



BEZIRK EIMSBÜTTEL

GEWERBEFLÄCHEN-

ENTWICKLUNGSKONZEPT

Entwicklungsstrategien & Gewerbestandorte 2018



Hamburg

Bezirksamt
Eimsbüttel



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Bezirk Eimsbüttel als Wirtschaftsstandort ist geprägt durch einen hohen Anteil an verdichtetem und wohnverträglichem Gewerbe. Im ohnehin vergleichsweise „kleinen und engen“ Bezirk wird das auch in Zukunft so sein, da keine großflächigen Potenziale zur Verfügung stehen. Diese - fast schon historische Gegebenheit – sehen wir als Stärke. Besonders für Handwerker und Dienstleister bietet das Prinzip der Stadt der kurzen Wege viele Vorteile: Die Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort sowie zum Kunden sind kurz, gleichzeitig sind fast alle Standorte hervorragend an das Fernstraßennetz angebunden.

Wir wollen diesen Standortvorteil auch in Zukunft weiter ausbauen. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, wird es wichtig sein, auch weiterhin neue Gewerbeflächen anzubieten. Besondere Potenziale sehen wir jedoch bei der Ausnutzung und Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen. Ein gutes Beispiel dafür ist die Handwerkermeile in Lokstedt, die in ihrer gestapelten Bauweise vielen Unternehmen und Mitarbeitern Platz und sogar Synergien in der Zusammenarbeit bietet – und dabei vergleichsweise wenig Fläche verbraucht.

Unsere nachhaltige Strategie für unsere Unternehmen – bestehende Unternehmen sichern und Perspektive schaffen für die Ansiedlung weiterer Betriebe - betten wir dabei ein in unsere innovative Gesamtstrategie für unseren Bezirk. Unter dem Titel „Eimsbüttel 2040“ steht uns ein Regiebuch zur Verfügung, das alle Einzelplanungen und Projekte bündelt und aufeinander abstimmt. Die Überschrift für dieses Gesamtleitbild gilt auch für die Gewerbeentwicklung in Eimsbüttel: Entwicklung an bestehenden Orten, dichter und besser!

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kay Gätgens', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

Kay Gätgens
Bezirksamtsleiter Eimsbüttel



Vorwort	II
Inhaltsverzeichnis	IV
1. Einleitung	1
1.1. Anlass und Zielsetzung	1
1.2. Methodik	2
2. Gesamtstädtische Entwicklung	3
2.1. Rahmenbedingungen	3
2.2. Zielsetzungen	6
3. Gewerbestandort Eimsbüttel	12
3.1. Der Wirtschaftsstandort Eimsbüttel	12
3.2. Die Branchenstruktur im Bezirk	17
3.3. Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk	21
4. Gewerbliche Flächen im Bezirk Eimsbüttel	26
4.1. Einordnung der gewerblichen Flächen	26
4.2. Steckbriefe	28
<i>Übersicht der Gewerbestandorte mit Seitenzahlen der Steckbriefe</i>	29
5. Fazit	117
Quellenverzeichnisse	118



1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Hamburg ist eines der übergeordneten Ziele der Hamburger Stadtentwicklung. Erhalt und Ansiedlung von Unternehmen sind Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen und wichtige Faktoren einer wachsenden Stadt. In einer zunehmend dichter bebauten Stadt wird das Flächenangebot für Gewerbe- und Industriebetriebe immer knapper und steht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. So verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum den Druck auf brachliegende und untergenutzte Gewerbeflächen sowie die Verdrängung von ansässigen Betrieben.

Die verschiedenen Branchen unterscheiden sich zum Teil erheblich hinsichtlich ihrer Standortanforderungen an Flächengröße, Erschließung, Emissionsgrad oder den weichen Standortfaktoren. Hier gilt es, eine innerhalb der Gesamtstadt ausgewogene Verteilung der Flächen zu finden, die jeder Branche passende Standorte zur Verfügung stellen kann.

Um ein Gesamtbild der Gewerbestruktur und ihrer Entwicklungspotenziale zu erhalten, haben sich der Bezirk Eimsbüttel, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) sowie die sechs anderen Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg dazu entschieden, auf Basis einer gesamtstädtischen Bestandserhebung aller planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete sowie einer abgestimmten Gliederung, die Gewerbeflächenkonzepte zu vereinheitlichen. Die bezirkli-

chen Gewerbeflächenkonzepte sollen Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der jeweiligen Gewerbegebiete geben, auf deren Grundlage gemeinsam Strategien und Instrumente abgestimmt werden können, um die gesetzten Ziele zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund aktualisiert auch der Bezirk Eimsbüttel sein Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2012. Eimsbüttel ist flächenmäßig der kleinste Bezirk Hamburgs und gleichzeitig sehr dicht bebaut. Historisch bedingt ist der Bezirk kein klassischer Industriestandort. Vielmehr haben sich durch die Lage und die Standortfaktoren überwiegend gemischte Strukturen entwickelt, die insbesondere in innerstädtischen Lagen dominieren. Entlang der Hauptverkehrsinfrastruktur befinden sich auch einige größere Industrie- und Gewerbeflächen, die im Vergleich mit anderen Bezirken und gesamtstädtisch betrachtet aber nur eine geringe Gesamtfläche verzeichnen. Das Entwicklungskonzept fokussiert sich folglich auf die Sicherung und Entwicklung vorhandener Gewerbeflächen sowie die Stärkung der gemischten innerstädtischen Strukturen, um die Marktfähigkeit des Gewerbebestandes Eimsbüttel zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Konzept werden einerseits die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen und andererseits die Anforderungen und Ziele für den Gewerbebestand Eimsbüttel beschrieben.

1.2. Methodik

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat vor allem die stadtplanerischen Aspekte der städtischen Gewerbestrukturen zum Inhalt. Grundlage sind das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Eimsbüttels aus dem Jahr 2012 und eine Erhebung der Nutzungen in den Gewerbegebieten aus dem Jahr 2016.

Diese Bestandsaufnahme wurde im Auftrag der BWVI und der BSW für alle Hamburger Bezirke einheitlich durch das Büro Dr. Lademann & Partner durchgeführt. Erhoben wurden die Nutzungen innerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete, die größer als 1 ha sind. Des Weiteren beziehen sich die erhobenen Nutzungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete nicht auf einzelne Betriebe sondern flächenbezogen auf das jeweilige Flurstück. Soweit mehrere Betriebe auf einem Flurstück ansässig sind, wurde das Flurstück der Hauptnutzung zugeordnet. Konnte keine Hauptnutzung identifiziert werden, wurde die Fläche als gemischte Nutzung klassifiziert. Dies führt zu einer Unschärfe, weil die Gewerbegebiete im Bezirk Eimsbüttel überwiegend kleinteilig strukturiert und häufig mehrere Betriebe auf einem Flurstück ansässig sind. Ergänzend zu den Nutzungen wurden auch brachliegende Flächen und Leerstände erhoben, sodass eine grobe Aussage zu Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Gebiete getroffen werden kann. Für die genutzten Flurstücke enthält die Erhebung jedoch keine Aussagen zur Ausnutzung der

jeweiligen Flächen. Ergänzend zu den erhobenen Daten wurden Daten der Handelskammer Hamburg zu den kammerzugehörigen Unternehmen, Daten zu den Handwerksbetrieben der Handwerkskammer Hamburg sowie Daten des Unternehmens Nexiga herangezogen und analysiert.

Der Aufbau der Gewerbeflächenkonzepte wurde zwischen den Bezirken und den Fachbehörden abgestimmt, um eine Vergleichbarkeit der Konzepte herzustellen. Das Kapitel zur gesamtstädtischen Entwicklung der Gewerbeflächen wurde durch die Fachbehörden BWVI und BSW erstellt und in die bezirklichen Konzepte übernommen.

Darauf folgt die Beschreibung des Gewerbebestandes Eimsbüttel. Hier werden die Rahmenbedingungen, das Gewerbeflächenangebot und die -nachfrage betrachtet sowie die Branchenstruktur dargestellt. Hierfür werden die Daten aus der Erhebung sowie die Daten der Handelskammer Hamburg und der Handwerkskammer Hamburg herangezogen. Schließlich folgt die Beschreibung der Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk. Im vierten Kapitel werden die einzelnen Gewerbebestände analysiert und die Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Abschließend folgt ein Fazit.

2. Gesamtstädtische Entwicklung

2.1. Rahmenbedingungen

Als wachsende Stadt ist Hamburg mit 1,81 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands (vgl. 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.

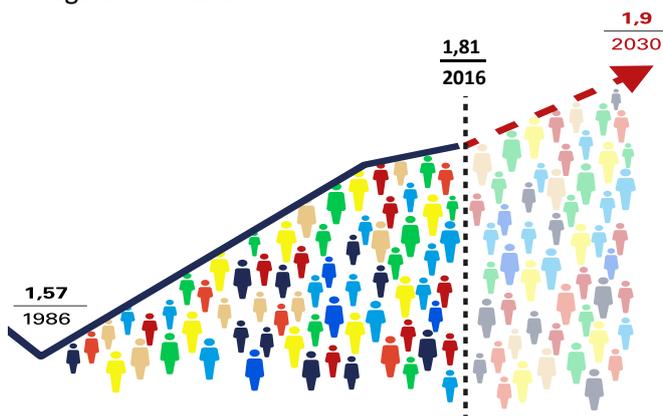


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg

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 (vgl. 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 Wissenskompentenz 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.



Abb. 2: Erwerbstätige je Branche

Flächenverteilung

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

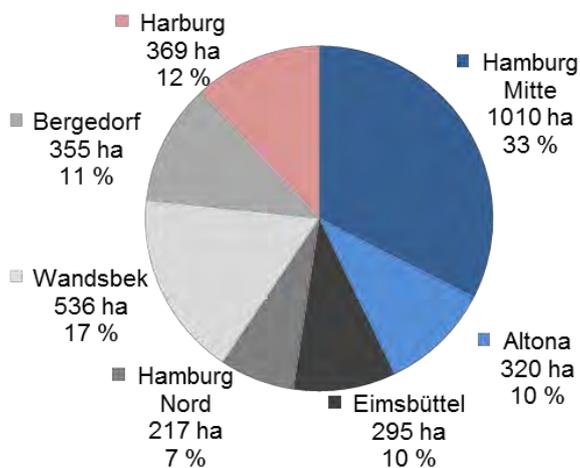


Abb. 3: Planrecht (GE/GI/I) je Bezirk

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.

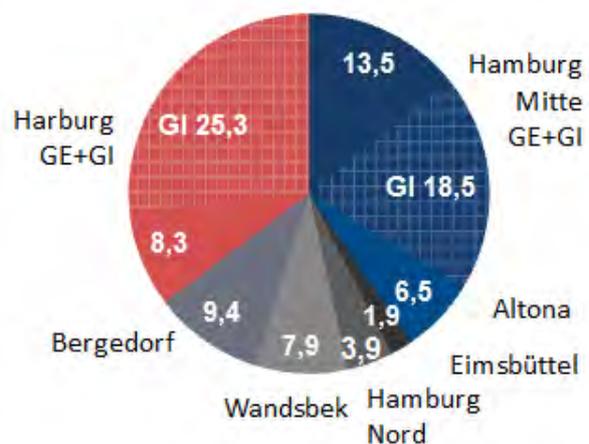


Abb. 4: Neues Planrecht für Gewerbeflächen 2008 - 2/2016 nach Bezirken

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 Hafenge-

bietet 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.

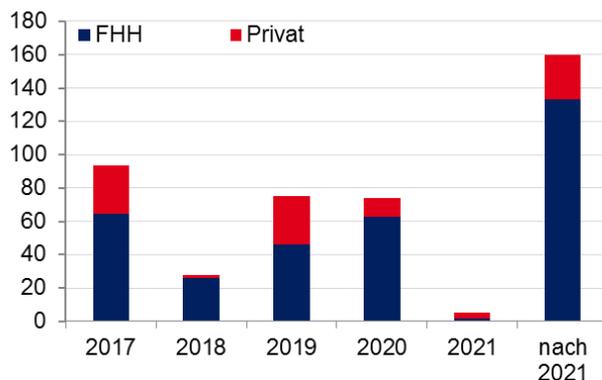


Abb. 5: Gewerbeflächenpotenziale in Hamburg 2017-2030 (ohne Hafen)

Orientierungsrahmen Nachfrage

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

Der Strukturwandel in der Arbeitswelt führt zur Veränderung in der qualitativen Nachfrage von Gewerbeflächen. Im Jahr 2013 wurde die Gewerbeflächenachfrage anhand von Standorttypologien ermittelt (vgl. HWWI/Georg Consulting, 2013). Die Anwendung der Typologien trägt zu einer qualitativen, nachfragegerechteren und damit flächensparenden Steuerung des Gewerbeflächenangebotes bei und ist daher bei der Fortschreibung der Konzepte berücksichtigt und angewandt worden. Außerdem wurden anhand dreier

Szenarien (I Basisszenario, II ohne Strukturwandel, III mit beschleunigtem Strukturwandel) quantitative Prognoserahmen ermittelt. Diese Zahlen dienen als gesamtstädtischer Orientierungsrahmen. Quantitative Vorgaben für die jeweiligen Bezirke können daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden. Dafür sind die räumlichen Gewerbeflächenstrukturen in den Bezirken zu unterschiedlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Szenarien stellt sich die Gewerbeflächenachfrage 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, erge-

ben 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 Potenziale und den Handlungsbedarf für alle Akteure herzustellen, die an der Entwicklung beteiligt sind.

2.2. Zielsetzungen

Die technische Weiterentwicklung, die fortschreitende Digitalisierung sowie sich wandelnde Arbeitsprozesse verändern das Gewerbe und die Industrie zum Teil grundlegend. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist eine effiziente Flächenausnutzung unabdingbar. Der technische und wirtschaftliche Strukturwandel im Bereich der Arbeitsstätten wird in einigen Wirtschaftsbereichen eine Veränderung der bestehenden Funktionstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung, hin zur Funktionsmischung innerhalb des Stadtraumes ermöglichen. Durch Outsourcing wird der Dienstleistungsbereich weiter wachsen. Bei einem Teil der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, insbe-

sondere 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.

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

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 (Bebauungspläne, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm etc.) als auch in der architektonischen Qualität der Gewerbebauten gerecht zu werden. Die

zum Teil durch die Gewerbegebiete entstandenen räumlichen Barrieren gilt es mit Hilfe von Grün- und Radwegeverbindungen abzubauen. Gewerbegebiete sind keine in sich geschlossenen Systeme. Vielmehr tragen sie im Optimalfall als lebendiger Teil der Stadt zu einer attraktiven Nutzungsmischung bei. Auf diese Weise wird die Idee der Stadt der kurzen Wege mit der räumlichen Nähe aus Wohnen und Arbeiten Realität.

Das Urbane Gebiet „MU“

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

Wohnen und Arbeiten an „Neuen Orten“

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

Länderübergreifend planen

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

Nachhaltige und effiziente Flächennutzung sicherstellen

Steigerung der baulichen Dichte

Aufgrund der begrenzt verfügbaren Ressource Boden ist ein effizienter Umgang mit diesem Gut, insbesondere in einem Stadtstaat wie Hamburg, von zentraler Bedeutung. Ein wesentlicher Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen liegt folglich auf einer Steigerung der Flächeneffizienz. Vergleichbar mit der beim Wohnungsbau bereits seit Jahren 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 Gewerbeneuweisung verfolgt. Erste Beispiele für eine gewerbliche Nutzung in kompakter gestapelter Form für eine moderne urbane Produktion befinden sich bereits in der Umsetzung. Der Gewerbehof am Offakamp („Meistermeile“) und die Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Huckepackbahnhofes in Rothenburgsort verdeutlichen die Ambitionen der Stadt, ein attraktives Flächenangebot in der Etage für Gewerbetreibende zu schaffen.

Verkehr und Mobilität

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

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

Klima- und Energiekonzepte

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

Innovationen ermöglichen

Raum für Innovationen

Die Innovationskraft und -fähigkeit sind entscheidend

de 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 Innovations Allianz Hamburg von Wirtschaft, Wissenschaft und Senat gegründet. Unter ihrem Dach wird Hamburgs Regionale Innovationsstrategie (RIS) angepasst und weiterentwickelt:

Transfer und Vernetzung

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

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



Abb. 6: Acht Hamburger Cluster

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 Fachkräftestrategie sowie durch erfolgreiche Qualifizierungsinitiativen in den Clustern gesichert. Mit den F&I-Parks werden die dafür benötigten Infrastrukturen

geschaffen und das Entstehen hochqualifizierter Arbeitsplätze ermöglicht. Über die thematische Ausrichtung der F&I-Parks entsteht eine enge Verzahnung mit den jeweiligen Clusteraktivitäten.

Der Hamburger Senat verfolgt eine sich ständig weiterentwickelnde, moderne und von der EU-Kommission zum Modell erklärte Clusterpolitik. Der Schwerpunkt liegt derzeit in der Anregung und systemischen Unterstützung von cross-sektoralen Innovationen, sogenannter Clusterbrücken, um Innovations- und Wertschöpfungspotenziale in den Überschneidungsfeldern zwischen den Clustern noch besser erschließen zu können.

Digitalisierung begleiten

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

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

Kooperation und Zusammenarbeit der Akteure stärken

Zusammenarbeit fortsetzen

Bestehende Kooperationen, Vereinbarungen und Konzepte der verschiedenen Akteure sind für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft wesentlich. Die Fortschreibung der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte in Kooperation mit der BWVI und der BSW ist ein wichtiger Bestandteil dieser Zusammenarbeit. Die im Masterplan Handwerk und

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

Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion

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

Aktives Flächenmanagement in 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

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

Aktiver Flächenankauf und Bereitstellung

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

Steuerung durch städtische Projektentwickler

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

3. Gewerbestandort Eimsbüttel

3.1. Der Wirtschaftsstandort Eimsbüttel

Historie der Gewerbeflächenentwicklung

Die Grenzen des Bezirks Eimsbüttel bilden weniger historisch gewachsene Zusammenhänge als vielmehr das Ergebnis verwaltungsbezogener Diskussion der Nachkriegszeit ab. Teile des Bezirks gehörten früher zu Landgemeinden Schleswig-Holsteins oder zur ehemals selbstständigen Stadt Altona. Erst 1937 wurde die Stadt Hamburg über das Großhamburg-Gesetz auf ihre heutigen Grenzen erweitert. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Stadt in sieben Bezirke gegliedert.

Im Gegensatz zu den Hamburger Bezirken, die durch Häfen sowie wasser- und schienenbezogene Industrien geprägt waren, gab es im Gebiet Eimsbüttels weder eigene Rohstoff-Ressourcen noch eine entsprechend ausgeprägte infrastrukturelle Anbindung (wie z.B. Tiefwasserhafen, Binnenwasserhafen, Kanäle, Eisenbahn, Flughafen). Einziger Standortvorteil bis in die 1930er Jahre war die Nähe zum Absatzmarkt, der in Harvestehude/Rotherbaum durch eine wohlhabende Käuferstruktur und in Eimsbüttel und Hoheluft durch das „mittlere“ Bürgertum und Arbeiter gebildet wurde.

Die baulich-gewerbliche Struktur ist deshalb von mittelständischen quartiersnahen Gewerbebetrieben geprägt, die oftmals in den Hinterhöfen angesiedelt waren. Beispiele hierfür sind der Eppendorfer Weg 87a (Mietfabrik), Hoheluftchaussee 95 (Tabakfabrik Von Eicken), Fettstraße 7 (Spiegelfabrik Carl. B. Marcus; Holzbearbeitungsfabrik O. Bauer) Gärtnerstraße 18-20

(Fassfabrik Traun + Co.) und die Unnastraße 48 („Keimzelle“ der Chemiefabrik Beiersdorf). Ab Mitte der 1930er Jahre entstanden im Zuge der Aufrüstung des Deutschen Reiches an mehreren dezentralen Standorten im Bezirk Rüstungsbetriebe und ‚kriegswichtige Betriebe‘ z.B. Valvo in Lokstedt und die eng damit kooperierende Forschungsgesellschaft für Elektronik (später Philips-Forschungszentrum) an der Vogt-Kölln-Straße in Stellingen.

In den 1960er Jahren wurde die Autobahn im Bezirk Eimsbüttel als Umgehung des Eidelstedter Zentrums gebaut, über das bis dahin der Nord-Süd-Verkehr führte. Nach der Eröffnung des neuen Elbtunnels wurde 1975 die Autobahn 7 zur wichtigen europäischen Nord-Süd-Achse und damit auch für Gewerbebetriebe interessant, die auf eine gute infrastrukturelle Anbindung angewiesen sind. Im Zuge des Neu- und Ausbaus von Verkehrsstrassen entstanden größere Gewerbeflächen in den äußeren Stadtteilen Niendorf, Schnelsen und Eidelstedt. Eigentlich geplant für mittelständische Handwerksbetriebe, gerieten sie zunehmend durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Druck.

Die gravierendste Änderung in der wirtschaftlichen Entwicklung des Bezirks hat weniger mit dem Standort zu tun als mit gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen, insbesondere der Zunahme des tertiären Sektors. In Eimsbüttel und Hoheluft-West verdrängen die Dienstleistungsbetriebe vor allem das produzierende Gewerbe

be, das sich in den Hinterhöfen angesiedelt hatte.

Zudem gilt Eimsbüttel als bedeutender Standort der deutschen Medien- und Werbewirtschaft. Das Landesfunkhaus Hamburg und die Zentrale des Norddeutschen Rundfunks (NDR) haben ihren Sitz im Bezirk. Zudem befindet sich an der Rothenbaumchaussee ein Medienzentrum, in dem u.a. das Hamburger Landestudio von sat1 ansässig ist.

Stadträumliche Struktur

Eimsbüttel ist flächenmäßig der kleinste und einer der am dichtesten besiedelten Bezirke Hamburgs. Er ist in neun Stadtteile gegliedert, die unterschiedliche stadtstrukturelle Merkmale aufweisen. Die innerstädtischen Stadtteile Eimsbüttel, Harvestehude, Hoheluft-West, Rotherbaum zählen zu den stark nachgefragten Wohnbereichen, die über hervorragende Standortqualitäten, attraktive vielfältige Nutzungen und unterschiedliche Arbeitsplatzangebote (v.a. im Dienstleistungsbereich) verfügen. Sie weisen eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf und lassen dementsprechend nur noch begrenzte bauliche und somit auch keine raumgreifende gewerbliche Entwicklung zu. Die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich befinden sich zumeist in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen. Der Anteil der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete ist gering.

Lokstedt und Stellingen befinden sich in der sogenannten Urbanisierungszone. Sie können von der Lage fast als Teil des Kerngebiets definiert werden, unterscheiden sich von diesem aber durch eine offenere heterogene Bebauungsstruktur. Die gewerbliche Struktur ist durch eine Vielzahl unterschiedlich großer Gewerbeflächen geprägt, die sich entweder im Umfeld der großen Verkehrsinfrastrukturen (Autobahn, Kieler Straße, Bahn) befinden oder historisch gewachsen sind.

Die äußeren Stadtteile Eidelstedt, Niendorf und Schnelsen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein haben eine aufgelockerte Bebauung. Aufgrund der einst vorhandenen Flächenreserven, befinden sich hier die größeren Gewerbegebiete des Bezirks. Die in den 1960er und 1970er Jahren geplanten Gebiete sind durch den strukturellen und planungsrechtlichen Fokus auf gewerbliche Nutzungen

monofunktional und wenig mit dem direkten Umfeld verknüpft. Sie bieten Ansiedlungsmöglichkeiten für emittierende Betriebe.

Die Gewerbeflächen in den äußeren Stadtteilen und der Urbanisierungszone weisen zumeist geringe Geschossigkeiten und einen hohen Anteil ebenerdiger Stellplatzanlagen auf. Aufgrund der Flächenknappheit wird zunehmend eine Nachverdichtung der Gewerbegebiete angestrebt. Städtisches Pilotprojekt für gestapelte Handwerksbetriebe ist die Meistermeile am Offakamp in Lokstedt.

Insgesamt ist die gewerbliche Struktur innerhalb des Bezirks heterogen. Neben den gemischt genutzten innerstädtischen Quartieren, die kleinteilig durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen genutzt werden, befinden sich in Eimsbüttel auch größere Gewerbebestände.

Gewerbeflächenangebot

Die gesamtstädtische Entwicklung Hamburgs und die damit verbundenen Wachstumseffekte bewirken ein „Zusammenrücken“ der verschiedenen städtischen Nutzungen. Insbesondere die hohe städtebauliche Dichte und die Attraktivität Eimsbüttels als Wohnstandort erhöhen den Druck auf nicht bzw. untergenutzte Flächen. Gewerbegrundstücke mit niedriggeschossigen Gebäuden, großen Parkplätzen und Lagerflächen stehen einem Nachverdichtungs- und Umwandlungsdruck gegenüber. Entsprechend sind auch die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe beschränkt oder gar nicht möglich. Einer darauf folgenden Abwanderung von Unternehmen und der damit oftmals zusammenhängenden gewünschten Umwandlung der Gewerbegebiete für Wohnnutzungen muss entgegengewirkt werden. In Eimsbüttel stehen kaum noch Liegenschaftsflächen und Konversionsflächen zur Verfügung, weshalb strategische Flächenankäufe von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gewerbebestände sind.

Gemäß der Bestandserhebung von Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 2016 gibt es im Bezirk derzeit ca. 20 ha nicht genutzter Gewerbeflächen, die für eine sofortige Entwicklung zur Verfügung stehen. Nicht alle dieser teils kleinen und kurzfristig verfügbaren Flächen werden bisher in der städtischen Potenzial-

Datenbank der BSW geführt. Dort werden ergänzend aber auch Flächen geführt, die derzeit mit anderen Nutzungen belegt sind, aber langfristig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. In der Potenzial-Datenbank (Stand: 01.01.2017) ist ein Gewerbeflächenpotenzial von 22,6 ha auf 21 Flächen benannt. Sofort verfügbar sind davon 7,2 ha, mittelfristig verfügbar (2019-2021) sind 5,3 ha und langfristig (nach 2021) 10,1 ha.

Von den Potenzialflächen sind etwa 11 ha in städtischem Besitz, die sich auf neun Flurstücke verteilen (siehe Tabelle 1). Von diesen Flächen sind aktuell noch vier Flächen mit einer Größe von 0,1 bis 1,8 ha sofort verfügbar. Insgesamt beträgt die Größe der freien Liegenschaftsflächen ca. 3,2 ha. Die größeren entwickelbaren Gewerbeflächen befinden sich in privater Hand. Der städtische Handlungsspielraum im Bezirk bei der Koordination und Vergabe von Gewerbeflächen ist demnach begrenzt.

Die Gewerbeflächen am Flagentwiet und an der Papenreye mit einer Größe von 3,5 ha sind derzeit durch Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge belegt. Mit der Errichtung neuer Folgeunterkünfte können die Erstaufnahmeeinrichtungen sukzessive geschlossen werden, sodass die Flächen zeitnah wieder für

eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Gemessen an der Größe und dichten Bebauung des Bezirks Eimsbüttel kann die Gesamtfläche der vorhandenen Gewerbeflächen und die Verfügbarkeit der entwickelbaren Potenzialflächen noch als gut eingeschätzt werden. Zudem sollte das Entwicklungspotenzial nicht nur in Bezug auf die vorhandenen Flächen betrachtet werden, sondern es sollte auch die Dichte der Bebauung auf den Flächen berücksichtigt werden.

Gewerbeflächennachfrage

Seit der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes im Jahr 2012 wurden neun Grundstücke im Rahmen der Wirtschaftsförderung über die Kommission für Bodenordnung vergeben. Im Wesentlichen konnten an den drei noch verfügbaren Gewerbestandorten Flagentwiet, Kulemannsstieg und vor allem am Vierenkamp Grundstücke vergeben werden. Zudem wurde für die Erweiterung eines Druckereibetriebes eine Fläche am Wördemannsweg veräußert. Die verkauften Flächen haben ein Volumen von knapp 3,1 ha. Die Nachfrage erstreckte sich sowohl auf produzierende Betriebe (am Vierenkamp), als auch auf Handwerksbetriebe.

Lage	Flurstück	Größe [m ²]	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
Niendorf, Vierenkamp	12345,	9.000	ungenutzt	sofort
Schnelsen, Flagentwiet	8595	14.000	Erstaufnahme für Flüchtlinge	Nach Rückbau der Erstaufnahme
Schnelsen, Kulemannsstieg,	8973	5.000	ungenutzt	sofort
Niendorf, Papenreye 1a	8164	21.000	Erstaufnahme für Flüchtlinge	Nach Rückbau der Erstaufnahme
Stellingen, Vogt-Kölln-Straße	5516	32.000	UNI Informatikum, Erstaufnahme	frühestens ab 2023
Lokstedt, Hagendeel (nördl.)	4476	18.000	ungenutzt	sofort
Ottensener Straße 88-94	6247	5.000	Unbebaut, vermietet	ab 2022
Niendorf, Schmiedekoppel	81	7.000	Kleingärten	Nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens

Tab. 1: Städtische Potenzialflächen in den Gewerbegebieten des Bezirks

B-Plan	Name	Ziel
Eidelstedt 53 (Änderung)	Kieler Straße / Elbgaustraße	Ausschluss von Einzelhandel, Sicherung des Gewerbegebiets
Lokstedt 69	Tropelowitzstraße Beiersdorf Werk 5	Neuordnung und Nutzungsintensivierung der Gewerbeflächen
Niendorf 90	Vogt-Cordes-Damm	Sicherung und Neuausweisung gewerblicher Flächen
Stellingen 61	Vogt-Kölln-Straße	Sicherung gewerblicher Flächen
Lokstedt 52	Nedderfeld	Sicherung und Neuausweisung gewerblicher Flächen

Tab. 2: Bebauungspläne zur Gewerbeentwicklung im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren

Planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete

Eimsbüttel verfügt über 293,5 ha planungsrechtlich gesicherte Gewerbe- und Industriegebiete. Davon sind 210,6 ha festgesetzte Gewerbegebiete, 55,5 ha Industriegebiete und 27,4 ha Industriegebiete nach Baustufenplan. In den letzten zehn Jahren wurden in sieben Bebauungsplänen Gewerbe oder Industriegebiete festgesetzt, des Weiteren gab es vier textliche Änderungen von Bebauungsplänen zur Sicherung bestehender Gewerbegebiete. Aktuell befinden sich fünf Bebauungspläne im Verfahren mit denen Gewerbeflächen gesichert, weiterentwickelt und neu ausgewiesen werden (siehe Tabelle 2).

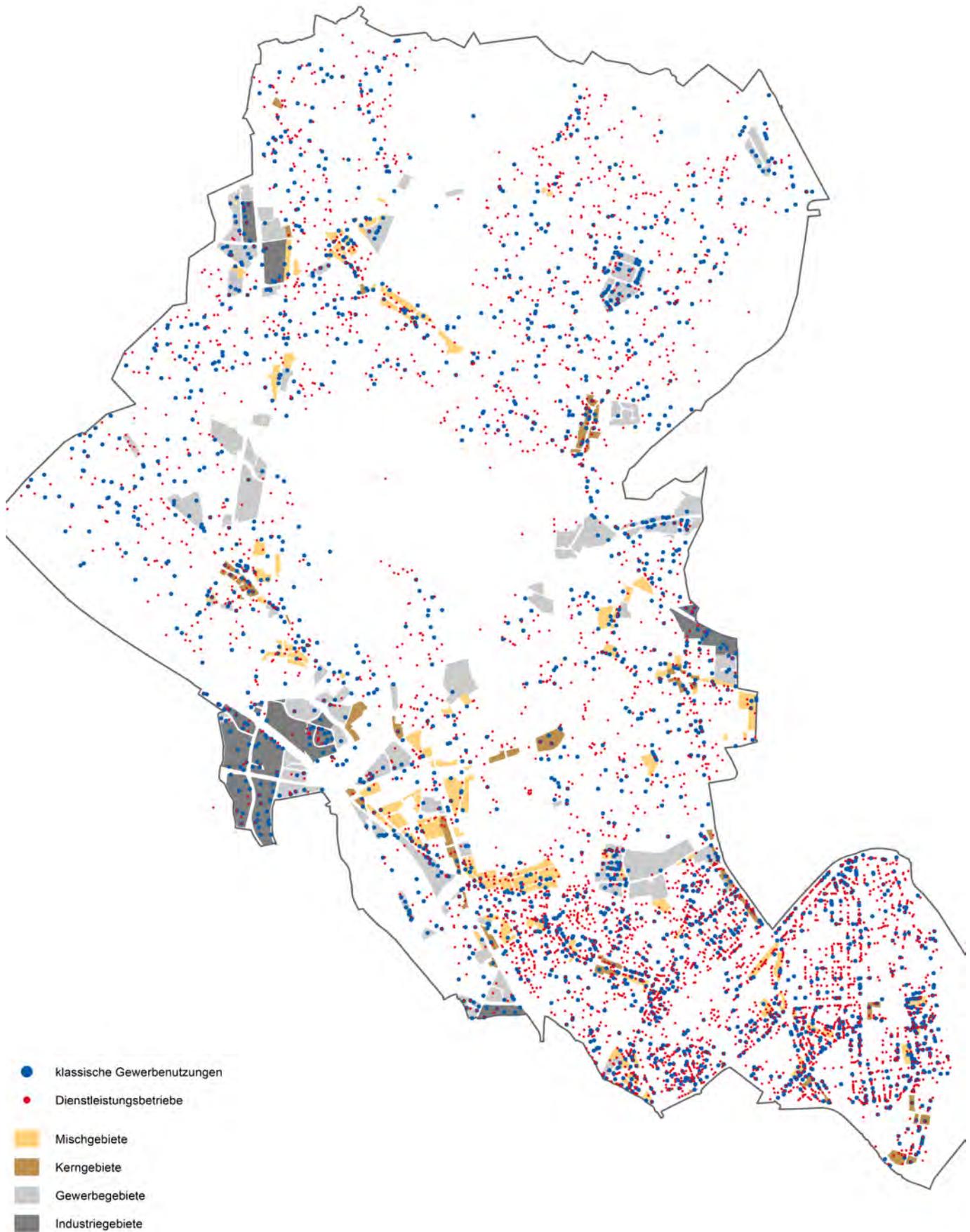
Gewerbe außerhalb festgesetzter Gewerbegebiete

Der Fokus des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes liegt auf den planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten. Der Vollständigkeit halber soll kurz auf die vorhandenen Firmen und Unternehmen sowie die perspektivische Entwicklung von gewerblichen Nutzungen außerhalb der gesicherten Gewerbegebiete eingegangen werden.

Viele gewerbliche Nutzungen aus dem tertiären Sektor, aber teilweise auch Handwerksbetriebe und produzierende Unternehmen sind nicht zwingend auf die Ansiedlung in einem planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet angewiesen. Kerngebiete, Mischgebiete und das neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Urbane Gebiet bieten ebenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen. Auch historisch bedingt befinden sich viele klassische Handwerksbetriebe in innerstädtischen Gemengelage.

Die enge Verflechtung von Wohnnutzung und Arbeitsplätzen trägt zur Entwicklung lebendiger Stadtquartiere bei und schafft Möglichkeiten, nah am eigenen Wohnort zu arbeiten. Der hohe Druck auf dem Wohnungsmarkt führt nicht nur zu einer Nachverdichtung in den Wohngebieten, sondern es entsteht auch ein hoher Umnutzungsdruck auf vorhandenes Gewerbe. Betriebe, insbesondere in vorhandenen Gemengelage von Wohnbereichen und Handwerksbetrieben, in den innenstadtnahen Lagen sind gefährdet. In vielen innerstädtischen Gewerbehöfen finden sich bereits vermehrt Dienstleistungsunternehmen, die das klassische Handwerk „verdrängt“ haben.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 wurde bereits verdeutlicht, dass das Handwerk im Eimsbütteler Kerngebiet sehr verstreut und meist in der gewachsenen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegt. Dies wird durch Daten der Nexiga GmbH zu Firmenstandorten in Eimsbüttel aus dem Jahr 2015 bestätigt. Die Verortung der erhobenen Betriebe der Gruppen Hersteller, Handwerk, Großhandel sowie Autohandel und Kfz-Werkstätten, die zu den klassischen gewerblichen Nutzungen gehören, macht deutlich, dass sich eine Vielzahl der Unternehmen im Bezirk nicht nur außerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiete befinden, sondern auch außerhalb von Misch- und Kerngebieten. (siehe Karte 1) Die Betriebe verteilen sich über den gesamten Bezirk. Eine Häufung ist in den nutzungsgemischten Stadtteilen des Kerngebiets erkennbar. Ergänzend sind in der Karte auch die Dienstleistungsbetriebe aufgenommen, anhand derer die Verteilung noch deutlicher wird.



Karte 1: Verteilung der klassischen Gewerbebetriebe über den Bezirk

3.2. Die Branchenstruktur im Bezirk

Aus der Bestandserhebung des Büros Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2016 lassen sich die Flächenanteile der Nutzungen in den planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten ableiten. Dabei bleiben die Ausnutzung der Flächen und die Höhe der Bebauung unberücksichtigt. In Abstimmung mit den anderen Bezirken und den Fachbehörden wurde entschieden, grob zwischen typischen und untypischen Nutzungen in den Gewerbegebieten zu unterscheiden. Die typischen Nutzungen setzten sich aus der Summe der klassifizierten Nutzungen mit den Nummern 1-9 (siehe Tabelle 3) zusammen. Die untypischen Nutzungen bilden die Branchen 11-19. Viele der untypischen Nutzungen sind in Gewerbe- und Indust-

riegebieten ausnahmsweise oder sogar allgemein zulässig, lassen sich aber dennoch nicht dem klassischen Gewerbe zuordnen.

Die Tabelle 3 zeigt die breite Streuung der Flächenanteile in den Gewerbegebieten auf die verschiedenen erhobenen Nutzungen. Die größten Flächenanteile haben die Nutzungen Handwerk und Kleingewerbe mit 27,7 ha, Einzelhandel mit 26,3 ha und die gemischten Nutzungen mit 25,6 ha. Hieran zeigt sich die kleinteilige Struktur des Gewerbes in Eimsbüttel. Hinter den gemischten Nutzungen, aber auch hinter der Kategorie Handwerk und Kleingewerbe verbergen sich eine Vielzahl kleiner Betriebe und häufig, wie bei den gemischten Nutzungen, mehrere Betriebe auf einem

Hauptnutzung		Fläche in ha	Fläche in %
1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	21,4	8
1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	10,3	4
2	Logistik	12,9	5
3	Großhandel	14,0	5
4	wissensintensives Gewerbe/ Technologiepark	18,0	6
5	Handwerk, Kleingewerbe	27,7	10
6a	Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe/ Handwerk	9,5	3
6b	Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	6,5	2
7a	KFZ-Gewerbe - Autowerkstätten	8,9	3
7b	KFZ-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	4,2	1
8	Ver- und Entsorgung/ Recycling	8,8	3
9	gemischte Nutzungen	25,6	9
10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	5,7	2
10b	nicht genutzte Flächen - un bebaut	14,6	5
11	Dienstleistung/ Büronutzung	15,4	5
12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	0,0	0
12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	26,3	9
13	KFZ-Handel	19,3	7
14a	Freizeit/ Sport/ Kultur	1,5	1
14b	Gastronomie/ Hotel	3,0	1
15	soziale Nutzungen	7,4	3
16	Flüchtlingsunterkünfte	9,9	4
17	sonstige Nutzungen (gewerbefremd - keine Wohnnutzungen)	0,4	0
18	Kleingärten/ Grünflächen	2,9	1
19	Wohnnutzungen	9,4	3
Summe der gewerblichen Flächen		283,6	100

Tab. 3: Branchenstruktur und Flächenanteile in den GE- / GI- Gebieten

Flurstück.

Die GE-/GI-typischen Nutzungen machen in Eimsbüttel einen Anteil von rund 59 % der Flächen aus. Untypische Nutzungen beanspruchen knapp 34 %. Der Anteil der nicht genutzten Flächen (bebaut und unbebaut) liegt bei insgesamt knapp über 7 %. An dem relativ hohen Flächenanteil der gewerbegebiets-untypischen Nutzungen spiegelt sich auch die Rolle des tertiären Sektors in Eimsbüttel wider, der u.a. über die Kategorie Dienstleistung / Büronutzug den untypischen Nutzungen zugeordnet wird.

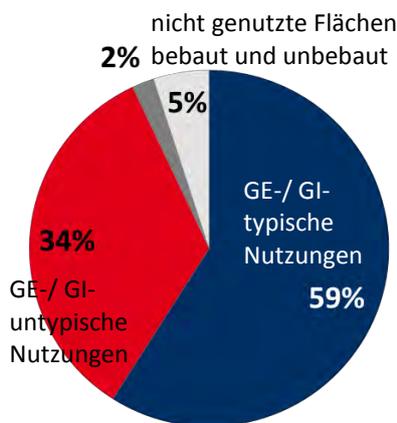


Abb. 7: Verteilung der Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebiete

In Abb. 8 ist die Verteilung der gewerbegebietstypischen Nutzungen im Detail dargestellt. Auch hier zeigt sich die breite Verteilung auf die unterschiedlichen Nutzungen. Die zwei Branchen mit den größten Flächenanteilen sind das produzierende Gewerbe mit 21 % und das Handwerk und Kleingewerbe mit 22 % (inkl.

der Gewerbehöfe mit Schwerpunkt Handwerk). Die flächenintensive Logistik-Branche spielt in Eimsbüttel eine untergeordnete Rolle.

Bei den GE-/GI-untypischen Nutzungen dominieren Nutzungen, die in Gewerbegebieten zumindest teilweise zulässig, bzw. gewünscht sind. Einen hohen Flächenanteil haben die Nutzungen KfZ-Handel (20 %), Büro- und Dienstleistungen (15 %) sowie Flüchtlingsunterkünfte (12 %).

Den größten Flächenanteil macht der Einzelhandel mit 26 % (26,3 ha) der GE-/GI-untypischen Nutzungen aus. Die Einzelhandelsbetriebe nutzen die Flächen häufig schlecht aus und verfügen meist über große ebenerdige Stellplatzanlagen, sodass diese Flächen auf ihre Entwicklungspotenziale hin untersucht werden können. Räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen finden sich an der Holsteiner Chaussee (9 ha) und im Gewerbegebiet Eidelstedt Süd (6 ha). Ziel ist es, den klassischen Lebensmitteleinzelhandel langfristig in die Zentren zu verlagern und die frei werdenden Flächen in den Gewerbegebieten anderen Nutzungen zuzuführen. Derzeit wird für die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung auch das Nahversorgungskonzept des Bezirks überarbeitet. Im Gewerbegebiet Eidelstedt Süd handelt es sich nur bei wenigen Einzelhändlern um klassischen Lebensmitteleinzelhandel. Hier ist u.a. ein Holzhandel mit Verkauf an den Endverbraucher ansässig, der eine typische Nutzung im Gewerbegebiet darstellt.

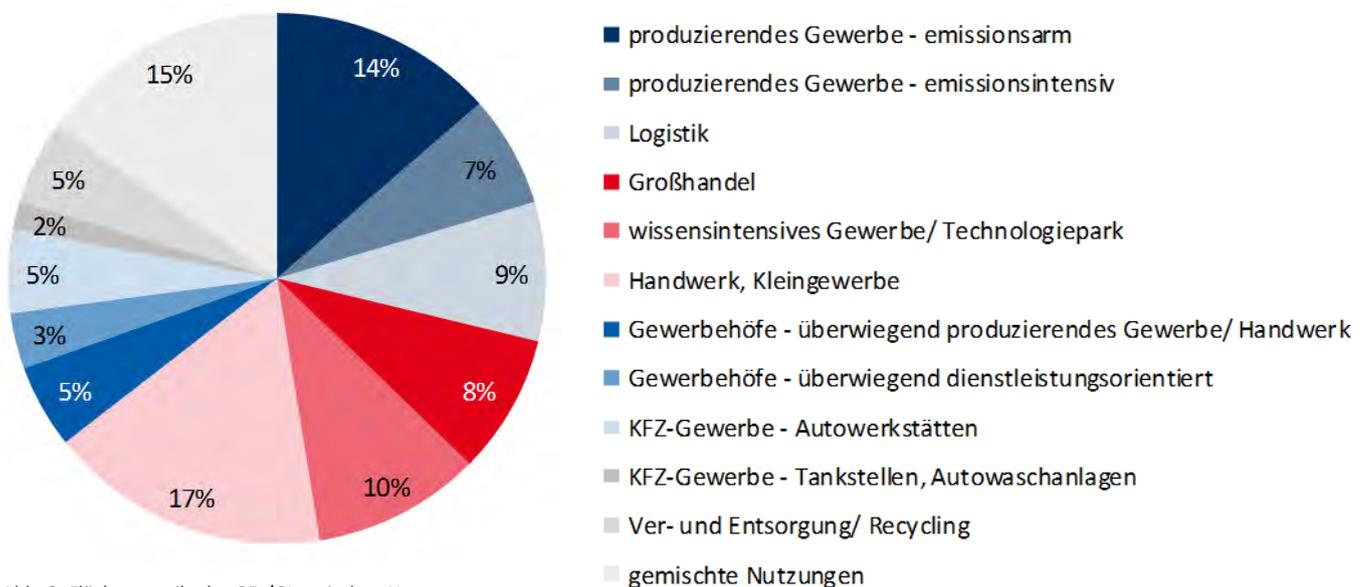


Abb. 8: Flächenanteile der GE-/GI-typischen Nutzungen

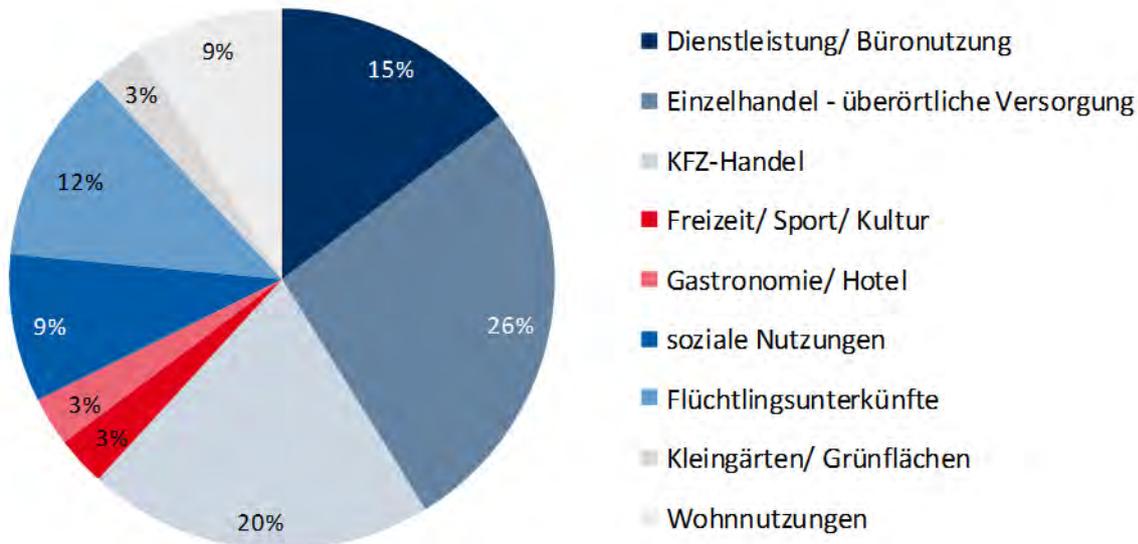


Abb. 9: Flächenanteile der GE/ GI-untypischen Nutzungen

Beim Kfz-Handel (insgesamt 19,3 ha) ist eine Konzentration in den Gewerbegebieten Nedderfeld (4,7 ha) und Papenreue (4,2 ha) erkennbar. Die Büro- und Dienstleistungen verteilen sich über nahezu alle Gewerbegebiete.

Unternehmenszahl und Branchenstruktur nach Statistik der Handelskammer Hamburg

Die Statistiken der Handelskammer Hamburg betrachten alle kammerzugehörigen Betriebe. Dies sind Unternehmen, welche im Bezirk eine Betriebsstätte unterhalten. Die Statistiken der Kammer beziehen sich auf die Gesamtfläche des Bezirkes, sind also nicht auf die Gewerbe- und Industriegebiete beschränkt.

Die Anzahl der Unternehmen hat sich in Eimsbüttel vom Jahr 2001 bis zum Jahr 2011 von 16.726 auf 23.256 erhöht (siehe Tabelle 4). Von 2011 bis 2016 ist die Unternehmenszahl um 2.565 auf 20.691 Betriebe zurückgegangen, insgesamt aber um rund 24 Prozent gegenüber 2001 angestiegen. Dieser Trend entspricht

auch der Entwicklung in der Gesamtstadt. Dennoch ist der prozentuale Anteil der Unternehmen in Eimsbüttel stetig zurückgegangen. Während im Jahr 2001 noch 15,2 % der Unternehmen in Hamburg im Bezirk Eimsbüttel ansässig waren, sind es 2016 noch 13,4 % gewesen. Bezogen auf die Fläche des Bezirkes, die nur 6,6 % des Hamburger Stadtgebiets ausmacht ist der prozentuale Anteil der handelskammerzugehörigen Unternehmen aber weiterhin hoch.

Die Tabelle 5 auf Seite 22 stellt den prozentualen Anteil der Unternehmen an den einzelnen Wirtschaftszweigen dar. Auffällig ist insbesondere, dass der Anteil der Unternehmen im Bereich Handel seit 2001 stetig gesunken ist während der Unternehmensanteil in den Branchen Information und Kommunikation sowie die sonstigen Dienstleistungen stetig angestiegen ist. Im Vergleich zwischen Eimsbüttel und der Gesamtstadt ist in Hamburg der Anteil der Unternehmen aus der Branche Verkehr und Lagerei fast doppelt so hoch wie in Eimsbüttel. In Eimsbüttel sind die Unternehmensanteile in den Dienstleistungsbranchen sowie im Handel und im Bereich Information und Kommunikation höher als in Hamburg insgesamt. Aus diesen Daten wird deutlich, dass der Schwerpunkt der Eimsbütteler Unternehmen im tertiären Sektor liegt und der Anteil dieser Branchen weiter zunimmt.

Jahr	Eimsbüttel	Hamburg	Anteil Eimsbüttler Unternehmen in der Gesamtstadt
2001	16726	109761	15,2%
2011	23256	162987	14,3%
2016	20691	154931	13,4%

Tab. 4: Anzahl der handelskammerzugehörigen Unternehmen

Gewerbestandort Eimsbüttel

Wirtschaftszweige / Branchen	Eimsbüttel 2001	Eimsbüttel 2011	Eimsbüttel 2016	Hamburg 2001	Hamburg 2011	Hamburg 2016
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,54 %	0,06 %	0,06 %	0,64 %	0,08 %	0,09 %
Produzierendes Gewerbe	7,48 %	5,40 %	7,22 %	7,04 %	6,70 %	9,29 %
Handel	29,48 %	21,16 %	20,81 %	30,83 %	22,15 %	20,03 %
Verkehr und Lagerei	5,16 %	4,67 %	4,38 %	7,75 %	8,01 %	8,11 %
Gastgewerbe	4,50 %	3,58 %	4,01 %	4,89 %	3,80 %	3,88 %
Information und Kommunikation	6,42 %	9,23 %	9,63 %	5,87 %	7,73 %	7,91 %
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	4,35 %	3,29 %	3,12 %	4,87 %	3,85 %	3,82 %
Grundstücks- und Wohnungswesen	6,58 %	5,78 %	7,24 %	6,06 %	6,04 %	7,07 %
Freiberufliche, wissenschaftliche u. technische Dienstleistungen; sonstige wirtschaftl. Dienstl.	31,50 %	36,93 %	33,03 %	28,12 %	32,67 %	30,57 %
Sonstige Dienstleistungen	4,00 %	9,90 %	10,50 %	3,93 %	8,97 %	9,10 %

Tab. 5: Entwicklung der Branchenstruktur der handelskammerzugehörigen Unternehmen

Unternehmenszahl nach Statistik der Handwerkskammer Hamburg

Nach der Statistik der Handwerkskammer Hamburg ist die Gesamtzahl der Handwerksbetriebe in Eimsbüttel in den Jahren 2006 (2015 Betriebe) bis 2016 (1928 Betriebe) um 4,3 % gesunken. Es lässt sich auch hier feststellen, dass die Unternehmenszahl im Dienstleistungssektor „Gesundheit, Körperpflege und Reinigung“ um rund 18 % angestiegen sind, während

die Unternehmenszahl in den Branchen Bau- und Ausbaugewerbe (32 %) sowie dem Elektro- und Metallgewerbe (11 %) deutlich zurückgegangen sind.

Im Jahre 2006 gehörten mehr als die Hälfte aller Handwerksunternehmen in Eimsbüttel dem Elektro- und Metallgewerbe sowie der Bau- und Ausbaubranche an. Die Gesundheits- Körperpflege- und Reinigungsbranche erlebte von 2006 bis 2016 einen Anstieg um knapp 100 Betriebe auf über 620 Betriebe.

	2006	2010	2012	2014	2016
Bau- und Ausbaugewerbe	500	409	391	368	339
Elektro- und Metallgewerbe	523	537	539	502	465
Holzgewerbe	161	154	154	150	151
Bekleidung, Textil, Leder	191	212	209	222	217
Nahrungsmittelgewerbe	46	46	45	47	44
Gesundh., Körperpfl., Reing.	526	560	619	622	621
Glas, Papier, Keramik, sonst.	68	71	81	93	91
Handwerk insgesamt	2.015	1.989	2.038	2.004	1.928

Tab. 6: Branchenentwicklung Handwerk im Bezirk Eimsbüttel 2006-2016

Dem gegenüber steht ein Rückgang im Baugewerbe um 161 Betriebe. Die Bereiche Elektro- und Metallgewerbe und die Bau -und Ausbaubranche machen dennoch auch 2016 noch den zweit- und drittgrößten Anteil des gesamten Handwerkssektors aus. Auch diese Zahlen sind nicht auf die Gewerbeareale beschränkt. Gerade im Handwerkssektor sind in Eimsbüttel in den gewachsenen Gewerbehöfen innerhalb des Kerngebiets noch viele Betriebe anzutreffen.

Betriebsgrößen

Hinsichtlich der Betriebsgrößen liegen Daten der Agentur für Arbeit aus dem Dezember 2017 vor. In der Tabelle 7 ist der prozentuale Anteil der Anzahl der Betriebe bezogen auf die Anzahl der in den Betrieben sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellt.

Die Tabelle zeigt, dass die Betriebe mit unter 20 Beschäftigten den größten Anteil sowohl in Hamburg als auch in Eimsbüttel stellen, wobei die Unternehmen mit 1-6 Beschäftigten stark überwiegen. In Eimsbüttel liegt der Prozentsatz der klein- und mittelständischen

Beschäftigte	Eimsbüttel	Hamburg
1-6	73,6 %	68,82 %
7-19	17,25 %	18,48 %
20-99	7,32 %	9,97 %
100-999	1,7 %	2,56 %
1000 und mehr	0,13 %	0,34 %
KMU	99,65 %	99,58 %
GU	0,35 %	0,42 %

Tab. 7: Anteil der Anzahl der Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen

Unternehmen (KMU: 0-499 Beschäftigte) bei 99,65 %. Die Zahl der Großunternehmen (GU) ist mit 0,35 % (2017) gegenüber 0,03 % in 2010 zwar um den Faktor 10 gestiegen, an der Bedeutung für die Relevanz der KMU ändert es aber nur wenig.

Der größte Arbeitgeber in Eimsbüttel mit 5.000 – 10.000 Mitarbeitern sind die Elbkindergärten, die in Eimsbüttel ihren Unternehmenssitz haben. Dadurch sind in Eimsbüttel alle Mitarbeiter Hamburgs erfasst, obwohl nicht alle Mitarbeiter im Bezirk arbeiten.

3.3. Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk

Im Zuge des anhaltenden gesamtstädtischen Wachstums erhöht sich auch der Entwicklungsdruck im Bezirk Eimsbüttel weiter. Insbesondere der dringend benötigte Wohnungsbau kann zur Spekulation mit gewerblich genutzten Flächen und deren Umwandlung führen. Mit dem Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 werden derzeit die räumlichen Rahmenbedingungen für die langfristige Entwicklung des Bezirks definiert. Neben den Wachstumspotenzialen werden dabei auch Restriktionen aufgezeigt, um die Lebensqualität im Bezirk zu erhalten.

Maßgabe für die zukünftige Entwicklung wird auch weiterhin ein sparsamer Umgang mit Flächen sein.

Der Fokus der gewerblichen Entwicklung liegt deshalb auf den bestehenden Gewerbebeständen und einer Nachverdichtung im Bestand. Wie in Kapitel 3.1. beschrieben, befinden sich zudem viele Betriebe außerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete. Daher werden auch der Erhalt und die Weiterentwicklung gemischter Nutzungsstrukturen eine große Bedeutung für die Firmen und Betriebe im Bezirk haben. Eine umfangreiche Neuausweisung von gewerblichen Flächen ist nicht geplant. Die wichtigsten Themen für die zukünftige Entwicklung des Gewerbes im Bezirk sind deshalb die Sicherung und die Qualifizierung bestehender Gewerbeflächen sowie

die Entwicklung gemischtgenutzter Strukturen.

Abschließend werden in diesem Kapitel die Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung aus Eimsbüttel 2040 dargestellt und anhand von Beispielen erläutert.

Planungsrechtliche Sicherung

Die Gewerbestandorte im Bezirk sollen auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Hierzu werden verschiedene planungsrechtliche Strategien verfolgt.

Mit der Anpassung der Gewerbegebiete an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann durch die Regelung spezifischer planungsrechtlicher Zulässigkeit ein erheblicher Beitrag zur Sicherung der gewerblich genutzten Flächen geleistet werden. Dies kann entweder durch die erneute Festsetzung einer GI- oder GE-Fläche erreicht werden oder durch die Sicherung von Gewerbe innerhalb von Misch- und Wohngebieten. Im Rahmen der Festsetzung von GE- und GI-Gebieten können einzelne gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden, wodurch die Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe, die auf diese planungsrechtliche Ausweisung angewiesen sind, unterstützt wird.

Auch in innerstädtischen Gemengelage können über eine Anpassung des Planrechts gewerbliche Strukturen gesichert werden. Hier bietet insbesondere das Urbane Gebiet Möglichkeiten der horizontalen Gliederung verschiedener Nutzungen.

Darüber hinaus werden aktuell das Zentrenkonzept der Stadt sowie die Leitlinien für den Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept des Bezirkes überarbeitet. Mit diesen Konzepten entsteht eine Grundlage um die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten noch besser zu regulieren und die Flächen langfristig für gewerbliche Ansiedlungen zu sichern.

Qualifizierung bestehender Gewerbeflächen

Das größte Gewerbeflächenpotenzial im Bezirk besteht in der Weiterentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete. Bei der Entwicklung der Gewerbeflächen sollte der Fokus stärker auf solche Betriebe gelegt werden, die auf eine planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes angewiesen sind. Zudem wird eine Verdich-

tung der Nutzungen und der Bebauung angestrebt. Bei der Entstehung vieler Gewerbegebiete wurden große Freibereiche eingeplant, um eine großzügige Erschließung und Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Aufgrund der gegebenen Flächenknappheit und dem daraus folgenden Druck auf untergenutzte Flächen müssen neue Entwicklungskonzepte für bestehende Flächen und Gebäude unter Beteiligung der Eigentümer und Betriebe erarbeitet werden. Dazu sind verschiedene Ansätze in der Fläche und der Höhe denkbar:

- Lage und Nutzung der Erschließungsflächen: Durch effektive Anordnung der Erschließungsräume können mehrere Betriebe über die gleiche Zufahrt erschlossen werden. Ähnlich den Gewerbehöfen in den hochverdichteten innerstädtischen Lagen können Kosten eingespart, Flächen gewonnen und gemeinsame Adressen gebildet werden.
- Nutzungsteilung und Koordination gemeinsamer Infrastruktur: Insbesondere großflächige Stellplatzanlagen, Lagerflächen und Freiräume, aber auch Kitas und Kantinen könnten – betriebsabhängig – von mehreren Betrieben und Nutzern in Anspruch genommen werden.
- Flächenzusammenlegung und -tausch: Durch Tausch oder Zusammenlegung können einige Gewerbeflächen effizienter genutzt werden. Es ergeben sich neue Möglichkeiten für die Bebauung und Erschließung von Grundstücken.
- Aufstockung: Erweiterungsmöglichkeiten bieten sich nicht nur in der Fläche, sondern vor allem in der Höhe. Ähnlich dem Wohnungsbau lassen sich auch Gewerbebauten durch geringe bauliche Anpassungen aufstocken und können zu einer größtmöglichen Ausnutzung eines Grundstückes beitragen.
- Stapelung der Nutzungen: Die Nachverdichtung von Gewerbeflächen ist ebenso durch die Stapelung unterschiedlicher Nutzungen möglich. Mit der Meistermeile am Offakamp entsteht ein Hamburger Pilotprojekt, dass auch an weiteren Standorten im Bezirk sinnvoll umgesetzt werden kann.
- Modernisierung: Vor allem im Büro- und Dienstleistungsbereich haben sich die Anforde-

rungen an die Gebäude und Raumbedarfe geändert. Durch die Modernisierung, insbesondere der Bauten aus den 60er, 70er und 80er Jahren, werden Gewerbeflächen und ihr Umfeld maßgeblich attraktiver.

Um die vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen, ist ein aktives Management der Gewerbeflächen notwendig. Eine wesentliche Basis dafür liegt in der Analyse der Gewerbeflächen und der damit verbundenen Identifizierung von unternutzten und brachliegenden Flächen. Das vorliegende Konzept bietet eine Datenbasis für die Häufung ungenutzter Gewerbeflächen. Darüber hinaus enthält die Potenzialdatenbank Gewerbe der BSW Informationen über private und städtische Flächen, die sofort oder in den nächsten Jahren für eine Aktivierung zur Verfügung stehen. Informationen über untergenutzte Gewerbeflächen wurden bisher nicht flächendeckend erhoben. Bei der vertieften Betrachtung einzelner Bereiche (z.B. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Stadtteilkonzepten) werden diese aber geprüft und die Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

Darüber hinaus können auch private Initiativen, wie die der Firma Beiersdorf zur Verdichtung des Firmensitzes an der Troplowitzstraße und städtische Projekte wie die Meistermeile am Offakamp Chancen für die Nachverdichtung von Gewerbestandorten bieten.

Aufgrund des geringen Anteils städtischer Gewerbeflächen sind gezielte Flächenankäufe zur direkten Einflussnahme auf die Wirtschaftsstruktur und die Bebauungsdichte erforderlich. Darüber hinaus wird die Herausforderung bei der Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale in der Aktivierung privater Eigentümer liegen. Die Eigentümer haben oftmals hohe Renditeerwartungen oder vergebliche Vermarktungsbemühungen hinter sich. Deshalb müssen Anreize und unterstützende Maßnahmen entwickelt werden, welche die privaten Grundstückseigentümer aktivieren und bei einer Ansiedlung von Gewerbe unterstützen. Dabei sind die Möglichkeiten und Chancen einer verdichteten Gewerbestruktur in den Fokus zu rücken.

Im Zuge einer Nachverdichtung sowie einer organisatorischen oder konzeptionellen Neustrukturierung der Gewerbegebiete kann auch ihre Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit verbessert werden. Möglichkeiten bieten auch ein Gewerbegebietsmanagement oder gemeinsame Marketingstrategien.

Erhalt und Entwicklung gemischtgenutzter Strukturen

Der Erhalt und die Entwicklung gemischtgenutzter Strukturen ist für den Bezirk ein wichtiges planerisches Thema. Bereits im Jahr 2012 wurde das „Gutachten zur Weiterentwicklung der gemischten

Handwerkerhof „Meistermeile“ am Offakamp

Um dem wachsenden Druck auf bezahlbare Fläche für Handwerker zu begegnen, entsteht mit der MEISTERMEILE am Offakamp Norddeutschlands erster innerstädtischer, mehrstöckiger Handwerkerhof. Gewerbeflächen zu bezahlbaren Mieten sind rar in Hamburg, insbesondere in Eimsbüttel, Altona und Hamburg-Mitte. Abhilfe wollen Senat und Handwerkskammer Hamburg mit dem innovativen Modell des „gestapelten“ Handwerks schaffen: Vier Etagen in moderner Ausstattung und zu fairen Mieten. So können kleine und mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe in den Stadtteilen bleiben, anstatt ins Umland abzuwandern.

In der MEISTERMEILE werden bis zu 70 Betriebe mit rund 400 Beschäftigten Platz finden. Der Handwerkerhof sieht auf vier Etagen 11.400 qm Werkstattflächen und 2.000 qm Lagerflächen im Keller vor. Ausgestattet mit großen Lastenaufzügen, verstärkten Geschossdecken und Schalldämmung bietet die MEISTERMEILE Einheiten zwischen 50 und 500 qm. Die Mieter bauen sich ihre Einheiten selbst aus.

Die Tiefgarage soll über bis zu 116 Stellplätze verfügen, oberirdisch entstehen Stellplätze für 15 Lieferwagen und Pkw mit Anhängern, sowie weitere 81 Pkw Stellplätze.

Die MEISTERMEILE ist ein Projekt der BWVI, der Handwerkskammer Hamburg und der Sprinkenhof GmbH in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel. Die Sprinkenhof GmbH plant die Fertigstellung für Ende 2018.

Strukturen in Eimsbüttel“ erstellt. Das Gutachten bietet eine planerische Grundlage für eine ausgewogene Entwicklung zwischen Arbeitsstätten und Wohnungsbau. Auch mit dem Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 setzt sich der Bezirk das Ziel, gemischte Strukturen zu fördern, da eine ortsnahe Nutzungsmischung Voraussetzung für eine lebendige Stadtstruktur und die „Stadt der kurzen Wege“ ist.

Das Kerngebiet ist bereits heute durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt, wobei allerdings produzierende Betriebe und das klassische Handwerk zunehmend „verdrängt“ werden. Ziel ist es, die urbanen und lebendigen Strukturen des Kerngebiets zu erhalten und auszuweiten. Aufgrund veränderter Bedarfe und neuer Technologien haben sich die Voraussetzungen für die Mischung von Wohnorten und Arbeitsplätzen verändert. Unter dem Stichwort „produktive Stadt“ werden die neuen Möglichkeiten fachlich diskutiert. In mehreren Großstädten werden bereits Konzepte für die Entwicklung gemischter Quartiere mit Wohnnutzung und produzierenden Betrieben erstellt. Dieses Thema soll auch in Eimsbüttel weiter vorangebracht und die gewerblichen Nutzungen als integrale Teile des urbanen Gefüges betrachtet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmischung nicht an allen Standorten und mit jedem Betrieb sinnvoll ist. Gemengelage und Nachbarschaften zu empfindlicheren Nutzungen (z.B. Wohnen) erfordern einen gewissen Aufwand an gegenseitigen Schutzmaßnahmen, der sich nicht immer als wirtschaftlich darstellt. In diesem Sinne könnten gering genutzte oder konfliktreiche Flächen aufgegeben und einer anderen Nutzung zur Verfügung gestellt werden, sofern geeignete Alternativstandorte für die bestehenden Betriebe gefunden werden. Auf den frei werdenden Flächen können andere Betriebe mit geringerem Störgrad in verdichteter Bauweise oder in Kombination mit Wohnnutzung angesiedelt werden.

Neue Gewerbestandorte – Erweiterung von GE-Gebieten

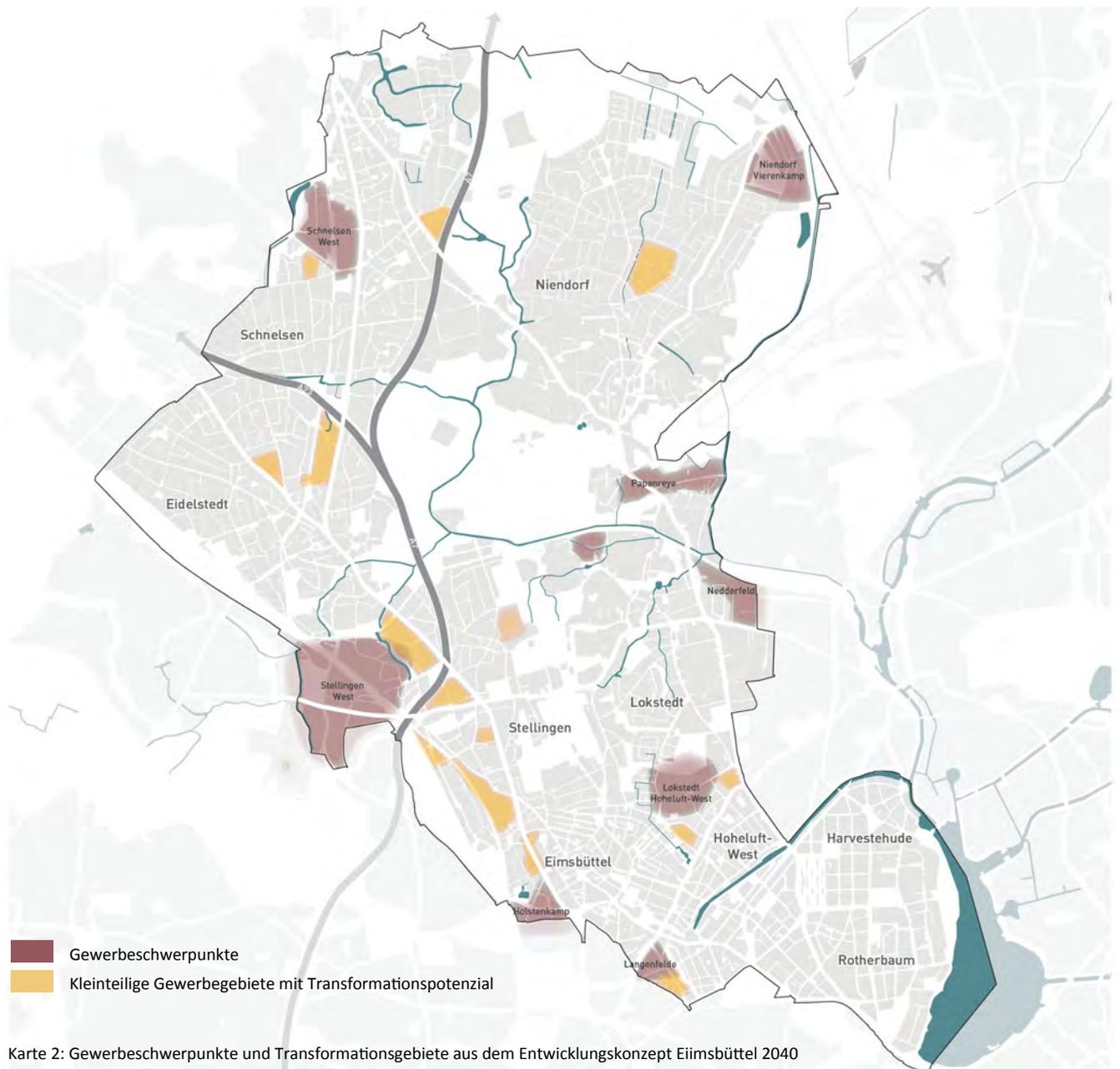
Eine Neuausweisung von Gewerbeflächen ist aufgrund der Flächenknappheit nur in Einzelfällen möglich. Jedoch können anderweitig genutzte Flächen durch planungsrechtliche Umwandlungen als Gewerbeflächen generiert werden. Dies kann der Fall sein

bei Flächen, die untergenutzt sind oder deren Nutzung nicht standortadäquat ist. Insbesondere jene Flächen eignen sich zur Umwandlung in Gewerbe, die durch Restriktionen geprägt sind, welche eine Gewerbeansiedlung begünstigen, wie die Lage an Infrastrukturtrassen oder im Fluglärmbereich. Im Jahr 2017 wurde z.B. der Bebauungsplan Stellingen 67 festgestellt, der eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets am Kamerbalken im Fluglärmbereich vorsieht. Perspektivisch ist die Erweiterung von Gewerbegebieten im näheren Flughafenumfeld denkbar.

Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 – Ziele für die Gewerbeentwicklung

Im Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 werden die Gewerbeflächen in Gewerbeschwerpunkte und Transformationsgebiete unterschieden (siehe Karte 2). Die Gewerbeschwerpunkte sollen in ihrer gewerblichen Nutzung dichter werden, während für die Transformationsgebiete eine Nutzungsmischung vorgesehen ist. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht alle Transformationsgebiete in Mischgebiete umgewandelt und zukünftig Wohnnutzung enthalten sollen. Ziel ist es auch hier die gewerbliche Nutzung zu sichern, aber z.B. mit anderen gewerblichen Nutzungen wie Büro und Dienstleistungen zu kombinieren, um eine verdichtete gemischte Stadtstruktur zu erhalten. Der räumliche Fokus für die Entwicklung und Nachverdichtung liegt auf den Magistralen und im Umfeld der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs. An diesen Orten sollen urbane Stadträume mit einer intensiven Nutzungsmischung entstehen. Insbesondere in den Erdgeschosslagen wird der Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen liegen.

An den Magistralen liegen mehrere Gewerbestandorte des Bezirks, die zumeist untergenutzt und nur geringgeschossig bebaut sind. So gibt es entlang der Kieler Straße viele kleinteilige Gewerbestandorte, die nur 1-2 ha groß sind und sich in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung befinden. Primär sind diese Gebiete zur Kieler Straße hin mit Nutzungen belegt, die große Stellplatz- und Rangierflächen vorhalten (z.B. Einzelhandel und Kfz-Gewerbe). Es bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale, die durch eine Kombination der vorhandenen Nutzungen mit Büro und



Dienstleistungen in den Obergeschossen gehoben werden können. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Gewerbestandorte kann so ein urbaner Stadtraum mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

Auch die Gewerbestandorte in unmittelbarer Nähe zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs sollen stärker in den Fokus der Nachverdichtung und Entwicklung genommen werden. Gerade hier besteht eine gute Anbindung, die insbesondere für Unternehmen mit einer hohen Mitarbeiterzahl interessant ist. Zum Beispiel im Gewerbegebiet Schnelsen West befinden sich im Umfeld der AKN-Haltestelle eingeschossige Gebäude für den Kfz- und Einzelhandel, die erhebliche Nachverdichtungspotenziale bieten.

Im Detail benötigt jedes Gewerbegebiet für die Weiterentwicklung ein eigenes Konzept auf Basis der individuellen Rahmenbedingungen. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept können die Ziele nur grob in den Steckbriefen aufgezeigt werden. Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes Eimsbüttel 2040 werden einzelne Flächen in den nächsten Jahren näher betrachtet und die übergeordneten Ziele präzisiert.

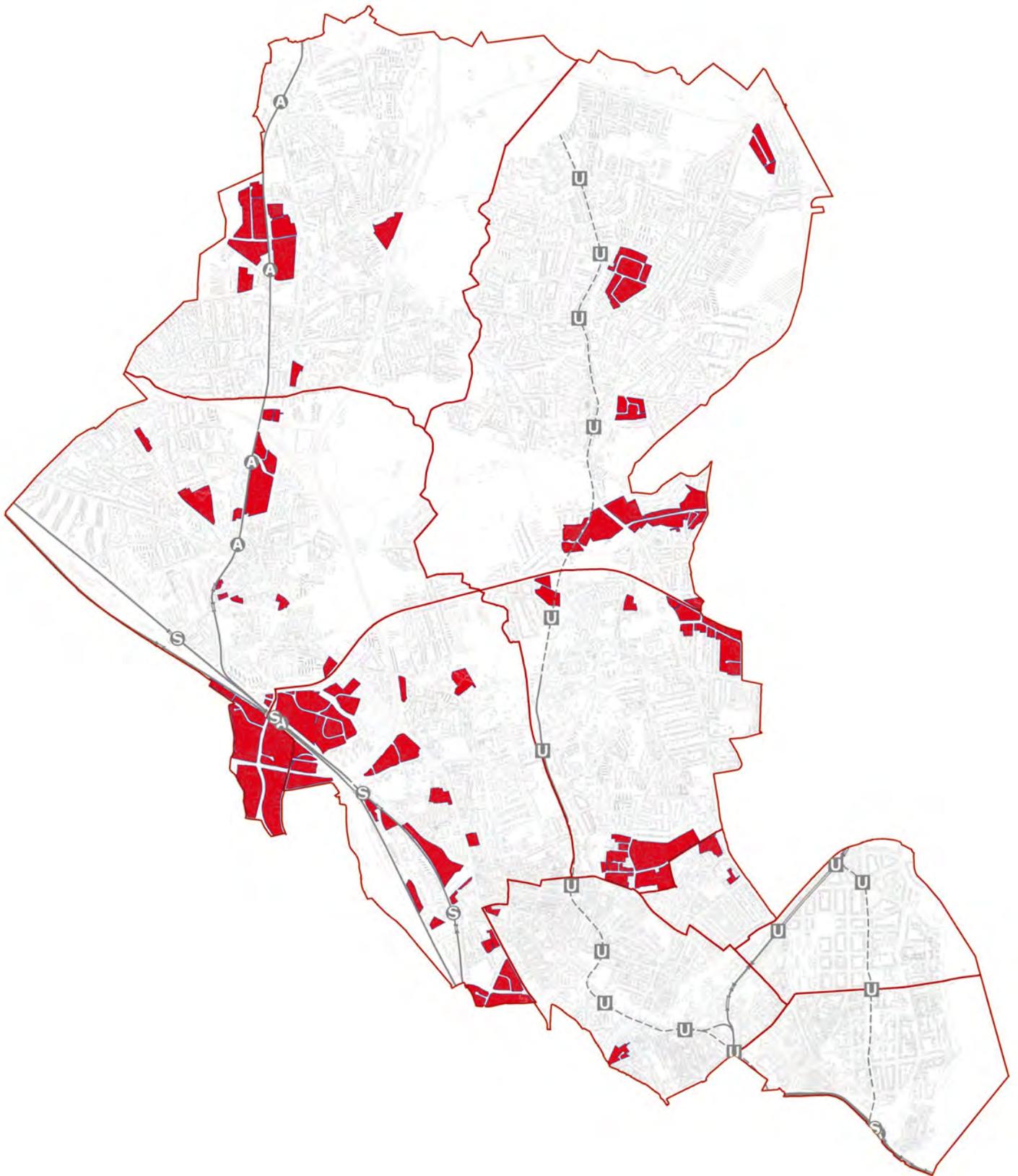
4. Gewerbliche Flächen im Bezirk Eimsbüttel

4.1. Einordnung der gewerblichen Flächen

Bei den im Bezirk Eimsbüttel vorhandenen Gewerbe-standorten handelt es sich historisch bedingt zumeist um – im gesamtstädtischen Vergleich – kleinere Einheiten. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 wurden diese in Gewerbezonon zusammengefasst. Aufgrund bestehender Unterschiede in Struktur und Entwicklungsperspektive der kleinteiligen Gebiete wurden sie im vorliegenden Konzept einzeln analysiert und in Steckbriefen beschrieben. Die Steckbriefe haben einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad. Die Kurzsteckbriefe wurden zu kleinen Gewerbebeständen sowie Gebieten, die über eine geringe Anzahl unterschiedlicher Betriebe und Nutzungen verfügen erstellt. Für diese Standorte können die wichtigsten Informationen über die Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten kompakt beschrieben werden. Umfangreiche Steckbriefe wurden zu großen Gewerbebeständen mit einer komplexeren Nutzungsstruktur erstellt. Die Bedeutung des Gewerbebestandes für den Bezirk hat bei der Zuordnung keine Rolle gespielt.

In den Steckbriefen werden insgesamt 31 Gewerbe-standorte betrachtet. Die Größe der einzelnen Gewerbebestände variiert stark. Sie lassen sich der Größe nach in vier Kategorien einteilen: 18 Gewerbebestände haben eine Fläche zwischen 1 ha und 5 ha, drei eine Fläche zwischen 5 ha und 10 ha, sechs weitere eine Fläche zwischen 10 und 20 ha und drei Gewerbebestände sind über 20 ha groß (Papenreye 27,8 ha, Schnelsen

West 28,3 und Eidelstedt Süd 79 ha). Das Gewerbegebiet Alter Weg wurde aufgrund der Nähe zu den anderen Standorten an die Kieler Straße mit nur 0,68 ha dennoch in die Betrachtung aufgenommen. Außerhalb der Betrachtung liegen vier gewerbliche Flächen mit einer Größe unter 1 ha sowie die gewerblichen Nutzungen außerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete.



Karte 3: Übersicht der Gewerbestandorte

4.2. Steckbriefe

Die einzelnen Gewerbestandorte werden nachfolgend in den Steckbriefen hinsichtlich verschiedener Planungsparameter untersucht und beschrieben:

Beschreibung und Typologie:

- Lage des Standortes
- Anteil der Nutzung nach Fläche
- Gewerbeflächen-Typologie
- Gebietscharakter des Standortes
- Gebietscharakter der Umgebung

Größe und Verfügbarkeiten

- Gebietsgröße
- Eigentumsverhältnisse

Planungsrecht

- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Darstellung im Landschaftsprogramm
- Bebauungsplan / Übersicht planungsrechtliche Festsetzungen

Infrastruktur

- Stand der Erschließung
- Straßennetz
- ÖPNV
- Entfernungen zum Flughafen und zur Autobahn

Entwicklungsperspektive

- Verfügbare Flächen
- Entwicklungsstrategie
- Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung
- Zusammenfassende Bewertung
- geplante Maßnahmen

Die Parameter wurden zwischen den Bezirken und den Fachbehörden (BSW und BWVI) abgestimmt, um bezirksübergreifend ähnliche Informationen bereit zu stellen. Die Unterscheidung der gewerbegebietstypi-

schen und gewerbegebietsuntypischen Nutzungen wird, anhand der Erhebung von Dr. Lademann und Partner vorgenommen, wie in Kapitel 3.2 beschrieben.

Die Gewerbeflächentypologien ergeben sich aus der Studie „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg“ (vgl. HWWI, 2013). In der Studie wird die Gewerbenachfrage in drei Typologien unterschieden. Um die passenden Flächen zur Ansiedlung der verschiedenen Nachfrage-typen zu identifizieren sollen die Gewerbestandorte den Typologien zugeordnet werden. Da sich die Eimsbüttler Gewerbestandorte keiner Typologie eindeutig zuordnen lassen, wurde in den Steckbriefen jeweils der prozentuale Anteil der Nutzungen in den Gebieten den einzelnen Typologien zugeordnet. Anhand dieser Übersicht ist erkennbar für die Ansiedlung welcher Betriebe nach Gewerbetypologien sich die jeweiligen Gebiete eignen.

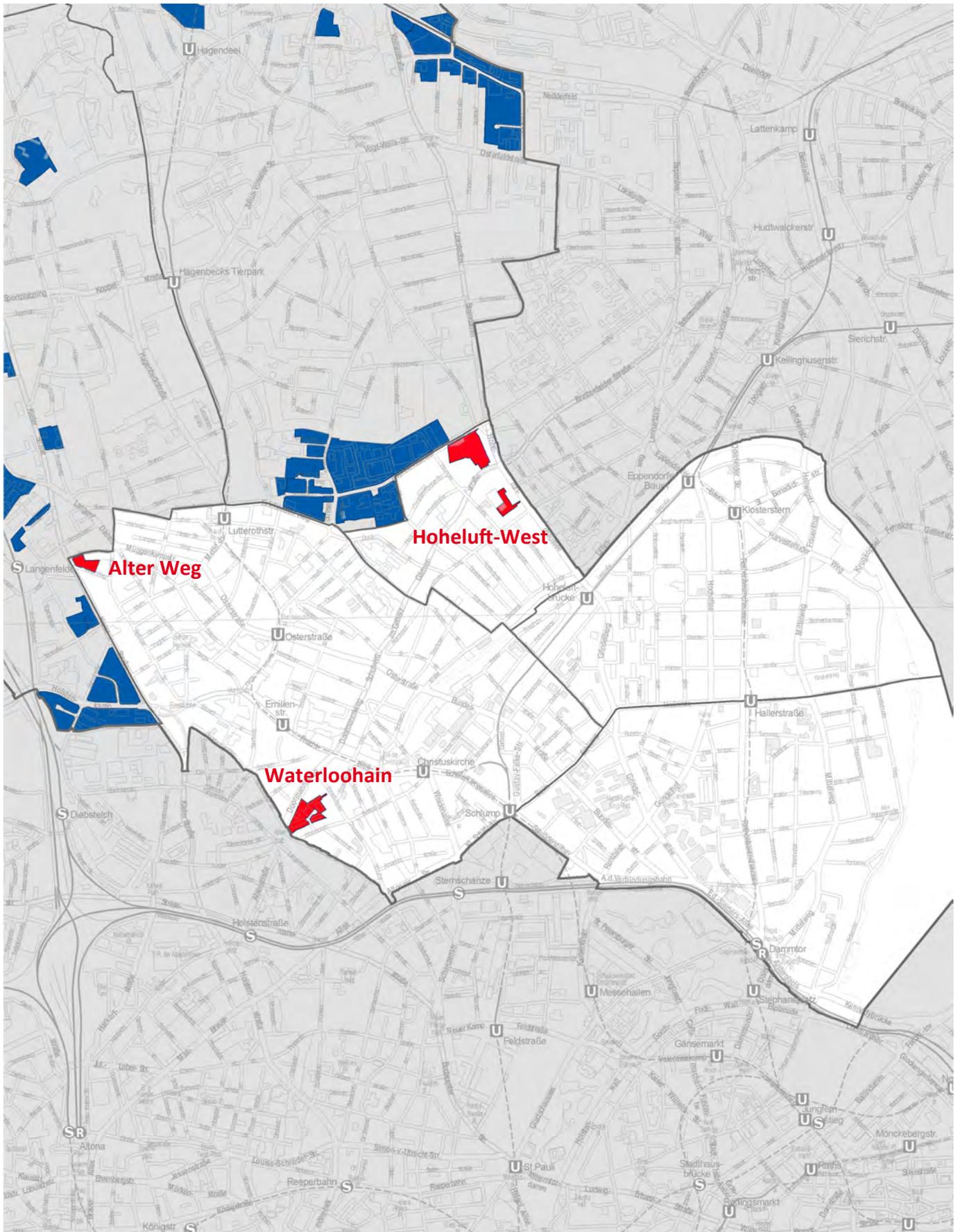
Ergänzend zu den Beschreibungen enthalten die Steckbriefe jeweils ein Luftbild, einen Plan mit der erhobenen Nutzungsstruktur sowie eine Übersicht des geltenden Planrechts. Auf allen Karten ist die Abgrenzung des jeweiligen Standortes abgebildet.

Die Reihenfolge der Steckbriefe orientiert sich an den Stadtteilen in denen die Flächen (überwiegend) liegen. Die Stadtteile Rotherbaum, Harvestehude, Eimsbüttel und Hoheluft-West werden als Kerngebiet zusammengefasst.

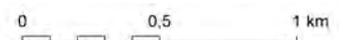
Kerngebiet		Seite 31
Hoheluft-West	3,26 ha	Seite 32
Alter Weg	0,68 ha	Seite 36
Waterloohain	1,94 ha	Seite 37
Lokstedt		Seite 39
Stresemannallee	7,39 ha	Seite 40
Beiersdorf / Nexperia	17,58 ha	Seite 44
Hagendeel	3,71 ha	Seite 45
Nedderfeld	15,52 ha	Seite 46
Rütersbarg	1,31 ha	Seite 50
Niendorf		Seite 51
Papenreye	27,8 ha	Seite 52
Hinschkoppel	4,75 ha	Seite 56
Krähenweg	12,84 ha	Seite 60
Vierenkamp	4,79 ha	Seite 64
Schnelsen		Seite 69
Modezentrum	4,4 ha	Seite 70
Schnelsen West	28,3 ha	Seite 74
Süntelstraße	2,66 ha	Seite 78
Holsteiner Chaussee Nord	3,13 ha	Seite 79
Eidelstedt		Seite 81
Holsteiner Chaussee	12,31 ha	Seite 82
Pinneberger Chaussee	1,4 ha	Seite 86
Pinneberger Chaussee / Baumacker	6,1 ha	Seite 87
Elbgaustraße	1,29 ha	Seite 88
Kieler Straße/ Mühlenaustieg	1,05 ha	Seite 89
Eidelstedt Süd	79 ha	Seite 90
Stellingen		Seite 95
Vogt-Kölln-Straße	3,18 ha	Seite 96
Theodor-Schäfer-Damm	1,2 ha	Seite 97
Kamerbalken	7,94 ha	Seite 98
Randstraße	11,25 ha	Seite 102
Försterweg	2,52 ha	Seite 106
Große Bahnstraße	10,28 ha	Seite 110
Torstraße	1,76 ha	Seite 114
Privatweg	1,2 ha	Seite 115
Melanchthonstraße	2,38 ha	Seite 116

Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte im Kerngebiet

(Stadtteile Rotherbaum, Harvestehunde, Eimsbüttel und Hoheluft-West)

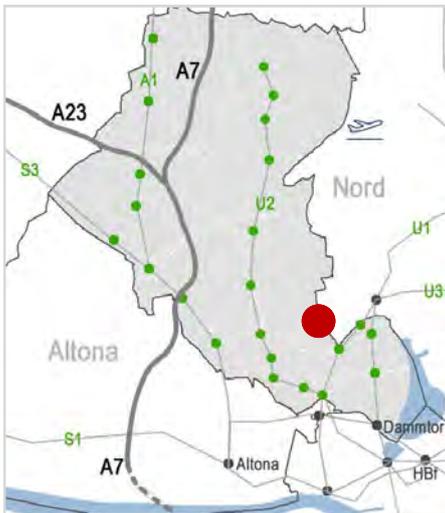


Karte 4: Übersicht der Gewerbestandorte im Kerngebiet





01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Der Gewerbestandort Hoheluft-West befindet sich im gleichnamigen Stadtteil an der Grenze zum Stadtteil Lokstedt. Die einzelnen Gewerbegebiete liegen entlang der Hoheluftchaussee in den Innenhöfen der Blockrandbebauung.

Anteil der Nutzung nach Fläche

61,8 %	GE / GI typische Nutzung
38,2 %	GE / GI untypische Nutzung
0,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
36,7 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

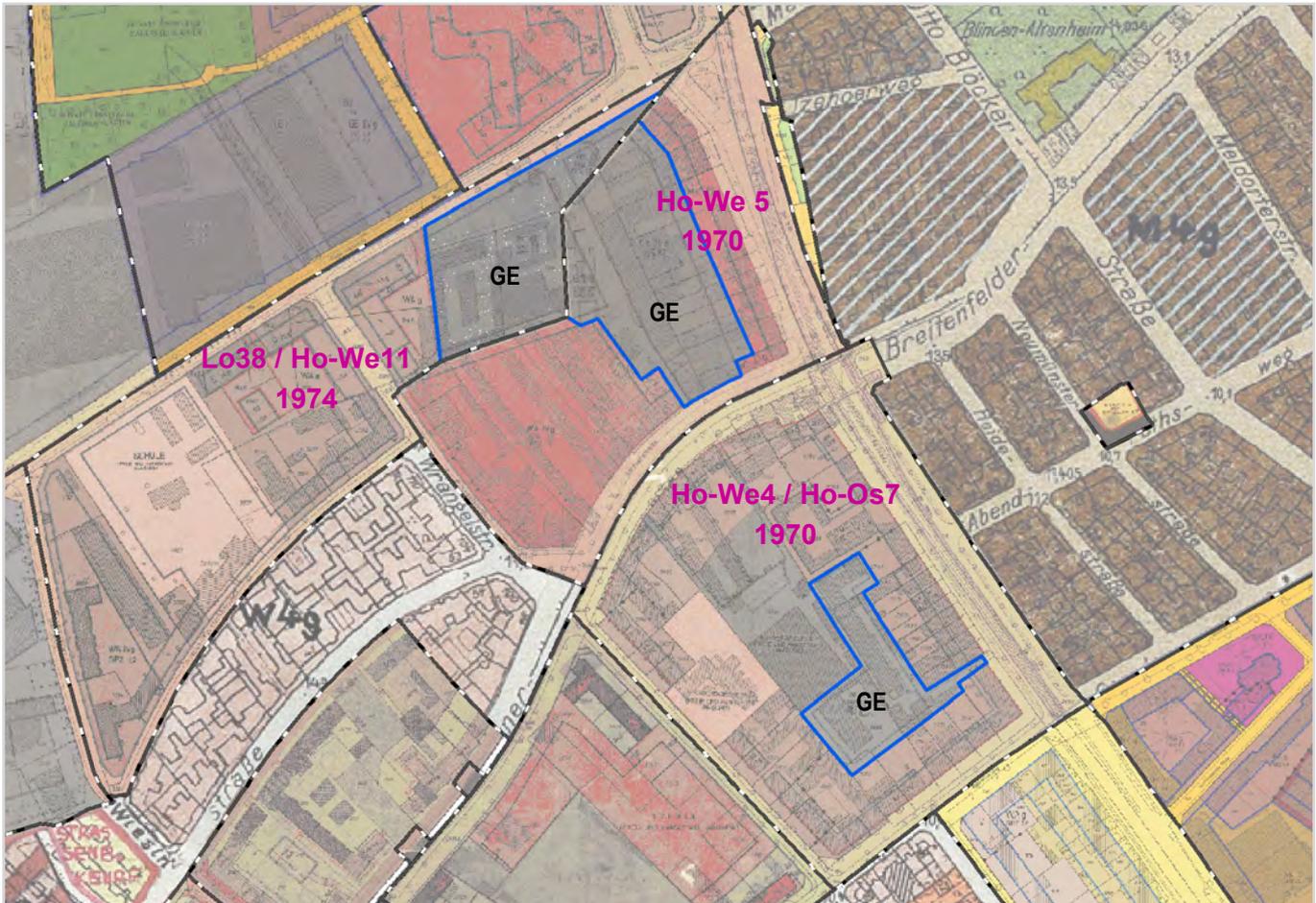


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	In den Gewerbegebieten befinden sich viele kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Besonders prägend sind die Gewerbehöfe an der Gärtnersstraße und am Eppendorfer Weg. Im nördlichen Teil befindet sich zudem Kfz-Gewerbe und ein Polizeirevier.
Gebietscharakter:	Die Gewerbegebiete fügen sich mit ihrer Lage im Blockinnenbereich in die vorherrschende stadträumliche Typologie aus Wohn- und Mischgebietsstrukturen ein und tragen zur Vielfalt und zum Charakter des Quartiers bei.
Flächenausnutzung:	Die Flächen sind überwiegend gut ausgenutzt. Der Gewerbehof nördlich der Gärtnersstraße weist eine geringere Dichte auf (teilweise geringe Gebäudehöhen). Außerdem bestehen im Bereich des Kfz-Gewerbes Nachverdichtungspotenziale.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Die Gewerbegebiete befinden sich in den Hinterhöfen der Hoheluftchaussee. Die Baustruktur ist kleinteilig und teilweise stark verdichtet. Teile der Gebiete stehen aufgrund der historischen Bausubstanz unter Denkmalschutz (z.B. ehem. Tabakfabrik).
Geschossigkeit:	I-VII

Gebietscharakter der Umgebung

Die Gewerbegebiete befinden sich im Kerngebiet Eimsbüttels. Dies spiegelt sich in der dichten Blockrandbebauung und der vielfältigen Nutzungsmischung im Umfeld wieder. Südlich der Gärtnersstraße entlang der Hoheluftchaussee befindet sich das Einzelhandelszentrum Hoheluft.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **3,26 ha**

Privateigentum: 3,26 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan Gewerbeflächen, Gemischte Bauflächen

Landschaftsprogramm Verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen

Lokstedt 38 / Hoheluft-West 11 GE: GRZ 0,8 GFZ 1,2 zwingend II

Hoheluft-West 5 GE: GRZ 0,8 GFZ 1,2 zwingend II g

Hoheluft-West 4 /
Hoheluft-Ost 7 GE: GRZ 0,8 GFZ 1,2 II o TRH 8,0

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Die Gebiete liegen an der Hoheluftchaussee, die als Hauptverkehrsstraße auch für Schwerlastverkehr geeignet ist. Aufgrund der rückwärtigen Lage, teilweise im Blockinnenbereich, sind einige Betriebe nur über Tordurchfahrten oder enge Einfahrten zu erreichen und haben z.T. geringe Rangierflächen.
ÖPNV	Die Gewerbegebiete sind gut an den ÖPNV angebunden. Sie liegen direkt an den Metrobuslinien 5, 20, 25, die alle eine sehr enge Taktung aufweisen. Zukünftig ist eine Anbindung an das U-Bahnnetz geplant.
Entfernungen	Flughafen 7 km; Autobahnanschluss 4,4 km
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Aufgrund der innerstädtischen Lage besteht ein hoher Umnutzungsdruck in Richtung Wohnen. Ziel ist es aber, eine gemischte Struktur im innerstädtischen Bereich zu erhalten und deshalb auch gewerbliche Nutzungen vor einer Umwandlung zu schützen. Insbesondere im nördlichen Gewerbegebiet bestehen aufgrund der geringen baulichen Dichte Entwicklungspotenziale.</p> <p>Auch die historisch gewerblich geprägten Bereiche der Gewerbehöfe an der Gärtnerstraße und im Bereich der ehemaligen Tabakfabrik sollen weiterhin für eine gewerbliche Nutzung gesichert und der Bestand erhalten bleiben.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Umnutzungsdruck für Wohnbebauung
Zusammenfassende Bewertung:	Das Gebiet ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage ein wichtiger Standort für Gewerbebetriebe, die auf Kundennähe angewiesen sind und bietet Raum für wohnortnahe Arbeitsplätze. Die Gewerbehöfe bieten eine besondere städtebauliche Qualität für gewerbliche Nutzungen in dem hochverdichteten Stadtbereich. Die Nutzung soll deshalb am Standort gesichert werden.
Geplante Maßnahmen:	Bauliche Verdichtung im nördlichen Bereich auf den Flächen des bestehenden Kfz-Gewerbes.

01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet Alter Weg ist durch einen Lebensmittel-discounter geprägt. Im östlichen Bereich im Gewerbehof befindet sich neben Handwerksbetrieben (z.B. Tischlerei) auch Wohnnutzung. An der Tiedemannstraße ist Wohnnutzung gebietsprägend.

Gebietscharakter der Umgebung

Entlang der Kieler Straße ist eine Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbe vorhanden. Nördlich des Gebiets schließt sich überwiegend Wohnbebauung an. Östlich des Gebiets befinden sich ein Bauspielplatz und Sportflächen.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	0,68 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 0,68 ha	verfügbar: 0,03 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Eimsbüttel 29	GE: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II

04 Infrastruktur

Der Standort ist durch die Kieler Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

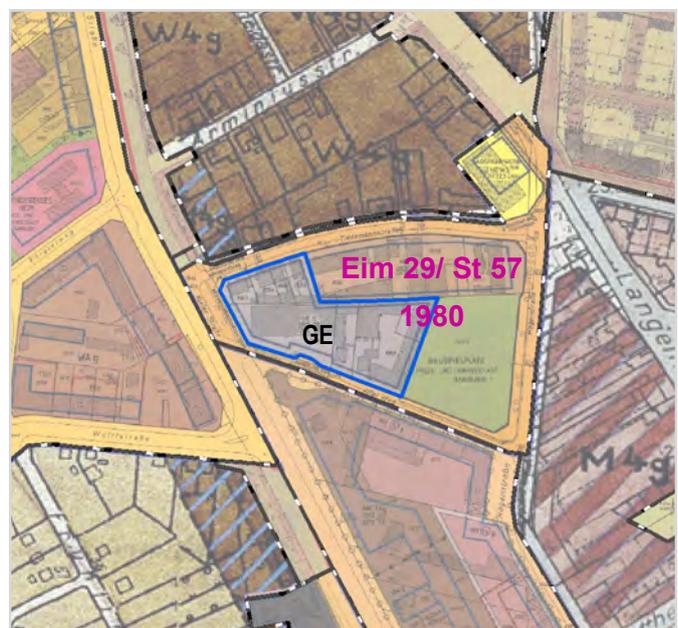
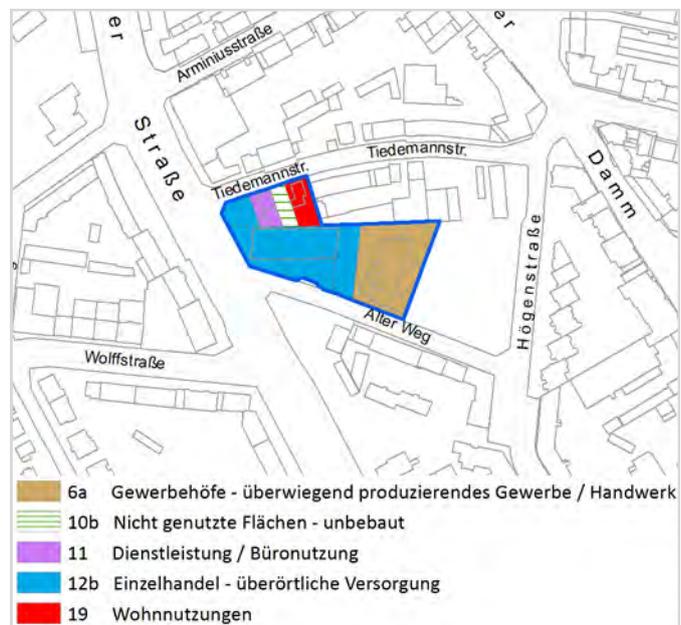
ÖPNV Haltestelle: Bus direkt am Gebiet.

Autobahnanschluss: 2 km

Flughafen: 9,7 km

05 Entwicklung

Der überwiegende Teil des Gewerbegebiets ist durch Fremdnutzungen geprägt. Insbesondere im Bereich des Lebensmittel-discounters besteht ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Städtebaulich ist eine mehrgeschossige Nutzung zur Magistrale Kieler Straße wünschenswert. Aufgrund der starken Lärmbelastung ist mindestens in den unteren Geschossen an der Kieler Straße eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets Alter Weg werden im Zusammenhang mit der Umgebung betrachtet.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Die ansässigen Unternehmen gehören überwiegend zu Branchen der Kreativwirtschaft. Am Doormannsweg befindet sich zudem eine Tankstelle. Die vorhandenen Nutzungen sind im Gewerbegebiet regelhaft zulässig. Die Bebauungsstruktur ist großflächiger als im Umfeld, teilweise handelt es sich dabei um I-geschossige Hallen.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch Wohn- und Mischgebietsstrukturen geprägt, in denen die Blockinnenbereiche zum Teil gewerbliche Nutzungen aufweisen. Das Gewerbegebiet fügt sich daher gut in die stadträumliche Typologie ein.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	1,94 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 1,94 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Eimsbüttel 35	GE: GRZ 0,6 III-VI

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

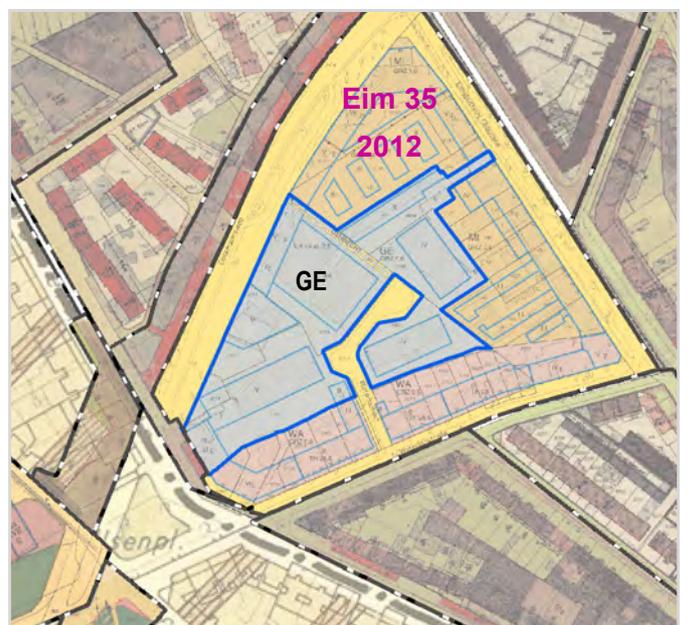
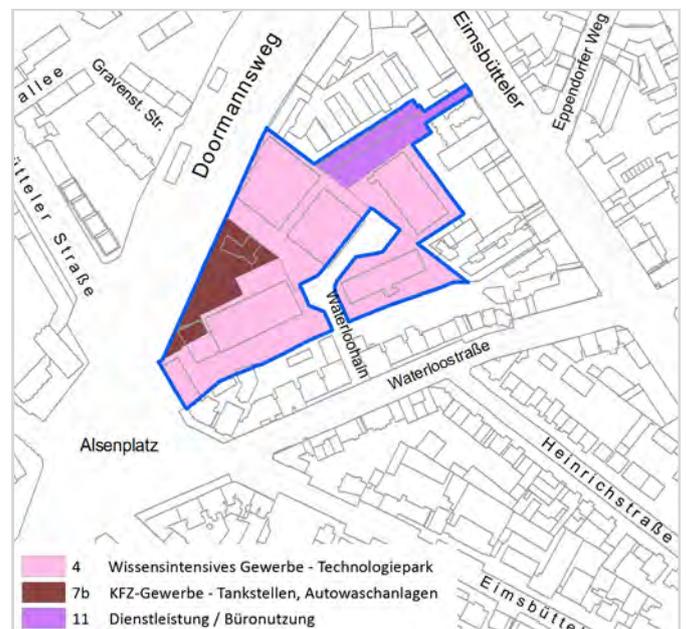
ÖPNV Haltestelle: Bushaltestelle in 100 m

Autobahnanschluss: 4 km

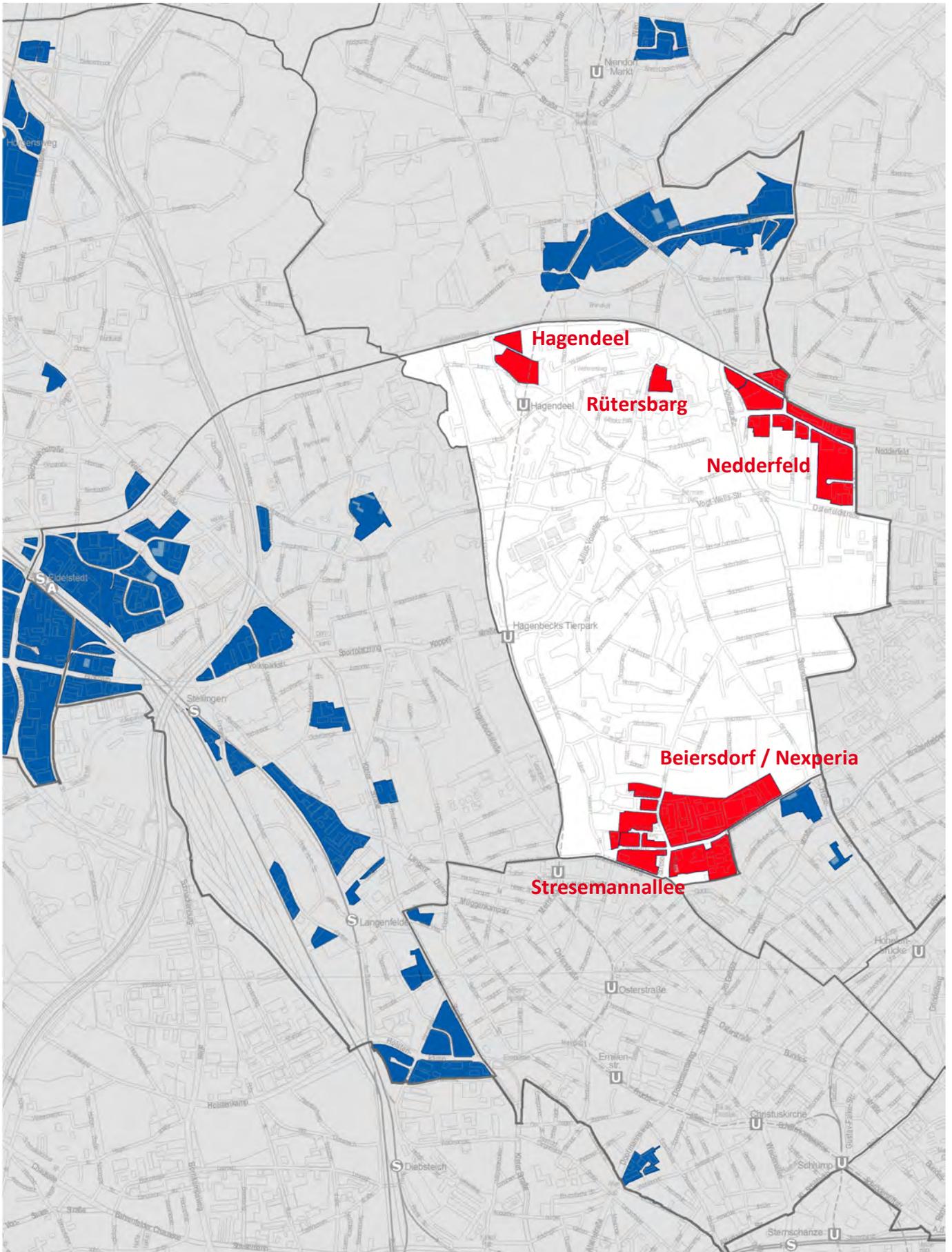
Flughafen: 9,4 km

05 Entwicklung

Entlang des Doormannsweges sowie im Bereich der I-geschossigen Hallen besteht die Möglichkeit einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke.



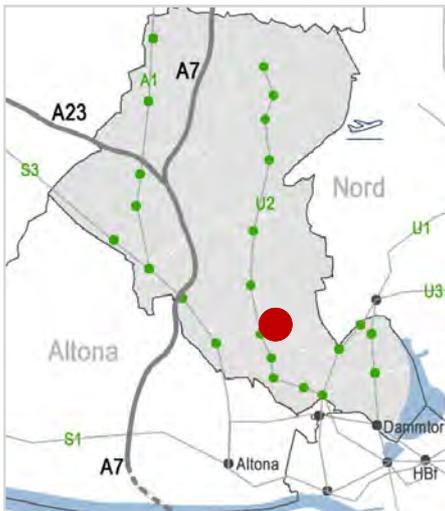
Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte in Lokstedt



Karte 5: Übersicht der Gewerbestandorte in Lokstedt



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Stresemannallee befindet sich im südlichen Lokstedt an der Grenze zum Kerngebiet Eimsbüttels. Östlich angrenzend befinden sich die großen Betriebe Beiersdorf und NXP (siehe separater Steckbrief).

Anteil der Nutzung nach Fläche

40,6 %	GE / GI typische Nutzung
47,4 %	GE / GI untypische Nutzung
6,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
6,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

2,5 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
15,9 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

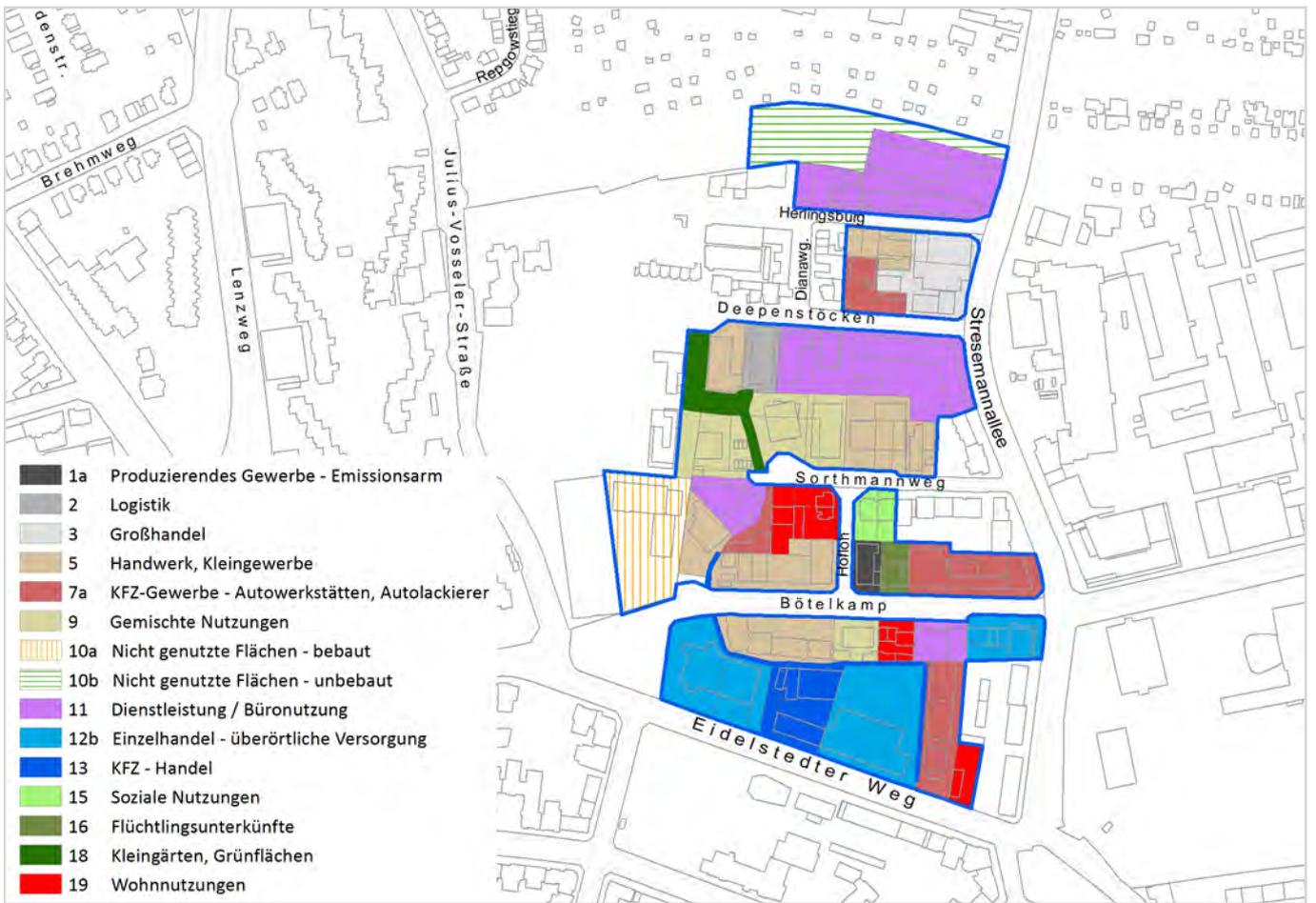
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk



Gebietscharakter des Standortes

Nutzung: Das Gewerbegebiet ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Neben klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gibt es dort Fremdnutzungen wie Wohnen. Der Anteil der Einzelhandelsnutzungen ist mit 14 % Flächenanteil hoch und konzentriert sich im Süden des Gebiets.

Gebietscharakter: Die vielfältigen Nutzungen spiegeln sich auch in kleinteilig parzellierten Grundstücken und differenzierter Baustruktur wieder. Zwischen den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten sind zudem kleine Mischgebiete festgesetzt, die den gemischt genutzten Charakter des Quartiers stärken.

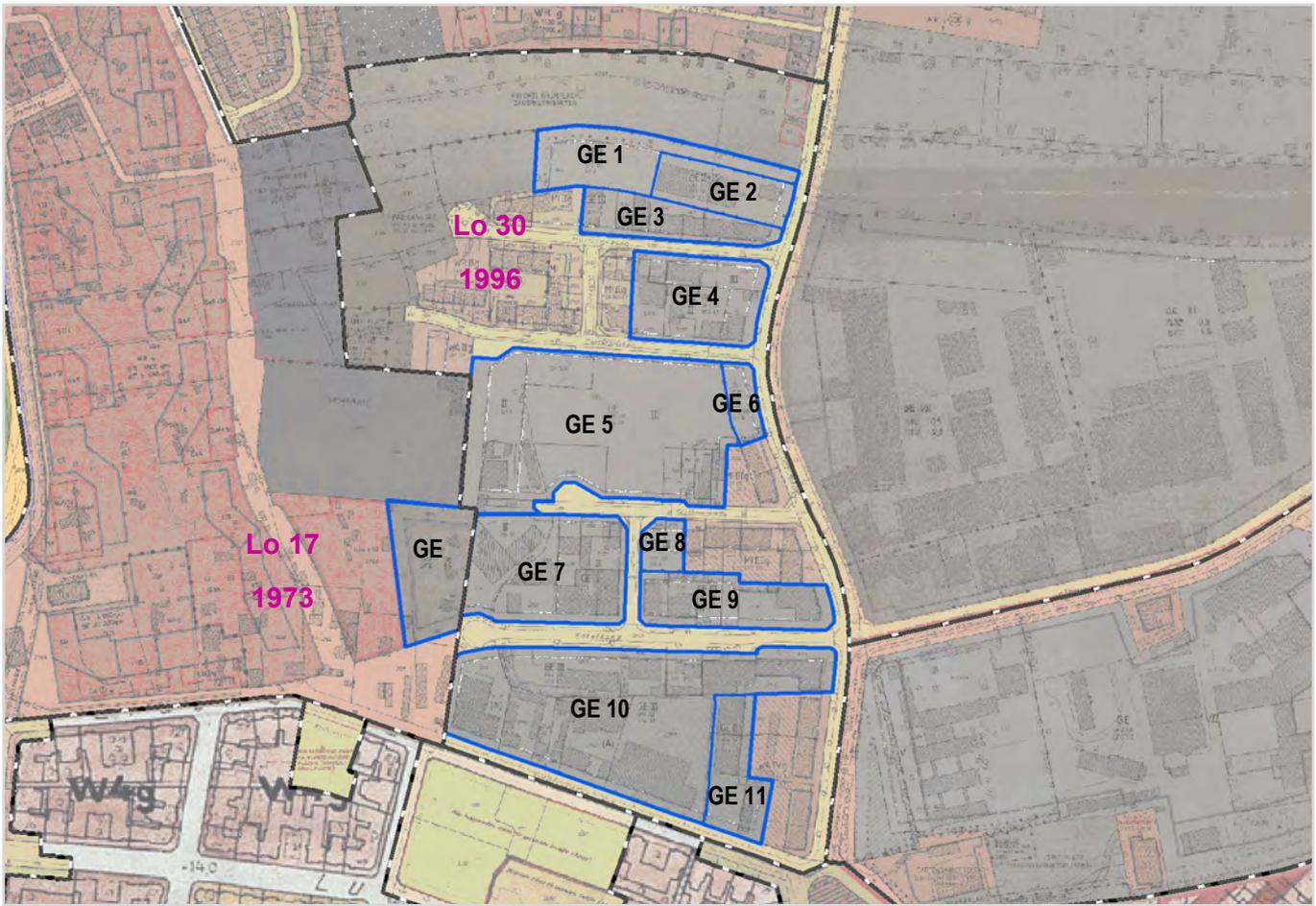
Flächenausnutzung: Die Flächen sind überwiegend gut ausgenutzt. Im Norden befindet sich eine große ebenerdige Stellplatzanlage, die Entwicklungspotential bietet und daher als nicht genutzte Fläche kartiert wurde.

Städtebauliche Struktur / Typologie: Kleinteilige Baustruktur mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Bautypologien.

Geschossigkeit: I-V

Gebietscharakter der Umgebung

Östlich angrenzend befinden sich die Störfallbetriebe NXP und Beiersdorf. Im Süden grenzt gründerzeitliche Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung an das Gebiet. Westlich befindet sich die Lenzsiedlung aus den 1970er Jahren. Nördlich liegt eine Kleingartenanlage.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 7,39 ha

Privateigentum: 7,22 ha

FHH-Eigentum: 0,17 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen	
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen	
Lokstedt 30 / Eimsbüttel 33	GE1: GRZ 0,6 GFZ 1,0 II GH8 GE3: GRZ 0,8 GFZ 1,6 III GH12 GE5: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II bzw. III GH8 GE7: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II bzw. III GH10 GE9: GRZ 0,8 GFZ 1,6 III GH12	GE2: GRZ 0,6 GFZ 1,2 II+IS GH10,5 GE4: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II bzw. III GH8 GE6: GRZ 0,8 III GH12 GE8: GRZ 0,8 III GH12 GE10: GRZ 0,8 GFZ 1,6 III GH 12
Lokstedt 17 (Änderung: 2017)	GE: GRZ 0,8 GFZ 2,0 III	

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Über die Stresemannallee und die Tropelowitzstraße ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die interne Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch Stichstraßen.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet liegt direkt an einer Haltestelle der Buslinie 181, die U-Bahnstation Lutterothstraße ist ca. 400 m vom Gebiet entfernt.
Entfernungen	Flughafen 7,7 km; Autobahnanschluss 3,4 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0,88 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Aufgrund der innerstädtischen Lage besteht ein hoher Umnutzungsdruck in Richtung Wohnungsbau. Der überwiegende Teil des Gewerbegebiets soll entsprechend der Ausweisung auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.</p> <p>Im südlichen Teil des Gebiets entlang des Eidelstedter Weges befinden sich mehrere Discounter in I-geschossigen Gebäuden. Durch das laufende Bebauungsplanverfahren Lokstedt 68 soll eine dichte urbane Stadtstruktur mit einer Mischung aus Einzelhandelsnutzung und Wohnbebauung ermöglicht werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Grundstückspekulation und Umnutzungsdruck in Richtung Wohnungsbau.
Zusammenfassende Bewertung:	Das Gebiet ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage ein wichtiger Standort für Gewerbebetriebe, die auf Kundennähe angewiesen sind und bietet Raum für wohnortnahe Arbeitsplätze. Die gewerbliche Nutzung soll daher erhalten bleiben und gestärkt werden. Die südlichen Bereiche, in denen überwiegend Einzelhändler ansässig sind, sollen in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung eines Durchstichs des Bötelkamps bis zum Eidelstedter Weg zur besseren Erschließung des Gewerbegebiets. • Bebauungsplanverfahren Lokstedt 68 zur Umwandlung der untergenutzten Flächen, die durch Einzelhändler genutzt werden in ein Mischgebiet.

01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Am Standort befinden sich die großen Unternehmen Beiersdorf und Nexperia. Beide Unternehmen sind Störfallbetriebe. Im Gebiet befinden sich große Gewerbehallen für die Produktion und bis zu VIII-geschossige Bürogebäude.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an das dicht besiedelte Kerngebiet. Westlich liegt sich das Gewerbegebiet Stresemannallee. Im Norden befindet sich eine Kleingartenanlage.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **17,58 ha**

FHH: 0 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 17,58 ha verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

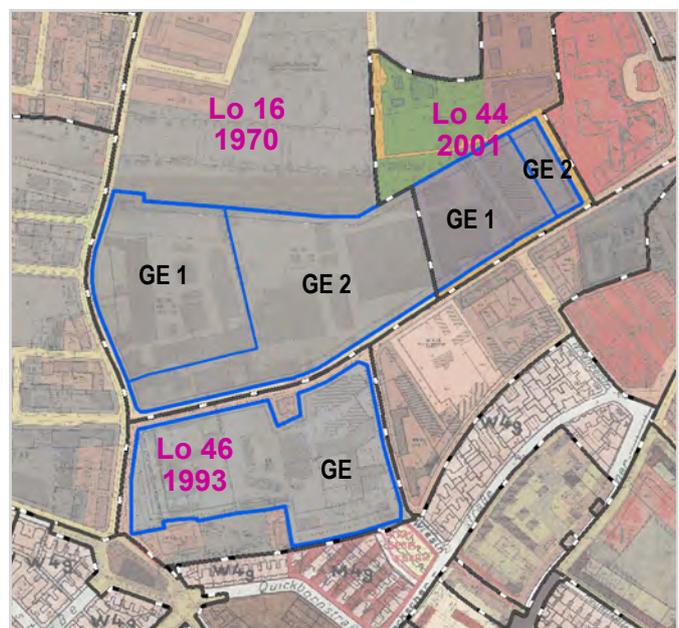
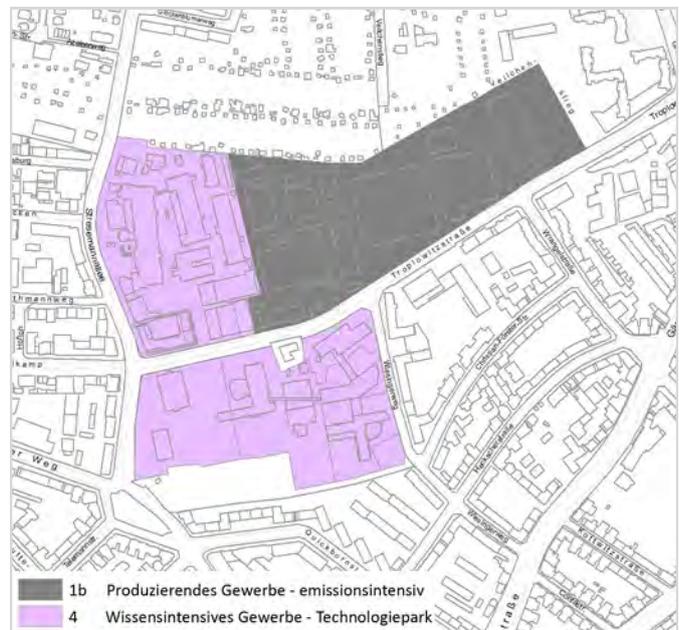
Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Ind. und Hafen
Lokstedt 16	GE1: GRZ 0,6 GFZ 2,0 VII GE2: GRZ 0,6 GFZ 1,6 III
Lokstedt 44	GE1: GRZ 0,8 GFZ 1,6 IV GE2: GRZ 0,8 GFZ 1,6 IVg
Lokstedt 46 / Hoheluft-West 12	GE: GRZ 0,6 GFZ 2,0 V bzw. VII

04 Infrastruktur

Der Standort ist ausreichend erschlossen.
 ÖPNV Haltestelle: Bushaltestellen am Gebiet
 Autobahnanschluss: 3,4 km
 Flughafen: 7,4 km

05 Entwicklung

Beiersdorf hat kürzlich die nördlich gelegene Kleingartenanlage angekauft, um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb zu sichern. Des Weiteren bestehen Entwicklungspotenziale auf den heutigen Betriebsflächen die aktuell genutzt werden sollen.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Im südlichen Teil des Gewerbegebiets wird derzeit eine Folgeunterkunft für Flüchtlinge errichtet. Da sich das Gebiet in der Lärmschutzzone des Flughafens befindet, sollen die Flächen langfristig wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Erschließung wird derzeit über eine Stichstraße vom Wehmerweg hergestellt.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich des Gebiets befinden sich der bezirkliche Betriebshof und die Güterumgebungsbahn. Des Weiteren ist die Umgebung durch Wohnbebauung in Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	3,71ha
FHH: 1,01 ha	verfügbar: 1,01 ha
Privat: 2,7 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Lokstedt 14	GE 1: GRZ 0,3 GFZ 1,0 II GH 8 bzw. III GH 12 GE 2: GRZ 0,3 GF 23.000m ² II GH 9 bzw. III GH 12



04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

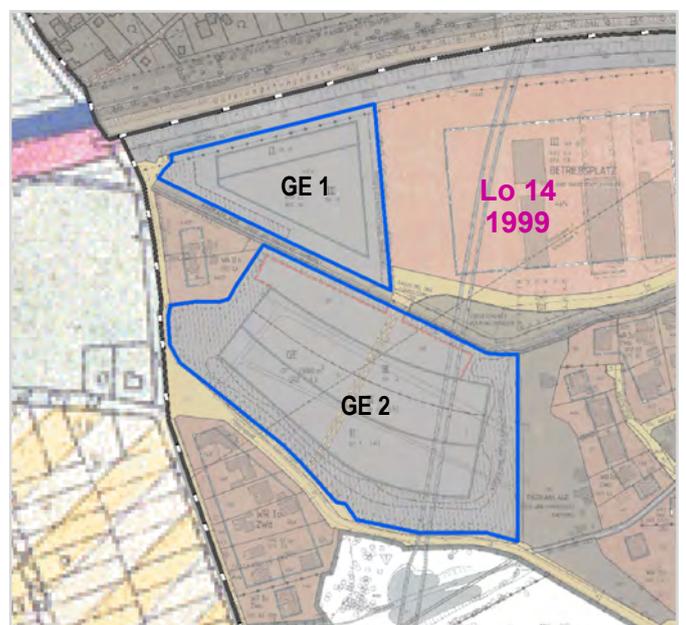
ÖPNV Haltestelle: U-Bahn südlich vom Gebiet

Autobahnanschluss: 4,6 km

Flughafen: 6,9 km

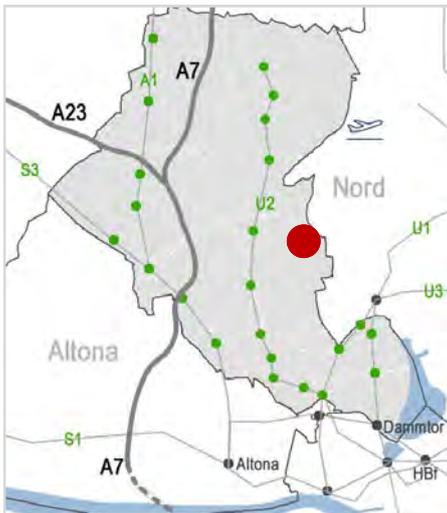
05 Entwicklung

Die verfügbaren Flächen sollen vermarktet werden. Eine Entwicklung zusammen mit dem angrenzenden Gelände des Betriebshofes am Wehmerweg wird geprüft. Die südl. Flächen sollen nach Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft gewerblich entwickelt werden.





01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Nedderfeld befindet sich im Nordosten des Stadtteils Lokstedt. Der Gewerbebestandort erstreckt sich über die Bezirksgrenze hinaus nach Eppendorf und Groß Borstel.

Anteil der Nutzung nach Fläche

33,6 %	GE / GI typische Nutzung
59,5 %	GE / GI untypische Nutzung
4,2 %	Keine Nutzung (bebaut)
2,7 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

2,8 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
22,9 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

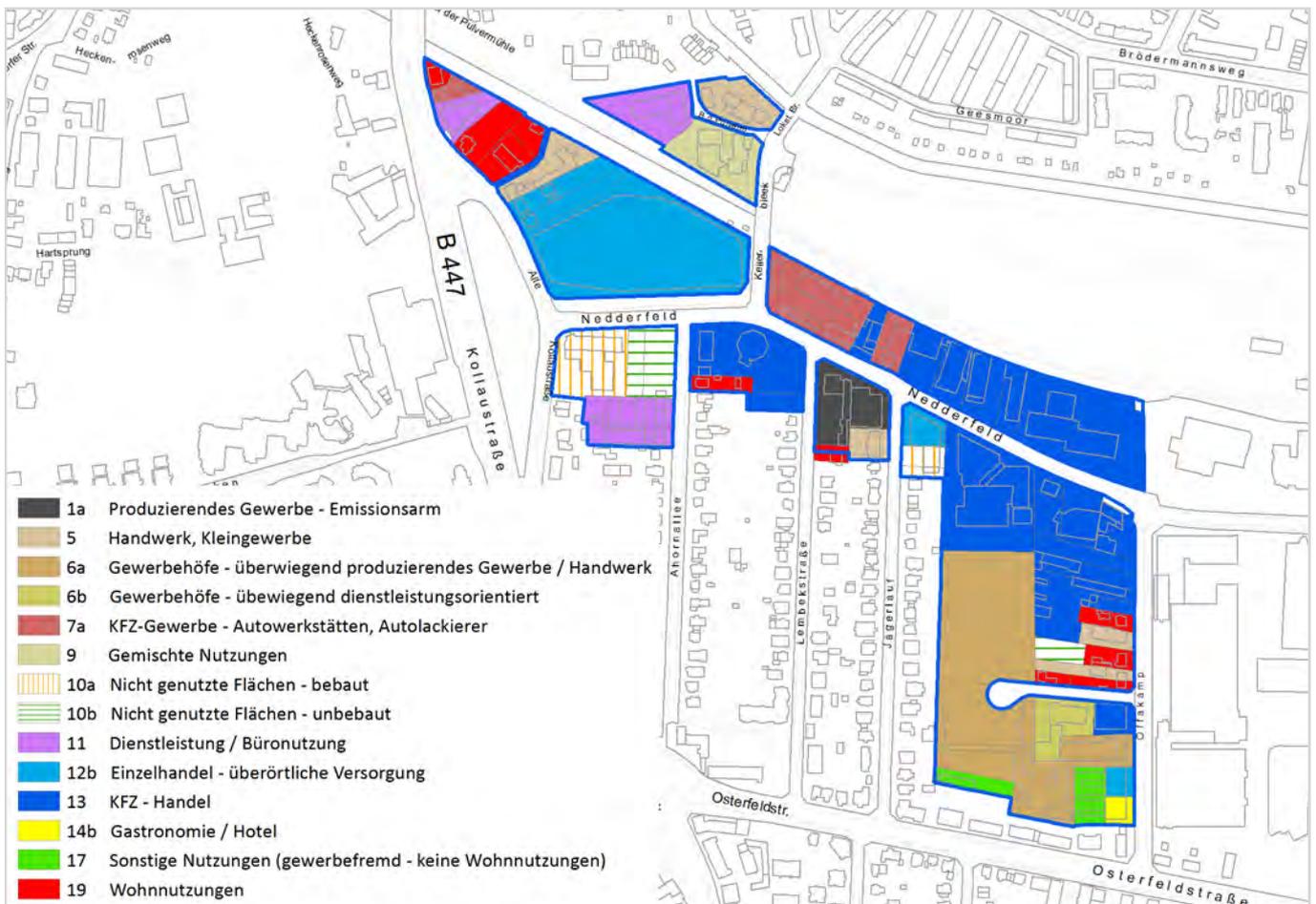
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

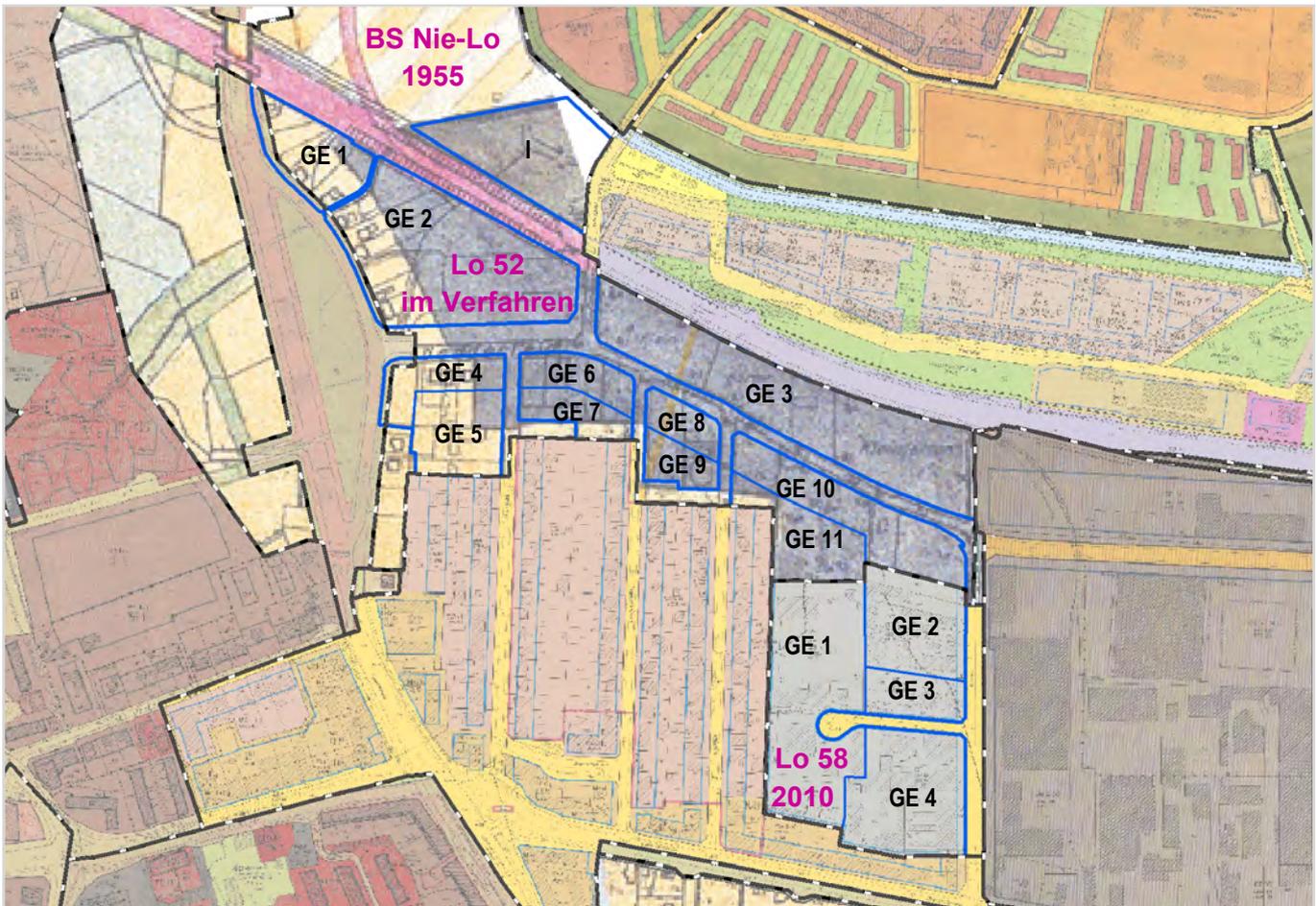


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Die dominierenden Nutzungen entlang des Nedderfelds sind Betriebe der Kfz-Branche (Automeile) sowie ein Baumarkt im Bereich Nedderfeld/ Kollaustraße. Im Süden des Gewerbegebiets befinden sich Kleingewerbe und mehrere Gewerbehöfe. Mit dem neuen Handwerkerhof am Offakamp werden diese Nutzungen weiter gestärkt.
Gebietscharakter:	Das Gebiet ist durch gewerbliche Betriebe, insbesondere der Kfz-Branche, geprägt. Fremdnutzungen wie Wohnen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Mit dem Gewerbehof am Offakamp wird der Standort weiter gestärkt.
Flächenausnutzung:	Potenziale bestehen insbesondere bei den Kfz-Betrieben im Bereich ebenerdiger Stellplatzanlagen und I-geschossigen Gebäuden. Mit dem Handwerkerhof am Offakamp wird die Ausnutzung in die Höhe verbessert, hierzu bestehen auch in anderen Bereichen Potenziale.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Es befinden sich überwiegend Hallen und großflächige Gebäude im Gebiet.
Geschossigkeit:	I-II

Gebietscharakter der Umgebung

Die östlich angrenzenden Bereiche bis zur Güterumgehungsbahn im Bezirk Nord sind ebenfalls gewerblich geprägt. Südlich schließt sich Wohnbebauung, überwiegend in Einfamilienhäusern, an. Westlich der Kollaustraße befinden sich weitere Gewerbebetriebe.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 15,52 ha

Privateigentum: 13,92 ha

FHH-Eigentum: 1,86 ha (Gewerbehof Offakamp)

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen	
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen	
Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	Industriegebiet	
Lokstedt 52 - Eppendorf 9 -Groß Borstel 11 (im Verfahren)	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 16 GE 5,7,9,11: GRZ 0,8 GFZ 1,6 GH 12	GE 2,3,4,6,8,10: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 18
Lokstedt 58	GE 1: GRZ 1,0 GFZ 2,4 GH 24 GE 3: GRZ 1,0 GFZ 2,4 GH 26	GE 2: GRZ 1,0 GFZ 2,4 GH 25 GE 4: GRZ 1,0 GFZ 2,4 GH 27

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Die Erschließungsqualität der unmittelbar am Offakamp und Nedderfeld liegenden Flächen ist gut, die rückwärtigen Bereiche sind über eine Stichstraße erschlossen. Die Straßen sind für Schwerlastverkehr geeignet.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über den Metrobus 5 sowie die Buslinie 281 an das Netz des ÖPNV angebunden. Mit dem Bus sind in 5-10 min. die U-Bahnstationen Hoheluftbrücke, Niendorf Markt, Hagenbecks Tierpark und Lattenkamp erreichbar.
Entfernungen	Flughafen 5,3 km; Autobahnanschluss 4,3 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	1,1 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Das Gebiet soll langfristig für eine gewerbliche Entwicklung gesichert werden. Durch den Senatsbebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Groß Borstel 11, der sich im Aufstellungsverfahren befindet, wird dieses Ziel umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet arrondiert.</p> <p>Mit dem Handwerkerhof am Offakamp wird ein wichtiges Projekt für die Weiterentwicklung des Standortes umgesetzt. Die freien Gewerbeeinheiten im Handwerkerhof sollen mit hoher Priorität vermarktet werden.</p> <p>Weitere Projekte für gestapeltes Handwerk und Gewerbe sollen bei Flächenverfügbarkeit am Standort geprüft und unterstützt werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort ist gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet und ist mit der Automeile am Nedderfeld für das Kfz-Gewerbe bekannt. Dieses Profil sollte weiter gestärkt werden. Mit dem Handwerkerhof am Offakamp wird der Standort zudem für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe attraktiver.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Stärkung der vorhandenen Gewerbebetriebe • Weiterentwicklung als spezialisierter Sonderstandort ‚Automeile‘ Nedderfeld und mit dem neuen Profil ‚Handwerkerhof‘ • Vermarktung der verfügbaren Flächen und der freien Gewerbeeinheiten im Handwerkerhof Offakamp

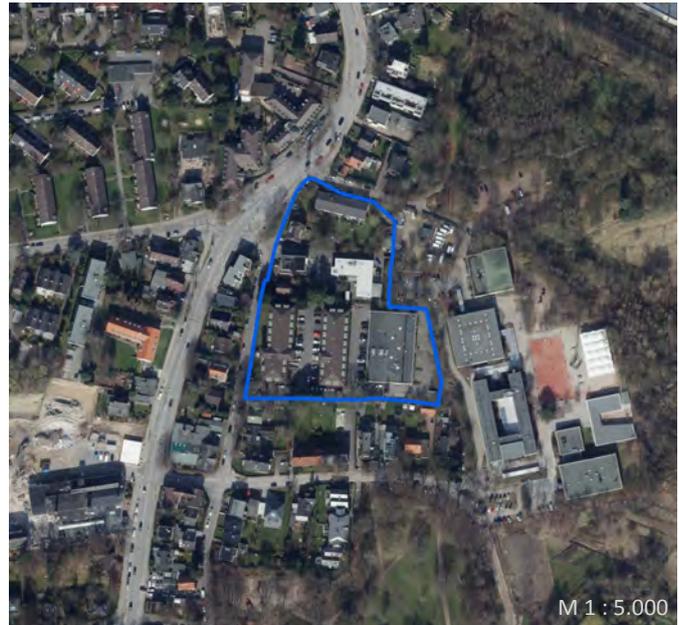
01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet am Rüttersberg ist durch eine Mischung aus Büro- und Wohnen geprägt. Im rückwertigen Bereich steht das Gebäude eines ehemaligen Wäschereibetriebes leer. Es befinden sich keine störenden Betriebe im Gebiet. Die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets sind mit II-III geschossiger Bebauung gut ausgenutzt und fügen sich gut in die Umgebung ein.

Gebietscharakter der Umgebung

Angrenzend an das Gebiet befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit I-III Geschossen. Im Osten befindet sich die Französische Schule Hamburg.



M 1 : 5.000

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	1,31 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 1,31 ha	verfügbar: 0,36 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Verdichteter Stadtraum
Lokstedt 4	GE: GRZ 0,5 GFZ 1,0 II

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

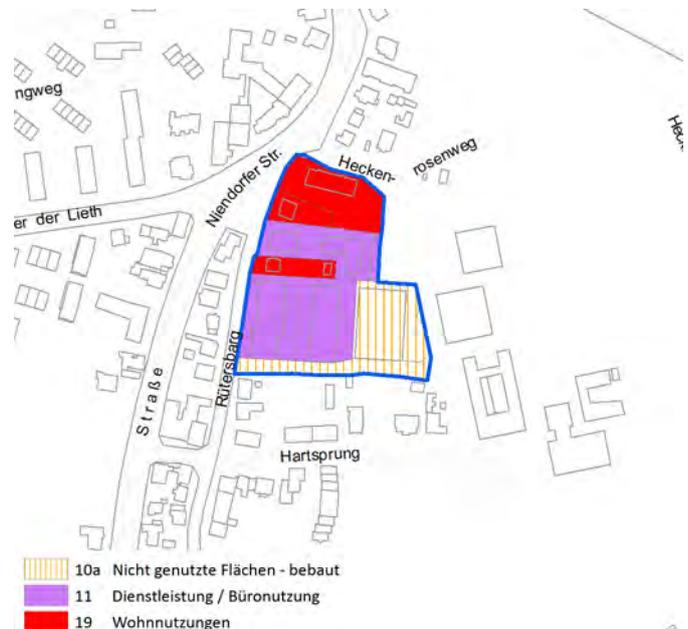
ÖPNV Haltestelle: Bus direkt am Gebiet

Autobahnanschluss: 4,6 km

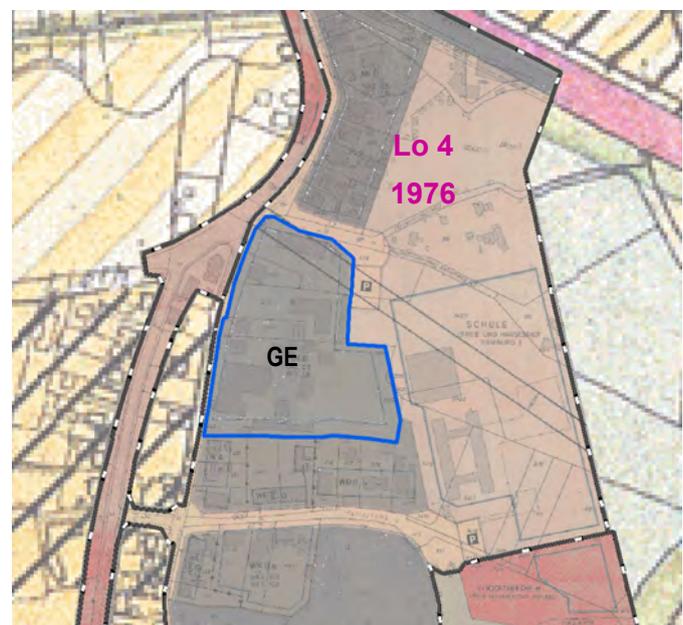
Flughafen: 6,2 km

05 Entwicklung

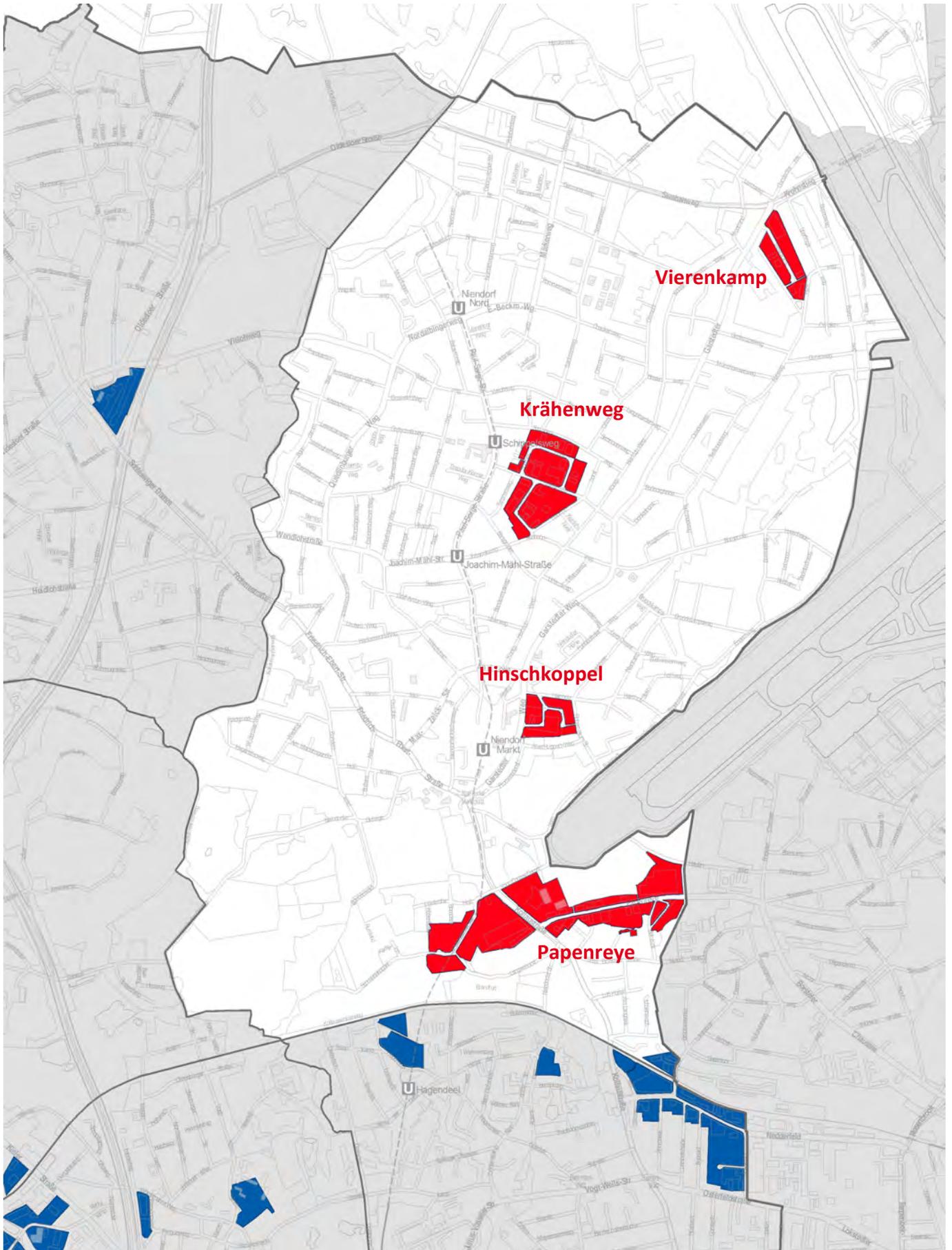
Das Gebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung nur für nicht störende Gewerbebetriebe geeignet. Der vorhandene Leerstand besteht erst seit kurzem. Mit dem Standort können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert werden. Der Standort soll deshalb erhalten bleiben und der Leerstand wieder gewerblich vermietet werden.



10a Nicht genutzte Flächen - bebaut
11 Dienstleistung / Büronutzung
19 Wohnnutzungen



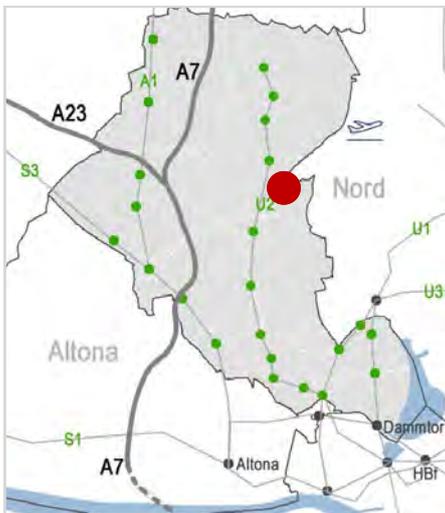
Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte in Niendorf



Karte 6: Übersicht der Gewerbestandorte in Niendorf



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Papenreye befindet sich im Süden des Stadtteils Niendorf, südlich der Landebahn des Flughafens. Das Gebiet liegt in der Fluglärmschutzzone.

Anteil der Nutzung nach Fläche

28,6 %	GE / GI typische Nutzung
61,2 %	GE / GI untypische Nutzung
1,2 %	Keine Nutzung (bebaut)
9,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

1,3 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
4,5 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

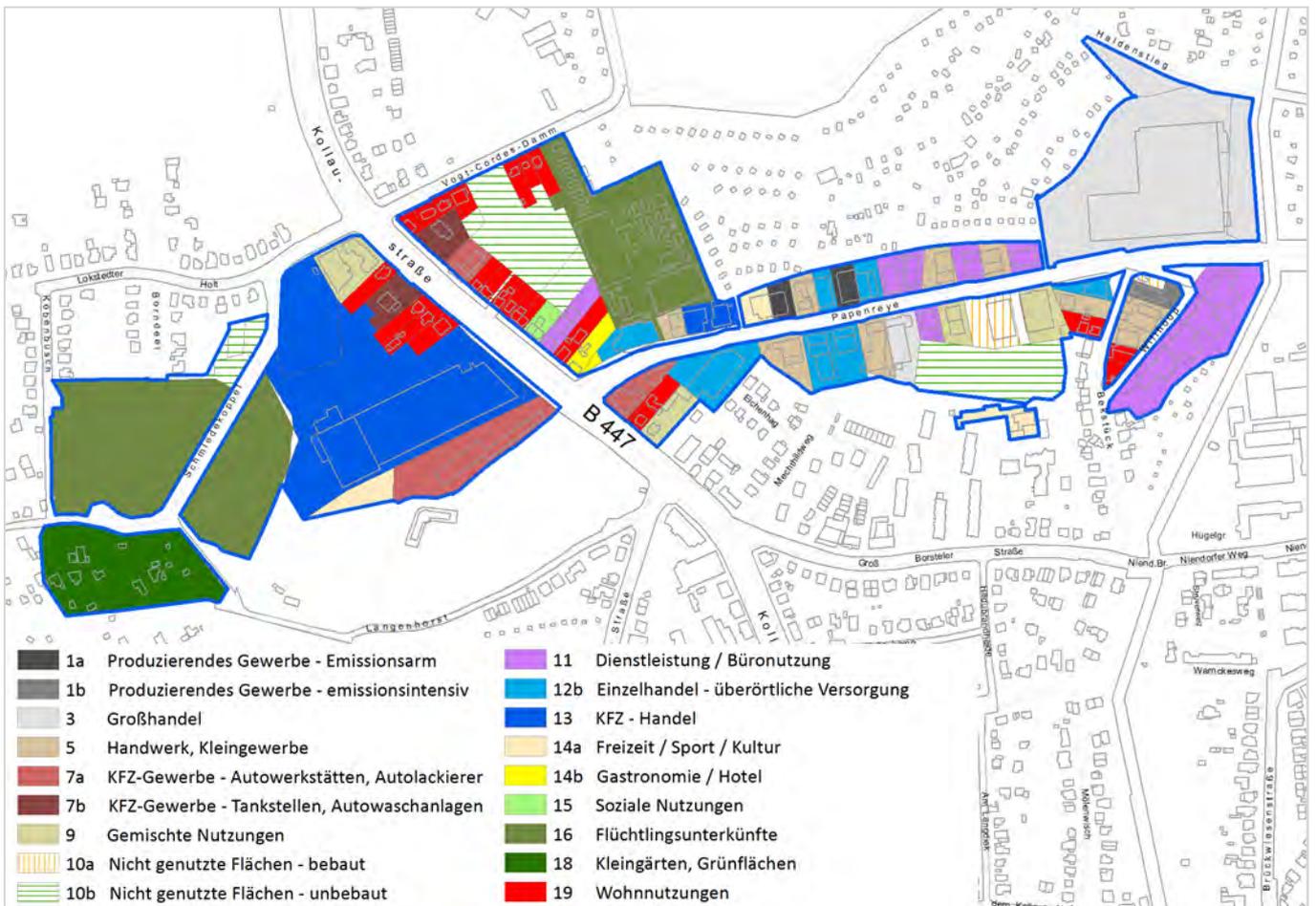
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

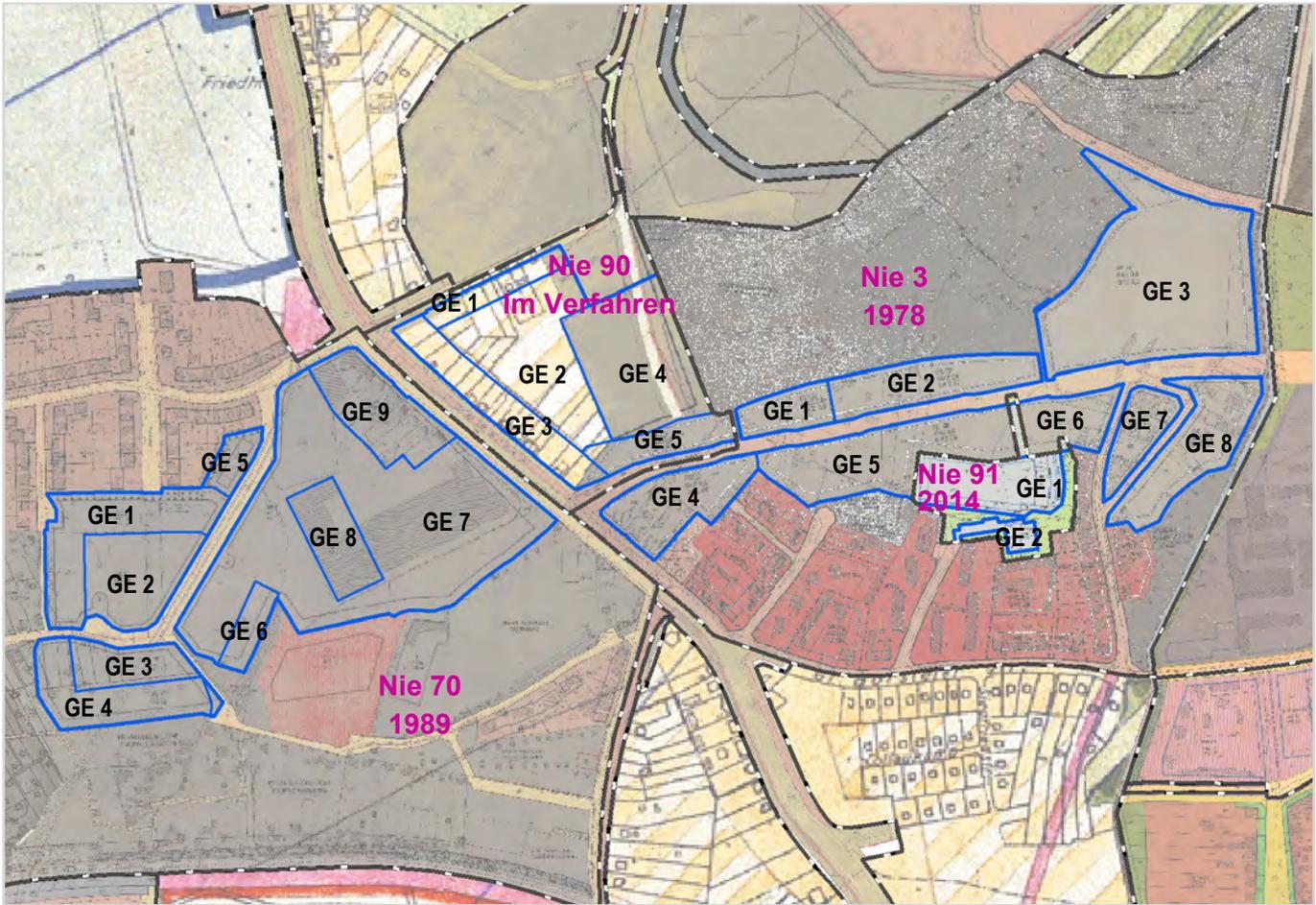


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Einen großen Flächenanteil an dem Gewerbebestandort haben die Nutzungen Kfz-Handel und Großhandel, die jeweils durch einen Betrieb (zur dominierenden Nutzung werden. Zudem befinden sich derzeit drei Standorte für die Flüchtlingsunterbringung innerhalb dieses Gewerbebestandes.
Gebietscharakter:	Das Gebiet ist durch eine Mischung aus kleinen Betrieben unterschiedlicher Branchen und großen Unternehmen geprägt. Die vorhandenen Nutzungen sind überwiegend im Gewerbegebiet regelhaft zulässig.
Flächenausnutzung:	Die Flächen sind unterschiedlich gut ausgenutzt. Neben Brachflächen bestehen auch Potenziale im Bereich großer Stellplatzanlagen oder I-geschossiger Baukörper. Die Flächen der temporären Flüchtlingsunterkünfte stehen langfristig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Die Baukörper sind größer als im Umfeld, teilweise handelt es sich um großflächige Hallenstrukturen.
Geschossigkeit:	bis VI, durchschnittlich II-III, Schmiedekoppel: insgesamt niedrig

Gebietscharakter der Umgebung

Angrenzend an den Bereich Schmiedekoppel sowie nördlich des Gewerbegebiets an der Papenreye befinden sich Einfamilienhäuser und Kleingärten sowie Grünflächen und verschiedene Sportanlagen. Südlich des Gewerbegebiets Papenreye befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 27,8 ha

Privateigentum: 25,5 ha

FHH-Eigentum: 2,3 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen	
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen	
Niendorf 70	GE 1,4,6: GRZ 0,6 GFZ 0,8 I GE 5: I g GE 9: GRZ 0,6 GFZ 0,8 II	GE 2,3,7 GRZ 0,6 GFZ 1,2 II GE 8: GRZ 0,6 GFZ 1,2 III
Niendorf 90 (im Verfahren)	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 20 GE 3: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 16-23	GE 2,5: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 21 GE 4: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 19
Niendorf 3	GE 1,4: GRZ 0,6 GFZ 0,6 zwingend I GE 3: GRZ 0,8 GFZ 2,2 IV GE 7,8: GRZ 0,5 GFZ 1,2 III	GE 2: GRZ 0,6 GFZ 1,2 III GE 5,6: GRZ 0,6 GFZ 1,5 III
Niendorf 91	GE 1: GRZ 0,6 GF 17.000 m ² GH 23	GE 2: GRZ 0,5 GH 15

04 Infrastruktur

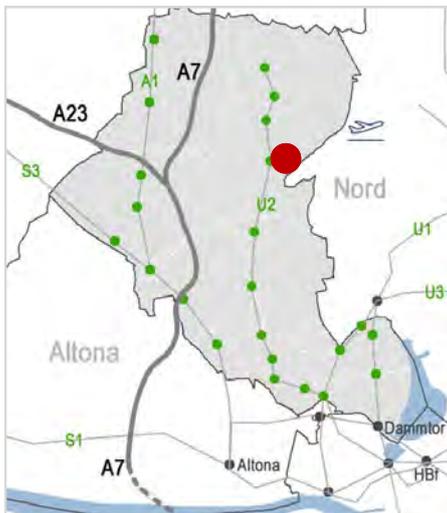
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet liegt direkt an der Kollaustraße, auch die Gewerbeflächen entlang der Papenreye und der Schmiedekoppel liegen an sehr gut ausgebauten Straßen. Die Erschließung der rückwertigen Grundstücke wird über die B-Pläne Niendorf 90 und 91 ermöglicht. Im Bereich des B-Planes Niendorf 90 wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über den Metrobus 5 und 23 sowie die Buslinie 391 an das Netz des ÖPNV angebunden. Die U-Bahnstation Niendorf Markt ist mit dem Bus in 5 min. erreichbar.
Entfernungen	Flughafen 6 km ; Autobahnanschluss 3,3 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen: verfügbare private Flächen:	2,0 ha (temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt) 6,4 ha (davon 3,6 ha temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt)
Entwicklungsstrategie:	Der Gewerbestandort Papenreye liegt komplett im Lärmschutzbereich des Flughafens und ist auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Der Standort soll zukünftig gestärkt und weiterentwickelt werden. Zunächst sollen nach Abgang der Unterkunftsstandorte die Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus besteht Entwicklungspotential im Bereich der Kleingärten an der Schmiedekoppel. Ziel ist es daher, zunächst die planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen zu entwickeln.
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Teilweise schwierige Erschließungssituation und Eigentumsstrukturen in den Bereichen der B-Pläne Niendorf 90 und 91. Einschränkungen durch angrenzende Wohnbebauung.
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort ist aufgrund seiner Lage und Anbindung gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die Fremdnutzungen im Gebiet sollten langfristig reduziert werden, damit dem Gewerbe mehr Platz und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der Standort soll gestärkt und weiterentwickelt werden.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Langfristige Sicherung und Erhalt der gewerblichen Nutzungen • Weiterentwicklung und Stärkung des Standortes durch Reduzierung der Fremdnutzungen • Vermarktung und Entwicklung der verfügbaren Flächen



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Hinschkoppel befindet sich im Stadtteil Niendorf zwischen dem Zentrum am Tibarg und der Landebahn des Flughafens. Das Gebiet liegt in der Fluglärmschutzzone.

Anteil der Nutzung nach Fläche

0,0 %	GE / GI typische Nutzung
60,1 %	GE / GI untypische Nutzung
0,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
39,9 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
0,0 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

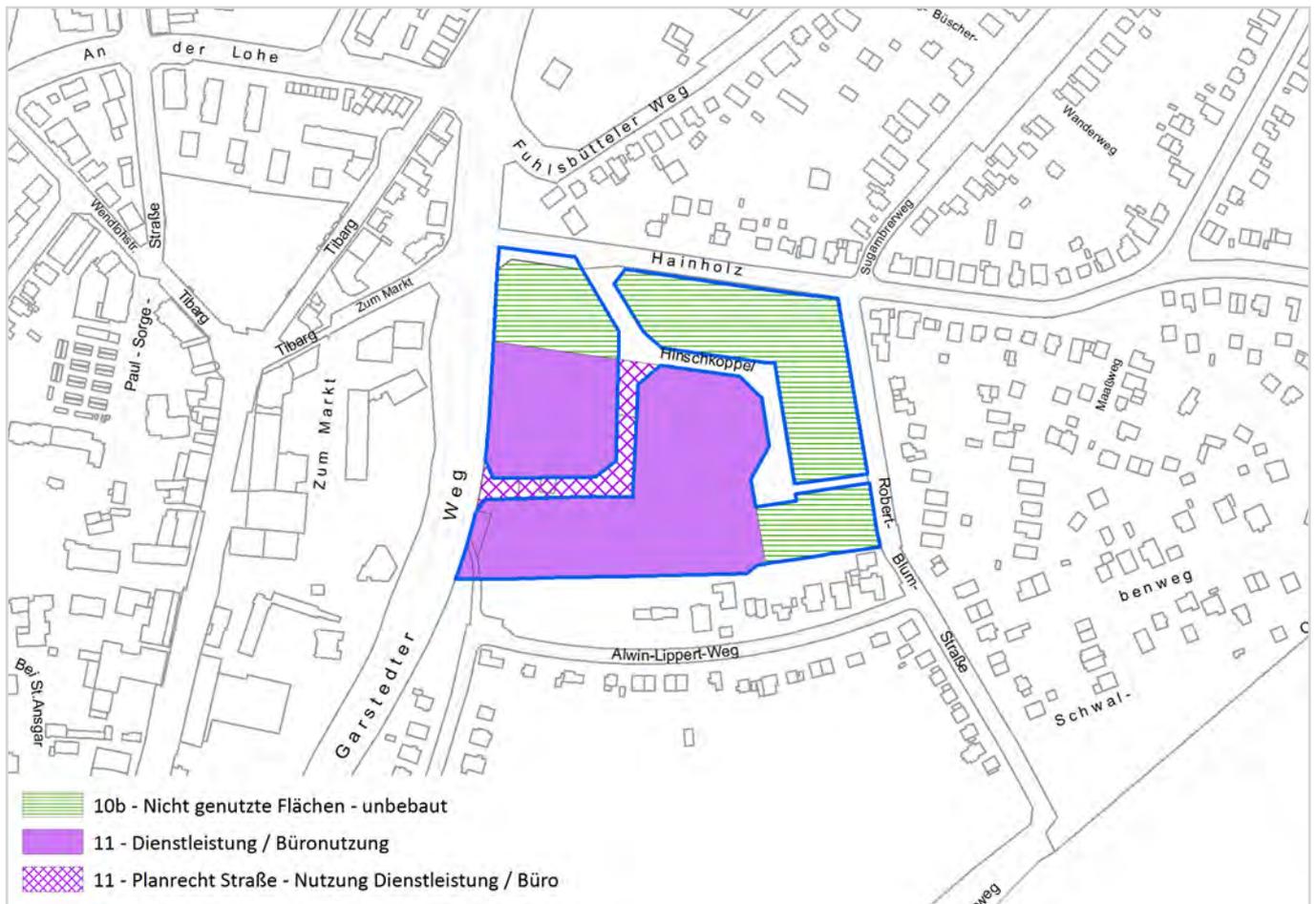
gesamtstädtisch

bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW

Bezirk

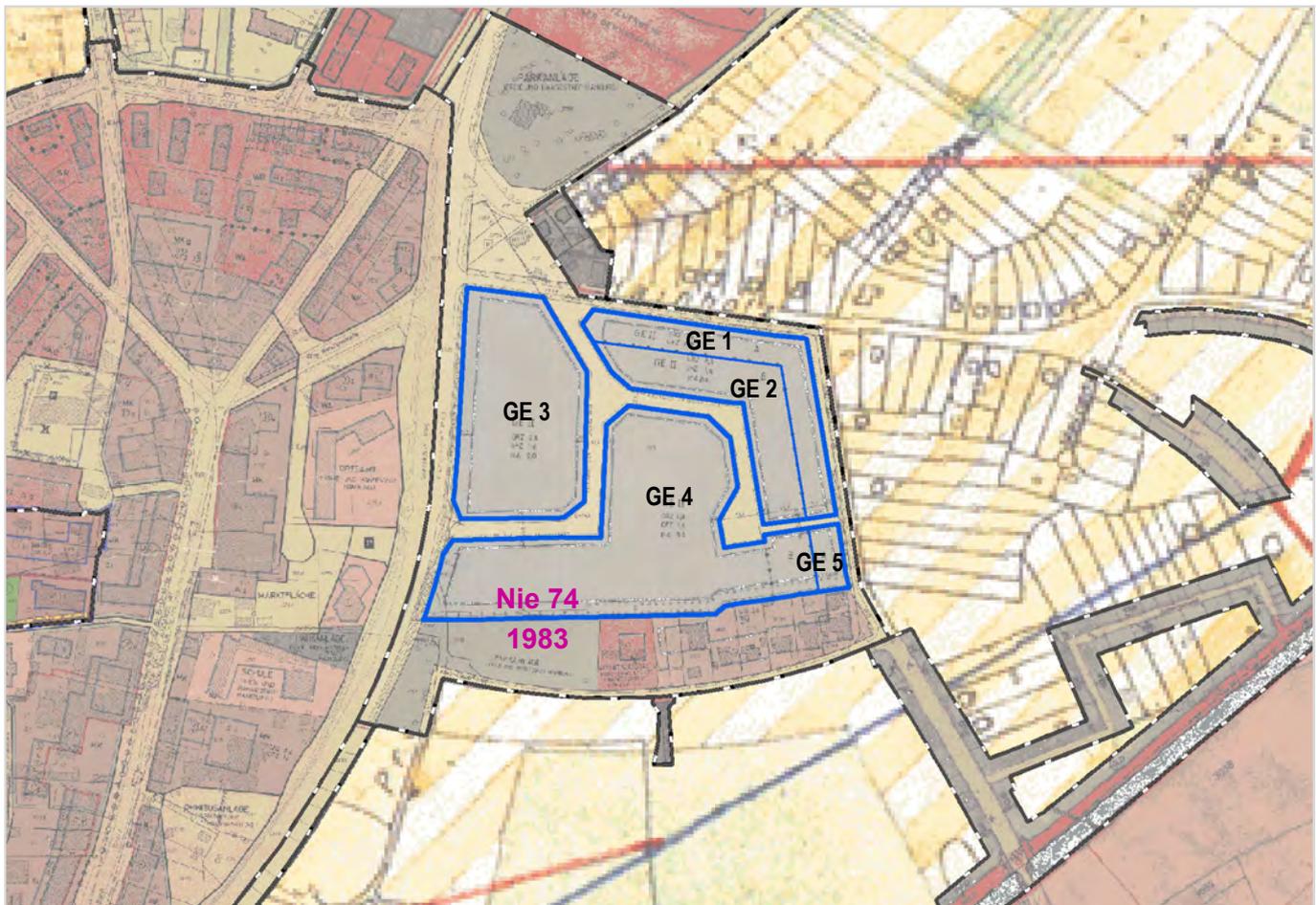


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Zentral-Lager und Büro eines Modehändlers sowie untergeordnet ein Outletstore, Brachfläche
Gebietscharakter:	Die vorhandene Bebauung ist gewerbegebietstypisch und die Nutzungen grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig.
Flächenausnutzung:	Etwa die Hälfte der Flächen liegt brach, sodass hier noch Entwicklungspotentiale bestehen. Die Flächenausnutzung der bebauten Bereiche ist im Vergleich zur umgebenden Baustruktur hoch.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Im Gewerbegebiet befindet sich ein mehrgeschossiges Hallengebäude, das als Solitär im Raum steht.
Geschossigkeit:	II - III

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gewerbestandort liegt im Siedlungszusammenhang. Das Umfeld ist kleinteiliger strukturiert als der Gewerbestandort selbst. Im Norden, Osten und Süden schließt kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung an. Westlich des Gewerbegebietes liegt das Zentrum am Tibarg.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 4,75 ha

Privateigentum: 4,75 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan

Gewerbliche Bauflächen

Landschaftsprogramm

Gewerbe / Industrie und Hafen

Niendorf 74

GE 1: GRZ 0,4 GFZ 0,8 II

GE 2-5: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II HA 8,0

04 Infrastruktur

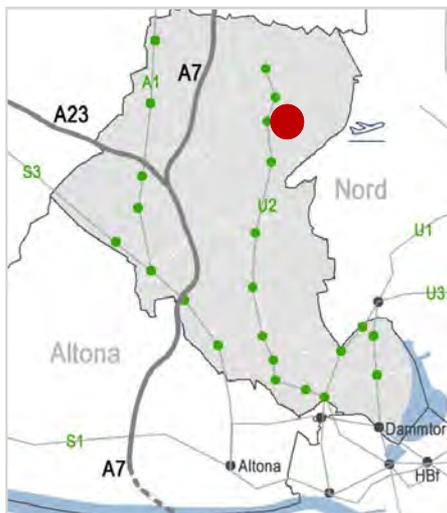
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar an einer gut ausgebauten Straße, die auch für Schwerlastverkehr geeignet ist.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet liegt nur 500 m von der U-Bahnhaltestelle Niendorf Markt entfernt und ist damit gut mit dem ÖPNV erschlossen.
Entfernungen	Flughafen 7 km; Autobahnanschluss 3 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	1,9 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Das unmittelbare und auch das weitere Umfeld des Gewerbebestandes sind maßgeblich durch Wohnen geprägt. Das Gebiet liegt jedoch im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Hamburg und ist somit für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Das Gebiet soll daher auch in Zukunft gewerblichen Nutzern zur Verfügung stehen.</p> <p>Bei der Ansiedlung von Betrieben sind die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen zu berücksichtigen, um auch zukünftig Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist am Standort nur immissionsarmes Gewerbe zulässig.
Zusammenfassende Bewertung:	Durch die angrenzende Wohnbebauung eignet sich das Gewerbegebiet Hinschkoppel nicht für die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe. Für eine Erweiterung der vorhandenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist der Standort daher sehr gut geeignet. Auch für andere Gewerbebetriebe mit vielen Mitarbeitern, die auf eine gute Anbindung an den ÖPNV angewiesen sind, handelt es sich um einen attraktiven Standort.
Geplante Maßnahmen:	Vermarktungsbemühungen intensivieren, ggf. Eigentümer unterstützen.



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Krähenweg befindet sich zentral im Stadtteil Niendorf. Das Gebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

Anteil der Nutzung nach Fläche

52,6 %	GE / GI typische Nutzung
39,7 %	GE / GI untypische Nutzung
2,1 %	Keine Nutzung (bebaut)
5,6 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

5,6 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
3,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
18,0 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

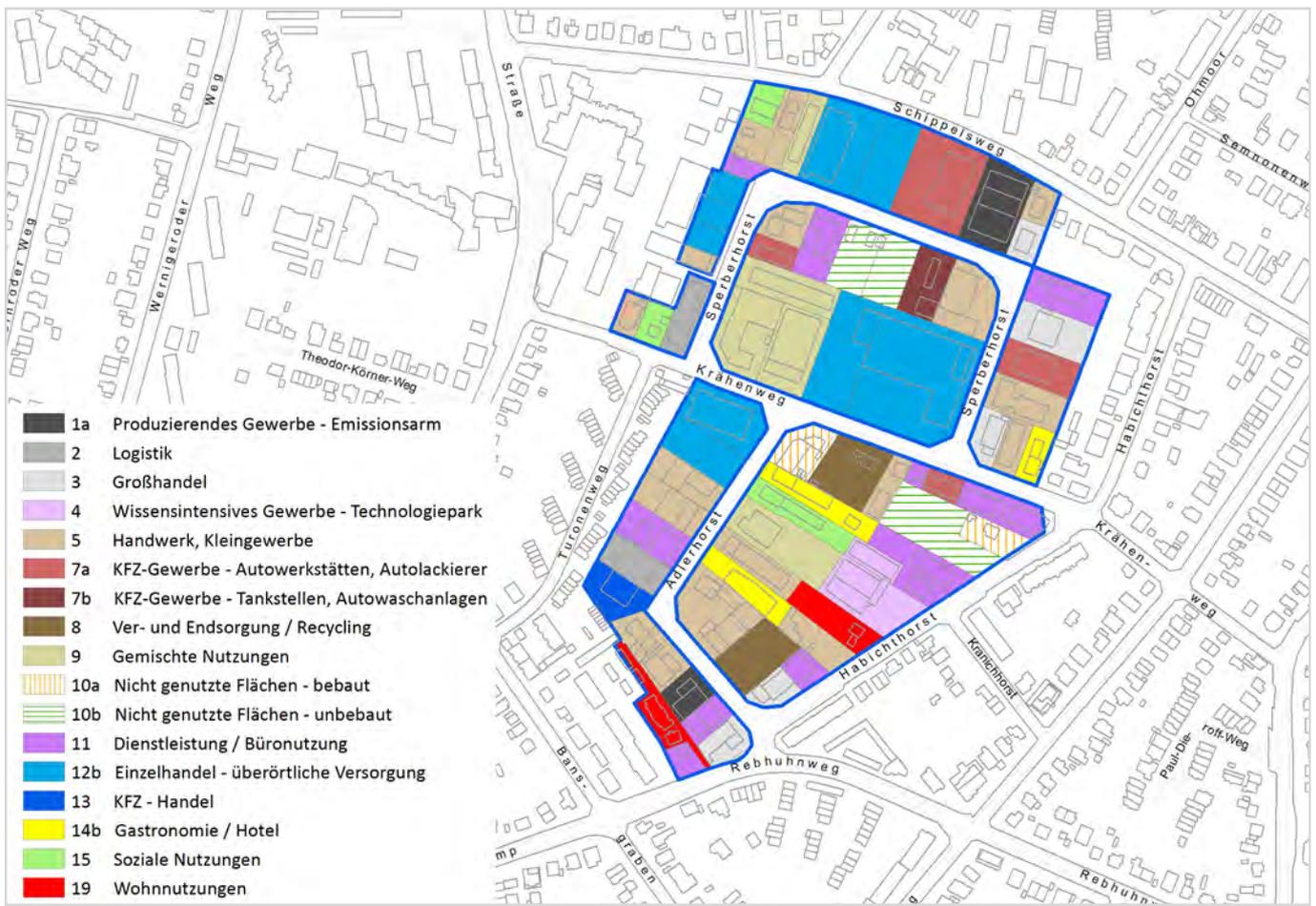
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

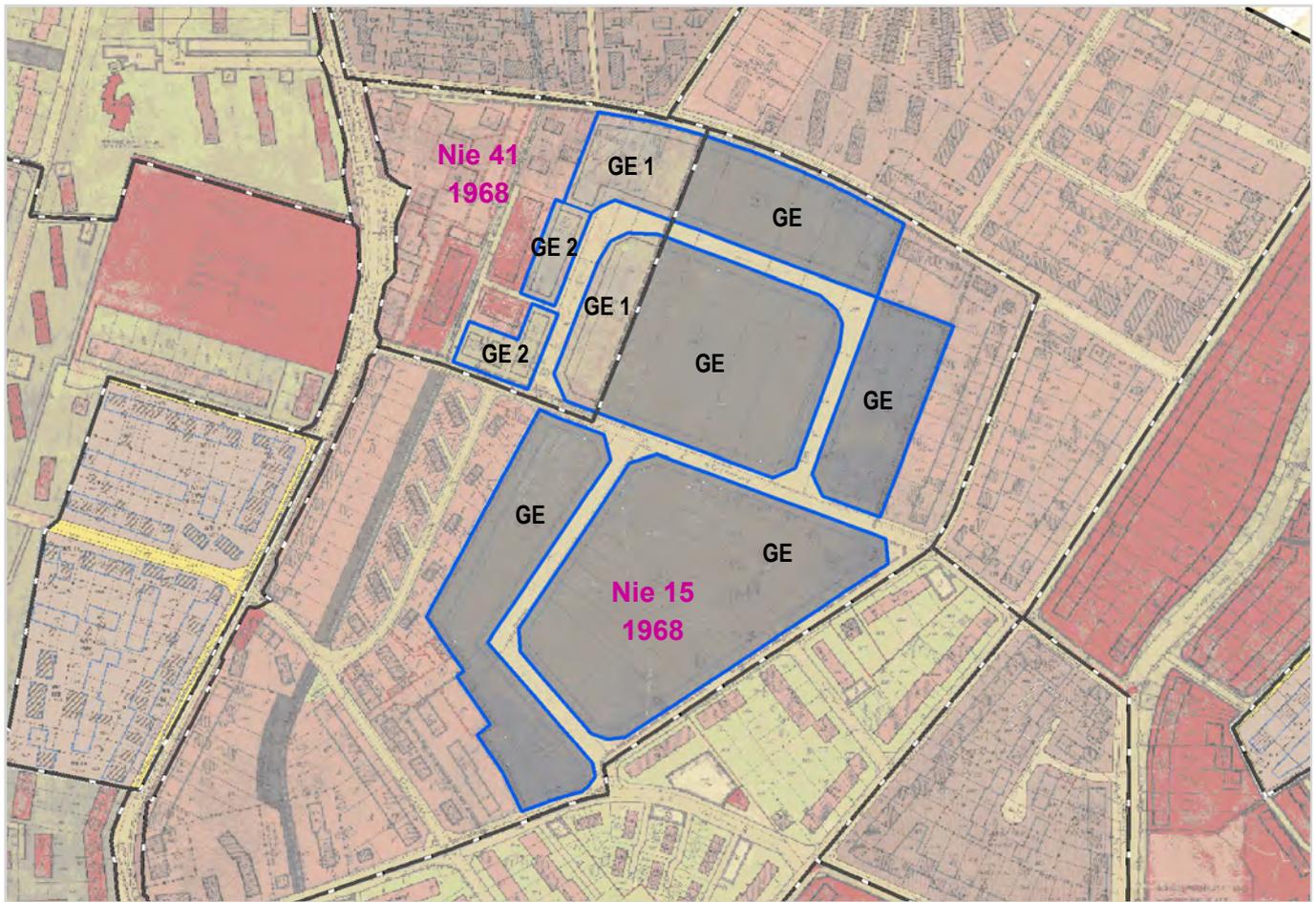


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Überwiegend Handwerksbetriebe, Kleingewerbe und Büros sowie ein hoher Anteil Einzelhandelsflächen (19,5 % Flächenanteil)
Gebietscharakter:	Der Standort hat trotz des hohen Anteils an Einzelhandelsnutzungen insgesamt den Charakter eines Gewerbegebiets.
Flächenausnutzung:	Es gibt nur wenige Brachflächen im Gebiet. Potenziale bestehen jedoch in der Nachverdichtung. Die GRZ wird auf vielen Grundstücken nicht ausgeschöpft und insbesondere die Einzelhandelsflächen verfügen über große Stellplatzflächen.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Die Strukturierung / Parzellierung des Gebiets ist für eine gewerbliche Nutzung relativ kleinteilig. Dennoch entspricht sie den Anforderungen eines Gewerbegebietes. Es ist eine Mischung aus mehrgeschossigen Bürogebäuden und Hallenstrukturen vorhanden.
Geschossigkeit:	I-III, vereinzelt IV

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gewerbestandort liegt im Siedlungszusammenhang. Das Umfeld des Gebiets wird maßgeblich durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt. Nordwestlich schließen sich Wohngebäude mit bis zu VIII-Vollgeschossen an das Gewerbegebiet an.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **12,84 ha**

Privateigentum: 12,84 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

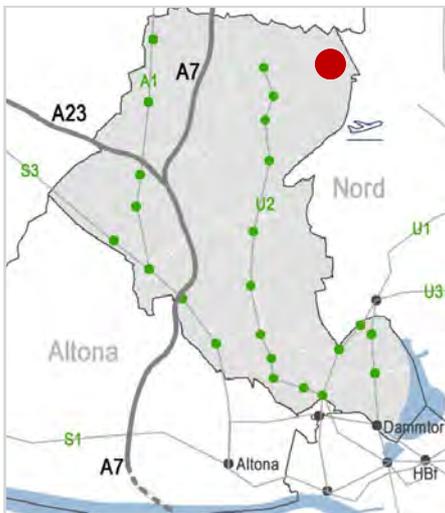
03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen	
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen	
Niendorf 15 (Änderung: 1991)	GE: GRZ 0,8 GFZ 1,2 II o	
Niendorf 41 (Änderung: 1991)	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 1,2 II o	GE 2: GFZ 0,8 Zwingend I g

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Die im Gebiet befindlichen Straßen sind gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet. Die Zufahrt erfolgt allerdings über Bereiche, die maßgeblich durch Wohnen geprägt sind.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet liegt nur ca. 300 m von der U-Bahnhaltestelle Schipelpsweg entfernt und ist damit gut mit dem ÖPNV erschlossen.
Entfernungen	Flughafen 7,5 km; Autobahnanschluss 3 km
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	Keine
verfügbare private Flächen:	0,78 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Umgeben von Wohnnutzung ist der Standort überwiegend gewerblich geprägt. Ziel ist es diese wohnortnahen Arbeitsplätze zu erhalten.</p> <p>Neben den Entwicklungspotenzialen auf den brachliegenden Flächen am Sperberhorst und am Habichthorst bestehen weitere Potenziale durch Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen. Planungsrechtlich sind überwiegend eine GRZ von 0,8 und eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. Insbesondere die GRZ wird in vielen Bereichen nicht ausgeschöpft.</p> <p>Der Standort ist neben klassischen gewerblichen Nutzungen auch für kundenorientierte Dienstleistungen, Arztpraxen etc. geeignet. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sollen langfristig verlagert werden und die Flächen auch für innovative Nutzungskonzepte weiterentwickelt werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Aufgrund der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe unterliegen einige Flächen einer Spekulation auf eine Einzelhandelsnutzung, die jedoch planungsrechtlich unzulässig ist. Zudem ist aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung der Immissionsgrad der Betriebe begrenzt. Dies kann zu Vermarktungshemmnissen führen.
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort am Krähenweg ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier gibt es neben Einzelhandelsnutzungen, Büro und Dienstleistungen auch einen hohen Anteil Kleingewerbe und Handwerksbetriebe. Die klassische gewerbliche Nutzung soll weiter gestärkt werden.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, da Teile des Gewerbegebiets ein Entwicklungspotenzial bergen • Langfristige Reduzierung der Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment • Entwicklung untergenutzter Bereiche mit gestapelten gewerblichen Nutzungen und innovativen Nutzungskonzepten



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Vierenkamp befindet sich im Nordosten des Stadtteils Niendorf nahe der hamburgischen Landesgrenze und der Landebahn des Flughafens Fuhlsbüttel. Das Gewerbegebiet liegt in der Fluglärmschutzzone.

Anteil der Nutzung nach Fläche

81,7 %	GE / GI typische Nutzung
0,0 %	GE / GI untypische Nutzung
0,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
18,3 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

26,24 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
22,69 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
32,80 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

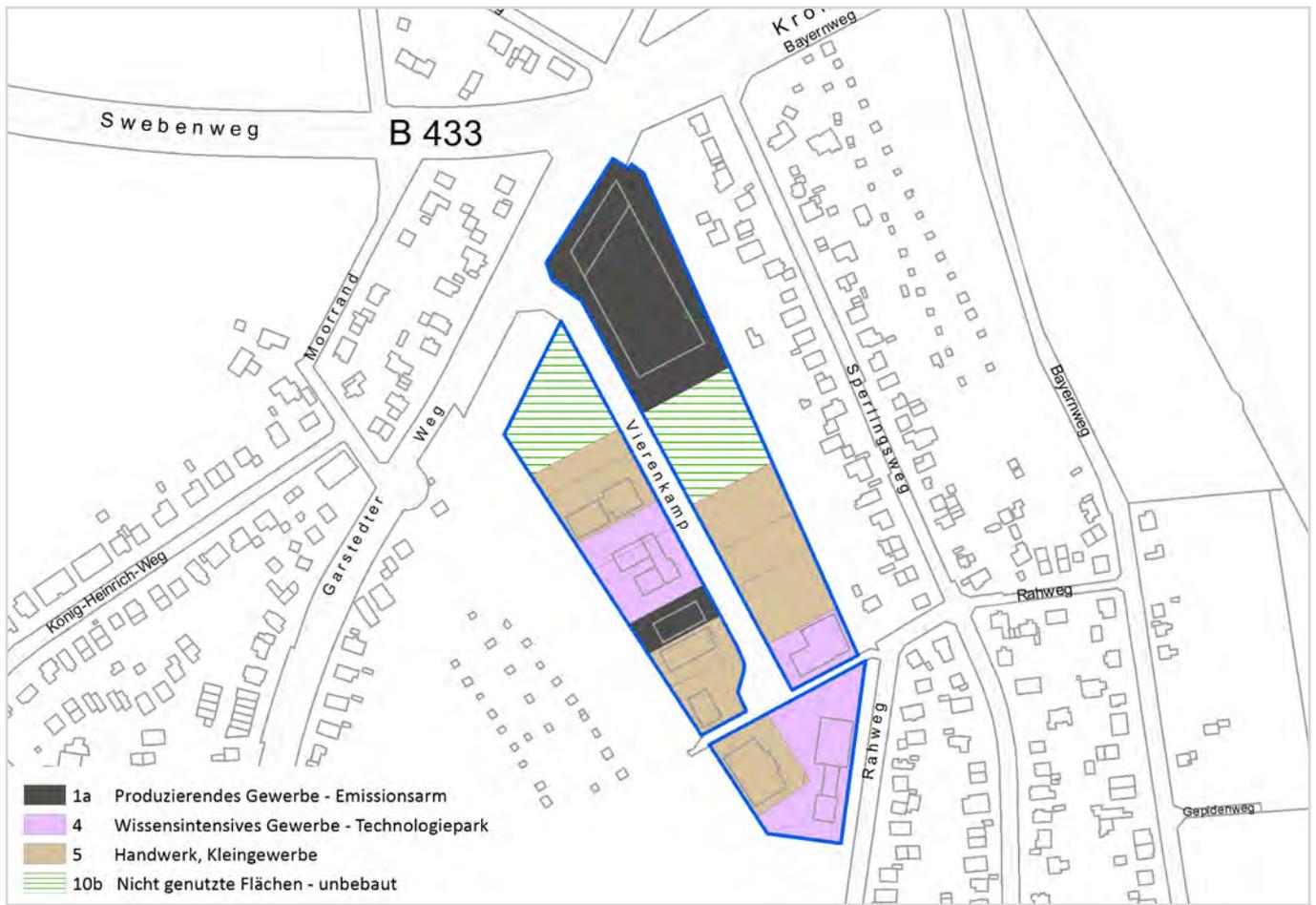
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



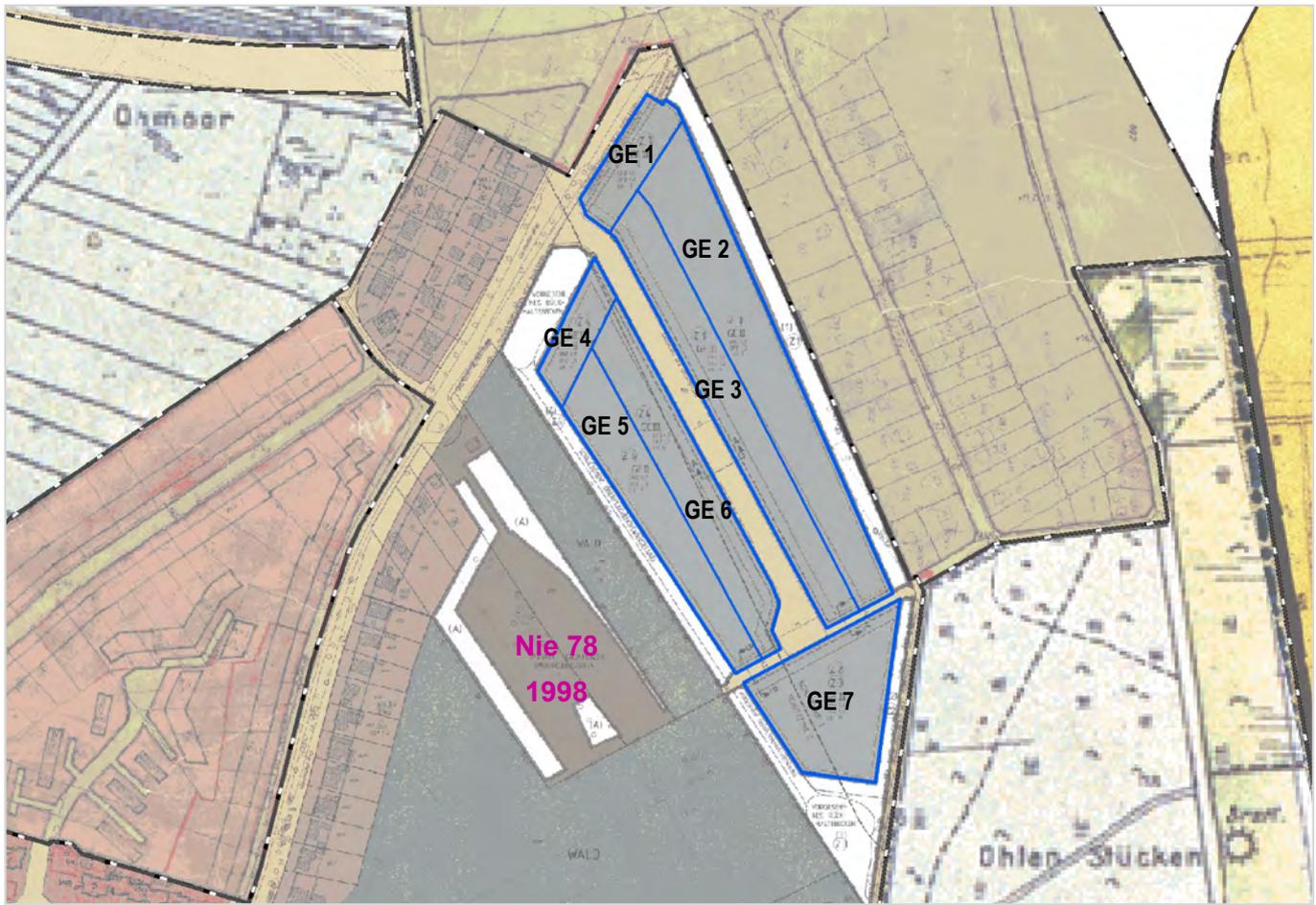
Bezirk



Gebietscharakter des Standortes	
Nutzung:	klassische Gewerbegebietsnutzungen mit Hallen, Büros; Luftfahrt-Cluster
Gebietscharakter:	Es handelt sich um ein klassisches Gewerbegebiet. Alle vorhandenen Nutzungen sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die Gebäude sind relativ neu und die Außenflächen der Betriebe gepflegt, wodurch das Gebiet einen attraktiven Charakter hat.
Flächenausnutzung:	Die Bebauungsdichte innerhalb des Gebiets ist im Vergleich zum Umfeld hoch (flächige Bebauung, II-III Geschosse statt I). Es gibt noch einige Brachflächen, die sich in der Vermarktung befinden.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Die Strukturen innerhalb des Gebiets sind großflächiger als jene des unmittelbaren Umfelds. Es befinden sich überwiegend mehrgeschossige Bürogebäude und Hallen im Gebiet.
Geschossigkeit:	II-III

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gewerbestandort liegt am nördlichen Rand des Hamburger Siedlungsgebietes. Das Umfeld des Gebiets ist durch Einfamilienhäuser, Wiesen und Waldflächen geprägt. Östlich zwischen der Landebahn des Flughafens und dem Gewerbegebiet befinden sich Einfamilienhäuser. Südlich des Gewerbegebiets schließt sich eine im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche an. Nördlich und westlich befinden sich einige Einfamilienhäuser sowie der Landschaftsraum des LSG Ohmoor.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **4,79 ha**

Privateigentum: 3,92 ha

FHH-Eigentum: 0,87 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen

Landschaftsprogramm Gewerbe / Industrie und Hafen

Niendorf 78
 GE 1,4: GRZ 0,7 GFZ 1,2 III g GH 12 GE 2,5: GRZ 0,7 GFZ 1,2 II GH 7
 GE 3,6: GRZ 0,7 GFZ 1,2 III GH 12 GE 7: GRZ 0,5 GFZ 1,0 II GH 7

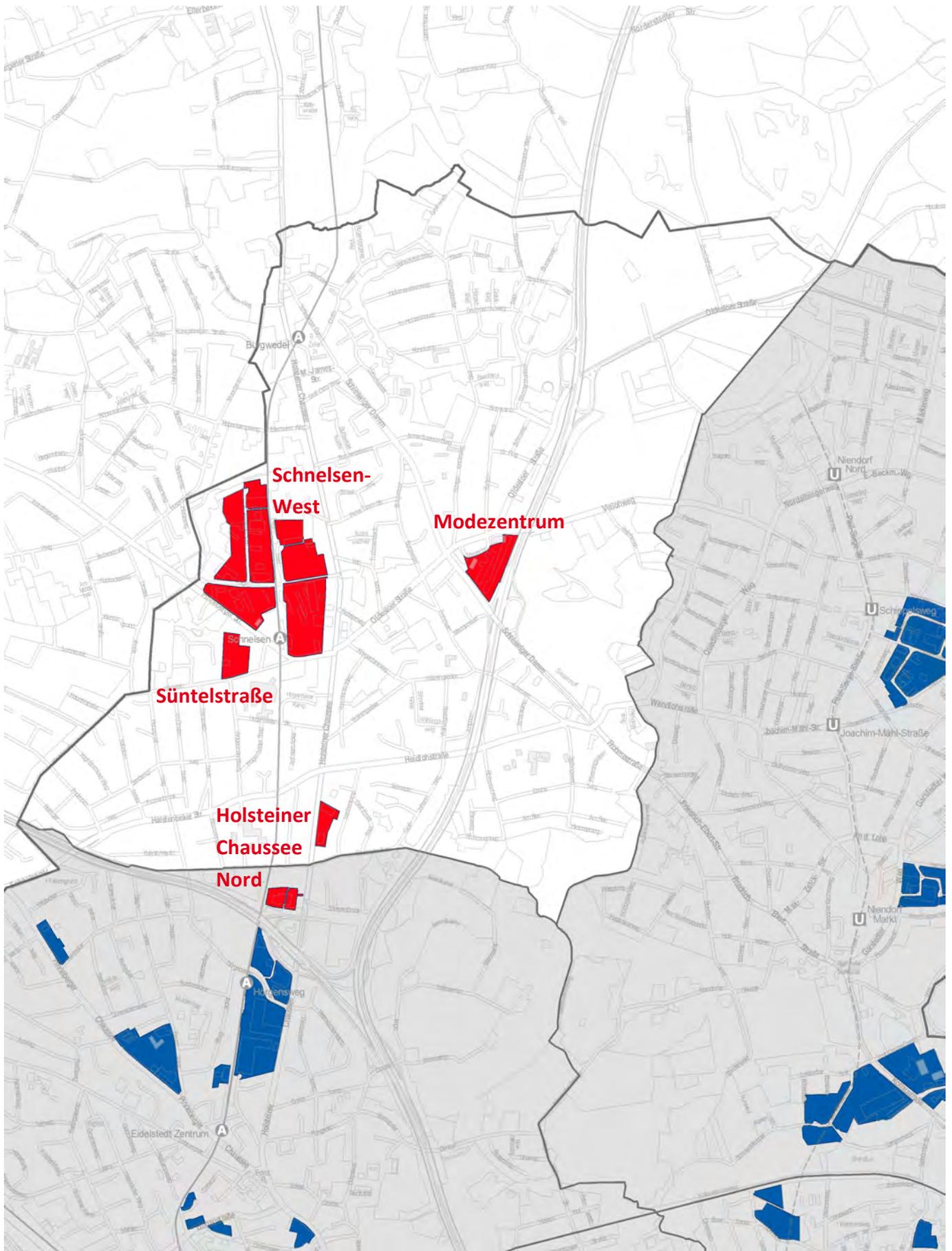
04 Infrastruktur

Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar am Ring 3 und auch der Vierenkamp zur inneren Erschließung des Gebiets ist gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über den Metrobus 24 sowie die Buslinie 191 an das Netz des ÖPNV angebunden. Mit dem Bus sind in 5-10 min. die U-Bahnstationen Niendorf Nord, Langenhorn Markt und Niendorf Markt erreichbar.
Entfernungen	Flughafen 5,7 km ; Autobahnanschluss 3,4 km

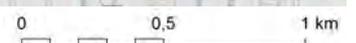
05 Entwicklung

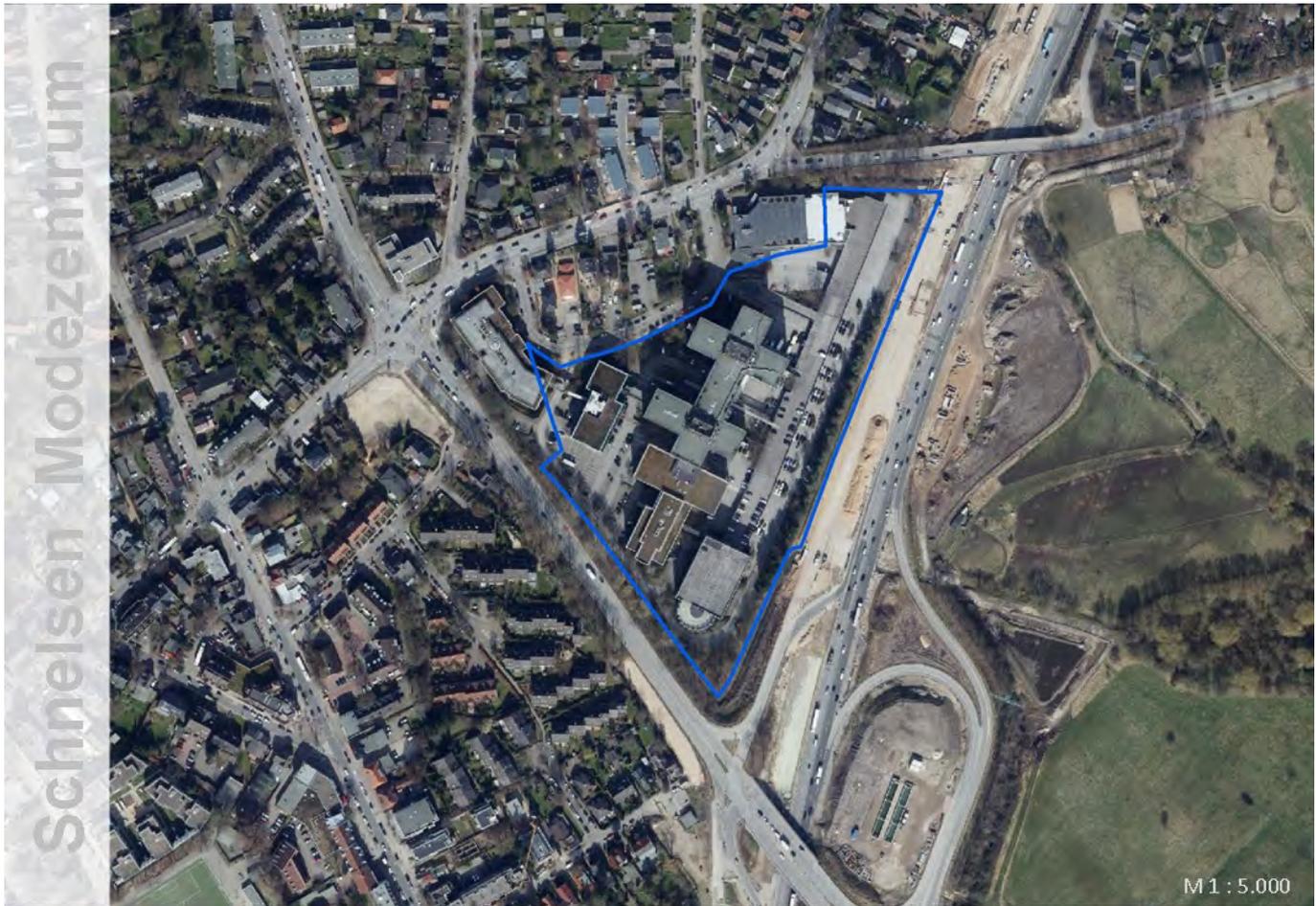
verfügbare städtische Flächen:	0,87 ha
verfügbare private Flächen:	0 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens, wodurch es für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist. Der Standort soll deshalb langfristig für eine gewerbliche Nutzung gesichert und weiterentwickelt werden.</p> <p>Viele der Flächen wurden in den letzten Jahren durch die Stadt vermarktet, sodass jetzt nur noch 0,87 ha Fläche für weitere Betriebe zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine Erweiterung des Gewerbegebiets soll deshalb geprüft werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort ist aufgrund seiner guten Anbindung an den Flughafen und die Autobahn gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um klassische Gewerbebetriebe. Die Nachfrage nach Flächen in diesem Bereich besteht weiterhin, weshalb eine Erweiterung des Gebiets geprüft werden soll.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • langfristiger Erhalt für gewerbliche Nutzungen • Vermarktung der verfügbaren Flächen • Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets

Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte in Schnelsen

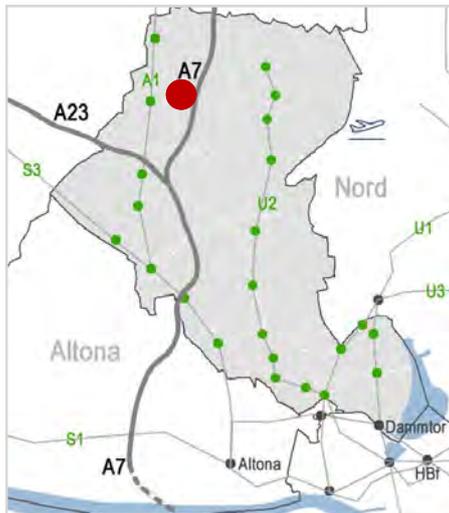


Karte 7: Übersicht der Gewerbestandorte in Schnelsen





01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Modezentrum liegt zentral im Stadtteil Schnelsen unmittelbar an der Autobahnauffahrt Hamburg Schnelsen.

Anteil der Nutzung nach Fläche

92,4 %	GE / GI typische Nutzung
7,6 %	GE / GI untypische Nutzung
0,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
0,0 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes

gesamtstädtisch

bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch

HIW

Bezirk

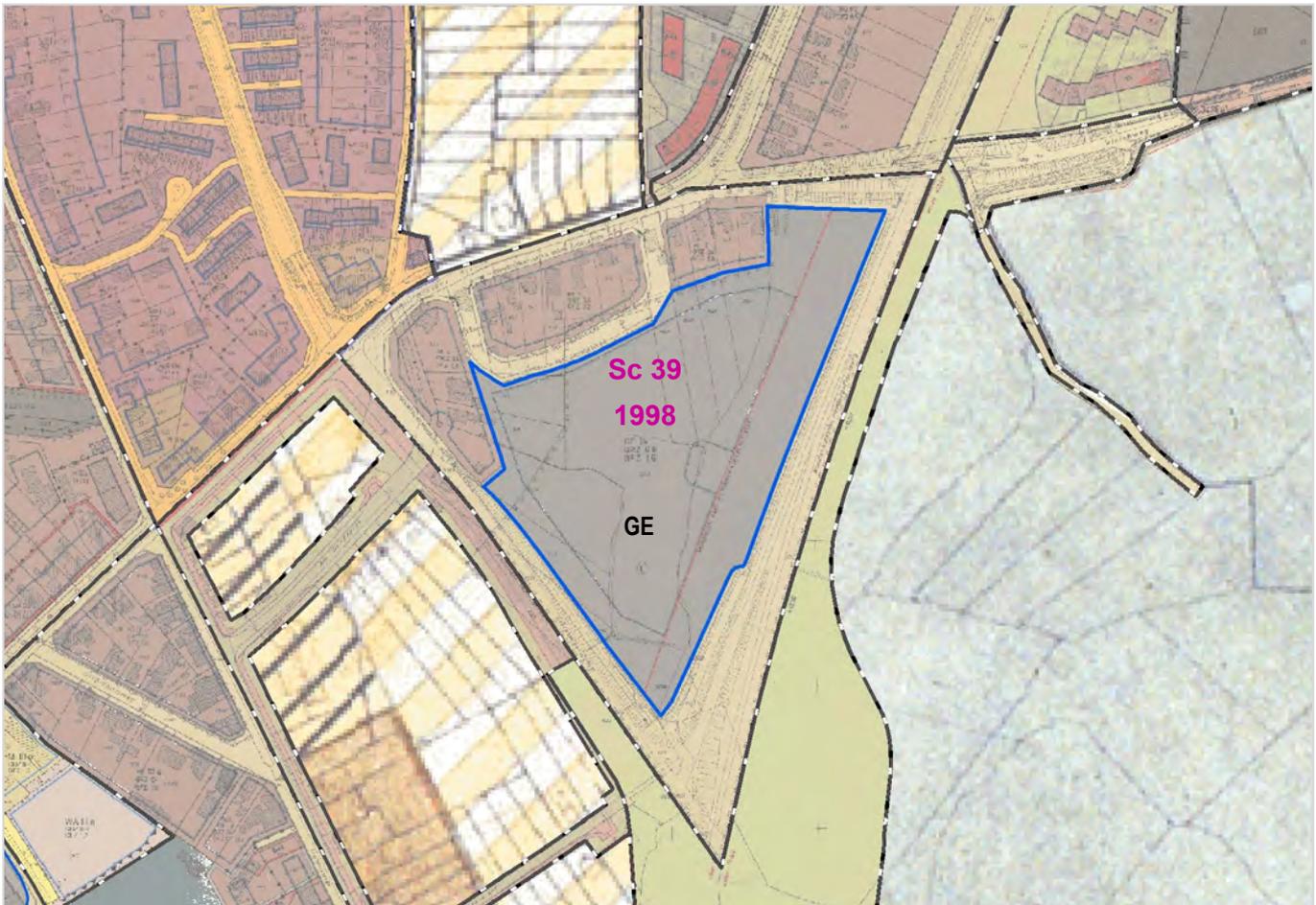


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Mode- Centrum Hamburg (Verkaufsflächen und Showrooms von Großhändlern, Importeuren und Modeagenturen für das Fachpublikum) sowie die MesseHalle Hamburg-Schnelsen.
Gebietscharakter:	Das Gebiet ist geprägt durch einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex sowie Einzelbaukörper, die meist über Brücken miteinander verbunden sind. Die Strukturierung/ Parzellierung ist im Vergleich zum Umfeld großflächiger.
Flächenausnutzung:	Das Gebiet ist baulich sehr intensiv genutzt. Es sind keine Brachflächen vorhanden.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Die teilweise sehr hohen Gebäude unterschiedlichen Baualters stellen sich hinsichtlich Grundfläche, Höhe und Nutzung als Solitäre im Umfeld dar. Der Gewerbestandort ist auch von weitem gut wahrnehmbar.
Geschossigkeit:	I - X

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gewerbestandort liegt im Siedlungszusammenhang. Die gewerbliche Nutzung erstreckt sich über das festgesetzte Gewerbegebiet hinaus in die angrenzenden Mischgebiete. Das Umfeld des Gebiets ist wesentlich durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt. Östlich verläuft die BAB 7, die das Siedlungsgebiet von der Schnelsener Feldmark trennt.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 4,4 ha

Privateigentum: 4,4 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Schnelsen 39	GE: GRZ 0,8 GFZ 1,6 IV

04 Infrastruktur

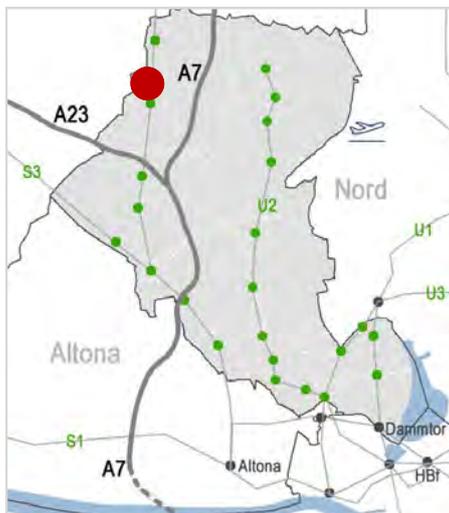
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung gut erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Autobahnausfahrt HH-Schnelsen wodurch eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben ist. Die direkte Anbindung erfolgt über den von der Oldesloer Straße abgehenden Modering, der gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet ist.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über den Metrobus 21 sowie die Buslinie 191 an das Netz des ÖPNV angebunden. Mit dem Bus ist in 4 Minuten die U-Bahnstation Niendorf Nord erreichbar.
Entfernungen	Flughafen 10 km; Autobahnanschluss 600 m

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	Keine
verfügbare private Flächen:	keine
Entwicklungsstrategie:	<p>Das Gebiet liegt an der Autobahn A7 sowie den starkbefahrenen Schleswiger Damm und der Oldesloer Straße. Dadurch ist eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung vorhanden.</p> <p>Das Modezentrum besteht aus gewerblichen Nutzungen mit einer Mischung aus Großhandel und Büro. Es bildet an diesem Standort ein Cluster, das nicht beliebig mit anderen Nutzungen ergänzt werden sollte. Das Modezentrum hat sich als Standort etabliert, soll weiterhin für diese Nutzung zur Verfügung stehen und weiter entwickelt werden.</p> <p>Es gibt innerhalb des Gewerbebestandes keine Brachflächen. Erweiterungsmöglichkeiten sind nur im Bereich der Parkplätze und des Parkdecks denkbar. Hierbei muss die Anbaubeschränkung der Autobahn berücksichtigt werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Es besteht ein Verkehrs- und Emissionskonflikt mit benachbarten Wohngebäuden am Modering. Der Anbaubeschränkungsbereich der A7 erschwert Erweiterungsmöglichkeiten.
Zusammenfassende Bewertung:	Das Modezentrum ist am Standort etabliert und soll weiterhin dort erhalten bleiben. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen sind Erweiterungen denkbar. Aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn eignet sich der Standort sehr gut für eine gewerbliche Nutzung mit überregionaler Ausstrahlungskraft.
Geplante Maßnahmen:	Das Gewerbegebiet soll gesichert werden. Aktuell sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Schnelsen West befindet sich im Westen des Stadtteils Schnelsen, direkt an der Landesgrenze zu Schleswig Holstein. Im Süden des Gebiets liegt die AKN Haltestelle Schnelsen, östlich befindet sich die Holsteiner Chaussee

Anteil der Nutzung nach Fläche

62,8 %	GE / GI typische Nutzung
21,6 %	GE / GI untypische Nutzung
0,5 %	Keine Nutzung (bebaut)
15,1 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

16,7 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
28,1 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

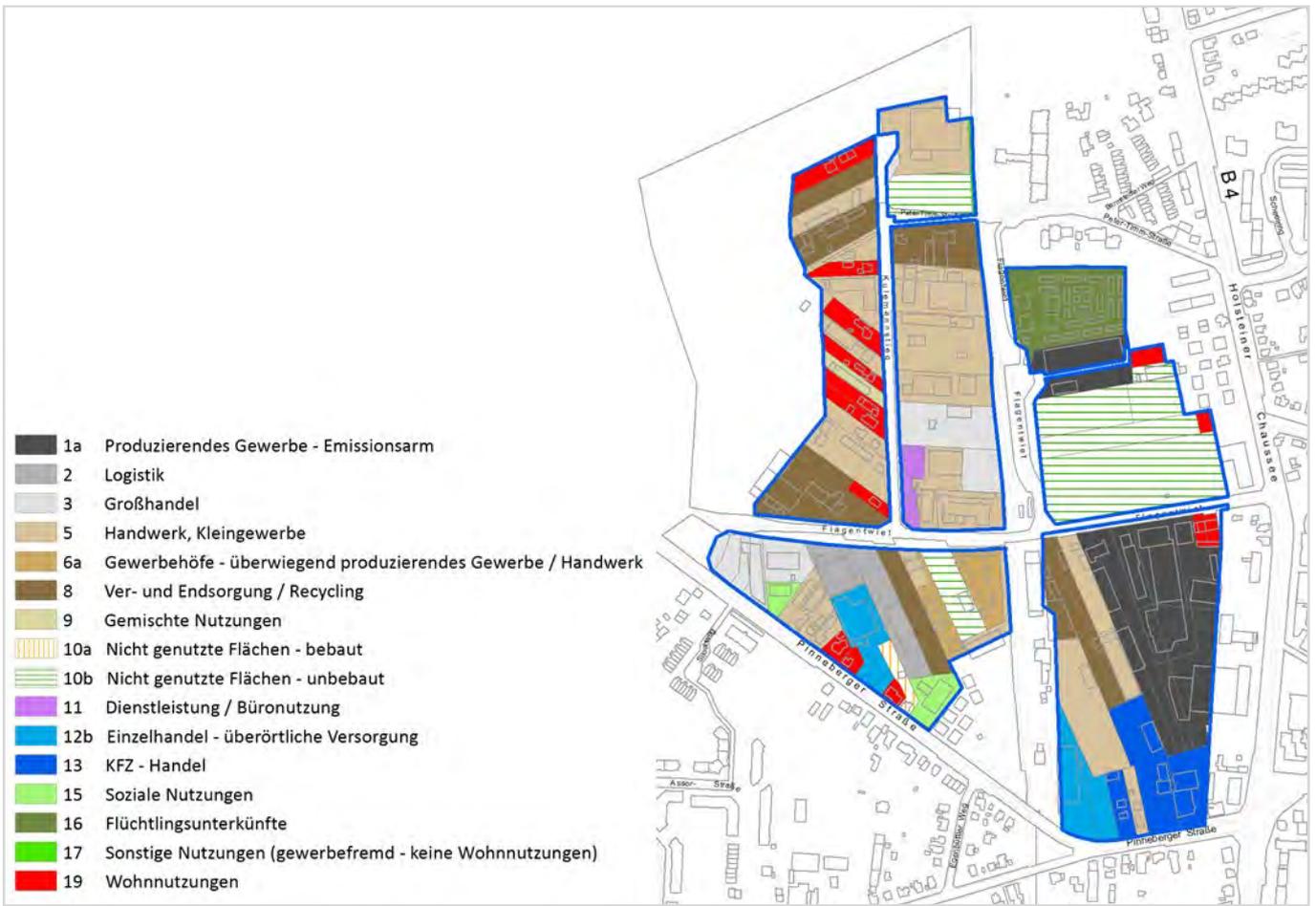
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

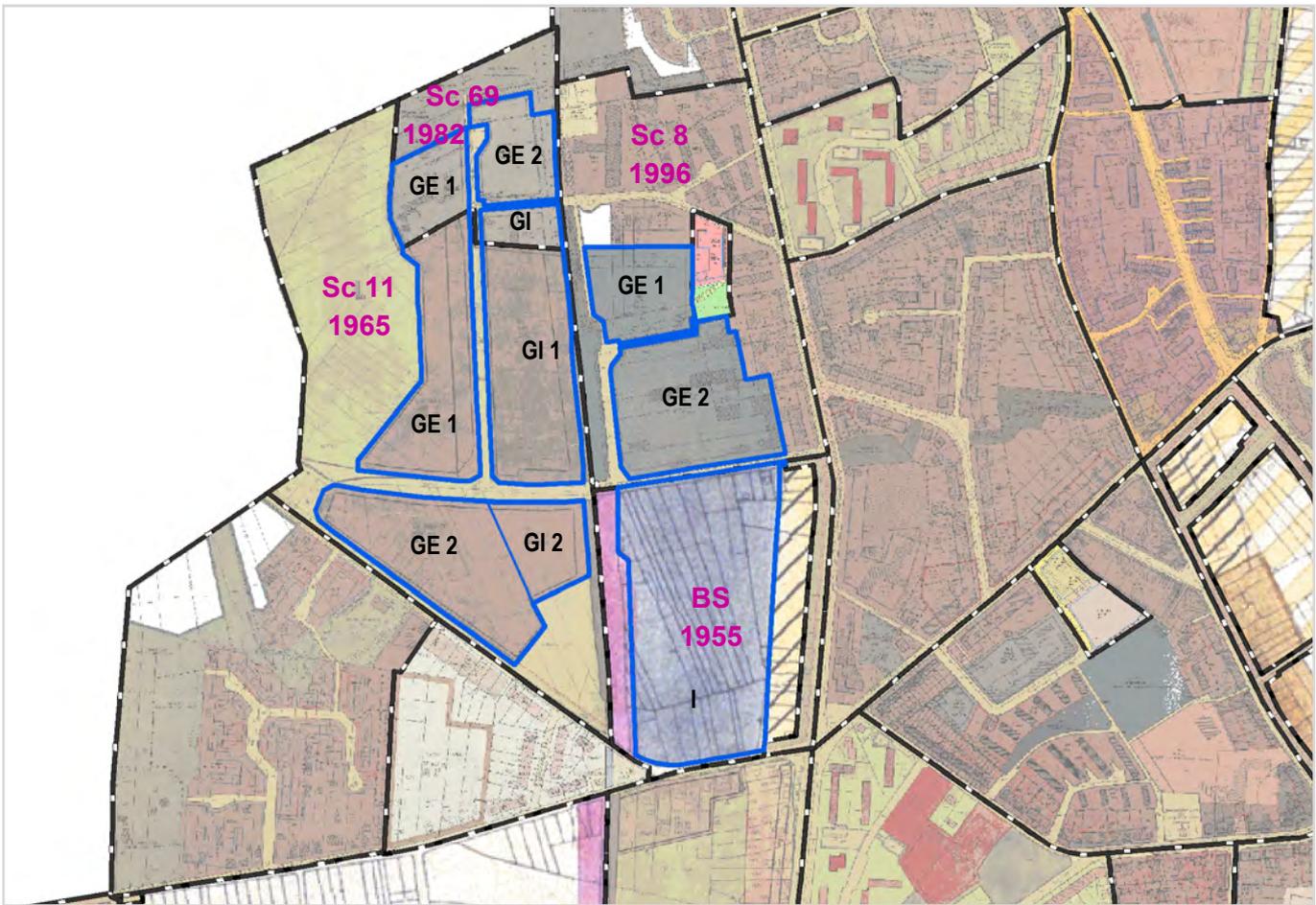


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Im Gebiet sind überwiegend klassische Gewerbegebietsnutzungen vorhanden. Insbesondere entlang des Kulemannstiegs finden sich aber auch Wohnnutzungen. Weitere Fremdnutzungen sind eine temporäre Unterkunft für Flüchtlinge am Flagentwiet und ein Lebensmitteldiscounter an der AKN Haltestelle Schnelsen.
Gebietscharakter:	Der Großteil der vorhandenen Nutzungen gehört zu den in Gewerbe- bzw. Industriegebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Das Gebiet hat einen gewerblichen Charakter.
Flächenausnutzung:	Es besteht im Gebiet noch Entwicklungspotential. Am Flagentwiet gibt es private Flächen die brach liegen. Zudem können nicht bebaute Bereiche auf den Grundstücken, die oft als Abstell-, Lager- oder Rangierflächen genutzt werden, effektiver organisiert werden.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Klassische Gewerbegebietsstruktur mit z.T. sehr großflächigen Gewerbehallen.
Geschossigkeit:	überwiegend I-III

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich und westlich schließen sich - bereits außerhalb Hamburgs - landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinteilig strukturierte Wohngebiete an. Im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet unmittelbar an ein Wohngebiet. Im Südosten erstreckt sich die gewerbliche Nutzung über den dargestellten Standort hinaus bis an die Holsteiner Chaussee in das angrenzende Mischgebiet nach Baustufenplan.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **28,3 ha**

Privateigentum: 26,9 ha

FHH-Eigentum: 1,4 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen	
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen	
Schnelsen 69	GE 1,2: GRZ 0,5 GFZ 0,8 II	GI: GRZ 0,7 BMZ 3,0
Schnelsen 11	GE 1,2: GRZ 0,5 GFZ 0,8 II	GI 1,2: GRZ 0,7 BMZ 3,0
Schnelsen 8	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 1,6 GH 8 bzw. GH 11	GE 2: GRZ 0,8 GFZ 1,6 GH 11 III
Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen	Industriegebiet	

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Holsteiner Chaussee und ist damit sehr gut angebunden. Die Erschließungsqualität innerhalb des Gebiets ist etwas schlechter zu bewerten, teilweise sind die Straßen schmal und nicht uneingeschränkt für den Schwerlastverkehr geeignet.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über die AKN Haltestelle Schnelsen an das Netz des ÖPNV angebunden. Die AKN wird zur S-Bahn ausgebaut, wodurch sich die Anbindung des Standortes deutlich verbessern wird.
Entfernungen	Flughafen 9,2 km; Autobahnanschluss 3 km
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	1,3 ha (temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt)
verfügbare private Flächen:	3,85 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Der Standort bietet Qualitäten für Gewerbe. Es handelt sich um eine größere Agglomeration gewerblicher Nutzungen, die nur wenigen Restriktionen unterliegt. Die großräumige Erschließungsqualität ist gut. Der Standort sollte deshalb weiter entwickelt werden. Potenziale bestehen insbesondere in einer Umstrukturierung untergenutzter Bereiche und bei der Aktivierung von Brachflächen.</p> <p>Vor allem der Bereich östlich der AKN und südlich des Flagentwies, der über den Baustufenplan als Industriegebiet festgesetzt ist, bietet gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Westlich der AKN an der Haltestelle Schnelsen ist vorgesehen mit dem Bebauungsplan Schnelsen 94 neue Gewerbeflächen festzusetzen.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe.
Zusammenfassende Bewertung:	Es handelt sich um ein klassisches und vitales Gewerbegebiet, mit einer Mischung aus langjährig ansässigen und neuen Betrieben. Die städtischen Flächen am Kulemannstieg wurden inzwischen veräußert und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Fremdnutzungen sollten langfristig reduziert und Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten vermieden werden.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. • Vermarktung der Brachflächen. • Prüfung der Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Verdichtung des Gewerbes im Bereich des Industriegebiets nach Baustufenplan. • Erweiterung des Gewerbegebietes über Neuausweisung gewerblicher Nutzung mit dem Bebauungsplanverfahren Schnelsen 94 Egenbüttler Weg.

01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Der westliche Bereich des Gewerbegebiets wird durch unterschiedliche kleingewerbliche Betriebe genutzt. Auf dem östlichen Flurstück ist ein Kfz-Handel für Oldtimer ansässig. Zwischen diesen Nutzungen liegt eine städtische Brachfläche, die derzeit als Stellplatz zwischengenutzt wird. Auf den Grundstücken befinden sich teilweise Wohnnutzungen.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch I-III geschossige Wohnbebauung geprägt. Südlich befindet sich das Albertinen-Krankenhaus.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	2,66 ha
FHH: 0,39 ha	verfügbar: 0,39 ha
Privat: 2,27 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Schnelsen 16	GE: GRZ 0,5 GFZ 0,8 II

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

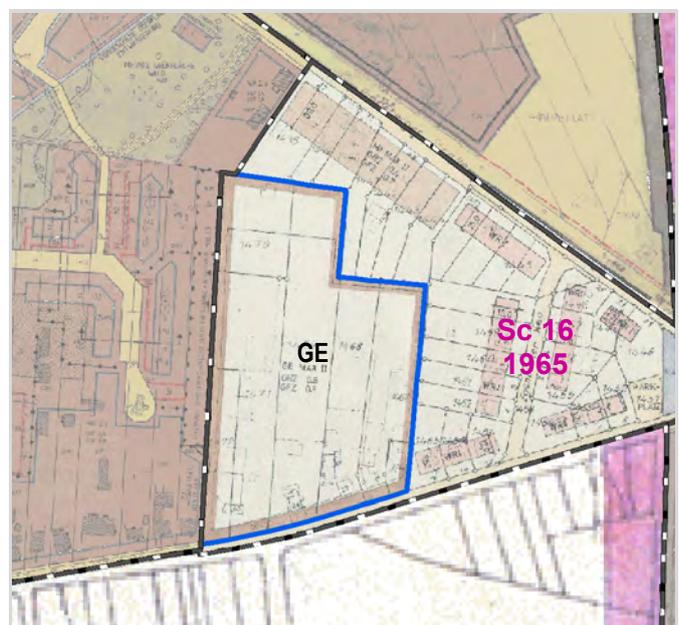
ÖPNV Haltestelle: Bus südlich vom Gebiet

Autobahnanschluss: 1,8 km

Flughafen: 9 km

05 Entwicklung

Im westlichen Bereich befinden sich Handwerksbetriebe und Kleingewerbe. Die Flächen sind teilweise als Rangier- und Lagerflächen untergenutzt. Ziel ist es die gewerbliche Nutzung zu verdichten und die städtische Brachfläche in eine Entwicklung einzubinden. Das städtische Grundstück ist aufgrund der geringen Breite (ca. 25 m) nur schwer zu bebauen und daher schlecht zu vermarkten.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Der Standort besteht aus zwei kleinen Gewerbegebieten, die beide durch den Kfz-Handel und Kfz-Gewerbe geprägt sind. Entsprechend ist die bauliche Struktur durch große Hallen und ebenerdige Stellplatzanlagen geprägt.

Gebietscharakter der Umgebung

In der Umgebung befinden sich überwiegend Wohngebäude, entlang der Holsteiner Chaussee aber auch gemischt genutzte Bereiche und weitere Kfz-Händler sowie der Möbelmarkt Höffner.

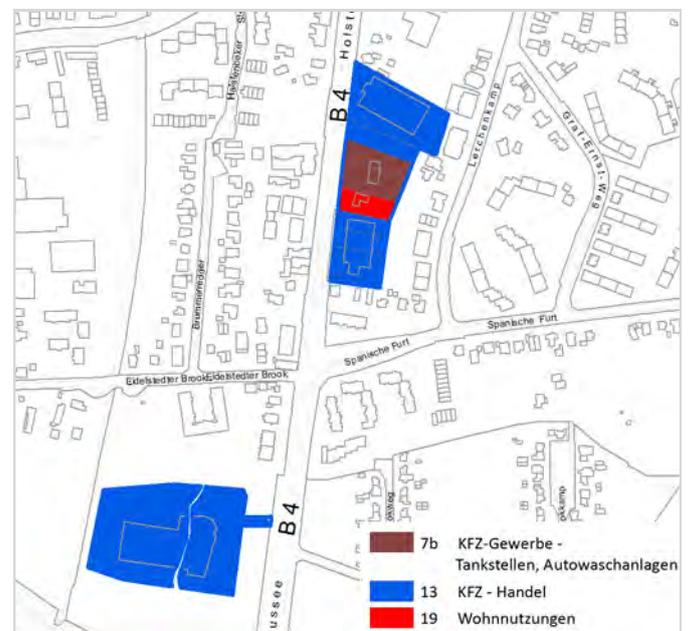


02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	3,13 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 3,13 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, bzw. Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Ind. und Hafen, bzw. Gartenbez. Wohnen und Etagenwohnen
Schnelsen 85	GE: GRZ0,8 GFZ1,8 III GH27 bzw. II GH23,5
Eidelstedt 63	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,2 HA 17



04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung sehr gut erschlossen.

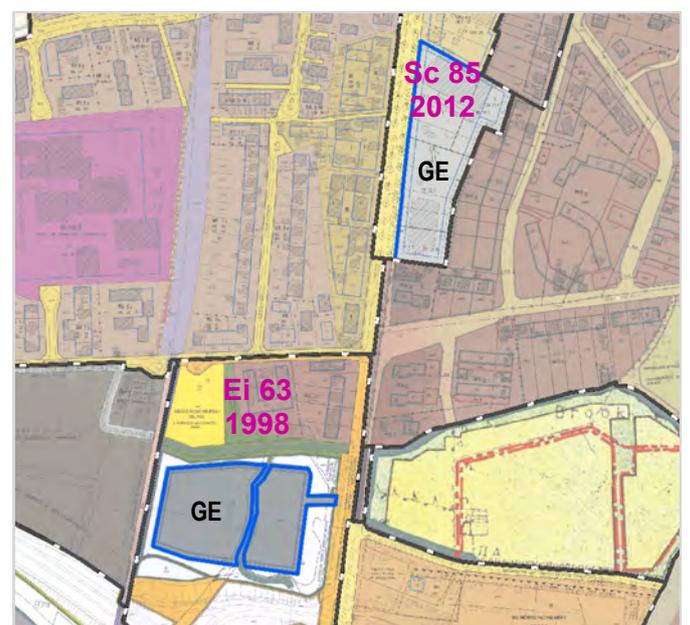
ÖPNV Haltestelle: Bus direkt am Gewerbegebiet

Autobahnanschluss: 350 m

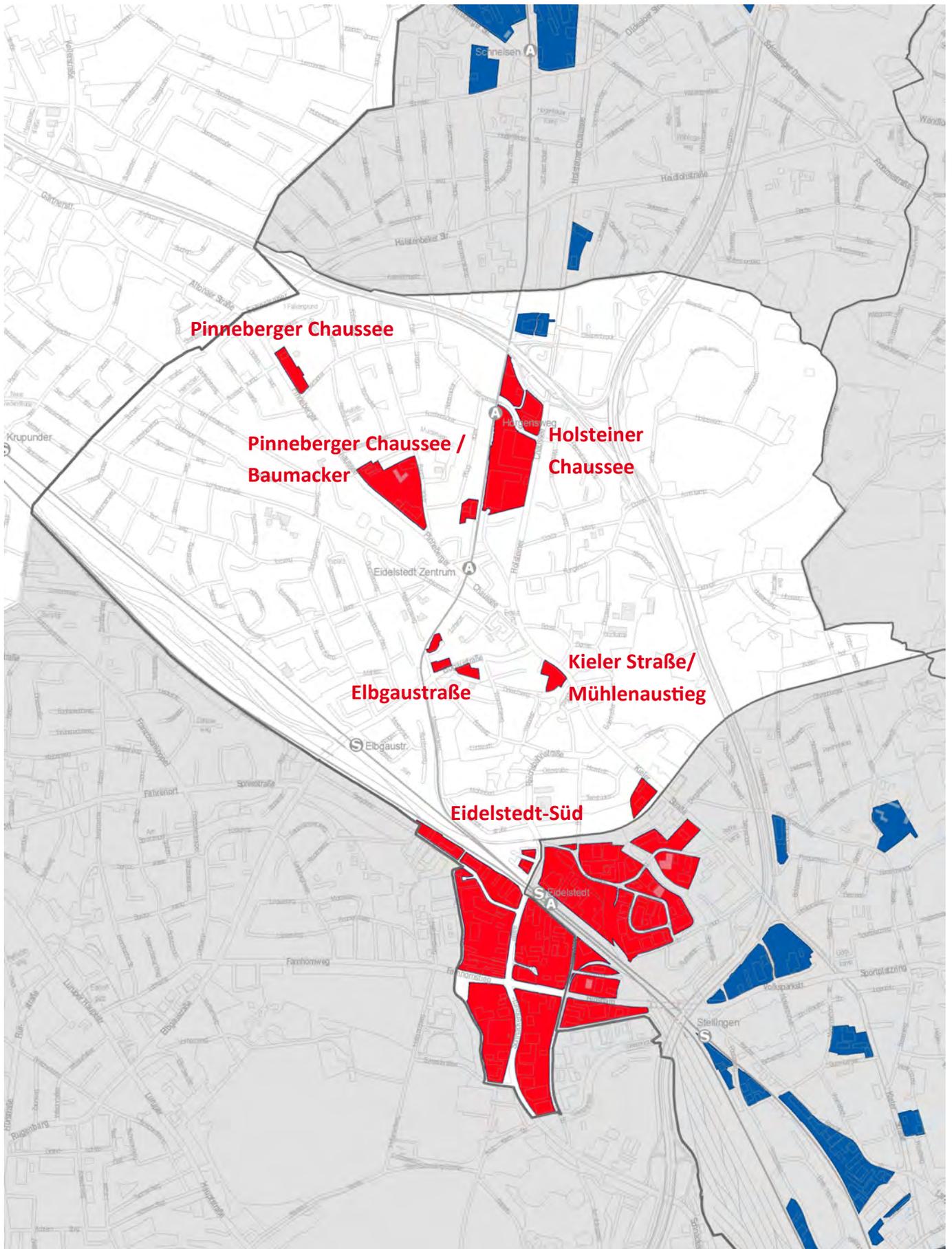
Flughafen: 9,7 km

05 Entwicklung

Erhalt der gewerblichen Nutzung und ggf. Weiterentwicklung der Kfz-Agglomeration entlang der Holsteiner Chaussee. Langfristig sollte ein höheres Bauvolumen durch Reduzierung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und eine mehrgeschossige Bebauung angestrebt werden.



Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte in Eidelstedt

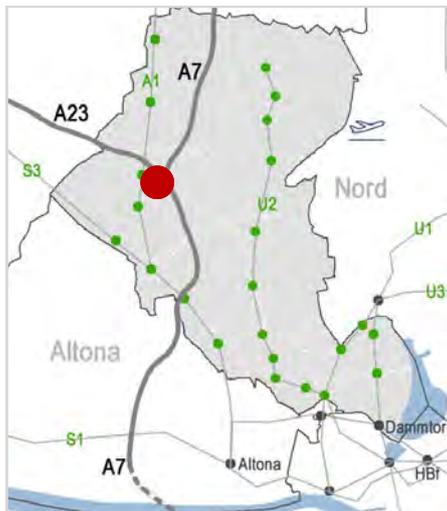


Karte 8: Übersicht der Gewerbestandorte in Eidelstedt

0 0,5 1 km



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Holsteiner Chaussee befindet sich im Stadtteil Eidelstedt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Hamburg Nordwest zwischen der Holsteiner Chaussee und der AKN.

Anteil der Nutzung nach Fläche

21,4 %	GE / GI typische Nutzung
77,3 %	GE / GI untypische Nutzung
0,6 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,7 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

18,73 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
0,0 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

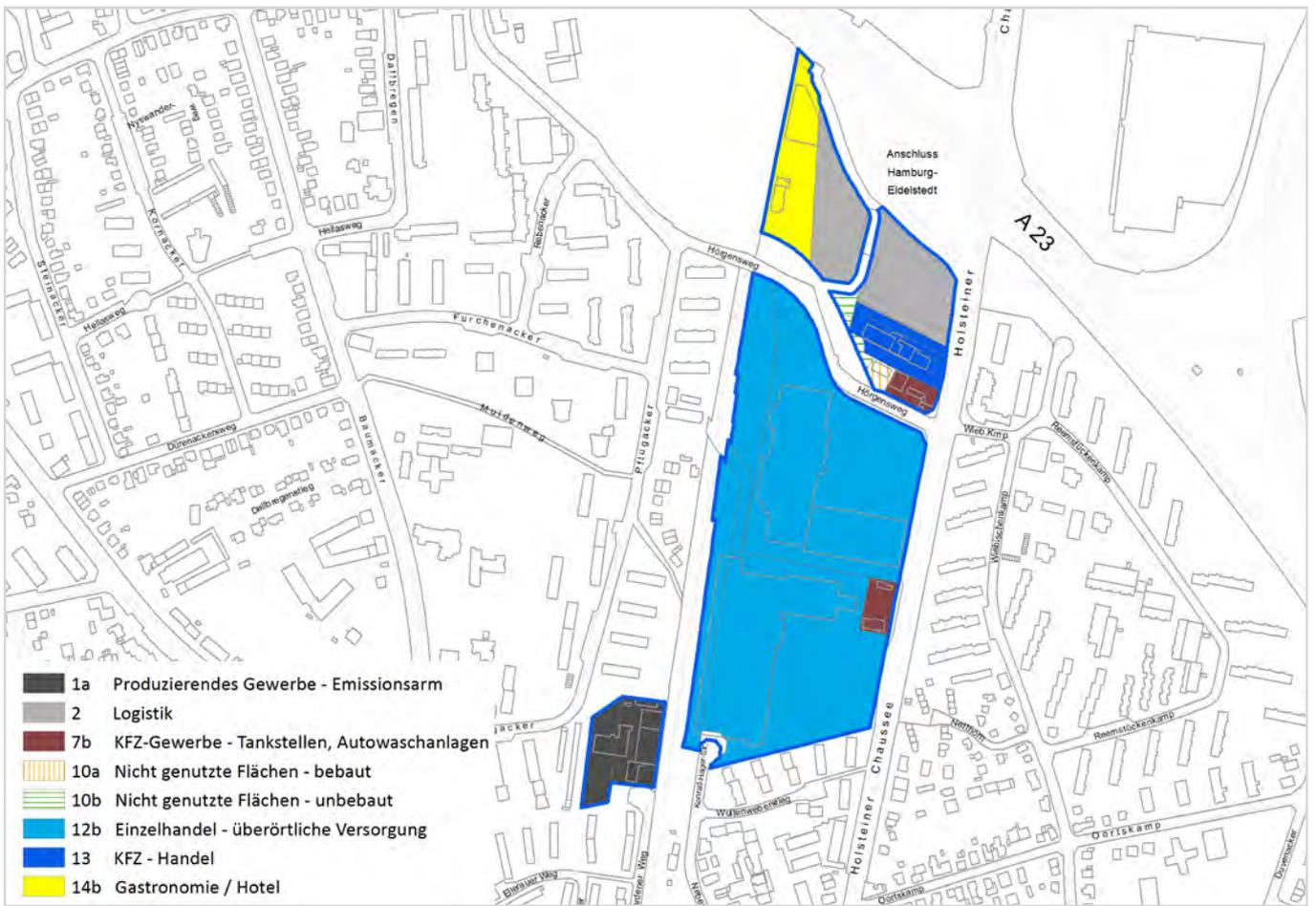
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

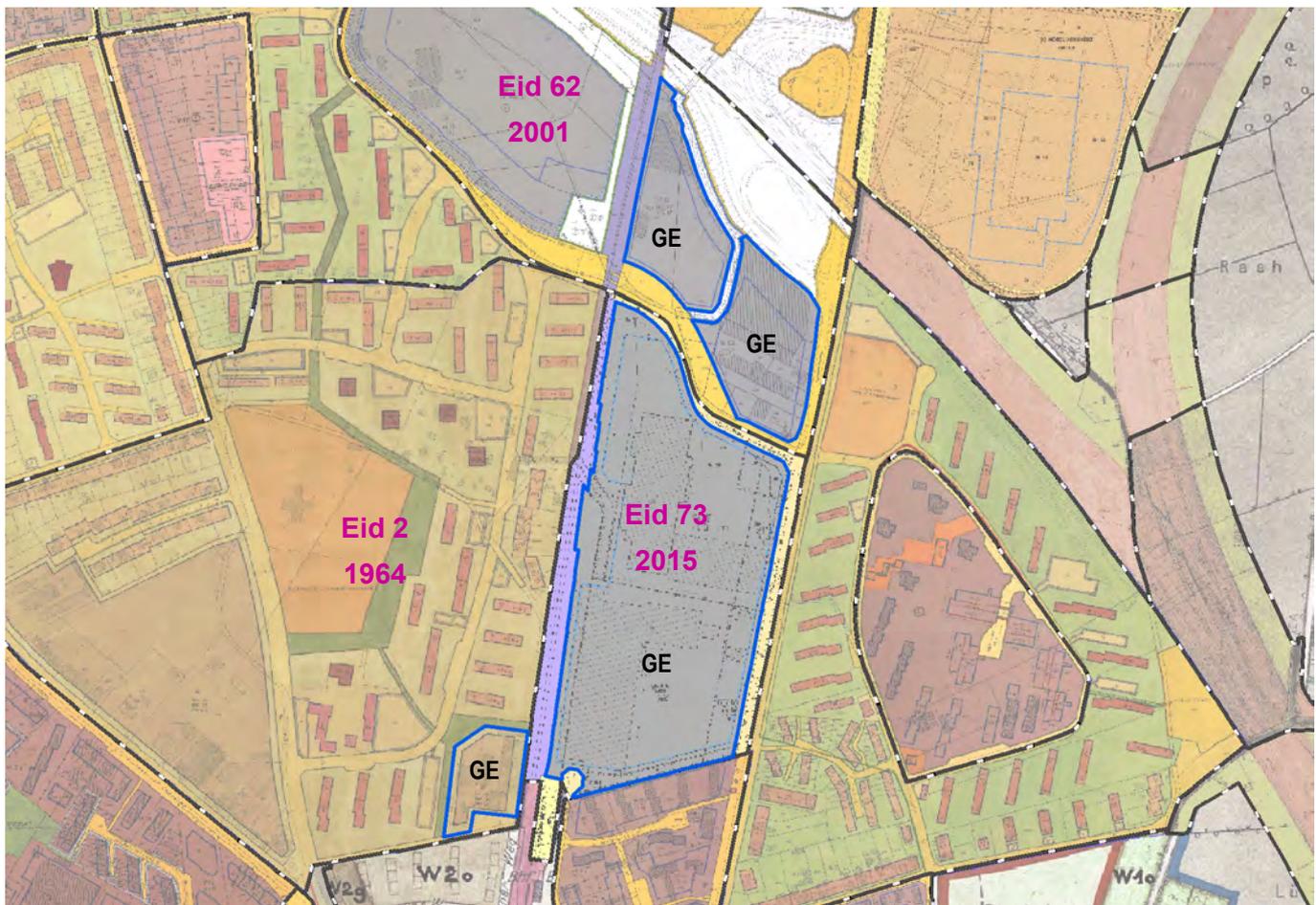


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Nördlich des Hörgensweges befinden sich Betriebe des Kfz-Gewerbes, Lagerflächen eines Lebensmitteleinzelhändlers sowie ein Schnellrestaurant. Der Bereich südlich des Hörgensweges ist durch Einzelhandel geprägt. Östlich der AKN befindet sich eine kleine Gewerbefläche mit einem produzierenden Unternehmen.
Gebietscharakter:	Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe am Hörgensweg sind dem Grundsatz nach nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig. Daher handelt es sich bei einem Großteil der im Gebiet vorhandenen Nutzer nicht um gewerbegebietstypische Betriebe. Es muss daher im planungsrechtlichen Sinn von einer intensiven Überformung gesprochen werden.
Flächenausnutzung:	In vielen Bereichen sind die Flächen eher gering genutzt. Es finden sich überwiegend I-geschossige Hallenstrukturen und große Stellplatzflächen im Gebiet.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Zumeist sehr großflächige und hohe Hallenbaukörper
Geschossigkeit:	I-III

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist kleinteiliger strukturiert und durch Wohnnutzung geprägt. Bei den Wohnhäusern handelt es sich überwiegend um III-IV-geschossige Zeilenbauten. Vereinzelt finden sich auch Einfamilienhäuser in der Umgebung.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **12,31 ha**

Privateigentum: 12,31 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Eidelstedt 62	GE: GRZ 0,8 GFZ 1,6 III
Eidelstedt 73	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,6 IV GH 32
Eidelstedt 2 (Änderung: 1991)	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,0 TRH 12

04 Infrastruktur

Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Holsteiner Chaussee. Einige Grundstücke sind über den Hörgensweg erreichbar. Beide Straßen sind gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der AKN Haltestelle Hörgensweg und ist damit gut an das Netz des ÖPNV angebunden.
Entfernungen	Flughafen 10,4 km; Autobahnanschluss 300 m

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0,17 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Der Bereich nördlich des Hörgesweges ist aufgrund der hohen Immissionsbelastung (Autobahn, Holsteiner Chaussee und AKN) sowie der sehr guten Verkehrsanbindung für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen daher erhalten und weiter gestärkt werden. Einzelhandelsnutzung (nahversorgungs- und zentrenrelevant) ist in diesem Bereich planungsrechtlich ausgeschlossen. Der Fokus auf gewerbegebietstypische Nutzungen ist auch weiterhin Ziel für die Entwicklung.</p> <p>Der Bereich südlich des Hörgensweges ist bereits stark durch Einzelhandelsnutzungen überformt. Mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 73 aus dem Jahr 2015 wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt, um die umliegenden Zentren zu schützen. Das neue Planrecht wird im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren berücksichtigt, sodass der Anteil zentrenschädigender Einzelhandelsnutzung langfristig reduziert wird. Zudem wird mit dem neuen Planrecht eine Verdichtung über eine höhere Bebauung (IV-Geschossig) angestrebt.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Die hohen Gewinnerwartungen aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind für die Stärkung der klassischen Gewerbegebietsnutzungen problematisch.
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort an der Holsteiner Chaussee zwischen Hauptverkehrsstraße und AKN-Gleisen mit direkter Autobahnanbindung und Anbindung an den ÖPNV ist für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Das Gebiet soll als Gewerbebestandort gestärkt werden.
Geplante Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugunsten der Entwicklung der im Wettbewerbsumfeld liegenden zentralen Versorgungsbereiche durch Umsetzung des geltenden Planrechts. • Erhöhung der Bebauungsdichte entlang der Magistralen auf Basis des geltenden Planrechts. • Teile des Gebiets befinden sich innerhalb des RISE-Fördergebiets Eidelstedt-Mitte

01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist klein und hat einen hohen Anteil Fremdnutzungen (Einzelhandel und Wohnen). Es ist aber u.a. auch ein großer Tischlereibetrieb ansässig. Teilweise sind die Grundstücke mit einer bis zu III geschossigen Bebauung bereits gut ausgenutzt. Teilweise besteht aufgrund alter Bausubstanz und geringer Flächenausnutzung noch Entwicklungspotenzial.

Gebietscharakter der Umgebung

Östlich angrenzend befindet sich eine Schule, sonst überwiegend Wohnbebauung. Das unmittelbare Umfeld ist durch I-II geschossige Gebäude geprägt.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **1,4 ha**

FHH: 0 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 1,4ha verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Eidelstedt 11	GE: GRZ 0,4 GFZ 0,8 II

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

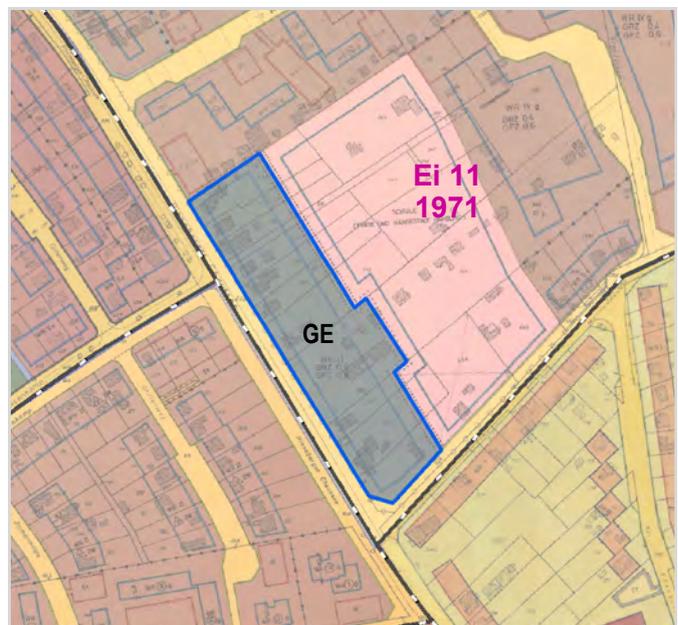
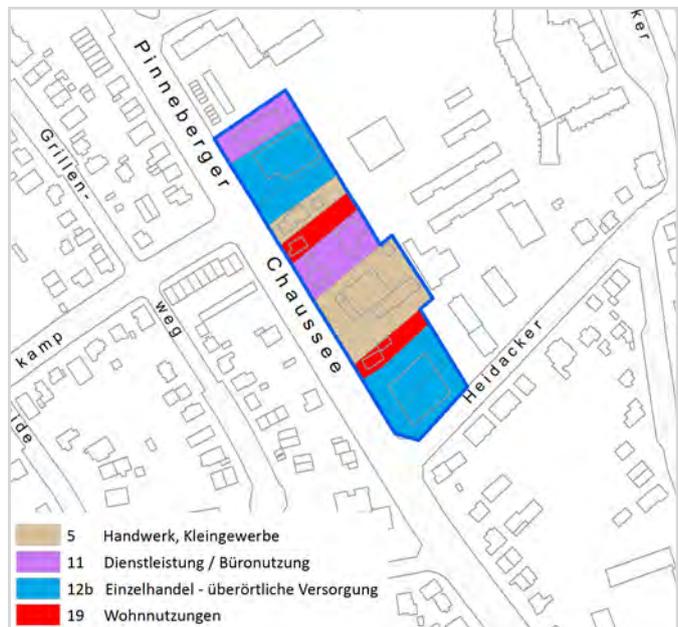
ÖPNV Haltestelle: Bus direkt am Gewerbegebiet

Autobahnanschluss: 2,7 km

Flughafen: 11,2 km

05 Entwicklung

Die Überformung durch Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen ist bereits deutlich im Gebiet wahrnehmbar. Auch weiterhin soll das vorhandene Gewerbe gesichert und die gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes unterstützt werden.



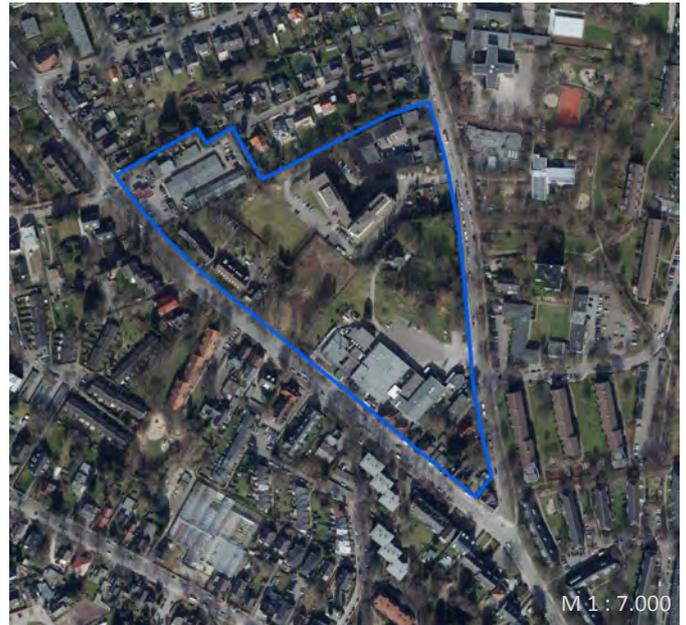
01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist im Wesentlichen durch einen produzierenden Betrieb und die Zollschule geprägt. Die Baustruktur ist heterogen. Es befinden sich von I-II geschossigen Hallen bis hin zu dem V-geschossigem Gebäude der Zollschule verschiedene Gebäude im Gebiet. Insbesondere die Flächen der Zollschule und des produzierenden Betriebes sind nicht voll ausgenutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung mit I-IV geschossigen Gebäuden geprägt.

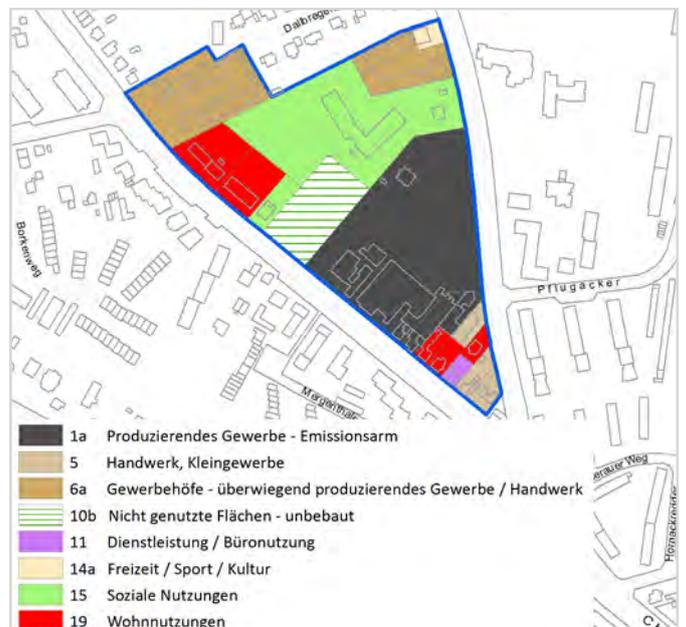


02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	6,1 ha
FHH: 0 ha BIMA: 1,4ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 4,7 ha	verfügbar: 0,47 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Eidelstedt 2	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,2 TRH 12



04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

ÖPNV Haltestelle: Bus direkt am Gewerbegebiet

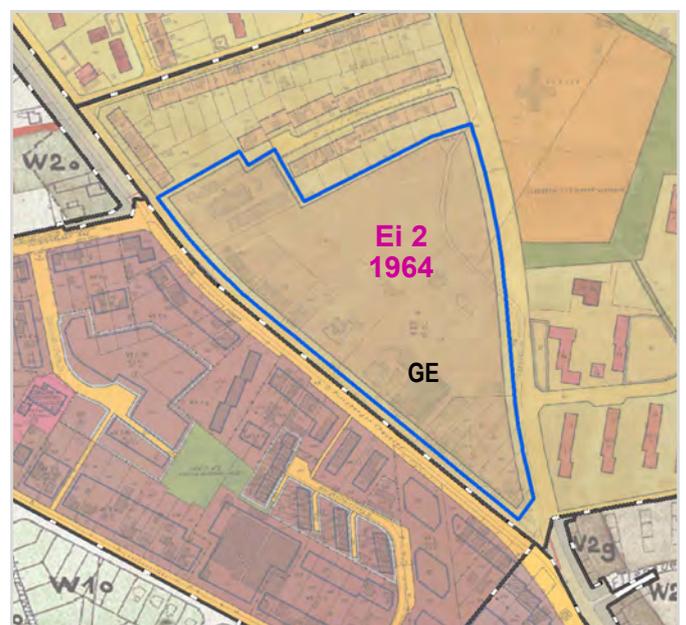
Autobahnanschluss: 1,6 km

Flughafen: 10,7 km

05 Entwicklung

Ziel ist es, die gewerbliche Nutzung am Standort zu erhalten und durch Nachverdichtung zu stärken.

Aktuell läuft ein Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes, das auch diesen Bereich umfasst. Die Entwicklung des Gewerbebestandes ist dann auch von den möglichen Einschränkungen durch das Wasserschutzgebiet abhängig.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Der Gewerbebestandort besteht aus drei kleinen Gewerbegebieten. Das nördliche und südliche Gebiet sind gewerblich geprägt. Im mittleren Gebiet sind fast ausschließlich Fremdnutzungen vorhanden. Die drei Gebiete liegen im RISE-Fördergebiet Eidelstedt-Mitte.

Gebietscharakter der Umgebung

Angrenzend an das Gebiet befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit I-IV Geschossen. Im Süden befindet sich ein Schulstandort. Im Norden verläuft die Trasse der AKN.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **1,29 ha**

FHH: 0 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 1,29 ha verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, bzw. Verdichteter Stadtraum
Eidelstedt 53 (Änderungsverfahren läuft)	GE: GRZ 0,7 GFZ 1,2 II

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

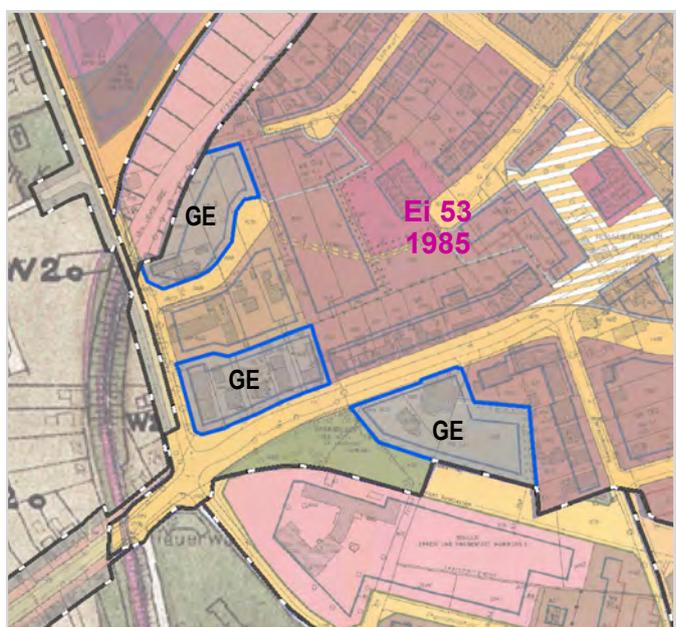
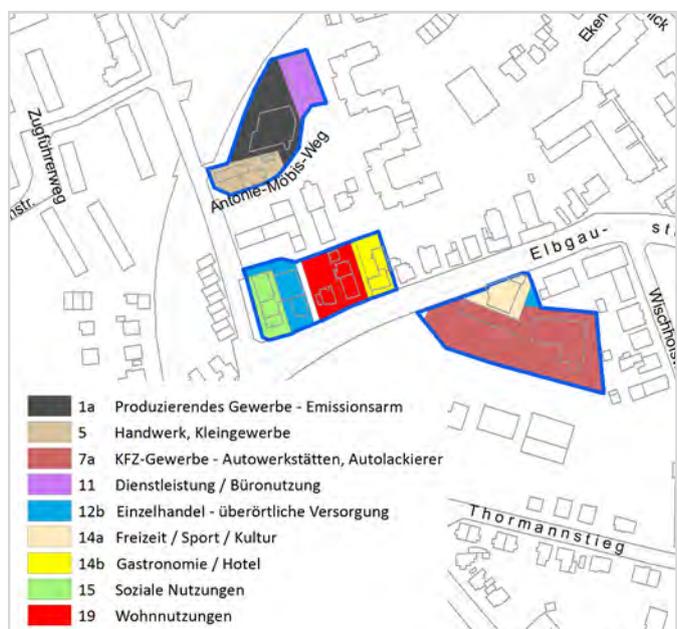
ÖPNV Haltestelle: Bus an der Elbgaustraße

Autobahnanschluss: 2 km

Flughafen: 11,6 km

05 Entwicklung

Zum Schutz der Gewerbegebiete werden Einzelhandelsnutzungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Eidelstedt 53 in dem mittleren und südlichen Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen. Ziel ist es die gewerblichen Nutzungen perspektivisch zu sichern und zu stärken.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist durch eine Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung geprägt, die sich meist auf einem Grundstück mischen. Insbesondere im rückwärtigen Bereich befinden sich Gewerbebetriebe verschiedener Art. Die Grundstücke sind sehr schmal und tief, wodurch sich an der Kieler Straße eine kleinteilige Bebauung entwickelt hat.

Gebietscharakter der Umgebung

In der Umgebung befinden sich Wohngebäude mit bis zu XII Stockwerken. Das Gebiet befindet sich südöstlich vom Eidelstedter Zentrum.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	1,05 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 1,05 ha	verfügbar: 0,11 ha

03 Planrecht

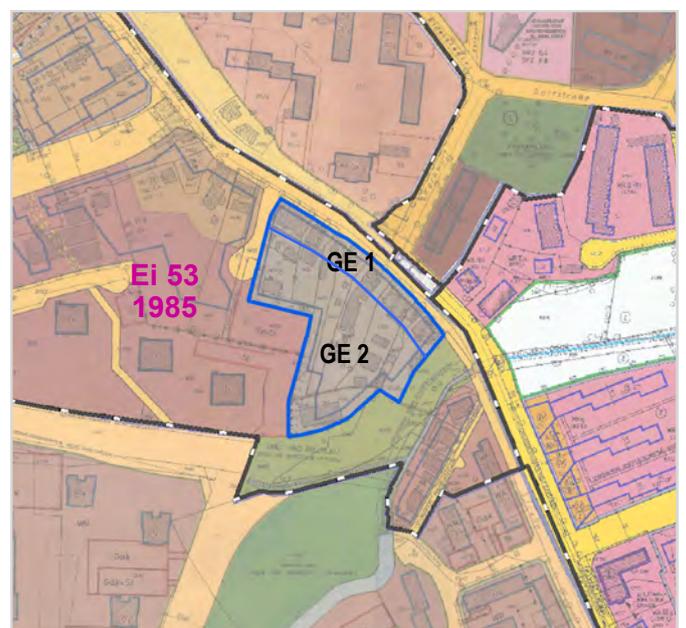
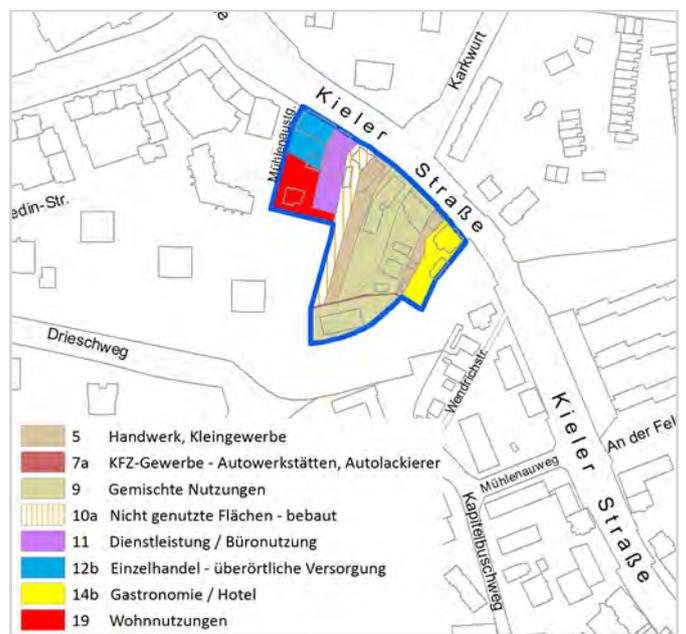
Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Eidelstedt 53 (Änderungsverfahren läuft)	GE 1: III g GE 2: GRZ 0,8 GFZ 1,0 I

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung sehr gut erschlossen.
 ÖPNV Haltestelle: Bus südlich vom Gebiet
 Autobahnanschluss: 2 km
 Flughafen: 11,2 km

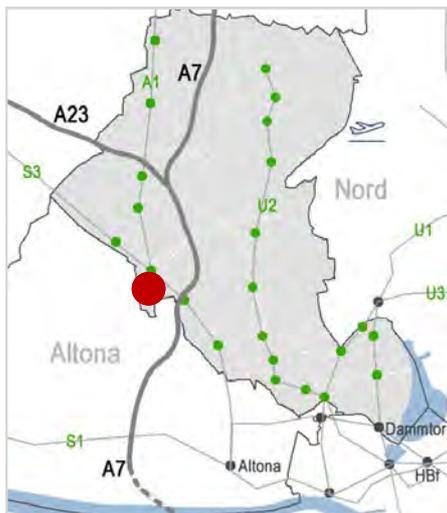
05 Entwicklung

Zum Schutz des Gewerbegebietes werden Einzelhandelnutzungen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Eidelstedt 53 weitgehend ausgeschlossen. Hintergrund ist eine geplante Ansiedlung eines Einzelhändlers. Ziel ist es das Gebiet für gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu entwickeln. Eine Verdichtung an der Magistrale über eine mehrgeschossige Bebauung für gewerbliche Nutzungen ist städtebaulich gewünscht.





01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Eidelstedt Süd befindet sich im Westen Eimsbüttels direkt an der Grenze zum Bezirk Altona. Die Flächen liegen in den Stadtteilen Eidelstedt und Stellingen.

Anteil der Nutzung nach Fläche

80,7 %	GE / GI typische Nutzung
17,3 %	GE / GI untypische Nutzung
1,3 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,7 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

29,1 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
1,9 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
16,1 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

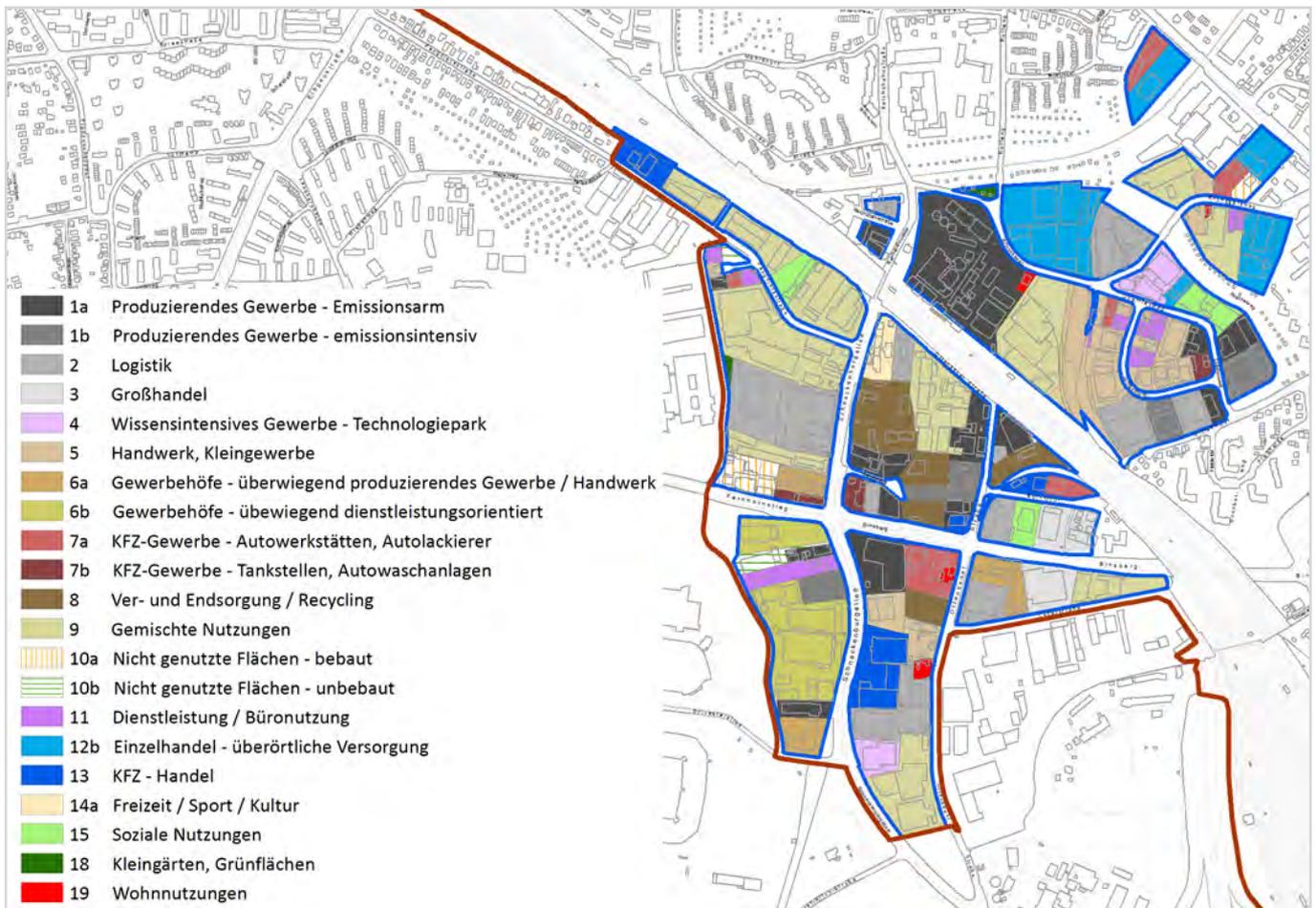
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk



Gebietscharakter des Standortes

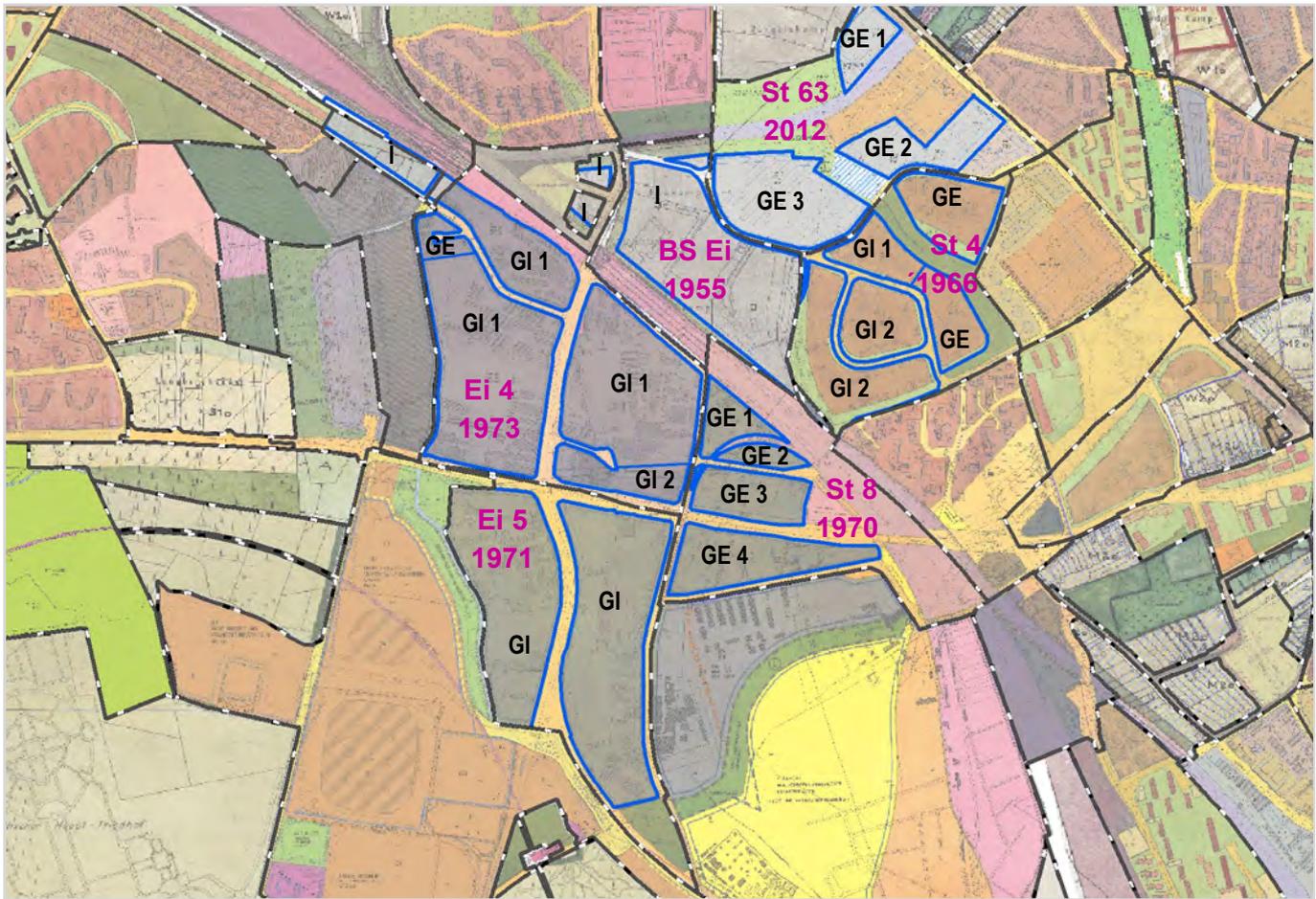
Nutzung:	Logistik, Gewerbehöfe, Großhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Büros, Produktion, Fachhandel und großflächiger Einzelhandel (Kieler Straße).
Gebietscharakter:	Die Nutzungen sind überwiegend in Gewerbe-, bzw. Industriegebieten allgemein zulässig. In einigen Bereichen gibt es soziale / religiöse Einrichtungen, die in untergeordneter Größe ebenfalls zulässig sind. An der Kieler Straße besteht eine starke Überformung durch Einzelhandelsnutzungen.
Flächenausnutzung:	Es befinden sich kaum Brachflächen im Gebiet. Die Grundstücke sind meist intensiv genutzt, sodass kaum Nachverdichtungspotenziale bestehen.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Zumeist großflächige und z.T. sehr hohe Hallenstrukturen. Vereinzelt Bürogebäude mit bis zu VII Stockwerken. Zudem gibt es kleinteilig strukturierte Gewerbehöfe.
Geschossigkeit:	überwiegend I - III, teilweise bis zu VII-geschossig

Gebietscharakter der Umgebung

Der Gewerbestandort liegt im Siedlungszusammenhang. Das Umfeld ist überwiegend kleinteiliger strukturiert. Der Gewerbestandort ist durch die Fern- und S-Bahngleise der Deutschen Bahn in zwei Bereiche geteilt. Auf den Bahnanlagen wird eine neue Zugbildungsanlage errichtet.

An die Gewerbeflächen nördlich der Bahntrasse schließt sich überwiegend Wohnbebauung an. Im Nordwesten ist diese durch die Güterumgehungsbahn vom Gewerbestandort abgegrenzt.

Südwestlich im Stadtteil Bahrenfeld befinden sich ähnlich großflächige Strukturen.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 79 ha

Privateigentum: 78,5 ha

FHH-Eigentum: 0,5 ha

03 Planrecht

Stellingen 63 – Eidelstedt 70	GE 1: GRZ 0,8, GFZ 2,4 GH 28 GE 3: GRZ 0,8, GFZ 2,4 GH 40	GE 2: GRZ 0,8 GFZ 2,4 GH 30, bzw. 30,5, bzw. 31
BS Eidelstedt	I: Industriegebiet	
Stellingen 4	GE: GRZ 0,6, GFZ 1,2 TRH 12 max. III	GI 1: GRZ 0,7 BMZ 7,0 TRH 12 GI 2: GRZ 0,7 BMZ 7,0 TRH 22
Eidelstedt 4 (Änderung: 2008)	GE: GRZ 0,8, GFZ 2,4 VI g GI 1: GRZ 0,8 BMZ 9,0 GBH 23	GI 2: GRZ 0,8 BMZ 9,0 GBH zwischen 15,5 - 23
Eidelstedt 5 - Bahrenfeld 28 (Änderung: 2014)	GI : GRZ 0,8 BMZ 9,0 TRH 20	
Stellingen 8	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 2,0 VI, bzw. BH 13 GE 3: GRZ 0,8 GFZ 2,0 VI, tlw. BH 17	GE 2: GRZ 0,8 GFZ 2,0 VI, bzw. V BH 15,5 GE 4: GRZ 0,8 GFZ 2,0 VI

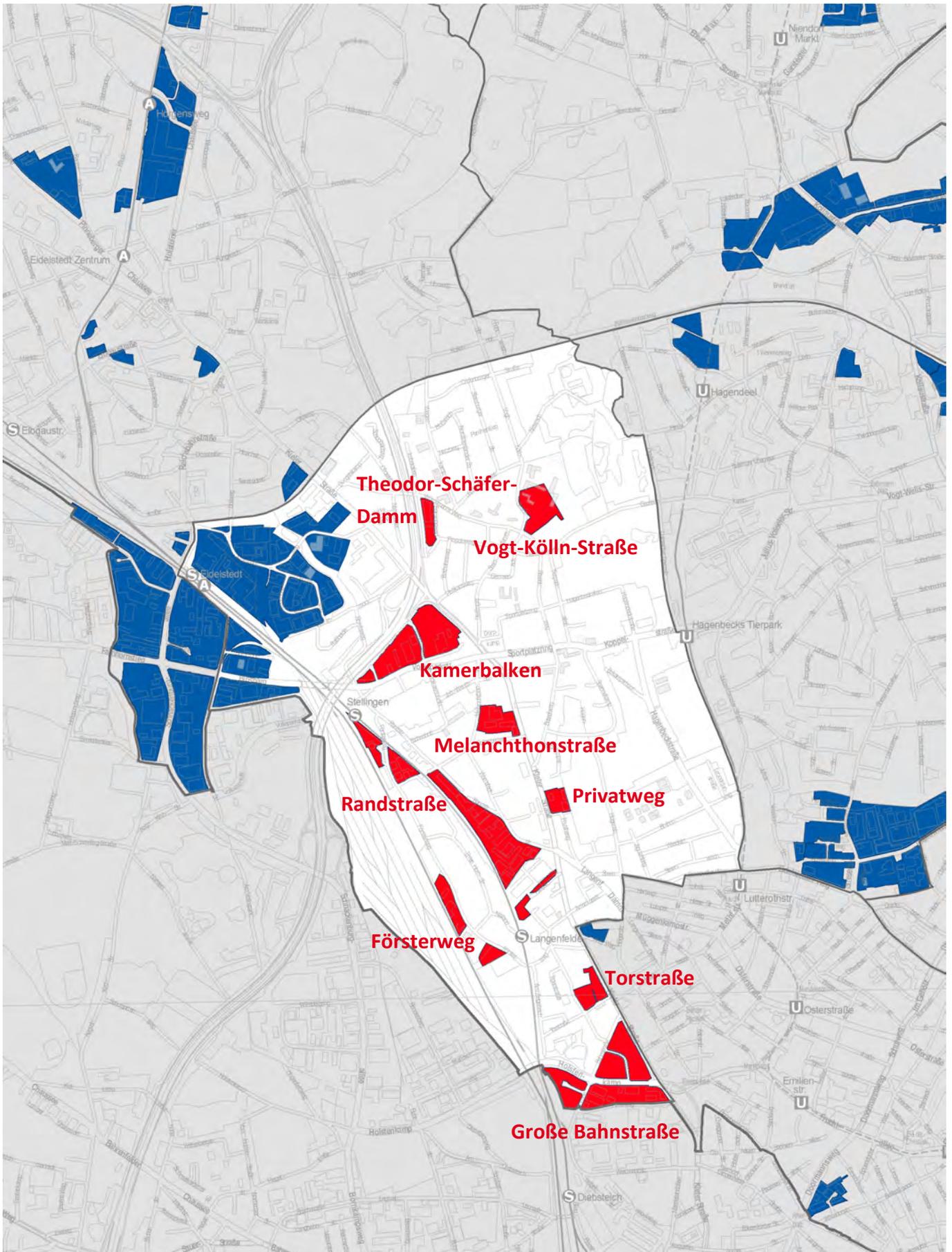
04 Infrastruktur

Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Im Norden grenzt das Gebiet direkt an die Kieler Straße (B4), im Süden dient die Schnackenburgallee als Zubringer zur A7. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Autobahnauffahrten HH-Stellingen und HH-Volkspark.
ÖPNV	Die Haltestellen S-Eidelstedt und S-Stellingen befinden sich angrenzend an den Standort.
Entfernungen	Flughafen 12 km ; Autobahnanschluss 0,5 km / 0,7 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0,5 ha (Ottensener Straße)
verfügbare private Flächen:	1,1 ha
Entwicklungsstrategie:	Die Standortqualitäten für Gewerbe sind gut. Aufgrund der Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens ist eine Wohnnutzung nicht möglich. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn 7 sichert eine gute verkehrliche Anbindung. Der Gewerbe- und Industriestandort wird vollständig durch etablierte Nutzer in Anspruch genommen und soll diesen auf Grund der sehr guten planerischen Rahmenbedingungen auch langfristig weiter zur Verfügung stehen und nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist es daher die gewerblichen und industriellen Nutzungen zu sichern. Die Einzelhandelsnutzungen an der Kieler Straße sind planungsrechtlich nicht mehr zulässig, sodass die Flächen perspektivisch wieder für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Es sind keine konkreten Vermarktungshemmnisse bekannt.
Zusammenfassende Bewertung:	Der Gewerbebestandort Eidelstedt Süd ist das größte zusammenhängende Gewerbegebiet des Bezirks Eimsbüttel und bietet auch Ansiedlungsmöglichkeiten für emittierende Industriebetriebe. Der Standort soll daher für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden. Zur Sicherung der Nutzungen wurden in den letzten 10 Jahren mehrere Bebauungsplanänderungen durchgeführt.
Geplante Maßnahmen:	Transformation des Einzelhandels an der Kieler Straße in klassisches Gewerbe.

Planungsrechtlich gesicherte Gewerbestandorte in Stellingen



Karte 9: Übersicht der Gewerbestandorte in Stellingen

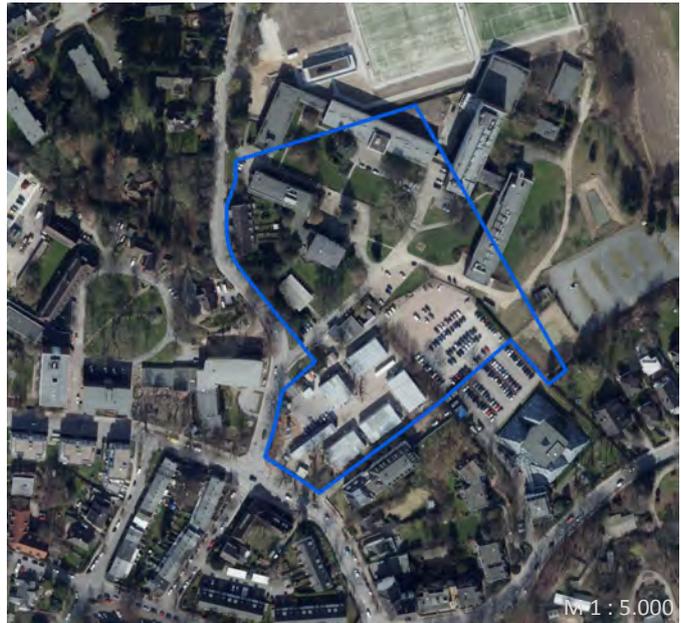
01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet wurde im Zusammenhang mit der Verlagerung von zwei Sportflächen überplant und verkleinert. Der Bebauungsplan befindet sich kurz vor der Feststellung. Aktuell wird ein Teil der Fläche noch durch die Universität genutzt, die den Standort mittelfristig aufgeben wird. Ein anderer Teil wird temporär als Standort für eine Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Gebietscharakter der Umgebung

Im Norden und Osten werden die neuen Sportplätze hergerichtet. Südlich und östlich befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **3,18 ha**

FHH: 3,18 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 0 ha verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Stellungen 61 (im Verfahren)	GE: GRZ 0,8 GFZ 2,4 III GH 31



04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

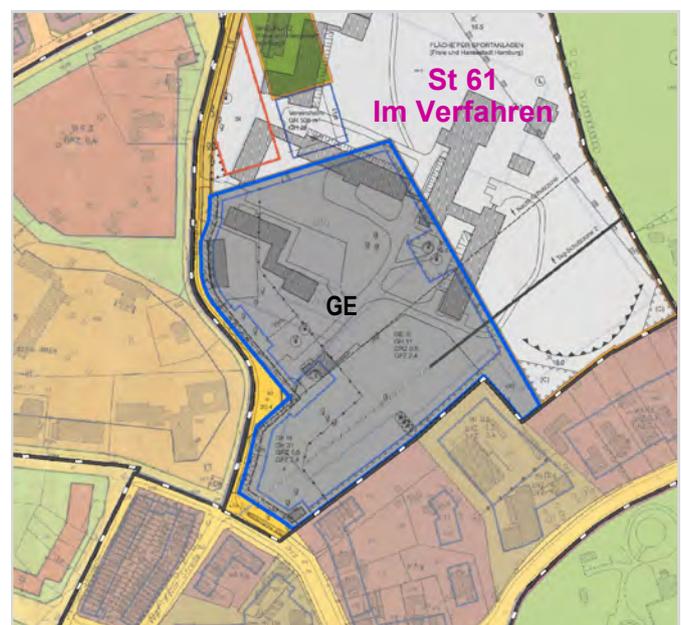
ÖPNV Haltestelle: Bus südlich des Gebiets

Autobahnanschluss: 800 m

Flughafen: 9 km

05 Entwicklung

Sobald die bisherigen Nutzungen auf den Flächen aufgegeben werden, sollen diese vermarktet und gewerblich entwickelt werden. Die Flächen bieten ein großes gewerbliches Entwicklungspotenzial auf städtischen Flächen im Bezirk.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet Theodor-Schäfer-Damm wird von einem Druckereibetrieb genutzt. Der Betrieb hat sich kürzlich erweitert und nutzt die gesamte Fläche des Gewerbegebiets. Die Fläche ist mit I-II-geschossigen Hallen bebaut. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone des Flughafens und ist daher auch perspektivisch gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Gebietscharakter der Umgebung

Östlich des Gebiets befindet sich die Autobahn 7, die derzeit in diesem Bereich überdeckelt wird. Hier entsteht zukünftig eine Parkanlage. Ansonsten befindet sich überwiegend Wohnbebauung im Umfeld.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	1,2 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 1,2 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Stellingen 49 (Änderung: 2007)	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,2 GH 14 bzw. 6

04 Infrastruktur

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

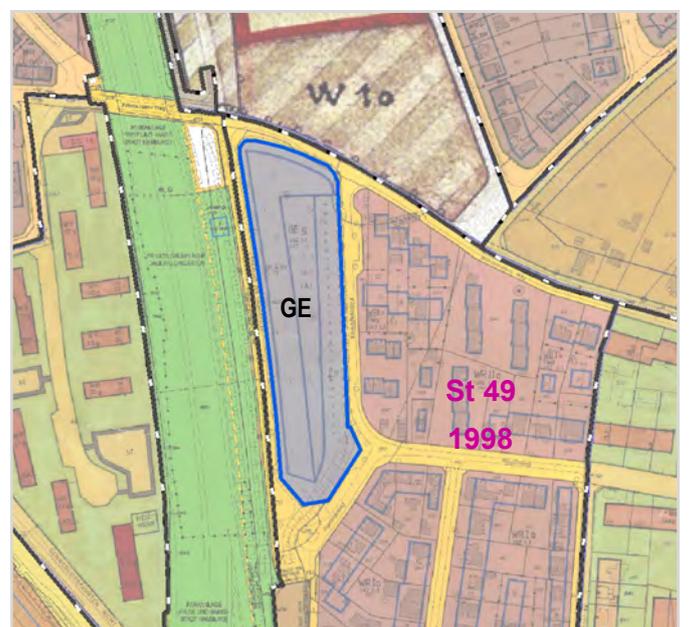
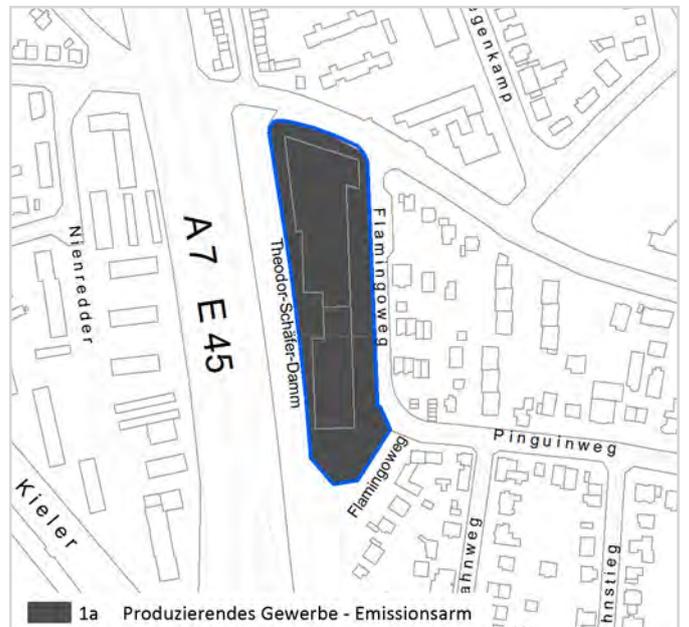
ÖPNV Haltestelle: Bushaltestelle in 100 m Entfernung.

Autobahnanschluss: 1 km

Flughafen: 9 km

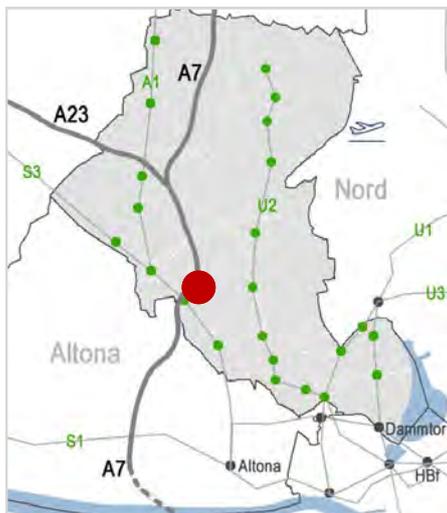
05 Entwicklung

An dem Standort bestehen derzeit keine Entwicklungspotenziale. Es sind keine Flächen verfügbar, da das komplette Gewerbegebiet durch den Druckereibetrieb genutzt wird. Die angrenzenden Flächen werden auch perspektivisch nicht für eine gewerbliche Nutzung überplant.





01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Kamerbalken befindet sich im Stadtteil Stellingen. Südwestlich des Gebiets liegt der S-Bahnhof Stellingen. Von dort erstreckt sich das Gewerbegebiet entlang der Autobahn bis zur Kieler Straße und zur Autobahnauffahrt Stellingen.

Anteil der Nutzung nach Fläche

19,2 %	GE / GI typische Nutzung
52,2 %	GE / GI untypische Nutzung
24,2 %	Keine Nutzung (bebaut)
4,4 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

2,2 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
3,9 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

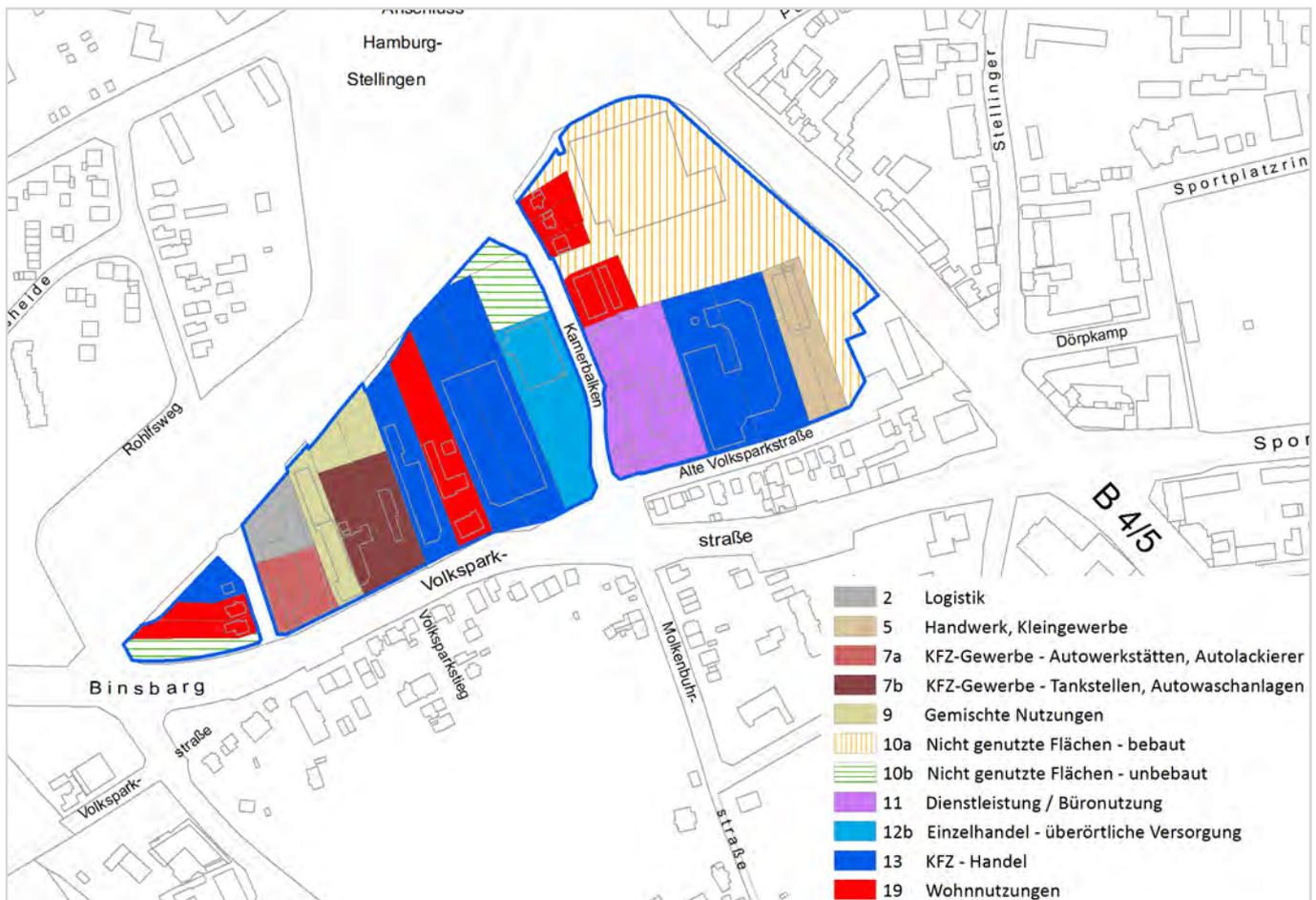
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

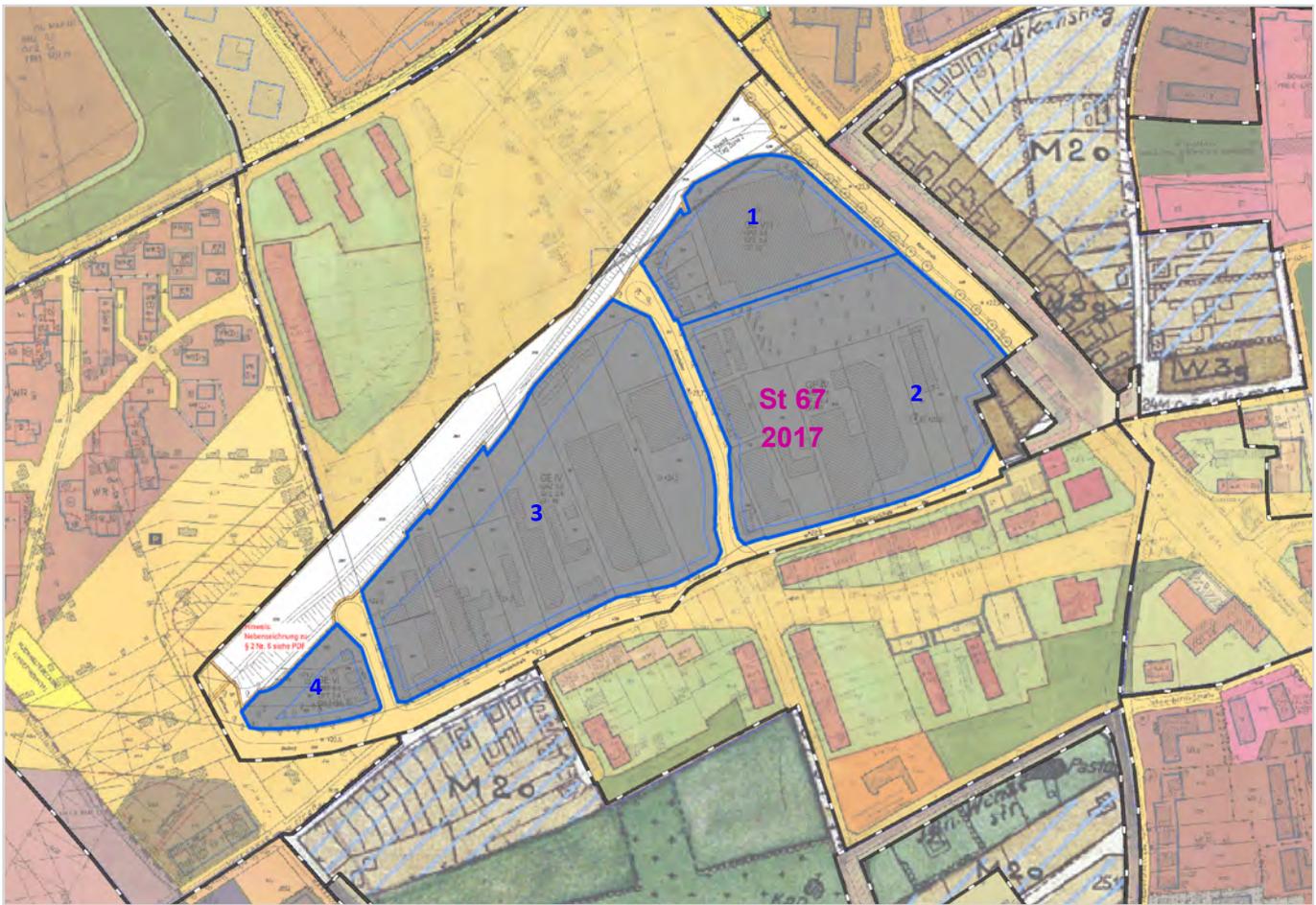


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Das Gebiet ist überwiegend gewerblich genutzt mit einem hohen Anteil Kfz-Gewerbe und Handel. Östlich des Kamerbalkens befindet sich ein ehemaliger Elektronikfachmarkt der z. Zt. leer steht. Des Weiteren sind verstreut über das Gebiet Fremdnutzungen wie Wohnungen und Einzelhandel vorhanden.
Gebietscharakter:	Das Gebiet hat eine heterogene Struktur. In vielen Bereichen dominieren gewerbliche Nutzungen und Hallen. Teilbereiche sind jedoch durch kleinteilige Wohnnutzung geprägt.
Flächenausnutzung:	Die Flächen können durch das aktualisierte Planrecht höher ausgenutzt werden. Der Bebauungsplan Stellingen 67 sieht eine IV-VIII geschossige Bebauung vor. Zudem bestehen Entwicklungspotenziale im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlagen und der vorhandenen Brachflächen.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Das Gebiet ist durch eine heterogene Baustruktur mit I-III geschossigen Baukörpern geprägt.
Geschossigkeit:	I-III

Gebietscharakter der Umgebung

Im Umfeld befinden sich südlich der Volksparkstraße und östlich der Kieler Straße überwiegend Wohngebäude. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet an die Autobahn. Im Bereich des S-Bahnhofes Stellingen befinden sich ein Hotel und Bürogebäude. Im Bereich der Kreuzung Kieler Straße/Sportplatzring ist das neue Stadtteilzentrum Stellingen geplant.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **7,94 ha**

Privateigentum: 7,62 ha

FHH-Eigentum: 0,32 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan

Gewerbliche Bauflächen

Landschaftsprogramm

Gewerbe / Industrie und Hafen

Stellingen 67

GE1: GRZ 0,8 GFZ 2,4 VIII GH 50

GE2: GRZ 0,8 GFZ 2,4 IV GH 38

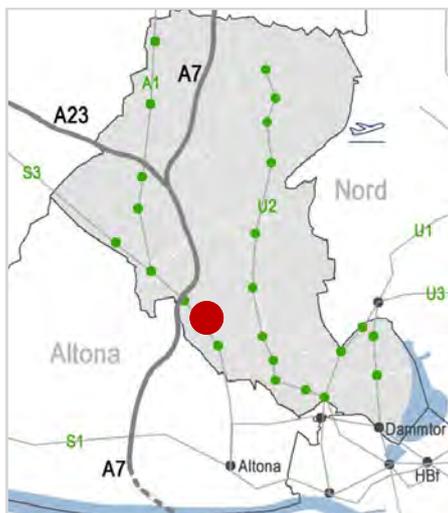
GE3: GRZ 0,8 GFZ 2,4 IV GH 39

GE4: GRZ 0,8 GFZ 2,4 VI GH 34-45

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Die Volksparkstraße ist gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet.
ÖPNV	Unmittelbar südlich des Gewerbegebiets befindet sich der S-Bahnhof Stellingen.
Entfernungen	Flughafen 9,2 km; Autobahnanschluss direkt am Gebiet
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	0,11 ha
verfügbare private Flächen:	2,17 ha
Entwicklungsstrategie:	Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes, direkt an der Autobahn und an der Autobahnausfahrt Hamburg-Stellingen ist der Standort sehr gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Der Standort soll deshalb auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Der Bebauungsplan Stellingen 67, der im Juni 2017 festgestellt wurde, sichert die gewerbliche Nutzung. Neben der Umwandlung von Wohn-, Misch- und Kerngebieten in ein Gewerbegebiet wurden über den Bebauungsplan auch Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zukünftig soll mit dem neuen Planrecht der Anteil an Fremdnutzungen im Gebiet reduziert werden.
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Aufgrund der vorhandenen Fremdnutzungen bestehen auch auf den anderen Flächen hohe Gewinnerwartungen. Es gibt u.a. immer wieder Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhändlern.
Zusammenfassende Bewertung:	Der Standort ist mit seiner verkehrsgünstigen und gleichzeitig lärmbelasteten Lage gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die vorhandenen Fremdnutzungen sind überwiegend nicht mehr genehmigungsfähig, sodass der Standort für gewerbliche Nutzung weiter entwickelt werden kann. Es bestehen Entwicklungspotenziale in Bezug auf die Gebäudehöhen und in Bereichen von Stellplatzanlagen.
Geplante Maßnahmen:	Das neue Planrecht soll am Standort umgesetzt werden und dadurch langfristig die gewerbliche Nutzung weiter gestärkt werden.



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Randstraße befindet sich im Stadtteil Stellingen entlang der Gleise der S-Bahn. Das Gebiet liegt zwischen den Haltestellen Langenfelde und Stellingen.

Anteil der Nutzung nach Fläche

83,3 %	GE / GI typische Nutzung
11,0 %	GE / GI untypische Nutzung
0,9 %	Keine Nutzung (bebaut)
4,8 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
1,7 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
40,8 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

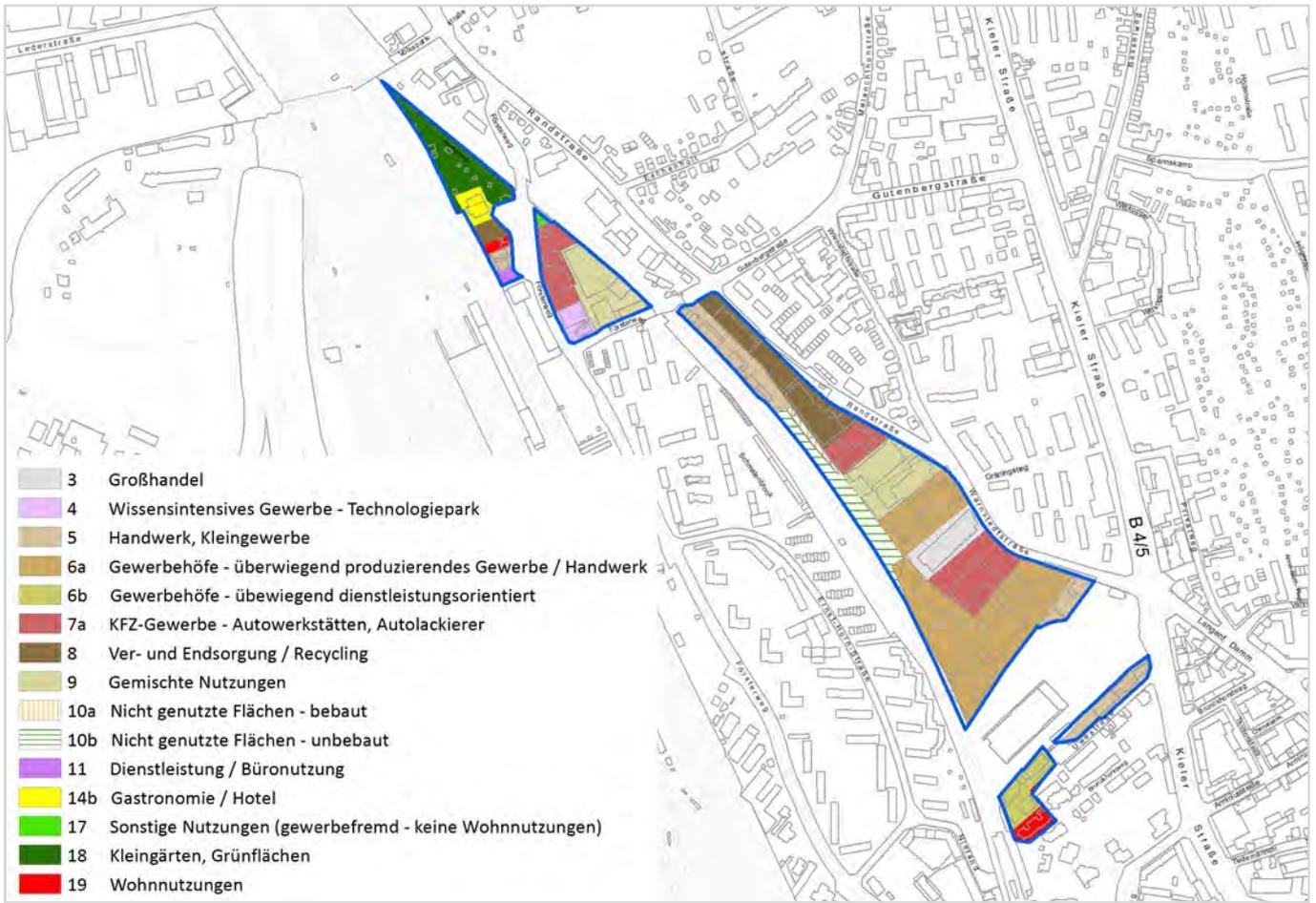
Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk



Gebietscharakter des Standortes

Nutzung: Im Gebiet befinden sich überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Handwerk und Kleingewerbe. Des Weiteren sind die Bereiche Ver- und Entsorgung durch ein großes Akten- und Datenvernichtungsunternehmen sowie das Kfz-Gewerbe mit einem großen Anteil an der Nutzung vertreten. Fremdnutzungen wie Kleingärten, Gastronomie/Hotel und Wohnen befinden sich im nördlichen Teil des Gewerbegebiets.

Gebietscharakter: Das Gebiet ist überwiegend durch eine kleinteilige Gewerbestruktur und Gewerbehöfe geprägt. Selten befindet sich lediglich ein größerer Betrieb auf einem Grundstück. Im Bereich nördlich des Försterwegs sind die Flächen teilweise untergenutzt und die Bausubstanz alt.

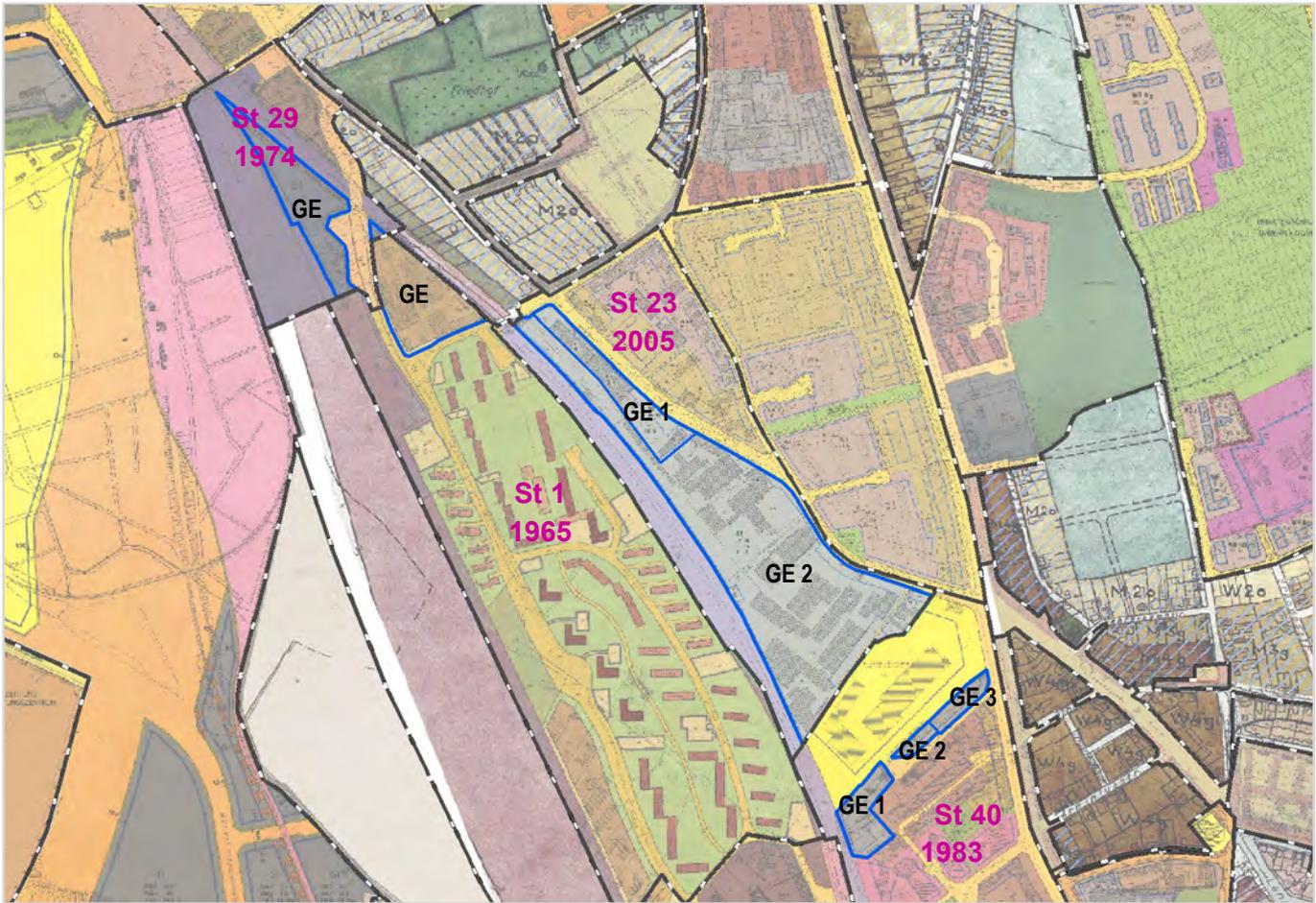
Flächenausnutzung: Die Flächen sind überwiegend gut ausgenutzt. Im nördlichen Bereich besteht Entwicklungspotenzial.

Städtebauliche Struktur / Typologie: Gemischte Baustruktur mit I-III Stockwerken, einzelne Gebäude sind höher. Zum Teil gibt es großflächige Hallenbaukörper, wie direkt südlich der Gutenbergstraße

Geschossigkeit: Überwiegend I-III

Gebietscharakter der Umgebung

Mit dem Busbetriebshof im Süden sowie der geplanten Zugbildungsanlage der S-Bahn im Westen befinden sich lärmintensive Nutzungen in unmittelbarer Nähe des Gewerbebestandes. Darüber hinaus ist die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und aufgrund der Nutzung kleinteiliger strukturiert.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): 11,25 ha

Privateigentum: 11,25 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen

Landschaftsprogramm Gewerbe / Industrie und Hafen

Stellingen 29 GE: GRZ 0,8 GFZ 2,0 III

Stellingen 1 (Änderung: 1974) GE: GRZ 0,6 GFZ 1,0 III TRH 12,0

Stellingen 23 GE 1: GRZ 0,8 GH zwischen 9 und 18 m TRH zwischen 6 und 10 m GE 2: GRZ 0,8 GFZ 1,6 TRH zwischen 9 und 12 m

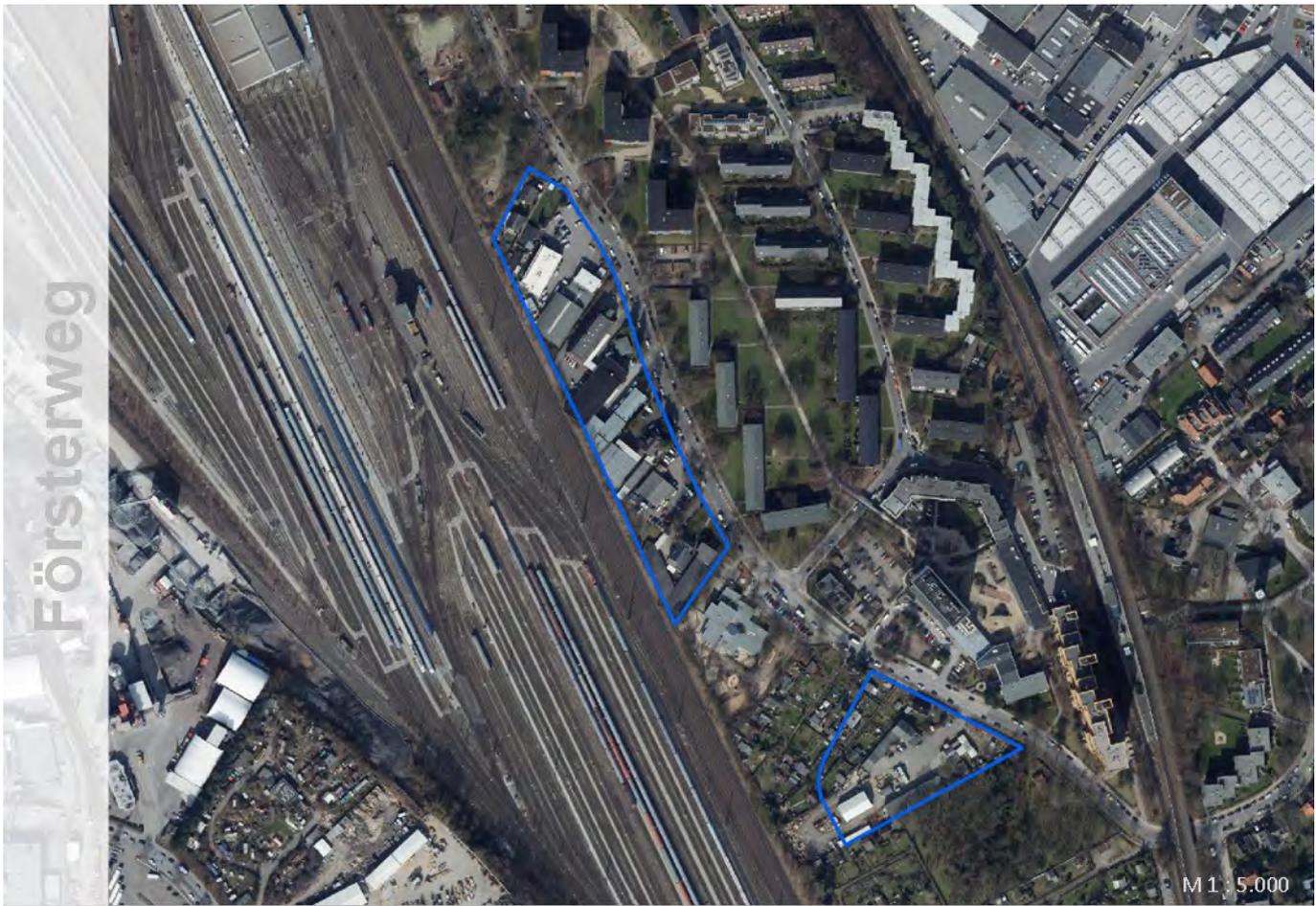
Stellingen 40 GE 1: GRZ 0,4 GFZ 1,2 III g GE 2: II g
GE 3: GRZ 0,6 GFZ 1,2 III g

04 Infrastruktur

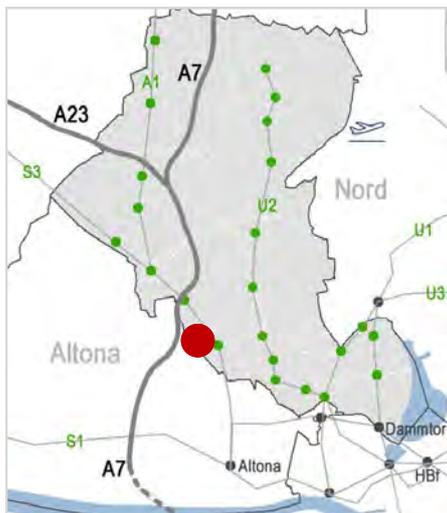
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Die Warnstedtstraße und die Randstraße sind gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet. Schwierig ist jedoch die gemeinsame Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten über diese Straßen.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet liegt zwischen den S-Bahnhaltestellen Stellingen und Langenfelde.
Entfernungen	Flughafen 9,7 km; Autobahnanschluss 1,2 km

05 Entwicklung

verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0,65 ha
Entwicklungsstrategie:	<p>Es handelt sich um einen vitalen Gewerbebestandort, der auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung erhalten bleiben soll. Es befinden sich viele kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe innerhalb des Gebiets, die z.T. auf die Nähe der Kunden innerhalb der Stadt angewiesen sind.</p> <p>Entwicklungspotenzial besteht im Bereich nördlich des Försterweges. Aufgrund der Lage zwischen den S- und Fernbahngleisen und den damit verbundenen Lärmimmissionen soll das vorhandene Flächenpotenzial für eine gewerbliche Weiterentwicklung genutzt werden.</p>
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Direkte Nachbarschaft und gemeinsame Erschließung mit angrenzender Wohnbebauung.
Zusammenfassende Bewertung:	<p>Es handelt sich um einen gut ausgenutzten Gewerbebestandort mit überwiegend klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Der Standort bietet für die Betriebe eine besondere Nähe zu den Kunden in der Stadt.</p> <p>In unmittelbarer Nähe befinden sich lärmintensive Nutzungen wie der Busbetriebshof und die geplante Zugbildungsanlage der S-Bahn. Der Standort soll daher weiterhin ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und das Gewerbe am Standort verdichtet werden.</p>
Geplante Maßnahmen:	Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebiets.



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Försterweg befindet sich im Stadtteil Stellingen zwischen den Gleisen der S- und Fernbahn. Westlich des Gebiets erstreckt sich das DB-Stellwerk Langenfelde.

Anteil der Nutzung nach Fläche

86,0 %	GE / GI typische Nutzung
14,0 %	GE / GI untypische Nutzung
0,0 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
0,0 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
77,5 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes



gesamtstädtisch



bezirklich

Vermarktung städtischer Flächen durch



HIW



Bezirk

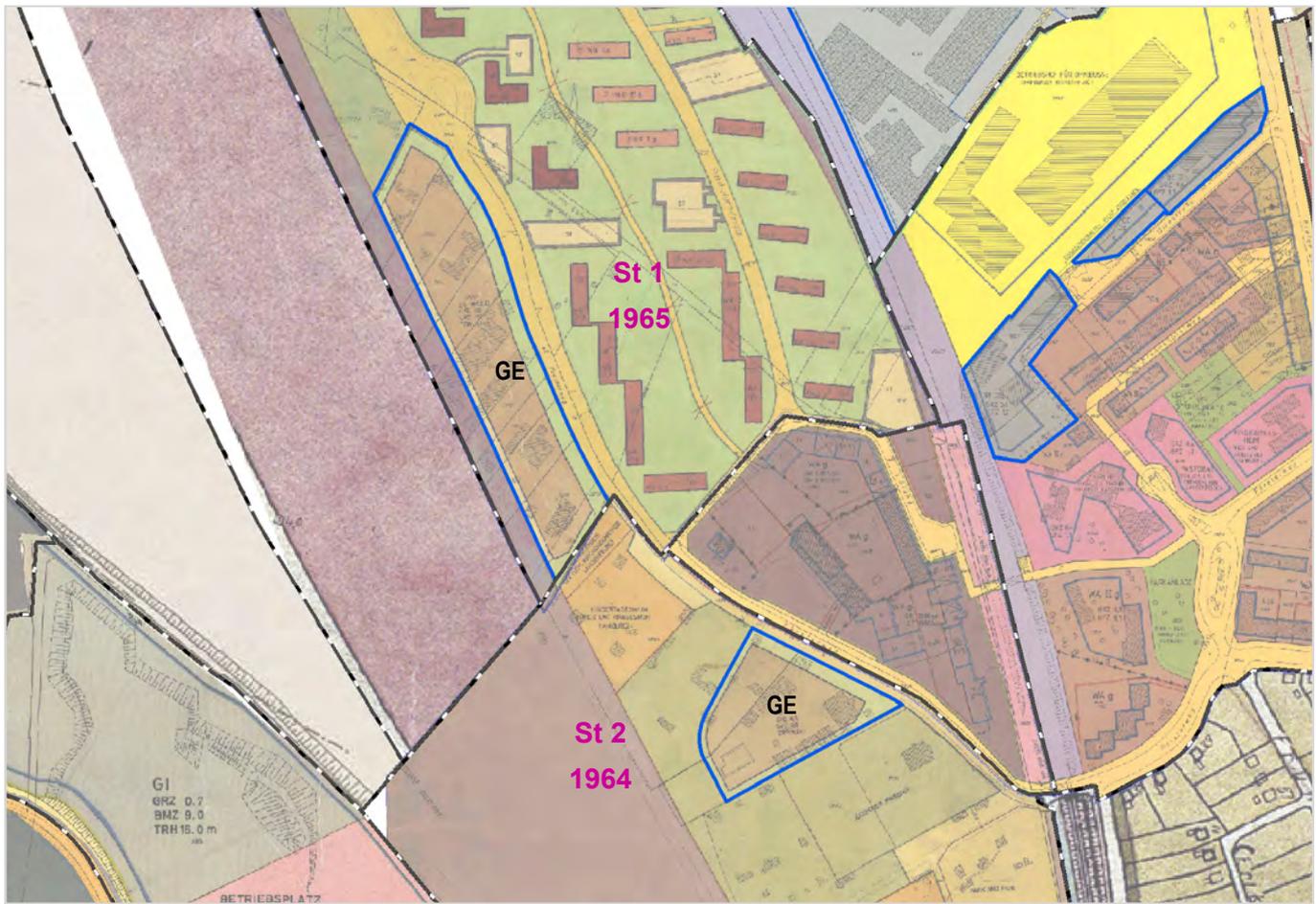


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Im Gebiet befinden sich überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen des Handwerks und Kleingewerbes. Neben Gewerbebetrieben sind auf einigen Grundstücken Betriebswohnungen vorhanden, wobei die gewerbliche Nutzung überwiegt.
Gebietscharakter:	Der Gewerbestandort besteht aus zwei Teilbereichen, die durch Kleingärten und einen Kindergarten voneinander getrennt sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnnutzung wodurch das Quartier einen gemischt genutzten Charakter hat.
Flächenausnutzung:	Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke teilweise in der Fläche und teilweise in der Höhe ist denkbar.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Es befinden sich überwiegend I-II Geschossige Hallen auf den Grundstücken.
Geschossigkeit:	Überwiegend I-II

Gebietscharakter der Umgebung

Die Umgebung ist durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn und Wohnnutzung geprägt. Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Wohnsiedlung „Linse“, die in den 1960er Jahren entstanden ist. Westlich grenzen an den Gewerbestandort die Fernbahngleise und das DB-Stellwerk Langenfelde. Die Gewerbebetriebe schirmen die Immissionen der Bahnanlagen gegenüber der Wohnbebauung ab.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **2,52 ha**

Privateigentum: 2,29 ha

FHH-Eigentum: 0,23 ha (Kleingärten)

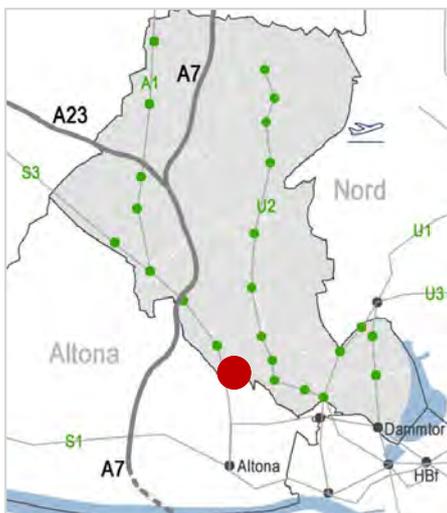
03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Stellingen 1 (Änderung: 1974)	GE: GRZ 0,6 GFZ 0,8 II TRH 8,0
Stellingen 2	GE: GRZ 0,6 GFZ 0,8 TRH 8,0

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Der Försterweg ist gut ausgebaut und für Schwerlastverkehr geeignet. Schwierig ist jedoch die gemeinsame Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten über diese Straßen.
ÖPNV	Das Gewerbegebiet befindet sich ca. 400m von der S-Bahnstation Langenfelde entfernt.
Entfernungen	Flughafen 10,8 km; Autobahnanschluss 2 km
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0 ha
Entwicklungsstrategie:	Aufgrund der Lage an den Fernbahngleisen sind die Flächen gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Das Gebiet bietet vorwiegend Flächen für Handwerks- und kleingewerbliche Betriebe, die oft auf eine Nähe zu den Kunden in der Stadt angewiesen sind. Die Nutzung soll daher am Standort erhalten bleiben. Die vorhandenen Betriebe haben Erweiterungspotenziale auf den Grundstücken. Die Möglichkeiten einer Nachverdichtung des Gewerbegebiets soll deshalb geprüft werden.
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Direkte Nachbarschaft und gemeinsame Erschließung mit angrenzender Wohnbebauung.
Zusammenfassende Bewertung:	Die Gewerbebetriebe fügen sich gut in die durch Wohnen geprägte Nachbarschaft ein und Schirmen die Immissionen der Bahnanlagen zur Wohnbebauung ab. Am Standort befinden sich Handwerksbetriebe und Kleingewerbe, die von der Nähe zu den Kunden in der Stadt profitieren. Das Gebiet soll daher erhalten werden und den vorhandenen Betrieben Möglichkeiten zur Erweiterung gegeben werden.
Geplante Maßnahmen:	Prüfung der Nachverdichtungspotenziale im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Stellingen 1, auch mit dem Ziel die Lärmimmissionen der Bahnanlagen besser gegenüber der Wohnbebauung abzuschirmen.



01 Beschreibung und Typologie



Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Große Bahnstraße befindet sich im Süden Stellingens, an der Grenze zum Bezirk Altona und nahe des neuen Fernbahnhofs am Diebsteich.

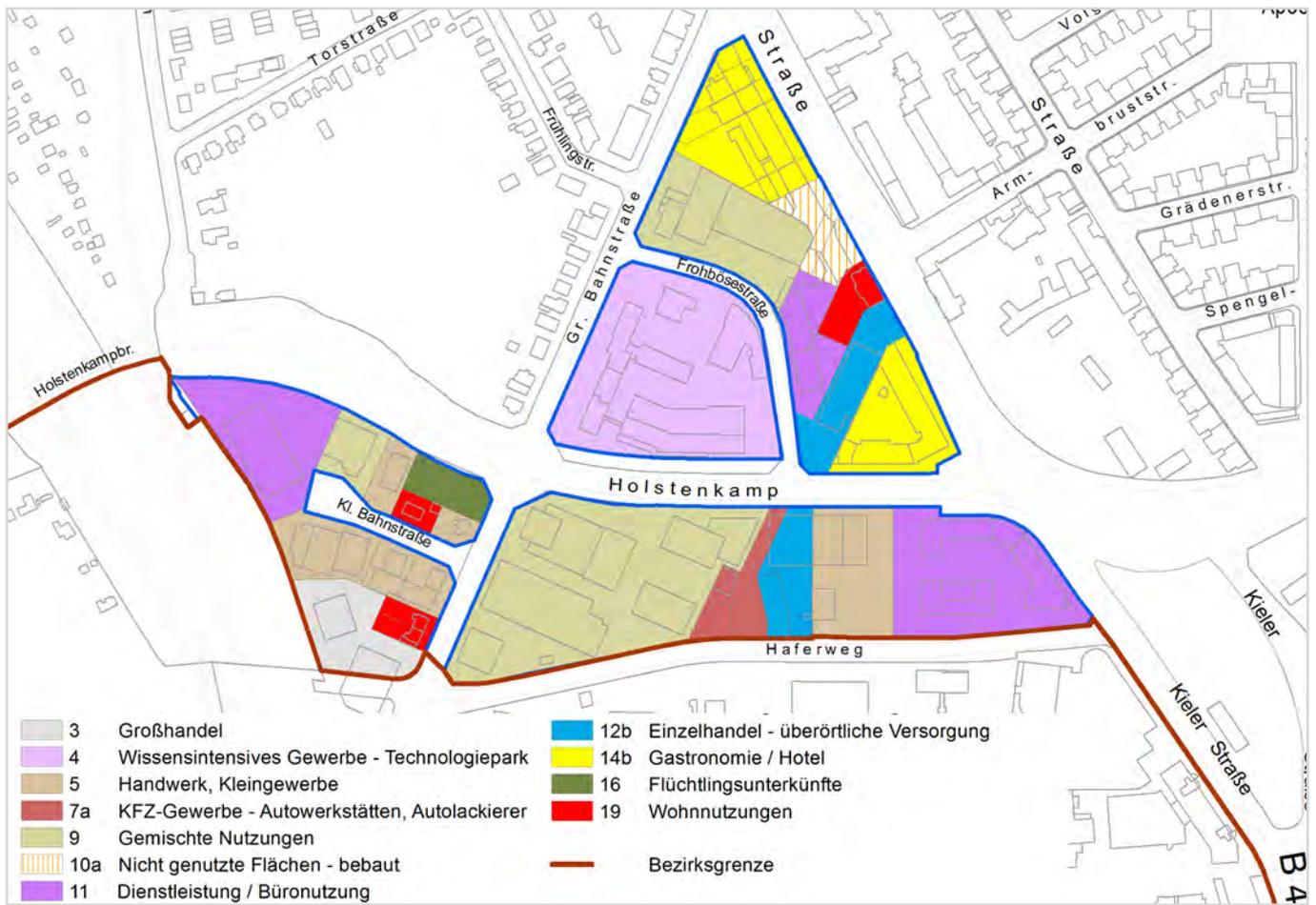
Anteil der Nutzung nach Fläche

59,0 %	GE / GI typische Nutzung
38,9 %	GE / GI untypische Nutzung
2,1 %	Keine Nutzung (bebaut)
0,0 %	Keine Nutzung (unbebaut)

Gewerbeflächen-Typologie

0,0 %	Typ 1: 1a Produktion und 1b Logistik
15,5 %	Typ 2: 2a Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b Technologiepark
11,1 %	Typ 3: 3a Handwerk und Kleingewerbe und 3b Handwerker- und Gewerbehof

Bedeutung des Standortes	<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtisch	<input type="checkbox"/> bezirklich
Vermarktung städtischer Flächen durch	<input checked="" type="checkbox"/> HIW	<input type="checkbox"/> Bezirk

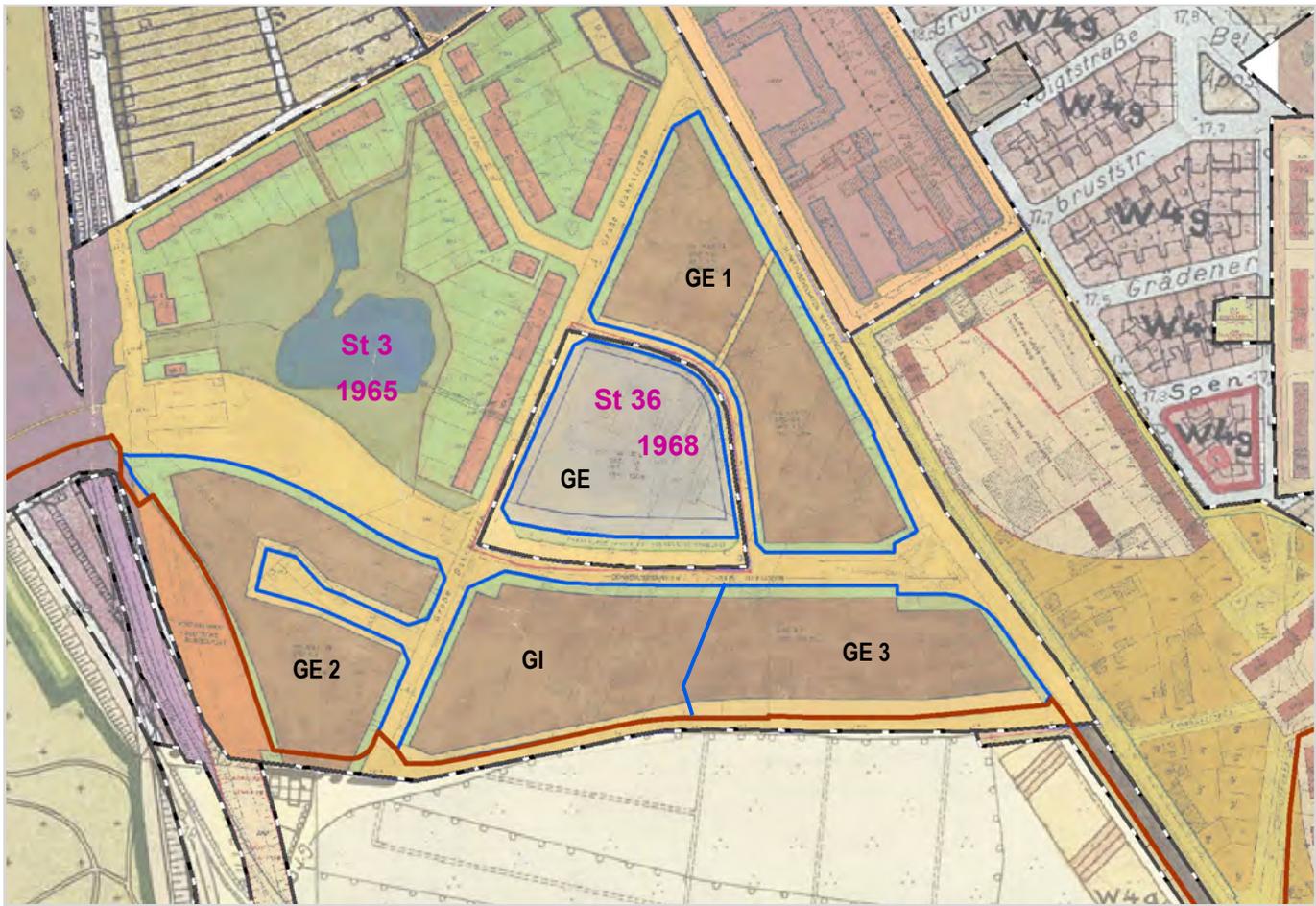


Gebietscharakter des Standortes

Nutzung:	Im nördlichen Bereich befinden sich überwiegend Büronutzungen und Hotels. An der Großen Bahnstraße befindet sich der TÜV Nord. Südlich des Holstenkamps befinden sich überwiegend klassische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Bei den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um Fachhändler, die im Gewerbegebiet zulässig sind.
Gebietscharakter:	Das Gebiet ist gewerblich geprägt. Die wenigen vorhandenen Wohnungen haben Bestandsschutz und wirken wie Fremdkörper. Das Gebiet ist sowohl durch die Gewerbe- und Industriebetriebe als auch durch den vorhandenen Verkehr stark durch Lärmimmissionen belastet.
Flächenausnutzung:	Die Flächen haben eine hohe Ausnutzung. Es sind keine Brachflächen vorhanden. Teilweise ist eine Nachverdichtung auf Stellplatzflächen sowie im Bereich von I-geschossigen Hallen möglich.
Städtebauliche Struktur / Typologie:	Im nördl. Bereich befinden sich überwiegend VI-VIII geschossige Gebäude. Im südlichen Bereich überwiegen großflächige Hallenstrukturen. Westlich der Gr. Bahnstraße sind die Parzellierung und die Baustruktur kleinteiliger.
Geschossigkeit:	I-VIII

Gebietscharakter der Umgebung

Im Süden grenzen Industrie- und Gewerbegebiete des Bezirks Altona an das Gebiet. Im Nordwesten befindet sich kleinteilige Wohnbebauung am Ziegelteich. Im Osten auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Gebiet.



02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **10,28 ha**

Privateigentum: 10,28 ha

FHH-Eigentum: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Stellingen 36	GE: GRZ 0,6 GFZ 1,5 III g TRH 12,0
Stellingen 3 (Änderung: 1968 u. 1992)	GE 1: GRZ 0,8 GFZ 1,8 III TRH 18,5 GI : GRZ 0,8 BMZ 6,0 TRH 18,0 GE 2: GRZ 0,6 GFZ 1,5 III TRH 12,0 GE 3: GRZ 0,8 GFZ 1,8 TRH 18,5

04 Infrastruktur	
Stand der Erschließung	Vollständig erschlossen <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss vorhanden <input checked="" type="checkbox"/>
Straßennetz	Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen. Die Kieler Straße und der Holstenkamp sind gut ausgebaut und auch für Schwerlastverkehr geeignet .
ÖPNV	Das Gewerbegebiet ist über die Buslinien 183 und 283 an das Netz des ÖPNV angebunden mit denen in 8 min die S-Bahnstation Holstenstraße erreicht werden kann. In ca. 1 km Entfernung wird sich zukünftig der Fernbahnhof am Diebsteich befinden.
Entfernungen	Flughafen 9,8 km; Autobahnanschluss 2,5 km
05 Entwicklung	
verfügbare städtische Flächen:	0 ha
verfügbare private Flächen:	0,2 ha
Entwicklungsstrategie:	Mit der Verlagerung des Fernbahnhofes von Altona nach Diebsteich wird der Umnutzungsdruck auf die angrenzenden Gewerbegebiete in Altona und Eimsbüttel steigen. Die Flächen südlich des Holstenkamps sind Teil des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen (inkl. Rahmenplanung) für den städtebaulichen Entwicklungsbereich rund um den zukünftigen Fernbahnhof. Die vorbereitenden Untersuchungen sowie die Rahmenplanung werden im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit den Bezirken Altona und Eimsbüttel erstellt. Ziel ist es die gewerbliche Nutzung am Standort zu sichern und weiter zu entwickeln.
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	Grundstückspekulation und Umnutzungsdruck in Richtung Wohnungsbau.
Zusammenfassende Bewertung:	Der nördliche Teil des Gewerbegebiets ist durch Büro- und Hotelnutzungen geprägt. Klassische Gewerbebetriebe befinden sich überwiegend südlich des Holstenkamps. Diese Nutzungen sollen gesichert und weiter entwickelt werden. Die vorhandene Wohnbebauung soll aufgegeben werden.
Geplante Maßnahmen:	Durch die Fachbehörde wird in Abstimmung mit dem Bezirk im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen eine Rahmenplanung für das Gebiet erstellt. Auf dieser Basis soll die gewerbliche Nutzung am Standort weiter entwickelt werden.

01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

An der Kieler Straße befinden sich Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie eine Spielhalle und ein Schnellrestaurant. Die Gebäude sind I-II geschossig.

Im rückwertigen Bereich befindet sich ausschließlich Wohnnutzung in ruhiger Lage.

Gebietscharakter der Umgebung

Entlang der Kieler Straße ist eine Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbe vorhanden. Westlich schließen sich Wohngebiete mit überwiegend I-III geschossen an.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **1,76 ha**

FHH: 0 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 1,76 ha verfügbar: 0,01 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gewerbeflächen
Landschaftsprogramm	Gewerbe / Industrie und Hafen
Stellungen 21	GE1: GRZ 0,8 GFZ 1,6 II GE 2: GRZ 0,6 GFZ 2,2 IV

04 Infrastruktur

Der Standort ist durch die Kieler Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

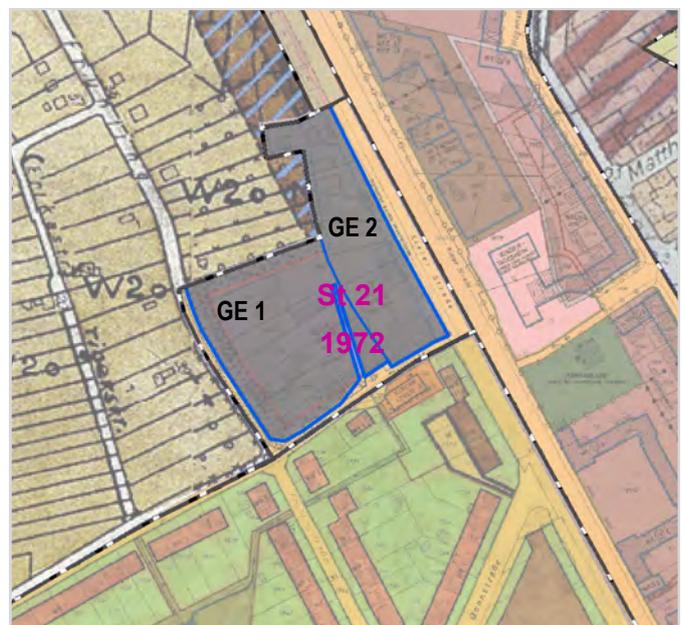
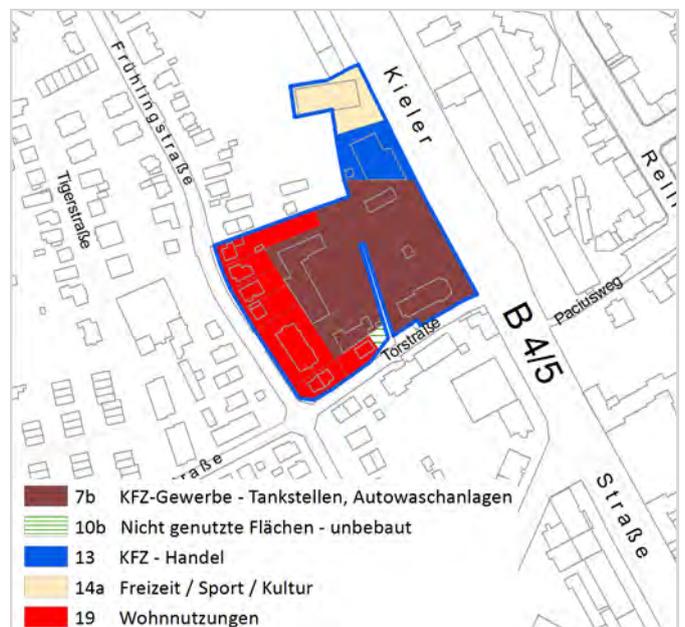
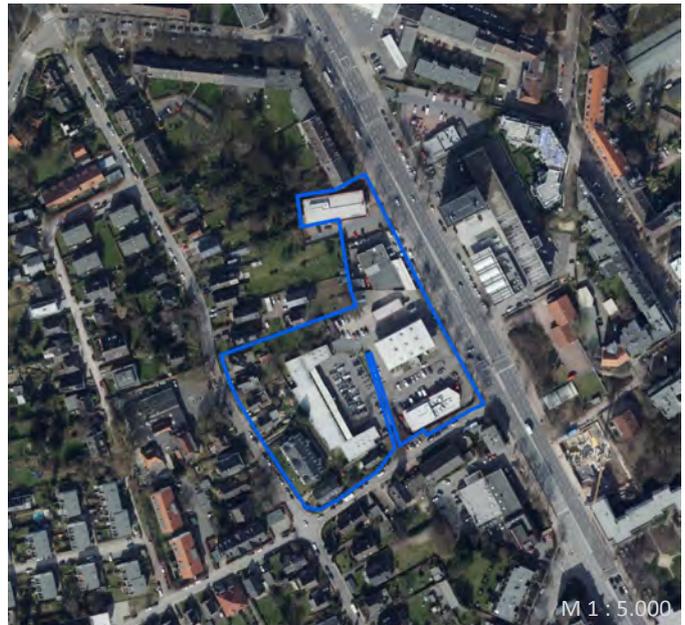
ÖPNV Haltestelle: Bus in 200 m Entfernung.

Autobahnanschluss: 2,4 km

Flughafen: 10,4 km

05 Entwicklung

Im Gewerbegebiet Torstraße sind keine klassischen Gewerbebetriebe ansässig, die auf eine planungsrechtliche Sicherung als Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind. Ziel der bezirklichen Entwicklung ist es die Bebauungsdichte entlang der Magistralen zu erhöhen. Eine Integration gewerblicher Nutzungen in die lärmbelasteten unteren Geschosse ist dabei anzustreben. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets Torstraße werden im Zusammenhang mit der Umgebung betrachtet.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Im nördlichen Bereich befinden sich produzierende Gewerbebetriebe sowie eine Tankstelle. Der südliche Bereich ist durch Fremdnutzungen (Wohnen und Einzelhandel) geprägt. Die Bebauung ist überwiegend I-geschossig an der Kieler Straße befinden sich große Rangier- und Stellplatzflächen.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung mit II-XV Stockwerken an das Gewerbegebiet. Auf der anderen Seite der Kieler Straße ist ebenfalls gewerbliche Nutzung vorhanden. Östlich befinden sich Kleingärten.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI):	1,2 ha
FHH: 0 ha	verfügbar: 0 ha
Privat: 1,2 ha	verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen, bzw. Gartenbezogenes Wohnen
Stellingen 39	GE: GRZ 0,8 GFZ 2,0 g II, bzw. II, bzw. IV

04 Infrastruktur

Der Standort ist durch die Kieler Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

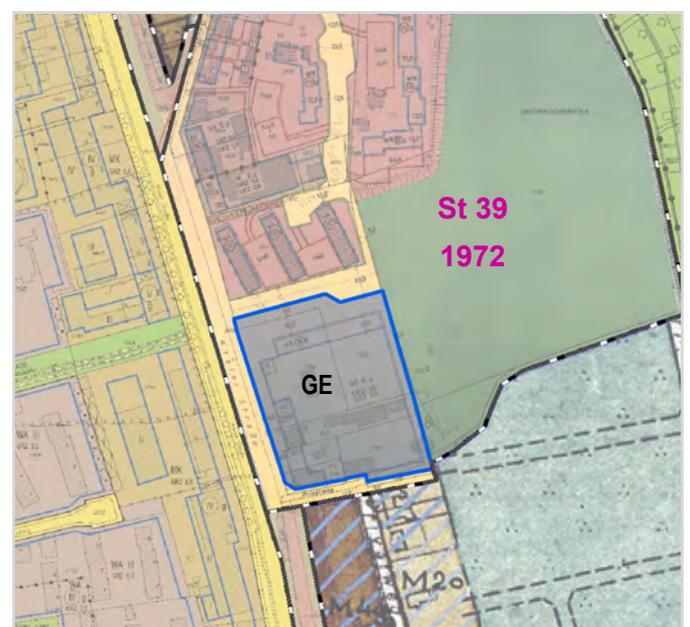
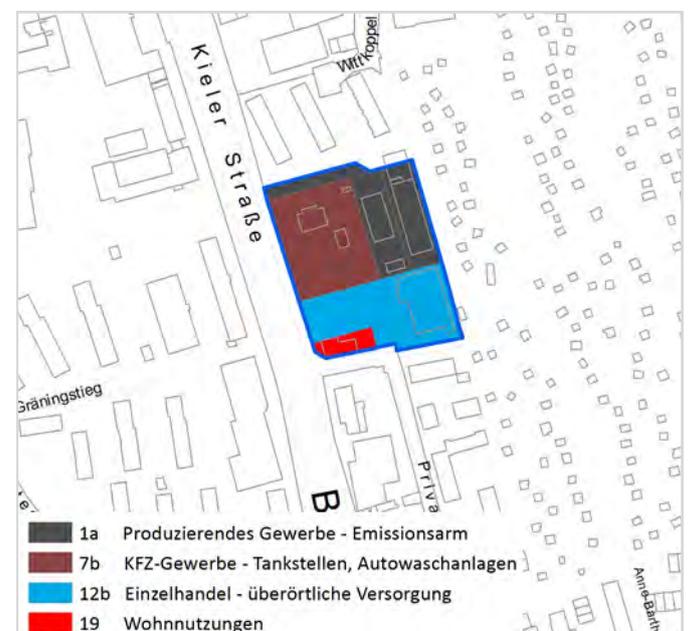
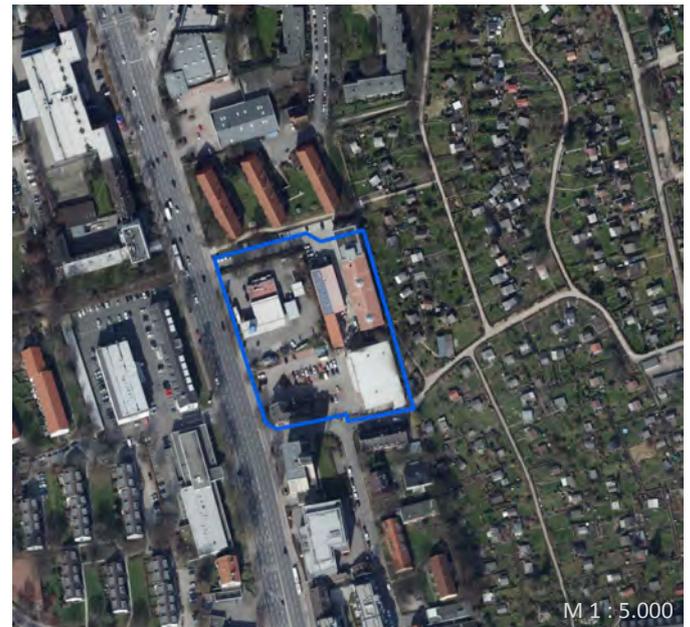
ÖPNV Haltestelle: Bushaltestelle in 150 m

Autobahnanschluss: 1,6 km

Flughafen: 10 km

05 Entwicklung

Das Gebiet ist aufgrund der Lage an der Kieler Straße und der Nähe zur Autobahn sehr gut für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geeignet. Auch aufgrund der Lärmimmissionen der Kieler Straße bietet sich der Standort für eine gewerbliche Nutzung an. Eine Verdichtung des Gewerbes an der Magistrale über eine mehrgeschossige Bebauung ist anzustreben. Der Einzelhandel sollte langfristig aufgegeben werden.



01 Beschreibung und Typologie

Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist im Wesentlichen durch den Betrieb Bode Chemie geprägt. Darüber hinaus befindet sich in dem Gebiet ein Holzhandel sowie Wohnnutzung und eine Tankstelle. Baulich ist das Gebiet durch Gewerbehallen mit bis zu III Geschossen geprägt. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen im Bereich eines derzeit als Stellplatzfläche genutzten Grundstücks von dem Betrieb Bode Chemie an der Kieler Straße.

Gebietscharakter der Umgebung

Nördlich, südlich und westlich schließt sich Wohnbebauung an das Gewerbegebiet an. Nach Osten liegt das Gebiet an der Kieler Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

02 Größe und Verfügbarkeiten

Flächengröße (GE/GI): **2,38 ha**

FHH: 0 ha verfügbar: 0 ha

Privat: 2,38 ha verfügbar: 0 ha

03 Planrecht

Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Landschaftsprogramm	Etagenwohnen, bzw. Gartenbezogenes Wohnen
Stellungen 7	GE: GF 22.400 m ² GH zwischen 7 und 13,5 m

04 Infrastruktur

Der Standort ist durch die Kieler Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreichend erschlossen.

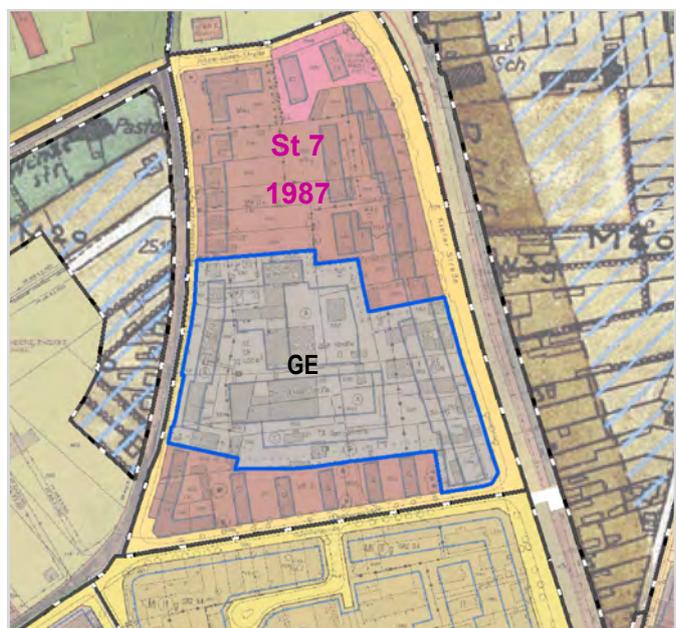
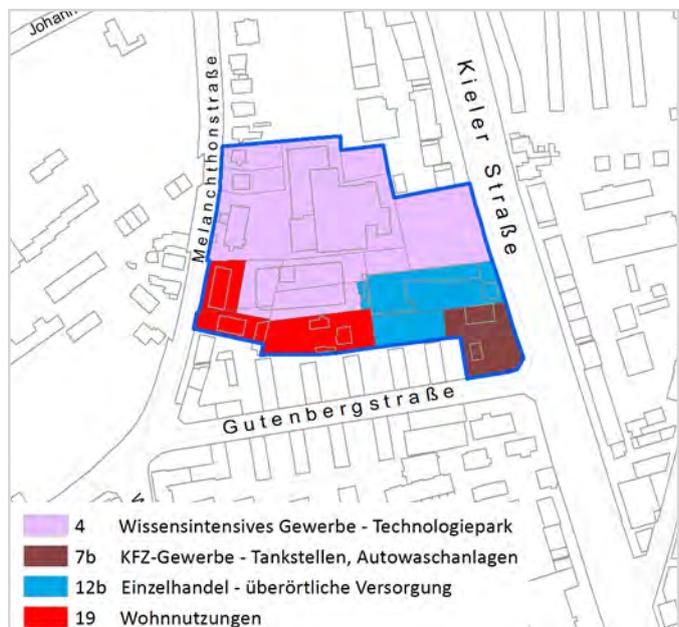
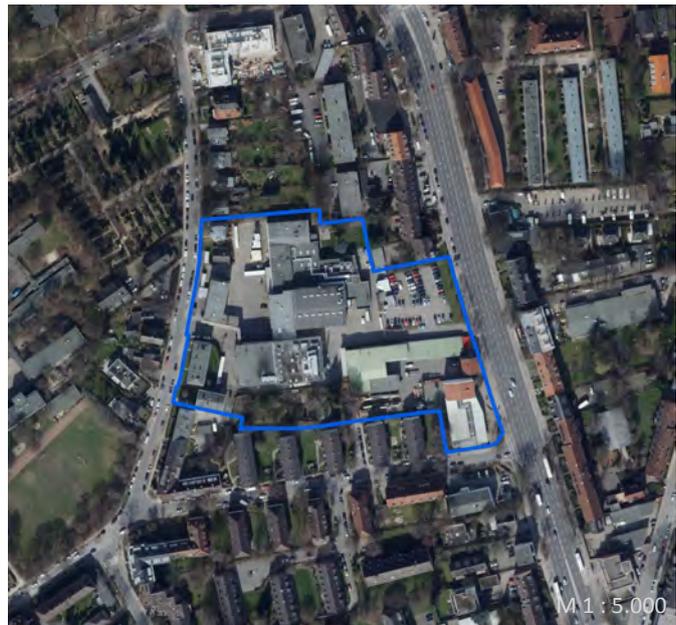
ÖPNV Haltestelle: Bushaltestelle in 150 m

Autobahnanschluss: 800 m

Flughafen: 9,5 km

05 Entwicklung

An dem Standort bestehen kaum Entwicklungspotentiale. Es sind keine Flächen verfügbar. Der Betrieb Bode Chemie hat auf eigenen Flächen Erweiterungspotentiale.



5. Fazit

Die Gewerbeflächen im Bezirk Eimsbüttel sind grundsätzlich gut aufgestellt und stehen verschiedensten gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. Diese Vielfalt zeigt sich an den unterschiedlichen Lagen und Größen der Gewerbegebiete. Sie sind sowohl im Eimsbütteler Kerngebiet als auch in den äußeren Stadtteilen zu finden und bieten in einem dezentralen System verschiedene Standortvorteile.

Die städtebauliche Struktur der Eimsbütteler Gewerbeflächen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Nur wenige Bereiche sind so intensiv genutzt, dass es keine Möglichkeiten der Erweiterung bzw. Nachverdichtung gibt. Die Flächenausnutzung kann zugunsten von Betriebserweiterungen und gewerblichen Neuansiedlungen in vielen Bereichen erhöht werden, um dem wachsenden Flächendruck gerecht zu werden. Dieser ist u.a. durch die steigende Wohnraumnachfrage begründet und erhöht den Nutzungsdruck – insbesondere in den innerstädtischen Lagen. Es gilt, die Gewerbegebiete hinsichtlich der Flächenausnutzung zu optimieren und in ihrer Nutzung zu schützen bzw. zu sichern. Die gewerblichen Nutzungsschwerpunkte in Eimsbüttel liegen dabei historisch und auch zukünftig nicht bei den großflächigen Industrien. Auch Flächen für umfangreiche Logistikansiedlungen sind nicht vorhanden. Die Schwerpunkte dieser Branchen liegen in anderen Bezirken der Stadt.

Eimsbüttel ist durch einen großen Anteil hochverdichtetem und wohnverträglichem Gewerbe geprägt, das häufig außerhalb der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete anzutreffen ist. Diese Stärke gilt es

weiter auszubauen. Die Nutzungstrennung in Gewerbegebiet und Wohngebiet ist für viele gewerbliche Nutzungen unabdingbar. Gleichwohl trägt das Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu einer nachhaltigen und lebendigen Stadtstruktur bei. In den innerstädtischen Bereichen, aber auch entlang der Magistralen soll dieses Leitbild weiter verfolgt werden, um die bereits ansässigen Betriebe, Handwerker und Dienstleister langfristig zu sichern und Perspektiven für die Ansiedlung weiterer Unternehmen zu schaffen.

Zeitlich parallel zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird auch das Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 für den Bezirk fertiggestellt. Die Konzepte bilden die strategische Basis für vertiefende Untersuchungen und teilräumliche Planungen in denen die aufgeführten Ziele umgesetzt werden können.

Quellenverzeichnisse

Abbildungen:

Abb.1 (Seite 3) **Bevölkerungsentwicklung in Hamburg:**

Daten: Statistikamt Nord STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: A I/S 1 - j 16 HH, April 2017

Statistisches Bundesamt, 12. KBV, Variante 1-W1 Untergrenze der mittleren Bevölkerung,

Darstellung: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, 2017.

Abb.2 (Seite 4) **Erwerbstätige je Branche:**

Daten: Statistikamt Nord Statistisches Jahrbuch Hamburg 2016/2017 S.101

Darstellung: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, 2016.

Abb.3 (Seite 4) **Planrecht (GE/GI/I) je Bezirk:**

Daten: Digitales Informationssystem Planrecht, planrechtlich gesicherte GE/GI/I Auswertung 2016, Darstellung:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, 2016.

Abb.4 (Seite 4) **Neues Planrecht für Gewerbeflächen 2008 - 2/2016 nach Bezirken:**

Erhebung und Darstellung: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, 2017.

Abb. 5 (Seite 5) **Gewerbeflächenpotenziale Hamburg 2017-2030 (ohne Hafen):**

Daten: Potenzialdatenbank Gewerbe Stand 01.01.2017,

Darstellung: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, 2017.

Abb.6 (Seite 9) **Acht Hamburger Cluster:**

aus CLUSTERPOLITIK HAMBURG, GEMEINSAM AN DIE SPITZE, S.7, Freie und Hansestadt Hamburg BWVI, 2016.

Abb.7 (Seite 18) **Verteilung der Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten**

Daten: Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand 2016

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Abb.8 (Seite 18) **Flächenanteile der GE/ GI-typischen Nutzungen**

Daten: Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand 2016

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Abb.9 (Seite 19) Flächenanteile der GE/ GI-untypischen Nutzungen

Daten: Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand 2016
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Tabellen:

Tab.1 (Seite 14) Städtische Potenzialflächen in den Gewerbegebieten des Bezirks:

Daten: Potenzialdatenbank Gewerbe Stand 01.01.2017
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel

Tab.2 (Seite 15) Bebauungspläne zur Gewerbeentwicklung im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren:

Bezirksamt Eimsbüttel, Stand Januar 2018

Tab.3 (Seite 17) Branchenstruktur und Flächenanteile in den GE-/GI- Gebieten

Daten: Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand 2016
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Tab.4 (Seite 19) Anzahl der handelskammerzugehörigen Unternehmen

(eingetragene und nicht eingetragene Unternehmen summiert)

Daten: Handelskammer Hamburg, Stand 2016
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Tab.5 (Seite 20) Entwicklung der Branchenstruktur der handelskammerzugehörigen Unternehmen

(eingetragene und nicht eingetragene Unternehmen summiert)

Daten: Handelskammer Hamburg, Stand 2016
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Tab.6 (Seite 20) Branchenentwicklung Handwerk im Bezirk Eimsbüttel 2006-2016

Daten: Handwerkskammer Hamburg, HWR-Gewerbestatistik, Stand 30.03.2017
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Tab.7 (Seite 21) Anteil der Anzahl der Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen

Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik Service Nord-Ost, Stand Dezember 2017
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Karten:

Karte 1 (Seite 16) Verteilung der klassischen Gewerbebetriebe über den Bezirk

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Januar 2018
Daten: Firmen- Nexiga GmbH, Stand 2015
Planrecht DIP – FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand November 2017
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Karte 2 (Seite 25) Gewerbeschwerpunkte und Transformationsgebiete aus dem Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2017
Darstellung: Planungsbüros bgmr und Yellow^z, 2018

Karte 3 (Seite 27) Verteilung der klassischen Gewerbebetriebe über den Bezirk

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Januar 2018
Daten: Planrecht DIP – FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2017
Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Karten 4,5,6, 7, 8, 9 (Seiten 31, 39, 51, 69, 81, 95) Übersicht der Gewerbestandorte nach Stadtteilen

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Januar 2018

Daten: Planrecht DIP – FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand November 2017

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Karten in den Steckbriefen:

Luftbilder (Seiten 32, 36, 37, 40, 44, 45, 46, 50, 52, 56, 60, 64, 70, 74, 78, 79, 82, 86, 87, 88, 89, 90, 96, 97, 98, 102, 106, 110, 114, 115, 116)

Grundlage: DOP 20 - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, September 2017

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Lagepläne der Gewerbestandorte (Seiten 32, 40, 46, 52, 56, 60, 64, 70, 74, 82, 90, 98, 102, 106, 110)

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2017

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2018

Karten der Bestandserhebung (Seiten 33, 36, 37, 41, 44, 45, 47, 50, 53, 57, 61, 65, 71, 75, 78, 79, 83, 86, 87, 88, 89, 91, 96, 97, 99, 103, 107, 111, 114, 115, 116)

Kartengrundlage: Geobasisdaten - FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2017

Daten: Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand 2016

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2017

Karten des geltenden Planrechts (Seiten 34, 36, 37, 42, 44, 45, 48, 50, 54, 58, 62, 66, 72, 76, 78, 79, 84, 86, 87, 88, 89, 92, 96, 97, 100, 104, 108, 112, 114, 115, 116)

Kartengrundlage: Planzeichnungen der Bauleitpläne – FHH, Bezirksamt Eimsbüttel, Stand Januar 2018

Daten: Planrecht DIP – FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2017

Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, 2017

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Redaktion

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de

In Zusammenarbeit mit

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Wirtschaftsförderung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
Wirtschaftsfoerderung@eimsbuettel.hamburg.de

Beschlossen durch die Bezirksversammlung am 22.02.2018

Auflage: 300 Stück

Das Gewerbeflächenkonzept ist auch als Download verfügbar:
<http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel>

