



GEWERBEFLÄCHENKONZEPT 2018

Bezirk Hamburg-Nord

Gewerbliche Standorte

Bezirk Hamburg - Nord

Nutzung

-  1a - Produzierendes Gewerbe - emissionsarm
-  1b - Produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv
-  2 - Logistik
-  3 - Großhandel
-  4 - Wissensintensives Gewerbe / Technologiepark
-  5 - Handwerk, Kleingewerbe
-  6a - Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe / Handwerk
-  6b - Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert
-  7a - KFZ-Gewerbe - Autowerkstätten
-  7b - KFZ-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen
-  8 - Ver- und Entsorgung / Recycling
-  9 - Gemischte Nutzungen
-  10a - nicht genutzte Flächen - bebaut
-  10b - nicht genutzte Flächen - un bebaut
-  11 - Dienstleistung / Büronutzung
-  12a - Einzelhandel - Gebietsvervorgung
-  12b - Einzelhandel - überörtliche Versorgung
-  13 - KFZ-Handel
-  14a - Freizeit / Sport / Kultur
-  14b - Gastronomie / Hotel
-  15 - Soziale Nutzungen
-  16 - Flüchtlingsunterkünfte
-  17 - sonstige Nutzungen (gewerbefremd - keine Wohnnutzungen)
-  18 - Kleingärten / Grünflächen
-  19 - Wohnnutzungen



Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

E-Mail: Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de
Internet: www.hamburg.de/hamburg-nord/

Erhebung der Gewerbenutzungen

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

E-Mail: info@dr-lademann-partner.de
Internet: www.dr-lademann-partner.de

Bildnachweis Titelblatt

Built in Barmbek © coido architects
Neuer Pferdemarkt 1
D - 20359 Hamburg

E-Mail: mail@coido.de
Internet: www.coido.de

Stand: Juni 2018



Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen hiermit die Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts Hamburg-Nord vorlegen zu können.

Der Bezirk Hamburg-Nord ist ein begehrter Wohnstandort und als solcher in der Stadt bekannt. Gleichzeitig ist es wichtig, auch die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Blick zu haben. Wohnen und Arbeiten gehören untrennbar zusammen.

Hamburg-Nord ist der im Hamburger Vergleich zweitchichtest besiedelte Bezirk. Das bringt es mit sich, dass städtische wie private Gewerbeflächen ein knappes Gut sind und Neuansiedlungen wie auch Erweiterungen vorhandener Betriebe oft mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sind. Um mit dieser für die Wirtschaft nicht einfachen Situation besser umgehen zu können, soll dieses von der Bezirkspolitik unterstützte Gewerbeflächenkonzept einen wesentlichen Beitrag leisten. Es bildet ein Pendant zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm und zeigt die vorhandenen Gewerbe- und (die naturgemäß wenigen) Industriestandorte im Norden der Stadt und soll Handlungsbedarfe und Handlungsmöglichkeiten zur Nachjustierung erschließen. Dazu sind alle Gewerbestandorte des Gewerbeflächenkonzepts 2013 auf den Prüfstand gestellt worden und darüber hinaus wurde geprüft, welche bisher nicht genutzten Potenzialflächen zukünftig für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden können.

Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts ist auch eine stärkere Vergleichbarkeit aller bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte in Hamburg verbunden, da sie in ihrer Struktur und ihren Inhalten harmonisiert wurden und auf eine hamburgweit einheitliche Erhebung der gewerblichen Nutzungen aufbauen.

Ich lade Sie herzlich ein, den Bezirk Hamburg-Nord aus dem Gewerbeflächen-Blickwinkel noch besser kennen zu lernen.

Yvonne Nische
Stellvertretende Bezirksamtsleitung

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	6
Tabellenverzeichnis.....	6
1. Einleitung.....	7
1.1 Anlass.....	7
1.2 Zielsetzung.....	7
1.3 Methodik.....	7
2. Entwicklung der Gewerbestandorte in Hamburg und in der Metropolregion.....	10
3. Gewerbliche Standorte im Bezirk Hamburg-Nord.....	22
3.1 Der Bezirk als Wirtschaftsstandort.....	22
3.2 Die Struktur der Branchen.....	27
3.3 Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte.....	31
3.4 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk.....	33
3.5 Aktuelle Gewerbestandorte.....	36
3.6 Potenzielle Gewerbestandorte.....	170
4. Ausblick.....	175
Abkürzungsverzeichnis.....	178
Quellenverzeichnis.....	180
Anhang.....	181

Abbildungen:

Abbildung 1:	Branchenstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen.....	28
Abbildung 2:	Wirtschaftsstruktur im Bezirk.....	29
Abbildung 3:	Branchenstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen.....	30
Abbildung 4	Übersichtskarte Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord.....	38

Tabellen:

Tabelle 1:	Klassifizierung der Nutzungen.....	8
Tabelle 2:	Anteil der Branchen nach Hauptnutzung.....	27
Tabelle 3:	Gewerbestandorte in Hamburg-Nord.....	36
Tabelle 4:	"Geschäftsgebiete" ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort...	39

1. Einleitung

1.1 Anlass

Um auch weiterhin die gewerbliche Entwicklung im Bezirk Hamburg-Nord gezielt und auf einer sicheren Grundlage steuern zu können, hat der Bezirk entschieden, das Gewerbeflächenkonzept aus 2013 fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Während der Vorbereitungen zur Fortschreibung des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts formulierte die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation den Wunsch, die Konzepte aller Bezirke in ihrer Grundstruktur und Datenbasis zu vereinheitlichen. Damit soll eine hamburgweite Vergleichbarkeit hergestellt werden.

Im Ergebnis haben sich der Bezirk Hamburg-Nord sowie die anderen Bezirke mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen darauf verständigt, bezirksübergreifend eine Grundstruktur der Gewerbeflächenkonzepte zu erarbeiten und sie auf Basis einer gesamtstädtischen Bestandserhebung zu erstellen.

1.2 Zielsetzung

Mit der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts von 2013 verfolgt der Bezirk Hamburg-Nord das Ziel, einen Gesamtüberblick über den Status Quo der gewerblich genutzten Flächen zu gewinnen und die Aussagen zu den einzelnen Standorten im Hinblick auf aktuelle Nutzung, Nutzungsintensität und Entwicklungsoptionen zu schärfen.

Der Bezirk ist im Hamburger Vergleich hochverdichtet und durch Nutzungskonkurrenzen auf den knappen Flächen geprägt. Am attraktiven Wohnstandort Hamburg-Nord stehen insbesondere Wohnnutzungen in Konkurrenz zu gewerblichen Nutzungen. Auch um hier in der Abwägung der Flächennutzungen fundiert argumentieren zu können, sollen die Aussagen des Gewerbeflächenkonzepts einen Beitrag leisten.

Der Schwerpunkt des Gewerbeflächenkonzepts liegt in der Sicherung und Qualifizierung vorhandener Gewerbeflächen. Hamburg-Nord ist ein Bezirk, der -trotz des Flughafens - wenig von Gewerbe und Industrie geprägt ist. Nur ca. 7 % der Flächen, die in der FHH für gewerbliche und industrielle Nutzungen planungsrechtlich ausgewiesen sind, befinden sich in Hamburg-Nord. Nicht zuletzt dient die Fortschreibung der Überprüfung, ob weitere Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen identifiziert werden können.

1.3 Methodik

Im Rahmen der Fortschreibung wurden alle Standorte des Gewerbeflächenkonzepts 2013 auf die Aktualität ihrer Aussagen hin überprüft. Sie wurden insbesondere auch im Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit als gewerbliche Standorte untersucht. Im Gewerbeflächenkonzept 2013 waren neben Gewerbegebietsflächen und Industriegebietsflächen auch Flächen mit einer Ausweisung als Geschäftsgebiet dargestellt. Diese – häufig relativ kleinen – Flächen wurden auf ihre mittel- bis langfristige Eignung als Gewerbestandort untersucht.

Die Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts erfolgte auf einer gesamtstädtisch einheitlichen Erhebung der Gewerbenutzungen und wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner durchgeführt. Sie erfolgte flurstücksbezogen und stellt jeweils die vorhandene Hauptnutzung dar; untergeordnete Nutzungen werden nicht dargestellt. Ließ sich keine Hauptnutzung identifizieren, wurde der Bereich als „gemischte Nutzungen“ dargestellt. Die bei der Erhebung zugrunde gelegte Klassifizierung der Nutzungen und typische Nutzungen der einzelnen Nutzungskategorien sind in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Klassifizierung der Nutzungen

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

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord – Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Durch das Gutachterbüro sind alle planungsrechtlich als Gewerbegebiet oder Industriegebiet gesicherten Flächen über 1 ha Größe erhoben worden. Eine Besonderheit stellen im Bezirk Hamburg-Nord einige Gewerbestandorte mit einer Ausweisung als Geschäftsgebiet nach Baupolzeiverordnung dar. Diese sind durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nach o.g. Klassifizierung selbst erhoben worden.

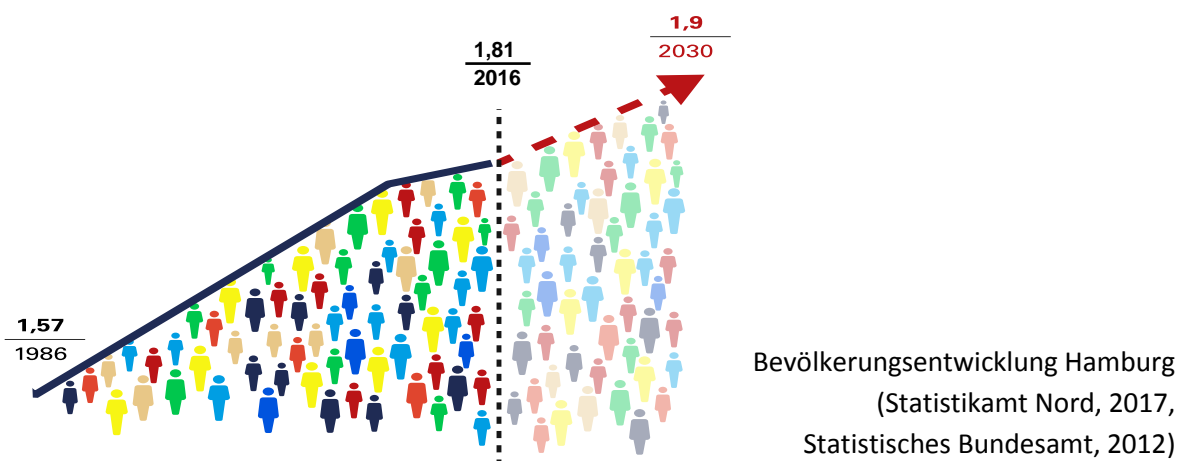
Im folgenden Kapitel 2 wird in einem Beitrag der BWVI und der BSW die gesamtstädtische Entwicklung der gewerblichen Standorte dargestellt sowie die Entwicklung in der Metropolregion.

Die Darstellung der gewerblichen Situation in Hamburg-Nord erfolgt in Kapitel 3. Zunächst wird der Bezirk als Wirtschaftsstandort näher beschrieben und die Struktur der Branchen dargestellt. Es folgt eine Beschreibung der Funktionen der verschiedenen gewerblichen Standorte und der Ziele der Gewerbeflächenentwicklung. In Kapitel 3.5 werden alle aktuellen Standorte detailliert mit einem Steckbrief dargestellt und anschließend das Gewerbeflächenpotenzial im Bezirk Hamburg-Nord.

In Kapitel 4 wird ein Ausblick über die gewerbliche Entwicklung im Bezirk gegeben.

2. Entwicklung der Gewerbestandorte in Hamburg und in der Metropolregion

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.



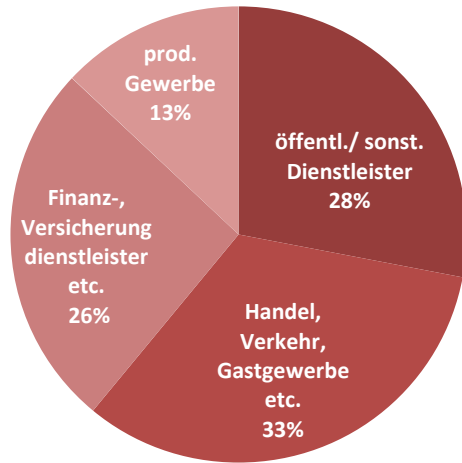
Zum Jahresende 2016 lag die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort in Hamburg bei 1,2 Millionen. Dies entspricht einem Plus von 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr (Statistikamt Nord, 2017). Unter den Erwerbstätigen befinden sich etwa 340.000 Einpendler. Andererseits pendeln circa 110.000 Personen mit dem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

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

Industrielle Kerne und Dienstleistungsmetropole

Viele in Hamburg ansässige Unternehmen mit bedeutenden industriellen Kernkompetenzen lassen sich besonders im Bereich der Hafengebiete (Bezirk Mitte und Harburg) sowie in den Gebieten Billbrook, Hausbruch und Finkenwerder verorten. Der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Sektor ist innerhalb der vergangenen Jahrzehnte zwar stetig gesunken (15 % 2005, 13 % 2015), bleibt aber wichtiges Fundament der Wertschöpfung. Die bestehenden Gewerbeunternehmen bilden mit ihrer vorhandenen Wissenskompetenz die Grundlage für eine Vielzahl hierauf aufbauender Dienstleistungsunternehmen. Der Anteil der Erwerbstätigen in der Dienstleistungsbranche, zu der auch der wachsende Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit der Logistik, der

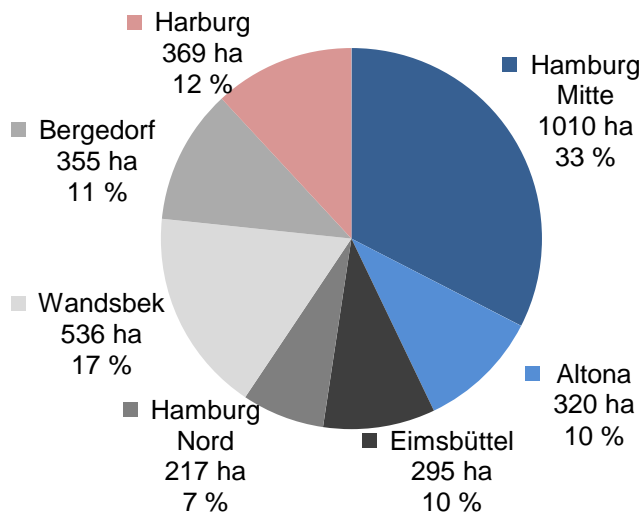
Konfektionierung und der Verpackung gehört, liegt in Hamburg bei 87 %. Damit wird der aktuelle Bundesdurchschnitt von 73 % übertroffen, und liegt 30 % über dem EU-Durchschnitt. Die Werte verdeutlichen Hamburgs Stellenwert als Dienstleistungsmetropole innerhalb Deutschlands.



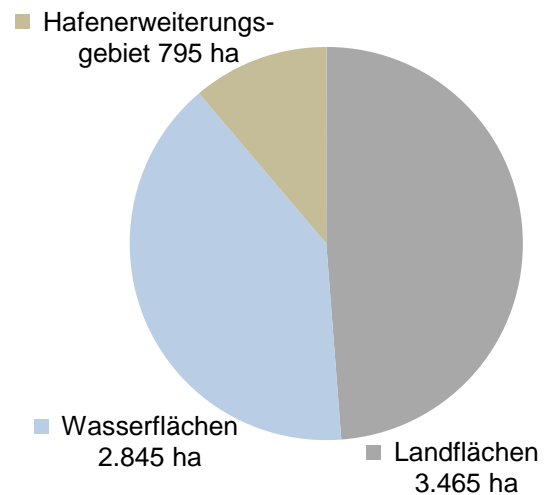
Erwerbstätige je Branche: Stand 2015
(Statistikamt Nord, 2016).

Flächenverteilung

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



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



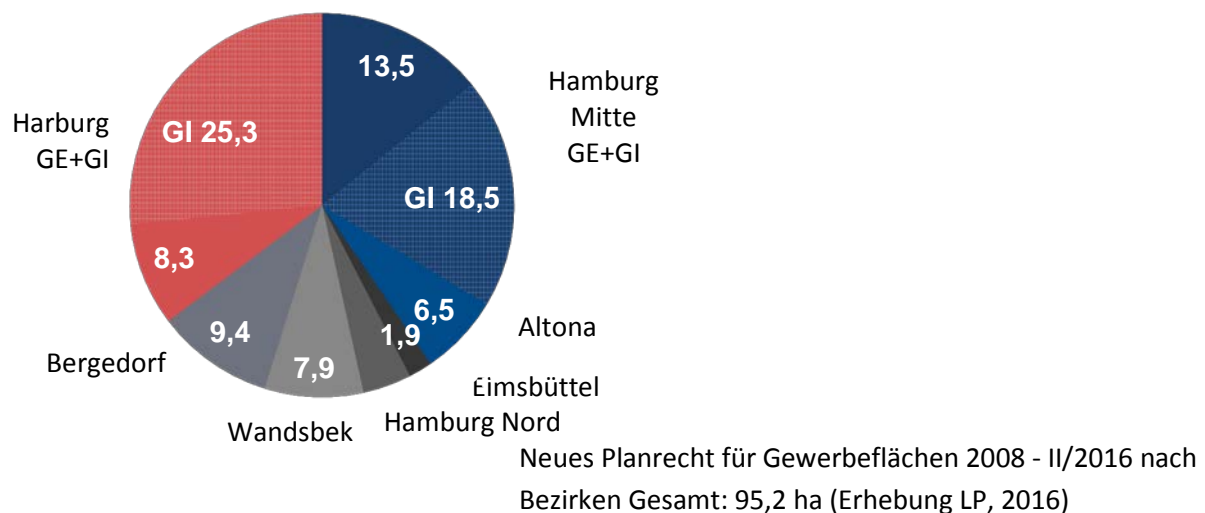
Flächenverteilung Hafengebiet, Summe 7.105 ha
(HPA, 2017)

Bisherige Entwicklung

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

Gewerbliches Planrecht in Zahlen

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

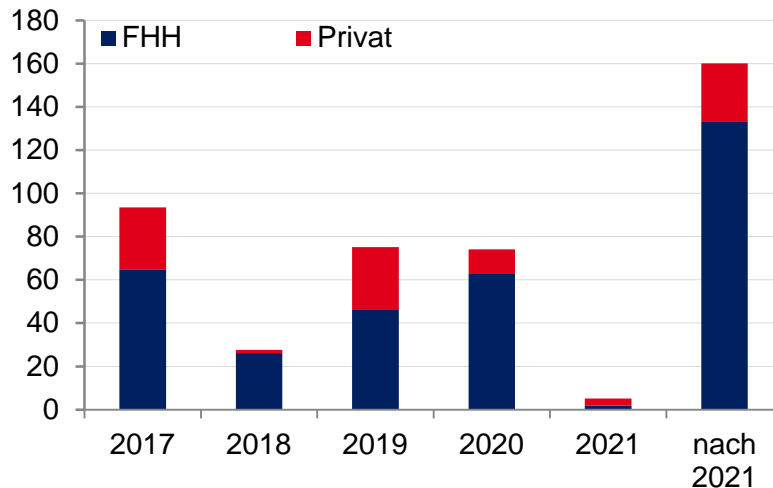


Die bedarfsgerechte Anpassung des Planrechts an zukünftige Rahmenbedingungen wird ein wichtiges Thema bleiben, speziell bei bestehenden oder drohenden Funktionsverlusten gewerblicher Standorte. Bei der Umwandlung von Flächen in nicht gewerbliches Planrecht (z.B. Wohnen) ist eine Untersuchung und bedarfsgerechte 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.



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

Orientierungsrahmen Nachfrage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den Standorttyp 3 zeigen sich ebenfalls positive Entwicklungstendenzen im Sinne einer nachholenden Entwicklung. Sie sind in der Regel auf zentrale und verdichtete Lagen in Hamburg angewiesen und gelten als standorttreu, reagieren jedoch preissensibel. Um eine Abwanderung mittel- und langfristig zu verhindern, ist ein Angebot an kostengünstigen Gewerbeflächen notwendig. Daher wird die Entwicklung von städtischen und privaten Handwerker- und Gewerbehöfen weiter forciert.

Qualitative und quantitative Nachfrageprognose:

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

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

Die Aktivierung der erkannten Potenziale ist eine wesentliche Aufgabe der Fachbehörden und Bezirksämter. Die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte sind ein geeignetes Instrument, um Transparenz über die Potenziale 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.

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

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

Gewerbe in der Stadt

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

Das Urbane Gebiet „MU“

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

Wohnen und Arbeiten an „Neuen Orten“

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

Länderübergreifend planen

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

2 Nachhaltige und effiziente Flächennutzung sicherstellen

Steigerung der baulichen Dichte

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

Verkehr und Mobilität

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

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

Klima- und Energiekonzepte

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

3 Innovationen ermöglichen

Raum für Innovationen

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

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

Innovationsinfrastruktur

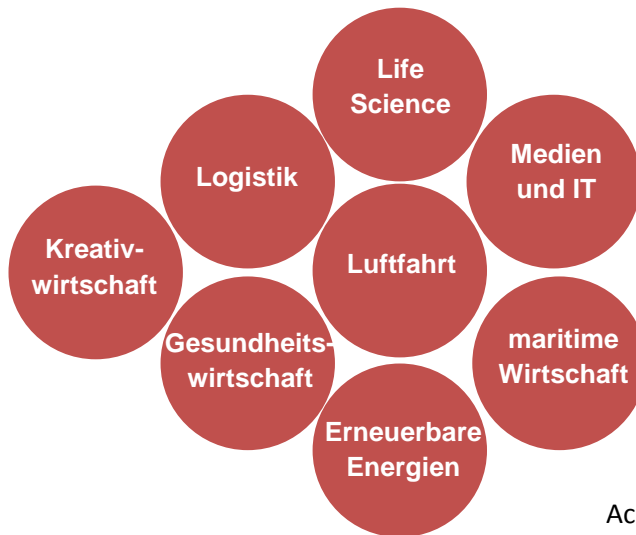
Transfer und Vernetzung

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

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

Kompetenzen stärken

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



Acht Hamburger Cluster

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 und Zusammenarbeit der Akteure stärken

Zusammenarbeit fortsetzen

Bestehende Kooperationen, Vereinbarungen und Konzepte der verschiedenen Akteure sind für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung auch in Zukunft wesentlich. Die Fortschreibung der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte in Kooperation mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist ein wichtiger Bestandteil dieser Zusammenarbeit. Eine wesentliche Aufgabe ist dabei die inhaltliche Verzahnung gewerblicher Konzepte mit den Integrierten Entwicklungskonzepten der Fördergebiete des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). 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 Hamburg-Nord

3.1 Der Bezirk Hamburg-Nord als Wirtschaftsstandort

Der Bezirk Hamburg-Nord besteht aus dreizehn Stadtteilen und grenzt im Norden an das Bundesland Schleswig- Holstein, im Osten an den Bezirk Wandsbek, im Süden an den Bezirk Hamburg-Mitte und im Westen an den Bezirk Eimsbüttel.

Die durch gründerzeitliches Wohnen geprägten, verdichteten Stadtteile Eppendorf, Hoheluft-Ost, Winterhude, Uhlenhorst und Hohenfelde liegen im Bereich der Inneren Stadt Hamburgs, also in dem Bereich der Stadt, der durch verdichtete Stadtstruktur mit übergeordneten zentralörtlichen Funktionen geprägt ist. Die Stadtteile gruppieren sich nördlich und östlich um die Außenalster.

Teil der inneren Stadt sind auch die Stadtteile Barmbek-Süd, Barmbek-Nord und Dulsberg im Südosten des Bezirks. Sie sind charakterisiert durch die typischen Stadterweiterungsstrukturen der Zwischenkriegszeit mit den städtebaulichen Planungen Fritz Schumachers und durch die Wiederaufbauquartiere der Nachkriegszeit als Folge des Bombenkriegs im Zweiten Weltkrieg. Diese Stadtteile gehören zu den Stadtteilen in Hamburg, die neben Wohngebieten bereits historisch durch Industrie und Gewerbe geprägt sind.

Nördlich des Stadtparkes, in der weniger zentral gelegenen, geringer verdichteten sogenannten Urbanisierungszone um die innere Stadt herum liegen die Stadtteile Alsterdorf, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf. Sie sind geprägt einerseits durch die historischen, kleinstädtischen Kerne der ehemaligen Vororte, andererseits durch aufgelockerte Siedlungsflächen sowie großmaßstäbliche Gewerbegebiete. Prägende Elemente in diesem Bereich sind der Friedhof Ohlsdorf und der Hamburg Airport Helmut Schmidt mit seinem Ring an Gewerbeflächen.

Eine Besonderheit stellt Langenhorn in Bezug auf die Gewerbeflächen dar, da hierher vor dem Zweiten Weltkrieg Teile der kriegswichtigen Rüstungsindustrie verlagert wurden und so bereits in den 1930er und 1940er Jahren großflächige Gewerbegebiete, bspw. an der Essener Straße und Tarpen geschaffen wurden, teilweise ergänzt um entsprechende Arbeiterquartiere wie z.B. die sogenannte Schwarzwaldsiedlung.

Historie der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk

Die Fläche des heutigen Bezirks Hamburg-Nord gehörte schon vor dem Groß-Hamburg-Gesetz zum Gebiet der Hansestadt. Im Staatsgebiet nördlich und östlich der Außenalster lagen die Vororte Hamburgs wie Winterhude, Alsterdorf und Barmbek. Mit dem zunehmenden Wachstum der Stadt (1913 erreichte Hamburg die Millionengrenze) musste sich Hamburg innerhalb seiner Grenzen nach Norden ausdehnen. Mit der Kanalisierung der Nebenflüsse der Alster entstanden vor allem an ihren Ufern Industrie- und Gewerbeflächen, um die herum die Wohngebiete der Arbeiterquartiere entstanden sind.

Das Bevölkerungswachstum hielt an und steigerte sich kontinuierlich, auch in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, bis zum Ende der 1960er Jahre. Es erfolgte so eine immer dichtere Besiedelung

des Hamburger Stadtgebietes und damit vor allem auch der Flächen des heutigen Bezirks Hamburg-Nord. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass flächenintensive Nutzungen in die geringer verdichteten stadtrandnahen Stadtteile verlagert wurden.

Gewerbestandort Hamburg-Nord

Hamburg Airport Helmut Schmidt

Am 10. Januar 1911 wurde auf den freien Flächen um das Dorf Fuhlsbüttel die erste Luftschiffhalle der Hamburger Luftschiffhallen GmbH errichtet. Heute ist der Hamburger Flughafen ein schnell erreichbarer Stadt-Flughafen. In seinem Umfeld entwickelten sich weite Industrie- und Gewerbeareale mit vorwiegend luftfahrtorientierten Nutzungen.

Der Hamburg Airport Helmut Schmidt ist der älteste Flughafen Deutschlands und einer der ältesten Verkehrsflughäfen weltweit. Zudem befindet er sich als einziger noch an seinem Gründungsstandort, etwa acht Kilometer nördlich der Stadtmitte Hamburgs. Er ist der fünftgrößte Flughafen Deutschlands: 2016 nutzten ca. 16 Millionen Passagiere den Hamburger Flughafen, und mit Inbetriebnahme des neuen Hamburg Airport Cargo Centers in 2016 wurden die Luftfrachtkapazitäten auf 150.000 Tonnen p.A. erweitert.

Auf dem Flughafengelände und in seinem direkten Umfeld haben sich verschiedenste luftfahrtaffine Industrien und Gewerbe angesiedelt, die in Teilen auch dem Industriecluster Luftfahrt zuzuordnen sind. Als Hauptnutzer ist hier die Lufthansa Technik AG zu nennen mit ihrem VIP Completion Center für Kabinenausbau sowie als Weltmarktführer für Wartung, Reparatur und Generalüberholung von Flugzeugen.

Durch die direkt am Flughafen bzw. im unmittelbaren Umfeld ansässigen Unternehmen wird ein Beschäftigungsvolumen von geschätzt 15.000 Arbeitsplätzen generiert.

Gesundheitsgewerbe

Der Bezirk Hamburg-Nord ist schon aufgrund seiner Historie ein bedeutender Standort innerhalb des Clusters Gesundheitswirtschaft in Hamburg. Im Bezirk ist mit dem Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf eine überregional bedeutsame Universitätsklinik angesiedelt, dessen Nähe auch für die Ansiedlung einer Vielzahl kleiner und mittlerer, aber auch größerer Unternehmen aus dem Gesundheitsgewerbe und der Medizintechnik, wie der Philips Medical Systems DMC GmbH, ausschlaggebend ist. Weiterhin ist der Bezirk Hamburg-Nord (Teil-) Unternehmenssitz der Asklepios-Gruppe inklusive zweier Kliniken mit den Standorten Heidberg und Barmbek und der Schön-Klinik Standort Hamburg-Eilbek. Auch die Pharmabranche im weiteren Sinne ist beispielsweise mit Desitin an der Obenhauptstraße und Evotec am Essener Bogen namhaft vertreten. Deutschlands derzeit größter Krankenversicherer Techniker Krankenkasse rundet am Standort Bramfelder Straße das Standortprofil ab.

Wasserbezogene Gewerbe

Ausgehend von der Alster erstreckt sich ein weitläufiges Kanalnetz in die Stadtteile des Bezirks. Viele Unternehmen, die seinerzeit aus Transportgründen auf Wasserlagen angewiesen waren, sind in den letzten Jahrzehnten weggezogen. Geblieben sind die Betriebe, die aufgrund der Wasserbezogenheit ihres Gewerbes auf solche Wasserlagen angewiesen sind, wie Bootswerften, -winterlager oder -verleihe. So wird unter anderem die weiße Alsterflotte in der Alsterwerft am Osterbekkanal instand gehalten, es werden aber auch international erfolgreiche Rennsegelboote gebaut.

Friedhofsbezogene Gewerbe

Hamburgs zentraler Friedhof in Ohlsdorf ist mit 391 Hektar der größte Parkfriedhof der Welt. Über das gesamte Areal verteilen sich 235.000 Grabstätten. Entsprechend sind in seinem Umfeld eine große Zahl von Betrieben des friedhofsbezogenen Gewerbes angesiedelt, wie Bestatter, Steinmetze oder Gartenbaubetriebe. Neben dem eigentlichen Handwerk sind im direkten Friedhofsumfeld auch Gastronomie und Blumeneinzelhandel signifikant vertreten.

Standortwettbewerb mit Norderstedt

Der Bezirk Hamburg-Nord steht innerhalb der Metropolregion Hamburg im Standortwettbewerb mit der Stadt Norderstedt, direkt am nördlichen Stadtrand der Freien und Hansestadt Hamburg. Die hier im Norderstedter Stadtteil Garstedt liegenden Gewerbeflächen, wie z.B. Nordport, stehen in starker Konkurrenz zu den Flächen auf Hamburger Seite, wie die Standorte Tarpen oder Essener Straße. In jüngster Vergangenheit ist so mit der Verlegung der Tesa-Zentrale des Beiersdorf-Konzerns auf Flächen an der Niendorfer Straße ein auch für Hamburg wichtiges Unternehmen nach Norderstedt umgezogen, nachdem kurz zuvor mit dem Zuzug von Nordex an die Langenhorner Chaussee, also nach Hamburg, eine Bewegung in umgekehrter Richtung erfolgt war. Insbesondere im schon erwähnten Projekt Nordport bietet die Stadt Norderstedt über ihre Entwicklungsgesellschaft EGNO auch für luftfahrtbezogenes Gewerbe marktnah sehr gut ausgestattete Flächen in attraktiven Lagen. Die Stadt Norderstedt ergänzt ihr Angebot an Betriebe durch ein großvolumiges Wohnungsbauprogramm, das (weitere) Abwanderungen auch von bisherigen Hamburger „Wohnbürger/innen“ dorthin begünstigen dürfte.

Erschließung

Die Gewerbeflächen im Bezirk sind straßenseitig überwiegend sehr gut erschlossen, sie liegen oftmals in unmittelbarer Nähe übergeordneter Straßen. Einige wasserbezogene Betriebe (z.B. Werften) sind zusätzlich auf die Erreichbarkeit über den Wasserweg angewiesen.

Die Ausstattung der Gewerbeflächen mit zukunftsgerechten Breitbandverkabelungen ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Grundsätzlich erhöht sich der Ausstattungsgrad, je zentraler die Standorte liegen. In den tendenziell schlechter ausgestatteten Randlagen besteht teilweise ein Nachholbedarf.

Einen Überblick über den Stand der Breitbandverkabelung geben die im Anhang als Anlage 2.1 und Anlage 2.2 dargestellten Karten „Breitbandtechnologie Bezirk HH-Nord“.

Hochschulstandort Hamburg-Nord

Als Hochschulstandort ist der Bezirk Hamburg-Nord mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) im technischen und wirtschaftlichen Bereich vertreten. Hierzu gehört auch der HAW Mediacampus. Außerdem liegen im Bezirk die Hochschule für bildende Künste (HfbK) sowie das bereits erwähnte Universitätsklinikum Eppendorf.

Stärken und Schwächen

Die Stärken und Schwächen des Standortes Hamburg-Nord werden hier aus der Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung gegenübergestellt.

Stärken

- Die infrastrukturelle Netzausstattung bei Informationstechnik und Telekommunikation sowie ein guter Besatz sowohl an IT- als auch an Kommunikationsbetrieben im Bezirk.
- Ein hohes im Bezirk generiertes Nachfrageniveau bei unternehmens- und personenbezogenen Dienstleistungen, und damit eine hohe „Binnennachfrage“ (Erfahrungswerte von N/WBZ, Kammern, HIW/HIE).
- Flächennachfrage: Offensichtliche Attraktivität für die Nachfragerseite in stadträumlicher Sicht im Vergleich zu anderen Stadträumen trotz des dort teilweise reichhaltigeren Flächenangebots (Erfahrungswerte von N/WBZ, Kammern, HIW/HIE).
- Eine relativ ausgewogene Mischung der Branchen und Sparten im Bezirk sowie eine günstig wirkende räumliche Ballung von Branchen und Sparten.
- Ausgewogenheit zwischen mittelständischer Wirtschaft einerseits und Großbetrieben andererseits.

Schwächen

- Hohes Preisniveau für den Erwerb gewerblicher Bauflächen vor dem Hintergrund eines knappen Flächenangebotes mit sehr eingeschränkter Auswahl und damit für ansiedlungswillige bzw. umsiedlungsbedürftige Unternehmen geringem Spielraum im Bezirk.
- Steigender Verdrängungsdruck für gewerbliche Aktivitäten, z.B. durch die Nachfrage nach Wohnbauflächen, Flächen für Hotels und Boardinghouses.

Der Wirtschaftsstandort in Zahlen

Hamburg-Nord ist mit über 302.000 Einwohnern nach Wandsbek der Bezirk mit den zweitmeisten Einwohnern und beherbergt damit ca. 16,5 % der Hamburger Bevölkerung (knapp 1.834.000 Einwohner), nimmt jedoch nur ca. 7,7 % der Fläche (57,8 km²) Hamburgs ein.

Die Arbeitslosenquote im Bezirk Hamburg-Nord lag mit 5,5 % im Jahresdurchschnitt 2017 unter dem Hamburger Durchschnitt von 6,7 % (Bundesagentur für Arbeit 2017). Gleichzeitig bot der bezirkliche Arbeitsmarkt jahresdurchschnittlich 2108 offene, d.h. der Arbeitsagentur gemeldete, Arbeitsstellen.

Die Basisdaten bei Handelskammer (ca. 31.000 Betriebe Anfang 2017) und bei Handwerkskammer (ca. 2.200 Betriebe im Jahr 2016) sind stabil, auch wenn die Struktur der Unternehmen wie Größe und Beschäftigungswirkung nur bedingt bewertbar und die Wertschöpfung nicht für den Bezirk ermittelt werden kann.

Der Bezirk Hamburg-Nord verfügt insgesamt über ca. 223 ha (netto) Flächen mit gewerblichem Planrecht (dieser Wert enthält in geringem Umfang auch als Geschäftsgebiet nach BauPVO ausgewiesene Flächen). Damit entfallen auf den Bezirk Hamburg-Nord lediglich ca. 7% der insgesamt ca. 3.300 ha gewerblichen Planrechts der Gesamtstadt.

Die 223 ha gewerblichen Planrechts im Bezirk verteilen sich auf 32 gewerbliche Standorte. Dabei differiert die Größe der einzelnen Gewerbestandorte erheblich: Der größte Standort Sportallee / Weg beim Jäger hat eine Größe von ca. 55 ha (netto), die Standorte Nedderfeld und Tarpen sind jeweils ca. 24 ha groß. Die kleinsten Standorte Holitzberg und Richardstraße haben eine Größe von unter 1 ha.

Die 32 Standorte verteilen sich über den gesamten Bezirk, wobei sich die Schwerpunkte gewerblicher Nutzungen in den Stadtteilen Langenhorn, Groß-Borstel, Barmbek-Nord und Eppendorf befinden.

Fast der gesamte Bestand an gewerblichen Flächen im Bezirksgebiet ist in privatem Eigentum. Lediglich ca. 26 ha befinden sich im Eigentum der FHH.

3.2 Die Struktur der Branchen

Der Betrachtung der Struktur der Branchen liegt die Erhebung durch das Büro Dr. Lademann & Partner zugrunde; somit beziehen sich die Aussagen auf die flächenmäßige Verteilung der ausgeübten Nutzungen im Bezirk. Es wurde jeweils die auf einem Flurstück hauptsächlich ausgeübte Nutzung erfasst, somit werden gegebenenfalls vorhandene untergeordnete Nutzungen methodisch bedingt nicht dargestellt. Unberücksichtigt bleiben Aspekte wie Umsatz, Wertschöpfung oder Anzahl der Arbeitsplätze.

In Tabelle 1 sind alle erfassten **Hauptnutzungen** mit ihrer Größe in ha und ihrem jeweiligen prozentualen Anteil bezogen auf die Gesamtfläche aller Gewerbestandorte im Bezirk dargestellt.

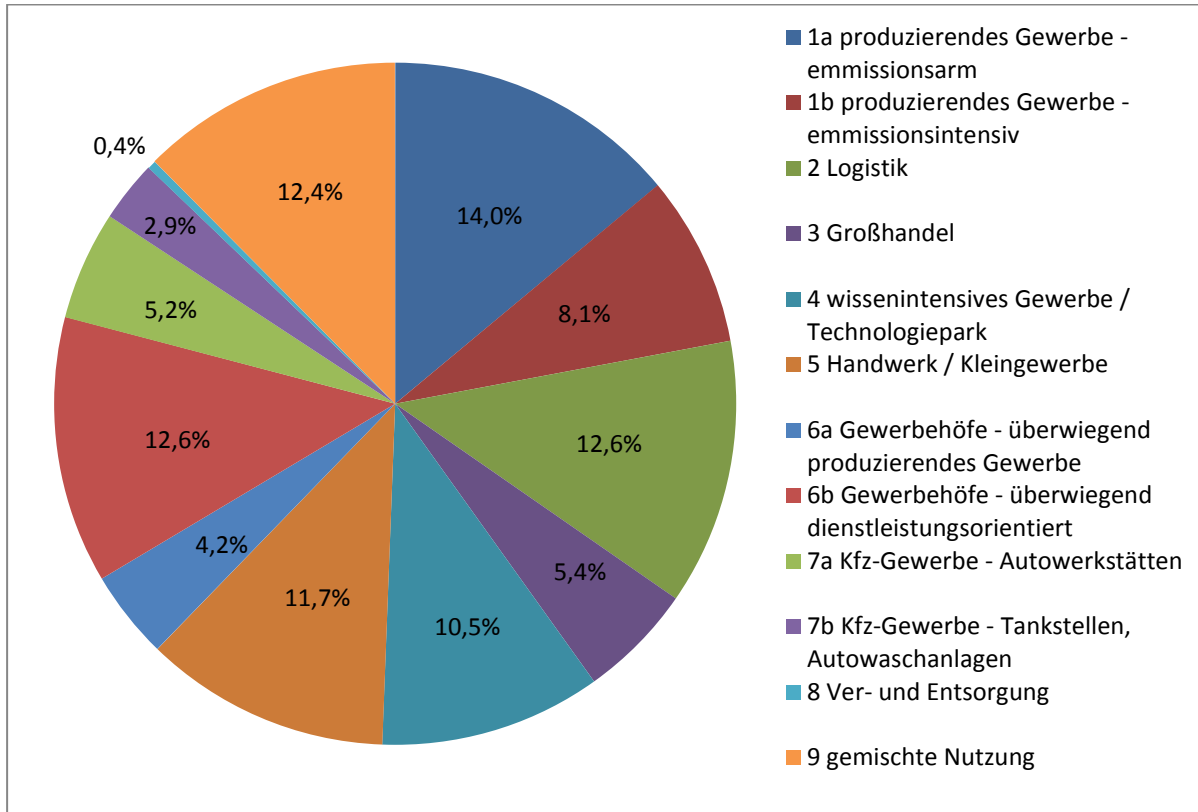
Tabelle 2: Anteil der Branchen nach Hauptnutzung

Anteil der Branchen nach Hauptnutzung		Größe	
		in ha	in %
1a	produzierendes Gewerbe - emissionsarm	17,4	7,8%
1b	produzierendes Gewerbe - emissionsintensiv	10,1	4,5%
2	Logistik	15,7	7,0%
3	Großhandel	6,8	3,0%
4	wissensintensives Gewerbe / Technologiepark	13,1	5,9%
5	Handwerk / Kleingewerbe	14,5	6,5%
6a	Gewerbehöfe - überwiegend produzierendes Gewerbe	5,2	2,3%
6b	Gewerbehöfe - überwiegend dienstleistungsorientiert	15,7	7,0%
7a	Kfz-Gewerbe - Autowerkstätten	6,4	2,9%
7b	Kfz-Gewerbe - Tankstellen, Autowaschanlagen	3,6	1,6%
8	Ver- und Entsorgung	0,5	0,2%
9	gemischte Nutzung	15,5	6,9%
10a	nicht genutzte Flächen - bebaut	2,5	1,1%
10b	nicht genutzte Flächen - unbebaut	9,4	4,2%
11	Dienstleistung / Büronutzung	32,0	14,3%
12a	Einzelhandel - Gebietsversorgung	0,3	0,1%
12b	Einzelhandel - überörtliche Versorgung	17,9	8,0%
13	Kfz-Handel	17,2	7,7%
14a	Freizeit/Sport/Kultur	1,0	0,5%
14b	Gastronomie/Hotel	1,9	0,8%
15	soziale Nutzungen	2,2	1,0%
16	Flüchtlingsunterkünfte	0,9	0,4%
17	sonstige Nutzung	6,8	3,1%
18	Grünflächen	0,3	0,1%
19	Wohnnutzungen	6,3	2,8%
Gesamt		223,2	100%

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord – Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner, Stand Februar 2017

Für die Beschreibung der gewerblichen Struktur im Bezirk Hamburg-Nord werden zunächst die in Tabelle 1 mit den Nummern 1a bis 9 bezeichneten Branchen betrachtet, da diese Branchen GE- bzw. GI-typische Nutzungen darstellen. In Abbildung 1 ist die prozentuale Verteilung der Hauptnutzungen dargestellt.

Abbildung 1: Branchenstruktur innerhalb der GE/GI-typischen Nutzungen



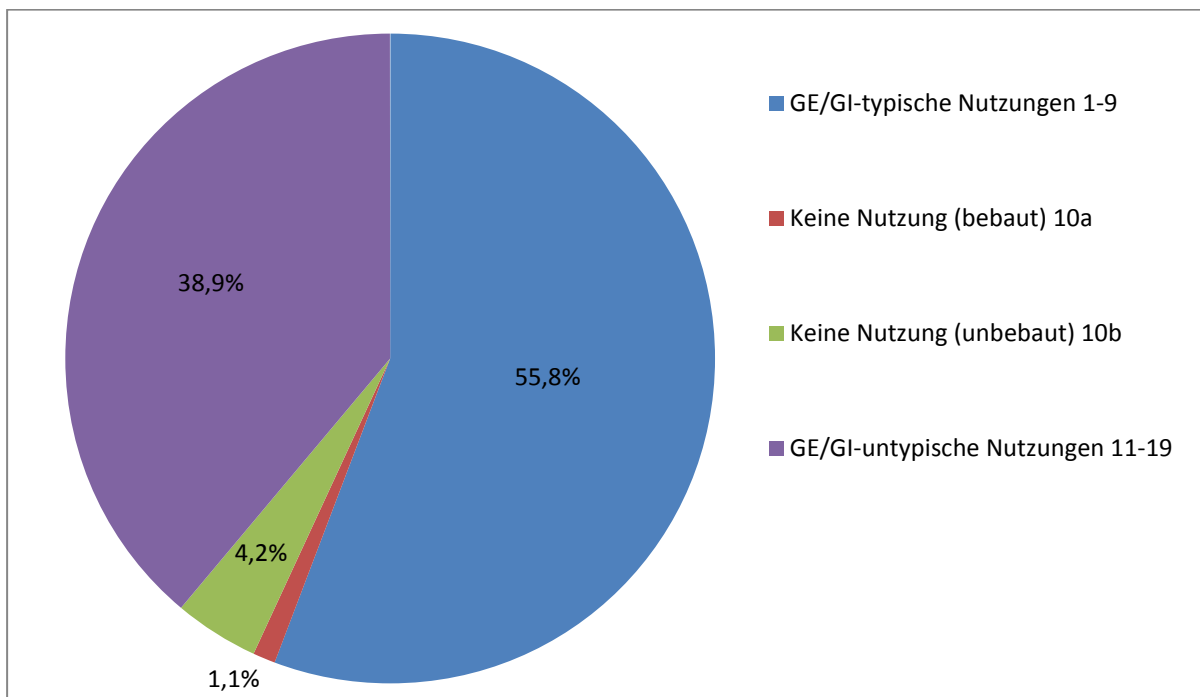
Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord – Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, auf Basis der Bestandserhebung von Dr. Lademann & Partner

Die Abbildung macht deutlich, dass im Bezirk Hamburg-Nord die gewerblichen Nutzungen breit gestreut sind und sich eine absolut dominierende Nutzung nicht identifizieren lässt, vielmehr sind etliche Nutzungen mit annähernd gleichgroßen Flächenanteilen vorhanden. Das emissionsarme produzierende Gewerbe nimmt mit 14% den größten Flächenanteil ein. Mit jeweils ca. 12% folgen Gewerbehöfe (überwiegend dienstleistungsorientiert), Logistik, gemischte Nutzungen und Handwerk / Kleingewerbe. Mit knapp 11% folgen wissensintensives Gewerbe / Technologiepark und mit ca. 8% emissionsintensives produzierendes Gewerbe. Die weiteren Nutzungen liegen bei 5% und darunter im einstelligen Bereich.

Die Grafik macht deutlich, dass der Bezirk Hamburg-Nord nicht der klassische Standort für emissionsintensive Betriebe ist. Die Nutzungen mit Flächenanteilen im zweistelligen Bereich können überwiegend als Gewerbenutzungen betrachtet werden, die in einem dichtbesiedelten Bezirk als relativ verträglich angesehen werden. Auffällig ist, dass der Bereich Logistik einen Anteil von über 12% einnimmt. Hier ist jedoch zu bedenken, dass die Logistikbetriebe zu den flächenintensivsten Betrieben gehören und sich somit bei einer rein flächenhaften Betrachtung ein relativ großer Anteil ergibt.

In Abbildung 2 ist die flächenmäßige Verteilung der Hauptnutzungen in allen gewerblichen Standorten zusammengefasst nach GE/GI-typischen und GE/GI-untypischen Nutzungen dargestellt. Über 55% der flächenmäßigen Hauptnutzungen stellen GE/GI-typische Nutzungen dar. Ca. 5% der Flächen sind derzeit ohne Nutzung. GE/GI-untypische Nutzungen machen einen Anteil von ca. 39% aus. Dieser Wert ist ein Hinweis darauf, dass die gewerblichen Bauflächen im Bezirk Hamburg-Nord einem hohen Nachfragedruck unterliegen, der dem nichtgewerblichen Bereich entstammt. Er ist aber auch ein Hinweis, in Zukunft dafür Sorge zu tragen, dass sich dieser Anteil nicht weiter erhöht (beispielsweise durch den nachträglichen Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in älteren Bebauungsplänen mit einer GE-Ausweisung) und Flächen mit gewerblicher Planausweisung plankonform genutzt werden.

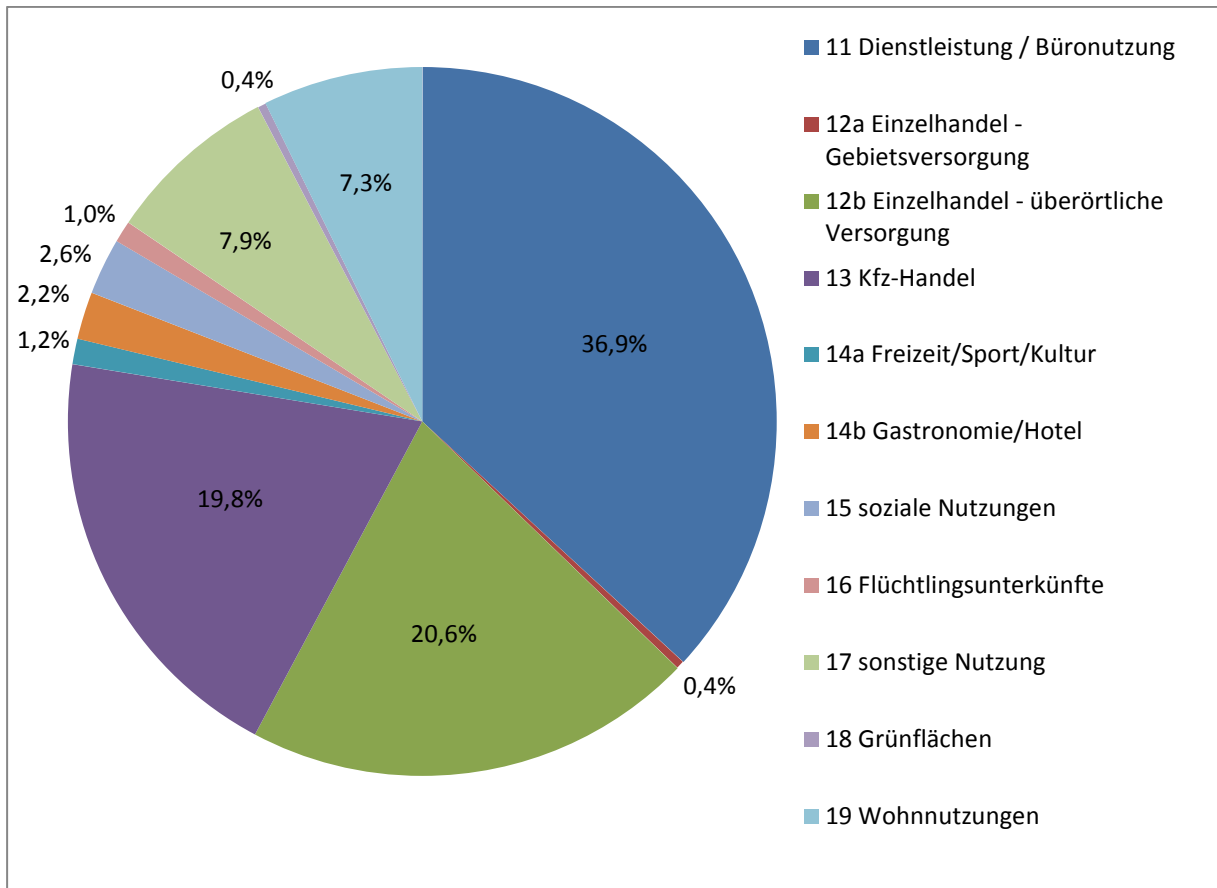
Abbildung 2: Wirtschaftsstruktur im Bezirk



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

In der folgenden Abbildung 3 ist der flächenmäßige Anteil der Branchen innerhalb der GE/GI-untypischen Nutzungen dargestellt. Von den insgesamt knapp 88 ha entfallen – bezogen auf die flächenmäßige Hauptnutzung – knapp 37% auf Dienstleistungs- und Büronutzung. Einzelhandel, der der überörtlichen Versorgung dient sowie KFZ-Handel nehmen jeweils ca. 20% ein. Gut 7% weisen als Hauptnutzung Wohnen auf, wobei davon ausgegangen werden kann, dass es sich überwiegend um bestandsgeschütztes Wohnen auf Flächen mit nicht realisiertem gewerblichen Planrecht handelt.

Abbildung 3: Branchenstruktur innerhalb der GE/GI-untypischen Nutzungen



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

3.3 Funktionen und Kategorisierung der gewerblichen Standorte

Im Bezirk Hamburg-Nord lassen sich sechs unterschiedliche gewerbliche Standorttypen unterscheiden:

1. Großflächige Gewerbestandorte
2. Standorte in Wiederaufbauquartieren
3. Kleinteilige Standorte in Gemengelagen
4. Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
5. Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe
6. Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblichen Nutzungsausweisungen

1. Großflächige Gewerbestandorte

Dieser Standorttyp umfasst die Standorte Sportallee/Weg beim Jäger, Nedderfeld, Tarpen, Bramfelder Straße (teilweise), Oehleckerring, Essener Straße, Borsteler Chaussee, Papenreye, Wiesendamm (teilweise) und Röntgenstraße mit einer Fläche von insgesamt knapp 200 ha. Es handelt sich um großflächige, reine Gewerbestandorte mit großen Flächenzuschnitten, teils mit störendem Gewerbe. Die Standorte befinden sich überwiegend in den geringer verdichteten Lagen des Bezirks (Ausnahme Standort Bramfelder Straße in Barmbek-Nord) sowie im Flughafenumfeld (Langenhorn, Groß Borstel).

Es handelt sich in der Regel um moderne Standorte (Langenhorn Essener Straße) mit einem Flächenangebot für Betriebe mit größeren Flächenbedarfen und einem gewissen Störpotenzial durch Lärm oder andere Emissionen.

Dieser Standorttyp verfügt über sehr beschränkte Reserven von jeweils lediglich ca. 1 ha privater und städtischer Flächen. Allerdings weist der Standort Papenreye ein sehr hohes Entwicklungspotenzial bei Neustrukturierung auf.

2. Standorte in Wiederaufbauquartieren

Diese Gewerbestandorte befinden sich vorwiegend in den nach den Leitbildern der Nachkriegsmoderne entwickelten Wiederaufbauquartieren der östlichen inneren Stadt in den Stadtteilen Uhlenhorst, Barmbek-Süd sowie Barmbek-Nord. Diesem Standorttyp sind die Standorte Pestalozzistraße, Rübenkamp, Dehnhaid, Holsteinischer Kamp, Komponistenviertel, Lübecker Straße, Richardstraße und Krausestraße zuzurechnen. Diese Standorte umfassen ca. 17 ha in fast ausschließlich privatem Besitz (lediglich Krausestraße 1,5 ha FHH) und weisen keine Flächenreserven auf.

Geprägt sind diese Quartiere durch gemischte Nutzungen in Baustrukturen mit Fragmenten verschiedener Bebauungsschichten. Aufgrund der meist innerstädtischen Lagen liegt ein hoher Umnutzungsdruck durch Wohnnutzungen auf diesen Gewerbestandorten.

3. Kleinteiliger Standort in Gemengelage

Der Standort Alsterdorfer Straße stellt eine historisch gewachsene gründerzeitliche Ortslage mit typischer Mischung aus Handel, Gewerbe und Wohnen dar. Die gewerbliche Ausweisung umfasst eine Fläche von knapp 6 ha. Flächenreserven sind hier nicht vorhanden. Auch hier ist ein erhöhter Umnutzungsdruck zu Wohnen zu verzeichnen.

4. Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen

Unter diese Kategorie fallen Einzelstandorte mit geringer Fläche in verkehrsgünstigen Lagen an Hauptverkehrsstraßen. In der Regel weisen sie Nutzungen auf, die auf eine exponierte Lage mit guter MIV-Erreichbarkeit angewiesen sind (z.B. Tankstellen). Hierzu zählen die Standorte Bramfelder Straße, Erdkampsweg, Dreyerpfad, Flughafenstraße, Holitzberg, Wellingsbüttler Landstraße und Stockflethweg mit einer Fläche von knapp 4 ha. Städtische Flächenreserven sind hier am Standort Flughafenstraße im Umfang von ca. 0,4 ha vorhanden. An der Wellingsbüttler Landstraße befindet sich aktuell eine nicht genutzte ca. 0,5 ha große Gewerbefläche, die mit einem ehemaligen Autohaus bestanden ist.

5. Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe

Zwei Standorte im Bezirk Hamburg-Nord in direkter Wasserlage sind mit wasserbezogenen Gewerbenutzungen besetzt. Es handelt sich um den Standort am Poßmoorweg und den östlichen Teilbereich des Standortes Deelböge. Hier stehen aktuell keine Flächenreserven zur Verfügung.

6. Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblichen Nutzungsausweisungen

Standorte mit vorwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf Flächen mit gewerblicher Nutzungsausweisung befinden sich sowohl in der inneren Stadt als auch in peripheren Lagen. Dazu zählen die Standorte Deelböge, Alster-City, Alter Teichweg und Airport-Center mit zusammen knapp 15 ha Fläche. Die Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung sind die flächenmäßig zweitgrößte Standortkategorie im Bereich der gewerblich nutzbaren Flächen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Beschäftigtenzahlen hier über denen in den vorgenannten großflächigen Gewerbestandorten liegen und diese somit für den Arbeitsmarkt von hoher Bedeutung sind (Standortbezogene Beschäftigtendaten liegen nicht vor).

Lediglich am Standort Deelböge sind Flächenreserven von 1,2 ha des privaten Eigentümers und 0,3 ha der FHH verfügbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Bezirk nur sehr geringe Flächenreserven im Sinne von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen. Diese wenigen Reserven gilt es zu nutzen. Wichtiger ist aber die Qualifizierung und Nachverdichtung im Bestand bzw. eine Neustrukturierung im Bestand, ein großes Potenzial bietet hier der Standort Papenreye in Groß Borstel.

3.4 Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Bezirk

Oberstes Ziel des Bezirks Hamburg-Nord ist es, mit diesem Gewerbeflächenkonzept eine planungs- und damit investitionssichernde Grundlage für die gewerbliche Wirtschaft zu schaffen.

Aufgrund der hohen Dichte im Bezirk und dem damit verbundenen Nebeneinander von emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen entstehen Konfliktlagen, die ausgewogener Lösungen bedürfen. Dazu soll das Gewerbeflächenkonzept einen wichtigen Beitrag leisten.

Mit dem Konzept soll die Sicherung, Mobilisierung und die Weiterentwicklung der gewerblichen Standorte im Bezirksgebiet unterstützt werden. Im Gewerbeflächenkonzept 2018 werden wesentliche Anforderungen und Handlungsempfehlungen für einzelne Standorte herausgestellt, um Transparenz über die Standorte, deren Restriktionen und Qualitäten zu schaffen und durch verschiedene Strategien auch zukünftig ein ausreichend marktfähiges Potenzial an Flächen bereit zu stellen. Das Gesamtportfolio der gewerblichen Bauflächen im Bezirksgebiet soll ein weiterhin attraktives Angebot an Flächen aufweisen und eine aktive Angebotspolitik ermöglichen.

Allen bezirklichen Standorten gemein ist das Ziel, diese für gewerbliche Nutzungen zu sichern, untergenutzte Flächen zu mobilisieren und die Gebiete zukunftsfähig weiter zu entwickeln. Die Anpassung der Standorte an die neuen Märkte und Arbeitsplatzbedingungen der weiter zunehmend digitalisierten Arbeitswelten sowie die nachfragegerechte und zukunftsfähige Transformation der unterschiedlichen Gewerbestandorte im Bezirksgebiet sind dabei die größte Herausforderungen.

Wirtschaftsstrukturell lassen sich im Wesentlichen zwei für den Bezirk Hamburg-Nord bedeutende Teilökonomien hervorheben.

Von Bedeutung im Bezirk sind zum einen die auf den globalen Markt ausgerichteten Standortcluster der Luftfahrtindustrie und Medizintechnik, mit ihren speziellen Anforderungen an Flächenzuschnitte, Erreichbarkeit und Vernetzungen von hochtechnisierten Produktionen. Diese sind eng vernetzt mit wissensbasierten Dienstleistungen und in einer störungsunempfindlichen Nachbarschaft ansässig.

Davon zu unterscheiden sind Ökonomien, die auf die regionalen und lokalen Teilmärkte ausgerichtet sind. Diese finden sich im Bezirksgebiet meist in integrierten Lagen und sind heute bereits häufig nutzungsgemischt. Diese Standorte sind im städtischen Kontext dem größten Nutzungsdruck ausgesetzt und sollen gesichert und durch eine strategische Neuausrichtung weiterentwickelt werden. Sie haben als Standorte für niederschwelliges Gewerbe, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe eine hohe Bedeutung für den Erhalt der Funktionsfähigkeit der Stadt. In diesen Standorten sollten daher gezielt Unternehmen platziert werden, deren Produktionen auf das städtische Umfeld ausgerichtet sind und die über weniger störende Produktionsmethoden (Fab-Labs/ Co-working-spaces) verfügen. Wichtig ist es, durch intelligente Durchmischungsstrategien die Wertschöpfung am Standort zu unterstützen und diese so auch für Betriebe zu sichern, die über eine eher geringere Wirtschaftskraft verfügen.

Hamburg-Nord ist ein begehrter Wohnstandort und entsprechend hoch ist bei knappen Flächen der Umnutzungsdruck in Richtung Wohnen. Wichtiges Ziel der Fortschreibung des Gewerbeflächen-

konzeptes ist es daher, insbesondere auch die gewerblichen Standorte, auf denen ein erkennbarer Umnutzungsdruck liegt, intensiv zu betrachten und zu einer Zielaussage für ihre zukünftige Entwicklung zu gelangen. Dabei ist der Erhalt gewerblicher Nutzungen zunächst die Richtschnur, da es im Bezirk kaum Möglichkeiten gibt, einmal verloren gegangene gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle zu kompensieren. Gleichwohl stellt die Schaffung von neuem Wohnraum ein wichtiges gesamtstädtisches Ziel dar. An verschiedenen Standorten, an denen die gewerblich nutzbaren Flächen sehr kleinteilig sind und an vorhandene Wohnnutzungen angrenzen oder davon umschlossen sind, ist die Entscheidung getroffen worden, hier perspektivisch Wohnnutzungen zu ermöglichen, da hier für emittierende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO keine Entwicklungsperspektiven bestehen. Eine Sicherung der gewerblichen Nutzung über den Bestandsschutz hinaus ist hier nicht vorgesehen. Diese Standorte sind in Tabelle 4 „Geschäftsgebiete ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbebestandort“ dargestellt.

Alle Standorte, die eine realistische Entwicklungsperspektive haben, sind als Gewerbebestandorte aufgenommen und sollen dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden; Umnutzungsansprüche zu Wohnen sollen hier abgewehrt werden.

Standorte mit einer gewerblichen Planausweisung sind im Bezirk Hamburg-Nord in jüngerer Vergangenheit immer häufiger mit dem Ansiedlungswunsch von Hotels und Boardinghouses konfrontiert. Diese Entwicklung wird vom Bezirksamt vor dem Hintergrund, dass auf diese Weise Flächen für produzierendes Gewerbe verloren gehen, sehr kritisch gesehen. Die Nutzung ist jedoch planungsrechtlich zulässig (sofern sie im jeweiligen Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen sind).

Auch die Ansiedelung von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten stellt ein Problem dar. Um die ausgewiesenen Gewerbeflächen auch für das produzierende Gewerbe zu sichern, sind für 12 Bebauungspläne Textplanänderungen durchgeführt worden, mit dem die Ansiedlung von Einzelhandel untersagt wird. Ein Hinweis zu der erfolgten Änderung des jeweiligen Bebauungsplans findet sich in den Steckbriefen der Standorte.

Im Zeitraum seit der Erstellung des ersten Gewerbeflächenkonzepts im Jahr 2013 ist der Gewerbe-Bebauungsplan Barmbek-Süd 11 festgestellt worden. Die beiden Bebauungspläne Langenhorn 68 und Dulsberg 6/Barmbek-Süd 7, die gewerbliche Bauflächen festsetzen, sind im Verfahren (wobei letzterer bereits Vorweggenehmigungsreife erlangt hat).

Sollten sich bei der Flächensuche zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben Probleme mit Restriktionen und komplexen Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen ergeben, so muss fall- und vorhabenbezogen über die Anwendung des Planungsrechts entschieden werden. Hier bietet sich auf der einen Seite der Weg der Befreiung an. Sollte dies keine Möglichkeit darstellen, können durch Anwendung des §13 BauGB vereinfachte Verfahren (sogenannte Textänderungsverfahren) zeitnah eine Entschlackung der Regelungsinhalte des bestehenden Bebauungsplans das Planungsrecht für das geplante Vorhaben anpassen.

Die Transformation der Gewerbestandorte im Bezirk und die Reaktivierung der heute untergenutzten Gemengelage soll grundsätzlich durch folgende Maßnahmen unterstützt werden:

- Weiterentwicklung durch standortangepasste stadträumliche Konzepte (spezifische Nutzungsmischung mit einem hohen Arbeitsstättenanteil, Stärkung der räumlichen Standortqualitäten (Architektur / Stadtraum / Klimaanpassung)
- Unterstützung einer kleinteiligen Branchen- und Nutzungsstruktur, vertikal gestapelt und funktionsgemischt (Produktions-, Handwerk-, Dienstleistungs-, Netzwerke)
- Stärkung der gewerblichen Standorte durch Förderung von Synergien z.B. Ver- und Entsorgungskonzepte (Kreislaufwirtschaft / next economy), Anlieferung, gemeinsam nutzbare Flächen (Parken, Freiraum, Freizeit)
- Entwicklung in Abschnitten
- Unterstützung einer standortspezifischen Clusterbildung

3.5 Aktuelle Gewerbestandorte

Insgesamt verfügt der Bezirk über 32 Gewerbestandorte, die für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden sollen. Alle 32 Standorte werden im Folgenden mit einem Steckbrief vorgestellt. Die meisten dieser Standorte verfügen über eine Ausweisung GE oder GI nach BauNVO. Lediglich die Standorte Dreyerpfad, Meyer-Delius-Platz, Dehnhaiide und Pestalozzistraße sowie Teile der Standorte Bramfelder Straße und Komponistenviertel verfügen über eine Ausweisung als 'Geschäftsgebiet' nach Baupolizeiverordnung. In diesen Bereichen ist es das Ziel des Bezirksamtes, eine GE-typische Nutzung zu sichern und das Planrecht perspektivisch in GE umzuwandeln. In Tabelle 3 sind die Gewerbestandorte in Hamburg-Nord dargestellt.

Tabelle 3: Gewerbestandorte in Hamburg-Nord

Stadtteil	lfd. Nr.	Bezeichnung	Aktuelles Planrecht
Alsterdorf	01	Alsterdorfer Straße	GE
	02	Deelböge	GE
Barmbek-Nord	03	Bramfelder Straße	GE / G
	04	Pestalozzistraße	G
	05	Rübenkamp	GE
	06	Wiesendamm	I
Barmbek-Süd	07	Alster City	GE
	08	Alter Teichweg	GE
	09	Dehnhaiide	G
	10	Holsteinischer Kamp	
	11	Komponistenviertel	GE / G
Dulsberg	12	Krausestraße	
Eppendorf	13	Nedderfeld	GE
Fuhlsbüttel	14	Airport-Center	GE
	15	Erdkampsweg	GE
Groß-Borstel	16	Borsteler Chaussee	GE
	17	Papenreye	GE / GI
	18	Sportallee / Weg beim Jäger	GE / GI
Hohenfelde	19	Hohenfelder Allee	GE
	20	Lübecker Straße	GE
Langenhorn	21	Dreyerpfad	G
	22	Essener Straße	GE
	23	Flughafenstraße	GE
	24	Holitzberg	GE

Stadtteil	lfd. Nr.	Bezeichnung	Aktuelles Planrecht
Langenhorn	25	Meyer-Delius-Platz	G
	26	Oehleckerring	GE
	27	Stockflethweg	GE
	28	Tarpen	GE
Ohlsdorf	29	Röntgenstraße	GE
	30	Wellingsbüttler Landstraße	GE
Uhlenhorst	31	Richardstraße	GE
Winterhude	32	Poßmoorweg	GE

Im Gewerbeflächenkonzept 2013 sind 49 Gewerbestandorte vorgestellt, im Konzept 2018 sind es 32 Standorte. Gegenüber dem Konzept 2013 entfallen 18 Standorte und es ist ein neuer Standort in Dulsberg (Krausestraße) hinzugekommen.

Im Konzept 2013 wurden aufgrund eines Beschlusses der Bezirksversammlung Hamburg-Nord neben allen GE- und GI-Ausweisungen nach BauNVO auch alle Geschäftsgebietsausweisungen nach Baupolizeiverordnung aufgenommen und diese Bereiche als Gewerbestandorte dargestellt.

Mit der Fortschreibung wurden die dargestellten Geschäftsgebiete einer intensiven Prüfung unterzogen, ob sie aktuell und perspektivisch eine Prägung bzw. Eignung als gewerblicher Standort aufweisen. Alle Standorte, an denen dies der Fall ist, haben Eingang in das Gewerbeflächenkonzept gefunden. Es handelt sich dabei um die vier Standorte Pestalozzistraße (Barmbek Nord), Dehnhaiide (Barmbek-Süd), Dreyerpfad und Meyer-Delius-Platz (beide Langenhorn), für die das Planrecht perspektivisch auf Gewerblich Bauflächen nach BauNVO umgestellt werden soll. Die Bereiche mit einer Geschäftsgebietsausweisung, die nicht gewerblich genutzt sind bzw. mittel- und langfristig kein Gewerbestandort sein sollen, tauchen nicht (mehr) als Gewerbestandorte auf. Dies betrifft insgesamt 18 Standorte, die in Tabelle 4 „Geschäftsgebiete ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort“ dargestellt sind.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Fortschreibung sind alle Geschäftsgebiete in Hamburg vom Senat evoziert und es wird geprüft, bei welchen Gebieten eine Aufhebung sinnvoll und möglich ist. Nach einer Aufhebung der Ausweisung Geschäftsgebiet greift § 34 BauGB zur Beurteilung von Vorhaben. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bereitet eine Aufhebungsdrucksache für ein Sammelverfahren zur Aufhebung der Geschäftsgebiete vor. Es ist beabsichtigt, Geschäftsgebiete, die nicht aufgehoben werden sollen, an die Bezirke zurückzugeben. Im Anhang befindet sich als Anlage 1 die Aufstellung „Umstellung der Geschäftsgebiete“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, in der alle Geschäftsgebiete dargestellt sind (grün hinterlegt), für die im Bezirk Hamburg-Nord eine Aufhebung beabsichtigt ist.

Abbildung 4: Übersichtskarte

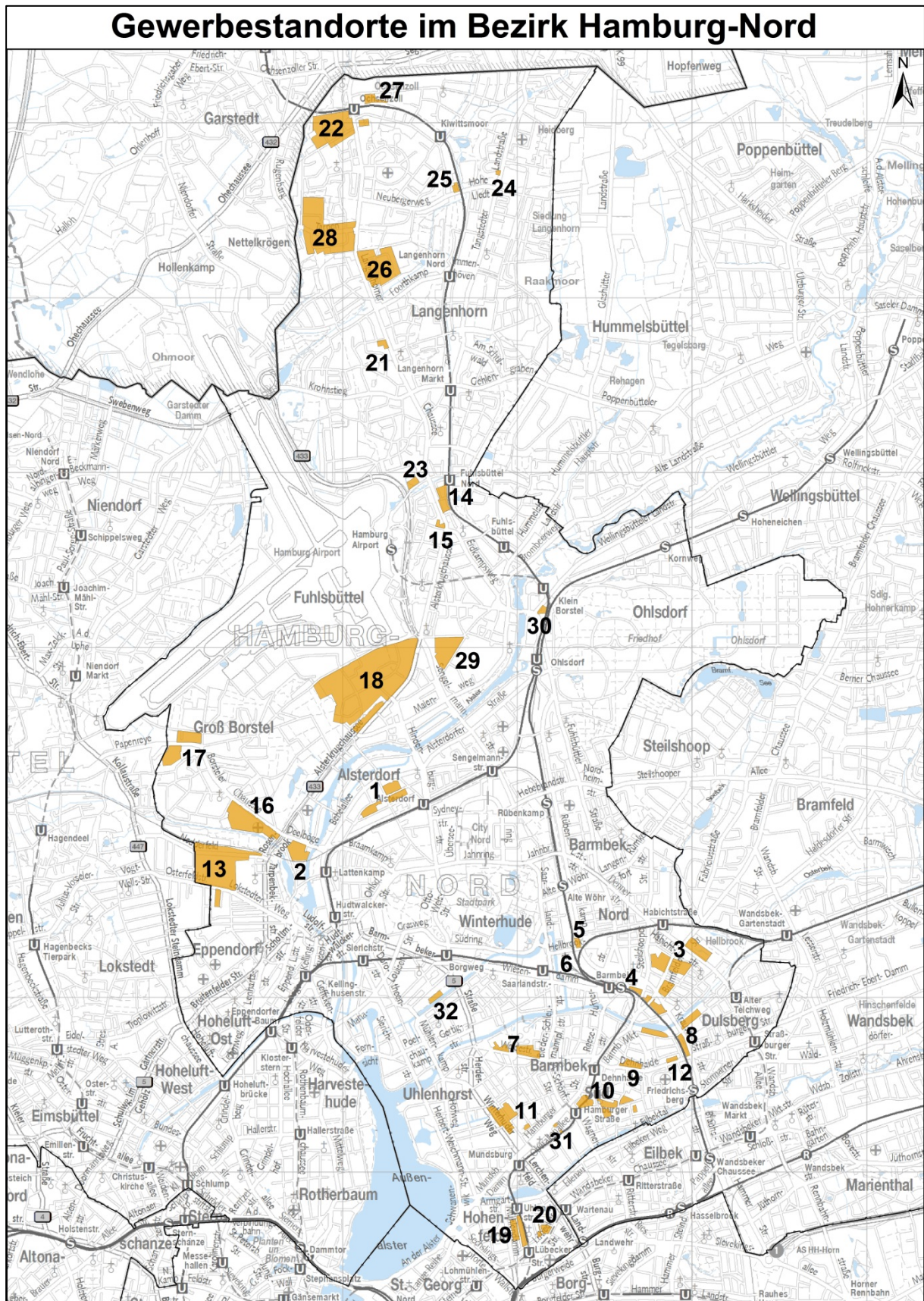


Tabelle 4: „Geschäftsgebiete“ ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort

Stadtteil	Bezeichnung	Planrecht	Begründung
Barmbek-Nord	Drosselstraße	D 120-1	Im Planbereich typische MK-Nutzungen, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Hellbrookstraße	D 120	Planbereich derzeit durch Discounter belegt; Lage im Sanierungsgebiet: Entwicklungsziel = Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
Barmbek-Süd	Barmbeker Markt	D 73-1	Planbereich ist introvertierter Hinterhofstandort ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Feßlerstraße	D 272	Sehr kleiner Planbereich mit Büronutzung, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Haferkamp	D 311	Sehr kleiner Planbereich, aktuell gewerbliche Nutzung, jedoch keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort
	Hamburger Straße	D 72, D 73-1, D 84-A	Planbereich enthält Laden- und Wohnnutzungen, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Hufnerstraße	D 102, D 102-1	Planbereich mit typischer MI-Nutzung, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Vogelweide	D 305	Planbereich ist introvertierter Hinterhofstandort ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort, Wohnnutzung im direkten Umfeld.

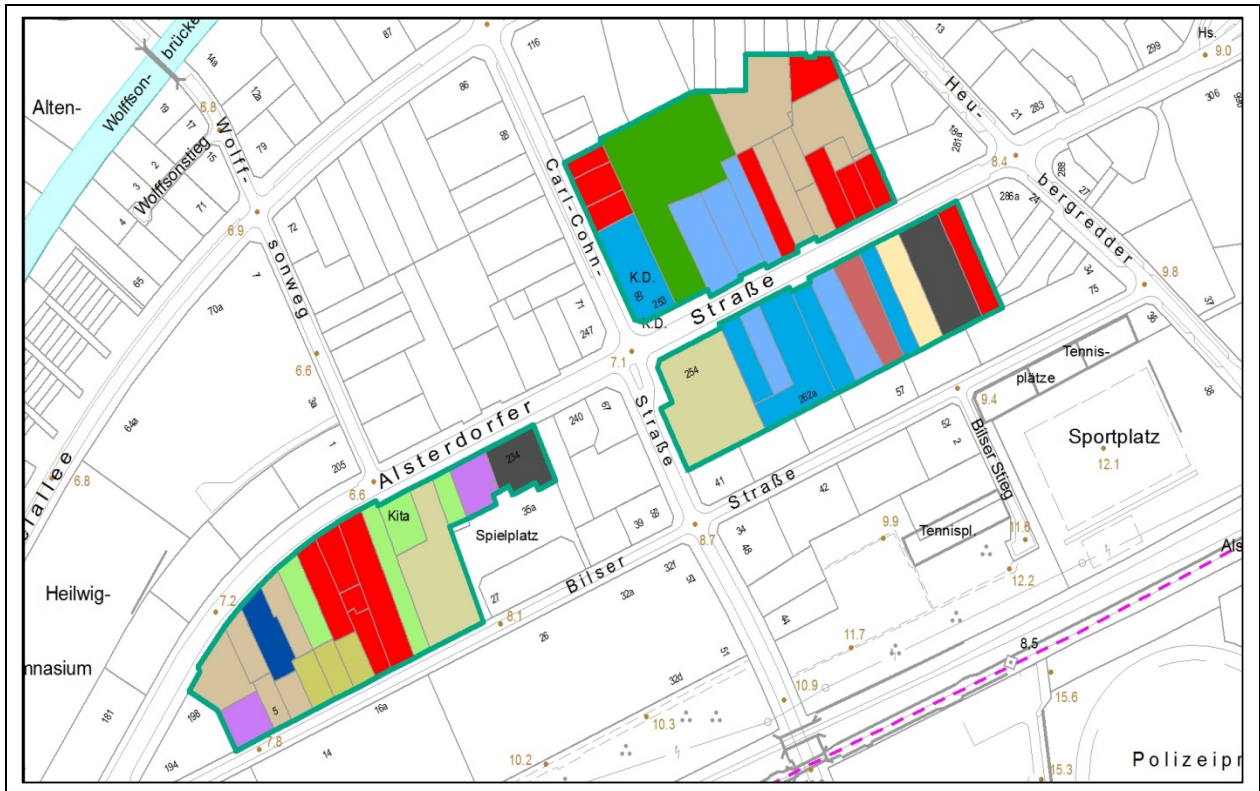
Tabelle 4: „Geschäftsgebiete“ ohne Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort (Fortsetzung)

Stadtteil	Bezeichnung	Planrecht	Begründung
Hohenfelde	Alstertower	D 183	Sehr kleiner Planbereich mit ausschließlicher Büronutzung, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Elisenstraße	BP Hohenfelde 5	Sehr kleiner Planbereich, in der direkten Umgebung ausschließlich MK- und Wohnnutzungen, keine Perspektive als Gewerbestandort.
Eppendorf	Kümmellstraße	BS Eppendorf	Im Planbereich überwiegend MK- und Wohnnutzungen, ebenso im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
Langenhorn	Neuberger Weg	BP Langenhorn 2	Sehr kleiner Planbereich, prägende Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Tangstedter Landstraße	BS Langenhorn	Im Planbereich ausschließlich Dienstleistungsnutzungen, überwiegend Wohnnutzungen im direkten Umfeld. Keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort, gleichwohl Sicherung als Arbeitsstättenstandort
Uhlenhorst	Hans-Henny-Jahn-Weg	BS Barmbek-Süd / Uhlenhorst	Im Planbereich ausschließlich Dienstleistungsnutzungen und in geringem Umfang Wohnen; Wohnnutzung im direkten Umfeld. Keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort, gleichwohl Sicherung als Arbeitsstättenstandort.
	Uhlenhorster Weg	D 533	Planbereich umfasst Tankstelle und Büronutzungen, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Zimmerstraße	D 288-1	Sehr kleiner Planbereich mit Nutzung als Tankstelle, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.

Stadtteil	Bezeichnung	Planrecht	Begründung
Winterhude	Borgweg	BP Winterhude 1	Planbereich ist mit einem neuen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.
	Krohnskamp	BS Winterhude, 2. Änderung	Planbereich umfasst SB-Warenhaus, Baumarkt und Wohnnutzung, Wohnnutzung im direkten Umfeld, keine Entwicklungsperspektive als Gewerbestandort.

Im Folgenden werden die gewerblichen Standorte jeweils mit einem Steckbrief vorgestellt. Die Steckbriefe beinhalten:

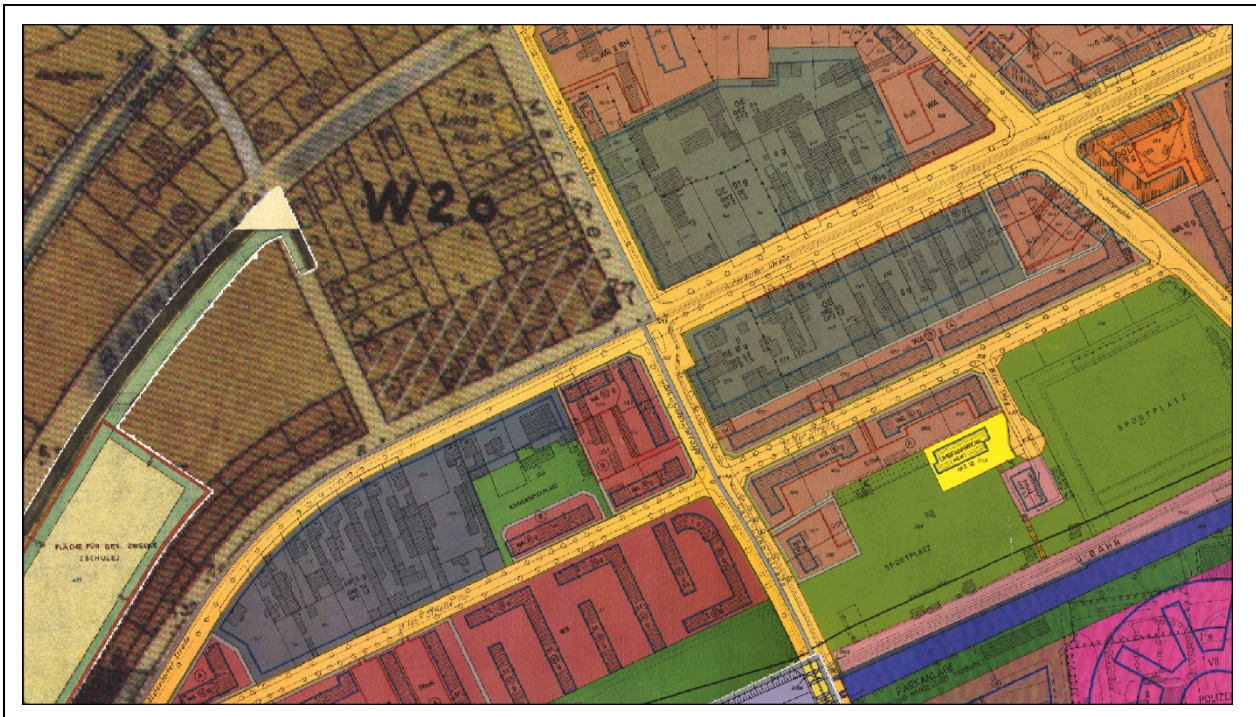
- Luftbild des Standortes
- Hauptnutzungen der jeweiligen Flurstücke
- Ausschnitt des Bebauungsplans
- Beschreibung des Standortes
- Angaben zu Flächengrößen und zum Planrecht
- Aussagen zur Infrastrukturausstattung
- Bewertung des Standortes und Aussagen zur Entwicklungsperspektive



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk:				
Zentral im Stadtteil Alsterdorf, entlang der Alsterdorfer Straße, südlich der Bebelallee.				
Gewerbeflächen-Typologie				
<input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	39%	58%	0%	3%
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter:				
Kleinteilige Grundstücke mit Hinterhofstrukturen. Besondere Identität einer historisch gewachsenen Gemengelage.				
Branchenschwerpunkt:				
Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen.				
Gebietscharakter der Umgebung:				
Überwiegend Wohnnutzung in Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
● Flächengröße des Standorts in ha:	5,58
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,00
● Flächengröße (GE/GI) in ha:	5,58
→ Privateigentum (netto) in ha:	5,58
→ FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungspläne Alsterdorf 7 (1968) und 8 (1969) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1962 und 1968; für beide Pläne: Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Alsterdorfer Straße und Bebelallee, Bilser Straße und Carl-Cohn-Straße.

ÖPNV: U-Bahn Alsterdorf (ca. 400 m entfernt). Buslinien des HVV im Zentrum des Standortes.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung in Richtung vitaler Gewerbehof (Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion, Kreativgewerbe. Abwehr weiterer Wohnnutzungen sowie von weiteren über die Gebietsversorgung hinausgehenden Einzelhandelsbetrieben.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen und mäßige Erreichbarkeit mit ÖPNV.
GE-Nutzungen durch umgebende Wohnbebauung eingeschränkt; hohe Wertschöpfungserwartung /
Umnutzungsdruck in Richtung Wohnen, Einzelhandel.

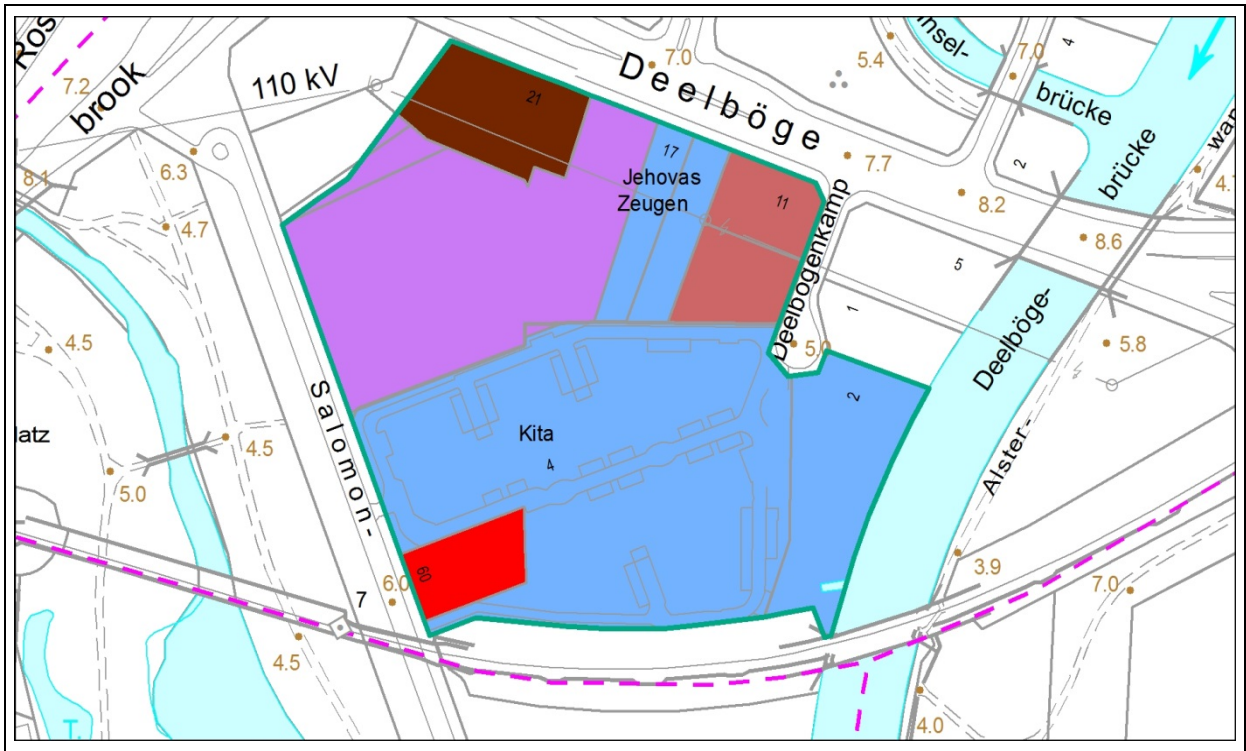
-

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Gewerbe- und Handelsstandort mit kleinteiligem Nutzungsmix, der – auch im Sinne kurzer Wege – erhalten und den Herausforderungen gewerblicher Nutzungen für die Zukunft angepasst werden soll.

