

**ENTWURF**

Foto: Bezirk Wandsbek

# **GEWERBEFLÄCHENKONZEPT 2018**

## **BEZIRK WANDSBEK**



**Hamburg** | Bezirksamt  
Wandsbek

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt  
Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg  
[www.wandsbek.hamburg.de](http://www.wandsbek.hamburg.de)

### **Kontakte für Rückfragen**

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Nina Loose/ Martin Schmitz  
Telefon: 4 28 81 -30 95  
E-Mail: [nina.loose@wandsbek.hamburg.de](mailto:nina.loose@wandsbek.hamburg.de)

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Cornelius Bechen  
Telefon: 4 28 81 -31 95  
E-Mail: [cornelius.bechen@wandsbek.hamburg.de](mailto:cornelius.bechen@wandsbek.hamburg.de)

### **Bearbeitung/ Gestaltung**

Cima Beratung + Management GmbH  
Martin Hellriegel  
Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)  
Telefon: 0451 389 68 21  
E-Mail: [hellriegel@cima.de](mailto:hellriegel@cima.de)

### **Bildnachweis**

Foto Titelblatt: Merkur Park Bezirk Wandsbek/ S. 33 -110 und 115 Cima Beratung + Management GmbH auf Basis der DOP bzw. DISK des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung

### **Auflage**

Pdf- Dokument für Onlinepräsenz

### **Erscheinungstermin und Stand**

April 2018

## Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	iv
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	iv
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	v
1. Anlass und Zielsetzung .....	1
1.1. Anlass.....	1
1.2. Zielsetzung.....	2
1.3. Methodik .....	4
2. Gesamtstädtische Entwicklung der gewerblichen Standorte/ Metropolregion .....	6
3. Gewerbliche Standorte im Bezirk.....	18
3.1. Der Bezirk als Wirtschaftsstandort.....	18
3.2. Branchenstruktur im Bezirk.....	21
3.3. Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte.....	27
3.4. Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk.....	33
3.5. Beschreibung der aktuellen Situation sowie Maßnahmen für einzelne gewerbliche Standorte.....	36
I. Region Alstertal .....	36
II. Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne.....	50
III. Region Rahlstedt.....	63
VI. Region Walddörfer .....	76
V. Region Wandsbek-Kern.....	84
3.6. Beschreibung und Bewertung geplanter gewerblicher Entwicklungen .....	105
4. Ausblick.....	110
Quellenverzeichnis .....	112

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der GFK relevanten Standorte im Bezirk Wandsbek	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg	6
Abbildung 3: Erwerbstätige je Branche (Stand 2016)	7
Abbildung 4: Planrecht (GE/ GI/ I) je Bezirk, Summe 3.102 ha (Stand 2016)	8
Abbildung 5: Flächenverteilung Hafengebiet, Summe 7.105 ha	8
Abbildung 6: Neues Planrecht für Gewerbeflächen 2008 - II/ 2016 nach Bezirken Gesamt: 95,2 ha (Erhebung LP, 2016)	9
Abbildung 7: Gewerbeflächenpotentiale Hamburg 2017 – 2030 (Gesamt: 435,7 ha)	10
Abbildung 8: Hamburger Clusterbereiche	15
Abbildung 9: Entwicklung Branchenstruktur Handwerk im Bezirk Wandsbek	19
Abbildung 10: Stadteigene Gewerbeflächenverkäufe von 2014 bis 2017 (Angaben in m <sup>2</sup> )	20
Abbildung 11: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/ GI-typischen Nutzungen (nur GFK Standorte)	23
Abbildung 12: Wirtschaftsstruktur im Bezirk Wandsbek (nur GFK Standorte)	24
Abbildung 13: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/ GI-untypischen Nutzungen	25
Abbildung 14: Wirtschaftsstruktur der Streulagen im Bezirk Wandsbek	26
Abbildung 15: Übersicht der Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk (ohne Streulagen)	27
Abbildung 16: Umnutzungsdruck auf die Gewerbe- und Industriegebiete im Bezirk Wandsbek	31
Abbildung 17: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Alstertal	36
Abbildung 18: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne	50
Abbildung 19: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Rahlstedt	63
Abbildung 20: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Walddörfer	76
Abbildung 21: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Wandsbek-Kern	84

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Klassifizierung der Nutzungen	5
Tabelle 2: Anteil der Branchen nach Hauptnutzung im Bezirk (mit und ohne Streulagen)	21
Tabelle 3: Qualitäten und Funktionen der Wandsbeker Gewerbe- und Industriegebiete	28
Tabelle 4: Kriterien zur Beurteilung des Umnutzungsdrucks	30
Tabelle 5: Flächen, die nicht gewerblich nutzbar sind	32

## Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AI	Allermöhe
BAB	Bundesautobahn
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BS	Baustufenplan
Bspw.	Beispielsweise
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
ca.	circa
DISK	Digitale Stadtkarte
DIP	Digitales Informationssystem Planrecht
DOP	Digitale Orthophotos
Dr.	Doktor
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
F & I	Forschung und Innovation
GE	Gewerbegebiet
GFK	Gewerbeflächenkonzept
GEFIS	Gewerbeflächeninformationssystem
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HEP	Hafenentwicklungsplan
HIE	Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
HIW	Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
HPA	Hamburg Port Authority
HWWI	Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut
IBA	Internationale Bauausstellung
IT	Informationstechnik
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
LaPro	Landschaftsprogramm
LKW	Lastkraftwagen
MI	Mischgebiet
MRH	Metropolregion Hamburg
MU	Urbanes Gebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAUL	Potentialflächenauskunft der Landesplanung der Freien und Hansestadt Hamburg
SO	Sondergebiet
TA	Technische Anleitung
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

## 1. Anlass und Zielsetzung

### 1.1. Anlass

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

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

### Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage

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

Neue durch die Stadt Hamburg ausgewiesene gewerbliche Bauflächen wurden in den vergangenen Jahren entsprechend zügig vermarktet. Die Möglichkeiten für die Neuausweisung von Flächen werden in stark besiedelten Metropolen wie Hamburg jedoch zunehmend rar. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale sind dementsprechend überschaubar. Darüber hinaus steigt der Umnutzungsdruck auf GE- und GI-Lagen innerhalb der Stadt Hamburg und des Bezirks Wandsbek durch Nutzungen, die durch eine höhere Bau- und Nutzungsdichte einen deutlich höheren Bodenpreis generieren als gewerbliche und industrielle Nutzungen.

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

Die in der Vergangenheit einseitige Ausrichtung auf Neuausweisungen wird künftig immer weniger möglich sein und den Bedürfnissen innovativer und zukunftsgerichteter Unternehmen auch nicht mehr gerecht. Ein Handlungsansatz muss darin bestehen, vorhandene gewerbliche und industrielle

Standorte wieder attraktiv zu gestalten und eine systematische Bestandsentwicklung zu betreiben. Hierfür werden auch neuartige Instrumentarien zur Aktivierung erprobt werden müssen.

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik für die Wirtschaft und Bildungs- und Forschungseinrichtungen muss die o.g. Entwicklungen stärker als in der Vergangenheit berücksichtigen. Neue Unternehmensstandorte müssen differenziert entwickelt und bestehende Gewerbe- und Industriegebiete auf ihre Perspektiven untersucht werden um den Ansprüchen verschiedener Unternehmenstypen gerecht werden zu können. Gewerbe- und Industriegebiete müssen Standortanforderungen wie Betriebs- und Flächengröße, Kundennähe, Belastbarkeit (z.B. Immissionen), Adressbildung usw. genügen. Zur Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete sowie zur Entwicklung neuer Gewerbe- und Industriegebiete haben sich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) sowie die sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg dazu entschieden, auf Basis einer gesamtstädtischen Bestandserhebung aller planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete sowie einer abgestimmten Gliederung für das Konzept die Gewerbeflächenkonzepte zu vereinheitlichen.

## 1.2. Zielsetzung

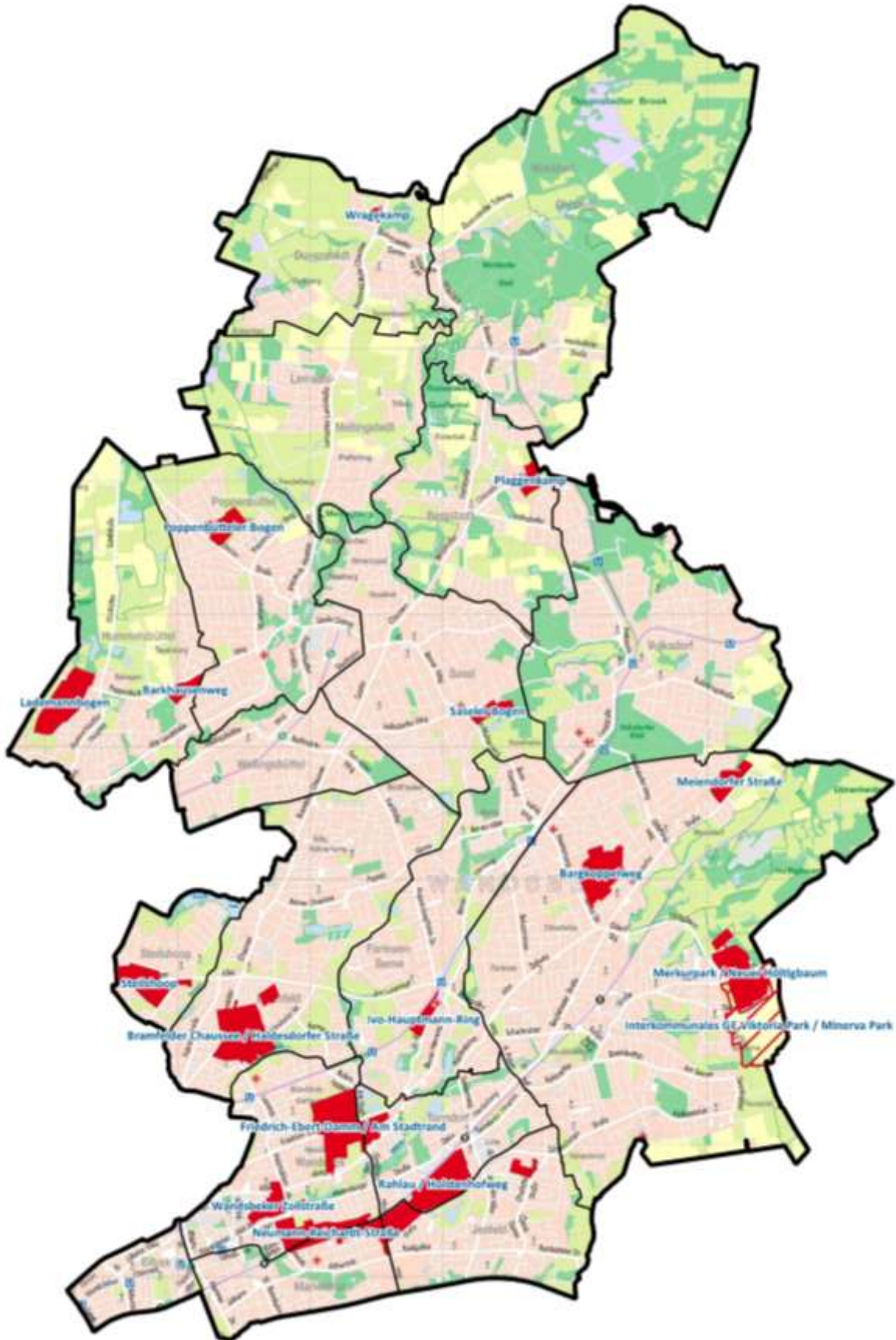
Vor dieser Ausgangslage hat es sich der Bezirk Wandsbek zum Ziel gesetzt, sein Gewerbeflächenkonzept von 2012 fortzuschreiben. Zielsetzung des Konzeptes für den Bezirk Wandsbek ist es:

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

Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts möchte der Bezirk Wandsbek seine Gewerbeflächenentwicklung in Bezug auf die gesamtstädtischen und bezirklichen Erfordernisse sowie die bezirklichen Standortqualitäten und -möglichkeiten, soweit mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten möglich, koordinieren, um auch in der Zukunft über ein ausreichendes marktfähiges Portfolio an Gewerbeflächen zu verfügen. Dieses Portfolio an Gewerbe- und Industrieflächen soll eine aktive Angebotspolitik ermöglichen, damit neue Unternehmen für die Freie und Hansestadt Hamburg und den Bezirk Wandsbek gewonnen und ansässige Unternehmen gehalten werden können. Ein Orientierungsrahmen hierfür bietet die „Studie zur Gewerbeflächennachfrage in Hamburg bis 2025“ (HWWI + GeorgConsulting, 2013, im Auftrag der BWVI), in der neben einer Nachfrageprognose, auch die Standorttypen nach Anforderungen der aktuellen und künftigen Nachfrage definiert wurden. Diese ermöglichen einen regelmäßigen Abgleich der prognostizierten Nachfrage mit den Gewerbeflächenpotentialen in Hamburg, sowie eine nachfragegerechte Entwicklung der Unternehmensstandorte.



Abbildung 1: Lage der GFK relevanten Standorte im Bezirk Wandsbek



Quelle: Abgrenzungen der Standorte Bezirksamt Wandsbek - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg. Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Darstellung circa



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

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

Darüber hinaus soll die Entwicklung der neuen Standorte im Bezirk Wandsbek aufgezeigt werden, indem die Plan- und Prüfflächen für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt und in den bezirklichen Gesamtkontext eingeordnet werden. Im Ergebnis sollen Strategien aufgezeigt werden, die geeignet sind, die bestehende Divergenz zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen, indem sowohl übergeordnete als auch gebietsspezifische Handlungsempfehlungen für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete als auch für die Plan- und Prüfflächen formuliert werden.

### **1.3. Methodik**

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

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

Im Kapitel 3 wird die gewerbliche und industrielle Situation im Bezirk Wandsbek im Detail vorgestellt. Basis dieser Vorstellung des gewerblichen Standortes Wandsbek stellt die Erhebung aller gewerblichen und industriellen Nutzungen auf allen planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Größe von über einem 1 ha dar, welche durch das Büro Dr. Lademann & Partner für alle sieben Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg erhoben und dem Bezirk Wandsbek übergeben worden ist. Die Erhebung wurde durch das Büro Cima Beratung + Management GmbH im Auftrag des Bezirks Wandsbek im Zuge der Erstellung dieses Gewerbeflächenkonzeptes (GFK) Anfang 2018 auf Basis der gleichen Methodik teilaktualisiert.

Die beiden Gutachterbüros haben für jedes Flurstück innerhalb der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete durch eine Inaugenscheinnahme vor Ort die Hauptnutzung (ca. 75 % der Flächennutzung nach Inaugenscheinnahme) festgestellt. Sofern ein Flurstück über mehrere Nutzungen verfügt, wurde dies ebenfalls erhoben, ohne dass die weiteren Nutzungen jedoch im Detail erfasst wurden.

Grundlage für die Feststellung der Nutzung bildete die in Tabelle 1 dargestellte Klassifizierung gewerblicher und industrieller Nutzungen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wird im Kapitel 3 der Bezirk Wandsbek als Wirtschaftsstandort, die Struktur der Branchen sowie die Funktionen und Kategorisierung der vorhandenen gewerblichen und industriellen Standorte im Allgemeinen beschrieben, bevor die generellen Ziele der bezirklichen Gewerbeflächenentwicklung vorgestellt werden.

Tabelle 1: Klassifizierung der Nutzungen

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

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

Im Anschluss werden die gewerblichen und industriellen Standorte sowie die Plan- und Prüfflächen für eine gewerbliche und/ oder industrielle Entwicklung im Detail in Form von Steckbriefen vorgestellt sowie Entwicklungsstrategie und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Standorte formuliert. Die Struktur dieser Steckbriefe wurde zwischen der BSW, der BWVI und den Bezirken abgestimmt. Da eine Vermarktung der stadteigenen Gewerbeflächen im Bezirk Wandsbek aktuell sukzessive auf Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (HIW) übertragen wird, erfolgt im Bezirk keine

Differenzierung mehr zwischen der Vermarktung durch den Bezirk und der HIW. Ebenso entfällt eine Einstufung der Standorte nach bezirklicher oder gesamtstädtischer Bedeutung, da das dahinterliegende Vermarktungskonzept inzwischen nicht mehr weiterverfolgt wird.

Die kleineren GE-Streulagen im Bezirk Wandsbek besitzen eine gänzlich andere Struktur (vgl. Kapitel 3) als die schon im Gewerbeflächenkonzept 2012 benannten größeren Gewerbestandorte. Sie übernehmen wichtige Funktionen für das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Sie unterliegen allerdings einem anderen, deutlich geringeren Steuerungserfordernis als die größeren Gewerbestandorte und bieten deutlich geringere Chancen, der angesprochenen Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu begegnen. In Kapitel 3 liegt daher der Fokus auf den größeren, für das Gewerbeflächenkonzept (GFK) relevanten Standorten.

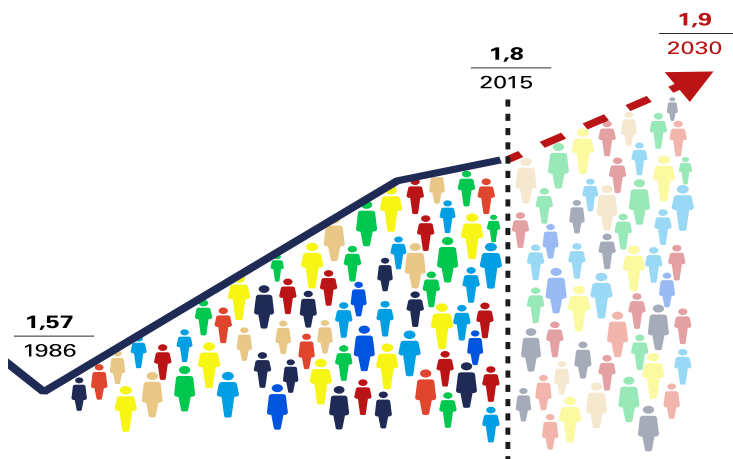
Das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept mündet im Kapitel 4 in einer Skizzierung der weiteren Vorgehensweise sowie der Entwicklung des Bezirks Wandsbek.

## 2. Gesamtstädtische Entwicklung der gewerblichen Standorte/ Metropolregion

### Ausgangssituation

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

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg



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

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

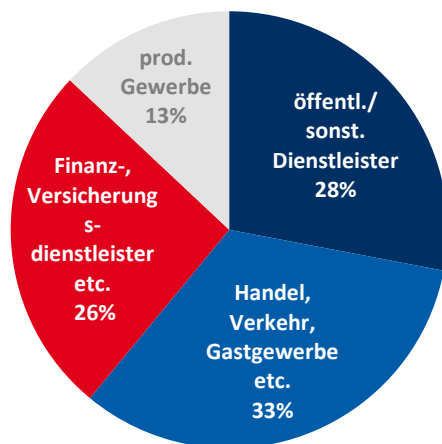
Mit einem dynamischen positiven Wachstum ist Hamburg als Kern der Metropolregion wichtiger Entwicklungsmotor für die 5,1 Millionen dort lebenden Menschen. Um in einer globalen Welt erkennbar

zu sein, sind gemeinsame strukturpolitische Ziele und die enge Zusammenarbeit in einem vereinten Wirtschaftsraum mit den benachbarten Städten und Ländern notwendig. Hamburg als Herz des Verflechtungsraumes innerhalb der Metropolregion ermöglicht die Profilierung als zusammenhängendes Standortsystem für die Region.

### Industrielle Kerne und Dienstleistungsmetropole

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

Abbildung 3: Erwerbstätige je Branche (Stand 2016)

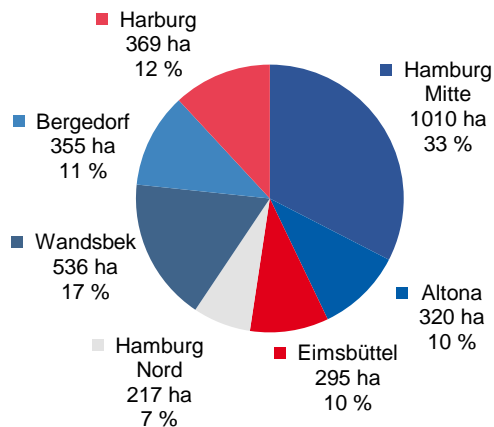


Quelle: Darstellung der BSW und BWVI (Statistikamt Nord, 2017)

### Flächenverteilung

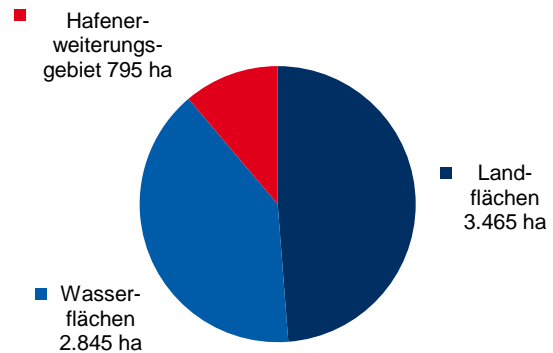
Derzeit sind in Hamburg Flächen im Umfang von circa 3.100 ha bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung gesichert (Quelle: Digitales Informationssystem Planrecht DIP, 2016). Das Hafengebiet mit insgesamt 7.105 ha setzt sich aus 4.258 ha Landflächen, 2.845 ha Wasserflächen und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

Abbildung 4: Planrecht (GE/ GI/ I) je Bezirk, Summe 3.102 ha (Stand 2016)



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI (DIP, 2016)

Abbildung 5: Flächenverteilung Hafengebiet, Summe 7.105 ha



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI (HPA, 2017)

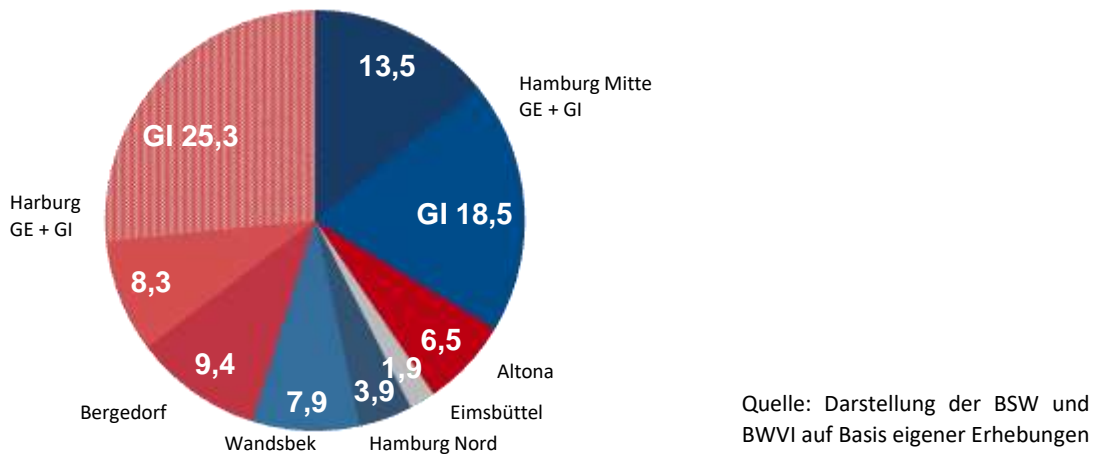
## Bisherige Entwicklung

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

## Gewerbliches Planrecht in Zahlen

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

Abbildung 6: Neues Planrecht für Gewerbeflächen 2008 - II/ 2016 nach Bezirken Gesamt: 95,2 ha (Erhebung LP, 2016)



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

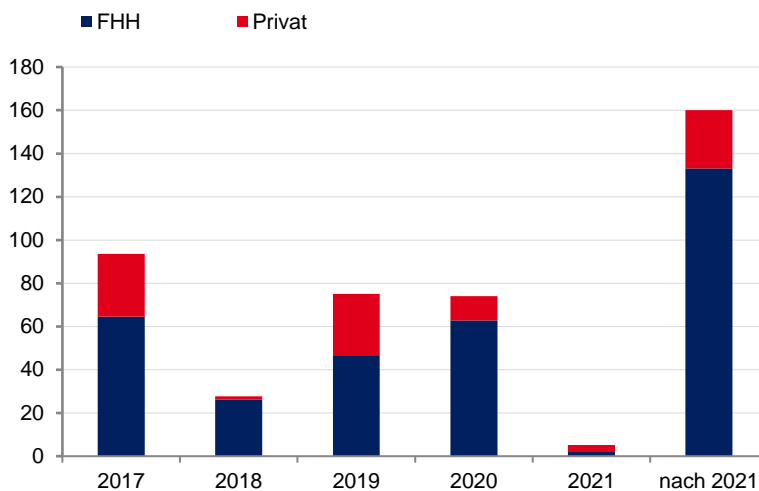
### Das Angebot

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

Das vorausgesetzt, umfasst das Gewerbeflächenpotenzial gemäß Datenbank insgesamt circa 435 ha (ohne Hafen). Hiervon sind 91 ha kurzfristig verfügbar (2017/ 18) und in städtischem Eigentum (Potenzialflächenauskunft der Landesplanung PAUL, 01.01.2017). Damit wird die Zielsetzung des Masterplans Industrie, die sofort verfügbaren städtischen Industrie- und Gewerbeflächen auf einem Niveau von 100 ha zu halten erreicht. Gleichwohl sind nach wie vor die zukünftige Sicherstellung dieser Zielgröße und der Umgang mit dem bestehenden regionalen Ungleichgewicht zwischen qualitativem Flächenangebot und -nachfrage wichtige Themen der Gewerbeflächenbereitstellung.



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



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI auf Basis PAUL-Datenbank, 01.01.2017

### Orientierungsrahmen Nachfrage

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

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

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

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

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

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

Die Fortentwicklung Hamburgs als Standort für wissensintensives Gewerbe ist ein wichtiger regional-ökonomischer 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 langfristige 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 für die Gesamtstadt:**

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

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

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

## **ZIELSETZUNGEN**

### **Wirtschaft im Wandel**

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

Die städtische Gewerbeflächenentwicklung verfolgt fünf übergeordnete Zielsetzungen:

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

## **1 RAUM FÜR ARBEITSSTÄTTEN BIETEN**

### **Sicherung und Entwicklung im Bestand**

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

### **Gewerbe in der Stadt**

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

### **Das Urbane Gebiet „MU“**

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

### **Wohnen und Arbeiten an „Neuen Orten“**

Durch eine erfolgreiche Zusammenführung und gemeinsame Entwicklung von neuen Arbeitsstätten, Wohn- und Erholungsraumräumen werden lebendige Nachbarschaften und ein verträgliches Miteinander entstehen. Diese „neuen Orte“ mit architektonischer und freiraumplanerischer Qualität sind vorrangig als Standorte für emissionsarmes Gewerbe, wie wissensorientiertes Gewerbe und Handwerk, zu entwickeln. Beispielhaft hierfür sind Neugraben-Fischbek und Oberbillwerder, die als einen

wichtigen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes die Schaffung neuer Arbeitsplätze zusätzlich zum geplanten Wohnschwerpunkt haben.

### **Länderübergreifend planen**

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

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

## **3 INNOVATIONEN ERMÖGLICHEN**

### **Raum für Innovationen**

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

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

### **Innovationsinfrastruktur**

#### **Transfer und Vernetzung**

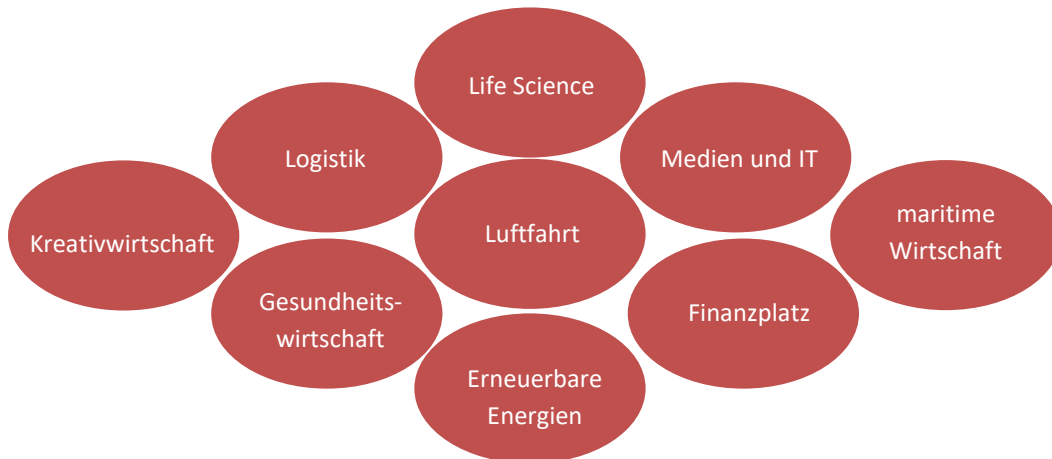
Für einen erfolgreichen Innovationsstandort ist es unabdingbar, den Transfer und die Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft auszubauen und optimale Rahmenbedingungen und gute Infrastrukturen für Dialog und Kooperation zu ermöglichen.

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

## Kompetenzen stärken

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

Abbildung 8: Hamburger Clusterbereiche



Quelle: Darstellung der BSW und BWVI

Die Basis der Hamburger Clusterpolitik liegt in einem engen, gut funktionierenden Netzwerk aus Unternehmen, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft im Sinne der Quadruple-Helix. Dieses Vorgehen kurbelt Austauschprozesse, Synergieeffekte und Innovationen an. Die Innovationsfähigkeit und –dynamik am Standort beruhen auf dem vertrauensvollen Zusammenspiel der Clusterakteure und befördern die Entwicklung durch deren Teilnahme an Prozessen und der Bereitstellung von wichtigen Informationen in 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.

## **4 KOOPERATION & ZUSAMMENARBEIT DER AKTEURE STÄRKEN**

### **Zusammenarbeit fortsetzen**

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

### **Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion**

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

## **5 AKTIVES FLÄCHENMANAGEMENT DER STADT FORTSETZEN UND AUSBAUEN**

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

### **Gezielte Flächenentwicklung und -vermarktung**

Mit der Gründung der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) und der Übertragung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen an diese Gesellschaft soll die Hamburg Invest zu einer „One-Stop-Agency“ ausgebaut werden. Die HIE wird städtische Grundstücke erwerben, um sie als Gewerbestandorte zu entwickeln und zu vermarkten, sowie zunehmend die Unternehmen unterstützen, sich auch auf privaten Flächen anzusiedeln. Daneben wird sie die Realisierung privater Gewerbehöfe auf städtischen Flächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung unterstützen. Insbesondere in

innerstädtischen, verdichteten Stadträumen wird die HIE geeignete Flächen für Gewerbehofstandorte ausschreiben, um eine Umsetzung durch private Investoren zu realisieren. Für die Entwicklung und Errichtung von Forschungs- und Innovationsparks (F+I-Parks) auf den dafür vorgesehenen Flächen soll in der HIE ein zweites Geschäftsfeld eingerichtet werden. Zudem bilden die Vergabekriterien für städtische Gewerbe- und Industrieflächen (Wirtschaftsförderungskriterien) die Grundlage bei einer Grundstücksvergabe der städtischen Liegenschaften. Berücksichtigt werden bei der Grundstücksvergabe an Unternehmen eine hohe Arbeitsplatzdichte, eine effiziente Grundstücksausnutzung, sowie gute und innovative Ansätze bei der Gestaltung und Konzeptionierung. Zudem unterstützt die HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH die Vergabe günstiger, städtischer Grundstücke an Unternehmen innerhalb der Clusterbereiche.

### **Aktiver Flächenankauf und Bereitstellung**

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

### **Steuerung durch städtische Projektentwickler**

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

### **AUSBLICK**

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

### 3. Gewerbliche Standorte im Bezirk Wandsbek

#### 3.1. Der Bezirk Wandsbek als Wirtschaftsstandort

Der Bezirk Wandsbek ist ein traditionsreicher und nachgefragter Gewerbestandort. Die Mischung aus vielfältiger wirtschaftlicher Kompetenz und hoher Lebensqualität macht Wandsbek zu einem attraktiven Standort, der Leben und Arbeiten in einem urbanen Umfeld ermöglicht. Die Gewerbestandorte sind sehr heterogen geprägt und beherbergen Unternehmenszentralen ebenso wie produzierende Unternehmen, tlw. mit einem hohen F+I-Anteil und eine bunte Mischung aus innovativen Gewerbehöfen und kleinteiligen Handwerksunternehmen. Zu den Unternehmen mit Weltgeltung im Bezirk gehören u.a. der Autoersatzteilerhersteller Meyle AG, der Intralogistikhersteller Jungheinrich AG, die Drogeriemarktkette IWAN BUDNIKOWSKY GmbH & Co. KG, das Versandhandelsunternehmen Otto GmbH & Co KG, Olympus Deutschland als Hersteller von optischer und digitaler Präzisionstechnologie oder die Eppendorf AG als Life-Science-Unternehmen. Durch die hohe Dichte im Bezirk haben sich aber auch im Kleinen bereits heute interessante Mischungen in Form von Gewerbehöfen und Co-Working-Spaces gebildet, die eine hohe Innovationskraft für den Bezirk und darüber hinaus besitzen.

Der Bezirk Wandsbek ist mit rund 430.000<sup>1</sup> Einwohnern der einwohnerstärkste Bezirk (rd. 23 % der Gesamtbevölkerung) der Stadt und besitzt die zweitgrößte Fläche. Das Gebiet ist räumlich in die fünf Regionen „Alstertal“, „Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne“, „Rahlstedt“, „Walddörfer“ und „Wandsbek-Kern“ mit insgesamt 18 Stadtteilen gegliedert. Entsprechend der hohen Bevölkerungszahl verfügt der Bezirk mit rd. 21,9 % der Beschäftigten über die höchste Zahl der Beschäftigten innerhalb der Stadt. Diese Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, die den Bezirk an vielen Stellen zum Prototyp der Entwicklung moderner Mischgebiete im Bestand macht, spiegelt sich auch in der Unternehmensstatistik der Handwerkskammer wieder. So finden sich rd. 16,7 % der nichteingetragenen und eingetragenen kammerzugehörigen Unternehmen im Bezirk. Betrachte man nur die nichteingetragenen Unternehmen (Kleingewerbetreibende) liegt der Anteil Wandsbeks sogar bei über 20 % der Hamburger Unternehmen<sup>2</sup>. Ein vergleichbares Bild zeigt eine Betrachtung der Struktur der Handwerksbetriebe. So befanden sich 2016 rd. 24,3 %<sup>3</sup> aller Hamburger Handwerksbetriebe im Bezirk.

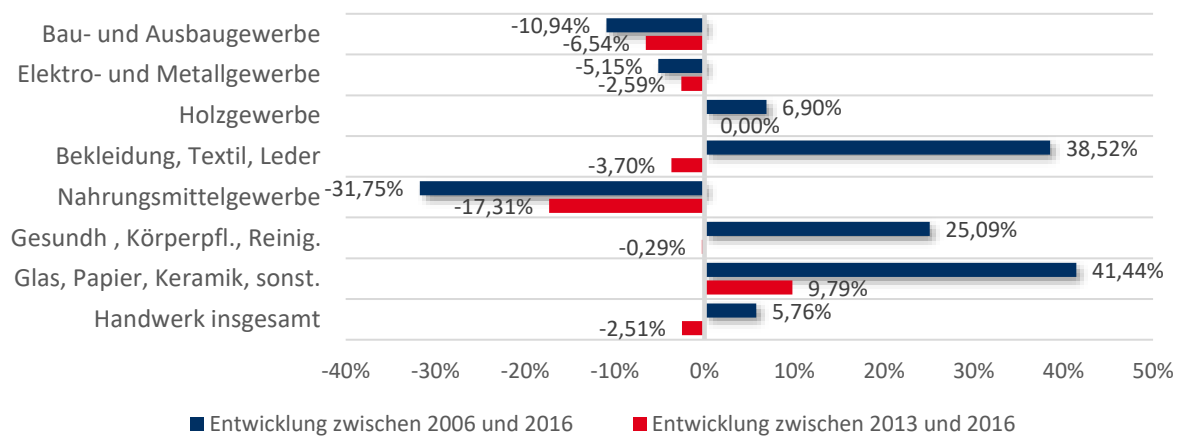
Dabei wird zu beobachten sein, ob die insgesamt positive Entwicklung der Handwerksunternehmen der letzten 10 Jahre (+5,76 % zwischen 2006 und 2016) oder der eher negative Trend (-2,51 %) der letzten 3 Jahre (2013 bis 2016) hinsichtlich der Unternehmensentwicklung im Handwerk anhalten. So ist gerade in Gemengelagen eine zunehmend sinkende Toleranz gegenüber ohnehin schon niedrigen Emissionen zu verzeichnen.

<sup>1</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017: Statistische Berichte Kennziffer: A I/ S 1 -J16HH Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2016 - Auszählung aus dem Melderegister: 10

<sup>2</sup> Handelskammer Hamburg 2016: 88

<sup>3</sup> Handwerkskammer Hamburg 2016: 4

Abbildung 9: Entwicklung Branchenstruktur Handwerk im Bezirk Wandsbek



Quelle: Darstellung circa auf Basis Handwerkskammer Hamburg; HWR-Gewerbestatistik

### Gewerbeflächenangebot

Mit 536 ha liegen ca. 17 % der Hamburger Gewerbeflächen im Bezirk Wandsbek. Dieser im Vergleich zu den Beschäftigten niedrigere Anteil, deutet bereits heute auf eine stärkere Verdichtung der vorhandenen Strukturen sowie einen Bedeutungsüberschuss als Wohnstandort (Beschäftigte am Wohnort) hin.

Anders als in Bezirken mit großen noch unerschlossenen Flächenpotentialen ist der Bezirk Wandsbek hinsichtlich seiner Gewerbeflächen und Potentiale überwiegend kleinteilig und heterogen strukturiert. Die Anzahl an derzeit verfügbaren städtischen Flächen, deren Vergabe unter Maßgaben der Wirtschaftsförderung steuerbar wäre, ist gering. Im Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk Wandsbek aus dem Jahr 2012 wurden noch 19,4 ha kurz- bis mittelfristig (bis max. 2015) verfügbare unbebaute Gewerbe- und Industriefläche bilanziert. Dieses Angebot ist seither auf rd. 15,5 ha zurückgegangen. Darin enthalten sind sowohl stadteigene (ca. drei Viertel) als auch private Flächen (ca. 3,8 ha). Aus diesem moderaten Rückgang des vergleichsweise eher knappen Angebotes sollte allerdings nicht auf eine fehlende Nachfrage geschlossen werden.

So ist ein Teil der Flächen aufgrund einer mangelnden Erschließung, Einschränkungen durch angrenzende Wohnbebauung oder oberirdische Hochspannungsleitungen nicht bzw. nur bedingt nutzbar. Weiterhin konnten Teile der Angebote erst kurzfristig marktreif (bspw. Jenfelder Au) angeboten werden. Wieder andere Flächen werden als Reserveflächen zurückgehalten oder unterliegen gerade in einem verdichteten Bezirk wie Wandsbek einem höheren Maß an Umnutzungsspekulationen.

Darüber hinaus spielt die gesamtstädtisch zu beobachtende Differenzierung der Nachfrage auch für den Bezirk Wandsbek eine wichtige Rolle. Während der eher kleinteilige, nach kostengünstigen Strukturen, auch im Bestand suchende Standorttyp 3 „Standort für Handwerk und Kleingewerbe“ in den vorhandenen Strukturen meist bedient werden kann, fehlt ein Angebot für den Teilmarkt „flächenintensive Betriebe in verkehrsgünstiger Lage“ (Standorttyp 1 „Produktion und Logistik“). Dieser spielt nicht nur im Rahmen der Neuansiedlung, sondern auch für die Bestandspflege im Bezirk eine große Rolle. An bestehenden Standorten stehen in der Regel keine adäquaten Erweiterungsflächen zur Verfügung. Bei einer Flächennachfrage von mehr als 3 ha kann aktuell kein attraktives Flächenangebot auf einer Einzelparzelle innerhalb des Bezirkes gemacht werden. Die zunehmende Orientierung dieses Teilmarktes an ortsdurchfahrtfreien Lagen in unmittelbarer Autobahnnähe wirkt sich zusätzlich

eingrenzend aus. Dieser Diskrepanz soll vor allem mit Hilfe des aktuell in der Planung befindlichen interkommunalen Gewerbegebietes Viktoria Park/ Minerva Park begegnet werden.

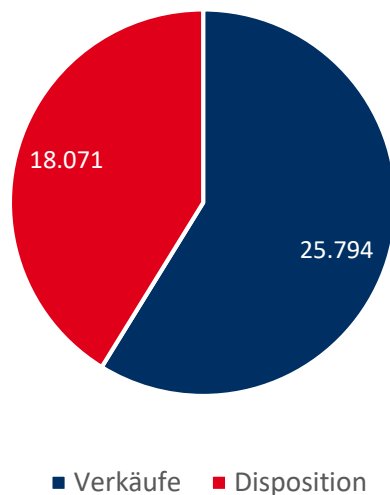
Die bestehenden Gewerbegebiete sind größtenteils vielfältig belegt und nicht erweiterbar. Auf Bedarfe muss kurzfristig reagiert werden. Diese allgemein heterogene Struktur macht Wandsbek als Clusterstandort tendenziell ungeeignet, auch wenn bestimmte Branchen vermehrt am Standort, z.B. der „Automeile“ am Friedrich-Ebert-Damm ansässig sind.

### Nachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage im Bezirk Wandsbek wird überwiegend von kleinflächigen Anfragen geprägt. Diese entstehen sehr häufig aus Betriebsvergrößerungen von Unternehmen, die sich bereits im Bezirk befinden und münden häufig in eine Realisierung. Daneben werden, wenn auch seltener, großflächige Anfragen gestellt. Hier ist die Realisierungsquote deutlich geringer, da etwaige Unternehmen sehr häufig hohe Auflagen im Zuge des Genehmigungsverfahrens bekommen, höhere gestalterische Anforderungen gestellt werden und es im Bezirk kaum potentielle Flächen für derartige Anfragen gibt. Dies betrifft nicht nur Neuansiedlungen, sondern auch die Bestandspflege, bspw. wenn ein größeres Unternehmen noch ein Hochregallager am Produktionsstandort ergänzen möchte.

Dies spiegelt sich dann auch in der Verkaufsstatistik wieder. Zwischen 2014 und 2017 wurden in Wandsbek lediglich rd. 2,6 ha städtische Gewerbeflächen verkauft. Weitere 1,8 ha waren 2017 disponiert. Die Größe der Einzelparzellen bewegte sich zwischen 608 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil ist kleiner als 2.000 m<sup>2</sup>.

Abbildung 10: Stadteigene Gewerbeflächenverkäufe von 2014 bis 2017 (Angaben in m<sup>2</sup>)



Quelle: Darstellung cima, auf Basis Bezirksamt Wandsbek, Wirtschaftsbericht 2016

Trotz der geringen Zahl an verfügbaren Flächen wurden rd. 28 % der verkauften Flächen am Standort Merkurpark/ Neuer Höltingbaum verkauft. Hier spiegelt sich der anhaltende Trend für gewisse, meist flächenintensive Marktsegmente zu verkehrsgünstigen Standorten wieder. Die Lagequalität ist im Regelfall die wichtigste Anforderung an ein Gewerbegrundstück im Bezirk. Daneben werden kompakt geschnittene Grundstücke sowie Flächen mit möglichst geringen Nutzungseinschränkungen bauplanungs- und emissionsrechtlicher Art bevorzugt.

### 3.2. Branchenstruktur im Bezirk

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

Tabelle 2 zeigt, dass das produzierende Gewerbe (1a + 1b) rd. 14,3 % der Netto-Gewerbefläche (66,4 ha) innerhalb der GFK-Standorte in Anspruch nimmt. Diese Zahl wird von keiner anderen Branche erreicht und verdeutlicht die weiterhin vorhandene Bedeutung des Bezirks als Produktionsstandort. Da die Verteilung über die Standorte historisch gewachsen, sehr verstreut ist, ergeben sich aufgrund der starken Nutzungsmischung allerdings immer wieder auch Harmonisierungserfordernisse mit den umgebenden Nutzungen und erfordert einen engen Kontakt der Wirtschaftsförderung zu den betroffenen Unternehmen. Dies betrifft nicht nur die reine Produktionstätigkeit, sondern auch den Liefer- und Beschäftigtenverkehr. Erweiterungsmöglichkeiten an bestehenden Standorten stehen den Betrieben in der Regel nicht zur Verfügung. Netto-Flächenbelegungen von mehr als 5 ha findet man an den Standorten Bargkoppelweg, Friedrich-Ebert-Damm/ Am Stadtrand, Meiendorfer Straße, Merkurpark/ Neuer Höltigbaum, Neumann-Reichardt-Straße sowie Rahlau/ Holstenhofweg.

Tabelle 2. Anteil der Branchen nach Hauptnutzung im Bezirk (mit und ohne Streulagen)

Branchen nach Hauptnutzung		Nur GFK Standorte		Inkl. Streulagen	
		Fläche in ha (Netto)	Fläche in % (Netto)	Fläche in ha (Netto)	Fläche in % (Netto)
1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	497.475	10,7	504.558	8,9
1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	166.378	3,6	168.011	3,0
2	Logistik	389.473	8,4	398.980	7,1
3	Großhandel	418.387	9,0	426.242	7,5
4	wissensintensives Gewerbe/ Technologiepark	128.232	2,8	145.515	2,6
5	Handwerk, Kleingewerbe	263.709	5,7	345.360	6,1
6a	Gewerbefläche - überwiegend produzierendes Gewerbe/ Handwerk	133.269	2,9	140.691	2,5
6b	Gewerbefläche - überwiegend dienstleistungsorientiert	152.657	3,3	161.752	2,9
7a	KFZ-Gewerbe - Autowerkstätten	111.294	2,4	175.991	3,1
7b	KFZ-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	38.166	0,8	63.935	1,1
8	Ver- und Entsorgung/ Recycling	224.620	4,8	225.614	4,0
9	gemischte Nutzungen	566.203	12,1	661.003	11,7
10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	58.118	1,2	71.120	1,3
10b	nicht genutzte Flächen - unbebaut	244.709	5,3	253.999	4,5
11	Dienstleistung/ Büronutzung	235.598	5,1	357.730	6,3
12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	90.400	1,9	169.253	3,0
12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	232.758	5,0	303.650	5,4
13	KFZ-Handel	322.909	6,9	379.816	6,7
14a	Freizeit/ Sport/ Kultur	35.192	0,8	57.901	1,0
14b	Gastronomie/ Hotel	49.373	1,1	73.174	1,3
15	soziale Nutzungen	139.113	3,0	208.280	3,7
16	Flüchtlingsunterkünfte	34.974	0,8	47.877	0,8
17	sonstige Nutzungen (gewerbefremd - keine Wohnnutzungen)	46.409	1,0	67.600	1,2
18	Kleingärten/ Grünflächen	37.535	0,8	62.882	1,1
19	Wohnnutzungen	43.869	0,9	177.837	3,1
<b>1 - 9</b>	<b>Summe: GE-/GI - typische Nutzung</b>	<b>3.089.863</b>	<b>66,3</b>	<b>3.417.652</b>	<b>60,5</b>



<b>10</b>	<b>Summe: ungenutzte Flächen</b>	<b>302.827</b>	<b>6,5</b>	<b>325.119</b>	<b>5,8</b>
<b>11 - 19</b>	<b>Summe: GE-/GI - untypische Nutzung</b>	<b>1.268.130</b>	<b>27,2</b>	<b>1.906.000</b>	<b>33,7</b>
<b>1 - 19</b>	<b>Summe der gewerblichen Flächen (Netto)</b>	<b>4.660.820</b>	<b>100</b>	<b>5.648.771</b>	<b>100</b>

Quelle: cima auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

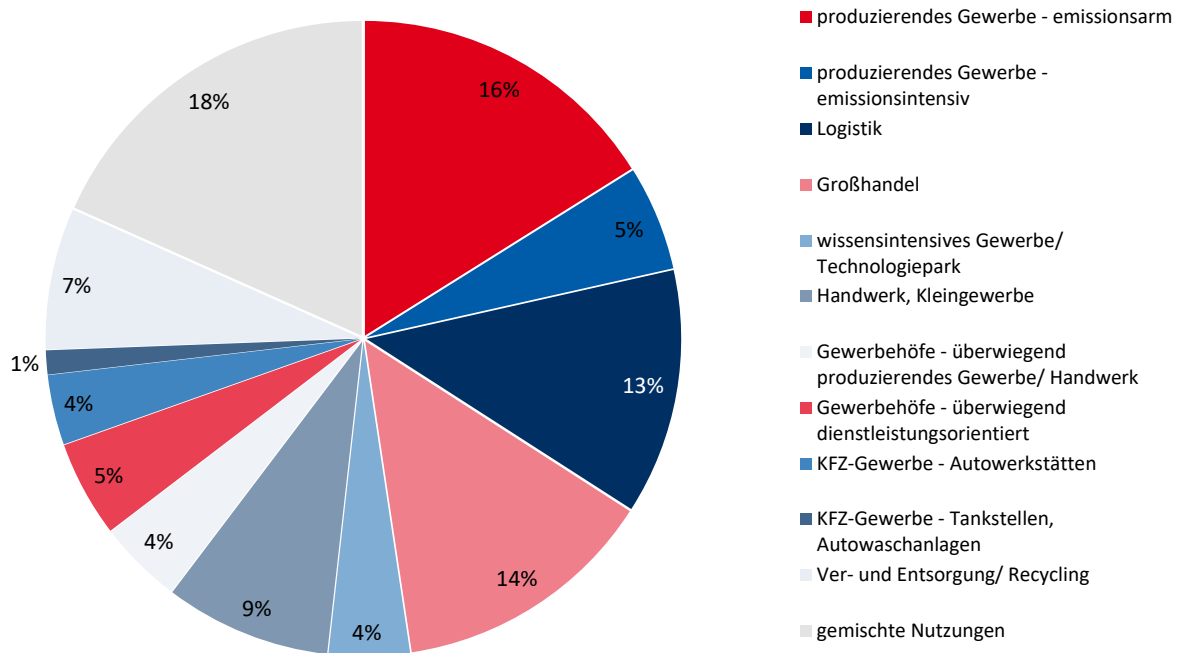
Das im Bezirk stark repräsentierte Handwerk nimmt zum Vergleich nur etwas mehr als ein Drittel (26,4 ha) dieser Gewerbeflächen in Anspruch. Die größten Flächen innerhalb von GFK-Standorten werden in den Gewerbegebieten Lademannbogen und Rahlau/ Holstenhofweg von Handwerkskern und Kleingewerbe belegt. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass sich ein Teil der Nutzung auch in den Gewerbehöfen und aufgrund der Kleinteiligkeit ein weiterer Anteil in den gemischt genutzten Flächen befindet. Diese bessere „Mischbarkeit“ belegt auch der hohe Flächenanteil der Handwerksnutzungen in den übrigen, viel kleineren, Streulagen im Bezirk. Sowohl im Neubau und im Kleinen, bspw. am Standort Plaggenkamp/ Zur Haidkoppel, als auch im Bestand und im Großen, bspw. am Standort Neumann-Reichardt-Straße, finden sich vitale Beispiele für Gewerbehofstrukturen, die dem Trend des Co-Working auch im Bezirk immer mehr gebaute und gelebte Realität folgen lassen.

Insgesamt verfügt der Bezirk im Vergleich zu anderen Bezirken über einen sehr hohen Anteil an gemischt genutzten Flächen an GFK-Standorten (u.a. mehr als das Doppelte im Vergleich zum Bezirk Bergedorf). Dies kann zum einen als Indikator für die Urbanität, zum anderen aber auch als Beleg für die starke Nutzungskonkurrenz gewertet werden. Nicht selten befinden sich sowohl GE-GI-**un**typische Nutzungen, die nicht auf eine GE-Lage angewiesen oder sogar GE-fremd sind in einer derartigen Mischung.

Neben den produzierenden Unternehmen und den größeren Handwerksstrukturen sollten auch die erhöhten Anteile an Logistik und Großhandelsflächen im Bezirk bei der künftigen Standortentwicklung beachtet werden. Diese meist verkehrsauffinen Branchen nehmen weitere 17,4 % der Netto-Gewerbefläche an GFK-Standorten in Anspruch und ziehen aufgrund des logistischen Aufwandes häufig Nutzungskonflikte in einer starken Mischnutzung nach sich. Erhöhte Flächeninanspruchnahmen durch Logistik- und Großhandelsunternehmen findet man im Bezirk an den Standorten Bargkoppelweg, Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße, Lademannbogen, Merkurpark/ Neuer Höltigbaum sowie Rahlau/ Holstenhofweg.

Selbst wenn man die größeren Handwerksunternehmen und Gewerbehöfe außer Acht lassen würde belegen die produzierenden und besonders verkehrsauffinen Nutzungen fast ein Drittel der GFK-Standorte und sind somit ein weiterhin relevanter Teilmarkt mit dem eine Reihe nachgelagerter Dienstleistungen verknüpft sind, den es zu pflegen gilt.

Abbildung 11: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/ GI-typischen Nutzungen (nur GFK Standorte)



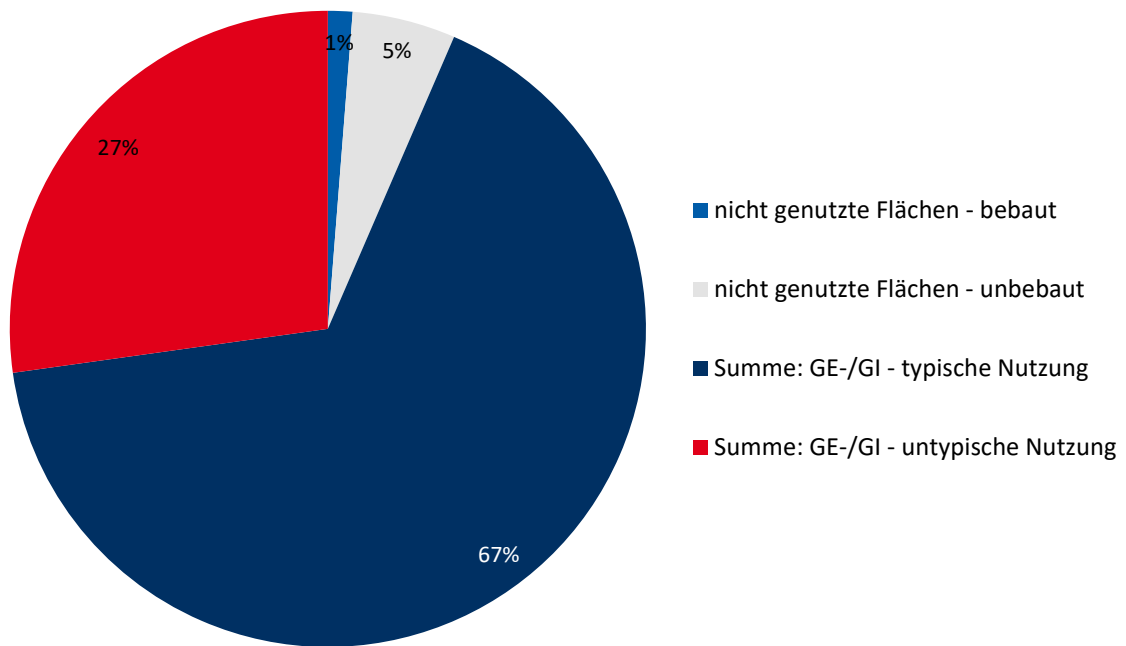
Quelle: cima auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

Betrachtet man allein die Flächenbeanspruchung innerhalb der GE/ GI-typischen Nutzungen an den GFK-Standorten, nehmen produzierende Unternehmen, Logistik und Großhandel rd. 48 % der Flächen ein (vgl. Abbildung 10).

Das wissensintensive Gewerbe lässt sich durch die Methodik nur sehr eingeschränkt abgrenzen. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde im Bezirk kein echter F+I-Standort etabliert. Mit der Helmut-Schmidt-Universität befindet sich eine Hochschule der Bundeswehr im Bezirk und in räumlicher Nähe zum Gewerbeband in der Region Wandsbek-Kern. Eine Weiterentwicklung von Standorten wie Rahlau/ Holstenhofweg wäre im Zuge der Olympus-Entwicklungen oder des Barkhausenweges rund um die Eppendorf KG zu F+I-Standorten denkbar. Da dieses allerdings im Bestand stattfinden müsste, wäre hierzu eine aktivere Standortentwicklungspolitik erforderlich, die ohne Flächenankäufe kaum umzusetzen sein wird.

Die Auswertung der Flächenanteile nach Branche zeigt auch, dass rd. 27 % der Flächen an GFK-Standorten im Bezirk nicht durch GE/ GI-typischen Wirtschaftszweige oder gemischte Nutzungen beansprucht werden.

Abbildung 12: Wirtschaftsstruktur im Bezirk Wandsbek (nur GFK Standorte)



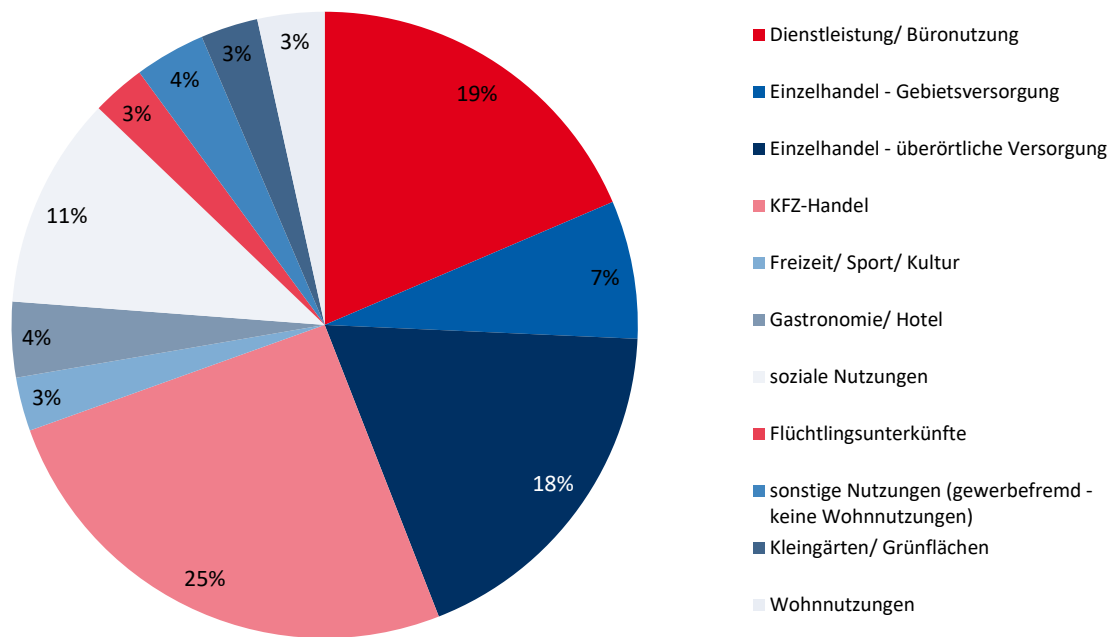
Quelle: cima auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

Unter diesen Nutzungen nehmen allein der KFZ-Handel und Einzelhandel rd. die Hälfte der Flächen in Anspruch (64,6 ha). Es folgen 19 % Dienstleistungen/ Büronutzungen sowie 11 % soziale Nutzungen.

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

Eine pauschale Beurteilung dieser gewerbe- und industriegebietsuntypischen Nutzungen um Betriebe und Unternehmen ist schwierig. So kann beispielsweise ein Hotel in Kombination mit GE-typischen Nutzungen ein wertvoller Standortfaktor sein, sofern viel Geschäftskundenverkehr besteht. Letztendlich handelt es sich bei vielen dieser Nutzungen, um Ansiedlungen, die ebenfalls zur Qualität der Standorte beitragen, aber gleichzeitig der Entwicklung und Ansiedelung von Unternehmen, die planungsrechtlich auf Gewerbe- oder Industriegebietsflächen angewiesen sind, entgegenstehen. Sie stellen somit ggf. auch ein Hemmnis für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes dar. Bereits in der Vergangenheit wurden im Bezirk durch die Anpassung der Bauleitplanung zahlreiche Anstrengungen unternommen (insbesondere Einschränkungen für den Einzelhandel), um die Standorte künftig planrechtskonform und im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu nutzen. Sofern Nutzungsänderungen anstehen, bestehen hier zumindest theoretisch Entwicklungspotenziale. Der weiterhin hohen Anteile der Nutzungen, trotz Anpassung des Planrechts, zeigt allerdings auch, dass dies in der Praxis einen langen Atem erfordert, da die Entwicklung der planerisch gewollten Nutzung den Mechanismen des Grundstücks- und Immobilienmarktes entgegensteht.

Abbildung 13: Wirtschaftsstruktur innerhalb der GE/ GI-untypischen Nutzungen



Quelle: cima auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

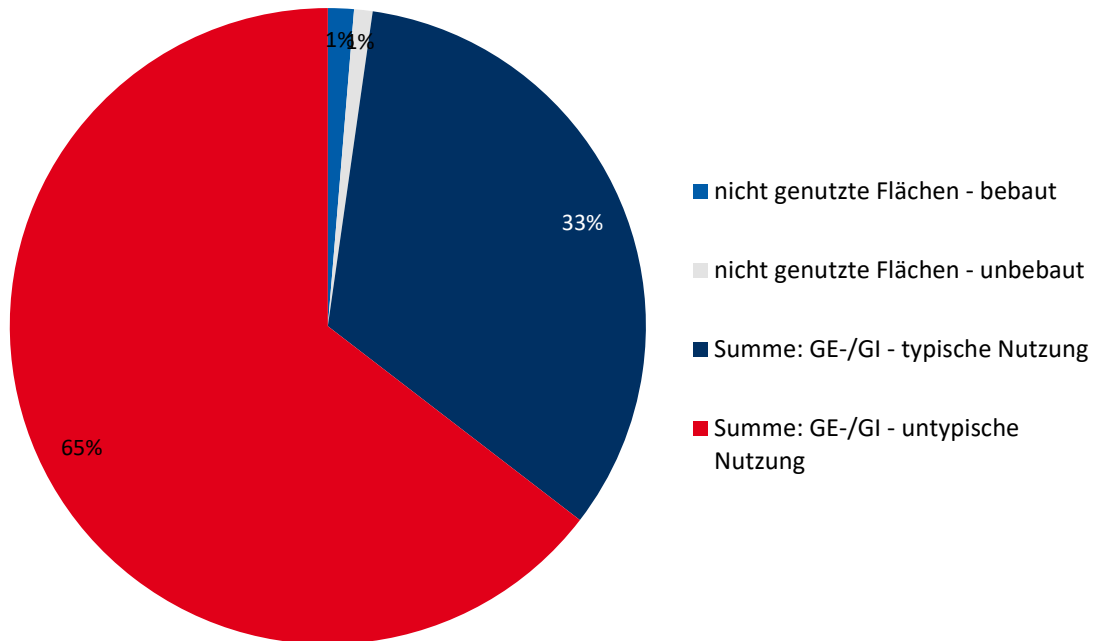
Die rd. 3 % Kleingärten- und Grünflächenanteil (rd. 3,8 ha) innerhalb der GE/ GI-untypischen Nutzungen setzen sich aus erforderlichem Abstandsgrün, Gewässerläufen mit Abstandsflächen (u.a. Wände und Holzmühlenteich am Standort Wandsbeker Zollstraße) und sind für eine weitere gewerbliche Verdichtung ungeeignet.

Darüber hinaus finden sich an den GFK-Standorten im Bezirk Wandsbek allerdings auch rd. 6 % der Flächen, die entweder bebaut und nicht genutzt (rd. 5,8 ha Flächen mit Brachflächencharakter) oder frei von jeglicher Bebauung und ungenutzt sind (ca. 24,8 ha). Teile dieser Flächen wie bspw. am Plaggenkamp verfügen über ungelöste Erschließungsprobleme, andere bspw. im Merkurpark sind bereits für Erweiterungen reserviert und wieder andere liegen schon seit längerem brach, und es entsteht der Eindruck der Spekulation auf eine höherwertigere Bodennutzung. Das real dem Markt verfügbare Gewerbeflächenangebot reduziert sich hierdurch nochmals merklich und wird auf maximal 3 % der Flächen in den GFK-Standorten eingeschätzt. Berücksichtigt man dann auch noch die Anforderungen von Teilmärkten (bspw. verkehrsauffine Nutzungen) und Mindestanforderungen einiger Betriebe an die Parzellengröße wird der Mangel an kurzfristig verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk Wandsbek deutlich. Darüber hinaus wird ein Teil der heute planrechtlich gesicherten Gewerbestandorte nach aktueller politischer Beschlusslage künftig anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt (insbesondere Wohnen, vgl. 3.3) oder steht zumindest mittelfristig keiner gewerblichen Entwicklung zur Verfügung (u.a. Sonderstandorte vgl. 3.3). Mit der beabsichtigten Entwicklung des interkommunalen Standortes Viktoria Park/ Minivera Park soll diesem Defizit ein Stück weit begegnet werden. Darüber hinaus werden aber auch verstärkt Anstrengungen zur Qualifizierung des Bestandes erfolgen müssen.

Neben den in diesem Konzept vertieft behandelten GFK-Standorten befinden sich eine Reihe von Streulagen im Bezirk. Sie übernehmen eine wichtige Funktion für das kompakte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und sind in dieser Funktion zu erhalten. Diese Standorte besitzen aber eine gänzlich andere Struktur als die GFK-Standorte, aus der sich auch andere, deutlich weniger intensive Steuerungserfordernisse ableiten.

So ist der Anteil der GE-/ GI-untypischen Nutzungen im Vergleich zu den GFK-Standorten nahezu doppelt so hoch. Der Anteil der insbesondere auf die GE-/ GI-Standortfaktoren angewiesenen Nutzungen aus dem produzierenden und verkehrsaffinen Branchen (Logistik und Großhandel) liegt in diesen Standorten bei gerade einmal 2,1 % der Flächennutzung (rd. 2,0 ha). Hingegen ist der Anteil der Wohnnutzungen in diesen Gebieten gegenüber den GFK-Standorten mit rd. 13,6 % der Flächennutzung merklich erhöht.

Abbildung 14: Wirtschaftsstruktur der Streulagen im Bezirk Wandsbek

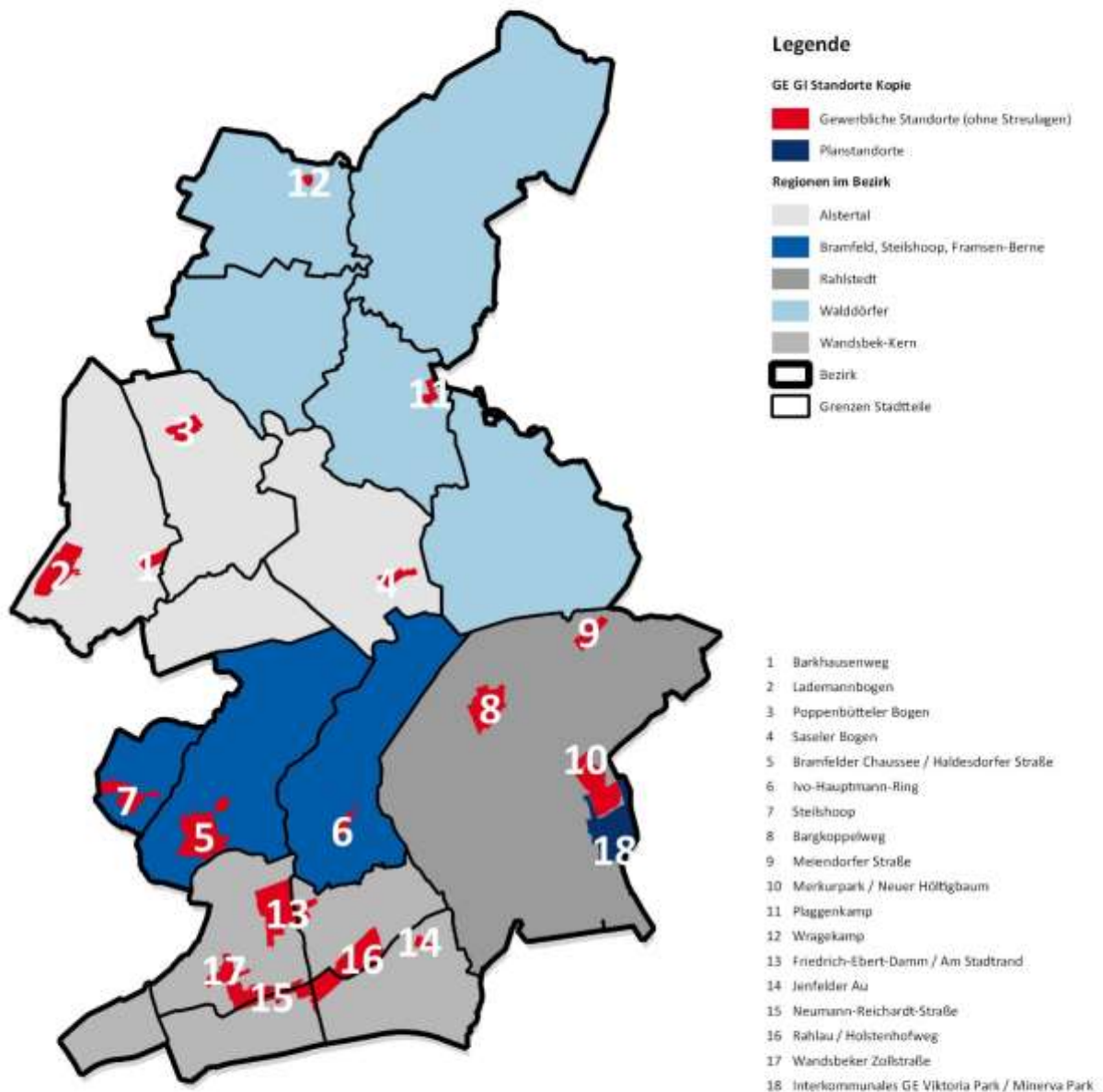


Quelle: cima auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

### 3.3. Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte

Der Bezirk Wandsbek verfügt aktuell über insgesamt etwa 466 ha gewerblich oder industriell genutzte Flächen (netto) an 17 GFK relevanten Standorten. Die gewerblichen und industriellen Flächen verteilen sich schwerpunktmäßig in vier Regionen im Bezirk.

Abbildung 15: Übersicht der Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk (ohne Streulagen)



Quelle: Darstellung cima, auf Basis Daten Bezirksamt Wandsbek- Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

1. Großflächige Gebiete in der Region Rahlstedt, die insbesondere von ihrer verkehrsgünstigen Lage zur BAB A1 profitieren. Sofern es sich um Altstandorte handelt, stehen diese in einem besonderen Spannungsfeld von ehemals logistisch ausgerichteter Nutzung und wachsendem



Umnutzungsdruck durch konkurrierende Nutzungen. Die teilweise noch vorhandenen, großformatigen Grundstückszuschnitte bieten hierbei Chancen, durch die Revitalisierung von Einzelparzellen Impulse in der Bestandsentwicklung für das gesamte Gebiet zu setzen, bspw. am Bargkoppelweg. Der in den letzten Jahrzehnten erfolgreich vermarktete Standort Merkurpark/ Neuer Höltigbaum zeichnet sich durch seine logistisch exponierte Lage im Bezirk besonders aus. Er ist in besonderer Weise geeignet, Teilmärkte zu bedienen, die in den zentraleren Lagen nicht mehr, oder nur noch eingeschränkt bedient werden können. Die geplante Erweiterung über das interkommunale Gewerbegebiet Viktoria Park/ Minerva Park wäre eine folgerichtige Reaktion, um kaum noch vorhandene Flächenangebote zu erweitern.

2. Die zahlreichen, vielfach historisch gewachsenen Standorte rund um den Wandsbeker Kern einschließlich der südlichen Teile der Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne. Diese weisen eine hohe Dynamik im Bestand mit ganz unterschiedlichen Resultaten aus. Von den hoch kreativen Gewerbehöfen und wissensintensiven Unternehmen wie Olympus oder Lehmann & Voss & Co. entlang des Gewerbebandes im Süden des Bezirkes bis hin zu Standorten wie der Wandsbeker Zollstraße, wo der Umnutzungsdruck durch zahlreiche Betriebe aus dem Freizeit- und Einzelhandelsbereich sowie geplante Umnutzungen zu Gunsten der Wohnfunktion zu einer schleichenden Transformation des Standortes führt.
3. Standorte in der Region Alstertal, die sich im großräumigem Umfeld zum Hamburger Flughafen und guter Erreichbarkeit zur A7 ausgebildet haben und von einer guten allgemeinen Versorgungssituation und Erreichbarkeit profitieren. Diese Standorte sind gut ausgelastet und mit prägenden Schlüsselunternehmen wie dem Life-Science Unternehmen der Eppendorf AG besetzt.

Die übrigen zentraler und in der Region Walddörfer gelegenen Standorte übernehmen in der Summe eher stark auf die jeweilige Region ausgerichtete Funktionen, wobei das einzelne Unternehmen durchaus auch über diesen Radius hinaus agieren kann. Typische Beispiele wären die Standorte Saseler Bogen, Wragekamp oder Plaggenkamp/ Zur Haidkoppel.

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

Tabelle 3: Qualitäten und Funktionen der Wandsbeker Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- bzw. Industriegebiet (Datenstand 31.08.2017)	Nachfrage	Entfernung zur Autobahn in km	ÖPNV-Anbindung	Verfügbare Flächen in ha (FHH / privat)	davon großflächig (> 2 ha)	vorgesehene Funktion	Funktionserfüllung
<b>Region Alstertal</b>							
Gewerbegebiet Barkhausenweg	k.A.	8,5	gut	0 / 0	-	wissensint. produzierendes Gewerbe, kleinteiliges Gewerbe, Handwerker- und Gewerbehof	
Gewerbegebiet Lademannbogen	k.A.	7	mäßig	0 / 0	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen	k.A.	11,5	mäßig	0 / 0	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
Gewerbegebiet Saseler Bogen	k.A.	9,5	mäßig	0 / 0	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges	

						Gewerbe, Handwerk	
<b>Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne</b>							
Gewerbegebiet Bramfelder Chaus- see / Haldesdorfer Straße	k.A.	5,5	gut	0 / 0	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
Gewerbegebiet Ivo- Hauptmann-Ring	k.A.	5	sehr gut	0 / 0	-	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk, tlw. Medizin	
Gewerbegebiet Steilshoop	++	6,5	gut	0 / 1,3	-	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
<b>Region Rahlstedt</b>							
Gewerbegebiet Barg- koppelweg	++	5,5	gut	0 / 0	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	Diskrepanz zw. vorhan- denen Struk- turen und heutiger La- gequalität (hoher Logis- tikanteil gg. empfindli- chen Rand- nutzungen)
Gewerbegebiet Mei- endorfer Straße	++	7	mäßig	1,3 / 1,3	2,6	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
Gewerbegebiet Mer- kurpark / Neuer Höl- tigbaum	+++	3	mäßig	1,3 / 0	-	Produktion und Logistik, (kleinteiliges Gewerbe, Handwerk)	
<b>Region Walddörfer</b>							
Gewerbegebiet Plag- genkamp / Zur Haid- koppel	++	11,5	gut	3,9 / 0,3	2,3	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	Erschlie- ßungsprob- leme Plag- genkamp
Gewerbegebiet Wragekamp	k.A.	14	mäßig	0 / 0	-	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
<b>Region Wandsbek-Kern</b>							
Gewerbegebiet Friedrich-Ebert- Damm/ Am Stadt- rand	+++	5	gut	1,1 / 0	-	Unterneh- menszentra- len, kleinteil- iges Gewerbe, Handwerk, KFZ-Meile	
Jenfelder Au	+++	2,1	gut	4,1 / 0	2,0	Hochwertiges Handwerk und Kleinge- werbe und Handwerker- und Gewer- behof	in der Ver- marktung
Gewerbegebiet Neumann-Reichardt- Straße	++	2,5	gut	0 / 0,9	-	Produktion und Logistik, kleinteiliges Gewerbe, Handwerk	
Gewerbegebiet Rahlau/ Holstenhof- weg	+++	2	gut	0 / 0	-	Alles, jedoch Vorbehalt Produktion und Logistik, F+I-Ansätze vorhanden	

Gewerbegebiet Wandsbeker Zoll- straße	+	2	gut	0 / 0	-	kleinteiliges Gewerbe, Handwerk, Freizeitwirt- schaft	Starker Um- nutzungs- druck durch nicht GE-/GI- typische Nut- zungen
<b>INSGESAMT</b>				<b>15,5</b>			

Quelle: Darstellung cima, auf Basis Daten Bezirksamt Wandsbek- Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Die Übersicht bestätigt die bereits im Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2012 attestierte Heterogenität der Wandsbeker Gewerbestandorte. Ein eindeutiger Branchenschwerpunkt ist in der Regel nicht feststellbar. Allerdings besitzen nahezu alle Standorte eine gute Eignung für Etablierung von Handwerk und Kleingewerbe. Dies spiegelt sich auch in der hohen Bedeutung des Bezirks bei den Beschäftigtenzahlen wieder. Mit der Nähe zum Wandsbeker Kern erhöht sich die Eignung für Unternehmenszentralen, die nur untergeordnete logistische und produktionsorientierte Unternehmenszwecke am Standort verfolgen. Dies trifft bspw. am Standort Friedrich-Ebert-Damm zu, hier findet sich aber auch eine durch den KFZ-Handel geprägte Auto-Meile. Eine für den verkehrsauffinen Markt besonders wichtige, ortsdurchfahrtfreie, gute Erreichbarkeit der Autobahn kann nur vom Standort Neuer Höltingbaum/ Merkurpark angeboten werden. Jedoch verfügen viele der Gewerbestandorte im Bezirk über eine gute bis sehr gute ÖPNV-Anbindung und eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Auffällig ist, dass zwischen den damals festgestellten verfügbaren Gewerbeflächen (19,4 ha) und den heute vorhandenen Potenzialen, bei kaum vorhandener Neuausweisung keine signifikante Bewegung stattgefunden hat. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass das Angebot 2012 und auch heute als knapp bezeichnet werden muss, wodurch signifikante Bewegungen oberhalb der Fluktuationsreserve schwierig zu realisieren sind. Des Weiteren ist der Standort Jenfelder Au als bisher einzige größere Neuerschließungsmaßnahme erst relativ spät an den Markt gegangen. Zum anderen ist es aber auch ein Indikator dafür, dass die Flächen aufgrund ihrer Lage, Größe und tlw. vorhandener privater Renditeinteressen nur gewisse Teilmärkte bedienen können, da die Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen am Standort Hamburg und im Bezirk Wandsbek ungebrochen ist. Eine Einzelparzelle mit mehr als 3 ha Grundstücksfläche kann aktuell stadteigen im Bezirk nicht vermarktet werden. Zudem sind vorhandene Parzellen in einigen Fällen ungünstig zugeschnitten.

Verschärfend kommt hinzu, dass nahezu alle GFK-Standorte im Bezirk einem gewissen Umnutzungsdruck unterliegen. Um dies zu verdeutlichen, wurden die GFK-Standorte nach unter den Bezirken abgestimmten Kriterien (vgl. Tabelle 4) und einer Einzelfallbetrachtung<sup>4</sup> des Umnutzungsdrucks bewertet.

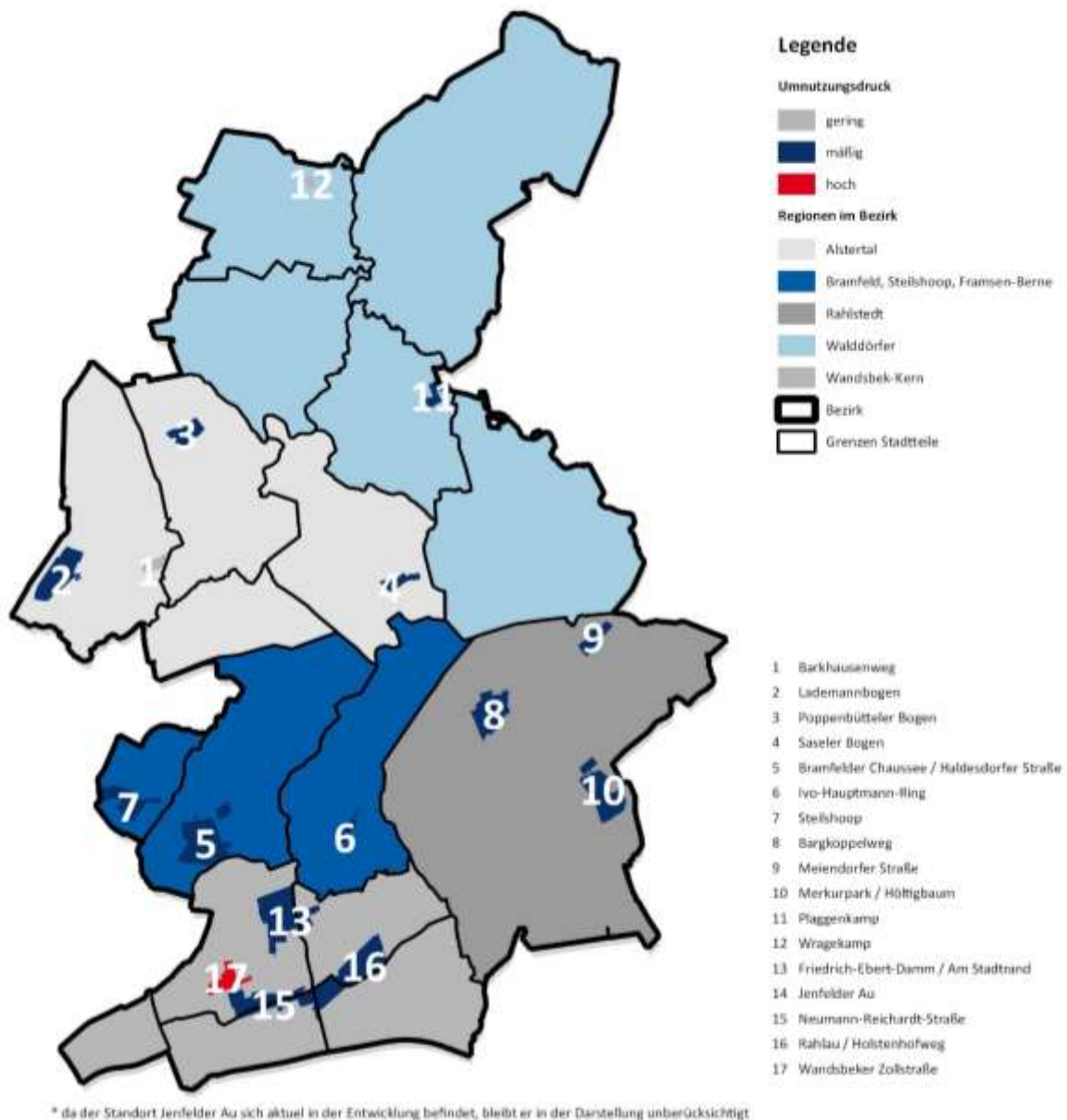
Tabelle 4: Kriterien zur Beurteilung des Umnutzungsdrucks

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

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

<sup>4</sup> u.a. für den Standort Jenfelder Au erforderlich, da sich dieser in der Vermarktung befindet und das Kriterium „ungenutzte Fläche“ daher nur eingeschränkt heranzuziehen ist

Abbildung 16: Umnutzungsdruck auf die Gewerbe- und Industriegebiete im Bezirk Wandsbek



Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

Die Karte verdeutlicht, dass ausgenommen der Standorte Barkhausenweg und Wragekamp nahezu alle Standorte im Bezirk Wandsbek einem mäßigen Nachfragedruck durch konkurrierende Nutzungen ausgesetzt sind. Hier spiegelt sich die hohe Urbanität des Bezirkes und das enge Nebeneinander der GFK-Standorte mit den übrigen Siedlungsbereichen wieder. Als Triebfedern dieser Entwicklung sind insbesondere Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie zuletzt auch freizeitwirtschaftliche Unternehmen zu identifizieren. Besonders betroffen von dieser Situation ist der dem Bezirkszentrum besonders nahe Standort Wandsbeker Zollstraße. Neben einer bereits vorhandenen Anzahl an GE-/GI-untypischen Nutzungen, insbesondere aus den Bereichen Einzelhandel und Freizeitwirtschaft, wird für zwei Teilbereiche eine Umnutzung zu Gunsten von Wohnfunktionen geprüft (vgl. Wohnungsbauprogramm 2018).

Am Standort Plaggenkamp/ Zur Haidkoppel führen die geringere Nachfrage und ungelöste Erschließungsfragen für einen Teilbereich sowie die Zwischennutzung durch eine Flüchtlingsunterkunft dazu, dass der Standort, zumindest aktuell, nicht voll als Gewerbeflächenpotenzial genutzt werden kann.

Sofern die vorhandenen Erschließungsprobleme<sup>5</sup> gelöst werden, kann der Standort für die stadtteilbezogene Gewerbeflächenentwicklung aber in Zukunft einen wertvollen Beitrag leisten,

Weitere Flächen innerhalb der heutigen GFK-Standorte sind bereits heute, temporär oder unbefristet nicht durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zu belegen bzw. werden künftig einer anderen Nutzung zugeführt werden.

So ist nach derzeitiger politischer Beschlusslage (vgl. Wohnungsbauprogramm 2018) beabsichtigt rd. 12,3 ha planrechtlich gesicherte Gewerbe- oder Industrieflächen zukünftig nicht mehr als solche zu nutzen. Flächen an den Gewerbestandorten Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße, Meiendorfer Straße und Wandsbeker Zollstraße sollen einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden oder wie im Falle des Standortes Neumann-Reichardt-Straße tlw. für die Anlage eines neuen Sportplatzes genutzt werden, damit am heutigen Standort der Sportanlagen Wohnbebauung realisiert werden kann.

Tabelle 5: Flächen, die nicht gewerblich nutzbar sind

Planrechtlich gesicherte Flächen, die zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden bzw. vorgesehen sind		Flächen innerhalb von GFK-Standorten, die aber nicht gewerblich genutzt werden		
Standort	Flächengröße in ha	Standort	Flächengröße in ha	Nutzung (heute)
Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße (Moosrosenweg)	5,5	Bargkoppelweg	3,8	Unbefristet genehmigte Flüchtlingsunterkunft (Bargkoppelstieg 10-14), Erstaufnahmezentrum (Bargkoppelweg 60 + 66a)
Meiendorfer Straße 205	2,5	Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße	10,0	Versorgungsflächen Betriebs- hof (Bramfelder Chaussee 130)
Neumann-Reichardt-Straße (Am Neumarkt 40)	1,8	Friedrich-Ebert-Damm/ Am Stadtrand	0,6	Befristet genehmigte Flüchtlingsunterkunft (Am Stadtrand 35)
Wandsbeker Zollstraße 113-155 und Walddörferstraße 103	0,7 + 1,8	Lademannbogen	3,3	Unbefristet genehmigte Flüchtlingsunterkunft (Lademannbogen 12), Betriebshof FFG/ Hochbahn (Lademannbogen 138)
	12,3	Merkurpark/ Neuer Hölting- baum	1,2	Befristet genehmigte Flüchtlingsunterkunft (Rahlstedter Grenzweg)
		Meiendorfer Straße	1,0	Hellmesbergerweg 35, läuft gerade aus, danach Wohnbau- flächenpotenzial
		Neumann-Reichardt-Straße	4,5	Umspannwerk Holstenhofweg
		Plaggenkamp/ Zur Haidkop- pel	0,8	Befristet genehmigte Flüchtlingsunterkunft (Volksdorfer Grenzweg 139-139g)
		Rahlau/ Holstenhofweg	4,8	Bau- und Recyclinghof (Rahlau 71-75), THW (Rahlau 19) + weitere Dienstleistungszent- rum Bundeswehr (Rahlau)
		Saseler Bogen	4,2	Betriebs- und Recyclinghof (Volksdorfer Weg 196)
			34,2	

Quelle: Darstellung cima, auf Basis Daten Bezirksamt Wandsbek- Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Wohnungs- bauprogramm 2018, festgestellte Bebauungspläne gemäß Geoportal sowie Bestandserhebung Dr. Lademann & Partner und cima

Daneben existieren an den GFK-Standorten im Bezirk Wandsbek großflächige, zusammenhängende Flächen in einer Größenordnung von mehr als 34,2 ha, die temporär oder dauerhaft keiner gewerbli- chen oder industriellen Nutzung zugeführt werden können. Hierbei handelt es sich um unbefristet

<sup>5</sup> Standort kann nur über eine private Fläche sowie Entwässerungsflächen erschlossen werden. Bisher konnte aber keine Einigung mit dem Flächeneigentümer erzielt werden.

genehmigte Flüchtlingsunterkünfte bzw. Erstaufnahmezentren an den Standorten Bargkoppelweg, Lademannbogen und befristet genehmigte Unterkünfte an den Standorten Friedrich-Ebert-Damm/ Am Stadtrand (bis 2031), Merkurpark/ Neuer Höltigbaum (Rahlstedter Grenzweg bis 2019), Meiendorfer Straße (läuft gerade aus, danach Wohnbauflächenpotenzial) sowie Plaggenkamp/ Zur Haidkoppel (Volksdorfer Grenzweg bis 2019).

Darüber hinaus befinden sich großflächige als Sonderstandorte festgesetzte Betriebshöfe, Bauhöfe, Recyclinghöfe sowie sonstige Ver- und Entsorgungsunternehmen/ -anlagen innerhalb der GFK-Standorte Lademannbogen, Saseler Bogen, Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße, Rahlau/ Holstenhofweg und Neumann-Reichardt-Straße.

Diese Flächen könnten zwar zukünftig als gewerbliche oder industrielle Flächen innerhalb der GFK-Standorte entwickelt werden, jedoch sind die Handlungsmöglichkeiten auf Seiten der Stadt Hamburg bzw. des Bezirks Wandsbek oftmals stark eingeschränkt bzw. stehen Versorgungserfordernisse einer Umnutzung entgegen. Sofern konkrete Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, werden diese in Bezug auf den konkreten gewerblichen Standort im Kapitel 3.5 erläutert. Aktuell müssen diese Flächen angebotsmindernd auf die Gewerbestandorte im Bezirk berücksichtigt werden.

### **3.4. Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk Wandsbek**

Hamburg braucht als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit Wachstumsdynamik in Zukunft auch einen Vorrat an gut erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen. Der Bezirk Wandsbek möchte als gewachsener, bevölkerungsstärkster Bezirk einen angemessenen Beitrag zum Hamburger Wachstum leisten, indem vor allem den vorhandenen Betrieben eine ausreichende Wachstumsperspektive geboten wird.

Aufgabe des Gewerbeflächenkonzeptes ist es, die Ziele für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Bezirks zu definieren. Um hierbei eine nachhaltige Entwicklung anzustoßen, sind unter der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung sowohl bestehende als auch neue Entwicklungspotentiale zu berücksichtigen. Neue Flächen sollen vornehmlich über Nachverdichtungen bestehender Gebiete, die Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge (z.B. Schließung von Baulücken) und die Mobilisierung von Brach- und Konversionsflächen generiert werden.

Die zuvor dargestellte Knappheit in einigen Teilmärkten, bei gleichzeitig vorhandenen großen Unternehmen mit hoher Wachstumsdynamik im Bezirk schließt im Einzelfall allerdings die Entwicklung „an neuen Orten“ insbesondere am Siedlungsrand nicht aus. Insgesamt ist ein flächensparender Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ eindeutig der Vorrang einzuräumen. Zur Bestandsaktivierung sind gerade in einem stark durchmischten Bezirk wie Wandsbek auch neue Instrumente zu konzipieren, um brachgefallene Flächen wiedernutzen und einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Gut Boden gewährleisten zu können.

Um die Bestandspflege und in einigen Fällen auch Neuansiedlungen zu ermöglichen wird angestrebt, im Rahmen der Möglichkeiten, *ein auf die Standortbedingungen im Bezirk abgestimmtes, marktfähiges Gewerbeflächenportfolio bereit zu stellen*. Im Fokus steht hierbei die Deckung der Nachfrage, die aus dem Bezirk heraus entsteht. Gerade um Gestaltungspotentiale im Bestand zu erhalten, kann durch ein gewisses Angebot an Verlagerungsstandorten, auch ein Grundmaß an erforderlicher Entwicklungsdynamik erzielt werden. Darüber hinaus sollte für ausgewählte Unternehmen, die die hohe Lebensqualität im Bezirk schätzen, möglichst ein Sockelangebot an neuen Entwicklungsflächen in einer gewissen Größenspreizung zur Verfügung stehen. Dieses Ziel der bezirklichen Gewerbeflächenentwicklung soll im Kern über zwei Wege erreicht werden:



## 1. Sicherung und Qualifizierung der vorhandenen Gewerbeflächen

Ein gewisser Teil des Gewerbeflächenbestandes im Bezirk Wandsbek ist durch Einschränkungen wie Zuschnitt, Lage oder bauplanungs- und immissionsschutzrechtliche Vorgaben für bestimmte Gewerbenutzungen nicht geeignet. Die Zahl der Gemengelageprobleme nimmt, trotz objektiv verträglicher Emissionen, zu. Viele dieser Flächen können dennoch wertvoll sein, um die gewollte Mischung von Wohnen und Arbeiten im Bezirk aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der Vielzahl derartiger Standorte im Bezirk und dem mit der Bestandspflege verbundenen hohen Aufwand (vgl. Senatsprojekt zur Modernisierung des Industriegebietes Billbrook, u.a. Quartiersmanagement) sollte eine Fokussierung der Anstrengungen auf die in Kapitel 3.5 näher dargestellten Bestandsstandorte erfolgen. Diese zeichnen sich im Vergleich zu den übrigen Standorten sowie auch Streulagen und Mischgebieten durch eine gewisse Größe, eine attraktive Lage und eine im Vergleich geringere Überformung mit GE-/ GI-untypischen Nutzungen aus.

Ein Kernproblem bei der Entwicklung im Bestand ist die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit. Die potentiellen Entwicklungsflächen befinden sich in der Regel im privaten Besitz und die Eigentümer sind häufig nicht zwingend auf eine Entwicklung angewiesen, können die Gewerbefläche über Zwischenutzungen finanzieren oder spekulieren auf eine höherwertige Bodennutzung. Um diese brachliegenden Potentiale zu aktivieren, bedarf es einer aktiven, an der Nachfrage orientierten strategischen Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung (siehe gesamtstädtische Zielsetzung). Hierzu sollte die Stadt bzw. die HIE als stadteigene Gesellschaft aktiv derartige Flächen aufkaufen, wo nötig in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt planrechtlich entwickeln und wieder gezielt dem Markt zuführen. Neben dem Flächenankauf gilt es aber auch, private Grundeigentümer in diesen Prozess miteinzubeziehen, um eine qualifizierte (Wieder-)Nutzung des gesamten gewerblichen Quartiers garantieren zu können. Hierbei sind wahrscheinlich auch neue Instrumente und Methoden zu erproben und zu nutzen. Auf diese Weise wird jedoch die bestehende Infrastruktur genutzt und ein attraktives Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird befördert. Bereits heute zeichnet sich der Bezirk durch interessante und innovative Gewerbehofstrukturen aus, die es aktiv als Standortqualität zu platzieren gilt. Das Spektrum reicht von kleinen neu errichteten Handwerkerhof am Standort Zur Haidkoppel über großformatige neue Strukturen im Bereich Neuer Höltigbaum bis hin zu spannenden Umnutzungen an Standorten wie der Neumann-Reichardt-Straße, Am Neumarkt oder der Schimmelmanstraße.

Um Konflikte zwischen Wohnungsbau und Gewerbe zu vermeiden, sollte noch stärker auf die Verträglichkeit benachbarter Nutzungen geachtet werden. Besonders sollte eine echte Mischnutzung gefördert werden, in der ein erfolgreiches Nebeneinander gewährleistet wird.

Über die „klassischen“ gewerblichen Funktionen, wie z.B. Produktion, verarbeitendes Gewerbe und Handwerk hinaus, sollten weitere Nutzungsformen in Industrie- und Gewerbegebieten nur in einem der Zweckbestimmung der Baugebiete entsprechenden „gesunden“ Verhältnis zugelassen werden, um die Gebietscharakteristika nicht nachteilig zu verändern. Dies kann erfordern, das Spektrum zulässiger Nutzungen innerhalb des gegebenen rechtlichen Rahmens zu regulieren. Deutlich untergenutzte Gebiete sollten sich jedoch bei Bedarf den Gegebenheiten anpassen und Raum für städtebaulich sinnvolle Fremdnutzungen bereitstellen.

Mit dem Abschluss des Pilotverfahrens zur Gewerbeflächensicherung 2010/11 hat der Bezirk Wandsbek die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in vielen Gewerbegebieten neu geregelt. Ziel war und ist es, die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen für solche Betriebe verfügbar zu machen, die auf gewerbliche Baugebiete angewiesen sind (z. B. produzierendes und verarbeitendes Gewerbe). Diese Praxis wird aufgrund der Knappheit von Gewerbeflächen im Bezirk kontinuierlich weiterverfolgt, um



in diesem Sinne die Wahrung der Zweckbestimmung und stadtwirtschaftlichen Funktion von Gewerbegebieten sicherzustellen.

In Wandsbek werden die Interessen des Wohnungsbaus und der Gewerbetreibenden gleichermaßen berücksichtigt. Vorhandene und funktionsfähige Gewerbegebiete werden in den Planungen besonders beachtet, um eine Einschränkung der Nutzbarkeit zu vermeiden. In einigen Fällen sind bestehende Gewerbebetriebe von Umplanungen betroffen. Die Verwaltung wird im Bedarfsfall unterstützend tätig, um einen unterstützenden Interessenausgleich und im Bedarfsfall eine Umsiedlung betroffener Betriebe zu ermöglichen.

## **2. Maßvolle Ergänzung von Angeboten in strategisch wichtigen Marktsegmenten für den Bezirk Wandsbek durch Neuentwicklung**

Grundsätzlich gilt, dass mit der Ressource Boden sparsam umzugehen ist, dies gilt insbesondere für den bevölkerungsreichsten Bezirk der Stadt Hamburg, der umgeben ist von schützenswerten Naturräumen. Dieser Verantwortung ist sich der Bezirk Wandsbek bewusst und kanalisiert seine Neuentwicklungsbestrebungen auf den Planstandort des interkommunalen Gewerbegebietes Viktoria Park/ Minerva Park (vgl. Kapitel 3.6) in verkehrsgünstiger Lage. Um eine Angebotspolitik zu ermöglichen, müssen sich die hier zu entwickelnden Flächen von den Standortqualitäten der vielfach heterogenen und mit Auflagen behafteten Bestandsflächen unterscheiden. Die neuen Flächenpotentiale sollten sich vorrangig durch ihre verkehrsgünstige Lage ohne Ortsdurchfahrten im Einzugsbereich zur A1, eine flexible Parzellierung auch für größere Strukturen und den Verzicht auf umfangreiche Nutzungseinschränkungen auszeichnen. Gleichzeitig sollte aufgrund der Knappheit derartiger Angebote im Bezirk, im Rahmen des planrechtlich Möglichen, ein großes Augenmerk auf die Belegung mit GE-/ GI-typischen Nutzungen gelegt werden. So angelegt, kann der Planstandort einen wertvollen Beitrag leisten, um vorhandenen Betrieben eine Erweiterungsperspektive zu bieten, aktiv die Gestaltung von Bestandsstandorten durch gezielte Verlagerungen voranzutreiben und ausgewählten neuen Unternehmen einen marktfähigen Standort zu bieten.

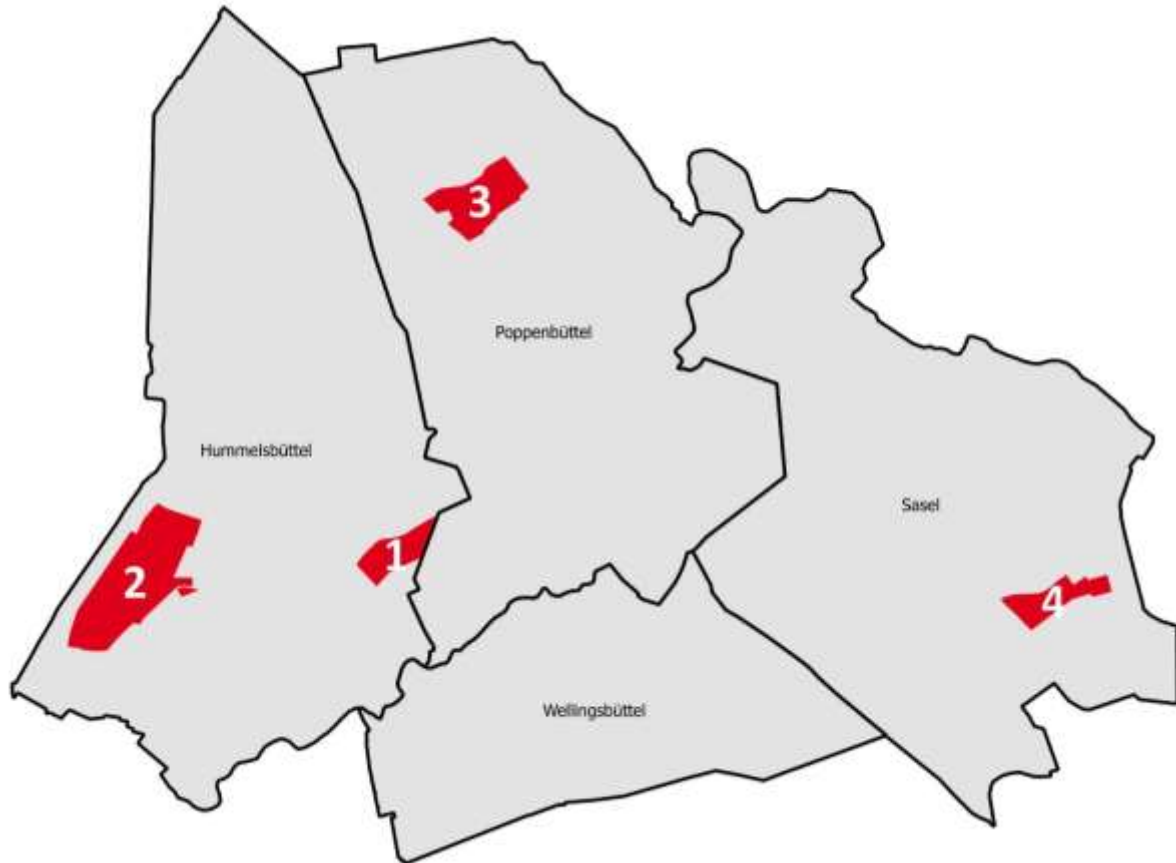
Darüber hinaus sollte bei der ökologischen Bilanzierung beachtet werden, dass eine Gewerbeflächenentwicklung im Kern der Metropolregion ein aktiver Beitrag zum Schutz unberührter und großer zusammenhängender Landschaftsräume ist. Zudem müssen die positiven Wirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz, die sich aufgrund der Vermeidung von Pendlerströmen, gerade in einem bevölkerungsreichen Bezirk wie Wandsbek ergeben, mit in die Bewertung des Vorhabens eingehen.

Für alle darüber hinaus gehenden Marktsegmente, bspw. flächenintensive Großvorhaben oder auf bestimmte Infrastrukturerfordernisse ausgerichtete Marktsegmente wird der Bezirk, entsprechend der gesamtstädtischen Ziele und nur in Abstimmung mit der Senatskanzlei und den Fachbehörden, intensiv mit den Nachbarbezirken und Städten und Gemeinden in der Metropolregion zusammenarbeiten, um den Arbeitsplatzstandort Hamburg zu sichern.

### 3.5. Beschreibung der aktuellen Situation sowie Maßnahmen für einzelne gewerbliche Standorte

#### I. Region Alstertal

Abbildung 17: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Alstertal



Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

- 1 Barkhausenweg
- 2 Lademannbogen
- 3 Poppenbüttler Bogen
- 4 Saseler Bogen

1

**BARKHAUSENWEG**

Wandsbek Hummelsbüttel



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort liegt im Westen des Bezirks in attraktiver Entfernung zum Flughafen Hamburg (ca. 6 km), zum Bezirksentlastungszentrum Langenhorn Markt (3 km) und zum Stadtteilzentrum Fuhlsbüttel (ca. 4 km). Der Standort wird im Norden durch den Poppenbütteler Weg (Ring 3) gut angebunden. Die übrige Erschließung erfolgt über den Barkhausenweg und die Straße Am Hehsel.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

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

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist geprägt durch das global agierende Life-Sciences-Unternehmen Eppendorf AG im Nordosten. Der übrige Teil ist eher heterogen mit Handwerkern und Dienstleistern sowie einem leicht erhöhten Anteil ergänzender Nutzungen besetzt. Durch die Eppendorf AG erhält der Standort eine überregionale Bedeutung. Die übrigen Strukturen sind eher auf die Region (Alstertal und darüber hinaus) ausgerichtet.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Süden und Osten an Einfamilienhaus geprägte Wohngebiete. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße Am Hehsel begrenzt. Hier schließen ein schmaler Streifen Etagenwohnungen sowie in deren Rücken das Naturdenkmal Sievertische Tongrube an. Im Norden bildet der Poppenbütteler Weg die Grenze für den GE-Standort. Dahinter schließen Geschosswohnungsbau sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an, die mit weiteren Schutzfunktionen (u.a. Stauwasser, Landschaftsbild, Landschaftsachse) im LAPRO belegt sind. Im Gebiet befindet sich ein eng begrenztes Angebot an Versorgungsmöglichkeiten.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	11,1 ha
↳ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,6 ha
● Flächengröße (GE/GI):	10,5 ha
↳ Privateigentum (netto):	10,5 ha
↳ FHH-Eigentum (netto):	0 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Hummelsbüttel 22 (1975): GE II-IV

- GRZ 0,8
- GFZ 1,6-2,2
- Tlw. TRH 16,0 m
- Ausschluss von Einzelhandel
- Umspannwerk

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist über den Ring 3 gut erschlossen. Die Anschlussstelle Schnelsen-Nord (A7) liegt ca. 8,5 km entfernt. Die Sichtbarkeit vom Poppenbütteler Weg ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung durch sehr große LKW ist zumindest prinzipiell möglich. Es bestehen große Stellplatzflächen innerhalb des Gebietes. Aufgrund von leichten Schäden und nicht optimalen Fahrbahnmarkierungen besteht mittelfristig Modernisierungsbedarf hinsichtlich des Straßenzustandes.

Die Buslinien 24, 174, 607 (10 Minuten Takt) grenzen über den Poppenbütteler Weg an. Die Haltestelle Hoheneichen (S1) liegt ca. 1.800m entfernt.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Aufgrund der gewachsenen Strukturen und des Umfeldes besteht für die im Gebiet ansässigen Unternehmen keine Möglichkeit, ihr Unternehmen am Standort Barkhausenweg zu erweitern.

#### Entwicklungsstrategie

Das Gewerbegebiet ist in urbaner Lage im Bebauungszusammenhang gewachsen und verfügt daher über keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten. Ziel ist es, den Standort in seinem Bestand zu sichern und bei ggf. freiwerdenden Flächen, diese entsprechend nach zu besetzen. Prinzipiell ist die Möglichkeit eine starke F+I-Profilierung des Standortes durch die Eppendorf AG denkbar, dies würde allerdings eine aktive Entwicklungspolitik mit Flächenankäufen voraussetzen.

#### Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Barkhausenweg soll als gewachsener gewerblicher Standort in seinen bestehenden Strukturen und Funktionen erhalten werden.

#### Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.



**2 LADEMANNBOGEN**

**Wandsbek Hummelsbüttel**



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet liegt im Westen des Bezirkes in attraktiver Entfernung zum Flughafen Hamburg (ca. 2,5 km) und zum Bezirksentlastungszentrum Langenhorn Markt (1 km). Der Standort wird im Norden durch den Poppenbütteler Weg (Ring 3) gut angebunden. Die interne Ringerschließung erfolgt über die Straßen Lademannbogen und Wilhelm-Stein-Weg.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	69%
GE/GI-untypische Nutzungen	29%
Keine Nutzung (bebaut)	2%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet Lademannbogen ist eines der großen Gewerbegebiete Wandsbeks und an dem auch produktions- und logistikorientierten Unternehmen einen Standort gefunden haben. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen kleinteiligen Besatz aus Handwerkern, Dienstleistern und Fachhandlungen (meist Baustoffe und Annexhandel). Nördlich des Poppenbütteler Weges finden sich gewerbegebietsfremde Einzelhandelsnutzungen. Das Gebiet erfüllt seine, aufgrund des Besatzes, eher bezirksweite Funktionen und weist eine besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen auf.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet Feldmark/Alstertal. Im Osten grenzt soziale Infrastruktur (Schulen/Kita) und Geschosswohnungsbau an den Gewerbebestandort. Im Süden und Westen befinden sich Dauerkleingärten. Innerhalb des Gebietes besteht ein begrenztes Angebot an Versorgungsmöglichkeiten, das aber problemlos durch die Nähe zum Bezirksentlastungszentrum Langenhorn Markt kompensiert werden kann.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	45,4 ha
↳ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	6,7 ha
● Flächengröße (GE/GI):	38,7 ha
↳ Privateigentum (netto):	38,7 ha
↳ FHH-Eigentum (netto):	0 ha

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Grünanlagen eingeschränkt nutzbar
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt



**Verbindliche Bauleitplanung**

B-Plan Hummelsbüttel 7 (1976): GE II-IV

- GRZ 0,8
- GFZ 1,6-2,2
- Ausschluss von Einzelhandel
- Betriebshof für Omnibusse
- Dauerkleingärten

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

B-Plan Hummelsbüttel 9 (1977): GE I-II

- GRZ 0,8
- GFZ 1,0-1,6
- Einschränkung auf kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Bedarf der Anwohner dienen
- Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen
- WA, WR

B-Plan Hummelsbüttel 23 (1977): GE II-IV

- GRZ 0,8
- GFZ 1,6-2,2
- Ausschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
- WR

**04 INFRASTRUKTUR****Stand der Erschließung**

- ☒ vollständig erschlossen

**Anbindung Verkehr und ÖPNV**

Das Gebiet ist über den Ring 3 gut erschlossen. Die Anschlussstelle Schnelsen-Nord (A7) liegt ca. 7 km entfernt. Die Sichtbarkeit vom Poppenbütteler Weg ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung durch sehr große LKW ist zumindest prinzipiell möglich. Es besteht ein ausreichendes Angebot an straßenbegleitenden Parkbuchten oder große Stellplatzflächen innerhalb des Gebietes. Aufgrund von leichten Schäden und nicht optimalen Fahrbahnmarkierungen besteht mittelfristig Modernisierungsbedarf hinsichtlich des Straßenzustandes.

Die Buslinien 193 (15 Minuten Takt) besitzt mehrere Haltestellen im Gebiet und über den Poppenbütteler Weg kann die Buslinie 24 erreicht werden. Zudem liegt die Haltestelle Lagenhorn Markt nur ca. 1 km weit entfernt.

**05 ENTWICKLUNG****Aktuell noch verfügbare Flächen**

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

**Vermarktungshemmnisse des Standorts****Problemlagen der Umgebung**

Durch angrenzende sensible Nutzungen wird das Nutzungsspektrum insbesondere in den Randbereichen eingegrenzt.

Der Bestandsstandort weist bereits heute eine hohe Dichte auf und bietet ohne Nutzungsaufgaben kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Dies schließt auch Maßnahmen im öffentlichen Raum zur modernen Adressbildung mit ein.

### **Entwicklungsstrategie**

Innerhalb des gewerblichen Standortes sind aktuell kaum Flächen verfügbar. Aufgrund der Lage des Areals innerhalb des Stadtgebietes, bestehen allerdings auch Tendenzen, die Flächen entsprechend zu nutzen. Ein Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich widerspricht allerdings den Leitlinien für den Einzelhandel. Vielmehr sollen die Flächen für gewerbegebietstypische Nutzungen (Produktion und Logistik) gesichert werden. Nachverdichtungspotentiale bestehen aufgrund der hohen Dichte kaum. Der relativ hohe Anteil an GE-/GI-untypischen Nutzungen soll reduziert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Der gewerbliche Standort Lademannbogen soll als Standort für vorwiegend produzierendes und logistisch orientiertes Gewerbe gesichert und entwickelt werden. Reine Distributionslogistik ist auszuschließen.

### **Geplante Maßnahmen**

Verkehrsbelastungen und Zustand der Erschließung sind zu beobachten, ggf. entlastende Maßnahmen zu prüfen. Nutzungen mit gewerblicher bzw. industrieller Prägung sind zu sichern.

**3 POPPENBÜTTELER BOGEN**

Wandsbek Poppenbüttel



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort liegt im Westen des Bezirks nahe der Grenze zu Schleswig-Holstein und rund 1,2 km vom Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt entfernt. Über die Harksheider Straße kann in 3 km an die B 432 ins überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch die Straße Poppenbüttler Bogen.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	72%
GE/GI-untypische Nutzungen	28%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Der Poppenbüttler Bogen ist ein funktionierendes und derzeit voll ausgelastetes Gewerbegebiet. Der vorhandene Besatz ist sehr gemischt. Den Hauptbestandteil bilden produzierende Unternehmen, gefolgt vom KFZ-Gewerbe und Logistik-Unternehmen.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an Einfamilienhaus geprägte Wohngebiete. Im Süden und tlw. im Norden trennt ein schmaler Streifen mit Kleingärten die Nutzungen, im Osten grenzt eine großflächige Kleingartenanlage an. Dahinter befinden sich die als weiche Standortfaktoren attraktive Umgebung des Kupferteiches sowie eine der schönsten Golfplätze Norddeutschlands (Golfplatz Treudelberg). Durch die denkmalgeschützte Simon-Petrus-Kirche wird eine markante Eingangssituation für das Gewerbegebiet gebildet. Im Gebiet selbst sind die Versorgungsmöglichkeiten begrenzt, jedoch können über die Harksheider Straße relativ schnell Nahversorgungs- und Gastronomieangebote erreicht werden. Das Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt liegt nur etwas mehr als einen Kilometer entfernt.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	19,7 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	2,7 ha
● Flächengröße (GE/GI):	17,0 ha
→ Privateigentum (netto):	16,8 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	0,2 ha

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Haf

**Verbindliche Bauleitplanung**

B-Plan Poppenbüttel 23 (1977): GE II

- GRZ 0,8; GFZ 1,6; außen: TH 8,0m
- Ausschluss von Einzelhandel, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betriebe
- Flächen für den Gemeinbedarf, Grünanlagen

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

**04 INFRASTRUKTUR****Stand der Erschließung**

- ☒ vollständig erschlossen

**Anbindung Verkehr und ÖPNV**

Das Gebiet ist gut erschlossen und über die Harksheider Straße kann relativ schnell an die B 432 und im Anschluss an die A7 (Schnelsen-Nord, ca. 11,5 km) angebunden werden. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der zumindest grundsätzlich die Erschließung für sehr große LKW ermöglicht. Es bestehen ausreichend viele straßenbegleitende Parkbuchten oder es sind große Stellplatzfläche angrenzend. Der Straßenzustand ist gepflegt ohne signifikante Mängel.

Die Buslinien 178 (10 Minuten Takt), hält an der Haltstelle Sandkuhlenkoppel im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet. Eine Anbindung an das S- und U-Bahn-Netz der Stadt wird hierrüber möglich.

**05 ENTWICKLUNG****Aktuell noch verfügbare Flächen**

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

**Vermarktungshemmnisse des Standorts****Problemlagen der Umgebung**

Durch angrenzende sensible Nutzungen wird das Nutzungsspektrum insbesondere in den Randbereichen eingegrenzt.

Der Standort weist bereits eine hohe Dichte auf und bietet ohne Nutzungsaufgaben kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

**Entwicklungsstrategie**

Es gilt den gewachsenen Standort GE-typisch zu sichern. Im Falle von Umstrukturierungen sollte mit Priorität die Entwicklung der Betriebe am Standort vorangetrieben werden.

**Zusammenfassende Bewertung**

Der gewerbliche Standort Poppenbüttler Bogen soll als Standort für vorwiegend kleine und mittlere, emissionsarme, produzierende und logistisch orientierte Unternehmen sowie Kleingewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden.

**Geplante Maßnahmen**

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf. Für eine Entwicklung über den heutigen gewerblichen Zustand hinaus bestehen aktuell keine Potentiale. Eine untergeordnete Teilfläche an der Harksheider Straße kommt perspektivisch für die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Betracht; ggf. besteht Planbedarf.



4

SASLER BOGEN

Wandsbek Sasel



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet liegt, geografisch betrachtet, relativ zentriert im Bezirk Wandsbek. Das Nahversorgungszentrum Sasel ist in 1,2 km zu erreichen und das Bezirksentlastungszentrum Poppenbüttel (AEZ) liegt nur 2,6 km westlich. Die schnellste Anbindung in das überörtliche Verkehrsnetz kann über den Ring 3 der ca. 1 km entfernt beginnt erfolgen. Die Auffahrt Stapelfeld zur A1 liegt ca. 9,5 km entfernt und an die B432 kann in ca. 8,3 km angebunden werden. Die wesentliche Erschließung des Standortes erfolgt durch die Straßen Volksdorfer Weg, Meiendorfer Mühlenweg und den Sase-ler Bogen.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	79%
GE/GI-untypische Nutzungen	21%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Die Unternehmen im Gewerbegebiet besitzen überwiegend einen lokalen und damit wohnortnahen Bezug. Es ist ein deutlicher Anteil an KFZ-Betrieben im Bereich Meiendorfer Mühlenweg/ Volksdorfer Weg vorhanden. Neben einigen Großhändlern finden sich im Gebiet eine Vielzahl von stark durchmischten Kleingewerbebetrieben, tlw. mit gewerbehofartigem Charakter. Der östliche Teil des Standortes wird durch einen städtischen Betriebs- und Recyclinghof geprägt.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an Einfamilienhaus geprägte Wohngebiete. Im Osten schließen Waldgebiete an den Recyclinghof an, die in weiten Teilen unter Landschaftsschutz stehen (LSG Wandsbeker Geest und LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt). Im Süden befinden sich Sport- und Schützenvereine sowie die landschaftlich reizvolle Berner Au an, die für den Standort eine besonders hohe Aufenthaltsqualität sicherstellt. Im Umfeld befindet sich ein sehr begrenztes Angebot an Versorgungsmöglichkeiten durch Einzelhandel und Gastronomie.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	11,7 ha
↳ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,4 ha
● Flächengröße (GE/GI):	11,3 ha
↳ Privateigentum (netto):	11,3 ha
↳ FHH-Eigentum (netto):	0 ha

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Ha-fen
- Entwicklungsziel Landschaftsachse



### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Sasel 5 (1968/1990): GE Max II

- GRZ 0,6, GFZ 0,8, TRH 8,0
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Räumliche Eingrenzung von Freizeiteinrichtungen
- Sportanlagen

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

## 04 INFRASTRUKTUR

### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist gut erschlossen und kann über den Ring 3 (1 km) in das überörtliche Verkehrsnetz anbinden. Die A1 liegt ca. 9,5 km entfernt. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch den Anforderungen für sehr große LKW entspricht. Insbesondere entlang des Saseler Bogens ist das Angebot an straßenbegleitenden Stellplätzen stark ausgelastet. Auch die größeren angrenzenden Stellplatzflächen bspw. des Kfz-Handels werden tlw. grundstücksübergreifend gelöst. Aufgrund von leichten Schäden und nicht optimalen Fahrbahnmarkierungen besteht mittelfristig Modernisierungsbedarf.

Die Buslinien 168 und 368 (20 Minuten Takt) halten direkt am Gebiet.

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

### Vermarktungshemmnisse des Standorts

#### Problemlagen der Umgebung

Pächter- oder Eigentümerwechsel ausgenommen, bestehen nur noch für wenige Betriebe Nachverdichtungsoptionen im Bestand. Der Standort muss als fertig entwickelt betrachtet werden.

### Entwicklungsstrategie

Beim Standort Saseler Bogen handelt es sich um einen gewachsenen Standort, der sich ständig im Bestand weiterentwickelt. Die kaum vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten sollten für die Bestandsentwicklung eingesetzt werden und sind privatwirtschaftlich zu organisieren. Eine Erweiterung ist mangels Flächenpotenzialen im Anschluss nicht anzustreben.

### Zusammenfassende Bewertung

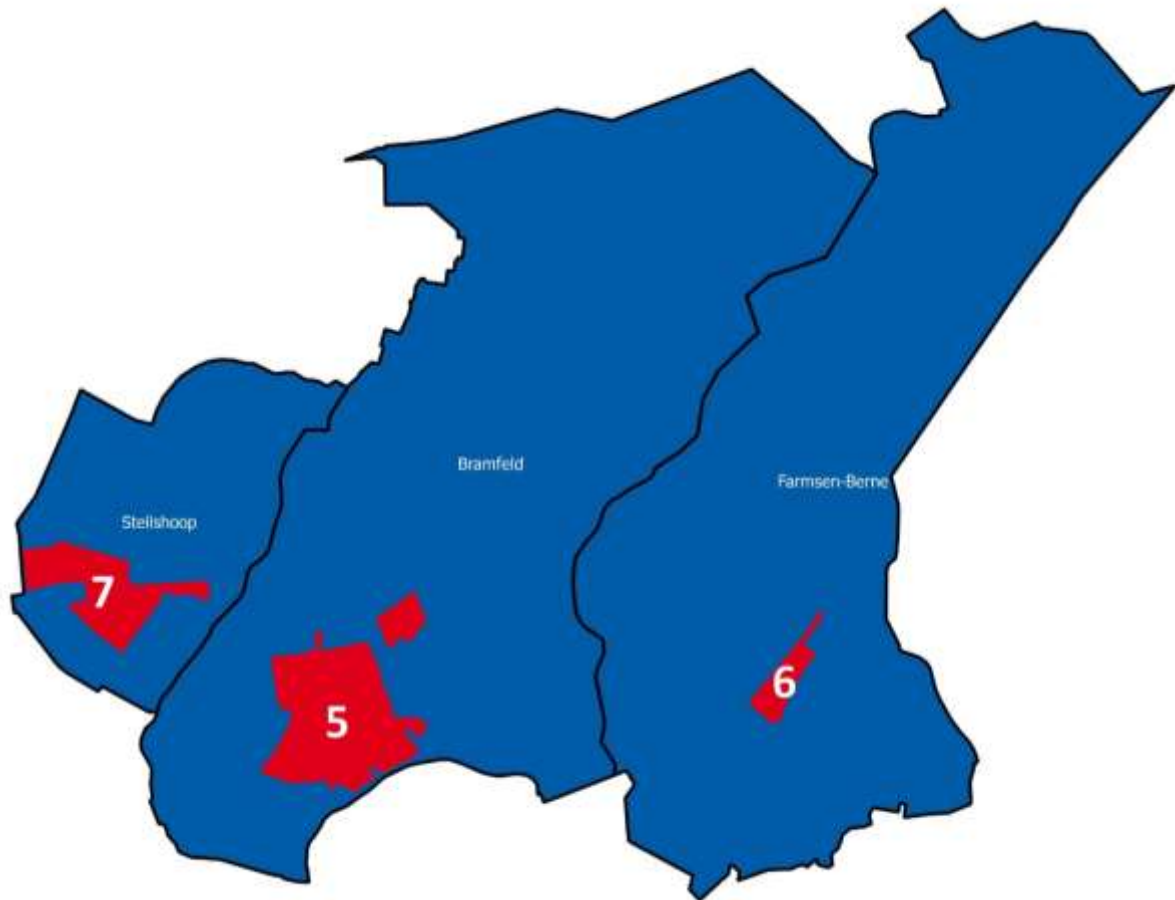
Die Fläche ist stark verdichtet und befindet sich in Teilen in einem privatwirtschaftlich organisierten Umbruch, darunter leidet auch die aktuelle Gestaltungsqualität. Die überwiegend auf bezirkliches Kleingewerbe ausgerichtete Struktur sollte beibehalten werden.

### Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

## II. Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne

Abbildung 18: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Bramfeld – Steilshoop – Farmsen-Berne



Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

- 5 Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße
- 6 Ivo-Hauptmann-Ring
- 7 Steilshoop

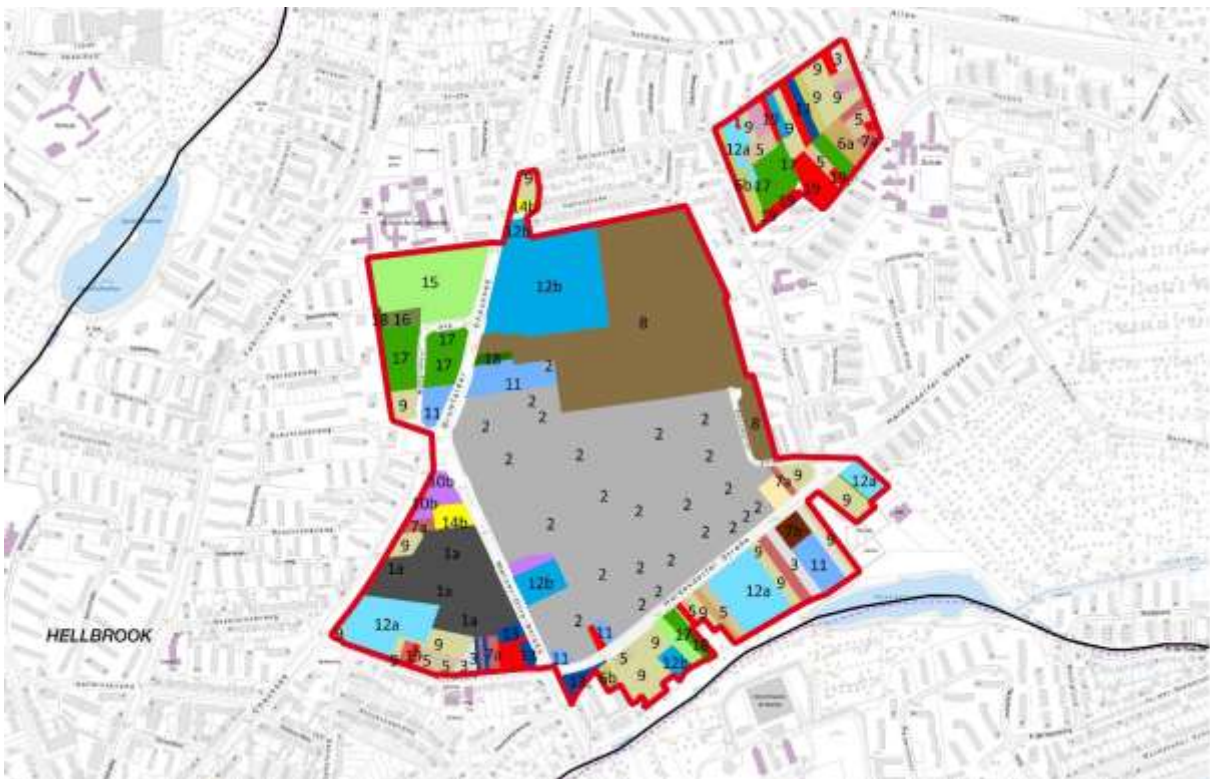
5

BRAMFELDER CHAUSSEE/ HALDESDORFER STRAÙE

Wandsbek Bramfeld



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße liegt im Südwesten des Bezirks. Das Bezirkszentrum Wandsbek liegt rd. 3,5 km südlich, die bisher als Nahversorgungszentrum eingestufte Haldesdorfer Straße ist Teil des Gebietes (der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes sieht keinen zentralen Versorgungsbereich mehr vor). Die B5 kann in rd. 5 km und der Horner Kreisel (Anschluss an die A24) in 5,5 km erreicht werden. Die wesentliche Erschließung des Hauptteils erfolgt durch die Straßen Bramfelder Chaussee, Werner-Otto-Straße und Haldesdorfer Straße. Der nordöstlich liegende Annex wird durch die Straßen Maimoorweg, Hegholt und Ellernreihe angebunden.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	68%
GE/GI-untypische Nutzungen	31%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	1%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gewerbegebiet ist vorwiegend durch die überbezirklich bedeutsame Otto GmbH & Co. KG und den Standort der Elektrizitätswerke geprägt. Im Gebiet befinden sich zudem zahlreiche Betriebe kleinerer und mittlerer Größe aus dem Bereichen Handwerk, Dienstleistung, Handel und KFZ-Handel. Dadurch das Teile des Nahversorgungszentrums sich mit dem Standort überschneiden besteht ein gutes Grundangebot an Versorgungsmöglichkeiten. Allerdings sieht der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Wandsbek vor, aufgrund der GE-Lage den Bereich nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Getrennt durch Mehrfamilienhausbebauung befindet sich im Nordosten ein eher mischgenutzter Annex zum Gewerbegebiet. Dieser kleinteilig besetzte Standort hat eher Gemengelagencharakter.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Westen, Osten und Norden an Wohnbebauung und soziale Infrastruktur (u.a. Kirche, Schulen, Kitas). Im Süden bilden der Verlauf der Osterbek und des Niewischgrabens eine natürliche Grenze.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	64,7 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	4,7 ha
● Flächengröße (GE/GI):	60,0 ha
→ Privateigentum (netto):	49,8 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	10,2 ha

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Wohnbauflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Etagenwohnungen
- Grüne Wegeverbindungen



### **Verbindliche Bauleitplanung**

B-Plan Bramfeld 7 (1963/2010): GE

- GRZ 0,6, GFZ 1,0, TrH 8,0
- Einschränkung von Geschossen, Gebäudehöhen und Bauweise in Teilbereichen
- Einschränkung von Einzelhandel

B-Plan Bramfeld 9 (1964/2010): GE MAX III

- GRZ 0,6, GFZ 1,0, TrH 8,0
- Einschränkungen für den Einzelhandel (Insbesondere großflächig)
- WR, WA

B-Plan Bramfeld 12 (1965/2010): GE Ig-IIg

- Aufteilung in 26 Teilbereiche
- Einschränkungen für den Einzelhandel und Lagerflächen

B-Plan Bramfeld 36 (1968/2010): GE IVo - IXo

- GRZ 0,6, GFZ 1,6 – 2,0
- Einschränkungen für den Einzelhandel

B-Plan Bramfeld 39 (1982/2010): GE I - IX

- GRZ 0,8, GFZ 1,0 – 2,4
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- In Teilbereichen Begrenzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- WR, MK, Betriebshof
- Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze

B-Plan Bramfeld 56 (1984/2010):

- GE II (GRZ 0,8, GFZ 1,2)
- Betriebshof (GRZ 0,8, GFZ 0,8 – 2,0)
- WA WR, Spielplatz
- Schutzwall
- Immissionsrichtwerte 50dB (A) tagsüber und 35 dB (A) zur Nachtzeit
- Einschränkungen für den Einzelhandel

- ☒ Fläche befindet sich teilweise aktuell im Bebauungsplanverfahren:

B-Plan Bramfeld 65 „Bramfelder Spitze“ (VEPI)

- Ziel: Voraussetzungen für den Neubau von Büronutzungen schaffen

B-Plan Bramfeld 71 und 72 „Moosrosenweg“ (beides VEPI):

- Ziel: Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau schaffen

## **04 INFRASTRUKTUR**

### **Stand der Erschließung**

- ☒ vollständig erschlossen

### **Anbindung Verkehr und ÖPNV**

Das Gebiet ist über die direkt angrenzende Bramfelder Chaussee an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ring 2 kann in rd. 1,2 km die A24 (Horner Kreisel) in rd. 5 km erreicht werden. Der Hauptteil des Gebietes ist gut und ausreichend breit erschlossen, der nordwestliche Annex führt eher durch beengte Wohnstraßen. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist vor allem für den Hauptteil des Gebietes gegeben. Hier entspricht die Erschließung auch den Anforderungen für große LKW, im nordöstlichen Bereich können eher nur mittelgroße LKW zur Andienung

genutzt werden. Es bestehen ausreichend viele straßenbegleitende Parkbuchten oder es sind große Stellplatzfläche/Tiefgarage angrenzend. Der Straßenzustand ist überwiegend gepflegt ohne signifikante Mängel. Im Bereich Maimoorweg, Hegholt und Ellernreihe deutet sich mittelfristig Modernisierungsbedarf an.

Die Buslinien 8 (5 Minuten Takt), 37, 118, 166, 173 befinden sich im Gebiet zudem ist die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek-Gartenstadt (U1, U3) zumindest für den südlichen Teil in 800 m Entfernung zu erreichen.

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

### Vermarktungshemmnisse des Standorts

#### Problemlagen der Umgebung

Rund um den Kern des Gewerbestandortes besteht ein starker Umnutzungsdruck auf die Gebiete. Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik ein. Gerade die Randlagen entsprechen immer weniger den Anforderungen eines klassischen GE-Standortes.

### Entwicklungsstrategie

Für den Standort muss eine differenzierte Entwicklungsstrategie verfolgt werden. Während sich rund um die Otto GmbH & Co KG ein starker logistisch orientierter Bürokern kontinuierlich durch privatwirtschaftliche Investitionen weiterentwickelt, wird für die umliegenden Gebiete mittelfristig eine Restrukturierung erfolgen. Für den Bereich Maimoorweg, Hegholt und Ellernreihe wird dies in Form einer der Wohnnutzung deutlich untergeordneten gewerblichen Nutzung (nur noch mit direkten Quartiersbezug) der Fall sein.

Durch eine Verlagerung von Parkplätzen auf das Otto-Firmengelände (Stapelung durch Parkpaletten) entstehen Freiflächen im Westen am Moosrosenweg (B-Plan im laufenden Verfahren: Bramfeld 71 und 72 „Moosrosenweg“). Diese werden in Kombination mit noch vorhandenen Potenzialen und Flächen von Vattenfall zu einem der größten Wohnbauprojekte der Stadt umgenutzt (private Projektentwickler). Südlich dieser Flächen sollen durch den neuen B-Plan Bramfeld 65 „Bramfelder Spitze“ Flächen für Büronutzungen geschaffen werden.

### Zusammenfassende Bewertung

Der Standort Otto/ BonPrix/ Hermes in Kombination mit dem Gelände der Elektrizitätswerke besitzt heute eher den Charakter eines Büroparks. Die Entwicklung erfolgt privatwirtschaftlich und kann dazu genutzt werden auch auf umliegende Bereich auszustrahlen. Die Lagen rund um diesen Kern fallen deutlich in ihrer Wertigkeit ab und sind zu erheblichen Anteilen mit Nutzungen besetzt, die nicht auf einen GE-Standort angewiesen sind. Im Umfeld des GE-Kerns wird es in den kommenden Jahren zu Umnutzungs- und Restrukturierungsprozessen kommen, die privatwirtschaftlich organisiert sind. Die Gewerbeflächenanteile werden hierbei zurückgehen.

### Geplante Maßnahmen

Ohne Flächenankäufe wird die Restrukturierung im Umfeld des Otto Standortes privatwirtschaftlich zu organisieren sein. Bei der Umsetzung neuer Wohngebiete im Umfeld ist eine Ausführung zu beachten, die die Nutzungserfordernisse des GE-Hauptteils rd. um das Otto-Gelände (u.a. Beschäftigten- und Lieferverkehr) nicht beeinträchtigt.

6

IVO-HAUPTMANN-RING

Wandsbek Farmsen-Berne



Luftbild



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



## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet weist durch die zentrale, gut angebundene Lage im Bereich des Zentrums Farmsen eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter auf. Sowohl die Auffahrt HH-Jenfeld (A24) als auch der Ring 2 liegen rd. 5 km entfernt. Die wesentliche Erschließung des Standortes erfolgt durch den Friedrich-Ebert-Damm, den Ivo-Hauptmann-Ring sowie die Straße an der Walddörferbahn. Der nördliche, zipfelartige Teilbereich entlang der Straße an der Walddörferbahn ist im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Wandsbek als Teil des zentralen Versorgungsbereiches übergeordnetes Zentrum Farmsen ausgewiesen.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

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

### Gebietscharakter des Standortes

Bedingt durch die zentrale Lage im Stadtteil in direkter Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum ist der Standort als klassischer Gewerbestandort stark ausdifferenziert. Neben größeren Anteilen GE-/GI-untypischer Nutzungen vor allem aus dem Kfz-Handel und dem Einzelhandel findet sich eine kleinteilige Mischung aus Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Durch die Kombination des Medicums, einer Augenklinik sowie medizinischem Fachgroßhandel und einem Sanitäts-haus lässt sich zudem eine leichte Clusterung im Bereich „Medizin“ ausmachen.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet wird im Westen durch die U-Bahn-Trasse der U1 begrenzt. Dahinter schließen Einfamilienhaus-geprägte Wohngebiete an. Im Norden befindet sich der in einem Center angeordnete Einkaufstreffpunkt Farmsen. Im Osten begrenzt der Friedrich-Ebert-Damm den Standort. Jenseits der Straße befinden sich Wohngebiete. Im Süden befindet sich eine kleinere Kleingartenanlage, deren Überformung sich durch die weiter angrenzende Wohnbebauung allerdings bereits andeutet. Durch die Lage zum Bezirksentlastungszentrum sowie weiterer Angebote im Gebiet selbst besteht ein gutes Angebot an Versorgungsmöglichkeiten.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

Flächengröße des Standorts:	8,8 ha
Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,7 ha
Flächengröße (GE/GI):	8,1 ha
Privateigentum (netto):	8,07 ha
FHH-Eigentum (netto):	0,03 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Farmsen-Berne 19 (1979/2010):

- GEII (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- Parken, MK, MI
- Einschränkungen für den Einzelhandel in den GE-Teilen
- Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Haf
  - Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist gut erschlossen und liegt in einer akzeptablen Entfernung zur Autobahnauffahrt Jenfeld (ca. 5 km). Über den Friedrich-Ebert-Damm kann schnell ins überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung entspricht zumindest grundsätzlich den Anforderungen für große LKW. Das Angebot an straßenbegleitende Parkbuchten ist begrenzt wird aber durch große Stellplatzfläche/Parkgarage auf angrenzenden Grundstücken oder im Umfeld ergänzt. Der Straßenzustand weist keine signifikanten Mängel auf.

Durch die 200m entfernt liegende U-Bahn-Haltestelle Farmsen kann nicht nur die U 1 genutzt werden, sondern auch die Buslinien 26, 27, 167, 168, 171, 368 (5 Minuten Takt in Kombination).

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

- Städtisch: - ha
- Privat (> 1ha): - ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Der Standort ist vollständig entwickelt, ohne Eigentümer- oder Pächterwechsel bestehen keine Potenziale zur Bestandsentwicklung.

Trotz baurechtlicher Einschränkungen ist der Standort bereits heute stark mit Nutzungen überformt, die nicht zwingend auf eine GE-Ausweisung angewiesen sind.

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik ein.

#### Entwicklungsstrategie

Der Standort ist voll entwickelt und ist durch konkurrierende Nutzungen umgeben. Er verfügt daher über keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten. Durch eine konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte eine weitere Überformung des Standortes durch Nutzungen, die nicht auf eine GE-Ausweisung angewiesen sind, unterbunden werden. Teile des sehr kleinteiligen Besatzes wirken aufwertungsbedürftig, allerdings sind die öffentlichen Möglichkeiten für eine Aufwertungsstrategie ohne Flächenankäufe begrenzt.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die gewerblichen Flächen am Standort Ivo-Hauptmann-Ring sind weitgehend entwickelt. Eine klare GE-typische Ausrichtung im Besatz konnte in der Vergangenheit nicht erzielt werden. Hier besteht Bedarf, mit langem Atem nachzusteuern. Die überwiegend bezirkliche Ausrichtung mit nicht störendem kleinteiligen Besatz (Handwerk + Dienstleistungen) sollte hierbei beibehalten werden. Sie entspricht der aktuell guten Nachfrage nach zentral gelegenen kleinteiligen Gewerbestandorten.

### **Geplante Maßnahmen**

Konsequente Umsetzung der vorhandenen Begrenzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Wandsbek Steilshoop



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort liegt direkt an der Steilshooper Allee. Eine Anbindung an mehrere Bundes- und Landesstraßen sowie den Ring 2 wird hierdurch in kurzer Distanz (rd. 1 km) möglich. Der Flughafen Hamburg liegt rd. 3,5 km entfernt. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet durch den Eichenlohweg, den Ruwoldtweg, die Gründgensstraße, die Steilshooper Straße, den Hermann-Buck-Weg sowie die Straße Schwarzer Weg und Appelhoff erschlossen.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	71%
GE/GI-untypische Nutzungen	28%
Keine Nutzung (bebaut)	1%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist heterogen strukturiert und liegt verkehrsgünstig. Entsprechend haben sich insbesondere an der Hauptachse zahlreiche KFZ-orientierte Betriebe, Schnellrestaurants und ein großes Fitnessstudio angesiedelt. In den rückwärtigen Lagen befinden sich sowohl kleinere und mittlere Produktions-, Großhandels und Handwerksbetriebe als auch eine Reihe von GE-untypischen Nutzungen (u.a. Schulungszentren, soziale Einrichtungen, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen).

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden an Wohnbebauung (meist Geschosswohnungsbau). Im Osten grenzt der nördliche Teil des Gebietes an eine Freifläche (u.a. Verkehrsübungsplatz, Basketballcourt), die mit einer U-Bahn-Trasse belegt ist. Der südliche Teil grenzt im Osten an Dauerkleingärten die im Auenentwicklungsbereich der Seebek liegen sowie mehrgeschossige Wohnbebauung und die Schule Appelhoff. Im Süden befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit weiteren Kleingärten und der Grünanlage Appelhoff, die als Abstandsflächen zur anschließenden Wohnbebauung fungieren. Im Westen grenzen überwiegend Mehrfamilienhausstrukturen sowie ein Vollsortimenter an den Standort an. Sowohl im Gebiet als auch im Umfeld befindet sich ein Grundangebot an Versorgungsmöglichkeiten durch Einzelhandel und Gastronomie.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

●	Flächengröße des Standorts:	30,2 ha
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen:	3,5 ha
●	Flächengröße (GE/GI):	26,7 ha
→	Privateigentum (netto):	25,1 ha
→	FHH-Eigentum (netto):	1,6 ha



### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Steilshoop 3 (1969/1979/2010):

- GEII (GRZ 0,8; GFZ 1,2; TRH 8,0m)
- Übergangswohnung, U-Bahntrasse + Unterwerk
- Einschränkung von Einzelhandel
- Schule, WR, WA, Parkanlage

B-Plan Steilshoop 5 (1969/1979/2010):

- GEII (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- Einschränkung von Einzelhandel
- WR, Stellplätze, Spielplatz und Weiteres

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafenanlagen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Grüne Wegeverbindungen

- ☒ Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

B-Plan Steilshoop 8 (1986/2010):

- GEII (GRZ 0,8; GFZ 1,6)
- Baugrenzen, Traufhöhen
- Abspannwerk, Schutzwall, Leitungsrechte
- Ausschluss von Einzelhandel, luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- ☒ vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist gut erschlossen und liegt in einer verkehrsgünstigen Lage zu den Haupterschließungsachsen im Bezirk. Die B5 und B433 sind in weniger als 4 km zu erreichen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist über den Horner Kreisel in rd. 6,5 km zu erreichen. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung entspricht zumindest grundsätzlich auch den Anforderungen für große LKW. Es bestehen ausreichend viele straßenbegleitende Parkbuchten, die durch große Stellplatzfläche der angrenzenden Nutzungen ergänzt werden. Aufgrund von leichten Schäden im Straßenraum deutet sich mittelfristig Modernisierungsbedarf an.

Im Gebiet halten die Buslinien 7, 26, 118, 277, 617 (in Kombination 5 Minuten Takt möglich) und die S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp befindet sich in ca. 850 m Entfernung.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	1,3 ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Der Standort ist vollständig entwickelt, ohne Eigentümer- oder Pächterwechsel bestehen keine Potenziale zur Bestandsentwicklung.

Trotz baurechtlicher Einschränkungen ist der Standort bereits heute stark mit Nutzungen überformt, die nicht zwingend auf eine GE-Ausweisung angewiesen sind.

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik ein.

In Teilbereichen sind durch U-Bahntrassen die oberirdischen Nutzungsmöglichkeiten begrenzt.

### **Entwicklungsstrategie**

Der Standort ist voll entwickelt und ist durch konkurrierende Nutzungen umgeben. Er verfügt daher über keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten. Durch eine konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte eine weitere Überformung des Standortes durch Nutzungen, die nicht auf eine GE-Ausweisung angewiesen sind, unterbunden werden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Gebiet ist voll entwickelt und bietet keine unmittelbaren Erweiterungsmöglichkeiten. Die angrenzenden Nutzungen bieten keine attraktiv nutzbaren Umnutzungspotenziale aus gewerblicher Sicht. Der Standort sollte auch künftig durch eine breite Mischung, überwiegend bezirksorientierter, unterschiedlicher Gewerbetypen genutzt werden, die sich vor allem verträglich in den umgebenden städtebaulichen Kontext einfügen.

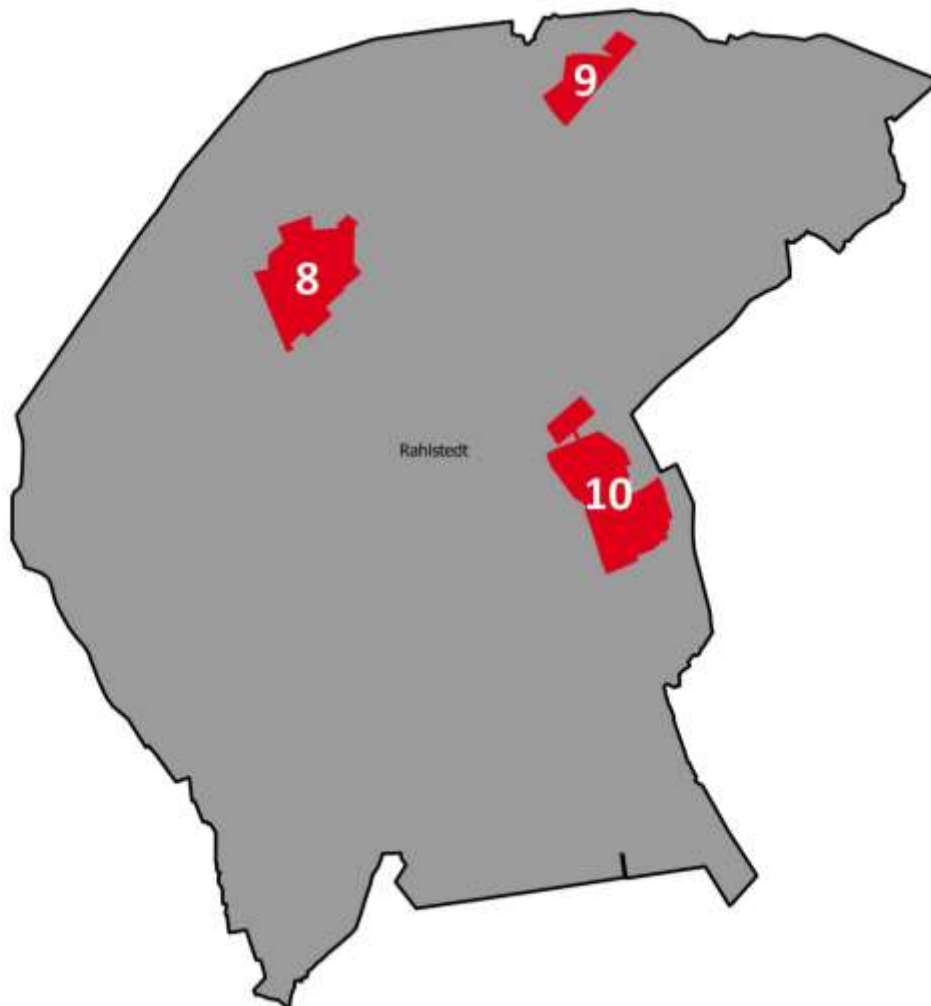
### **Geplante Maßnahmen**

Aktuell kein Handlungsbedarf. Konsequente Umsetzung der vorhandenen Begrenzungen zu Gunsten GE-typischer Strukturen.



### III. Region Rahlstedt

Abbildung 19: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Rahlstedt



Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

- 8 Bargkoppelweg
- 9 Meiendorfer Straße
- 10 Mercurpark/ Neuer Höltigbaum

**8 BARGKOPPELWEG**

Wandsbek Rahlstedt



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Bargkoppelweg liegt im Osten des Bezirks ca. 10 km östlich des Bezirkszentrums. Die BAB-Auffahrten HH-Stapel-feld (A1, ca. 5 km) und HH-Jenfeld (A24, ca. 7 km) sind gut zu er-reichen. Die wesentliche Erschließung des Standortes erfolgt durch die Straßen Barkoppelweg, Barkoppelstieg und Bei der Neuen Münze.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	75%
GE/GI-untypische Nutzungen	12%
Keine Nutzung (bebaut)	11%
Keine Nutzung (unbebaut)	2%

### Gebietscharakter des Standortes

Bedingt durch die gute Lage wird das Gebiet durch Betriebe aus dem Bereich Logistik/Großhandel geprägt. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch kleinere Betriebe aus dem Bereich Handwerk/ Kleingewerbe sowie Handwerkerhöfe. Eine Besonderheit an diesem Standort stellt die „Hamburgische Münze“ dar, die offizielle Münzprägestätte der Freien und Hansestadt Hamburg. In einer relativ großen Immobilie wurde die Zentrale Erstaufnahmestelle der FHH für Asylbewerber und Personen die sich registrieren lassen müssen eingerichtet. Durch die Geschäftsaufgabe eines relativ großen Betriebes am Bargkoppelweg, besteht hier eine nicht genutzte Fläche, die überwiegend bebaut ist.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet ist in allen Himmelsrichtungen umgrenzt von Wohnbebauung und sozialer Infrastruktur. Neben Schulen befinden sich angrenzend an den Standort sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhaustypen. Die Meiendorfer Straße verläuft als ehem. Bundesstraße südlich des Gebietes. Im weiteren Umfeld befinden sich ein begrenztes Angebot an Versorgungsmöglichkeiten durch Einzelhandel und Gastronomie.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	41,0 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	3,4 ha
● Flächengröße (GE/GI):	37,6 ha
→ Privateigentum (netto):	34,0 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	3,6 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Rahlstedt 28 (1970/1979): GE

- GE2 (GRZ 0,8; GFZ 1,2; TH 8,0m)
- GE4 (GRZ 0,6; GFZ 2,0)
- Ausschluss von Einzelhandel
- Schule, WA, WR

B-Plan Rahlstedt 69 (1974): GE

- GE2 (GRZ 0,8; GFZ 1,2; TH 8,0m)
- GE4 (GRZ 0,6; GFZ 2,0)
- Ausschluss von Einzelhandel
- Schule, WR, Parkanlage, Spielplatz

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafenanlagen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist gut erschlossen und liegt in einer strategisch günstigen Entfernung zu den Autobahn- und Hauptverkehrsstraßen. Die B75 liegt ca. 1km, die A1 ca. 5km und die A24 ca. 7km entfernt. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist eingeschränkt gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung entspricht auch den Anforderungen für sehr große LKW. Es bestehen ausreichend viele straßenbegleitende Parkbuchten oder es sind große Stellplatzfläche angrenzend. Aufgrund von leichten Schäden und nicht optimalen Fahrbahnmarkierungen besteht ggf. Modernisierungsbedarf.

Die Buslinien 24 (10 Minuten Takt), 617 und 875 befinden sich im Gebiet sowie die U 1 „Berne“ in ca. 800m Entfernung.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Sowohl die Bebauungspläne aus jüngerer Vergangenheit (Wohnen im Norden) als auch die Entwicklung von großflächigen Leerständen und sozialer Infrastruktur zeigen, dass der Standort unter einem erhöhten Umnutzungsdruck steht. Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik, trotz einer guten Lage zu den Verkehrsachsen ein.

### **Entwicklungsstrategie**

Nahezu sämtliche Flächen sind historisch gewachsen, im Bebauungszusammenhang gelegen und verfügen daher über keine direkten Erweiterungsmöglichkeiten. Die großformatigen Hallen werden trotz einer guten generellen Marktlage vielfach unterteilt und untervermietet. Hier stehen Standorte im regionalen Kontext in unmittelbarer Autobahnlage und mit günstigen Flächenkonditionen im Standortwettbewerb. Für den Standort Bargkoppelweg sollte daher über eine mittel- bis langfristig angelegte Qualifizierungsstrategie nachgedacht werden. Die auf vorhandene Inkubatoren aufbaut und auf größeren Umnutzungsflächen neue Impulse in Form von verträglichen Großstrukturen oder modernen Gewerbehöfen setzt. Dabei sollte auch die Restrukturierung einzelner Nutzungen, die auf mehrere Immobilien im Gebiet verteilt sind, geprüft werden. Ohne den Zwischenerwerb von bereits bebauten Grundstücken, sind die Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt allerdings begrenzt.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die gewerblichen Flächen am Standort Bargkoppelweg wurden aufgrund ihrer Lage auf den Standorttyp Produktion und Logistik ausgerichtet. Durch den starken Entwicklungsdruck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und eine immer größere Spezialisierung von logistisch attraktiven Flächen in Stadt und Region (Qualität der Alternativstandorte) wird der Standort künftig vornehmlich durch die hier ansässigen Betriebe und mittel- bis langfristig durch eine andere Mischung gewerblicher Strukturen zu nutzen sein.

### **Geplante Maßnahmen**

Eine quantitative Entwicklung über den heutigen gewerblichen Zustand hinaus ist abgesehen von der Nachnutzung der größeren Brachfläche und einer perspektivischen Umnutzung ggf. nicht mehr erforderlicher Flüchtlingsinfrastruktur (unbefristet genehmigt) kaum möglich. Die ehemals logistisch attraktive Lage wird in ihrem Charakter durch die umgebenden Nutzungen eingeschränkt. Durch die tlw. großflächige Parzellierung bestehen allerdings Ansatzpunkte, qualitative Aufwertungsimpulse (bspw. in Form neuer Gewerbehöfe) zu setzen, die auch auf die umliegenden Nutzungen ausstrahlen und sich verträglicher in die Stadtstruktur einfügen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich ausnahmslos um private Flächen handelt. Um wirklich Einfluss auf die Ansiedlungs- und Gestaltungsstrategie zu nehmen, wäre der Zwischenerwerb von Umgestaltungsflächen erforderlich.



9 MEIENDORFER STRAÙE

Wandsbek Rahlstedt



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Landesgrenze Hamburg / Schleswig-Holstein und verfügt über eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A 1. Die Anschlussstelle Ahrensburg liegt rd. 7 km und die Anschlussstelle Stapelfeld rd. 8 km entfernt. Die Erschließung des Standortes erfolgt durch die Meiendorfer Straße und den Hellmesbergerweg.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	69%
GE/GI-untypische Nutzungen	13%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	18%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird geprägt durch einen größeren Produktionsbetrieb. Im Norden grenzen, neuwertig gestaltete, gewerbehofartige Strukturen mit Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetrieben an. Einige Einheiten stehen hier noch zur Vermietung. Im Bereich des Hellmesbergerweges sind in Form eines Discounters und einer zwischenzeitlich aufgegebenen Flüchtlingsunterkunft auch standortuntypische, durch das Einzelhandelskonzept ausgeschlossene Nutzungen angesiedelt worden. Im Norden des Standortes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch Bebauungsplan als gewerbliche Bauflächen festgesetzt sind.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Osten an die Meiendorfer Straße. Dahinter schließen überwiegend landwirtschaftlich geprägte Flächen und eine Sportanlage an. Überwiegend landwirtschaftlich geprägte Flächen finden sich auch im Nordosten. Im Norden und Westen grenzen getrennt von einer schmalen Parkanlage Einfamilienhaus-geprägte Standorte an die Gewerbeflächen. Im Süden begrenzt der Hellmesbergerweg den Standort. Dahinter schließen sich Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau an. Durch den Lebensmitteldiscounter im Gebiet besteht an Grundangebot an Versorgungsmöglichkeiten.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	16,2 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,9 ha
● Flächengröße (GE/GI):	15,3 ha
→ Privateigentum (netto):	13,0 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	2,3 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Rahlstedt 74 (1971): GE

- GE (GRZ 0,8; GFZ 1,6; TH 12,0m bis 55,0m)
- Ausschluss von Einzelhandel, gewerbliche Freizeiteinrichtungen, luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe gemäß Spalte 1 4. BImSchV
- Parkanlage, WR

B-Plan Rahlstedt 121 (2007): GE

- GE (GRZ 0,8; GH 8-10)
- Ausschluss von Einzelhandel
- Parkanlage, WR

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
  - Landschaftsachse
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist mit Ausnahme der noch nicht entwickelten Flächen im Norden gut erschlossen und liegt in einer strategisch günstigen Entfernung zu den Autobahnauffahrten. Die Anschlussstellen Ahrensburg (7 km) und Stapelfeld (rd. 8 km) können komfortabel über die Meiendorfer Straße (B75) und das weiter anschließende Straßennetz erreicht werden. Die Sichtbarkeit von der Hauptverkehrsstraße ist über eine entsprechende Beschilderung gegeben, die Anbindung erfolgt indirekt. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in Nord- und Süd-Richtung ermöglicht. Die Erschließung für sehr große LKW ist zumindest grundsätzlich gegeben. Auf den bereits entwickelten Flächen bestehen ausreichend viele Stellplatzfläche. Für die nördlich angrenzenden Flächen ist ein angrenzendes Angebot an Stellflächen auf dem Gelände mit zu entwickeln. Für die bereits entwickelten Flächen besteht kein signifikanter Modernisierungsbedarf.

Die Buslinien 24 (10 Minuten Takt), 275 und 617 können über die Haltestelle Skaldenweg im Süden des Gebietes (ca. 100m entfernt) genutzt werden.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	1,3 ha
Privat (> 1ha):	1,3 ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik, trotz einer guten Lage im Bezirk, ein.

Durch die vorhandenen oberirdischen Elektrizitätsleitungen sowie Erschließungserfordernisse werden die Nutzungspotenziale der Flächen im Norden eingeschränkt.

Baukörper müssen die bestehende Luftaustauschbahn zum Stellmoorer Tunneltal gewährleisten.

Die Flächen der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft sowie der Nutzungen im Nord-Westen des Standortes sind im Wohnungsbauprogramm 2018 für eine Umnutzung vorgesehen (2,5 ha).

### **Entwicklungsstrategie**

Die Flächen rund um die ehemalige Flüchtlingsunterkunft sollen gemäß politischer Beschlusslage (Wohnungsbauprogramm 2018) in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Trotz der logistisch günstigen Lage stellen die verbleibenden Flächen vor allem ein Potenzial für Unternehmen aus dem regionalen Kontext dar. Eine über die bereits bestehenden Einschränkungen (Emissionen und Verkehre) hinausgehende Eingrenzung auf Unternehmenstypen kann nicht empfohlen werden.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Es wird die Aufgabe sein, die verbliebenen Flächen weiterhin aktiv zu vermarkten, um das Gebiet als leistungsstarken gewerblichen Standort zu erhalten.

### **Geplante Maßnahmen**

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.



10 MERKURPARK / NEUER HÖLTIGBAUM

Wandsbek Rahlstedt



Luftbild



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



## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Merkurpark/ Neuer Höltigbaum liegt im Osten des Bezirks direkt an der Landesgrenze Hamburg / Schleswig-Holstein. Die BAB-Auffahrt HH-Stapelfeld (A1) liegt nur 3 km entfernt und ist ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. Die wesentliche Erschließung des Standortes erfolgt von der Sieker Landstraße aus über die Straßen Neuer Höltigbaum, Oldenfelder Bogen sowie Rahlstedter Grenzweg für den nördlichen Teil und über den Merkurring für den südlichen Teil.

Südlich angrenzend befindet sich - zunächst auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - ein als interkommunales Gewerbegebiet angelegter, potenzieller Erweiterungsstandort.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	70%
GE/GI-untypische Nutzungen	19%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	11%

### Gebietscharakter des Standortes

Beide Teilgebiete des Bestandsstandortes unterscheiden sich deutlich. Die Ansiedlungen im nördlichen Teil (Neuer Höltigbaum) sind in Größe, Betriebsart und -zweck sehr heterogen, vom Logistiker bis hin zum Handwerksbetrieb. Hier stehen derzeit 4 stadteigene Flächen unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Zusätzlich ist eine Fläche durch eine öffentliche Unterbringung für Flüchtlinge temporär (3 Jahre) belegt (örU). Der Merkurpark weist einen hohen Organisationsgrad auf und eine eher großteilige Parzellierung. Größere Nutzungsanteile entfallen hier auf das emissionsarme produzierende Gewerbe.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet ist umgeben von Parkanlagen, die mit zu einer attraktiven Adressbildung beitragen. Nach Norden schließt das Naturschutzgebiet Höltigbaum an, nach Osten und Süden ein Landschaftsschutzgebiet, das auch die potenziellen Entwicklungsflächen überlagert sowie landwirtschaftliche Flächen. Westlich der Parkanlagen und der Straße Höltigbaum befinden sich Wohnnutzungen. Die Versorgungsmöglichkeiten im Gebiet sind begrenzt (Imbiss/ Fast-Food sowie Kantinen). Über die Sieker Landstraße sind allerdings mehrere Nahversorger schnell zu erreichen (500 m).

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	50,5 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	8,7 ha
● Flächengröße (GE/GI):	41,8 ha
→ Privateigentum (netto):	38,2 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	3,6 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Rahlstedt 109 (Teil1, 2001): GE

- GRZ 0,8; GH 8-17
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Beschränkungen für luft- und geruchsbelastende Betriebe
- Beschränkungen für Einzelhandel und Gastronomie
- Grün- und Waldflächen, SO Reiterhof und Beherbergungsbetrieb

B-Plan Rahlstedt 105 (1995): GE

- Fein gestaffelte Höchstmaße für die GR und GH 8-17
- Ausschluss von luft- und geruchsbelastende Betriebe und Vergnügungsstätten
- Beschränkungen für verkehrsintensive Betriebe, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe und Freizeiteinrichtungen
- Schutzzone oberirdische Elektrizitätsleitung, Grünflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Ausgenommen der im Verfahren befindlichen, potenziellen Erweiterungsfläche ist das Gebiet gut erschlossen und liegt in einer marktseitig attraktiven Entfernung zur Autobahnauffahrt Stapelfeld (3 km). Über die Sieker Landstraße bzw. die Alte Landstraße kann der Standort ohne Ortsdurchfahrten erschlossen werden. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in alle Richtungen ermöglicht. Die Erschließung entspricht auch den Anforderungen für sehr große LKW. Trotz eines großen Angebotes an straßenbegleitende Parkbuchten sowie angrenzenden Stellplatzflächen, sollte auf einem Teil der noch bestehenden Flächenreserven über ergänzende Park- und Stellplatzangebote nachgedacht werden.

Es befinden sich mehrere Haltestellen der Buslinien 462 (30 Minuten Takt) im Gebiet. Über die Stapelfelder Straße grenzen zudem im Süden die Linien 264 und 364 an.

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
  - Grüne Wegeverbindung, Parkanlagen
  - Landschaftsachse
  - Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren:

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	1,3 ha
Privat (> 1ha):	3,2 ha
(Planung durch Eigentümer vorhanden)	

### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Für den bestehenden Standort wird das Nutzungsspektrum durch das erforderliche Planungsrecht eingeschränkt. Darüber hinaus bestehen keine Vermarktungshemmnisse oder Problemlagen.

### Entwicklungsstrategie

Die noch vorhandenen öffentlichen Flächen sollten, unter Beachtung der Stellplatzsituation, weiterhin am Markt platziert werden. Für die privaten Flächen bestehen schon konkrete Eigeninteressen in der Entwicklung. Eine Gesamtvermarktung als gesamtstädtisch bedeutender Standort in Kombination mit den potenziellen Erweiterungsflächen im Süden und Osten (vgl. Standort interkommunales Gewerbegebiet Viktoria Park/ Minerva Park) ist anzustreben. Das Nutzungsspektrum sollte sich im Rahmen des baurechtlich möglich aus produzierenden Unternehmen, Unternehmen, die auf die verkehrliche Lagegunst angewiesen sind sowie größeren Handwerksunternehmen zusammensetzen. Nicht nur aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen, sondern auch aufgrund der Knappheit vergleichbarer Flächen im Bezirk sollten erhöhte Ansprüche an die Wertschöpfung der interessierten Unternehmen gestellt werden.

### Zusammenfassende Bewertung

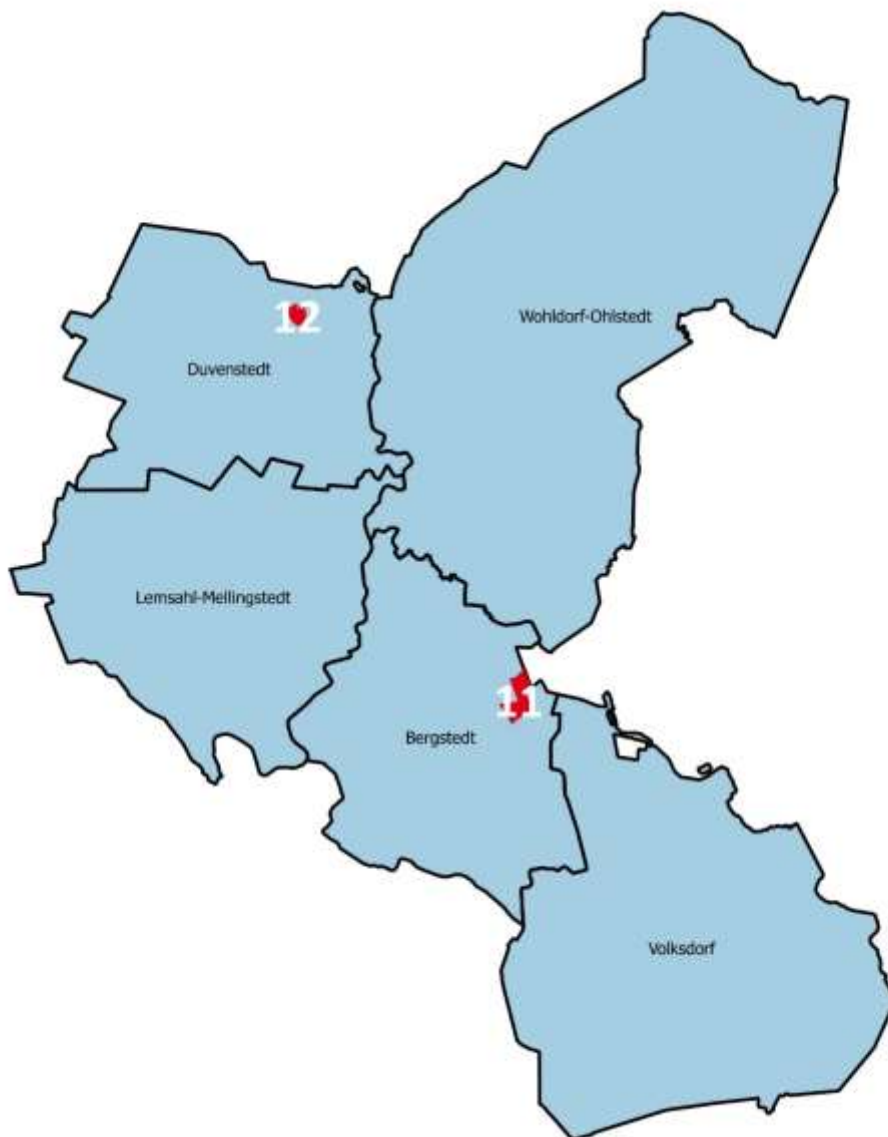
Der Status des verkehrsgünstig gelegenen, modernen sowie attraktiv gestalteten Gewerbegebietes ist zu erhalten und durch die potenzielle Erweiterungsfläche zu entwickeln.

### Geplante Maßnahmen

Die in der Vermarktung befindlichen Flächen sind weiterhin am Markt zu platzieren, dabei sollte auch die Zahl der zur Verfügung gestellten Park- und Stellflächen genau im Auge behalten werden. Eine Gesamtvermarktung mit den Erweiterungsflächen als interkommunaler Gewerbestandort an der A1 ist anzustreben.

## VI. Region Walddörfer

Abbildung 20: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Walddörfer

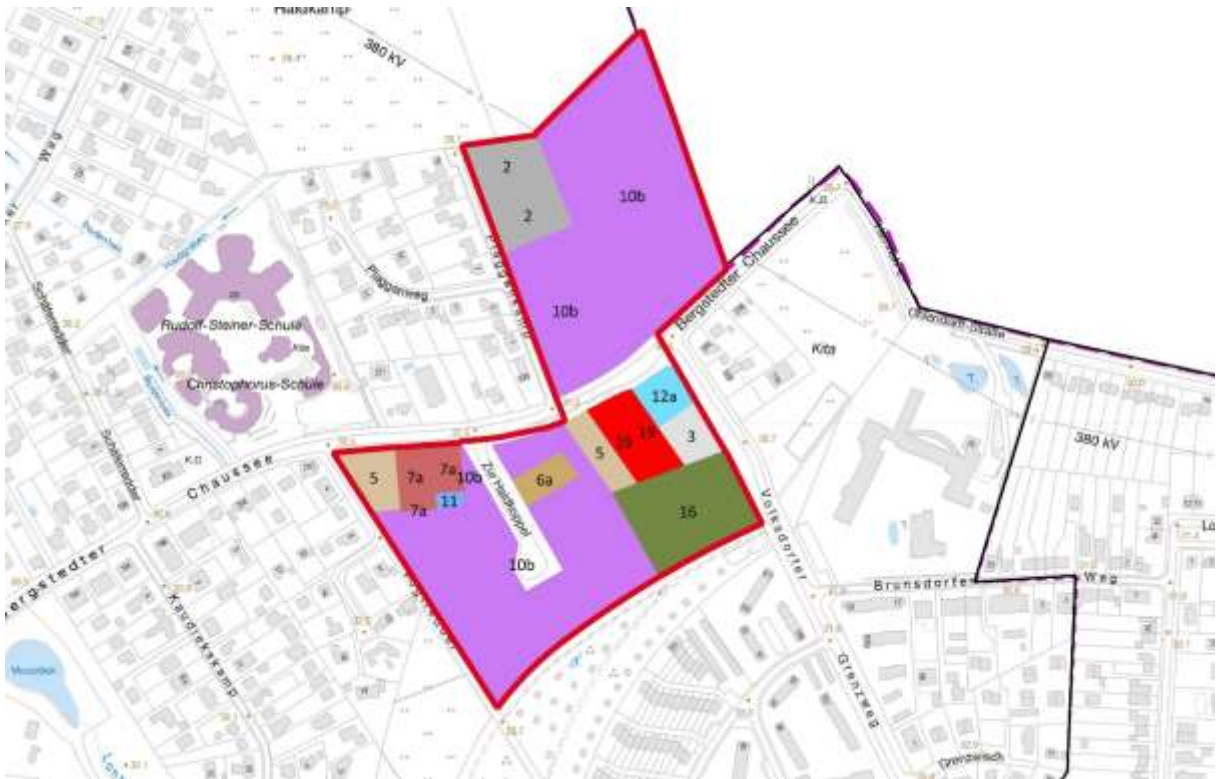


Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

- 11 Plaggenkamp/ Zur Haidkoppel
- 12 Wragekamp



Luftbild



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



## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Plaggenkamp / zur Haidkoppel grenzt an die Landesgrenze Hamburg / Schleswig-Holstein an. Auf Schleswig-Holsteinischer Seite wurde ein assoziiertes Gewerbegebiet entwickelt. Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz bestehen über die B 75 (ca. 6 km), B 432 (ca. 9 km) und A 1 (ca. 13 km). Die wesentliche Erschließung des Standortes erfolgt durch die Bergstedter Chaussee sowie die Straßen Plaggenkamp und Zur Haidkoppel. Eine gute ÖPNV-Anbindung sichert die flexible Erreichbarkeit der Betriebe für Mitarbeiter und Kunden.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	18%
GE/GI-untypische Nutzungen	15%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	67%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet ist vergleichsweise gering ausgelastet. Der vorhandene Besitz ist kleinteilig, eher stadtteilbezogenen und heterogen. Der Anteil der GE untypischen Nutzungen ist bei den bisher entwickelten Nutzungen relativ hoch. Darunter auch Wohnnutzungen und ein Bereich mit Flüchtlingsunterkünften. Bezieht man die durch Flüchtlingsunterkünfte genutzten Flächen mit ein, befinden sich noch 4 verfügbare, stadteigene Flächen unterschiedlicher Größe im Gebiet. Durch das grüne Umfeld und den hohen Anteil an Flächen für die Wasserwirtschaft im Gebiet besitzt der Standort das Potenzial für eine moderne, stadtteilbezogene Gewerbeflächengestaltung.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an ein assoziiertes Gewerbegebiet auf Seiten Schleswig-Holsteins sowie ein überwiegend wohngenutztes Mischgebiet und Grünflächen. Im Süden grenzen Dauerkleingärten an den Standort. Im Westen schließen Grünflächen, ein Landschaftsschutzgebiet und Wohnnutzungen an das Gebiet an.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standortes:	9,3 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,6 ha
● Flächengröße (GE/GI):	8,7 ha
→ Privateigentum (netto):	3,2 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	5,5 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Bergstedt 18 (2006): GE II

- Gestaffelte GRZ 0,35 – 0,6
- Gestaffelte GFZ 0,5 – 1,0
- GH 8
- Ausschluss von Einzelhandel, Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, gewerblichen Freizeiteinrichtungen luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben, Vergnügungsstätten
- Gestaltungsvorgaben für Bauweise, Gebäudeanteile und Werbeanlagen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung, Leitungsrechte, Pflanzvorgaben

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
  - Grünanlagen (eingeschränkt nutzbar)
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Bei der Entwicklung noch vorhandener Flächenpotenziale ist die innere Erschließung insbesondere für den nördlichen Teil (Bereich Plaggenkmap) problematisch. Eine Erschließung der städtischen Flächen kann nur über private Flächen erfolgen, die aber aktuell nicht zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Gebietes ist vorhanden. Über die Bergstädter Chaussee und in der Weiterführung der Hamburger Straße gelingt eine schnelle Anbindung in das überörtliche Verkehrsnetz, jedoch nicht frei von Ortsdurchfahrten. Die Sichtbarkeit von der Bergstedter Chaussee als Haupterschließungsachse ist gegeben. Die Straßenraumbreite entspricht eher den Anforderungen mittelgroßer LKW. Das Angebot an straßenbegleitenden Parkbuchten ist begrenzt. Der Straßenzustand ist insbesondere abseits der Bergstädter Chaussee mittelfristig modernisierungsbedürftig.

Die Buslinien 374, 474, 574 und 627 befinden sich im Gebiet (ermöglichen kombiniert 15-Minuten-Takt). Die U1 Haltestelle „Hoisbüttel“ liegt ca. 400m entfernt.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	3,9 ha
	dav. reserviert:
	1,9 ha
Privat (> 1ha):	0,3 ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

- Sensible Randnutzungen
- Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben
- Elektrizitätsleitungen
- Entwässerungsgräben
- Ungelöste Erschließungsfragen über private Grundstückflächen, wodurch die städtischen Flächen im nördlichen Teil nicht erschlossen werden können, da

eine direkte Anbindung über die Bergstedter Chaussee nicht möglich ist.

### **Entwicklungsstrategie**

Der Standort Plaggenkamp / Zur Haidkoppel ist als stadtteilbezogener, maximal bezirklicher Gewerbestandort mit kleinteiligen Unternehmensbesatz im Rahmen der baurechtlich zulässigen Spreizung weiter zu entwickeln. Eine darüberhinausgehende Verdichtung oder Erweiterung wird nicht angestrebt.

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

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die gewerblichen Flächen am Standort Plaggenkamp / Zur Haidkoppel sind als bezirklich bedeutende Flächen für Kleingewerbe (Handwerk und Kleingewerbe) zu sichern und im Rahmen des baurechtlich möglichen zu entwickeln.

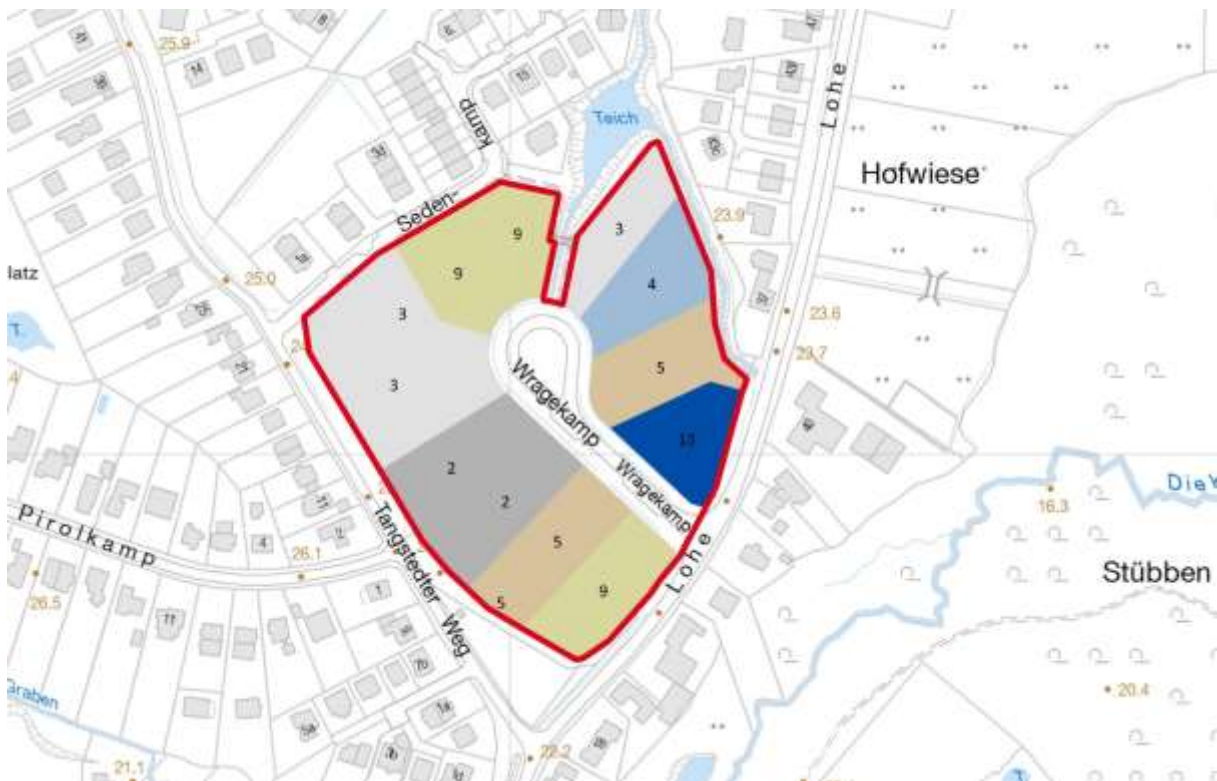
### **Geplante Maßnahmen**

Die Erschließungsproblematik für den Teilbereich Plaggenkamp ist zu lösen. Neben Gesprächen mit dem Eigentümer, sollte auch ein Flächenankauf durch die HIE geprüft werden (geringe Priorität, da noch stadtteilbezogene Flächen im Bereich Zur Haidkoppel vorhanden sind).

Darüber hinaus besteht kein Handlungsbedarf. Perspektivisch sind die heute als Flüchtlingsunterkunft (befristet bis 2019) genutzten Flächen zu gegebener Zeit der gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort Wragekamp liegt im Norden des Bezirks nur ca. 200 m entfernt vom Stadtteilzentrum Duvenstedts (Nahversorgungszentrum). Über die sehr nahe gelegene B 432 (ca. 2,5 km) kann gut in das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Standorterschließung erfolgt über die Straßen Lohe und Wragekamp.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	93%
GE/GI-untypische Nutzungen	7%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wurde in den 1990er Jahren entwickelt, um den vor Ort ansässigen betrieblen Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können. Die angesiedelten Unternehmen und damit auch das Gebiet selbst, entwickeln sich überdurchschnittlich schnell und gut. Spezialisierte Engineering- und Handelsunternehmen arbeiten von diesem Standort aus mit überregionalem Bezug. Die Gestaltung wirkt angemessen und modern.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt in alle Himmelsrichtungen an durch Einfamilienhaustypen geprägte Wohngebiete. Es wird im Norden durch Entwässerungsanlagen und Wohnbebauung, im Osten durch die Straße Lohe, im Süden durch den Tangstedter Weg und im Westen durch den Sendenkamp umgrenzt. Durch die Nähe zum Stadtteilzentrum (ca. 200m) besteht in fußläufiger Entfernung ein attraktives Versorgungsangebot.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	3,3 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,4 ha
● Flächengröße (GE/GI):	2,9 ha
→ Privateigentum (netto):	2,9 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	0 ha

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Wohnbauflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Landschaftsachse

### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Duvenstedt 15 (1995): GE II

- GRZ 0,4

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren



- GFZ 0,6
- Stellplätze, Flächen für Oberflächenentwässerung
- Vorbehalt für kleingewerblichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betriebe

## 04 INFRASTRUKTUR

### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist gut erschlossen und liegt in einer günstigen Entfernung zur B 432 (ca. 2,5 km). Die Sichtbarkeit von der Haupteerschließungsachse Lohe ist grundsätzlich gegeben. Es besteht ein breiter Straßenraum, der auch in den Stoßzeiten Zu- und Abfahrt in Nord- und Südrichtung ermöglicht. Die Erschließung entspricht, trotz beengter Wendeschleife, prinzipiell auch den Anforderungen für große LKW. Das Angebot an Stell- und Parkplätzen ist sowohl im Gebiet als auch angrenzend begrenzt. Der Straßenzustand ist gepflegt ohne signifikante Mängel.

Die Buslinien 176, 276, 474, 478, 574 (kombiniert 15 Minuten Takt außerhalb der Abendstunden) können fußläufig im Stadtteilzentrum erreicht werden.

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	- ha

### Vermarktungshemmnisse des Standorts

#### Problemlagen der Umgebung

Pächter- oder Eigentümerwechsel ausgenommen, bestehen nur noch für wenige Betriebe Nachverdichtungsoptionen im Bestand. Der Standort muss als fertig entwickelt betrachtet werden.

Es besteht ein erkennbarer Stellplatzdruck, der durch unterirdische oder gestapelte Lösungen ggf. privatwirtschaftlich zu lösen ist.

### Entwicklungsstrategie

Der Standort Wragekamp hat sich zügig und positiv entwickelt und ist zu sichern. Da die vorhandenen Unternehmen kaum noch Erweiterungsflächen besitzen, sollten die wenigen privaten Nachverdichtungsmöglichkeiten eher für die Bestandsentwicklung eingesetzt werden. Eine Erweiterung ist mangels Flächenpotenzialen im Anschluss nicht anzustreben.

### Zusammenfassende Bewertung

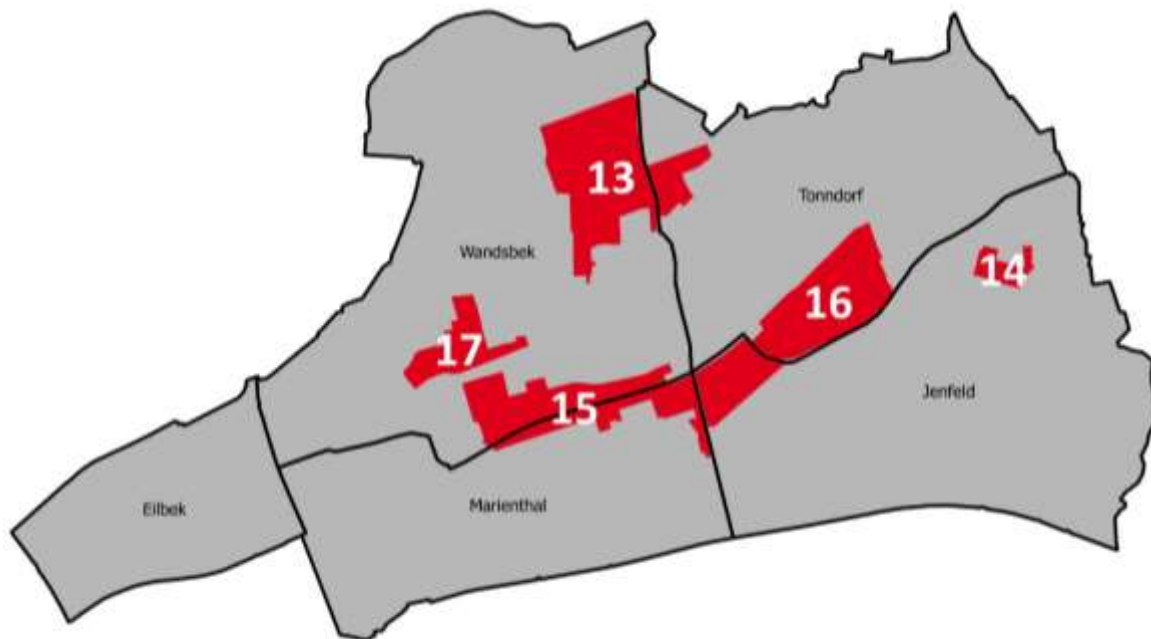
Der Standort Wragekamp soll als gewachsener gewerblicher Standort in seinen bestehenden Strukturen und Funktionen erhalten werden.

### Geplante Maßnahmen

Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

## V. Region Wandsbek-Kern

Abbildung 21: Übersicht der Gewerbeflächenstandorte mit Standortportrait in der Region Wandsbek-Kern



Quelle: Darstellung cima, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner und cima

- 13 Friedrich-Ebert-Damm/ Am Stadtrand
- 14 Jenfelder AU
- 15 Neumann-Reichardt-Straße
- 16 Rahlau/ Holstenhofweg
- 17 Wandsbeker Zollstraße

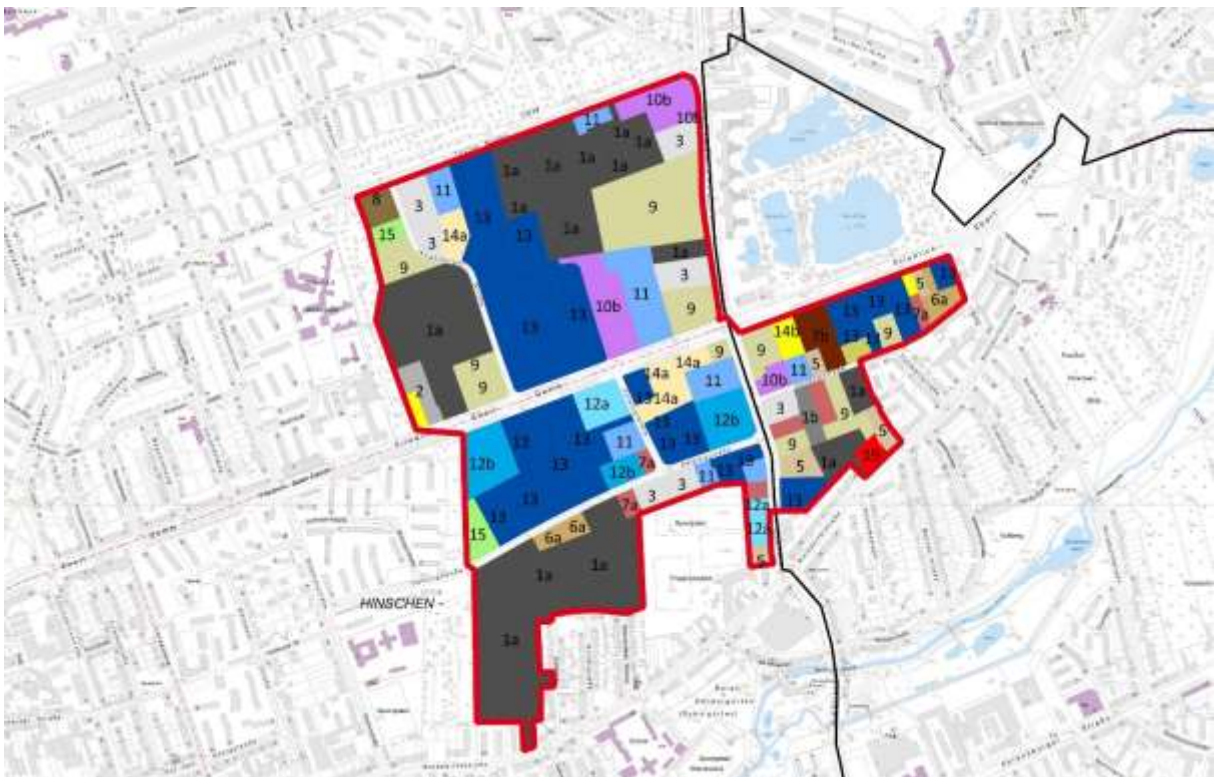
13

FRIEDRICH-EBERT-DAMM / AM STADTRAND

Wandsbek Wandsbek/Tonndorf



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gebiet Friedrich-Ebert-Damm liegt im Süden des Bezirks rd. 2,5 km entfernt vom Bezirkszentrum Wandsbek. Sowohl der Horner Kreisel als auch die Auffahrt Jenfeld (A24) und die B5 sind im 5km Radius zu erreichen. Der Ring 2 liegt rd. 1,5km entfernt. Die wesentliche Erschließung erfolgt über die Straßen Friedrich-Ebert-Damm und Am Stadtrand. Im nördlichen Teil wird über die Tilsiter Straße, die Angerburger Straße und den Wilma-Witte-Stieg weiter verteilt. Im südlichen Teil übernehmen die Helbingtwiete, Helbingstraße, Usedomstraße und für kleine Teile über die Walddörferstraße.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	54%
GE/GI-untypische Nutzungen	41%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	4%

### Gebietscharakter des Standortes

Der Standort gliedert sich in drei Bereiche. Entlang des Friedrich-Ebert-Damms hat sich ein Zentrum für den KFZ-Handel entwickelt, das mit unterschiedlichen Betrieben ca. ein Drittel des gesamten Gewerbegebietes umfasst. Südlich davon besteht ein heterogenes Gewerbegebiet, das auch in Zukunft allen Nutzungen offensteht. Der Bereich zwischen Tilsiter Straße und Am Stadtrand ist für den Bezirk von besonderer Bedeutung. Nah am Bezirkszentrum gelegen und mit guter Verkehrsanbindung versehen, stehen hier noch gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung, die sich besonders für die Ansiedlung von Unternehmenszentralen oder auch für Betriebe mit Kleinlogistik und für solche, die einen Ausweichstandort suchen.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet wird im Norden durch die Tilsiter Straße begrenzt. Dahinter befinden sich ein schmaler Streifen Kleingärten hinter dem sich Wohnbebauung befindet. Ein ähnliches Bild findet man westlich des Standortes auf einen schmalen Streifen mit Kleingärten folgen Wohnnutzungen in einer sehr urbanen Nutzungsmischung entlang der Hauptverkehrsachsen. Im Süden verzahnen sich Wohn- und Gewerbenutzungen sowie der Sportplatz Friedrichshöh. Im Osten schließen an den südlich des Friedrich-Ebert-Dammes gelegen Standort Wohnnutzungen an. Nördlich der Straße grenzt das Gebiet an parkartig gestaltete Kleingartenanlagen sowie weitere gewerbliche Strukturen, die vor allem durch einen Bürohausbau geprägt werden.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

●	Flächengröße des Standortes:	69,3 ha
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen:	5,4 ha
●	Flächengröße (GE/GI):	63,9 ha
→	Privateigentum (netto):	61,4 ha
→	FHH-Eigentum (netto):	2,5 ha



### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955):  
Industriegebiet

B-Plan Wandsbek 69-Tonndorf 29 (1999/2010):  
GE/GI/MI

- Ausschluss von Vergnügungsstätten, gewerblichen Freizeitbetrieben sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben und Weiteres
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Einschränkungen für Büro- und Verwaltungsgebäude

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

B-Plan Wandsbek 73-Tonndorf 32 (2001):  
GE/GI/MI

- Teilbereiche: GRZ 0,5-0,8, BMZ 8,0-10,0, GFZ 1,2, GH 18-27
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Einschränkungen für gewerblichen Freizeitbetriebe, Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist über den Friedrich-Ebert-Damm an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ring 2 kann in rd. 1,5 km die A24 (Horner Kreisel) in rd. 5 km erreicht werden. Insbesondere entlang der Hauptsache sind die Grundstücke des Standortes gut und ausreichend breit erschlossen, die rückwertig gelegenen Teilbereiche sind tlw. deutlich in die Jahre gekommen und nur für mittelgroße LKW gut erreichbar. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist insbesondere an den Hauptachsen gegeben. Durch Wegweisung und Beschilderung wird die Sichtbarkeit der rückwärtigen Lagen optimiert. Das Angebot an straßenbegleitenden Parkplätzen ist deutlich begrenzt und muss durch angrenzende Stellflächen sowie die gute ÖPNV-Anbindung kompensiert werden. Der Straßenzustand ist überwiegend gepflegt ohne signifikante Mängel. Insbesondere im Bereich Helbingstraße finden sich allerdings auch Abschnitte mit erheblichen Mängeln.

Die Buslinien 36, 171, 271 (5 Minuten Takt) befinden sich im Gebiet zudem ist die U-Bahn-Haltestelle Trabrennbahn (U1) in rd. 1.000 m Entfernung zu erreichen.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	0,7ha
Privat (> 1ha):	- ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten in einigen Bereichen ein.

Abseits der Haupteerschließungsachsen besteht Modernisierungsbedarf im Straßenraum. Insbesondere im südlichen Teil besteht tlw. ein privatwirtschaftlicher Investitionsstau für Bestandsimmobilien, der auch im öffentlichen Raum sichtbar wird.



### **Entwicklungsstrategie**

Der Gewerbestandort sollte in seiner heutigen Struktur als zentraler Standort, der auch für wohnortnahe Arbeitsplätze sorgt, erhalten bleiben. Die noch verfügbaren Flächen sollten aktiv am Markt positioniert werden. Die Staffelung von eher repräsentativen Unternehmenszentralen und Kfz-Handel entlang und nördlich des Friedrich-Ebert-Damms und einer bunten Mischung aus kleinteiligen Gewerbestrukturen im Süden sollte hierbei beibehalten werden.

Aufgrund des aktuellen Zustandes kann in Abstimmung mit den Eigentümern eine Beratung zur Gestaltung im Wachstum befindlicher Gewerbehöfe (Gemeinschaftsflächen, Begrünung, Unterstützung bei der Vermarktung, ggf. Förderung) sinnvoll sein.

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

### **Zusammenfassende Bewertung**

Auf Basis der gesteigerten Nachfrage an kleineren sowie zentrumsnahen Gewerbeflächen sollten die vorhandenen Strukturen beibehalten und die marktseitig besonders attraktiven Lagen entlang der Hupterschließungsachsen weiter qualifiziert werden.

### **Geplante Maßnahmen**

Umsetzung der bestehenden Einschränkungen in der Bauleitplanung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (siehe verbindliche Bauleitplanung).

Vermeidung von Gemengelagensituation insbesondere mit der südlichen Wohnnutzung.

Eigentümergegespräche, um Unterstützungserfordernis bei der Transformation von Teilflächen im Bestand zu gewerbehofartigen Strukturen zu erfahren.

Vermarktung der noch offenen Flächenpotenziale zu Gunsten GE-/GI-typischer Nutzungen.



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Der Standort liegt im Süden des Bezirks. Auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne entsteht derzeit das Projekt „Jenfelder Au“, in dessen Rahmen vorwiegend Wohnraum geschaffen wird. Um eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, sind 4,5 ha hochwertige Gewerbefläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Charlottenburger Straße, den Spandauer Weg sowie die neu geschaffene Kurt-Oldenburg-Straße. Über die Jenfelder Allee kann die Auffahrt Jenfeld (A24) in ca. 2,1 km erreicht werden.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

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

### Gebietscharakter des Standortes

Für den Standort Jenfelder Au besteht das planerische Ziel, gering emittierendes, hochwertiges Gewerbe anzusiedeln. Unternehmen sollen entweder die Infrastruktur für die ansässige Bevölkerung oder den Arbeitsplatz stellen. Der Standort ist besonders familienfreundlich und eignet sich für Handwerk, Klein- und Nischengewerbe. Entlang des nördlichen verlaufenden Spandauer Weges ist diese Mischung bereits gewachsen. Durch Nachverdichtung ist die hier vorhandene handwerklich-kleingewerbliche Prägung in eine Mischung mit Wohnen überführt worden.

### Gebietscharakter der Umgebung

Der neu zu entwickelnde Standort grenzt im Norden an eine Fläche der Bundespolizei. Im Osten, Süden und Westen werden künftig Wohnnutzungen angrenzen. Der Spandauer Weg ist umgeben von Wohnnutzungen.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	6,9 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	0,9 ha
● Flächengröße (GE/GI):	6,0 ha
→ Privateigentum (netto):	1,9 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	4,1 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Wohnbauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Jenfeld 23 (2011): GE/ MI

- GRZ 0,7-0,9, tlw. GH 13-18
- Emissionskontingente
- Einschränkung von Einzelhandel
- Ausschluss von Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Weitere Festsetzungen

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
- Etagenwohnungen
- Grüne Wegeverbindungen
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über die Jenfelder Allee und die Charlottenburger Straße kann in rd. 2,1 km die A24 (Auffahrt HH-Jenfeld) erreicht werden. Im Bereich der ehemaligen Kaserne befinden sich die Erschließungsstraßen im Bau. Die übrigen Lagen sind voll erschlossen. Die geplanten Straßen sind ausreichend breit und die Sichtbarkeit des Standortes von Hauptverkehrsstraße ist gegeben. Ausgenommen dem Spandauer Weg entspricht die Erschließung auch den Anforderungen für sehr große LKW. Das Angebot an straßenbegleitenden Stellplätzen ist vielfach noch zu entwickeln und durch Flächen auf dem jeweiligen Grundstück zu ergänzen. Es bestehen hohe Anforderungen an die Gestaltungsqualität. Der Straßenzustand ist überwiegend gepflegt ohne signifikante Mängel.

Die Buslinien 27, 35, 567, 618 (5-Minuten-Takt) befinden sich im Gebiet, der Haltepunkt HH-Tonnendorf (RB) ist in 1,8 km zu erreichen.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	4,1 ha
Privat (> 1ha):	- ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts

##### Problemlagen der Umgebung

Rund um die Gewerbeflächen bestehen Wohnlagen. Durch diese gewollte Mischung werden besonders verkehrsintensive und emittierende Betriebe an den Standorten ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Nutzung durch nicht GE-/GI-typische Nutzungen lässt sich aufgrund des Bestandschutzes nur schwer zurückentwickeln. Die Erschließung im Bereich Spandauer Weg entspricht nicht den Anforderungen einer modernen LKW Andienung.

### **Entwicklungsstrategie**

Die neuen Flächen an der Kurt-Oldenburg-Straße übernehmen wichtige Funktionen in der Versorgung mit wohnortnahen, hochwertigen Arbeitsplätzen und sind entsprechend am Markt zu platzieren.

Das Eindringen GE-/GI-untypischen Nutzungen soll verhindert werden, wobei die Steuerungsmöglichkeiten, sofern es sich um planungsrechtlich zulässige Nutzungen handelt, begrenzt sind.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Der Standort ist als stadtteilbezogenes, hochwertiges Angebot entsprechend der festgelegten Planung zu sichern und zu entwickeln.

### **Geplante Maßnahmen**

Die Erschließung für den Standort Kurt-Oldenburg-Straße ist fertigzustellen und die Flächen für GE-typische Nutzungen zu realisieren.



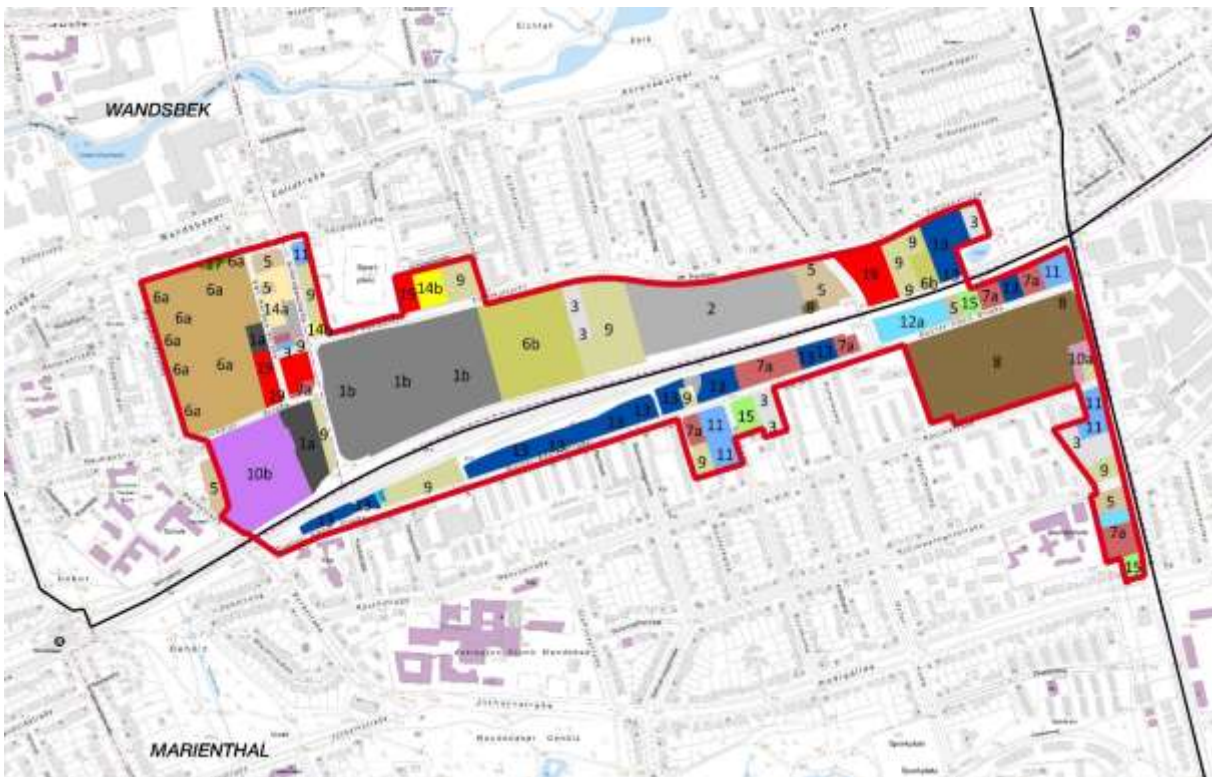
15

NEUMANN-REICHARDT-STRASSE

Wandsbek Wandsbek/ Marienthal



Luftbild



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

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gewerbegebiet Neumann-Reichardt-Straße liegt im Süden des Bezirks in unmittelbarer Nähe zum Bezirkszentrum (850m) und verläuft entlang der Bahnlinie Hamburg-Lübeck. Es ist Teil eines weiter in Richtung Osten verlaufenden Gewerbe-/ Industriebandes zu dem auch der Standort Rahlau / Holstenhofweg gehört. Der Horner Kreisel ist in rd. 2,5 km zu erreichen. Die wesentliche Erschließung erfolgt durch die Straßen Am Neumarkt / Ziethenstraße, Gustav-Adolf-Straße, Holstenhofweg, Neumann-Reichardt-Straße, Efftingestraße und Von-Bargen-Straße.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	74%
GE/GI-untypische Nutzungen	20%
Keine Nutzung (bebaut)	1%
Keine Nutzung (unbebaut)	6%

### Gebietscharakter des Standortes

Die vorhandene Struktur hat sich im Zuge der Industrialisierung entwickelt. Im nordwestlichen Bereich des Gebiets befindet sich ein seit vielen Jahren etablierter, privater Gewerbehof, an den südlich eine derzeit nicht genutzte, private Gewerbefläche anschließt. Südlich der Bahngleise befindet sich der ehemalige Güterbahnhof Wandsbek. Hier hat das Bezirksamt 2010 gewerbliche Bauflächen festgesetzt, um die Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung zu schaffen. Entlang der Gustav-Adolf-Straße hat sich eine Art Import-Export orientierter Autobasar entwickelt, der durch Werkstattangebote ergänzt wird. Die hier vorhandenen Nutzungen schöpfen die Potenziale des Bebauungsplanes bei weitem nicht aus. Neben größeren Logistik- und Produktionsbetrieben finden sich entlang der Straße Am Neumarkt weitere Altimmobilien, die inzwischen zu interessanten Gewerbetypen weiterentwickelt wurden.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung. Im Norden entlang der Wandsbeker Zollstraße befindet sich ein verdichteter Stadtraum mit einer sehr urbanen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel sowie Einrichtungen der Freizeitwirtschaft und Gastronomie. Richtung Osten geht das Gewerbeband in den Standort Rahlau/ Holstenhofweg über. Nördlich und südlich dieses Bandes befinden sich ebenfalls überwiegend wohngenutzte Quartiere. Letzteres gilt ebenso für den Bereich südlich der Gustav-Adolf-Straße. In der Weiterführung des Holstenhofweges befindet sich Helmut-Schmidt-Universität. Durch einen Lebensmitteldiscounter im Gebiet und einige Angebote an der Wandsbeker Zollstraße besteht ein Grundangebot an Versorgungsmöglichkeiten. Durch die fußläufige Nähe zum Bezirkszentrum bestehen weitere umfassende Versorgungsmöglichkeiten.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

●	Flächengröße des Standorts:	51,1 ha
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen:	11,5 ha
●	Flächengröße (GE/GI):	39,6 ha
→	Privateigentum (netto):	39,53 ha
→	FHH-Eigentum (netto):	0,07 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wohnbauflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955):  
GE, GI

B-Plan Wandsbek 25 (1979): GE II

- GRZ 0,8, GFZ 1,6
- Bahnanlagen, WR
- Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelastenden Betrieben, Einzelhandel, Lagerhäusern und Lagerplätzen

B-Plan Wandsbek 56 (1989/2011): GE, MK

- GRZ 0,8, GFZ 2,0-2,2, GH 10-20
- Baugrenzen, Geschossvorgaben
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelastenden Betrieben
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Weiterem

B-Plan Wandsbek 13/Marienthal 2 (1962): G

- G1g-G2g

B-Plan Marienthal 28 (2009): GE II

- GRZ 0,4-0,7, GH 6-12
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Ausschluss von Betrieben mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr, gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie luftbelastenden und geruchsbelastenden Betrieben
- Festsetzung von Schalleistungspegeln und Weiterem

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- ☒ vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Das Gebiet ist über die Neumann-Reichardt-Straße, die Wandsbeker Zollstraße gut an den Ring 2 angebunden. Die A24 (Horner Kreisel) liegt nur 2,5 km entfernt. Gerade die Betriebe entlang der

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Verdichteter Stadtraum
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grüne Wegeverbindungen

- ☒ Fläche befindet sich teilweise aktuell im Bebauungsplanverfahren:

B-Plan Wandsbek 83 (VEPI):

- Ziel: Verlagerung der Sportanlage im Bereich Fenglerstraße, Efftingestraße, Am Neumarkt um Wohnbebauung am bisherigen Standort zu realisieren
- Flächen für Sportanlagen und Vereinsheim
- Flächen für Stellplätze

Straße Am Neumarkt/ Ziethenstraße sind gut und ausreichend breit erschlossen. Die Erschließung für Teile der westlichen Gewerbehofstrukturen und die Nutzungen entlang der Gustav-Adolf-Straße ist eher beengt und nur für mittelgroße LKW geeignet. Insbesondere in diesen Teilbereichen ist auch das Stellplatzangebot eingeschränkt. Im Straßenzustand deutet sich mittelfristig Modernisierungsbedarf an. Gerade in den überformten Strukturen ist die Orientierung bspw. für den Lieferverkehr erschwert.

Die Buslinien 162 und 261 (20 Minuten Takt) befinden sich im Gebiet zudem ist die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek-Markt (U1) in 800 m und die S-Bahn-Haltestelle Wandsbeker Chaussee in rd. 1,4 km zu erreichen. Im Bereich Gustav-Adolf-Straße (Höhe Holstenhofweg und Bovestraße) sind zudem zwei neue S-Bahn-Haltestellen geplant. Für die Baumaßnahmen werde Teile der GE-Flächen an der Gustav-Adolf-Straße beansprucht werden.

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	0,9 ha

### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik tlw. ein. Insbesondere im westlichen Teil fällt eine Orientierung innerhalb der gewachsenen Strukturen schwer. Es entstehen beispielsweise Probleme für den Lieferverkehr.

### Entwicklungsstrategie

Die gute und interessante Entwicklung der Gewerbehöfe in diesem Teil des Bezirks zeigt, die Nachfrage nach zentralen, kleinteilig strukturierten Gewerbeangeboten. Es ist gelungen, die früheren Großstrukturen mit einem neuen gewerblichen Charakter fortzuentwickeln und die vorhandenen Betriebe zu integrieren. Der Prozess ist privatwirtschaftlich organisiert. Ggf. könnte durch Maßnahmen der Lenkung und Beschilderung eine bessere Orientierung innerhalb des Gebietes gewährleistet werden. Ansonsten gilt es die gewachsenen Strukturen zu sichern und zu unterstützen.

Im Bereich der durch den KFZ-Handel untergenutzten Flächen entlang der Gustav-Adolf-Straße könnte sich durch die Baumaßnahme der S-Bahn eine Chance für einen Investitionsimpuls (Handwerk, Kleingewerbe, Gewerbehof) ergeben (Planungsrecht bereits vorhanden), der ggf. auch auf die umliegenden Nutzungen ausstrahlt.

### Zusammenfassende Bewertung

Es handelt sich um einen gewachsenen Gewerbestandort mit hoher privatwirtschaftlich organisierter Dynamik, der auf einen aktiven Markt trifft. Temporär auftretende Unternutzungen als Zwischennutzungen für einen Umstrukturierungsprozess sollte hierbei Raum gegeben, Fehlutzungen hingegen vermieden werden.

### Geplante Maßnahmen

Unterstützende Beratung (Umsetzung durch Privat) zur Erleichterung der Orientierung innerhalb der Strukturen (u.a. Leitsystem, App...) und Förderung GE-/GI-typischer Nutzungen.

Unterstützende Vermarktungsinitiativen im Zuge der S-Bahn-Baumaßnahmen zur wertigeren Positionierung der vorhandenen Flächen am Markt. Im Bereich des bisherigen DHL-Grundstückes Am Neumarkt 40 wird u.a. ein neuer Sportplatz projektiert, um den bisherigen Sportplatzstandort weiter westlich, südlich der Fenglerstraße/ Am Neumarkt dem Wohnungsbau zuführen zu können.





Luftbild



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



## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das zweigeteilte Standort Rahlau/ Holstenhofweg gehört zu einer bandartigen, historisch gewachsenen Gewerbe- und Industriestruktur im Süden des Bezirks. Der Standort ist eines der größten zusammenhängenden Gewerbegebiete in Wandsbek und auf Grund seiner Lage zum Bezirkszentrum (2,4 km) und zur Bundesstraße/ Bundesautobahn (ca. 2,0 km bis zur A24) für alle Branchen attraktiv. Die Erschließung des Standortes erfolgt durch den Holstenhofweg, die Schimmelmanstraße, die Jenfelder Straße, die Straße Rahlau, den Albert-Schweitzer-Ring, Kuehnstraße, Kroonstücken und den Singelmannsweg.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	77%
GE/GI-untypische Nutzungen	23%
Keine Nutzung (bebaut)	0%
Keine Nutzung (unbebaut)	0%

### Gebietscharakter des Standortes

Das westliche Teilgebiet 1 ist ausschließlich von der Schimmelmanstraße und teilweise von der Jenfelder Straße her erschlossen. Dadurch sind die Grundstückszuschnitte „lang und schmal“ und daher schwieriger zu nutzen. Die hochgradige Durchmischung führt zu teilweise interessanten Nachbarschaften, welche die vorhandene Infrastruktur effizient nutzen. Mit Lehmann und Voss befindet sich allerdings auch ein wissensintensives Unternehmen mit angeschlossenen Laboren im Gebiet. Das östliche Teilgebiet 2 weist mit dem Albert-Schweitzer Ring einen Bereich für hochspezialisierte Unternehmen mit geringem Platzbedarf auf. Neben der Surgical-Technology-Sparte von Olympus ist hier u.a. die Tischlerinnung ansässig.

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden an die Eisenbahnlinie Hamburg-Lübeck. Dahinter schließt eine Mischung aus Wohngebieten, Gewerbestrukturen, verdichtetem Stadtraum und Teile des 2. grünen Ringes an. Im Westen befindet sich neben Wohnnutzungen vor allem auch die Weiterführung des Gewerbebandes durch den Standort Neumann-Reichardt-Straße. Südlich grenzen vielfach Einfamilienhaus-geprägte Wohnstandorte sowie weitere Teile des 2. grünen Ringes. Im Osten geht der Standort in eine grobkörnige Mischung aus Wohnen, Gewerbestrukturen und Ausläufer des Tonndorfer Nahversorgungszentrums über. Durch die Nähe zu den Nahversorgungszentren Tonndorf (im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes wird eine Aufwertung zu einem übergeordneten Zentrum empfohlen) und Ahrensburger Straße sowie die gute Erreichbarkeit des Bezirkszentrums, bestehen ausreichend Versorgungsangebote im Umfeld des Standortes.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	64,5 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	5,2 ha
● Flächengröße (GE/GI):	59,3 ha
→ Privateigentum (netto):	57,6 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	1,7 ha

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
- Grünflächen

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Jenfeld 24 (2007): GE/ GI

- GRZ 0,8, GH 28-41
- Einschränkung für den Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten
- Festsetzung von Schalleistungspegeln

B-Plan Tonndorf17-Jenfeld15 (1975/1990): GE

- Teil 1 GE IV: GRZ 0,8, GFZ 2,2
- Teil 2 GE II-IV: GRZ 0,8, GFZ 1,6-2,2
- WA, Grünflächen
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten

#### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Häfen
  - Entwicklungsbereich Naturhaushalt
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Grüner Ring
- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld (1955/1960):

- Industriegebiet

B-Plan Tonndorf27 (2005): GE III

- GRZ 0,6, GFZ 1,8

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Über die Ahrensburger Straße und die Jenfelder Allee ist der Standort gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Auffahrt HH-Jenfeld (A24) kann in rd. 2 km erreicht werden. Das Kreuz HH-Ost (A1) liegt in unmittelbarer Nähe. Der Straßenraum am Standort ist ausreichend breit und kann auch von großen LKW genutzt werden. Die Querungsmöglichkeit der Bahnlinie für den MIV im Bereich Jenfelder Straße soll künftig geschlossen werden. Die Sichtbarkeit und Erschließung von Hauptverkehrsstraße ist prinzipiell gegeben. Gerade im westlichen Teil sorgen die tiefen Grundstückszuschnitte allerdings für ein erhöhtes Maß an Beschilderungserfordernis. Das Angebot an straßenbegleitenden Stellplätzen ist eingeschränkt und muss durch Angebote auf den Grundstücken ergänzt werden. Aufgrund kleinerer Mängel im Belag zeichnet sich hinsichtlich des Straßenzustandes mittelfristig Modernisierungsbedarf ab.

Die Buslinien 162 und 262 (10 Minuten Takt), befinden sich im Gebiet zudem ist die RB-Haltestelle Tonndorf zumindest für den östlichen Teil in 700 m Entfernung zu erreichen. Auf der Höhe Holstenhofweg soll zudem eine neue S-Bahn-Haltestelle geschaffen werden.

### 05 ENTWICKLUNG

#### Aktuell noch verfügbare Flächen

- Städtisch: - ha  
Privat (> 1ha): - ha

#### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

Die sensiblen Randnutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Produktion und Logistik ein.

Der Standort ist historisch gewachsen und fertig entwickelt. Für die vorhandenen Unternehmen bestehen Erweiterungsmöglichkeiten nur bei Restrukturierungen oder Betriebsaufgaben im Gebiet.

### **Entwicklungsstrategie**

Der Standort sollte aufgrund seiner Größe und Lage auch künftig allen GE-/GI-typischen Branchen offengehalten werden. Sollten sich künftig Freiflächen ergeben sind diese prioritär zur Bestandspflege einzusetzen. Aufgrund der zahlreichen Kleinstandorte mit Gemengelagencharakter im Bezirk sollten im Falle von Neuansiedlungen emittierenden Betrieben, die auf diesen Standort angewiesen sind, der Vorzug gegeben werden. Rund um die Olympus-Entwicklung könnte in der Standortprofilierung eine langfristige Strategie zu Gunsten eines F+I-Standortes entwickelt werden. Hierfür wären allerdings weitere Entwicklungsimpulse auf heute privaten Flächen erforderlich.

### **Zusammenfassende Bewertung**

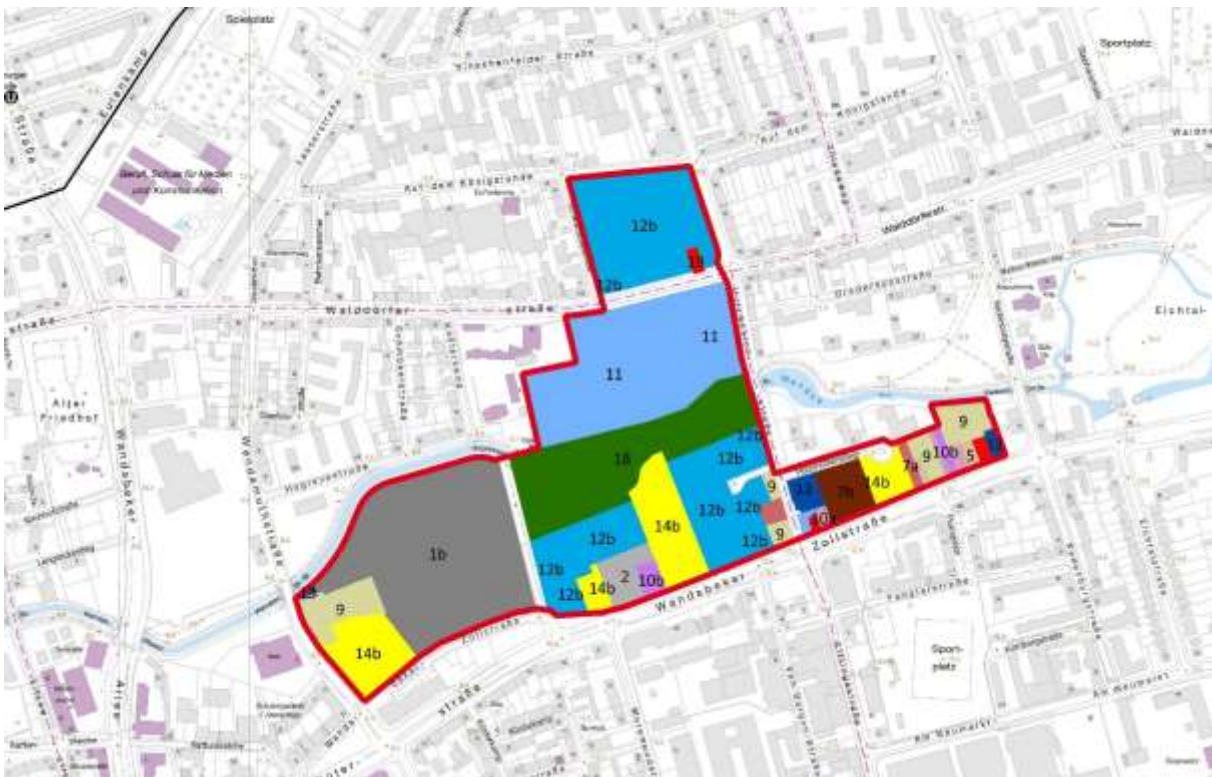
Beim Standort Rahlau/ Holstenhofweg (in Kombination mit dem gesamten Gewerbeband) handelt es sich um ein gewachsenes GE-/GI-Gebiet mit einer großen Bedeutung für den Bezirk als Arbeitsplatzstandort, den es zu sichern gilt. Durch die Lage und Nähe zum Bezirkszentrum lassen sich die kaum vorhandene Flächenangebote privatwirtschaftlich attraktiv am Markt platzieren.

### **Geplante Maßnahmen**

Unterstützende Beratung (Umsetzung durch Privat) zur Erleichterung der Orientierung insbesondere innerhalb der westlichen Strukturen (u.a. Leitsystem, App...) und Förderung GE-/GI-typischer Nutzungen. Darüber hinaus aktuell kein Handlungsbedarf.



Luftbild



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



## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das Gebiet befindet sich nur 400 m östlich vom Wandsbeker Markt. Es liegt direkt an der Wandsbeker Zollstraße und in unmittelbarer Nähe zum Ring 2. Die Entfernung zum Horner Kreisel (A24) beträgt rd. 2 km. Die Erschließung des Standortes erfolgt neben der Wandsbeker Zollstraße über die Wendemuthstraße, die Holzmühlenstraße und z.T. auch über die Walddörfer Straße.



### Gewerbeflächen-Typologie

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

### Anteil der Nutzungen nach Flächen

GE/GI-typische Nutzungen	31%
GE/GI-untypische Nutzungen	67%
Keine Nutzung (bebaut)	1%
Keine Nutzung (unbebaut)	1%

### Gebietscharakter des Standortes

Durch die unmittelbare Nähe zum Bezirkszentrum weist das Gewerbegebiet eine für derartige Standorte typische Nutzungsmischung auf. Vereinzelt sind noch Flächen mit kleinteiligen Alt- bzw. Interimsnutzungen vorhanden. Im Südwesten des Gebiets befindet sich noch ein großer produzierender Betrieb (Lebensmittelindustrie), das übrige Gebiet wird eher von GE-/GI-untypischen Nutzungen dominiert (insbesondere Freizeitwirtschaft und Einzelhandel).

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Westen an das Bezirkszentrum mit dem hier typischen Nutzungsmix. Darüber hinaus befinden sich im Westen und Osten Mehrfamilienhaus-geprägte Wohngebiete. Nördlich und südlich grenzen ebenfalls bereits stark durch zentrentypische Nutzungen überformte Gewerbestandorte an das Gebiet, die in Richtung Südost in ein großes Gewerbe- und Industrieband übergehen. Eine gestalterische Besonderheit als weicher Standortfaktor, aber auch als Restriktion für Nachverdichtungen ist, dass die Wandse mit dem Holzmühlenteich im Gebiet verläuft. Versorgungsmöglichkeiten sind sowohl im Gebiet als auch durch die direkte Nähe zum Bezirkszentrum vorhanden.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

● Flächengröße des Standorts:	19,8 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen:	1,0 ha
● Flächengröße (GE/GI):	18,8 ha
→ Privateigentum (netto):	16,4 ha
→ FHH-Eigentum (netto):	2,4 ha

(überwiegend Wandse-Grünflächen)

## 03 PLANRECHT

### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Gewerbliche Bauflächen
- Wohnbauflächen
- Grünflächen

### LAPRO

- Fläche für Gewerbe, Industrie und Hafen
- Verdichteter Stadtraum
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- Entwicklung des Landschaftsbildes



- Auenentwicklungsbereich
- Landschaftsachse
- Parkanlage

**Verbindliche Bauleitplanung**

Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955):  
GI

- Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren

B-Plan Wandsbek8 (1963):  
Geschäftsgebiet

Durchführungsplan 419 (1960):  
Geschäftsgebiet

B-Plan Wandsbek42 (1975/2010): GE II-IV

- GRZ 0,8, GFZ 1,6
- Einschränkungen für den Einzelhandel

B-Plan Wandsbek77 (2011): GE

- GRZ 0,8, GH 21,5-35
- Einschränkungen für den Einzelhandel
- Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen etc.
- Parkanlagen, private Grünflächen, Überschwemmungsgebiet

**04 INFRASTRUKTUR**

**Stand der Erschließung**

- vollständig erschlossen

**Anbindung Verkehr und ÖPNV**

Das Gebiet ist über die Wandsbeker Zollstraße und den Ring 2 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die A24 kann in rd. 2 km erreicht werden. Der Straßenraum rund um das Gebiet ist ausreichend breit und auch für große LKW geeignet. Die Sichtbarkeit von Haupteerschließungsstraßen ist gegeben. Das Angebot an straßenbegleitenden Parkplätzen ist deutlich begrenzt und muss durch Angebote auf den Grundstücken ergänzt werden. Hinsichtlich des Straßenzustandes deutet sich mittelfristig Modernisierungsbedarf an.

Die Buslinien 9, 116, 262 und 608 (5-10 Minuten Takt) befinden sich im Gebiet zudem ist die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek-Markt (U1) in 700 m Entfernung zu erreichen.

**05 ENTWICKLUNG**

**Aktuell noch verfügbare Flächen**

Städtisch: - ha  
Privat (> 1ha): - ha

**Vermarktungshemmnisse des Standorts**

**Problemlagen der Umgebung**

Das Gewerbegebiet ist bereits heute stark durch GE-/GI-untypische Nutzungen überformt. Diese genießen Bestandsschutz.

Im Wohnungsbauprogramm 2018 ist ohne konkrete zeitliche Perspektive vorgemerkt, zu gegebener Zeit bis zu 1,8 ha der Flächen an der Wandsbeker Zollstraße einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Darüber hinaus bestehen bisher nicht abschließend konkretisierte, wohnbauliche Umnutzungsperspektiven für den tendenziell untergenutzten Telekom-Standort (weitere 0,7 ha).

Entwicklungsflächen für vorhandene Nutzungen sind nur durch Restrukturierung, Nachverdichtung oder Nutzungsaufgaben zu finden. Zudem bestehen erhöhte Anforderungen durch die Landschaftsplanung. Im Gebiet befinden sich folgende erkannte Denkmäler:

- Walddörferstr. 103: Gelände der ehemaligen Zigarettenfabrik Reemtsma, mit Fabrikgebäuden, Pforte und Vorgartenmauerchen
- Wandsbeker Zollstr. 59: ehemaliges Wohnhaus und Fabrikationsgebäude (Florylingebäude) der Firma Helbing-Kümmel
- Wandsbeker Zollstr. 153: Mehrfamilienhaus

### **Entwicklungsstrategie**

Die Landesplanung und das Bezirksamt setzen sich seit einigen Jahren für eine stärkere baulich-funktionale Steuerung an der Wandsbeker Zollstraße ein, um eine angemessene Gestaltung und Nutzung des östlichen Eingangsbereichs zum Bezirkszentrum zu erreichen, bspw. im Rahmen der Architekturolympiade 2006/2007. Die wenigen in den Vorschlägen identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind nur durch private Flächen zu realisieren. Darüber hinaus bestehen im Wohnungsbauprogramm 2018 noch nicht hinreichend konkretisierte Überlegungen, Teile des Standortes künftig wohnbaulich zu nutzen. Bereits heute befindet sich eine Bündelung von Nutzungen aus dem Bereich der Freizeitwirtschaft am Standort.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Durch die besondere Lage des Standortes ist auch künftig keine stärkere GE-GI-typische Nutzung zu erwarten. Durch die hohen Gestaltungsansprüche an den Standort sind auch besondere Anforderungen an die künftige GE-Nutzungen zu stellen. Auch wenn die öffentlichen Steuerungsmöglichkeiten begrenzt sind, sollten die künftigen Nutzungsansiedlungen GE-typisch, arbeitsplatzintensiv und von einer hohen städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualität sein.

### **Geplante Maßnahmen**

Aufgrund der bereits vorhandenen und weiter voranschreitenden Überformung des Gewerbestandes könnte über eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung, bspw. durch Konversion von Teilflächen nachgedacht werden.

### 3.6. Beschreibung und Bewertung geplanter gewerblicher Entwicklungen

18

## INTERKOMMUNALES GE VIKTORIA PARK / MINERVA PARK

Wandsbek Rahlstedt



Luftbild





BLATT 2



(Quelle: Bezirk Wandsbek 2017) Entwurf Bebauungsplan Rahlstedt 131



(Quelle: Standorte Bezirksamt Wandsbek - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Darstellung cima)  
Lage der geplanten Gewerbeflächen

## 01 BESCHREIBUNG UND TYPOLOGIE

### Lage des Standortes

Das potenzielle interkommunale Gewerbegebiet grenzt südlich an den bestehenden Gewerbebestandort Merkurpark/ Neuer Höltingbaum. Es liegt im Osten des Bezirks direkt an der Landesgrenze Hamburg / Schleswig-Holstein. Die BAB-Auffahrt HH-Stapelfeld (A1) liegt nur 3 km entfernt und ist ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen.



### Potenzielle Gewerbeflächen-Typologie

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

### Gebietscharakter des Standortes

Das Gebiet wird aktuell überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (B-Plan Rahlstedt 105) genutzt und ist bisher Landschaftsraum. Der Standort übernimmt Funktionen als Ausgleichsstandort und in Teilbereichen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die über den östlichen Teil verlaufende oberirdische 30-kV-Leitung wird für den Gewerbebestandort relevanten Teilbereich unterirdisch verlegt.

Ziel des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines ca. 41 ha (Gewerbefläche) großen interkommunalen Gewerbebestandortes bei gleichzeitiger Aufwertung der Qualitäten des umgebenden Landschaftsraums. Von diesen rd. 41 ha Gewerbefläche liegen rund 28,5 ha im Bezirk Wandsbek und rd. 12,9 ha in der Gemeinde Stapelfeld (in unmittelbarer Grenznähe).

### Gebietscharakter der Umgebung

Das Gebiet grenzt im Norden an die Stapelfelder Straße, an die sich nördlich das bestehende Gewerbegebiet Neuer Höltingbaum/ Merkurpark anschließt. Westlich befinden sich Parkanlagen in deren Rücken sich Wohnbebauung befindet. Südlich und östlichen grenzt naturnahe Landschaft als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt, zudem auch die Flächen des potenziellen Gewerbebestandortes zählen, an.

## 02 GRÖÖE UND VERFÜGBARKEITEN

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Flächengröße des Standorts: 78,26 ha</li> <li>→ Erschließungs- und/oder Grünflächen: 49,74 ha<sup>6</sup></li> <li>● Flächengröße (GE/GI): 28,52 ha</li> <li>→ Privateigentum (netto): 28,52 ha</li> <li>→ FHH-Eigentum (netto): 0 ha</li> </ul>
--	---

<sup>6</sup> Abweichend von den anderen GFK-Standorten sind aufgrund des Qualifizierungsziels für den Landschaftsraum neben 7,97 ha Verkehrsfläche, 0,04 ha Versorgungsfläche und 13,07 ha Grünfläche 9,62 ha landwirtschaftliche Fläche, 0,15 ha Wasserfläche und 18,89 ha Maßnahmenfläche (Landschaftsraum) enthalten



Die Fläche befindet sich im Eigentum einer privaten Projektentwicklungsgesellschaft

### 03 PLANRECHT

#### Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

- Flächen für die Landwirtschaft

#### Verbindliche Bauleitplanung

B-Plan Rahlstedt 105 Blatt 2 (1995):

- In weiten Teilen Flächen für die Landwirtschaft
- Oberirdische Elektrizitätsleitungen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahme: Landschaftsschutzgebiet

#### LAPRO

- Landwirtschaftliche Kulturlandschaft
- Naturnahe Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet

☒ Fläche befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren:  
Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131:

- Ziel: Interkommunales Gewerbegebiet Hamburg-Wandsbek und Gemeinde Stapelfeld
- Vorbehaltlich, da noch im laufenden Verfahren zu klären:
- GE: GRZ 0,75, GH 8-24
  - Baufelder für größere und kleineren Gewerbebauten, Gewerbehöfe etc.
  - Einschränkung von Betrieben mit Luftschadstoff- und Geruchsemmission und Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsgewerbe
  - Ausschluss von Logistikunternehmen sowie Bordellen, bordellartigen Betrieben und Spielhallen, Tankstellen, kommerziellen Freizeiteinrichtungen, Vergnügungstätten, offenen Lagerplätzen

### 04 INFRASTRUKTUR

#### Stand der Erschließung

- vollständig erschlossen

#### Anbindung Verkehr und ÖPNV

Die Fläche ist nicht erschlossen.

Durch die geplante Anbindung an die Sieker Landstraße liegt die Anschlussstelle Stapelfeld (3 km) in einer marktseitig attraktiven Entfernung ohne Ortsdurchfahrten.

Über die Stapelfelder Straße kann an die Buslinien 264 und 364 (versetzter Stundentakt) angebunden werden, die Anlage neuer Haltestellen ist vorgesehen.

## 05 ENTWICKLUNG

### Aktuell noch verfügbare Flächen

Städtisch:	- ha
Privat (> 1ha):	28,52 ha (Prüffläche)

### Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung

- Mangelnde landwirtschaftliche Ersatzflächen
- Verlagerung von Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Rahlstedt 105 festgesetzt wurden
- Verträgliche Abwicklung von Verkehren, insbesondere für die Ortslage von Stapelfeld
- Sicherung des Landschaftsverbundes und Anpassung LAPRO

### Entwicklungsstrategie

Die Entwicklungsflächen stellen eine sinnvolle Erweiterungsoption zum Bestandsstandort Neuer Höltingbaum/ Merkurpark dar. Dieses ist an anderer Stelle im Bezirk in vergleichbarer Größe, verkehrsgünstiger Lage und ohne die Probleme der Durchmischung mit anderen Nutzungen nicht gegeben. Der Erweiterungsstandort wäre hierbei auch eine sinnvolle Maßnahme zur Bestandssicherung (z.B. als Verlagerungsoption für Betriebe mit Verlagerungsdruck im Bezirk). Bei der Entwicklung sollten auch größere Parzellen angeboten werden. Der Ausschluss von geruchs- und lärmintensiven Branchen bleibt hiervon unberührt. Wertschöpfungsstarke, emissionsarme Unternehmen aus den Bereichen Produktion, sowie größere Handwerksunternehmen sollten hier einen Standort im Bezirk offeriert bekommen. Der hohe gestalterische Anspruch eingebettet in den attraktiven und sensiblen landschaftlichen Kontext sollte als modernen Vermarktungsfaktor genutzt werden. Neben den vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, sollten möglichst durch betriebliche Mobilitätsmanagementkonzepte (Car-Sharing, E-Mobilität etc.) Verkehre stadtverträglich abgewickelt werden.

### Zusammenfassende Bewertung

Der Status des verkehrsgünstig gelegenen, modernen sowie attraktiv gestalteten Gewerbegebietes ist zu erhalten und zu entwickeln. Das interkommunal konzipierte Gewerbegebiet stellt die einzige großflächige Gewerbeentwicklungsoption im Bezirk Wandsbek dar und sollte mit Nachdruck weiterverfolgt werden.

### Geplante Maßnahmen

- Vorantreiben des Bebauungsplanverfahrens mit den entsprechenden Beteiligungsschritten
- Anpassung LAPRO und Flächennutzungsplan, Aufhebung LSG
- Sicherung des Landschaftsverbundes über den östlich des Gewerbegebietes anschließenden Freiraum auf Stapelfelder Gebiet
- Anbindung an die leistungsstarke Sieker Landstraße/ Alte Landstraße zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage von Stapelfeld
- Verlagerung von Ausgleichsflächen die im Zusammenhang mit dem B-Plan Rahlstedt 105 festgesetzt wurden sowie Lokalisierung und Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsflächen

#### 4. Ausblick

Die in Kapitel 3.4 formulierten Ziele für die bezirkliche Gewerbeflächenentwicklung wurden im Kapitel 3.5 und 3.6 auf Ebene der Standorte weiter präzisiert. Die Entwicklung der Bestandsstrukturen genießt im Bezirk Wandsbek höchste Priorität. Daher wurden insbesondere für die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete, wo es möglich und nötig erscheint, konzeptionelle Ansätze sowie Handlungsempfehlungen bzw. –schritte in Bezug auf eine Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung der jeweiligen Gewerbegebiete definiert. Ziel ist es, den Bezirk Wandsbek als attraktiven Gewerbestandort in der Freien und Hansestadt Hamburg zu bestätigen und zukunftsfähig zu erhalten.

Insgesamt bewegt sich das vorhandene Gewerbeflächenangebot im Bezirk im Bereich der erforderlichen Fluktuationsreserve. Es wird deutlich, dass die Flächenaktivierung und Nutzungsintensivierung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete nicht ausreichend sein wird, um die konstant hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen dauerhaft befriedigen zu können. Darüber hinaus zeigt sich, dass es kaum stadteigene Grundstücke in den Bestandsgebieten gibt, die zu einem maßgeblichen Impuls an den vorhandenen Standorten beitragen können. Das vorhandene Angebot steht in einem attraktiven, mischgenutzten Bezirk wie Wandsbek in einer starken Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungen. In der Konsequenz sollen in den kommenden Jahren rd. 12,3 ha planrechtlich gesicherte Gewerbe- und Industrieflächen an den Standorten Bramfelder Chaussee/ Haldesdorfer Straße (Moosrosenweg), Meindorfer Straße 205, Neumann-Reichardt-Straße (Am Neumarkt 40) sowie Wandsbeker Zollstraße 113-155 und Walddorferstraße 103 überwiegend für Wohnbauzwecke genutzt werden (vgl. Kapitel 3.3, Tabelle 5 sowie Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek). Darüber hinaus werden einige der planrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen nicht als solche genutzt, weil sie befristet oder unbefristet durch Flüchtlingsunterkünfte oder Erstaufnahmezentren belegt sind<sup>7</sup> Innerhalb der als GFK-Standorte abgegrenzten Flächen befinden sich zudem größere Sondergebiete bzw. Sondernutzungen<sup>8</sup>. Diese Flächen könnten ebenso wie die Flüchtlingsunterkünfte (ca. 34,2 ha, vgl. Kapitel 3.3, Tabelle 5) zwar zukünftig als gewerbliche oder industrielle Flächen innerhalb der GFK-Standorte entwickelt werden, jedoch sind die Handlungsmöglichkeiten oftmals stark eingeschränkt bzw. stehen Versorgungserfordernisse einer Umnutzung entgegen. Gleichwohl wird die plangemäße gewerbliche Nutzung weiterhin vom Bezirksamt angestrebt. Auch andere nicht GE-/ GI-typische Nutzungen überformen den Charakter der bestehenden Standorte z.T. zunehmend. In einigen Lagen, wie der Wandsbeker Zollstraße, könnte sich künftig die Art der baulichen Nutzung nachhaltig verändern.

Die erforderliche Bestandspflege wird an einigen Standorten zum einen sehr viel Zeit und Geduld in Anspruch nehmen und zum anderen ohne Flächenankäufe (Zwischenerwerb) nur sehr begrenzt zu steuern sein. Die Gründung der HIE kann hierfür ein wichtiger Baustein sein. Um diese Herausforderungen zu stemmen, ist es ratsam, die notwendigen Ressourcen insbesondere auf die 17 GFK-Standorte zu lenken, da vor allem diese zur GE-/ GI-typischen Entwicklung beitragen. Die Streulagen sind hingegen deutlich weniger steuerungsbedürftig.

Produktionsorientierte und verkehrsaффine Unternehmen stellen weiterhin einen wichtigen Baustein in der Unternehmensstruktur im Bezirk dar. Sie generieren fast die Hälfte der Flächennachfrage der GE-/ GI-typischen Nutzungen an den GFK-Standorten. Unternehmen aus diesem Teilmarkt sind allerdings auf besondere Standortanforderungen angewiesen, die gerade in einer starken Nutzungsmischung

<sup>7</sup> Betrifft die Standorte Bargkoppelstieg 10-14, Bargkoppelweg 60 + 66a, Lademannbogen 12, Rahlstedter Grenzweg, Volksdorfer Grenzweg 139-139g und Hellmesbergerweg 35 (läuft gerade aus, danach Wohnbauflächenpotenzial)

<sup>8</sup> Betriebshof Bramfelder Chaussee 130 und Lademannbogen 138, Bau- und Recyclinghöfe Rahlau 71-75 und Volksdorfer Weg 196 sowie Flächen des THW und der Bundeswehr am Standort Rahlau

und bei stark nutzungsstrukturell verwobenen Bestandsstandorten schwer zu realisieren sind. Beachtet man Kriterien wie ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit, unmittelbare Nähe zur Autobahn und großflächige Parzellierbarkeit sind einige Teilmärkte im Bezirk kaum noch zu bedienen. Dies betrifft nicht nur Neuansiedlungen, sondern auch Entwicklungspotentiale für die Bestandspflege bereits vorhandener Unternehmen.

Das in der Planung befindliche interkommunale Gewerbegebiet Viktoria Park/ Minerva Park stellt einen wichtigen Baustein dar, diese Lücke im Gewerbeflächenangebot im Bezirk Wandsbek zu schließen und die interkommunale Kooperation zu intensivieren. Es schließt an den vorhandenen Standort Merkur Park/ Neuer Höltingbaum an und sollte möglichst bald umgesetzt werden. Anders als in anderen Bezirken bestehen hierzu keine alternativen Prüfflächen. Für alternative, ergänzende oder spezialisierte Flächenangebote wird in Zukunft eine verstärkte Kooperation der Fachbehörden und sonstigen gewerbepolitischen Institutionen mit den Bezirken und Kommunen aus der Metropolregion anzustreben sein.

## Quellenverzeichnis

Bezirksamt Wandsbek 2017: Wirtschaftsbericht Wandsbek 2016, Hamburg

Bezirksamt Wandsbek 2018: Wohnungsbauprogramm 2018, Hamburg

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

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

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

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

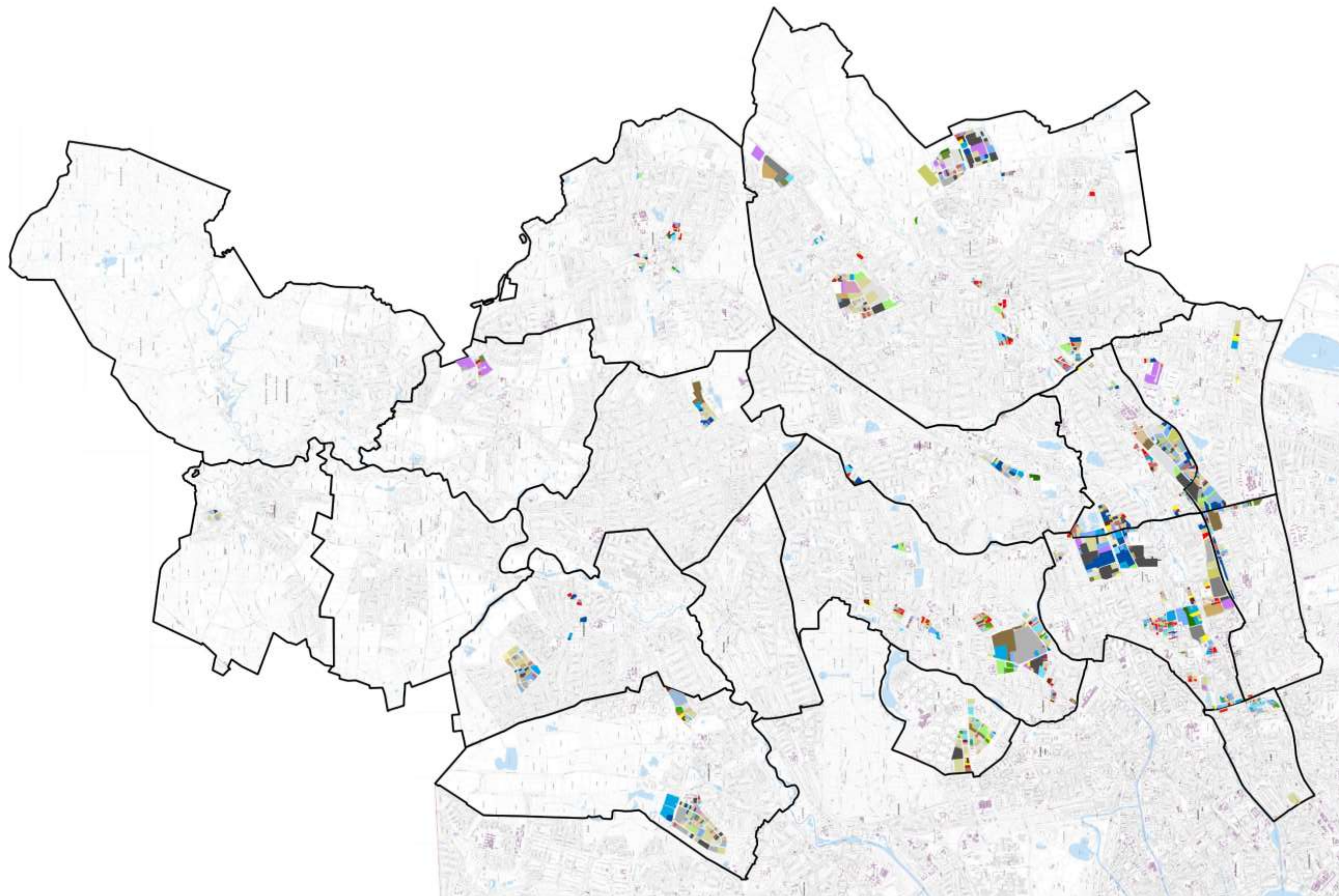


## Anhang

## Farblgende zur Klassifizierung der Nutzungen sowie beispielhafte Nutzungen

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

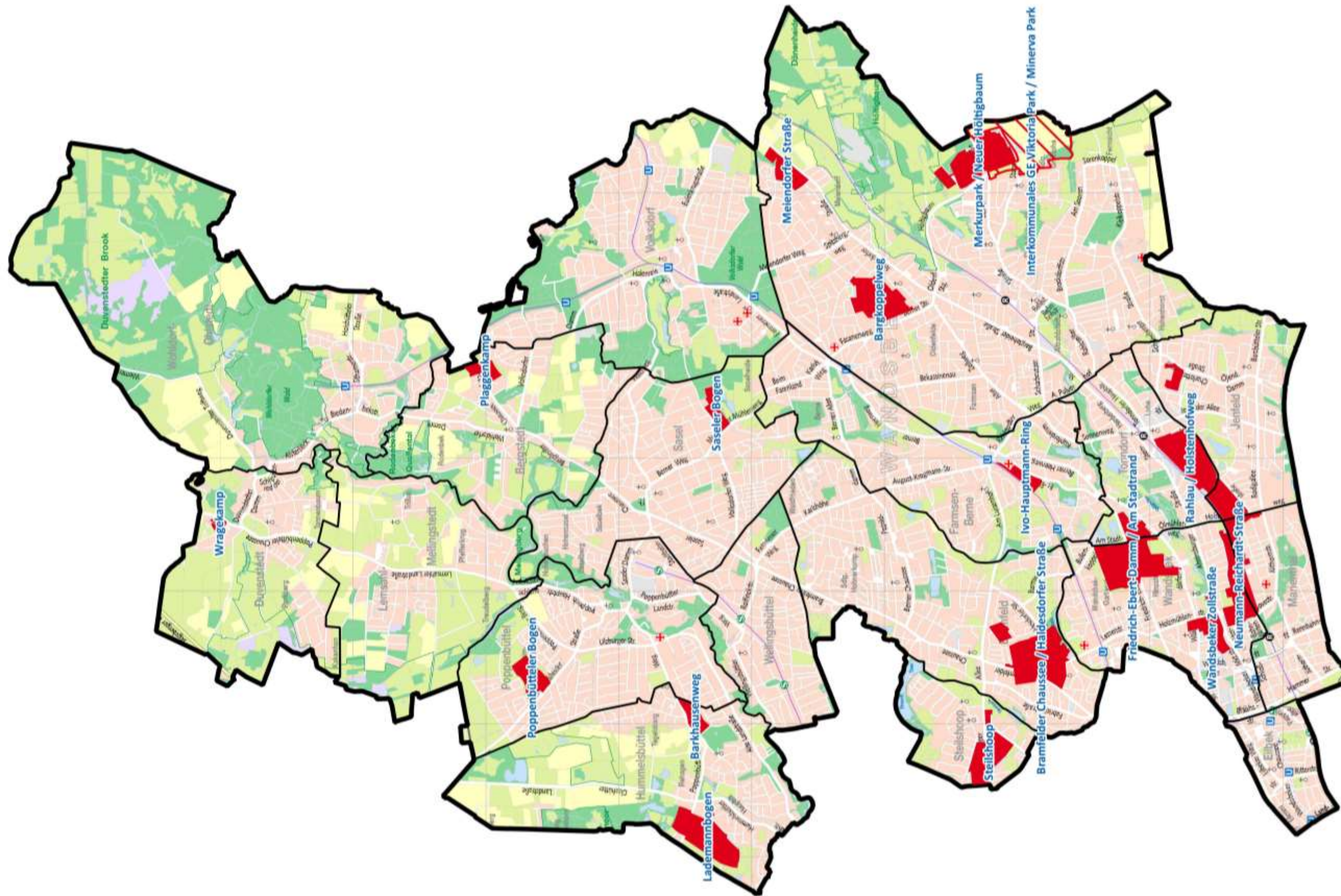
Übersicht der gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Bezirk Wandsbek



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



Übersicht der GFK-Standorte im Bezirk



Quelle: Abgrenzungen der Standorte Bezirksamt Wandsbek - Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg. Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Darstellung cima

**Herausgeber**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt  
Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

**Erscheinungstermin**

XXXX 201X

[www.wandsbek.hamburg.de](http://www.wandsbek.hamburg.de)