



Titelfoto: © Udo Chipper

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte



Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Gliederung

	Seite
1. Einleitung.....	05
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	05
1.2 Vorgehensweise und Arbeitsschritte.....	05
1.3 Gesamtstädtische Ziele.....	07
1.4 Der Standort Hamburg-Mitte.....	08
2. Gewerbeflächenveräußerungen im Bezirk.....	10
3. Einbeziehung privater Gewerbeflächenpotenziale.....	12
4. Zielkonflikte.....	13
5. Ergebnis.....	14
6. Gewerbeflächenpotenziale in Hamburg-Mitte.....	15
6.1 Hammerbrook und Borgfelde.....	19
6.2 Rothenburgsort.....	31
6.3 Billbrook.....	61
6.4 Wilhelmsburg.....	89
6.5 Finkenwerder (mit Waltershof).....	119
7. Anhang	127
Tabellenübersicht der Potenzialflächen und Glossar	

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Klosterwall 8, 20095 Hamburg

Grafiken © Bezirksamt Hamburg-Mitte

1. Auflage
Stand: Dezember 2012



1. Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung des Konzeptes

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat es sich zur Aufgabe gemacht, ständig 100 Hektar qualitativ geeigneter und kurzfristig verfügbarer städtischer Gewerbeflächen zur Ansiedlung auswärtiger Unternehmen und zur Befriedigung von Expansionswünschen ortsansässiger Unternehmen vorzuhalten.

Laut eines Gutachtens aus dem Jahr 2009¹ hat Hamburg bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach Gewerbeflächen mit einer GE- oder GI-Ausweisung von 355 Hektar zu erwarten. Dem gegenüber stehen in Hamburg aktuell rund 233 Hektar Gewerbeflächen der öffentlichen Hand zur Verfügung, davon sind jedoch 146 Hektar nur eingeschränkt nutzbar oder mit besonderen Anforderungen an Nutzer belegt. Unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen, die allein durch Wachstumsbranchen wie der Logistik, der Luftfahrt oder allgemein unternehmensnahen Dienstleistungen in Hamburg zu erwarten sind, ist dringender Handlungsbedarf unschwer zu erkennen. Nicht zuletzt gilt es auch, den speziellen Erfordernissen der Handwerksbetriebe genügende Flächen bereit zu stellen.

Da die Neuausweisung von Gewerbegebieten in Hamburg aufgrund der räumlichen Begrenzung des Stadtgebietes nicht unendlich fortgesetzt werden kann, ist es nötig, Gewerbeflächenpotenziale mit den Mitteln der Nachverdichtung, der planungsrechtlichen Umwandlung sowie der strategischen Entwicklung untergenutzter Flächen zu heben.

¹ CIMA: GEFEK - Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion, 2009 – Aufgrund der mangelnden Aktualität eine Tendenzaussage

In der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SENKO) vom 08.09.2011 wurde den Bezirken vorgegeben, bis zum Herbst des Jahres 2012 ein abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept vorzulegen. Gegenstand des Konzeptes soll sein, die innerhalb des Bezirkes liegenden Potenziale für gewerblich nutzbare Flächen darzustellen. Die Sicherung von Flächen, deren bauleitplanerische Ausweisung GE, GI bzw. G und I (nach Baustufenplan, BaupolizeiVO) ist, steht dabei im Fokus.

Der Bezirk Hamburg-Mitte hat sich mit der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes der Aufgabe gestellt, die im Bezirk vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale einer quantitativen und qualitativen Bewertung zu unterziehen. Im Ergebnis soll das Gewerbeflächenkonzept Hinweise dazu geben, welche planungsrechtlich noch nicht entsprechend ausgewiesenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung für Arbeitsstätten geeignet sind sowie welche konkreten Schritte kurz-, mittel- oder langfristig erforderlich sind, um die in Rede stehenden Flächen verfügbar zu machen. Ergänzend wird dargestellt, welche gewerblich ausgewiesenen Flächen aus städtischem Eigentum derzeit noch zu veräußern sind.

1.2 Vorgehensweise und Arbeitsschritte

Das Gewerbeflächenkonzept gliedert sich in zwei Teile. Die Betrachtung des Wirtschaftsstandortes Hamburg-Mitte bildet den Ausgangspunkt, ergänzt um eine Analyse des Gewerbeflächenverbrauchs der vergangenen Jahre. Dargestellt wird u.a. wie sich der Gewerbeflächenverbrauch in den letzten Jahren entwickelt hat, differenziert nach Branchen und Grundstücksgröße. Diese quantitative Nachfrage konnte mithilfe der vorhandenen

Unterlagen aus den Dispositionsprotokollen der Finanzbehörde und der Kommission für Bodenordnung (KfB) ermittelt werden. Ferner soll dargestellt werden, welche typischen Merkmale, also welches Gesicht, der Wirtschaftsstandort Hamburg-Mitte in seinen einzelnen Stadtteilen hat. Diese Informationen leiten die Auflistung der einzelnen Potenzialflächen ein.

Für den zweiten Teil wurden mittels einer umfassenden Bestandsaufnahme die nach dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen (GE/GI-Flächen bzw. G und I-Flächen) identifiziert und aufbereitet. Hierzu wurde eine große Menge an Daten unterschiedlichster Quellen (Pläne, Luftbilder, Begehungen) gesichtet und bewertet. Diese Flächendaten wurden in enger Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern bewertet, geprüft und aufbereitet. Die sich daraus ergebenden möglichen Potenzialflächen sind in Steckbriefen dargestellt. Sie enthalten u.a. eine Kurzbeschreibung, Größe, Lage, Planrecht, Verfügbarkeit, Auskünfte zu Bodenkontamination der jeweiligen Fläche. Außerdem sind Handlungserfordernisse dargestellt, um die Fläche kurz-, mittel- oder langfristig für Gewerbe nutzbar zu machen².

In der Senatsdrucksache zur Entflechtung (SDrS 2012/00684) wird gefordert, bei der Beurteilung der Potenzialflächen eine Unterscheidung nach „gesamtstädtisch“ bzw. „nicht-gesamtstädtisch bedeutenden“ Gewerbeflächen vorzunehmen.

Dabei sollten in der Verantwortung des Bezirkes liegend, Flächen von nicht-gesamtstädtischer Bedeutung ohne den Umweg über die Dispositionsrunde der Finanzbehörde direkt

² kurzfristig: sofort, ggf. Kündigungsfrist des Pächters; mittelfristig: 3-5 Jahre; langfristig: >5 Jahre

vergeben werden. Da die Senatsdrucksache keine genauen Klassifizierungsparameter vorgibt, sind gezielt kleinteilige Flächen (kleiner 1.000m²) betrachtet worden, die für Betriebe geeignet scheinen, welche sich im Wesentlichen innerhalb der Bezirksgrenzen betätigen. Im Rahmen der Flächensuche wurden drei kleine Flächen identifiziert, die für lokale Kleinbetriebe geeignet sein könnten. Sie sind aufgrund anderer Erwägungen im Rahmen der Vorabstimmungen, bzw. durch inzwischen erfolgte Disposition entfallen. Hamburg-Mitte mit seinen überwiegend international agierenden Firmen, die zumeist Gewerbeflächen ab 3.000 m² nachfragen, weist nach dieser Lesart keine Flächenbestände mehr aus. Im Bezirk sind somit ausschließlich Flächenpotenziale mit gesamtstädtischer Bedeutung vorhanden.

Fragen nach Zukunftsbranchen oder Nachfrageprognosen nach Gewerbeflächen können im Rahmen dieses Konzeptes nicht beantwortet werden. Hierzu wird im Auftrag der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) derzeit ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse 2013 vorliegen sollen.

Die Entwürfe der Flächensteckbriefe mit den dargestellten Potenzialflächen wurden den Fraktionen vorab zur Beurteilung vorgestellt. Das Gewerbeflächenkonzept wurde am 17.10.2012 im Stadtplanungsausschuss zur Durchsicht und Diskussion vorgestellt. Die endgültige Befassung hat im Hauptausschuss am 5.12.2012 stattgefunden, die Verabschiedung durch die Bezirksversammlung ist im Dezember 2012 erfolgt. Parallel zur ersten Vorstellung im Stadtplanungsausschuss erfolgte die Abfrage zur Stellungnahme an Kammern und Fachbehörden, die wertvolle inhaltliche sowie

redaktionelle Hinweise gaben. Die wichtigsten inhaltlichen Hinweise wurden den Mitgliedern des Stadtplanungsausschusses zur Kenntnis gegeben und sind zum Teil in der Endfassung berücksichtigt.

1.3 Gesamtstädtische Ziele³

Hamburg hat eine gemischte und vielseitige Wirtschaftsstruktur, die als Voraussetzung für ein dauerhaftes Wirtschaftswachstum erhalten werden soll. Hamburg ist der Kern einer Metropolregion mit einer hohen Lebensqualität. Das Arbeitsplatzangebot ist ein wichtiger Faktor der Lebensqualität. Daher ist die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze auch in Zukunft eine Herausforderung, der sich alle verantwortlichen Akteure stellen müssen.

Trotz eines mit dem wirtschaftlichen Wandel verbundenen wachsenden Anteils des tertiären Sektors, hat Hamburg einen starken industriellen Kern erhalten. Der produzierende Sektor ist in der Stadt sowohl mit großen global agierenden Industriebetrieben als auch mit kleinen regional und lokal agierenden Betrieben vertreten. Er ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, der Wertschöpfung produziert und Dienstleistungen anzieht und ein wichtiges Fundament für Wissenskompentenz. Der produzierende Sektor bietet die Chance zur innovativen Weiterentwicklung von Produkten und Dienstleistungen mit dem Ziel, aus zukunftsfähigen Wertschöpfungsketten am Standort Hamburg ein qualifiziertes Arbeitsplatzangebot zu generieren. Hamburg sieht deshalb die Synergien zwischen Produktion, Forschung und Entwicklung und Dienstleistungen als spezifisches Entwicklungspotenzial. Die Stadt wird die größten Standorte des produzierenden

³ Textbeitrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt / Landesplanung

Gewerbes im Hafen, in Finkenwerder, im Industriegebiet Billbrook und am Flughafen sowie die gewerbliche Nutzung an vielen weiteren Standorten der Stadt sichern und zukunfts- und nachfragegerecht entwickeln. Die Hamburger Wirtschaftspolitik setzt u. a. einen Schwerpunkt auf strategische Wirtschaftsfelder und Netzwerke in Stadt und Region. Mit seiner Clusterstrategie kann Hamburg in den Bereichen IT & Medien, Luftfahrt, Logistik und Life Sciences bereits auf große Erfolge verweisen. Diese langjährigen Erfahrungen gilt es auch in den jüngeren Clusterinitiativen - Erneuerbare Energien, Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft und Maritimes - zu transportieren. Der Wirtschaftsstandort Hamburg soll hier seine Wettbewerbsfähigkeit mit anderen Standorten in Deutschland, in Europa und weltweit sichern und ausbauen.

Auch künftig soll das Handwerk in der Stadt gute Rahmenbedingungen vorfinden. So ist es im Masterplan Handwerk zwischen Handwerkskammer und Senat vereinbart. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot an qualitativ und preislich für Handwerksbetriebe geeigneten Flächen.

Bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen und der Unternehmensförderung wird das Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Nutzungen in der verdichteten Stadt mit ihrer begrenzten Flächenressource auch aus gesamtstädtischer Sicht abzuwägen sein. Die Veränderung der Arbeitswelten bieten nicht nur Anlass für Entflechtung und Trennung zwischen Gewerbe und empfindlichen Wohn- und Freiraumnutzungen, sondern auch Chancen für neue städtische Mischungen.

Die künftig verstärkt auf Bestandsentwicklung und Wiedernutzung gewerblicher Flächen ausge-

richtete Steuerung und Entwicklungsstrategie erfordert eine enge und gute Kommunikation und Kooperation mit den vorhandenen und ansiedlungsinteressierten Betrieben, um ihren Bedarfen Rechnung zu tragen.

Die aus heutiger Sicht zukunftsfähigen gewerblichen Standorte sind zu sichern, nachhaltig zu nutzen und die hiermit verbundenen Umweltbelastungen für die betreffenden Stadträume und Bewohnerschaft zu minimieren. Umnutzungsdruck und Bodenspekulation an diesen Standorten soll auch durch klare Aussagen des Planungsrechts unterbunden werden. Flächeneffizienz soll in Bestandsquartieren und bei neuen Gewerbegebieten aktiv befördert werden. Auch bei hoher Nutzungskonkurrenz sollen stadtvträgliche Gewerbe-, Produktions- und Handwerksbetriebe an innerstädtischen Standorten gehalten werden.

Historische gewerbliche Standorte, deren Lagequalitäten sich heute für gewerbliche Nutzungen nicht mehr und für andere Nutzungen aus gesamtstädtischer Sicht besser eignen, sind behutsam neu zu strukturieren.

Gewerbliche Flächenpotenziale im sensiblen Landschaftsraum sieht der aktuelle Flächennutzungsplan nur an wenigen Standorten vor. Über die Mobilisierung dieser Potenzialflächen bzw. neuer Potenzialflächen wird einzelfallbezogen nach gesamtstädtischen Interessen und lokalen Rahmenbedingungen zu entscheiden sein. Das Angebot an städtischen Gewerbeflächen soll gemäß Vereinbarung im Masterplan Industrie weiterhin einen jährlichen Vorrat an sofort verfügbaren Flächen von rund 100 Hektar beinhalten. Dies ist aktuell gesichert. Die Flächenvorsorge bleibt aber eine wichtige Aufgabe der weiteren Stadtentwicklung.

1.4. Der Standort Hamburg-Mitte

Der Bezirk Hamburg-Mitte ist neben dem Hafen, gemessen an der Flächenausdehnung und der Zahl ansässiger Unternehmen, Hamburgs größter und bedeutendster Wirtschaftsstandort und damit - nach Bremen, des gesamten Nordens der Bundesrepublik. In den über 40.000 Unternehmen, die sich nach Angaben der Handelskammer Hamburg im Bezirk befinden, ist der größte Teil der Beschäftigten der Metropolregion tätig. Allein in die Innenstadt kommen täglich mehr als 250.000 Menschen zur Arbeit.

Der Osten des Bezirkes gilt als Hamburgs industrieller Nukleus. Seit über 150 Jahren findet hier eine industrielle und gewerbliche Nutzung statt. Die noch bis in die 1970er-Jahre vielfach ansässige Chemische und Metallverarbeitende Industrie, aber auch das Produzierende Gewerbe, profitierte von der Nähe zu Hafen, Autobahn und Bahnlinien. Der Umschlag von Rohstoffen und (Halb-) Fertigprodukten war in Billbrook, auf der Veddel und in Wilhelmsburg auch außerhalb des Hafens in großem Umfang möglich. Bis heute befinden sich bedeutende Industriebetriebe und traditionelle Unternehmen der Lebensmittel verarbeitenden Industrie hier. In Hamburg-Mitte konzentriert sich ein großer Teil der Logistikwirtschaft außerhalb des Hafens mit etwa 800 Betrieben aus allen Bereichen der Logistik (z.B. Schifffahrt, Lagerei, Spedition, Expresslogistik u.v.m.). Die moderne Logistikwirtschaft mit ihrer steigenden Wertschöpfung findet im Südosten des Bezirkes die letzten vakanten städtischen Großflächen zur Entwicklung.

Insgesamt verfügt der Bezirk über 213 Hektar Gewerbeflächen sowie 812 Hektar Industrieflächen (nach BauNVO bzw. BaupolizeiVO) wobei Flächen, die im Geltungsbereich der

besonderen Vorschriften und Bedingungen des Hafententwicklungsgesetzes liegen, nicht berücksichtigt werden. Um eine realistische Einschätzung der Potenziale im gesamten Bezirksgebiet zu erhalten, wäre es angezeigt, auch die o.g. Gebiete einer genaueren Betrachtung zu unterziehen. Diese unterstehen ausnahmslos der Hamburg Port Authority.

Bereits jetzt ist der Bezirk Hamburg-Mitte in vielen Bereichen hoch verdichtet und trägt einen überproportionalen Anteil zum Gesamtbestand der Hamburger Gewerbeflächen bei, so dass der Nachweis zusätzlicher Flächen überwiegend durch neue Nutzungsausweisungen oder durch Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete erfolgen kann.

Seit dem Jahr 2000 wurden im Bezirk Mitte durch neues Planrecht netto 29,4 Hektar GE- sowie 18,5 Hektar GI-Flächen geschaffen, ca. 350 Hektar GE/ GI-Flächen wurden in ihrem Bestand gesichert. Im Rahmen des B-Planvorhabens *Rothenburgsort 17* können bis 2015 auf weiteren ca. 8 Hektar Flächen für gewerbliche Nutzer entstehen.

Um den Wirtschaftsstandort Hamburg in Zukunft zu erhalten ist neben Faktoren wie der Sicherung des Arbeitskräftepotenzials, die Verfügbarkeit marktgängiger Gewerbeflächen von integraler Bedeutung. Einen Beitrag hierzu soll das vorliegende Gewerbeflächenkonzept des Bezirkes Hamburg-Mitte leisten.

2. Gewerbeflächenveräußerungen im Bezirk

Eine allgemein gültige Aussage zu den Nachfragekriterien über alle Branchen ist nicht möglich, zu unterschiedlich sind die Bedürfnisse der einzelnen Unternehmen nach Lage, Anbindung, Flächengröße und -zuschnitt oder Nachbarschaft.

Produktionsunternehmen im Schichtbetrieb suchen Flächen, die u.a. über eine regelmäßige, rund um die Uhr ÖPNV-Anbindung verfügen. Für moderne Logistiker sind große Flächen von mindestens zwei Hektar, in möglichst verkehrsgünstiger Lage zu Hafen und Autobahnen gelegen, interessant. Doch schon der Anforderungskatalog für Handwerksbetriebe stellt sich sehr unterschiedlich dar, je nachdem ob die Betriebe dienstleistungs- oder gewerblichorientiert sind. In der Regel genügt Handwerksbetrieben zwar eine Gewerbegebietsausweisung, doch einige benötigen in Einzelfällen eine Industriegebietsausweisung, da sie i.S.d. BauNVO als „erheblich belästigend“ eingestuft werden und z.B. Lärm emittieren können (z.B. Bäckerei, Schreinerei, Schlosserei, Lackiererei). Erstere (z.B. Friseur, Optiker) könnten selbst in Nachbarschaft von Wohnen angesiedelt werden. Gemeinsam ist ihnen, dass sie integrierte Lagen bevorzugen, um die Wege zum Kunden möglichst kurz zu halten.

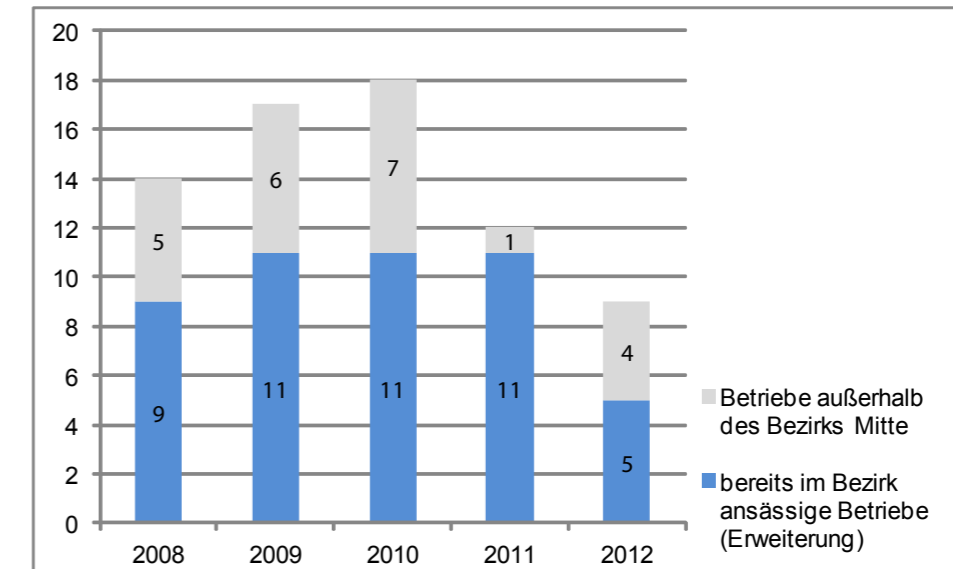
Hamburg-Mitte hat in den vergangenen Jahren allen Krisen zum Trotz ein überdurchschnittliches Interesse an Gewerbeflächen aus privater wie öffentlicher Hand erfahren. Neben der bedeutenden Flächenausweisung für Logistikbetriebe in Obergeorgswerder, die eine starke Nachfrage befriedigen konnte, wurden Gewerbeflächen in Billbrook, Hammerbrook, Rothenburgsort und Wilhelmsburg nachgefragt. Der Anteil

fertig gestellter Fabrik- und Werkstattflächen betrug in Hamburg-Mitte zwischen 2000-2008 rund 40 % der Gesamtstadt. Insbesondere großflächige Logistikansiedlungen in Billbrook und Wilhelmsburg sowie der Aufbau großflächiger Produktionsstätten für die Luftfahrtindustrie am Standort Finkenwerder haben in Hamburg-Mitte in den letzten 10-15 Jahren für hohen Flächenumsatz gesorgt.

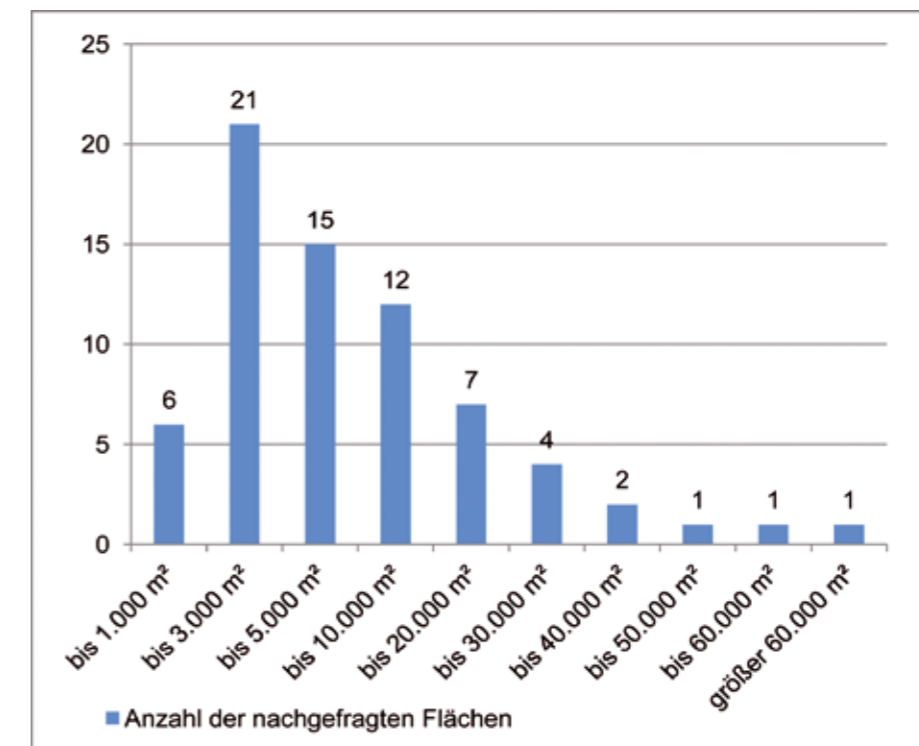
Seit 2005 wurden durch die Kommission für Bodenordnung (KfB) in zwanzig Fällen gewerblich nutzbare Flächen aus dem Bezirk Mitte veräußert bzw. anhand gegeben. Zu 50% waren dies in Wilhelmsburg nachgefragte Flächen für Logistiknutzung. Die höchste Anzahl der Flächenverkäufe für gemischtes Gewerbe lag bei Grundstücken zwischen 3.000 bis 6.000 m² Größe. Finkenwerder zeigt ein gänzlich anderes Bild: Die vergebenen Flächen liegen mit 1,6 bis 2,9 Hektar deutlich darüber. Dies ist den besonderen Anforderungen des Luftfahrtstandortes geschuldet.

Die meisten veräußerten Flächen lagen dagegen zwischen 700 bis 4.000 m², und damit in einer für diesen Stadtteil typischen Größe für Handwerksbetriebe und kleine Produktions- und Dienstleistungsfirmen. Die übrigen Flächenverkäufe auf St. Pauli sowie in Hammerbrook bewegten sich in der Größenordnung zwischen 2.200 bis 6.700 m² und werden für gestapeltes Gewerbe genutzt.

Anzahl der nachgefragten Flächen 2008 -2012



Nachgefragte Flächen nach Größenklassen 2008-2012



3. Einbeziehung privater Gewerbeflächenpotenziale

Im Rahmen des Projektes „Bestandsmanagement Billbrook“ wurde 2009-11 mit Mitteln der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), der Behörde für Wirtschaft und Arbeit (jetzt BWVI) und des Bezirkes Hamburg-Mitte eine Potenzialflächenanalyse von Grundstücken überwiegend im privaten Eigentum durchgeführt. Betrachtet wurden dabei Grundstücke, die eine Mindernutzung aufwiesen, die beispielsweise als Abstellfläche für PKW genutzt werden, planungsrechtlich jedoch eine höherwertige Nutzung mit mehrstöckiger Bebauung erlauben würden. Im Ergebnis wurden ca. 80,8 Hektar untergenutzte Flächen identifiziert (Stand 1.12.11). Davon befinden sich rd. 25 Hektar im Vermögen der öffentlichen Hand, sind größtenteils verpachtet oder werden als Kleingärten genutzt. Einige dieser Flächen sind in den städtischen Flächenpotenzialen im Einzelnen aufgeführt, z.B. der Verkehrsübungsplatz.

Von rd. 56 Hektar hat sich die Zahl der privaten Flächen inzwischen um rd. 44 Hektar verringert. Grund sind zum einen erfolgreiche Entwicklungsbemühungen, aber auch langfristige Nutzungen oder Bindungen ausdrücklich ohne weitergehenden Entwicklungswunsch der privaten Eigentümer. Diese sind u. E. als Potenzialflächen daher nicht hinzu zu rechnen. Private Potenzialflächen ergeben sich (mit Stand 03/12) nach dieser Rechnung für Billbrook in einer Größenordnung von ca. 12 Hektar.

Die Auswertung der Ergebnisse aus dem Projekt zeigt, wie schwierig die Identifikation von Entwicklungspotenzialen bei Grundstücken in Privateigentum ist. Zum einen, weil es sich immer nur um Momentaufnahmen handeln kann, da die Ent-

scheidung Privater zur Entwicklung ihrer Grundstücke weder vorhersehbar noch steuerbar ist. Ihr liegen neben betriebswirtschaftlichen Gründen vielfach individuelle Interessen (z.B. von Erbgemeinschaften) zugrunde.

Zum anderen kann sich eine nach Maßgabe der Wertschöpfung untergenutzte Fläche für den Eigentümer als sehr lukrativ erweisen, wenn - bei geringen investiven Kosten (Beispiel einer Lagerfläche für KFZ), trotz geringer Quadratmeterpacht auf der Fläche ein dauerhaft hoher Ertrag realisiert werden kann.

Will die öffentliche Hand eine höherwertige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen auf ihrem Stadtgebiet erreichen, hat sie lediglich die Möglichkeit mindergenutzte Flächen von Privathand anzukaufen und diese über die Wirtschaftsförderung an Unternehmen mit einer höheren Wertschöpfung (und höherem Mitarbeiterschlüssel / m²) zu veräußern. Die sehr hohen Investitionskosten, insbesondere bei vorhandener Altlastenproblematik, müssen dabei langfristig einer Einnahme-Gesamtbetrachtung Stand halten.



4. Zielkonflikte

Lage, Wachstum und Wirtschaftskraft verbinden sich in Hamburg zu einer hohen Standort- und Lebensqualität. Nutzungskonkurrenzen zwischen Gewerbe-, Wohn- und Freizeitflächen bleiben dabei aufgrund des begrenzten Flächenkontingentes nicht aus. Demgemäß entstehen in Hamburg bisweilen Interessenkonflikte zwischen den Nutzern von Kleingartenflächen und Industrie- oder Gewerbebetrieben, die die teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Kleingärten für ihre Erweiterungsvorhaben benötigen.⁴

Kleingärten haben in Hamburg eine lange Tradition. Insbesondere nach dem 2. Weltkrieg sind Kleingärten und sogenannte Flächen für Behelfswohnungen im gesamten Stadtgebiet in großem Umfang entstanden. In Hamburg-Mitte liegen zahlreiche Kleingärten auf planungsrechtlich ausgewiesenen Industrieflächen, neben Bahnschienen oder inmitten von Gewerbegebieten. Die Kleingärten dienten dazu, die hungernde und durch Kriegsschäden obdachlos gewordene Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. In Kleingärten angebautes Obst- und Gemüse war für weite Teile der einkommensschwachen Hamburger Bevölkerung lange ein unverzichtbarer Bestandteil zur Sicherung des Lebensunterhaltes. Zwar hat sich im Laufe der Zeit der Zweck gewandelt, doch auch heute noch spielen Kleingärten in einer immer stärker verdichteten Stadtlandschaft eine Rolle - als privater Erholungsort in der Natur und als Rückzugsort für Flora und Fauna in der Großstadt. Die innerhalb bzw. am Rande bestehender Gewerbegebiete

⁴ Ein ähnlicher Umnutzungsdruck ist auf Gewerbeflächen in Streulagen zu beobachten, die für Wohnungsbau infrage kommen könnten.

gelegenen Kleingartenflächen werden aufgrund der Verlagerungsproblematik⁵, die derzeit nicht lösbar ist, ausdrücklich nicht als Gewerbeflächenpotenzial angesehen.

Eine Umnutzung von Kleingartenflächen ist damit langfristig allerdings keinesfalls ausgeschlossen. Es wird vielmehr darauf ankommen, geeignete Ersatzflächen für Kleingärten zu identifizieren, um die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Freien und Hansestadt Hamburg befriedigen zu können.

⁵ Das Bundeskleingartengesetz regelt im § 9 (Ordentliche Kündigung) u. a. die Kündigungsgründe und -fristen. Aus dem Gesetz ergeben sich gemäß § 14 für die Freie und Hansestadt Hamburg nach Kündigung von Kleingartenflächen Ersatzlandverpflichtungen. Der sogenannte „10.000er-Vertrag“, geschlossen zwischen Finanzbehörde und dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V. und zuletzt um fünf Jahre verlängert bis zum Jahr 2017, regelt die Modalitäten, die sich aus der Ersatzlandverpflichtung ergeben. Die Stadt Hamburg hat demnach im Kündigungsfall Ersatzland in gleichem Umfang, d.h. Anzahl an Parzellen mit einer Bruttofläche von jeweils ca. 400 m², möglichst in räumlicher Nähe zur gekündigten Fläche herzurichten. Für die in Hamburg-Mitte auf öffentlichem Grund gelegenen Kleingartenflächen gelten diese Regelungen ausnahmslos.

5. Ergebnis

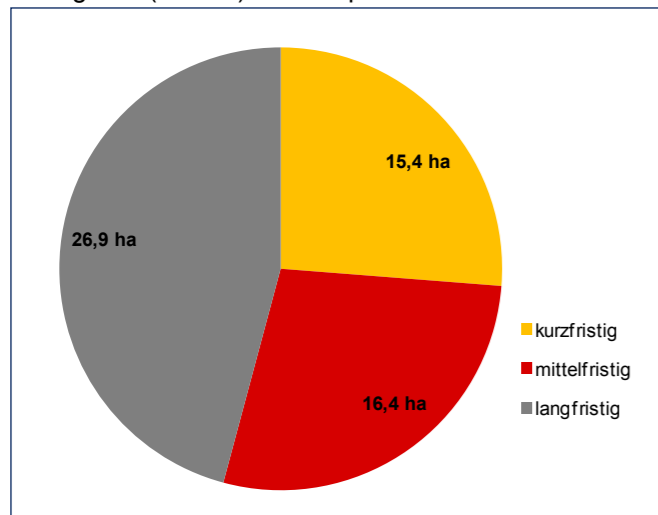
Insgesamt 31,8 Hektar Potenzialflächen wurden im Rahmen des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes identifiziert, die kurz- bzw. mittelfristig verfügbar sind. Besonders hervorzuheben sind die im B-Planverfahren *Rothenburgsort 17* geplanten ca. 8 Hektar (bzw. 9,8 ha Bruttofläche). Langfristig könnten weitere 26,9 Hektar Gewerbeflächenpotenziale entwickelt werden. Bei diesen in Rede stehenden Potenzialflächen handelt es sich mehrheitlich um bereits als Gewerbe- bzw. Industriegebiete ausgewiesene Flächen, die jedoch brach liegen

bzw. minderwertig genutzt sind.

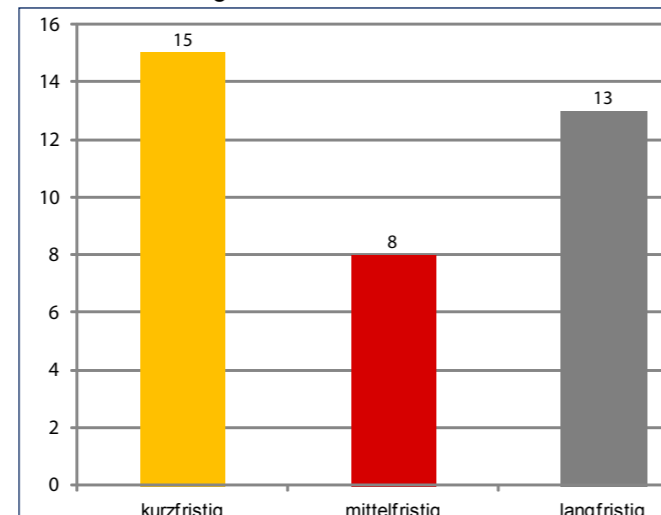
Die Flächenpotenziale im Bezirk Hamburg-Mitte konzentrieren sich vornehmlich auf die Stadtteile Rothenburgsort, Billbrook und Wilhelmsburg.

Da Teile Wilhelmsburgs aufgrund der aktuellen Überlegungen zur Rahmenplanung "Sprung über die Elbe" von der Betrachtung ausgenommen wurden, ist die spätere Identifizierung weiterer Gewerbeflächenpotenziale in diesem Gebiet nicht auszuschließen.

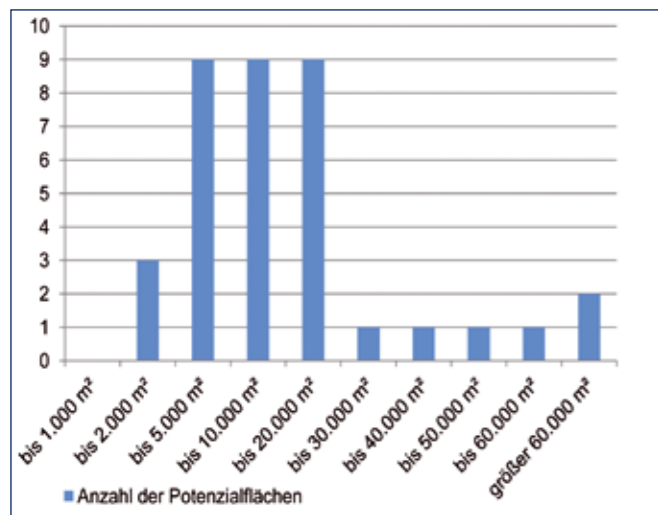
Verfügbare (Brutto-) Flächenpotenziale in Hektar



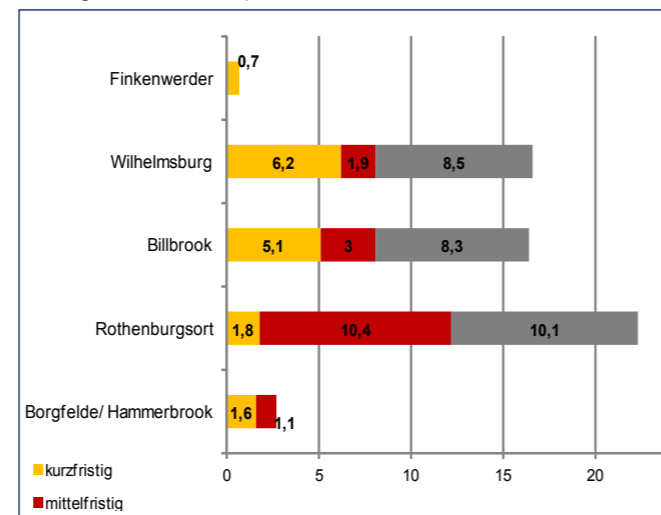
Anzahl der verfügbaren Potenzialflächen



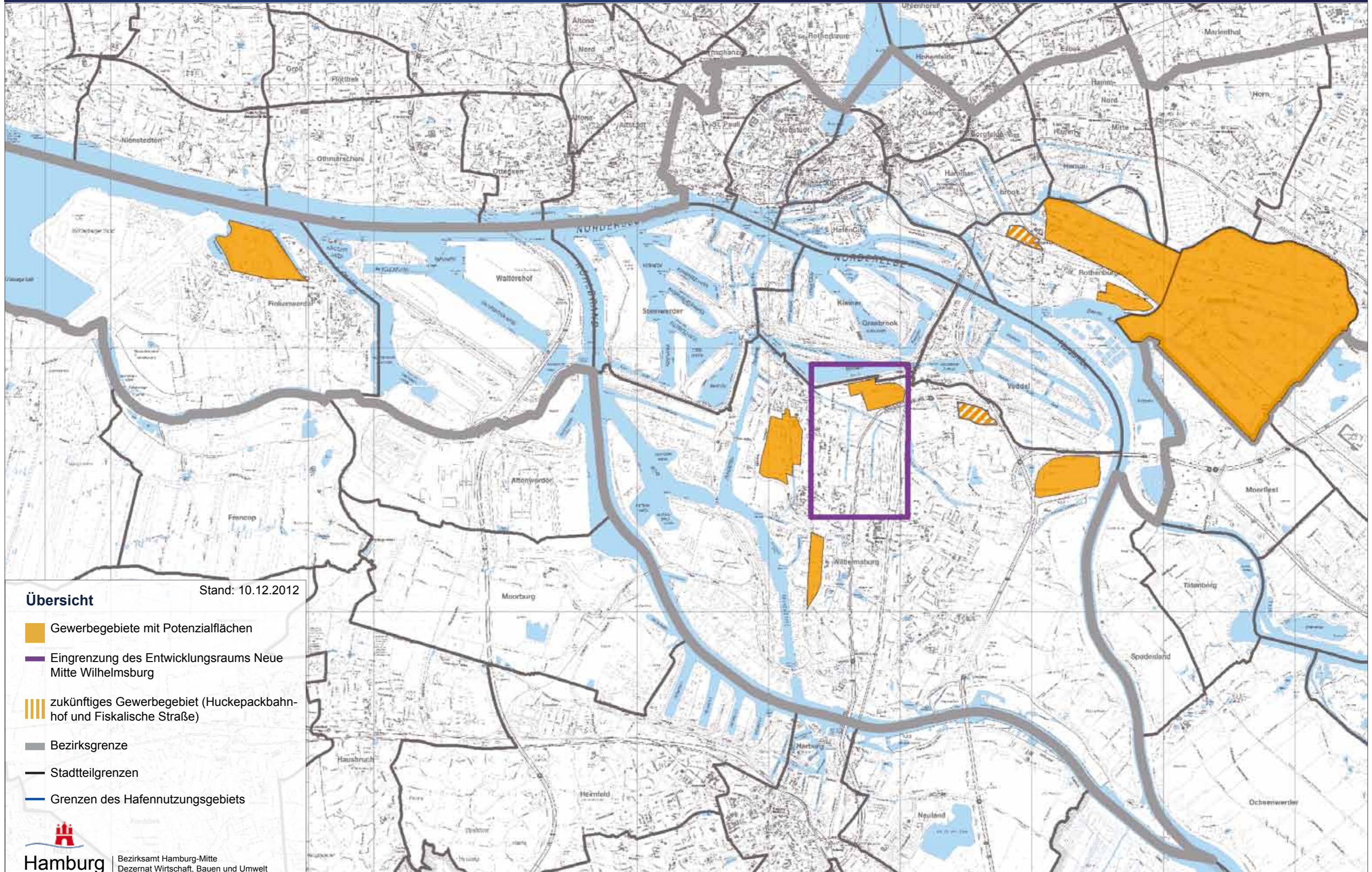
Potenzialflächen nach Größenklassen



Verfügbare Flächenpotenziale in Hektar nach Stadtteilen



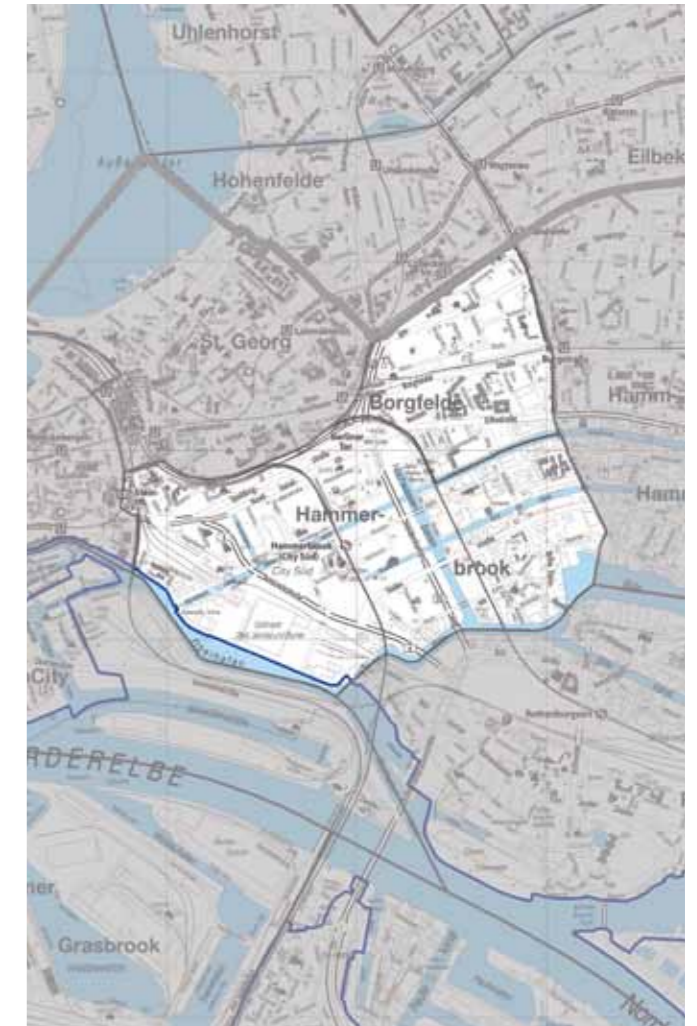
6. Gewerbeflächenpotenziale in Hamburg-Mitte



6.1 Hammerbrook und Borgfelde

Heute mit 1.703 Bewohnern ein dünn besiedelter Stadtteil des Bezirkes, war Hammerbrook vor der nahezu vollständigen Zerstörung im zweiten Weltkrieg ein dichtbesiedeltes Arbeiterviertel. In den 1980er und 90er Jahren wurde Hammerbrook als Gegenstück zur bereits realisierten City-Nord zu einem neuen Bürostandort entwickelt, der den Büroraummangel in der Innenstadt kompensieren sollte. In der Folge entstand ein weitgehend gewerblich genutztes Quartier. In der City-Süd, die neben der Innenstadt zu den attraktivsten und wachstumsstärksten Hamburger Büroteilmärkten gehört, haben sich in den letzten Jahren namhafte Unternehmen angesiedelt. Heute sind auf einer Gesamtfläche von ca. 82 Hektar über 1.000 Unternehmen ansässig, die weit mehr als 20.000 Mitarbeiter beschäftigen.

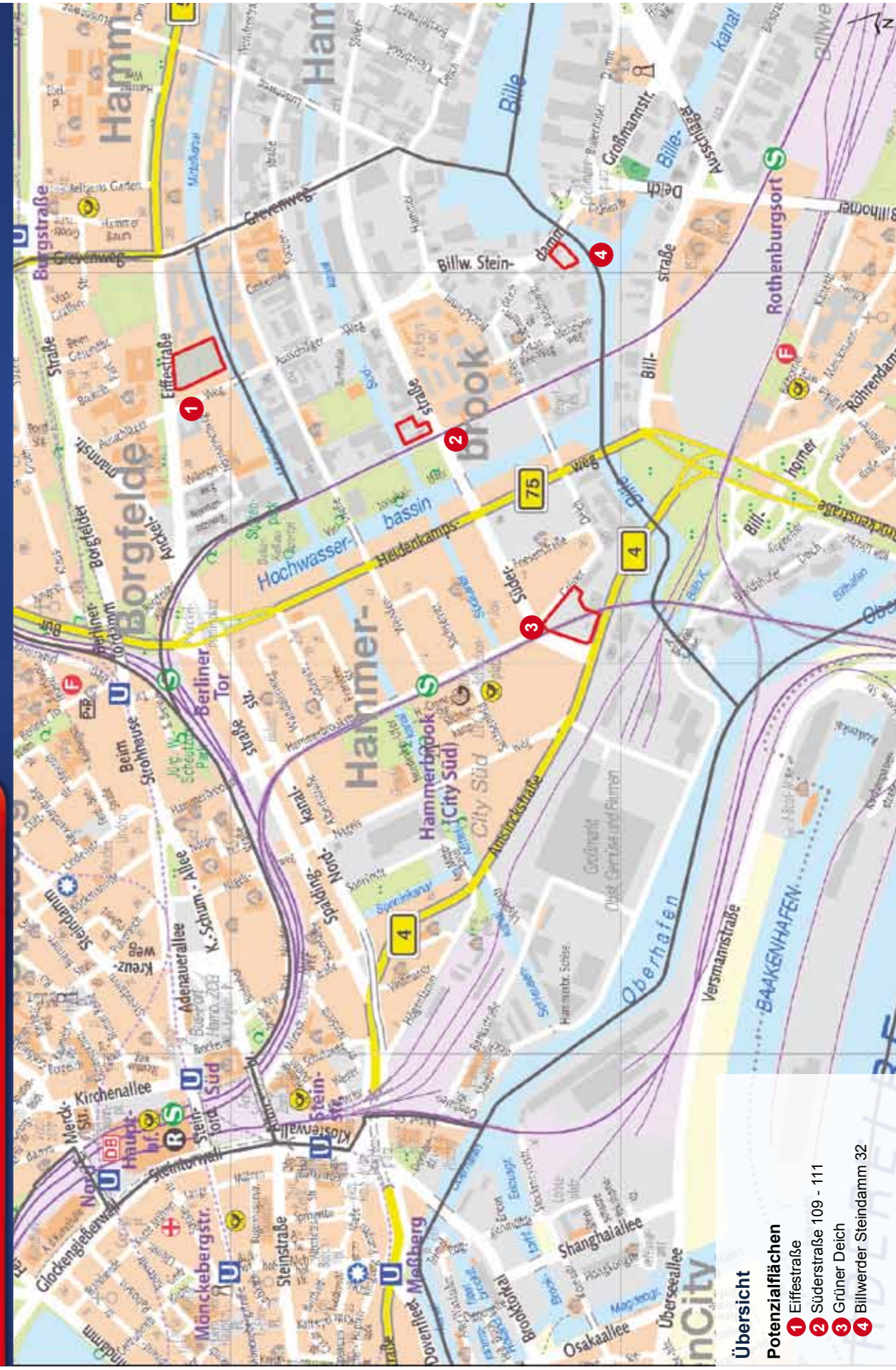
Im Stadtteil befinden sich nur noch vier Potenzialflächen, die zumeist kurz- und mittelfristig verfügbar sind. Die zwischen Eiffestraße und Mittelkanal gelegene ca. 1 Hektar umfassende Fläche ist aufgrund ihrer prominenten Lage am Stadtausgang und ihrer rückwärtigen Wasserlage für eine hochwertige Nutzung sehr geeignet.



Stadtteil in Zahlen

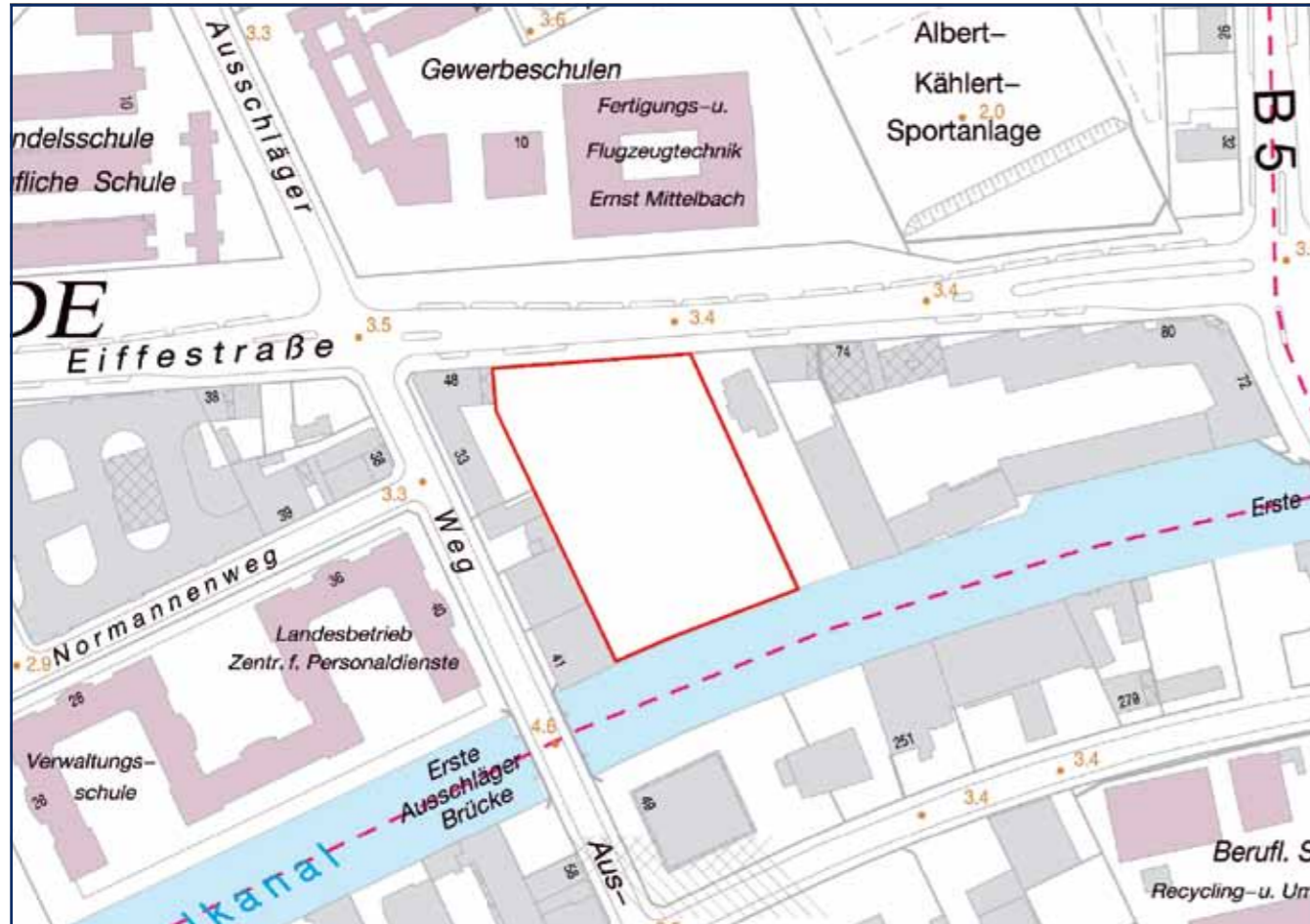
	Hammerbrook	Borgfelde	Hamburg-Mitte
Gesamtfläche	7,4 km ²	2,5 km ²	141,5 km ²
Bevölkerung	1.703	6.556	282.781
Anzahl der Handwerksbetriebe	104	67	2.794
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vom Anteil der Wohnbevölkerung)	52,5 %	46,7 %	46,3 %

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte



Nr. 1

Potenzialfläche Eiffestraße



Standortprofil

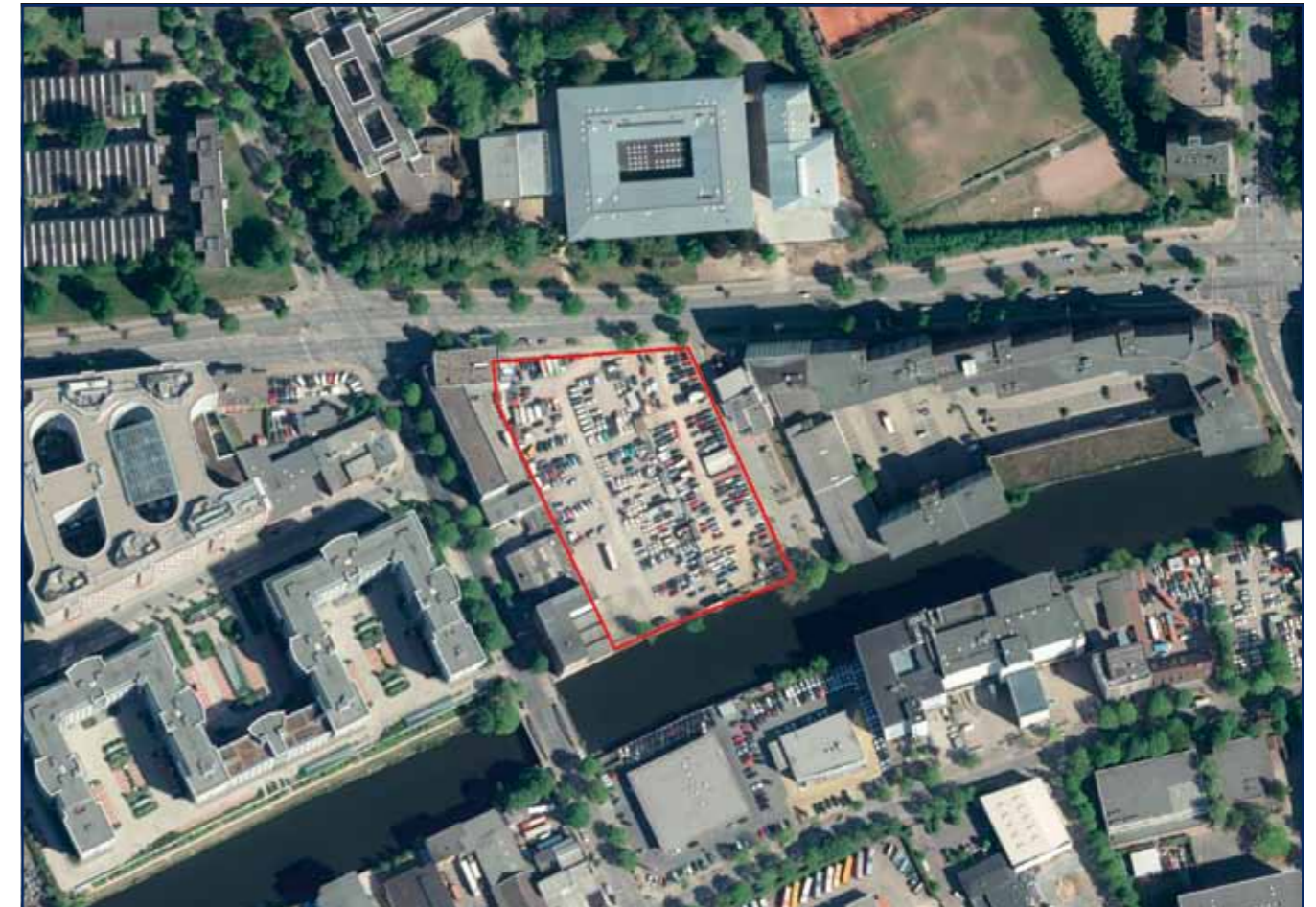
Stadtteil	Borgfelde	Brutto-Flächengröße	10.953 m ²
Gemarkung	Hamm Marsch	Flurstück(e)	708
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Borgfelde 8 vom 28.10.1982
Festsetzungen	GE IV, GRZ 0,8 und GFZ 2,2
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Sehr hochwertige, zentrale Lage, nördlich Gewerbeschule, umgeben von Gewerbe/Büro, begrenzt durch den Mittelkanal im Süden.		
Erscheinungsbild / Nutzung	Derzeit als Abstellfläche von KFZ-Händler genutzt	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Eiffestraße) – direkt Autobahn: A24 (Hamburg Horn) – 3 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Burgstraße – 650 m Bus: 25 Normannenweg – 150 m

Konflikte / Restriktionen

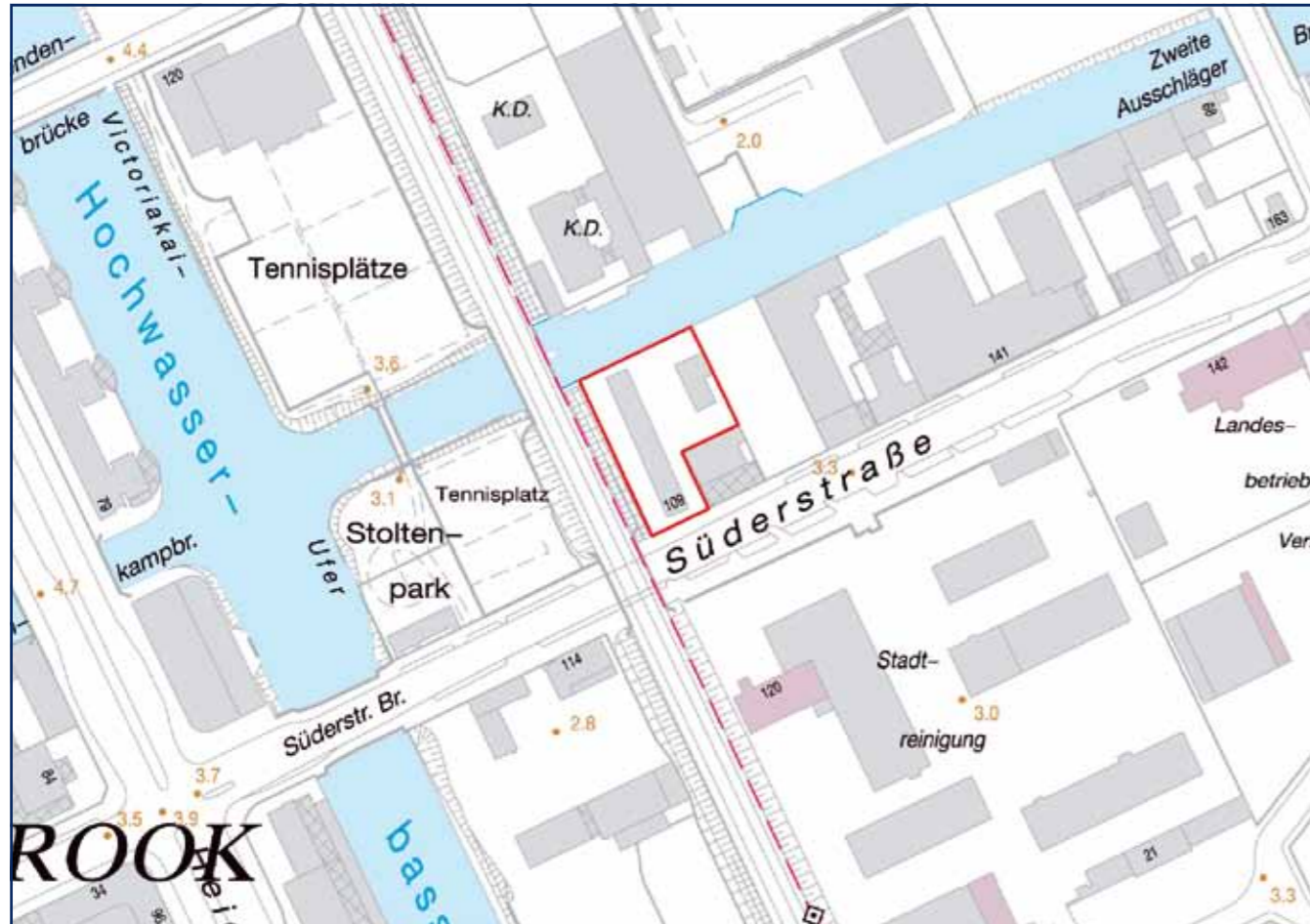
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung; zur Eiffestraße nicht störendes, gestapeltes Gewerbe (Blockrandschließung); Grünentwicklung am Mittelkanal
--------------------------------------	---

Nr. 2

Potenzialfläche Süderstraße 109 - 111



Standortprofil

Stadtteil	Hammerbrook	Brutto-Flächengröße	3.332 m ²
Gemarkung	Borgfelde	Flurstück(e)	494
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	westlich (durch Schienen in Hochlage jedoch abgetrennt) befinden sich Tennisplätze, von Industrieflächen umgeben, verstärkt gewerbliche Mischnutzung (Büro)		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B75 – 250 m Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 2,2 Km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Hammerbrook – 900 m Bus: 154/ 25/ 160 Süderstraße – 250 m

Konflikte / Restriktionen

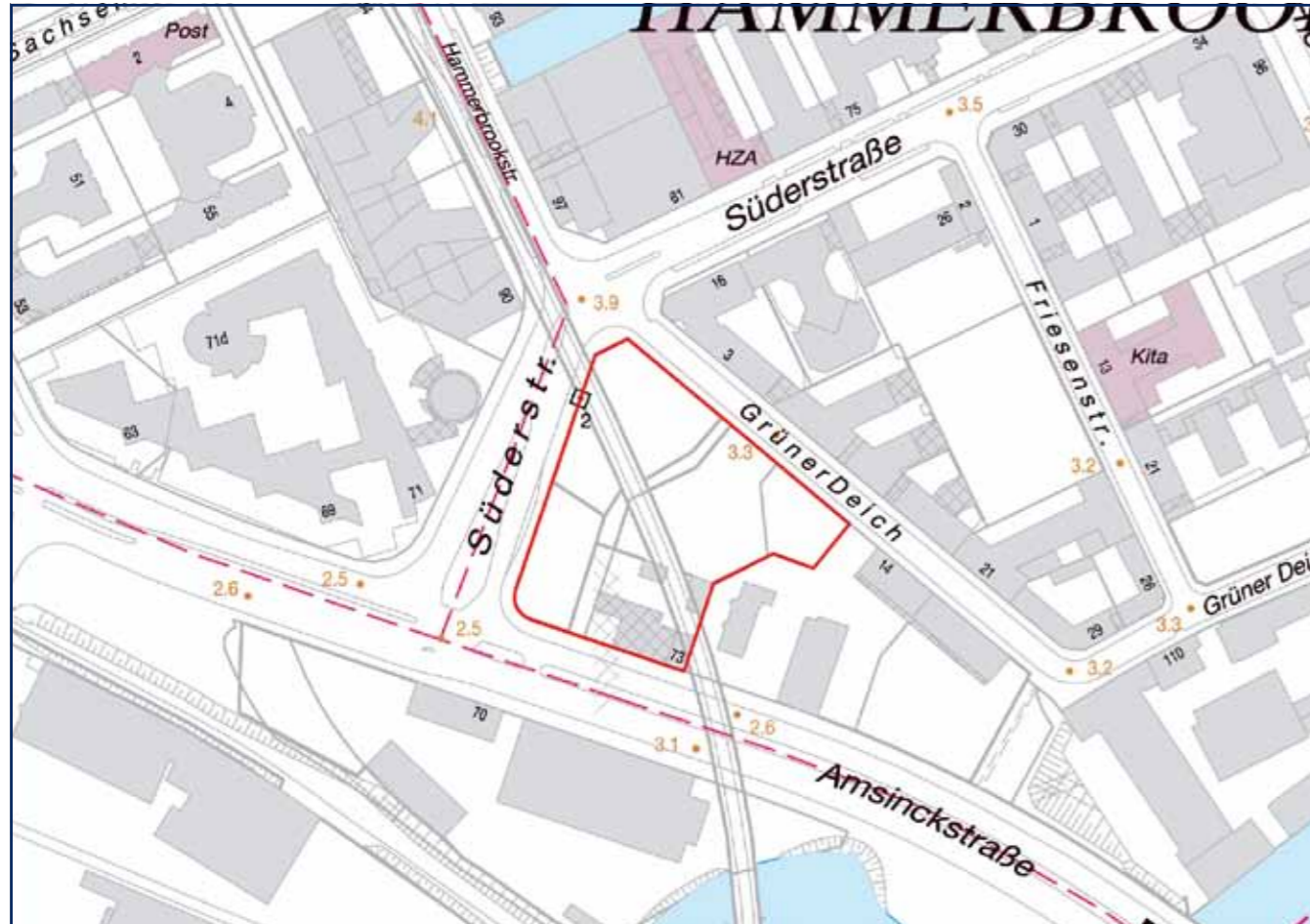
Konflikte	Baum- und Vegetationsbestand an Ufer und Bahnlinie
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Schutz des Vegetationsbestandes

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung mit geringen Lärm- und Geruchsemissionen. Hinweis: Dies steht im Widerspruch zur planerischen Ausweisung (I nach Baupolizeiverordnung)
--------------------------------------	--

Nr. 3

Potenzialfläche Grüner Deich



Standortprofil

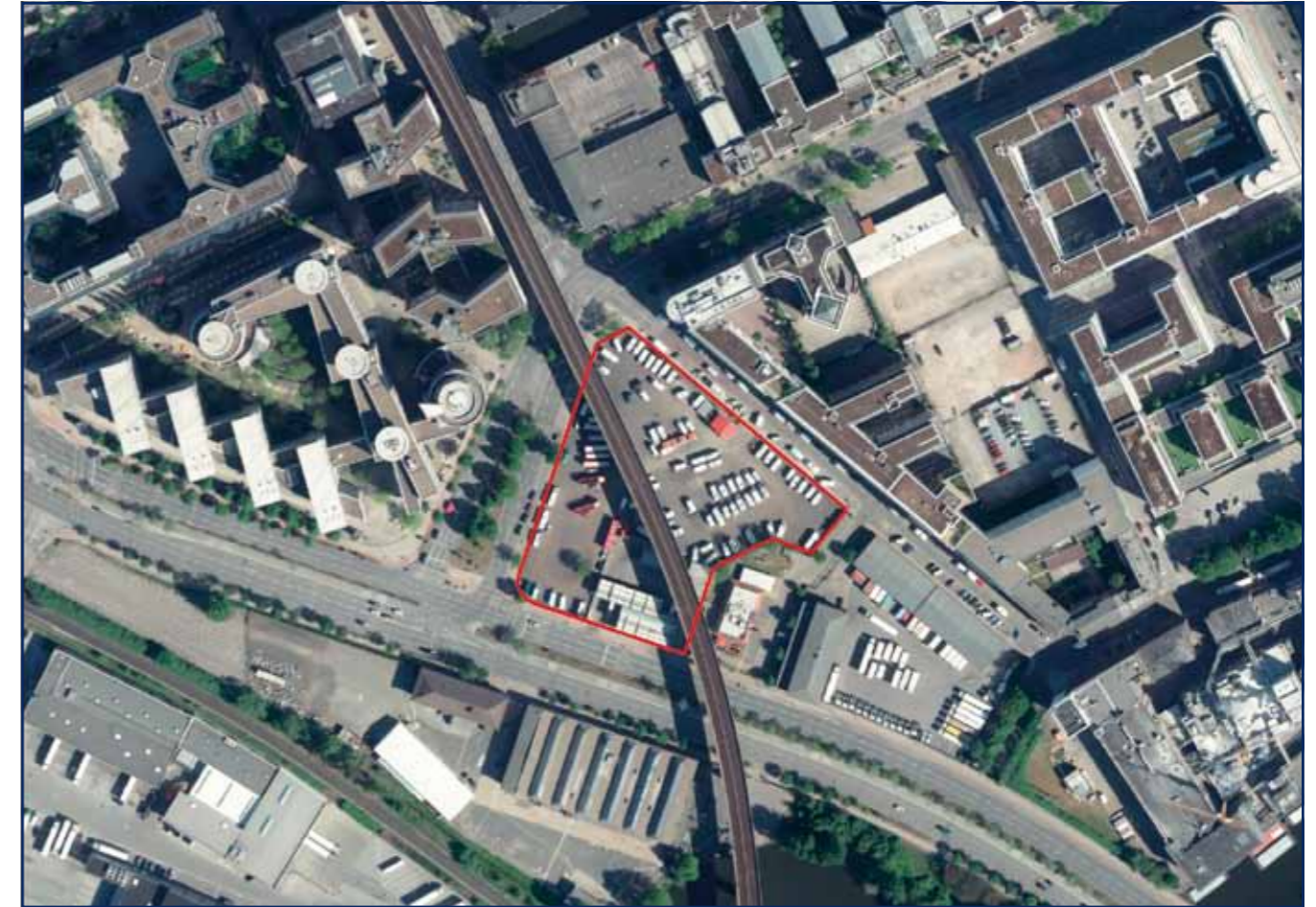
Stadtteil	Hammerbrook	Brutto-Flächengröße	11.116 m ²
Gemarkung	St. Georg Süd	Flurstück(e)	1857, 2200, 2199, 1956
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Hammerbrook 4 vom 02.10.1975
Festsetzungen	GE VI, GRZ 0,8 und GFZ 2,4
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	zentral in Hammerbrook, umgeben von Gewerbe, unterhalb von Bahnschienen		
Erscheinungsbild / Nutzung	Stellplätze für Reisemobile	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 (Amsinckstraße) – direkt Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 2 Km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Hammerbrook – 350 m Bus: 120/ 112/ 124/ 34/ 640 Nagelsweg – 300 m

Konflikte / Restriktionen

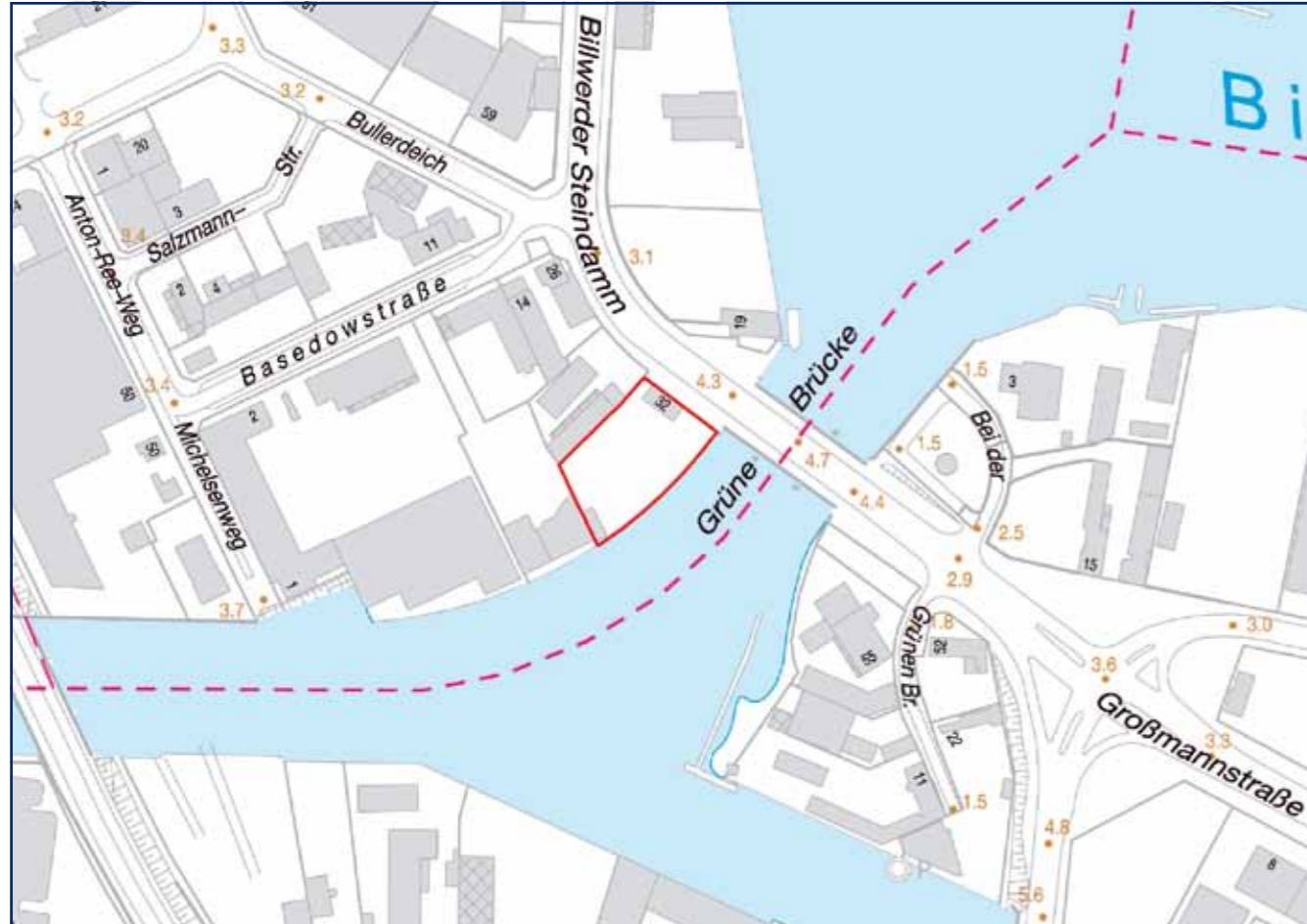
Konflikte	S-Bahn Viadukt verläuft über die Fläche
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung (GE), gestapeltes Gewerbe
--------------------------------------	---

Nr. 4

Potenzialfläche Billwerder Steindamm 32



Standortprofil

Stadtteil	Hammerbrook	Brutto-Flächengröße	2.495 m ²
Gemarkung	Borgfelde	Flurstück(e)	64
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen, Grünflächen entlang des Ufers

städtebauliche Aspekte

Lage	direkt an der Bille, an der Grenze zu Rothenburgsort, umgeben von Gewerbe und Industrie		
Erscheinungsbild / Nutzung	Baustoffhandel	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B75 / B4 – 650 m Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 2,5 Km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Rothenburgsort – 600 m Bus: 160 Grüne Brücke – 100 m

Konflikte / Restriktionen

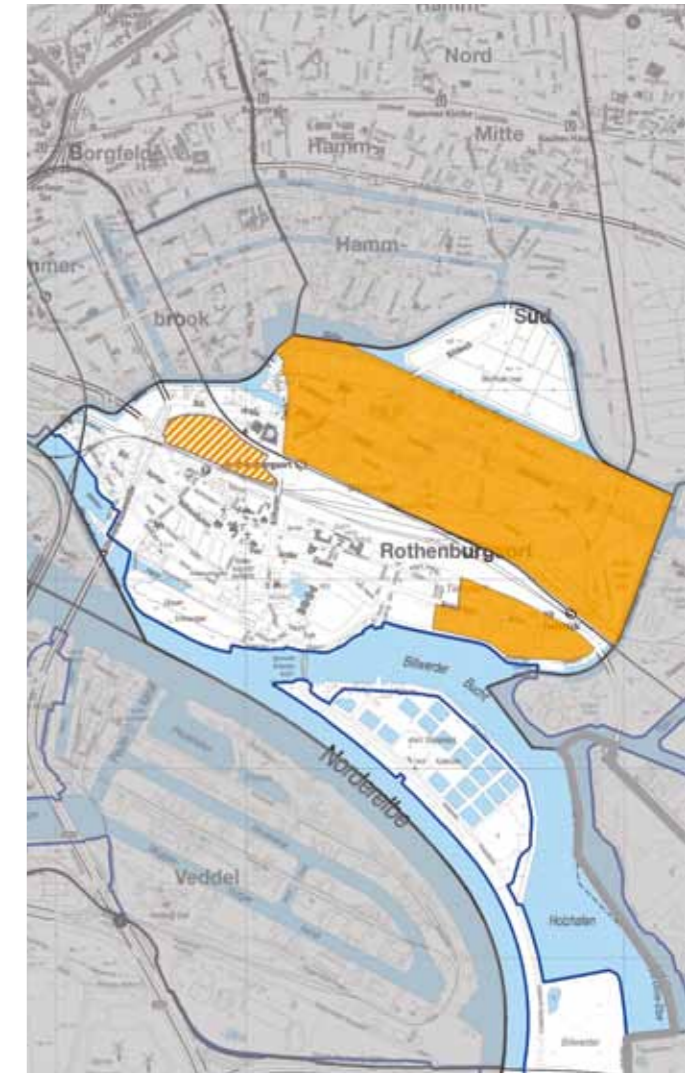
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Erhalt der grünen Uferböschung

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung, für Handwerk geeignet
--------------------------------------	--

6.2 Rothenburgsort

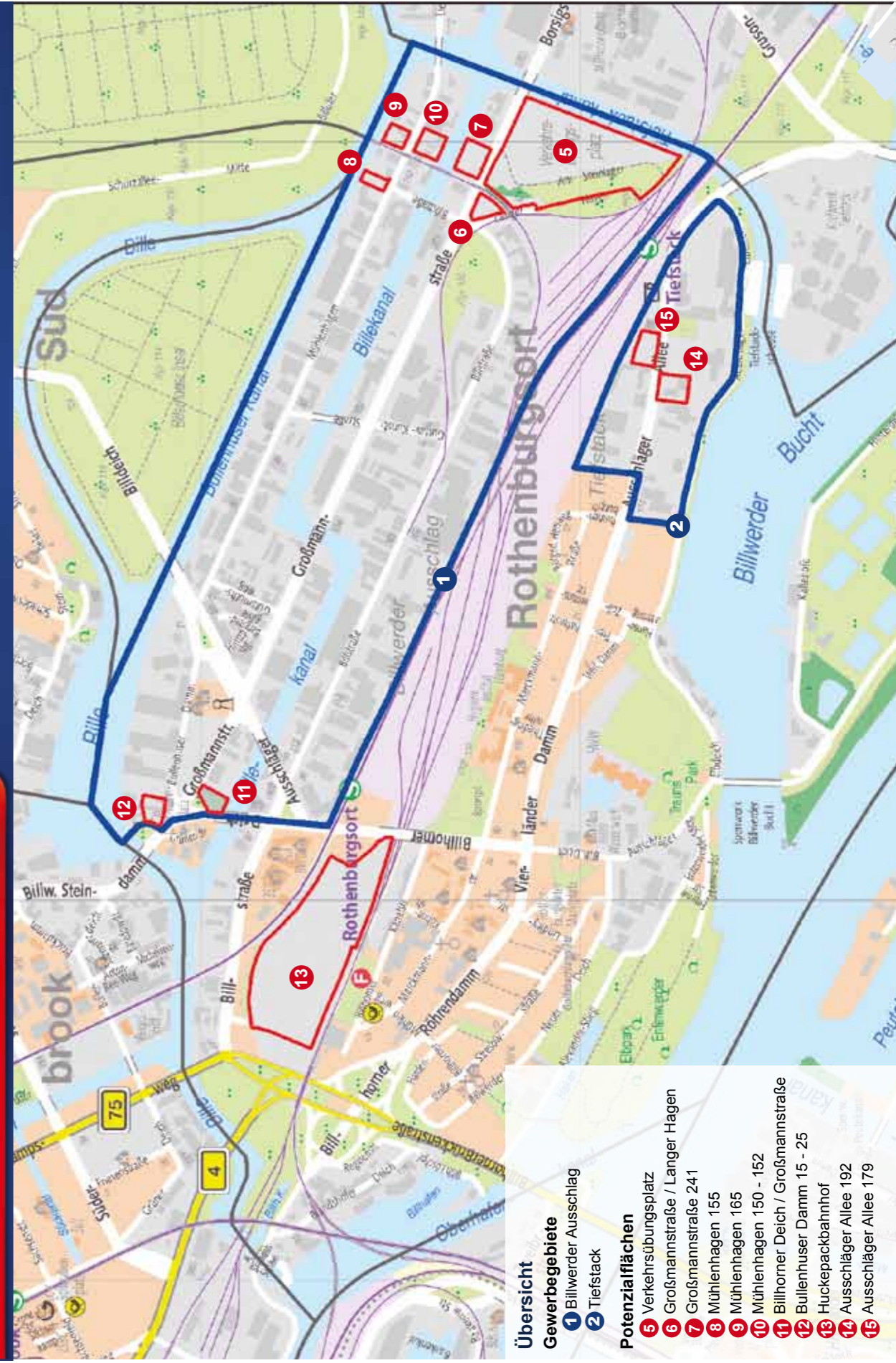
Rothenburgsort ist ein historischer Wohn- und Gewerbestandort südöstlich der Hamburger Innenstadt, der trotz seines starken gewerblichen Charakters durch seine zahlreichen Kleingärten einen hohen Freizeit- und Erholungswert aufweist. Der Stadtteil wird im Norden und nach Osten durch die drei Gewerbe- und Industriegebiete Rothenburgsort (schraffierte Fläche), Tiefstack und Billwerder Ausschlag begrenzt, in denen überwiegend Speditionslogistik und Lagerhaltung, aber auch diverse Produktionsbetriebe sowie Großhandelsfirmen angesiedelt sind. Im Süden wird der Stadtteil von der Elbe mit industrieller Nutzung, und an deren Rändern durch Wasser- und Energieversorger (Hamburg Wasser, Kraftwerk Tiefstack) begrenzt. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt haben sich in den letzten Jahren in Rothenburgsort zahlreiche Dienstleistungsunternehmen sowie Im- und Exportfirmen angesiedelt. Im neuen Gewerbegebiet auf dem Gelände des ehemaligen Huckepackbahnhofes stehen nach Feststellung des Bebauungsplanes voraussichtlich 2015 stadtnah ca. 8 Hektar zusätzliche Flächen für Gewerbe zur Verfügung.



Stadtteil in Zahlen

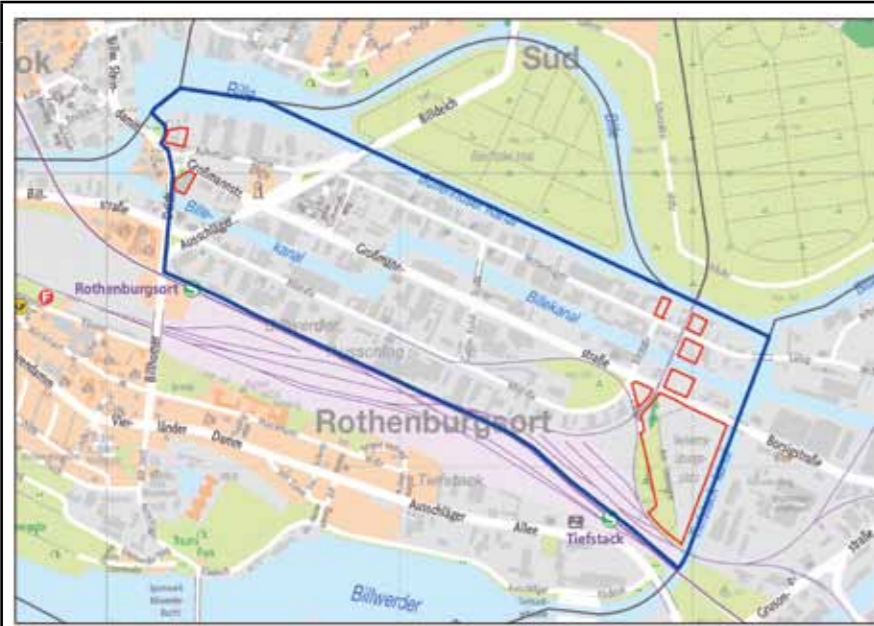
	Stadtteil in Zahlen	Hamburg-Mitte
Gesamtfläche	7,4 km ²	141,5 km ²
Bevölkerung	8.637	282.781
Anzahl der Handwerksbetriebe	112	2.794
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vom Anteil der Wohnbevölkerung)	46,7 %	46,3 %

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte



Gewerbegebiet Billwerder Ausschlag

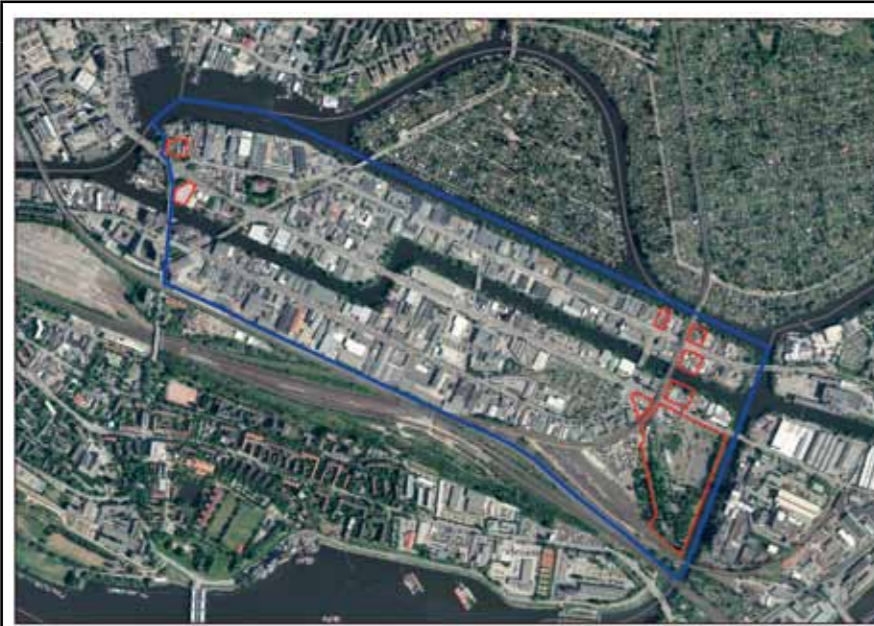
Stadtteil	Rothenburgsort	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 150 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 20 % FHH	ca. 80 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	ca. 2 ha	



Lage

Zentral gelegen im Stadtteil Rothenburgsort. Im Süden durch Schienen begrenzt, im Norden durch den Bullenhusen Kanal.

Südöstlich angrenzend liegt das Gewerbegebiet Billbrook. Gute ÖPNV Anbindung.



Erscheinungsbild

Intaktes, heterogenes Industrie- und Gewerbegebiet. Geprägt von großflächigen Gewerbebetrieben, chemische Industrie, Spedition, Logistik, Nutzfahrzeughandel, Lebensmittelproduktion, Import/Export.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955; Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4, B5 und B75
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Rothenburgsort Bus: 130 und 160 Rothenburgsort

Charakteristika / Identität

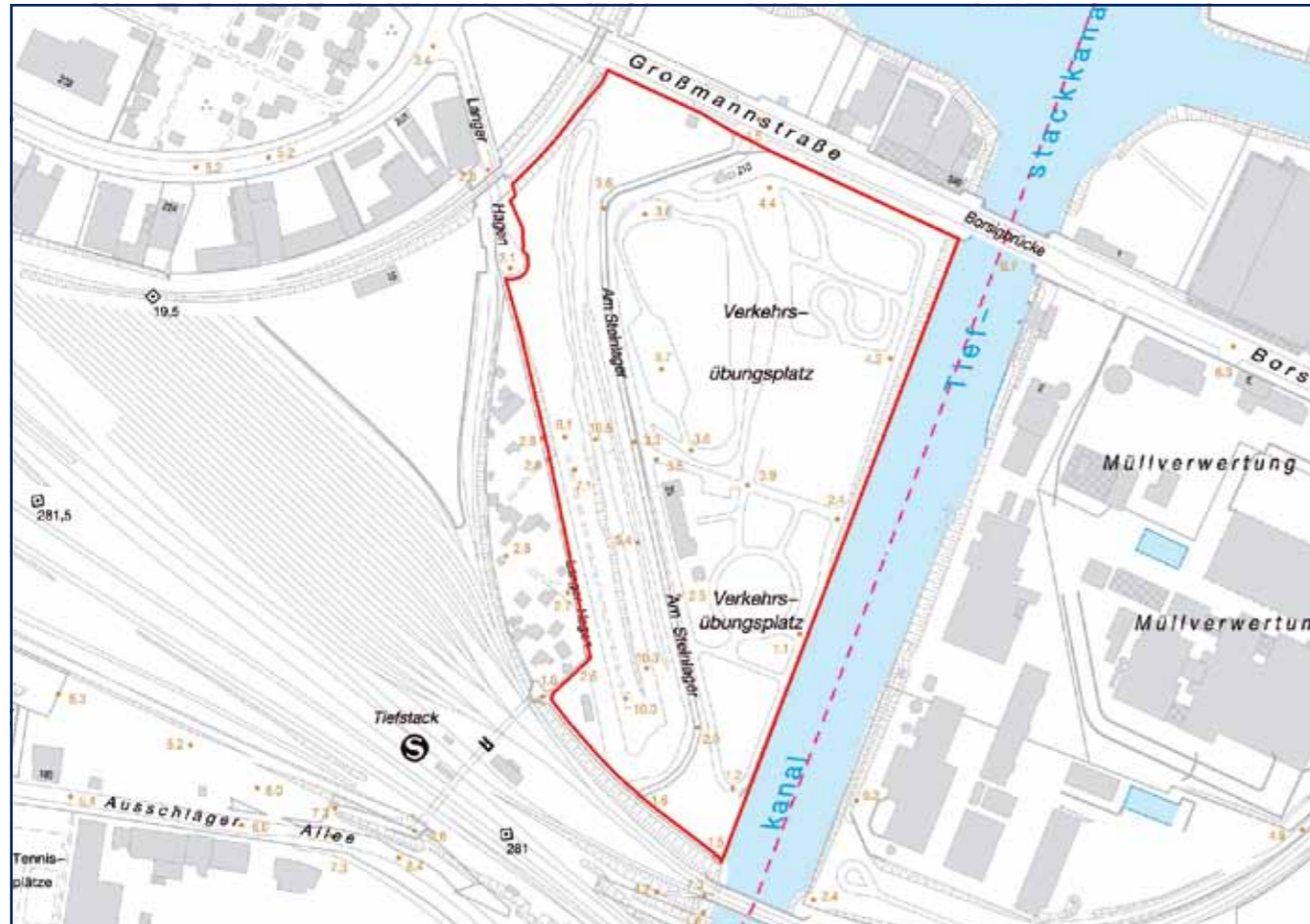
Branchenbesatz	große und mittlere Speditions- und Logistikunternehmen, KFZ/LKW Händler, Werkstätten sowie produzierendes Gewerbe
Anzahl Unternehmen	ca. 160
Standorteignung / Besonderheiten	großflächiges Gewerbe

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Vermarktung der zur Verfügung stehenden Flächen; Umnutzung des Verkehrsübungsplatzes zu gewerblicher Nutzung
--------------------------------------	--

Nr. 5

Potenzialfläche Verkehrsübungsplatz



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	86.491 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	1793, 3022, 1958
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen, Einrichtung für den Kraftfahrzeugverkehr

städtebauliche Aspekte

Lage	sehr verkehrsgünstige Lage, umgeben von Industriegebiet, südlich begrenzt durch S-Tiefstack, östlich begrenzt durch den Tiefstack-Kanal		
Erscheinungsbild / Nutzung	derzeit als Verkehrsübungsplatz genutzt	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 – 800 m Bundesstraße: B75 / B4 – 3 Km und B5 – 2,3 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,3 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 500 m Bus: 160 Langer Hagen – 200 m

Konflikte / Restriktionen

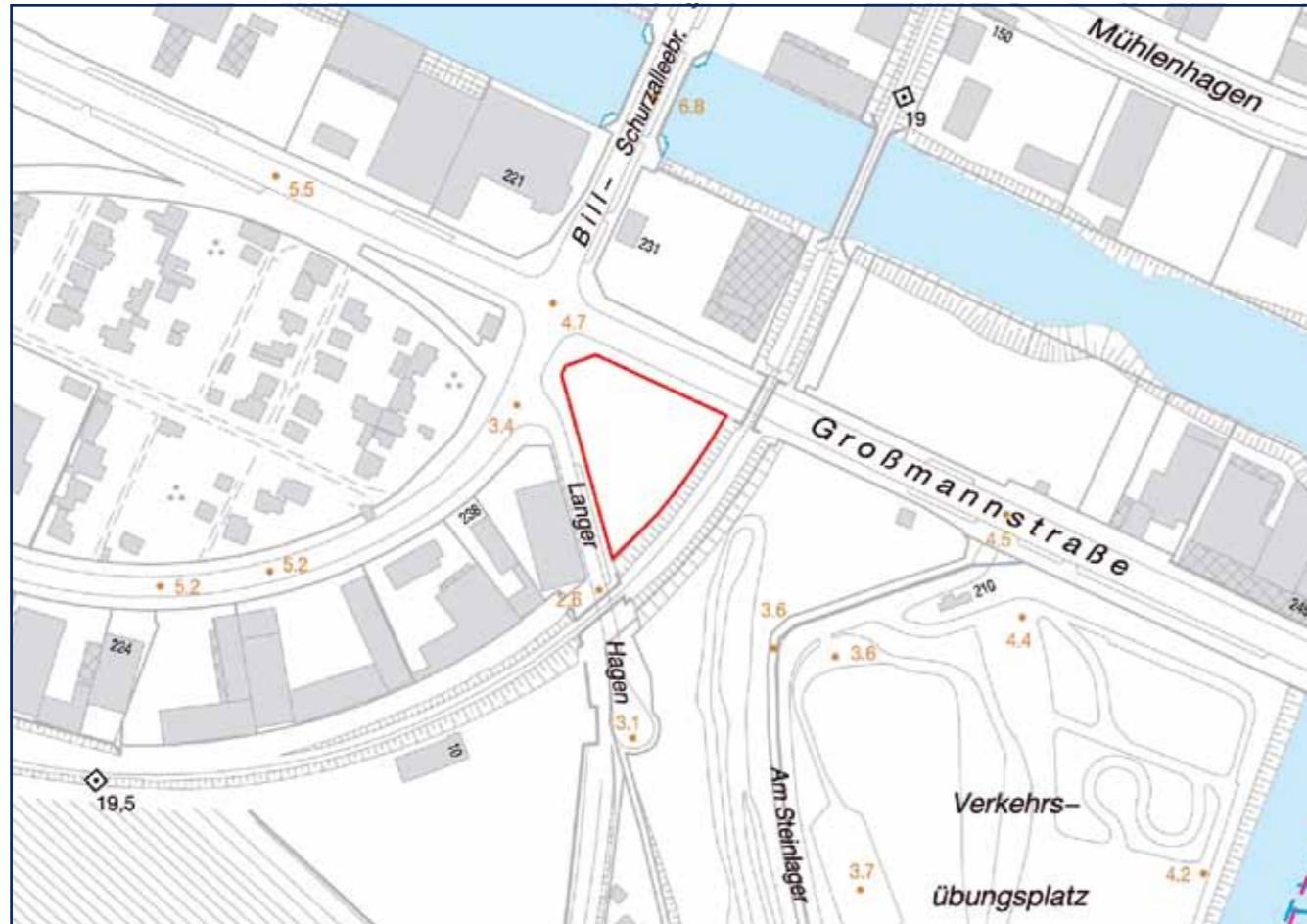
Konflikte	Ausgleichsfläche für Verkehrsübungsplatz muss bereitgestellt werden
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzung
--------------------------------------	--

Nr. 6

Potenzialfläche Großmannstraße / Langer Hagen



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	3.327 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	3026
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Eckfläche in der Großmannstraße im östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billwerder Ausschlag		
Erscheinungsbild / Nutzung	KFZ-Handel	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Wöhlerstraße / Grusonstraße) – 1 km Bundesstraße: B75 / B4 (Billhorner Brückenstraße) – 2,7 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,4 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 400 m Bus: 160 Langer Hagen – 100 m

Konflikte / Restriktionen

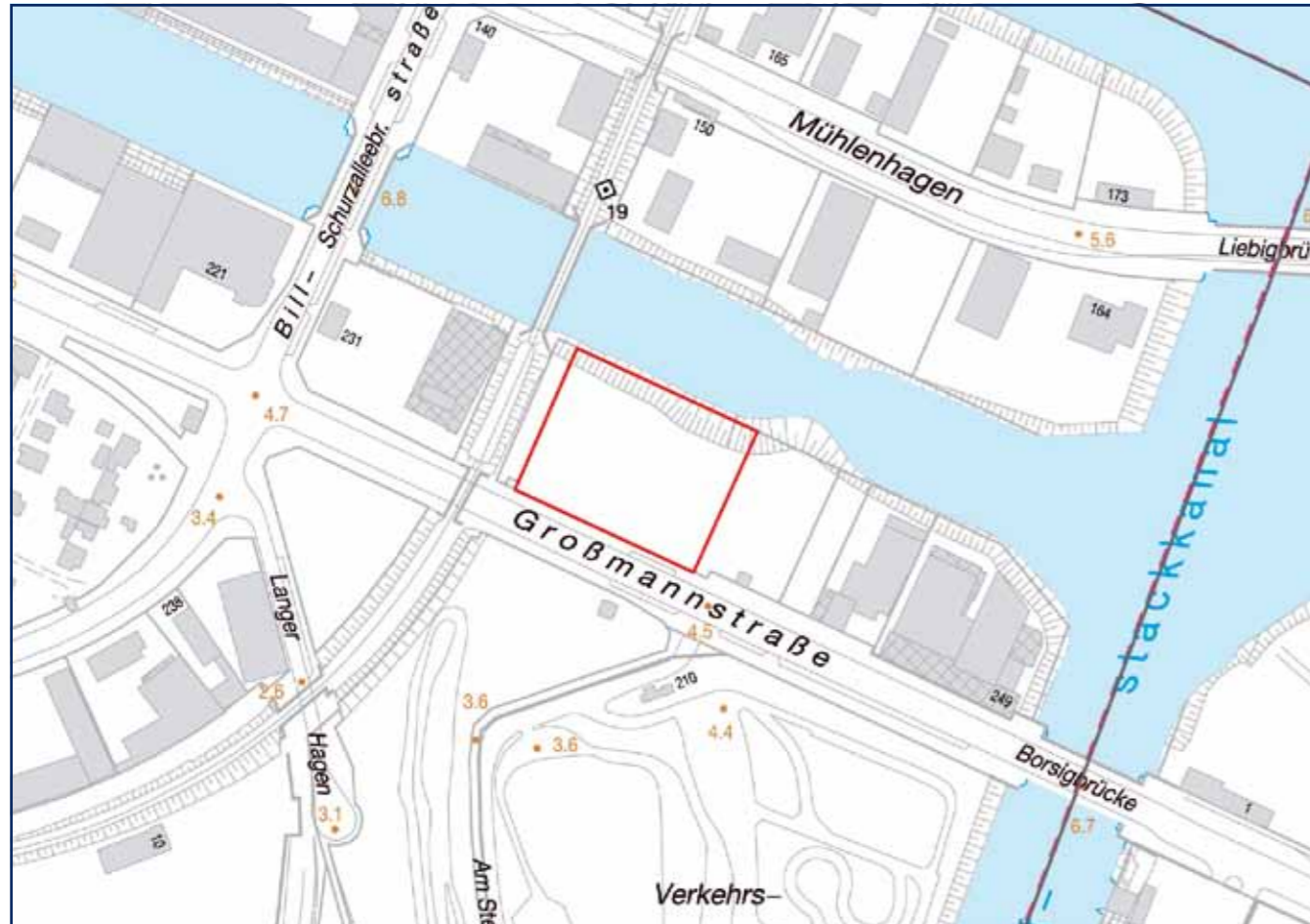
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 7

Potenzialfläche Großmannstraße 241



Standortprofil

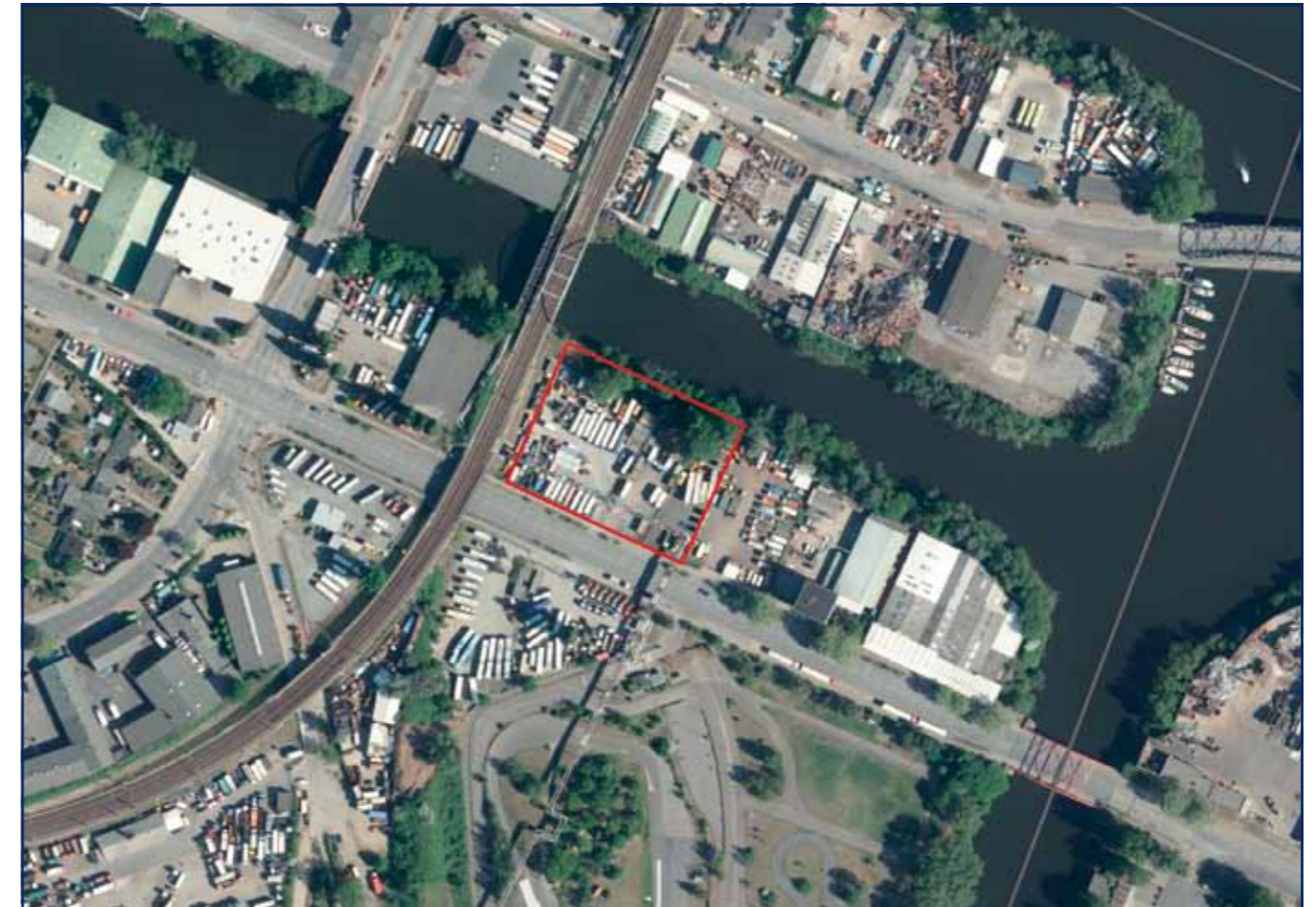
Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	5.990 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2250 tlw.
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Großmannstraße, im östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billwerder Ausschlag mit Wasserlage		
Erscheinungsbild / Nutzung	KFZ-Handel; Teilfläche für Unternehmen disponiert.	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Wöhlerstraße / Grusonstraße) – 1 km Bundesstraße: B75 / B4 (Billhorner Brückenstraße) – 2,7 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,3 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 500 m Bus: 160 Langer Hagen – 100 m

Konflikte / Restriktionen

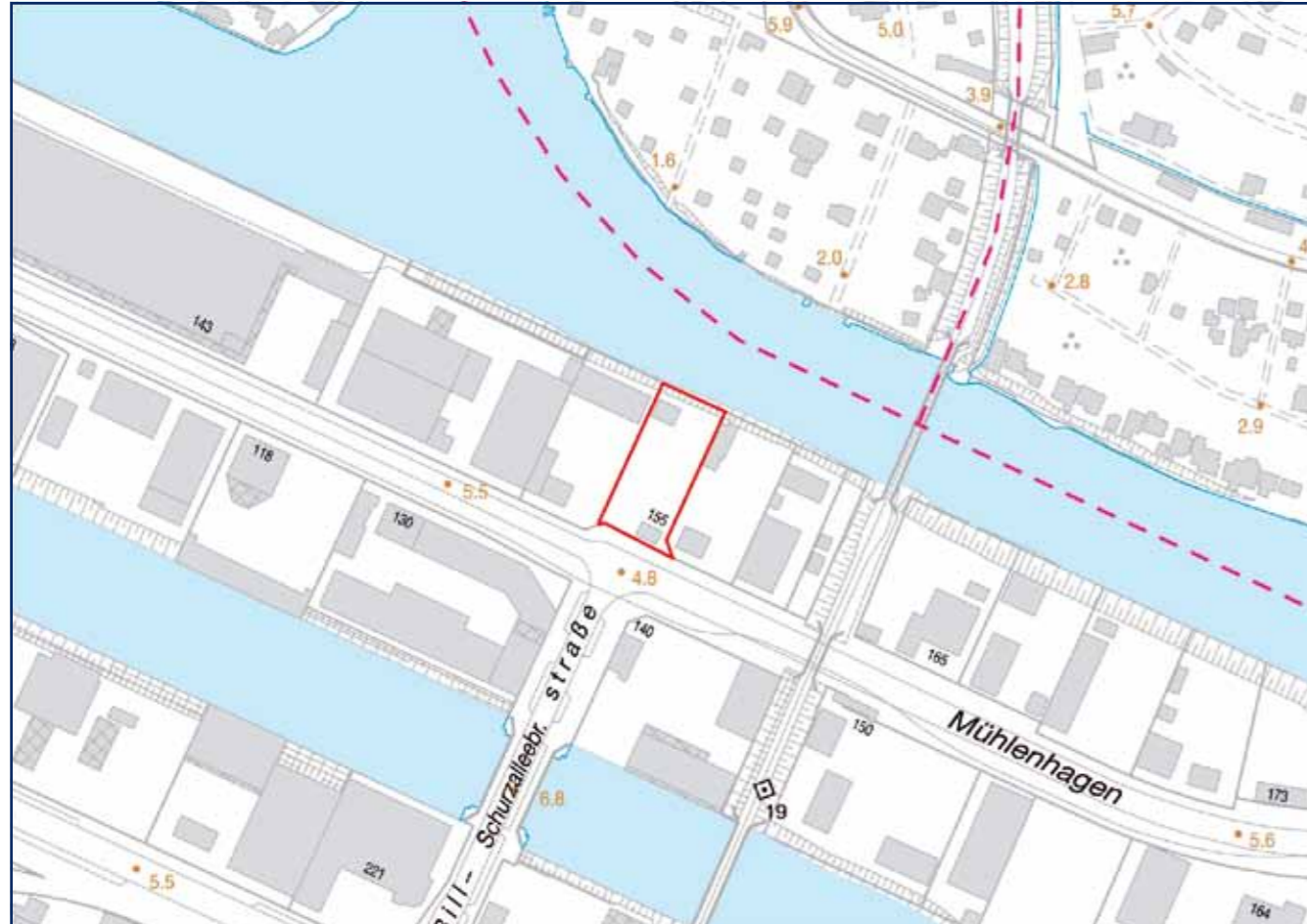
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	14 m breite bewachsende Uferböschung ist zu erhalten (Wasserrecht und Baumschutz VO)

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 8

Potenzialfläche Mühlenhagen 155



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	2.024 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	1478
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Mühlenhagen im östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billwerder Ausschlag mit Wasserlage		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Wöhlerstraße / Grusonstraße) – 1 km Bundesstraße: B75 / B4 (Billhorner Brückenstraße) – 2,6 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,7 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 700 m Bus: 160 Mühlentor – direkt

Konflikte / Restriktionen

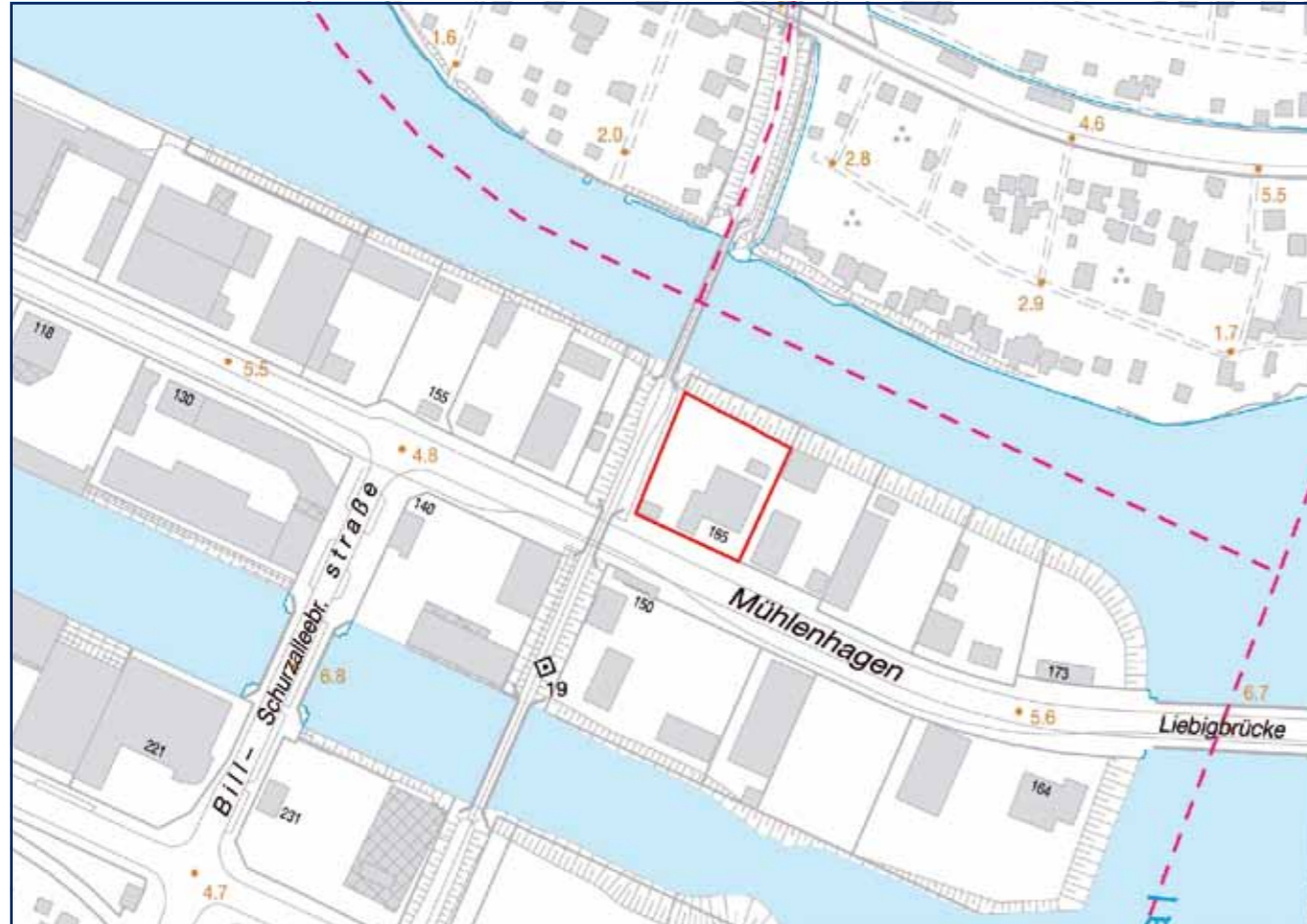
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	5 m breite bewachsene Uferböschung ist zu erhalten (Wasserschutz und Baumschutz VO)

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 9

Potenzialfläche Mühlenhagen 165



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	2.770 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	1548
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Mühlenhagen im östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billwerder Ausschlag mit Wasserlage		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Wöhlerstraße) – 900 m Bundesstraße: B75 / B4 – 2,7 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,6 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 800 m Bus: 160 Mühlenhagen – 100 m

Konflikte / Restriktionen

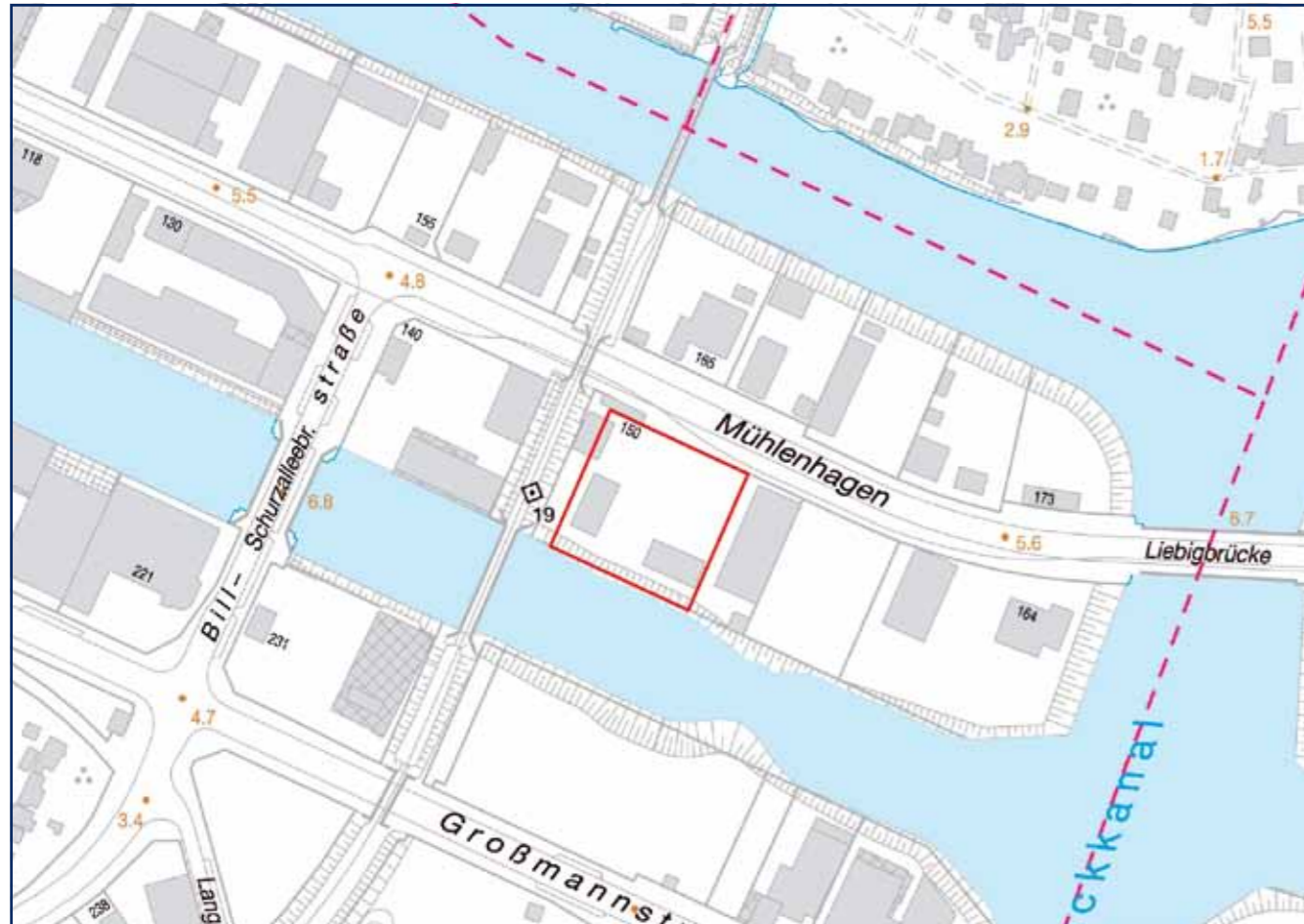
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	11 m breite bewachsene Uferböschung ist zu erhalten (Wasserrecht und BaumschutzVO)

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 10

Potenzialfläche Mühlenhagen 150 -152



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	5.657 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2313, 395, 2326
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Mühlenhagen im östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billwerder Ausschlag mit Wasserlage		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Wöhlerstraße) – 900 m Bundesstraße: B75 / B4 – 2,7 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 4,6 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 800 m Bus: 160 Mühlenhagen – 100 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	8 m breite bewachsene Uferböschung ist zu erhalten (Wasserrecht und BaumschutzVO)

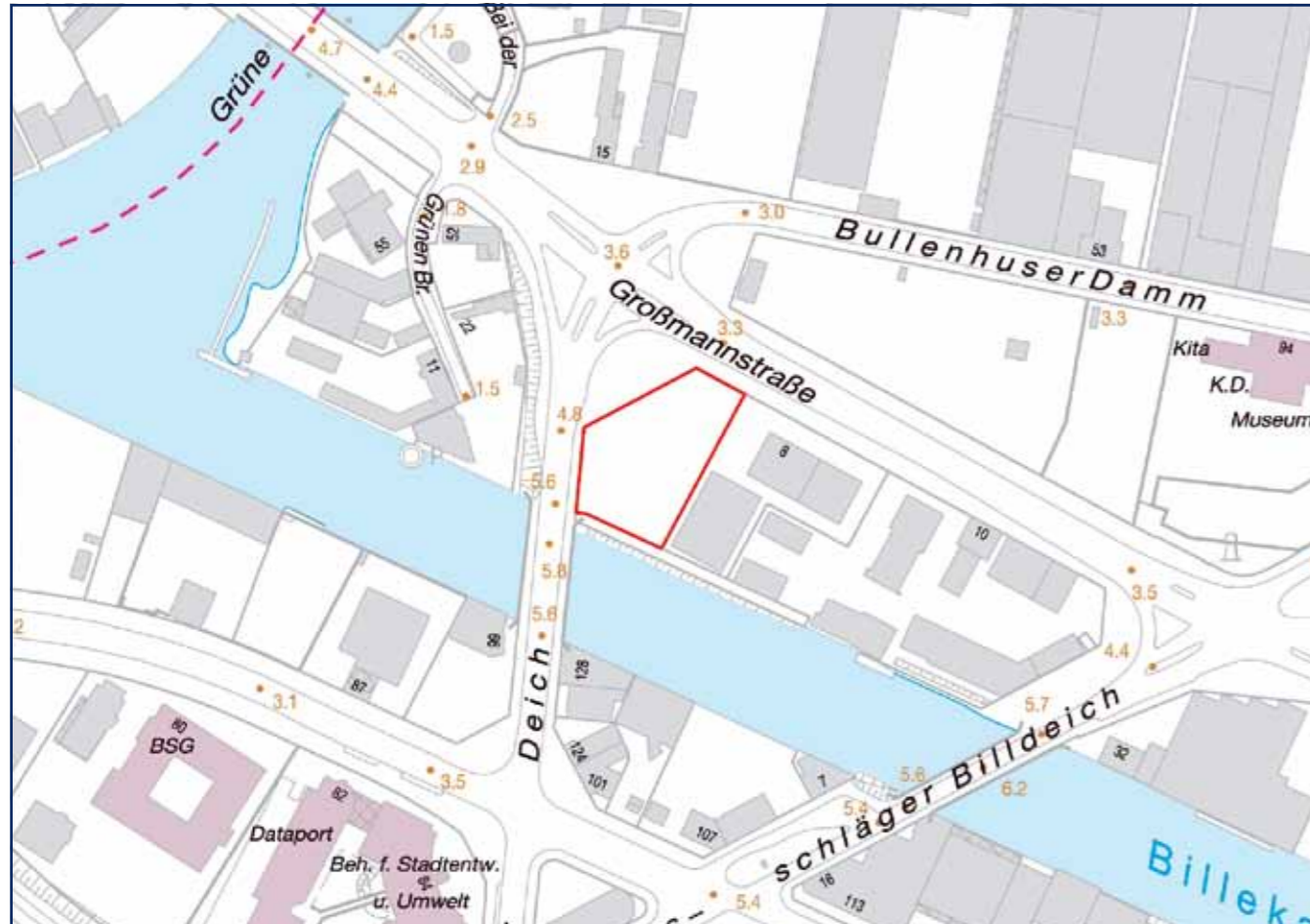
strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 11

Potenzialfläche

Billhorner Deich / Großmannstraße



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	3.341 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2962
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	170,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Rothenburgsort 4 vom 28.03.1972, Textplanänderung 16.12.1980
Festsetzungen	GE (dreigeschossiges Gewerbe) GFZ 2,0 und GRZ 0,8
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Billhorner Deich Ecke Großmannstraße, umgeben von Industrie und Gewerbe		
Erscheinungsbild / Nutzung	derzeit an Feuerwehr vermietet: Parkplatzfläche	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B75 / B4 – 800 m Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 2,6 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Rothenburgsort – 350 m Bus: 160 Grüne Brücke – 150 m

Konflikte / Restriktionen

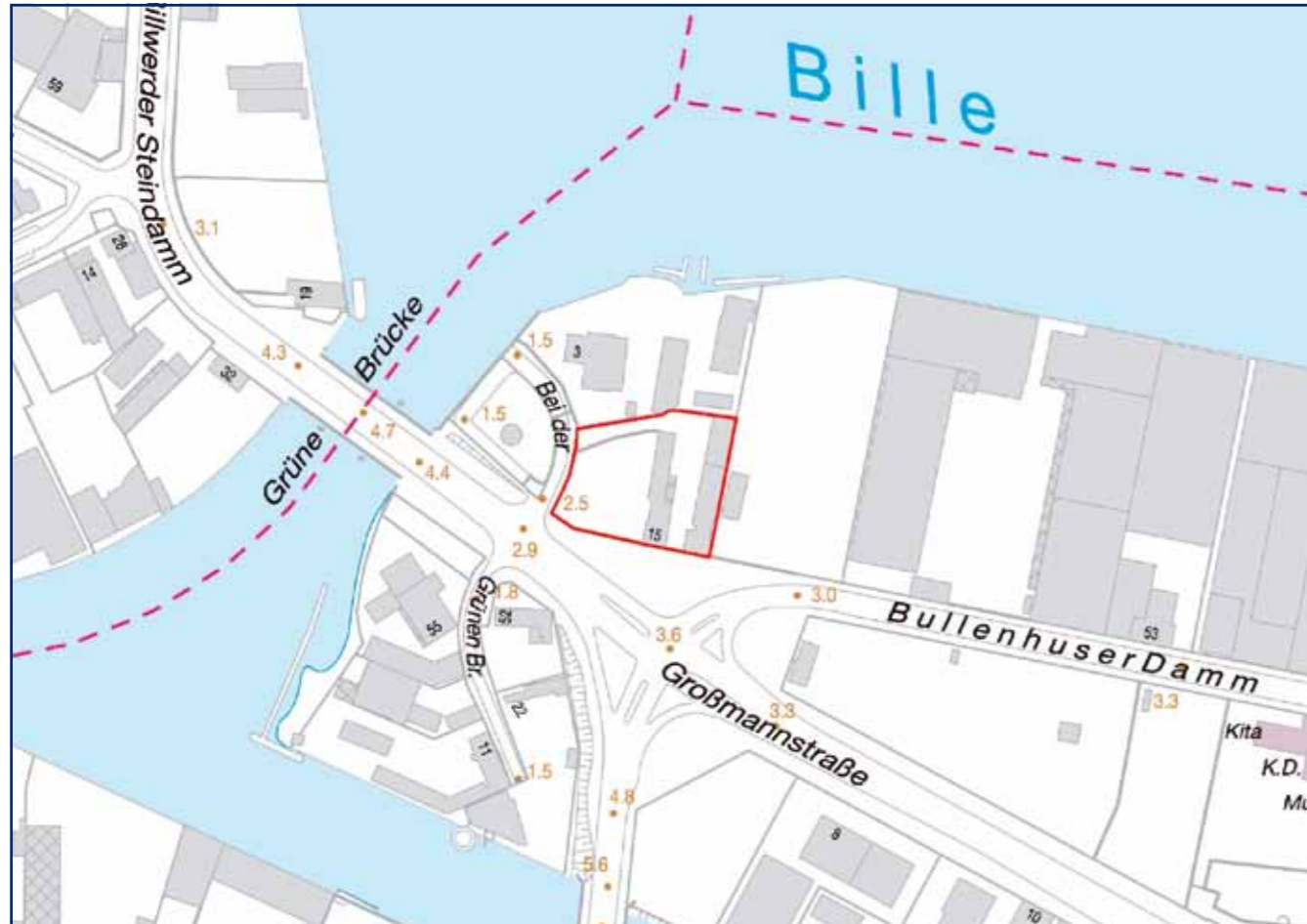
Konflikte	Alllasten, eingeschränkte Bebaubarkeit durch unterschiedliches Niveau (abfallend zum Billekanal)
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung (GE)
--------------------------------------	--------------------------

Nr. 12

Potenzialfläche Bullenhuser Damm 15 - 25



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	3.705 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2305
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	170,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Hamm-Marsch vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Bullenhuser Damm Ecke Großmannstraße, im nordwestlichen Teil des Industrie- und Gewerbegebiets Billwerder Ausschlag		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B75 / B4 – 1 km Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 2,5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Rothenburgsort – 500 m Bus: 160 Grüne Brücke – direkt

Konflikte / Restriktionen

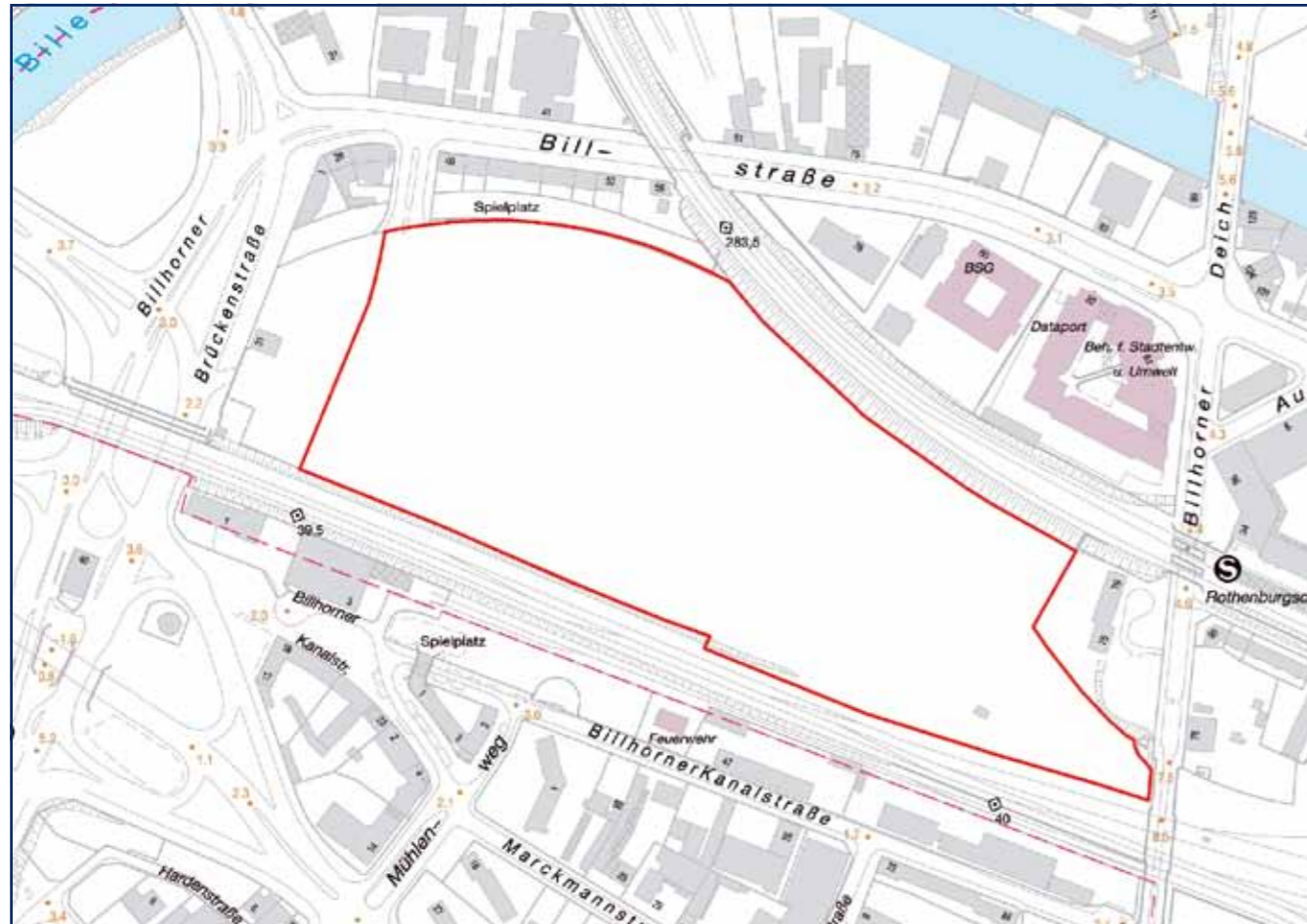
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 13

Potenzialfläche Huckepackbahnhof



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	98.256 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2902
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Rothenburgsort 17 im Verfahren
Festsetzungen	Entwicklung Gewerbegebiet; teilweise MK
Darstellung im Flächennutzungsplan	derzeit Fläche für Bahnanlage; wird geändert in gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	östlich der Billhorner Brückenstraße (B75 / B4) gelegen, südlich und nördlich begrenzt durch Schienen		
Erscheinungsbild / Nutzung	im Wandel: derzeit Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B75 / B4 – direkt Autobahn: A255 (Hamburg Veddel) – 1,4 km
Erschließung	nicht vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Rothenburgsort – direkt (östlich) Bus: 120 / 124 / 34 / 640 Billhorner Brückenstraße – direkt (westlich)

Konflikte / Restriktionen

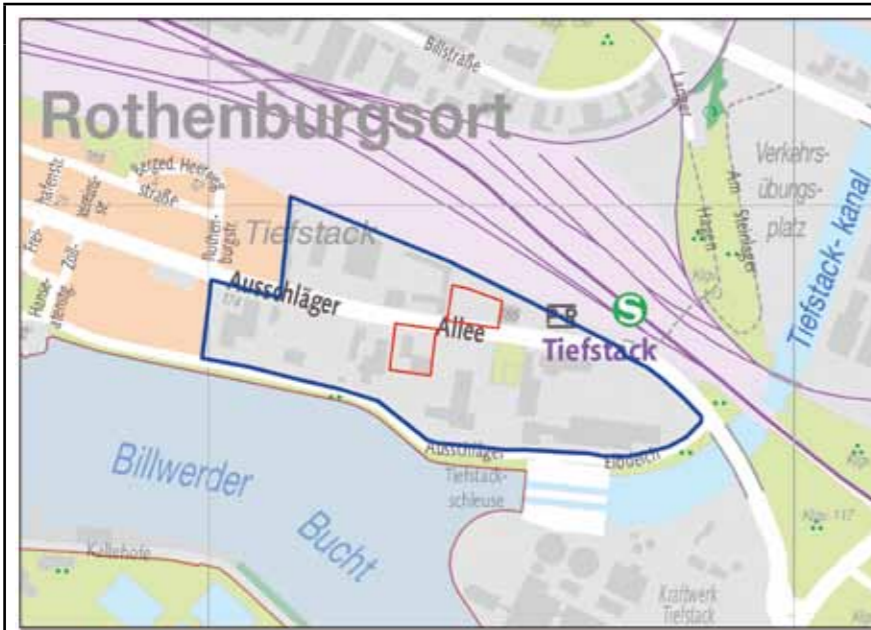
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	In Teilgebiet wird Mischnutzung präferiert, außerdem sieht zukünftiger Bebauungsplan randliche Gehölzerhaltungs- und Anpflanzungsgebote vor

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe sowie anteilig Handwerk
--------------------------------------	---

Gewerbegebiet Tiefstack

Stadtteil	Rothenburgsort	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 16 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 10 % FHH	ca. 90 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	-	



Lage

Das kleine Gewerbegebiet verläuft entlang der Ausschläger Allee und ist durch die Bahnschienen im Norden vom Gewerbegebiet Rothenburgsort abgegrenzt. Am Tiefstack-Kanal im Osten und in der Billwerder Bucht im Süden besteht die Möglichkeit des Wasseranschlusses. Westlich befindet sich Wohnbebauung.



Erscheinungsbild

Das Gewerbegebiet ist durch kleinteiliges Gewerbe und Speditionen geprägt.

Charakteristisch sind die beiden großen Versorgungsbetriebe Hamburger Wasserwerke sowie das Kraftwerk Tiefstack.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	größtenteils kein geltendes Planrecht vorhanden, lediglich zwei Grundstücke am westlichen Rand liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rothenburgsort 8 vom 17.11.1981
Festsetzungen	Rothenburgsort 8: GE III, GRZ 0,8 und GFZ 2,0
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: Anbindung an die A1 (HH-Moorfleet)
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	S-Bahn: S21 / S2 Tiefstack

Charakteristika / Identität

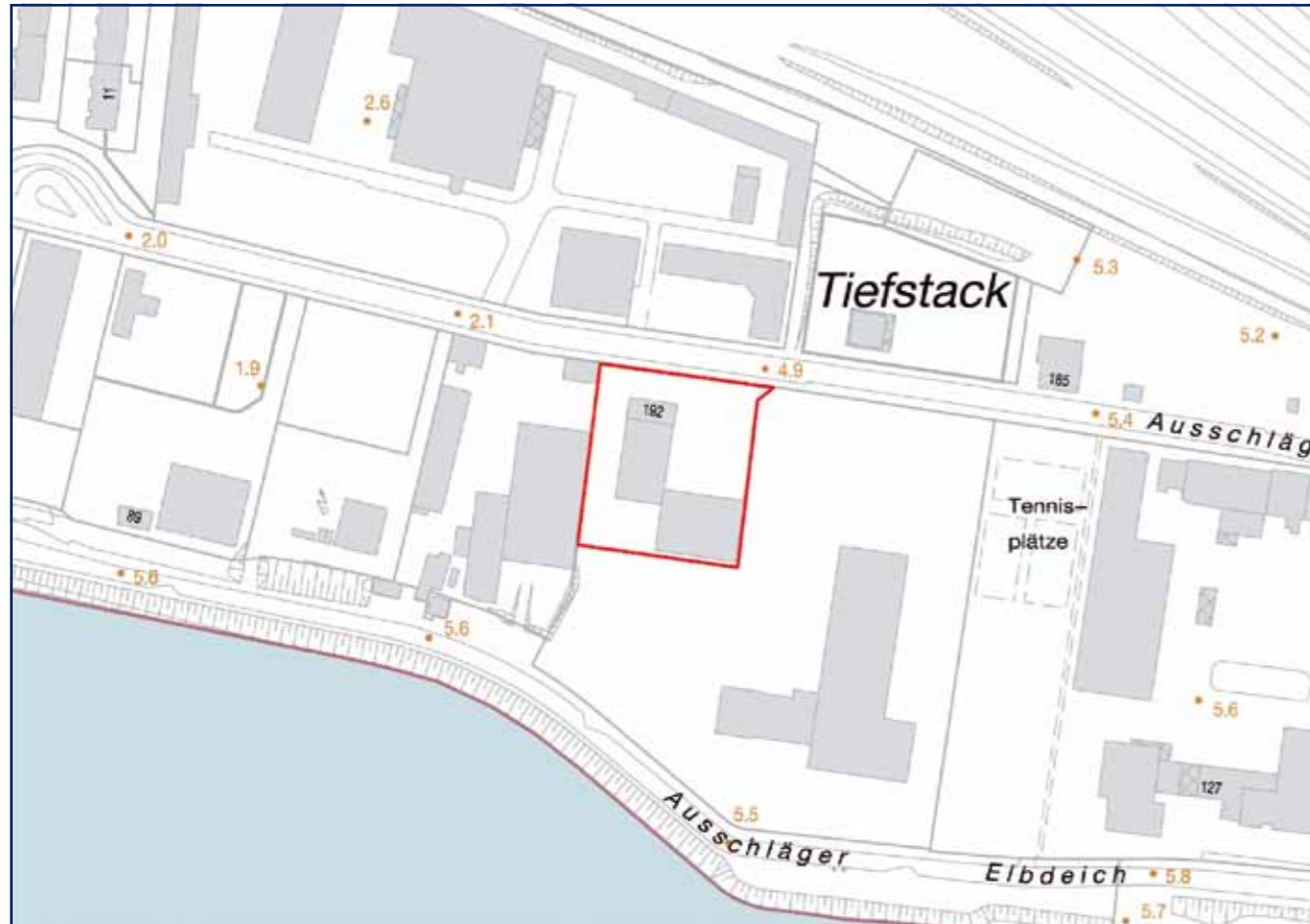
Branchenbesatz	Wasserwerke, Autohändler, Werkstätten, Import/ Export, außerdem Sportanlagen (Badmintonhalle, Tennisplätze), Einzelhandel
Anzahl Unternehmen	ca. 30
Standorteignung / Besonderheiten	Auf Grund der Nähe zur Innenstadt besondere Eignung für Handwerksbetriebe, Express- und Kurierdienste

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Erhalt des Gewerbegebiets; ggf. Schaffung von Planrecht
--------------------------------------	---

Nr. 14

Potenzialfläche Ausschläger Allee 192



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	5.623 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2135
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/m ² (GI) bis 125,- Euro/m ² (GE)	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	kein Bebauungsplan vorhanden
Festsetzungen	-
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Ausschläger Allee, mitten im Gewerbegebiet Tiefstack		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Grusonstraße) – 900 m Bundesstraße: B75 / B4 – 2,1 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 3,2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 300 m Bus: 120 / 124 / 130 S-Tiefstack – 300 m

Konflikte / Restriktionen

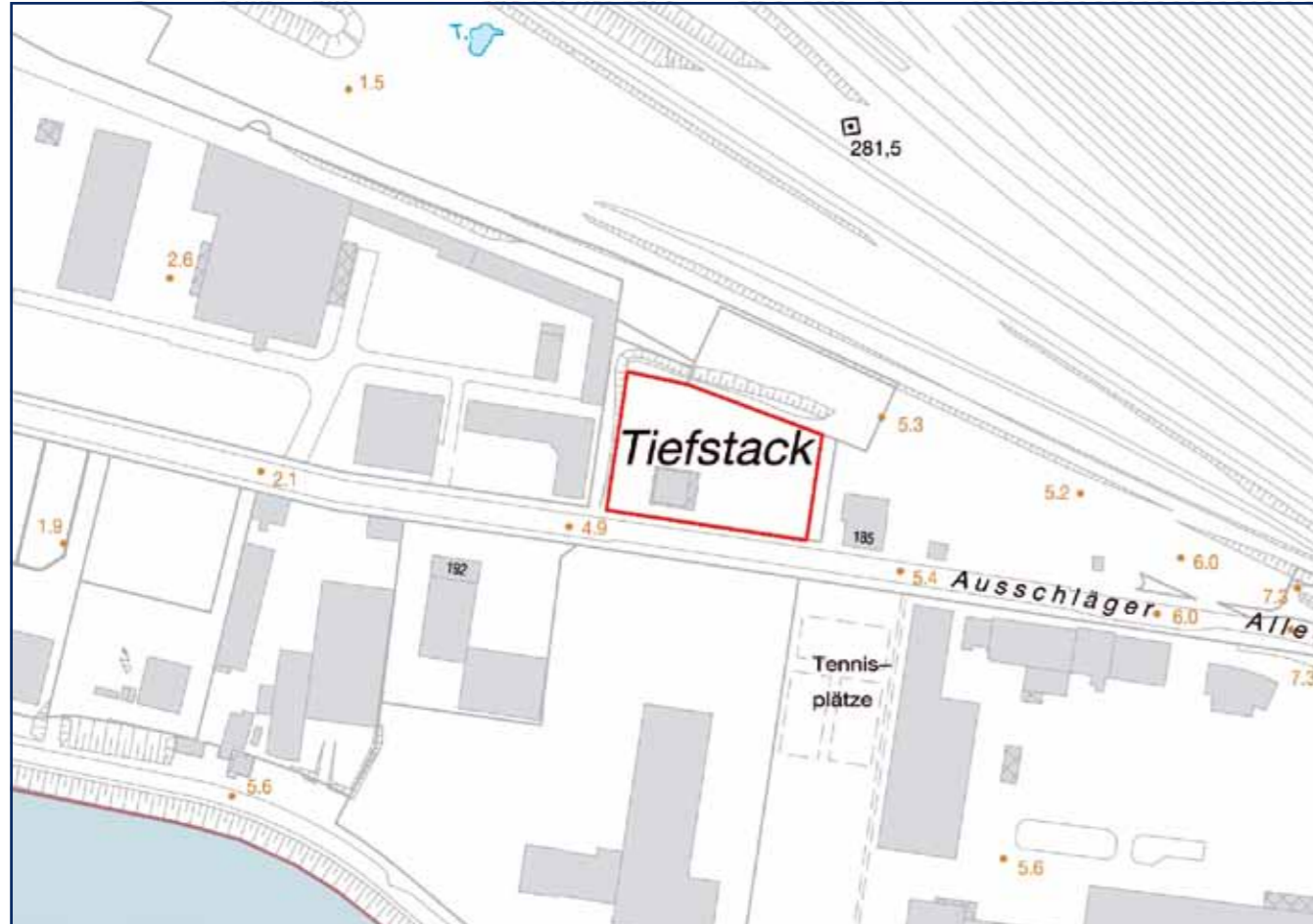
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung; Beurteilung gem. §34 BauGB
--------------------------------------	---

Nr. 15

Potenzialfläche Ausschläger Allee 179



Standortprofil

Stadtteil	Rothenburgsort	Brutto-Flächengröße	5.898 m ²
Gemarkung	Billwerder Ausschlag	Flurstück(e)	2440, 2472
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/m ² (GI) bis 125,- Euro/m ² (GE)	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	kein Bebauungsplan vorhanden
Festsetzungen	-
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Ausschläger Allee, mitten im Gewerbegebiet Tiefstack		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 (Grusonstraße) – 900 m Bundesstraße: B75 / B4 – 2,1 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 3,2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 300 m Bus: 120 / 124 / 130 S-Tiefstack – 300 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Baubeschränkungen auf Grund des Untergrunds

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung; Beurteilung gem. §34 BauGB
--------------------------------------	---

6.3 Billbrook

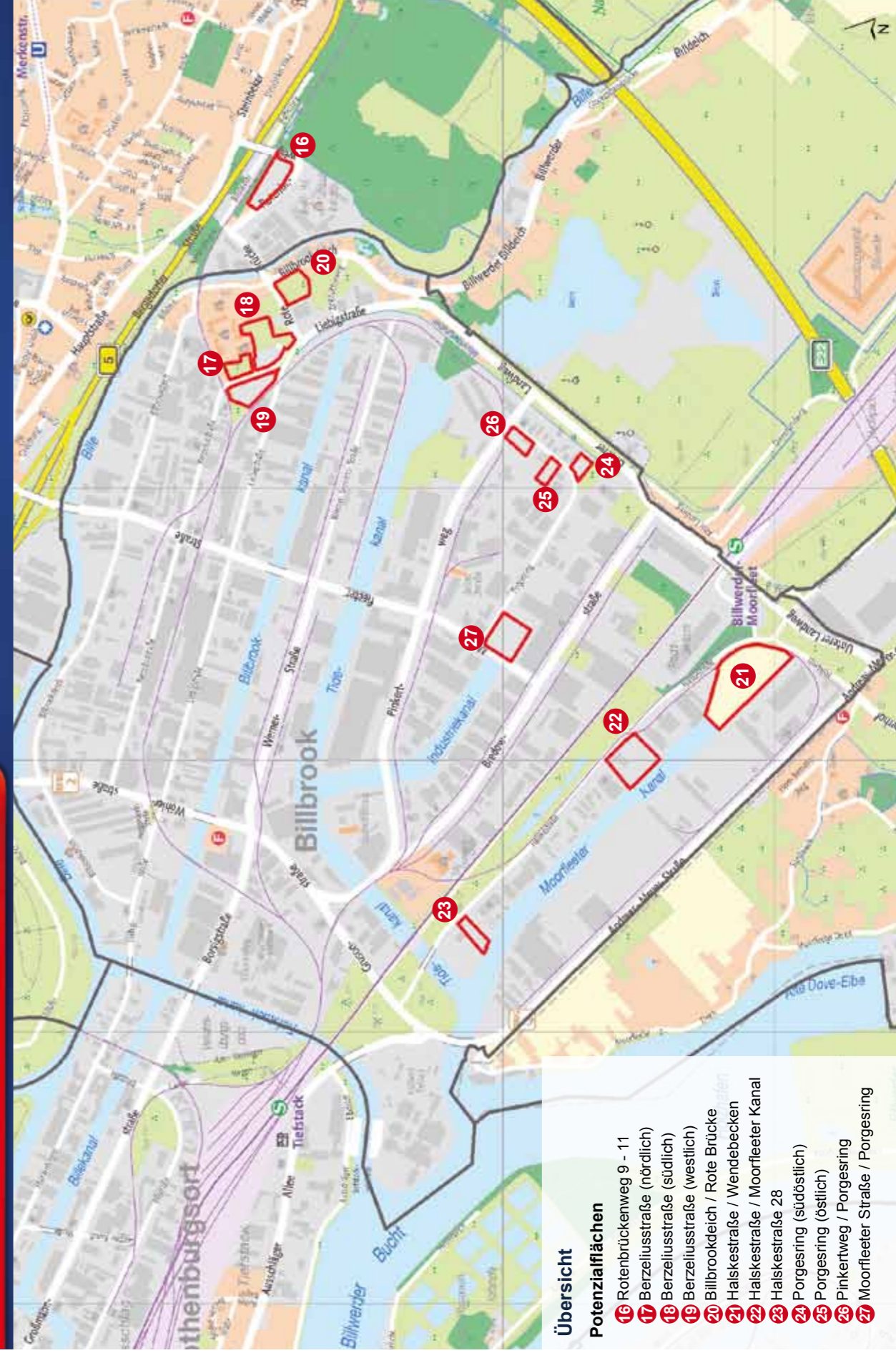
Das im Osten des Bezirks gelegene ehemalige Sumpfgebiet ist nördlich begrenzt von der Bille und von fünf Kanälen durchzogen, die ursprünglich der Entwässerung dienten. Bereits zu Beginn der gewerblich-industriellen Nutzung im 19. Jahrhundert wurden die Kanäle für den Transport von Rohstoffen und Waren genutzt. Eine Bahnlinie ergänzte die trimodale Anbindung, die in Teilen heute noch existiert. In Billbrook befindet sich das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet außerhalb des Hafens. Es ist derzeit einer der am stärksten nachgefragten Gewerbestandorte der Hansestadt. Hier gibt es so gut wie keine Vakanzen; die genannten Potenziale beschränken sich daher (bis auf zwei Ausnahmen) auf untergenutzte Flächen aus öffentlicher Hand. Das Gebiet profitiert von seiner Nähe zur Stadt und seiner direkten Anbindung an die Autobahnen, zum Hafen sowie dem angrenzenden Huckepackbahnhof Billwerder. Heute befinden sich auf dem 610 Hektar großen Gebiet hauptsächlich Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Logistik und Produktion. Die Stadtnähe und gute ÖPNV-Verbindung machen Billbrook jedoch auch für Dienstleistungsfirmen sowie Expressdienste interessant, die sich hier in großer Zahl angesiedelt haben.



Stadtteil in Zahlen

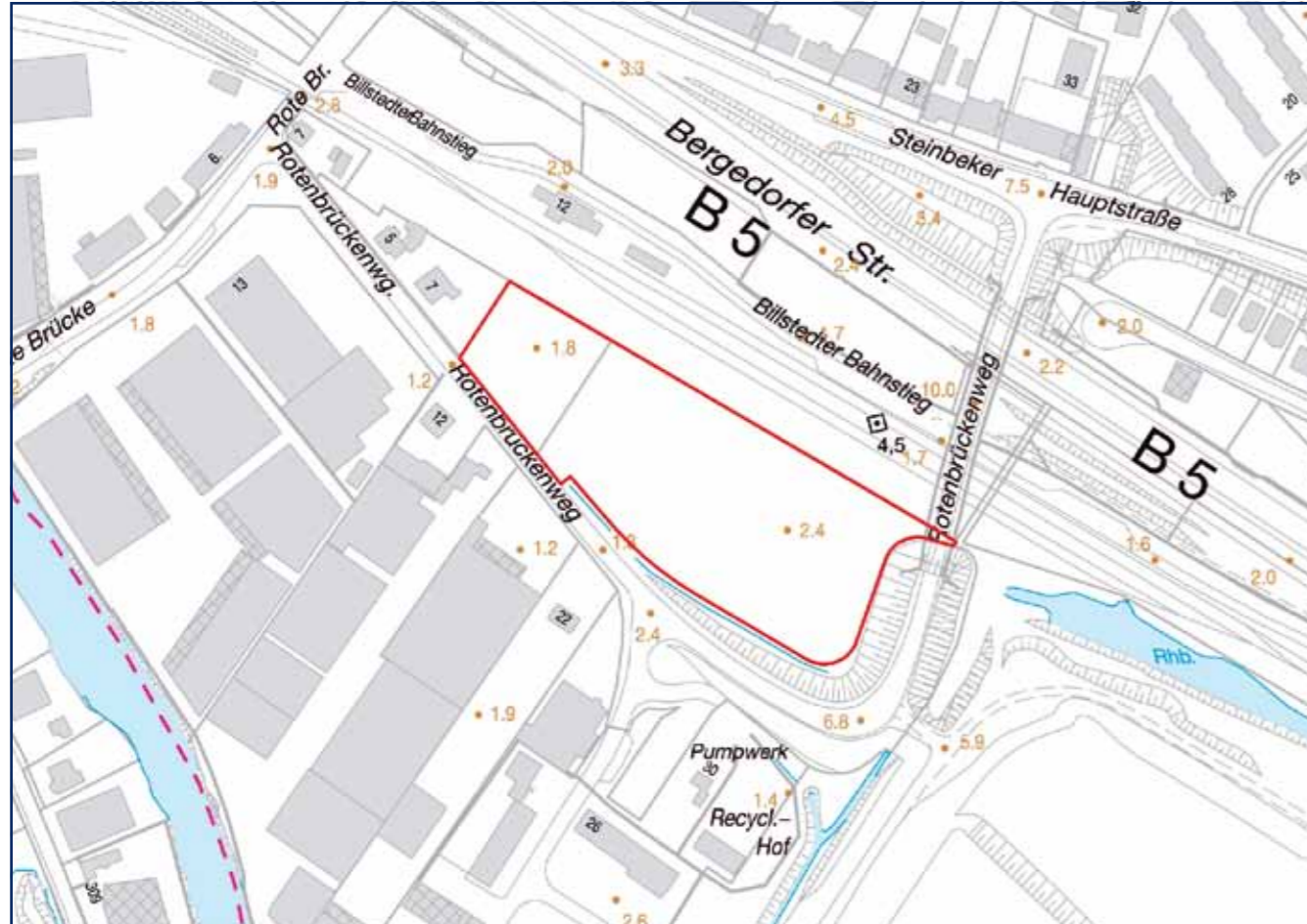
	Billbrook	Hamburg-Mitte
Gesamtfläche	6,1 km ²	141,5 km ²
Bevölkerung	1.357	282.781
Anzahl der Handwerksbetriebe	117	2.794
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vom Anteil der Wohnbevölkerung)	21,8 %	46,3 %

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte



Nr. 16

Potenzialfläche Rotenbrückenweg 9 - 11



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook Grenze Billstedt	Brutto-Flächengröße	13.979 m ²
Gemarkung	Kirchsteinbek	Flurstück(e)	2011, 673
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	125,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Teilbebauungsplan 209 vom 07.03.1961
Festsetzungen	neue öffentliche Grün- und Parkanlage
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	nördlich direkt angrenzend an die B5 (Bergedorfer Straße), südlich befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook.		
Erscheinungsbild / Nutzung	seit 20 Jahren gewerblich genutzt; derzeit an KFZ-Handel vermietet	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Bergedorfer Straße) – direkt Autobahn: A1 (Hamburg Billstedt) – 1,5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Merkenstraße – 1,5 km Bus: 232 Billstedter Mühlenweg – 200 m 330 Rote Brücke – 100 m

Konflikte / Restriktionen

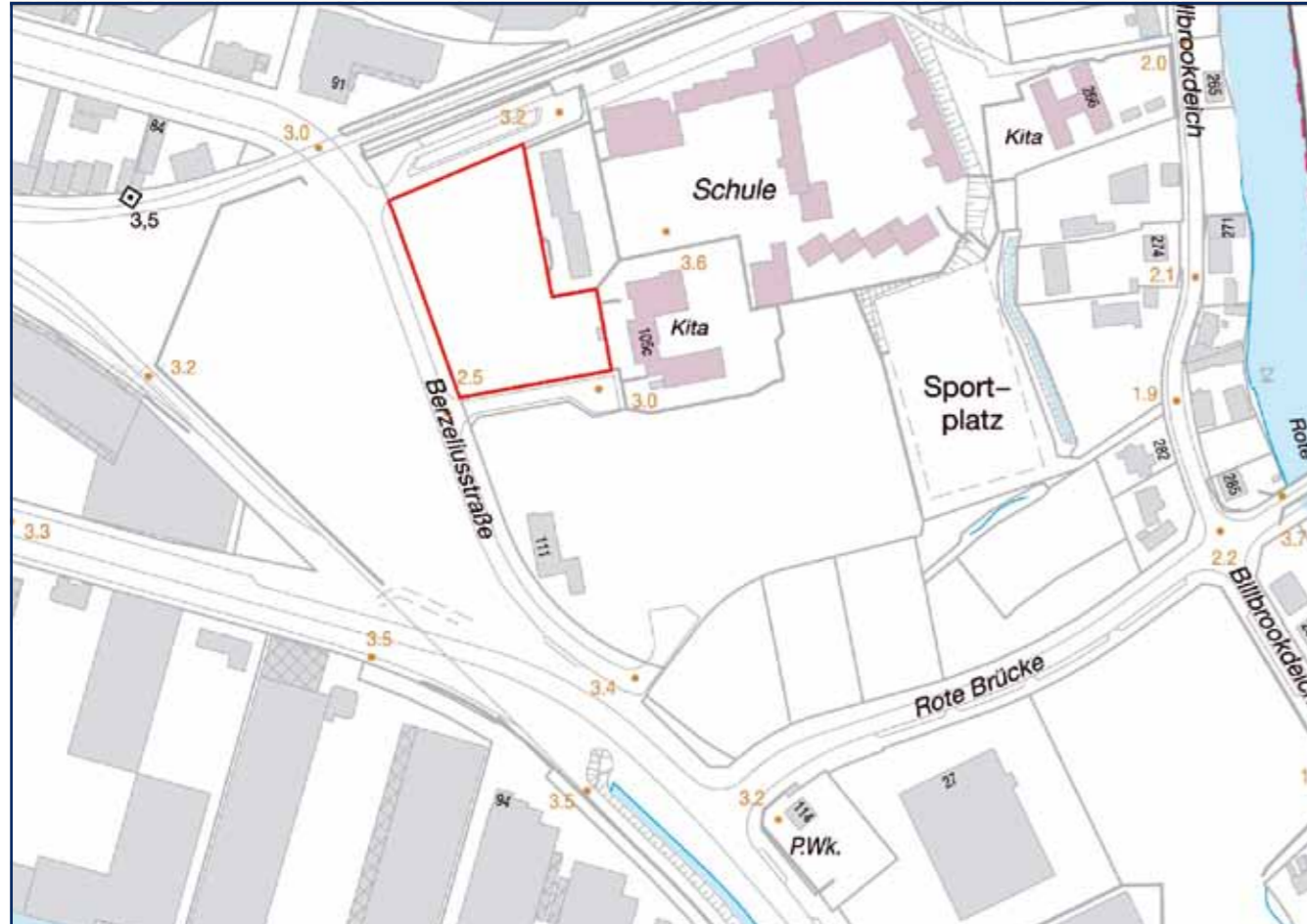
Konflikte	20 m Grünstreifen (zweiter grüner Ring)
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausweisung als „Grünfläche“

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche Nutzung (GE) - ggf. Bebauungsplan erforderlich
--------------------------------------	--

Nr. 17

Potenzialfläche Berzeliusstraße (nördlich)



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	5.874 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	2384
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	125,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 9 (Vorwegenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GRZ 0,8 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	südlich Berzeliusstraße 91, im nordöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook gelegen		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Bergedorfer Straße) – 700 m Autobahn: A1 (Hamburg Billstedt) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Merkenstraße – 2 km Bus: 330 Rote Brücke – 400 m

Konflikte / Restriktionen

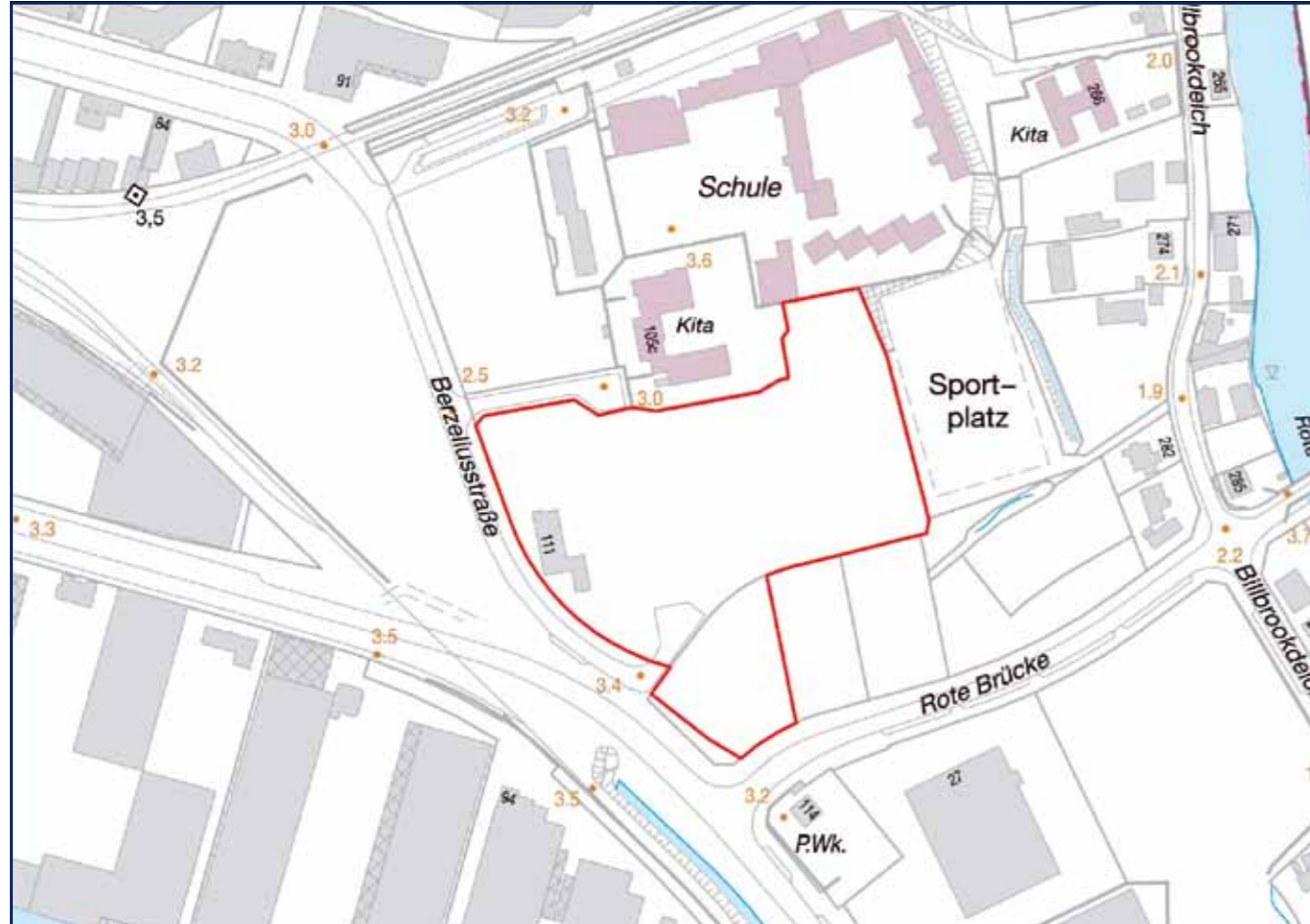
Konflikte	ehemalige Deponiefläche, Umgebung geprägt von Schule samt Nebennutzungen und Kita; stark ausgeprägter Gehölzbestand vornehmlich in Randlage vorhanden
Umnutzungsdruck	gering
Planungsrechtliche Restriktionen	luft- und geruchsbelästigendes Gewerbe ist unzulässig; Ausschluss von Einzelhandel und gewerblichen Freizeiteinrichtungen

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
--------------------------------------	--

Nr. 18

Potenzialfläche Berzeliusstraße (südlich)



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	19.101 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	2367, 1964
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	125,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 9 (Vorwegenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GRZ 0,8 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	südlich Berzeliusstraße 91, im nordöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook gelegen		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Bergedorfer Straße) – 700 m Autobahn: A1 (Hamburg Billstedt) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Merkenstraße – 2 km Bus: 330 Rote Brücke – 400 m

Konflikte / Restriktionen

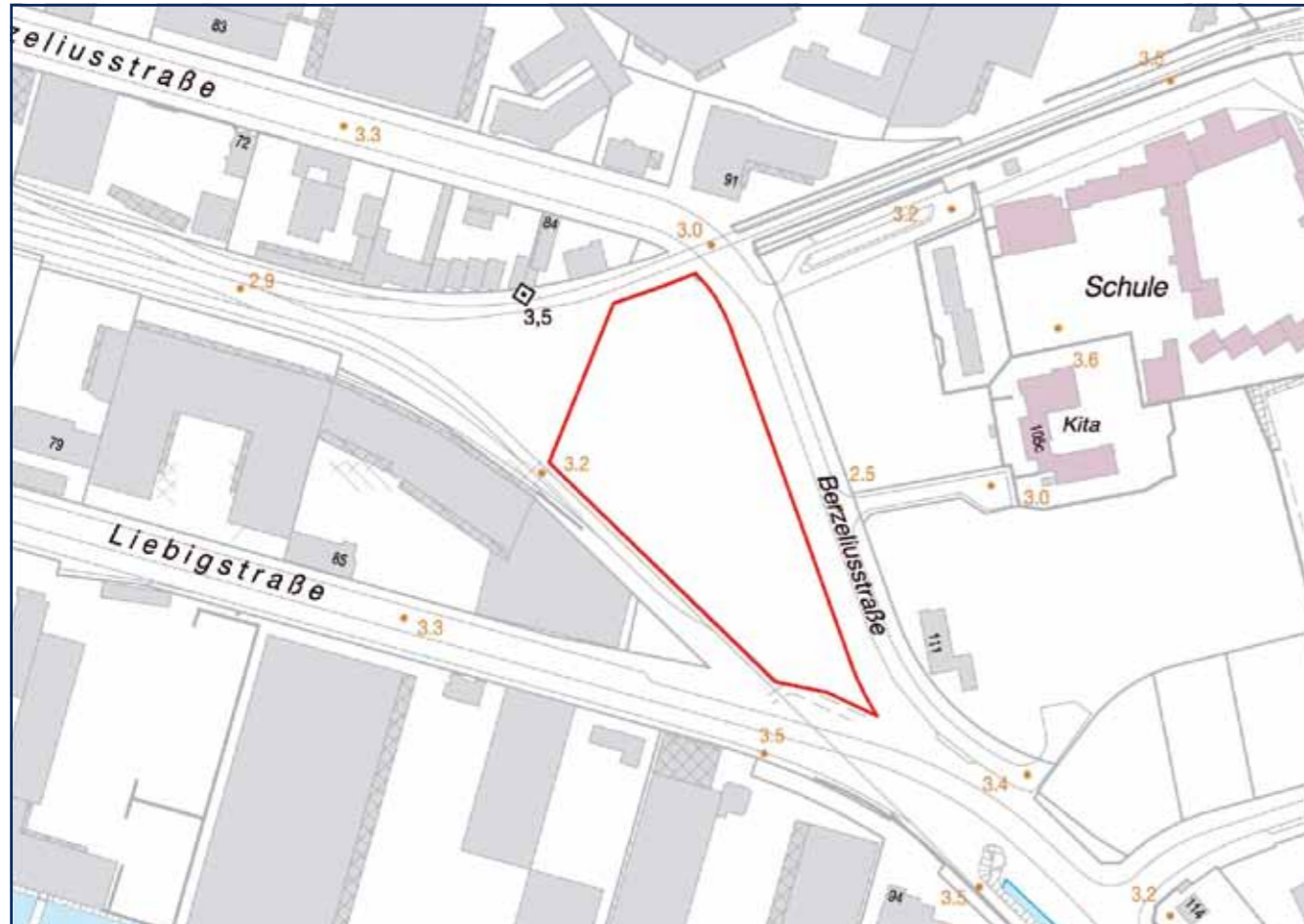
Konflikte	ehemalige Deponiefläche, Umgebung geprägt von Schule samt Nebennutzungen und Kita; stark ausgeprägter Gehölzbestand vornehmlich in Randlage vorhanden
Umnutzungsdruck	gering
Planungsrechtliche Restriktionen	luft- und geruchsbelästigendes Gewerbe ist unzulässig; Ausschluss von Einzelhandel und gewerblichen Freizeiteinrichtungen

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
--------------------------------------	--

Nr. 19

Potenzialfläche Berzeliusstraße (westlich)



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	11.608 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	721, 2181
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	125,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 9 (Vorwegenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GRZ 0,8 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Berzeliusstraße, im nordöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook gelegen		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Bergedorfer Straße) – 700 m Autobahn: A1 (Hamburg Billstedt) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Merkenstraße – 2 km Bus: 330 Rote Brücke – 400 m

Konflikte / Restriktionen

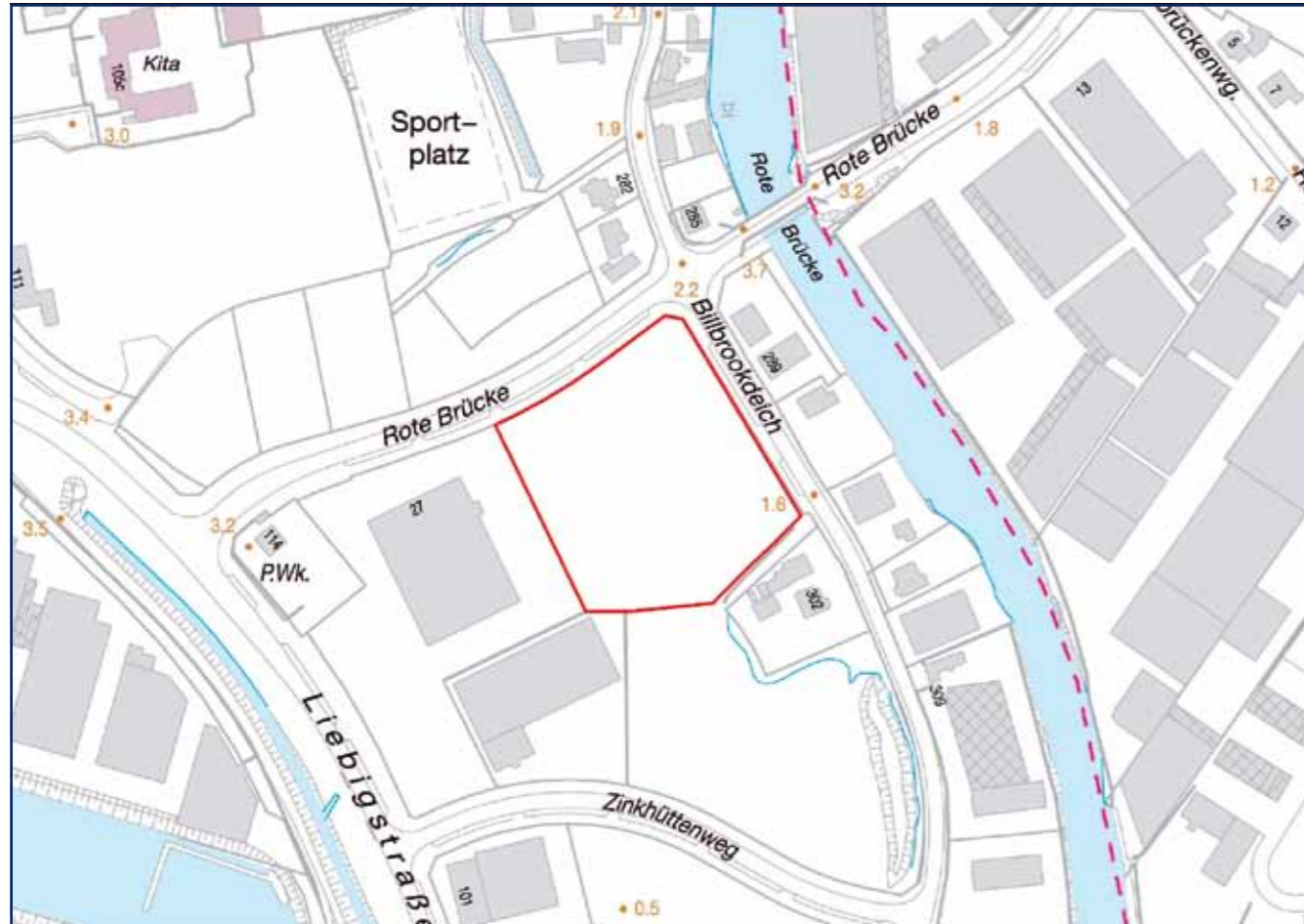
Konflikte	ehemalige Deponiefläche, Umgebung geprägt von Schule samt Nebennutzungen und Kita; stark ausgeprägter Gehölzbestand vornehmlich in Randlage vorhanden
Umnutzungsdruck	gering
Planungsrechtliche Restriktionen	luft- und geruchsbelästigendes Gewerbe ist unzulässig; Ausschluss von Einzelhandel und gewerblichen Freizeiteinrichtungen

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
--------------------------------------	--

Nr. 20

Potenzialfläche Billbrookdeich / Rote Brücke



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	11.346 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	2350
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	125,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 3 vom 11.04.1995
Festsetzungen	GE III, GRZ 0,8 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	im nord-östlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B5 (Bergedorfer Straße) – 350 m Autobahn: A1 (Hamburg Billstedt) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: U2 Merkenstraße – 1,5 km Bus: 330 Rote Brücke – direkt

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	in Teilbereichen Faulgase vorhanden
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Vergnügungsstätten, gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Einzelhandel

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
--------------------------------------	--

Nr. 21

Potenzialfläche Halskestraße / Wendebecken



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	49.242 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	2315
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955
Festsetzungen	Wasserflächen, I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Halskestraße, direkt an der Bezirksgrenze Bergedorf, mit Wasserlage		
Erscheinungsbild / Nutzung	Aufschüttungen des ehemaligen Wendebeckens des Moorfleeter Kanals; Umgebung: ausschließlich großflächige Logistik- und Industrienutzung	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 700 m
Erschließung	nicht vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 400 m Bus: 120 / 230 / 222 / 124 / 220 Moorfleet – 350 m

Konflikte / Restriktionen

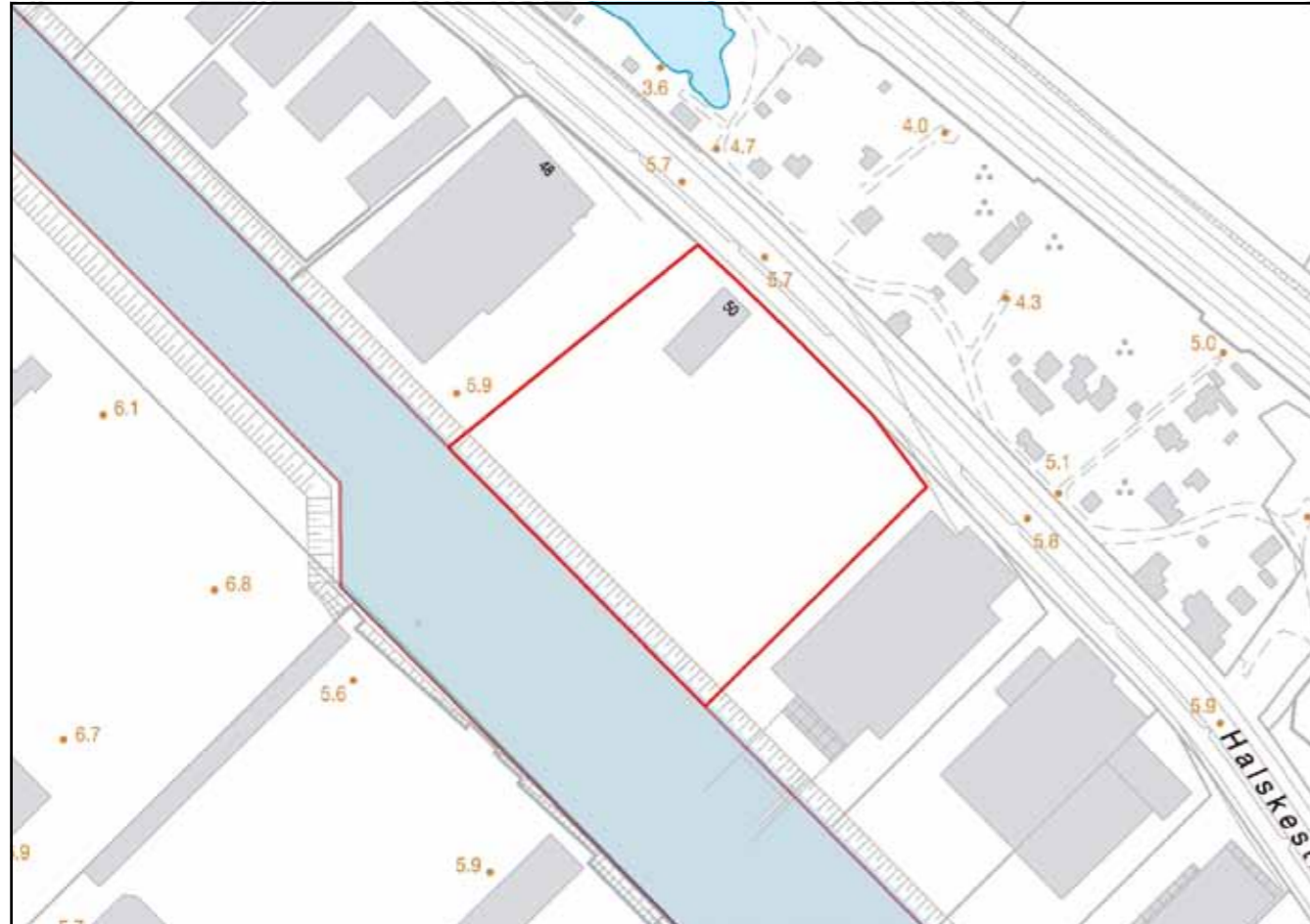
Konflikte	in Teilbereichen Faulgase vorhanden
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Vergnügungsstätten, gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Einzelhandel

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für großflächige industrielle Nutzung
--------------------------------------	--

Nr. 22

Potenzialfläche Halskestraße / Moorfleeter Kanal



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	20.624 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	1124,1120
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig (vermietet bis Ende 2012)

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	in der Halskestraße mit Wasserlage, zentral im Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook gelegen		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 – 1 km Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 1,5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 1 km Bus: 220 / 120 Halskestraße (Mitte) – 250 m

Konflikte / Restriktionen

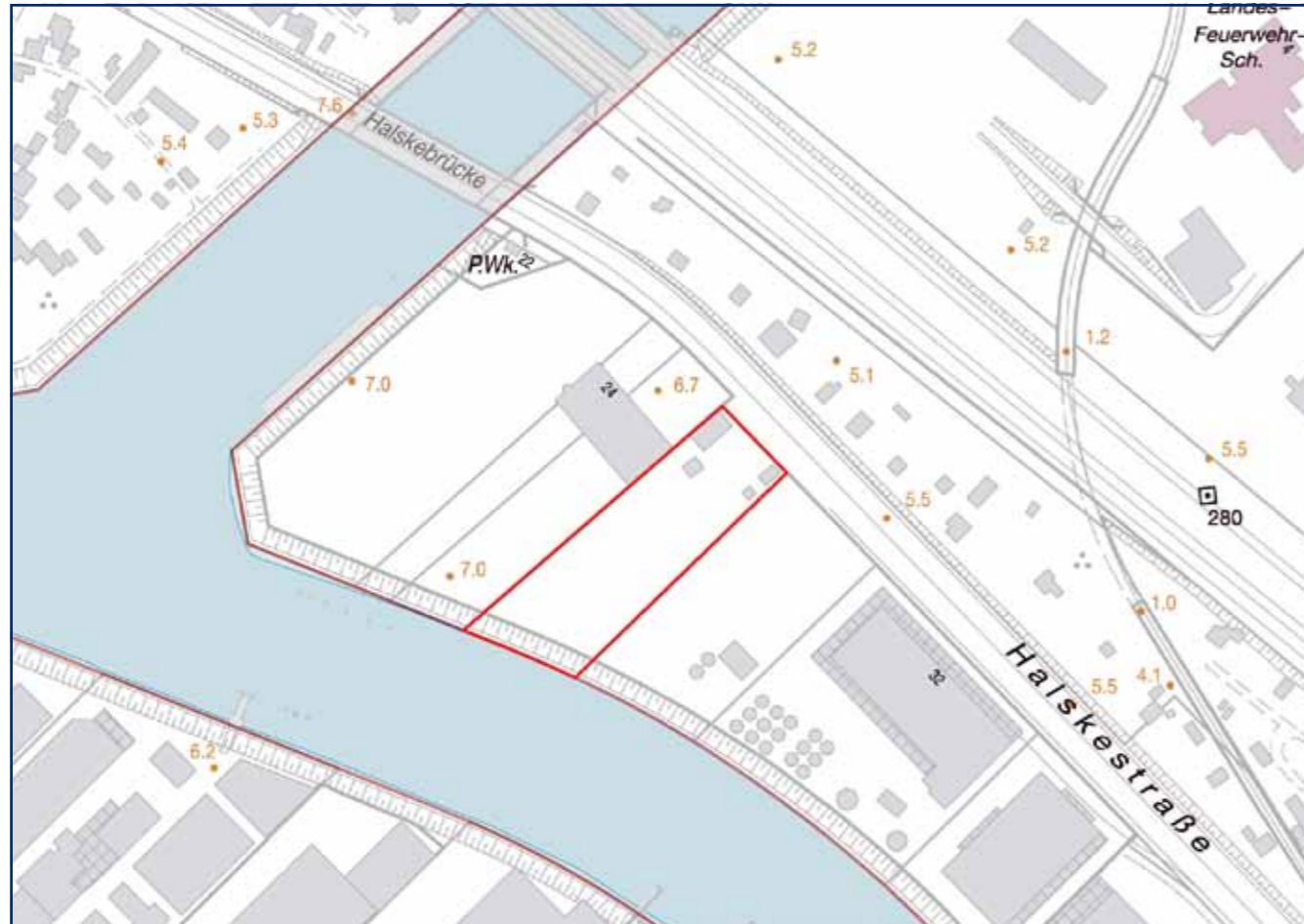
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Erhalt der grünen Böschung

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	industrielle Nutzung
--------------------------------------	----------------------

Nr. 23

Potenzialfläche Halskestraße 23



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	5.947 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	1670
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Billbrook vom 14.01.1955
Festsetzungen	I (Industriegebiet)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	in der Halskestraße mit Wasserlage am Moorfleeter Kanal im südwestlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook.		
Erscheinungsbild / Nutzung	Stellplätze	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Ring 2 – 300 m Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 2,5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Tiefstack – 1 km Bus: 220 / 120 Halskestraße (West) – direkt

Konflikte / Restriktionen

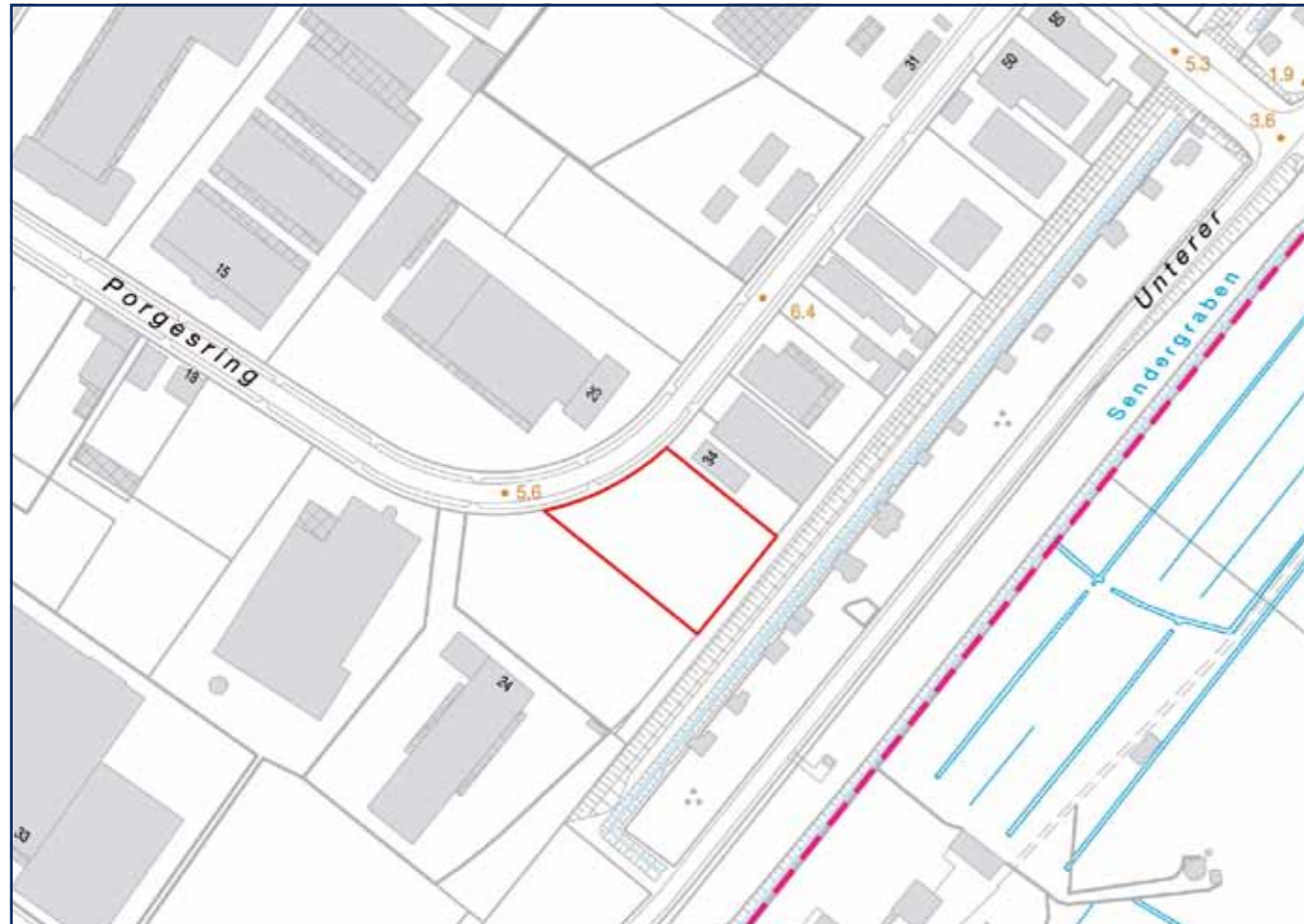
Konflikte	Altlastenverdachtsfläche
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Erhalt der grünen Uferböschung

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	gewerbliche, möglichst industrielle Nutzung, eventuell Bodensanierung im Rahmen von Baumaßnahmen
--------------------------------------	--

Nr. 24

Potenzialfläche Porgesring (südöstlich)



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	3.902 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	2386
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 5 vom 18.07.2005
Festsetzungen	GI, GRZ 1,0 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Porgesring im südöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook, direkt an der Bezirksgrenze Bergedorf		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 1 km Bus: 230 Porgesring – 250 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	Umweltbelastungen: 100% Haus- / Sperrmüll
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel; Ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500 m ² Geschäftsfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und Ähnlichem handeln, zugelassen werden.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für industrielle Nutzungen.
--------------------------------------	--

Nr. 25

Potenzialfläche Porgesring (östlich)



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	4.322 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	1186
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 5 vom 18.07.2005
Festsetzungen	GI, GRZ 1,0 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Porgesring im südöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook, direkt an der Bezirksgrenze Bergedorf		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 1 km Bus: 230 Porgesring – 300 m

Konflikte / Restriktionen

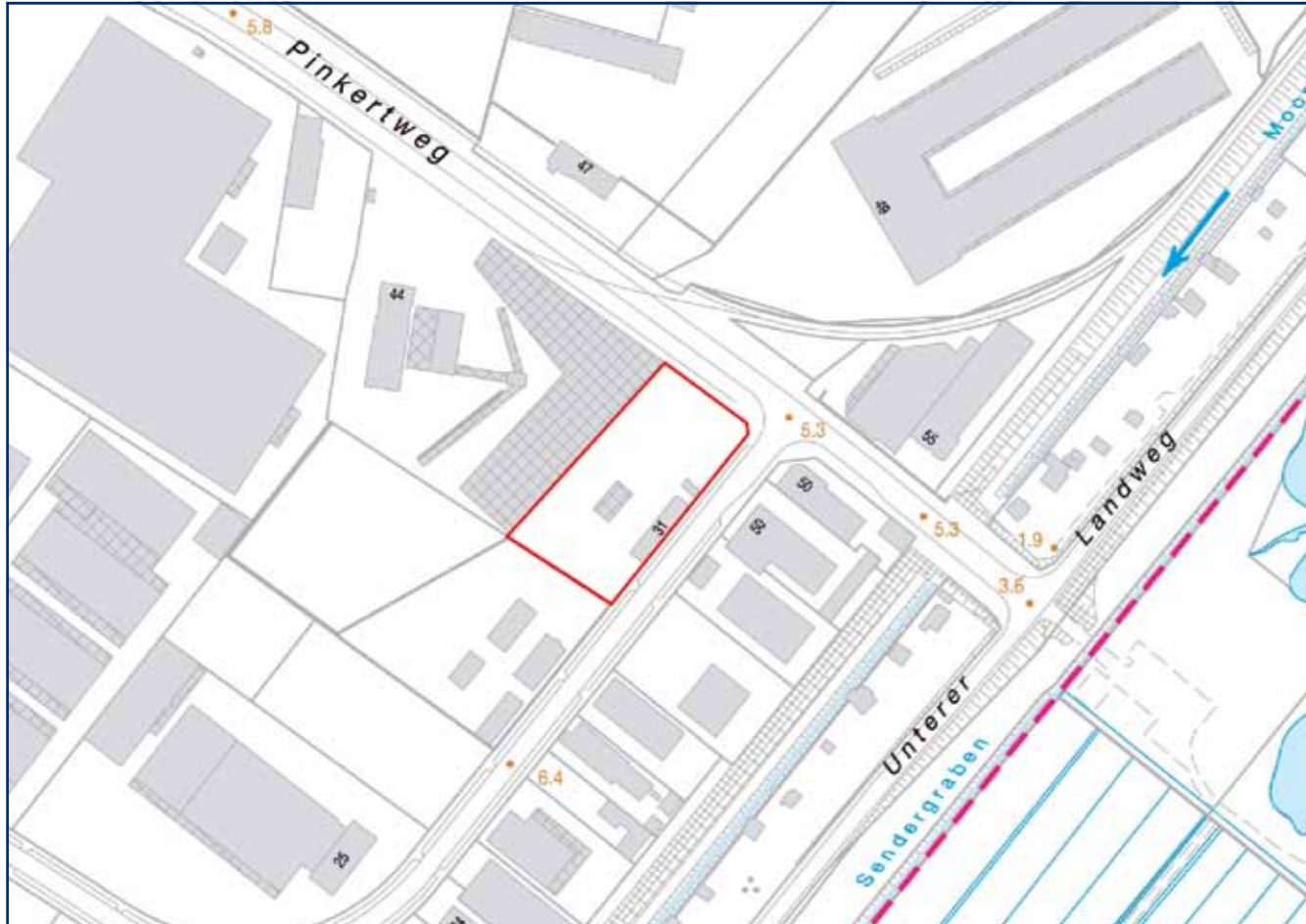
Konflikte	Umweltbelastungen: 25% Haus- / Sperrmüll
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel; Ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500 m ² Geschäftsfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und Ähnlichem handeln, zugelassen werden.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für industrielle Nutzungen.
--------------------------------------	--

Nr. 26

Potenzialfläche Pinkertweg / Porgesring



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	3.000 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	1015 tlw.
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/ m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 5 vom 18.07.2005
Festsetzungen	GI, GRZ 1,0 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Pinkertweg, Ecke Porgesring im äußeren südöstlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook.		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 1 km Bus: 230 Porgesring – 500 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	Umweltbelastungen: 50% Spülfeld
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel; Ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500 m ² Geschäftsfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und Ähnlichem handeln, zugelassen werden.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für industrielle Nutzungen.
--------------------------------------	--

Nr. 27

Potenzialfläche Moorfleeter Straße / Porgesring



Standortprofil

Stadtteil	Billbrook	Brutto-Flächengröße	16.280 m ²
Gemarkung	Billbrook	Flurstück(e)	1913
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	105,- Euro/ m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Billbrook 5 vom 18.07.2005
Festsetzungen	GI, GRZ 1,0 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Moorfleeter Straße, Ecke Porgesring im südlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebiets Billbrook		
Erscheinungsbild / Nutzung	Bauschuttrecycling	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 (Hamburg Moorfleet) – 2 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S21 / S2 Billwerder Moorfleet – 1,3 km Bus: 230/ 260 Moorfleeter Straße (Süd) – 200 m

Konflikte / Restriktionen

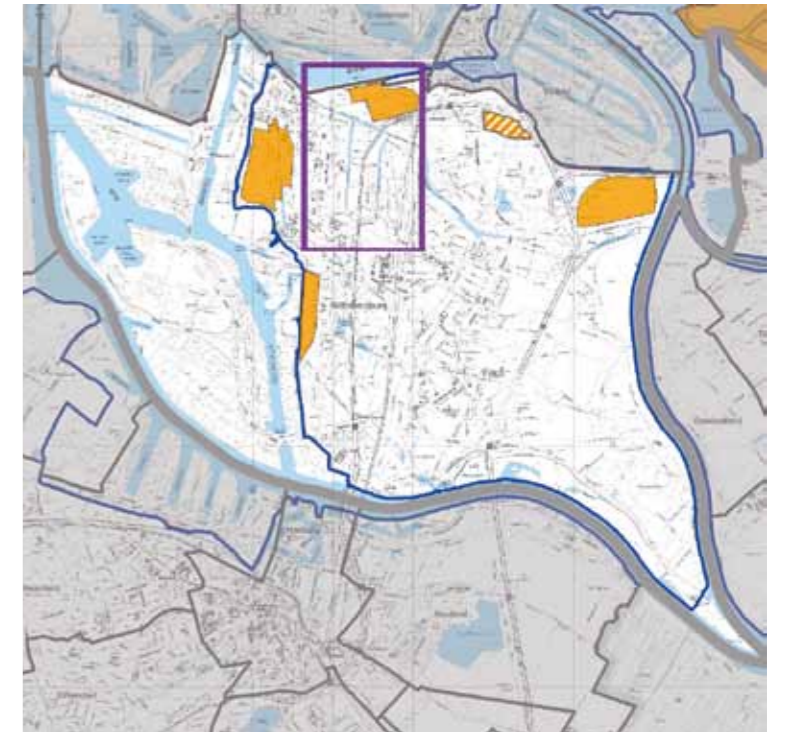
Konflikte	Umweltbelastungen: Kampfmittel, 100% Industrie- / Gewerbemüll; vor Bebauung Altlastensanierung notwendig
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel; Ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500 m ² Geschäftsfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und Ähnlichem handeln, zugelassen werden.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für industrielle Nutzungen.
--------------------------------------	--

6.4 Wilhelmsburg

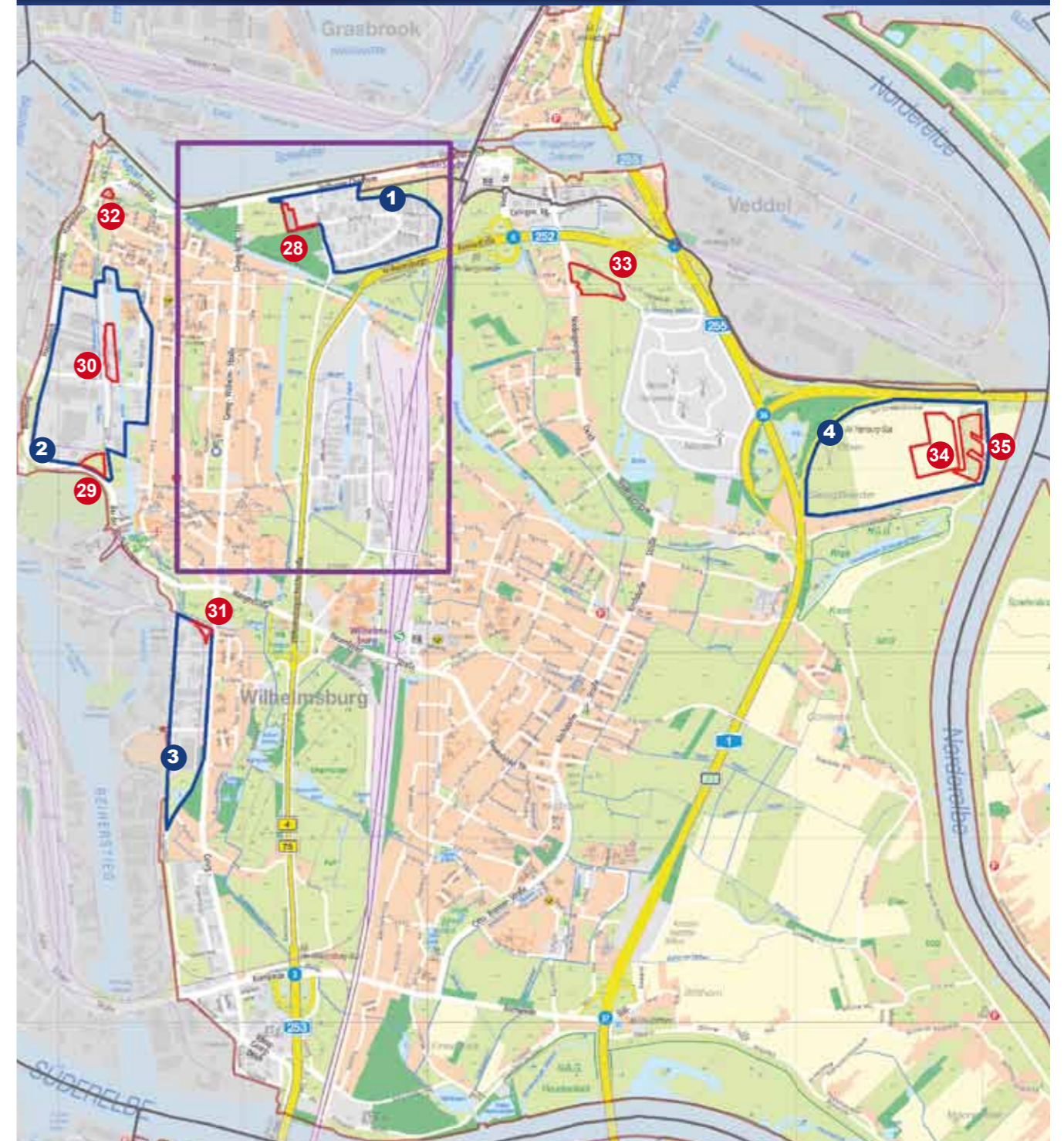
Europas größte Flussinsel ist durch ihre direkte Nachbarschaft zum Hafen ein historischer Hamburger Industriestandort. Ein großer Teil der Fläche Wilhelmsburgs ist noch heute durch Hafennutzung besetzt, an den Rändern des Hafengebiets befinden sich international bedeutende Industrie- und Produktionsfirmen sowie zahlreiche Logistikunternehmen. Sieben räumlich abgegrenzte Gewerbegebiete sind im Stadtteil vorhanden. Die meisten liegen am westlichen sowie nördlichen Rand, unmittelbar an der Hafengrenze. Durch die Planungen zur Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B75) sind Auswirkungen auf Bestand und Verfügbarkeit von städtischen Industrie- und Gewerbeflächen in Wilhelmsburg zu erwarten. Da derzeit noch keine konkreten Aussagen dazu möglich sind, wurde das Plangebiet mit den Gewerbegebieten am Stenzelring sowie am Jaffe-Davids-Kanal bei der Betrachtung des Stadtteils ausgenommen. Die ermittelten Flächenpotenziale befinden sich (neben einigen Streulagen) in vier Gewerbegebieten, wobei die deutlich Größte kurzfristig für Logistiktutzung in Obergeorgswerder verfügbar ist.



Als Ergebnis des Workshops „Zukunftsbild Georgswerder - 2025“ wird vorgeschlagen, ein ehemaliges Kleingartengelände südlich der Fiskalischen Straße langfristig für Gewerbe langfristig nutzbar zu machen. Diese Fläche wurde zusätzlich in das Konzept aufgenommen.

Stadtteil in Zahlen

	Stadtteil in Zahlen	Hamburg-Mitte
Gesamtfläche	35,3 km ²	141,5 km ²
Bevölkerung	50.472	282.781
Anzahl der Handwerksbetriebe	485	2.794
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vom Anteil der Wohnbevölkerung)	41,9 %	46,3 %



Übersicht

Gewerbegebiete

- 1 Stenzelring
- 2 Industriestraße / Veringhof
- 3 Nördliche Georg-Wilhelm-Straße
- 4 Obergeorgswerder

Potenzialflächen

- 28 Harburger Chaussee / Schlenzigstraße
- 29 Bei der Wollkämmerei
- 30 Industriestraße 101
- 31 Georg-Wilhelm-Straße / Wilmansstraße
- 32 Hafenanrandstraße / Am Kleinen Kanal
- 33 Fiskalische Straße
- 34 Beim Schröderschen Hof (östlich)
- 35 Obergeorgswerder Hauptdeich / Beim Schröderschen Hof

— Entwicklungsraum Neue Mitte Wilhelmsburg

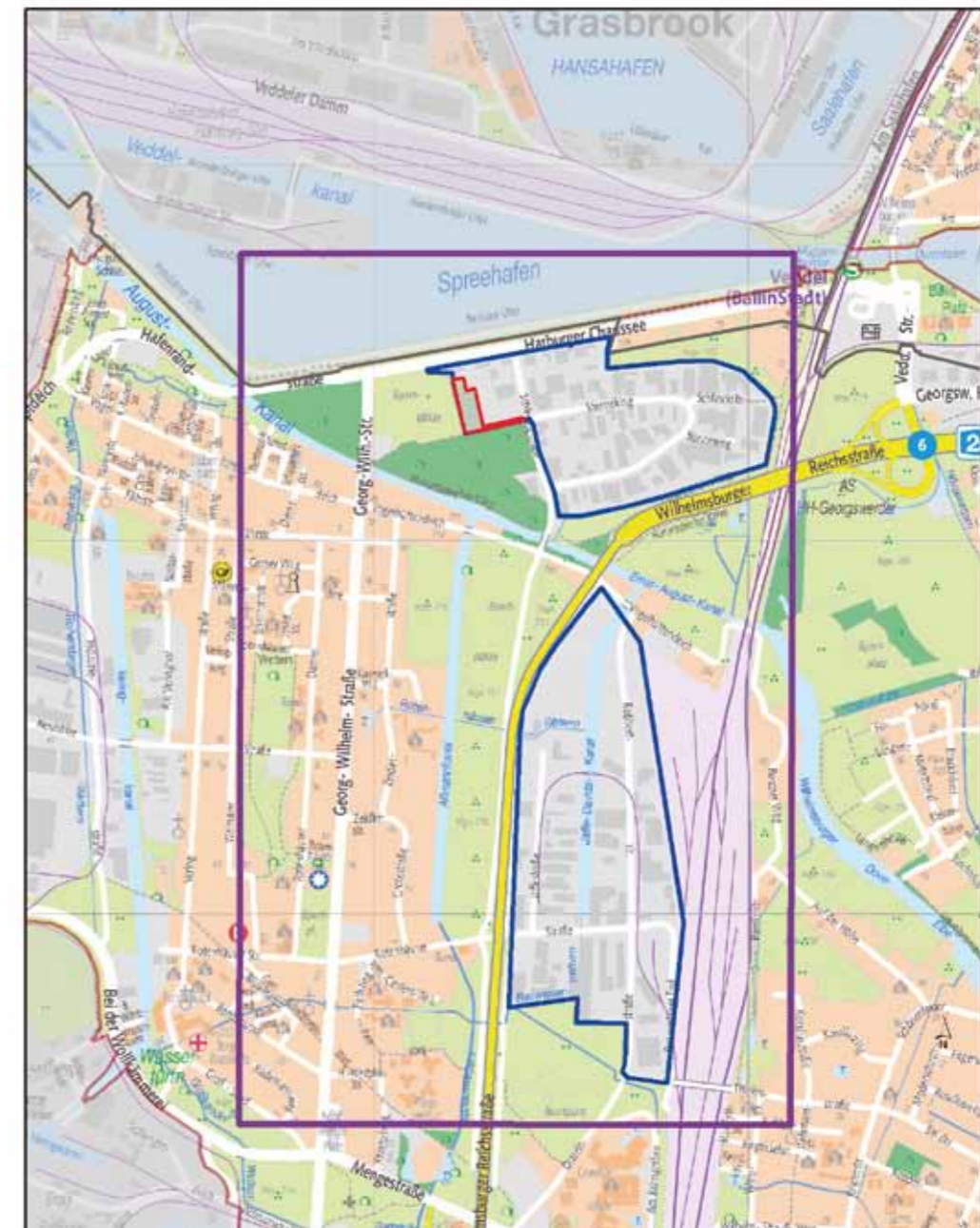
Entwicklungsraum Neue Mitte Wilhelmsburg

Im Bereich zwischen der Wilhelmsburger Reichsstraße B4/75 und der östlich davon gelegenen DB-Fern- und S-Bahntrasse liegt entlang des Jaffe-Davids-Kanals ein ca. 42 Hektar großes Industrie- und Gewerbegebiet. In diesem befinden sich neben diversen Privatliegenschaften auch Flächen der FHH. Das Gewerbeflächenkonzept erfasst diesen Bereich vorerst als Suchraum ohne Benennung konkreter einzelner Potenzialflächen mit Ausnahme einer hier dargestellten Potenzialfläche zur Unternehmenserweiterung im Gewerbegebiet Stenzelring. Aufgrund einer möglichen Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die Fernbahntrasse muss zum jetzigen Zeitpunkt ein Planungsbehold für die in Rede stehenden Flächen ausgesprochen werden. Das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Bundesstraße läuft derzeit noch. Mit dem Planfeststellungsbeschluss kann in der ersten Jahreshälfte 2013 gerechnet werden.

Parallel zu diesem Verfahren wird derzeit durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte eine Fortschreibung des Rahmenkonzepts „Sprung über die Elbe“ angestrebt. In diesem Zuge wird u.a. der perspektivische Umgang nicht nur mit den frei werdenden Flächen der bestehenden Bundesstraße, sondern auch der Flächen im unmittelbaren Umfeld der neuen Trasse („Entwicklungsraum Neue Mitte Wilhelmsburg“) thematisiert.

Grundsätzlich unterstützt das Bezirksamt Hamburg-Mitte im Interesse des Stadtteils und der Reparatur hier bestehender stadtstruktureller Konfliktpunkte in diesem Bereich eine städtebauliche Neuordnung. Dies geschieht jedoch ausdrücklich mit dem Ziel,

den vor Ort befindlichen Gewerbebesatz und die Planungssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe zu erhalten. Vor dem Hintergrund der diesbezüglich im Anfangsstadium befindlichen Erörterungen werden die städtischen Flächen innerhalb des nachstehend dargestellten Geltungsbereiches vorerst nicht für das bezirkliche Gewerbeflächenkonzept berücksichtigt.



Übersicht

- Eingrenzung des Entwicklungsraums Neue Mitte Wilhelmsburg
- Gewerbegebiete im Entwicklungsraum
- Potenzialfläche Gewerbegebiet Stenzelring

Gewerbegebiet Stenzelring

Stadtteil	Wilhelmsburg	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 27,8 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 2 % FHH	ca.98 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	0,7 ha	



Lage

Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig zwischen der Harburger Chaussee und der Wilhelmsburger Reichsstraße im Norden Wilhelmsburgs, südlich des Spreehafens. Es grenzt direkt an das Hafengebiet und ist über die Köhlbrandbrücke an die A7 angeschlossen sowie über die A255 und A1 erreichbar.



Erscheinungsbild

Gewachsenes, intaktes Gewerbegebiet mit alt eingessenen Unternehmen unterschiedlicher Größe. Aufgrund starker Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Wilhelmsburg geringer Leerstand.

Sehr gemischte Nutzerstruktur: technische Dienstleistungen, Handwerk, Logistik und Baugewerbe.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 vom 24.02.1982	Bebauungsplan Wilhelmsburg 28 - Kleiner Grasbrook 1 vom 11.12.1968	Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06.01.1955
Festsetzungen	GE III – IV, GFZ 2,0 und GRZ 0,8	GI, GRZ 0,7 und BMZ 9,0	Fläche für besondere Nutzung Hafen
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen		

Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4/B75 Autobahn: A252 (Hamburg-Georgswerder)
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Veddel Bus: 13 / 34 Werkzentrum Elbinsel, Harburger Chaussee

Charakteristika / Identität

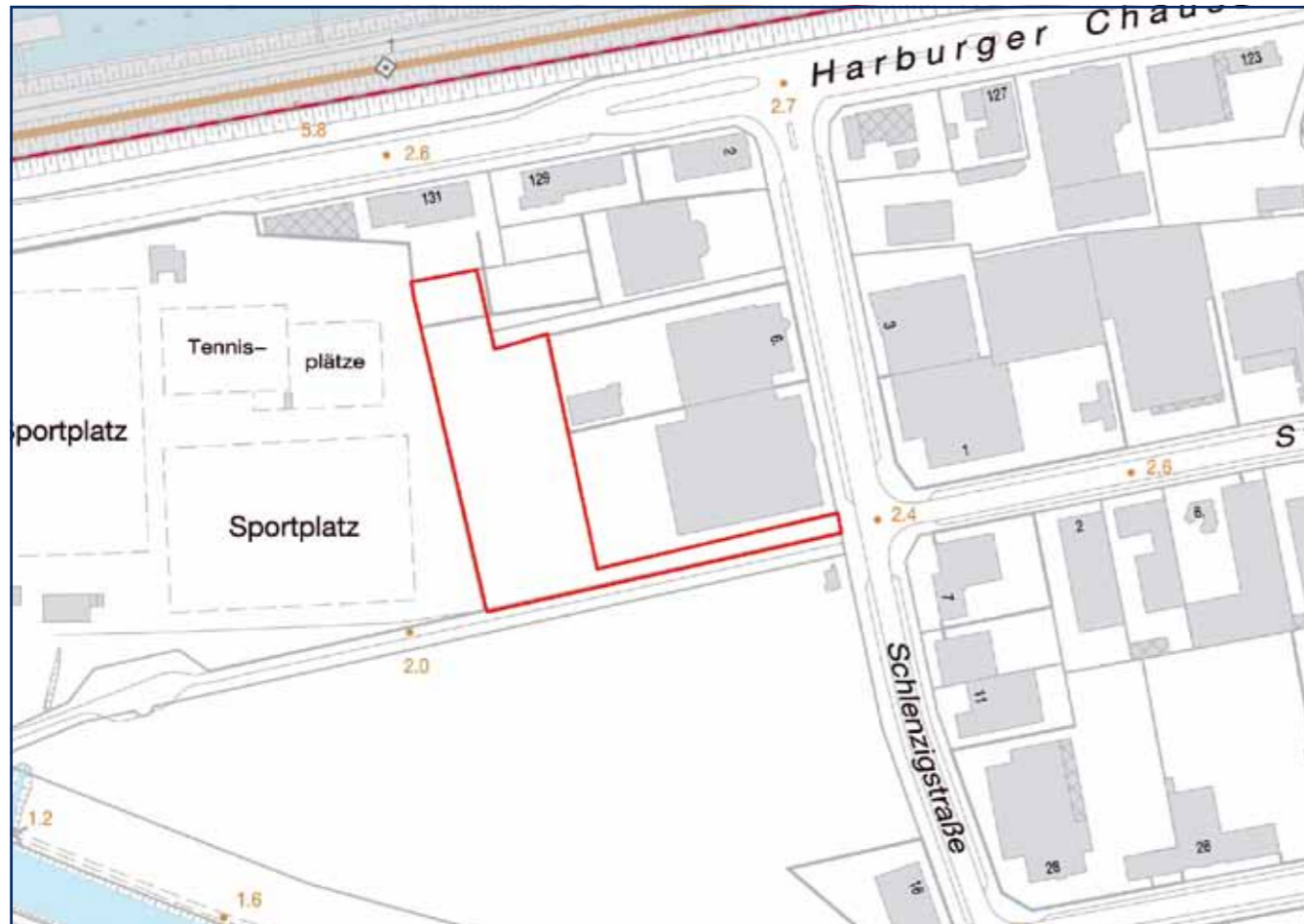
Branchenbesatz	Verkehr, Bau, Logistik, Handwerk
Anzahl Unternehmen	ca. 70
Standorteignung / Besonderheiten	Bau, Handwerk

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Das Gewerbegebiet befindet sich fast ausschließlich in privater Hand, so dass wenige Einflussmöglichkeiten auf die grundsätzliche strukturelle Entwicklung des Gebietes bestehen. Aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung sollte im Rahmen der planerischen Überlegungen zur Neuen Mitte Wilhelmsburg versucht werden, durch Erschließung der Freifläche am Honartsdeicher Weg / Schlenzigstraße zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen.
--------------------------------------	--

Nr. 28

Potenzialfläche Harburger Chaussee / Schlenzigstraße



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	7.725 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	12071
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	120,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 vom 24.02.1982
Festsetzungen	GE o, III (nördlicher Teil) bzw. IV (südlicher Teil), GRZ 0,8 und GFZ 2,0 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	westlich der Schlenzigstraße, von der Straße nicht einsehbar.		
Erscheinungsbild / Nutzung	Fläche überwiegend ungenutzt und grün; nördliche Teilfläche von 400 m ² ist zur Lagerung von Containern auf unbestimmte Zeit vermietet	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 – 500 m Autobahn: A252 (Hamburg-Georgswerder) – 1 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Veddel – 1 km Bus: 13 Werkcentrum Elbinsel – 175 m

Konflikte / Restriktionen

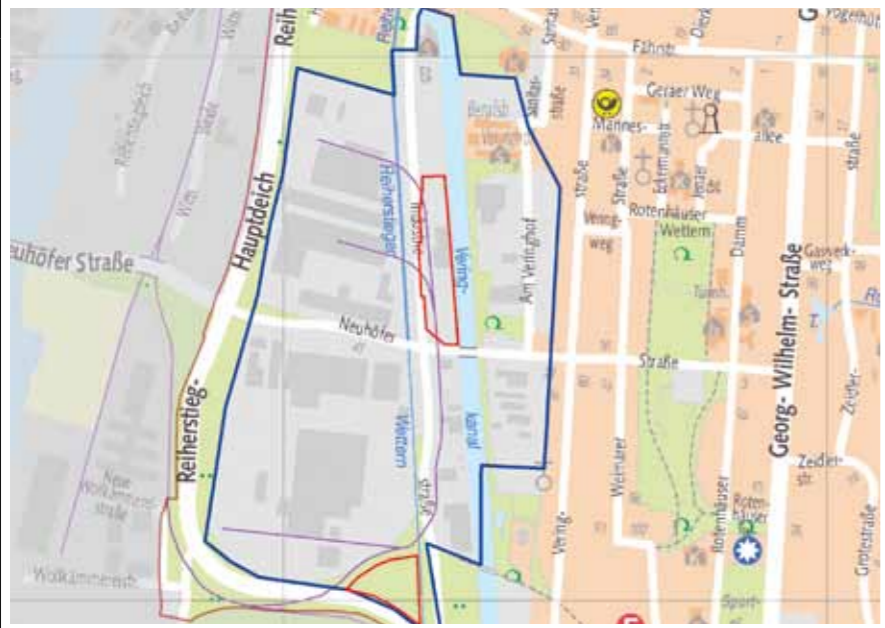
Konflikte	Alllastverdachtsfläche; Fläche ist Bestandteil des Rahmenkonzeptes "Sprung über die Elbe"
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Fortschreibung des Rahmenkonzeptes "Sprung über die Elbe" muss abgewartet werden, weitere Vermarktung des Grundstücks im Rahmen der Wirtschaftsförderung
--------------------------------------	--


Gewerbegebiet Industriestraße

Stadtteil	Wilhelmsburg	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 47,5 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 3 % FHH	ca. 97 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	ca. 1,6 ha	



Lage

Das Gewerbegebiet liegt im Nordwesten Wilhelmsburgs und wird im Westen begrenzt durch Hafengebiet. Es ist über die Neuhöfer Straße mit dem Hafengebiet direkt verbunden; über den Reiherstieg Hauptdeich von Norden und Süden zugänglich.



Erscheinungsbild

Das Gewerbegebiet ist vor allem im Westen durch großflächige hafenauffine Logistik- und Lagerhallen geprägt. Im Osten (Am Veringhof) kleinteiligere Gewerbeeinheiten mit Dienstleistungen und zum Teil künstlerische sowie kreative Nutzungen.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06.01.1956	Bebauungsplan Wilhelmsburg 64 vom 17.11.1988	Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 88
Festsetzungen	Industriegebiet	GE I - III	GI
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen		

Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 Autobahn: A252
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Wilhelmsburg Bus: 154 Neuhöfer Straße

Charakteristika / Identität

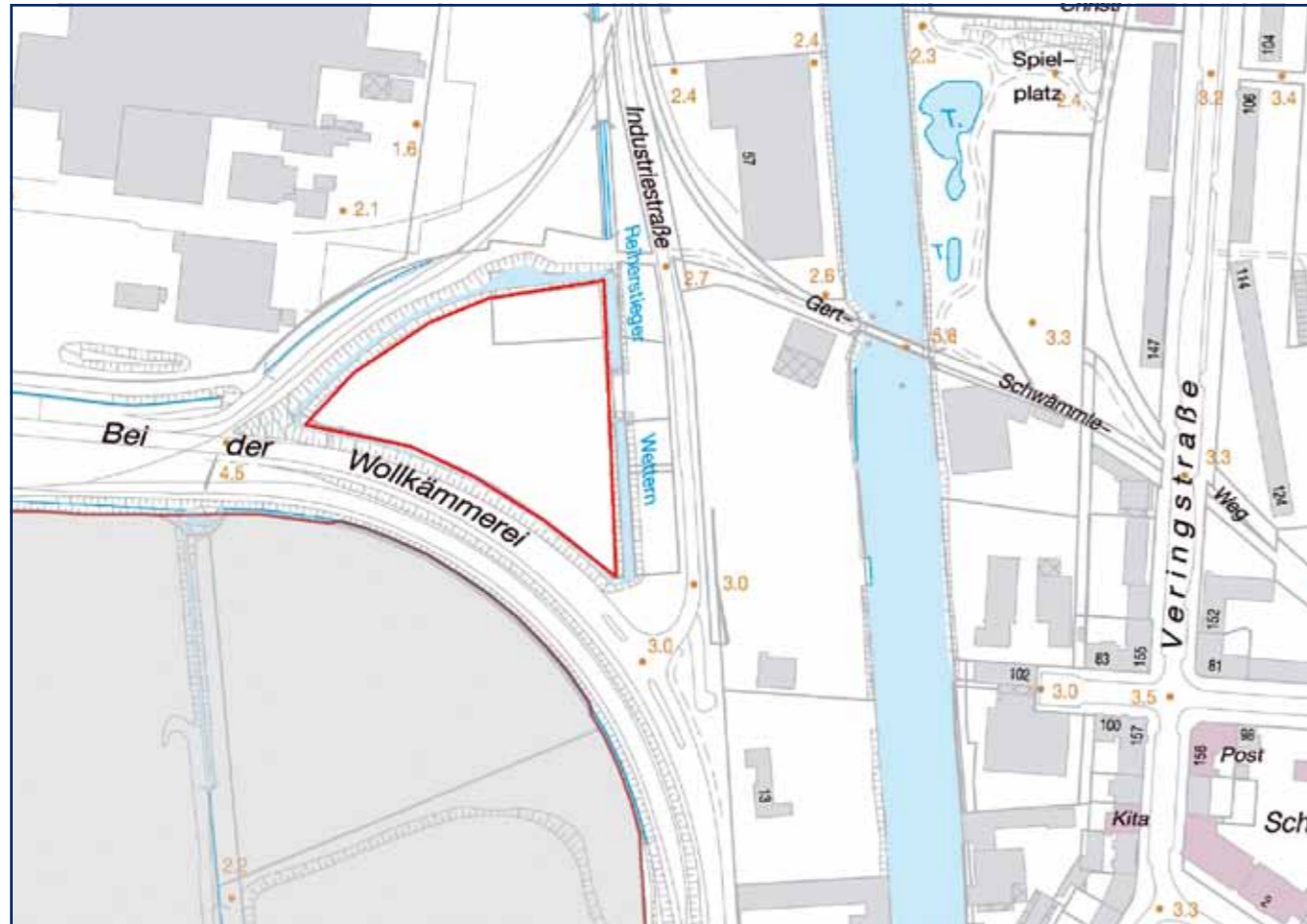
Branchenbesatz	Speditionen, Lagerei, Handwerk, Dienstleistungen
Anzahl Unternehmen	ca. 40
Standorteignung / Besonderheiten	besonders geeignet für Logistik und Produktion; östliche Flächen am Veringkanal für kreative, nicht störende Nutzungen geeignet.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Die Wasserlagen des Veringkanals in Verbindung mit hier neu angesiedelten kreativen Nutzungen (Stichwort: Kreatives Zentrum Veringhöfe, Neubau Honigfabrik Ateliers; Schute der Freien Schule für Gestaltung; die 'Tonne') bieten Chancen für weitere, höherwertige, die Entwicklung des Quartiers (u.a. Sanierungsgebiet WB S5 und 'Weltquartier') positiv beeinflussende Nutzungen. Mit Rücksicht auf diese angestrebten Ziele, die Lagegunst am Wasser und die Wohnortnähe sollte in den nahe des Veringkanals gelegenen Gewerbegebieten wohnortverträgliches bzw. nicht-störendes Gewerbe oder Handwerk angesiedelt werden.
--------------------------------------	---

Nr. 29

Potenzialfläche Bei der Wollkämmerei



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	10.032 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	1077, 8501
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	ja
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Wilhelmsburg von 06.01.1956; Bebauungsplanentwurf Wilhelmsburg 88 (ruht), GI
Festsetzungen	Industriegebiet
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	im Nordwesten Wilhelmsburgs südlich der Industriestraße, im Süden begrenzt durch die Straße Bei der Wollkämmerei		
Erscheinungsbild / Nutzung	gewerbliche Nutzung	überbezirklich bedeutsam?	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 – 2 km Autobahn: A252 (Hamburg-Georgswerder) – 4 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Wilhelmsburg – 2 km Bus: 13 / 156 Krankenhaus Groß Sand – 600 m

Konflikte / Restriktionen

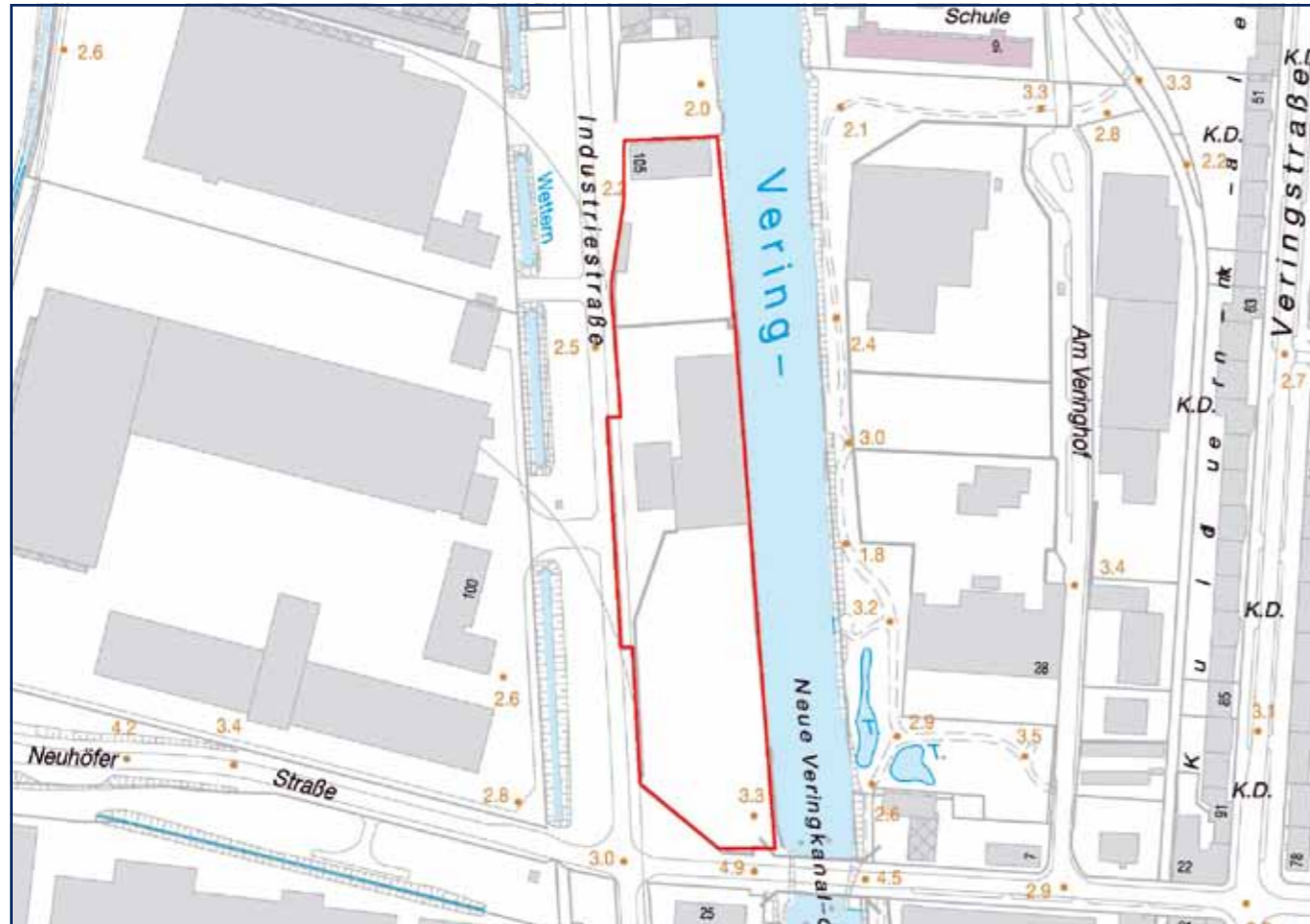
Konflikte	Altlasten, Kampfmittelverdachtsfläche
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Altlastensanierung; weitere Vermarktung der Fläche mit dem Ziel der Ansiedlung von Gewerbe; Die Grünqualität entlang der Reiherstieger Wettern ist zu sichern (Route des Freizeitrundkurses)
--------------------------------------	--

Nr. 30

Potenzialfläche Industriestraße 101



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	16.617 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	704
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06.01.1956
Festsetzungen	Industriegebiet
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	im Nordwesten von Wilhelmsburg, im Westen durch die Industriestraße, im Osten durch den Veringkanal und im Süden durch die Neuhöfer Straße begrenzt.		
Erscheinungsbild / Nutzung	Teilnutzung als LKW-Abstellplatz; das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wird durch die Soul Kitchen zwischen-genutzt, der Mietvertrag läuft zum 31.12.2012 aus.	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 – 2 km Autobahn: A252 (Hamburg-Georgswerder) – 5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Wilhelmsburg – 2 km Bus: 151 / 152 / 252 Reiherstieg Hauptdeich – 50 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	auf Teilfläche kulturelle Nutzung durch die Soul Kitchen, Altlastverdachtsfläche
Umnutzungsdruck	hoch
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Suche und Bereitstellung eines geeigneten Ersatzstandortes für das "Soul Kitchen"; Vermarktung der Fläche für nicht-störende, wohnortverträgliche Nutzungen; Hinweis: Dies steht im Widerspruch zur planerischen Ausweisung (I nach Baupolizeiverordnung)
--------------------------------------	---

Gewerbegebiet Nördliche Georg-Wilhelm-Straße

Stadtteil	Wilhelmsburg	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 14 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 1 % FHH	ca. 99 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	0 ha	



Lage
Das Gewerbegebiet liegt im Westen Wilhelmsburgs südlich der Wilhelmsstraße und wird im Osten begrenzt durch die Georg-Wilhelm-Straße, westlich begrenzt durch Hafengebiet.



Erscheinungsbild
Intaktes Industrie- und Gewerbegebiet, das sich fast ausschließlich in privater Hand befindet. Überwiegend großflächige Gewerbeeinheiten von Produktions-, Logistikunternehmen sowie technischen Dienstleistungen.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Baustufenplan Wilhelmsburg vom 06.01.1956	Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 vom 03.08.1965
Festsetzungen	Industriegebiet	GI, MK III g
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen	

Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 Autobahn: A1 (Stillhorn)
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Wilhelmsburg Bus: 154 Zieglerstraße, Trettaustraße, Haulander Weg

Charakteristika / Identität

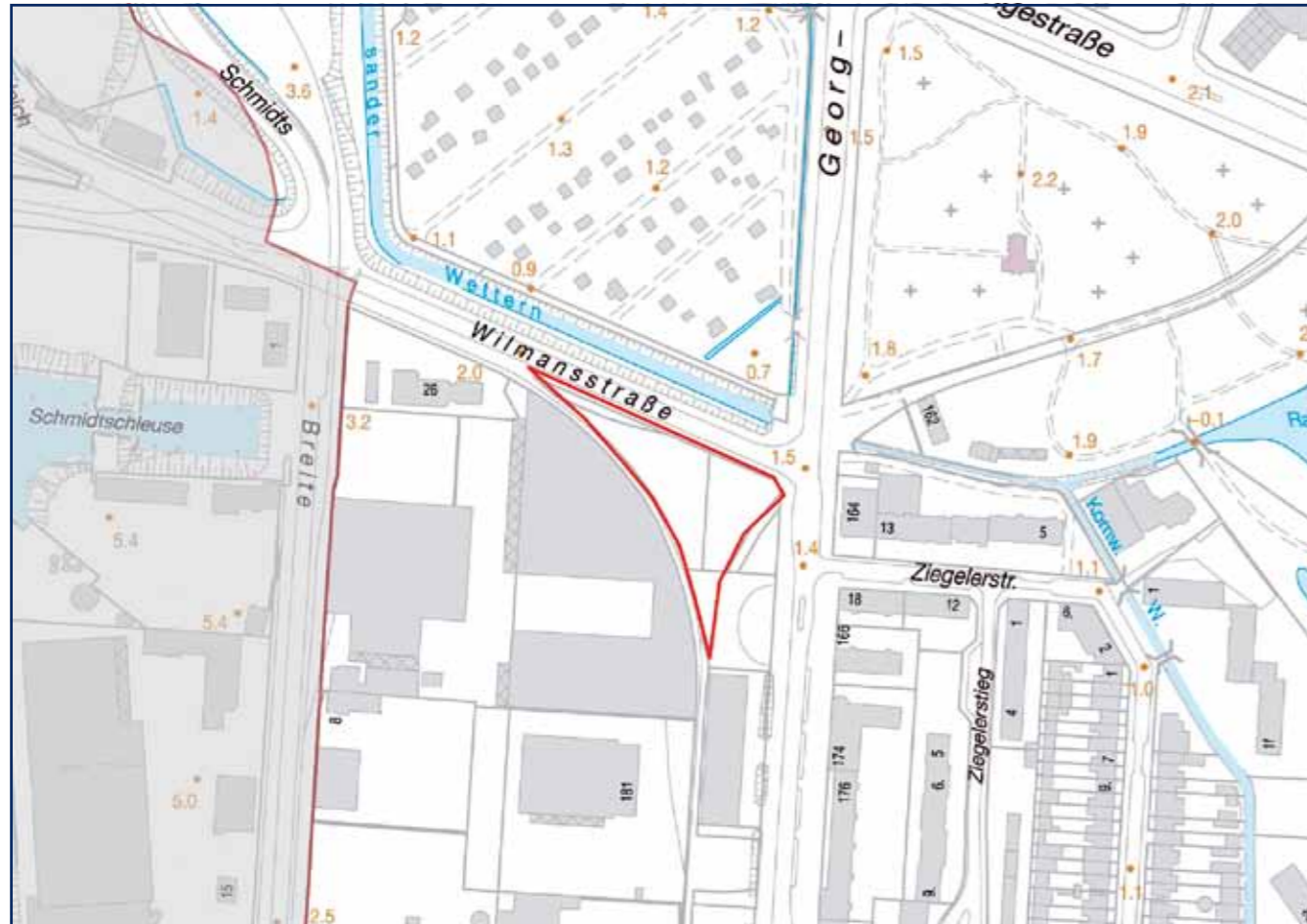
Branchenbesatz	Speditionen, Lager und Produktion, verarbeitendes Gewerbe
Anzahl Unternehmen	ca. 30
Standorteignung / Besonderheiten	hafenauffines Gewerbe

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Erhalt der Flächen für Industrie und Gewerbe
--------------------------------------	--

Nr. 31

Potenzialfläche Georg-Wilhelm-Straße / Wilmansstraße



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	3.166 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	6232, 8391, 8772, 8774, 8776
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	mittelfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Wilhelmsburg 3 von 03.08.1965
Festsetzungen	MK IIIg (Front Georg-Wilhelm-Straße), Restfläche: GI, BMZ 9,0 und GRZ 0,7
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	zentral im Westen von Wilhelmsburg (Ecke Wilmansstraße / Georg-Wilhelm-Straße), in guter Lage zur Mitte Wilhelmsburg		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche. Das Grundstück ist bis zum 31.12.2013 an die igs vermietet (Stellplatzanlage).	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Bundesstraße: B4 / B75 – 1 km Autobahn: A1 Stillhorn – 5 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Wilhelmsburg – 1.700 m Bus: 154 Ziegelerstraße – 200 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	ungünstiger Flächenzuschnitt; besondere Anforderung an städtebauliche Qualität; z.T. schwierige Planrechtsausweisung für gewerbliche Nutzung
Umnutzungsdruck	gering
Planungsrechtliche Restriktionen	nein

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Nach Ende der Nutzung durch igs weitere Vermarktung der Fläche im Rahmen der Wirtschaftsförderung
--------------------------------------	---

Potenzialfläche Hafenrandstraße / Am kleinen Kanal (östlich)



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	2.061 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	9560
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 vom 10.09.1985, geändert durch Textplanänderung vom 15.08.2001
Festsetzungen	GE II, GFZ 1,0 und GRZ 0,5 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	im Nordwesten Wilhelmsburgs nördlich des Kleinen Kanals		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	überbezirklich bedeutsam?	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A252 (AS Veddel) – 1,5 km und A1 (Kreuz Hamburg-Süd) – 4 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S3 / S31 Veddel – 3 km Bus: 13 / 156 Stübenplatz – 1.000 m

Konflikte / Restriktionen

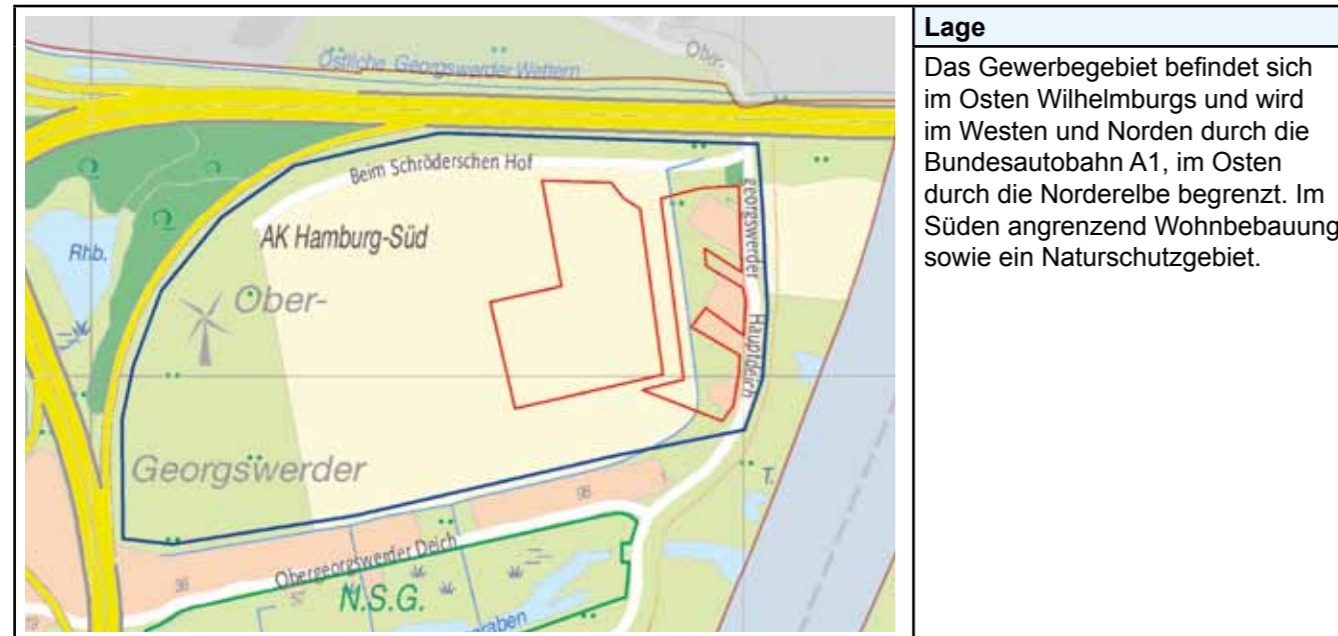
Konflikte	Altlastverdachtsfläche, planungsbefangen, Fortschreibung Rahmenkonzept "Sprung über die Elbe"
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel sowie luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Zunächst ist Fortschreibung Rahmenkonzept "Sprung über die Elbe" abzuwarten, andernfalls Bereitstellung der Fläche für wohnortverträgliches Gewerbe bzw. Handwerk.
--------------------------------------	--

Gewerbegebiet Obergeorgswerder

Stadtteil	Wilhelmsburg	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 40 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 65 % FHH	ca. 35 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	6 ha	



Lage
Das Gewerbegebiet befindet sich im Osten Wilhelmsburgs und wird im Westen und Norden durch die Bundesautobahn A1, im Osten durch die Norderelbe begrenzt. Im Süden angrenzend Wohnbebauung sowie ein Naturschutzgebiet.



Erscheinungsbild
Neu entstehendes Gewerbe- und Industriegebiet auf dem ehemaligen Spülfeld Obergeorgswerder mit dem Schwerpunkt auf großflächiger Logistikknutzung. Bislang sind nur Teilflächen bebaut.

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 86 (Vorweggenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GI
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 / A255 (Dreieck HH-Süd) Zufahrt über Obergeorgswerder Hauptdeich / Beim Schröderschen Hof
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S2 / S21 Billwerder Moorfleet Bus: 354 Müggenburger Schleuse

Charakteristika / Identität

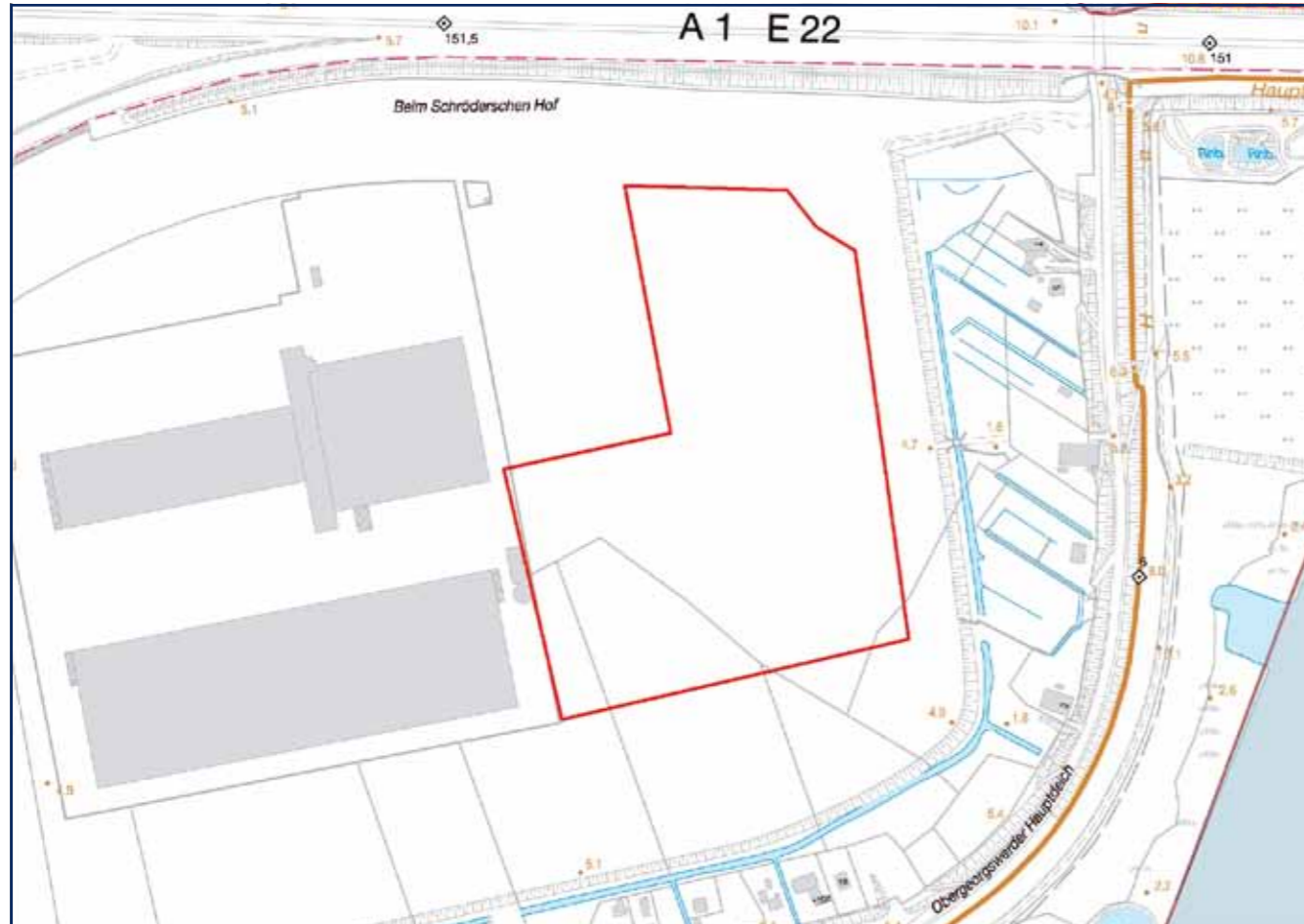
Branchenbesatz	Logistik
Anzahl Unternehmen	1
Standorteignung / Besonderheiten	Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besonders geeignet für Logistik

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Weitere Vermarktung der freien Flächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung
--------------------------------------	---

Nr. 34

Potenzialfläche Beim Schröderschen Hof (östlich)



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	59.631 m ²
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	12572, 12579, 12582, 12585, 12588
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	120,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

BAU- UND PLANUNGSRECHT

Planrecht	Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 86 (Vorwegenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GI (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	süd-östlich der Elbe, verkehrsgünstig im Osten von Wilhelmsburg		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamtstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 / A255 (Dreieck HH-Süd) – 800 m
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S2 / S21 Billwerder Moorfleet – 3 km Bus: 354 Müggenburger Schleuse – 300 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel, sowie luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen; Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 86 sieht spezielle Lärmschutz- und Bepflanzungsmaßnahmen vor: Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

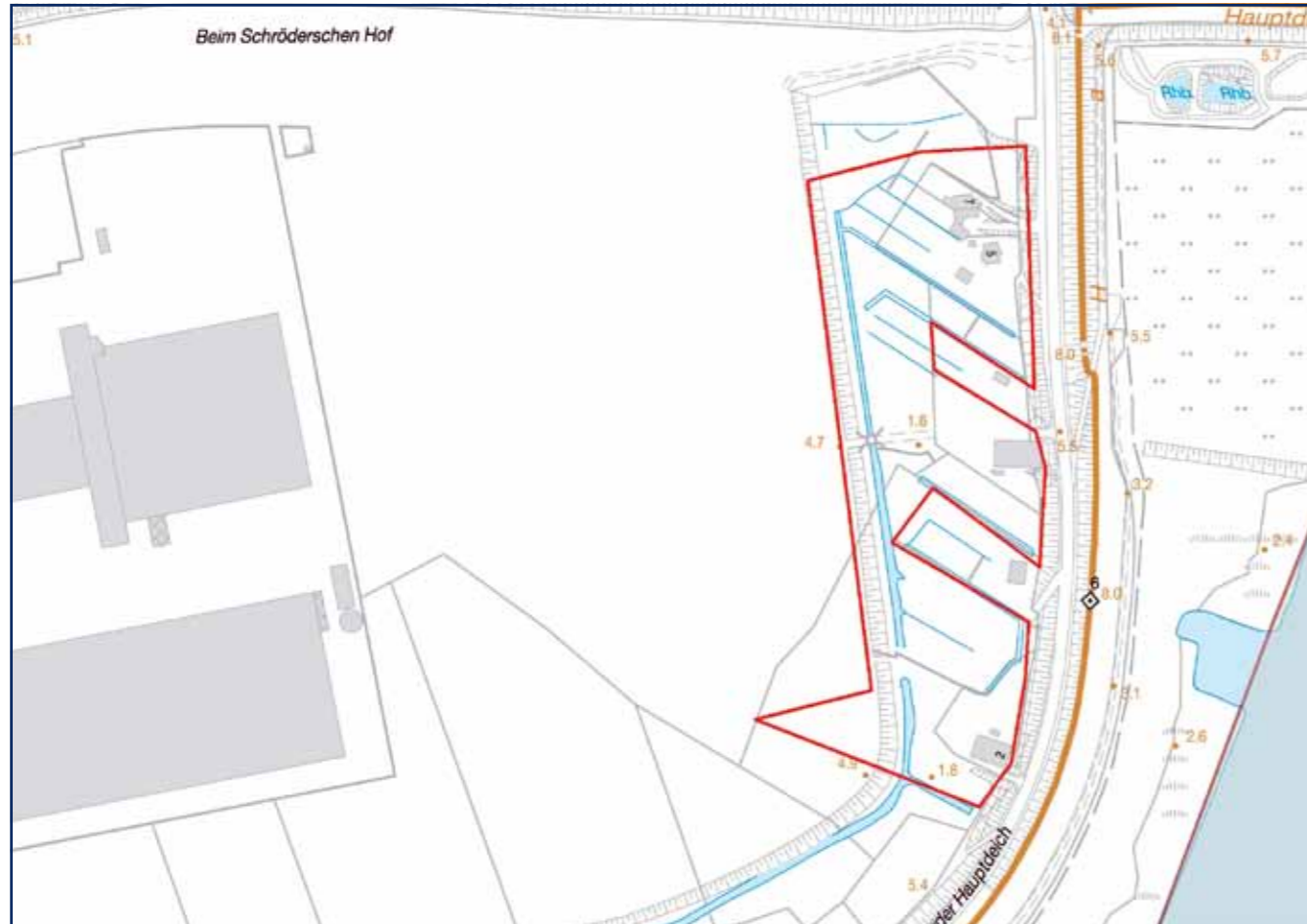
strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Weitere Vermarktung der Fläche im Rahmen der Wirtschaftsförderung.
--------------------------------------	--

Nr. 35

Potenzialfläche

Obergeorgswerder Hauptdeich / Beim Schröderschen Hof



Standortprofil

Stadtteil	Wilhelmsburg	Brutto-Flächengröße	ca. 4 ha
Gemarkung	Wilhelmsburg	Flurstück(e)	7550, 12657 – 12671
Eigentum	FHH, privat	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	muss ermittelt werden	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	langfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 86 (Vorweggenehmigungsreife)
Festsetzungen	GE, GI (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	süd-östlich der Elbe, westl. des Obergeorgswerder Hauptdeichs		
Erscheinungsbild / Nutzung	Wohnen, teilweise ungenutzt, überwiegend grün	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A1 / A255 (Dreieck HH-Süd) – 800 m
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bahn: S2 / S21 Billwerder Moorfleet – 3 km Bus: 354 Müggenburger Schleuse – 300 m

Konflikte / Restriktionen

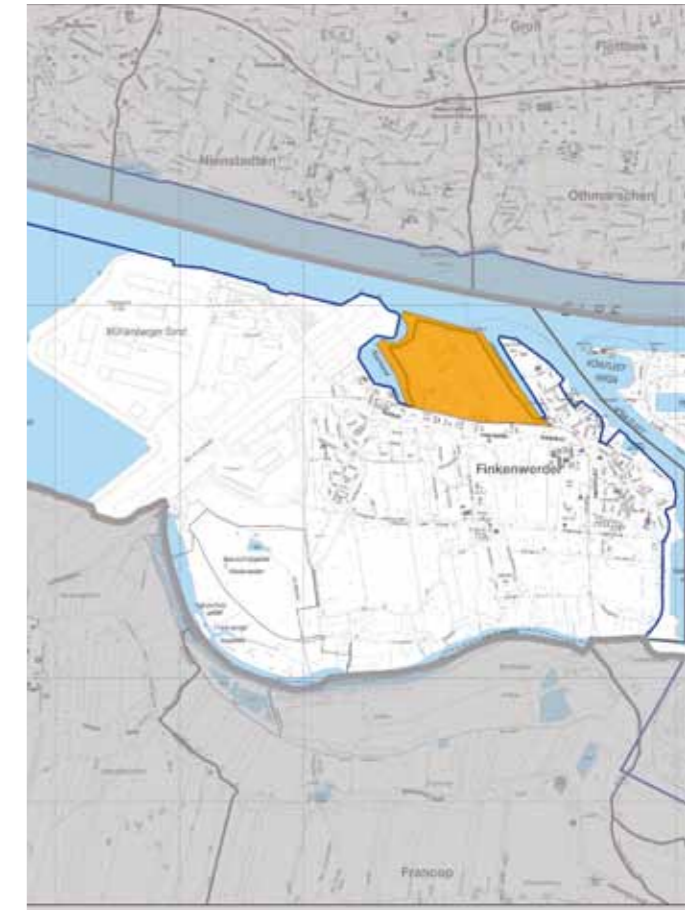
Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Ausschluss von Einzelhandel, sowie luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen; Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 86 sieht spezielle Lärmschutz- und Bepflanzungsmaßnahmen vor: Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen.
--------------------------------------	---

6.5 Finkenwerder (mit Waltershof)

Die am Südufer der Elbe gelegene Halbinsel Finkenwerder ist heute ein wichtiger Industriestandort mit dem Schwerpunkt Luftfahrtindustrie. Neben dem Werksgelände von Airbus, auf dem u.a. die Endmontage des A380 stattfindet, haben sich zahlreiche internationale Zulieferunternehmen sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen niedergelassen. Hier befinden sich auch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsfirmen, die seit den 1960er Jahren an Rüscher- und Steendiekkanal angesiedelt wurden. Darüber hinaus ist Finkenwerder wichtigster Standort für kleine Schiffswerften, Bootsbauer und weitere maritime Dienstleister, die aus anderen Bereichen der Hansestadt längst verdrängt worden sind. In Finkenwerder befindet sich zudem Hamburgs größter Sportboothafen. Die starke Nachfrage durch Luftfahrtzulieferunternehmen sowie die konstante Nachfrage aus dem Bestand führten in diesem Stadtteil zu einem deutlichen Engpass. Auf der Rüscherhalbinsel ist lediglich eine Restfläche vorhanden. Neue Gewerbeflächen werden in Finkenwerder dennoch absehbar nicht ausgewiesen werden können. Der Stadtteil Waltershof ist wichtiger Bestandteil des Hafens und vollständig durch Industrie und hafenaффines Gewerbe belegt.



Stadtteil in Zahlen

	Stadtteil in Zahlen	Hamburg-Mitte
Gesamtfläche	28,6 km ²	141,5 km ²
Bevölkerung	11.690	282.781
Anzahl der Handwerksbetriebe	104	2.794
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (vom Anteil der Wohnbevölkerung)	54,6 %	46,3 %

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte



Gewerbegebiet Rüsshalbinsel

Stadtteil	Finkenwerder	
Brutto-Gebietsgröße	ca. 42 ha	
Eigentumsverhältnisse	ca. 40 % FHH	ca. 60 % privat
sofortige verfügbare Fläche (städtisch)	0,7 ha	



Lage

Das Gewerbegebiet befindet sich auf einer zwischen Elbe und Steendiekkanal sowie dem Rüschkanal gelegenen Halbinsel. In dem Gebiet befinden sich Sportplätze sowie Sportbootanlegestellen.

Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, westlich beginnt das geschlossene Airbusgelände



Erscheinungsbild

Ein intaktes Gewerbegebiet mit kleinteiligem Gewerbe (Produktion und Handwerk) im Westen entlang des Rüschwegs. Am Rüschkanal befinden sich hochwertige Betriebe der Maritimen Wirtschaft sowie Freizeitanlagen für Wassersport. Im östlichen Bereich entlang des Steendiekkanal großflächige Nutzung durch die Luftfahrtindustrie Airbus und Zulieferer (teilweise im Bau).

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Finkenwerder 30 vom 20.06.2006
Festsetzungen	GE, GRZ 0,8 und GH 22,5 bzw. 17,5
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen, Grünflächen

Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A7 (HH-Waltershof)
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Bus: 146 Hein-Saß-Weg HADAG-Fähre: 62 und 64 Finkenwerder

Charakteristika / Identität

Branchenbesatz	Luftfahrt, Maritimes Gewerbe, Handwerk und Produktion
Anzahl Unternehmen	ca. 60
Standorteignung / Besonderheiten	Luftfahrt – Forschung und Entwicklung, Maritime Wirtschaft

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	keine Änderung
--------------------------------------	----------------

Nr. 36

Potenzialfläche Hein-Saß-Weg (südlich)



Standortprofil

Stadtteil	Finkenwerder	Brutto-Flächengröße	6.755 m ²
Gemarkung	Finkenwerder Nord	Flurstück(e)	5591
Eigentum	FHH	Fläche derzeit gewerblich genutzt?	nein
Verkaufspreis - FHH (Stand: 2012)	75,- Euro/m ²	Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit	kurzfristig

Bau- und Planungsrecht

Planrecht	Bebauungsplan Finkenwerder 30 vom 20.06.2006
Festsetzungen	GE, GRZ 0,8 und GH 22,5 bzw. 17,5 (weitere textliche Festsetzungen, siehe Restriktionen)
Darstellung im Flächennutzungsplan	gewerbliche Bauflächen

städtebauliche Aspekte

Lage	Hein-Saß-Weg, mitten im Gewerbegebiet Hein-Saß-Weg		
Erscheinungsbild / Nutzung	Brachfläche	gesamstädtische Bedeutung	ja



Verkehr

äußere Anbindung	Autobahn: A7 (AS HH-Waltershof) – 7 km
Erschließung	vorhanden
ÖPNV	Fähre: 62 / 64 Finkenwerder – 1 km Bus: 146 Hein-Saß-Weg – 50 m

Konflikte / Restriktionen

Konflikte	nein
Umnutzungsdruck	nicht erkennbar
Planungsrechtliche Restriktionen	Die Fläche befindet sich im Bereich der gekennzeichneten Umgrenzung von Bodenbelastungen; Näheres siehe Bebauungsplan Finkenwerder 30 § 2; Ausschluss von Einzelhandel, Anpflanzgebote gemäß § 2 des Bebauungsplans sind zu beachten

strategische & planerische Empfehlungen

Ziele / Handlungsempfehlungen	vorrangige Veräußerung an Airbus-Zulieferbetriebe
--------------------------------------	---

7. Anhang

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte

Übersicht : Potenzialflächen in Hamburg-Mitte

Lfd. Nr.	Gewerbegebiet	Belegenheit	Flurstücke	Größe in m²	Gemarkung	Voraussichtliche Potentiale in ha (Brutto)			Flächen mit besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)			Ziele / Handlungsempfehlungen	
						kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Alliasten / Kampfmittel	Gemengelage (z.B. angr. Wohnen)	Grün-/Freiraumbelange		
Hammerbrook / Borgfelde													
1		Eiffestraße	708	10.953	Hamm Marsch	1,1							gewerbliche Nutzung, zur Eiffestraße nicht störendes, gestapeltes Gewerbe (Blockrandschließung); Grünentwicklung am Mittelkanal
2		Süderstraße 109-111	494	3.332	Borgfelde	0,3					x		gewerbliche Nutzung mit geringen Lärm- und Geruchsemissionen. Hinweis: Dies steht im Widerspruch zur planerischen Ausweisung (I nach Baupolizeiverordnung)
3		Grüner Deich	1857, 2200, 2199, 1956	11.116	St. Georg Süd		1,1			x			gewerbliche Nutzung (GE), gestapeltes Gewerbe
4		Bilwider Steindamm 32	64	2.495	Borgfelde	0,2					x		gewerbliche Nutzung, für Handwerk geeignet
Rothenburgsort													
Bilwider Ausschlag													
5		Verkehrsübungsplatz	1793, 3022, 1958	86.491	Bilwider Ausschlag			8,6					Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzung
6		Großmannstraße / Langer Hag	3026	3.327	Bilwider Ausschlag	0,3							industrielle Nutzung
7		Großmannstraße 241	2250 tlw.	5.990	Bilwider Ausschlag	0,6					x		industrielle Nutzung
8		Mühlenhagen 155	1478	2.024	Bilwider Ausschlag	0,2					x		industrielle Nutzung
9		Mühlenhagen 165	1548	2.770	Bilwider Ausschlag	0,3					x		industrielle Nutzung
10		Mühlenhagen 150-152	2313, 395, 2326	5.657	Bilwider Ausschlag		0,6				x		industrielle Nutzung
11		Bilhorner Deich/ Großmannstraße	2962	3.341	Bilwider Ausschlag			0,3		x			gewerbliche Nutzung (GE)
12		Bullenhuser Damm 15-25	2305	3.705	Bilwider Ausschlag	0,4							industrielle Nutzung
Einzelfläche: Huckepackbahnhof													
13		Huckepackbahnhof	2902	98.256	Bilwider Ausschlag			9,8				x	Ansiedelung von hochwertigem Gewerbe sowie anteilig Handwerk
Tiefstack													
14		Ausschläger Allee 192	2135	5.623	Bilwider Ausschlag			0,6					gewerbliche Nutzung; Beurteilung gem. §34 Bau GB
15		Ausschläger Allee 179	2440, 2472	5.898	Bilwider Ausschlag			0,6					gewerbliche Nutzung; Beurteilung gem. §34 Bau GB
Bilbrook													
16		Rotenbrückenweg 9-11	2011, 673	13.979	Kirchsteinbek		1,4					x	gewerbliche Nutzung (GE) - ggf. Bebauungsplan erforderlich
17		Berzeliusstraße (nördlich)	2384	5.874	Bilbrook			0,6		x			Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
18		Berzeliusstraße (südlich)	2367, 1964	19.101	Bilbrook			1,9		x			Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
19		Berzeliusstraße (westlich)	721, 2181	11.608	Bilbrook		1,2			x			Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
20		Bilbrookdeich / Rote Brücke	2350	11.346	Bilbrook	1,1					x		Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
21		Halskestraße/ Wendebecken	2315	49.242	Bilbrook			4,9					Entwicklung der Fläche für großflächige industrielle Nutzung

Lfd. Nr.	Gewerbegebiet	Belegenheit	Flurstücke	Größe in m ²	Gemarkung	Voraussichtliche Potentiale in ha (Brutto)			Flächen mit besonderer Betroffenheit (Fachbelange/Zielkonflikte)			Ziele / Handlungsempfehlungen
						kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Alliasten / Kampfmittel	Gemengelage (angrenzende Wohnen)	Grün- / Freiraumbelange	
22		Halskestraße/ Moorfleeter Kanal	1124, 1120	20.624	Bilbrook	2,0					x	industrielle Nutzung
23		Halskestraße 28	1670	5.947	Bilbrook			0,6	x			gewerblich, möglichst industrielle Nutzung, eventuell Bodensanierung im Rahmen von Baumaßnahmen
24		Porgesing (südöstlich)	2386	3.902	Bilbrook	0,4			x			Entwicklung der Fläche für industrielle Nutzungen
25		Porgesing (östlich)	1186	4.322	Bilbrook		0,4		x			industrielle Nutzung
26		Pinkertweg / Porgesing	1015 tlw.	3.000	Bilbrook			0,3				industrielle Nutzung
27		Moorfleeter Straße / Porgesing	1913	16.280	Bilbrook	1,6			x			industrielle Nutzung
Wilhelmsburg/Veddel												
28	Stenzelfing	Hamburger Chaussee / Schlenzigstraße	12071	7.725	Wilhelmsburg			0,8	x			Fortschreibung des Rahmenkonzeptes "Sprung über die Elbe" muss abgewartet werden, weitere Vermarktung des Grundstücks im Rahmen der Wirtschaftsförderung
29	Industriestraße	Bei der Wolkammerlei / Industriestraße	1077, 8501	10.032	Wilhelmsburg			1,0	x			Altlastensanierung; weitere Vermarktung der Fläche mit dem Ziel der Ansiedlung von Gewerbe. Die Grünqualität entlang der Reiherringer Weitem ist zu sichern (Route des Freizeitundkurses)
30		Industriestraße 101	704	16.617	Wilhelmsburg	1,6				x		Suche und Bereitstellung eines geeigneten Ersatzstandortes für das "Soul Kitchen", Vermarktung der Fläche für nicht-sitrende, wohnortverträgliche Nutzungen. Hinweis: Dies steht im Widerspruch zur planerischen Ausweisung (I nach Baupolizeiverordnung)
31	Nördliche Georg-Wilhelm-Straße / Wilhimsstraße	Georg-Wilhelm-Straße / Wilhimsstraße	6232, 8391, 8772, 8774, 8776	3.166	Wilhelmsburg	0,3						Nach Ende der Nutzung durch igs weitere Vermarktung der Fläche im Rahmen der Wirtschaftsförderung
32	Hafenrandstraße / Ernst-August-Stieg	Hafenrandstraße / Am Kleinen Kanal (östlich)	9560	2.061	Wilhelmsburg	0,2						Zunächst ist Fortschreibung Rahmenkonzept "Sprung über die Elbe" abwarten, andernfalls Bereitstellung der Fläche für wohnortverträgliches Gewerbe bzw. Handwerk
33		Fiskalische Straße	12350 tlw., 636	27.000	Wilhelmsburg		2,7		x			Entwicklung der Fläche für wohnortverträgliche, gewerbliche Nutzung; Neues Planungsrecht erforderlich. Vorschlag des „Zukunftsplans Georgwerder 2025“: Ausbildung eines Forschungsstandortes (im Zusammenhang mit dem „Energieproduktions“-Profil), bei geringem Verkehrsaufkommen
34	Obergeorgswerder	Beim Schröderschen Hof (östlich)	12572, 12579, 12582, 12585, 12588	59.631	Wilhelmsburg	6,0						Weitere Vermarktung der Fläche im Rahmen der Wirtschaftsförderung
35		Obergeorgswerder Hauptdeich / Beim Schröderschen Hof	7550, 12667 - 12671	40.000	Wilhelmsburg		4,0					Entwicklung der Fläche für gewerbliche Nutzungen
Finkenwerder												
36	Rüschhalbinsel	Hein-Saß-Weg (südlich)	5591	6.755	Finkenwerder Nord	0,7					x	vorrangige Veräußerung an Airbus-Zulieferbetriebe

Glossar

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BMZ	Baumassenzahl Die Baumassenzahl gibt nach § 21 Abs.1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
g	geschlossene Bauweise (vgl. § 22 BauNVO Bauweise)
GE	Gewerbegebiet: Gewerbegebiete werden nach der BauNVO § 8 (1) wie folgt definiert: "Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben." In Absatz 2 werden die zulässigen Gewerbebetriebe aufgelistet.
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet Industriegebiete werden nach der BauNVO § 9 Abs. 1 wie folgt definiert: "Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." In Absatz 2 werden die zulässigen Gewerbebetriebe aufgelistet.
GFZ	Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl gibt nach § 8 Abs. 2 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
GRZ	Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind. In Absatz 2 werden die zulässigen Betriebe und Einrichtungen aufgelistet.
ha	Hektar 1 ha = 10.000 m ² , 100 ha = 1 km ²
z.B. IV	Vier Geschosse als Höchstgrenze
KFZ	Kraftfahrzeug
LKW	Lastkraftwagen
MK	Kerngebiet Kerngebiete werden nach der BauNVO § 7 Abs. 1 wie folgt definiert: "Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur."
o	offene Bauweise (vgl. § 22 BauNVO Bauweise)
VO	Verordnung