Geplante Maßnahmen:

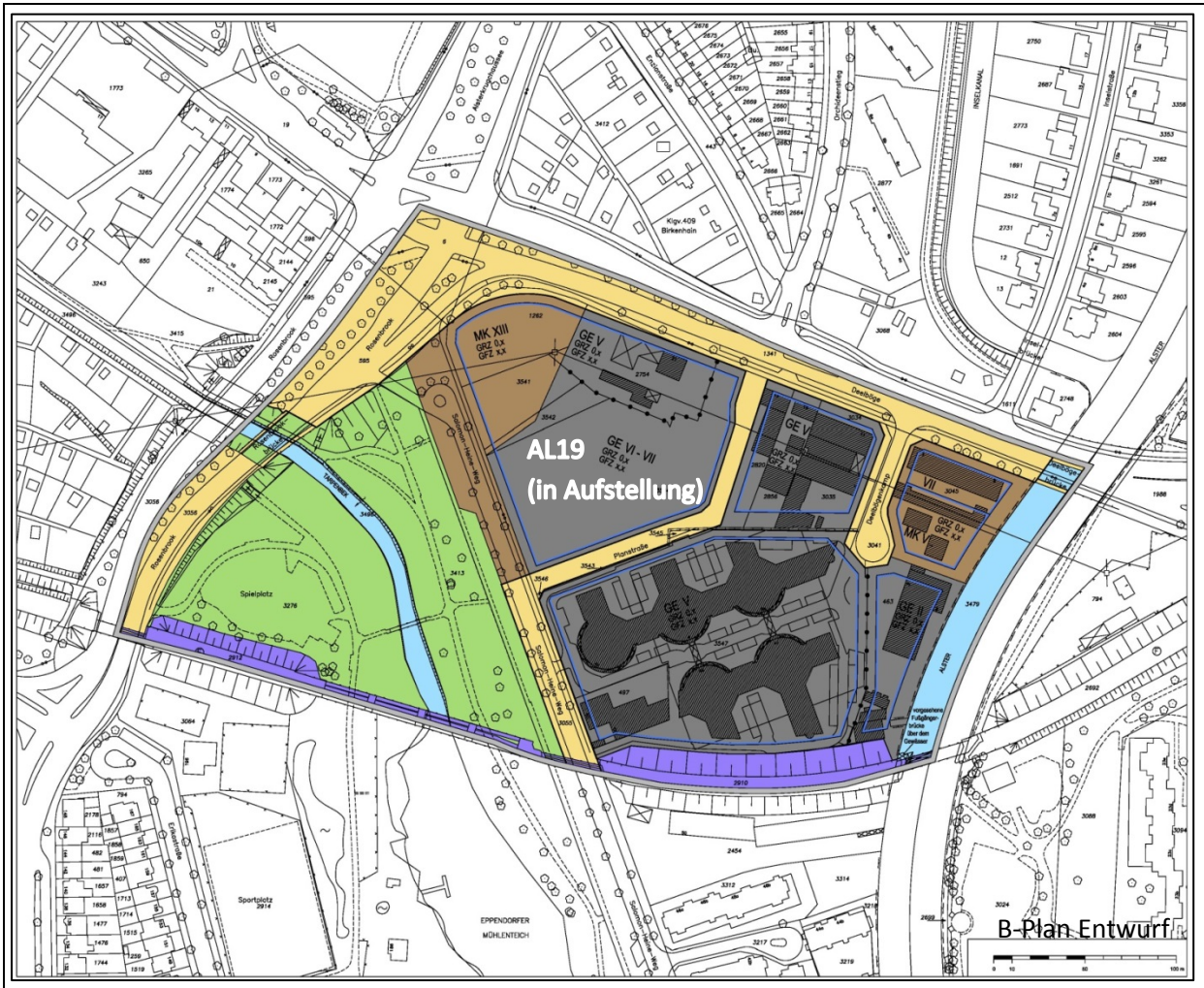
Beteiligung der ansässigen Gewerbetreibenden zur Aktivierung des Standortes.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Südwesten des Stadtteils Alsterdorf, südlich von Deelböge und westlich der Alster				
Gewerbeflächen- Typologie				
<input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung 13 %	GE/GI-untypische Nutzung 60 %	Keine Nutzung (bebaut) 0 %	Keine Nutzung (unbebaut) 27 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Moderner Bürokomplex der 1990er Jahre sowie ältere Gewerbestrukturen für Kfz-Gewerbe und wasserbezogenes Gewerbe (Bootsverleih in rückwärtiger Lage).				
Branchenschwerpunkt: Büronutzungen, Kfz-Werkstatt, Bootsverleih und -lagerung.				
Gebietscharakter der Umgebung: Dominierende Verkehrsstrassen (Ring 2 und Güterumgehungsbahn) sowie Tankstelle. Wasserflächen (Alsterlauf, Mühlenteich) und Park- und Grünflächen; Wohnnutzung.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 4,10
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 4,10
→	Privateigentum (netto) in ha: 3,72
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,38

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Alsterdorf 19 (in Aufstellung) mit Gewerbe- und Kerngebieten nach BauNVO 1990
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

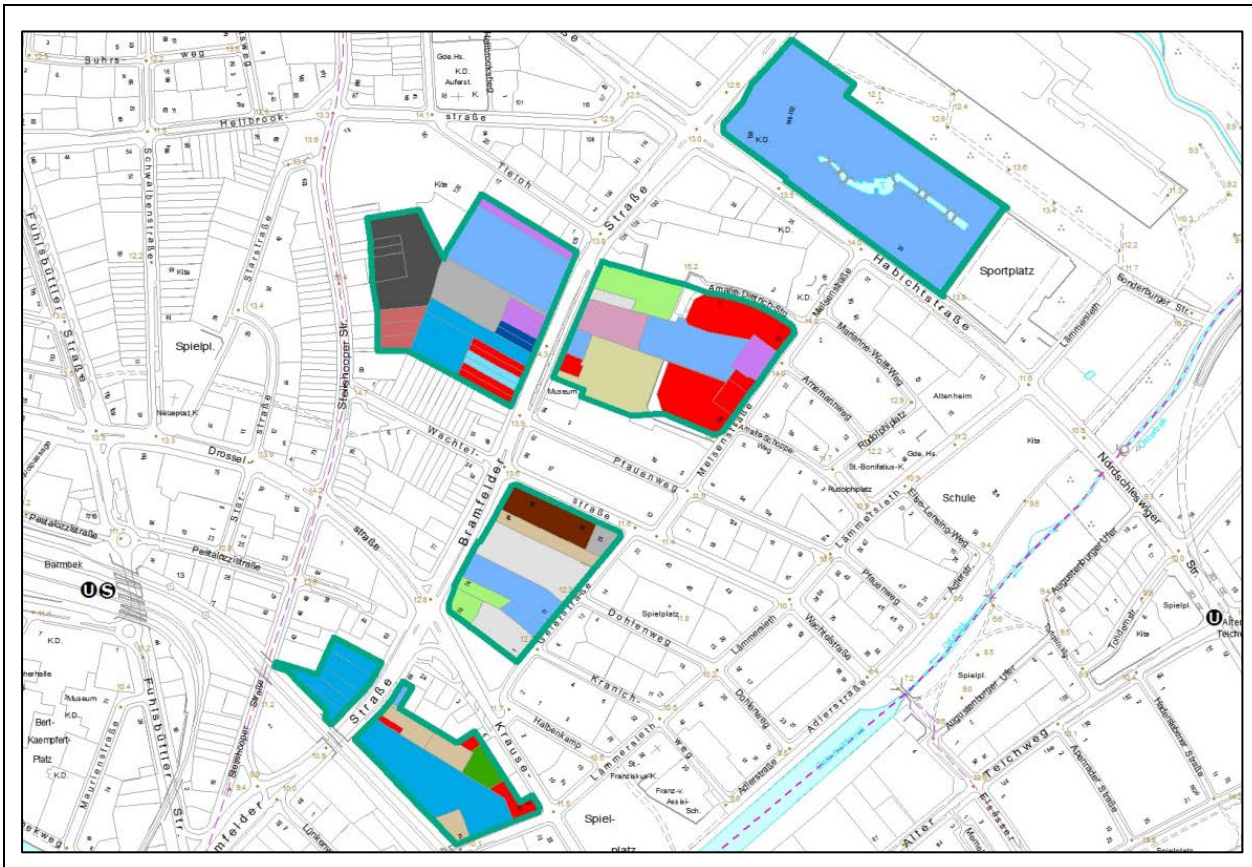
Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Deelböge und dortigem Erschließungsstich

ÖPNV: U-Bahn Lattenkamp (ca. 380 m entfernt), Buslinien des HVV unmittelbar am Standort.

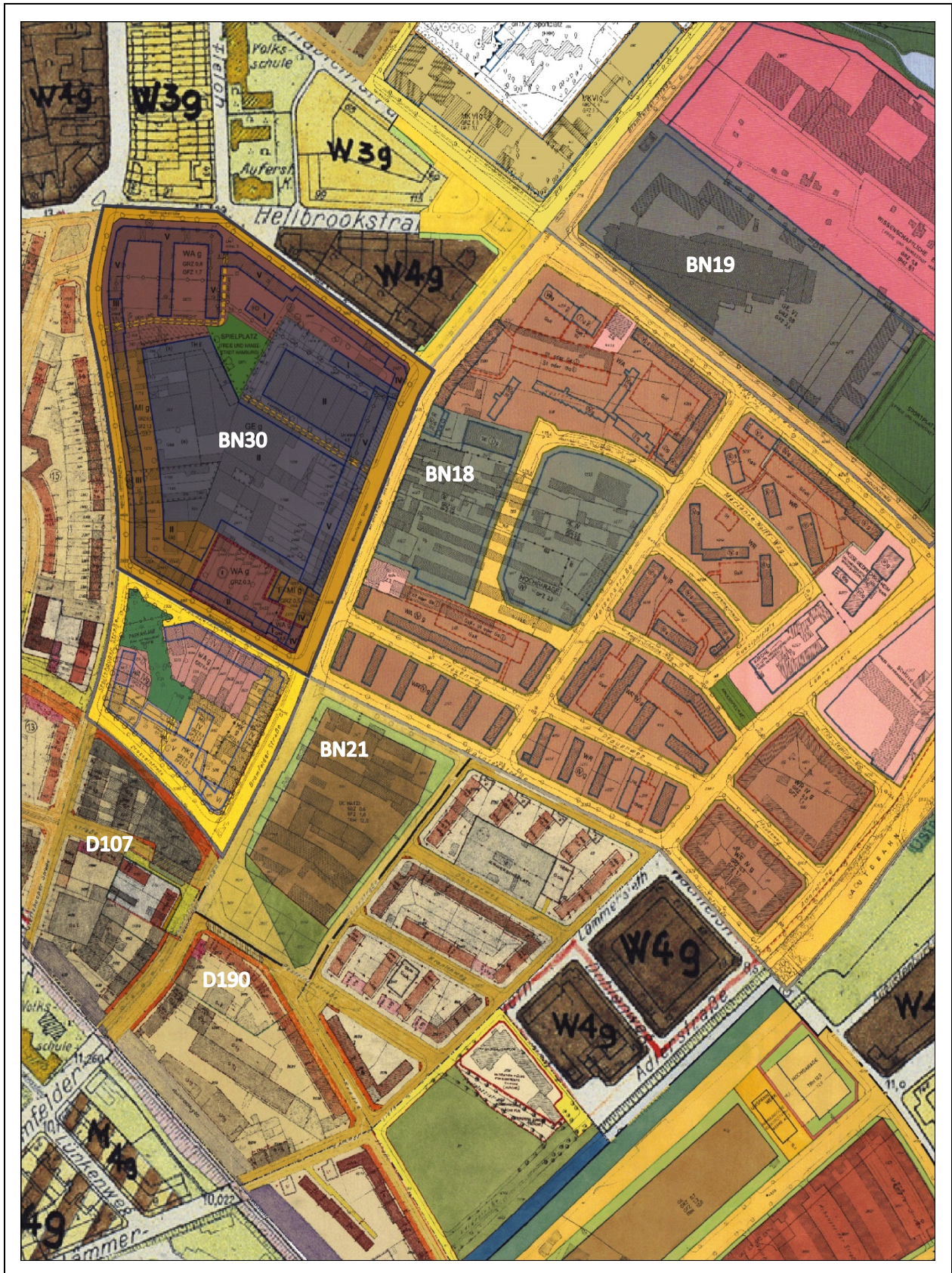
Entwicklung	
Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:	FHH: 0,38 ha Privat: 1,2 ha
Entwicklungsstrategie:	
<p>Sicherung und Erweiterung des Standortes als Büro- und Gewerbestandort, am Alsterlauf für wasserbezogenem Gewerbe; keine Wohnnutzungen.</p> <p>Aufgrund der guten Erschließung an Straße / Wasser: als Mikro Hub - Standort geeignet. Erweiterung des wasserbezogenen Gewerbestandorts, (Bootsbau, Bootslagerung, - Vermietung, Sportfreizeit Nutzungen, ggf. Ergänzung bestehender wasserbezogener Nutzungen.</p>	
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	
110 KV-Hochspannungsleitung im nordöstlichen Bereich; Lage am Alsterlauf mit besonderen naturräumlichen Anforderungen, die klassische Gewerbenutzungen erschweren.	
Zusammenfassende Bewertung:	
Gewerbestandort mit Flächenpotenzialen insbesondere für Dienstleistungsnutzungen und Büros in verkehrsgünstiger Lage und Nähe zum Flughafen und für die Erweiterung wasserbezogenen Gewerbes.	
Geplante Maßnahmen:	
Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Alsterdorf 19	



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk:				
Im Südosten des Stadtteils Barmbek-Nord, entlang der Bramfelder Straße.				
Gewerbeflächen-Typologie				
<input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	27 %	68 %	2 %	3 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes:				
Entlang der Bramfelder Straße großmaßstäbliche Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen, rückwärtig gelegenes Gewerbe in kleinteiligen und mittelgroßen Hinterhofstrukturen. Eingestreute Wohnnutzungen im Gewerbegebiet an der Meisenstraße (Barmbek-Nord 18).				
Branchenschwerpunkt:				
Großhandel, Handwerksbetriebe, Büronutzung, Vollsortimenter.				
Gebietscharakter der Umgebung:				
Überwiegend Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau, Verkehrsstrasse MIV (Bramfelder Straße).				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 14,01
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 14,01
→	Privateigentum (netto) in ha: 13,94
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,07

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen, Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen, Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungspläne Barmbek-Nord 18 (1970) * 19 (1973), 21 (1966)* und 30 (2001)* mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1962, 1968 und 1990. Durchführungspläne D 107 (1957) und D 190 (1958) mit Geschäftsgebieten nach BPVO. * Mit Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Bramfelder Straße, Habichtstraße, Meisenstraße und Steilshooper Straße erschlossen. Im Süden eingegrenzt durch Bahnstrecke.

ÖPNV: U-Bahn und S-Bahn Barmbek in westlicher Richtung (ca. 530 m entfernt), Buslinien des HVV im Zentrum des Standortes

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhöhung der Flächenausnutzung durch Verdichtung im Bestand, ggf. untergeordnete Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, emissionsarme Gewerbebetriebe orientiert zur Wohnnutzung

Standort geeignet für neue Unternehmen der Logistik-Branche (Micro-Hub), durch besondere Lagegunst an der Magistrale, allgemein Nutzungsintensivierung um Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks, Kfz-Gewerbe,

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung:

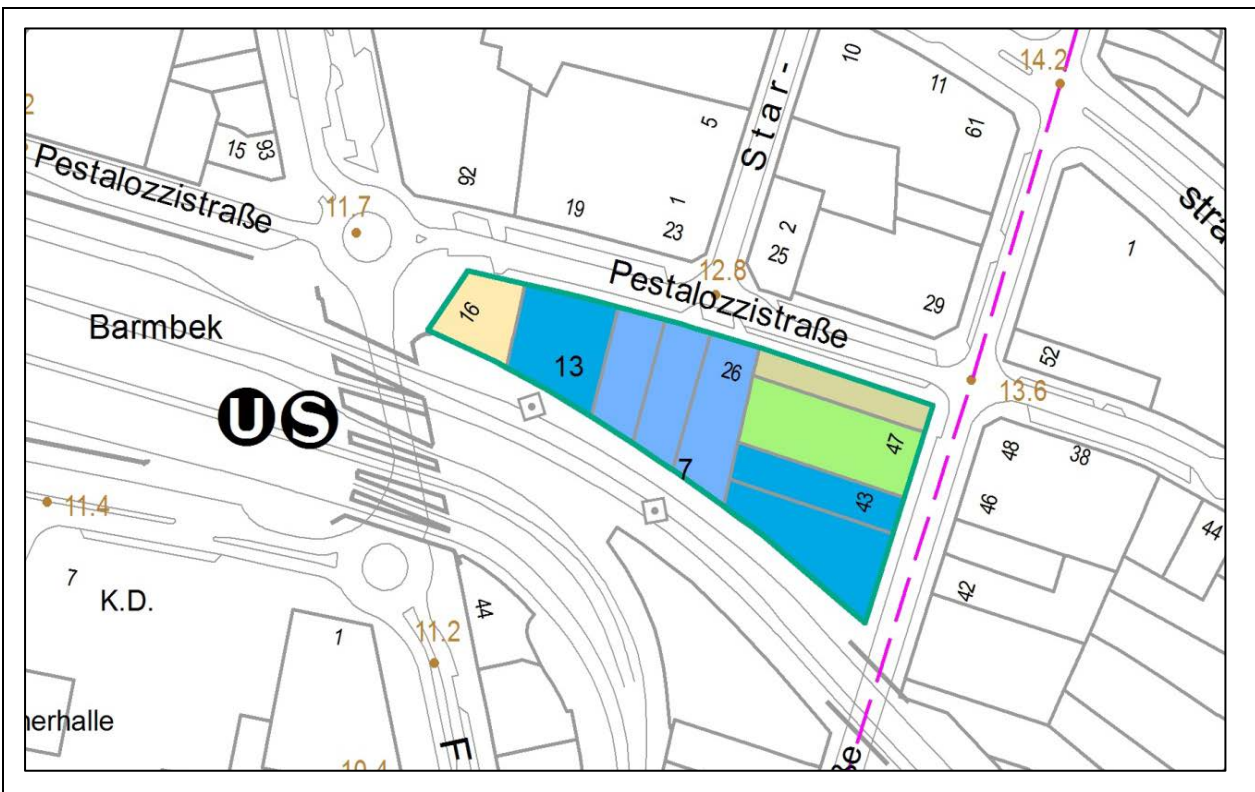
Teilweise kleinteilige Eigentumsstrukturen, vorhandene Wohnnutzungen. Hohe Wertschöpfungserwartung auf Grund von erhöhter Nachfrage nach Wohnungsneubau

Zusammenfassende Bewertung:

Untergenutzter Gewerbebestandort in funktionierender integrierter Lage, der grundsätzlich erhalten, aber besser ausgelastet werden soll.

Geplante Maßnahmen:

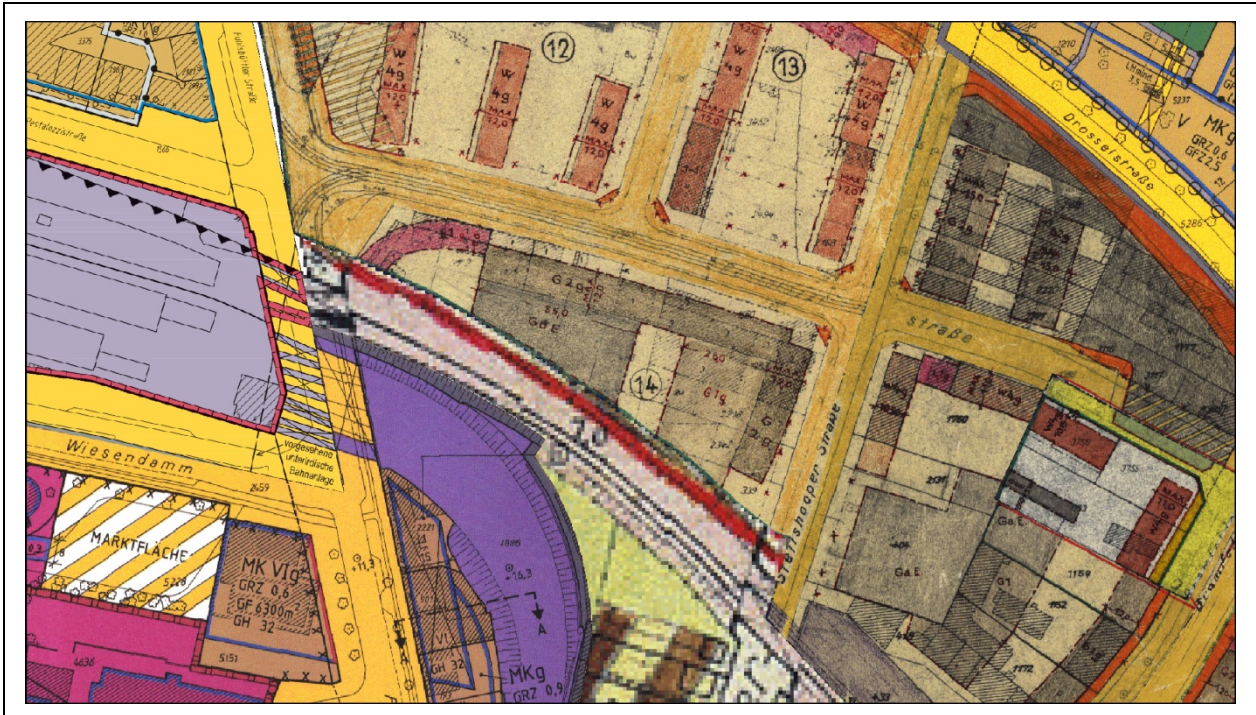
Konzeptuelle Überprüfung einer Nutzungsintensivierung der Flächen, Aufwertung des öffentlichen Stadtraums (Ziel bei der Weiterentwicklung des Magistralenraums), Erarbeitung eines Standortprofils, (ggf. Aktualisierung des Planungsrechts)



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Süden des Stadtteils Barmbek-Nord, unmittelbar am S- und U-Bahnhof Barmbek.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	7 %	93 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Kleinteilige, gründerzeitlich gewachsene Hinterhofstrukturen und großflächige Lagerhalle durchmischt mit Wohnen sowie Wiederaufbau der 1950er Jahre mit Büro und Ladenbauten. Teils stark modernisierungsbedürftig.				
Gebietscharakter der Umgebung: Umfeld des U- und S-Bahnhofs Barmbek sowie Bahntrassen. Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße und Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,66
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,66
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,66
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Durchführungsplan D 120 (1961) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Integriertes Entwicklungskonzept Barmbek-Nord S 1 Fuhlsbüttler Straße: Entwicklung des Areals und Qualifizierung Gewerbehof.
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Fuhlsbüttler Straße, Bramfelder Straße und Pestalozzistraße.

ÖPNV: U-Bahn und S-Bahn Barmbek in westlicher Richtung (ca. 200 m entfernt), Buslinien des HVV (ca. 230 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der bestehenden gewerblichen Strukturen, Ausschluss weiterer Wohnnutzungen, Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung des z.T. erhaltenswerten Gebäudebestandes, für Handwerk und Dienstleistungen, aufgrund der zentralen Lage geeignet als Standort für Nutzungsmix aus Kreativgewerbe

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

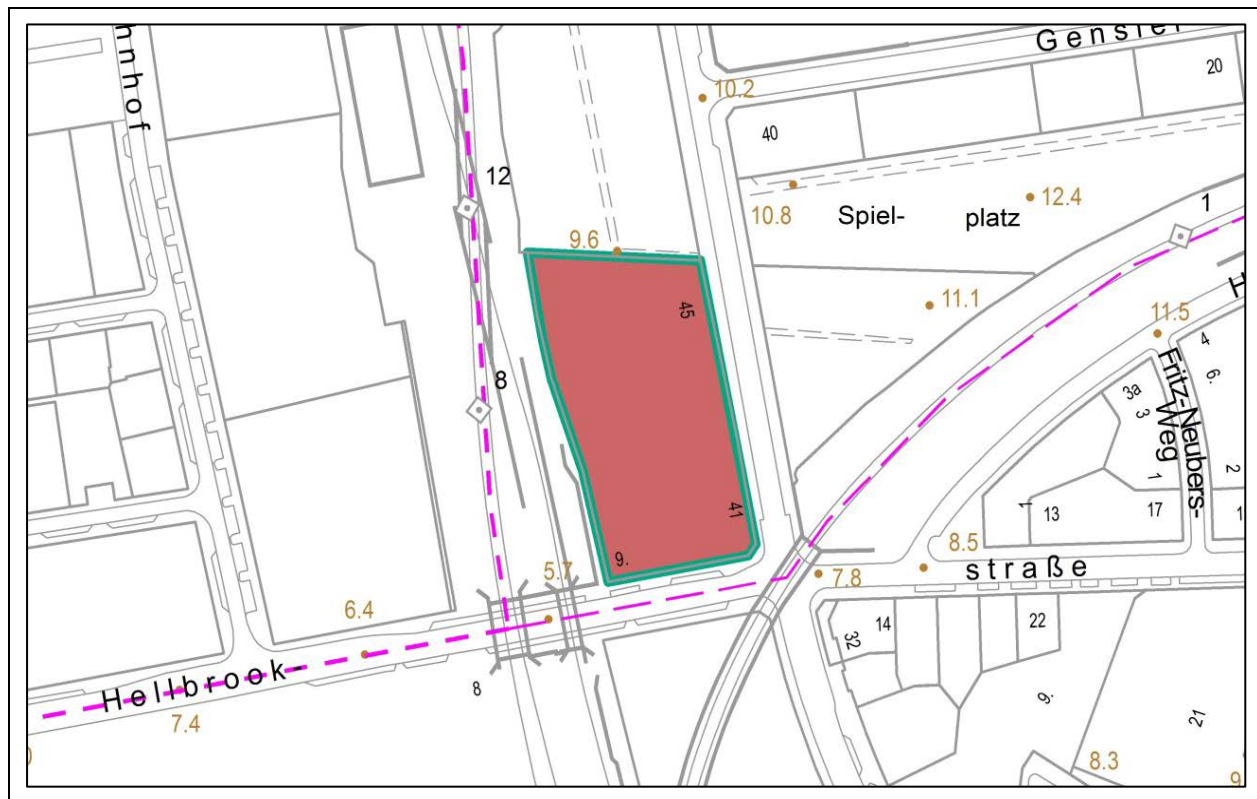
Teilweise sehr veraltete und überwiegend kleinteilige und ungeordnete Strukturen mit Modernisierungsbedarf. Hohe Wertschöpfungserwartung auf Grund der zentralen Lage.

Zusammenfassende Bewertung:

Kleinteiliger, gemischt genutzter innerstädtischer Standort für Handwerk und Dienstleistungen.

Geplante Maßnahmen:

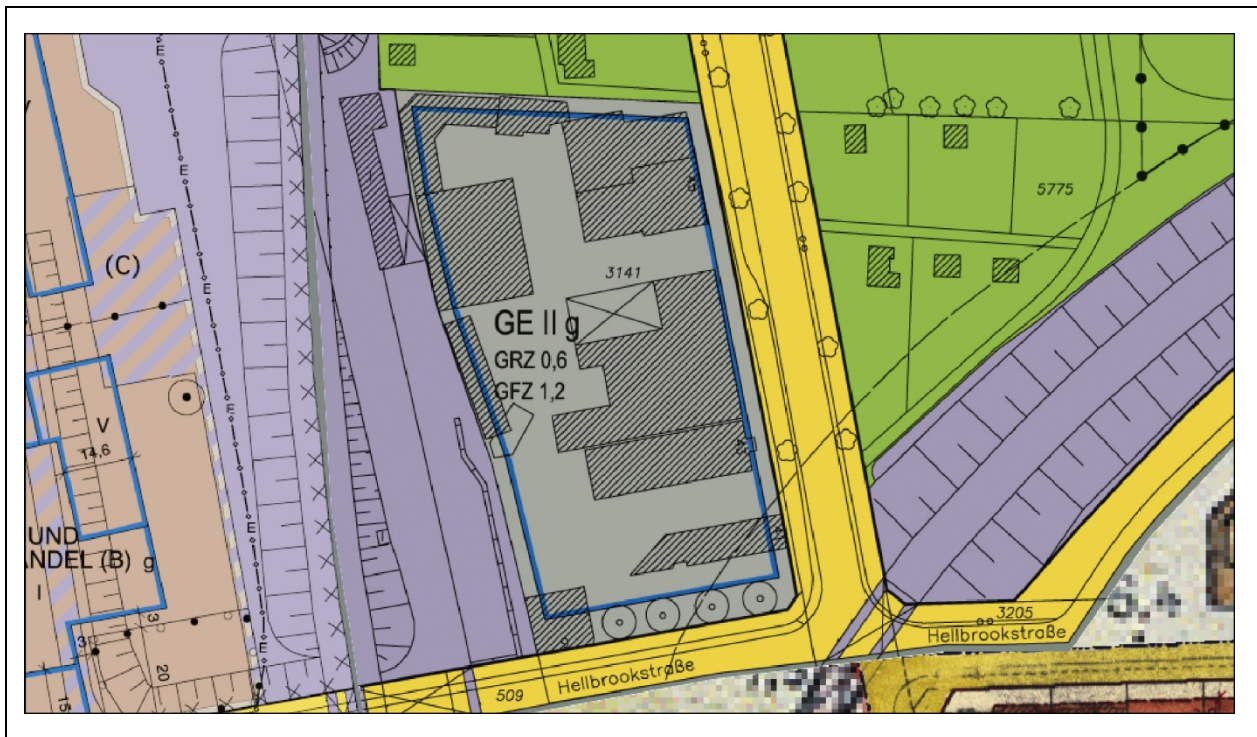
Unterstützung der gewerblichen Weiterentwicklung. Perspektivisch Umwandlung des Planrechts in 'Gewerbegebiet' nach BauNVO.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Westlich des Bezirkszentrums Barmbek-Nord. Im Westen des Stadtteils Barmbek-Nord, am Rübenkamp.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	100 %	0 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Kleinteiliger gewachsener Gewerbestandort, eingebettet in Bahntrassen der Hamburger Hochbahn. Branchenschwerpunkt: Kfz-Handel, Kfz-bezogene Dienstleistungen (Autovermietung).				
Gebietscharakter der Umgebung: Kleingärten und Wohnnutzung überwiegend im Geschosswohnungsbau. Bahnbetriebsgebäude der Hamburger Hochbahn.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,67
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,67
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,00
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,67

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar
Planrecht:	Bebauungsplan Barmbek-Nord 37 (2006) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: ☒ vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Rübenkamp und Hellbrookstraße.

ÖPNV: U-Bahn Saarlandstraße in südwestlicher Richtung (ca. 600 m entfernt), S-Bahn Alte Wöhr in nördlicher Richtung (ca. 650 m entfernt), Buslinien des HVV (ca. 100 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt des Standorts für gewerbliche Nutzung. Perspektivisch ggf. Garten- und Landschaftsbaubetriebe; Entwicklung in Richtung „Grünes Gewerbe“: z.B. Gartenbauliche Erzeugung, Schulungsangebote im weitesten Sinne (Integration u. Qualifizierung, ein nahegelegener Verein zur Förderung der Selbsthilfe sucht Flächen für Ausbildungswerkstätten). Ggf. Entwicklung eines Gewerbe- oder Handwerkerhofs, der diese Nutzungen sowie Ersatzstandorte für anderenorts im Bezirk verdrängtes Gewerbe bietet.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

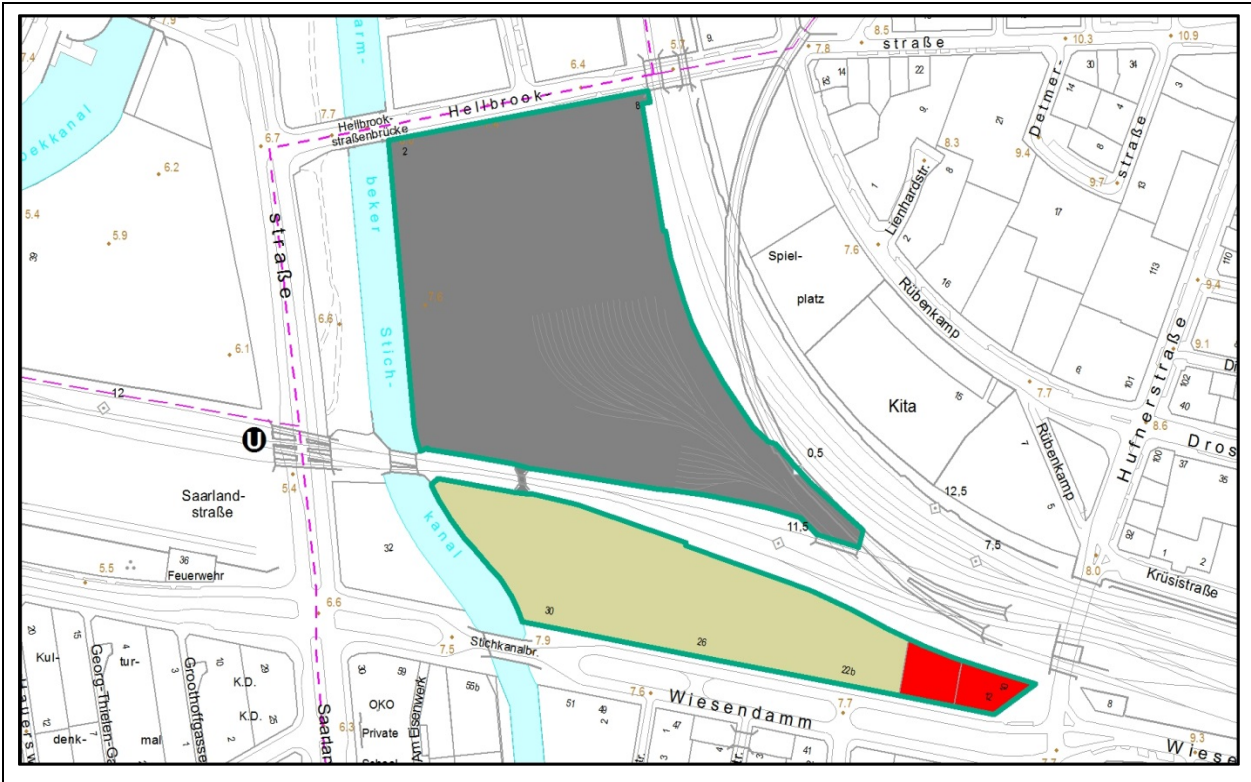
Peripherer Standort in Einzellage; kein Bezug zu anderen Gewerbegebieten.

Zusammenfassende Bewertung:

Peripherer Standort; Weiterentwicklung mit Nutzungsmix bestehender und angrenzender Nutzungen.

Geplante Maßnahmen:

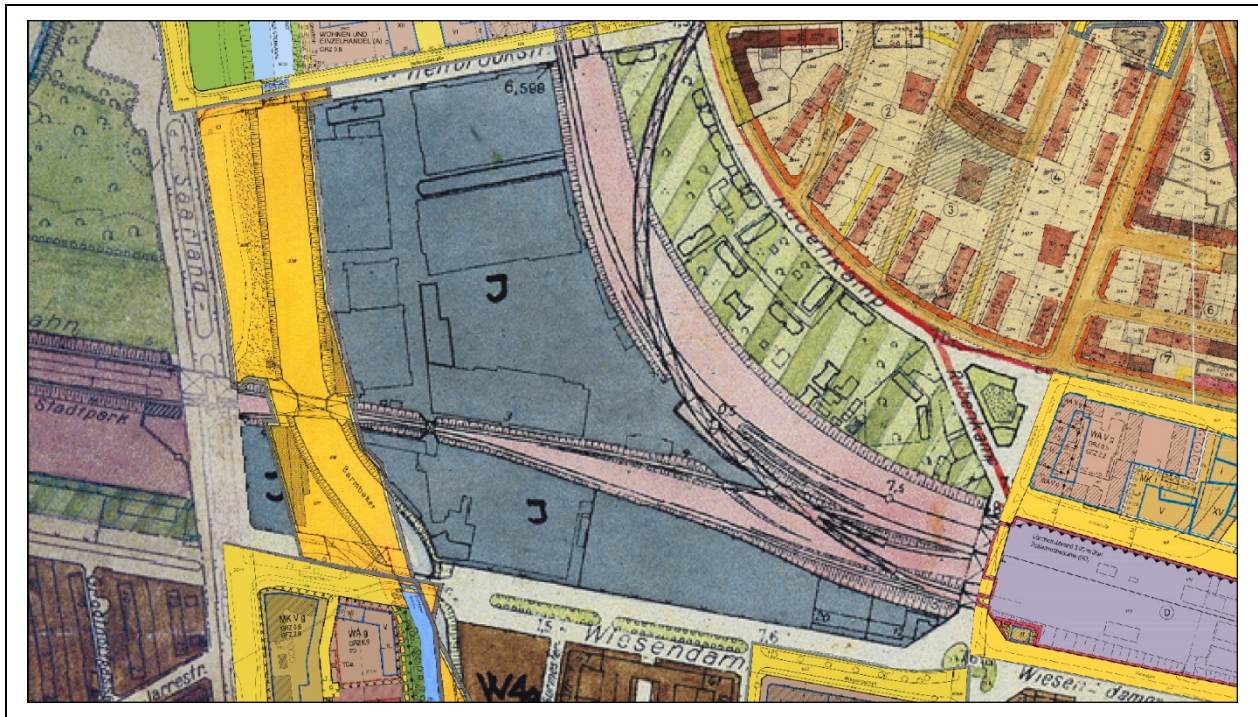
Ggf. Fortführung einer Wegeverbindung aus den südlich gelegenen Freiflächen.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Südosten des Stadtteils Barmbek-Nord, nördlich Wiesendamm, südlich Hellbrookstraße				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	97 %	3 %	0 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Nördlicher Bereich: Bahnbetriebsgelände mit teils historischen Zweckbauten. Südlicher Bereich: Hoch verdichteter Industriekomplex mit zeittypischen Bürobauten der 1950er Jahre am südlichen Blockrand und nördlich anschließenden Hallenstrukturen.				
Gebietscharakter der Umgebung: Bahntrassen der Hamburger Hochbahn und Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 8,01
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 8,01
→	Privateigentum (netto) in ha: 2,53
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 5,48

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Flächen für Bahnanlagen
Darstellung im LAPRO:	Gleisanlagen, oberirdisch
Planrecht:	Baustufenplan Barmbek-Nord (1955) mit Industriegebiet nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Wiesendamm und Saarlandstraße erschlossen.

ÖPNV: U-Bahn Saarlandstraße in westlicher Richtung (ca. 200 m entfernt), Buslinien des HVV (ca. 100 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Nördlicher Standort: langfristig durch Hochbahn genutzte Industriegebietsfläche.

Bei Aufgabe von Teilbereichen durch Hochbahn, - Erhalt der gewerblichen Nutzung, Nachnutzung mit urbaner Produktion, Micro-Hub –Logistikflächen denkbar.

Südlicher Standort: derzeit Neustrukturierung; Mischung aus kulturellen Nutzungen und Theater-Werkstätten, öffentliche Betriebe, sozial versorgende Betriebe, Ziel Synergien zw. Handwerk und Kultur.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

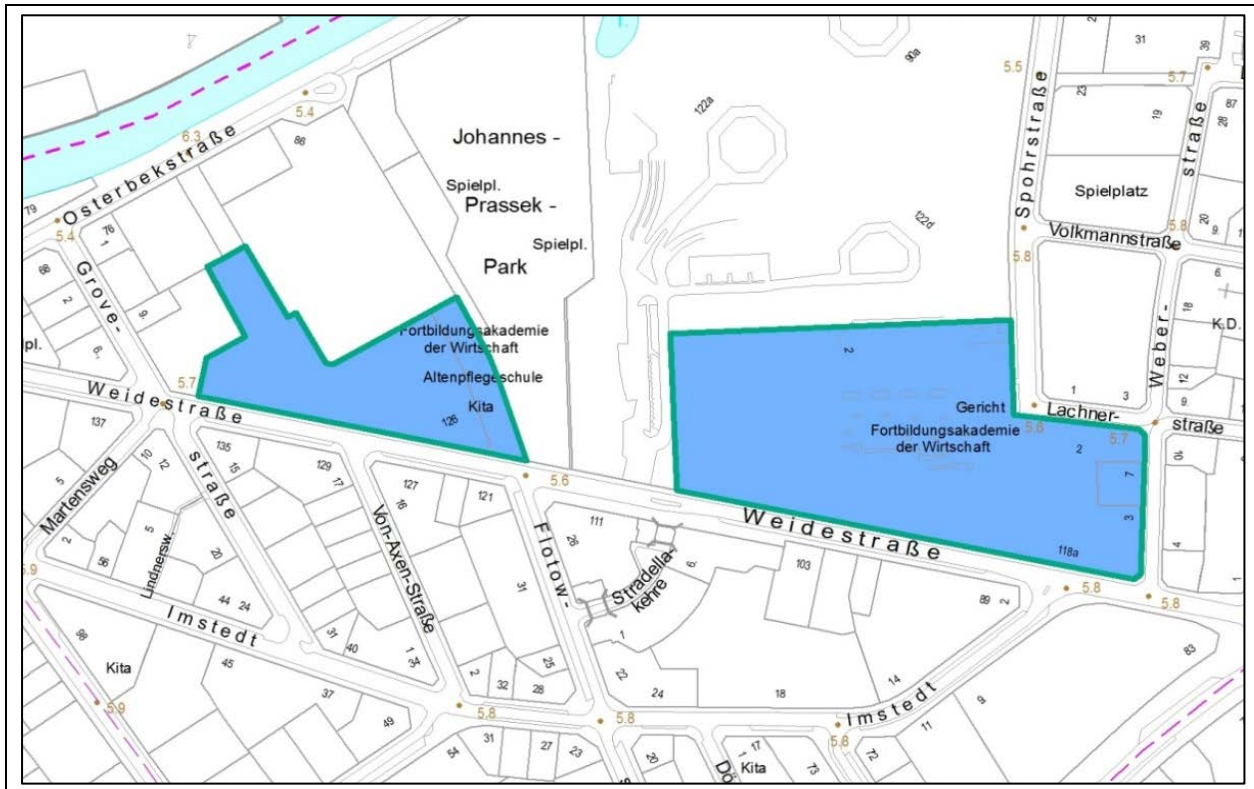
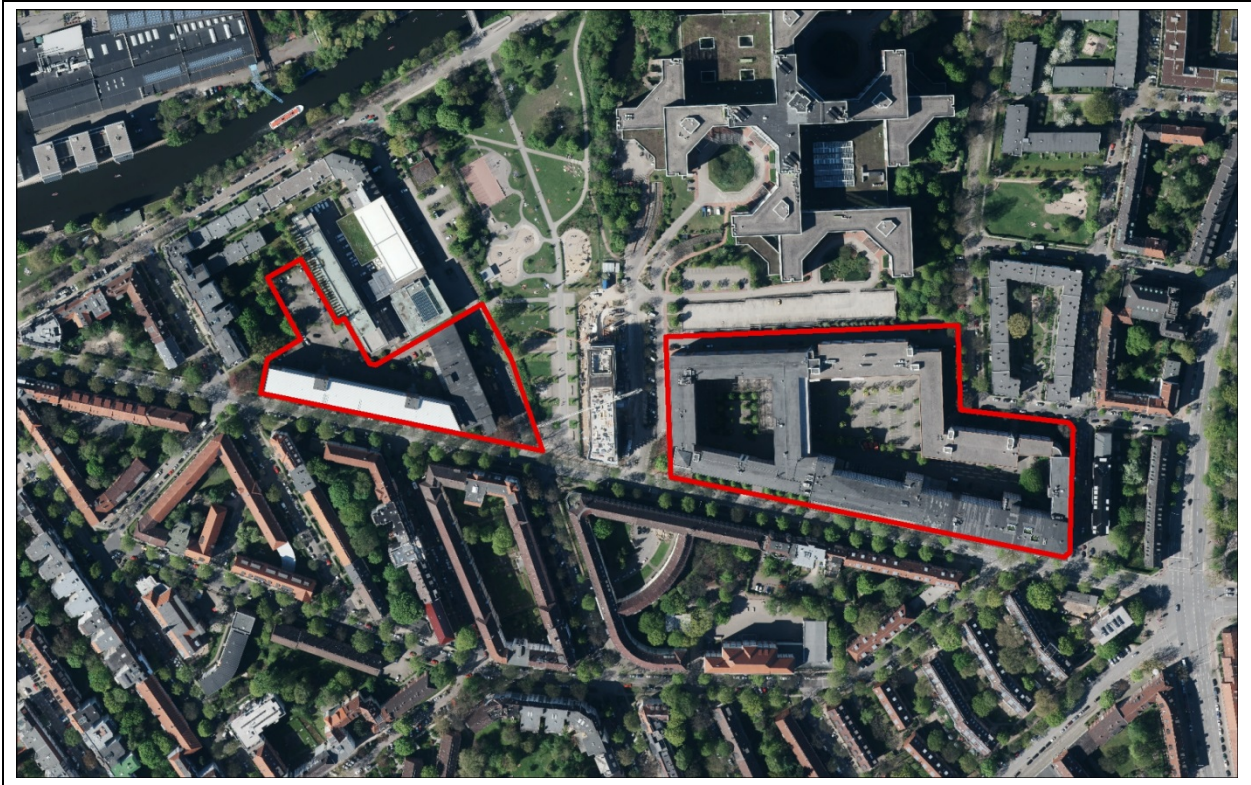
Südlicher Bereich: hoher Konkurrenzdruck für graues Gewerbe“ durch Umsetzung „Theatermeile“;
Ausweisung Industriegebiet obsolet, Beurteilung nach § 34 BauGB

Zusammenfassende Bewertung:

Zentraler, gut angebundener Standort, der erheblich durch Bahn- und Straßenlärm beeinträchtigt ist.
Aufgrund der Lage und Struktur großflächige Betriebe, kulturbezogene Produktion und Gewerbe.

Geplante Maßnahmen:

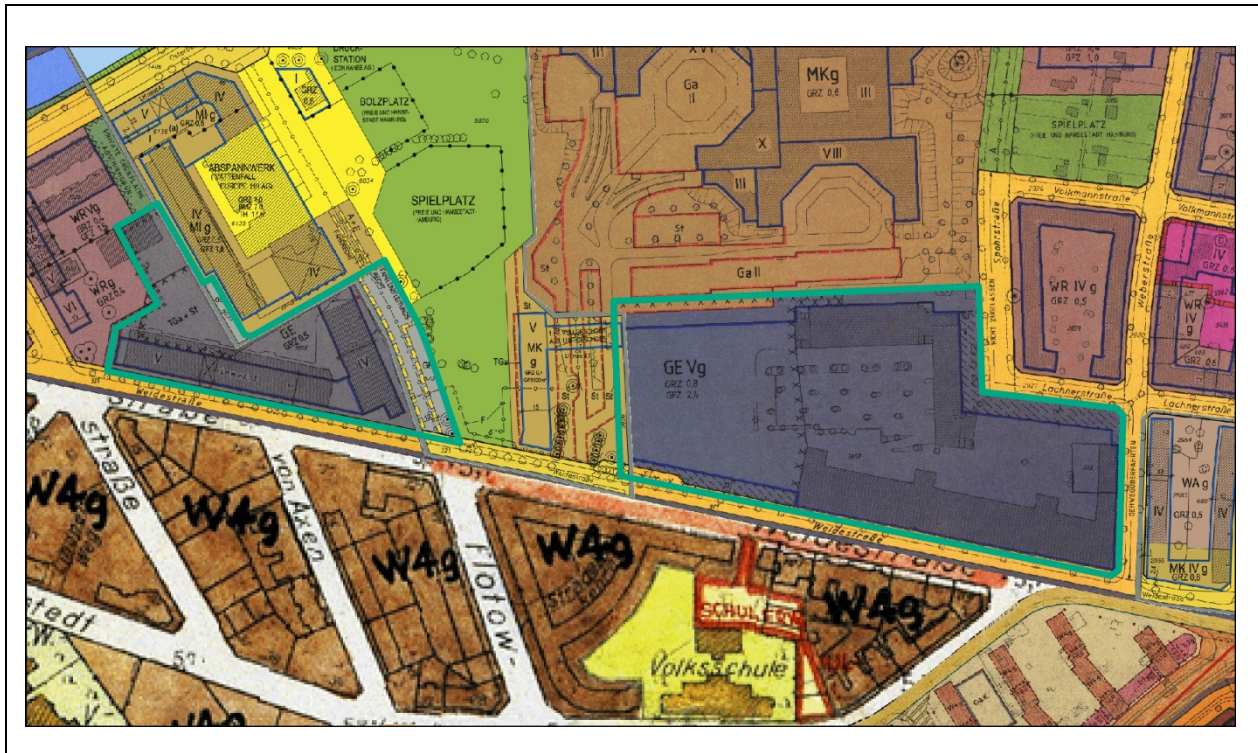
Gewerbeflächenausweisung mit Ausschluss von Einzelhandel.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Nordwesten des Stadtteils Barmbek-Süd, südlich des Osterbekkanals.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	0 %	100 %	0 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Städtebauliche Großformen und Großblöcke in Nachbarschaft zu Wohnquartieren der 1920er und 1930er Jahre. Branchenschwerpunkt: Büronutzungen, Dienstleistungen.				
Gebietscharakter der Umgebung: Büronutzungen und Wohnnutzungen überwiegend im Geschosswohnungsbau; Parkanlage.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 3,93
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 3,93
→	Privateigentum (netto) in ha: 3,93
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Verdichteter Stadtraum; Etagenwohnen
Planrecht:	Bebauungspläne Barmbek-Süd 28 (1993), 29 (1994) und 30 (2006) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Weidestraße, Weberstraße, Lachnerstraße und Spohrstraße.

ÖPNV: U-Bahn Dehnhaid in östlicher Richtung (ca. 1000 m entfernt), Buslinien des HVV unmittelbar an westlichen Grenze des Standortes.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

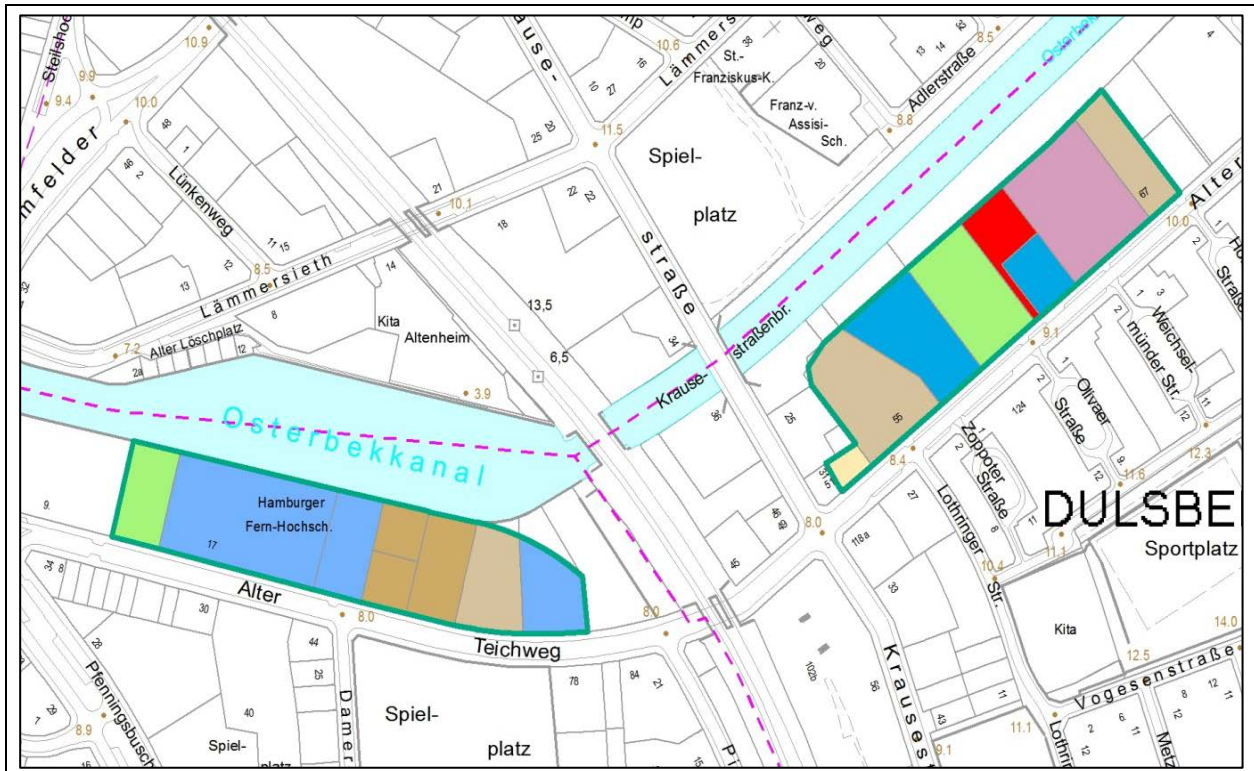
Mäßige ÖPNV-Anbindung

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Büro- und Dienstleistungsstandort

Geplante Maßnahmen:

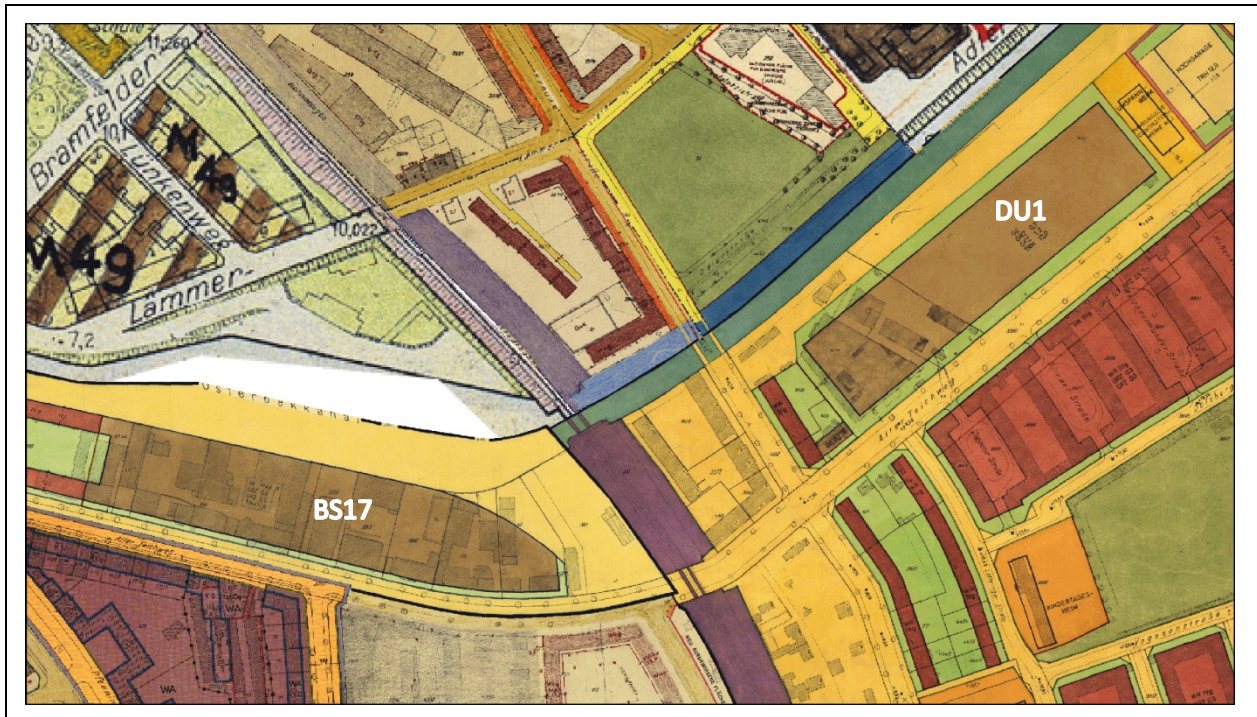
Kein besonderer Handlungsbedarf



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Norden des Stadtteils Barmbek-Süd, sowie im Nordwesten des Stadtteils Dulsberg. Südlich des Osterbekkanals, am Alten Teichweg.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	31 %	57 %	12 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes: Westlicher Teil: Überwiegend Büronutzungen in modernisierten historischen oder neu gebauten Gewerbehofstrukturen direkt am Osterbekkanal. Östlicher Teil: etablierte Büro- und Handelsdienstleistungen, einige Handwerksbetriebe. Branchenschwerpunkt: Büronutzung, Gewerbehöfe, Handel, Dienstleistungen.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnen und prägender Wasserlauf.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 3,85
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 3,85
→	Privateigentum (netto) in ha: 3,85
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Barmbek-Süd 17 (1966) und Dulsberg 1 (1964) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Bramfelder Straße und Alter Teichweg.

ÖPNV: S- und U-Bahnhof Barmbek in nordwestlicher Richtung (ca. 600 m entfernt), Buslinien des HVV in Umgebung (ca. 250 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt des Standorts für gewerbliche Nutzungen und Abwehr des Umnutzungsdrucks zu Wohnen. Nachverdichtung und Intensivierung der GE Nutzung, Manufakturen aus dem Food-Segment denkbar (z.B. Produktionsküchen in verkehrsgünstiger Lage). Modernisierung der Bebauung, Schaffen einer grünen Wegeverbindung entlang des Kanals

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

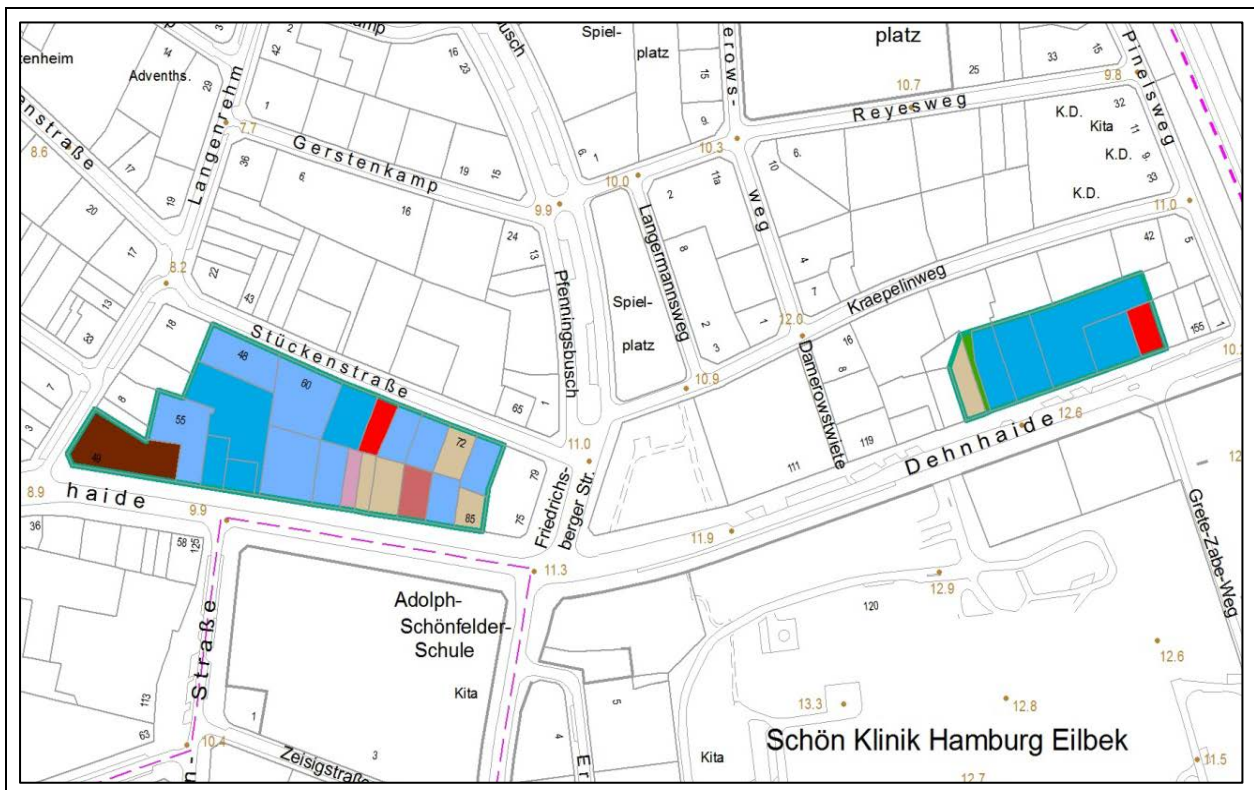
Hohe Wertschöpfungserwartung durch den Druck der Bodenpreise (Einzelhandel). Teilweise ungünstiger Flächenzuschnitt, Neustrukturierung notwendig; schlechte ÖPNV Erreichbarkeit.

Zusammenfassende Bewertung:

Wegeverbindung entlang der Landschaftsachsen / am Kanal herstellen, verkehrsgünstige Lage in der Stadt, hohe Wertschöpfungserwartung, Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen, Ausschluss von weiterem Einzelhandel

Geplante Maßnahmen:

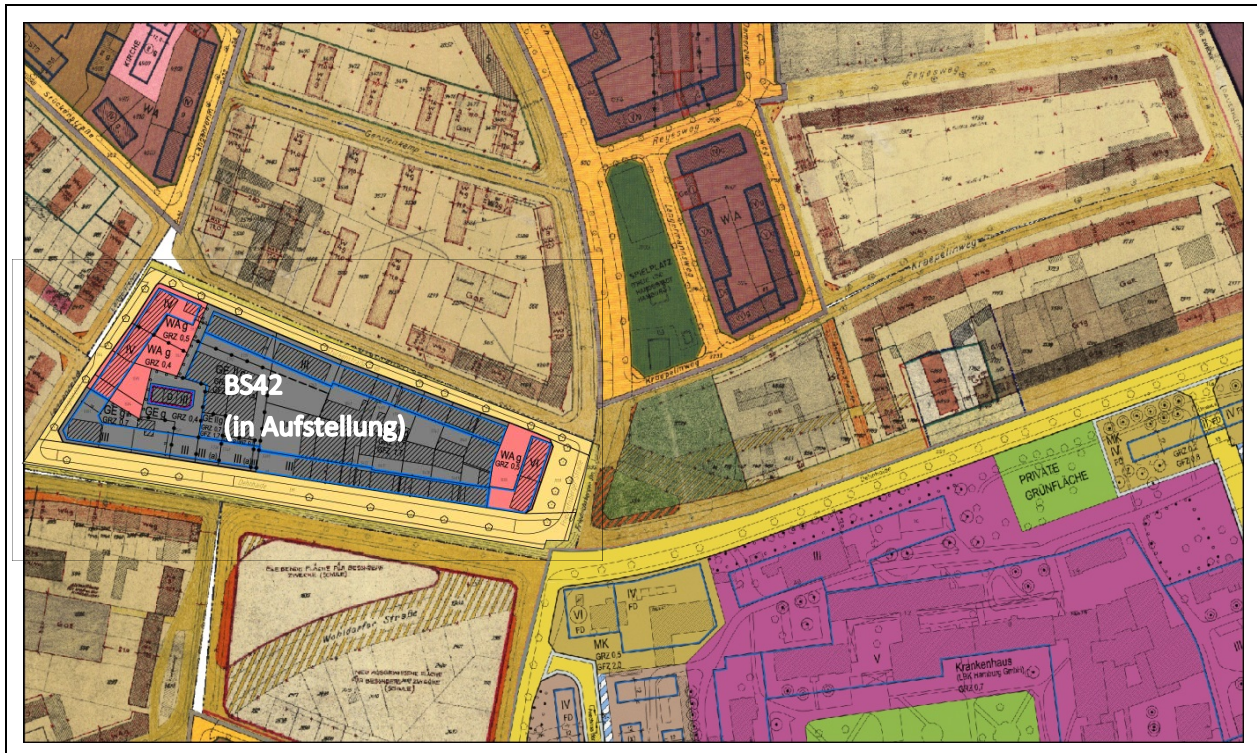
Ggf. Änderungsverfahren zum Ausschluss von weiterem Einzelhandel, Stärkung der Landschaftsachse



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Osten des Stadtteils Barmbek-Süd, entlang der Straße Dehnhaide.				
Gewerbeflächen-Typologie (optional): <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	20 %	78 %	2 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Kleinteiliger Gewerbestandort mit Hinterhoflagen überwiegend aus den 1950er Jahren. Geringer Leerstand. Gewerbeflächen teilweise mit (Betriebs-) Wohnungen durchsetzt.				
Branchenschwerpunkt: Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandel (u.a. Vollsortimenter, Küchenhandel).				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau, Schule und ein Klinikgelände.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 2,25
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 2,25
→	Privateigentum (netto) in ha: 2,25
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum; Etagenwohnen
Planrecht:	Durchführungspläne D 300 (1956), D 300-1 (1959) mit Geschäftsgebieten nach BPVO. Bebauungsplan Barmbek-Süd 42 (in Aufstellung) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Dehnhaide, Stückenstraße, Kraepelinweg.

ÖPNV: U-Bahn Dehnhaide in westlicher Richtung (ca. 600 m entfernt). Buslinien des HVV.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Bebauungsplan 'Barmbek-Süd 42' mit überwiegender GE-Ausweisung ist im Verfahren. Für die östlich gelegenen Flächen Umstellung des Planrechts von Geschäftsgebiet (BPVO) auf GE (BauNVO 1990).

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

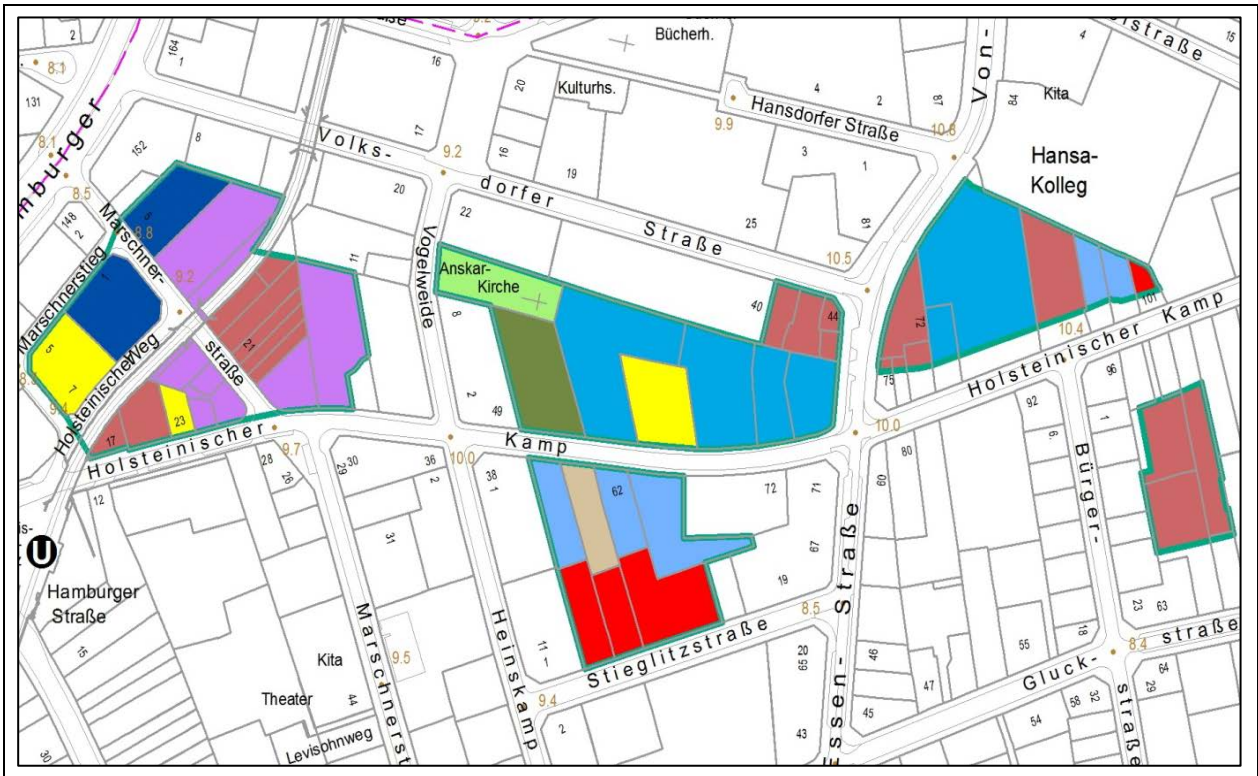
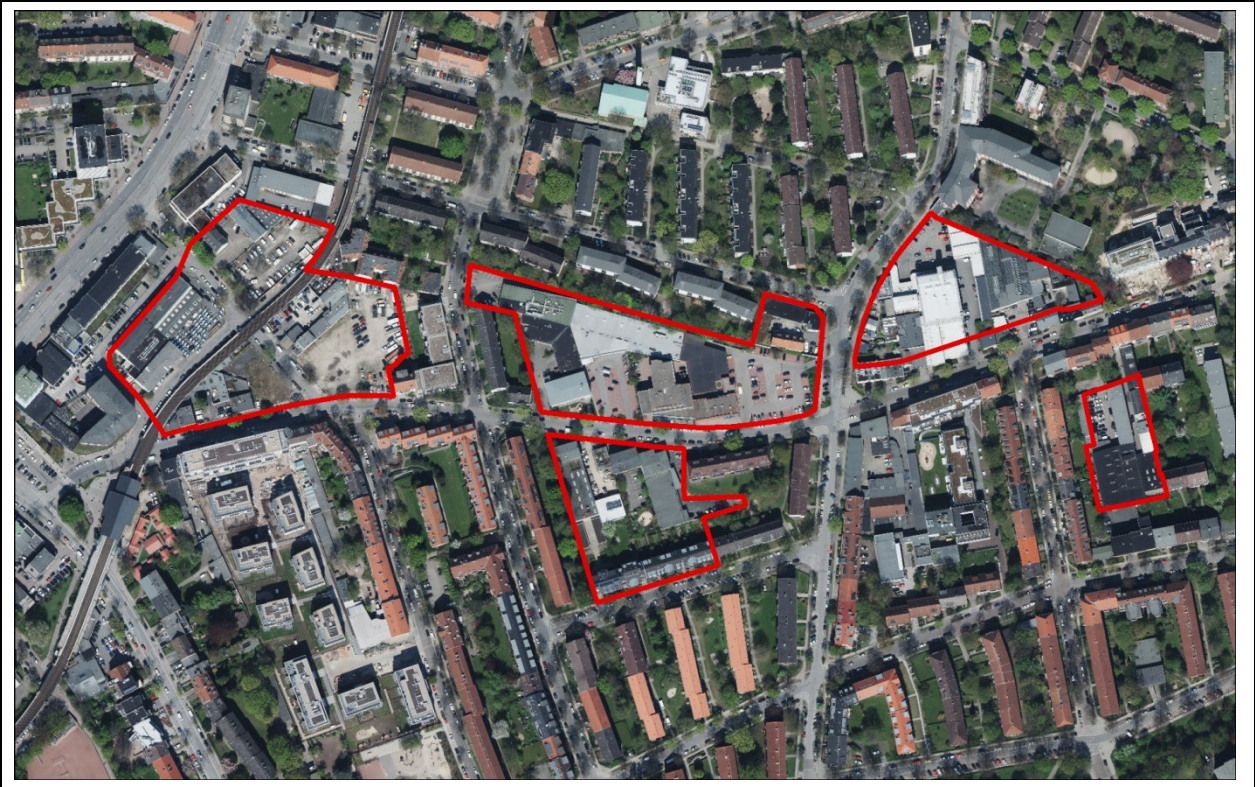
Teilweise erkennbarer Modernisierungsbedarf bei Bestandsgebäuden.

Zusammenfassende Bewertung:

Gewerbestandort in integrierter Lage, der gesichert werden soll

Geplante Maßnahmen:

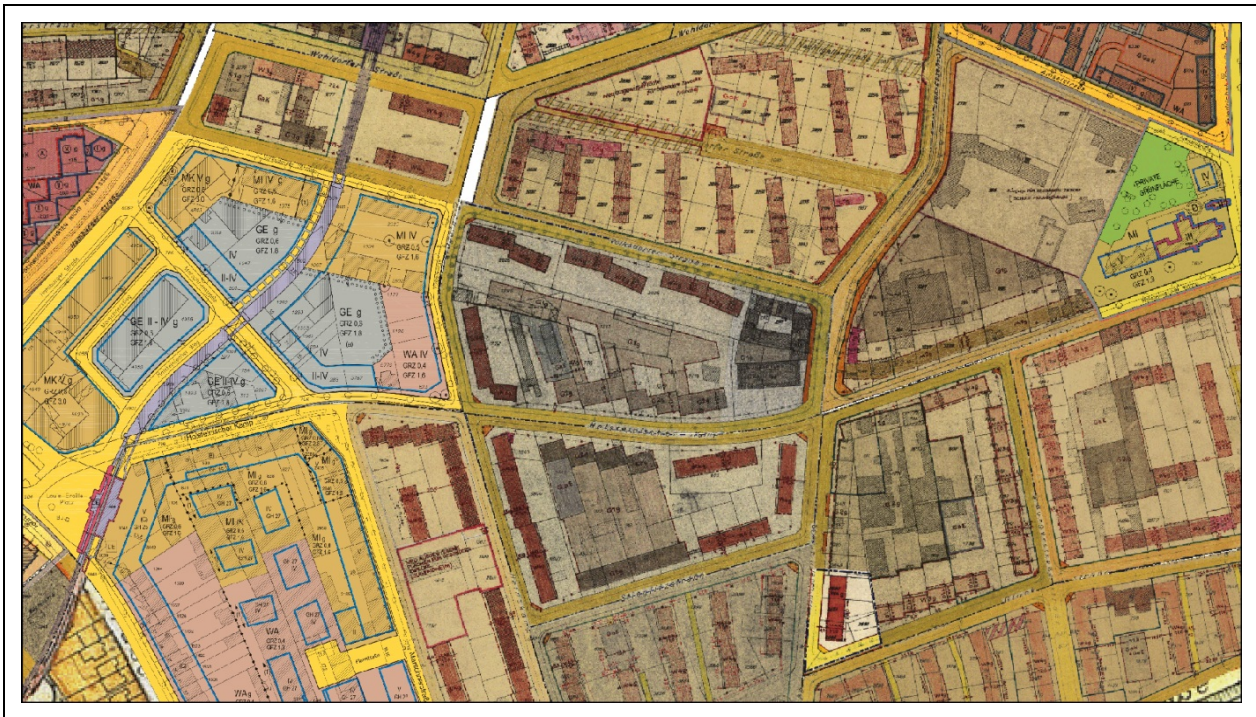
Aktuell keine. Perspektivisch Umwandlung des Planrechts für die östliche Fläche in 'Gewerbegebiet' nach BauNVO.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Südwesten des Stadtteils Barmbek-Süd, östlich der Hamburger Straße, südlich Denhaide.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	22 %	34 %	0 %	44 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes: 1950er-Jahre Wiederaufbau-Quartier mit gründerzeitlichen Fragmenten, Gemengelage mit kleinteiligen Hinterhofstrukturen sowie flächigen Gewerbestrukturen. Vorhandene Brachfläche im Nordwesten wird mit einem Gewerbehof bebaut. Branchenschwerpunkt: Kfz-Gewerbe, Lebensmittel-Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungen, Ateliers und Büros				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzungen in typischen 1950er Jahre Zeilenbauten.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 5,38
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,30
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 5,08
→	Privateigentum (netto) in ha: 4,20
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,89

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungsplan Barmbek-Süd 11 mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1990. Durchführungspläne D 265 (1955), D 301 (1955), D 312 (1956), D 316 (1956), D 392 (1957) mit Geschäftsgebieten nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Hamburger Straße, der Straße Denhaide, Holsteinischer Kamp und Von-Essen-Straße.

ÖPNV: U-Bahnhof Hamburger Straße gleich westlich des Standortes (ca. 300 m entfernt), Buslinien des HVV entlang Hamburger Straße/Wagnerstraße sowie Friedrichsberger Straße (je ca. 300 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der gewerblichen Nutzungen und Abwehr des erkennbaren Umnutzungsdrucks zu Wohnen. Eine Teilfläche im Bereich Holsteinischer Kamp / von-Essen-Straße ist nicht mehr als Teil des Gewerbestandortes dargestellt; damit soll eine Beurteilung nach § 34 BauGB und damit eine gemischte Struktur ermöglicht werden. Der Gewerbehof „Built in Barmbek“ soll als Impulsgeber fungieren. Weiterhin Unterstützung von kleinteiligen und emissionsarmen Gewerbestrukturen. Wissensintensives Gewerbe, Handwerksbetriebe entlang des Straßenraums in Kooperation mit Freiberuflichen Dienstleistungen.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

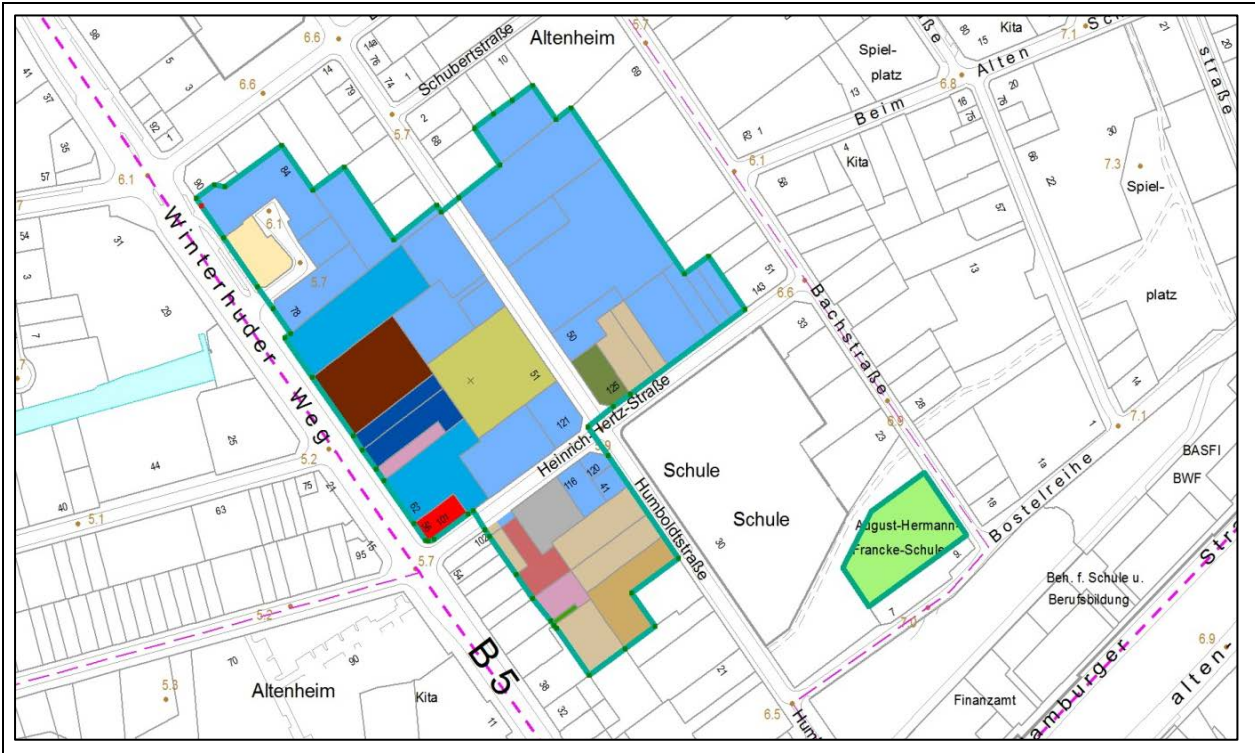
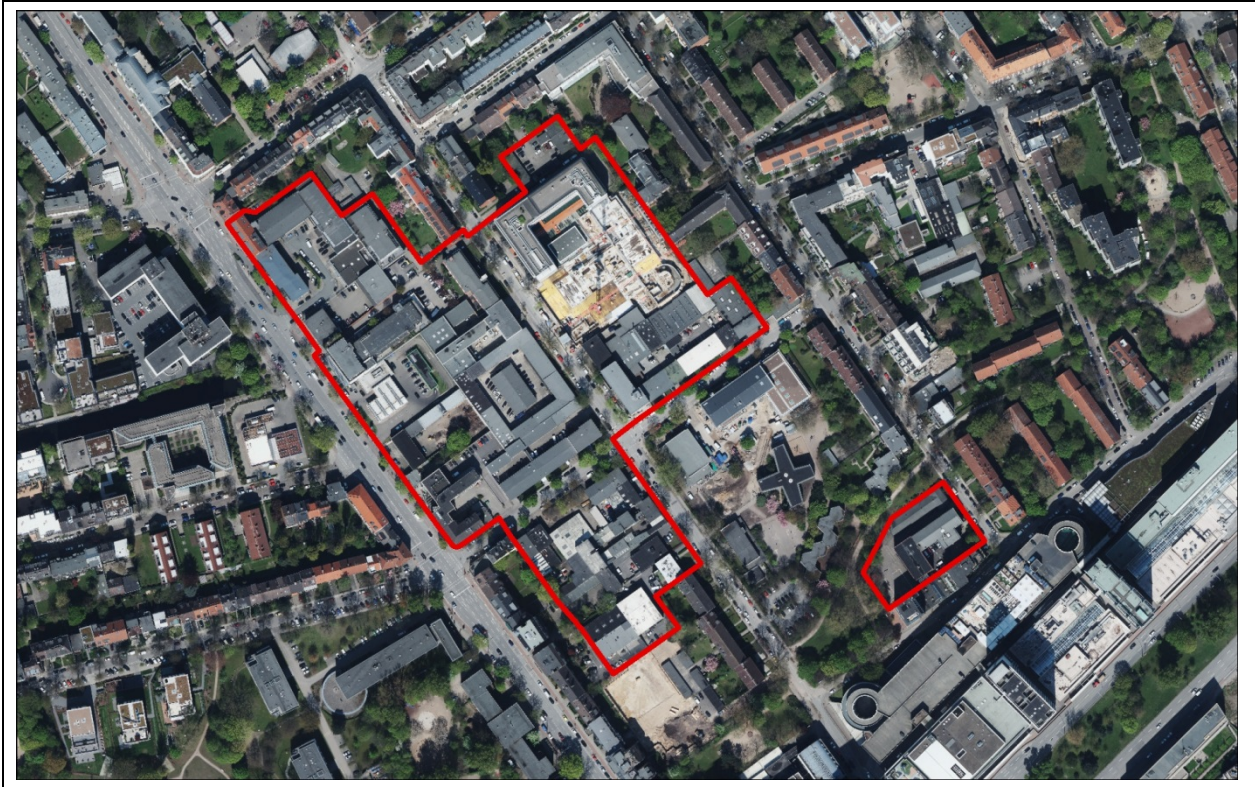
Überwiegend Kleinflächige Parzellierung und teilweise modernisierungsbedürftige Gebäudesubstanz. Bedingt leistungsfähige, historische Straßenquerschnitte. Gemengelage mit Wohnnutzungen und erkennbarer Umnutzungsdruck durch Wohnnutzung (insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen).

Zusammenfassende Bewertung:

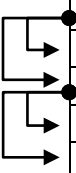
Gewerbestandort in integrierter Lage, der gesichert und unterstützt werden soll.

Geplante Maßnahmen:

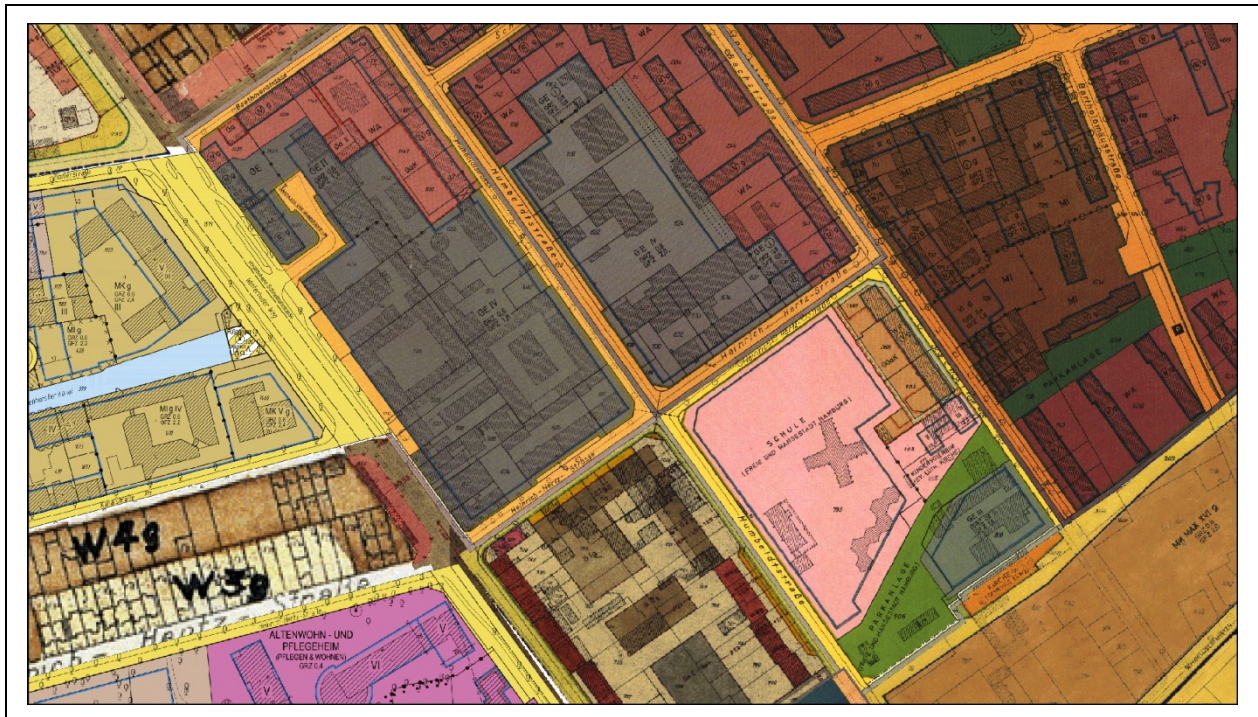
Aktuell keine, perspektivisch Umwandlung des Planrechts in GE nach BauNVO.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Westen des Stadtteils Barmbek-Süd, an der Grenze zum Stadtteil Uhlenhorst, am Winterhuder Weg.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	27 %	72 %	0 %	1 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Gewerbestandort nordöstlich des Winterhuder Wegs. Größere Gewerbehofstrukturen, teils Hinterhofgewerbe der 1950er Jahre mit gründerzeitlichen Einzelbauten, teils moderne großmaßstäbliche Neubauten.				
Branchenschwerpunkt: Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, produzierendes Gewerbe, Büronutzungen, Dienstleistungen (u.a. Sozialeinrichtung), Schule.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung; Verkehrsstrasse der B 5. Einkaufszentrum Hamburger Straße.				

Größe und Verfügbarkeiten	
	Flächengröße des Standorts in ha: 6,24
	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,50
	Flächengröße (GE/GI) in ha: 5,74
	Privateigentum (netto) in ha: 5,24
	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,50

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Etagenwohnen
Planrecht:	Barmbek-Süd 3 (1972), 24 (1970), 25 (1970) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1968. Durchführungsplan D 77 (1958) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Winterhuder Weg. Quartierserschließung, Heinrich- Hertz-Straße und Humboldtstraße.

ÖPNV: U-Bahn Mundsburg in südöstlicher Richtung (ca. 500 m entfernt), Buslinien des HVV entlang des Winterhuder Wegs (ca. 400 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, weniger emissionsarme Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen entlang des Winterhuder Wegs, Intensivierung der Flächenausnutzung durch dienstleistungsorientiertes, wissensintensives (emissionsarmes) Gewerbe angrenzend zur umgebenden Wohnbebauung, Erneuerung und Förderung von privaten Gewerbehöfen als Ergänzung zu den Büronutzungen, Förderung eines vitalen Nutzungsmixes.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

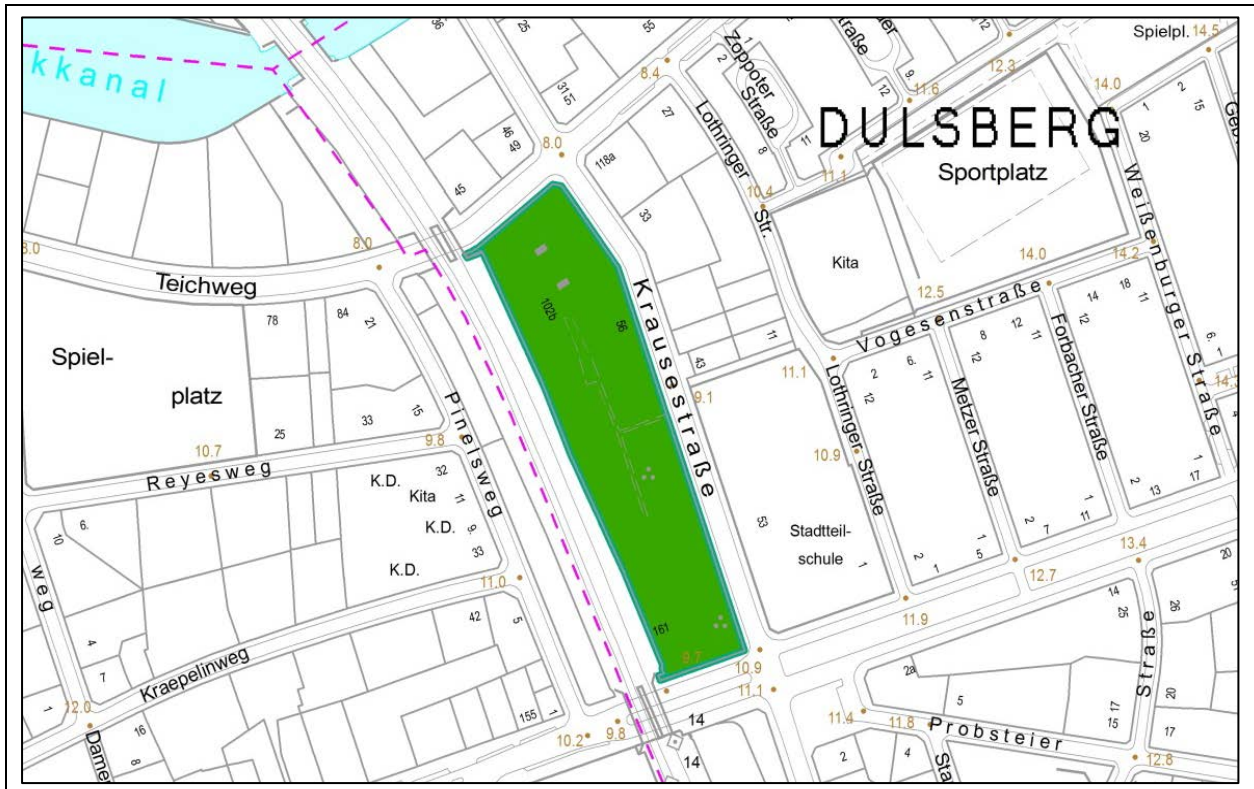
Zumeist rückwärtige Lagen an einem überwiegend engen Straßenraum gelegen. Teilweise veraltete Strukturen; hohe Wertschöpfungserwartung durch Wohnnutzung und Einzelhandel.

Zusammenfassende Bewertung:

Wichtiger Gewerbestandort in integrierter Lage, der gegen den erkennbaren Umnutzungsdruck zu Wohnen gesichert werden soll. Erhalt eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen in den bestehenden Gemengelagen.

Geplante Maßnahmen:

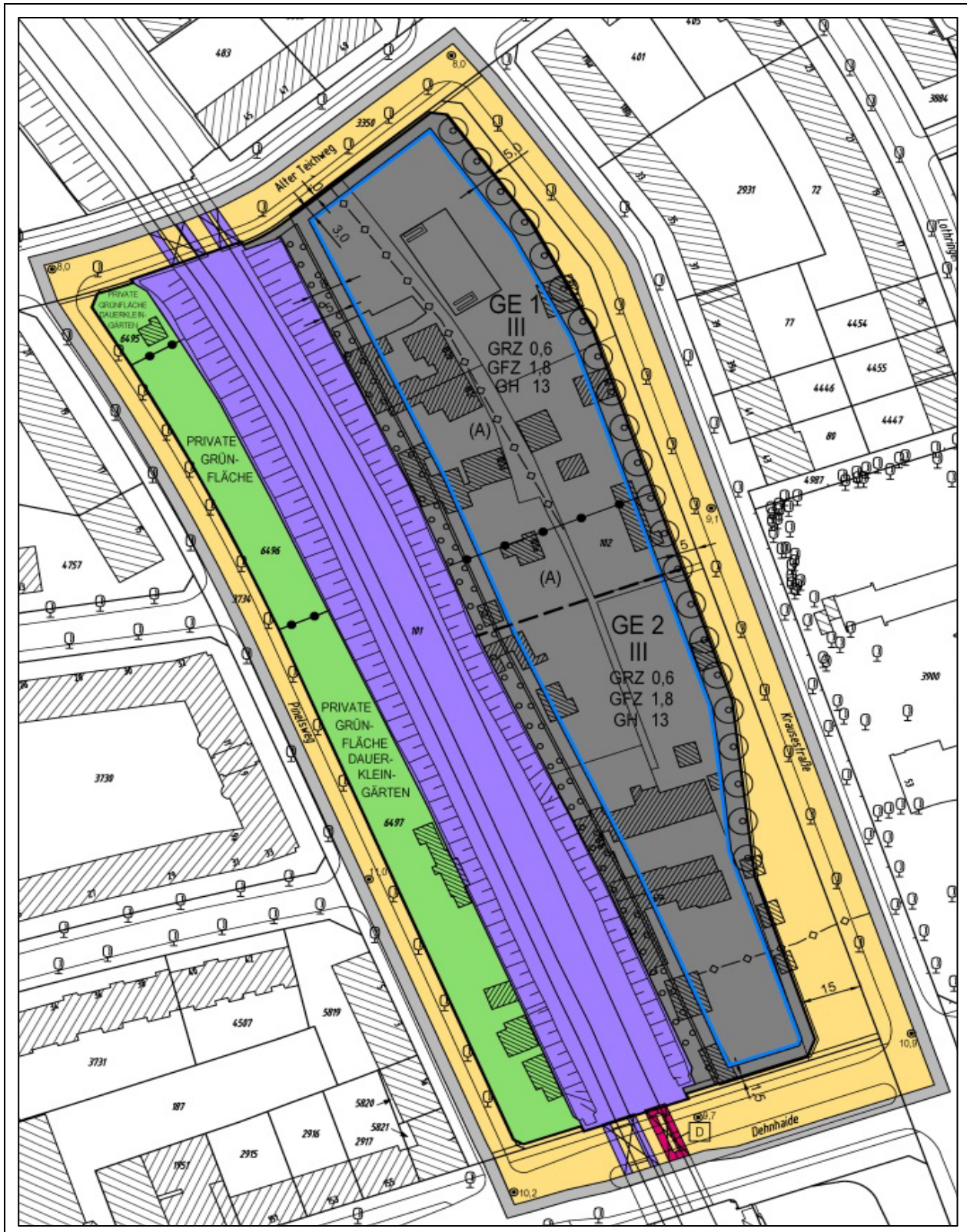
Sicherung des gewerblichen Standortes, Umstrukturierungsmöglichkeiten prüfen. Perspektivisch Umstellung des Planrechts südlich Heinrich-Hertz-Straße auf GE nach BauNVO.



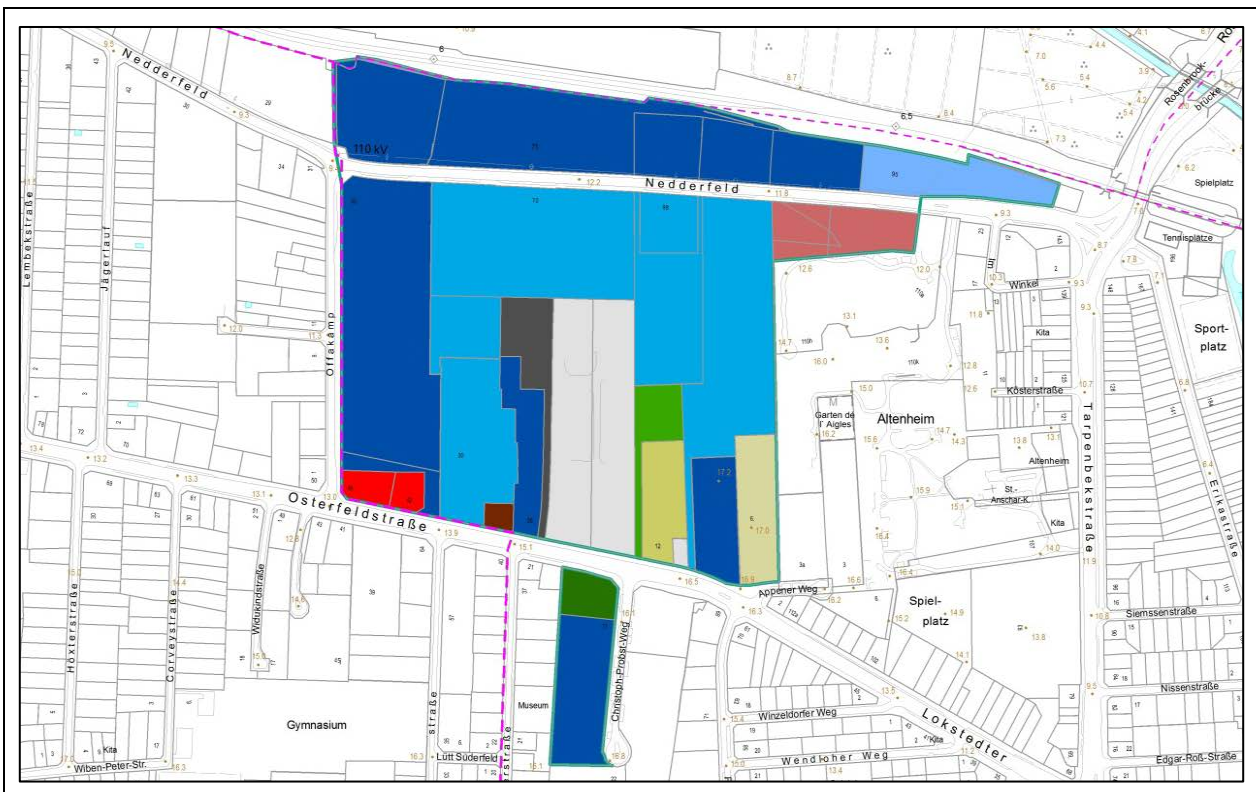
Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Westlich der Krausestraße und östlich der Bahntrasse, nördlich der Straße Dehnhaid				
Gewerbeflächen-Typologie (optional): <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	0 %	100 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes: Aktuell un bebaut und z.T. noch durch Kleingärten genutzt.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung in Geschosswohnungsbau und Schulgelände.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 1,50
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: -
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 1,50
→	Privateigentum (netto) in ha: -
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 1,50

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungsplan Dulsberg 6 / Barmbek-Süd 7, mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990, in Aufstellung (Vorweggenehmigungsreife)
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur	
Stand der Erschließung: <input checked="" type="checkbox"/> vollständig erschlossen	
Anbindung Verkehr und ÖPNV:	
MIV: Über alter Teichweg, Krausestraße	
ÖPNV: S-Bahn Friedrichstraße (ca. 600 m in südlicher Richtung entfernt), U-Bahn alter Teichweg (ca. 800 m in östlicher Richtung entfernt), verschiedene Buslinien des HVV entlang Straßburger Straße (ca. 100 m entfernt) und Alter Teichweg (ca. 200 m entfernt)	
Entwicklung	
Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:	FHH: 0,80 ha
Entwicklungsstrategie:	
Entwicklung des Standorts gemäß den Ausweisungen des neu aufgestellten Bebauungsplans „Dulsberg 6 / Barmbek-Süd 7“. Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe, Gewerbehöfe (Produktion u. Dienstleistung), Handwerksbetriebe. Ansiedlung eines aus einem anderen Plangebiet zu verlagernden KFZ-Betriebes auf einer ca. 4.500 qm großen Teilfläche.	
Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:	
Gestalterische Anforderungen wegen des gegenüberliegende Schumacher-Baus (Schule). Festgesetztes Emissionskontingent; Nutzungseinschränkung durch umgebende Wohnbebauung im Einzelfall zu prüfen.	
Zusammenfassende Bewertung:	
Neu ausgewiesener Gewerbebestandort mit verträglichem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Gut erschlossen, günstige Belegenheit an Hauptverkehrsstraße	
Geplante Maßnahmen:	
Ansiedlungsförderung	



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Norden des Stadtteils Eppendorf, an der Osterfeldstraße, am Lokstedter Weg und Nedderfeld.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	20 %	79 %	0 %	1 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Nördlich Osterfeldstraße: Gewerbestandort mit großflächigen Strukturen. Überwiegend Kfz- und Einzelhandelsnutzung, außerdem historisch gewachsener Gewerbehof. Südlich Osterfeldstraße: Für Dienstleistungs- und Kreativgewerbe umgenutzte Produktionshalle. Branchenschwerpunkt: Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, Textilentwurf und -fertigung				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzungen; Lage an zwei überörtlichen Verkehrsstrassen.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 25,48
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,27
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 25,21
→	Privateigentum (netto) in ha: 25,21
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Gemischte Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Verdichteter Stadtraum; Öffentliche Einrichtung
Planrecht:	Bebauungspläne Eppendorf 2 (2003) und 7 (1977) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1968 und 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Überörtliche Erschließung über Nedderfeld und Osterfeldstraße. Sticherschließung Christoph-Probst-Weg.

ÖPNV: U-Bahn Lattenkamp in östlicher Richtung (ca. 1,2 km entfernt). Buslinien des HVV unmittelbar am Standort.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung / Entwicklung der "Automeile" entlang der Straße Nedderfeld.
 Nachverdichtung und Erneuerung veralteter und untergenutzter Strukturen.
 Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung, Unterstützung der Einbindung in lokale Wertschöpfungsketten,
 Nutzung von Synergien mit bestehenden Betrieben, Beteiligung und Einbindung der Unternehmen in den Entwicklungsprozess städtischer Mobilität und Infrastruktur.
 Abwehr von Umnutzungsdruck zu Wohnen.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

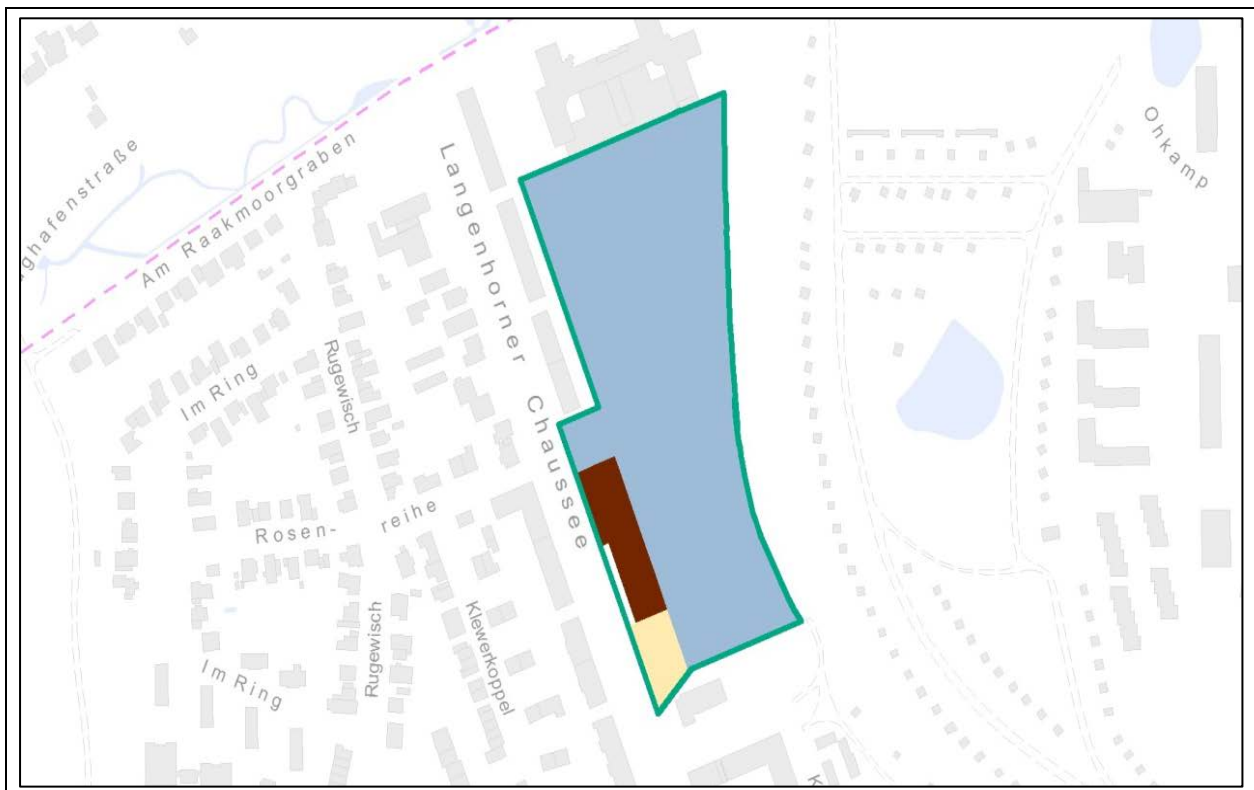
Restriktionen durch angrenzende Wohnbebauung, hohe Wertschöpfungserwartung.

Zusammenfassende Bewertung:

Gut erschlossener Standort mit hoher Lagegunst im Bezirk, größere Flächenpotenziale vorhanden.

Geplante Maßnahmen:

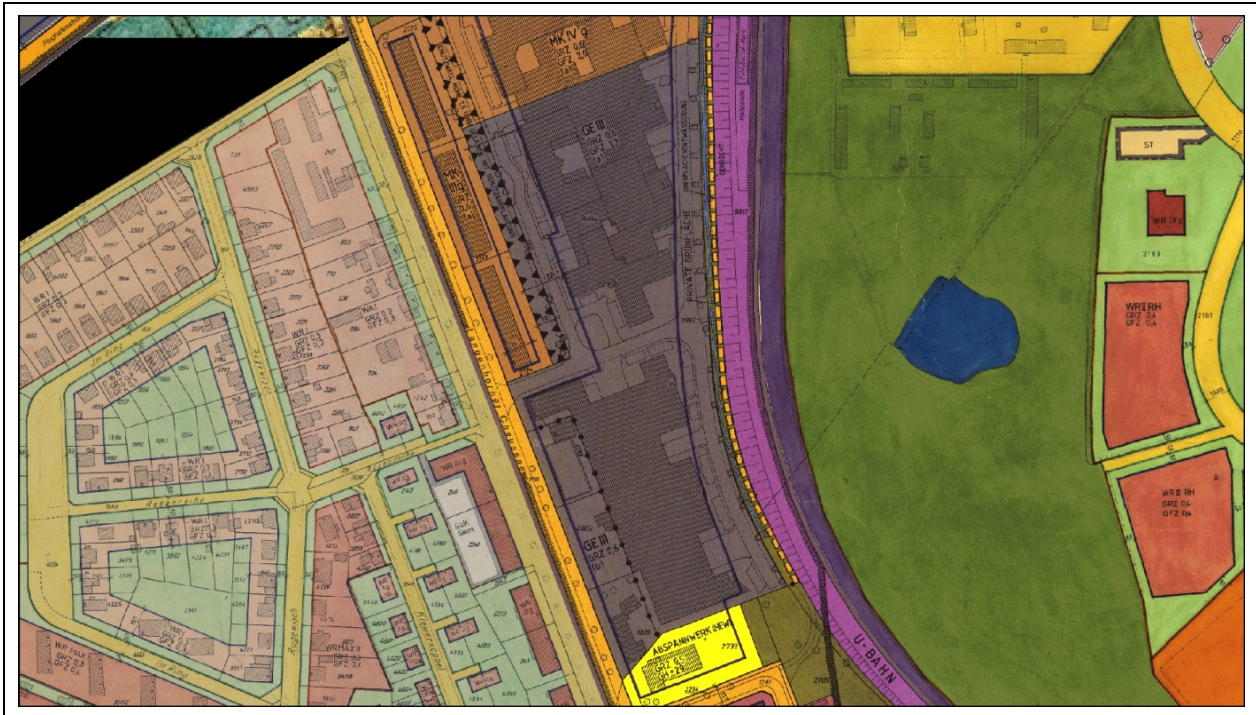
Konzeptuelle Überprüfung einer Nutzungsintensivierung der Flächen, Erarbeitung eines Standortprofils



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Nordosten des Stadtteils Fuhlsbüttel, an der Langenhorner Chaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	96 %	4 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Großflächiger, moderner Büro- und Dienstleistungsstandort „Airport Center“ mit guter Verkehrsanbindung und modernen Baukörpern. Branchenschwerpunkt: Büronutzung, Dienstleistungen, Tankstelle				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung; Lage zwischen überörtlicher Verkehrsstrasse und U-Bahn-Trasse, Kleingärten.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 2,92
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 2,92
→	Privateigentum (netto) in ha: 2,92
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Fuhlsbüttel 19 / Langenhorn 41 (1995) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee und Sticherschließungen.

ÖPNV: U-Bahn Fuhlsbüttel-Nord in nördlicher Richtung (ca. 200 m entfernt), Buslinien des HVV entlang der Langenhorner Chaussee (ca. 300 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt des Büro- und Dienstleistungsstandorts

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Bürostandort in peripherer Lage; Lage / Adressbildung der Haupteerschließung nicht optimal.

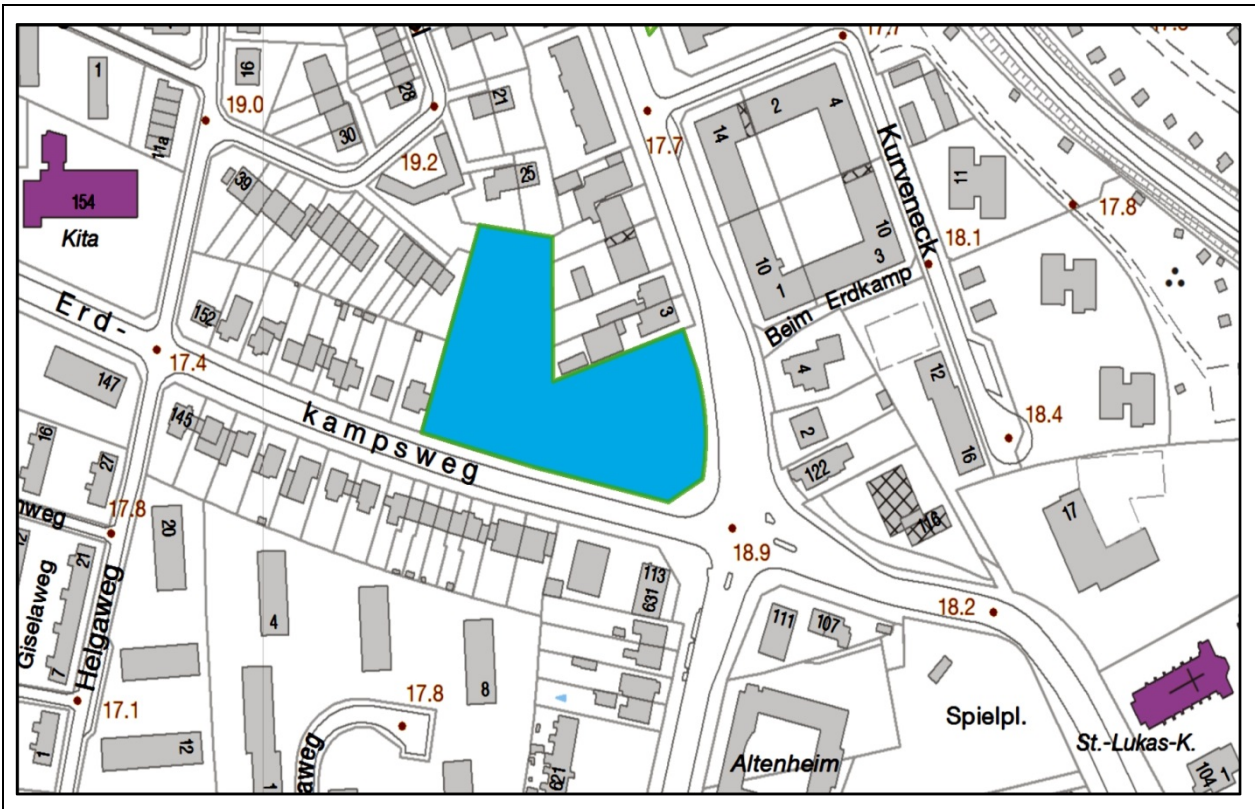
Entwicklung

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierende moderne und vielseitige Büro- und Dienstleistungsflächen mit sehr guter Verkehrsanbindung (MIV/ÖPNV) ohne Handlungsbedarf.

Geplante Maßnahmen:

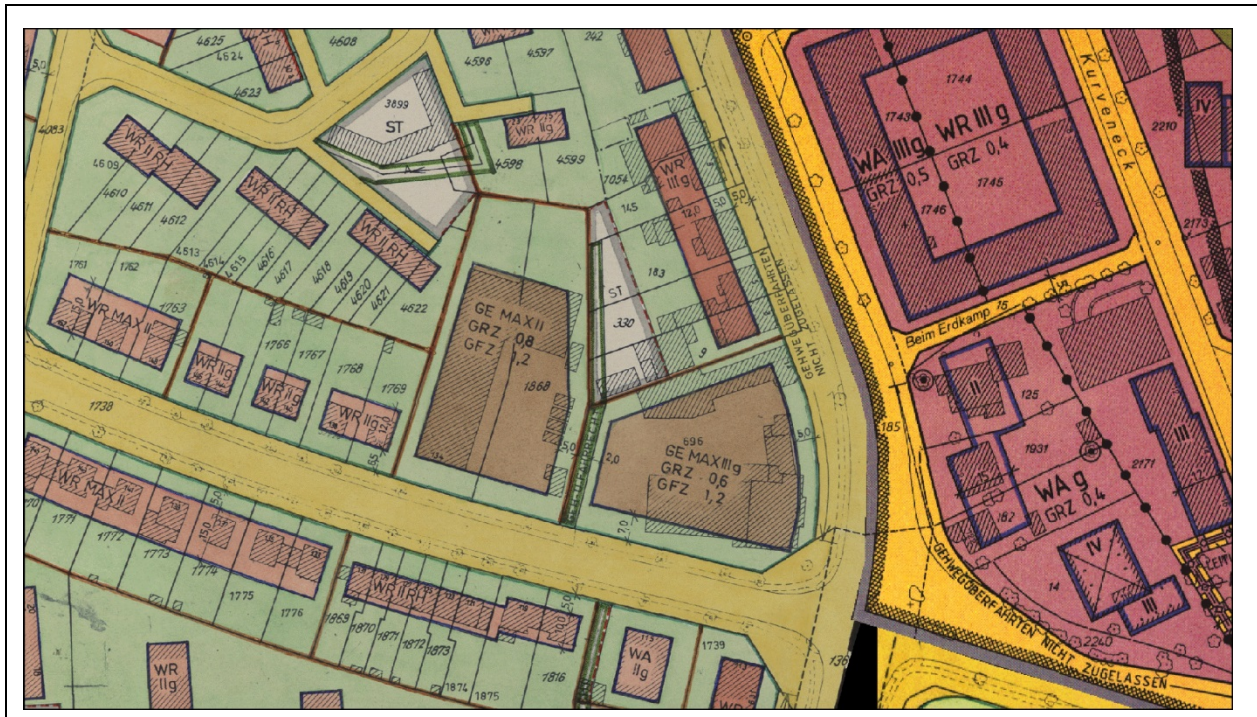
Derzeit kein Handlungsbedarf.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Nordosten des Stadtteils Fuhlsbüttel, südlich von Langenhorn an der Langenhorner Chaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	0 %	100 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Einzelstandort mit Nahversorgungsfunktion (Discounter).				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung; Lage an überörtlicher Verkehrsstrasse.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,62
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,62
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,62
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2 (1969) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968; Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee und Erdkampsweg.

ÖPNV: U-Bahn Fuhlsbüttel Nord in nördlicher Richtung (ca. 500 m entfernt), Buslinien des HVV entlang Langenhorner Chaussee (ca. 250 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Überprüfung der Nutzung und des Planrechts

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Bestandsschutz des vorhandenen Discounters.

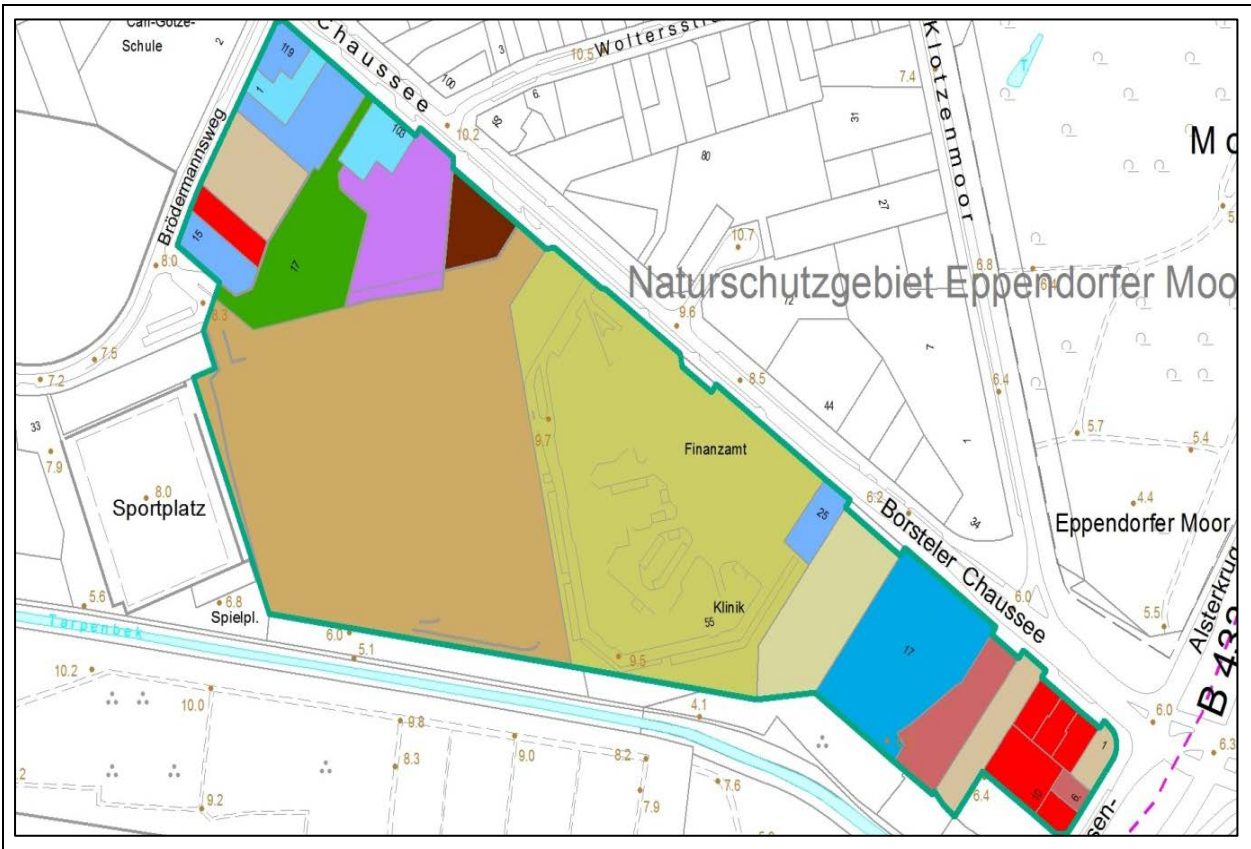
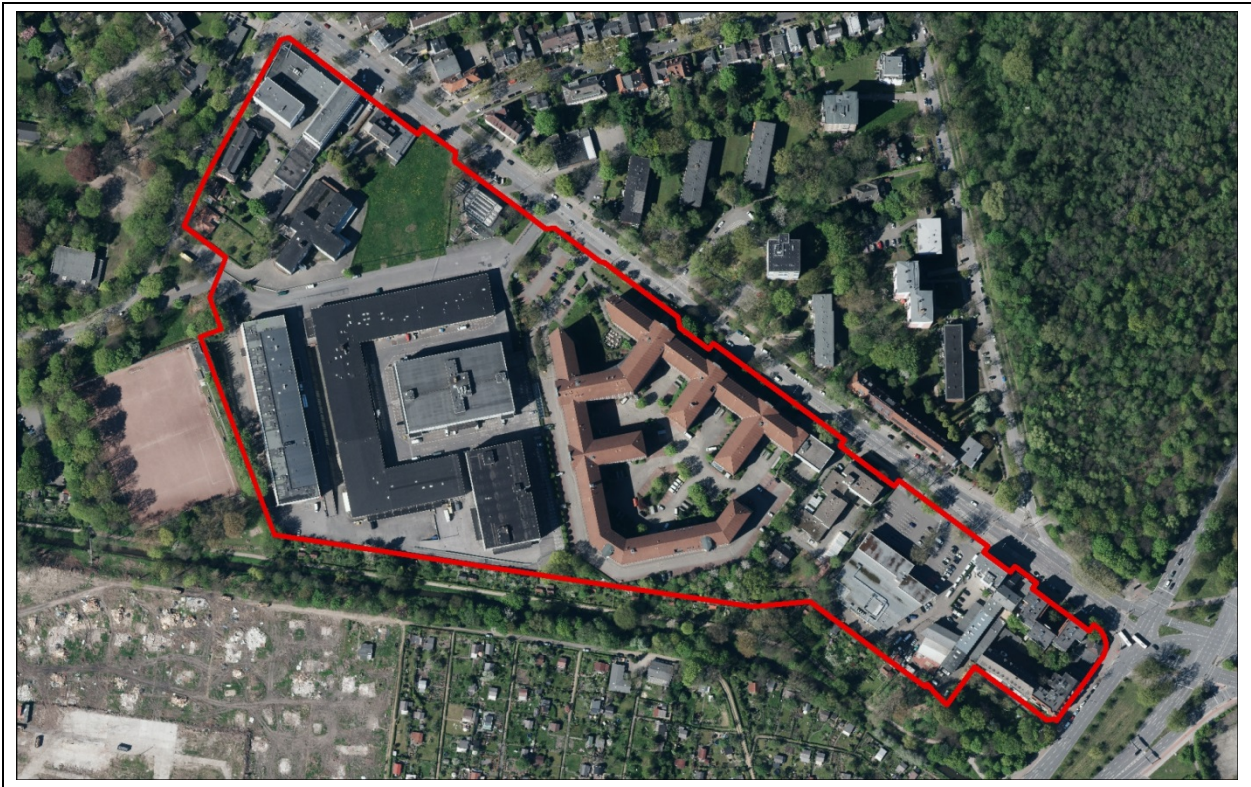
Entwicklung

Zusammenfassende Bewertung:

Gut erschlossener Standort und funktionierender Nahversorgungsstandort, nicht planrechtskonforme Nutzung.

Geplante Maßnahmen:

Konzeptuelle Überprüfung einer Nutzungsintensivierung der Flächen



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Süden des Stadtteils Groß Borstel, südlich der Borsteler Chaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	74 %	22 %	0 %	4 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Charakteristische Gewerbegroßstruktur der 1950er Jahre im Westen. Kleinteiliges, gemischtes Gewerbe in Gründerzeitstruktur im Südosten. Leistungsfähiger Bürostandort der 1980er Jahre. Handel in historischer Ortslage im Nordwesten.				
Branchenschwerpunkt: Maschinen- und Apparatebau, Lager, Logistik, Großhandel, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, Büronutzung, Privatschule, Dienstleistungen				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau; Kleingärten.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 11,09
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 11,09
→	Privateigentum (netto) in ha: 11,09
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Groß Borstel 2 (1966) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Östlicher und südlicher Teil: Risikogebiet Sturmflut; südlicher Teil des Grundstücks Borsteler Chaussee 23: Überschwemmungsgebiet Tarpenbek
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Leistungsfähige Erschließung über Borsteler Chaussee und Alsterkrugchaussee.

ÖPNV: U-Bahn in südöstlicher Richtung (ca. 1 km entfernt), Busverkehr des HVV entlang der Borsteler Chaussee und in unmittelbarer Nähe des Quartiers.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

0,4 ha (privat)

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung und Abwehr des Umnutzungsdrucks zu Wohnen. Nutzungsintensivierung, Stärkung der Nutzungsmischung. Im nördlichen Bereich (südlich Brödermannsweg und Borsteler Chaussee) perspektivisch Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entsprechend den Aussagen des Nahversorgungskonzepts für den Bezirk.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

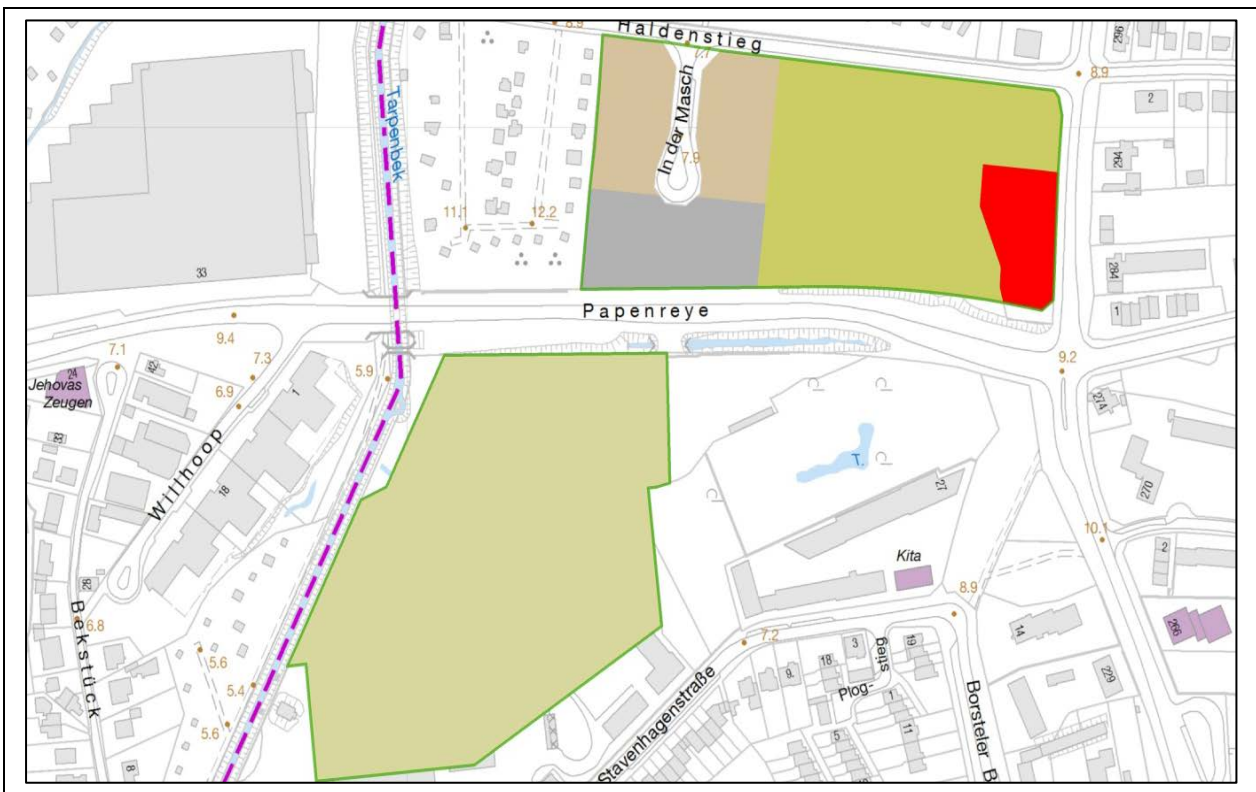
Gewerbeimmobilien im Südosten weisen z.T. mit Modernisierungsbedarf auf; Umnutzungsdruck durch Wohnen.

Zusammenfassende Bewertung:

Gut erschlossener und gut erreichbarer Gewerbestandort mit Nachverdichtungspotenzial.

Geplante Maßnahmen:

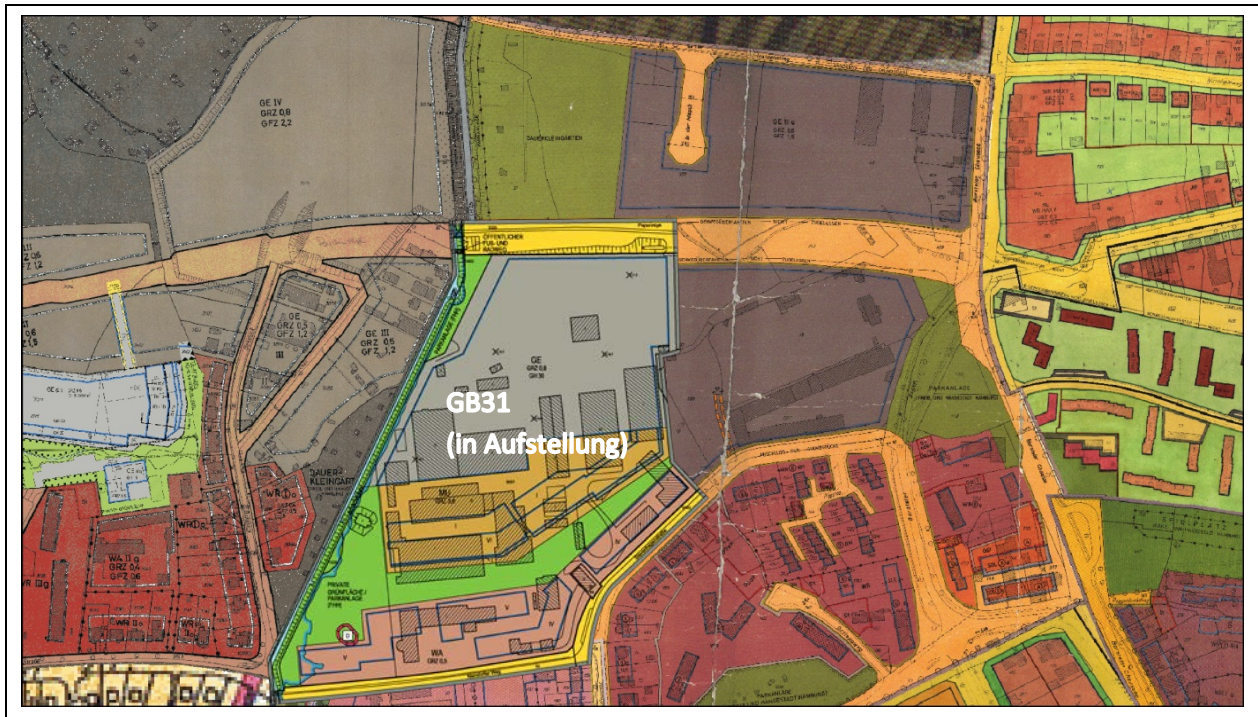
Konzeptuelle Überprüfung; Aufstellung eines Bebauungsplans.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Westen des Stadtteils Groß Borstel, westlich der Borsteler Chaussee, entlang der Papenreye.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	97 %	3 %	0 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Nördlich der Papenreye: Gewerbestandort der 1960er Jahre mit Business-Park (Workport). Südlich der Papenreye: städtebaulich unstrukturierter ehemaliger Großstandort mit intensiven Zwischennutzungen im Bestand. Hohes Entwicklungspotenzial. Südöstlich modernisierter Gewerbestandort (Dienstleistungen)				
Gebietscharakter der Umgebung: Gewerbliche Nutzungen sowie gartenbezogene Wohnnutzung. Grünflächen und Kleingärten.				

Größe und Verfügbarkeiten	
● Flächengröße des Standorts in ha:	6,90
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,18
● Flächengröße (GE/GI) in ha:	6,72
→ Privateigentum (netto) in ha:	6,54
→ FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,18

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Gartenbezogenes Wohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Groß Borstel 5 (1969) mit Industriegebiet und Gewerbegebiet nach BauNVO 1968; Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016). Groß Borstel 31 in Aufstellung
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Südliche Teilfläche: Risikogebiet Sturmflut; westlicher Bereich: Überschwemmungsgebiet Tarpenbek
Planungsbefangen:	Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren (Groß-Borstel 31)	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Erschließung über Borsteler Chaussee, Papenreye und Haldenstieg. Quartierserschließung durch Niendorfer Weg.

ÖPNV: U-Bahn Niendorf Markt in nordwestlicher Richtung (ca. 1,3 km entfernt), Buslinien des HVV entlang Niendorfer Weg.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Nördlich Papenreye: Sicherung und Erhalt des gewerblichen Standorts, Ausbau/Anbindung der Straße „In der Masch“ an die Papenreye.

Südlich Papenreye: östlicher Teilbereich „Pehmöllers Garten“ ist Flüchtlingsunterkunft für ca. 15 Jahre, im westlichen Teilbereich Planrechtsänderung BP GB 31.

Entwicklung

Entlang der Papenreye: Neuausweisung als Gewerbegebiet und Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie Schaffung hochwertiger, möglichst uneingeschränkt nutzbarer GE Flächen (insbesondere Neuansiedlung flughafenaffiner Nutzungen). Steigerung der gewerblichen Nutzung durch Verdichtung. Südlich daran anschließend eine Nutzungsmischung in Hybridgebäuden (Ausweisung als MU) und Gliederung durch einen Grünzug, südlich daran angrenzend Wohnnutzung (Stavenhagenstraße).

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

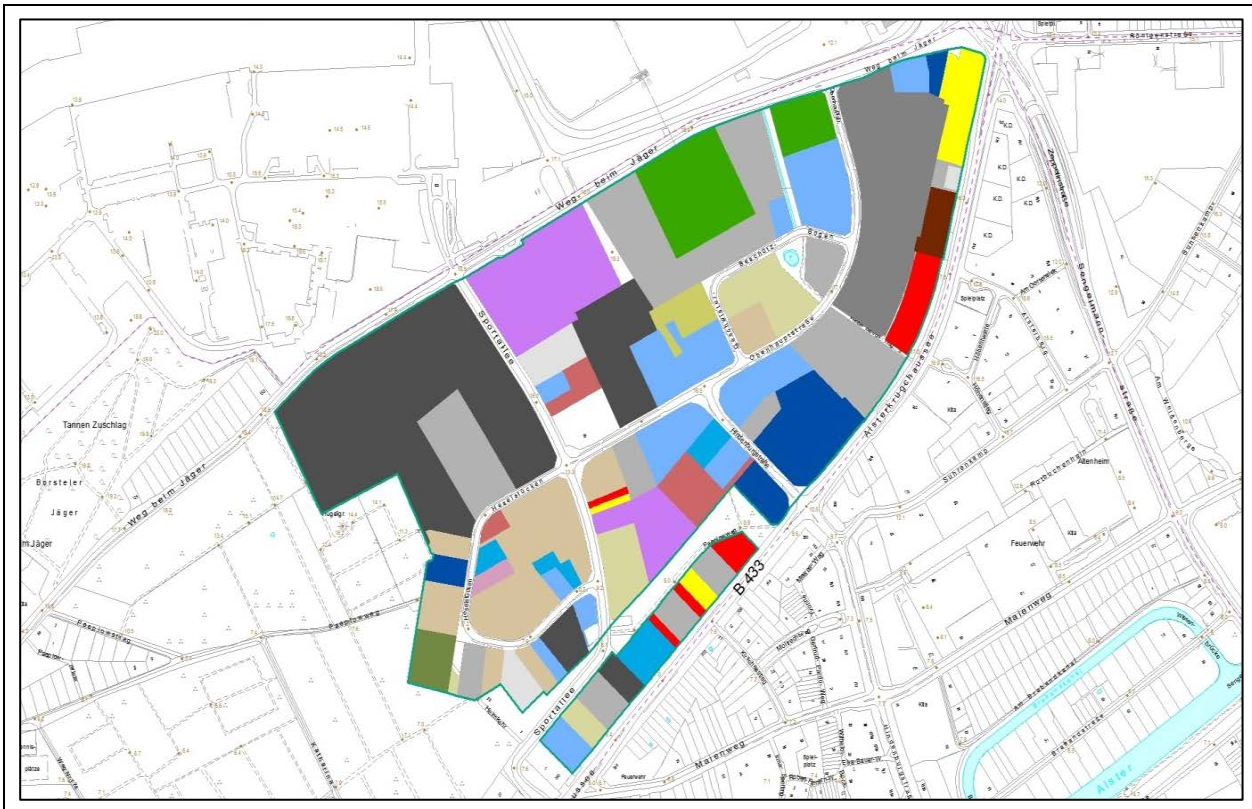
In Teilbereichen angrenzende Wohnnutzung.

Zusammenfassende Bewertung:

Standort mit hohem Entwicklungspotenzial, der sich aufgrund seiner Lage besonders für flughafenbezogenes Gewerbe eignet.

Geplante Maßnahmen:

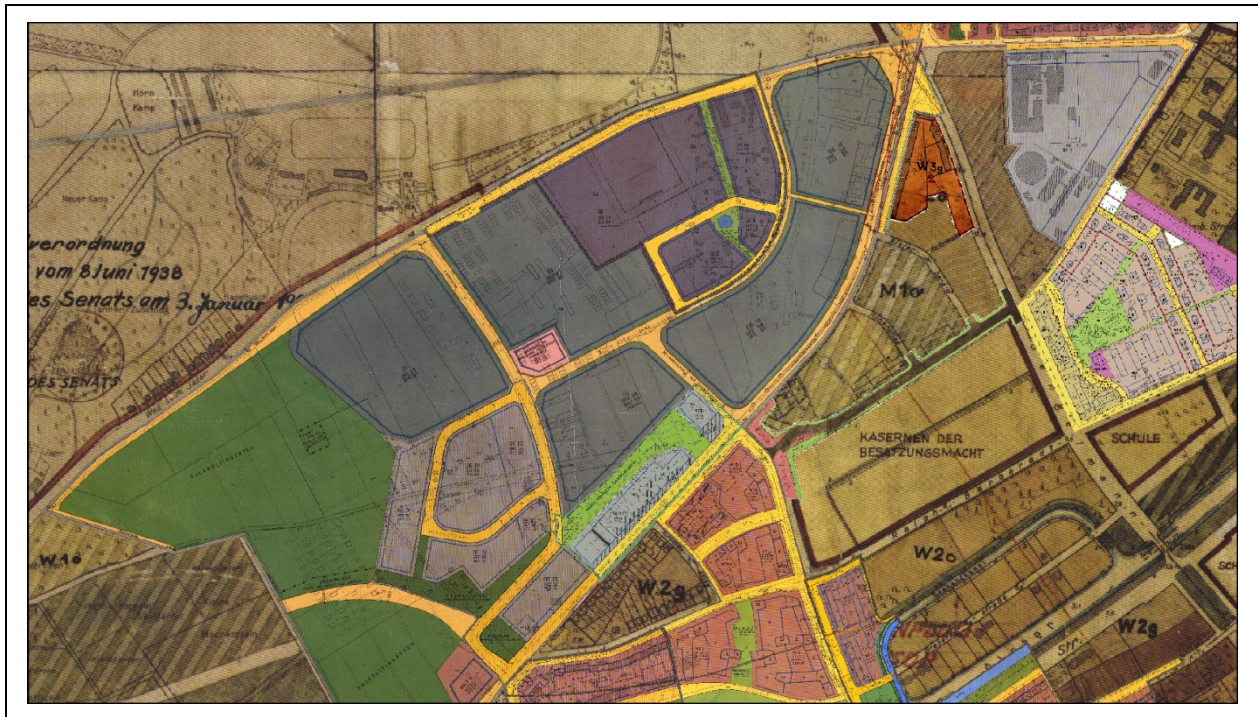
Konzeptuelle Überprüfung einer Nutzungsintensivierung der Flächen.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Zentrale Lage im Bezirk Hamburg-Nord, westlich der Alsterkrugchaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie (optional): <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input checked="" type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	64 %	28 %	0 %	8 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Großmaßstäbliche Gewerbestrukturen mit Verwaltungs- und Hallenbauten. Im Norden des Standortes Stellplatzanlage für Flughafen. Geprägt durch Hallenbauten für die Luftfahrtindustrie im Norden (Airbus, Lufthansa Technik) sowie durch Verkaufs- und Werkstattbauten und Flächen des Kfz-Handels und -Gewerbes im Umfeld Alsterkrugchaussee.				
Branchenschwerpunkt: Flughafenaffine Industrien und produzierendes Gewerbe, Logistik, Kfz-Gewerbe und -Handel, Großhandel, Dienstleistungen.				
Gebietscharakter der Umgebung: Flughafenflächen und Kleingärten; überörtliche Verkehrsstrasse.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 61,48
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 9,22
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 52,26
→	Privateigentum (netto) in ha: 34,84
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 17,42

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Wohnbauflächen; Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Kleingärten; Gartenbezogenes Wohnen
Planrecht:	Groß Borstel 10 (1970)*, 14 (1993), 19 (1979)*, 26 (2005)* mit Industrie- und Gewerbegebieten nach BauNVO 1968, 1977, 1990. * Mit Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Leistungsfähige Erschließung über Alsterkrugchaussee, von Norden über Weg beim Jäger und verschiedene Erschließungsringe.

ÖPNV: S-Bahn Hamburg-Airport in nördlicher Richtung (ca. 1,5 km entfernt), Buslinien des HVV führen durch den Standort.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Weiterentwicklung des Standorts insbesondere für luftfahrtaffine Nutzungen

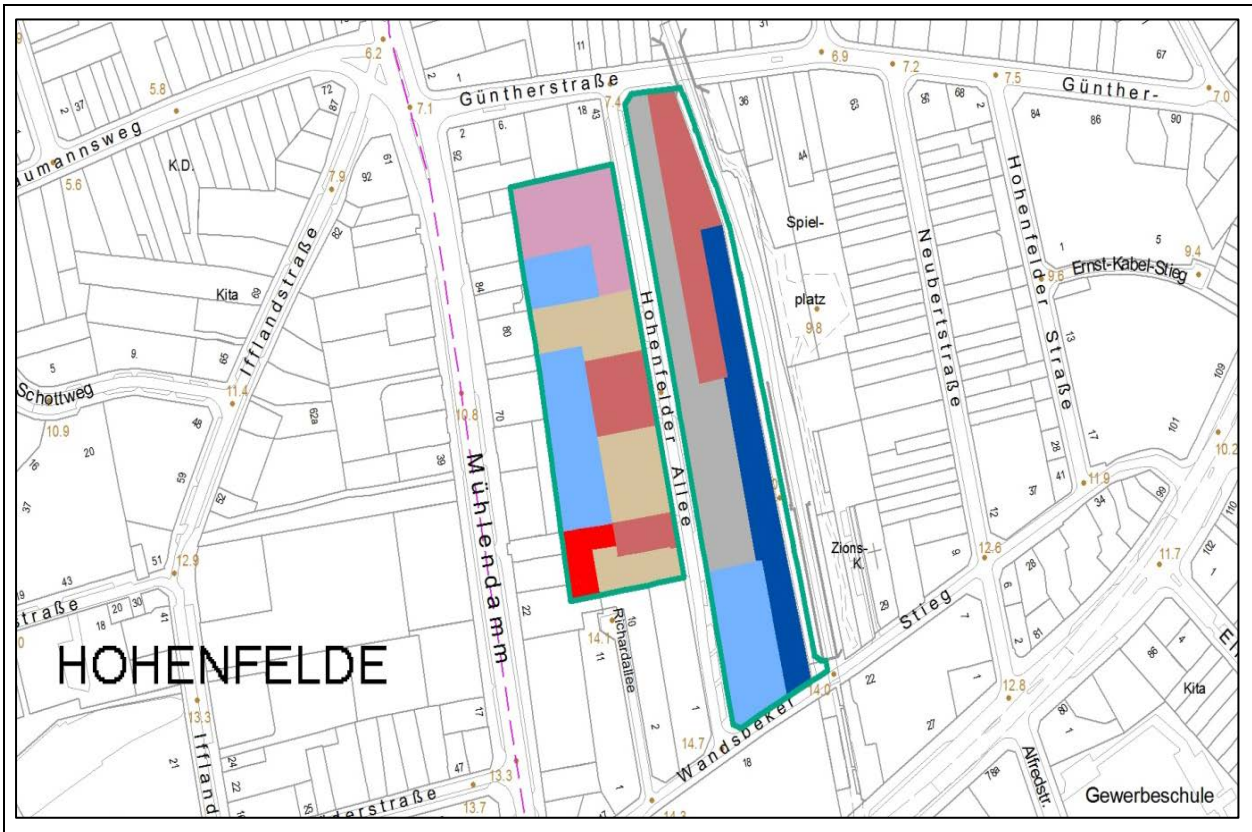
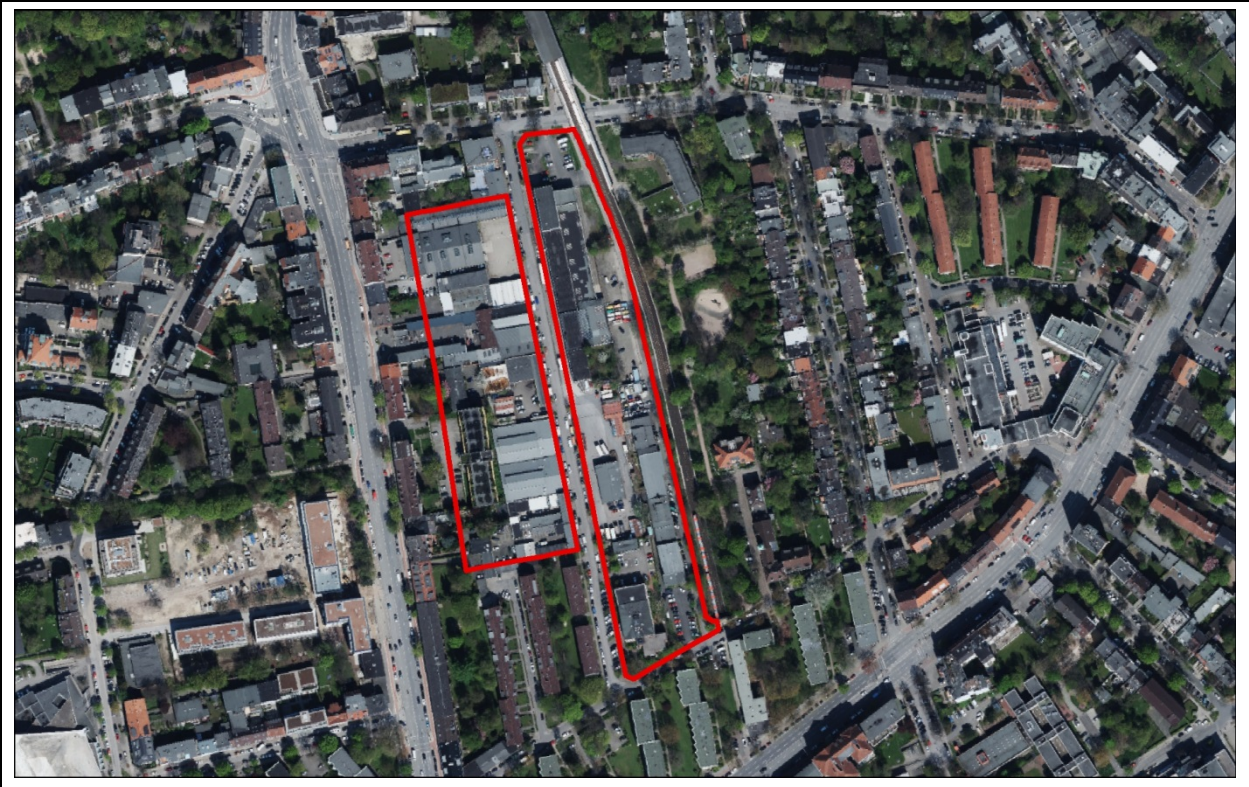
Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Verfügbarkeit neuer Flächen ist eingeschränkt; Gewerbegebietsausweisung im Bebauungsplan 'Groß Borstel 26' mit Bestandsschutz Wohnen (Zeitpunkt für Freiwerden ungewiss).

Geplante Maßnahmen:

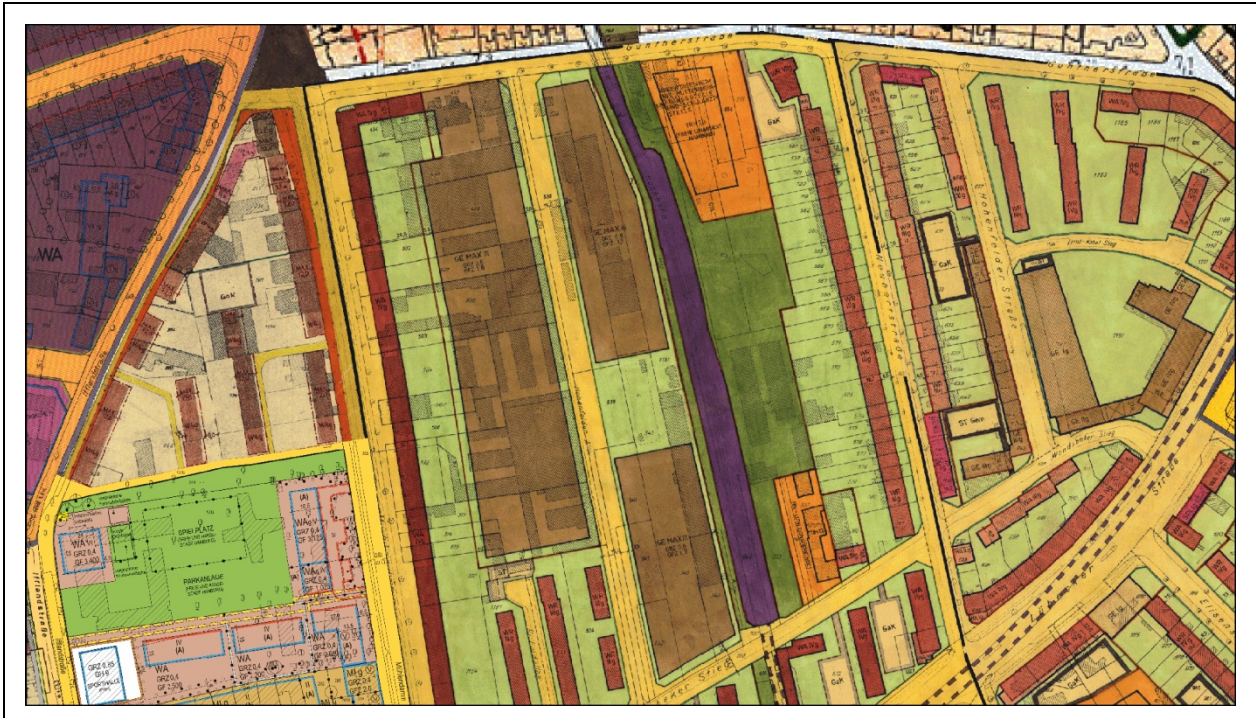
Aktuell keine



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Zentral im Stadtteil Hohenfelde, westlich vom Mühlendamm.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input checked="" type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	51 %	39 %	10 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Mittel- bis großmaßstäbliche Gewerbestrukturen der Zwischenkriegszeit sowie der 1950er und 1960er Jahre. Gewerbehöfe und -hallen, Bürohaus aus den 1970er Jahren. Teilweise Leerstände. Branchenschwerpunkt: Kfz-Gewerbe, Speditionslogerei, Handwerksbetriebe.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau; lockerer Büro- und Ladenbesatz entlang Mühlendamm.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 3,61
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 3,61
→	Privateigentum (netto) in ha: 3,10
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,51

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen; Etagenwohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Hohenfelde 4 (1968) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Ja
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren (Hohenfelde 11, eingeleitet)	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Erschließung über Lübecker Straße, Wandsbeker Stieg und Hohenfelder Allee.

ÖPNV: U-Bahn Umlandstraße in westlicher Richtung (ca. 300 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Entwicklungsstrategie:

Sicherung des Gewerbestandortes, Weiterentwicklung als Quartier für Urbane Produktion

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

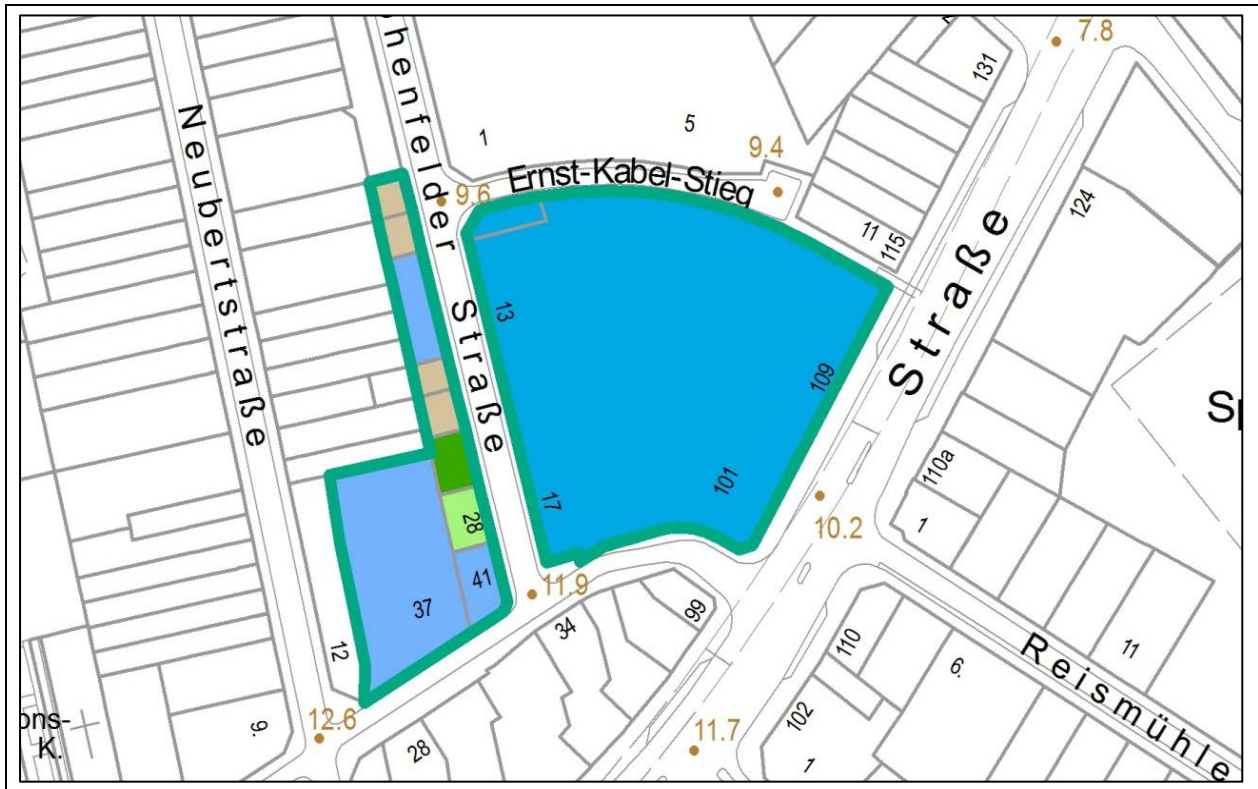
Umnutzungsdruck zu Wohnen deutlich erkennbar. Das Gebiet weist eine überwiegend kleinteilige Parzellierung auf. Durch die westlich angrenzende Wohnnutzung bestehen heute Nutzungseinschränkungen bei Neuansiedlungen von produzierendem Gewerbe auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts.

Zusammenfassende Bewertung:

Gut erschlossener und innerstädtischer Standort, geeignet für neues Gewerbe in der Stadt, Gewerbehof, ungeeignet für Logistik-Branche und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen.

Geplante Maßnahmen:

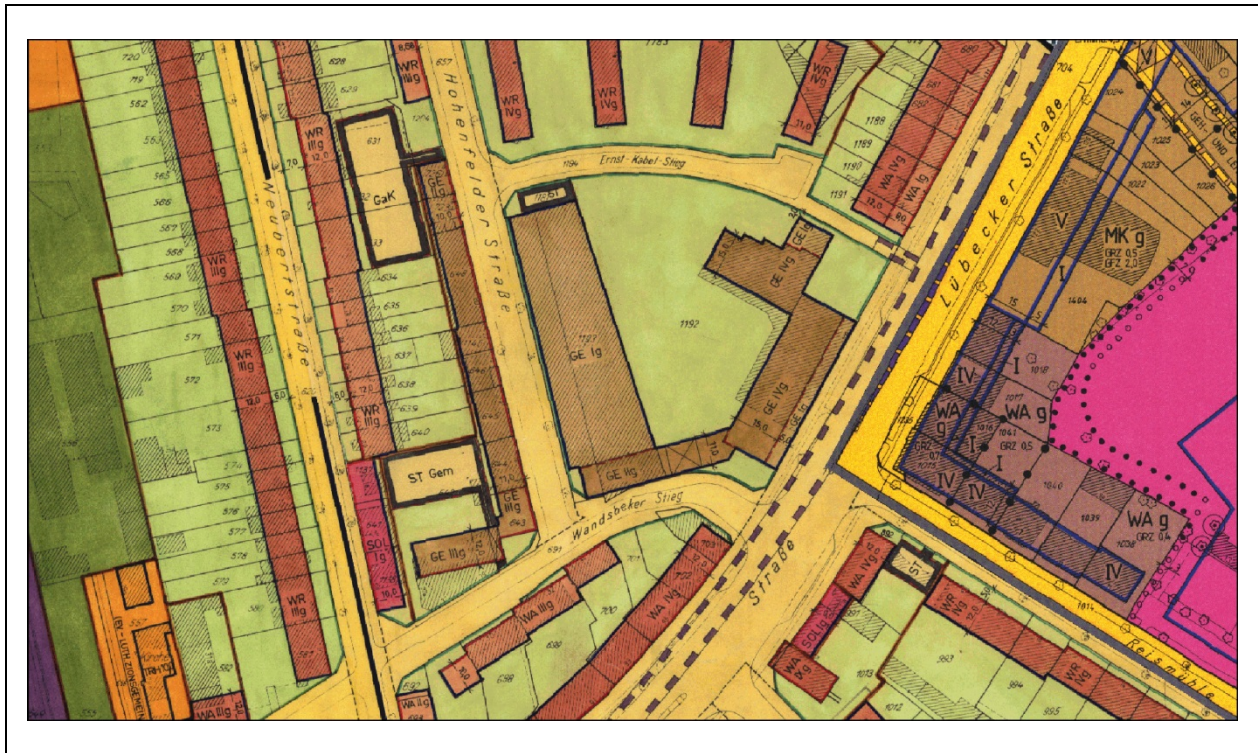
Konzeptuelle Überprüfung, Optimierung der Flächennutzung, Einbindung der Unternehmen, Aufnahme in Forschungsprojekt „Gewerbe in der Stadt“ als Reallabor



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Osten des Stadtteils Hohenfelde, am Ernst-Kabel-Stieg.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	4 %	96 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Moderne, großmaßstäbliche Versorgungs- und Dienstleistungsbauten sowie ein Hotel. Kleinteilige Gewerbe-strukturen der 1950er und 1960er Jahre im Westen. Branchenschwerpunkt: Vollsortimenter, Dienstleistungen.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung; lockerer Büro- und Ladenbesatz (insbesondere entlang Lübecker Straße).				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 1,33
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 1,33
→	Privateigentum (netto) in ha: 1,33
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen; Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum; Etagenwohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Hohenfelde 5 (1967) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Lübecker Straße, Hohenfelder Straße und Ernst-Kabel- Stieg.

ÖPNV: U-Bahn Lübecker Straße in westlicher Richtung gelegen (ca. 250 m entfernt). S-Bahn Haltestelle Landwehr in südöstlicher Richtung (ca. 450 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der vorhandenen Nutzungen und Abwehr des Umnutzungsdrucks zu Wohnen (insbesondere westlich der Hohenfelder Straße).

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Modernisierungsbedarf der 1950er-Jahre Flächen westlich Hohenfelder Straße.

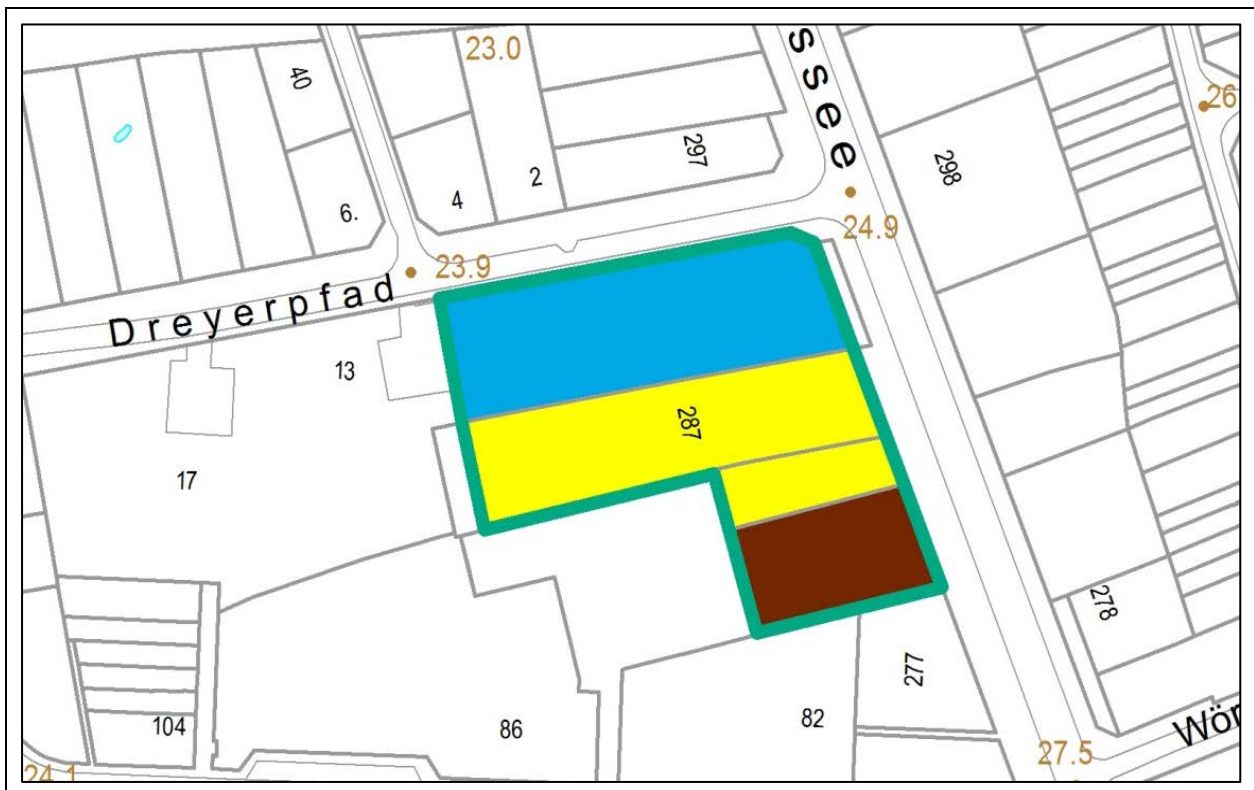
Entwicklung

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionale Handels- und Dienstleistungsflächen ohne Handlungsbedarf. Der Bereich zwischen Hohenfelder Straße und Lübecker Straße ist Teil des Nahversorgungszentrums Lübecker Straße im Nahversorgungskonzept des Bezirks.

Geplante Maßnahmen:

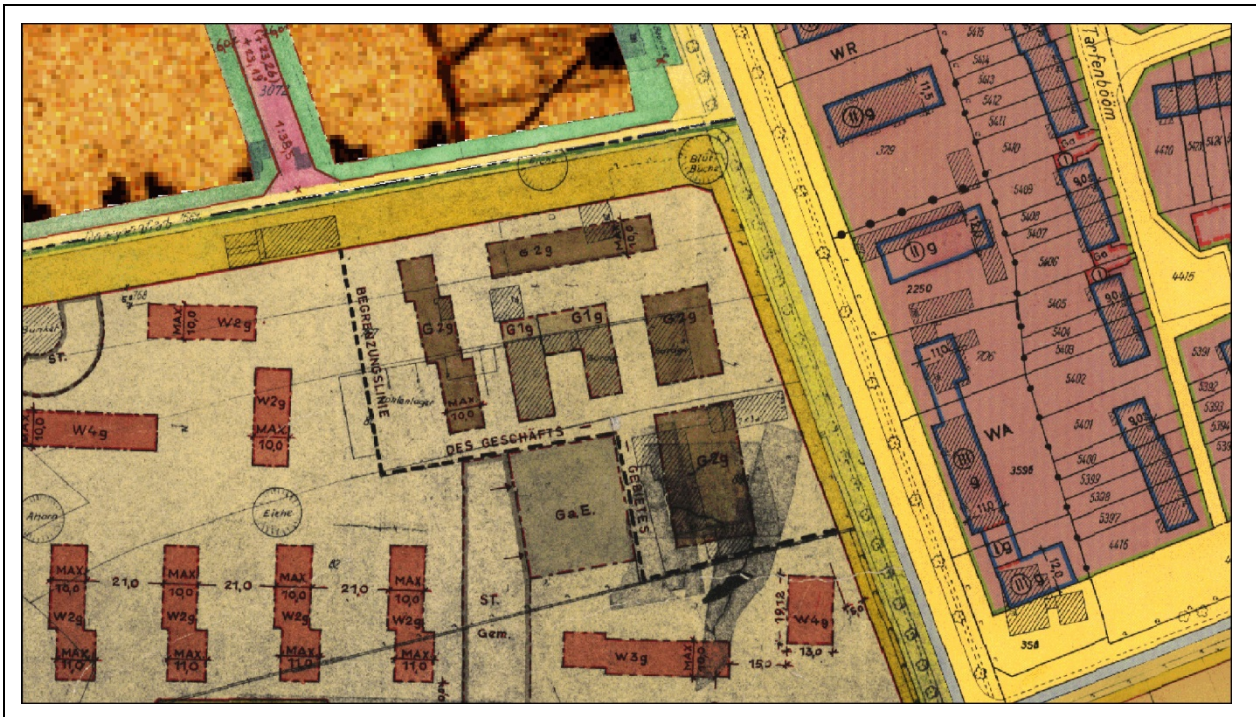
Derzeit kein Handlungserfordernis



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Zentral im Stadtteil Langenhorn, westlich der Langenhorner Chaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	17 %	83 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes: Einzelstandort an Hauptverkehrsstraße mit kundenorientierten Nutzungen und weiträumigen Stellplatz- und Vorflächen. Branchenschwerpunkt: Systemgastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel (Bürobedarf), Autowaschanlage.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung und eine Verkehrsstrasse übergeordneter Bedeutung.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,87
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,87
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,87
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen
Planrecht:	Durchführungsplan D 396 (1959) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee und Dreyerpfad.

ÖPNV: U-Bahn Langenhorn Markt in südöstlicher Richtung (ca. 1 km entfernt), Busverbindung des HVV direkt erschlossen.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der vorhandenen Nutzungen, Ausschluss von großflächigem Einzelhandel.

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Lage als Einzelstandort in Wohngebiet.

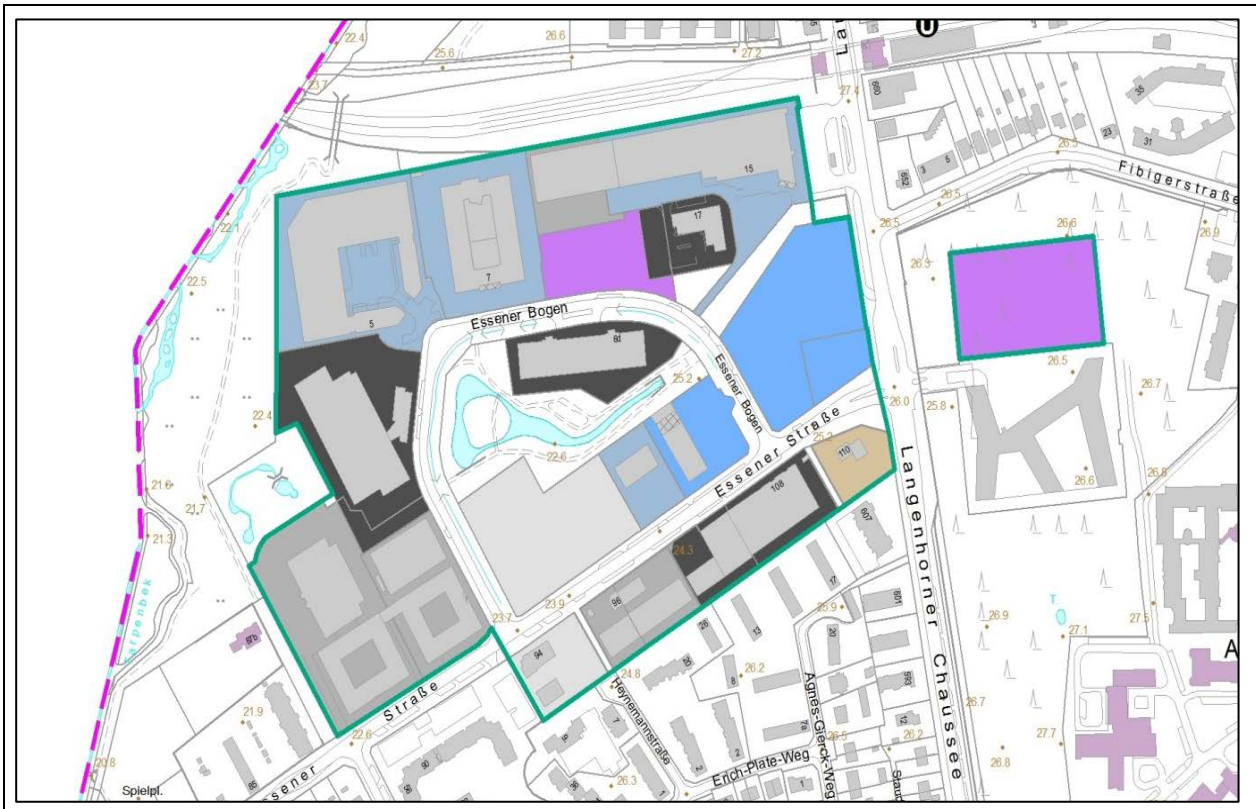
Entwicklung

Zusammenfassende Bewertung:

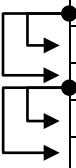
Funktionierender Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit modernem Besatz in verkehrsgünstiger Lage; mit Eignungspotenzial für einen Gewerbehof

Geplante Maßnahmen:

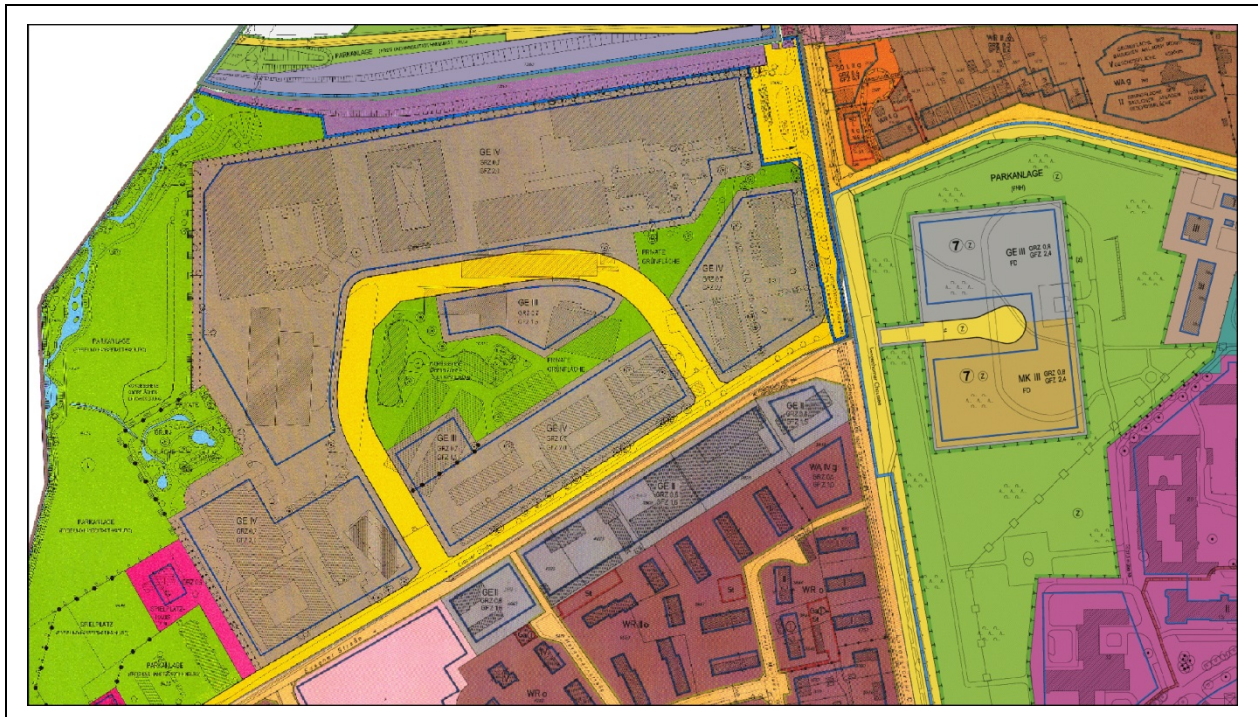
Derzeit kein Handlungserfordernis. Perspektivisch Umwandlung des Planrechts in 'Gewerbegebiet' nach BauNVO.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: An der nordwestlichen Stadtteilgrenze von Langenhorn, westlich und östlich der Langenhorner Chaussee.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input checked="" type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	79 %	11 %	10 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Hochwertige Gewerbeentwicklung mit großmaßstäblichen Dienstleistungs-, Lager- und Produktionsstrukturen. Ringerschließung mit hochwertiger Freiraumstruktur. Branchenschwerpunkt: Produzierendes Gewerbe, Großhandel, Büronutzungen				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbau; Grünstrukturen an der Grenze zu Norderstedt.				

Größe und Verfügbarkeiten	
	Flächengröße des Standorts in ha: 16,04
	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 1,94
	Flächengröße (GE/GI) in ha: 14,10
	Privateigentum (netto) in ha: 12,16
	FHH-Eigentum (netto) in ha: 1,94

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungspläne Langenhorn 22 (2009), 51 (1976) und 64 (2003) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968, 1977 und 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Flächen östlich der Langenhorner Chaussee: Schutzzone III des Wasserschutzgebietes 'Langenhorn / Glashütte'
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee und Essener Straße. Ringschließung über den Essener Bogen.

ÖPNV: U-Bahn Ochsenzoll nordöstlich gelegen (ca. 400 m entfernt), direkte Busverbindung des HVV in Umgebung.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Plankonforme Vermarktung der noch freien Fläche und Förderung von Branchennetzwerken; Nutzung von Synergien im Bereich Entsorgung, Mobilität, Infrastruktur. Südliche Fläche mit Entwicklungspotenzial für urbane Produktion z.B. „Craft-Campus“. Sicherung der Freiraumqualitäten.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

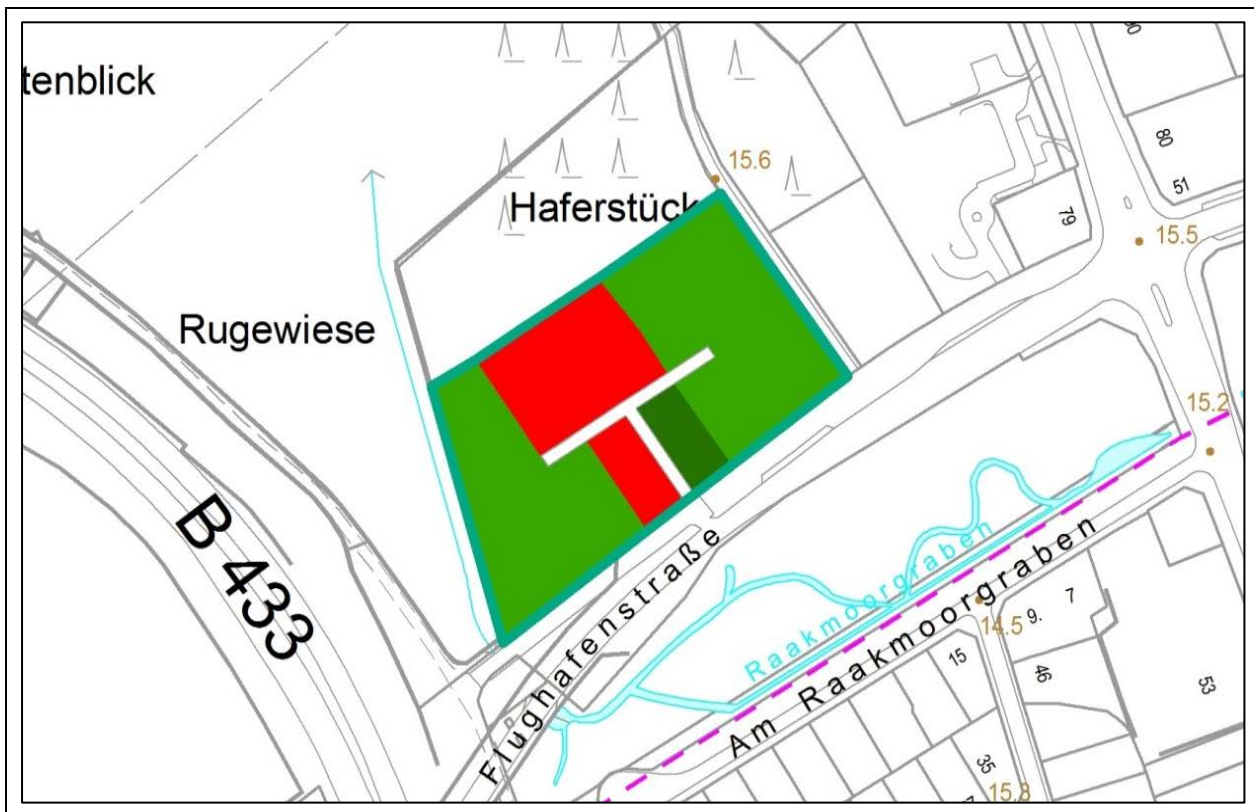
Südlich der Essener Straße erkennbarer Umnutzungsdruck zu Wohnen.

Zusammenfassende Bewertung:

Nachfragegerechter, funktionsfähiger Standort mit Verdichtungspotenzial und qualitätvoller Gebäudearchitektur.

Geplante Maßnahmen:

Aktiver Dialog und Unterstützung von Ansiedlungsvorhaben.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Süden des Stadtteils Langenhorn, an der Flughafenstraße. Direkt am Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	0 %	100 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Einzelstandort mit guter Anbindung zum Flughafen. Kleinteilige Strukturen in Zwischennutzung (gebührenpflichtige private Stellplatzanlage). Wohnnutzung in Erbpacht und hohe Verlärmung. Branchenschwerpunkt: Dienstleistungen, privater Flughafenparkplatz mit Shuttle-Service.				
Gebietscharakter der Umgebung: Flughafenumgebung, Grünflächen; Wohnnutzung in Einzelhäusern.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 1,11
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,11
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 1,00
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,00
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 1,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen; Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum; Grünanlage, eingeschränkt nutzbar
Planrecht:	Bebauungsplan Langenhorn 40 (2001) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990; Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Zeppelinstraße, Langenhorner Chaussee und Flughafenstraße.

ÖPNV: U-Bahn Fuhlsbüttel-Nord in östlicher Richtung (ca. 450 m entfernt). Anschluss an Busverkehr des HVV in westlicher Richtung (ca. 200 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Aktuell: 0,40 ha (FHH)

Nach 2020: 0,70 ha (FHH)

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der Gewerbeflächenausweisung und vertragskonforme Absiedelung der Wohnnutzung

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

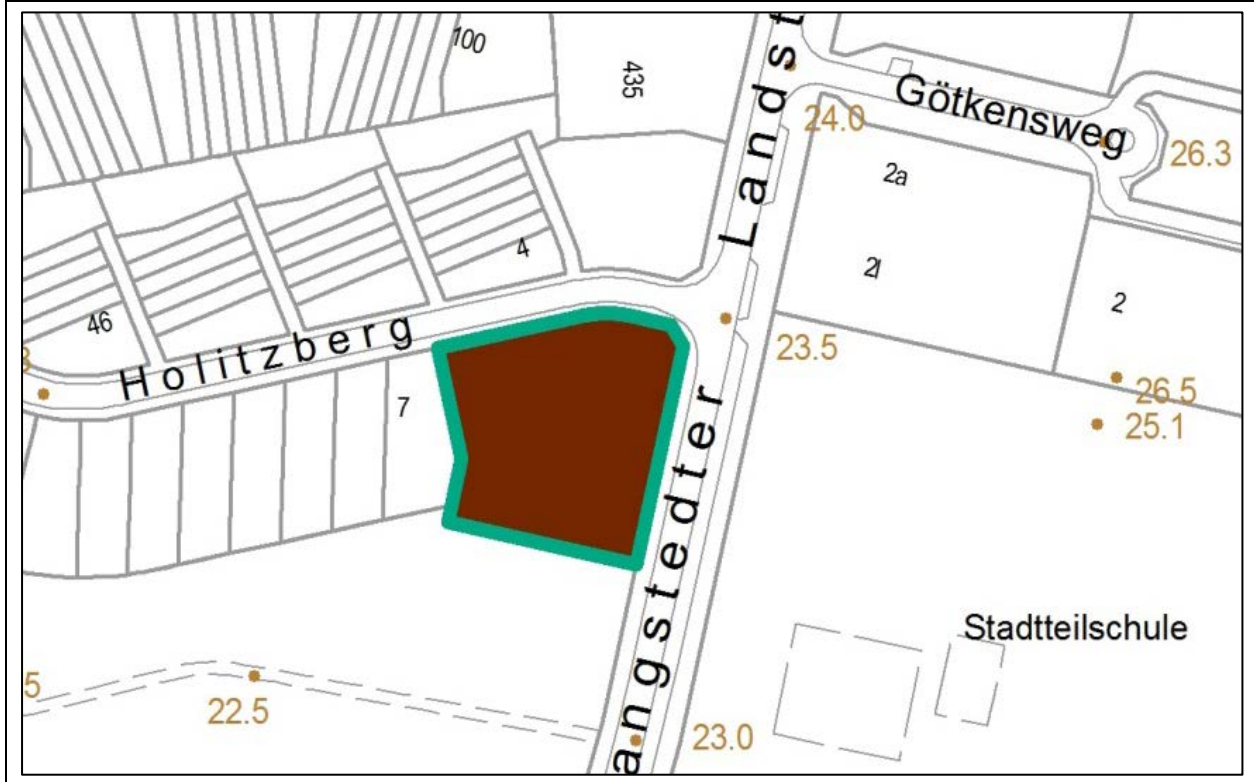
Es bestehen 4 langfristige Erbbaurechte bis 2055 und der Standort ist für flughafenaffine Betriebe vorbehalten. Ausschluss von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr sowie von luft- und geruchsbelästigenden Betrieben.

Zusammenfassende Bewertung:

Flughafennaher Gewerbestandort mit Flächen im Eigentum der FHH und mittel- bis langfristiger Entwicklungsperspektive.

Geplante Maßnahmen:

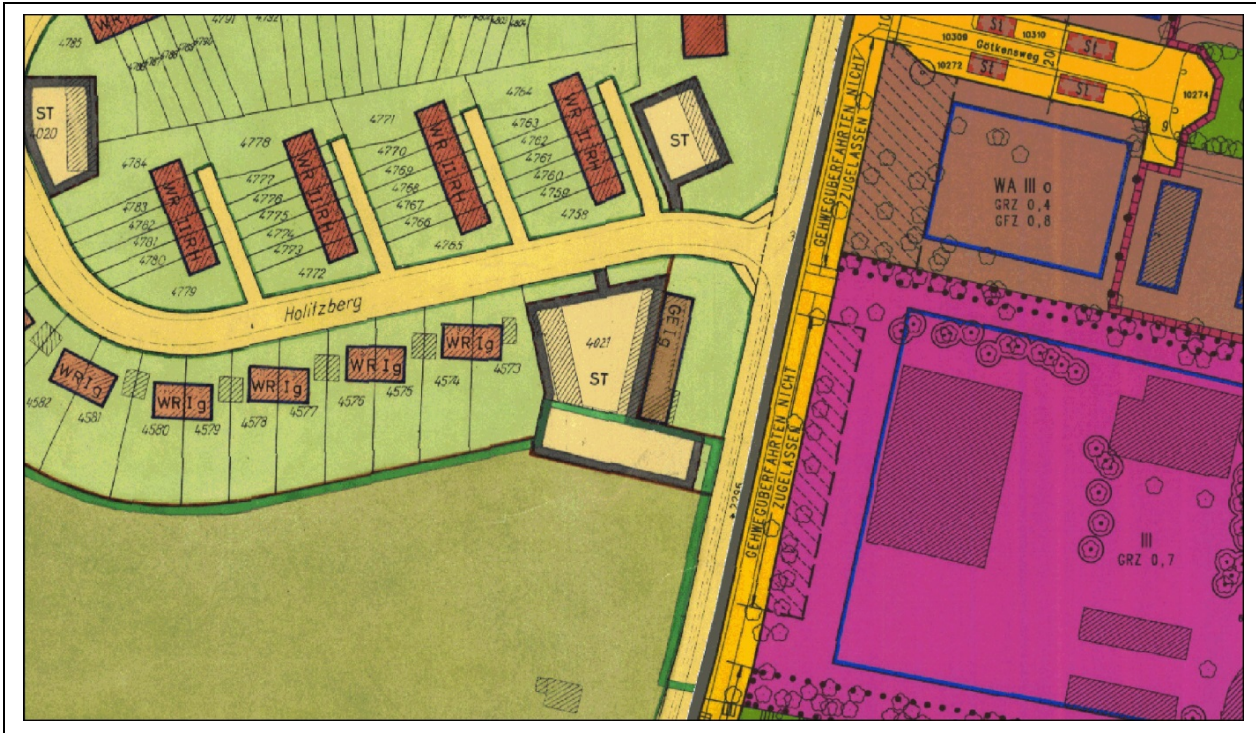
Aktuell keine



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Nordosten des Stadtteils Langenhorn, an Tangstedter Landstraße.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	100 %	0 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Verkehrsgünstiger Tankstellenstandort in 1950er Jahre Siedlungsstrukturen. Branchenschwerpunkt: Tankstelle, Garagenhof.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend gartenbezogene Wohnnutzung in Reihen- und Doppelhäusern.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,28
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,28
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,28
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungsplan Langenhorn 13 (1965) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Tangstedter Landstraße

ÖPNV: Anschluss durch HVV Buslinien. U-Bahn Kiwitte Moor in westlicher Richtung (ca. 800 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der Tankstellen- und Garagennutzung (Kraftstoffversorgung, Stellplatznachweis).

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

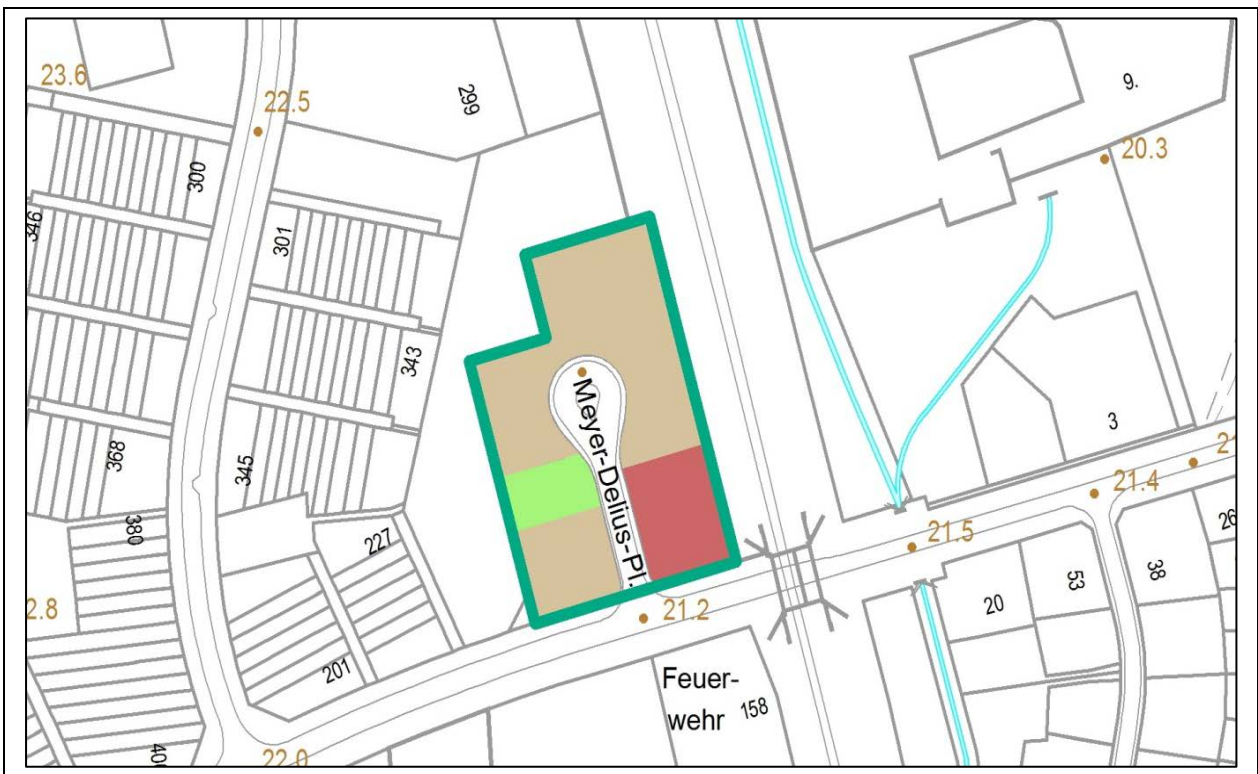
Derzeit nicht erkennbar.

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Tankstellenstandort in verkehrsgünstiger Lage; derzeit kein Handlungsbedarf.

Geplante Maßnahmen:

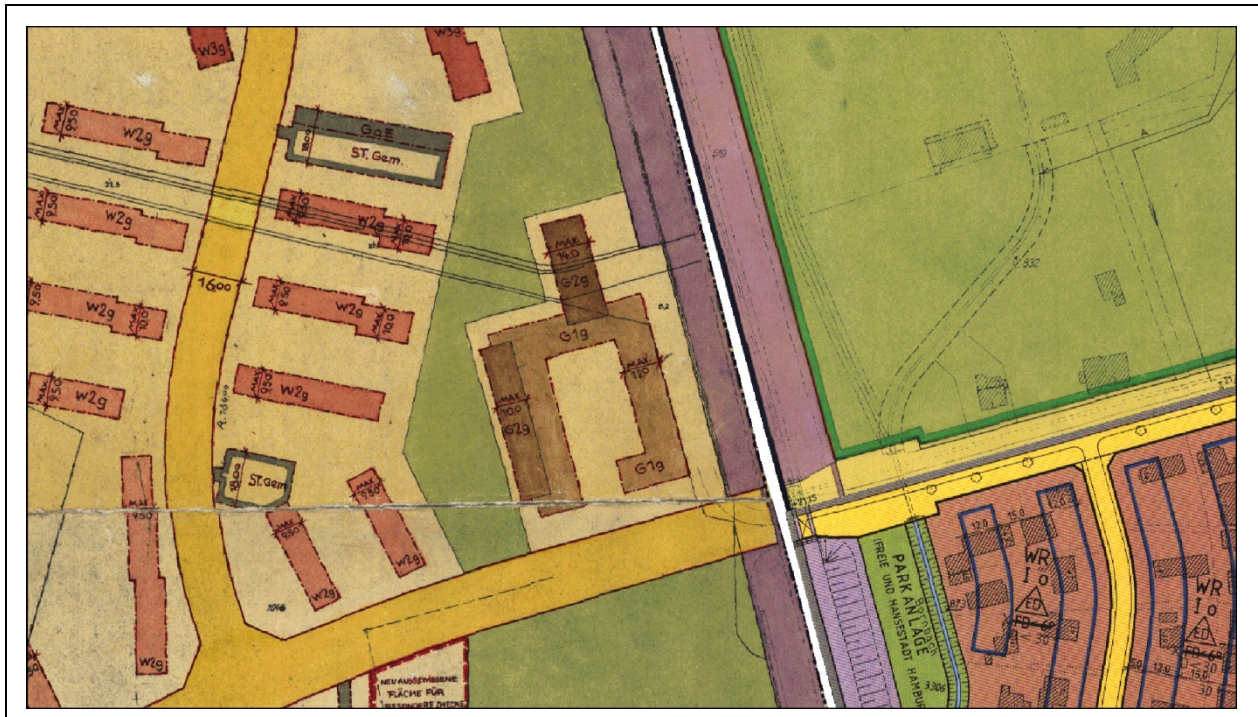
Aktuell keine



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Norden des Stadtteils Langenhorn, am Neuberger Weg.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	91 %	9 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Um Meyer-Delius-Platz gegliederte kleinteilige Bebauung der 1970er Jahre. Gewerbestandort durchmischt mit Bestandswohnen und zum Teil überformt durch jüngere Gebäude, teils Modernisierungsbedarf. Branchenschwerpunkt: Handwerksbetriebe, Bauhandwerk, KFZ-Gewerbe.				
Gebietscharakter der Umgebung: Überwiegend Wohnnutzung in gartenbezogenen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau, Grünflächen. Trasse der Hamburger Hochbahn.				

Größe und Verfügbarkeiten	
● Flächengröße des Standorts in ha:	0,67
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	0,11
● Flächengröße (GE/GI) in ha:	0,56
→ Privateigentum (netto) in ha:	0,56
→ FHH-Eigentum (netto) in ha:	0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar
Planrecht:	Durchführungsplan D 179 (1961) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Neuberger Weg, Sticherschließung über Meyer-Delius-Platz.

ÖPNV: U-Bahn Kiwitte Moor in nördlicher Richtung (ca. 600 m entfernt). Busverkehr des HVV in östlicher Richtung (ca. 500 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der vorhandenen Nutzungen, Erneuerung und Nutzungsintensivierung durch gemeinsames Standortkonzept, Förderung von Synergien im Bereich Entsorgung und Wiederverwertung.

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

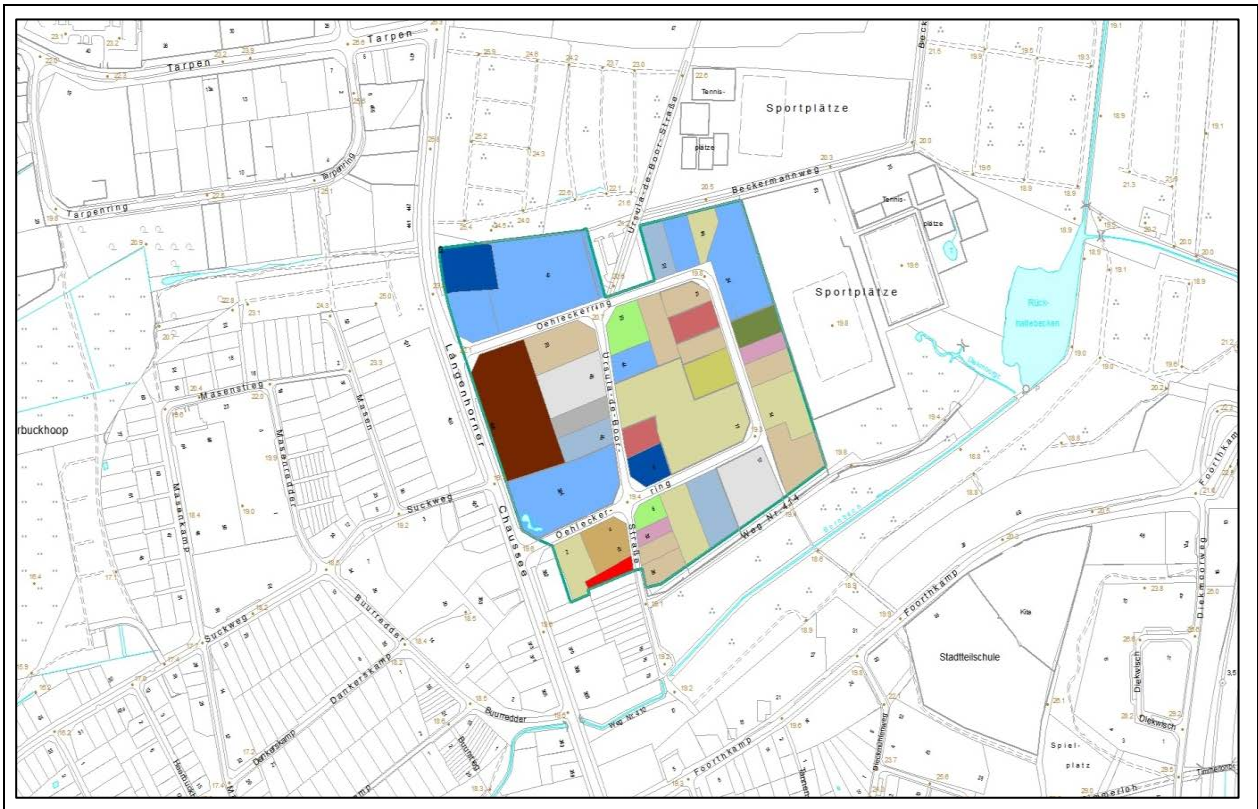
Introvertierte Lage des Standortes, mit Gebäuden, die teilweise Modernisierungsbedarf aufweisen.

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Gewerbestandort mit Eignungspotenzial für eine Gewerbehofentwicklung.

Geplante Maßnahmen:

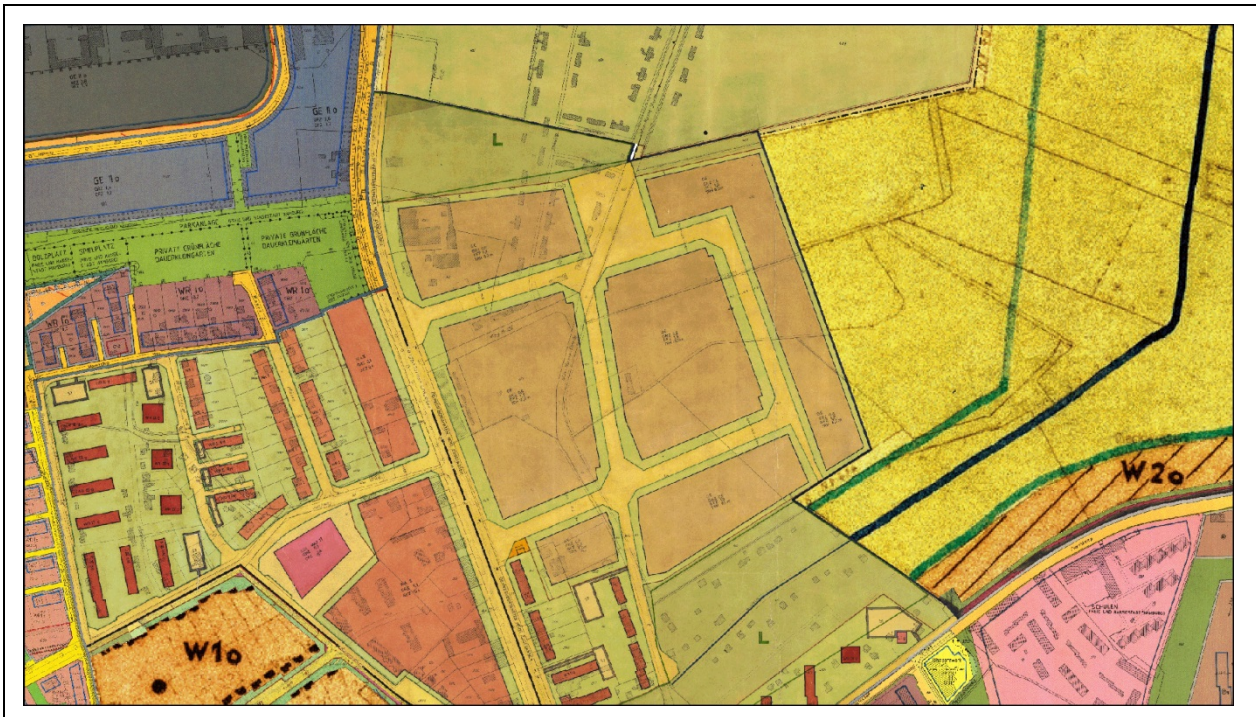
Aktuell keine. Perspektivisch Umwandlung des Planrechts in 'Gewerbegebiet' nach BauNVO.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Zentral im Stadtteil Langenhorn. Westlich der Langenhorner Chaussee, nördlich des Foorthkampfs.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	62 %	37 %	2 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Großmaßstäblicher, z.T. modernisierungsbedürftiger aber vitaler Gewerbestandort der 1950er Jahre mit Verwaltungs- und Hallenbauten. Ringschließung, intensive Flächenausnutzung, wenige Leerstände. Branchenschwerpunkt: Großhandel, Kfz-Handel und -Gewerbe, Lagerhallen, Handwerksbetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.				
Gebietscharakter der Umgebung: Grünflächen und Kleingärten; Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 14,85
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 1,78
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 13,07
→	Privateigentum (netto) in ha: 12,61
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,45

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Langenhorn 21 (1964) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee. Ringerschließung über Oehleckerring und Ursula-de-Boor-Straße.

ÖPNV: U-Bahn Langenhorn-Nord östlich des Standorts (ca. 800 m entfernt), direkte Anbindung durch Buslinie des HVV.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

FHH: ca. 0,45 ha

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der vorhandenen Nutzungen, Erneuerung und Nutzungsintensivierung durch gemeinsames Standortkonzept, Förderung von Synergien im Bereich Entsorgung und Wiederverwertung, Förderung qualitativvoller Gewerbestrukturen mit gemeinsam nutzbaren Freiflächen

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

Nicht erkennbar

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender, vitaler Gewerbestandort für kleinere bis mittlere Betriebe. Umfängliches Investitionsgeschehen am Standort.

Geplante Maßnahmen:

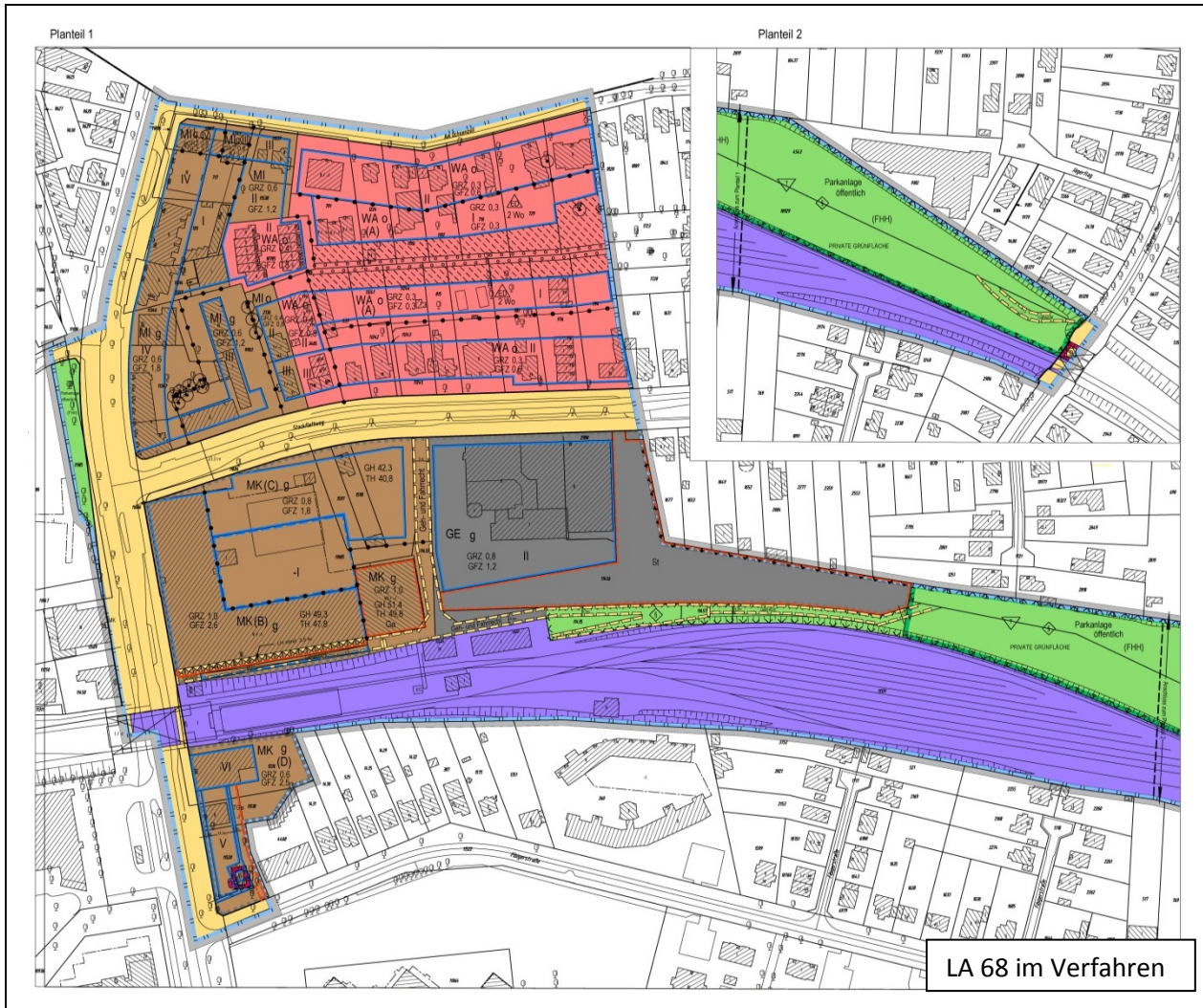
Weitere Unterstützung der Kooperation der Unternehmen, vor allem in der Grundeigentümer-Interessengemeinschaft Oehleckerring.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: An der nordöstlichen Grenze des Stadtteils Langenhorn.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	0 %	100 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter des Standortes: Kraftfahrzeughandel				
Gebietscharakter der Umgebung: Wohnnutzung in gartenbezogenen Einzel- und Doppelhäusern; Verkehrsstrasse der Hamburger Hochbahn.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 1,58
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 1,58
→	Privateigentum (netto) in ha: 1,58
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter stadtraum
Planrecht:	Bebauungsplan Langenhorn 68, im Verfahren
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Schutzzone III des Wasserschutzgebietes 'Langenhorn / Glashütte'
Planungsbefangen:	Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee und Stockflethweg

ÖPNV: U-Bahn Ochsenzoll südwestlich des Standorts (ca. 400 m entfernt), verschiedene Buslinien des HVV

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Plankonforme Nutzung des Standorts

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

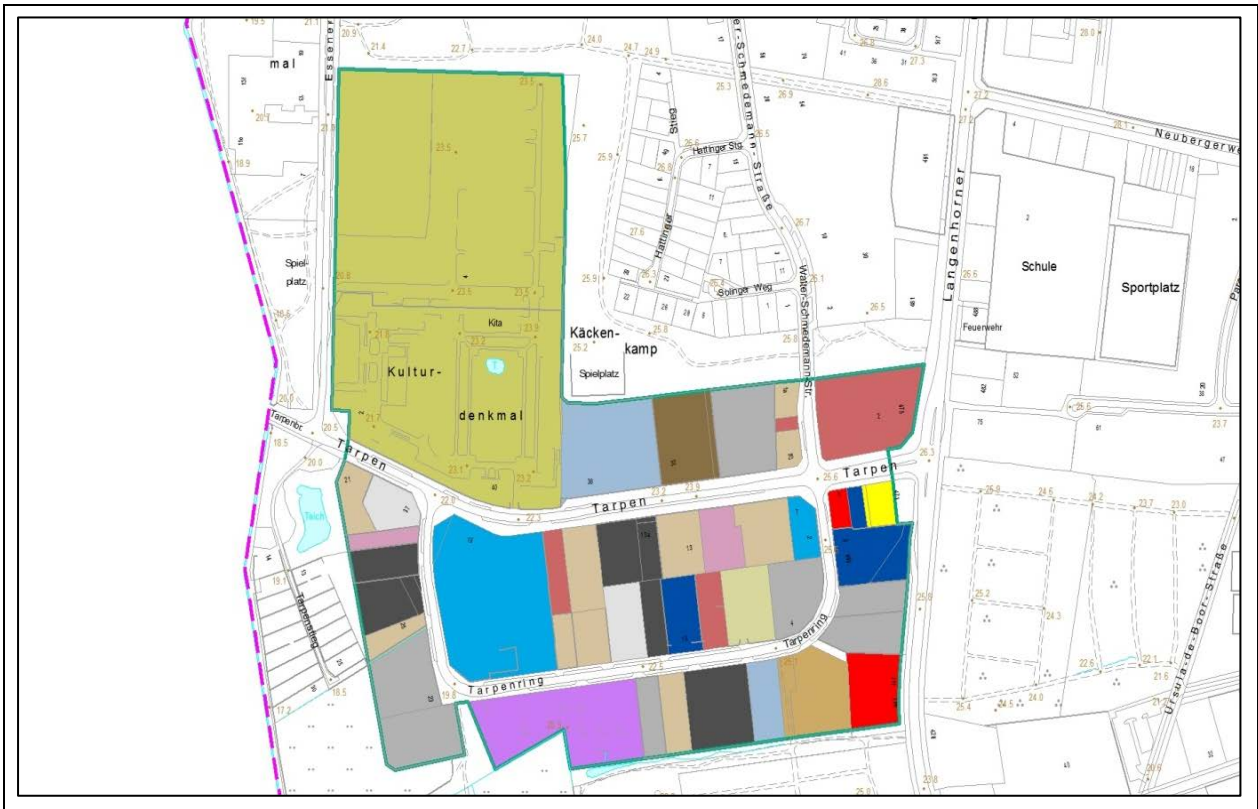
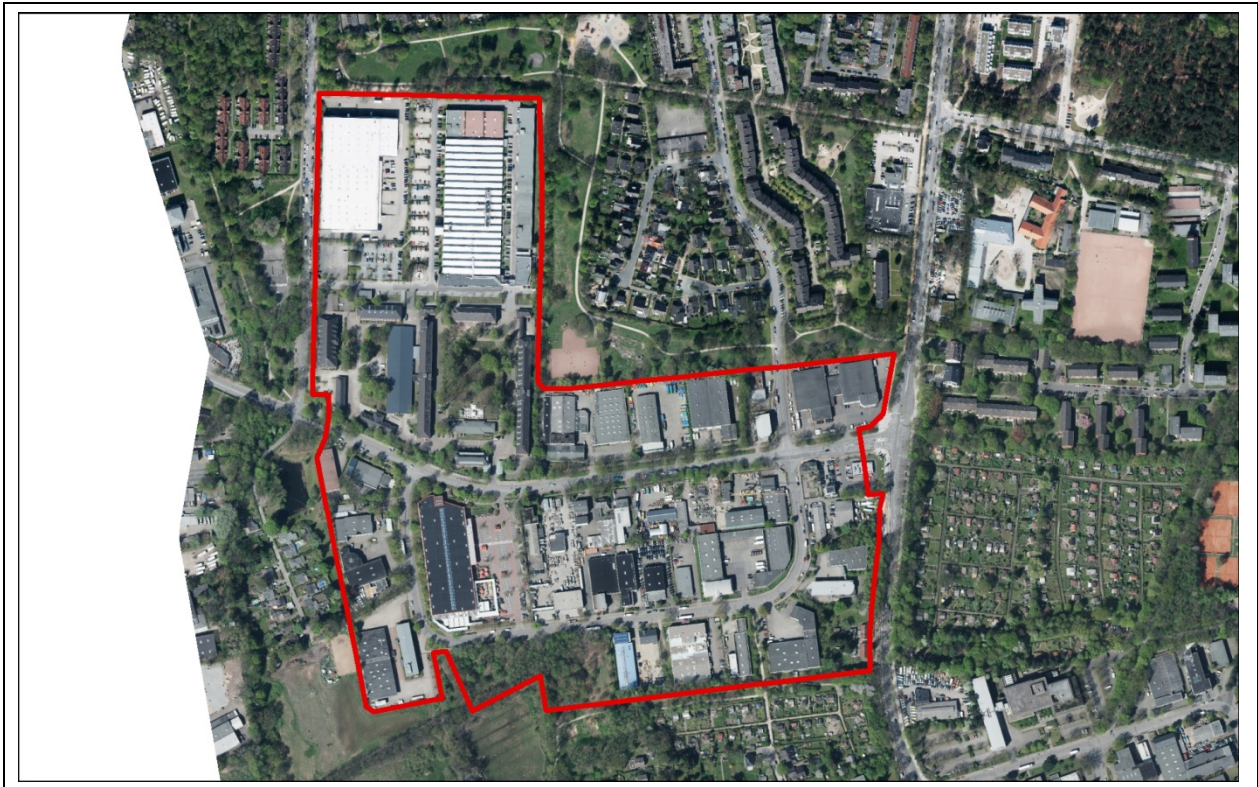
An den Standort grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an.

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Gewerbestandort in Stadtrandlage

Geplante Maßnahmen:

Derzeit kein Handlungsbedarf



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Norden des Bezirks Hamburg-Nord an der Grenze zu Norderstedt, in Nachbarschaft zum dortigen Gewerbestandort Rugenbarg / In de Tarpen.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	81 %	13 %	1 %	5 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Großer Gewerbestandort, geprägt durch Verwaltungsbauten und große Hallenstrukturen. Städtebaulich identitätsprägender VALVO-Park mit Fabrikeinheit aus den späten 1950er Jahren (Verwaltungshof und Sheddachhalle), große Logistikhalle im Norden. Branchenschwerpunkt: Großhandels- und Handwerksbetriebe, Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, vereinzelt Einzelhandel (u.a. Baumarkt), auch kleinere Einheiten und Büros.				
Gebietscharakter der Umgebung: Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau und Grünflächen; Kleingärten sowie Behelfsheime.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 26,16
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 3,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 23,16
→	Privateigentum (netto) in ha: 20,15
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 3,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungspläne Langenhorn 42 (2003), 51 (1983), 63 (1992) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1977 und 1990.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Langenhorner Chaussee sowie an die B 432 über Straße In de Tarpn. Leistungsfähige Erschließung über Straße Tarpn sowie Essener Straße, teilweise Ringschließung.

ÖPNV: U-Bahn Ochsenzoll in nördlicher und Langenhorn-Nord in östlicher Richtung (je 1,4 km entfernt), Buslinien des HVV an Langenhorner Chaussee und Essener Straße (je 300 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Entwicklungsstrategie:

Sicherung der vorhandenen Nutzungen, Erhalt der Nutzungsmischung, Förderung von Synergien im Bereich Entsorgung und Wiederverwertung, langfristige Förderung eines qualitativ hochwertigen Arbeitsplatz-Umfeldes, Sicherung der prägenden Hallenstrukturen.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

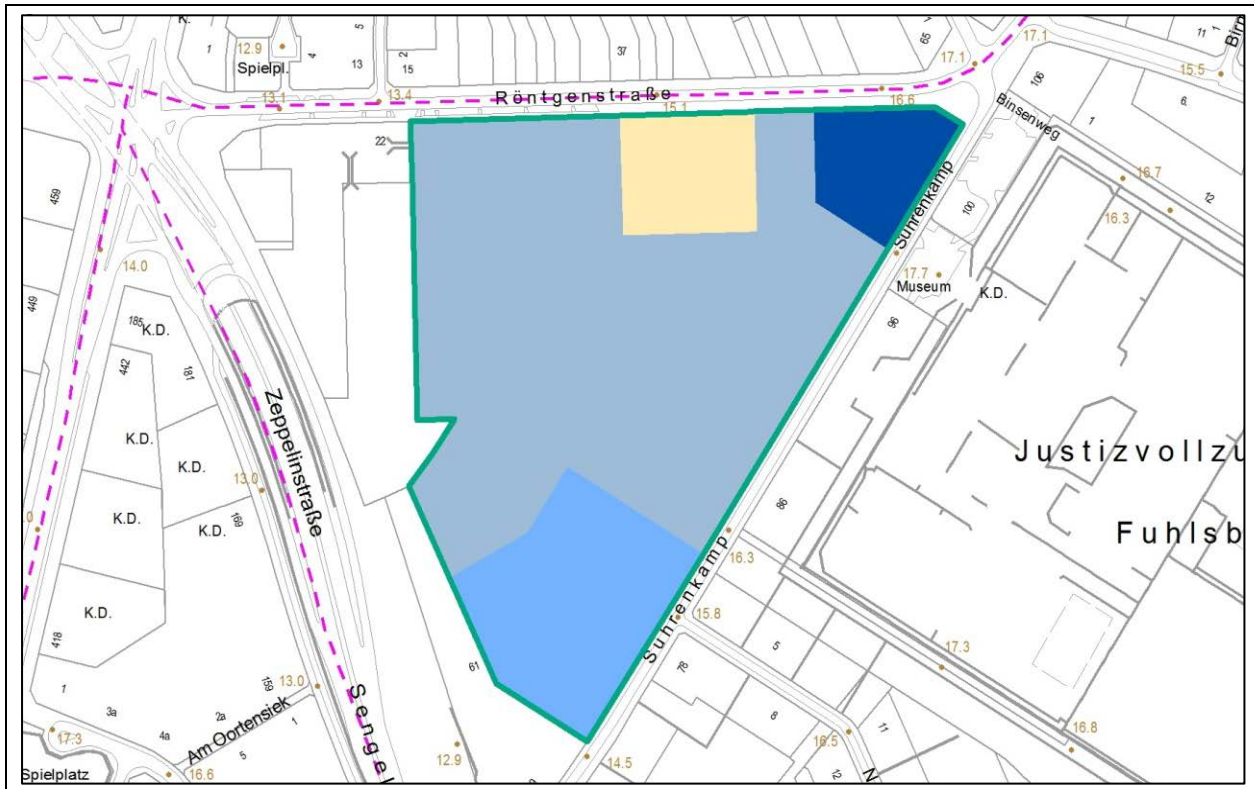
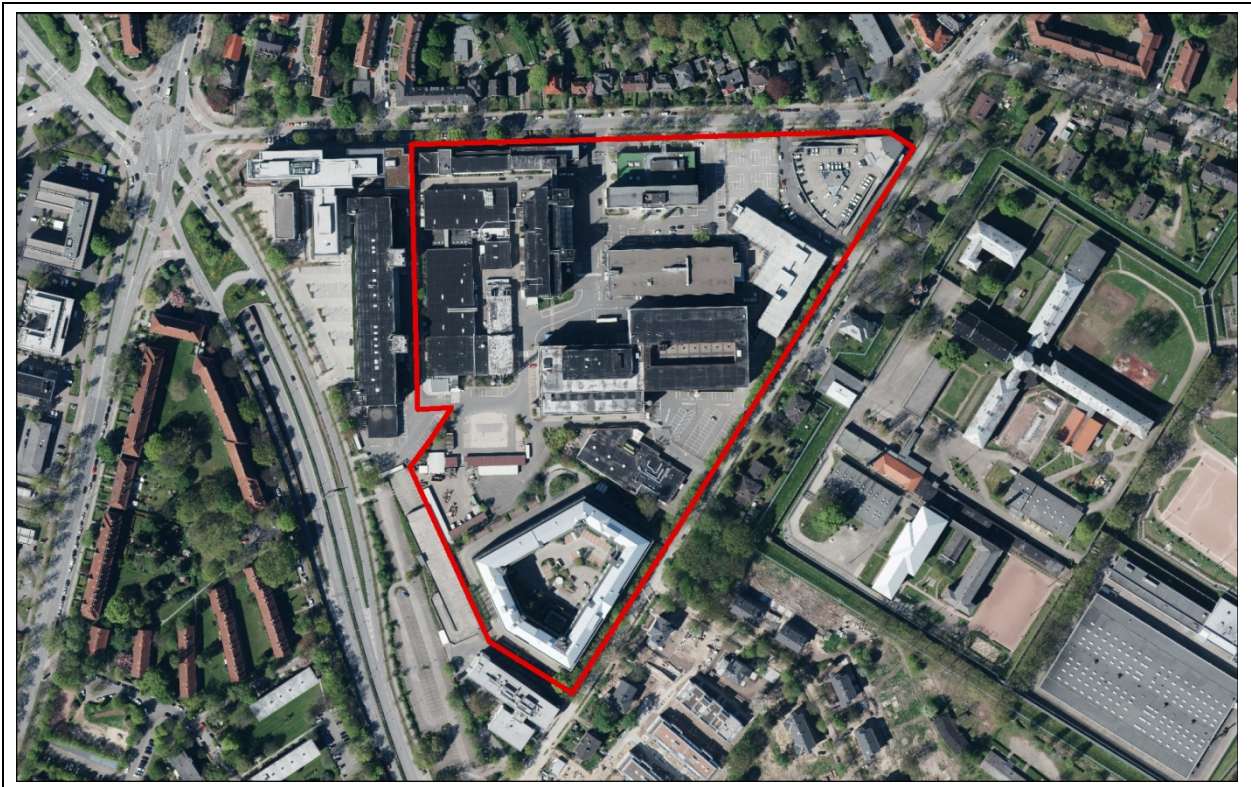
Derzeit nicht erkennbar.

Zusammenfassende Bewertung:

Vitaler, gemischt genutzter Gewerbestandort.

Geplante Maßnahmen:

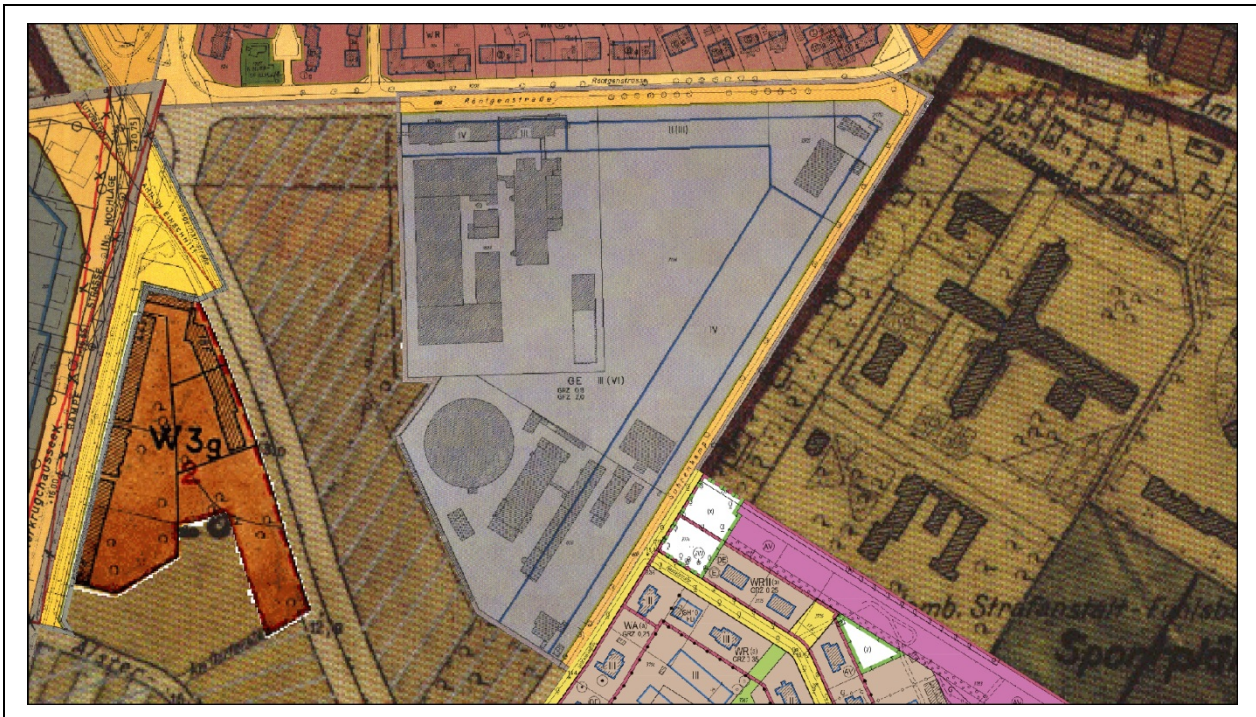
Mobilisierung der Flächenreserven südlich und östlich der Straße Tarpenring. Behutsame Absiedelung der Wohnnutzungen (Behelfswohnen) entlang Langenhorner Chaussee / Tarpenring.



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Westen des Stadtteils Ohlsdorf, unmittelbar östlich des Gewerbestandortes 'Sportallee / Weg beim Jäger'.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input checked="" type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	68 %	32 %	0 %	0 %
<input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Intensiv genutzter Standort. Großnutzer mit Produktionsbetrieb und Verwaltungsbauten, Kfz-Betrieb und Büroblock. Branchenschwerpunkt: Produktion von Medizinischen Geräten, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe und –Handel				
Gebietscharakter der Umgebung: Wohnnutzung in Geschosswohnungsbau und Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel; Gewerbenutzungen.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 7,47
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 7,47
→	Privateigentum (netto) in ha: 7,47
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen
Planrecht:	Bebauungsplan Ohlsdorf 1 (1976) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968; Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	



Infrastruktur

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Sengelmannstraße und Alsterkrugchaussee, Suhrenkamp und Röntgenstraße.

ÖPNV: S-Bahn Ohlsdorf in östlicher Richtung (ca. 1,1 km) Busverbindungen des HVV vor Ort.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Sicherung und Erhalt der bestehenden Nutzungen (Konzernzentrale, Büro- und Gewerbe), Stärkung der Synergien in den Bereichen Vers- und Entsorgung, Mobilität

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

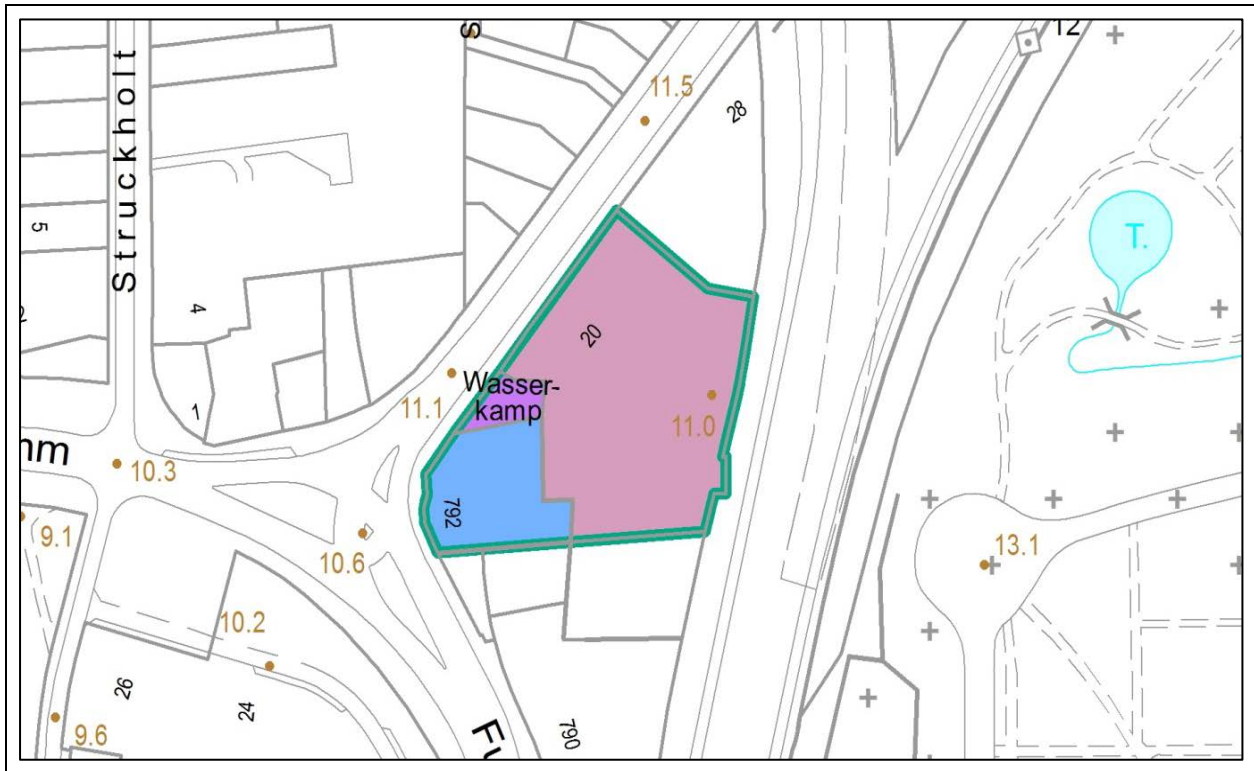
Nicht erkennbar

Zusammenfassende Bewertung:

Intensiv genutzter Standort (Produktion, Dienstleistung, Handwerk) mit guter standortgerechter Mischung

Geplante Maßnahmen:

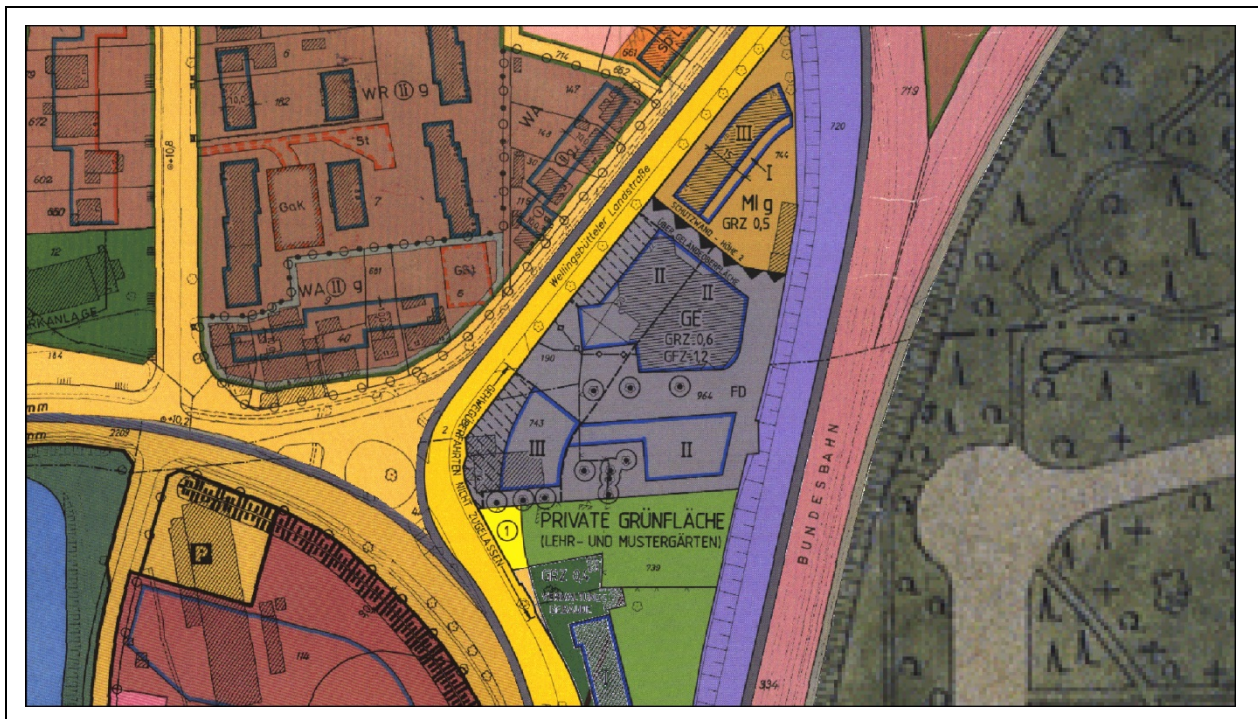
Synergien mit medizintechnischen Vorhaben in der Nachbarschaft fördern



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Westen des Stadtteils Ohlsdorf, an Fuhlsbüttler Straße.				
Gewerbeflächen-Typologie (optional): <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung 0 %	GE/GI-untypische Nutzung 21 %	Keine Nutzung (bebaut) 75 %	Keine Nutzung (unbebaut) 4 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung überwiegend festgestellt				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Relativ isolierter Standort auf Restfläche zwischen Hauptverkehrsstraße und Bahntrassen. Leerstehende Kfz-Werkstatt mit -Verkaufsraum, gründerzeitliches Wohnhaus.				
Branchenschwerpunkt: Friedhofsbezogene Dienstleistung (Bestattungsunternehmen, Gartenbaubetrieb), leerstehendes Kfz-Handelsgebäude				
Gebietscharakter der Umgebung: Mehrere Verkehrstrassen (U- / S-Bahn; Fuhlsbüttler Straße, Wellingsbüttler Landstraße) und Friedhof Ohlsdorf; Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,69
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,03
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,66
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,63
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,03

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Ohlsdorf 24 (1997) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990; Textplanänderung zum Ausschluss von Einzelhandel (2016).
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Wellingsbüttler Landstraße, Fuhlsbüttler Straße sowie Ratsmühlendamm. Stickerschließung über Wasserkamp.

ÖPNV: U-Bahn Klein Borstel in nördlicher Richtung (ca. 250 m entfernt), S-Bahn Ohlsdorf in südlicher Richtung (ca. 550 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Privat: 0,5 ha

Entwicklungsstrategie:

Plankonforme gewerbliche Nutzung des Standortes.

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Anbindung im Kreuzungsbereich mit Zielrichtung Süden ist ungünstig.

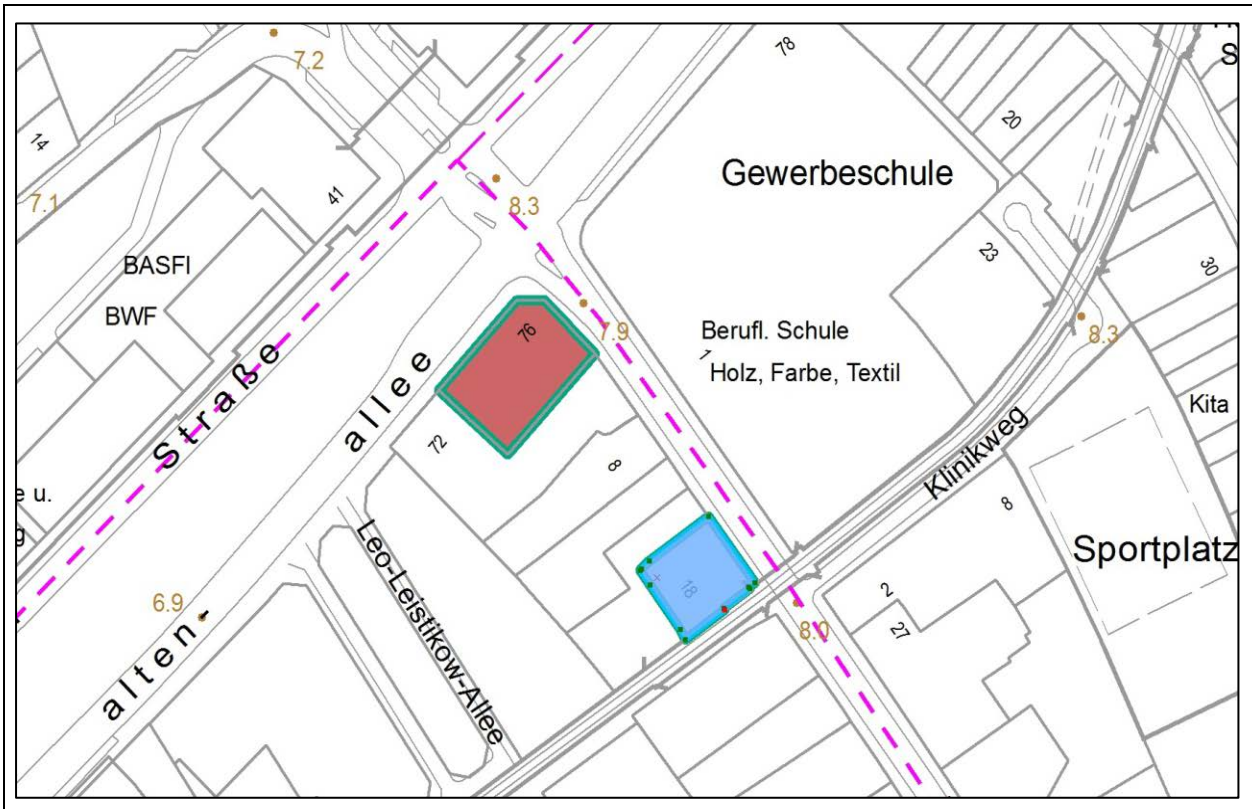
Entwicklung

Zusammenfassende Bewertung:

Standort mit guter verkehrlicher Anbindung und Lage zwischen Bahntrasse und Hauptverkehrsstraßen, geeignet für kleinere Produktionen, Handwerk oder als dezentraler intermodaler Micro-Hub-Standort (für Last-Mile-Logistik/Mobilität, Vernetzung Mobilität / Logistik); Synergien mit Garten- und Landschaftsbaubetrieben in der Umgebung denkbar.

Geplante Maßnahmen:

Ansiedlung und Synergien mit der Nachbarschaft fördern



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Stadtteil Uhlenhorst, an der Südwestgrenze des Stadtteils Barmbek-Süd, nahe Einkaufszentrum Hamburger Straße.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	63 %	37 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Einzelnutzung Kfz-Werkstatt und Dienstleistung mit Modernisierungsbedarf an Hauptverkehrsstraße (Hamburger Straße). Büroneubau in kleinteiliger Parzellenstruktur (Richardstraße). Branchenschwerpunkt: Kfz-Werkstatt, Büronutzung.				
Gebietscharakter der Umgebung: Verkehrstrasse Hamburger Straße und Einkaufszentrum Hamburger Straße; Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau.				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,25
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,25
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,25
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,00

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum
Planrecht:	Bebauungsplan Uhlenhorst 8 (1965) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Über Hamburger Straße und Richardstraße

ÖPNV: U-Bahn Hamburger Straße in östlicher Richtung (ca. 250 m entfernt). U-Bahn Mundsburg in südwestlicher Richtung (ca. 800 m entfernt), Buslinien des HVV.

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Keine Flächenreserven

Entwicklungsstrategie:

Erhalt der gegenwärtigen Nutzungen.

Entwicklung**Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:**

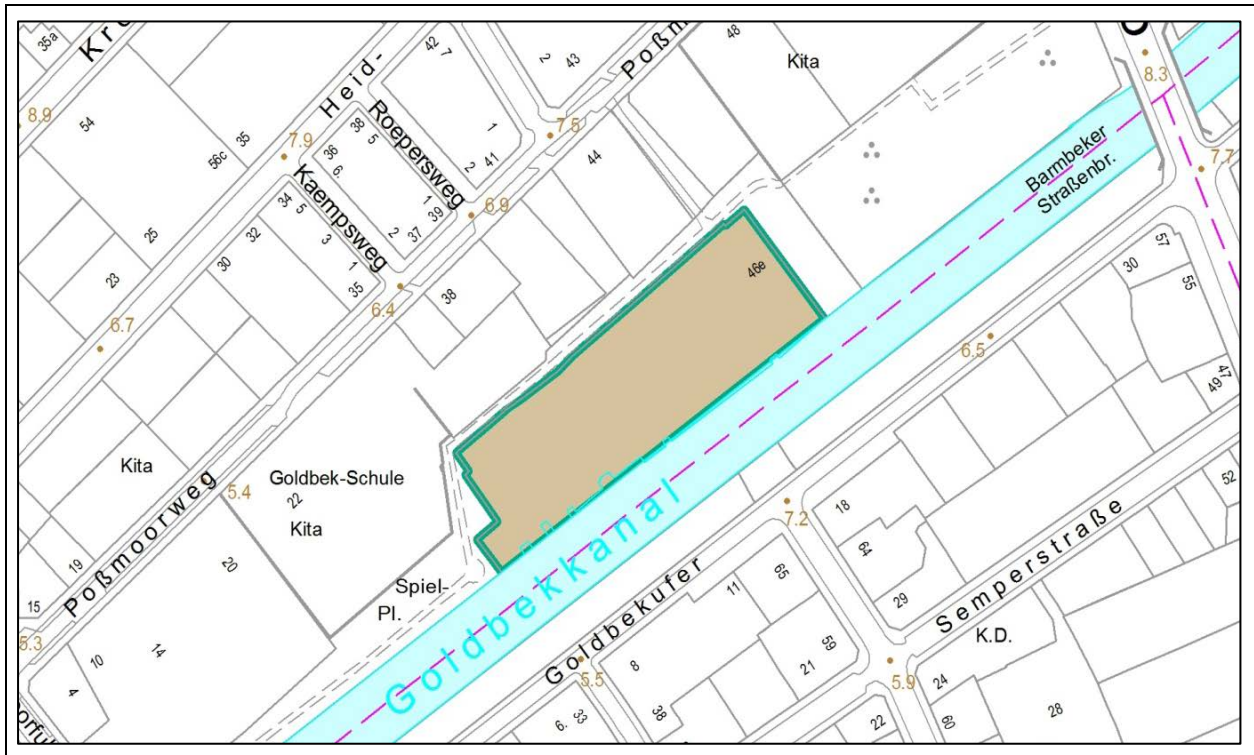
Das Eckgebäude weist Modernisierungsbedarf auf.

Zusammenfassende Bewertung:

Funktionierender Standort mit guter Erreichbarkeit ohne Handlungsbedarf.

Geplante Maßnahmen:

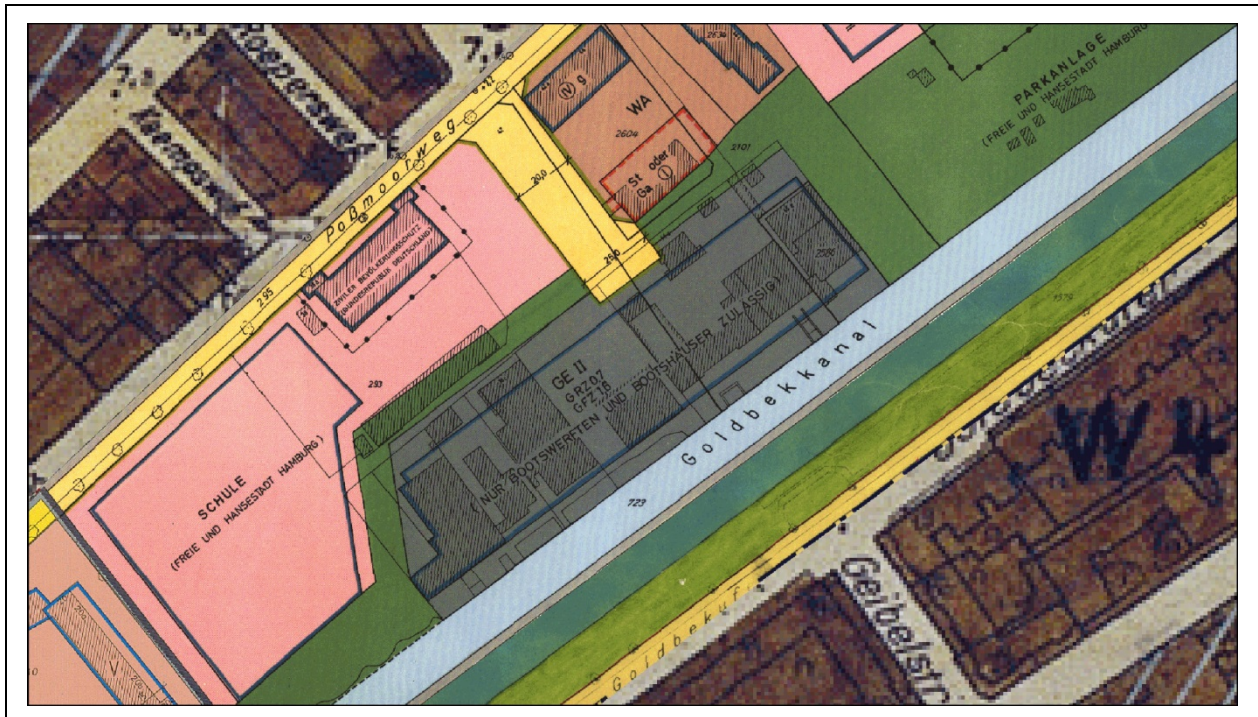
Aktuell keine



Beschreibung und Typologie				
Lage im Bezirk: Im Norden des Stadtteilzentrums Winterhude am Goldbekkanal.				
Gewerbeflächen-Typologie: <input type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input checked="" type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof				
Anteil der Nutzung nach Fläche (netto)	GE/GI-typische Nutzung	GE/GI-untypische Nutzung	Keine Nutzung (bebaut)	Keine Nutzung (unbebaut)
	100 %	0 %	0 %	0 %
<input type="checkbox"/> gesamtstädtische <input checked="" type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung				
Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> HIW				
Gebietscharakter: Kleinteilige, wasserbezogene Werfthallen und Dienstgebäude. Rückwärtige Lage am Poßmoorweg. Charakteristische Handwerks- und Freizeitbetriebe. Branchenschwerpunkt: Bootsbau, -lagerung und -verleih.				
Gebietscharakter der Umgebung: Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau; Grünflächen und Kleingärten sowie Wasserlauf (Osterbekkanal).				

Größe und Verfügbarkeiten	
●	Flächengröße des Standorts in ha: 0,99
→	Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha: 0,00
●	Flächengröße (GE/GI) in ha: 0,99
→	Privateigentum (netto) in ha: 0,00
→	FHH-Eigentum (netto) in ha: 0,99

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar; Etagenwohnen
Planrecht:	Bebauungsplan Winterhude 30 (1970) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968.
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Nein
Planungsbefangen:	Nein
<input type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren	

**Infrastruktur**

Stand der Erschließung: vollständig erschlossen

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

MIV: Rückwärtige Erschließung über Poßmoorweg, nicht schwerlasttauglich. Über Wasserweg mit dem Goldbekkanal erschlossen.

ÖPNV: U-Bahn Borgweg in nordöstlicher Richtung (450 m entfernt). Buslinien des HVV in Umgebung (450 m entfernt).

Entwicklung

Aktuell noch verfügbare städtische und größere (ab 1 ha) private Flächen in ha:

Entwicklungsstrategie:

Erhalt und Sicherung des Gewerbestandes sowie Abwehr des Umnutzungsdrucks zu Wohnen.

Entwicklung

Vermarktungshemmnisse des Standorts / Problemlagen der Umgebung:

Der Standort weist z.T. veraltete Baustruktur auf. Die Erschließungssituation stellt sich schwierig dar (schmale Erschließungsstraße).

Zusammenfassende Bewertung:

Standort für wasserbezogenes Gewerbe, der für diese Nutzungsart erhalten werden soll. Durch Investitionen der ansässigen Betriebe erfolgte baulich-funktionale Aufwertung.

Geplante Maßnahmen:

Aktuell keine

3.6 Potenzielle Gewerbestandorte

Zur Sicherung der Grundlagen für die gewerbliche Wirtschaft ist der Bezirk Hamburg-Nord ebenfalls bestrebt, den Betrieben neue Flächen bereitzustellen, die bislang nicht als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Dies stellt eine besondere Herausforderung dar, weil das Bezirksgebiet innerhalb der Gebietsgrenzen weitestgehend dicht bebaut ist und nur über wenige Konversionsflächen und unbebaute Flächenreserven verfügt. Zwar lassen sich bei einem Blick auf das Bezirksgebiet Flächen identifizieren, die bislang nicht bebaut sind. Jedoch sind diese Flächen in aller Regel mit anderen Bindungen belegt: öffentliche Grünflächen- und Parks, die für die Erholung und das Stadtklima von hoher Bedeutung sind; Kleingartenflächen, die nicht bebaubar sind bzw. kompensiert werden müssen; Fläche, die zum Kleingartenersatzflächenpool gehören; Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie Flächen, die in Bebauungsplänen als Ausgleichsflächen für bauliche Maßnahmen (z.T. an andere Stelle) festgesetzt sind. Im gesamten Bezirksamtsgebiet lassen sich neue Flächen, die nicht auch bislang schon als Potenzialflächen für Gewerbe identifiziert waren, nicht generieren.

Im Bezirk Hamburg-Nord umfasst die Identifikation von Flächenpotenzialen für gewerbliche Nutzungen auch die Suche nach kleinsten Flächen, die jedoch aufgrund ihrer Marginalität nicht Eingang ins Gewerbeflächenkonzept finden. Dennoch ist die Suche danach Daueraufgabe von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.

Als große Potenzialfläche mit ca. 22 ha ist das südliche Flughafenumfeld hervorzuheben. Durch Verlagerung von Kleingärten sollen im direkten Umfeld des Hamburg Airport Helmut Schmidt moderne gut nutzbare Flächen für flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe bereitgestellt werden. Diese Entwicklung ist für den Industriecluster Luftfahrt „Hamburg Aviation“ der Metropolregion Hamburg als wichtiger Standort der zivilen Luftfahrtindustrie von besonderer Bedeutung. Insgesamt arbeiten in diesem Cluster derzeit mehr als 40.000 Fachkräfte in mehr als 300 Unternehmen. Diese decken den gesamten Lebenszyklus eines Flugzeuges ab. Die Potenzialflächen in unmittelbarer Nähe des Flughafens bieten künftig Raum, der den Verflechtungs- und Bedingungsbeziehungen (Service-Manufacturing-Links) der in diesem Cluster agierenden hochwertigen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben entspricht. Eine Entwicklung von besonderer Bedeutung für die ökonomische und innovative Dynamik für den Bezirk, die Gesamtstadt und die Metropolregion. (Siehe dazu auch den Steckbrief: Sportallee/Weg beim Jäger.)

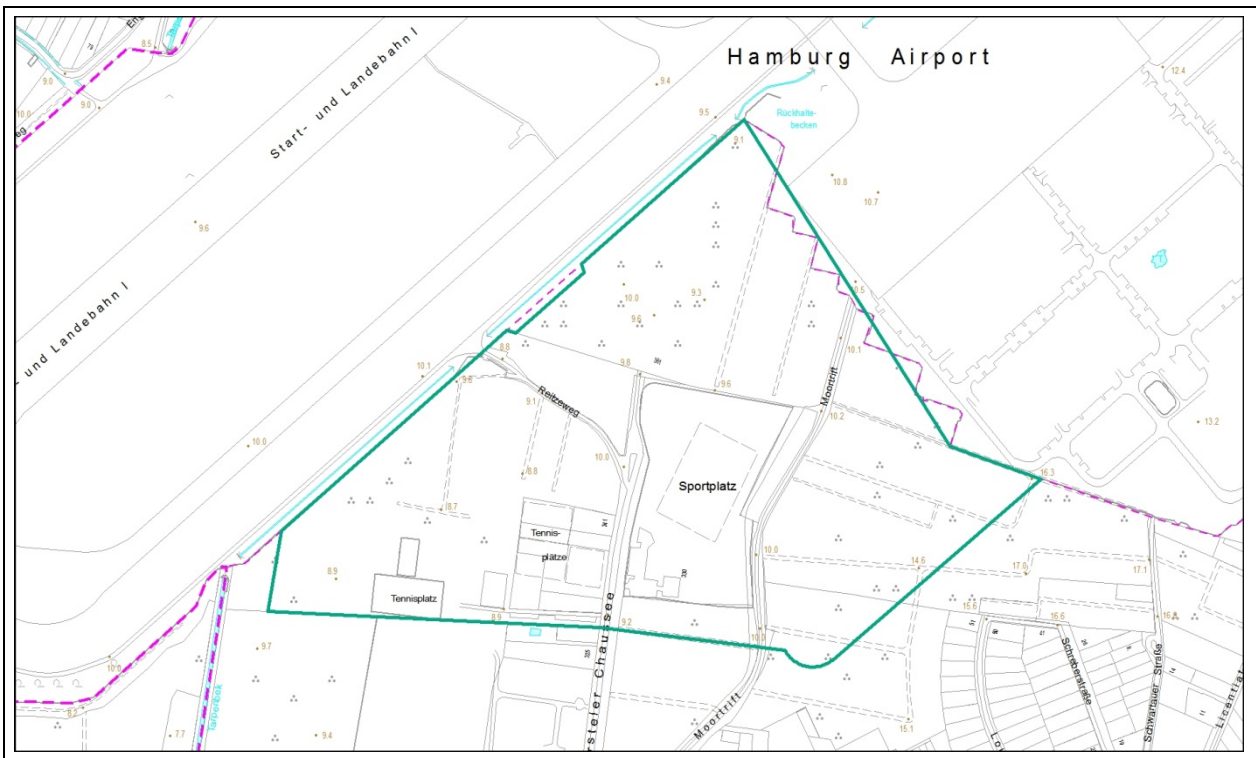
Durch die kontinuierlich zunehmende Verdichtung im gesamten Stadtgebiet und den dadurch ausgelösten enormen Flächendruck ist ein innovativer Umgang mit den Flächen erforderlich. Produktionstechniken und emissionsärmere Maschinen in Verbindung mit der neuen Gebietskategorie 'Urbanes Gebiet' nach § 6a der Baunutzungsverordnung ermöglichen neue hybride Formen für Neubauten von Wohn- und Arbeitsstätten. Als Folge des hohen Drucks auf die Flächen sind im Bezirksgebiet zahlreiche Gewerbegrundstücke aus spekulativen Gründen nicht genutzt. Um diese zu reaktivieren und zeitgerecht zu transformieren werden vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung derzeit verschiedene Planungsvorhaben und strategische Voruntersuchungen durchgeführt.

So wird beispielsweise am gewerblichen Standort Papenreye auf Grundlage konkreter Investitionsabsichten ein Planrechtsänderungsverfahren durchgeführt, welches durch ein flächensparendes städtebauliches und architektonisches Konzept die Stapelung und Verdichtung von

verschiedenen Nutzungen nachhaltig vorbereitet. Mit dieser Neustrukturierung und planungsrechtlichen Gliederung (Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet und Wohngebiet, Grünflächen) werden eine höhere Ausnutzbarkeit und Wertschöpfung am Standort ermöglicht und zudem weitere Senatsziele wie der Klimaschutz oder die Wohnraumversorgung umgesetzt. (Siehe dazu den Steckbrief Papenreye, Groß-Borstel).

Im Gutachten zur Entwicklung der Magistrale vom Mundsburger Damm bis zur Bramfelder Straße wurden u.a. räumliche Zielaussagen für die Weiterentwicklung für zahlreiche gewerblich genutzte Standorte entlang dieser Hauptverkehrsstraße getroffen und konzeptuell hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit überprüft. Durch Optimierung der Flächenausnutzung können auch in diesen bestehenden Gewerbegebieten Flächen für neue Betriebsansiedlungen mit guter verkehrlicher Anbindung im inneren Stadtgebiet Hamburgs geschaffen werden und stellen ein nicht unerhebliches Potenzial für Unternehmensstandorte in urbaner integrierter Lage dar. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang ein Projekt in Barmbek-Süd am Holsteinischen Kamp. Unter dem Label „Built in Barmbek“ entsteht auf vergleichsweise kleiner Fläche ein Gewerbehof mit einem hochverdichteten und multimodal geschichteten Nutzungsmix. Neu für den Standort Hamburg ist der sog. Tech-Hub im Projekt. Ein Hightech-Maschinenpark der jedem Nutzer des Projekts zur Verfügung steht. Das Gebäude bietet zudem Raum für Büros, Pflanzenbau, traditionelles Handwerk sowie für Manufakturen in urbaner Produktion.

Allen Vorhaben gemein ist die Strategie, auf die Flächenknappheit im Bezirksgebiet mit intelligenten und innovativen Konzepten zu reagieren und die Flächennutzungen- auch durch eine vertikale Entwicklung - zu intensivieren und neue Betriebsansiedlungen vorzubereiten. Auf diese Weise sollen die Standorte zukunftsgerichtet weiterentwickelt werden.



Beschreibung und Typologie	
Lage im Bezirk: Südlich des südwestlichen Bereichs des Flughafens, nördlich Papenreye, Haldenstieg, Eberkamp	
potentielle Gewerbeflächen- Typologie:	<input checked="" type="checkbox"/> Typ 1: 1a. Produktion und 1b. Logistik <input checked="" type="checkbox"/> Typ 2: 2a. Wissensintensives produzierendes Gewerbe und 2b. Technologiepark <input type="checkbox"/> Typ 3: 3a. Handwerk und Kleingewerbe und 3b. Handwerker- und Gewerbehof
potentiell überwiegend <input checked="" type="checkbox"/> gesamtstädtische <input type="checkbox"/> bezirkliche Bedeutung nach Vorschlag des Bezirksamtes	
Gebietscharakter: Die Flächen werden derzeit überwiegend als Kleingärten genutzt, daneben gibt es Gewerbe- und Wohnnutzungen. Der 2. Grüne Ring führt durch diesen Bereich.	
Gebietscharakter der Umgebung: Start- und Landebahn des Flughafens sowie Flughafengewerbe. Wohnnutzung überwiegend in gartenbezogenen Einzel- und Reihenhäusern, Kleingärten.	

Größe und Verfügbarkeiten	
● Flächengröße (brutto) in ha:	Ca. 22 ha
→ Erschließungs- und/oder Grünflächen in ha:	Noch offen
● Flächengröße (netto GE/GI) in ha:	Noch offen
→ Privateigentum (netto) in ha:	Noch offen
→ FHH-Eigentum (netto) in ha:	Noch offen

Planrecht	
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen; Gewerbliche Bauflächen; Grünflächen
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage eingeschränkt nutzbar; Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem FNP; gartenbezogenes Wohnen
Planrecht:	
besondere Ausweisung in Fachplanungen:	Keine
Planungsbefangen:	
<input checked="" type="checkbox"/> Fläche befindet sich aktuell im B-Plan-Verfahren; Verfahren ruht z. Zt.	

Infrastruktur	
Stand der Erschließung: <input type="checkbox"/> vollständig erschlossen	
Derzeit nur für die Nutzung als Grün- und Kleingartenflächen erschlossen.	

Infrastruktur

Anbindung Verkehr und ÖPNV:

Für den MIV über Kollaustraße, Papenreye und Borsteler Chaussee

ÖPNV: HVV-Buslinie mit den Haltestellen Spreenende , Am Licentiatenberg, Paepelpowstieg

Entwicklung

aktuell noch verfügbare städtische Fläche in ha:

Entwicklungsstrategie:

Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens 'Groß Borstel 9' als Vorsorgeplanung, um bei konkretem Bedarf relativ kurzfristig gewerbliche Grundstücke bereit stellen zu können

Vermarktungshemmnisse des Standorts Problemlagen der Umgebung:

Vorhandene Kleingartennutzungen und Lage der Grünverbindung '2. Grüner Ring!'; umgebende Wohnnutzung.

Zusammenfassende Bewertung:

Wichtige Fläche, um flughafenbezogenes Gewerbe unterbringen zu können, jedoch Kollision mit anderen Nutzungsansprüchen

Geplante Maßnahmen:

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 'Groß-Borstel 9'

4. Ausblick

Die Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord weisen ein breit gefächertes Spektrum an Nutzungen auf, von kleinen Hinterhoflofts für die Kreativwirtschaft über Handels- und Büroflächen, größere Gewerbegebiete und -höfe bis hin zu großmaßstäblichen Industrieflächen für die Produktionsstätten der Luftfahrtindustrie.

Das im Bezirk Hamburg-Nord vorhandene Flächenpotenzial spricht kleinere und mittlere Unternehmen ebenso an wie international aufgestellte Großunternehmen.

Mit dem Hamburg Airport Helmut Schmidt verfügt der Bezirk über eine bedeutsame Luftverkehrsdrehscheibe und genießt in dieser Hinsicht ein Alleinstellungsmerkmal in der Metropolregion.

Lagebedingt und aufgrund der industriegeschichtlichen Entwicklung liegen die Standorte im Bezirk fernab der Hafen- oder Gleisanlagen in der Stadt und bieten für auf diese Einrichtungen angewiesene Nachfrager keine nennenswerten Flächenpotenziale. Hinsichtlich der Marktsegmente und Branchen sind die Standorte im Bezirksgebiet insbesondere auf wissensintensive Sparten wie Medizintechnik oder Luftfahrtindustrie ausgerichtet, inklusive solcher Logistikbetriebe, die den Flughafen in seiner Frachtfunktion ergänzen. Neben neuen Produktionstechniken haben die traditionellen klassischen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe eine besondere Bedeutung für die bezirklichen Teilökonomien.

Für die Zukunft liegt ein Schwerpunkt auf der Sicherung bestehender zukunftsfähiger Gewerbegebiete, da es aufgrund der hohen Dichte im Bezirk Hamburg-Nord und der ausgeprägten Flächenkonkurrenzen kaum noch möglich ist neue Flächen für gewerbliche Nutzungen zu generieren. Ein wichtiges bezirkliches Ziel ist es daher, die für den Bezirk typischen Gemengelagen verträglich zu sichern, brachliegende Flächen zu mobilisieren und die Standorte nachhaltig weiterzuentwickeln. Insbesondere in den bereits funktionsgemischten Quartieren ist es eine Schwerpunktaufgabe, die gewerblichen Nutzungen so zu verdichten, dass der Umnutzungsdruck, insbesondere zu Wohnen und wohnaffinen Nutzungen, abgewehrt werden kann.

Für die Gewerbeflächentypen des Bezirks lassen sich unterschiedliche Entwicklungstrends und Handlungsstrategien ableiten. Zu unterscheiden sind dabei zum einen die Standorte, die auf den globalen Markt (Industrie 4.0) ausgerichtet sind, mit meist großen Grundstücken und einer wenig störanfälligen Umgebung und zum anderen die kleinteiligen gewerblichen Quartiere, die meist zentral gelegen und auf die lokal bzw. regional ausgerichteten Märkte orientiert sind. Allen gemein ist die Notwendigkeit einer Standortstärkung durch den Aufbau eines stabilen Verflechtungs- und Wirkungsgefüges (Netzwerk) zwischen wissensintensiver Dienstleistung und gewerblicher Produktion. Digitalisierung, industrielle Fab-Labs (computergesteuerte und -vernetzte Kleinwerkstätten, wie z.B. 3D-Drucker, Laserschneider) und die durch diese Technik ermöglichte teilweise Rückverlagerung der Massenproduktion auf die regionalen Märkte, eröffnen die Chance einer Rückkehr der Produktion in die inneren Stadtgebiete.

Die Gewerbekulisse im Bezirk Hamburg-Nord ist heute vornehmlich durch regional und lokal agierende Unternehmen auf innerstädtisch integrierten Standorten geprägt. Diese verfügen aufgrund der hohen Dichte und Flächenkonkurrenzen insgesamt über nur eine geringe Flächenressource. Die Entwicklungschancen für diese Gebiete liegen in einer den Bestand ergänzenden Ansiedlung neuer

urbaner Produktionsbetriebe und möglichen Synergien durch eine Vernetzung mit bestehenden (und ergänzenden) Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Diese neuen Produktionsbetriebe und Manufakturen sind stadtaffin und bieten ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Sie können räumlich über- und nebeneinander mit anderen Nutzungen stadtvträglich entwickelt werden.

Abkürzungen:

AG	Aktiengesellschaft
BAB	Bundesautobahn
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BPVO	Baupolizeiverordnung
BS	Baustufenplan
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
D	Durchführungsplan
DESY	Deutsches Elektronen-Synchrotron
EGNO	Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
EU	Europäische Union
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	Flächennutzungsplan
F + I	Forschung und Innovation
GE	Gewerbegebiet
GEFEK	Gewerbeflächenentwicklungskonzept
GEFIS	Gewerbeflächeninformationssystem
GFZ	Geschossflächenzahl
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HIE	Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft

HIW	Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
HPA	Hamburg Port Authority
I	Industriegebiet
IBA	Internationale Bauausstellung
LaPro	Landschaftsprogramm
MI	Mischgebiet
MRH	Metropolregion Hamburg
MU	Urbanes gebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAUL	Potenzialflächenaukunft der Landesplanung der Freien und Hansestadt Hamburg
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

Quellen:

Dr. Lademann & Partner 2016: Erhebung der planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete ab 1 ha; Stand 06.04.2017

Handelskammer Hamburg (HK) 2017: Zahlen 2015 – 2016 - Wir handeln für Hamburg; 09 / 2017, Hamburg

Handwerkskammer Hamburg 2016: HWR-Gewerbestatistik - Entwicklung Betriebsbestand im Bezirk Hamburg-Nord; 03 / 2016

Anhang:

Anlage 1: Umstellung der Geschäftsgebiete

Anlage 2.1: Breitbandtechnologie Bezirk Hamburg-Nord (nördlicher Teil)

Anlage 2.2: Breitbandtechnologie Bezirk Hamburg-Nord (südlicher Teil)

Datenblatt nummer	Bezirk	Plan	Größe [m²]	Planrecht	Nutzung	Prägung Umfeld	Vorschlag Umstellung	Vorschlag Verfahrenstyp	Sonstige Anmerkungen
1 N05	Nord	BS Barmbek-Nord (Alte Wöhr)	4.600	G2g	WA	WA	---	Aufhebung	Wohnungsneubau
2 N15	Nord	BS Barmbek-Nord (Alter Teichweg)	11.000	G2g	WA, Kita	WA, Sportanlage	---	Aufhebung	Wohnen umfassend vorhanden
3 N18	Nord	BS Barmbek-Süd (Zimmerstr.)	17.500	G2g	MI	MI	---	Aufhebung	Wohnen umfassend vorhanden
4 N17	Nord	D 288, 1. Änd.	100	G1g	MI / GE Tankstelle	MI	---	Aufhebung	Wohnen vorhanden
5 N24	Nord	D 68	200	G2g	WA	WA	---	Aufhebung	Wohnen vorhanden
6 N01	Nord	Langenhorn 2	500	G1, G2g	WA	WR	---	Aufhebung	Wohnen vorhanden
7 N08	Nord	Winterhude 1	1.800	G1g, G2g	MI	WA, MI	---	Aufhebung	neues Wohn- und Geschäftshaus
8 N31	Nord	D 282	1.000	G1g, G2g	GE	MI	---	Aufhebung	§ 34: Wohnen + Verdichtung ermöglichen
9 N09	Nord	D 120 (Hufnerstraße)	900	G1g	GE / SO Einzelh.	MI	---	Aufhebung	gem. GE-Konzept Wohn- und Geschäftshaus sinnvoll
10 N38	Nord	D 183	700	G15g	MK	MK, WA	---	Aufhebung	Für Wohnnutzungen stadtrechtlich und wg. Verkehrslärm nicht geeignet
11 N37	Nord	D 200	300	G6g	MK	MI	---	Aufhebung	älteres Bürogebäude
12 N29	Nord	D 272 (Feßlerstr.)	500	G1g, G2g	GE	WA	---	Aufhebung	Gem. GE-Konzept keine gewerbliche Standortsicherung
13 N28	Nord	D 272 (Hamburger Str.)	2.500	G1g	GE Läden	MK / MI, WA	---	Aufhebung	Standortsicherung u. -modernisierung gem. GE-Konzept. 1-2geschossige Ladenflächen
14 N30	Nord	D 305	600	G1g	GE (MI?)	MI	---	Aufhebung	Gem. GE-Konzept keine gewerbliche Standortsicherung
15 N20	Nord	D 533	800	G1g, G5g	MI / MK	WA, MI	---	Aufhebung	Erhalt gem. GE-Konzept
16 N25	Nord	D 73, 1. Änd.	500	G1g	GE	MI	---	Aufhebung	gem. GE-Konzept Erhalt Nutzungsmix in Zus. mit benachbarten Flächen
17 N06	Nord	BS Eppendorf	11.800	G	MK, WA	MI	---	Aufhebung	Standortsicherung gem. GE-Konzept
18 N21	Nord	D 102 und D 102, 1. Änd.	6.700	G1g-G4g, Gg	MK, WA	MI, Feuerwache, Grünfläche, Bahnanlage	---	Aufhebung	funktionierende Funktionsmischung, wenn Neuaussweisung MU
19 N10	Nord	D 120 und, 1. Änd. (Drosselstraße)	1.500	G1g, G3g, G8g	MK	MI	---	Aufhebung	Wohnungsbau II+/III gepl./ant
20 N35	Nord	D 265	7.800	G2g	MI	MI, GE, WA	MI	B-Plan	Bauanfrage Wohnungsbau Holsteinischer Kamp 80 / Von-Essen-Str. 58-62. Bezirk/Aufhebung. BWVI: MI/GE
1 N13	Nord	D 107 (Bramfelder Str.)	2.100	G1, G3g	GE	MI, Bahnanlage	GE	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. tlw. Lärmbelastung Bahnanlage
2 N11	Nord	D 120 (Pestalozzistr.)	3.200	G1g, G2g, G3g	GE	MI	GE	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Lärmbelastung Bahnanlagen
3 N02	Nord	D 179	3.100	G1g, G2g	GE	WA, Bahnanlage, Grünfläche	GE	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Lärmbelastung U-Bahn
4 N23	Nord	D 300 und D 300, 1. Änd.	4.900	G1g, G2g	GE	WA, SO Krankenhaus	GE	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept
5 N33	Nord	D 312	6.700	G1g	GE	MI, Schule	GE	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Neuordnung Hosteinischer Kamp
6 N19	Nord	D 77	6.900	G1g, G2g	GE	MI, GE, WA, Schule	GE	B-Plan	mit Bezirk klären. gem. GE-Konzept Neuordnung Baublock
7 N36	Nord	D 301*	2.200	G2g	GE	WA, MI	---	B-Plan	Gem. GE-Konzept keine gewerbliche Standortsicherung
8 N14	Nord	D 190*	7.700	G1g, G2g	GE	MI, Bahnanlage	---	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. tlw. Lärmbelastung Bahnanlage
9 N22	Nord	D 311*	900	G1g	GE	WA, MI	---	B-Plan	Standortsicherung
10 N32	Nord	D 392*	7.600	G1g, G2g	GE, SO Einzelhandel (?)	MI	---	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept
11 N03	Nord	D 396*	9.000	G1g, G2g	GE / MK / SO	WR / WA	---	B-Plan	Geschäftsgebiet flächig ausgewiesen. Standortsicherung gem. GE-Konzept
12 N12	Nord	D 107 (Drosselstr.)	1.400	G2g	MK	MI	MK	B-Plan	MK= Standortsicherung entspr. GE-Konzept. Ausschluss von Wohnen
1 N04	Nord	BS Langenhorn	34.500	G2g	MK / GE	WR / WA, MK, Grünfläche, Gemeinbedarf	MK	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept
2 N34	Nord	D 316*	5.600	G1g, G2g	GE, WA	MI, WA	---	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Neuordnung Hosteinischer Kamp
3 N27	Nord	D 339*	1.200	G1g, G3g (MI)	GE	MI	---	B-Plan	MK= Nutzungssicherung
4 N26	Nord	D 72	8.700	G1g bis G4g	MK	WA, MI / MK	MK	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Lärmbelastung U-Bahn; MK mit Ausschluss Wohnen
5 N16	Nord	BS Barmbek-Süd (Hans-Henry-Jahn-Weg)*	20.000	G3g	MK	WA, MI	---	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept. Wohnen tlw. vorhanden. Wohnen nicht weiter befördern.
6 N07	Nord	BS Winterhude, 2. Änderung*	44.000	G2g	SO Einzelhandel, WA, MI	WA, MI	---	B-Plan	Standortsicherung gem. GE-Konzept

Aufhebung

ggf. Textbebauungsplan in GE

Prüfen ob Gebietsänderung über Textbebauungsplan möglich

"Normaler" B-Plan notwendig

* aufgründung von Ausgangssituationen derzeit keine Änderung der Gebietskategorie

Breitbandtechnologie

Bezirk HH-Nord

Breitbandtechnologie Nord

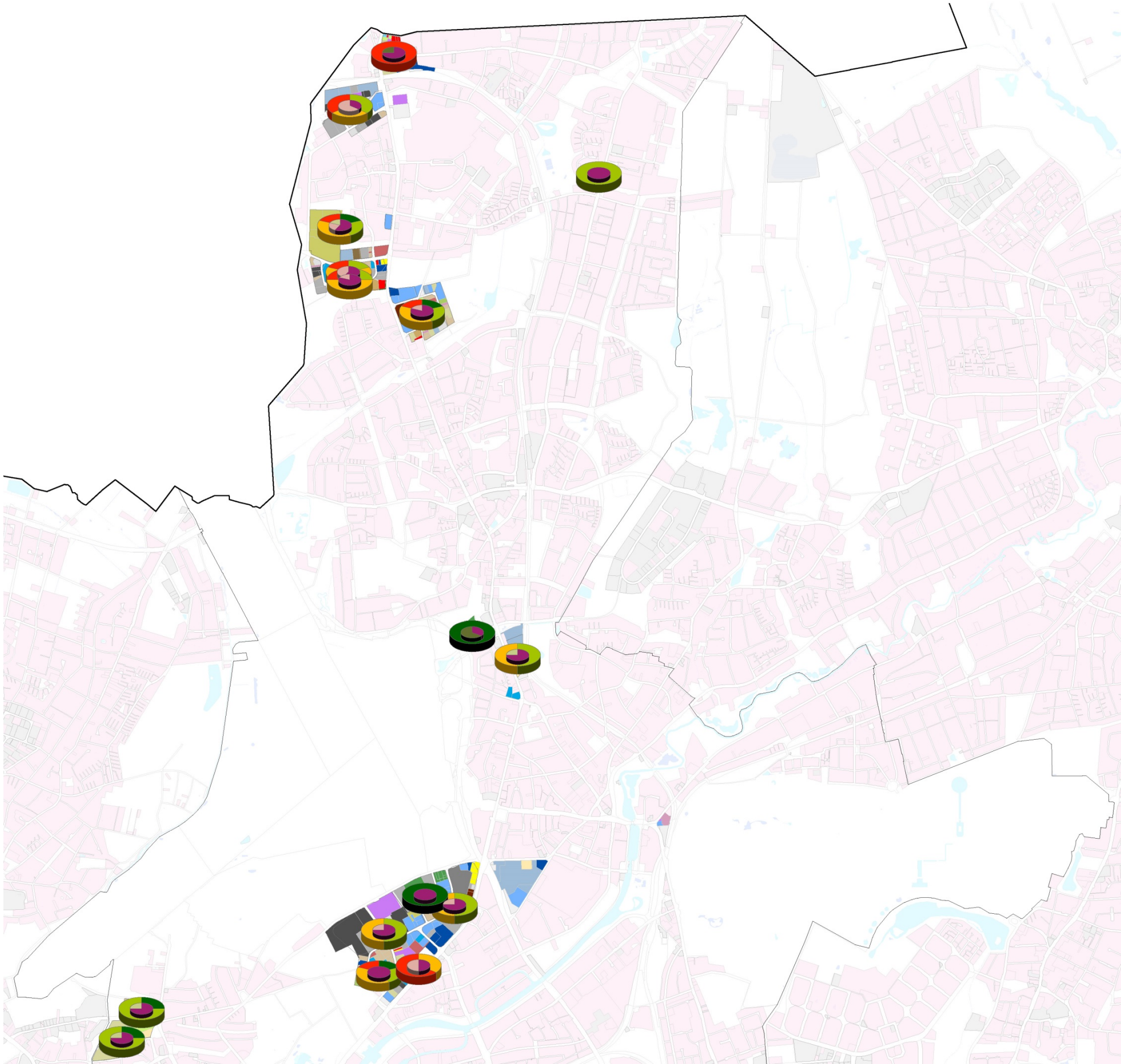


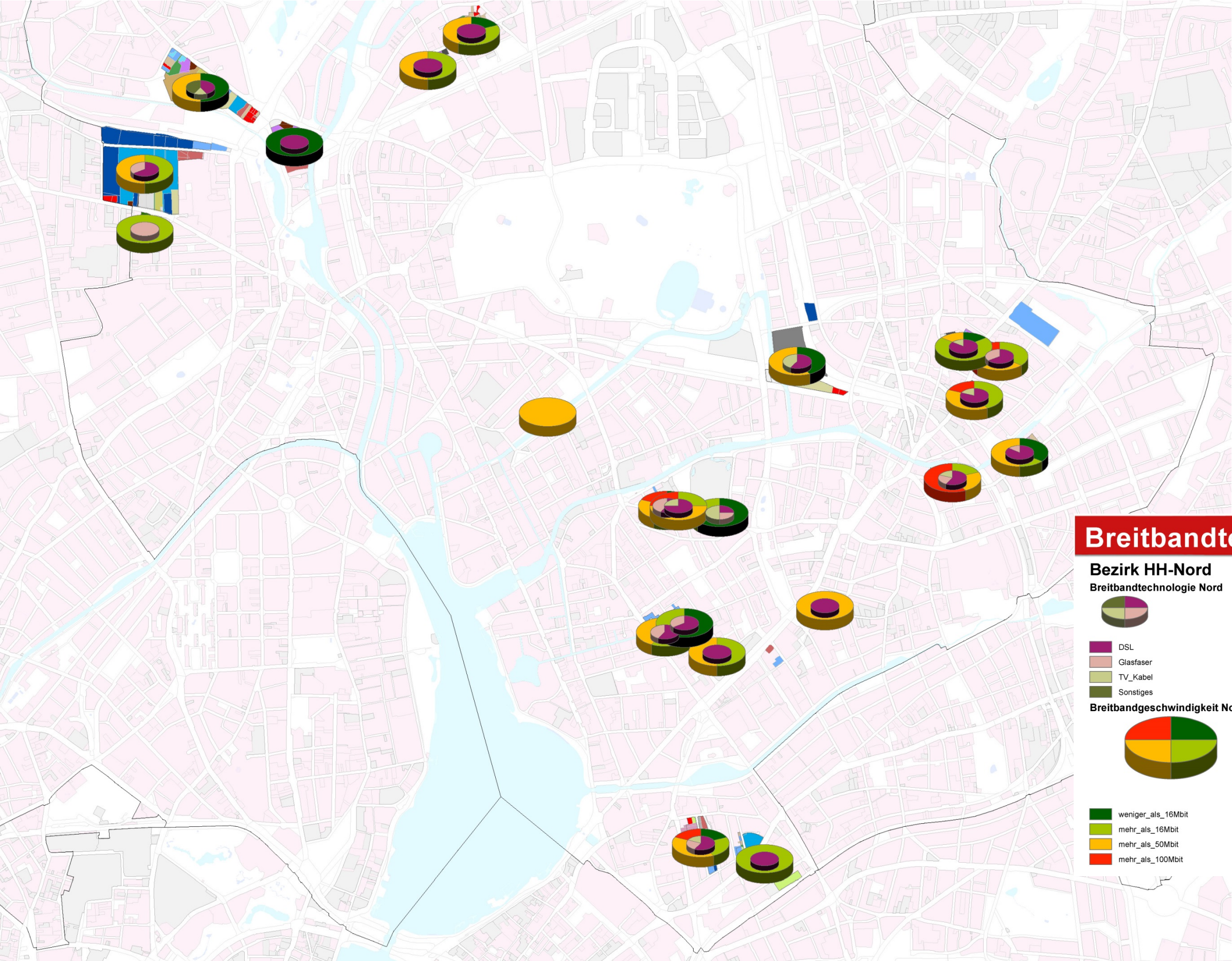
- DSL
- Glasfaser
- TV_Kabel
- Sonstiges

Breitbandgeschwindigkeit Nord



- weniger_als_16Mbit
- mehr_als_16Mbit
- mehr_als_50Mbit
- mehr_als_100Mbit





Breitbandtechnologie

Bezirk HH-Nord

Breitbandtechnologie Nord

- DSL
- Glasfaser
- TV_Kabel
- Sonstiges

Breitbandgeschwindigkeit Nord

- weniger_als_16Mbit
- mehr_als_16Mbit
- mehr_als_50Mbit
- mehr_als_100Mbit



Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung