Leerstand geprägt.

1978 erfolgte mit der Gründung der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) im Harburger Binnenhafen auch der Impuls für eine Neuausrichtung des Wirtschaftsstandortes Harburg.

Harburg hat sich in den Folgejahren vom traditionellen Industrie- und Hafenstandort zu einem Technologie- und Wissensstandort entwickelt. Mit der Einweihung des ersten Gebäudes des „Channel Harburg“ im Jahr 1992 festigte sich die Rolle des Harburger Binnenhafens als Ort für technologiebasierte Forschungs- und Innovationsbetriebe (www.channel-harburg.de). Die folgenden Synergieeffekte trugen zu einer Entwicklung zahlreicher Technologiebetriebe im Binnenhafen (bspw. Palmspeicher 1995, Channel Tower 2002, Silo Schellerdamm 2004) und damit einer positiven Entwicklung des historischen Industriestandortes zu einem Gewerbestandort modernster Prägnanz bei.

Heute befinden sich im Bezirk Harburg zahlreiche neue und alte Technologieunternehmen aus den Bereichen Luftfahrt, Automobil, Maritime Technik, Life-Sciences, Gesundheitswesen, Pharma, Medizintechnik, Erneuerbare Energien, Schienenverkehr, Messtechnik, Sensorik, Rohstoffe und Rohstoffverarbeitung, IT und Telekommunikation.

Der Gewerbe- und Industriestandort Harburg heute

Die Gewerbe- und Industrieflächen setzen sich als ein differenziertes Bild zusammen und sind durch eine vielfältige Nutzungsstruktur geprägt. Lag der räumliche Schwerpunkt der gewerblich/industriellen Entwicklung früher im Binnenhafen und Kernbereich Harburgs, so haben sich die neuen großen Gewerbe- und Industriegebiete vorrangig entlang des übergeordneten Straßennetzes entwickelt.

Ein Schwerpunkt der gewerblichen Ansiedlung liegt heute nordöstlich der Harburger Innenstadt. Der citynahe Gewerbestandort Großmoorbogen / Großmoordamm ist auch im übergeordneten Zentrenkonzept der FHH als Fachmarktstandort von Bedeutung. Einige hundert Meter weiter östlich, im Bereich Neuland, an der Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB 1 entsteht mit dem Logistikgebiet Hub + Neuland aktuell einer der größten Logistik-Standorte Hamburgs. Beide Gewerbestandorte sind über die in geringer Entfernung verlaufenden Bundesautobahnen 1 und 253 verkehrlich sehr gut angebunden.

Auf Höhe der Anschlussstelle Hamburg-Moorburg liegt beidseits der BAB 7 ein Schwerpunkt industrieller Ansiedlungen. Mit der Daimler AG und weiteren großflächigen Industriebetrieben hat sich hier ein Industrieschwerpunkt gesamtstädtischer Bedeutung entwickelt.

Mit dem hit-Technopark in Bostelbek und dem Channel Harburg im Binnenhafen sind bedeutende Zentren der Technologieentwicklung entstanden. Insbesondere in diesem Sektor bestehen weitere Flächenbedarfe. Die Bereitstellung und Qualifizierung von Flächen für F&I Parks ist in der konkreten Umsetzung bzw. Vorbereitung. Im Harburger Binnenhafen befinden sich heute neben den beschriebenen Technologieansiedlungen auch weiterhin Produktionsbetriebe, maritime Nutzungen und Werftbetriebe. Im Kernbereich Harburgs sind heute, abgesehen von den verbliebenen historischen, großflächigen industriellen Ansiedlungen, eher kleinteilige gewerbliche Betriebe geprägt.

Die von ihrer Größe meist überschaubaren Standorte für Handwerk und Kleingewerbe sind zumeist wohnortnah in

die im südlichen und westlichen Teil des Bezirksgebietes gelegenen Wohngebiete integriert oder liegen in Streulagen entlang der B 73.

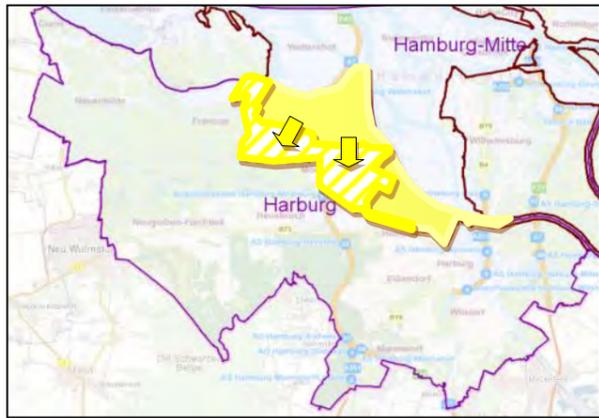
Vereinzelt sind im gesamten Bezirksgebiet einzelne gewerbliche Nutzungen <1 ha vorhanden, die innerhalb dieses Konzeptes nicht separat qualitativ beschrieben werden, jedoch bilanztechnisch erfasst sind. Diese Streulagen umfassen ca. 33 ha und sind oftmals durch wohnortnahes Gewerbe geprägt.

Als Ergebnis der Bestandserfassung durch das Büro Dr. Lademann & Partner (vgl. Kap. Anlass und Methode) weist das Harburger Stadtgebiet insg. 444 ha brutto (385 ha netto) planungsrechtlich gesicherte gewerbliche / industrielle Flächen auf. Von den 444 ha Bruttofläche befinden sich rund 60 ha in städtischem Besitz. Dieses entspricht einem Anteil von 14 %.

Gemäß der Bestandserfassung des Gewerbeflächenkonzeptes 2012 hatte Harburg zum damaligen Zeitpunkt insg. 350 ha (brutto) gewerbliche und industrielle Bauflächen, die größer als 2 ha (Bezugsgröße) waren. Kleinere Flächen in Streulagen wurden zu dem damaligen Zeitpunkt nicht erfasst (Vgl. GEK 2012). Die deutlichen Abweichungen zu den Werten von 2012 lassen sich insbesondere durch ein genaueres Erfassungsraster (Flächen wurden bereits ab ≥ 1ha erfasst) erklären. Die tatsächliche Entwicklung der Flächen kann aus den Zahlen aufgrund der unterschiedlich erfolgten Bestandserfassung nicht abgeleitet werden.

Neben den in Bebauungsplänen des Bezirks planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen unterliegen große Flächen im Hafen- und Hafenerweiterungsgebiet der Planungs-, Entwicklungs- und Vergabebehörde der Hamburg Port Authority (HPA) bzw. der FHH im Hafenerweiterungsgebiet. Diese Flächen werden, neben originären Hafennutzungen, auch durch Produktion (bspw. Aluminium-Hütte Trimet), sowie Logistik- und Lagerflächen geprägt, die in direktem Zusammenhang mit den Hafennutzungen stehen. Die Hafenerweiterungsfläche umfasst innerhalb des Bezirksgebietes eine Größe von 1.975 ha. Davon sind 795 ha Hafenerweiterungsgebiet und zurzeit noch nicht gewerblich genutzt. Die aktuell gewerb-

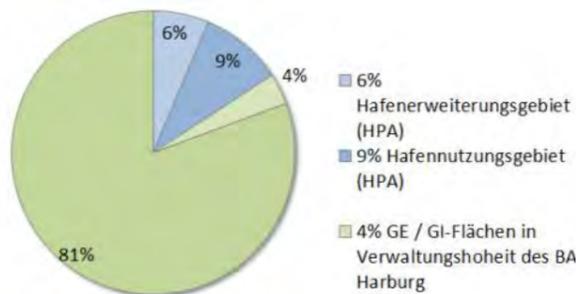
lich genutzten Flächen im Hafengebiet haben eine Größe von ca. 1.180 ha und entwickeln sich entlang der Süderelbe nach Norden und in Richtung Finkenwerder.



Hafennutzungs- und Hafenerweiterungsgebiet gem. HafenEG (Eigene Darstellung auf Grundlage ALKIS)

Diese Flächen haben aufgrund ihrer Lage, ihrer Verkehrsabwicklung und Nutzung einen wesentlichen Einfluss auf das Bezirksgebiet; zwischen der Entwicklung der Wirtschaft im Stadtgebiet und der Entwicklung des Hafenbereichs bestehen enge Wechselwirkungen.

Auf die Gesamtfläche des Bezirksgebietes (ca. 12.500 ha) gerechnet sind ca. 13% der Gesamtfläche gewerblich / industriell genutzt. Davon entfallen 4% auf die im Harburger Stadtgebiet liegenden Flächen und 9% (1.180 ha) auf die Flächen im Hafennutzungsgebiet im Zuständigkeitsbereich der Hamburg Port Authority (HPA). Der Gesamtanteil der Hafenflächen (Hafennutzungs- + Hafenerweiterungsgebiet) liegt, mit der Größenordnung von



knapp 2.000 ha, bei rund 15% der Bezirksfläche.

Flächenverhältnis (Eigene Darstellung)

Gemäß den Ausführungen zur Gesamtstadt (Kapitel 2) ist der Hafenentwicklungsplan die strategische Planung für den Hafen und das Hafenerweiterungsgebiet. Im Wissen um die synergetischen wirtschaftlichen Effekte der Hafen – bzw. Hafenerweiterungsgebiete auf die Wirtschaft in den angrenzenden Stadtgebieten, aber aufgrund der höherrangigen Bedeutung des Hafens für Hamburg insgesamt und für den Wirtschaftsstandort Deutschland, gibt es mit dem Hafenentwicklungsplan des Senats für den Hafen und sein Erweiterungsgebiet ein eigenständiges „Gewerbeflächen“-Konzept, welches die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte für den Stadtbereich ergänzt.

Die nachfolgenden einzelflächenbezogenen Bestandserfassungen und Potenzialaussagen in diesem Gewerbeflächenkonzept stellen die Planungs- und Entwicklungshoheit der HPA nicht in Frage. Sie versuchen hingegen auf dieser informellen Planungsebene die verschiedenen Standorte und Flächen im Gebiet des Bezirks Harburg gesamthaft zu betrachten.



Grobe räumliche Lage der großflächigen GE /GI-Gebiete und Hafenflächen (Eigene Darstellung auf Grundlage ALKIS)

3.2 DIE STRUKTUR DER BRANCHEN UND IHRE BEVORZUGTEN STANDORTE

Gewerbeflächentypologie

Das Gutachten „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg“ aus dem Jahre 2013 des HHWI und Georg Consulting typologisiert die Gewerbeflächennachfrage nach drei Standorttypen. Diese wurde auch den bezirklichen Gewerbeflächenkonzepten zu Grunde gelegt:

Typ 1: Produktions- und Logistikstandort

Produzierendes Gewerbe ist im Bezirksgebiet insbesondere im Stadtkern und angrenzenden Bereichen (Wilstorff), in Bostelbek sowie in Hausbruch vorhanden. In Hausbruch und Bostelbek sind großflächige Betriebe mit überregionaler Bedeutung, wie die Daimler AG, zukünftig auch die Carlsberg-Brauerei, aber auch Airbus-Zulieferer ansässig. In Harburger City-Nähe findet die industrielle Produktion noch durch die ContiTech AG in den Phoenix-Werken, sowie im Industriegebiet Nöldekestraße statt. Beides sind wichtige Standorte für die Gummi-Industrie.

Kleinteilige produzierende Betriebe sind schwerpunktbezogen ebenfalls in Hausbruch, aber auch im Harburger Binnenhafen und sonstigen Streulagen ansässig. Logistik ist insbesondere im Hafengebiet ein wichtiger Baustein. Klassische Logistik-Betriebe sind im weiteren Bezirksgebiet bislang nicht prägend, aber mit dem neu ausgewiesenen Logistik-Standort „Hub + Neuland“ (Bebauungsplan Neuland 23) wird perspektivisch die Deutsche Post DHL Group ihr Verteilzentrum Norddeutschland als Logistik-Standort in Neuland entwickeln.

Typ 2: Standort für wissensorientiertes Gewerbe

Wissensorientiertes Gewerbe ist im Bezirk Harburg bisher schwerpunktbezogen im Binnenhafen, sowie im hit-Technopark Bostelbek angesiedelt. An keiner anderen Stelle in Harburg sind wissensorientiertes Gewerbe und universitäre Forschung bisher besser vernetzt als hier. Die Unternehmen sind klein- bis mittelständisch geprägt und stellen einen wichtigen Entwicklungsträger der gewerblichen Struktur in Harburg dar. Insbesondere im Binnenhafen sind derzeit weitere Entwicklungsvorhaben in der Umsetzung. Für wachsende Betriebe aus dem Technologie-Sektor sind im Bezirksgebiet größere Flä-

chenzuschnitte bereitzustellen. Da die Flächen im Binnenhafen planungsrechtlich als Kerngebiete und nicht als Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt sind, wurden sie bei der Bestandserfassung nicht mit erfasst und werden sie im Konzept nicht als einzelne Standorte berücksichtigt.

Für die weitere Förderung der F&I-Entwicklung sollen Technologie-Unternehmen schwerpunktmäßig in den bereits etablierten Clusterflächen: Binnenhafen und hit-Technopark Bostelbek sowie an der Schlachthofstraße (nördlich des Elbcampus) untergebracht werden. Clusterflächen ermöglichen Synergieeffekte und befördern die Entwicklungsdynamik. Vgl. Kap 3.3

Ein perspektivisch wichtiges Flächenpotenzial für diese Gewerbebranche stellen weiterhin die Flächen nördlich der Straße Am Radeland dar (vgl. Potenzieller Gewerbestandort 03 Gewerbegebiet Radeland). Auf der räumlichen Achse Schlachthofstraße – Binnenhafen – hit-Technopark könnten hier zukünftig neue Flächen für Technologie-Unternehmen entwickelt werden. Im Rahmen der Konkretisierung der F&I Park-Standorte in Harburg und ihrer Verknüpfung werden diese Überlegungen weiter ausgearbeitet. Soweit hier Flächen im Hafengebiet liegen, wird eine die Hafenbelange integrierende Betrachtung in Zusammenarbeit mit der HPA erfolgen.

Typ 3: Standort für Handwerk und Kleingewerbe

Standorte für kleinteilige Gewerbebetriebe und Kleingewerbe sind bezirkswweit an verschiedenen Standorten mit unterschiedlichen Größen und Flächenzuschnitten zu finden. Sie finden sich sowohl in peripherer, als auch in integrierter Lage und spielen vielfach als wohnortnahes Gewerbe eine wichtige Rolle. Diese Flächen sind teilweise nicht im originär gewerblichen Sinne genutzt (bspw. Überformung durch Einzelhandel oder Wohnen). Ursache hierfür ist u.a. ein fehlender Ausschluss von Einzelhandelnutzungen in meist älteren Bebauungsplänen oder eine bereits bei Ausweisung der Flächen vorhandene und bis heute fortdauernde Wohnnutzung. Flächen mit GE-untypischen Nutzungen in festgesetzten GE-Gebieten stellen, zumindest theoretisch, Entwicklungspotenziale für originär gewerbliche Nutzungen dar. Die konkreten Möglichkeiten für eine Nutzung dieser Flächen im origi-

när gewerblichen Sinn, ggf. auch in Form einer gemischten Nutzungsstruktur, sind im Einzelnen standortbezogen zu prüfen. Durch neue technische Möglichkeiten ist für viele Betriebe eine wohnverträgliche Ansiedlung auch in den integrierten Lagen möglich.

In der Harburger Innenstadt sind darüber hinaus in planungsrechtlich ausgewiesenen Kern- oder Mischgebieten (BauNVO) oder Geschäftsgebieten (BPVO) Entwicklungspotenziale vorhanden. Hier spielen derzeit insbesondere die Typologien Einzelhandel und Dienstleistungen eine Rolle, nur vereinzelt sind auch kleinteilige Gewerbebetriebe mit produzierendem oder verarbeitendem Charakter vorhanden.

Ein großer Gewerbestandort u.a. für Handwerk und Kleingewerbe wird zurzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Neugraben-Fischbek 67 vorbereitet. Nördlich einer geplanten Wohnbebauung ist hier die Entwicklung von Flächen mit einer gemischten sowie einer rein gewerblichen Nutzung geplant (vgl. Potenzieller Gewerbestandort 2 Gewerbegebiet Fischbeker Reethen (NF67)).

Darüber hinaus bestehen kleinteilige GE-Flächen in Streulage im gesamten Bezirksgebiet. Diese wohnortnahen Standorte werden vielfach durch Handwerk und Kleingewerbe genutzt.

Sonder-Typ: Fachmarktstandort

Das Zentrenkonzept der FHH wird derzeit überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden die Zentren nach neuen inhaltlichen Schwerpunkten bewertet. Als eine die Zentren ergänzende Versorgungsstruktur sollen zukünftig auch „Fachmarktstandorte“ dargestellt werden. Für Harburg wird im vorliegenden Entwurf der Bereich Großmoorbogen als Fachmarktstandort definiert.

Aufgrund bereits bestehender Vorprägungen der Gebiete sollen an den „Fachmarktstandorten“ Entwicklungsoptionen für nicht zentrenrelevante Fachsortimente bestehen (gem. Hamburger Sortimentsliste, insb. Baumarktartikel, Möbel, Kraftfahrzeuge). Eine Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente, die in Konkurrenz zu den Zentren stehen würden, soll dagegen ausgeschlossen bleiben.

Die „Fachmarktstandorte“ sind ausdrücklich nicht als reine Einzelhandelsagglomerationen gedacht. Neben der

Entwicklungsoption für den Einzelhandel ist auch weiterhin die Ansiedlung gewerblicher (und ggf. industrieller) Nutzungen gem. geltendem Planrecht vorstellbar und erwünscht.

Sonder-Typ: Hafenflächen

Im Bezirk Harburg befinden sich großflächige Hafenflächen, die gewerblich und industriell genutzt werden. Diese sind, neben den originären Hafennutzungen, insbesondere auch Logistik- und Lagerflächen. Die Hafenflächen sind über das Hafenbahnnetz an das überörtliche Schienennetz angebunden. Grundsätzlich sind die Flächen im Rahmen des HafenEG in Verwaltung der HPA. Dennoch werden die Flächen im Gewerbeflächenkonzept des Bezirkes geführt, da es einerseits Synergien zwischen Hafennutzungen und anderen gewerblichen / industriellen Nutzungen gibt und die Flächen auch Auswirkungen auf das Bezirksgebiet haben (Verkehr, Immissionen, Landschaftsbild, etc.). Die Flächen im Hafengebiet werden in den jeweiligen Steckbriefen und Tabellen entsprechend gekennzeichnet.

Aufteilung der Gewerbe- und Industrieflächen

- Typ 1: 286 ha 64 %
- Typ 2: 29 ha 7 %
- Typ 3: 97 ha 22 %
- Streulflächen (nicht differenziert): 33 ha 7 %

Mit dem im März 2017 festgestellten Bebauungsplan Neuland 23 wurden rund 27 ha (brutto) neue GI-Flächen für Logistik (Standort Typ 1) ausgewiesen. Diese Fläche wurde bei der Bestanderfassung aufgrund des damals nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens noch nicht miterfasst.

In den laufenden Bebauungsplanverfahren Heimfeld42-Moorburg7 und Neugraben-Fischbek 67 ist die Ausweisung von 15,3 ha Fläche des Typs 1 (HF42-MB7) und 13,3 ha überwiegend des Typs 3 (NF 67) in der Vorbereitung

Nachfrage

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sowie für Flächen mit Industriegebietsausweisung ist im Bezirk Harburg in allen drei Standort-Typen erkennbar.

Bei der Nachfrage nach Flächen für Handwerk und Kleingewerbe handelt es sich häufig um bereits ansässige Betriebe, die auf Flächen in der Nähe ihres bisherigen Standortes angewiesen sind. Ausgründungen aus der TUHH suchen aufgrund der engen Verflechtungen nach zentralen Standorten in Harburg.

Aufgesplittet nach Standorttypen wurden in den letzten drei Jahren im Bezirk Harburg städtische Flächen in folgendem Umfang verkauft:

- Typ 1: 6,10 ha
- Typ 2: 0,25 ha
- Typ 3: 1,03 ha.

Die Branchen

Der Gewerbe- und Industriestandort Harburg ist durch eine gemischte und vielfältige Nutzungsstruktur geprägt. Neben überregional bedeutenden Industrie- und Gewerbebetrieben sind auch kleinteilige Unternehmen ansässig, die einen lokalen Bezug und eine wichtige Bedeutung für die Region Harburg und das Umland haben.

Von den 385 ha (netto) GE/GI-Flächen sind 265 ha gewerblich / industriell genutzt. 93 ha sind mit einer untypischen Nutzung belegt. Diese sind z.B. Dienstleistungen/Büronutzung, Einzelhandel, KFZ-Handel, Freizeit/Sport/Kultur, Gastronomie/Hotel, Soziale Nutzungen, Flüchtlingsunterkünfte, Wohnen, Kleingärten/Grünflächen und Sonstige Nutzungen. Einige dieser „untypischen“ Nutzungen, z.B. Dienstleistungen / Büros sind in den Gebieten planungsrechtlich zulässig, so dass

Nutzung	Nutzung - Erläuterung	Fläche in ha (Netto)
1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	70,9
1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	18,7
2	Logistik	75,9
3	Großhandel	17,4
4	wissensintensives Gewerbe/ Technologiepark	5,1
5	Handwerk, Kleingewerbe	16,4
6a	Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe/ Handwerk	2,8
6b	Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	2,1
7a	KFZ-Gewerbe - Autowerkstätten	4,7
7b	KFZ-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	2,1
8	Ver- und Entsorgung/ Recycling	10,7
9	gemischte Nutzungen	12,6
1 - 9	Summe: GE-/GI - typische Nutzung	265,5
10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	6,8
10b	nicht genutzte Flächen - un bebaut	46
10	Summe: ungenutzte Flächen	52,8
11	Dienstleistung/ Büronutzung	13,5
12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	1
12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	18,2
13	KFZ-Handel	9,8
14a	Freizeit/ Sport/ Kultur	2
14b	Gastronomie/ Hotel	1,5
15	soziale Nutzungen	5,5
16	Flüchtlingsunterkünfte	3,1
17	sonstige Nutzungen (gewerbefremd - keine Wohnnutzungen)	7,7
18	Kleingärten/ Grünflächen	22,7
19	Wohnnutzungen	7,7
11 - 19	Summe: GE-/GI - untypische Nutzung	92,7
Summe der gewerblichen Flächen (Netto)		385

(Dr. Lademann & Partner, Bestandserhebung 2016)

solche Nutzungen zwar gebietsuntypisch, aber planrechtskonform sind.

Mit über 10 ha sind folgende Branchen flächenmäßig am stärksten vertreten:

Branche Anteil an der Gesamtfläche von 385 ha

Produzierendes Gewerbe	23 %
Logistik	20 %
Einzelhandel überörtliche Versorgung	5 %
Großhandel	5 %
Handwerk, Kleingewerbe	4 %
Dienstleistungen, Büronutzung	4 %
Ver- und Entsorgung, Recycling	3 %

Die Auflistung macht den großen Anteil flächenintensiver Branchen deutlich.

Der Anteil GE-/GI- untypischer Nutzungen liegt in Harburg mit 92,7 ha bzw. 22 % unter dem Durchschnittswert der Bezirke von 26 %. Bei Betrachtung der Werte für die einzelnen Standorte fällt auf, dass sich die Standorte in solche mit einer weitgehend GE-/GI-typischen Nutzungen und andere mit einem hohen Anteil untypischer Nutzungen aufsplitten. Einen großen Anteil untypischer Nutzungen weisen z.B. die Standorte mit einem hohen Einzelhandelsanteil oder einer temporären Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung auf. In den einzelnen Steckbriefen wird auf die vorliegenden untypischen Nutzungen sowie die Handlungserfordernis und die Möglichkeiten zur Steuerung eingegangen.

53 ha bzw. 13 % sind ungenutzt. Dabei handelt es sich sowohl um unbebaute, wie auch bebaute Flächen. Der ermittelte Anteil ungenutzter Flächen liegt über dem Durchschnitt der Bezirke. Der hohe Anteil erklärt sich insbesondere durch einige im Eigentum der FHH befindliche größere Flächen, u.a. Deponiefläche Großmoordamm, Flächen an der Schlachthofstraße und im Gewerbegebiet Hausbruch, sowie einige größere private Flächen im Binnenhafen. Von den ungenutzten Flächen der

FHH wurden gegenüber dem Stand der Bestandserfassung bereits mehrere Flächen an Endnutzer vergeben, so dass der Anteil aktuell geringer ausfällt. Die Deponiefläche am Großmoordamm stellt aktuell eine der großen Flächenpotenziale im Bezirk da (vgl. Gewerbestandort Nr.3)



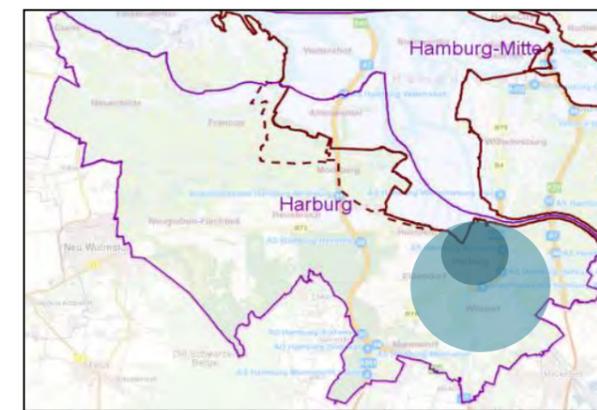
Anteile Nutzungen **Gesamtstadt**
(Bestandserhebung Dr. Lademann & Partner 2016)



Anteile Nutzungen **Bezirk Harburg**
(Bestandserhebung Dr. Lademann & Partner 2016)

Umnutzungsdruck

Die gewerbliche Nutzung von Flächen ist in einer wachsenden Stadt eine von zahlreichen Nutzungsanforderungen in der Stadtentwicklung. Insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen ist aus Sicht des Bezirkes in vielen Fällen ein Umnutzungsdruck erkennbar. Die Einschätzung beruht auf Erkenntnissen aus zahlreichen konkreten Bauvoranfragen und Abstimmungsgesprächen mit Grundeigentümern oder Entwicklern. Danach ist insbesondere in integrierten Lagen im Kernbereich Harburgs und in wohnortnahen Lagen des City-Umfeldes ein hoher Umnutzungsdruck erkennbar. Die historischen, zentral gelegenen Industriestandorte, oft mit stadtbildprägender Backsteinarchitektur, werden insbesondere für eine Wohnnutzung nachgefragt. In den dezentralen Standorttypen des Typs 3 ist es oft der Einzelhandel, der die wohngebietsnahen Standorte nachfragt. Da Einzelhandel als gewerbliche Nutzung in GE-Gebieten grundsätzlich zulässig ist, ist hier eine Steuerung nur über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans und für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, über die Aussagen des Zentrenkonzeptes möglich. Bei aktuellen Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Festsetzungen regelhaft in die Verordnung aufgenommen.



Schwerpunkte mit hohem (dunkel) und mittlerem Umnutzungsdruck (heller) (Eigene Darstellung auf Grundlage ALKIS)

Gerade das Handwerk ist Hauptnachfrager für integrierte Lagen im Kernbereich und wohnortnahen Lagen, da es dort sein Kundeneinzugsgebiet hat (s. Masterplan Handwerk). Da das Handwerk (nicht Ladenhandwerk) nicht nur oft GE-typisch emittiert, sondern auch preissensibel ist, ist es auf planungsrechtlich ausgewiesene GE-Standorte angewiesen. Auch das wissensorientierte Gewerbe sucht integrierte Lagen und ist wg. Laboren mit Versuchsanlagen auf GE-Gebiete angewiesen. Um im Verhältnis zur Nachfrage (vgl. HWWI/Georg Consulting) angebotsfähig zu bleiben, ist eine Bereitstellung von GE-Flächen für diese Nutzungen wichtig. Dazu ist der Umgang mit dem Umnutzungsdruck in jedem Einzelfall sehr sorgsam zu prüfen. In den Steckbriefen werden standortbezogene Aussagen zum Umgang mit GE-untypischen Nutzungen gemacht.

Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte

Die erfassten bestehenden Gewerbestandorte, werden in der nachfolgenden Tabelle „Qualitäten und Funktionen der Harburger Gewerbe- und Industriegebiete“ dargestellt.

Verfügbare Flächen

In den bestehenden Gewerbestandorten stehen bisher ungenutzte Flächen im Umfang von 34 ha zur Verfügung (vgl. Tabelle Qualitäten und Funktionen der Hamburger Gewerbe- und Industriegebiete). Von diesen befinden sich 19 ha in städtischem Besitz. Unter den Flächen sind alle Standorttypen (1-3) vertreten.

Funktionserfüllung

Die Gewerbegebiete welche ihrer Aufgabe als Gewerbebestandort vollständig entsprechen sind in der entsprechenden Spalte der Tabelle mit einer grünen Farbe markiert. Die gelb markierten Gebiete erfüllen ihre Aufgabe eingeschränkt, z.B. aufgrund eines hohen Anteils gewerbegebietsuntypischer Nutzungen oder Leerstand. Mit rot sind Gebiete gekennzeichnet, die ihre Funktion als Gewerbebestandort aktuell nicht ausfüllen, z.B. da sie aus unterschiedlichen Gründen brachliegen.

Qualitäten und Funktionen der Harburger Gewerbe- und Industriegebiete

Nr.	Gewerbe- bzw. Industriegebiet	Nachfrage	Entfernung zur Autobahn in km	ÖPNV-Anbindung	verfügbare Flächen in ha	davon städtisch	Branchen-schwerpunkt	vorgesehene Funktion	Funktions-erfüllung	Bemerkungen
1	Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoorbogen	mittel	0	gut	0,2	0,2	nicht signifikant	großflächiges / kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
2	Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoordamm-West	mittel	0	gut	1,1	1,1	nicht signifikant	großflächiges Gewerbe		
3	Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoordamm-Ost	k.a.	0	gut	11,5	11,5	nicht signifikant	großflächiges Gewerbe		z.Zt. ungenutzt, Altablagerungsfläche
4	Gewerbegebiet Neuländer Kamp	hoch	0	gut			nicht signifikant	großflächiges / kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
5	Gewerbegebiet Lewenwerder	mittel	0	gut	1,2	1,2	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
6	HUB + Neuland (NL23)		0	schlecht			Logistik	Logistik		Fläche wird z.Zt. zur Bebauung vorbereitet
7	Gewerbegebiet Schlachthofstraße	hoch	0	gut	2	2	nicht signifikant	Technologiepark wissensproduzierendes Gewerbe		
8	Gewerbegebiet Neuländer Quarree	k.a.	1	mäßig	2,9	0	nicht signifikant	Technologiepark, wissensproduzierendes Gewerbe		Entwicklung nach Wechsel des Vorhabenträgers wieder aufzunehmen
9	Gewerbe- bzw. Industriegebiet Brenntag	k.a.	0	gut			Produktion	Produktion und Logistik		
10	Gewerbegebiet Seevestraße	k.a.	1	gut	2,6	0	nicht signifikant	Technologiepark, wissensproduzierendes Gewerbe, Handwerk		Neuordnung Flächen durch Verlegung Seevestraße abzuwarten
11	Industriegebiet Harburg-Freudenberger	k.a.	1	gut			Produktion	Produktion		tlw. Denkmalschutz
12	Gewerbegebiet Theodor-Yorck-Straße	hoch	1	gut			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
13	Gewerbegebiet Nartenstraße / Hannoversche Straße	gering	0	gut			nicht signifikant	großflächiges / kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		teilw. Denkmalschutz
14	Gewerbegebiet Hannoversche Straße	k.a.	1	mäßig			Kfz-Handel und Werkstätten	kleinteiliges Gewerbe, Handwerker- und Gewerbehof		Leerstand, schlechter Bauzustand
15	Gewerbegebiet Nördlicher Binnenhafen - Schlossinsel - Dampfschiffweg	k.a.	1	mäßig			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
16	Gewerbegebiet Buxtehuder Straße	hoch	2	gut	0,4	0	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		vereinzelte Leerstandflächen
17	Gewerbegebiet Bostelbek - hit Technopark	hoch	1	gut			Forschung und Innovation	Technologiepark, wissensproduzierendes Gewerbe, Handwerk		
18	Industriegebiet Daimler AG	k.a.	0	gut			Produktion	Produktion und Logistik		
19	Industriegebiet Hausbruch	hoch	0	gut	0,9	0,9	Produktion, Logistik	Produktion und Logistik		
20	Industriegebiet Hausbruch-Süd	k.a.	0	gut	6	0	Produktion	Produktion und Logistik		Flächenpotenzial in Form ungenutzter Teilflächen bestehender Firmenstandorte
21	Gewerbegebiet Stader Straße - Waltershofer Straße	mittel	0	gut	0,1	0,1	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		teilw. Überformung durch Wohnnutzung
22	Gewerbegebiet Striepenweg	mittel	4	sehr gut	0,2	0,2	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		hoher Anteil nicht gewerbetypischer Nutzungen
23	Gewerbegebiet Neuwiedenthaler Straße	gering	2	gut			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		Gebiet in Funktion eines Nahversorgungszentrums
24	Gewerbegebiet westlich Zentrum Neugraben	mittel	5	gut	1,7	1,7	nicht signifikant	großflächiges / kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		teilw. Überformung durch Wohn- und Einzelhandelsnutzung
25	Gewerbegebiet Marmstorf - Ernst-Bergeest-Weg / Beutnerring	mittel	2	gut	0,2	0,2	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
26	Industriegebiet Phoenix / Contitech	k.a.	0	gut			Produktion	Produktion, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		gewerbliche, kulturelle Nutzung, Büroflächen denkbar, Altlastproblematik
27	Industriegebiet Nöldekestraße	k.a.	0	gut			Produktion	Produktion und Logistik		teilw. Altlasten
28	Gewerbegebiet Neuenfelde	k.a.	10	gut	1,4	0	Produktion	Flächenentwicklung ortsansässiges Gewerbe		
29	Industriegebiet Sietaswerft Neuenfelde	k.a.	11	gut			Werft	Werft		
30	Gewerbegebiet Hohe Straße	mittel	0	gut			Einzelhandel	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		Überformung mit Einzelhandel und Freizeitnutzung
31	Gewerbegebiet Sinstorf / Winsener Stieg	mittel	1	gut	1,6	0,6	nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
32	Gewerbegebiet Käfersiedlung	mittel	2	gut			Handwerk	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
33	Gewerbegebiet Grenzkehre	mittel	1	gut			Handwerk	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
34	Gewerbegebiet Meckelfelder Weg	mittel	2	gut			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		
35	Gewerbegebiet Rönneburger Kirchweg	mittel	2	gut			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		Großteil nicht gewerbetypischer Nutzung unzureichende Erschließung
36	Gewerbegebiet Kanzlerstraße	gering	2	gut			nicht signifikant	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		teilw. Wohnnutzung vorhanden, suboptimale Flächenausnutzung, sensible angrenzende Nutzung
37	Gewerbegebiet Rönneburger Straße / Jägerstraße	gering	1	gut			Einzelhandel	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk		geringer Besatz mit originär gewerblichen Nutzungen
38	Gewerbegebiet Langenbek	mittel	2	gut			Einzelhandel	kleinteiliges Gewerbe		Gebiet in Funktion eines Nahversorgungszentrums
	Summe				34	19,7				
	Standorte im Hafengebiet in Zuständigkeit der HPA									
39	Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Nord)	k.a.	3	gut			Produktion	Produktion und Logistik		
40	Hansaport	k.a.	0	schlecht			Schüttgutterminal	hafenbezogene Nutzungen		
41	Containerterminal Altenwerder	k.a.	0	gut			Containerterminal	Produktion und Logistik		
42	Industriegebiet Harburger Seehäfen	k.a.	2-4	gut			nicht signifikant	großflächiges / kleinteiliges Gewerbe Produktion und Logistik		

3.3 ZIELE DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IM BEZIRK

Der Bezirk Harburg kann auf eine lange Historie als Gewerbe- und Industriestandort zurückblicken und wird sich weiterhin als moderner Standort für Industrie und Gewerbe positionieren. Harburg ist aufgrund seiner Lage und Verkehrsanbindung, seiner langjährigen Tradition und der aktuellen Entwicklungsperspektiven einer der wichtigsten Industrie- und Gewerbebestände in Hamburg. Der Standort Harburg steht, wie die Gesamtstadt, neuen Anforderungen der globalisierten Gesellschaft gegenüber.

Für die zukünftige Standortentwicklung wird es Anspruch und Herausforderung sein, diese Tradition in eine neue industrielle Zukunft weiterzuentwickeln.

Dabei sollen hier insbesondere Angebote für arbeitsplatzintensive, flächeneffiziente und ressourcen- sowie klimaschonende Industrie- und Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Einige besonders flächenintensive Industriezweige, z.B. die Petrochemie mit ihren großflächigen Tanklagern werden nach derzeitiger Einschätzung für Harburg zunehmend an Bedeutung verlieren und in ihrer Relevanz für die Wirtschaft des südlichen Hamburgs durch Technologie-orientiertes Gewerbe verdrängt werden. Dieser Prozess hat bereits begonnen und die räumlichen Auswirkungen sind bereits deutlich erkennbar. Der Anteil von ungenutzten und gewerbeuntypisch genutzten Flächen an den bestehenden Gewerbebeständen (insgesamt 35 %) weist auf erhebliche Nachverdichtungspotenziale im Bestand hin.

Das Bezirksamt verfolgt folgende zentrale Ziele:

- 1. Ansiedlung insbesondere von wissensbasiertem und arbeitsplatzintensivem Gewerbe an geeigneten Standorten.**
- 2. Standorte**
 - 2.1 Sicherung bestehender gewerblicher, auch industrieller Standorte.
 - 2.2 Qualifizierung der bestehenden Standorte hinsichtlich Flächeneffizienz, Energieeinsparung, Minimierung von Versiegelung, Steigerung der

städtebaulichen Qualität, sowie Unterstützung weiterer Maßnahmen des Klimaschutzes.

2.3 Neuausweisung von geeigneten Standorten für unterschiedliche Branchen

3. Nutzungsintensivierung von derzeit mindergenutzten Gewerbeflächen im Hafen.

4. Ansiedlung von emissionsarmem Gewerbe in Nutzungsgemischten Lagen

Ausgangslage

Während gerade Logistik- und Hafenbetriebe zunehmend größere Flächen benötigen, werden die verfügbaren Flächen in Hamburg zunehmend knapper. Die dadurch entstehende Konkurrenz um die verfügbaren Flächen erfordert ein Bekenntnis zu einer optimalen Flächennutzung. Dieses umfasst auch die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender GE-/GI-Gebiete. Standorte bestehender Nutzungen mit sehr hohem Flächenbedarf bei geringer Arbeitsplatzdichte, z.B. Tanklager, sind in gut erschlossenen und zentralen Lagen in Frage zu stellen. Das ist insbesondere erforderlich, da über die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne hinaus, mit denen bestehende Gewerbegebiete weiter entwickelt (Harburg 63, Harburg 68) und Industrie- und Gewerbeflächen neu umgesetzt werden (Heimfeld42-Moorburg7, Neugraben-Fischbek 67) sowie den Flächen Am Radeland, aktuell keine weiteren Flächen im Bezirk Harburg für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen. Die zunehmende Flächenkonkurrenz ist zukünftig für die Gewerbeflächenentwicklung ein wichtiges Thema und wird im Kapitel „Ausblick“ näher betrachtet.

Weitere entscheidende Kriterien für eine optimale gewerbliche Flächennutzung sind die Dichte von Arbeitsplätzen pro Fläche, die Nähe zu den Verkehrswegen für den Gütertransport (Seeschiffahrtstraßen, Schienenwege und Autobahnen), aber auch die Erreichbarkeit der Flächen für die Beschäftigten durch Individualverkehr und öffentlichen Verkehr.

Großflächige Gewerbeentwicklung

Großflächige Entwicklungspotenziale „auf der Grünen Wiese“ auf Harburger Bezirksgebiet sind endlich (s.o.) und können über die aktuellen Projekte Heimfeld42-Moorburg7 und Neugraben-Fischbek 67 hinaus perspektivisch nicht vorgesehen werden. Weitere großflächige Standorte sind entsprechend nur noch auf bereits heute genutzten, bzw. vorgehaltenen Flächen denkbar, wie z.B. der Deponiefläche am Großmoordamm, den Flächen Am Radeland oder den gegenwärtigen Spülfeldern.

Kleinteilige Gewerbeflächen / Umgang mit Umnutzungsdruck

Neben diesen für die Metropolregion insgesamt bedeutenden Gewerbeflächen muss der Bezirk jedoch auch Flächen vorhalten, die den eher auf ein Harburger Kundenpotential orientierten Betrieben Entwicklungschancen ermöglichen. Diese kleinteiligen Flächen sind stärker über das Bezirksgebiet verteilt und befinden sich teilweise auch außerhalb der großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete. Hier ist zwischen Flächen zu unterscheiden, die stabilisiert werden müssen und Potenzial für eine weitere gewerbliche Entwicklung bieten und solchen, aus denen sich das produzierende Gewerbe bereits zurückgezogen hat und die sich aufgrund ihrer Lage innerhalb von Wohngebieten besser für andere Nutzungen, bspw. Mischnutzungen oder Wohnen entwickeln lassen. Umgekehrt kommt aber auch für verlärmte und wenig intensiv genutzte Wohnstandorte an den Hauptverkehrsstraßen ein schrittweiser Umbau in Richtung verdichteter gewerblicher Nutzungen in Betracht.

Eine bezirklicherseits akzeptierte Optimierung von Nutzungen hat in einigen ehemals von gewerblicher Nutzung geprägten Gebieten der Stadtteile im Harburger Südwesten in den vergangenen Jahrzehnten bereits stattgefunden. Dort haben sich zunehmend Mischnutzungen etabliert.

Technologiestandort Harburg

Technologiebetriebe haben in Harburg ein optimales Investitionsklima. Die Potenziale der Technischen Universität Hamburg (TUHH) sollen konsequent ausgeschöpft werden. Ausgründungen aus den zahlreichen Forschungsschwerpunkten, Forschergruppen und Landesexzellenzcluster der Technischen Universität und ihrer Partner im Wissenschaftsverbund werden weiterhin An siedlungspriorität am Wissenschaftsstandort Harburg genießen.

Das durch die universitätsaffinen Betriebe und Unternehmen getragene innovative Produktionsklima soll zukünftig in noch größerem Umfang gestärkt werden.

Agglomerationsvorteile eines technologisch-orientierten Industriestandortes können aber nur dann wirken, wenn auch hinreichend Flächenpotenzial für technologieaffine und wissensintensive Betriebe zur Verfügung steht. Als Besonderheit bietet der Bezirk Harburg neben dem hit-Technopark in Bostelbek mit dem Harburger Binnenhafen ein ganzes Technologiequartier. Dort ist die TUTech Innovation GmbH angesiedelt die gerade durch den Innovationscampus - Center for Green Technologies (ICGT) erweitert wurde. Kurz vor der Umsetzung steht der Hamburg Innovation Port (HIP) in dem anwendungsbezogene Institute der Technischen Universität Hamburg sowie „Outspins“ angesiedelt werden sollen. Die Technische Universität Hamburg mit aktuell ca. 7.000 Studenten war seit ihrer Gründung in den 80er Jahren entscheidender Motor des Strukturwandels im gewerblich / industriellen Profil des Bezirkes und wird auch in Zukunft eine entscheidende Rolle bei der Generierung von Arbeitsplätzen und der Stabilisierung des Modernisierungsprozesses darstellen.

Für bereits etabliertere Technologieunternehmen mit größeren Flächenbedarfen eignen sich die in räumlicher Nähe zum Binnenhafen gelegenen Flächen an der Schlachthofstraße. Perspektivisch ist es vorgesehen, eine Folge von F&I Parks zwischen der Schlachthofstraße und dem hit-Technopark in Bostelbek zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind die Flächen nördlich der Straße am Radeland (vgl. potenzieller Gewerbebestandort 03) als Bindeglied von großer Bedeutung.

Hafenflächen

Aufgrund der dargestellten Flächenknappheit an neu zu entwickelnden Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen ist aus bezirklicher Sicht eine antizipatorische Betrachtung von nahe gelegenen Potenzialflächen im Hafengebiet als Gewerbeflächenkulisse sinnvoll, zumal dort Brachflächen bestehen. Eine bezirkliche Planungshoheit wird hier weder angenommen noch für die Zukunft unterstellt.

Die im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept in dieser Weise mittel- und langfristig betrachteten gewerblichen und industriellen Potenzialflächen im Hafengebiet können eine Entwicklungsperspektive für den Hamburger Süden in den kommenden Jahrzehnten sein. Dabei stehen die Harburger Seehäfen besonders im Betrachtungsfokus. Aus Sicht des Bezirks gilt es, eine dezidiertere strategische Perspektive für diese umfänglichen Gewerbe- und Industrieflächen mit Wasserbezug zu eröffnen, als sie bislang im Hafenentwicklungsplan dargestellt ist.

Städtebauliche Entwicklung

Das Bezirksgebiet Harburg ist durch Industriegebiete an den Wasserlagen einerseits und an den Einfahrtstraßen BAB7 und BAB1 andererseits offen sichtbar geprägt. Auch die Bahnverbindung über die Elbbrücken nach Hamburg zeigt für Reisende den Blick auf die Industrieflächen in den Seehäfen und Moorburg.

Bezirkliches Ziel ist es, dauerhaft eine ressourcenschonende, architektonisch und städtebaulich hochwertige Entwicklung der Bestandsflächen im Bezirksgebiet zu erreichen und neue Nutzungen im Sinne dieser Hochwertigkeit von Anfang an in hoher Qualität zu denken.

Die Konkretisierung und Umsetzung der „Qualitätsoffensive Freiraum“ sowie der „Dachbegrünungsstrategie“ bei der Entwicklung von Vorhaben und Standorten sind Bestandteil der angestrebten hohen Qualität.

Dieser Ansatz kann dazu beitragen, die städtebauliche Qualität in den Einzellagen zu erhöhen und gleichzeitig

einen Vermarktungsvorteil für die Betriebe selbst zu erreichen.

Weiterhin ist es bezirkliches Ziel, langfristig zentrale Wasserlagen, wie beispielsweise die Harburger Seehäfen, intensiver zu nutzen. Die Flächen der Seehäfen liegen nördlich der Harburger Innenstadt und westlich des Binnenhafens; und sie könnten zukünftig stärker von deren Nähe profitieren.

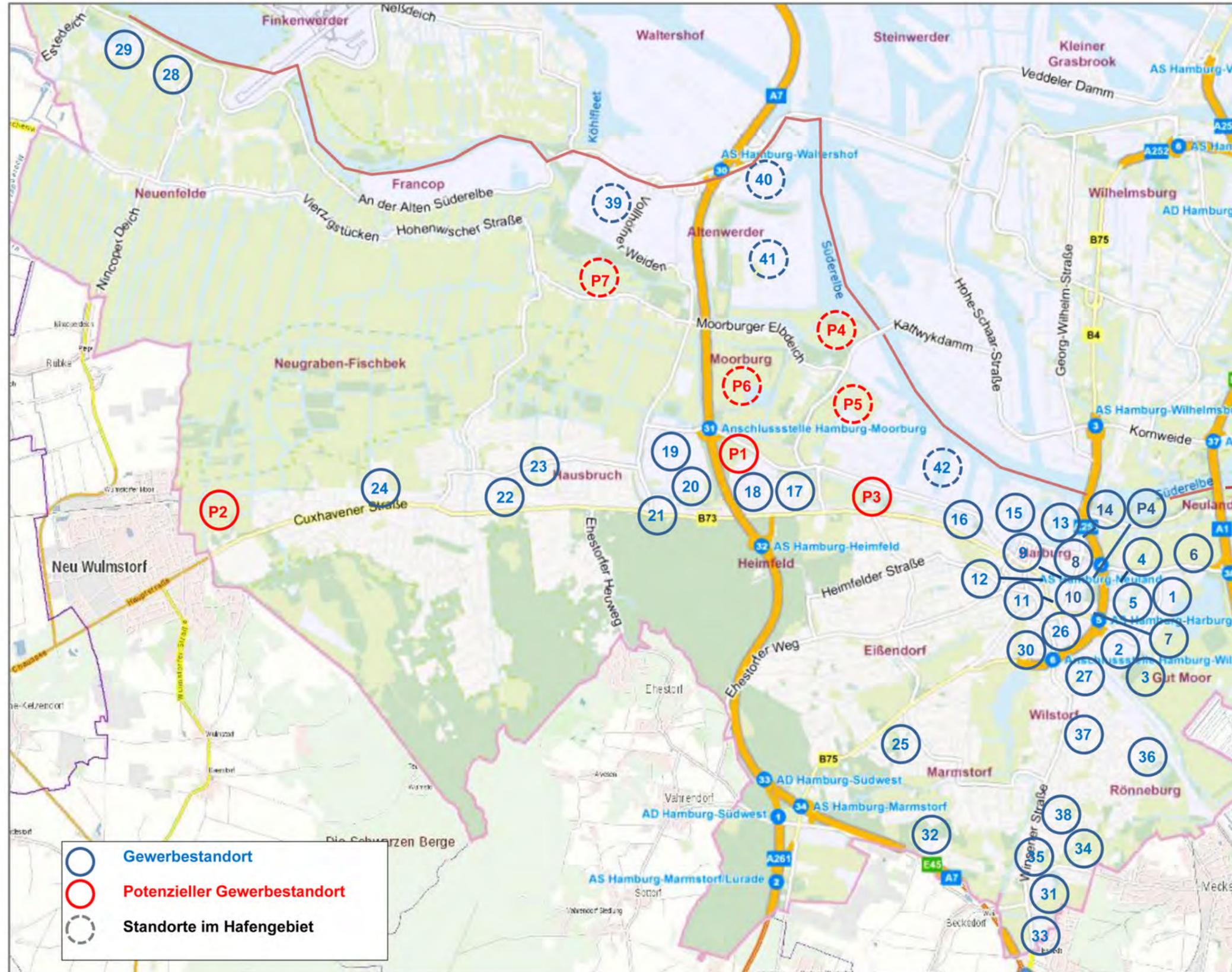
Gewerbe gemeinsam entwickeln

Zur kurzfristigen Optimierung der gewerblichen Flächennutzung ist aufgrund der direkten Nachbarschaft mit Niedersachsen eine intensive Stadt-Umland-Kooperation erforderlich. Die Institution Metropolregion ist aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung dazu nur bedingt geeignet.

Konflikte und Chancen aus der Arbeitsteilung innerhalb der südlichen Metropolregion können im Rahmen der Nachbarschaftsforen bearbeitet werden.

4.0 GEWERBEFLÄCHEN BEZIRK HARBURG ÜBERSICHT STECKBRIEFE BESTAND | STECKBRIEFE POTENZIAL

Übersicht Gewerbestandorte (eigene Darstellung auf Grundlage von ALKIS)



Gewerbestandorte

- 1 Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoorbogen
- 2 Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoordamm-West
- 3 Gewerbe- bzw. Industriegebiet Großmoordamm-Ost
- 4 Gewerbegebiet Neuländer Kamp
- 5 Gewerbegebiet Lewenwerder
- 6 HUB + Neuland (NL23)
- 7 Gewerbegebiet Schlachthofstraße
- 8 Gewerbegebiet Neuländer Quarree
- 9 Gewerbe- bzw. Industriegebiet Brenntag
- 10 Gewerbegebiet Seevestraße
- 11 Industriegebiet Harburg-Freudenberger
- 12 Gewerbegebiet Theodor-Yorck-Straße
- 13 Gewerbegebiet Narten-/ Hannoversche Straße
- 14 Gewerbegebiet Hannoversche Straße
- 15 Gewerbegebiet Nördlicher Binnenhafen
- 16 Schossinsel-Dampfschiffartsweg
- 17 Gewerbegebiet Buxtehuder Straße
- 18 Gewerbegebiet Bostelbek / HIT
- 19 Industriegebiet Daimler AG
- 20 Industriegebiet Hausbruch
- 21 Industriegebiet Hausbruch-Süd
- 22 Gewerbegebiet Stader-/ Waltershofer Straße
- 23 Gewerbegebiet Striepenweg
- 24 Gewerbegebiet Neuwiedenthaler Straße
- 25 Gewerbegebiet westlich Zentrum Neugraben
- 26 Gewerbegebiet Marmstorf - Ernst-Bergeest-Weg
- 27 Beutnerring
- 28 Industriegebiet Phoenix / Contitech
- 29 Industriegebiet Nöldekestraße
- 30 Gewerbegebiet Neuenfelde
- 31 Industriegebiet Sietaswerft Neuenfelde
- 32 Gewerbegebiet Hohe Straße
- 33 Gewerbegebiet Sinstorf / Winsener Stieg
- 34 Gewerbegebiet Käfersiedlung
- 35 Gewerbegebiet Grenzkehre
- 36 Gewerbegebiet Meckelfelder Weg
- 37 Gewerbegebiet Rönneburger Kirchweg
- 38 Gewerbegebiet Kanzlerstraße
- 39 Gewerbegebiet Rönneburger-/ Jägerstraße
- 40 Gewerbegebiet Langenbek
- Hafenflächen**
- 39 Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Nord)
- 40 Hansaport
- 41 Containerterminal Altenwerder
- 42 Industriegebiet Harburger Seehäfen

Potenzielle Gewerbestandorte

- P1 Industriegebiet Fürstenmoor
- P2 Gewerbegebiet Fischbeker Reethen
- P3 Gewerbegebiet Radeland

Hafenflächen

- P4 Spülfeld Moorburger Elbdeich
- P5 Spülfeld Moorburg Ost
- P6 Spülfeld Moorburg West
- P7 Industriegebiet Vollhöfner Weiden (S)

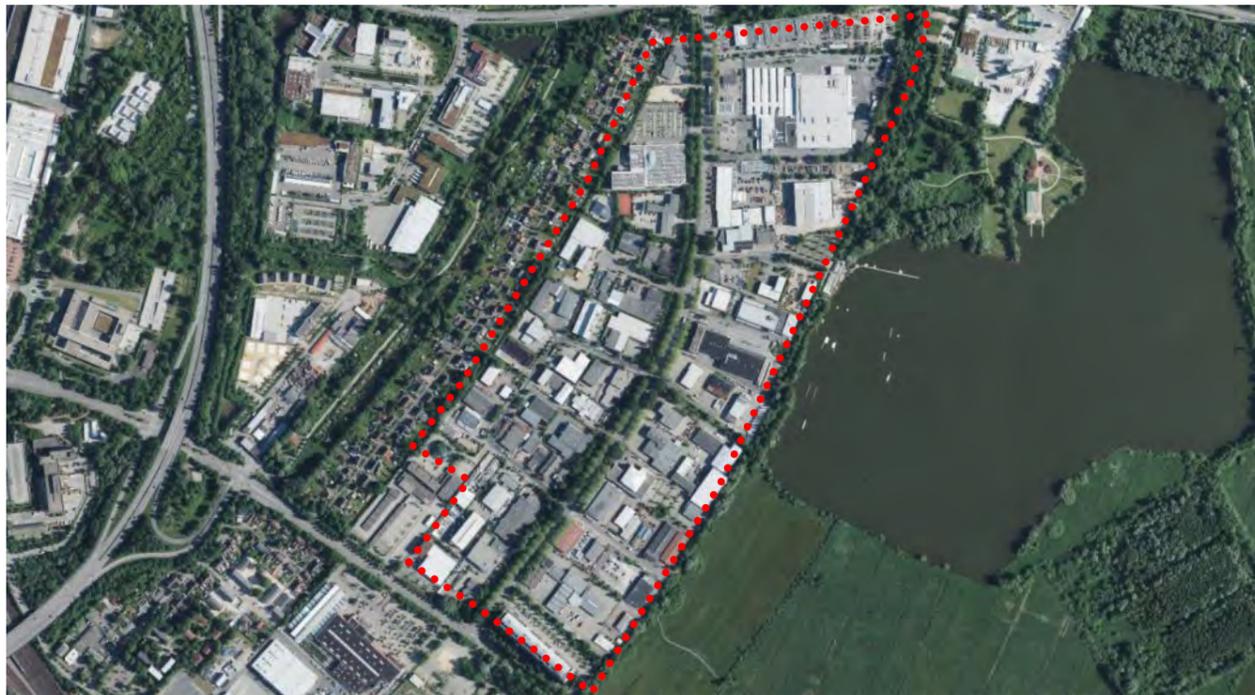
4.1 | GEWERBESTANDORTE (BESTAND)

Nr.	Bezeichnung	B-Plan	Ausweisung B-Plan	Seite
1	Gewerbe-/Industriegebiet Großmoorbogen	Neuland 11 Neuland 1	GE/GI GI	41
2	Gewerbe-/Industriegebiet Großmoordamm-West	Baustufenplan Harburg	Industriegebiet	43
3	Gewerbe-/Industriegebiet Großmoordamm-Ost	Baustufenplan Harburg	Industriegebiet	45
4	Gewerbegebiet Neuländer Kamp	Neuland20-Harburg58	GE	47
5	Gewerbegebiet Lewenwerder	Neuland20-Harburg58	GE	49
6	HUB + Neuland (NL23)	Neuland 23	GE	51
7	Gewerbegebiet Schlachthofstraße	Harburg 66/Neuland22	GE	53
8	Gewerbegebiet Neuländer Quarree	Harburg 62	GE	55
9	Gewerbe- bzw. Industriegebiet Brenntag	Harburg 62, Baustufenplan Harburg	GI/Industriegebiet	57
10	Gewerbegebiet Seevestraße	Baustufenplan Harburg, Har- burg 25-Heimfeld18 , neuer B- Plan in Aufstellung (Harburg 63)	Industriegebiet, Verkehrsfläche	59
11	Industriegebiet Harburg-Freudenberger	BS Harburg	Industriegebiet	61
12	Gewerbegebiet Theodor-Yorck-Straße	Harburg 59	GE	63
13	Gewerbegebiet Nartenstraße/Hannoversche Straße	Harburg 67-Heimfeld46 Harburg10-Neuland7 Baustufenplan Harburg	GE, MK Verkehrsflächen Verkehrsfläche Industriegebiet	65
14	Gewerbegebiet Hannoversche Straße	Harburg10-Neuland7	Verkehrsfläche	67
15	Gewerbegebiet Nördlicher Binnenhafen-Schloßinsel- Dampfschiffsweg	Harburg67-Heimfeld46	GE, Sondergebiet Werft	69
16	Gewerbegebiet Buxtehuder Straße	Heimfeld1 Baustufenplan Harburg	GE Geschäftsgebiet	71
17	Gewerbegebiet Bostelbek - hit Technopark	Heimfeld 41	GE	73
18	Industriegebiet Daimler AG	Heimfeld27-Moorburg3 Heimfeld 35, Heimfeld 40, Heimfeld 48, Baustufenplan Heimfeld	GE GE GI GI Industriegebiet, Au- ßengebiet	75
19	Industriegebiet Hausbruch	Hausbruch 31	GI	77
20	Industriegebiet Hausbruch Süd	Hausbruch17/Heimfeld22	GI	79
21	Gewerbegebiet Stader Straße/ Waltershofer Straße	Hausbruch19/Heimfeld26 Hausbruch11 Hausbruch12 Hausbruch29 Hausbruch4/Heimfeld10	GE GE GE GE GE	81

Nr.	Bezeichnung	B-Plan	Ausweisung B-Plan	Seite
22	Gewerbegebiet Striepenweg	Hausbruch 14	GE	83
23	Gewerbegebiet Neuwiedenthaler Straße	Hausbruch 14 Hausbruch 24	GE GE	85
24	Gewerbegebiet westlich Zentrum Neugraben	Neugraben-Fischbek4 Neugraben-Fischbek55 Neugraben-Fischbek56 Neugraben-Fischbek58 Neugraben-Fischbek59 Neugraben-Fischbek65	GE GE GE GE GE GE	87
25	Gewerbegebiet Marmstorf-Ernst-Bergeestweg/Beutner Ring	Marmstorf2 Eißendorf38/Marmstorf3	GE GE	89
26	Industriegebiet Phoenix/ContiTech	Harburg11	GE	91
27	Industriegebiet Nöldekestraße	Baustufenplan Harburg	Industriegebiet	93
28	Gewerbegebiet Neuenfelde	Neuenfelde14	GE	95
29	Industriegebiet Sietaswerft Neuenfelde	Baustufenplan Cranz- Neuenfelde	Industriegebiet	97
30	Gewerbegebiet Hohe Straße	Wilstorff 4	GE	99
31	Gewerbegebiet Sinstof/Winsener Stieg	Sinstorf 20	GE	101
32	Gewerbegebiet Käfersiedlung	Sinstorf 19	GE	103
33	Gewerbegebiet Grenzkehre	Sinstorf 3	GE	105
34	Gewerbegebiet Meckelfelder Weg	Sinstorf 4	GE	107
35	Gewerbegebiet Rönneburger Kirchweg	Sinstorf1-Langenk5	GE	109
36	Gewerbegebiet Kanzlerstraße	Rönneburg 5	GE	111
37	Gewerbegebiet Rönneburger Straße / Jägerstraße	Wilstorff 10	GE	113
38	Gewerbegebiet Langenk	Langenk6-Rönneburg21- Wilstorff23	GE	115
Standorte im Hafengebiet in Zuständigkeit der HPA				
39	Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Nord)	Hafenplanungsverordnung Baustufenplan Altenwerder- Moorburg	Außengebiet	117
40	Hansaport	Hafenplanungsverordnung Altenwerder1-Moorburg6		119
41	Containerterminal Altenwerder	Hafenplanungsverordnung Altenwerder1-Moorburg6		121
42	Industriegebiet Harburger Seehäfen	Hafenplanungsverordnung Baustufenplan Heimfeld	Industriegebiet	123

01 GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET GROSSMOORBOKEN

Harburg Neuland



Grossmoorbogen | Luftbild



Grossmoorbogen | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Grossmoorbogen liegt östlich der Harburger Innenstadt im direkten Übergangsbereich zum Landschaftsgürtel Gut Moor / Neuland. Die infrastrukturelle Situation (Nähe BAB 1 / Fernbahn) ist günstig. Hamburg und Umland sind verhältnismäßig schnell erreichbar. Das Gebiet ist durch eine heterogene Gewerbestruktur geprägt.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	65%
GE/GI-untypische Nutzung	35%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Gebiet bereits hochverdichtet. Neben Betrieben des Großhandels, des Handwerks, des wissensintensiven Gewerbes, Kleingewerbe und sonstigen gewerblichen Nutzungen befinden sich an dem Standort zahlreiche Fachmärkte z.B. für Möbel, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge, Tiernahrung etc.

Gebietscharakter der Umgebung

Nähe zur Wohnbebauung Wohlersweg und direkter Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Gut Moor. Durch die gewachsene Infrastruktur ist eine Nahversorgung des Gebietes gegeben.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	43,64	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	5,78	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	37,86	←
Privateigentum (netto) in ha:	37,64	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,22	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbeflächen

Der Bereich Grossmoorbogen ist weiterhin als Gebiet zur Entwicklung des Naturhaushaltes dargestellt. Östlich angrenzend verläuft der 2. Grüne Ring / die Landschaftsachse Gut Moor.

Verbindliche Bauleitplanung

- Neuland 11 GE II (GRZ 0,7, GFZ 1,4)
GI (GRZ 0,7 GFZ 1,4)
- Neuland 1 (Änd.) GI (GRZ 0,7)

Restriktive §2-B-Planfestsetzungen

Weitgehender Einzelhandelsausschluss. Ausgenommen sind flächenextensive Nutzungen (sog. "Baumarktklausel"). Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Teilflächen am östlichen Rand liegen im Landschaftsschutzgebiet Neuland
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen
- Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Grossmoorbogen und Grossmoordamm. Buslinien 349, 149, 152 über Grossmoorbogen, Buslinie 249 über Grossmoordamm, S-Bahnhaltestelle Harburg

Breitbandversorgung

Im Wesentlichen DSL mit 16-100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Eine besondere Entwicklungschance bietet z. B die Nähe zur Harburger Innenstadt. Das Gewerbegebiet Grossmoorbogen ist hochverdichtet. Aufgrund der besonderen Lage sind auch stadt-wirtschaftlich bedeutende Unternehmen im Bereich Grossmoorbogen ansässig. Im Zentren-Konzept der FHH wurde für diesen Standort aufgrund seiner Vorprägung der Typ des „Fachmarktstandortes“ erkannt.

Besondere Anforderungen des Standortes

Eine Mischung aus Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen prägt das Gewerbegebiet Grossmoorbogen, im übrigen sind eng benachbarte Wohnnutzungen vorhanden. Das Gebiet hat ein Image als verkehrsgünstig gelegenes Gewerbegebiet entwickelt.

Erweiterungspotenziale

Eine Verdichtung an einzelnen Standorten ist nur intern möglich, z.B. in den rückwärtigen Bereichen. Eine Verdichtung der gewerblichen Nutzungen ist nur geringfügig möglich.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Städtisches Grundvermögen ist durch Mietverträge z. Zt. gebunden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine oder lediglich geringe Restflächen verfügbar.

Zusammenfassende Bewertung

An den „Fachmarktstandorten“ bestehen Entwicklungsoptionen für nicht zentrenrelevante Fachsortimente (gem. Hamburger Sortimentsliste, insb. Baumarktartikel, Möbel, Kraftfahrzeuge). Eine Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente, die in Konkurrenz zu den Zentren stehen würden, soll ausgeschlossen bleiben, bzw. zur Stärkung der Harburger Innenstadt zurückgedrängt werden. Die „Fachmarktstandorte“ sind ausdrücklich nicht als reine Einzelhandelsagglomerationen gedacht. Neben der Entwicklungsoption für den Einzelhandel ist auch weiterhin die Ansiedlung und der Erhalt originär gewerblicher Nutzungen von Bedeutung
Eine verträgliche Nachbarschaft zum Erholungsgebiet Neuländer Baggersee ist anzustreben.

Geplante Maßnahmen

Aktuell keine Handlungsschritte erforderlich.

02 GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET GROSSMOORDAMM-WEST

Harburg



Grossmoordamm | Luftbild



Grossmoordamm | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Grossmoordamm liegt östlich der Harburger Innenstadt in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Großmoorbogen. Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch großflächige Gewerbenutzungen und vereinzelte Einzelhandelsstandorte. Weiterhin sind ein Umspannwerk sowie die ehemalige Deponiefläche als Übergang zur freien Landschaft prägend. Die Flächen befinden sich in räumlicher Nähe zu BAB 253 und BAB 1 sowie zur Fernbahn.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	72 %
GE/GI-untypische Nutzung	22 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	6 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIE vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Gebiet bereits verdichtet, einzelne Flächen sind freizuhalten (bezüglich Leitungsführung zum Umspannwerk). Vereinzelt städtische Flächen in möglicher Disposition.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet ist durch die Nähe zur Harburger Innenstadt gut erschlossen. Es besteht ein direkter Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet Gut Moor. Durch die gewachsene Infrastruktur ist eine Nahversorgung des Gebietes gegeben.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	21,85	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,87	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	20,98	←
Privateigentum (netto) in ha:	19,84	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	1,14	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Gewerbliche Bauflächen
Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk). Östlich angrenzend liegt eine naturbestimmte Fläche (Ehem. Deponie).

LAPRO Gewerbeflächen

Der Bereich Grossmoordamm ist als Gebiet zur Entwicklung des Naturhaushaltes ausgewiesen. Der südliche und östliche Rand stellen den Übergang zur angrenzenden Landschaftsachse dar.

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Harburg Industriegebiet

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Großmoordamm und auch "rückwärtig" über die Hörstener Straße. Im Falle einer weiteren Verdichtung wären interne Erschließungsmaßnahmen zu prüfen.

Buslinien 349, 149, 152 über Großmoorbogen, Buslinie 249 über Großmoordamm Richtung S-Bahnhaltestelle Harburg.

Breitbandversorgung

Im Wesentlichen DSL mit 16-50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	1
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Großflächiges Gewerbe, nicht erheblich belastendes Gewerbe ohne besonderen Anspruch auf Umfeldqualität und Adressbildung.

Besondere Anforderungen des Standortes

Ein teilweise hoher Grundwasserspiegel im Gebiet bedingt bei einigen Grundstücken bauliche Einschränkungen bzw. notwendige Anpassungen. Anforderungen des Freiraumverbundes (2. Grüner Ring) sind zu berücksichtigen.

Erweiterungspotenziale

Geringe Erweiterungspotenziale, weiterhin sind zukünftig lediglich Nachverdichtungsmöglichkeiten denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Wenige öffentliche Grundstücke in der Vermarktung.

Zusammenfassende Bewertung

Die städtischen Flächen sollen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Geringer Umnutzungsdruck hinsichtlich der Etablierung von Einzelhandelsnutzungen.

Geplante Maßnahmen

Mittelfristig ist ein Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels durch einen Bebauungsplan erforderlich.

03 GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET GROSSMOORDAMM-OST

Harburg



Grossmoordamm | Luftbild



Grossmoordamm | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt östlich des vorhandenen Gewerbegebiets Grossmoordamm –West am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Der ehemalige Deponiestandort ist eine der größeren Industrie-Potenzialflächen im Bezirk Harburg.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	5 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	95 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk Vermarktung durch HIE

Gebietscharakter des Standortes

Naturbelassene Fläche, seit der Schließung der Deponie weitgehend ungenutzt. Im Nordosten befindet sich eine Busvermietung, eine östliche Teilfläche stellt ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG dar (Sümpfe und Niedermoore).

Gebietscharakter der Umgebung

Nordwestlich schließt das Gewerbe- und Industriegebiet Großmoordamm an. Nördlich der Straße Großmoordamm beginnen die den Neuländer See umgebenden Grünflächen. Östlich schließt eine Kleingartenanlage an. Im Süden verläuft hinter einem Umspannwerk der DB und einer Einfamilienhausbebauung die Trasse der Fernbahn.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	12,00	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	12,00	←
Privateigentum (netto) in ha:	0,50	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	11,50	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Naturbestimmte Flächen
- LAPRO Naturnahe Landschaft, Altablagerung, die Fläche ist Bestandteil einer Landschaftsachse und des 2. Grünen Ringes

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Harburg Industriegebiet

§2-B-Planfestsetzungen :-

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen ist über den Großmoordamm und die Hörstener Straße gegeben. Die Erschließung ist für mittelgroße LKW problemlos möglich. Vom Großmoordamm bestehen Einschränkungen der LKW-Anfahrbarkeit aufgrund des reduzierten Straßenquerschnitts. Diese müsste ggf. angepasst werden.

In 2.500 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 und in ca. 900 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg-Mitte der BAB253 zu erreichen. Der S- und Fernbahnhof Harburg liegt ca. 1.300 m entfernt.

Buslinien: 245, 152, 149 und 349 in Richtung Harburg Bahnhof, Gut Moor, Marmstorf, Steinwerder, Roydorf

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	11,5 ha
privat (>1ha)	-

Die Fläche bietet als ausgewiesene Industriefläche eine verhältnismäßig große, zusammenhängende Fläche für das produzierende Gewerbe.

Der Standort liegt im räumlichen Zusammenhang mit den GE-Standorten Großmoorbogen und Großmoordamm, ggf. sind Synergieeffekte zu erwarten.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Vorhandene Altablagerung, unzureichender Ausbauzustand Großmoordamm. Aus der Nachbarschaft zu dem im Süden vorhandenen Wohngebiet und den Kleingärten im Osten ergeben sich Einschränkungen bezüglich lärmemittierender Nutzungen.

Zusammenfassende Bewertung

Großflächiges, zentral gelegenes Flächenpotenzial für gewerbliche Nutzungen, Sanierungsnotwendigkeiten für die ehemalige Deponie sind weiter zu prüfen. Landschaftsachse sowie Fuß- und Radwegeverbindung des 2. Grünen Rings sind bei den Überlegungen für eine Wieder-/Umnutzung dieser Flächen zu beachten.

Geplante Maßnahmen

Bezirkliche Betreuung der Standortentwicklung

04 GEWERBEGEBIET NEULÄNDER KAMP

Harburg Neuland



Neuländer Kamp | Luftbild



Neuländer Kamp | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet liegt östlich der Harburger Innenstadt am Autobahnzubringer Neuländer Straße. Dementsprechend kann dem Gewerbegebiet die Funktion eines "Stadttores" zugeschrieben werden. Das Gebiet weist eine verkehrsgünstige Lage auf (Nähe zu BAB 253 und BAB 1 sowie Fernbahn).

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	51 %
GE/GI-untypische Nutzung	49 %
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Gebiet bereits verdichtet, einzelne Flächen sind für eine Entwicklung verfügbar. Durch die Lage an der Neuländer Straße erfüllt das Gewerbegebiet die Ausbildung eines „Eingangstores“ zum Innenstadtbereich. Der hohe Anteil GE/GI-untypischer Nutzungen ergibt sich aus der auf mehreren Flächen kartierten Dienstleistung/Büronutzung. Dabei handelt es sich überwiegend um die Flächen eines internationalen Dienstleisters aus der Laboranalytik. Die Nutzung ist planrechtskonform.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist gewerblich entwickelt. Östlich grenzt das Wohngebiet Wohlersweg, nördlich das Wohngebiet Weserstieg an die Gewerbeflächen. Durch die gewachsenen Struktur sind Synergieeffekte zwischen den Gewerbebetrieben vorhanden.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	13,50	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,30	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	9,90	←
Privateigentum (netto) in ha:	9,10	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,80	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbeflächen; Entwicklungsbereich naturhaushalt, nördlich verläuft die Landschaftsachse Neuland.

Verbindliche Bauleitplanung

Neuland 20 / Harburg 58: GE (GRZ 0,6; GFZ 1,2-1,8; GH max. 8,0 bis 17,0 m
 §2-Festsetzungen: Für das Gebiet Neuländer Kamp sind ein Einzelhandelsausschluss sowie Gestaltungsfestsetzungen ausgewiesen. Zusätzlich sind privatrechtliche Vereinbarungen vorhanden, die für den Neuländer Gewerbepark Nutzungsbeschränkungen festlegen. Im östlichen Teilbereich, mit räumlicher Nähe zum Wohlersweg, sind emissionsträchtige Gewerbebetriebe nicht zulässig. Angrenzend sind Kleingartenanlagen vorhanden.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen
Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung
 Zufahrt über Neuländer Kamp und Neuländer Straße. Buslinien 149, 152, 349 über Neuländer Straße in Richtung S-Bahnhaltestelle Harburg.

Breitbandversorgung

Im Wesentlichen DSL, tlw. Glasfaser mit 16-100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Großflächiges produzierendes Gewerbe, Betriebe mit Augenmerk auf Außenwirkung sind vorhanden. Eine Entwicklung ist nur noch in kleinem Rahmen möglich.

Besondere Anforderungen des Standortes

Nähe zu den Wohngebieten Wohlersweg und Weserstieg.

Erweiterungspotenziale

Erweiterungen sind nur in kleinteiligem Rahmen oder durch Nachverdichtungsmaßnahmen, bzw. Abbruch / Neubau denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Neuländer Kamp ist bereits entwickelt, lediglich kleinteilige Entwicklungsoptionen sind umsetzbar. Die als GE/GI-untypisch kartierten Nutzungen aus dem Bereich der Dienstleistung- und Büronutzungen fügen sich in die Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes ein und werden dort auch perspektivisch ihren Standort haben. Das Image als zentrennaher, verkehrsgünstig gelegener Gewerbebestandort hat zu einer intensiven Flächennachfrage in diesem Bereich geführt.

Geplante Maßnahmen

-

05 GEWERBEGEBIET LEWENWERDER

Harburg Neuland



Lewenwerder | Luftbild



Lewenwerder | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gebiet liegt östlich der Harburger Innenstadt im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen am Großmoordamm. Das Gebiet weist eine verkehrsgünstige Lage auf (Nähe zu BAB 253 und BAB 1 sowie Fernbahn).

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	71 %
GE/GI-untypische Nutzung	29 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen sind Bestandteil des ab dem Jahr 2000 auf Grundlage des Bebauungsplans Neuland 20 entwickelten Gewerbegebiets zwischen Großmoordamm und Neuländer Straße. Östlich der Straße Lewenwerder besteht eine kleinteilige gewerbliche Nutzung mit einem Schwerpunkt auf Kfz-bezogenem Gewerbe. Die westlichen Flächen werden durch einen Elektrotechnikbetrieb sowie auf zwei Teilflächen temporär zur Flüchtlingsunterbringung genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Nach Norden schließen ein Grünstreifen und Gewerbeflächen an. Nach Osten folgt hinter einem Kleingartenstreifen die Wohnbebauung entlang des Wohlerswegs und anschließend das Gewerbegebiet am Großmoorbogen. Westlich und südlich liegt die BAB253 mit ihren Auffahrten.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	4,53	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,54	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	3,99	
Privateigentum (netto) in ha:	2,74	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	1,25	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbeflächen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Verbindliche Bauleitplanung

Neuland 20 / Harburg 58: GE; GRZ 0,6; GFZ 1,2, GH

§2-Festsetzungen:

Einzelhandelsausschluss, Ausschluss emissionsträchtiger Betriebe auf östlicher Teilfläche, Vorgaben zur Gestaltung, Grünfestsetzungen, Zonierung der Grundstücke für Büro-/ Verwaltungsgebäude, bzw. Lagerplätze/Produktionsbereiche

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen erfolgt von der Straße Lewenwerder. Diese ist über den Wohlersstieg an den Großmoordamm angebunden. Durch die verschwenkte Zufahrt vom Großmoordamm in den Wohlersstieg besitzt das Gewerbegebiet nur eingeschränkte Sichtbarkeit vom Hauptstraßennetz. Die Erschließung ist für mittelgroße LKW problemlos möglich. Die Straßenkapazität der Erschließungsstraße Lewenwerder muss für Schwerlastverkehre überprüft und ggf. angepasst werden. In 400 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Harburg-Mitte der BAB253 und in 3.000 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 zu erreichen. Der S- und Fernbahnhof Harburg liegt 800 m entfernt. Die Lage mit kurzer Anbindung an die Fernstraßen sowie der räumlichen Nähe zur Harburger Innenstadt stellen positive Standortfaktoren dar. Buslinien: 152, 245, 149, 349 in Richtung Harburg Bahnhof, Gut Moor, Marmstorf, Steinwerder, Roydorf Über den Neuländer Platz ist eine fußläufige Anbindung an die Harburger Innenstadt und den übergeordneten ÖPNV gegeben

Breitbandversorgung

Im Wesentlichen DSL, tlw. Glasfaser mit 16-100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	1,25
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Handwerk und andere kleinteilige Gewerbenutzungen, Nähe zum Zentrum mit guter Infrastruktur. Entwicklungschancen zum bezirklichen Gewerbehofstandort. Der Standort ist innenstadtnah und liegt in einem Konglomerat aus Gewerbegebieten. Entsprechend sind Synergieeffekte zu erwarten.

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

Flächenpotenziale ergeben sich nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung. Für die Gebäude der Flüchtlingsunterbringung wurde eine bis zum 31.08.2020 befristete Genehmigung erteilt.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Aus bezirklicher Sicht ist eine kleinteilig geprägte Nutzung der Flächen als Gewerbehofstandort mit dem Schwerpunkt Handwerk im Sinne des Masterplans Handwerk Entwicklungsziel.

Geplante Maßnahmen

-

06 HUB + NEULAND (NL23)

Harburg



NL23 | Luftbild



NL23 | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt in der Neuländer Elbmarsch westlich der BAB1 direkt an der Anschlussstelle Hamburg-Harburg. Der Standort ist als Logistik-Standort geplant, die Flächen sind bereits für logistische Zwecke disponiert.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Entsprechend einem Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt (Drucksache 2007/319) entsteht an dieser Stelle ein Logistikstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung (Projektentwicklung ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH). Der dafür aufgestellte Bebauungsplan Neuland 23 hat am 12.03.2017 Rechtskraft erlangt. Die zurzeit laufenden Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich Ende 2018 abgeschlossen sein. Das künftige Gewerbe- und Industriegebiet ist ein Klima-Modellquartier.

Gebietscharakter der Umgebung

Die neuen Gewerbeflächen sind im Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten wird der Standort von der Bundesautobahn A1 begrenzt. Südlich der im Süden der Flächen verlaufenden Neuländer Straße liegt der Neuländer See mit umgebenden Grünbereichen. Weiter Westlich erstrecken sich im Süden der Neuländer Straße die Gewerbegebiete am Großmoorbogen und Neuländer Kamp.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	26,90	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	noch unklar	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	noch unklar	
Privateigentum (netto) in ha:	0,00	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	26,90	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafen, entlang A1 und Neuländer Straße Entwicklungsbe- reich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Neuland 23 GI, GRZ 0,8, max. Höhe baul. Anlag. 14 bis 25 m §2-B-Planfestsetzungen: U.a. Ausschluss von hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen erheblich belästigenden Anlagen und Betrieben, Ausschluss von bestimmten Störfallbetrieben, Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1, Lärmkontingentierung, gestalterische Festsetzungen, Anpflanzungs- und Begrünungsgebote, Dachbegrünung, Oberflächenversickerung

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen erfolgt von der Neuländer Straße. In weniger als 500 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 und in ca. 1.500 m die Anschlussstelle Hamburg-Neuland der BAB253 zu erreichen.

Eine ÖPNV-Anbindung wurde bisher nicht hergestellt.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Das Logistikgebiet ist durch Ausschreibung der FHH an die Deutsche Post DHL Group vermarktet worden. Das Plangebiet hat als Klimamodellquartier Strahlwirkung über das Bezirksgebiet hinaus.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Neuland und des Baggersees Neuland. Im Umfeld befinden sich sensible Nutzungen, entsprechend sind die industriellen Nutzungsoptionen gem. B-Plan NL23 hier eingeschränkt.

Zusammenfassende Bewertung

In Herrichtung befindlicher, gut erschlossener Logistikstandort. Fläche ist vergeben. Derzeit bestehen keine Erweiterungspotenziale. Perspektivisch wäre ggf. eine Erweiterung des GI-Standortes nach Westen zu diskutieren. In diesem Zusammenhang ggf. vorhandene Ansprüche auf Ersatzflächen bei Inanspruchnahme bestehender Kleingärten sind zu beachten.

Geplante Maßnahmen

-

07 GEWERBEGEBIET SCHLACHTHOFSTRAÙE

Harburg Neuland



Gewerbegebiet Schlachthofstraße - Luftbild



Gewerbegebiet Schlachthofstraße

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen zentral und über die BAB253 gut erschlossen in einem Gewerbe-Konglomerat östlich der Harburger Innenstadt. Die Einrichtung des ElbCampus der Handwerkskammer südlich des Gebietes erzeugt überbezirkliche Strahlkraft.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	13 %
GE/GI-untypische Nutzung	8 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	79 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 Bezirk HIE vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die zur Verfügung stehenden Flächen mit planungsrechtlicher Gewerbegebietsausweisung im Bereich der Schlachthofstraße sind bis auf kleinere Teilflächen im nördlichen Teil und eine Flüchtlingsunterbringung zurzeit ungenutzt. Die Flüchtlingsunterkunft soll 2018 geschlossen werden. Die Sanierung einer auf der Flächen ehemals betriebenen Deponie ist abgeschlossen. Teilflächen stehen unter Biotopschutz (Feldgehölze, Sumpfwald).

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist durch die westlich der Schlachthofstraße gelegenen großflächigen Handelseinrichtungen sowie den im Süden seit 2008 angesiedelten Elbcampus, ein Bildungs – und Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg mit dem Zentrum für Energie-, Wasser– und Umwelttechnik (ZEWU) geprägt.

02 GRÖÙE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	8,00	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,74	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	6,26	
Privateigentum (netto) in ha:	1,03	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	5,23	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Gewerbliche Bauflächen
Grünflächen

LAPRO Gewerbeflächen

Der Bereich ist gegliedert und gefasst durch eingeschränkt nutzbare Grünanlagen. Das Gebiet ist insgesamt als Entwicklungsbereich Na turhaushalt ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung

BP Harburg 66 -Neuland 22 GE (GRZ 0,8, GH 17)

Restriktive §2-B-Planfestsetzungen

Vorgaben zur Gestaltung (Klinker), Grünfestsetzungen etc.

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen ist über die Schlachthofstraße gegeben. Eine interne Erschließung wäre bei Bedarf herzustellen.

In 400 m sind die Anschlussstellen Hamburg-Harburg-Mitte und Hamburg Neuland der BAB253 und in 2300 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 zu erreichen. Der S– und Fernbahnhof Harburg liegt ca. 600 m entfernt. Die Lage mit direkter Anbindung an Fernstraßen und Fernbahn sowie der räumlichen Nähe zur Harburger Innenstadt ist als positiv zu bezeichnen.

Buslinien 349, 153, 149, 142 in Richtung Harburger Binnenhafen, Bahnhof Harburg, Heimfeld, Stove, Reiherstieg, Roydorf

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

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

Die 2 ha umfassen die Fläche der nördlichen GE-Fläche zwischen Grünstreifen und bestehenden gewerblichen Nutzungen. Auf der südlichen Fläche sind bereits konkrete Bauvorhaben in der Vorbereitung.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Auf Teilen der Flurstücke besteht eine Altlastenproblematik aufgrund eines erkannten Grundwasserschadens. Entsprechende Maßnahmen sind bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Auf einem Teil der Flurstücke ist eine Grünfläche mit Oberflächenentwässerung vorgesehen, die auch eine Wegevernetzung mit dem Bereich des Bebauungsplans Harburg 63 darstellt.

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen werden aktuell gemeinsam mit dem Binnenhafen als Harburger F&I Park—Harburg entwickelt. Die in Vorbereitung befindlichen Ansiedlungen fügen sich in dieses Konzept ein. In Bezug auf die im Norden vorhandenen Nutzungen ist ggf. eine Nutzungsintensivierung zu prüfen. Eine Wegevernetzung Richtung Westen bis in den Binnenhafen ist perspektivisch auf Höhe des mittigen Grünstreifens angedacht.

Geplante Maßnahmen

Prüfung der Auswirkung des Grundwasserschadens und ggf. Sanierung. Entwicklung und Vermarktung der freien Gewerbeflächen.

08 GEWERBEGEBIET NEULÄNDER QUARREE

Harburg



Neuländer Quarree | Luftbild



Neuländer Quarree | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen westlich der Hannoverschen und südlich der Neuländer Straße. Die direkte Anbindung an die Wasserlagen des Harburger Binnenhafens und die räumliche Nähe zur Harburger Innenstadt bieten ein großes Potenzial.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbefoh

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung - %

GE/GI-untypische Nutzung - %

Keine Nutzung (bebaut) - %

Keine Nutzung (unbebaut) 100 %

bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung

Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen sind Bestandteil des Projektes Neuländer Quarree. Dieses sieht eine wasserbezogene verdichtete Bebauung mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor. Der Gewerbestandort umfasst die für eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehenen südlichen Flächen, welche als Technologiepark projektiert sind.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Standort ist durch seine Lage im Binnenhafen charakterisiert. Westlich des östlichen Bahnhofkanals entstehen auf ehemaligen Bahnflächen neue verdichtete Gewerbebauten im Quartier Harburger Brücken. Nördlich liegen ehemals industriell genutzte Flächen mit denkmalgeschützter Bausubstanz. Die Flächen werden zur Zeit für eine gemischte verdichtete Nutzung vorbereitet (Bebauungsplan-Entwurf Harburg 68). Auf der südlich gelegenen Industriefläche befindet sich ein chemisches Industrieunternehmen, westlich schließen Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	2,95	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-	
Privateigentum (netto) in ha:	2,95	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafen, Wald, das Gebiet ist insgesamt als Entwicklungsreich Naturhaushalt ausgewiesen, entlang des östl. Bahnhofkanals: Grüne Wegeverbindung.

Verbindliche Bauleitplanung

BP Harburg 62 GE (GRZ 0,8, GH 12, 12-16 m)

Restriktive §2-B-Planfestsetzungen

U.a. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben, Tankstellen, Lagerhäuser,

Lagerplätze, Schank- und Speisewirtschaften, Spielhallen, Grünfestsetzungen etc., entlang der Hannoverscher Straße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Fläche ist über die Hannoversche Straße gegeben. Die interne Erschließung ist noch herzustellen. In 450 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Neuland der BAB253 und in 2.300 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 zu erreichen. Der S- und Fernbahnhof Harburg liegt 1.000 m entfernt. Die Lage mit kurzer Anbindung an die Fernstraßen stellt einen positiven Standortfaktoren dar.

Buslinien: Haltestellen in der Neuländer Straße und Nartenstraße 142, 154 in Richtung Bahnhof Harburg, Berliner Tor, Kanalplatz, Heimfeld, zahlreiche Buslinien auf der Hannoverschen Straße, bisher ohne Haltestellen, zukünftige Anpassungen sind zu prüfen.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	-
privat (>1ha)	2,95 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Die innere Erschließung ist noch herzustellen. Bei dem südlich gelegene Industrieunternehmen handelt es sich um einen Störfallbetrieb mit Abstandsbereich für schutzwürdige Nutzungen. Im Boden befindliche Altlasten sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Potenzialfläche liegt verkehrsgünstig gelegen im östlichen Binnenhafen. Die Neuländer Straße soll zukünftig als östlicher Eingang zum Binnenhafen städtebaulich und funktional aufgewertet werden. Der Harburger Binnenhafen besitzt als bestehender und weiter wachsender Technologiestandort einen interessanten Nutzungsmix und stellt ein innovatives Umfeld für Neuansiedlungen dar. Durch das bereits bestehende Planrecht und nicht vorhandene Bestandsnutzungen und / oder -gebäude können an diesem Standort auch kurzfristig attraktive gewerbliche Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Geplante Maßnahmen

Weitere Konkretisierung des Nutzungs- und Baukonzeptes der GE-Fläche im Zusammenhang mit der nördlichen MK-Fläche, Herstellung der inneren Erschließung durch den Grundstückseigentümer.

09 GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET BRENNTAG

Harburg



Südlicher Binnenhafen | Luftbild



Südlicher Binnenhafen | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt in direkter Wasserlage am Östlichen Bahnkanal mit Verbindung in den Binnenhafen. Hier ist der Chemikalien-Betrieb Brenntag AG ansässig. Die Schiffbarkeit der Wasserwege ist eingeschränkt gegeben. Die Zugehörigkeit zum Entwicklungsprojekt Harburger Binnenhafen und die damit zusammenhängende Funktion generiert für diesen Standort eine hohe Attraktivität als Eingangstor zum Binnenhafengebiet. Eine räumliche Nähe zur Harburger Innenstadt ist gegeben, überörtliche Anbindungen sind zeitnah erreichbar (BAB 253, Fernbahn).

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	94 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	6 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Fläche liegt im östlichen Teil des Entwicklungsraums Binnenhafen und wird derzeit durch den Chemikalien-Betrieb Brenntag AG vollflächig genutzt. Der Betrieb ist als Störfallbetrieb gem. BlmschG klassifiziert.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist im Umbruch, insb. im östlichen Bereich des Binnenhafens entstehen perspektivisch neue Nutzungen. Nördlich der Fläche befindet sich der noch nicht entwickelte Gewerbestandort Neuländer Quarree. Die weiter westlich gelegenen Bereiche des Binnenhafens sind bereits entwickelt und bieten eine moderne Infrastruktur. Eine Nähe zur Innenstadt ist gegeben.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	5,20	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	5,20	
Privateigentum (netto) in ha:	5,05	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,15	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Gewerbliche Bauflächen , Grünflächen

LAPRO Gewerbeflächen / Industrie und Hafen
Entwicklungsbereich Naturhaushalt
Grüne Webeverbindungen, teilw. Wald

Verbindliche Bauleitplanung

Harburg 62 GI, GRZ 0,8; BMZ 8,0; GH 12
Einzelhandelsausschluss; Ausschluss von geruchsemitierenden Betrieben

Baustufenplan Harburg Industriegebiet

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

südl. Teilfläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren, vorgesehen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans Harburg 63: GE, Parkanlage

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Hauptanbindung erfolgt über die Hannoversche Straße. Die interne Erschließung wurde bislang teilweise über Erschließungsflächen auf den Grundstücken gewährleistet, die Erschließung der südlichen Industrieflächen erfolgt z.Zt. über die Straße Bahnhofsinsel. Im Falle einer Verdichtung müssten diese u.U. angepasst werden. Buslinien 149, 349 nach Harburg. Buslinie 152 nach NeuhoF / Wilhelmsburg.

Breitbandversorgung

Keine Angaben.

05 ENTWICKLUNG

Entwicklungsstrategie

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Funktionen / Chancen

Der vorhandene Betrieb Brenntag AG soll gehalten werden. Grundsätzlich ist dieser Standort für stadtwirtschaftlich bedeutsame Gewerbebetriebe geeignet, die Wasserlage ist zur Identifikationsbildung nutzbar.

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

-

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Mögliche Vermarktungsprobleme für publikumsoffene Gewerbenutzungen durch die Nähe zu einem Störfallbetrieb.

Zusammenfassende Bewertung

Der im Bestand vorhandene Betrieb Brenntag AG soll perspektivisch gehalten werden. Verdichtungs- / Entwicklungsmöglichkeiten bestehen insofern nicht. Grundsätzlich ist der Standort für eine industrielle Nutzung gut geeignet.

Geplante Maßnahmen

-

10 GEWERBEGEBIET SEEVESTRAÙE

Harburg



SeevestraÙe | Luftbild



SeevestraÙe | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet SeevestraÙe liegt westlich der Hannoverschen StraÙe beidseits der SeevestraÙe. Das Gebiet wird derzeit überplant und soll durch neue Flächenzuschnitte für eine gewerblichen Nutzung optimiert werden, unter anderem ist eine Verlegung des östlichen Teils der SeevestraÙe vorgesehen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	20 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	60 %
Keine Nutzung (unbebaut)	20 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Historischer Industriestandort zwischen Bahnhof und Hafen, z.Zt. aufgrund mangelhafter Bausubstanz in großen Teilen ungenutzt. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Harburg 63 ist eine funktionale und räumliche Neuordnung der Flächen in Vorbereitung. Im Südwesten grenzt der Standort unmittelbar an den Seevekanal.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Flächen sind Teil des Harburger Binnenhafens. Auf der nördlich gelegenen Industriefläche befindet sich ein chemisches Industrieunternehmen, westlich und südlich schließen Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen an. Die westlich gelegenen z. T. denkmalgeschützten Industrieanlagen werden durch ein Maschinenbauunternehmen genutzt.

02 GRÖÙE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	3,60	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,00	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	2,60	
Privateigentum (netto) in ha:	2,60	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafen, Wald
Das Gebiet ist insgesamt als Entwicklungsbereich Naturhaushalt ausgewiesen.	

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Harburg	Industriegebiet
§2-B-Planfestsetzungen -	
Harburg 25-Heimfeld 18	Straßenverkehrsfläche

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

Das Planverfahren Harburg63 befindet sich derzeit in Vorbereitung.

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Derzeit ist das Plangebiet voll erschlossen. Durch die Neuordnung des Plangebietes H63 wären auch die Abfahrbarkeit über die neue SeevestraÙe und / oder die Hannoversche StraÙe, sowie die interne Erschließung auf den Gewerbegrundstücken neu zu planen.

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen erfolgt über die SeevestraÙe. Im Rahmen der Neuordnung der Verkehre im Binnenhafen wird die verlegte SeevestraÙe zukünftig Teil des Harburger HauptstraÙennetzes werden.

In 850 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Harburg-Mitte der BAB253 und in 3.000 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 zu erreichen. Der S- und Fernbahnhof Harburg mit zahlreichen Buslinien liegt 300 m entfernt und ist fuÙläufig zu erreichen. Die Lage mit kurzer Anbindung an die FernstraÙen sowie der räumlichen Nähe zur Harburger Innenstadt stellen positive Standortfaktoren dar. Mit dem geplanten Bau eines Fuß- und Radwegetunnels zum Seeveplatz würde sich entlang der Seevekanals eine Hauptzugangsachse vom Bahnhof zum Binnenhafen entwickeln.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	-
privat (>1ha)	2,60 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Die Neuordnung des Bereiches im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist noch nicht abgeschlossen. Das nördlich gelegene Industrieunternehmen ist ein Störfallbetrieb, die nördlichen Flächen des Standortes liegen innerhalb des für den Störfallbetrieb definierten Abstandsbereichs für schutzbedürftige Nutzungen.

Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen der Neuordnung entstehen hier direkt an die Harburger Innenstadt angrenzend und verkehrsgünstig gelegen neue Flächen für höherwertige gewerbliche Nutzungen. Der Harburger Binnenhafen besitzt als bestehender und weiter wachsender Technologiestandort einen interessanten Nutzungsmix und stellt ein innovatives Umfeld für Neuan-siedlungen dar.

Geplante Maßnahmen

Derzeit erfolgt die Ausarbeitung eines städtebauliches Funktionsplans, der Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren H63 sein soll. Notwendig sind weiterhin neuer Zuschnitte der Bauflächen, der StraÙenausbau und die Verlegung der SeevestraÙe. Weiterhin ist eine direkte fuÙläufige Anbindung an die Innenstadt entlang des Seevekanals geplant.

11 INDUSTRIEGEBIET HARBURG-FREUDENBERGER

Harburg



Harburg-Freudenberger | Luftbild



Harburg-Freudenberger | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gebiet stellt eine Fläche im Übergangsbereich zwischen Harburger Innenstadt und Binnenhafen dar. Die Bestandsgebäude der Firma Harburg-Freudenberger im südlichen Teilbereich sind denkmalgeschützt. Durch die geplante Umlegung der Seevestraße werden im direkten Umfeld neue Flächenpotenziale für gewerbliche und industrielle Nutzungen geschaffen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung

Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Firma Harburg-Freudenberger produziert an dieser Stelle als alteingesessenes Unternehmen. Die Produktionsstätten stehen unter Denkmalschutz. Der Standort ist aufgrund der Lage an den Bahngleisen an das übergeordnete Schienennetz angebunden, räumlich vom Innenstadtbereich jedoch getrennt.

Gebietscharakter der Umgebung

Die derzeit ebenfalls durch Harburg-Freudenberger genutzten Flächen östlich des Seevekanals und nördlich der Seevestraße werden perspektivisch anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	2,16	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	2,16	●
Privateigentum (netto) in ha:	2,16	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbeflächen / Industrie und Hafen
	Entwicklungsbereich Naturhaushalt
	Grüne Webeverbindungen

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Harburg Industriegebiet

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren Harburg 63 GI; GH 16; Denkmalschutz (Ensemble)

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Hannoversche Straße. Für eine optimierte Nutzung des Gebietes ist die Umlegung der Seevestraße erforderlich, dies ist in Planung. Interne Erschließungsanlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Öffentliche, barrierefreie Fußwegeanbindung ist dringend zu optimieren.

Breitbandversorgung

Keine Angaben

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Nähe zum Zentrum mit guter Infrastruktur. Die Industrielle Nutzung soll perspektivisch für Arbeitsplätze in guter, wohnortnaher Lage, erhalten werden.

Besondere Anforderungen des Standortes

Teilweise stehen die Gebäude unter Denkmalschutz, Wasserlage zur Imagebildung möglich, eingeschränkte Emissionswerte aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Kerngebietsnutzungen.

Erweiterungspotenziale

Keine Erweiterung vorgesehen. Eine Nachverdichtung im Bestand wäre ggf. denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Denkmalschutz auf Teilen der Gebäude. Das laufende B-Plan-Verfahren H63 ist noch nicht abgeschlossen.

Zusammenfassende Bewertung

Perspektivisch soll die Industriefunktion an diesem Ort erhalten werden. Wohnortnahe Produktionsstätten mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen sind zu erhalten.

Geplante Maßnahmen

Umlegung der Seevestraße und Flächenarrondierung der umliegenden GE- und GI-Flächen.

12 GEWERBEGEBIET THEODOR-YORCK-STRASSE

Harburg



Theodor-Yorck-Straße | Luftbild



Theodor-Yorck-Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gebiet westlich des Östlichen Bahnflutkanals grenzt an Kerngebietsflächen an und ist dementsprechend an Auflagen bezgl. Lärm- / Schadstoffemissionen gebunden. Die räumliche Nähe zur Harburger Innenstadt und eine gute Anbindung an die BAB 253 sowie die Fernbahn erzeugen eine attraktive Lage der Flächen, die durch einen Wasserbezug nochmals betont wird. Gegebenenfalls sind auch Teilfunktionen für das angrenzende Kerngebiet zu übernehmen.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	40 %
GE/GI-untypische Nutzung	40 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	20 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort liegt im Entwicklungsgebiet Harburger Brücken und ist durch die unmittelbare Lage zur Harburger Innenstadt für citynahe Gewerbenutzungen prädestiniert. Die bereits entwickelten Bereiche des Binnenhafens bieten eine standortnahe Versorgungsinfrastruktur. Die Flächen werden innerhalb kurzer Zeit vollständig vermarktet / entwickelt sein. Bei den GE/GI-untypischen Nutzungen handelt es sich um ein Fitnessclub und ein Verwaltungsgebäude. Die Nutzungen sind planungsrechtlich zulässig.

Gebietscharakter der Umgebung

Der Binnenhafen im Bereich Harburger Brücken ist derzeit in Entwicklung, weist aber bereits jetzt eine heterogene Nutzungsstruktur und vielfältige Bautypologien auf. Die vorhandene Infrastruktur ist für die Gewerbeflächen vorteilhaft. Gegenüber des Bahnflutkanals befindet sich mit der Brenntag AG ein Störfallbetrieb.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,40	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,8	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,31	
Privateigentum (netto) in ha:	1,31	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gemischte Bauflächen
- LAPRO Etagenwohnen
- Grünanlage (eingeschränkt nutzbar) zum Östlichen Bahnflutkanal
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt, sowie Grüne Wegeverbindungen

Verbindliche Bauleitplanung

- Harburg 59 GE; GRZ 0,8; GH 6-12
- Einzelhandelsausschluss sowie Ausschluss stark emittierender Betriebe. Ausschluss von Fuhrunternehmen, Tankstellen und Lagerhäusern.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Karnapp / Veritaskai in die Theodor-Yorck-Straße.

Breitbandversorgung

Überwiegend DSL; 16-50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Das Gebiet ist geprägt durch kleinteilige Gewerbenutzungen, die Wasserlage soll zur Identifikationsbildung genutzt werden. Eine besondere Entwicklungschance stellt die Nähe zur Innenstadt dar.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Grundstücke weisen eine eingeschränkte Grundstückstiefe aus.

Erweiterungspotenziale

Keine Erweiterung vorgesehen, ggf. ergeben sich Umnutzungs- und Verdichtungspotenziale im Bestand

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Gegenüber liegt der Störfallbetrieb Brenntag AG, ggf. bestehen Einschränkungen innerhalb eines Achtungskreises. Westlich schließt Wohnbebauung an.

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen sind bereits entwickelt, Erweiterungspotenziale bestehen nicht. Lediglich kleinteilige Verdichtungsmaßnahmen sind denkbar.

Die als GE/GI-untypisch kartierten Nutzungen fügen sich in die Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes ein und sind für die besondere Lage zwischen Störfallbetrieb und Wohnbebauung geeignet.

Insgesamt strebt das BA Harburg eine intensive, mehrgeschossige Gewerbenutzung, an dabei sollen diese Baumaßnahmen auch eine Abschirmfunktion gegenüber den Emissionen der industriellen Nutzungen auf gegenüberliegenden Flächen gewährleisten. Ziel ist eine arbeitsplatzintensive Gewerbestruktur. Die Projektentwicklung der Flächen durch die AURELIS Real Estate GmbH ist Teil des Gesamtprojektes Harburger Binnenhafen.

Geplante Maßnahmen

-

13 GEWERBEGEBIET NARTENSTRASSE / HANNOVERSCHE STRASSE

Harburg



Nartenstraße/Hannoversche Straße | Luftbild



Nartenstraße/Hannoversche Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen östlich des Binnenhafens zwischen Verkehrshafen, Nartenstraße und Harburger Umgehung. Südlich grenzt die Neuländer Straße an das Gebiet. Die Flächen sind im Zuschnitt teilweise kleinteilig, insb. im Bereich östlich der Hannoverschen Straße. Die Flächen mit Anbindung an den Verkehrshafen weisen eine hohe Attraktivität auf, die Nähe zu überörtlichen Verkehrsanbindungen ist gegeben. Der unmittelbare räumliche Zusammenhang mit Kerngebietsnutzungen bedingt eine Begrenzung der Lärm- und Schadstoffemissionen.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	50 %
GE/GI-untypische Nutzung	13 %
Keine Nutzung (bebaut)	29 %
Keine Nutzung (unbebaut)	8 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist bereits verdichtet und differenziert gewerblich genutzt. Insg. ist eine Mischung aus Dienstleistungsnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Großhandel vorhanden. Die Flächen westlich der Nartenstraße sind durch großflächige Betriebe genutzt, teilweise durch großflächigen gewerblichen Einzelhandel. Der zurzeit leerstehenden Gebäudekomplex nördlich der Neuländerstraße, ehemals Hamburg New Yorker Gummwaren Compagnie, steht unter Denkmalschutz und ist ortsbildprägend. Für diesen Bereich wurde die Planung „Hafenquartier Harburg“ mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen entwickelt.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist durch die direkte Lage am Wasser (Verkehrshafen), Verkehrsstrassen (BAB253; Bahnstrecke) und die Nähe zur Harburger Innenstadt geprägt. Die Infrastruktur der Umgebung ist gut erreichbar.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	9,83	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,67	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	9,16	←
Privateigentum (netto) in ha:	7,83	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	1,33	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbe / Industrie / Hafen
	Entwicklungsbereich Naturhaushalt
	Grüne Wegeverbindungen am Wasser
	Entwickeln des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

<u>Baustufenplan Harburg</u>	Industriegebiet
<u>Harburg 10 / Neuland 7</u>	Straßenverkehrsflächen
<u>Harburg 67 / Heimfeld 46</u>	GE; GRZ 0,8; GH 14;
	MK; GRZ 0,4; GH 19

Emissionsintensive Unternehmen sind nicht zulässig. Einzelhandelsausschluss. Aufenthaltsräume sollen auf der lärmabgewandten Seite untergebracht werden.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren: Harburg 68 für den Teilbereich „Hafenquartier Harburg“ (MU, MK)

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen
Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung
 Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Nartenstraße und / oder die Hannoversche Straße / Marschwinkel. Die interne Erschließung der Flurstücke erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück. Buslinie 153 Richtung Harburg

Breitbandversorgung

Ausschließlich DSL; max. 16 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Besondere Entwicklungschance birgt die Nähe zur Innenstadt und die Wasserlage. Auch Wohnnutzungen werden an geeigneten Standorten angestrebt.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die BAB 253 und die Bahnstrecke sind starke Lärmemittenten, Bestandsgebäude des Hafenquartiers sind wegen Nitrosaminbelastung nur mit besonderen baulichen Maßnahmen nutzbar.

Erweiterungspotenziale

Erweiterungsoptionen bestehen insb. durch Neuordnung im nördlichen Bereich Nartenstraße. Sofern es zu einer Verlagerung des Handelshofes kommt, könnten höherwertige gewerbliche Nutzungen und in Teilen auch Wohnungsbau, umgesetzt werden.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Starke Lärmbelastung auf einzelnen Flächen, Denkmalschutz, Schadstoffbelastungen im Bereich Hafenquartier, sowie bestehende Mindernutzungen.

Zusammenfassende Bewertung

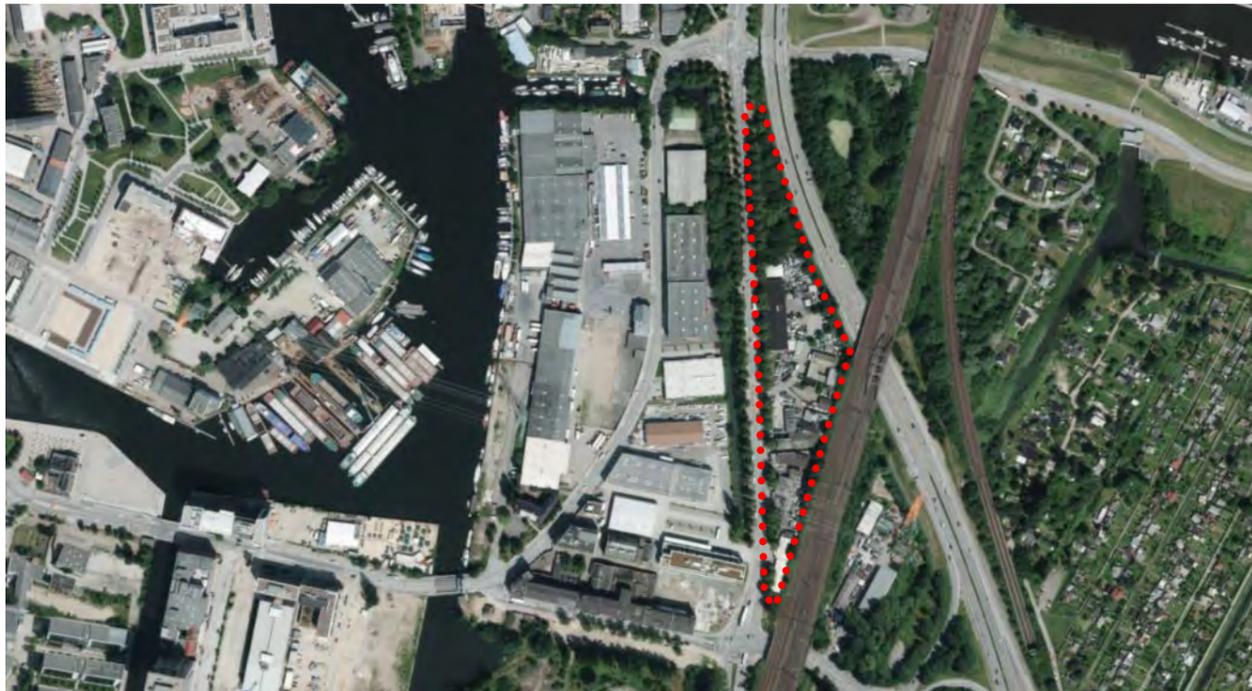
Eine Entwicklung würde insbesondere bei Betriebsaufgaben / -verlagerungen westlich der Nartenstraße in großem Umfang in Gang kommen.

Geplante Maßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren Harburg 68 soll im Bereich Hafenquartier zeitnah abgeschlossen werden.

14 GEWERBEGEBIET HANNOVERSCHE STRASSE

Harburg



Nartenstraße/Hannoversche Straße | Luftbild



Nartenstraße/Hannoversche Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen im nördlich der Neuländer und östlich der Hannoverschen Straße, der Standort ist derzeit durch heterogene Gewerbebetriebe genutzt.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	95 %
GE/GI-untypische Nutzung	5 %
Keine Nutzung (bebaut)	- %
Keine Nutzung (unbebaut)	- %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Wenig verdichtete Gewerbenutzungen, überwiegend Kfz-Handel und –Gewerbe, z.T. Leerstand und sehr schlechter Bauzustand, städtebaulich ungeordnetes Erscheinungsbild.

Gebietscharakter der Umgebung

Lage an historischer Straßenhauptverbindung Harburg – Hamburg, heute an innerstädtischer Hauptverkehrsstraße, Fläche zwischen Hannoverscher Straße und BAB253, funktionale Barriere zum Gewerbegebiet an der Nartenstraße durch den Wasserlauf des Schiffgrabens.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,45	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,32	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,13	←
Privateigentum (netto) in ha:	0,21	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,92	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafens, das Gebiet ist insgesamt als Entwicklungsbereich Naturhaushalt ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung

<u>BP Harburg 10-Neuland 7</u>	Straßenverkehrsflächen
<u>§2-B-Planfestsetzungen</u>	-

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen ist über die Hannoversche Straße sowie die Straße Marschwinkel gegeben. In 450 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Neuland der BAB253 und in 2.300 m die Anschlussstelle Hamburg-Harburg der BAB1 zu erreichen. Der S – und Fernbahnhof Harburg liegt 1.300 m entfernt. Die Lage mit kurzer Anbindung an die Fernstraßen stellt einen positiven Standortfaktoren dar.

Buslinien 149, 152, 153, 154 in Richtung Harburg Bahnhof, Berliner Tor, Roydorf, Wilhelmsburg, Hafen (Breslauer Str.), Reiherstieg

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Flächen sind aktuell verpachtet, eine städtebauliche Neuordnung wäre nur gesamtheitlich sinnvoll.

Zusammenfassende Bewertung

Die bereits gewerblich genutzten Flächen östlich der Hannoverschen Straße werden insbesondere durch wenig verdichtete Gewerbenutzungen geprägt. Langfristig wäre eine städtebauliche Neuordnung mit einer höheren Ausnutzung der Flächen eine Entwicklungsoption an diesem Standort. Optimierte Grundstückszerschnitte und Erschließungsvarianten können eine Verdichtung des Gebietes beschleunigen. Die Flächen sollen auch für Gewerbebetriebe genutzt werden, denen geringe Investitionsmittel zur Verfügung stehen. Ggf. wäre ein Standort für einen Gewerbehof sinnvoll.

Geplante Maßnahmen

Bestandsentwicklung und Intensivierung der gewerblicher Nutzungen, aktive Beförderung von Flächeneffizienz.

15 GEWERBE GEBIET NÖRDLICHER BINNENHAFEN - SCHLOSSINSEL - DAMPFSCIFFSWEG

Harburg



Nördlicher Binnenhafen—Schlossinsel—Dampfschiffsweg | Luftbild



Nördlicher Binnenhafen—Schlossinsel—Dampfschiffsweg | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die dargestellten Gewerbeflächen liegen in Streulage im Gebiet des Harburger Binnenhafens. Für die Nutzung dieser Gewerbeflächen ist eine Kern- und Mischgebietsverträglichkeit Voraussetzung. Die Lage der Flächen in unmittelbarem Wasserbezug erzeugt eine Attraktivität. Die Erschließung der Flächen über die Lotsebrücke und die alternative Zuwegung über den Dampfschiffsweg beeinträchtigen die Nutzungsmöglichkeiten.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	97 %
GE/GI-untypische Nutzung	3 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- ☒ bezirkliche ☐ gesamtstädtische Bedeutung
- ☐ Bezirk ☒ HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind bereits durch bestehende Nutzungen belegt. Teile der Nutzungen sollen im Rahmen der Umstrukturierung des Binnenhafens perspektivisch verlagert und in Wohnungsbaupotenzialflächen umgenutzt werden. Der Großteil der Gewerbenutzungen soll allerdings erhalten bleiben, um den heterogenen Charakter des Binnenhafens beizubehalten.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist heterogen. Wohnnutzungen, Gewerbe- und Industriebetriebe prägen gemeinsam den Binnenhafen. Die neue Lotsebrücke ermöglicht eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur am Veritaskai / Schellerdamm und eine Anknüpfung an die Harburger Innenstadt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	9,19	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,96	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	8,23	●
Privateigentum (netto) in ha:	4,50	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	3,73	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche- / Gemischte Bauflächen
- LAPRO Gewerbe / Industrie / Hafen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Grünanlage (Eingeschränkt nutzbar), grüne Wegeverbindungen
- Teil Landschaftsachse entlang der Süderelbe
- Entwickeln des Landschaftsbildes

Verbindliche Bauleitplanung

Harburg 67 / Heimfeld 46 GE; GRZ 0,2-0,8; Sondergebiete "Werft"

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Die Flächen auf der Harburger Schossinsel sind Bestandteil des Denkmalensembles Harburger Binnenhafen.

- ☐ Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

☒ vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Blohmstraße, alternativ kann der Standort auch von Norden über den Dampfschiffsweg erreicht werden. Die Straßen Dampfschiffsweg und Zitadellenstraße (auch Kehre) sind für die zukünftige Nutzung nicht ausgelegt, ein Ausbau ist im weiteren Planungsprozess durchzuführen. Eine Busanbindung des Binnenhafens an die Harburger Innenstadt ist zur Zeit nur eingeschränkt vorhanden (Buslinie 157 Richtung Harburg / Moorburg). Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und damit auch eine gute Erreichbarkeit der S-Bahn-Station Harburg ist zukünftig vorgesehen.

Breitbandversorgung

Ausschließlich DSL; max. 16 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Die festgesetzten Gewerbegebiete sichern die Standorte traditioneller Betriebe, die im Bereich des Binnenhafens und auf der Schlossinsel mit Wasserbelegenheit angesiedelt sind. Perspektivisch soll lediglich ein kleiner Flächenanteil zu Gunsten von gemischten Nutzungen verlagert werden.

Besondere Anforderungen des Standortes

Das Nebeneinander von Wohnen und Hafennutzungen schränkt zukünftige gewerbliche Nutzungen ein (Emissionen). Diese Mischung ist gleichzeitig aber auch eine Standortqualität.

Erweiterungspotenziale

Großflächige Erweiterungspotenziale bestehen nicht. Ggf. können Einzelflächen verdichtet, bzw. neu geordnet werden.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Kostenrisiken durch archäologisches Vorbehaltsgebiet.

Zusammenfassende Bewertung

Der heterogene Standort birgt eine hohe Standortqualität durch miteinander verwobene Nutzungstypologien. Gewerbe als wohnort- und hafennahe Nutzung ist grundsätzlich an diesem Standort zu halten. Zusätzliche Gewerbenutzungen sind nur durch Umstrukturierungen, bzw. Neuordnung der ausgewiesenen Gewerbeflächen, bzw. Sondergebiete Werft denkbar. Hierunter sind auch Flächen (z.B. Lotsekai) die sich für Betriebe im Sektor Forschung und Innovation eignen und höheren Ansprüchen an Repräsentation genügen. Andere Flächen sollen aus der originären Gewerbeausweisung herausgelöst und in eine gemischte Nutzung überführt werden.

Geplante Maßnahmen

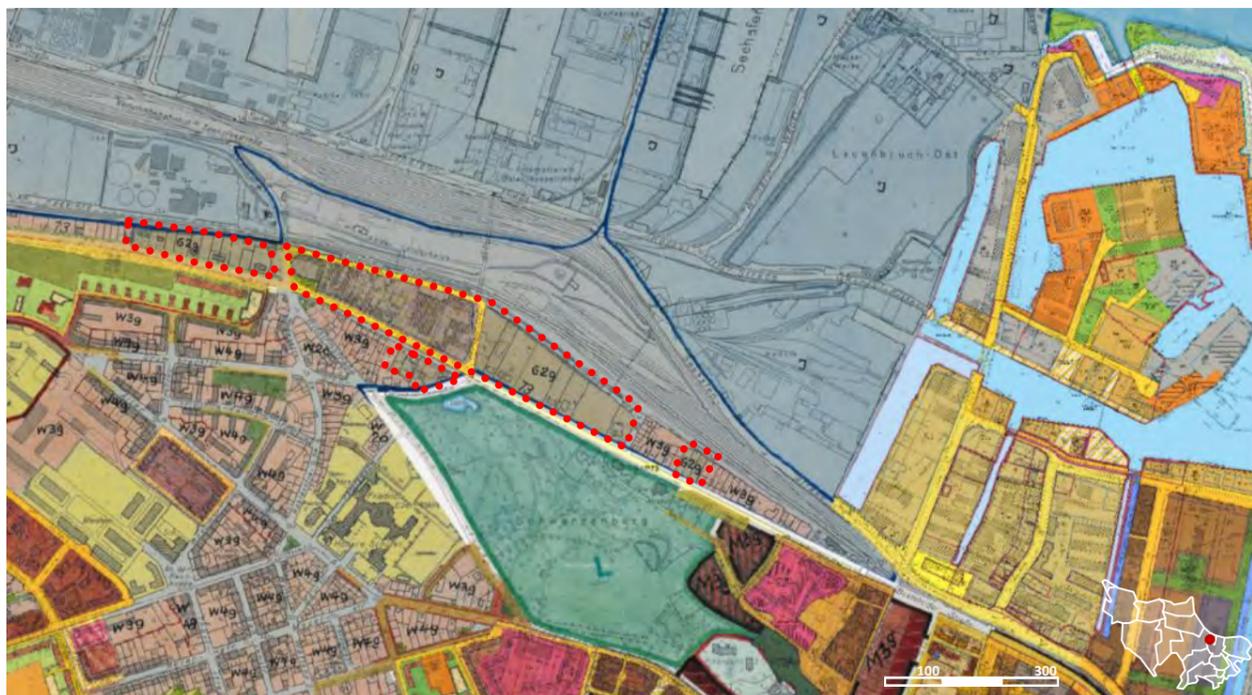
Ein Bebauungsplanverfahren mit Umnutzung in gemischte Bauflächen ist vorzusehen (MU, MK).

16 GEWERBEGEBIET BUXTEHUDER STRASSE

Harburg Heimfeld



Buxtehuder Straße | Luftbild



Buxtehuder Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen liegen zw. Buxtehuder Straße im Süden, Unterelbestraße / Bahntrasse im Norden und Moorburger Str. im Westen. Diese sind als gemischte Bauflächen ausgeprägt, großflächige Einzelhandelsnutzungen auf Gewerbeflächen sowie teilweise Wohnnutzungen sind gemischt vorhanden.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	22 %
GE/GI-untypische Nutzung	54 %
Keine Nutzung (bebaut)	15 %
Keine Nutzung (unbebaut)	9 %

- ☒ bezirkliche ☐ gesamtstädtische Bedeutung
- ☐ Bezirk ☒ HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist z.T. durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe gewerblich geprägt. Zwei größere Autohausniederlassungen prägen den Bereich zwischen Moorburger und Lauenbrucher Straße. Vereinzelt sind Einzelhandelsnutzungen vorhanden, in Teilen auch Wohnnutzungen. Daraus sowie aus den Autohausniederlassungen ergibt sich der hohe Anteil GE/GI-untypischer Nutzungen. Der Baumarktstandort ist seit einigen Jahren ungenutzt. Eine Aktivierung als Möbelmarktstandort ist in Vorbereitung.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist durch die Wohnquartiere in Heimfeld, den Naherholungsraum Schwarzenberg und die Nähe zu den Industrie- und Hafentflächen nördlich der Bahntrasse geprägt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	7,70	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,95	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	5,75	●
Privateigentum (netto) in ha:	5,75	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen
LAPRO	Gewerbe- / Industrie und Hafen Gebiet zur Entwicklung des Naturhaushaltes Flächen liegen am Rand einer Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Heimfeld 1	GE IIIg (GRZ 0,8)
§2-Festsetzung:	Spielhallenausschluss sowie Lärmschutzaufgaben
Baustufenplan Heimfeld	G2g (Geschäftsgebiet)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- ☒ Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren
- Verfahren für den Teilbereich östlich Moorburger Straße
- Heimfeld 49: GE III; GRZ 0,8

04 INFRASTRUKTUR

☒ vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Buxtehuder Straße sowie die Unterelbestraße. Die interne Erschließung erfolgt über die Grundstücke. Buslinien 142, 242 bis Harburg / Neugraben

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Kleinteiliges Gewerbe, Handwerk, Gemengelage aus Wohn- und gewerblicher Nutzung. Die Fläche des ehemaligen Baumarktes (Max Bahr) soll für eine großflächige Möbelmarkt-Nutzung zur Verfügung stehen. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nicht zielführend.

Breitbandversorgung

Ausschließlich DSL; > 16 Mbit.

Besondere Anforderungen des Standortes

Flächen an verkehrsreicher Bundesstraße gelegen.

Erweiterungspotenziale

Der Standort ist bereits verdichtet. Potenziale liegen hier insbesondere in der möglichen Umnutzung / Neustrukturierung der genutzten Flurstücke. Neben der projektierten Möbelmarktentwicklung bestehen lediglich kleinteilige Erweiterungs- / Verdichtungspotenziale, insgesamt jedoch eingeschränktes Erweiterungspotenzial.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Keine städtischen Flächen verfügbar.

Zusammenfassende Bewertung

Die Nachverdichtungsoptionen sind gering, hier soll der Schwerpunkt im Bereich kleinteiliger, originär gewerblicher Nutzungen, insb. Handwerk liegen. Der Einzelhandelsbesatz soll lediglich im Bereich des nicht-zentren-relevanten Sortiments, bzw. der Nahversorgung liegen.

Geplante Maßnahmen

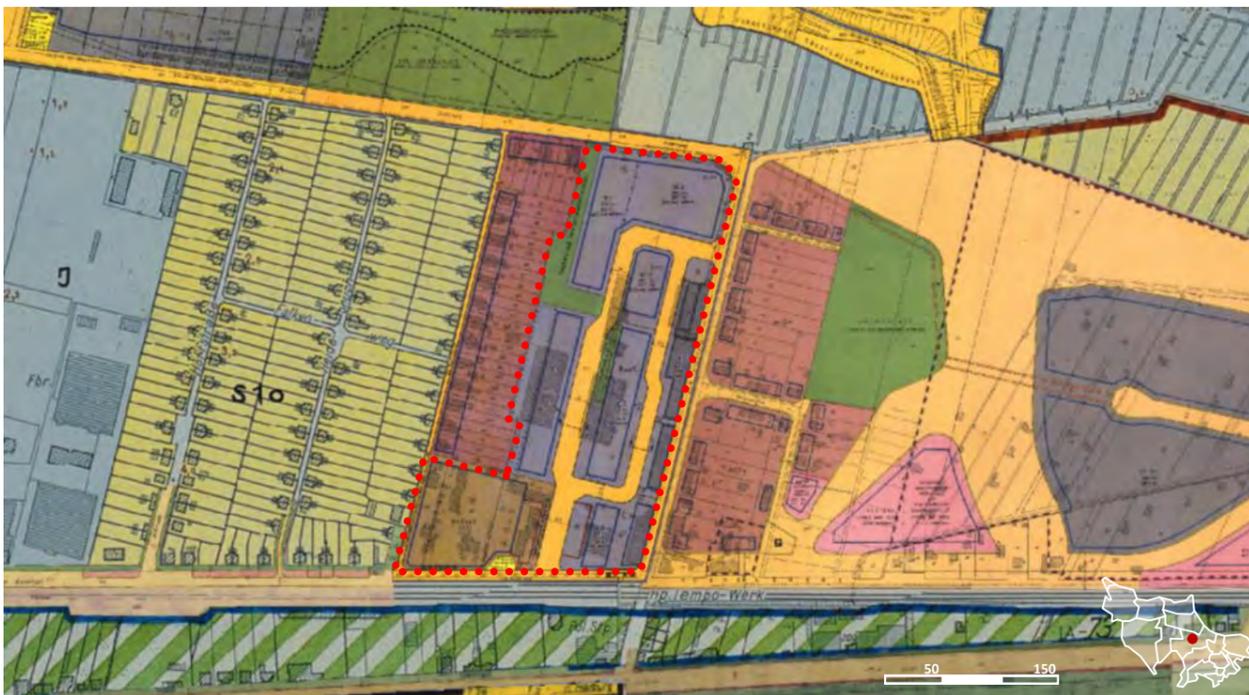
Das Bebauungsplanverfahren Heimfeld 49 ist abzuschließen.

17 GEWERBEGEBIET BOSTELBEK - HIT TECHNOPARK

Harburg Heimfeld



Bostelbek—Technopark HIT | Luftbild



Bostelbek—Technopark HIT | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen mit attraktiven Außenräumen liegen in direktem Umfeld der Siedlung Bostelbek. Gewerbeentwicklungen müssen auf das Wohnumfeld Rücksicht nehmen. Eine verkehrsgünstige Lage stellen die Nähe der BAB 7 sowie der Stader Straße dar. Das Gebiet ist ein privater Technopark (HIT).

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist durch das HIT Bostelbek gebrandet, neben den gewerblichen Betrieben besteht auch begleitende Infrastruktur. Der Standort ist durch unterschiedliche Gewerbetypologien, insb. aber aus dem Bereich Produktion, geprägt.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch Wohnen in unmittelbarer Umgebung und die räumliche Nähe zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten (Daimler AG) geprägt. Die Organisation als HIT ermöglicht betriebliche Synergieeffekte.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	6,20	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,46	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	4,74	←
Privateigentum (netto) in ha:	4,50	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,24	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen
LAPRO	Gewerbeflächen

Verbindliche Bauleitplanung

Heimfeld 41: GE I-II (GRZ 0,4), teilw. MK (0,3 / GFZ 0,6)

§2-Festsetzung Einzelhandelsausschluss

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Am Radeland / Ellernweg, ausgefeiltes Konzept der offenen Oberflächenentwässerung. Buslinie 241 über Am Radeland in Richtung Harburg

Breitbandversorgung

DSL, tlw. Glasfaser; bis zu 100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Standort ist intensiv entwickelt und soll gesichert werden. Grundsätzlich verbleibt der Schwerpunkt im Bereich wissensorientiertes und produktives Gewerbe (Handwerk), Dienstleistungen und andere kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Image als verkehrsgünstig gelegener moderner Technologiestandort mit attraktivem Freiraumkonzept.

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

Nur kleinteilige Restflächen verfügbar, ggf. sind Nachverdichtungsoptionen vorhanden. Aufstockungsmöglichkeiten für eingeschossige Bebauung auf dem Befreiungswege sind zu prüfen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort ist bereits entwickelt und hat eine hamburgweite Bedeutung als Technologie-Standort. Perspektivisch ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung Ziel des Bezirksamtes.

Geplante Maßnahmen

-

18 INDUSTRIEGEBIET DAIMLER AG

Harburg Heimfeld



Daimler AG | Luftbild



Daimler AG | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der Mercedes-Standort Harburg (Daimler AG) liegt im nord-westlichen Bereich Bostelbeks, angrenzend an die landschaftlich geprägte Flur Moorburgs. Eine Erweiterung des Mercedeswerksgeländes nach Nordwesten durch den Bebauungsplan Heimfeld 42 / Moorburg 7 (Potenzieller Gewerbestandort Nr. 1 Fürstenmoor) ist zur Zeit im Verfahren. Der Standort ist durch eine unmittelbare Anbindung an die BAB 1 verkehrsgünstig erschlossen.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	92 %
GE/GI-untypische Nutzung	7 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	1 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Daimler AG hat den Standort Bostelbek als Produktionsstandort intensiv entwickelt. Das Firmengelände ist bereits betrieboptimiert und wird derzeit neuen Produktionslinien angepasst (E-Motorik).

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist einerseits durch die unmittelbare Wohnsiedlung Bostelbek, andererseits durch die nördlich liegenden Flächen des Hafengebietes geprägt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	39,35	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	6,80	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	32,55	←
Privateigentum (netto) in ha:	32,55	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Gewerbliche Bauflächen, Fläche für Bahnanlagen
LAPRO	Gewerbe- / und Industriefläche, Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Heimfeld 27 / Moorburg 3: GE II - III (GRZ 0,8), teilw. TH 10,0, §2- Ausschluss emissionsstarker Betriebe

Heimfeld 35: GI (GRZ 0,8 , BMZ 9,0) §2- Ausschluss emissionsstarker Betriebe

Heimfeld 40: GI (GRZ 0,7, BMZ 0,8); §2- Ausschluss emissionsstarker Betriebe

Heimfeld 48: GI (GRZ 0,8, GH 25) §2-Festsetzung Einzelhandelsausschluss

Baustufenplan Heimfeld: Industriegebiet / Außengebiet / Außengebiet unter Landschaftsschutz

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Eine kleine Teilfläche am westl. Rand liegt im Landschaftsschutzgebiet Vahren-dorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf.

Der nördliche Teilbereich befindet sich zusammen mit nord-westlich gelegenen potenziellen Erweiterungsflächen im B-Plan

-Verfahren Heimfeld 42 / Moorburg 7. (Erweiterungsflächen vgl. Potenzieller Gewerbestandort Nr. 1 Fürstenmoor)

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Fürstenmoordamm / Mercedesstraße und Am Radeland. Im Zusammenhang mit der Werkserweiterung werden Erschließungsalternativen geprüft. Optional sind eine Verlegung der Hauptzufahrt zum Werksgelände, die Einbeziehung der Mercedesstraße in den Werksgeländebereich sowie die Abhängung oder Anbindung des Ellernwegs an den Fürstenmoordamm derzeit in Diskussion. Buslinie 241 nach Neugraben; Buslinie 251 nach Harburg

Breitbandversorgung

Flächendeckend Glasfaser; > 50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Die Daimler AG ist ein entscheidender Schlüsselbetrieb für den bezirklichen Arbeitsmarkt. Der Betrieb soll am Standort gehalten werden.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Leistungsfähigkeit einiger Straßen ist zu prüfen.

Erweiterungspotenziale

Eine Erweiterung kann durch Umstrukturierungen vorgenommen werden, derzeit passt die Daimler AG ihren Betriebsablauf auf neue Entwicklungsgebiete (E-Mobilität) an. Weiterhin liegen nordwestlich des Betriebsgeländes mögliche Erweiterungsflächen, die durch Bebauungsplan HF 42 / MB 7 entwickelt werden (Vgl. Potenzialflächen).

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Ziel ist die Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten für einen Schlüsselindustriebetrieb Harburgs (Daimler AG). Die Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen den industriellen / gewerblichen Nutzungen und der Siedlung Bostelbek ist anzustreben.

Geplante Maßnahmen

Eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Heimfeld 42 / Moorburg 7 ist angestrebt.

19 INDUSTRIEGEBIET HAUSBRUCH

Harburg Hausbruch



Hausbruch | Luftbild



Hausbruch | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der nördlich der Georg-Heyken-Straße gelegene Teil des Industriegebietes ist durch kleinteilige Gewerbenutzungen geprägt. Südlich der Georg-Heyken-Straße sind hauptsächlich Logistikunternehmen und Unternehmen mit umfangreichem Quell- und Zielverkehr angesiedelt. Vereinzelt sind Verlagerungsfälle der Wirtschaftsförderung angesiedelt, bzw. werden Flächen dafür vorgehalten.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	88 %
GE/GI-untypische Nutzung	3 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	8 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk Vermarktung durch HIE

Gebietscharakter des Standortes

Das Industriegebiet Hausbruch ist durch großflächige Industriebetriebe insb. aus den Bereiche Logistik und Produktion geprägt. Die Betriebsanlagen sind größtenteils großflächig überbaut, die Grundstücke stark versiegelt. Teilweise handelt es sich um stark emittierende Betriebe.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Industriegebiet ist von überörtlichen Verkehrstrassen umgeben, südlich und westlich sind Wohngebiete, im Süden grenzt das Industriegebiet Hausbruch-Süd an, das im Zusammenhang wirkt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	51,51	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	5,24	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	46,27	←
Privateigentum (netto) in ha:	36,81	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	9,46	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbe- / Industrieflächen
- Teilfläche Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Hausbruch 31: GI (GRZ 0,6 - 0,8)
§2- Ausschluss emissionsstarker Betriebe

Hausbruch 32 / Heimfeld 39 / Moorburg 5: GI (GRZ 0,8, BMZ 9,0 Teilw. GH 12,0)
§2- Ausschluss emissionsstarker Betriebe

Hausbruch 17 / Heimfeld 22: GI (GRZ 0,8 / BMZ 9,0 / teilw. GH 12,0), Straßenverkehrsfläche

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Nördliche Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Neugraben.

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Waltershofer Straße / Georg-Heyken-Straße. Erschließung hergestellt.
Buslinie 146 Richtung Neugraben, Buslinie 250 und Buslinie 251 Richtung Harburg

Breitbandversorgung

Grundstückabhängig DSL, Kabel, Glasfaser; 16-50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbare Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Das Gebiet ist durch großflächige Gewerbenutzungen mit teilweise überörtlicher Bedeutung entwickelt. Eine Weiterentwicklung ist nur auf Einzelflächen und im Bestand umsetzbar.

Besondere Anforderungen des Standortes

Auf den nicht genutzten Flächen haben sich teilw. Biotope gebildet. Anbauverbotszone zur BAB7.

Erweiterungspotenziale

Nach der Vergabe der größeren noch ungenutzten Flächen an einen Nutzer (Brauerei), steht nur noch eine kleinere Fläche als Flächenpotenzial zur Verfügung.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Bostelbek soll für Gewerbebetriebe überörtlicher Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden.

Geplante Maßnahmen

-

20 INDUSTRIEGEBIET HAUSBRUCH-SÜD

Harburg Hausbruch



Hausbruch Süd | Luftbild



Hausbruch Süd | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Hauptnutzung der Industrieflächen durch das TESA-Werk, dieser ist ein Störfallbetrieb. Südwestlich der Industrieflächen sind in einem angrenzenden Wohngebiet 30 Wohngebäude im Bestand vorhanden.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Industriegebiet Hausbruch-Süd ist bereits entwickelt. Das TESA-Werk umfasst dabei den Großteil des Gebietes.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist durch Wohngebiete südlich und westlich geprägt. Das Industriegebiet wirkt im Zusammenhang mit dem Industriegebiet Hausbruch.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	22,43	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	22,43	←
Privateigentum (netto) in ha:	22,43	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbe- / Industrieflächen
- Teilfläche Entwicklungsbereich Naturhaushalt. Die angrenzende Wohnbebauung ist als gartenbezogenes Wohnen dargestellt

Verbindliche Bauleitplanung

Hausbruch 17 / Heimfeld 22 (Blatt 1): GI (GRZ 0,8 / BMZ 9,0 / teilw. GH 12,0), Straßenverkehrsfläche

Hausbruch 32 / Heimfeld 39 / Moorburg 5: GI (GRZ 0,8 / BMZ 9,0 /GH 9,0 - 12,0)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Vollständig hergestellt / Zufahrt über Waltershofer Straße und Heykenaukamp. Anschluss an AS Hamburg-Moorburg. Buslinie 141 über Harburg / Neugraben, Buslinie 250 über Altona, Buslinie 251 über Neugraben

Breitbandversorgung

Grundstückabhängig DSL, Kabel, Glasfaser; 16-50 Mbit

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	6,0

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Standort soll für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Eine Entwicklung ist nur auf einzelnen, ungenutzten Teilflächen bestehender Firmenstandorte denkbar. Eine Aktivierung dieser, aufgrund ihrer Erschließung vorrangig für Betriebsweiterungen geeigneten Flächen, ist nur in Kooperation mit den ansässigen Firmen möglich.

Besondere Anforderungen des Standortes

Problematische Lage, da in unmittelbarer südwestlicher Umgebung ein Wohngebiet im Bestand vorhanden ist. Lärm-/ Störfallproblematik.

Erweiterungspotenziale

Flächenpotenziale (ca. 5 ha) auf dem Grundstück des TESA-Werke sind gegeben.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Nähe zu Wohnnutzungen

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort soll langfristig für gewerbliche Zwecke gesichert werden.

Geplante Maßnahmen

-

21 GEWERBEGEBIET STADER STRASSE / WALTERSHOFER STRASSE

Harburg Hausbruch



Stader Straße / Waltershofer Straße | Luftbild



Stader Straße / Waltershofer Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen befinden sich in Streulage, jedoch im funktionalen räumlichen Zusammenhang mit verhältnismäßig guter Verkehrsanbindung über die Waltershofer Straße, die B 73 und die BAB 7. Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Hausbruch sind Standortvorteile.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	78 %
GE/GI-untypische Nutzung	18 %
Keine Nutzung (bebaut)	4 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist durch kleinteilige Gewerbenutzungen in Streulage geprägt. Diese stehen in einem funktionalen Kontext mit dem Industriegebiet Hausbruch. Ein räumlicher Zusammenhang im Sinne eines abgeschlossenen Gewerbegebietes besteht nur teilweise (Westlich Waltershofer Straße), dennoch sind Synergieeffekte zwischen den Gewerbebetrieben, als auch ggü. dem Industriegebiet Hausbruch zu erwarten.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Umfeld ist östlich durch das Industriegebiet Hausbruch und westlich durch die Siedlung Neuwiedenthal geprägt. Weiterhin werden die Flächen durch die B73 und die Bahnlinie der Hafentbahn räumlich separiert. Entsprechend besteht nur ein bedingter Wirkungszusammenhang zwischen den Gewerbeflächen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	12,05	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	2,31	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	9,71	←
Privateigentum (netto) in ha:	9,60	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,11	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Gewerbliche Bauflächen / Wohnbauflächen
LAPRO Gewerbe- / Industrieflächen, verdichteter Stadtraum. Flächen südlich Stader Straße und entlang der Waltershofer Straße Entwicklungsbereich des Landschaftsbildes ausgewiesen. Im Bereich Stader Straße / Waltershofer Straße ist eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

- Hausbruch 4 / Heimfeld 10: GE (GRZ 0,8), TRH 6,0
- Hausbruch 11: GE (GRZ 0,8)
- Hausbruch 12: GE Ilo (GRZ 0,5)
- §2-Ausschluss verkehrintensiver Nutzungen
- Hausbruch 19 / Heimfeld 26: GE II (GRZ 0,6)
- Hausbruch 29: GE II (GRZ 0,6)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Cuxhavener Straße / Försterkamp / Waltershofer Straße, Dubbenwinkel. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist bereits vorhanden. Die Erschließung einer Teilfläche ist z.Zt. nur über die Stichstraße Försterkamp möglich.

Anbindung an den Nahverkehr über die Cuxhavener Straße: Buslinien 141 und 251 Richtung Harburg sowie über Am Försterkamp: Linie 250 Richtung Altona.

Breitbandversorgung

Hauptsächlich DSL, tlw. Kabel oder Glasfaser; 16-50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Gewerbebetriebe, Handwerk und kleinteilige Gewerbenutzungen

Besondere Anforderungen des Standortes

Nähe zum Störfallbetrieb TESA

Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch-Harburger Berge.

Erweiterungspotenziale

Einzelne Reserveflächen sind vorhanden. Am Försterkamp ist eine Freifläche im Privatbesitz nicht genutzt. Insgesamt ist ein geringes Verdichtungspotenzial zu erkennen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Nur geringer Anteil städtischer Flächen

Zusammenfassende Bewertung

Die Gewerbeflächen sollen langfristig gehalten, können teilweise aber auch im Sinne einer Mischnutzung entwickelt werden. Der Standort ist insbesondere für kleinteilige Betriebe geeignet.

Geplante Maßnahmen

-

22 GEWERBEGEBIET STRIEPENWEG

Harburg Hausbruch



Striepenweg | Luftbild



Striepenweg | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Neuwiedenthal, südlich des Striepenweges und nördlich der Bahntrasse Harburg-Cuxhaven.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	64 %
GE/GI-untypische Nutzung	25 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	11 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist durch seine Lage im Zentrum von Neuwiedenthal gekennzeichnet. Die westlichen Flächen werden durch Einzelhandel genutzt und sind Teil des Nahversorgungszentrums Neuwiedenthal (D-Zentrum). Auf den östlich anschließenden Flächen befinden sich u.a. Dienstleistungen und ein Autohaus. Eine ca. 2000 qm große und im Eigentum der FHH befindliche Fläche ist bis auf eine temporäre, freizeitbezogene Nutzung ungenutzt. Das in der Mitte der Fläche liegende P+R Parkhaus ist der S-Bahnstation Neuwiedenthal zugeordnet.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich schließt der durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnete Stadtteil Neuwiedenthal an. Östlich ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Bahntrasse grenzt den Standort zu den südlich gelegenen Flächen ab.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,68	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,68	
Privateigentum (netto) in ha:	1,18	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,50	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbauflächen, Grünflächen
LAPRO	Etagenwohnen, Parkanlage, Grüne Wegeverbindung

Verbindliche Bauleitplanung

- Hausbruch 14 GE II, (GRZ 0,8, GFZ 1,0)
- §2-Festsetzung: -
- Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -
- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt vom Striepenweg, der eine Anfahrbarkeit für Lieferwagen und kleine LKW ermöglicht. Die Anschlussstellen Hamburg-Heimfeld und Hamburg-Moorburg der BAB A7 sind in 4.000 m zu erreichen. Die S-Bahnstation Neuwiedenthal ist in wenigen Metern zu erreichen. Die dort angebotenen Buslinien 250, 251, 340, E 40 führen nach Harburg, Neugraben, Finkenwerder, Airbus in Finkenwerder, Altona, in die Siedlung Sandbek und in den Landkreis Harburg.

Breitbandversorgung

DSL mit 16-50 Mbit

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage für kleinteiliges Gewerbe sowie Dienstleistungen geeignet.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Flächen liegen im RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal—Rehrstieg. Das integrierte Entwicklungskonzept ist zu beachten. Weiterhin liegen die Flächen im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch-Harburger Berge.

Erweiterungspotenziale

Vorhandene nicht bebaute Fläche, allerdings kleinteilig, <1 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Die Nutzungen sind zurzeit wesentlich durch die Nachbarschaft zum Neuwiedenthaler Zentrum geprägt. Eine Ausweitung des Nahversorgungszentrums auf die östlichen Flächen ist im aktuellen Entwurf des Nahversorgungskonzeptes des Bezirks Harburg nicht vorgesehen. Im Sinne des Charakters als Gewerbestandort sollte das vorhandene Flächenpotenzial für Kleingewerbe/Handwerk sowie Dienstleistungen genutzt werden.

Geplante Maßnahmen

-

23 GEWERBEGEBIET NEUWIEDENTHALER STRASSE

Harburg Hausbruch



Neuwiedenthaler Straße / Jägerstraße | Luftbild



Neuwiedenthaler Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die beiden Flächen liegen südlich und nördlich der Neuwiedenthaler Straße im Stadtteil Neuwiedenthal.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	22 %
GE/GI-untypische Nutzung	75 %
Keine Nutzung (bebaut)	3 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort umfasst zwei sich in ihrer Nutzung unterscheidende Teilbereiche. Der westliche Bereich ist insbesondere durch einen großflächigen Vollsortimenter und eine Tankstelle genutzt. Im östlichen Teil sind kleinere gewerbliche Betriebe (Handwerk, Dienstleistungen, Beherbergungsgewerbe) angesiedelt. In den Obergeschossen findet sich hier häufig eine Wohnnutzung.

Gebietscharakter der Umgebung

Südlich und nordwestlich schließt Geschosswohnungsbau, im Nordosten und Südosten eine durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung an. Südlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebs befindet sich ein Schulstandort. Die Neuwiedenthaler Straße ist in diesem Abschnitt auch über die GE-Festsetzung hinaus durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten geprägt. Neben dem Nahversorgungszentrum am Bahnhof Neuwiedenthal (D-Zentrum) besitzt dieser Bereich eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden und nördlichen Wohngebiete von Neuwiedenthal.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,60	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-	←
Privateigentum (netto) in ha:	1,60	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbaufläche
LAPRO	westl. Bereich: Etagenwohnen
	östl. Bereich: Gartenbezogenes Wohnen

Verbindliche Bauleitplanung

Westlicher Bereich
 Hausbruch 14: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,0
 Östlicher Bereich
 Hausbruch 24: GE IIo, GRZ 0,5, GFZ 0,8

§2-Festsetzung im Bebauungsplan Hausbruch 24: Begrenzung

auf dem Bedarf der Anwohner dienende kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Neuwiedenthaler Straße. Die Erschließung ist zur für mittelgroße LKWs problemlos möglich bzw. im östlichen Bereich nur für Lieferwagen und kleine LKWs.

Buslinien 250, 251, E40 nach Neugraben, Finkenwerder (Aibus), Fischbek, Altona.

Breitbandversorgung

Überwiegend DSL, tlw. Glasfaser, unter 16 bis über 50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Bestandssicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung. Der westliche Teil des Gebietes ist durch Einzelhandel geprägt, eine Entwicklung über die bestehende Einzelhandelsnutzung ist nicht sinnvoll, da die Flächen außerhalb des D-Zentrums Neuwiedenthal liegen, ggf. Flächenoptimierung zugunsten weiterer gewerblicher Nutzungen. Die kleinteilige gewerbliche Struktur im östlichen Bereich ist zu erhalten.

Besondere Anforderungen des Standortes

Aufgrund der angrenzenden, bzw. im östlichen Teilgebiet vorhandenen Wohnnutzung ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Die Flächen liegen im RISE-Fördergebiet Neuwiedenthal—Rehrstieg. Das integrierte Entwicklungskonzept ist zu beachten. Weiterhin liegen die Flächen im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch-Harburger Berge.

Erweiterungspotenziale

Keine Entwicklungspotenziale erkennbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

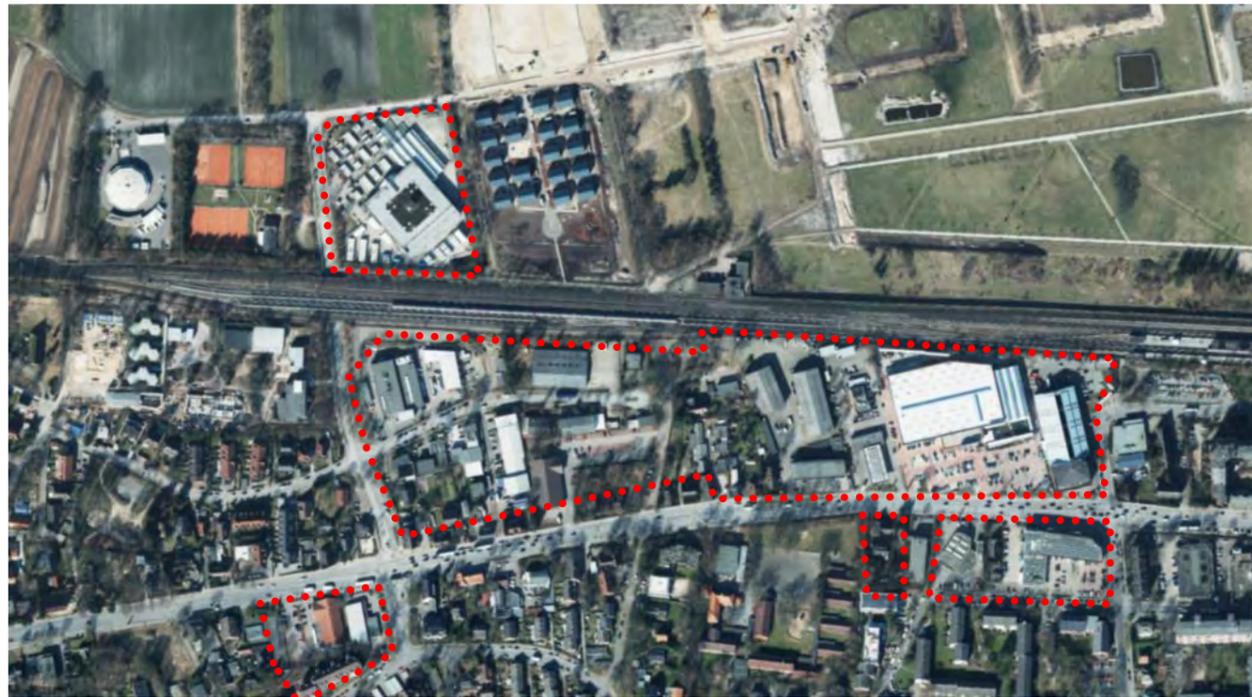
Der Standort wird auch perspektivisch durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt sein und stellt keinen originären Gewebestandort dar.

Geplante Maßnahmen

-

24 GEWERBEGEBIET WESTLICH ZENTRUM NEUGRABEN

Harburg Neugraben-Fischbek



Westlich Zentrum Neugraben | Luftbild



Westlich Zentrum Neugraben | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen liegen westlich des Neugrabener Zentrums und sind über die Cuxhavener Straße erreichbar, Teile sind durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Die Fläche nördlich der Bahn am Geutensweg wurde zeitweise als Flüchtlingsunterkunft genutzt und ist ab 2019 wieder für eine gewerbliche Nutzung verfügbar. Insbesondere die gute infrastrukturelle Anbindung und die Zentrumsnähe (Neugraben) stellen ein Standortpotenzial für kundenaffine Gewerbenutzungen dar.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	37 %
GE/GI-untypische Nutzung	58 % (Insb. EZH)
Keine Nutzung (bebaut)	5 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen sind hauptsächlich nördlich der Cuxhavener Straße angeordnet. Ein direkter räumlicher Zusammenhang besteht teilweise nicht. Die gewerblichen Nutzungen liegen südlich und westlich in direkter Nachbarschaft zu Mischnutzungen / Wohnnutzungen. Ein größerer Teil der Flächen ist durch Einzelhandelsnutzungen überformt, die in einem Wirkungszusammenhang mit dem Neugrabener Zentrum stehen. Der aufgegebene Baumarktstandort am Geutensweg (ca. 1,7 ha) nördlich der Bahnstrecke wurde zwischenzeitlich zur Flüchtlingsunterbringung genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Gewerbeflächen liegt westlich des Neugrabener Zentrums, Synergieeffekte sind vorhanden. Durch den Geutensweg sind die Wohngebiete nördlich der Bahntrasse auf kurzem Wege erreichbar. Die Nähe zu Zentrum Neugrabens sorgt für eine gute Infrastrukturanbindung der Gewerbebetriebe.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	14,20	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,05	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	13,15	←
Privateigentum (netto) in ha:	11,15	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	2,00	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen
- LAPRO Gewerbeflächen und Verdichteter Stadtraum
- Südlich der Bahntrasse: Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

- Neugraben-Fischbek 4: GE (GRZ 0,8)
- Neugraben-Fischbek 55: GE II (GRZ 0,8)
- Tlw. §2-Ausschluss Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Neugraben-Fischbek 56: GE II (GRZ 0,8)
- Neugraben-Fischbek 58: GE I (GRZ 0,4)
- Neugraben-Fischbek 59: GE II (GRZ 0,8)
- Neugraben-Fischbek 65: GE (GRZ 0,6)
- §2-Ausschluss stark emittierender Betriebe, Einzelhandelsausschluss und „Baumarktklausel“

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Cuxhavener Straße und Geutensweg, die jeweiligen Grundstücks-Zufahrten sind bereits vorhanden, interne Erschließungen laufen über die jeweiligen Grundstücke.

Anbindung an den Nahverkehr über die Cuxhavener Straße: Buslinien 240 Richtung Neu Wulmstorf, E40 Richtung AIRBUS-Werk, 251 Richtung Neugraben.

Breitbandversorgung

Überwiegend DSL, tlw. Glasfaser bis 100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	1,7 (mittelfristig)
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Eine gewerbliche Nutzung steht unter Veränderungsdruck insb. durch Einzelhandelsnutzungen in direkter Nähe zur Neugrabener Innenstadt. Die Flächen können als wohnortnaher Gewerbestandort entwickelt werden.

Besondere Anforderungen des Standortes

Einzelhandelsausschluss flächig vorhanden, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit flächenbeanspruchenden Artikeln („Baumarktklausel“).

Die Flächen liegen im RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek. Das integrierte Entwicklungskonzept ist zu beachten. Weiterhin liegen die Flächen im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch-Harburger Berge.

Erweiterungspotenziale

In den verstreut liegenden Flächen sind Verdichtungsmöglichkeiten in geringen Ausmaße vorhanden. Die Fläche Geutensweg soll perspektivisch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ggf. sind dabei Flächenbedarfe für einen zusätzlichen Feuerwehrstandort der Berufsfeuerwehr Süderelbe zu berücksichtigen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Der GE-Standort Geutensweg ist noch bis 30.06.2019 als Vorhaltefläche für Flüchtlingsunterbringung belegt.

Zusammenfassende Bewertung

Wesentliches bezirkliches Ziel ist die Sicherung der Flächenbestände und -potenziale für gewerbliche Nutzungen. Dabei soll insbesondere auf die umliegenden Wohnnutzungen Rücksicht genommen werden. Der Einzelhandels- und Spielhallenausschluss soll im Bedarfsfall ergänzt, das Bebauungsplanverfahren NF 69 im Bedarfsfall aktiviert werden. Anlassbezogen ist der Ausschluss von Bordellbetrieben einzuleiten.

Geplante Maßnahmen

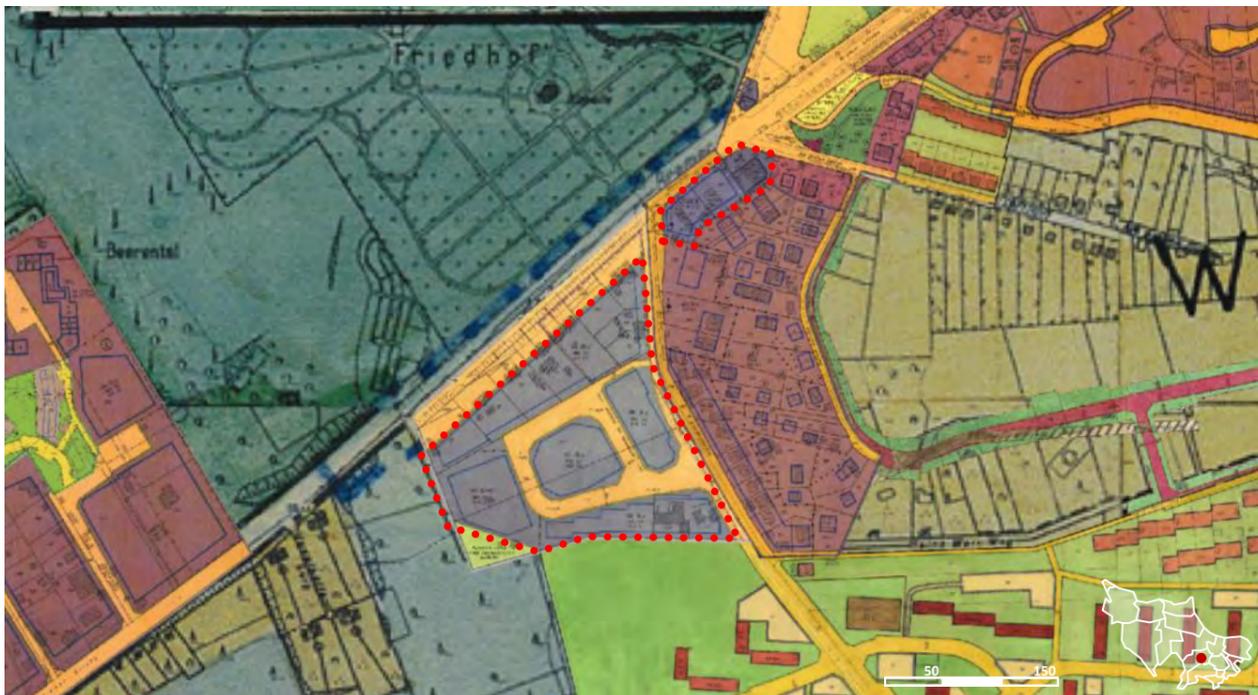
-

25 GEWERBEGEBIET MARMSTORF - ERNST-BERGEEST-WEG / BEUTNERRING

Harburg Marmstorf



Ernst-Bergeest-Weg/Beutner Ring | Luftbild



Ernst-Bergeest-Weg/Beutner Ring | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen zentral im durch Wohnnutzungen geprägten Stadtteil Marmstorf. Die Gewerbeflächen am Beutner Ring sind durch Einzelhandelsnutzungen teilweise nicht im originär gewerblichen Sinne genutzt. Eine Teilfläche am Binnenfeld wird durch ein Pflegeheim abweichend entwickelt.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	41 %
GE/GI-untypische Nutzung	59 % (Einzelhandel)
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet liegt integriert in die umliegende Wohnbebauung und bietet damit wohnortnahe Gewerbeflächen. Die Flächen am Beutner Ring sind durch Einzelhandelsnutzungen überzeichnet, teilweise sind aber noch kleinteilige, originär gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Gebietscharakter der Umgebung

Durch die Lage im Umfeld gewachsener Wohngebiete besteht eine gute Infrastruktur.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	5,40	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	1,00	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	4,40	←
Privateigentum (netto) in ha:	4,10	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,17	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Wohnbauflächen
- LAPRO Gartenbezogenes Wohnen. Westlich der Flächen verläuft die Landschaftsachse Marmstorf.

Verbindliche Bauleitplanung

- Marmstorf 2: GE IIo-IIIo (GRZ 0,6-0,8, GFZ 1,2 - 1,6)
- Eißendorf 38 / Marmstorf 3: GE II (GRZ 0,5)
- §2-Festsetzung: Ausschließlich friedhofsbezogene GE-Nutzungen zulässig

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Bremer Straße / Ernst-Bergeest-Weg / Beutner Ring. Die Erschließung ist komplett hergestellt. Anbindung an den Nahverkehr über Beutner Ring: Buslinie 245 Richtung Harburg sowie über Bremer Straße: Buslinie 144, 340 Richtung Harburg und 4244 Richtung Buchholz.

Breitbandversorgung

DSL, Glasfaser und Kabel, 16-100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage für kleinteiliges Gewerbe (Gewerbe- / Handwerkerhof), sowie Dienstleistungsgewerbe geeignet. Die Nähe zum D-Zentrum Ernst-Bergeest-Weg bietet Chancen für mögliche Synergieeffekte.

Besondere Anforderungen des Standortes

Lage im integrierten Stadtgebiet ergibt Einschränkungen bezgl. emittierender Nutzungen.

Erweiterungspotenziale

Nur Verdichtung bzw. Umnutzung möglich.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Flächenzuschnitte nicht ideal, ein Umnutzungsdruck durch Einzelhandelsnutzungen ist vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen sollen als integrierte, wohngebietsnahe Gewerbestandorte erhalten bleiben. Mittelfristig ist die Ausweisung eines anlassbezogenen Einzelhandelsausschlusses im Bereich Beutner Ring zu prüfen. Der innere Gewerbeflächenkern soll für originäre Gewerbenutzungen erhalten werden.

Geplante Maßnahmen

Mittelfristig ist ein Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels durch einen Bebauungsplan erforderlich.

26 INDUSTRIEGEBIET PHOENIX / CONTITECH

Harburg



Phoenix / Contitech | Luftbild



Phoenix / Contitech | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen des ehemaligen Phoenixwerkes werden nun durch die ContiTech AG industriell weiter genutzt. Einzelne Werksbereiche sind jedoch für die industrielle Nutzung obsolet und können umgenutzt werden.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist hoch verdichtet. Die nicht mehr für die industrielle Produktion notwendigen Gebäude sollen veräußert werden, Teile an der Hannoverschen Straße werden bereits für Wohnungsbau entwickelt. Eine teilflächige Umnutzung ist durch die Ansiedlung der Kunstsammlung Falckenberg in Gebäuden zur Winsener Straße bereits erfolgt. Für eine Umnutzung einzelner, zentraler gelegener Hallen sind organisatorische Maßnahmen zur separaten Erschließung dieser Flächen sowie funktionalen Abtrennung gegenüber der bestehenden Industrienutzung vorzusehen. Diese sind in Teilen allerdings bereits vorhanden. Aufgrund der langjährigen Industrieproduktion sind große Teile des Areals durch Altlasten (Bspw. Nitrosamine) belastet.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Flächen liegen in unmittelbarer Umgebung zur Harburger Innenstadt und damit in räumlicher Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten. Westlich liegt das Wohnquartier Phoenix-Viertel.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	6,00	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	6,00	
Privateigentum (netto) in ha:	5,75	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,25	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Gewerbliche Bauflächen
 LAPRO Gewerbe / Industrie und Hafen.
 Entwicklungsbereich Naturhaushalt. Nördlich der Flächen verläuft eine Landschaftsachse.

Verbindliche Bauleitplanung

Harburg 11: GI (GRZ 0,7, BMZ 9,0), TRH 5,5 - 20,0 m
 Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:
 Denkmalschutz besteht für viele Gebäude

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Das Werksgelände ist über verschiedene Zufahrten zu erreichen. Die Haupterschließung erfolgt über die Hauptwerkszufahrt im Süden / Hannoversche Straße. Eine Erschließung der nördlich gelegenen Flächenteile erfolgt zukünftig über eine Zufahrt von der Wilstorfer Straße.

Buslinie 4148 Richtung Jesteburg, Buslinie 146 Richtung Airbus-Werksgelände, Buslinien 141, 14, 241, 443, 143, 148 Richtung Harburg.

Breitbandversorgung

DSL, Glasfaser > 100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Eine Umnutzung der für die Produktion der ContiTech AG nicht mehr benötigten Gebäude ist für gewerbliche Nutzungen sinnvoll, insb. kleinere handwerkliche Betriebe oder anderes Kleingewerbe. Denkbar ist auch eine völlig konträre Lösung, bspw. gewerbliche Freizeitnutzungen, sowie Büroflächen. Sämtliche Entwicklungen stehen allerdings unter der Voraussetzung, dass die Altlasten-Problematik gelöst wird. Für die Produktionsflächen der ContiTech AG ist die Beibehaltung der Gummiproduktion deutliches Ziel, da diese harburgweit etabliert und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Altlastensituation ist zu ermitteln, die vermuteten Belastungen haben ggf. eine umfangreiche Flächen- und Gebäudesanierung zur Folge.

Erweiterungspotenziale

Eine Erweiterung der Nutzflächen ist nur durch eine Nachverdichtung denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Die Altlastensituation behindert derzeit eine zeitnahe Entwicklung des Standortes. Diese ist zu lösen. Weiterhin besteht teilweise eine geringe Sichtbarkeit der Flächen.

Zusammenfassende Bewertung

Die nördlichen Flächen des Phoenixwerkes sollen neu genutzt werden, diverse Nutzungsmöglichkeiten wurden bereits diskutiert (kulturelle Nutzungen), sind allerdings aufgrund der Altlastensituation nicht zielführend gewesen. Die bestehenden Gebäudestrukturen im Innenbereich stehen unter Denkmalschutz und sollen entsprechend erhalten werden. Die bestehende industrielle Nutzung im südlichen Teil des Geländes soll erhalten werden.

Geplante Maßnahmen

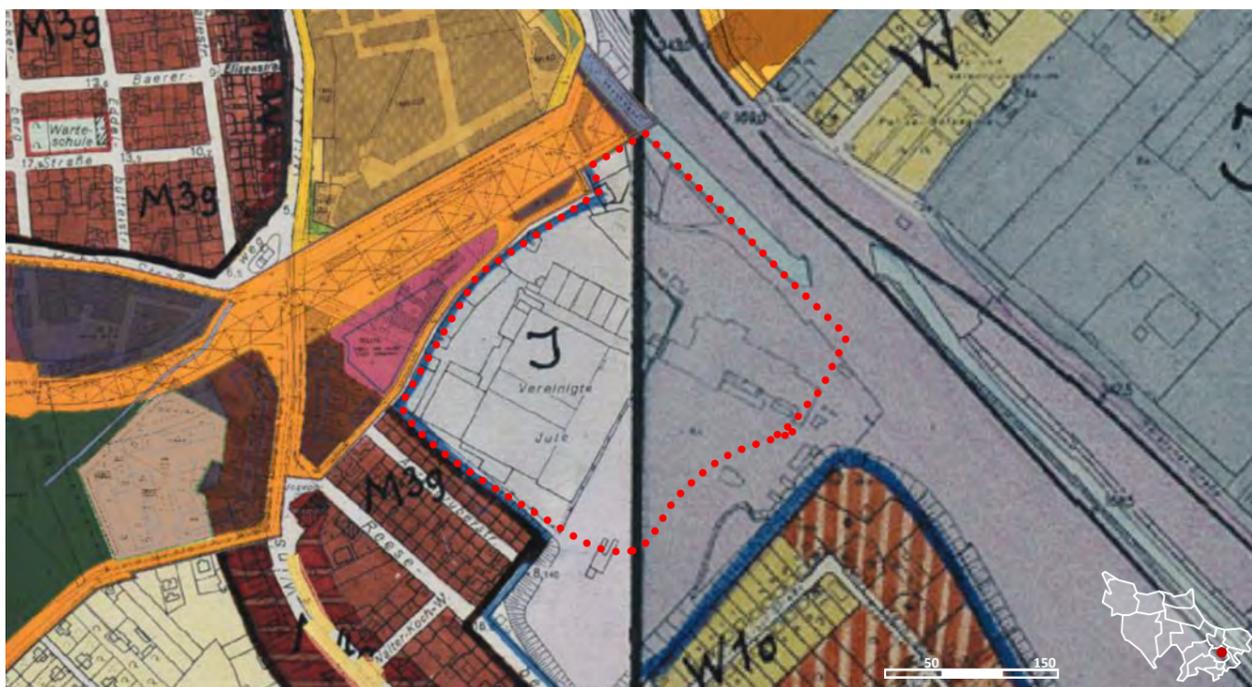
Vermarktung der Einzelflächen durch die ContiTech AG

27 INDUSTRIEGEBIET NÖLDEKESTRASSE

Harburg Wilstorf



Nöldekestraße | Luftbild



Nöldekestraße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Industrieflächen südlich der Nöldekestraße gehörten vormalig zu den Phoenix-Werken und wurden für die Gummiproduktion genutzt. Auch heute werden Teile der Flächen, allerdings durch differenzierte Nutzer, industriell genutzt. Der südöstliche Teil ist bisher nicht entwickelt und stellt eine Entwicklungsoption dar.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist lediglich im Westen hochverdichtet, hier befinden sich großflächige Industriehallen. Diese werden derzeit industrielle genutzt, die laufende Produktion verursacht Emissionen. Teile der Flächen werden als offene Lagerflächen, sowie für sonstiges ungeordnetes Gewerbe genutzt. Der Südosten des Gebietes ist nicht entwickelt.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich befinden sich Bahnflächen, die teilweise nicht mehr genutzt werden. südlich und östlich liegen Wohngebiete, aufgrund der Tallage des Industriegebietes besteht aber kein baulicher Zusammenhang. Im Westen verläuft in Hochlage die BAB253.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	9,80	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,40	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	9,40	←
Privateigentum (netto) in ha:	9,40	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen
- LAPRO Gewerbe / Industrie und Hafen. Entwicklungsbereich Naturhaushalt sowie Entwicklung des Landschaftsbildes. Nördlich der Flächen verläuft eine Landschaftsachse.

Verbindliche Bauleitplanung

- Baustufenplan Harburg Westlicher Teil: Industriegebiet
- Östlicher Teil: Industriegebiet,
- Spezifizierung Flächen für die Eisenbahn. Hier erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben gem. §34/§35 BauGB.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Fläche ist über die Nöldekestraße zu erreichen. Die interne Erschließung ist nur teilweise vorhanden und nicht regelgerecht hergestellt. Die BAB253 ist räumlich nah. Buslinie 4148 Richtung Jesteburg, Buslinie 146 Richtung Airbus-Werksgelände, Buslinien 141, 14, 241, 443, 143, 148 Richtung Harburg.

Breitbandversorgung

DSL, TV/Kabel, k.A. zur Netzgeschwindigkeit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Kleinteiliges (Emissionsarmes / produzierendes) Gewerbe, speziell Handwerk (z.B. Maschinenbau), Zentrumsnähe mit attraktiver Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Flächen sind teilweise durch Altlasten belastet. Die Bahntrasse stellt eine Lärmquelle im direkten Umfeld dar.

Erweiterungspotenziale

Zurzeit ist keine Erweiterung vorgesehen, zu prüfen wäre eine Umnutzung der Flächen, ggf. langfristige Erweiterung auf nicht mehr benötigte Bahnflächen in südöstlicher Richtung denkbar. Eine Erschließungsproblematik ist für diese südlichen Bereiche erkennbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Altlastensituation, öffentlicher Raum nicht besonders attraktiv (Hinterhoflage), zurzeit keine Grundstücke in der Vermarktung. Erschließungsproblematik. Der südöstliche Teil benötigt für eine geordnete Entwicklung ein B-Planverfahren

Zusammenfassende Bewertung

Die städtischen Flächen sollen weiterhin ausschließlich für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Für eine perspektivische Entwicklung wäre ein B-Planverfahren zielführend.

Geplante Maßnahmen

-

28 GEWERBEGEBIET NEUENFELDE

Harburg Neuenfelde



Neuenfelde | Luftbild



Neuenfelde | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet liegt in solitärer Lage im Landschaftsraum Süderelbe. Die gewerbliche Produktion steht derzeit im Zusammenhang mit der Landwirtschaft in Form eines weiterverarbeitenden Betriebes. Die Lage ist geprägt durch den unmittelbaren Bezug zum Naturraum Elbe und Neuenfelde.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	71 %
GE/GI-untypische Nutzung	2 % (Wohnen)
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	27 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet wird derzeit nicht komplett genutzt, die westlichen Flächen werden durch Unternehmen mit landwirtschaftlichem Bezug genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gewerbegebiet liegt in einem durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Umfeld. Ein direkter Bezug zu anderen Gewerbeflächen besteht nicht, weiter westlich befindet sich die Sietas-Werft. Die Ortskerne Cranz und Neuenfelde sind schnell erreichbar.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	6,90	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,36	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	6,54	←
Privateigentum (netto) in ha:	6,54	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Flächen für Gewerbe / Industrie / Hafen

Verbindliche Bauleitplanung

Neuenfelde 14: GE (GRZ 0,8), GH 12,5 - 22m

§2-Festsetzungen: Ausschluss emissionsintensiver Nutzungen
Erschließungsrestriktionen. Gestaltungsvorschriften für die Gewerbenutzungen. Durchgrünungsanteile sowie Pflanzonen sind ausgewiesen.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zurzeit erfolgt die Erschließung der Flächen von Süden über den Neuenfelder Fährdeich. Eine interne Erschließung der Grundstücke erfolgt über die privaten Grundstücke und muss ggf. im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen angepasst / aufrechterhalten werden.

Buslinie 150 Richtung Altona, Buslinie 257 Richtung Neugraben, Buslinie 2719 Richtung AIRBUS / Buxtehude.

Breitbandversorgung

k.A.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	1,40

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Das Gewerbegebiet steht im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Nutzungen, die Fläche wurde durch eine Betriebsverlagerung weitgehend belegt. Perspektivisch kann hier eine Verdichtung von schwach emittierenden gewerblichen Nutzungen erfolgen, idealerweise durch mittelständische Unternehmen mit lokalem Bezug.

Besondere Anforderungen des Standortes

Nachbarschaft zu Obstanbaugebieten sowie Wohnnutzung südlich der Flächen.

Erweiterungspotenziale

Keine Erweiterung vorgesehen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Die Flächen sind nur von Süden erschlossen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen sollen zukünftig gewerblich genutzt werden. Den Schwerpunkt soll hier die Flächenentwicklung für Betriebe mit lokalem Bezug darstellen, ortsansässigen Betrieben sollen hier Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt, Verlagerungsflächen für Betriebe in empfindlichen Dorflagen zur Verfügung gestellt werden.

Geplante Maßnahmen

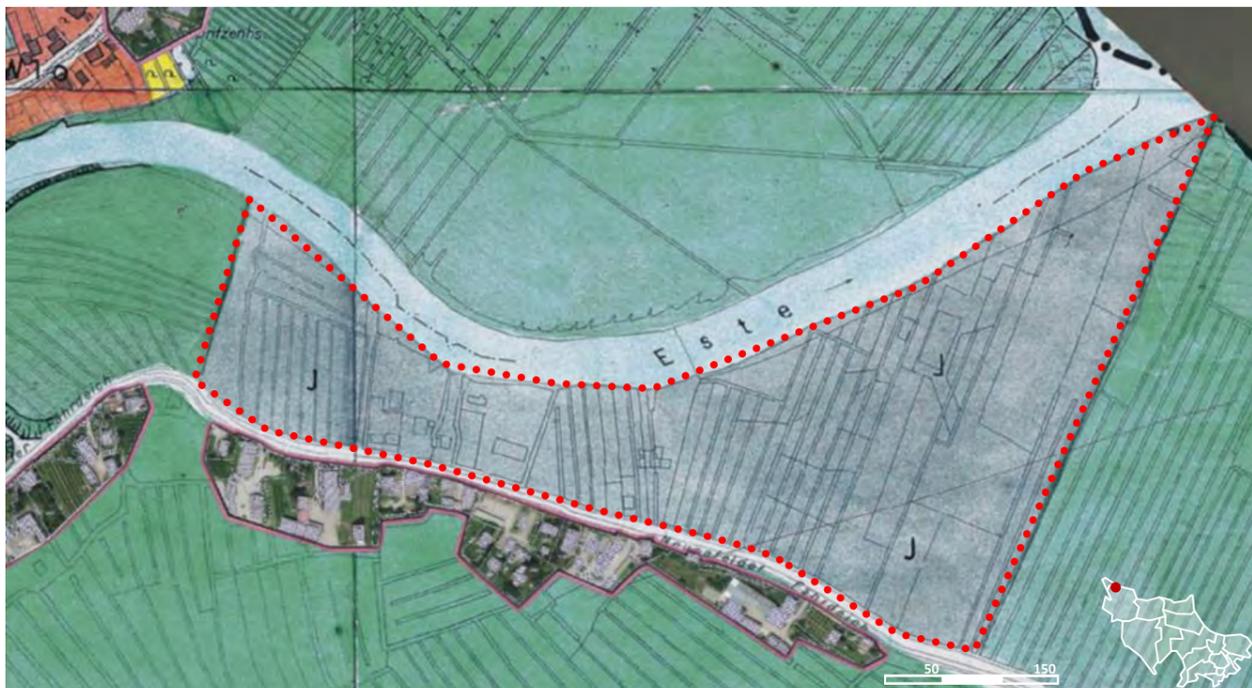
-

29 INDUSTRIEGEBIET SIETASWERFT NEUENFELDE

Harburg Neuenfelde



Sietaswerft Neuenfelde | Luftbild



Sietaswerft Neuenfelde | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die industriell genutzten Werftflächen der J.J. Sietas KG liegen im Mündungsbereich der Este. Schwerpunkt des Betriebes sind Neubau und Instandsetzung von Schiffen, Seebaggern und Fähren.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist durch die Sietaswerft genutzt und liegt im Mündungsbereich der Este. Der Standort ist industriell geprägt.

Gebietscharakter der Umgebung

Direkt angrenzend befindet sich der Ortskern Cranz, sowie weitere Elbdörfer. Südlich der Flächen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit Schwerpunkt Obstanbau.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	15,90	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	15,90	←
Privateigentum (netto) in ha:	15,90	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Flächen für Gewerbe / Industrie / Hafen

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Cranz-Neuenfelde: Industriegebiet

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Neuenfelder Fährdeich. Entsprechende Stellplatzflächen sind außerhalb der Produktionsflächen untergebracht.

Buslinie 257 Richtung Neugraben, Buslinie 2719 Richtung AIR-BUS / Buxtehude.

Breitbandversorgung

K.A.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Wertstandort

Besondere Anforderungen des Standortes

Enge Nachbarschaft zu Obstanbaugebieten sowie Ortskern Cranz und weiteren Wohnnutzungen im Süden. Teilflächen des Standortes liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Este.

Erweiterungspotenziale

Keine Entwicklungspotenziale erkennbar. Lediglich betriebsinterne Verdichtung sowie Ausnutzung der betriebszugehörigen Freiflächen denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Wertstandort, derzeit ohne Alternative.

Zusammenfassende Bewertung

Aus bezirklicher Sicht ist der Erhalt des Wertstandortes Sietas soweit möglich zu unterstützen.

Geplante Maßnahmen

-

30 GEWERBEGEBIET HOHE STRASSE

Harburg Wilstorf



Hohe Straße | Luftbild



Hohe Straße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen an den Hohen Straße sind insbesondere durch großflächigen Einzelhandel (Discountmärkte) genutzt. Teilweise werden dafür alte Gebäudebestände in Anspruch genommen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	20 %
GE/GI-untypische Nutzung	80 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort wird derzeit nicht als originärer Gewerbe-Standort genutzt, sondern ist durch Einzelhandelsnutzungen überformt. Das Gebiet ist dennoch kleinteilig geprägt, zur Hohen Straße sind auch Wohnnutzungen vorhanden.

Gebietscharakter der Umgebung

Das Gewerbegebiet liegt in direkter Nähe zur Harburg Innenstadt, sowie zum Naherholungsbereich Außenmühle. Nahversorgungsmöglichkeiten sind gegeben, das Gebiet ist sowohl fußläufig gut erreichbar als auch an den Nahverkehr, sowie überörtlichen Verkehr gut angebunden.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,58	→
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,12	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,46	→
Privateigentum (netto) in ha:	1,46	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNp Wohnbauflächen

LAPRO

Verdichteter Stadtraum. Die Fläche ist als Entwicklungsbereich Naturhaushalt ausgewiesen, westlich verläuft die Landschaftsachse von Wilstorf in Richtung Harburger Innenstadt.

Verbindliche Bauleitplanung

Wilstorf 4: GE Ilo (GRZ 0,6; GFZ 1,2)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hohe Straße. Stellplätze sind auf den Grundstücken vorhanden. Buslinie 143 über Maretstraße in Richtung S-Harburg.

Breitbandversorgung

DSL, Breitband: k.A. zur Geschwindigkeit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Eignung für kleinteiliges emissionsarmes Gewerbe/ Handwerk, Innenstadtnähe.

Besondere Anforderungen des Standortes

Gemengelage aus Wohn-, Dienstleistungs- u. gewerblichen Nutzungen, gute Verkehrsanbindung, als Standort für Handwerksbetriebe möglich.

Erweiterungspotenziale

interne Umnutzung möglich, sonst keine Erweiterung vorgesehen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

geringe Sichtbarkeit der Flächen, wenig zugängliche/leistungsfähige Erschließung, keine Grundstücke in der Vermarktung. Nähe zur BAB253 (Lärmimmissionen).

Zusammenfassende Bewertung

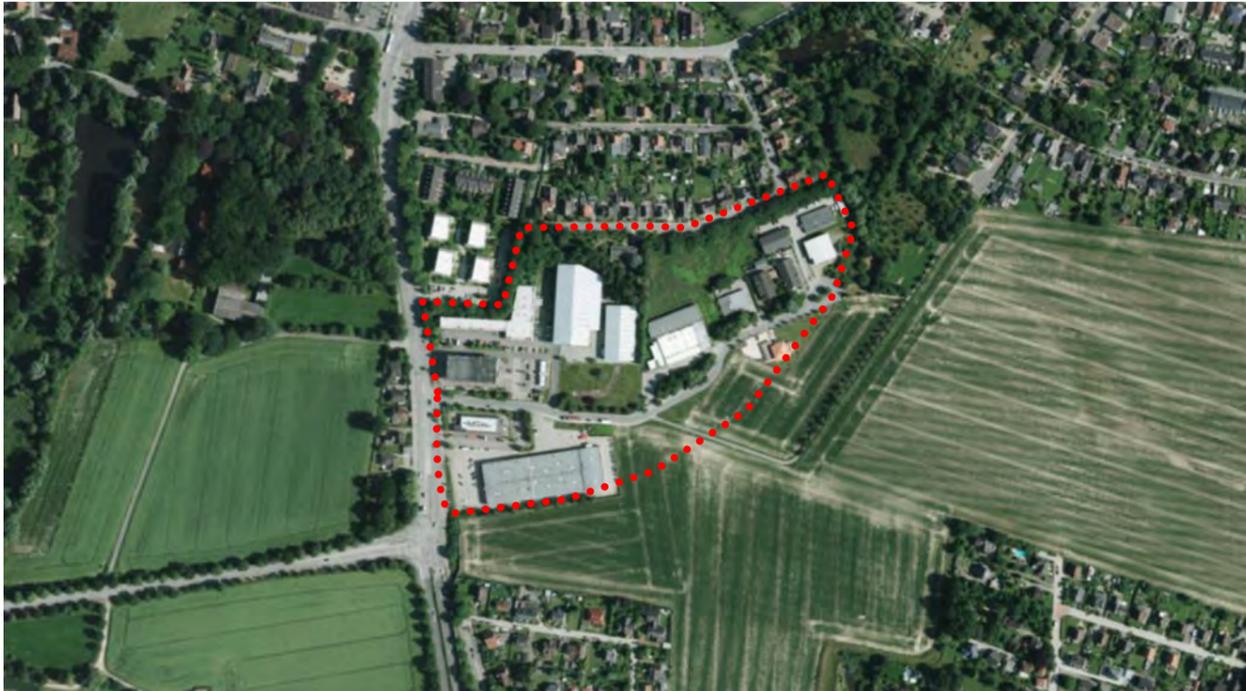
Der Bestand soll erhalten werden, ggf. ist eine Umwandlung in eine Mischgebiets- oder Kerngebietskategorie denkbar. Ziel ist die Sicherung von Gewerbenutzungen bei gleichzeitiger Mischung mit alternativen Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen) in Citynähe.

Geplante Maßnahmen

Keine. Ggf. ist ein B-Plan-Verfahren notwendig.

31 GEWERBEGEBIET SINSTORF / WINSENER STIEG

Harburg Sinstorf



Winsener Stieg | Luftbild



Winsener Stieg | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Sinstorf liegt im südlichen Teil des Bezirkes Harburg in unmittelbarer Nähe zur niedersächsischen Landesgrenze. Eine Anbindung an die Innenstadt Harburgs ist über die Winsener Straße gegeben.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	27 %
GE/GI-untypische Nutzung	48 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	25 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten in Sinstorf und die gleichzeitiger Anbindung an die BAB 7 erzeugt eine hohe Standortqualität. Der hohe Anteil GE/GI-untypischer Nutzungen resultiert aus dem ansässigen Baumarkt und einem Fliesengroßhandel sowie den beiden vorhandenen Fastfood-Restaurants. Die Nutzungen sind planrechtskonform.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch Wohngebiete im Norden und Süden, sowie direkt angrenzende landwirtschaftliche Flächen geprägt. In unmittelbarer Nähe liegen Wohnungsbaupotenzialflächen, die bei einer Entwicklung eine noch intensivere Integration des Gewerbebestandes in das gewachsene Sinstorf ermöglichen würden.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	7,34	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,86	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	6,48	
Privateigentum (netto) in ha:	5,85	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,63	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Gewerbeflächen

Südlich angrenzend verläuft die Landschaftsachse Sinstorf. Teile der südlichen Fläche zeigen ggü. den Ausweisungen des Flächennutzungsplans für den Verlauf des sog. "Äußeren Rings" einen Klärungsbedarf.

Verbindliche Bauleitplanung

Sinstorf 20: GE II (GRZ 0,6)
§2-Ausschluss Einzelhandel in Teilbereichen („Baumarkt-Klausel“)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über Winsener Straße / Winsener Stieg. Die Erschließung ist komplett hergestellt. Autobahnanschluss Fleestedt der BAB 7 in unmittelbarer Nähe.
Anbindung an den Nahverkehr über Winsener Straße: Buslinien 148, 143 Richtung Harburg, Buslinie 443 Richtung Harburg / Meckelfeld, Buslinie 146 Richtung AIRBUS-Werk, Buslinie 4148 Richtung Harburg / Jesteburg, Metrobuslinie 14 Richtung Harburg

Breitbandversorgung

DSL, > 16 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Entwicklungsschwerpunkt liegt im Bereich Handwerk und andere kleinteilige gewerbliche Nutzungen

Besondere Anforderungen des Standortes

Nähe zu Wohngebieten

Erweiterungspotenziale

Eine noch unbebaute, im Eigentum der FHH befindliche Fläche nördlich des Winsener Stieges befindet sich derzeit zur Prüfung der Ausschreibung für konkrete Nutzerinteressen. Für die südlichen, privaten Flächen besteht derzeit kein Entwicklungsinteresse.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Rückwärtig geringe Sichtbarkeit, abseitige Lage der Flächen und Hanglage.

Zusammenfassende Bewertung

Die als GE/GI-untypisch kategorisierten Nutzungen entsprechen überwiegend der öffentlichkeitswirksamen Lage an der Winsener Straße und stellen eine für den Standort angemessene Nutzung dar. Der Standort soll perspektivisch für kleinteilige Gewerbenutzungen gesichert werden. Ziel ist die Beibehaltung und Stärkung der handwerklichen Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen als mittelständische Unternehmen.

Geplante Maßnahmen

-

32 GEWERBEGEBIET KÄFERSIEDLUNG

Harburg Sinstorf



Käfersiedlung / HANSANO | Luftbild



Käfersiedlung / HANSANO | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen wurden ehemals als Meiereiflächen genutzt. Heute ist dieser Standort als Gewerbehof umgenutzt, hier sind kleinteilige Betriebe untergebracht. Der integrierte Standort hat vor allem als wohnortnaher Gewerbestandort eine wichtige Funktion.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist Gebiet bereits verdichtet, zurzeit sind dort ca. 17 Betriebe angesiedelt, insb. im Bereich Werkstätten, Büronutzungen und Lagerhallen. Die Gewerbeflächen liegen in direkter Nähe zur BAB 7 und sind durch die Bestandsgebäude bereits verdichtet bebaut.

Gebietscharakter der Umgebung

Aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (sog. „Käfersiedlung“) ist der Standort integriert und wohnortnah. Gegenüber der BAB7 sind weitere Gewerbenutzungen vorhaben (Maldfeldstraße).

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	2,96	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	2,96	●
Privateigentum (netto) in ha:	2,96	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Wohnbauflächen

LAPRO Gartenbezogenes Wohnen. Westlich des Gebietes sind Flächen mit erhöhter Grundwasserempfindlichkeit

Verbindliche Bauleitplanung

Sinstorf 19: GE (GRZ 0,5, GH 8,0 m)

§2-Festsetzung: Emissionsintensive Unternehmen sind nicht zulässig. Einzelhandelsausschluss vorhanden.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Marmstorfer Poststraße (überörtlich), sowie Marienkäfer- / Prachtkäferweg. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken untergebracht, im Südosten befindet sich weiterhin eine Sammelstellplatzanlage. Buslinie 143 über Hirschkäferweg Richtung S-Harburg.

Breitbandversorgung

DSL, tlw. Glasfaser, mehr als 16 MBit .

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

kleinteiliges emissionsarmes Gewerbe, Nähe zur BAB 7.

Besondere Anforderungen des Standortes

Leistungsfähigkeit der Straße bzw. Verkehrsanbindung ist für einige Betriebe und potenziell neue Betriebe (zu) gering. Durch die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Betriebe.

Erweiterungspotenziale

Keine Erweiterung vorgesehen.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

kein Grundstück in der Vermarktung, teilweise wenig sichtbare Lage (Hinterhoflage), Lage im Wohngebiet.

Zusammenfassende Bewertung

Die bestehende gewerbliche Nutzung in Form eines Gewerbehofstandort soll gesichert und entwickelt werden.

Geplante Maßnahmen

Keine

33 GEWERBEGEBIET GRENZKEHRE

Harburg Sinstorf



Grenzkehre | Luftbild



Grenzkehre | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Der Standort liegt an der südlichen Grenze der FHH, an der Fleestedter Straße. Durch die parallel verlaufende, den überörtlichen Verkehr aufnehmende Hittfelder Straße wird das Gebiet nicht direkt von der Hauptstraße erschlossen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	66 %
GE/GI-untypische Nutzung	34 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt. Das Gebiet liegt integriert in die umliegende Wohnbebauung und bietet damit wohnortnahe Gewerbeflächen. Der als GE/GI-untypisch kartierte Kfz-Handel mit Werkstatt ist planrechtskonform und fügt sich in das vorhandene Nutzungsgefüge ein.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch die nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohngebiete auf Hamburger Gebiet und dem Gebiet der Gemeinde Seevetal (Niedersachsen) geprägt. Westlich verläuft hinter einem Lärmschutzwall die Hittfelder Landstraße.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,05	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,05	
Privateigentum (netto) in ha:	1,05	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbauflächen
LAPRO	Gartenbezogenes Wohnen-

Verbindliche Bauleitplanung

Sinstorf 3: GE IIo, GRZ 0,5; GFZ 0,8, Landschaftsschutzgebiet angrenzend; Anpflanzgebote

§2-Festsetzung: Emissionsintensive Unternehmen sind nicht zulässig. Einzelhandelsausschluss vorhanden.

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Fleestedter Straße und Hittfelder Straße an den übergeordneten Verkehr. Die Straße Grenzkehre erschließt die Flächen intern. Buslinie 14 über die Winsener Straße zum Bahnhof Harburg, Buslinie 247 nach Meckelfeld und Emmelndorf

Breitbandversorgung

DSL, von weniger als 16 MBit bis >50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage für kleinteiliges Gewerbe sowie Dienstleistungsgewerbe geeignet, Nähe zur BAB 7 ,Anschlussstelle Fleestedt (900 m)

Besondere Anforderungen des Standortes

Aus der integrierten Lage im Stadtgebiet ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen. Umnutzungsdruck zu Wohnungsbau ist vorhanden.

Erweiterungspotenziale

Erweiterungen sind nur in kleinteiligem Rahmen oder durch Abbruch / Neubau denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen sollen als integrierter, wohngebietsnaher Gewerbestandort erhalten bleiben.

Geplante Maßnahmen

-

34 GEWERBEGEBIET MECKELFELDER WEG

Harburg Sinstorf



Meckelfelder Weg | Luftbild



Meckelfelder Weg | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Gebiet liegt am Meckelfelder Weg und an der Zufahrt zum nördlich gelegenen Langenbeker Friedhof

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	60 %
GE/GI-untypische Nutzung	40 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist durch kleinteilige Gewerbebetriebe geprägt. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und zum Friedhof Langenbek. Die zum Langenbeker Friedhofsweg orientierten Betriebe weisen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans einen engen Bezug zur Friedhofnutzung auf. Dieser Bereich ist darüber hinaus durch Wohnnutzung (z.B. für Betriebsinhaber und -leiter) geprägt. Gewerbegebietsfremde Nutzungen auf dem Eckgrundstück Meckelfelder Weg/ Langenbeker Friedhofsweg und westlich angrenzend.

Gebietscharakter der Umgebung

Südlich entlang des Meckelfelder Weges und westlich entlang des Langenbeker Friedhofsweges ist das Umfeld durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Nördlich und westlich schließt der Langenbeker Friedhof an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,33	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,33	
Privateigentum (netto) in ha:	1,33	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Wohnbauflächen, die Umsetzung der nördlich des Gewerbegebiets dargestellten Hauptverkehrsstraße wird aktuell nicht weiterverfolgt.

LAPRO Gartenbezogenes Wohnen. Nördlich verläuft eine Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Sinstorf 4: GE (westl. Teilbereich: II, GRZ 0,4, GFZ 0,6, TRH 7,0 m, östl. Teilbereich: Io zwingend, GRZ 0,4, GFZ 0,8)

§2-Festsetzung: Es sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Bedarf der Anwohner dienen, zulässig, Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen (westlicher Teilbereich). Es sind nur friedhofsbezogene Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (östlicher Teilbereich).

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte verläuft nördlich der Flächen

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Marmstorfer Weg und den Langenbeker Friedhofsweg. Über die Winsener Straße / Hittfelder Straße ist das Gebiet an den übergeordneten Verkehr angebunden. Die Anschlussstelle Fleestedt der BAB 7 ist in 2.300 m erreichbar. Buslinie 443 zum Bahnhof Harburg und Bahnhof Meckelfeld.

Breitbandversorgung

DSL, weniger als 16 MBit

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Kleinteiliges, emissionsarmes Gewerbe, Nähe zur BAB 7 und zur Anschlussstelle Fleestedt.

Besondere Anforderungen des Standortes

Aus der integrierten Lage im Stadtgebiet ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Erweiterungspotenziale

Erweiterungen sind nur in kleinteiligem Rahmen oder durch Abbruch / Neubau denkbar.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Nutzungseinschränkung durch Planvorgabe „friedhofsbezogene Nutzung“.

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen sollen als integrierter, wohngebietsnaher Gewerbestandort erhalten bleiben. Die Etablierung gemischter Nutzungen am Langenbeker Friedhofsweg ist zu prüfen.

Geplante Maßnahmen

-

35 GEWERBEGEBIET RÖNNEBURGER KIRCHWEG

Harburg Sinstorf



Rönneburger Kirchweg | Luftbild



Rönneburger Kirchweg | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Gewerbeflächen liegen an der Winsener Straße sowie im rückwärtigen Bereich des von der Winsener Straße abzweigenden Rönneburger Kirchweges.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	51 %
GE/GI-untypische Nutzung	49 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort ist durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen in enger Verzahnung mit dem Wohnen geprägt. Der Anteil der GE-untypischen Nutzungen (Kirche, Wohnen, Garagen) ist hoch.

Gebietscharakter der Umgebung

Wohnbebauung entlang des Rönneburger Kirchweges, und westlich der Winsener Straße, Landwirtschaftliche Flächen im Süden.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,05	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	0,80	●
Privateigentum (netto) in ha:	1,05	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Wohnbauflächen

LAPRO Gartenbezogenes Wohnen, entlang der Winsener Straße Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Sinstorf1-Langenbek5: GE II, GRZ 0,6, GFZ 1,0, Private Grünflächen, nicht überbaubare Flächen, Öffentliche Straßen, Landschaftsschutzgebiet angrenzend

§2-Festsetzung: Regelungen zu den Privaten Grünflächen

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte verläuft südlich der Flächen. Im Wohnungsbauprogramm wird der südlich angrenzende Bereich als Wohnungsbaupotenzialflächen 40/2017 „Weiherheidegraben“ geführt.

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Winsener Straße und dem Rönneburger Kirchweg. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ringerschließung zur Erschließung der rückwärtigen Gewerbeflächen wurde nicht realisiert. Die Anschlussstelle Fleestedt der BAB 7 ist in 2000 m zu erreichen. Diverse Buslinien auf der Winsener Straße zum Bahnhof Harburg und in den Landkreis Harburg

Breitbandversorgung

DSL, 16—50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Erhalt als Standort für kleinteilige Betriebe. Es ist eine Sichtbarkeit und Erschließung von der Hauptverkehrsstraße gegeben. Nähe zur BAB 7 und Anschlussstelle Fleestedt.

Besondere Anforderungen des Standortes

Aufgrund der vorhandenen engen Nutzungsmischung sowie der südlich angrenzenden Wohnungsbaupotenzialfläche ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Erweiterungspotenziale

Ungenutzte private Freifläche, Umnutzung von zu Wohnzwecken genutzten Flächen .

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Unzureichende Erschließung die rückwärtigen Gewerbeflächen entlang des Rönneburger Kirchwegs über private Zufahrten. Erschließung ist nur für mittelgroße LKW problemlos möglich. Die Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erscheint nicht mehr realistisch.

Zusammenfassende Bewertung

Ziel ist die Bestandssicherung wohnortnaher gewerblicher Nutzungen. Eine zweckfremde Wohnungsbauentwicklung wird nicht unterstützt.

Geplante Maßnahmen

-

36 GEWERBEGEBIET KANZLERSTRASSE

Harburg Rönneburg



Kanzlerstraße | Luftbild



Kanzlerstraße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das festgesetzte Gewerbegebiet liegt im Stadtteil Rönneburg südwestlich der Kanzlerstraße und südöstlich der Radickestraße.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	78 %
GE/GI-untypische Nutzung	22 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Einzelansiedlungen, kein Gewerbegebietscharakter. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bestehen aus einem Druckereibetrieb sowie einer gewerblich umgenutzten ehemalige Hofstelle. Die Hofstelle ist von unbebauten Freiflächen umgeben, die größtenteils zu Lagerzwecken genutzt werden. Diese reichen z.T. bis auf die festgesetzten privaten Grünflächen und in das südwestlich festgesetzte WR-Gebiet (siehe schraffierte Fläche) und stehen hier im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der nördliche Bereich Ecke Kanzlerstraße/Radickestraße wird zu Wohnzwecken genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch eine Einfamilienhausbebauung und im weiteren Umfeld Geschosswohnungsbau geprägt. Östlich liegt eine Schule sowie eine Kindertagesstätte.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,10	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,00	←
Privateigentum (netto) in ha:	1,10	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbaufläche
LAPRO	Gartenbezogenen Wohnen, im südöstlichen Bereich Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Rönneburg 5: GE II, GRZ 0,5, GFZ 0,8, private Grünflächen, WR II

§2-Festsetzung: Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, Regelungen zu privaten Grünflächen, Anpflanzgebot zur Abschirmung der GE-Gebiete

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:

Die Wohnbebauung Kanzlerstraße / Radickestraße ist denkmalgeschützt. Die südwestlich der GE-Flächen gelegene unbebaute, z.T. als gewerbliche Lagerfläche genutzte WR-Fläche wird im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Harburg unter der Nr. 37/2017 als Wohnungsbaupotenzialfläche geführt.

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anbindung an das Hauptstraßennetz erfolgt über die angrenzenden Wohnstraßen, die Erschließung ist nur für mittelgroße LKWs problemlos möglich. Buslinien 141, 241 Richtung Harburg und Meckelfeld.

Breitbandversorgung

DSL, 16–50 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Kleinteiliges emissionsarmes Gewerbe

Besondere Anforderungen des Standortes

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung sowie der südlich angrenzenden Wohnungsbaupotenzialfläche ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen. Leistungsfähigkeit der Straße bzw. Verkehrsanbindung ist begrenzt.

Erweiterungspotenziale

Vorhanden Freiflächen, Nutzungsintensivierung der zu Lagerzwecken genutzten Flächen,

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Der Standort ist durch seine versteckte Lage, abseits der Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet, isolierte Lage im Wohngebiet.

Zusammenfassende Bewertung

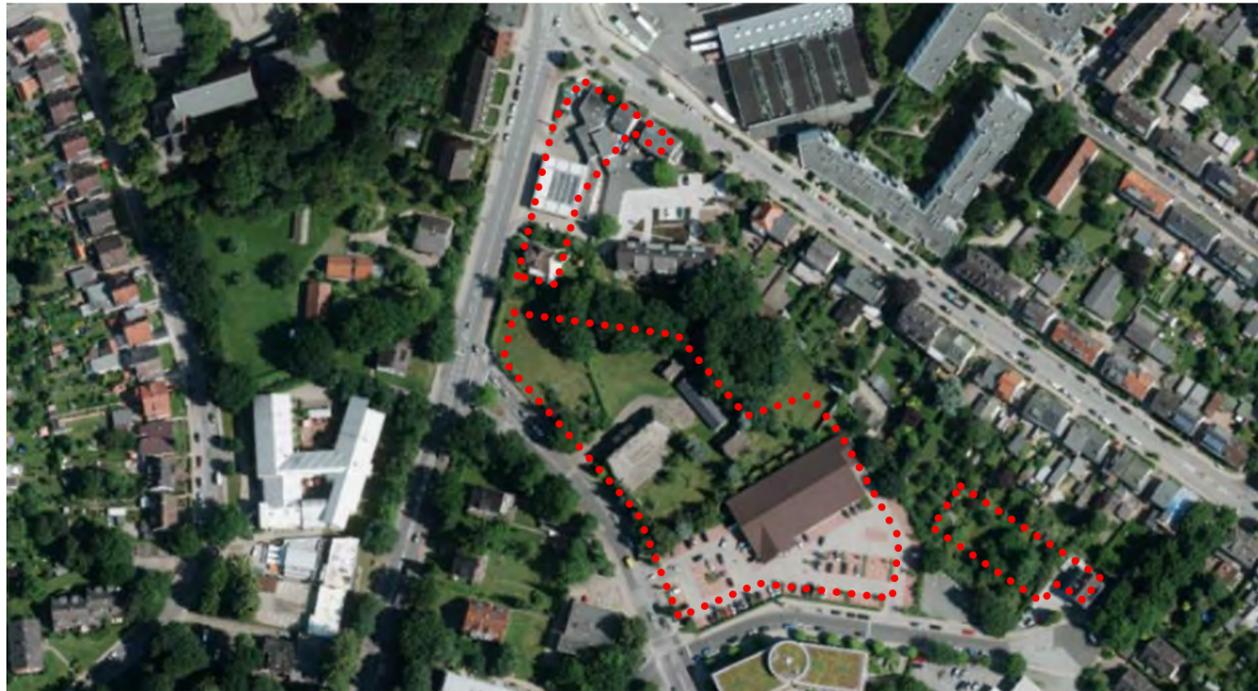
Stark eingeschränkte Qualitäten als Gewerbebestandort, Umsetzung der nördlichen GE-Ausweisung ist aufgrund denkmalpflegerischer Belange auch langfristig nicht absehbar. Der perspektivische Erhalt als Gewerbebestandort ist daher zu prüfen ebenso wie eine Arrondierung der Fläche der ehemaligen Hofstelle mit den südwestlich gelegen Wohnbauflächenpotenzial.

Geplante Maßnahmen

-

37 GEWERBEGEBIET RÖNNEBURGER STRASSE / JÄGERSTRASSE

Harburg Wilstorf



Rönneburger Straße / Jägerstraße | Luftbild



Rönneburger Straße / Jägerstraße | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe zur Harburger Innenstadt, an der Winsener und Rönneburger Straße. Die Rönneburger Straße bildet die Eingangssituation zu den östlich gelegenen Wohnquartieren und dem Stadtteil Rönneburg.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

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

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die GE-Festsetzungen sind nur stellenweise umgesetzt. Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt und Reste des dörflichen Wilstorf (Bauernhaus mit umgebenden Gartenflächen) prägen den Gesamteindruck. Der Einzelhandelsmarkt ist funktionaler Bestandteil des Nahversorgungszentrum Rönneburger Straße / Musilweg (D-Zentrum). Die GE-Festsetzung im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Jägerstraße wurde bisher nur im südöstlichen Bereich umgesetzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Südlich des Musilweges setzt sich das Nahversorgungszentrum fort. Auf Grundlage des 2016 festgestellten Bebauungsplans Wilstorf 40 entsteht in diesem Bereich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Nach Nordosten grenzt die Wohnbebauung der Jägerstraße an. Südwestlich befinden sich ein Jugendclub sowie weitere Wohnbebauung. Im Nordwesten verläuft die Winsener Straße als Harburger Magistrale mit hohem Verkehrsaufkommen.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,45	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,45	
Privateigentum (netto) in ha:	1,45	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbauflächen
LAPRO	Gartenbezogenes Wohnen, Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt entlang der Winsener Str., Grüne Wegeverbindung vom Musilweg zur Jägerstraße

Verbindliche Bauleitplanung

Wilstorf 10: GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,2, bzw. festgesetzte überbaubare Fläche

§2-Festsetzung: Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Zufahrt über die Winsener Straße, Rönneburger Straße und den Musilweg. Erschließung für sehr große LKWs zumindest grundsätzlich gegeben, Zu- und Abfahrten in alle Fahrtrichtungen möglich. Gute Anbindung an das Hauptstraßennetz und das übergeordnete Straßennetz durch die direkte Lage an der Winsener Straße. Zahlreiche Buslinien in Richtung Harburg Innenstadt/Bahnhof und stadtauswärts Richtung Fleestedt, Meckelfeld.

Breitbandversorgung

Kabel mit mehr als 100 Mbit.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Nutzungsintensivierung entlang der Winsener Straße, Ziel: stadträumliche und funktionale Aufwertung, Weiterqualifizierung Nahversorgungszentrum Rönneburger Straße / Musilweg.

Besondere Anforderungen des Standortes

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Erweiterungspotenziale

Umnutzung von zu Wohnzwecken genutzten Flächen, Aktivierung der auf den rückwärtigen Grundstücken an der Jägerstraße festgesetzten GE-Flächen. (Erschließung über das private Flurstück 1375 erforderlich).

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Vorgesehene Bodenordnung für GE-Flächen auf den hinteren Grundstücksflächen entlang der Jägerstraße ist nicht erfolgt, Flächen sind nicht erschlossen.

Zusammenfassende Bewertung

Ziel ist die Bestandsicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Eine Weiterentwicklung mit einer gemischten Nutzungsstruktur analog zu der Entwicklung auf den Flächen südlich des Musilweges ist zu prüfen.

Geplante Maßnahmen

-

38 GEWERBEGEBIET LANGENBEK

Harburg Langenbek



Langenbek | Luftbild



Langenbek | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen an der Winsener Straße, südlich der Gordonstraße.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	100 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen umfassen das Nahversorgungszentrum Langenbek (D-Zentrum). Ein Lebensmitteldiscounter und weitere Einzelhandelsbetriebe sichern die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete. Weitere Flächen sind durch einen Autohändler und Wohnen in Form von Einfamilienhäusern belegt.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich, östlich und südlich schließen großflächige Wohngebiete mit verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau an. Zu den auch im Westen gelegenen Wohngebieten besteht durch die Winsener Straße und den begleitenden Grünzug der Engelbek nur untergeordneter funktionaler Austausch.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	1,91	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	1,91	
Privateigentum (netto) in ha:	1,91	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbaufläche
LAPRO	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, im Westen benachbarte Landschaftsachse (Engelbek)

Verbindliche Bauleitplanung

Langenbek 6-Rönneburg 21-Wilstorf 23 GE (I-II, GRZ 0,8, GFZ 1,0-1,6)

§2-Festsetzung: Ausschluss luftbelastender Betriebe

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt von der Winsener Straße

und der Gordonstraße. Die Anfahrbarkeit ist für mittelgroße LKW problemlos möglich. Die Anschlussstelle Fleestedt der BAB 7, ist 2.500 m entfernt.

Diverse Buslinien auf der Winsener Straße zum Bahnhof Harburg und in den Landkreis Harburg, Buslinien 143, 443, 543 auf der Gordonstraße bis zur Endhaltestelle Einhausring

Breitbandversorgung

Überwiegend DSL, teilweise Glasfaser, mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Das Gebiet besitzt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld und wird im aktuellen Entwurf des Nahversorgungskonzeptes in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum bestätigt.

Besondere Anforderungen des Standortes

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Erweiterungspotenziale

Ggf. durch Umnutzung der zurzeit nur extensiv zu Wohnzwecken genutzten Flächen und Umsetzung einer mehrgeschossigen Bebauung.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort ist in seiner Funktion als Quartiers- und Nahversorgungszentrum weiter zu qualifizieren. Eine Entwicklung zu einem originären Gewerbegebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Funktion als Nahversorgungszentrum nicht anzunehmen.

Geplante Maßnahmen

Aufgrund der für das festgesetzte Gewerbegebiet untypischen Nutzungsstruktur und der perspektivischen Weiterqualifizierung des Standortes als Nahversorgungszentrum ist eine Erneuerung des geltenden Planrechts zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte auch die Zulässigkeit einer Wohnnutzung im Sinne einer gemischten Nutzungsstruktur und einer Nutzungsintensivierung untersucht werden.

39 INDUSTRIEGEBIET VOLLHÖFNER WEIDEN (NORD) HAFENGEBIET

Harburg Altenwerder



Vollhöfner Weiden | Luftbild



Vollhöfner Weiden | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Das Industriegebiet liegt westlich der BAB 7, südwestlich der Abfahrt Hamburg Waltershof im Hafengebiet.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	100 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Vermarktung durch die HPA

Gebietscharakter des Standortes

Im Westen liegt die Aluminiumhütte, sie nimmt einen Großteil der Fläche ein. Weiterhin sind u.a. mehrere Logistikbetriebe sowie ein Container Depot mit Repairbetrieb vorhanden. Das Industriegebiet liegt im Hafengebiet und unterliegt damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority. (HPA)

Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden schließt ein großer Logistikpark an. Im Westen und Süden verläuft die Süderelbe mit umgebendem Landschaftsraum, weiter im Süden schließt der ländlich geprägte Ortsteil Moorburg an. Im Osten liegt der Hafenbahnhof Alte Süderelbe.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	164,60	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	7,60	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	157,00	←
Privateigentum (netto) in ha:	-	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-	←
Eigentum HPA (netto) in ha:	157,00	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Hafen
- LAPRO Gewerbe / Industrie und Hafen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Im Westen Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Baustufenplan Altenwerder—Moorburg

Außengebiet

§2-Festsetzung: -

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße Vollhöfner Weide. Die Erschließung ist auch für sehr große LKW problemlos möglich. Die Straße Vollhöfner Weide ist über die Finkenwerder Straße in kurzer Entfernung (1.500 m) an die BAB 7 (Anschlussstelle Hamburg-Waltershof) angeschlossen. Nach Süden bindet die Waltershofer Straße das Gebiet an Harburg und die Anschlussstelle HH-Moorburg (4.250 m) an. Westlich der Fläche liegt der Hafenbahnhof Alte Süderelbe. Sowohl die Flächen westlich und östlich der Straße Vollhöfner Weiden verfügen über einen Gleisanschluss. Die Aluminiumhütte verfügt darüber hinaus am Dradenauhafen über eine eigene Hafenanlage. Buslinien: 4714, E40, 250,251,146 nach Finkenwerder (Airbus) Lüneburg, Neugraben, Altona, Harburg.

Breitbandversorgung

Nicht bekannt

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Als Standort für emissionsintensive Betriebe geeignet. Eignung für Logistik aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle Waltershof und Bahnanschluss.

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

Streuflächen weisen Verdichtungspotentiale auf. Die von der HPA vorgesehene Erweiterung der Flächen nach Süden wird vom BA Harburg aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung dieser Flächen als nicht sinnvoll erachtet / abgelehnt.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Flächen liegen im Hafengebiet.

Zusammenfassende Bewertung

Funktionierendes GE-, GI-Gebiet

Geplante Maßnahmen

-

Harburg Altenwerder



CTH | Luftbild



CTH | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen östlich der BAB 7 in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Waltershof und der Köhlbrandbrücke im Hafengebiet.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Sonder-Typ Hafentflächen

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung 100 %

GE/GI-untypische Nutzung 0 %

Keine Nutzung (bebaut) 0 %

Keine Nutzung (unbebaut) 0 %

bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung

Vermarktung durch die HPA

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen werden nahezu vollständig als Schüttgutterminal (Eisenerz und Kohle) genutzt. Betreiber ist die Hansaport Hafenbetriebsgesellschaft. Im Südwesten hat ein Betonwerk seinen Standort. Die Flächen liegen im Hafengebiet und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Südlich schließt hinter einem schmalen Grünkorrridor der Containerterminal Altenwerder an. Am nördlichen Ende der Fläche liegt die Müllverwertungsanlage Rugenberger Damm. Westlich der BAB 7 schließen großflächige Logistik- und Industrieflächen sowie Hafenanlagen an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	69,50	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-	←
Privateigentum (netto) in ha:	-	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	1,50	←
Eigentum HPA (netto) in ha:	68,00	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Hafen, Flächen für Bahnanlagen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafen
	Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Altenwerder1-Moorburg6

§2-Festsetzung: -

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:

Die nördlich gelegene Köhlbrandbrücke steht unter Denkmalschutz.

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

760 m Seeschiffkai, Güterbahnanschluss, Kfz- und LKW-Erschließung über die Straße Altenwerder Hauptdeich und die Finkenwerder Straße, Lage an der Anschlussstelle Hamburg-Waltershof der BAB 7

Schlechte ÖPNV-Anbindung: Haltestellen der Buslinie 151 nach Altenwerder und Wilhelmsburg in weiterer Entfernung.

Breitbandversorgung

Nicht bekannt.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Für hafengebogene Nutzungen besonders geeignet. Als Standort für emissionsintensive Betriebe geeignet.

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

-

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Flächen liegen im Hafengebiet. Hohe Lärm- und Abgasimmissionen

Zusammenfassende Bewertung

Gut funktionierende, spezialisierte Hafenfläche

Geplante Maßnahmen

-

41 CONTAINERTERMINAL ALTENWERDER

HAFENGEBIET

Harburg Altenwerder



CTA| Luftbild



CTA| Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen zwischen BAB 7 und Süderelbe in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Waltershof.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Sonder-Typ Hafengebäude

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung 100 %

GE/GI-untypische Nutzung 0 %

Keine Nutzung (bebaut) 0 %

Keine Nutzung (unbebaut) 0 %

bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung

Vermarktung durch die HPA

Gebietscharakter des Standortes

Hochtechnisierter Containerterminal (Automated Guides Vehicles) mit angegliedertem Containerbahnhof (Kombi-Transeuropa Terminal Hamburg). Einer von vier Containerterminals in Hamburg (Betreiber: HHLA und Hapag-Lloyd AG). Die Flächen liegen im Hafengebiet und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch hafengebunden und sonstige gewerbliche Nutzungen sowie die angrenzenden Hafenbecken geprägt. Im Norden folgen die Flächen des Hansahafen. Westlich der BAB 7 schließen der Güterbahnhof Süderelbe sowie großflächige Logistik- und Industrieflächen an. Im Süden folgt hinter dem Grünzug des „Moorburger Bergs“ der Stadtteil Moorburg (Hafengebiet).

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	161,80	●
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	4,60	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	157,20	●
Privateigentum (netto) in ha:	-	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	25,50	←
Eigentum HPA (netto) in ha:	131,70	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Hafen, Flächen für Bahnanlagen

LAPRO Gewerbe / Industrie und Hafen, Gleisanlagen

Südlicher und östlicher Rand: Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Altenwerder1-Moorburg6

§2-Festsetzung: xx

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Südwestliche Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Moorburg

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

1.4000 m Seeschiffkai, in den Standort integrierter Containerbahnhof. Anbindung an das Hauptstraßennetz und die BAB 7 über die Straße Altenwerder Hauptdeich und den Finkenwerder Ring. Der Standort ist auch für sehr große LKWs problemlos zu erreichen
Buslinie 151 nach Wilhelmsburg.

Breitbandversorgung

Nicht bekannt

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha) --

privat (>1ha) --

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

-

Besondere Anforderungen des Standortes

-

Erweiterungspotenziale

-

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

-

Zusammenfassende Bewertung

Moderner und leistungsfähiger Containerterminal.

Geplante Maßnahmen

-

42 INDUSTRIEGEBIET HARBURGER SEEHÄFEN

HAFENGEBIET

Harburg Moorburg / Heimfeld



Harburger Seehäfen | Luftbild



Harburger Seehäfen | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die vier Harburger Seehäfen liegen entlang der Süderelbe nördlich der Straßen Moorburger Bogen, Moorburger Straße und Seehafenstraße. Die Flächen liegen im Hafengebiet.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto) Untersuchung erf.

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 % (3 % für zwei erkennbare Flächen)

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Vermarktung durch die HPA

Gebietscharakter des Standortes

Die Seehäfen entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts und sind ein traditionelle Hafen- und Industriestandort. Die Flächen sind in unterschiedlicher Nutzungsintensität und -art gewerblich und industrielle belegt. Ein Schwerpunkt der industriellen Nutzung lag und liegt auf der Verarbeitung von Ölen und Fetten und der Petrochemie. Heute finden sich auch zahlreiche Logistikbetriebe auf den Flächen. Teilflächen sind ungenutzt, bzw. erscheinen untergenutzt. Die Flächen liegen im Hafengebiet und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Die Seehäfen liegen östlich des inzwischen aus dem Hafengebiet entlassenen und in das Stadtgebiet Harburgs integrierten Harburg Binnenhafens. Im Nordwesten schließen an der Süderelbe die Flächen des Kraftwerks Moorburg und nach Westen Spülfelder an. Nach Süden ist es durch Bahnanlagen und Hochwasserschutzanlagen vom restlichen Stadtgebiet abgetrennt.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	223,00	←
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	5,00	←
Flächengröße (GE/GI) in ha:	218,00	←
Privateigentum (netto) in ha:	186,00	←
FHH-Eigentum (netto) in ha:	1,00	←
Eigentum HPA (netto) in ha:	31,00	←

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Hafen
LAPRO	Gewerbe / Industrie und Hafen
	Entwicklungsbereich Naturhaushalt
	nördlicher Rand: Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Baustufenplan Heimfeld Industriegebiet
§2-Festsetzung: -

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -
Mehrere Baudenkmale, nördlich der Wilhelm-Weber-Straße

ein denkmalgeschütztes Ensemble
 Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Anschlussstellen der BAB 7, BAB253 und BAB 1 sind in 2 bis 5 km Entfernung erreichbar. Die in Planung befindliche A26 soll in unmittelbarer Nähe eine Anschlussstelle „HH-Hafen-Süd“ erhalten. Ein Großteil der Grundstücke verfügt über eine Belegenheit am Wasser und Kaianlagen mit Seeschifftiefe. Viele Grundstücke sind an das Güterbahnnetz angeschlossen. Buslinie 157 Richtung Harburg und Hohenwisch.

Breitbandversorgung

Nicht bekannt.

05 ENTWICKLUNG

Aktuell noch verfügbaren Flächen

städtisch (>1ha)	--
privat (>1ha)	--

Entwicklungsstrategie

Funktionen / Chancen

Es ist weiter zu prüfen, inwieweit ein Strukturwandel bereits stattfindet und die Flächen langfristig als Teil des Harburger Stadtgebietes für gewerbliche und industrielle Nutzungen, in Teilen zum Binnenhafen optional für eine gemischte Nutzung, verwandt werden könnten. Ziel hierbei wäre insbesondere eine Intensivierung und weitere Qualifizierung der gewerblichen Nutzungen, z.B. als Standort für Wissensbasierte Industrie, Luftfahrtindustrie, mittelständisches Gewerbe. In der „Harburg Vision 20/50, Perspektiven für den Hamburger Süden“ (Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e.V., 2009) wurde hierzu die Idee einer „Seehafenstadt“ entwickelt. Zu prüfen ist ebenfalls eine mögliche Verlagerung mit der Entwicklung im Binnenhafen nicht kompatibler hafenbezogener Nutzungen aus dem Binnenhafen in den Seehafen.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Flächen liegen überwiegend vor den Hochwasserschutzanlagen und im Hochwasserrisikogebiet. Im Gebiet selbst befinden sich zwei Störfallbetriebe mit den zugehörigen Abstandsflächen nach § 3Abs. 5a BImSchG Die Abstandsflächen von nördlich der Süderelbe gelegenen Störfallbetrieben überlagern das Gebiet ebenfalls.

Erweiterungspotenziale

Nicht oder untergenutzte Flächen, westl. gelegene Spülfelder (siehe Potenzieller Gewerbestandort Nr.

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Flächen liegen im Hafengebiet, nur kleine Teilfläche im Besitz der FHH.

Zusammenfassende Bewertung

Zentral gelegene Fläche mit hohen Entwicklungspotenzialen für höherwertige gewerblich Nutzungen, an den Binnenhafen angrenzend ggf. auch für eine gemischte Nutzung.

Geplante Maßnahmen

Detaillierte Bestandserfassung zur Bewertung der aktuellen Situation und Identifizierung von Flächenpotenzialen, ggf. Abstimmung einer Entlassung der Flächen aus dem Hafengebiet.

POTENZIELLE GEWERBESTANDORTE

Nr.	Bezeichnung	B-Plan	Ausweisung B-Plan	Seite
1	Industriegebiet Fürstenmoor	Baustufenplan Heimfeld, Heimfeld 40 neuer B-Plan in Aufstellung (Heimfeld42-Moorburg7)	Außengebiet, Immissionsschutzgrün	127
2	Gewerbegebiet Fischbeker Reethen (NF67)	Baustufenplan Neugraben- Fischbek, neuer B-Plan in Aufstellung (Neugraben-Fischbek 67)	Außengebiet	129
3	Gewerbegebiet Radeland	Heimfeld 2, Baustufenplan Heimfeld, Hafenplanungsverordnung (Teilflächen)	GE, Gemeinbedarf, Industriegebiet, Fl. für sonst. Nutzungen, Verkehrsfläche	131
Standorte im Hafengebiet in Zuständigkeit der HPA				
4	Spülfeld Moorburger Elbdeich	Hafenplanungsverordnung Baustufenplan Moorburg- Altenwerder	Industriegebiet, Wasserflächen, besondere Untersuchungsgebiete für Hafenerweiterung	133
5	Spülfeld Moorburg-Ost	Hafenplanungsverordnung		135
6	Spülfeld Moorburg-West	Hafenplanungsverordnung Baustufenplan Altenwerder Moorburg	Außengebiet	137
7	Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Süd)	Hafenplanungsverordnung Baustufenplan Altenwerder Moorburg	Außengebiet, Wasserflächen	139

01 INDUSTRIEGEBIET FÜRSTENMOOR

Harburg Heimfeld



Flächenerweiterung Mercedes-Benz | Luftbild



Flächenerweiterung Mercedes-Benz | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt südöstlich der Autobahnanschlussstelle Hamburg-Moorburg (A7) zwischen Autobahn, Fürstenmoordamm und Hafenanbahntrasse und ist als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbestandort Daimler-AG projektiert.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	0 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	100 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk Vermarktung durch HIE

Gebietscharakter des Standortes

Naturgeprägte Fläche, überwiegend flächenhafte Biotope, teilweise gemäß §30 BNatSchG geschützt (Sumpfwald, Sümpfe und Niedermoore).

Gebietscharakter der Umgebung

Südöstlich schließt hinter der Hafenanbahntrasse das Daimler-Werk Bostelbek an. Nördlich des Fürstenmoordamms liegen naturgeprägte Flächen und Spülfelder. Westlich der Autobahn erstreckt sich das Gewerbegebiet Hausbruch. Im Süden verläuft die Bahnstrecke Harburg-Cuxhaven.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	15,34	
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-	
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-	
Privateigentum (netto) in ha:	1,00	
FHH-Eigentum (netto) in ha:	14,34	

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

- FNP Gewerbliche Bauflächen
- LAPRO Eingeschränkt nutzbare Grünfläche, südl. Teil fläche Wald, Schutz des Landschaftsbildes, Klärungsbedarf gegenüber FNP, Teil einer Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

- Baustufenplan Heimfeld Außengebiet unter Landschaftschutz (obsolet), daher gilt § 35 BauGB
- Heimfeld 40 Immissionsschutzgrün
- §2-B-Planfestsetzungen : -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren Heimfeld 42 / Moorburg 7: GE, GI (GRZ 0,8)

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:

Die Flächen liegen bis auf einen östl. Teilbereich im Landschaftsschutzgebietes Vahrendorfer Forst (Haake), Heimfeld, Eissendorf und Marmstorf.

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Fläche ist zurzeit nicht erschlossen und wird durch die Trasse der Hafenanbahn vom Hauptwerksgelände der Daimler AG getrennt. Eine Erschließung dieser Fläche müsste entsprechend mit einer Brückenlösung über die Hafenanbahn oder alternativ über eine Zufahrt vom Fürstenmoordamm hergestellt werden. Buslinie 146 Richtung Harburg, Sinstorf und Finkenwerder, auf dem Fürstenmoordamm z. Zt. jedoch ohne Haltestelle.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	14,34
privat (>1ha)	1,00

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Das für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Planrecht ist noch zu schaffen. Der für eine gewerbliche Nutzung geeignete Baugrund ist ebenso wie die Erschließung der Fläche noch herzustellen. Die Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen sind auszugleichen. In Teilen ist dieses bereits erfolgt.

Zusammenfassende Bewertung

Verkehrsgünstig gelegenes Flächenpotenzial, vorgesehen als Erweiterungsfläche für das benachbarte Daimler-Werk. In Form eines Bebauungsplans (Heimfeld 42 / Moorburg 7) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Fläche geschaffen werden. Ziel des Konzerns ist eine Erweiterung der Produktionsflächen am Standort Harburg um Produktionshallen mit entsprechenden Anlagen im Leichtbaubereich. Ein Zeithorizont für die Erweiterung ist zurzeit nicht absehbar.

Sinnvolle Maßnahmen

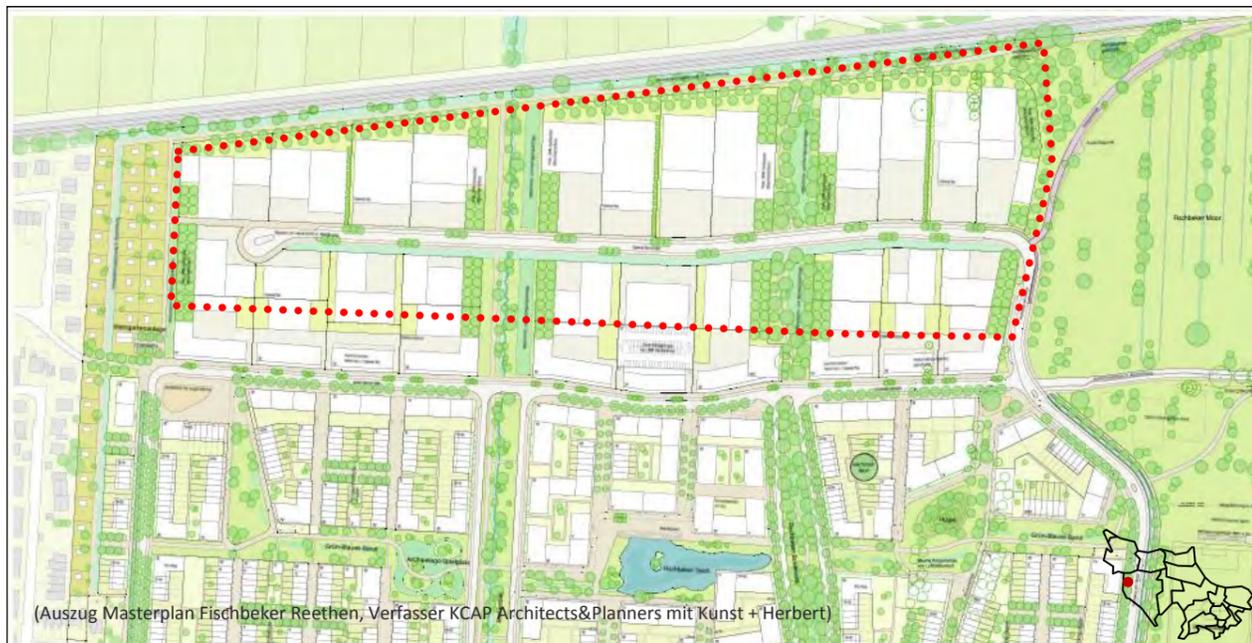
Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Heimfeld 42 / Moorburg 7

02 GEWERBE GEBIET FISCHBEKER REETHEN (NF67)

Harburg Neugraben-Fischbek



Fischbeker Reethen NF67 | Luftbild



(Auszug Masterplan Fischbeker Reethen, Verfasser KCAP Architects&Planners mit Kunst + Herbert)

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen im Neubaugebiet NF67—Fischbeker Reethen an der westlichen Landesgrenze Hamburgs, südlich der Bahnstrecke Harburg-Cuxhaven. Die gewerblichen Flächen sind entlang der Bahnstrecke vorgesehen und stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit einem gemischt genutztem Quartier.

Fischbeker Reethen NF67 | Masterplan

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0%
GE/GI-untypische Nutzung	100 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Neugraben-Fischbek 67. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet ist vorgesehen, zurzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt

Gebietscharakter der Umgebung

Im Westen liegen Wohngebiete der Nachbargemeinde Neu Wulmstorf und im Osten die Siedlung Sandbek. Ansonsten ist das Umfeld zurzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zukünftig soll hier in den nächsten Jahren das Quartier Fischbeker Reethen entstehen, eine Mischung aus naturverbundenem Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Das städtebauliche Konzept wurde in einem städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb 2016 ausgewählt und wird im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt. Das Konzept sieht eine gewerbliche Nutzung südlich der Bahntrasse vor, daran schließt sich nach Süden ein Bereich mit gemischten Nutzungen (Urbanes Gebiet, MU) und dann eine Fläche für den Wohnungsbau an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	13,3
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	in Planung
Flächengröße (GE/GI) in ha:	10,6
Privateigentum (netto) in ha:	in Teilen
FHH-Eigentum (netto) in ha:	überwiegend

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Wohnbauflächen
LAPRO	Etagenwohnen, am westl. Rand Landschaftsachse

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Neugraben Fischbek

Außengebiet Landschaftsschutz, Beurteilung gem. §35 BauGB §2-B-Planfestsetzungen -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die äußere und innere Erschließung ist herzustellen. Ihre Ausformung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Die Anschlussstelle Hamburg-Heimfeld ist über die Cuxhavener Straße in 8.200 m erreichbar. Die S-Bahnhaltestelle Fischbek liegt mir 1.000 m in fußläufiger Entfernung.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	ca. 12 ha
privat (>1ha)	-

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Das Bebauungsplanverfahren ist im Verfahren. Aufgrund der angrenzenden und vorgesehenen Wohnnutzung ergeben sich Einschränkungen bezüglich emittierender Nutzungen.

Besondere Anforderungen des Standortes

Die Flächen liegen im RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek. Das integrierte Entwicklungskonzept ist zu beachten. Weiterhin liegen die Flächen im Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch-Harburger Berge.

Zusammenfassende Bewertung

Moderne und zeitgemäße Gewerbeflächen, schwerpunktmäßig für kleinere und mittlere arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe, z.B. Handwerksbetriebe und wissensbasiertes Gewerbe, Ausschluss von Logistikunternehmen vorgesehen. In Verbindung mit Mischgebietsnutzungen (MU) in zentraler Lage können Synergieeffekte entstehen oder Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die bspw. neben Produktionsflächen auch umfangreiche Büro- oder Verwaltungsflächen benötigen.

Sinnvolle Maßnahmen

Schaffung des erforderlichen Planrechts, Herstellung der Erschließung.

03 GEWERBEGEBIET RADELAND

TEILWEISE HAFENGEBIET

Harburg Heimfeld



Radeland | Luftbild



Radeland | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen in Heimfeld, nördlich der Fern- und S-Bahnstrecke Harburg –Cuxhaven und südlich der Hochwasserschutzanlagen. Das Gebiet liegt unterhalb der Geestkante im Übergang zwischen Stadt- und Hafengebiet.

Gewerbeflächen-Typologie

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

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	12 %
GE/GI-untypische Nutzung	78 %
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	10 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
- Bezirk HIW vermarktet städtische Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Westlich Moorburger Bogen (I)

Die im Bebauungsplan Heimfeld 2 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche ist zur Zeit größtenteils zur Unterbringung von Flüchtlingen (voraussichtlich bis September 2024) und für Kleingärten genutzt. Perspektivisch ist auf dieser Fläche eine Erweiterung des westlich gelegenen Hit-Technologiezentrums angedacht. Der Standort Radeland wäre dann Teil der F+I-Park-Konzeption des Bezirkes Harburg.

Östlich Moorburger Bogen (II)

Die im Bebauungsplan Heimfeld 2 z.T. als GE festgesetzten Flächen werden zurzeit bis auf einen Gewerbebetrieb im Südwesten und eine naturgeprägte Fläche entlang des Moorburger Bogens (Biotop) als Kleingärten genutzt. Weiter nach Osten folgt ein Betriebsgelände der Hanse Werk AG (Gaswerk). Die Flächen im Umfeld des Gaswerkes sind dicht baumbestanden und im Landschaftsprogramm als Waldfläche ausgewiesen. Diese waldartigen Bereiche auf einer ehemaligen Brachfläche haben sich zu einem Sumpfwald entwickelt, der in Teilen ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG ist.

Westlich der Moorburger Straße (III)

Auf den im Baustufenplan Heimfeld als Industriegebiet festgesetzten Flächen befinden sich eine überwiegend als Containerlager genutzte Fläche (3,2 ha) sowie eine größere Brachfläche (2,8 ha).

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich schließen hinter den Hochwasserschutzanlagen die Trasse der Hafenbahn und der Harburger Seehafen an. Im Süden folgt hinter der Bahntrasse die Bebauung entlang der Stader Straße. Aufgrund der Barrierewirkung der Hochwasserschutzanlage und der Bahntrassen bestehen kaum funktionale Zusammenhänge mit der Umgebung.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	26,10
Privateigentum (netto) in ha:	0,50
FHH-Eigentum (netto) in ha:	25,60

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP: (I) Gewerbliche Bauflächen, (II) Gewerbl. Bauflächen, Flächen für Bahnanlagen, Hafengebiet (im Bereich der dargestellten Bahnanlagen), (III) Flächen für Bahnanlagen, Hafengebiet

LAPRO: Flächen sind Teil einer Landschaftsachse, z.T. Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Flächen mit Klärungsbedarf ggü. den Festsetzungen des FNP, (I) Grünfl. eingeschränkt nutzbar, (II) westl. Flächen liegen im 2. Grünen Ring, Kleingärten, Wald, im Norden Gewässerlandschaft, (III) Wald, Gleisanlagen, im Norden Gewässerlandschaft und Grüne Wegeverbindung.

Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Heimfeld Industriegebiet, für sonstige Zwecke vorbehaltene Flächen (obsolet)

Heimfeld 2 GE (GRZ 0,4–0,6, II–IV), Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen

Hafenplanungsverordnung Gebiet III + ein 115–135 m Streifen südl. des Deiches im Gebiet II liegen im Hafenerweiterungsgebiet.

§2-B-Planfestsetzungen: -

04 INFRASTRUKTUR

teilweise vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen ist über die Straße Am Radeland gegeben. Diese ist über den Moorburger Bogen und die Moorburger Straße an das weiterführende Hauptstraßennetz angebunden. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist in Teilbereichen eine ergänzende innere Erschließung erforderlich.

In 2.300 m ist die Anschlussstelle Hamburg-Heimfeld der BAB7 und in 4.000 m die Anschlussstellen Hamburg-Harburg-Mitte und Hamburg-Neuland der BAB253 zu erreichen.

Buslinien: 241, 146 am Moorburger Bogen, z.Zt. ohne Haltestelle.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	7,6 ha kurz- bis mittelfristig (Flächen I +III), weitere Flächen konzeptabhängig
privat (>1ha)	-

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Bestehende Kleingartennutzung (ca. 300 Parzellen, überwiegend ersatzlandpflichtig), versteckte Lage, Lage im Abstandsbebereich zweier im Seehafen angesiedelter Störfallbetriebe, Ausgleichsbedarfe für geschützte Biotope.

Zusammenfassende Bewertung

Wichtiges Flächenpotenzial auch im Zusammenhang mit Überlegungen zur Weiterentwicklung Harburgs als Technologiestandort und der Bereitstellung neuer Flächen für Forschung und Innovation auf der Achse Schlachthofstraße – Binnenhafen – Hit-Technopark, Thema Clusterbildung.

Sinnvolle Maßnahmen

Das bestehende Planrecht stellt keine ausreichende Grundlage zur Steuerung der weiteren Entwicklung dar. Es ist ein neues Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung einer geordneten gewerblichen Nutzung, der Belange der Kleingärtner, sowie des Naturschutzes aufzustellen. Ein Ersatz von Kleingärten wäre im Rahmen und auf Kosten des Projektes zu sichern.

04 SPÜLFELD MOORBURGER ELBDEICH

HAFENGEBIET

Harburg Moorburg/Heimfeld



Moorburger Elbdeich | Luftbild



Moorburger Elbdeich | Rasterplan

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen nordwestlich des Kattwykdammes und nördlich von Moorburg, südlich des Containerterminals Altenwerder (CTA) sowie des angrenzenden Schlickhügels.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung 0 %

GE/GI-untypische Nutzung 100 %

Keine Nutzung (bebaut) 0 %

Keine Nutzung (unbebaut) 0 %

bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung

HPA vermarktet Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Bei der Fläche handelt es sich um eine über den Kattwykdamm verkehrlich angebundene Spülfeldanlage. Die Nutzung ist temporär, geeignete Nachnutzungen sind bislang nicht formuliert. Auf kleinerer Teilfläche hat sich ein Sumpfwald als teilweise gemäß §30 BNatSchG geschütztes Biotop entwickelt. Die Flächen liegen innerhalb der Hafenterrassen und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Im direkten Umfeld befindet sich der Containerterminal Altenwerder (Nordwesten), das Kraftwerk Moorburg (Südosten) und das Dorf Moorburg hinter dem abgetrennten Altarm der Süderelbe (Süden). Die östlich gelegene Kattwykbrücke stellt insbesondere für den hafenzugehörigen Güterverkehr eine wichtige Verbindung dar.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha: 26,66

Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: -

Flächengröße (GE/GI) in ha: -

Privateigentum (netto) in ha: -

FHH-Eigentum (netto) in ha: -

Eigentum HPA in ha: 26,66



03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP Hafen

LAPRO Sonderstandort

Verbindliche Bauleitplanung

HafenplanungsVO

Baustufenplan Altenwerder—Moorburg

Industriegebiet, Wasserflächen, besondere Untersuchungsgebiete für Hafenerweiterung

§2-B-Planfestsetzungen -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: -

Die südlichen Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Moorburg

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen ist über den Kattwykdamm gegeben. Die BAB7 mit der Anschlussstelle Hamburg-Moorburg ist in 3.600 m zu erreichen. Die Anschlussstelle „HH-Hafen-Süd“ der in Planung befindliche BAB26 wäre 1.800 m entfernt.

Eine interne Erschließung des Gebietes, als auch die Anbindung an den Kattwykdamm wären neu zu planen.

Buslinie 157 in Moorburg, Richtung Seehafen, Harburg Bahnhof, Hohenwisch.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha) -

privat (>1ha) -

HPA (>1ha) 26,66 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Lage im Hafenerweiterungsgebiet (Zone 1) und im Abstandsbebereich mehrerer nördlich der Süderelbe gelegener Störfallbetriebe, erforderlicher Hochwasserschutz, geeigneter Baugrund wäre herzustellen, Restriktionen in Hinsicht auf großmaßstäblichen Gewerbebauten im Sichtbereich des Moorburger Dorfes. Die Lage des Kohlekraftwerks Moorburg, sowie der projektierte Verlauf der BAB26 führen ggf. zu Nutzungseinschränkungen. Bei einer gewerblichen Nutzung ist auf die derzeitige Besiedlung und Wohnnutzung im Umfeld Rücksicht zu nehmen.

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der direkten Lage an der Süderelbe (Bundeswasserstraße) ist die Fläche besonders für hafenzugehörige Nutzungen geeignet. Alternativ erscheint eine Nutzung für Produktion und Logistik sinnvoll.

Inwiefern eine gewerbliche Nutzung perspektivisch sinnvoll ist, wäre zu prüfen, ggf. ist eine Zurücknahme zu Gunsten einer naturnahen Ausgleichsfläche sinnvoll.

Sinnvolle Maßnahmen

Prüfung der Entwicklungspotenziale der Fläche nach Auslaufen der Spülfeld-Nutzung.

05 SPÜLFELD MOORBURG OST

HAFENGEBIET

Harburg Moorburg



Spülfeld Moorburg Ost | Luftbild



Spülfeld Moorburg Ost | Rasterplanzeichnung

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Flächen liegen östlich des Moorburger Hauptdeichs, südlich der Kattwykbrücke, in direkter Lage zu den Harburger Seehäfen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	100 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 HPA vermarktet Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Bei der Fläche handelt es sich ebenfalls um eine größere Spülfeldanlage. Die Nutzung ist temporär, geeignete Nachnutzungen sind zu finden. Die Flächen liegen innerhalb der Hafenflächen und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Die Flächen liegen südlich des Kraftwerks Moorburg, östlich und nördlich der Hochwasserschutzanlage entlang der Straße Moorburger Hauptdeich. Im Osten schließen die Flächen einer Erdölraffinerie (Störfallbetrieb) an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	50,00
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-
Privateigentum (netto) in ha:	-
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-
Eigentum HPA in ha:	50,00

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FN	Hafen
LAPRO	Gewerbe, Industrie, Hafen, Parkanlage
	Entwicklungsbereich Naturhaushalt, am westlichen Rand beginnt eine Landschaftsachse, Im Süden grenzt der 2. Grüne Ring an.

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Flächen am westlichen Rand liegen im Landschaftsschutzgebiet Moorburg.

- Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

04 INFRASTRUKTUR

- vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen erfolgt im Bestand über die Moorburger Schanze, grundsätzlich ist ebenfalls eine Erschließung vom Moorburger Hauptdeich oder dem Moorburger Bogen möglich. Vom Moorburger Bogen ist die Anschlussstelle Hamburg Moorburg der BAB7 in 2.000 m zu erreichen. Die Anschlussstelle „HH-Hafen-Süd“ der in Planung befindlichen BAB26 liegt in unmittelbarer Nähe. Hieraus ergeben sich ggf. weitere Anschlussmöglichkeiten.

Buslinie 157 in Moorburg, Richtung Seehafen, Harburg Bahnhof, Hohenwisch

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	-
privat (>1ha)	-
HPA (>1ha)	50,00 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Lage im Hafenerweiterungsgebiet und im Abstandsbereich des Störfallbetriebes, erforderlicher Hochwasserschutz, geeigneter Baugrund wäre herzustellen.

Die Fläche wird durch die projektierte BAB26 geteilt, die Flächenzuschnitte für eine perspektivische Nutzung sind unklar. Restriktionen ergeben sich weiterhin durch die potenzielle Lage von Logistikhallen vor der Raffineriefläche, den einzuhaltenden Abstand zum Wohngebiet Moorburg, der Anbauverbotszone der BAB26 und dem Artenschutz (mittlerer Eingriff, vereinzelt Vorkommen streng geschützter Vogelarten).

Zusammenfassende Bewertung

Auch bei der Potenzialfläche Spülfeld Moorburg Ost handelt es sich, trotz der zukünftigen Zerschneidung der Fläche durch die BAB26-Ost, um eine Fläche in relevanter Größenordnung, die bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung als Spülfelder aus Sicht des Bezirks für gewerbliche Zwecke genutzt werden könnte (mittlere Eignung).

Sinnvolle Maßnahmen

Prüfung der verbleibenden Potenzialflächen im Laufe des Planfeststellungsverfahrens zur BAB26

06 SPÜLFELD MOORBURG WEST

HAFENGEBIET

Harburg Moorburg



Spülfeld Moorburg West | Luftbild



Spülfeld Moorburg West | Rasterplanzeichnung

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt südwestlich des Ortskerns mitten in den landwirtschaftlich genutzten Flächen Moorburgs. Westlich grenzt die BAB7 an das Spülfeld.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	100 %
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 HPA vermarktet Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Bei der Fläche handelt es sich um eine große zusammenhängende Spülfeldanlage, die über den Moorburger Elbdeich verkehrlich angebunden ist. Im Südosten ist eine hochwertige Wasserfläche mit Röhrlichtzone als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG entstanden.

Angesichts der absehbar erschöpften Deponiekapazitäten in Francop für den schadstoffbelasteten Anteil des Baggerguts aus den regelmäßigen Unterhaltungsbaggerungen im Hamburger Hafen plant die HPA auf der Potenzialfläche eine neue Baggergutdeponie. Diese Nutzung wird vom Bezirk abgelehnt (Beschluss der Bezirksversammlung Harburg 2011).

Ziel des Bezirkes ist eine Umnutzung der Flächen, ggf. perspektivisch als gewerbliche Bauflächen.

Die Flächen liegen innerhalb der Hafentflächen und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Gebietscharakter der Umgebung

Die Fläche liegt westlich der Autobahn A7 und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, nördlich und östlich schließt entlang der Straßen Moorburger Elbdeich und Moorburger Kirchendeich das östliche Siedlungsgebiet von Moorburg an.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	66,00
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-
Privateigentum (netto) in ha:	-
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-
Eigentum HPA in ha:	66,00

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Hafen
LAPRO	Sonderstandort

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Baustufenplan Altenwerder—Moorburg Außengebiet

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren

Besondere Ausweisungen in Fachplanungen:
 Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Moorburg.

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Anfahrbarkeit der Flächen erfolgt zurzeit vom Moorburger Elbdeich. Die BAB7 mit der Anschlussstelle Hamburg-Moorburg ist in 3.000 m zu erreichen. Bei Ausbau der BAB26 (Ost) liegt der Kreuzungs- und Anschlusspunkt mit der BAB7 (geplante Anschlussstelle Hamburg-Süderlebe) genau westlich des Potenzialstandortes. Daraus würden sich voraussichtlich neue Erschließungsoptionen ergeben.

Buslinie 157 in Moorburg, Richtung Seehafen, Harburg Bahnhof, Hohenwisch

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	s.u.
privat (>1ha)	-
HPA (>1ha)	66 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Lage im Hafenerweiterungsgebiet (Zone 1) und im Abstandsbebereich eines in Altenwerder gelegenen Störfallbetriebes, geeigneter Baugrund wäre herzustellen.

Restriktionen ergeben sich durch die potenzielle Lage von Logistikhallen im Sichtbereich des Moorburger Dorfes, in punkto Lärmschutz für die im Norden und Osten gelegenen Wohngebiete, Biotop- und Artenschutz (Vorkommen streng geschützter Vogelarten, Fledermaushabitat).

Bei einer gewerblichen Nutzung ist auf die derzeitige Besiedlung und Wohnnutzung im Umfeld Rücksicht zu nehmen.

Zusammenfassende Bewertung

Bei Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung als Spülfelder könnte die Fläche aus Sicht des Bezirkes für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Inwiefern diese Nutzung auf einem Aufhöhungskörper sinnvoll ist, bleibt zu prüfen.

Sinnvolle Maßnahmen

Es ist sinnvoll, die zeitliche Flächen-Bindung gemeinsam mit der HPA zu terminieren und eine sinnvolle Nachnutzung abzustimmen.

07 INDUSTRIEGEBIET VOLLHÖFNER WEIDEN (SÜD)

HAFENGEBIET

Harburg Altenwerder



Vollhöfner Weiden | Luftbild



Vollhöfner Weiden | Rasterplanzeichnung

01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

Lage des Standortes

Die Fläche liegt westlich der BAB7 und südlich der Straße Vollhöfner Weiden. Die Fläche ist als weitere gewerbliche Fläche in Kombination mit dem bestehenden Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Nord) vorgesehen.

Gewerbeflächen-Typologie

Typ 1: Produktion | Logistik

Typ 2: Wissensintensives prod. Gewerbe | Technologiepark

Typ 3: Handwerk /Kleingewerbe | Handwerker/Gewerbehof

Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)

GE/GI-typische Nutzung	0 %
GE/GI-untypische Nutzung	100%
Keine Nutzung (bebaut)	0 %
Keine Nutzung (unbebaut)	0 %

- bezirkliche gesamtstädtische Bedeutung
 HPA vermarktet Flächen

Gebietscharakter des Standortes

Die Altpflichtfläche liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes Vollhöfner Weiden. Am westlichen und südwestlichen Rand der Fläche verläuft die Alte Süderelbe. Die gegenwärtige Grünstruktur ist geprägt durch Pioniergehölze. Besonders entlang der Alten Süderelbe finden sich unterschiedliche vollständig, bzw. teilweise geschützte Biotope, z.B. Auwälder, Röhrriedes. Es handelt sich um einen sehr hochwertigen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Die Flächen liegen innerhalb der Hafennutzungsflächen und unterliegen damit der Zuständigkeit der Hamburg Port Authority (HPA).

Als Vorbereitung zur Erschließung neuer Gewerbeflächen fasste der Senat 2016 den Beschluss, die Fläche aus dem Hafenerweiterungsgebiet ins Hafennutzungsgebiet zu überführen.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Fläche befindet sich in räumlicher Nähe zu anderen Logistikstandorten (Industrie- und Gewerbegebiete Waltershof und Altenwerder). Südlich schließt der Freiraumverbund des zweiten Grünen Rings an. Danach folgt die dörfliche Bebauung entlang des Moorburger Elbdeichs.

02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEIT

Flächengröße des Standorts in ha:	56,00
Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	-
Flächengröße (GE/GI) in ha:	-
Privateigentum (netto) in ha:	-
FHH-Eigentum (netto) in ha:	-
Eigentum HPA in ha:	56,00

03 PLANRECHT

Vorbereitende Bauleitplanung

FNP	Hafen
LAPRO	Naturnahe Landschaft, Gewässerlandschaft, Altablagerung, nach Süden Landschaftsachse, Grüner Ring und Wasserschutzgebiet/ Bewirtschaftungsplan

Verbindliche Bauleitplanung

Hafenplanungsverordnung

Baustufenplan Altenwerder—Moorburg

Außengebiet, Wasserflächen

§2-B-Planfestsetzungen -

Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren
 Besondere Ausweisungen in Fachplanungen: Eine Teilfläche am südlichen Rand liegt im Landschaftsschutzgebiet Moorburg.

04 INFRASTRUKTUR

vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV-Erschließung

Die Erschließung für die östlichen Flächen ist über die bestehende, leistungsfähig ausgebauten Erschließungsstraße Vollhöfner Weiden gegeben. Für die westlichen Flächen ist ggf. eine interne Erschließung auszubauen. Eine Verkehrsanbindung an die BAB7 ist über die Anschlussstelle Waltershof in 2.300 m vorhanden. Der Güterumschlagbahnhof Altenwerder West in unmittelbarer räumlicher Nähe.

05 ENTWICKLUNG

Flächenpotenziale

städtisch (>1ha)	-
privat (>1ha)	-
HPA (>1ha)	56,00 ha

Vermarktungshemmnisse des Standorts | Problemlagen der Umgebung

Restriktionen ergeben sich aus der Darstellung als naturnahe Landschaft und Teil des Zweiten Grünen Rings im Landschaftsprogramm, Artenschutz, Baugrund.

Aus südlich gelegenen Bebauung entlang des Moorburger Elbdeichs ergeben sich voraussichtlich Einschränkungen bezüglich lärmittlerender Nutzungen.

Zusammenfassende Bewertung

Im Hafendialog, der im Rahmen der Überarbeitung des HEP stattfand, hielten die beteiligten Akteure für die Fläche Altenwerder West folgende Nutzungen für sinnvoll: Industrie- oder Logistikansiedlung mit Korrespondenz zu bereits in der Nähe bestehenden Unternehmen sowie Verlagerung von nicht wasser gebundenen Unternehmen innerhalb des Hafens. Die Akteure benannten folgende Ziele: Synergien mit benachbarten Unternehmen schaffen, Kaikante für umschlagsbezogene Unternehmen frei machen. Aus bezirklicher Sicht ist diese Potenzialfläche für die Ansiedlung von Betrieben der Luftfahrtindustrie (Räumliche Nähe zum AIRBUS-Standort Finkenwerder) und Logistikbranche geeignet, dies jedoch nur, sofern bereits eine Erschließung der Flächen durch die HPA umgesetzt wurde. Die hohe Bedeutung der Flächen aus ökologischer Sicht lässt eine Entwicklung zum derzeitigen Stand als nicht sinnvoll erscheinen.

Sinnvolle Maßnahmen

-

5.0 AUSBLICK

Ausblick

Mit dem Gewerbeflächenkonzept Harburg 2018 soll zu einer arbeitsplatzintensiven, stadtverträgliche, flächen-effizienten und ressourcen- sowie klimaschonenden Industrie- und Gewerbeentwicklung im Bezirk Harburg beigetragen werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Nutzflächen ist hamburgweit hoch. Im formulierten Leitziel ist bereits erkennbar, dass der Bezirk bezgl. der gewerblichen Standortentwicklung vor großen Herausforderungen steht: Die Flächenpotenziale im Bezirk Harburg sind begrenzt. Aufgrund der wachsenden Gesamtstadt unterliegen die Flächen unterschiedlichen Anforderungen und differenzierten Begehrlichkeiten. Neben den begrenzten neuen Entwicklungspotenzialen legt das GEK 2018 daher auch einen besonderen Fokus auf die Innenentwicklung.

Der Bezirk Harburg unterliegt einem unterschiedlich ausgeprägten **Umnutzungsdruck**. Dies zeigt sich einerseits in den in der Vergangenheit durch Planrechtsänderungen entfallenden gewerblichen Planausweisungen (bspw. Rönneburger Straße / Musilweg), als auch durch nicht originär gewerblich, bspw. für Handel genutzte, aber planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesene Standorte. Sie finden sich vor allem in kleinteiligen Lagen, bspw. im Bereich Ernst-Bergeest-Weg (Ehem. „Raffay-Fläche“) oder an der Gordonstraße (Nahversorgungszentrum Langenbek).

Zukünftig werden, aufgrund des Umnutzungsdrucks, weitere planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesene Standorte zu diskutieren sein, bspw. im Bereich Hohe Straße oder Am Wall, dort wären Mischnutzungen mit gewerblichem Anteil eine mögliche Entwicklungsoption. Ziel ist dabei ein Erhalt der gewerblichen Funktionen und Entwicklungschancen, allerdings ggf. innerhalb einer anderen Nutzungskategorie.

Gewerbe soll und kann insbesondere in den zentralen Lagen in diesem Zusammenhang auch differenzierter gedacht werden: Als Teil von Mischgebietsnutzungen oder als wohnumfeldverträgliche Nutzung in Allgemeinen

Wohngebieten sind Gewerbenutzungen durchaus umsetzbar. Diese Potenziale werden im Rahmen des GEK 2018 nicht erfasst, gehören aber zum Gewerbebestandort Harburg als maßgebliche Bausteine zwingend dazu.

Neue Techniken der Lärmeinhausung ermöglichen heute bessere Voraussetzung zur Nutzungsmischung als dies in der Vergangenheit der Fall war. Bei Nutzungsgemischten Konzepten ist allerdings auf gewerbliche Mindestanteile zu achten, so dass nicht automatisch die zurzeit einträglicheren Wohnnutzungen die Gewerberaumangebote verdrängen.

Potenzialflächen

Aufgrund der o.g. Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Flächen ist eine Ausweisung neuer Flächen von zentraler Bedeutung. Es bestehen jedoch lediglich in einem begrenzten Umfang großflächige Entwicklungspotenziale im Bezirksgebiet.

Die erkannten neuen Potenzialflächen umfassen 54 ha, davon sind rund 36 ha kurz- und mittelfristig verfügbar. Mit den Hafengebieten, die eine langfristige Perspektive haben (ca. 198 ha), ergibt sich ein gesamtes Potenzialflächen-Volumen von ca. 252 ha. Insgesamt liegen 29% der Potenzialflächen in bezirklicher Verwaltung, 71% hingegen im Bereich der HPA-Zuständigkeit.

Die innerhalb des GEK 2018 dargestellten Potenzialflächen besitzen unterschiedliche Realisierungshorizonte und Konkretisierungsgrade der Entwicklung, diese sind in der nachfolgenden Tabelle Qualitäten und Funktionen der Potenzialflächen dargestellt. In der Tabelle ist der Status der Flächenentwicklung grob dargestellt und mit einer Handlungsempfehlung/Bewertung hinterlegt. Die neuen Potenzialflächen sollen möglichst flächeneffizient und ressourcenschonend entwickelt werden.

Mit den Fischbeker Reethen (NF67) ist eine große neue Gewerbefläche konkret in Planung (13 ha) und steht innerhalb der nächsten 2-3 Jahre zur Vermarktung an. Bei dem potenziellen Gewerbebestandort Radeland ist ein gesamthaftes Konzept unter Berücksichtigung der vorhandenen Kleingärten und des Biotopschutzes zu erstellen. In diesem Bereich kann ein gesamtstädtisch

bedeutsamer Gewerbebestandort entstehen und ist als eine gemeinsame Entwicklung durch Bezirk und HPA denkbar. Darüber hinaus sind, bis auf die Daimler-Entwicklungsfläche und die Hafengebiete, derzeit keine großflächigen Entwicklungspotenziale im Bezirksgebiet vorhanden. Auch auf der übergeordneten gesamtstädtischen Planungsebene des Flächennutzungsplans sind keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Nutzung dargestellt.

Der Standort Lürade, der durch die Fachbehörde BWVI in verschiedenen Diskussionen als GE / GI-Standort diskutiert wurde, unterliegt langfristigen vertraglichen Bindungen zum Kiesabbau und zur Wiederverfüllung der Abbaugruben, so dass eine Betrachtung der Flächen erst ab 2040 oder später interessant wird. Diese Fläche ist daher im GEK 2018 nicht berücksichtigt.

Über die dargestellten Potenzialflächen hinaus sieht das Bezirksamt derzeit außerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen keine neuen Gewerbepotenziale.

Nr.	Gewerbe- bzw. Industriegebiet	Umsetzungs- horizont	Entfernung zur BAB in km	ÖPNV- Anbindung	verfügbare Flächen in ha	Eignung/ Funktion	Bewertung
1	Industriegebiet Fürstenmoor	mittelfristig	1	schlecht	15,3	großflächige Produktion	Entwicklung in Abstimmung mit Daimler AG
2	Gewerbegebiet Fischbeker Reethen (NF67)	mittelfristig	8	gut	13,3	kleinteiliges / mittleres Gewerbe Handwerk	Entwicklung prioritär verfolgen
3	Gewerbegebiet Radeland	kurz-, mittel- und langfristig	2	schlecht	26,1, davon 7,6 kurz- und mittelfristig	wissensintensives, produzierendes Gewerbe, Technologiepark	Entwicklung verfolgen
Zwischensumme 1 - 3					54,7		
Standorte im Hafengebiet in Zuständigkeit der HPA							
4	Spülfeld Moorburger Elbdeich	langfristig	4	mäßig	26	hafenbezogene Nutzungen, Produktion und Logistik	keine aktive Entwicklung möglich
5	Spülfeld Moorburg Ost	langfristig	2	schlecht	50	Produktion und Logistik	keine aktive Entwicklung möglich
6	Spülfeld Moorburg West	langfristig	3	mäßig	66	Produktion und Logistik	keine aktive Entwicklung möglich
7	Industriegebiet Vollhöfner Weiden (Süd)	mittel- bis langfristig	2	mäßig	56	Produktion und Logistik	keine aktive Entwicklung möglich, aus Sicht des Bezirkes kritische Fläche
Zwischensumme 4 - 7					198		

Qualitäten und Funktionen der Potenziellen Gewerbebestände (Eigene Darstellung)

Fokus Hafenflächen

Großflächige Potenziale sind im Bereich des Hafengebietes, bzw. des Hafenerweiterungsgebietes, vorhanden und im GEK 2018 dargestellt.

Dem Bezirksamt ist bewusst, dass die Zuständigkeit für die Flächen gem. HafenEG bei der Hamburg Port Authority (HPA) liegt. Die Zuständigkeit der HPA soll an dieser Stelle keineswegs in Frage gestellt werden. Dennoch befinden sich diese Flächen größtenteils im Bezirk Harburg und prägen damit den gewerblich / industriellen Charakter des Bezirkes maßgeblich mit.

Auch der Hamburger Hafen unterliegt einer ständigen Veränderung der Anforderungen an die Infrastruktur,

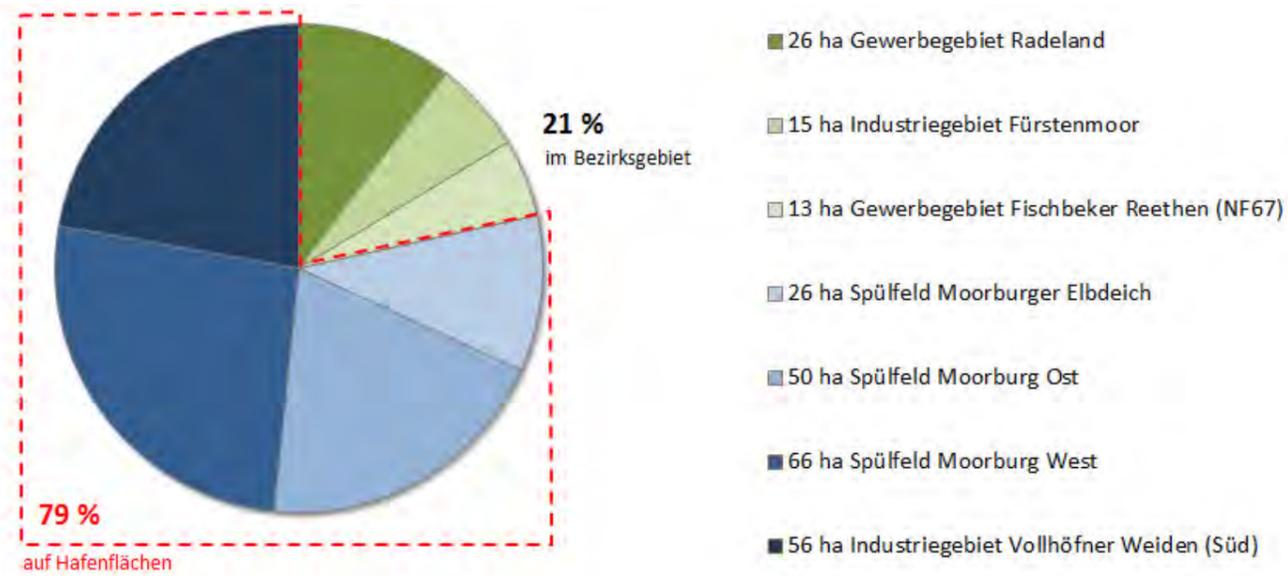
aber auch an die einzelnen Flächen. Zukünftig können die Hafenflächen ein erhebliches Entwicklungspotenzial für eine bezirkliche Entwicklung darstellen, sofern diese Flächen, oder Teile dieser Flächen, seitens der HPA nicht mehr benötigt werden.

Daher ist eine Perspektive für die Hafenflächen unausweichlicher Teil des GEK 2018.

Flächen mit Fokus Innenentwicklung

Die im Kap. 3.3 formulierten Ziele finden sich in den in den Einzelsteckbriefen formulierten Entwicklungsstrategien (vgl. Steckbriefe Kap. 4.1 und 4.2) wieder und werden auf eine parzellenscharfe Betrachtung übertragen. Das Erweiterungspotenzial auf Bestandsflächen beträgt im günstigen Fall etwa 34 ha. Dazu kommen ggf. Entwicklungspotenziale durch Aufgabe einer gebietsuntypischen Nutzung.

Das übergeordnete Ziel ist eine Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Standorte. Im Sinne einer nachhaltigen Bezirksentwicklung ist der Umgang mit Bestandsflächen ein essentieller Baustein der gewerblichen Entwicklung. Die Formen der Verdichtung und Qualifizierung in Gewerbe- und Industriegebieten, sowie darüber hinaus auch der Gewerbenutzungen in Mischgebieten und anderen Nutzungskategorien gem. BauNVO oder BPVO sind seitens des Bezirkes entsprechend der übergeordneten Ziele bewusst zu koordinieren und voranzutreiben.



Zusammensetzung Potenzielle Gewerbebestandort (Eigene Darstellung)

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Harburger Rathausplatz 4

21073 Hamburg

Stand 28.03.2018

Gestaltung

Bezirksamt Harburg

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung