

Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5000, Flächen des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 11 (im Verfahren) gestrichelt dargestellt

Lage im Bezirk

Im Südwesten des Stadtteils Barmbek-Süd, östlich der Hamburger Straße, südlich Denhaide.

Flächenbilanz (inkl. Bebauungsplan Barmbek-Süd 11 (im Verfahren))

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 5,9 ha | Eigentum FHH | ca. 0,4 ha |
| | | Privateigentum | ca. 5,5 ha |

Charakteristik

1950er-Jahre Wiederaufbau-Quartier mit gründerzeitlichen Fragmenten, Gemengelage mit kleinteiligen Hinterhofstrukturen sowie flächigen Gewerbestrukturen in Nachbarschaft von zeit-typischer Wohnbebauung. Brachen im Nordwesten.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Hamburger Straße, der Straße Denhaide, Holsteinischer Kamp und Von-Essen-Straße. Bedingt leistungsfähige, historische Straßenquerschnitte.

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

Branchenschwerpunkt

Kfz-Gewerbe, Lebensmittel-Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungen, Ateliers und Büros

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Barmbek-Süd 11 (in Aufstellung) mit Gewerbe-gebieten nach BauNVO 1990.

Durchführungspläne D 265 (1955), D 301 (1955), D 312 (1956), D 316 (1956), D 392 (1957) mit Geschäftsgebieten nach BPVO.



Typische Nutzungen am Standort Holsteinischer Kamp: Großhandel, Umnutzung als Einzelhandelsfläche, Gewerbehöfe



Standort Barmbek-Süd, Holsteinischer Kamp, Montage der bestehenden Durchführungspläne D 265, D 301, D 312, D 316 und D 392 sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Barmbek-Süd 11, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert, Flächen des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 11 (im Verfahren) gestrichelt dargestellt

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Innerstädtische Lage mit vollständiger Erschließung, Anbindung an ÖPNV. Charakteristischer Gebäudebestand, teils gründerzeit-typisch, aber vorwiegend Wiederaufbau.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Kleinflächige Parzellierung, teilweise modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand, Gemengelage mit Wohnnutzungen.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Flächenreserven vor allem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Barmbek-Süd 11 (in Aufstellung). Brachen bzw. Unternutzung insbesondere im Nordwesten. Entwicklung bzw. Umnutzung von kleinteiligen Gewerbestrukturen für Büro, Dienstleistungen, Ateliers etc. in den Innenhöfen (z.B. Engagement zur Umwandlung in Gewerbehöfe durch Bauherrengemeinschaften).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck durch Wohnen manifestiert sich bereits durch neue Wohnentwicklung auf der Fläche des ehemaligen Autohauses westlich des Standortes (1) sowie durch Bauanträge im Bereich Holsteinischer Kamp (2).

Entwicklungsziele

- Sicherung von Gewerbeflächen in den verlärmten Bereichen
- Nähe Hamburger Straße
- Nördlich Holsteinischer Kamp: Sicherung der Gewerbenutzung
- Südlich Holsteinischer Kamp: Erhalt der Gewerbenutzungen in den Hinterhofstrukturen.

Handlungsempfehlungen

Barmbek-Süd 11 für Gewerbe weiterentwickeln. Schutz vor weiteren Wohnentwicklungen gegebenenfalls durch Art des Vorbescheids (Sondersituation) und/oder gegebenenfalls Aufstellungsbeschluss MI mit gebietsweisen Ausschluss von Wohnbau. Anderenfalls Beibehaltung der bestehenden Ausweisung. Ggf. ausnahmsweise Umwidmung Kleinstandort Holsteinischer Kamp 98-104 zu Wohnen nach Nutzungsaufgabe nach § 34 BauGB.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Norden des Stadtteils Barmbek-Süd, angrenzend zum Stadtteil Barmbek-Nord.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 1,4 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 1,4 ha |

Charakteristik

Verdichtete historische Gewerbehöfe mit gründerzeitlichen Rudimenten, aber vorwiegend Gewerbestrukturen der 1950er bis 1970er Jahre. Discounter in Blockinnenlage. Nachbarschaft zu Feuerwehrwache.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Bramfelder Straße und Hufnerstraße.

ÖPNV: U-Bahn Dehnhaide in südlicher Richtung (ca. 400 m entfernt), U-Bahn und S-Bahn Barmbek in nördlicher Richtung (ca. 500 m entfernt), Buslinien des HVV entlang der Bramfelder Straße.

Branchenschwerpunkt

Handwerksbetriebe, Verwaltungsstrukturen (Handwerksinnung, Freie und Hansestadt Hamburg), Dienstleistungen, Discounter, Bildungseinrichtungen.

Planrecht und Ausweisung

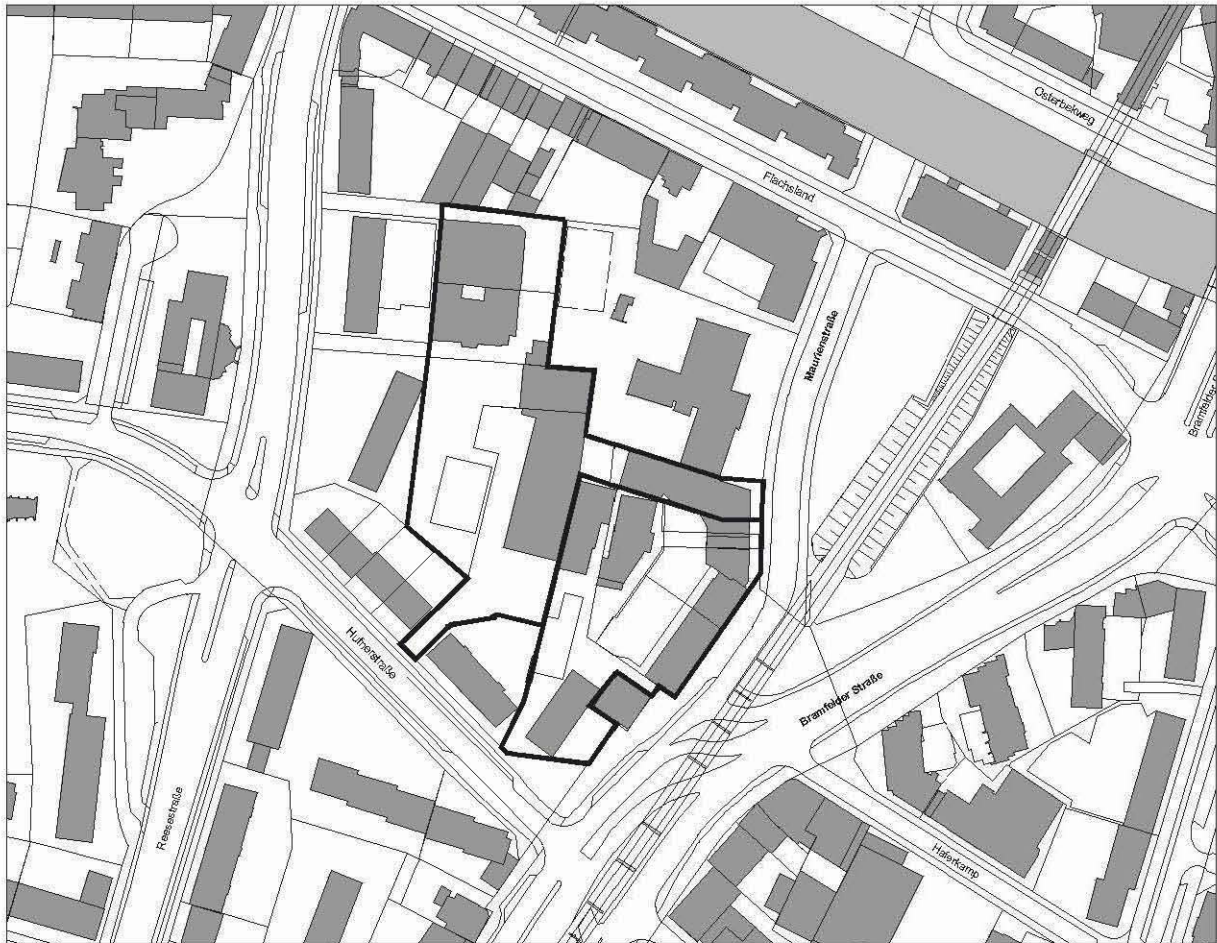
Durchführungspläne D 102 (1958), D 102-1 (1961) mit Geschäftsgebieten nach BPVO.



Verwaltungs- und Schulungsgebäude einer Handwerksinnung, Discounter, Bau aus den 1960er Jahren



Standort Barmbek-Süd, Hufnerstraße, Montage der bestehenden Durchführungspläne D 102 und D 102-1, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2.500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Gewerbehof mit charakteristischen Fabriketagen an der Bramfelder Straße als funktionierende Adresse.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Discounter und Gewerbeeinheit liegen in rückwärtiger Lage im Blockinneren. Schlechte Erreichbarkeit, beschränktes Stellplatzangebot.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Geringes Entwicklungspotenzial. Auf westlicher Fläche tendenziell Konflikte mit Wohnen. Östliche Flächen intensiv genutzt.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

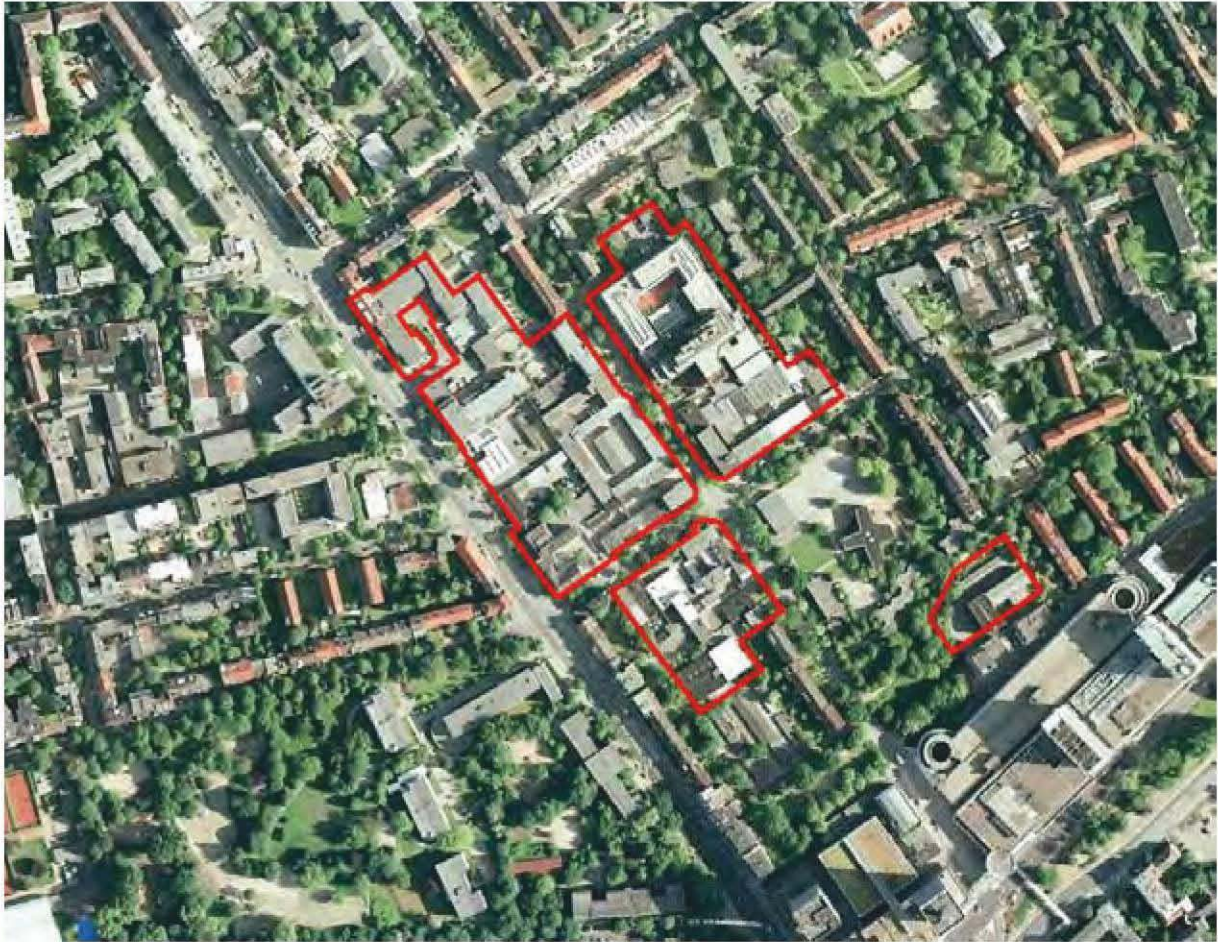
Westliche Fläche gut für Wohnen geeignet, deshalb hoher Umnutzungsdruck.

Entwicklungsziele

Sicherung der östlichen Fläche an Bramfelder Straße, Diskussion Mischgebiet für westliche Fläche.

Handlungsempfehlungen

Perspektivisch Überplanung, dann im Osten Gewerbe ausweisen, im Westen möglicherweise Mischnutzung.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Westen des Stadtteils Barmbek-Süd, an der Grenze zum Stadtteil Uhlenhorst, am Winterhuder Weg.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 5,2 ha | Eigentum FHH | ca. 0,2 ha |
| | | Privateigentum | ca. 5,0 ha |

Charakteristik

Gewerbestandort im Rückraum des Winterhuder Wegs. Größere Gewerbehofstrukturen, teils Hinterhofgewerbe der 1950er Jahre mit gründerzeitlichen Einzelbauten, teils moderne großmaßstäbliche Neubauten.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

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

Branchenschwerpunkt

Einzelhandel, Kfz-Gewerbe, produzierendes Gewerbe, Büronutzungen, Dienstleistungen (u.a. Sozialeinrichtung), Schule.

Planrecht und Ausweisung

Barmbek-Süd 3 (1972), 24 (1970), 25 (1970) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1968.

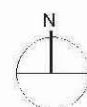
Durchführungsplan D 77 (1958) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.

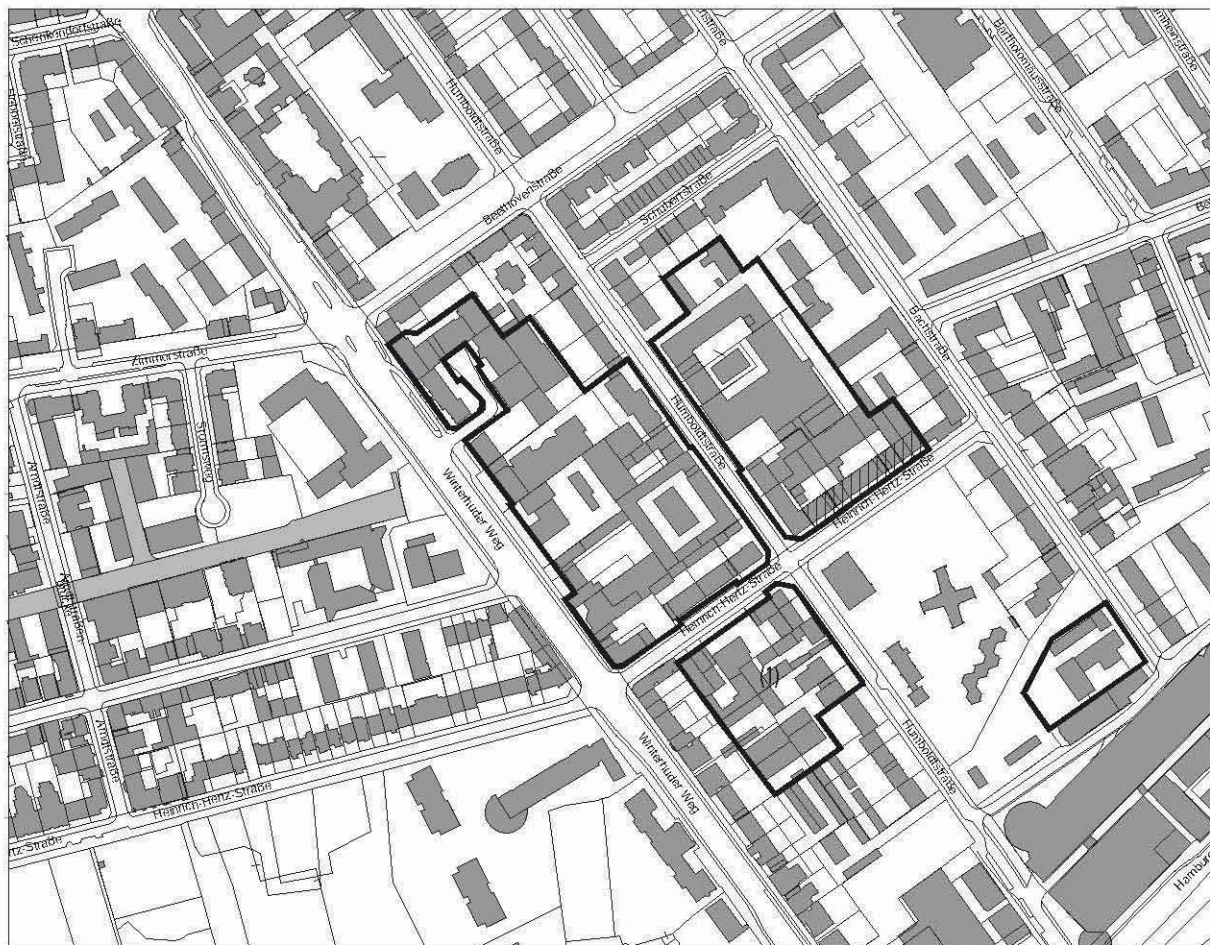


Standorttypische Hofstrukturen der 1950er und 1960er Jahre, moderner Bürobau



Standort Barmbek-Süd, Komponistenviertel, Montage der bestehenden Bebauungspläne Barmbek-Süd 3, 24 und 25, sowie des Durchführungsplans D 77, Darstellung ohne Maßstab





Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Zentrale Lage in der inneren Stadt mit sehr guter ÖPNV-Anbindung. Gutes Angebot von Gewerbeflächen im unteren Preissegment sowie ruhiger Bürostandort.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Zumeist rückwärtige Lage mit teilweise veralteten Strukturen. Direkte Nachbarschaft zu Wohnen führt zu Nutzungskonflikten.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Erneuerung und Modernisierung.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Vermehrtes Eindringen von Einzelhandel. Umnutzungsdruck durch Wohnen, insbesondere südlich Heinrich-Hertz-Straße im Durchführungsplan D 77 (1). Schule mit Erweiterung auf gesamtem Gewerbegebiet in Barmbek-Süd 25.

Entwicklungsziele

Neustrukturierung Mischnutzung im Geltungsbereich des Durchführungsplans D 77

Handlungsempfehlungen

Ausschluss von Einzelhandel, gegebenenfalls Überplanung des Durchführungsplans D 77 durch Bebauungsplan mit Ausweisungen als gegliedertes Mischgebiet mit Bestandssicherung der ansässigen Betriebe. Damit Sicherung des Gewerbebestands.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, Südlich der Straße Dehnhaide, östlich der Hamburger Straße.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,1 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,1 ha |

Charakteristik

Kleinteilige Flachbauten im Blockinneren, Blockrandbebauung größtenteils Wiederaufbau 1950er Jahre.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über die Straße Dehnhaide, Wohldorfer Straße und Vogelweide.

ÖPNV: U-Bahn Dehnhaide in nördlicher Richtung (ca. 200 m entfernt), Buslinien des HVV in westlicher Richtung (ca. 250 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

Metallverarbeitung, Gewerbe.

Planrecht und Ausweisung

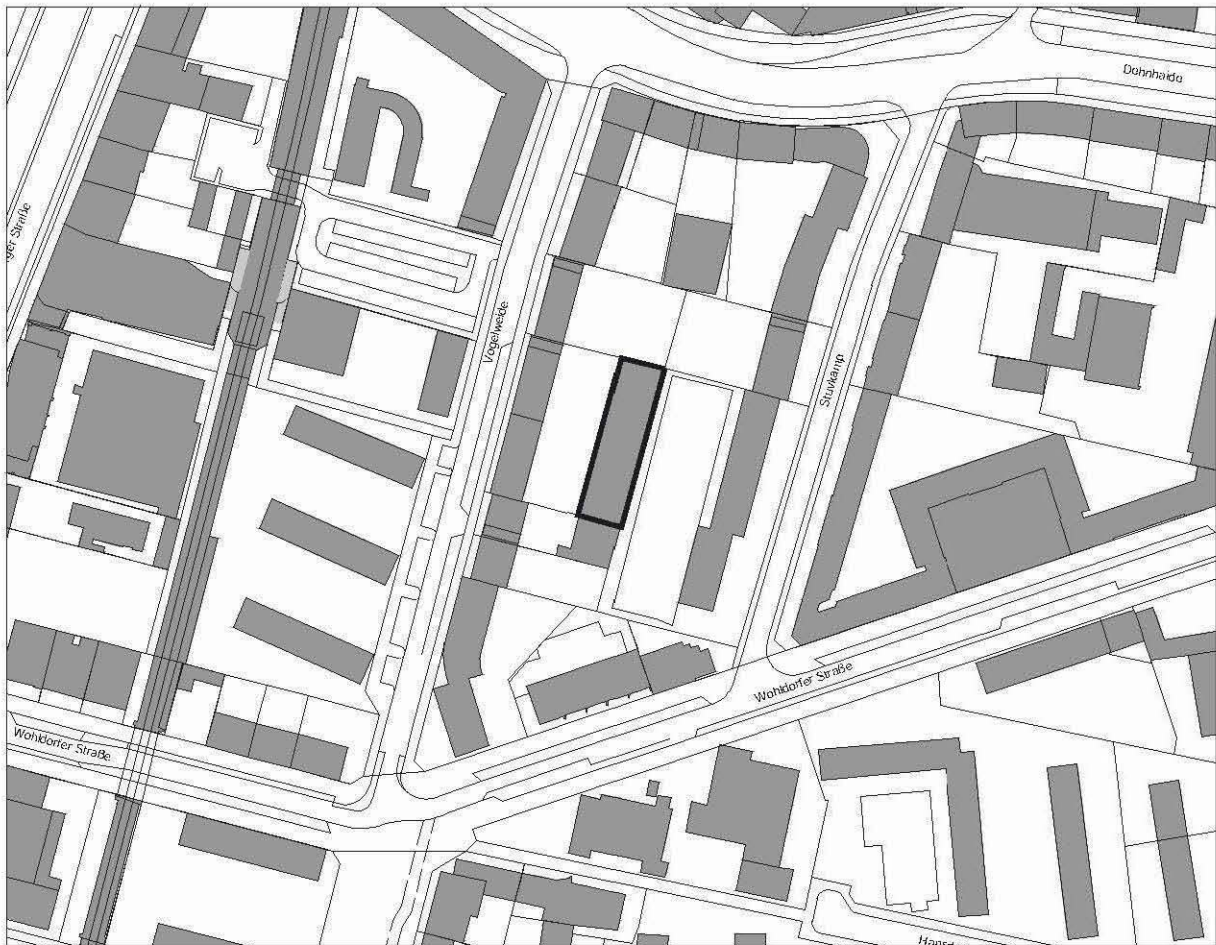
Durchführungsplan D 305 (1957) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Flachbau im Blockinneren, Hofdurchfahrten



Standort Barmbek-Süd, Vogelweide, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 305, Maßstab 1:1.000



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Keine besonderen Qualitäten.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Blockinnenlage mit Nutzungskonflikt Wohnen, kleine Flächen, veraltete Struktur.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Kein Erweiterungspotenzial.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

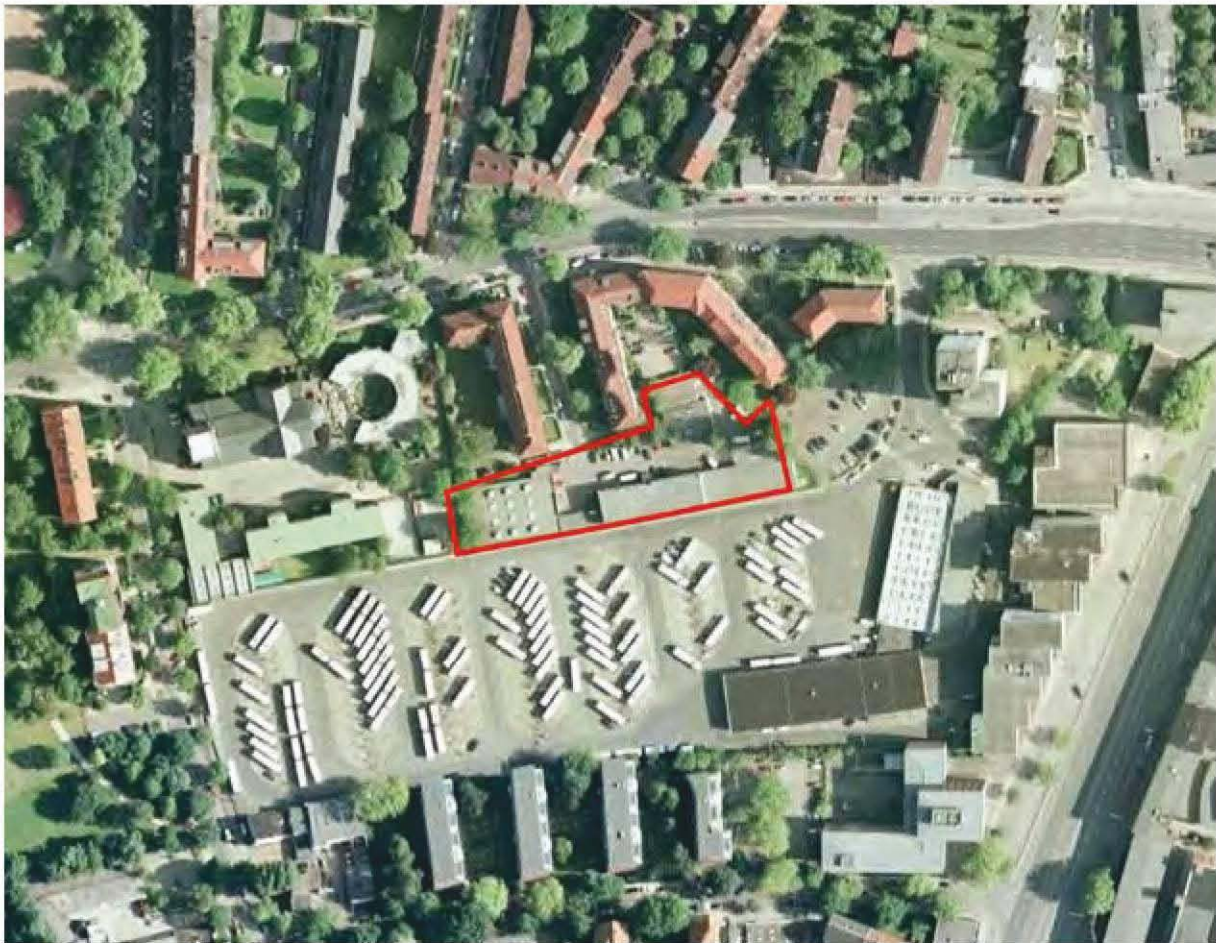
Nutzungsaufgabe.

Entwicklungsziele

Keine Weiterentwicklung des Standortes.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Zentrum Barmbek-Süd, nördlich des Busbetriebshofs der Hamburger Hochbahn (HHA).

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,4 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,4 ha |

Charakteristik

Zum Teil mehrgeschossige, kleinmaßstäbliche Gewerbehallen aus der Zwischenkriegszeit (1920er, 1930er Jahre), Blockinnenlage.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Hamburger Straße und Dehnhaide. Standort über Privatweg erschlossen.

ÖPNV: U-Bahn Dehnhaide in westlicher Richtung (ca. 300 m entfernt), Buslinien des HVV in westlicher Richtung (ca. 300 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

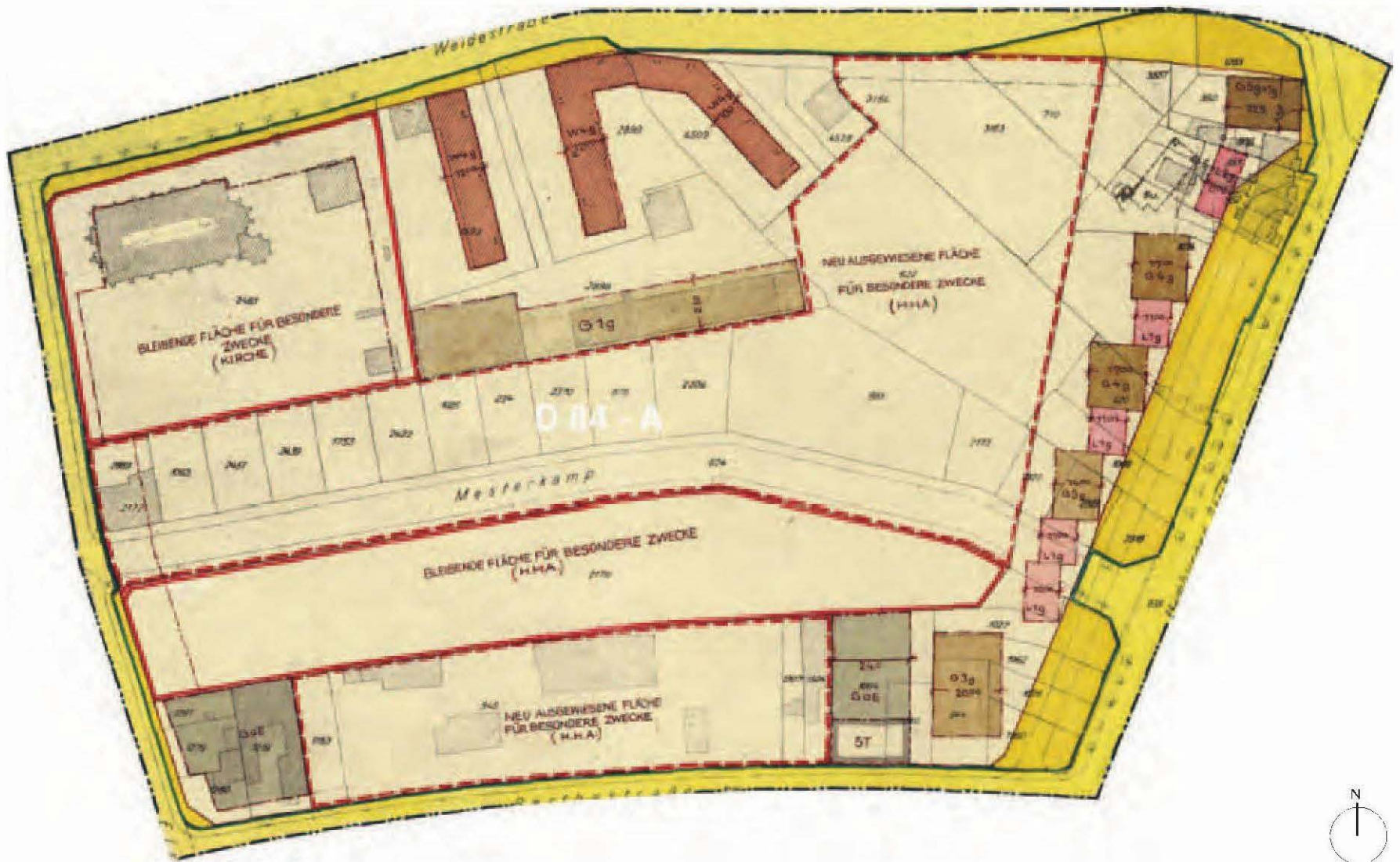
Kfz-Gewerbe und -Handel, Dienstleistungen.

Planrecht und Ausweisung

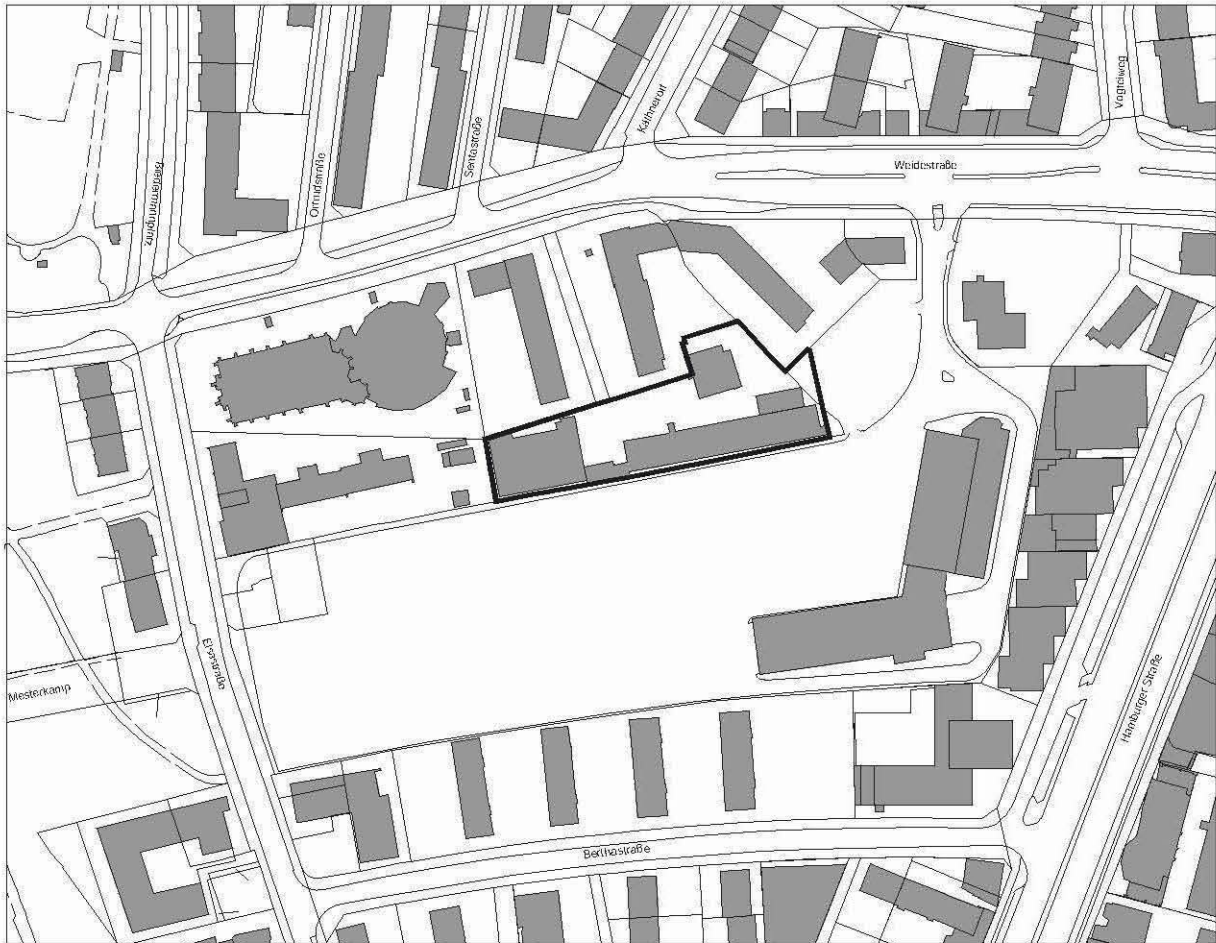
Durchführungsplan D 84-A (1961) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Gewerbehof in rückwärtiger Lage



Standort Barmbek-Süd, Weidestraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 84-A, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Funktionstüchtige, kostengünstige Flächen für Handwerk und Dienstleistungen.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Rückwärtige Lage, Modernisierungsbedarf.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Nachverdichtung bzw. Ersatzbau. Bei Aufgabe des Busdepots der Hamburger Hochbahn im Baublock westlich der Hamburger Straße wird für diesen Gesamtbereich ein Rahmenkonzept für ein modernes innerstädtisches Mischquartier diskutiert. Dies umfasst auch die in diesem Baublock liegenden Flächen der Standorte Hamburger Straße sowie Weidestraße.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzung durch Wohnen, insbesondere bei Nutzungsaufgabe der HHA.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nutzung in Verbindung mit Sondernutzung der HHA.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf, solange Nachbarfläche HHA in Nutzung.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes


Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B. LA 40 Kurztitel Planrecht
- z.B. GB 9* Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

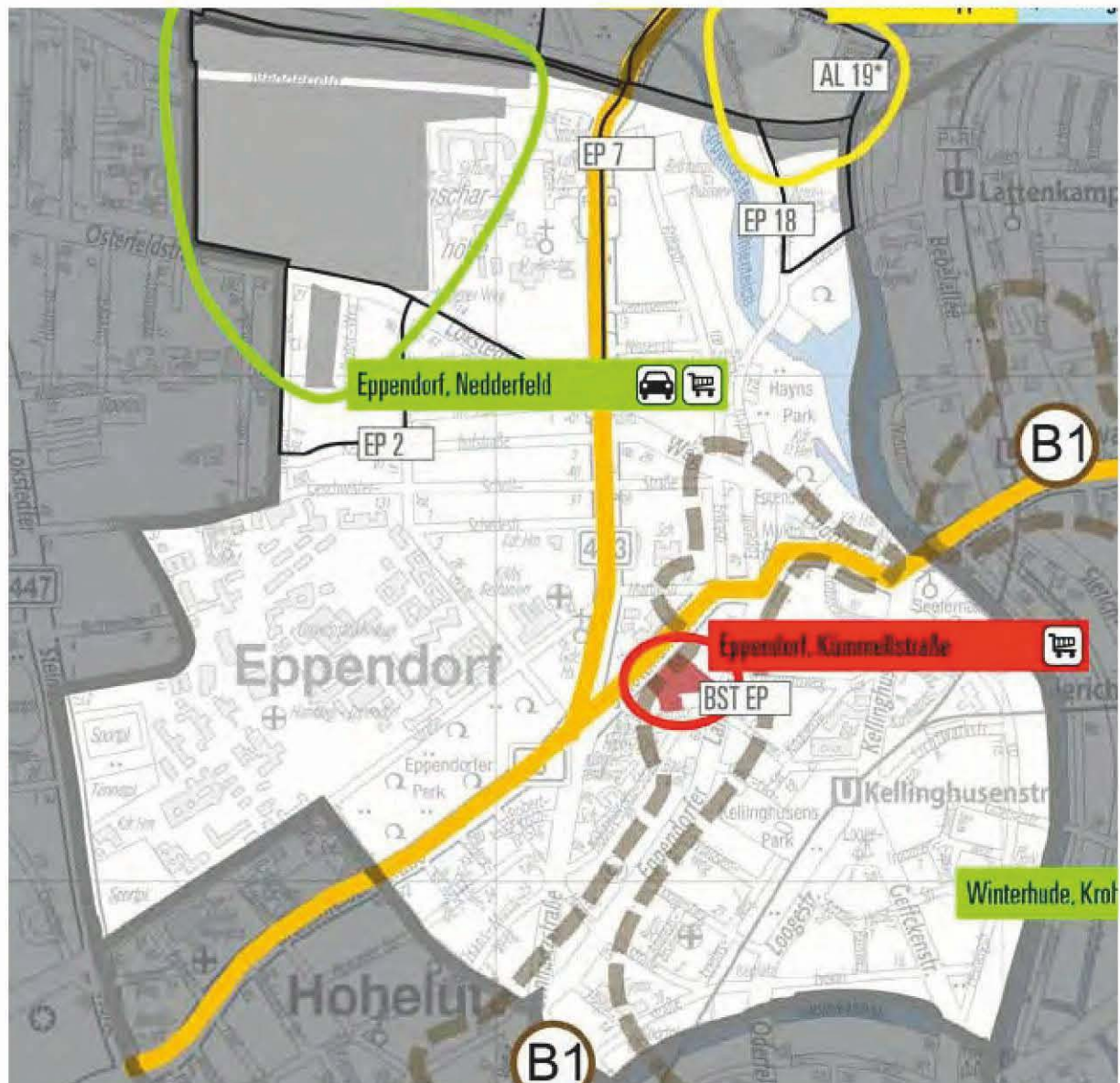
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Eppendorf



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| Stadtteil .Eppendorf | | |
| Lage | Am Westrand des Bezirks Hamburg-Nord gelegen zwischen dem Bezirk Eimsbüttel und dem Alsterlauf. Gemäß Räumlichem Leitbild Lage in der inneren Stadt höherer Dichte. | |
| Fläche | 2,7 km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 24.129 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 8937 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Bürgerlicher Wohnstadtteil mit charakteristischer Gründerzeitbebauung. Den Stadtteil prägt außerdem das im Westen gelegene campusartige Gelände des Universitätsklinikums Eppendorf. Flächenrelevante Gewerbestandorte vornehmlich im Norden des Stadtteils. | |
| Gewerbestandorte | Kümmelstraße Nedderfeld | Fläche ca. 0,7 ha Fläche ca. 22,8 ha gesamt ca. 23,5 ha |



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Zentral im Stadtteil Eppendorf, südlich der Schottmüllerstraße.
Teil des B1-Bezirkszentrums Eppendorf.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,7 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,7 ha |

Charakteristik

Ehemaliges Kaufhausgebäude aus den 1950er Jahren (Karstadt).
Nach Modernisierung mehrere Einzelnutzer, vornehmlich Handel, Modernes Büro- und Geschäftshaus. Wohnen an Schottmüllerstraße. Gründerzeitliche Bebauung mit hoher baulicher Dichte in der Nachbarschaft.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Breitenfelder Straße und Eppendorfer Landstraße, Kümmellstraße.
ÖPNV: U-Bahn Kellinghusenstraße in östlicher Richtung (ca. 400 m entfernt), Buslinien des HVV unmittelbar am Standort.

Branchenschwerpunkt

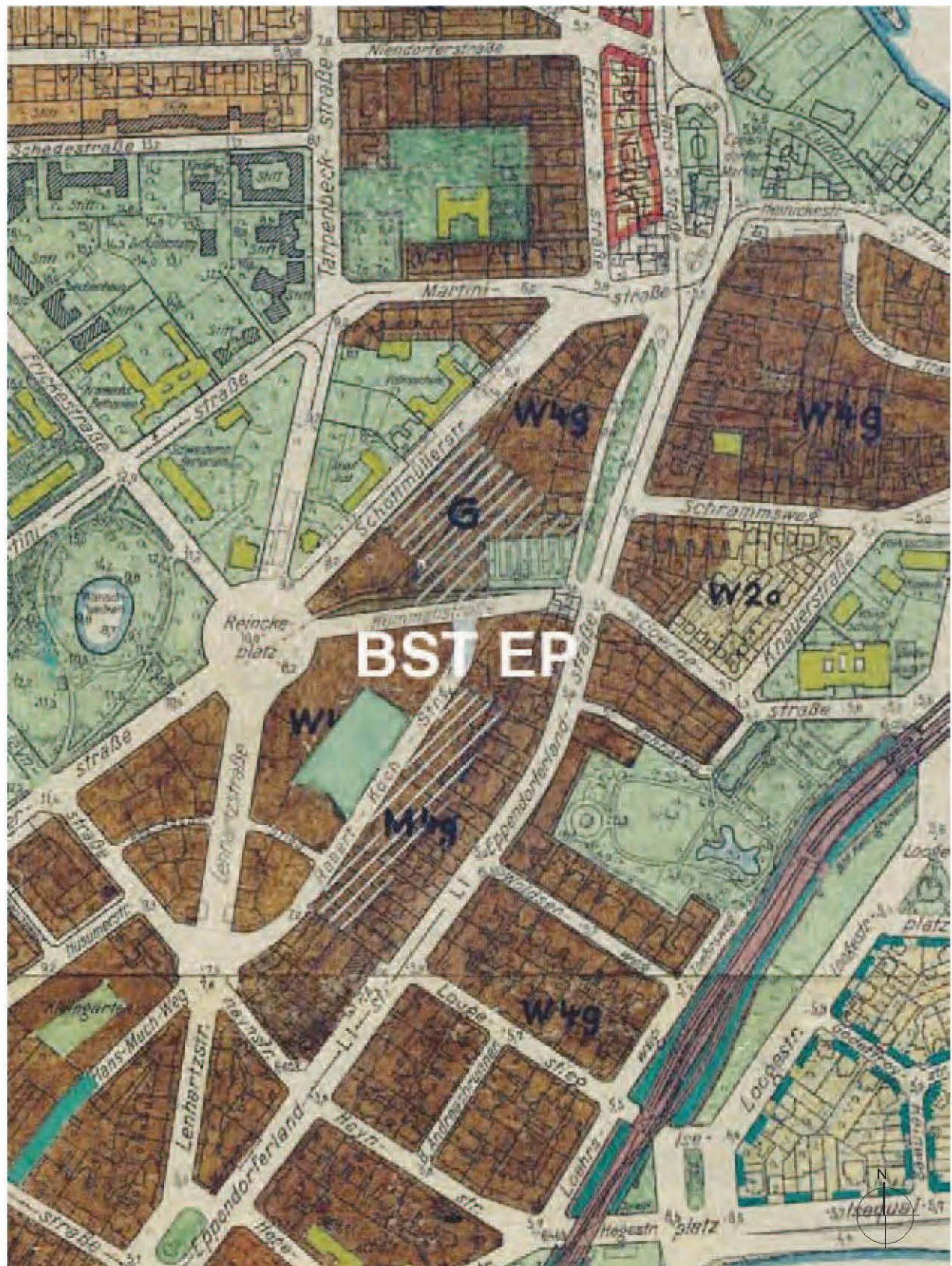
Einzelhandel (Nahversorgung), Verwaltung.

Planrecht und Ausweisung

Baustufenplan Eppendorf (1955) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Ehemaliges Kartstadt-Gebäude am Marie-Jonas-Platz, Wohnbau



Standort Eppendorf, Kümmellstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Baustufenplan Eppendorf, Maßstab 1:5.000



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Zentrale Lage im B1-Bezirkszentrum Eppendorf. Charakteristische, modernisierte Einzelhandelsimmobilie. Außerdem moderner Büroneubau.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Im modernisierten Kaufhausgebäude, Auslastung Obergeschoss und Untergeschoss eingeschränkt, hohe Flächenkonkurrenz mit anderen Immobilien am Standort.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Augenscheinlich keine Erweiterungspotenziale, da volle Grundstücksauslastung.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Moderne und modernisierte Immobilie ohne Umnutzungsdruck.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nutzung.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.



Gewerbeflächen im Ortholuftbild, ohne Maßstab

Lage im Bezirk

Im Norden des Stadtteils Eppendorf, an der Osterfeldstraße, am Lokstedter Weg und Nedderfeld.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 22,8 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 22,8 ha |

Charakteristik

Nördlich Osterfeldstraße: Gewerbestandort mit großflächigen Strukturen. Überwiegend Kfz- und Einzelhandelsnutzung. Geringer Leerstand (Produktionshalle (1)). Außerdem historisch gewachsener Gewerbehof.
Südlich Osterfeldstraße: Für Dienstleistungs- und Kreativgewerbe umgenutzte Produktionshalle.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Überörtliche Erschließung über Nedderfeld und Osterfeldstraße. Sticherschließung Christoph-Probst-Weg.
ÖPNV: U-Bahn Lattenkamp in östlicher Richtung (ca. 1,2 km entfernt). Buslinien des HVV unmittelbar am Standort.

Branchenschwerpunkt

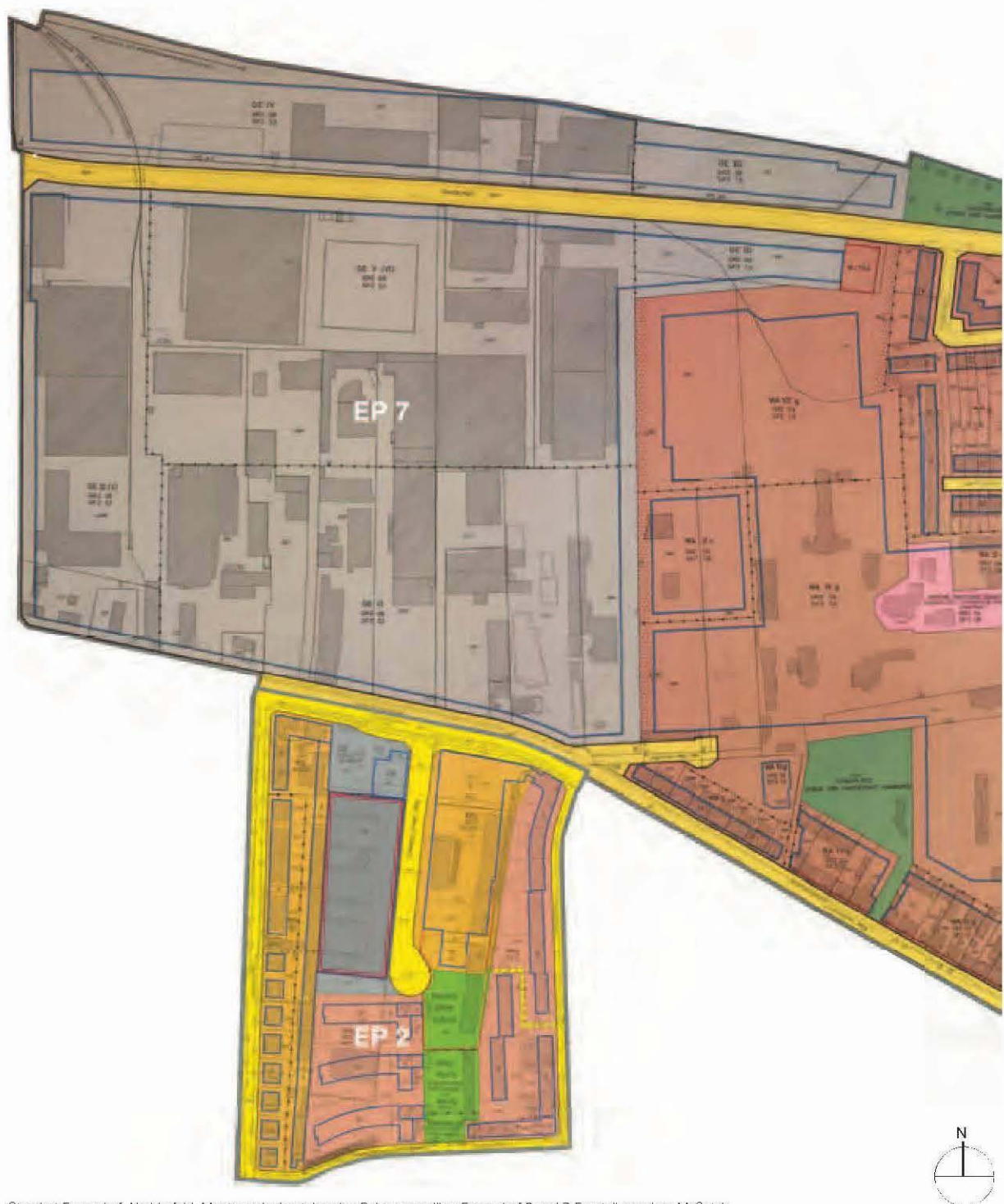
Kfz-Gewerbe, Einzelhandel.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungspläne Eppendorf 2 (2003) und 7 (1977) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1968 und 1990.



Produzierendes Gewerbe, Autoteile Nedderfeld, 1950er-Jahre Gewerbestandort, historischer Gewerbehof im Süden



Standort Eppendorf, Nedderfeld, Montage der bestehenden Bebauungspläne Eppendorf 2 und 7, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan ohne Maßstab, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Zentrale Lage in der inneren Stadt mit großen Flächen. Branchenschwerpunkt auf Kfz-Gewerbe, aber auch gute Einzelhandelslage.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Teilweise veralteter Baubestand.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Insbesondere im Süden nördlich Osterfeldstraße Nachverdichtungs- und Erneuerungspotenzial. Leerstand Halle südlich Nedderfeld (Osten) (1). Kleingartenflächen nordöstlich des Standortes.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck durch Wohnen insbesondere in den Randbereichen spürbar.

Entwicklungsziele

Sicherung der prägenden Gewerbenutzungen, Nachverdichtung und Erneuerung veralteter und unternutzter Strukturen.

Handlungsempfehlungen

Aktivierung und Vermarktung der untergenutzten privaten Flächen für gewerbliche Zwecke gemäß Ausweisung. Kein weiterer Handlungsbedarf.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

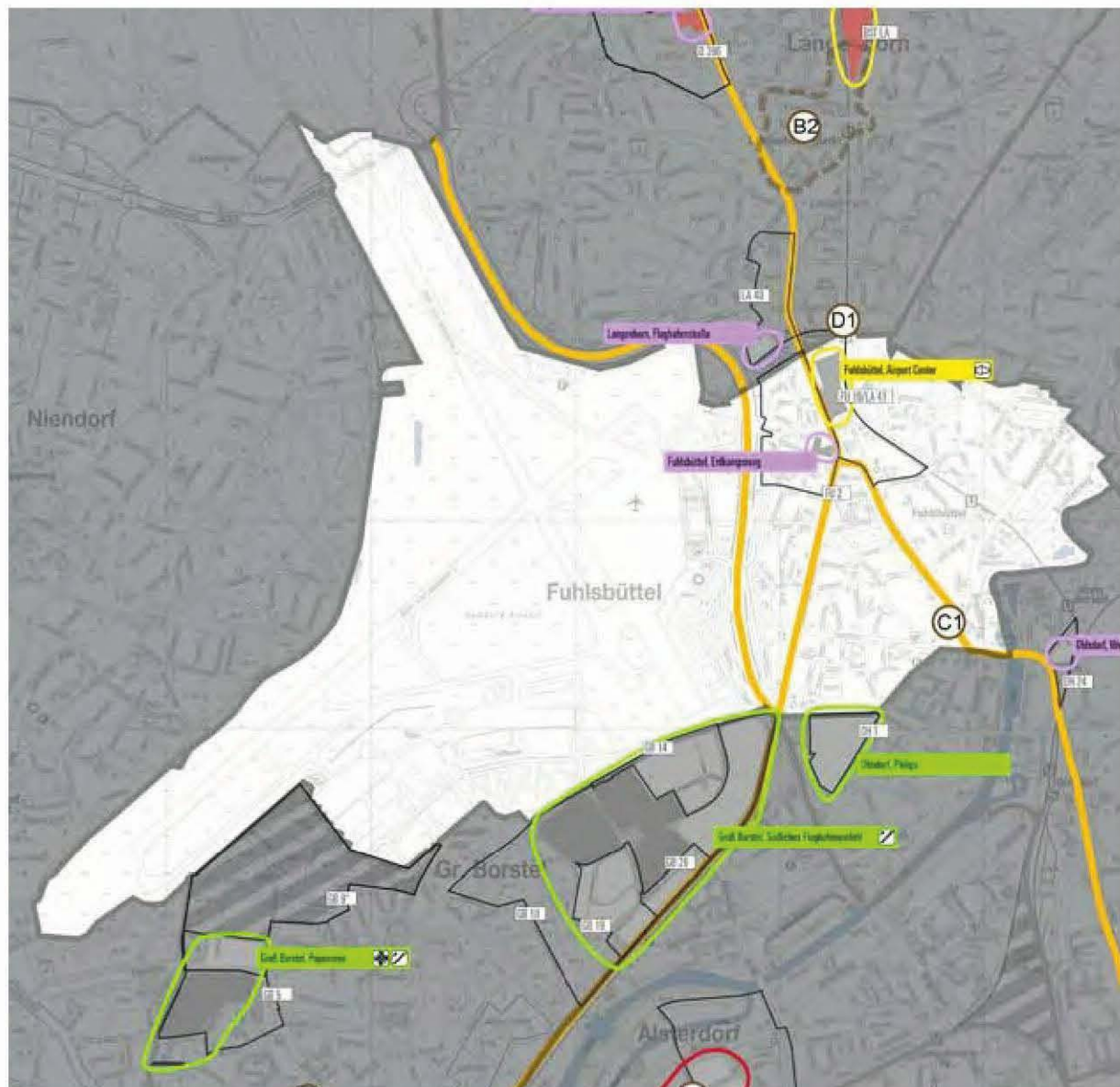
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Fuhlsbüttel



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| | | |
|-------------------------------|---|---|
| Stadtteil Fuhlsbüttel. | | |
| Lage | Lage im Norden des Bezirkes Hamburg-Nord im Westen an den Bezirk Eimsbüttel, im Osten an den Bezirk Wandsbek angrenzend. Gemäß räumlichem Leitbild Lage in der äußeren Stadt mit geringer Dichte innerhalb der Urbanisierungszone. | |
| Fläche | 6,6 km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 12.111 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 1.835 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Durchgrünter Stadtteil mit aufgelockerter Wohnbebauung, geprägt durch die Fläche des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel im Westen des Stadtteils. Nur kleinflächige Gewerbestandorte, vornehmlich mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen. | |
| Gewerbestandorte | Airport Center Erdkampsweg | Fläche ca. 2,6 ha Fläche ca. 3,4 ha gesamt ca. 6,0 ha |



Gewerbeflächen im Orthofotobild, Maßstab 1:5000

Lage im Bezirk

Im Nordosten des Stadtteils Fuhlsbüttel, an der Langenhorner Chaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 2,6 ha | Eigentum FHH | > 0,1 ha |
| | | Privateigentum | ca. 2,6 ha |

Charakteristik

Großflächiger, moderner Büro- und Dienstleistungsstandort „Airport Center“ mit guter Verkehrsanbindung und modernen Baukörpern.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

Branchenschwerpunkt

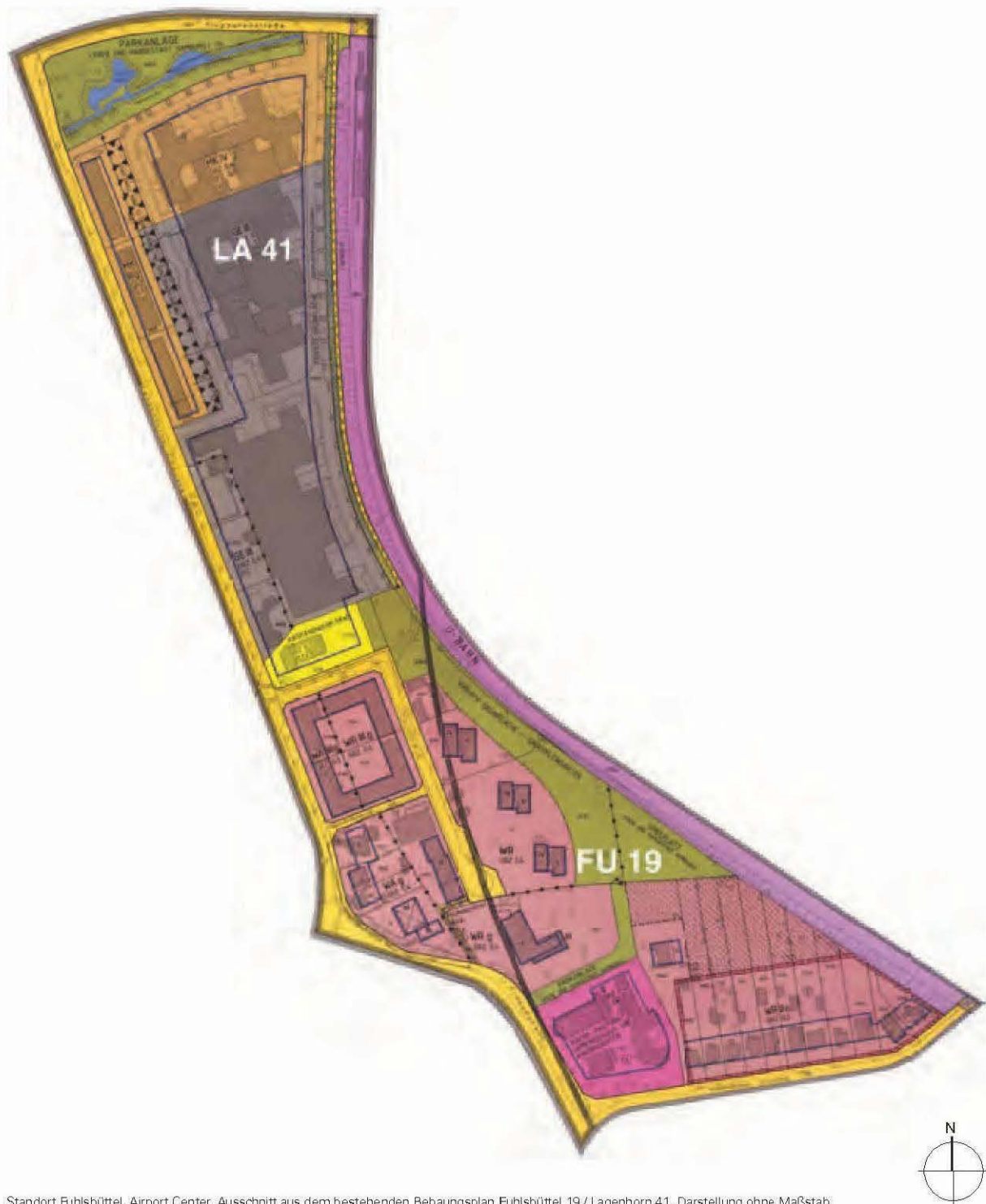
Büronutzung, Dienstleistungen, Tankstelle.

Planrecht und Ausweisung

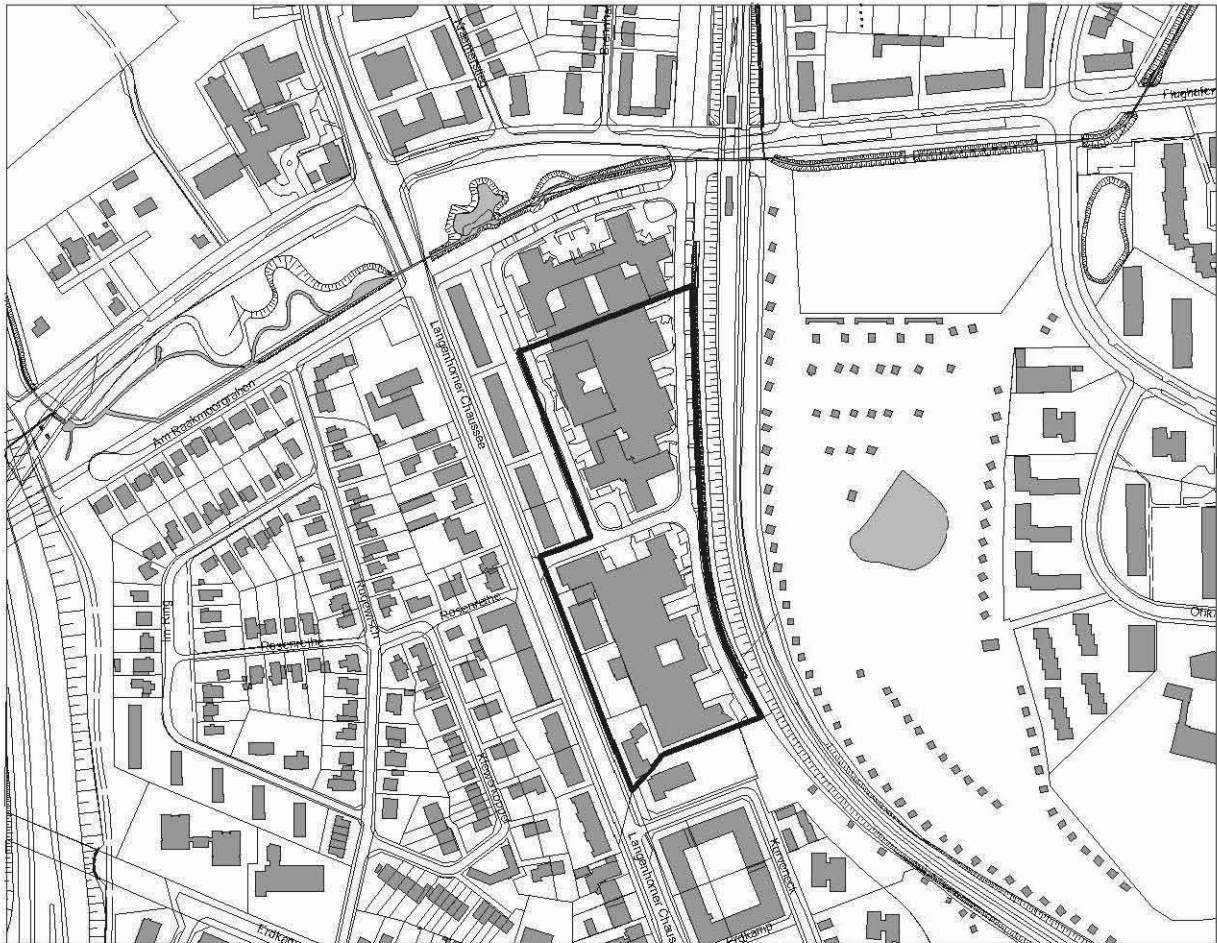
Bebauungspläne Fuhlsbüttel 19 (1995) und Langenhorn 41 (1995) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1990.



Rückwärtige, verdichtete Bürostrukturen, ganz rechts Straßenansicht mit Tankstelle.



Standort Fuhlsbüttel, Airport Center, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Fuhlsbüttel 19 / Lagenhorn 41, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Moderne und vielseitige Büro- und Dienstleistungsflächen mit
ausgezeichneter Verkehrsanbindung (MIV/ÖPNV).

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Peripherer Bürostandort und damit nicht für alle Nutzer geeignet. Adressbildung an Haupteinschließung nicht optimal.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Standort flächenmäßig nicht erweiterbar

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Kein Umnutzungsdruck durch Wohnen, da moderner Standort in peripherer Lage.

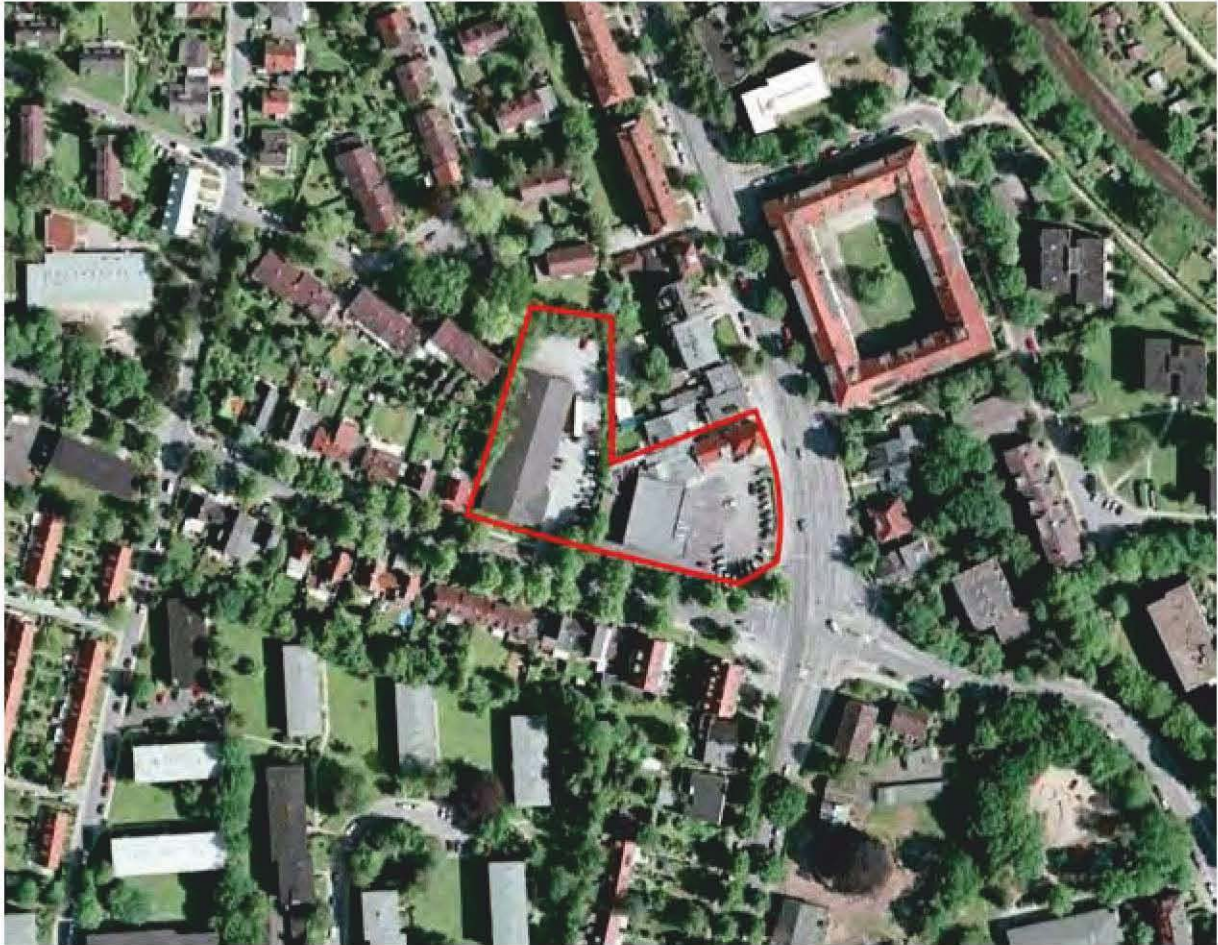
Entwicklungsziele

Erhalt der Ausweisung.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.

Fuhlsbüttel, Erdkampsweg



Gewerbeflächen im Orthofotobild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Nordosten des Stadtteils Fuhlsbüttel. Südlich von Langenhorn an der Langenhorner Chaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 3,4 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 3,4 ha |

Charakteristik

Einzelstandort mit Nahversorgungsfunktion. Zur Zeit Bauvorhaben auf Eckgrundstück in Ausführung: Erweiterung des bestehenden Discounters mit Stellplatzanlage auf dem östlichen Teil der Fläche. Fertigstellung in 2012.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

Branchenschwerpunkt

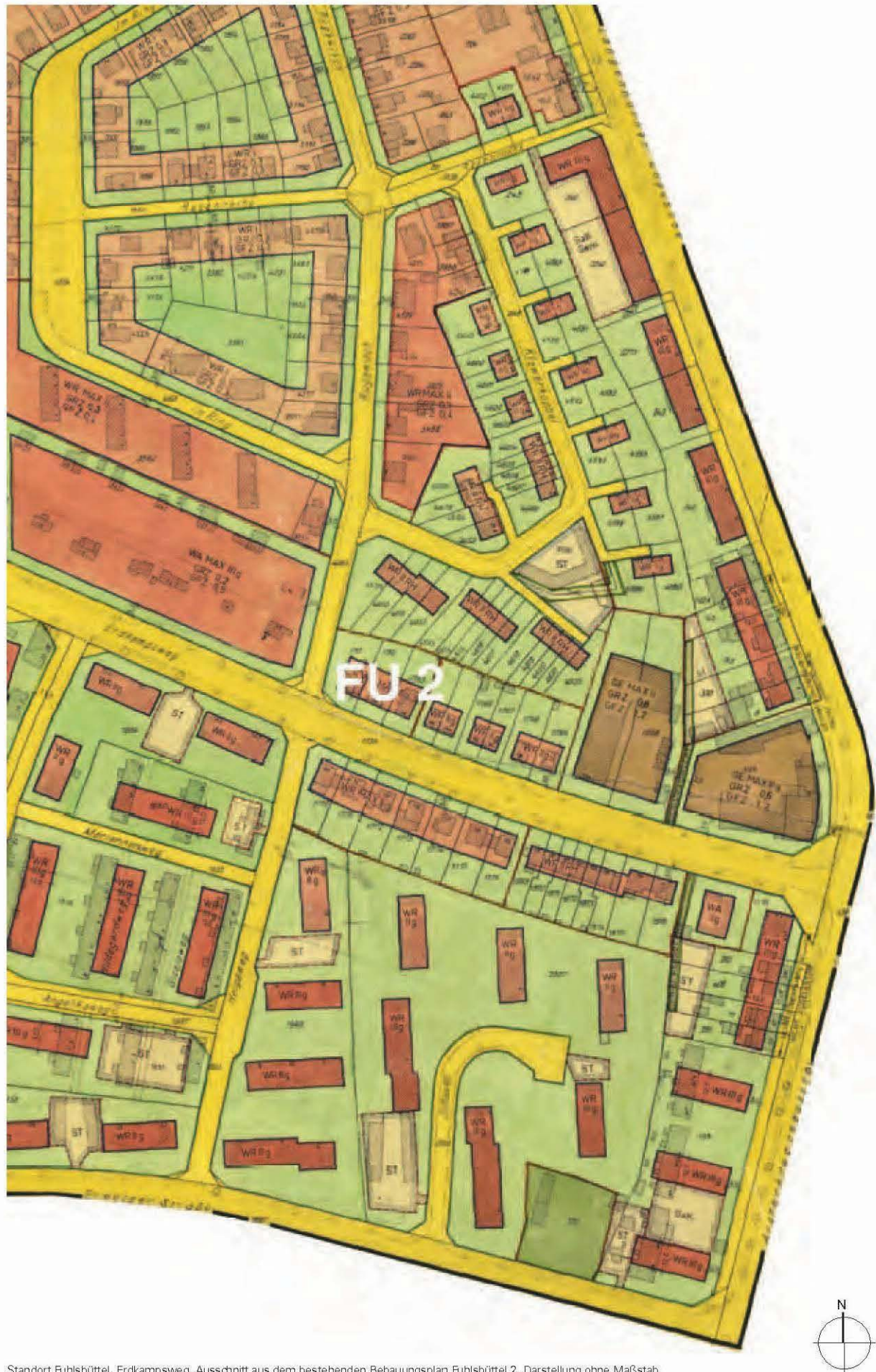
Einzelhandel (Discounter).

Planrecht und Ausweisung

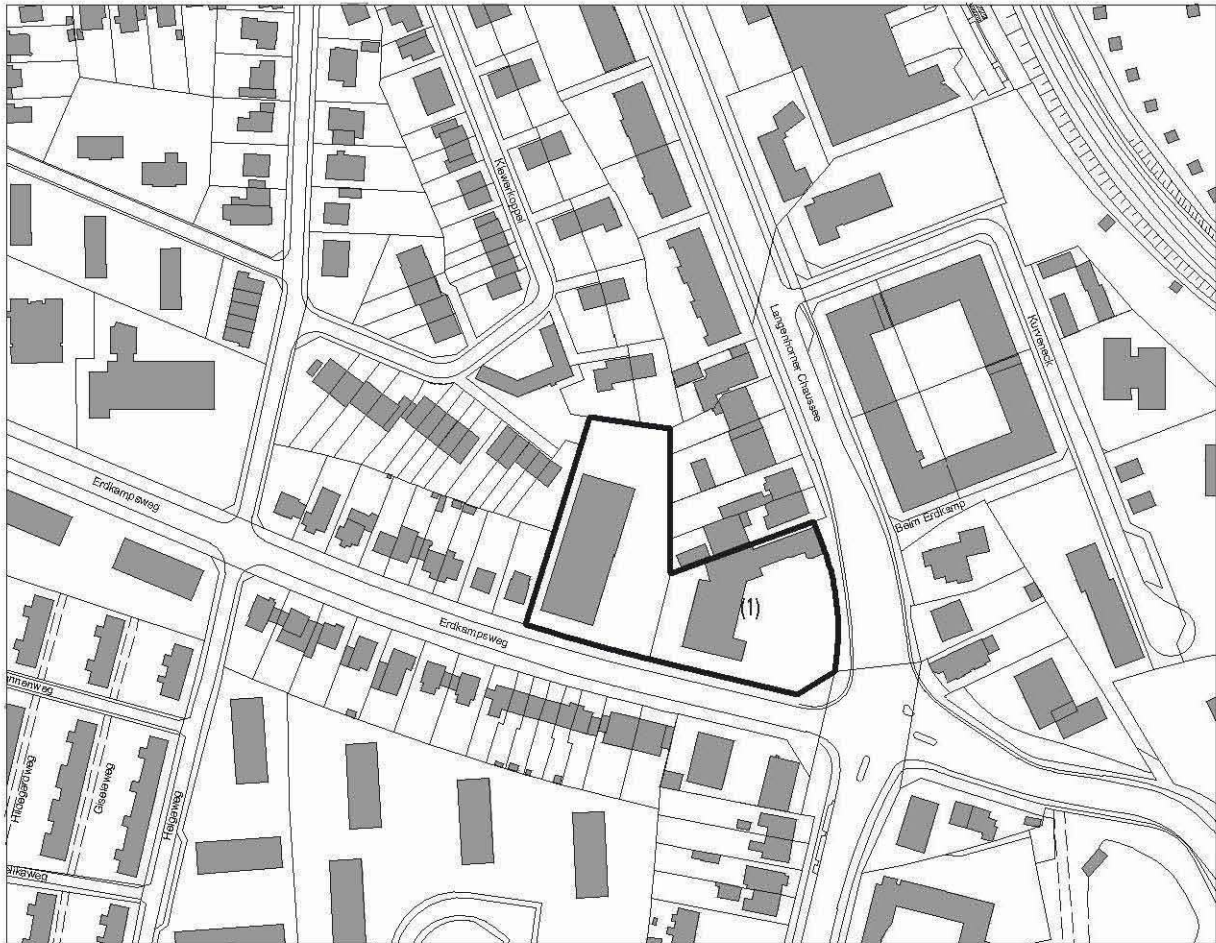
Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2 (1969) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968.



Bestehender Discounter (2010), aktuell in Erweiterung, Baustelle Eckgrundstück (2012)



Standort Fuhlsbüttel, Erdkampsweg, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige, exponierte Lage an der Hauptverkehrsstraße mit guter Auslastung.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Augenscheinlich keine Vermarktungshemmnisse.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Geringe gewerbliche Potenziale, da Lage im Wohngebiet.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck durch Einzelhandel (1).

Entwicklungsziele

Bestandsschutz für Discounter, kein weiterer Einzelhandel.

Handlungsempfehlungen

Änderungsverfahren zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel fortführen.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

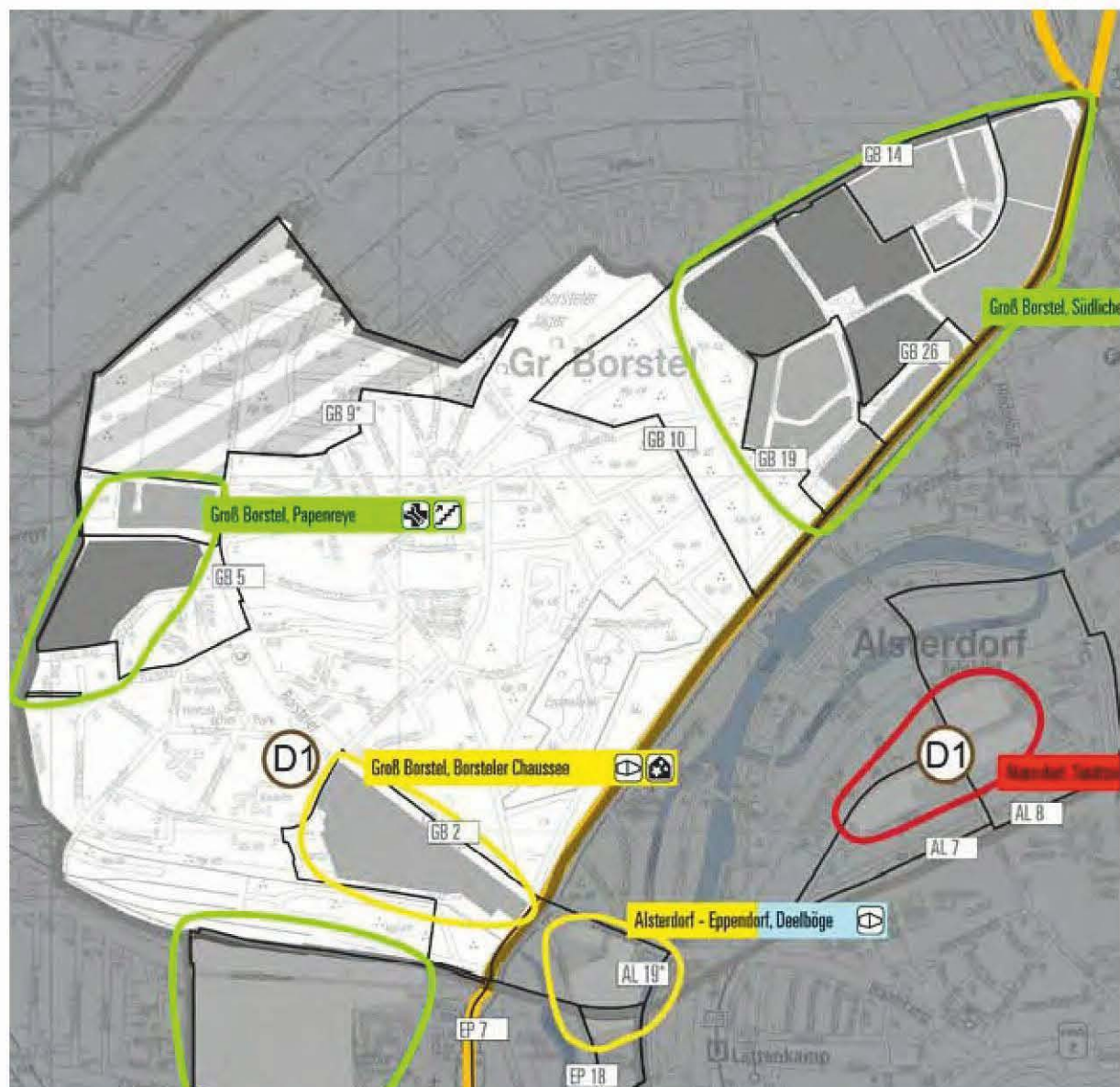
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Groß Borstel



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| Stadtteil Groß Borstel | | |
|------------------------|---|--|
| Lage | Im Westen des Bezirks Hamburg-Nord gelegen, südlich des Flughafens, nördlich der Alster. Gemäß Räumlichem Leitbild Lage in der äußeren Stadt mittlerer Dichte in der Urbanisierungszone. | |
| Fläche | 4,5 km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 8.151 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 1.811 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Von Gewerbenutzungen geprägter Stadtteil mit durchgrüntem, aufgelockerten Siedlungsstrukturen. Im südlichen Umfeld des Flughafens weitläufige Gewerbeareale sowie Gewerbeentwicklungsflächen, die derzeit von Kleingärten genutzt werden. | |
| Gewerbestandorte | Borsteler Chaussee Papenrege Südliches Flughafenumfeld | Fläche ca. 10,1 ha Fläche ca. 11,6 ha Fläche ca. 52,8 ha gesamt ca. 74,5 ha |



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Süden des Stadtteils Groß Borstel, südlich der Borsteler Chaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 10,9 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 10,9 ha |

Charakteristik

Leistungsfähiger Bürostandort der 1980er Jahre. Handel in historischer Ortslage im Nordwesten. Charakteristische Gewerbegroßstruktur der 1950er Jahre im Westen. Kleinteiliges, gemischtes Gewerbe in Gründerzeitstruktur im Südosten.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Leistungsfähige Erschließung über Borsteler Chaussee und Alsterkrugchaussee.

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

Branchenschwerpunkt

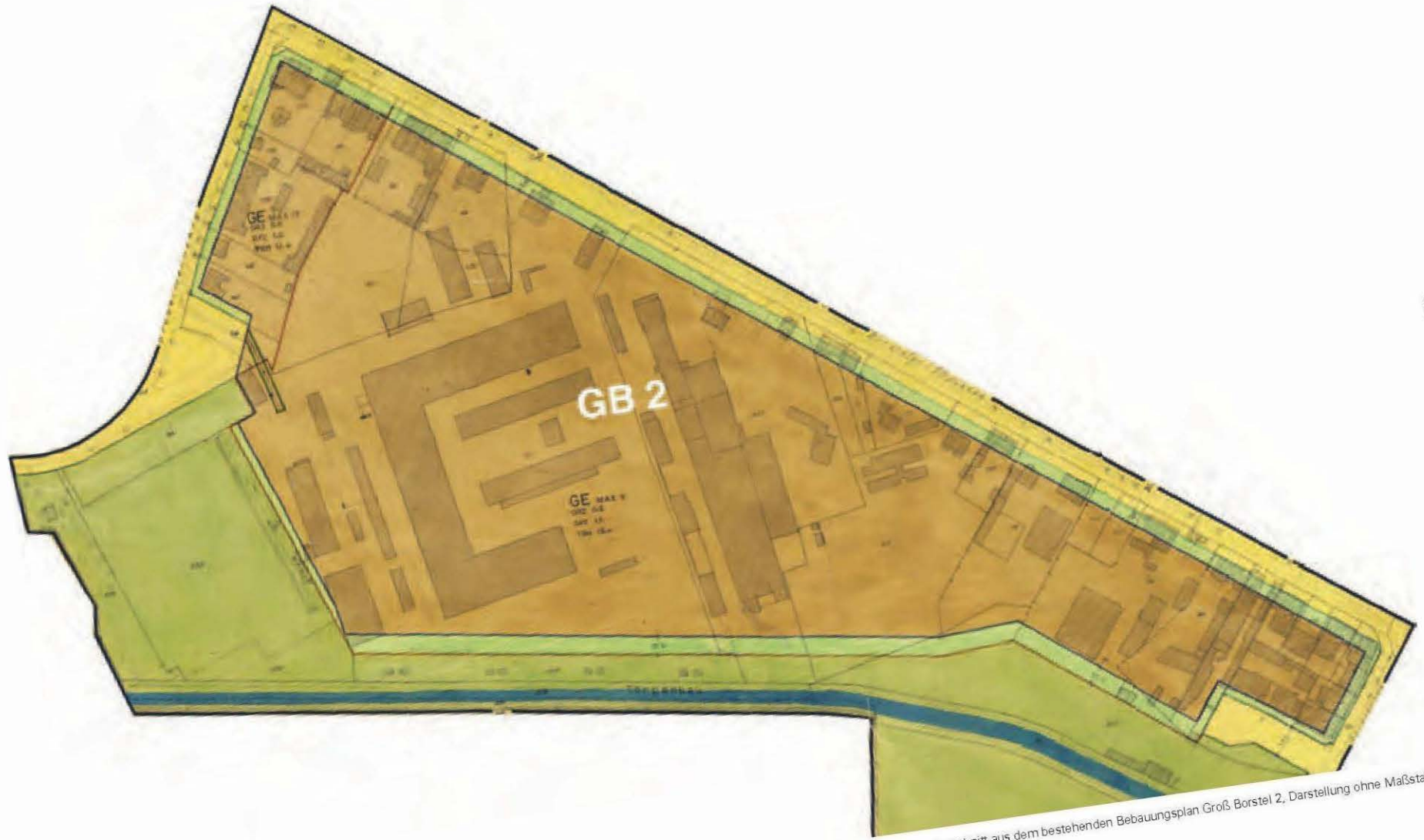
Büronutzung, Dienstleistungen, Lager, Logistik, Großhandel, Einzelhandel, Kfz-Gewerbe.

Planrecht und Ausweisung

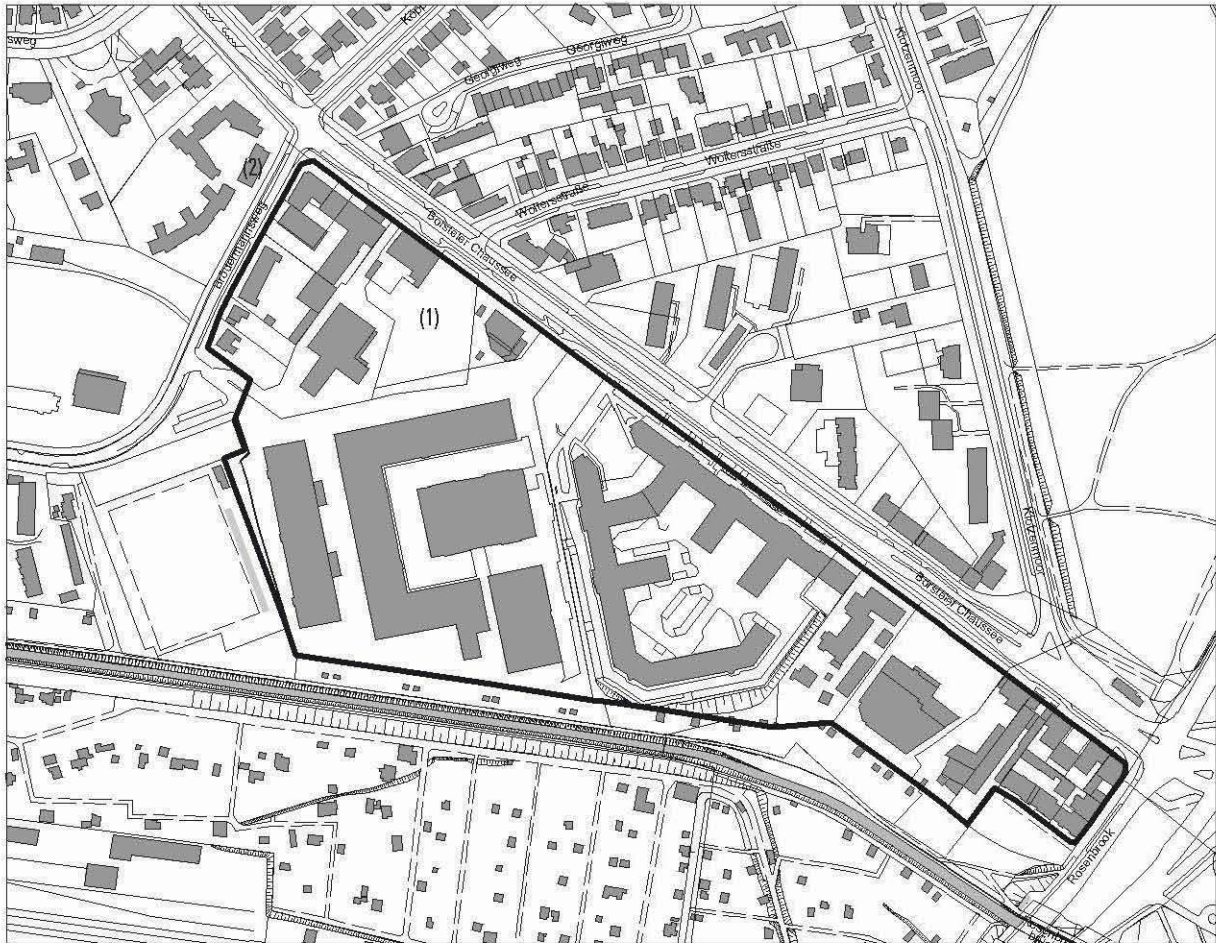
Bebauungsplan Groß Borstel 2 (1963) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Charakteristische 1950er Jahre Gewerbekomplex, 1980er Jahre Bürostandort, kleinteiliges Gewerbe



Standort Groß Borstel, Borsteler Chaussee, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Groß Borstel 2, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Insbesondere 1950er-Jahre Gewerbekomplexe mit besonderer Identität und hohem Entwicklungspotenzial. Bürokomplexe mit zeitgemäßen Flächen. Beide Großstrukturen gut vermarktbare.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Gewerbe im Südosten teils Modernisierungsbedarf.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Entwicklung 1950er Gewerbehof, Nachverdichtung auf unbebauter Fläche möglich (1).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Kein Umnutzungsdruck durch Wohnen. Privater Schulbetrieb Brödermannsweg 17 genehmigt (2).

Entwicklungsziele

Nutzungserhalt sowie Modernisierung und Vermarktung des Gewerbehofs aus den 1950er Jahren. Keine weiteren Nutzungsbefreiungen wünschenswert. Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel sieht in Teilbereichen Mischnutzungen.

Handlungsempfehlungen

Modernisierung und Vermarktung der 1950er Jahre Gewerbeimmobilie. Nachverdichtung an Borsteler Chaussee (1) mit langfristiger Umsetzung in ein gegliedertes Mischgebiet gemäß Handlungskonzept und Sicherung der gewerblichen Nutzung.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Westen des Stadtteils Groß Borstel, westlich der Borsteler Chaussee, entlang der Papenreye.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 11,6 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 11,6 ha |

Charakteristik

Nördlich der Papenreye: Gewerbestandort der 1960er Jahre mit Business-Park (Workport).
Südlich der Papenreye: städtebaulich unstrukturierter ehemaliger Großstandort mit intensiven Zwischennutzungen im Bestand. Hohes Entwicklungspotenzial.
Südöstlich modernisierter Gewerbestandort (Dienstleistungen (1)).

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Erschließung über Borsteler Chaussee, Papenreye und Haldenstieg. Quartierserschließung durch Niendorfer Weg.
ÖPNV: U-Bahn Niendorf Markt in nordwestlicher Richtung (ca. 1,3 km entfernt), Buslinien des HVV entlang Niendorfer Weg.

Branchenschwerpunkt

Dienstleistungen, Büronutzung, Kreativwirtschaft, Motorradhandel.

Planrecht und Ausweisung

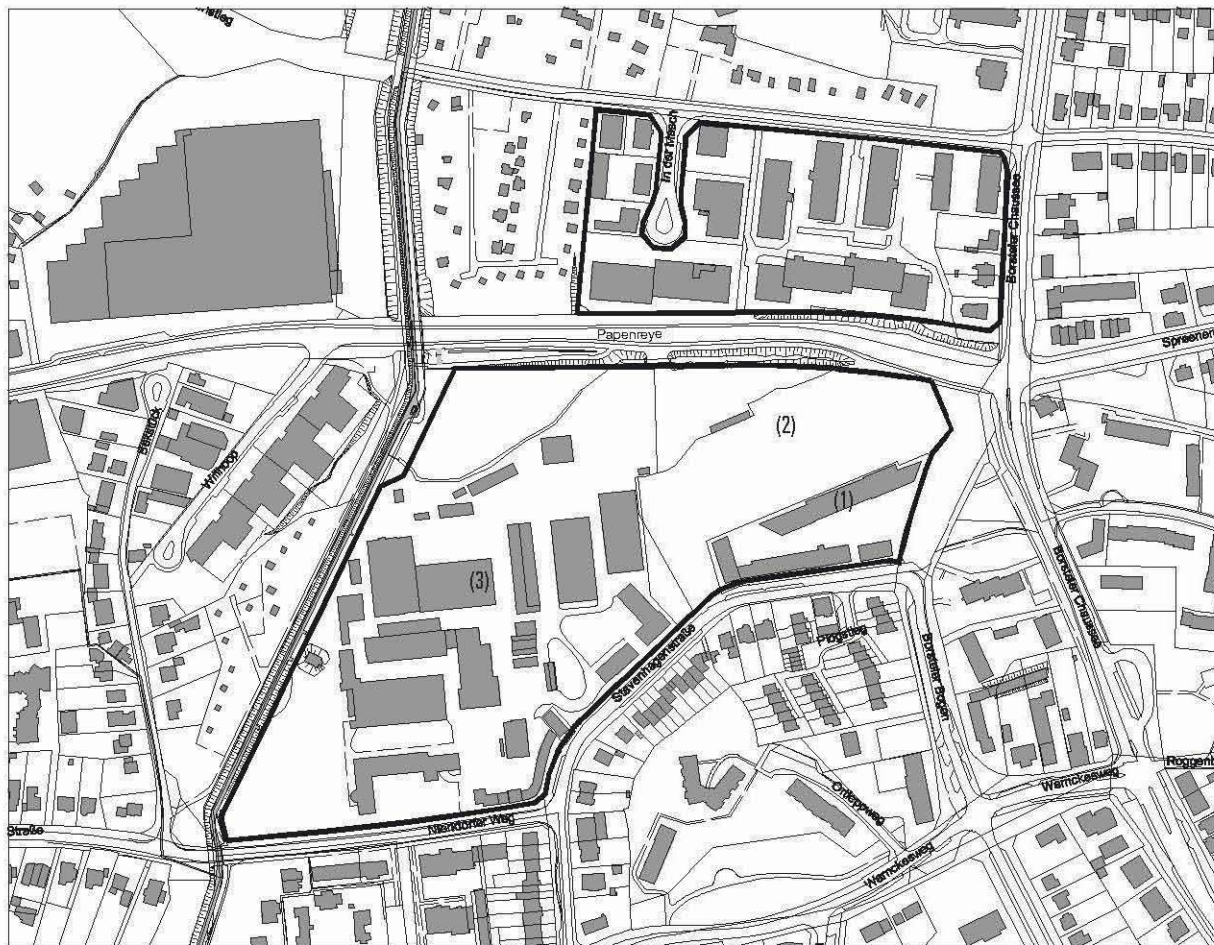
Bebauungsplan Groß Borstel 5 (1963) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968.



Nördlich Papenreye: Workport, südlich Papenreye: ungenutzte Halle, modernisierter Gewerbestandort, Potenzialfläche



Standort Groß Borstel, Papenreye, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Groß Borstel 5, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Nördlich Papenreye funktionaler Business-Park.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Nutzerzugriffsrechte wegen Rechtsauseinandersetzungen nicht geklärt (Stand 2012).

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Perspektivische Aufwertung des Gesamtbereichs durch die im Verfahren stehenden Bebauungspläne Groß Borstel 6 und Groß Borstel 9. Südlich Papenreye Brache (2) sowie zum großen Teil untergenutzte Strukturen (3). An Stavenhagenstraße sowie Niendorfer Weg Wohnnutzung denkbar. Branchen: Ansiedlung Unternehmen aus dem Cluster Luftfahrt.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Entlang Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße Umnutzungsdruck durch Wohnen und Einzelhandel.

Entwicklungsziele

Standort für Unternehmen des Clusters Luftfahrt. Konzeption für Gesamtstandort südlich Papenreye nach erfolgter Rechtsklarheit erforderlich. An Stavenhagenstraße und Niendorfer Weg auch Mischgebiet denkbar. Ausschluss Einzelhandel.

Handlungsempfehlungen

Überplanung der Flächen südlich Papenreye, wenn Nutzerzugriffsrechte geklärt (Rechtsklarheit). Änderungsverfahren zum Einzelhandelsausschluss fortführen. Perspektivisch ist ein Ankauf der Flächen südlich Papenreye (3) zur Entwicklung flughafennahen Gewerbes und Industrie zu prüfen.



Gewerbeflächen im Orthluftbild, ohne Maßstab

Lage im Bezirk

Südliches Umfeld des Flughafens Fuhlsbüttel. Zentrale Lage im Bezirk Hamburg-Nord, an der Alsterkrugchaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 52,8 ha | Eigentum FHH | ca. 15,4 ha |
| | | Privateigentum | ca. 37,4 ha |

Charakteristik

Großmaßstäbliche Gewerbestrukturen mit Verwaltungs- und Hallenbauten. Im Norden des Standortes Stellplatzanlage für Flughafen. Geprägt durch Hallenbauten für die Luftfahrtindustrie im Norden (Airbus, Lufthansa Technik) sowie durch Verkaufs- und Werkstattbauten und Flächen des Kfz-Handels und -Gewerbes im Umfeld Alsterkrugchaussee. Eigentum FHH mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

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

Branchenschwerpunkt

Flughafenaffine Industrien und produzierendes Gewerbe, Logistik, Kfz-Gewerbe und -Handel, Großhandel, Dienstleistungen.

Planrecht und Ausweisung

Groß Borstel 10 (1970), 14 (1993), 13 (1979), 26 (2005) mit Industrie- und Gewerbegebieten nach BauNVO 1968, 1977, 1990.



Verwaltungs- und Hallenstrukturen im Standort sowie ehemalige Kleingartenfläche an der Alsterkrugchaussee



Standort Groß Borstel, Südliches Flughafenumfeld, Montage der bestehenden Bebauungspläne Groß Borstel 10, 14, 19, und 26, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan ohne Maßstab, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Gute Lage im Stadtraum mit sehr leistungsfähiger Erschließung und zeitgemäßem Flächenangebot.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Verfügbarkeit neuer Flächen eingeschränkt, Gewerbegebietsausweisung in Groß Borstel 26 (1) mit Bestandsschutz **Wohnen**, Zeitpunkt für Freiwerden ungewiss.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Erweiterungsmöglichkeit entlang Alsterkrugchaussee in Groß Borstel 26 (1) sowie 10. Zur Zeit befindet sich der Bebauungsplan Groß Borstel 9 mit großflächigen Gewerbegebietsausweisungen gleich westlich des Standortes in Aufstellung (Überplanung von städtischen Kleingartenflächen).

Verlagerung und Entwicklung Stellplatzanlage Weg beim Jäger (2) zugunsten Luftfrachtzentrum. Insgesamt 15 ha in Eigentum FHH.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Vitaler Gewerbe- und Industriestandort. Gefahr durch Eindringen von zentrenschädigendem Einzelhandel (zur Zeit im Ausschlussverfahren).

Entwicklungsziele

Weiterentwicklung des Standortes für das Branchencluster „Luftfahrt“.

Handlungsempfehlungen

Flächenaktivierung entlang Alsterkrugchaussee. Steuerung des Neubesatzes von Flächen mit luftfahrtaffinem Gewerbe. Ausschluss von Einzelhandel, Beschränkung des Kfz-Handels.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

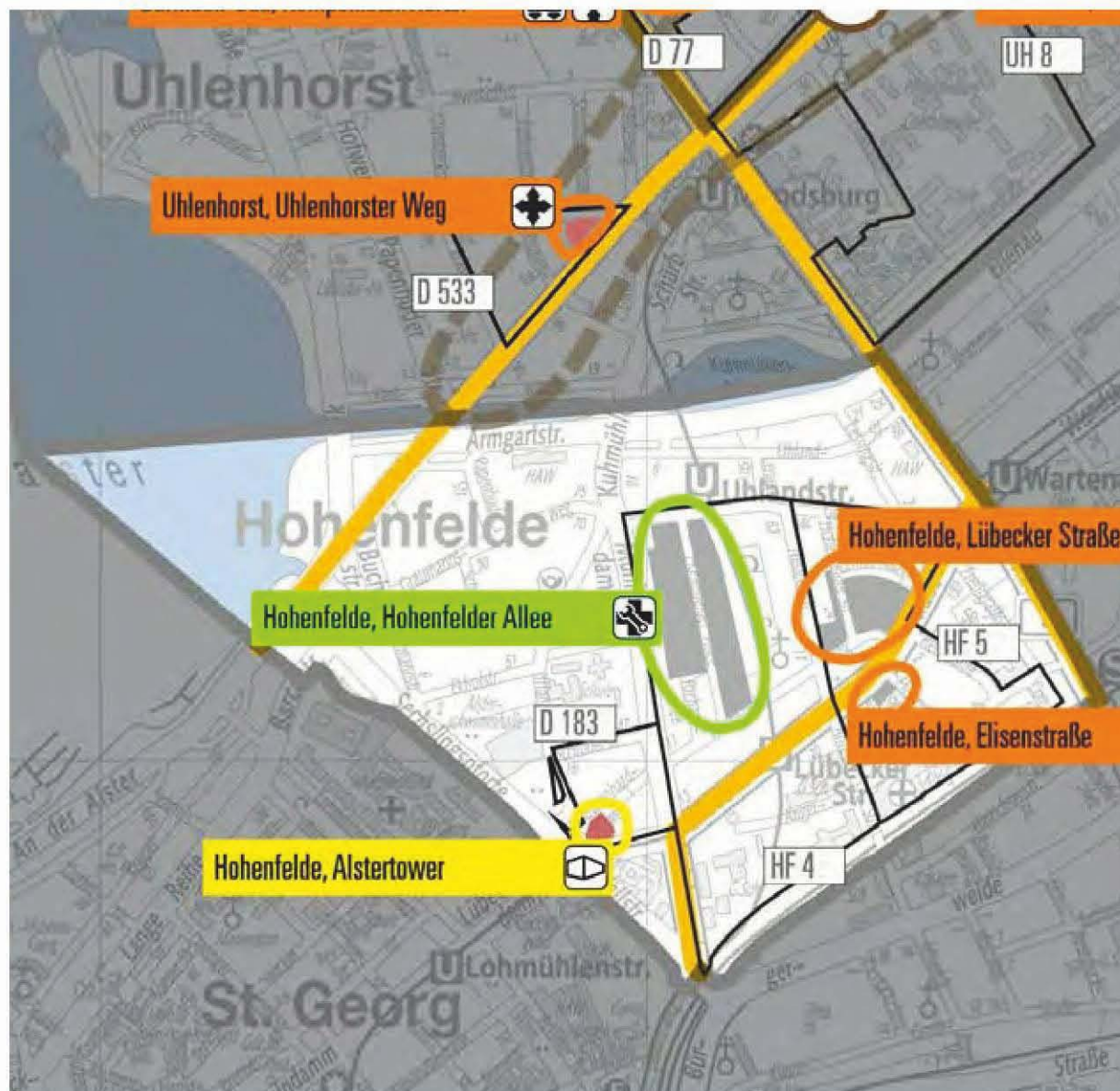
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

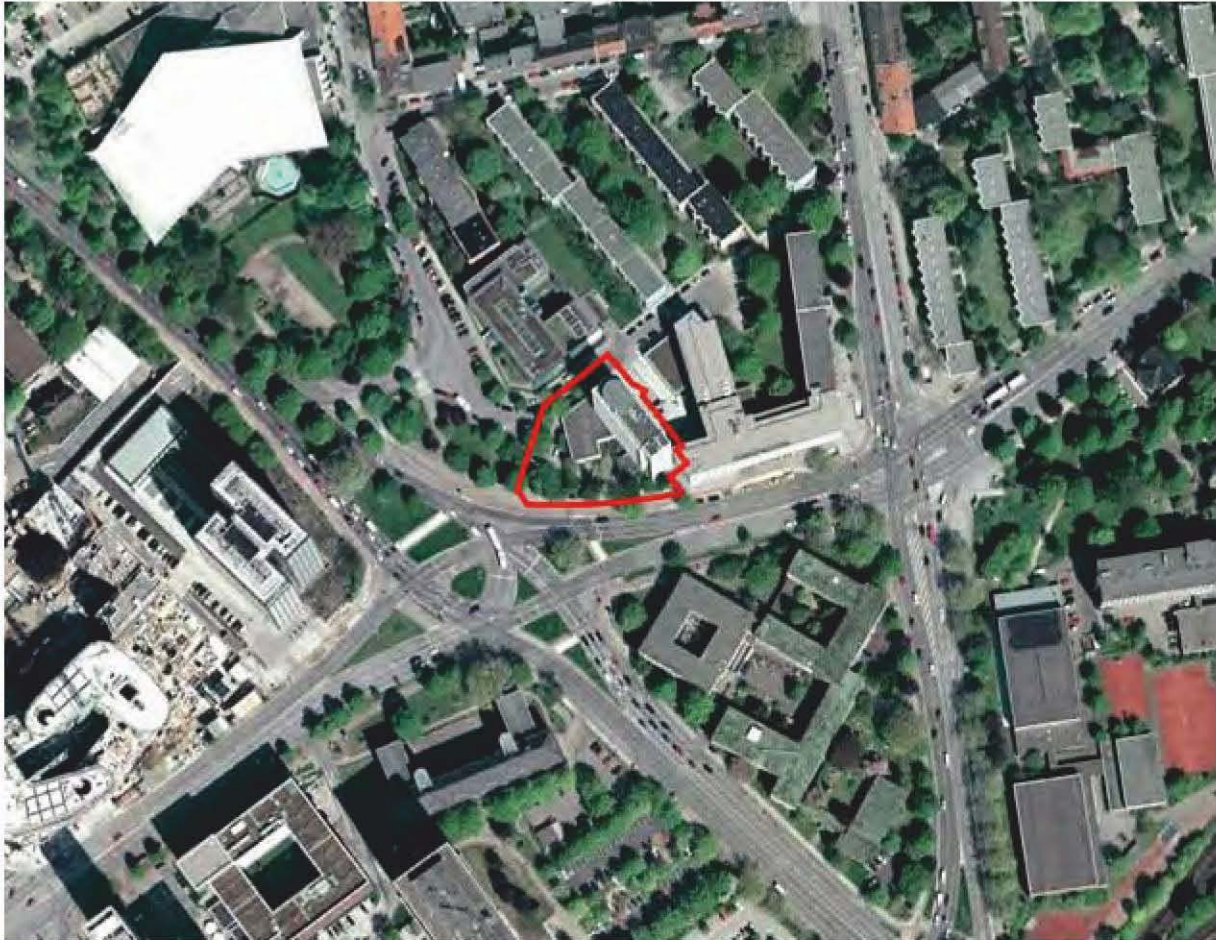
-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Hohenfelde



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Stadtteil Hohenfelde | | |
| Lage | Als südlichster Stadtteil des Bezirkes südöstlich an der Außenalster gelegen in direkter Nähe zur City. Gemäß Räumlichem Leitbild Lage in der inneren Stadt höherer Dichte. | |
| Fläche | 1,1. km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 9.696 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 8.815 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Vornehmlich durch Wohnen geprägter, verdichteter Stadtteil. Mit dem Standort Hohenfelder Allee Gewerbelagen überwiegend in Gewerbehofstrukturen. | |
| Gewerbestandorte | Alstertower Eisenstraße Hohenfelder Allee Lübecker Straße | Fläche ca. 0,2 ha Fläche ca. 0,1 ha Fläche ca. 3,5 ha Fläche ca. 1,3 ha gesamt ca. 5,1 ha |



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Süden des Stadtteils Hohenfelde, Ecke Lübecker Straße und an Sechslingspforte.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,2 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,2 ha |

Charakteristik

Städtebaulicher Hochpunkt „Alstertower“ der 1950er Jahre an Verkehrsknotenpunkt. Ehemaliger Hauptnutzer Wohnungsunternehmen Neue Heimat.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Lübecker Straße, Steinhauerdamm und Steindamm sowie Sechslingspforte.

ÖPNV: U-Bahn Lohmühlenweg in westlicher Richtung (ca. 450 m entfernt) und U-Bahn Lübecker Straße in östlicher Richtung (ca. 350 m entfernt). Buslinienverkehr des HVV in südlicher Richtung (ca. 350 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

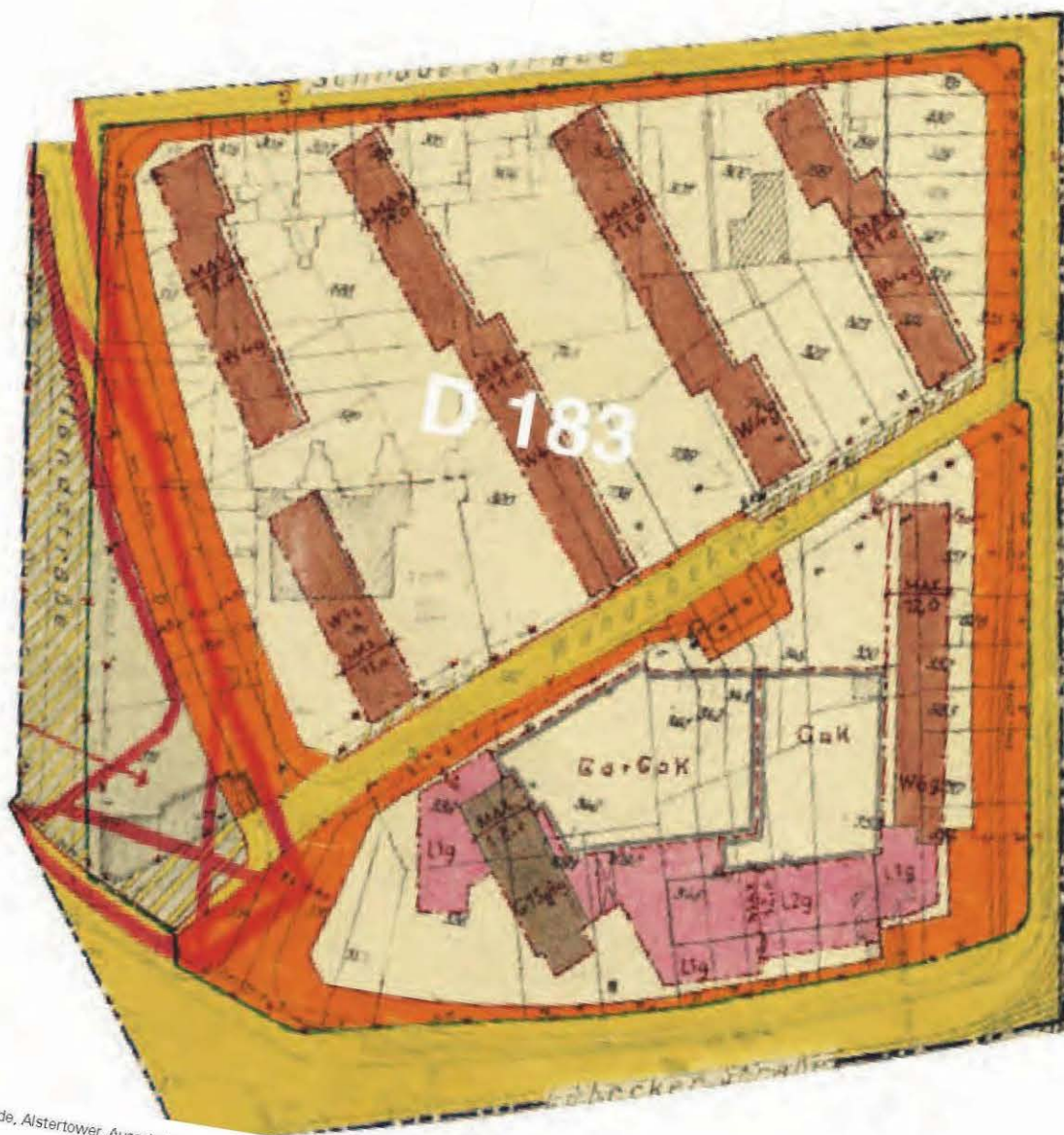
Büronutzung, Dienstleistungen.

Planrecht und Ausweisung

Durchführungsplan D 183 (1957) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Städtebaulicher Hochpunkt an Verkehrsknoten mit Büronutzung



Standort Hohenfelde, Alstertower, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 183, Darstellung ohne Maßstab





Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Charakteristischer Baukörper aus den 1950er Jahren in exponierter Lage in der inneren Stadt mit guter Erreichbarkeit.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Gegebenenfalls Modernisierungsbedarf (energetische Sanierung).

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

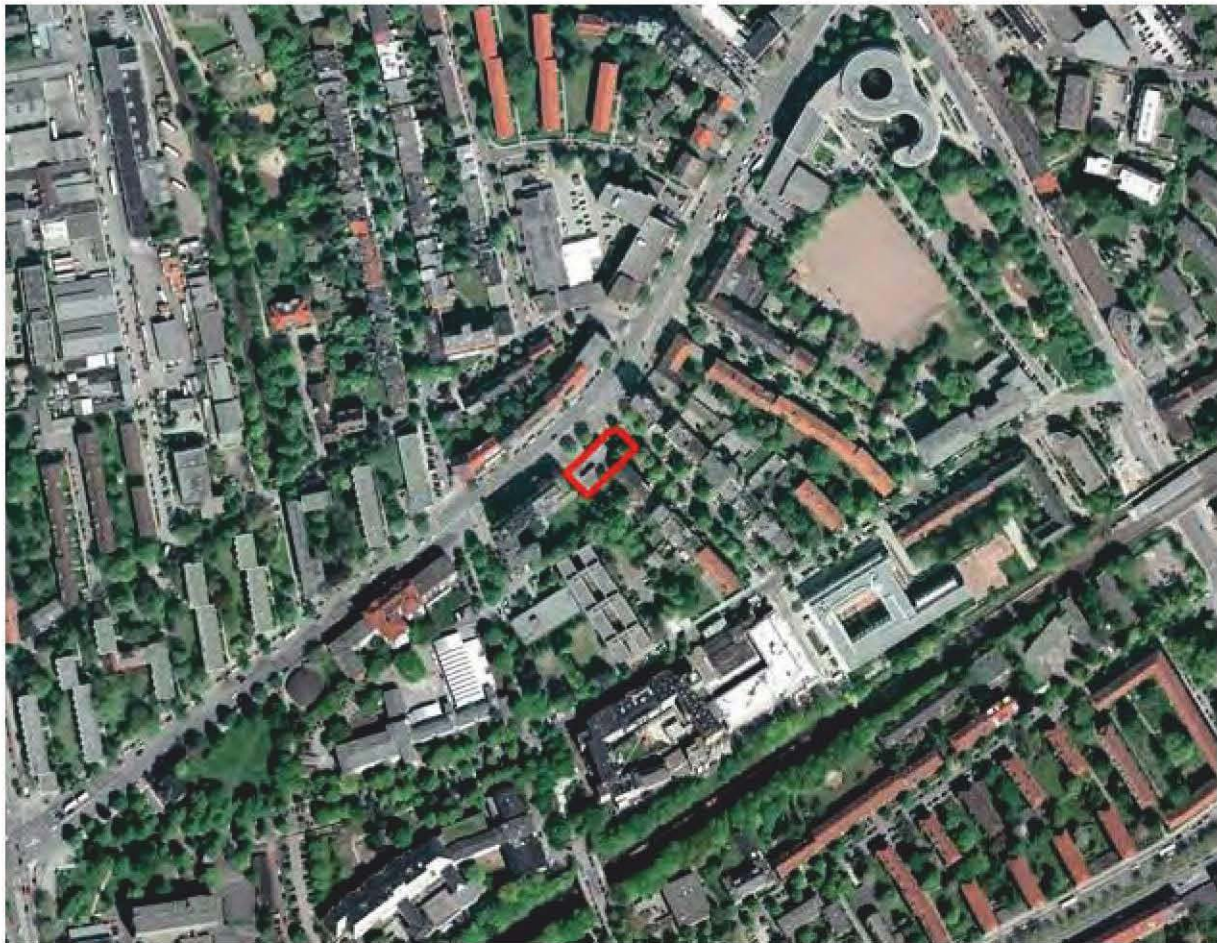
Keine Gefahr durch Umnutzung zu Wohnen oder Handel.

Entwicklungsziele

Sicherung Bestand.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf (gegebenenfalls Modernisierung).



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Osten des Stadtteils Hohenfelde, an der Lübecker Straße.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,1 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,1 ha |

Charakteristik

Tankstelle in direkter Nachbarschaft zu Wohnen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Leistungsfähige Erschließung über Lübecker Straße
ÖPNV: U-Bahn Lübeckerstraße in westlicher Richtung (ca. 300 m entfernt) S-Bahn Landwehr in östlicher Richtung (ca. 350 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

Tankstelle.

Planrecht und Ausweisung

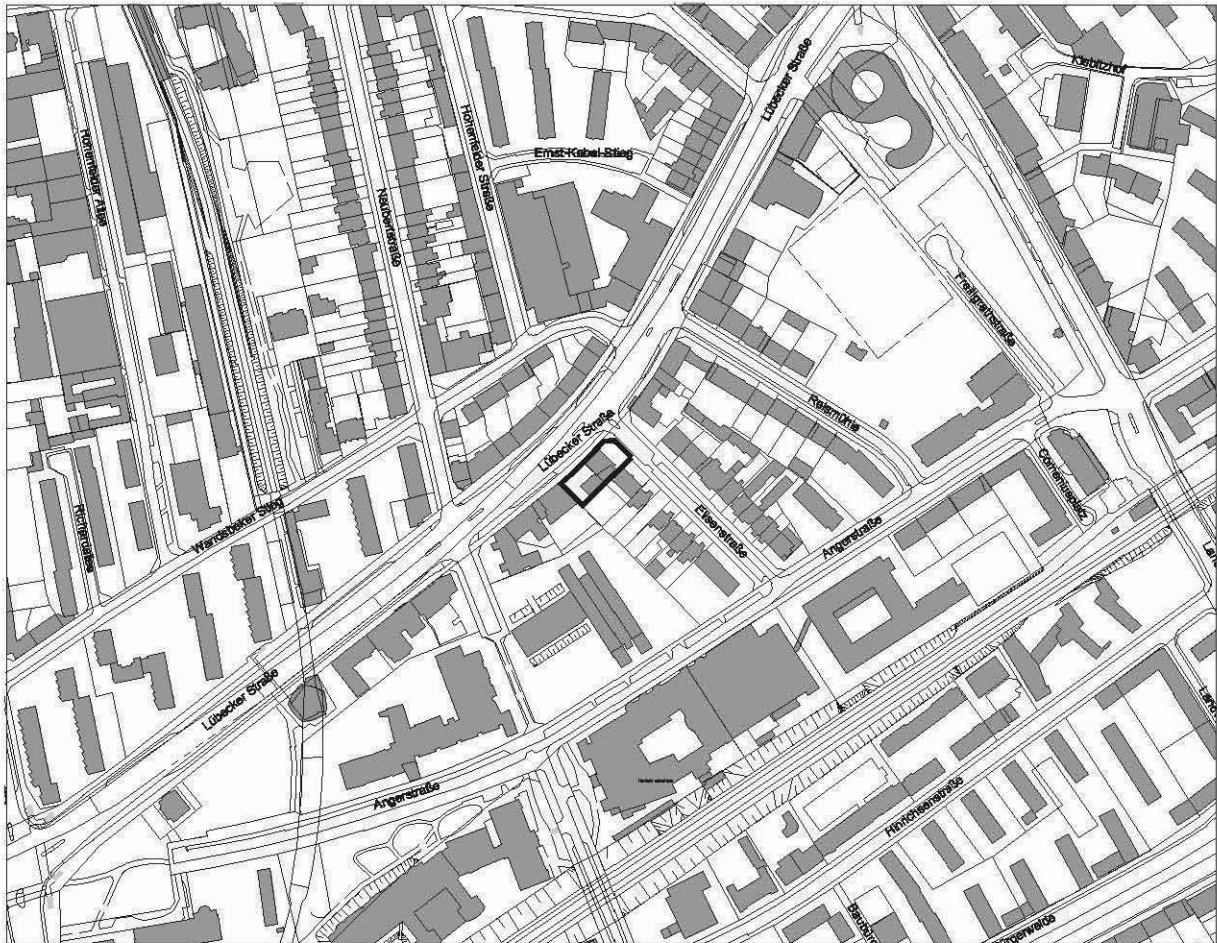
Bebauungsplan Hohenfelde 5 (1967) mit Geschäftsgebiet nach BauNVO 1962.



Tankstelle an der Kreuzung Lübecker Straße / Eisenstraße



Standort Hohenfelde, Eisenstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Hohenfelde 5, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige Lage.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Direkte Nachbarschaft zu Wohnen.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Erhalt bzw. Erneuerung, bei Nutzungsaufgabe Blockschließung mit Geschäftshaus, Nahversorger.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

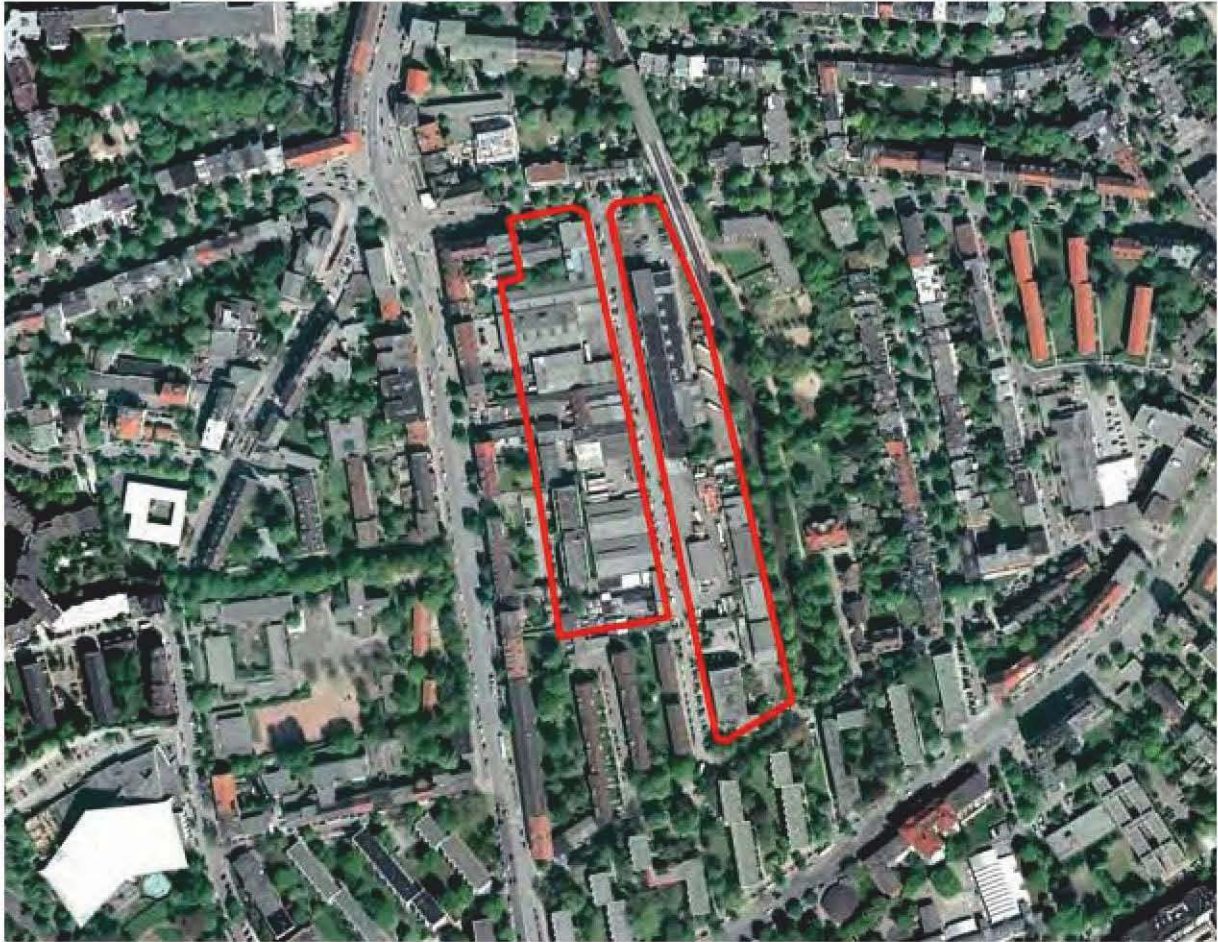
Geringer Umnutzungsdruck durch Wohnen (Verlärmung).

Entwicklungsziele

Sicherung der Tankstellennutzung auch als Nahversorger.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Zentral im Stadtteil Hohenfelde.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 3,5 ha | Eigentum FHH | ca. 0,3 ha |
| | | Privateigentum | ca. 3,2 ha |

Charakteristik

Mittel- bis großmaßstäbliche Gewerbestrukturen der Zwischenkriegszeit sowie der 1950er und 1960er Jahre.
Gewerbbehöfe und -hallen, Bürohaus aus den 1970er Jahren.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Leistungsfähige Erschließung über Lübecker Straße, Wandsbeker Stieg und Hohenfelder Allee.
ÖPNV: U-Bahn Uhlandstraße in westlicher Richtung (ca. 300 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

Kfz-Gewerbe, Speditionslagererei, Handwerksbetriebe.

Planrecht und Ausweisung

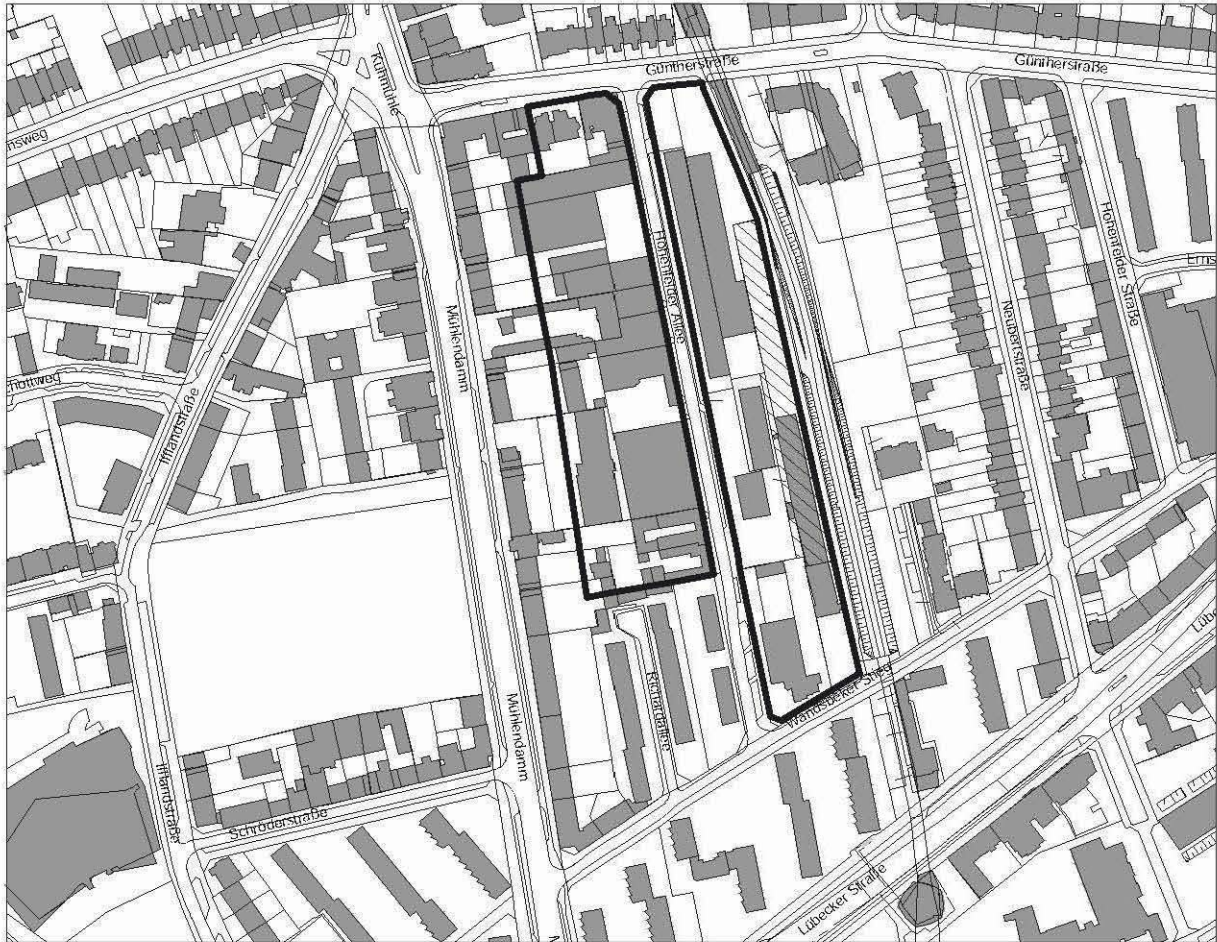
Bebauungsplan Hohenfelde 4 (1968) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962. Ausstellungsbeschuß für Bebauungsplan Hohenfelde 11.



Großflächige Gewerbestrukturen meist für Speditionen und Busgewerbe, außerdem Bürohaus der 1970er Jahre. Westlich überwiegend Handwerk aus den 1950ern



Hohenfelde, Hohenfelder Allee, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Hohenfelde 4, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Zentrale Lage im Stadtteil mit teils großzügigen Flächen.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Veraltete Baustruktur und teils ungünstige Flächenzuschnitte.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Flächenoptimierung durch private Bodenordnung (insbesondere entlang Hohenfelder Allee).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

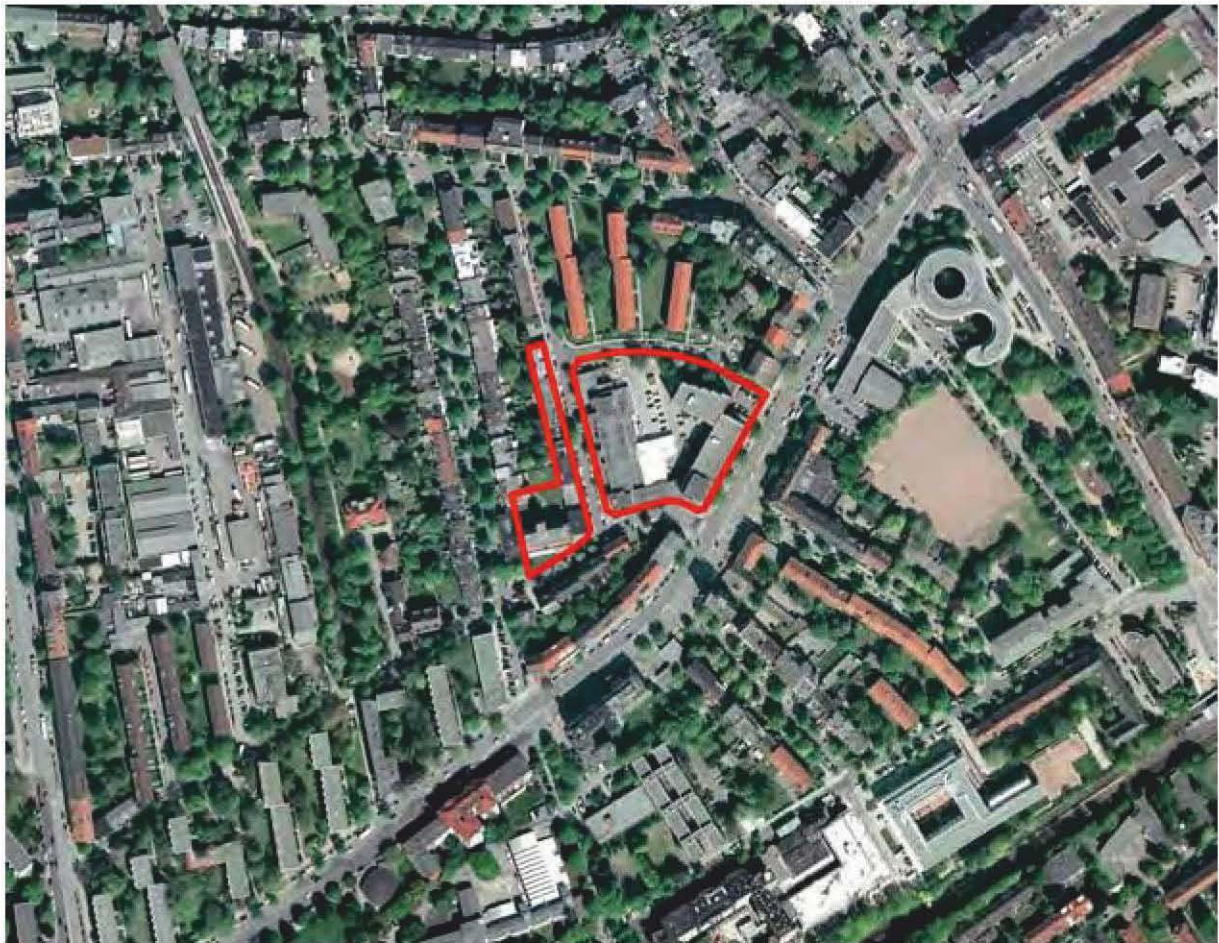
Umnutzungsdruck durch Wohnen vor allem in den Randbereichen.

Entwicklungsziele

Ersatz von Bebauungsplan Hohenfelde 4 durch Neuplanung Hohenfelde 11. Neuordnung und höhere Verdichtung der Gewerbeflächen, insbesondere östlich der Hohenfelder Allee.

Handlungsempfehlungen

Fortführung des Planverfahrens Hohenfelde 11 unter Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungsgutachtens zur Sicherung angedachter gewerblicher Nutzungen.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Osten des Stadtteils Hohenfelde, am Ernst-Kabel-Stieg.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 1,3 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 1,3 ha |

Charakteristik

Moderne, großmaßstäbliche Versorgungs- und Dienstleistungsbauten, Kleinteilige Gewerbestrukturen der 1950er und 1960er Jahre im Westen.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

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

Branchenschwerpunkt

Vollsortimenter, Dienstleistungen.

Planrecht und Ausweisung

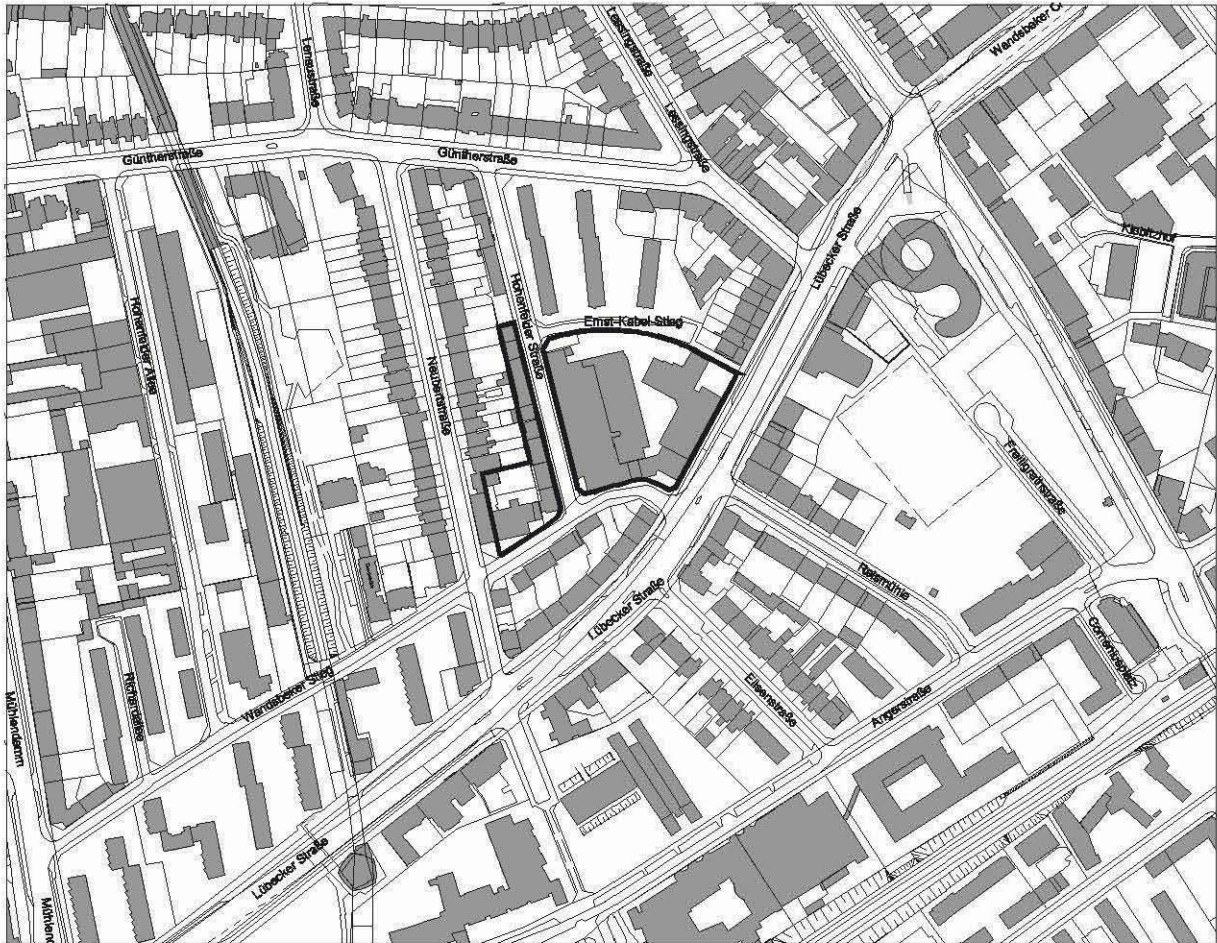
Bebauungsplan Hohenfelde 5 (1967) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Moderne Versorgungsstrukturen, neben 1950er-Jahre Gewerbestrukturen



Standort Hohenfelde, Lübecker Straße, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplans Hohenfelde 5, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Gute Nahversorgungsfunktion des Vollsortimenters, funktionale Handels- und Dienstleistungsflächen.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Modernisierungsbedarf der 1950er-Jahre Flächen westlich Hohenfelder Straße.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Gebiet vollständig bebaut, keine Erweiterungspotenziale.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Westlich Hohenfelder Straße Umnutzungsdruck durch Wohnen.

Entwicklungsziele

Sicherung des Handels, der Hotel- und Dienstleistungsnutzungen. Westliche Hohenfelder Straße Entwicklungsziele Wohnen, unter Berücksichtigung Mischgebiet, diskutieren.

Handlungsempfehlungen

Keine Handlungsempfehlung!

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes


Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B. LA 40 Kurztitel Planrecht
- z.B. GB 9* Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Langenhorn



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| Stadtteil Langenhorn. | | | | |
|-----------------------|--|--|---|--|
| Lage | Im Norden des Bezirks Hamburg-Nord, im Norden und Westen an Norderstedt angrenzend, im Osten an den Hamburger Bezirk Wandsbek. Gemäß räumlichem Leitbild Lage in der äußeren Stadt geringer Dichte mit großen Bereichen urban geprägter Freiräume. | | | |
| Fläche | 13,8 km² (Bezirk 57,8 km²) | | | |
| Einwohner | 41.836 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | | | |
| Bevölkerungsdichte | 3.032 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | | | |
| Charakteristik | Durchgrünter, aufgelockerter Wohnstadtteil mit einem hohen Maß an Einfamilienhausbebauung. Entlang der Magistralen teils großräumige Gewerbestandorte sowie weiträumigem Klinikgelände der Asklepios-Klinik Nord. Gewerbeentwicklungspotenziale vorhanden. | | | |
| Gewerbestandorte | Dreyerpfad Essener Straße Flughafenstraße Holitzberg Meyer-Delius-Platz | Fläche ca. 0,9 ha Fläche ca. 12,0 ha Fläche ca. 1,1 ha Fläche ca. 0,3 ha Fläche ca. 0,7 ha | Neuburger Weg Dehleckerweg Tangstedter Landstraße Tarpen | Fläche ca. 0,4 ha Fläche ca. 13 ha Fläche ca. 3,4 ha Fläche ca. 22,7 ha gesamt ca. 54,5 ha |

Langenhorn, Dreyerpfad



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Zentral im Stadtteil Langenhorn, an der Langenhorn Chaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,9 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,9 ha |

Charakteristik

Einzelstandort an Hauptverkehrsstraße mit kundenorientierten Nutzungen und weiträumigen Stellplatz- und Vorflächen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Langenhorn Chaussee und Dreyerpfad.
ÖPNV: U-Bahn Langenhorn Markt in südöstlicher Richtung (ca. 1 km entfernt), Busverbindung des HWV direkt erschlossen.

Branchenschwerpunkt

Systemgastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel (Bürobedarf), Autowaschanlage.

Planrecht und Ausweisung

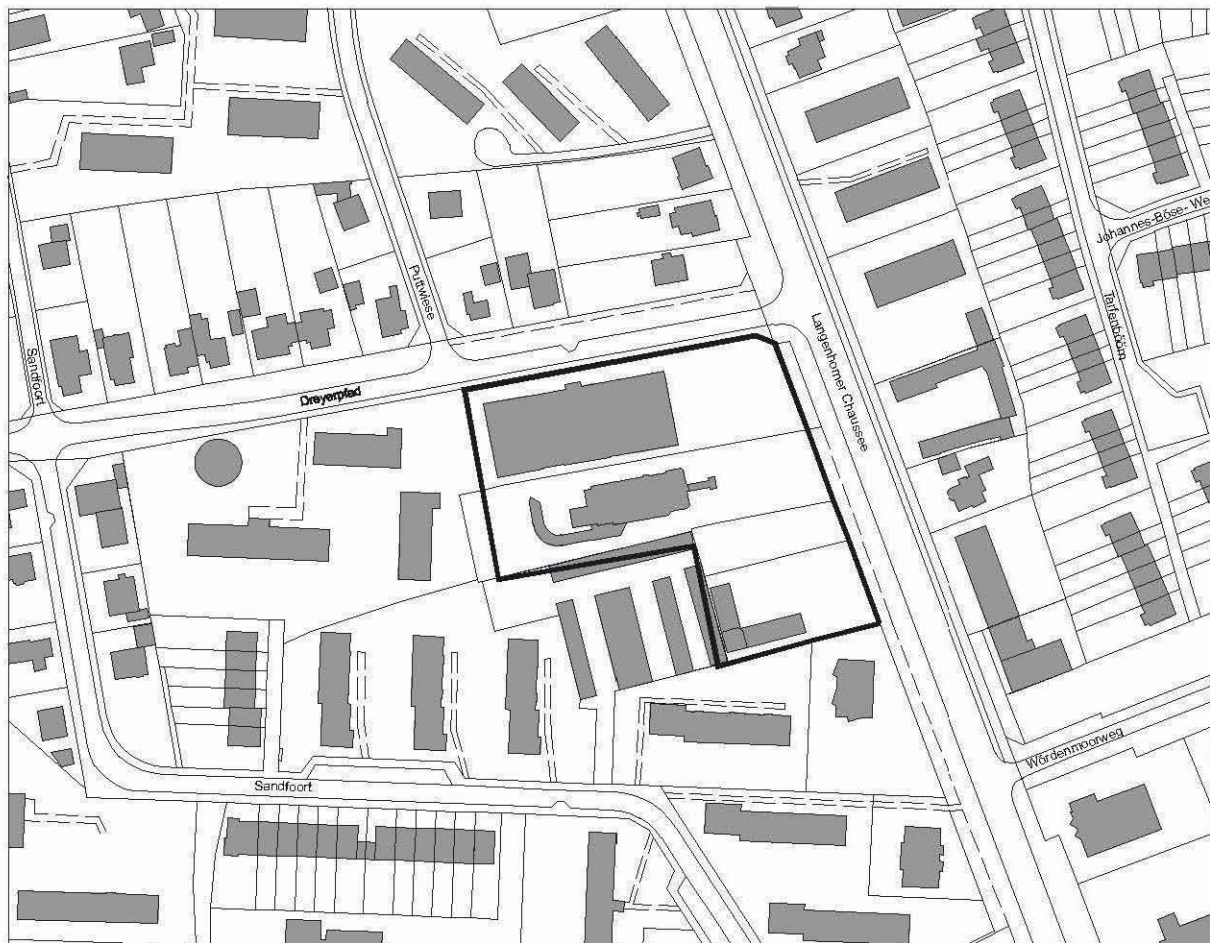
Durchführungsplan D 396 (1959) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Nutzungen mit weiträumigen, vorgelagerten Stellplatzanlagen, Bürobau.



Standort Langenhorn, Dreyerpfad, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 396, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige Lage. Moderner Besatz.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Einzelstandort im Wohnviertel.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Einzelstandort, nicht erweiterbar.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck gering, da moderne Strukturen. Gefahr des weiteren Eindringens von Einzelhandel.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nutzungen.

Handlungsempfehlungen

Sicherung des Planrechts, ggf. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel.



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

An der nordwestlichen Stadtteilgrenze von Langenhorn, entlang Langenhorner Chaussee.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 12,0 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 12,0 ha |

Charakteristik

Hochwertige Gewerbeentwicklung mit großmaßstäblichen Dienstleistungs-, Lager- und Produktionsstrukturen in zentraler Bürocampusanlage (IVG Businesspark) mit Ringerschließung und hochwertiger Freiraumstruktur.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

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

Branchenschwerpunkt

Produzierendes Gewerbe, Großhandel, Büronutzungen, Nachbarschaft zu Firmensitz Windkraftanlagenhersteller (Nordex).

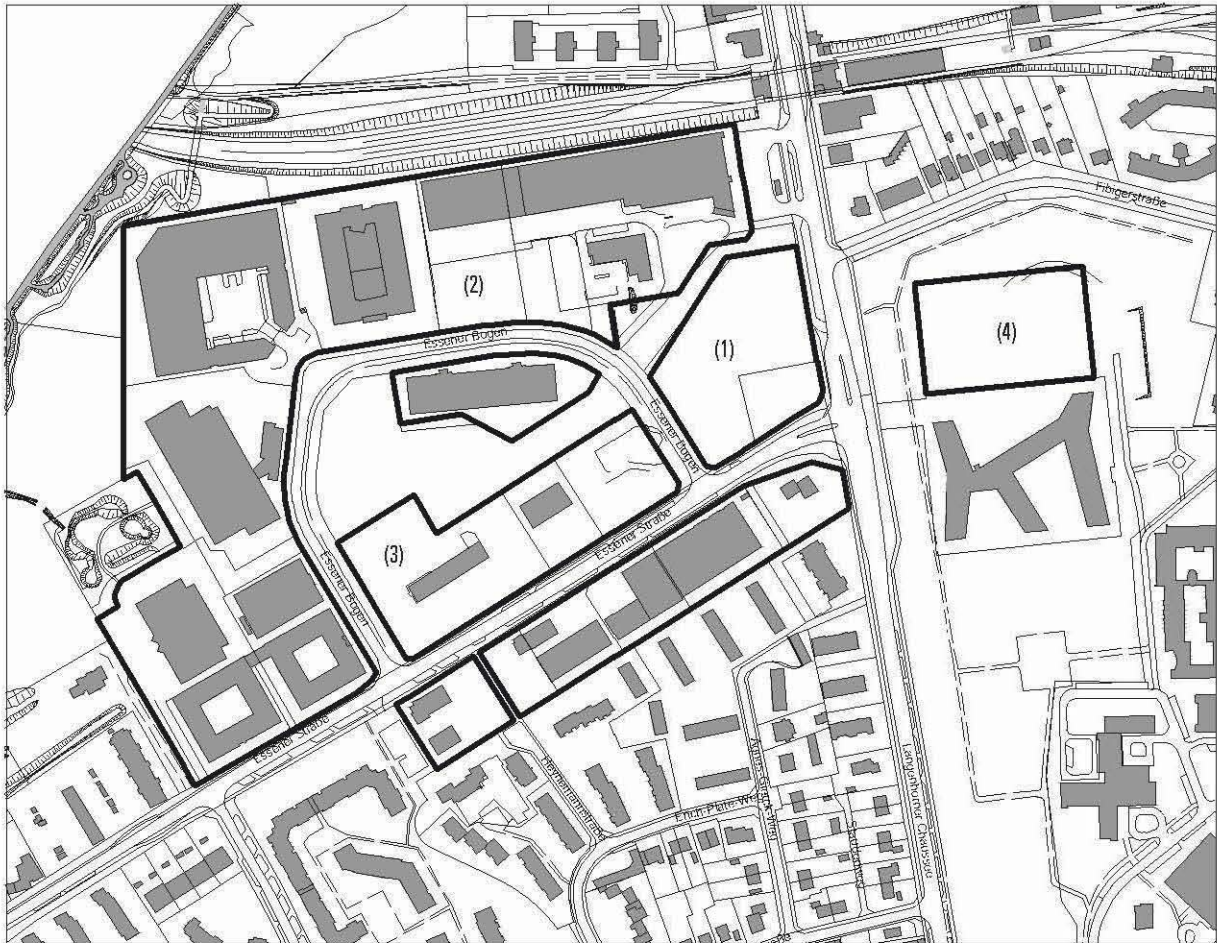
Planrecht und Ausweisung

Bebauungspläne Langenhorn 22 (2009), 51 (1976) und 64 (2003) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968, 1977 und 1990.



Hochwertige Gewerbeentwicklung mit Verwaltungs- und Hallenbauten, teilweise noch nicht entwickelte Flächen, Bürobau östlich Langenhorner Chaussee





Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Hochmoderner, junger Standort für flächenzehrende Betriebe mit ausgezeichneter Erschließung (MIV und ÖPNV).

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Stadttrandlage für manche Nutzungen gegebenenfalls ungünstig, trotz guter ÖPNV-Erreichbarkeit.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Fläche Langenhorn Chaussee (1) verkauft aber unbebaut. Weiterhin unvermarktete Flächen auf Eckfläche Essener Straße und Essener Bogen (3) und eine vorgelagerte, unbebaute Fläche am Essener Bogen (2). Östlich der Langenhorn Chaussee GE-Ausweisung (4). Standort bietet Nutzungspotenzial für Cluster „Erneuerbare Energien“.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Kein Umnutzungsdruck durch Wohnen.

Entwicklungsziele

Weiterentwicklung des Standortes mit bestehendem Profil. Gegebenenfalls Prüfung Clusterbildung „Erneuerbare Energien“.

Handlungsempfehlungen

Plankonforme Vermarktung der noch freien Flächen.

Langenhorn, Flughafenstraße



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Süden des Stadtteils Langenhorn, an der Flughafenstraße.
Direkt am Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 1,1 ha | Eigentum FHH | ca. 1,1 ha |
| | | Privateigentum | 0 ha |

Charakteristik

Einzelstandort mit guter Anbindung zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel. Kleinteilige Struktur in Zwischennutzung (gebührenpflichtige private Stellplatzanlage). Wohnnutzung in Erbpacht. Hohe Verlärmung. Hotelnutzung auf nordwestlich angrenzenden Flächen. Eigentum FHH mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Zeppelinstraße, Langenhörner Chaussee und Flughafenstraße.

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

Branchenschwerpunkt

Dienstleistungen, privater Flughafenparkplatz mit Shuttle-Service, Wohnen.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Langenhorn 40 (20C1) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990.



Wohnhäuser in Erbpacht, Flughafendienstleister



Standort Langenhorn, Flughafenstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Langenhorn 40, Maßstab 1:1.000



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Direkte Nachbarschaft zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel.
Flächen im Besitz der FHH (Erbpacht).

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Verfügbarkeit Gesamtfläche ungewiss (Erbpacht). Ausbau
Erschließung notwendig. Zwingende Einhaltung der Gebäudehö-
hen aufgrund der Einflugschneise zum Flughafen Hamburg.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Neunutzung nach Ausbau der bestehenden Erschließung und
vollständige Ausnutzung der Fläche (1).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Perspektivische Nutzungskonflikte von gewerblichen Nutzungen
mit benachbartem Hotel.

Entwicklungsziele

Sicherung des Standortes für flughafenauffine Gewerbenutzun-
gen. Ausschluss des Einzelhandels.

Handlungsempfehlungen

Wohnen perspektivisch vertragskonform absiedeln. Vermark-
tung des Standortes bei vollständiger bzw. teilweiser Verfüg-
barkeit der Flächen. Änderungsverfahren zum Einzelhandelsaus-
schluss fortführen.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Nordosten des Stadtteils Langenhorn, an Tangstedter Landstraße.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,3 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,3 ha |

Charakteristik

Verkehrsgünstiger Tankstellenstandort in 1950er Jahre Siedlungsstrukturen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Tangstedter Landstraße.

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

Branchenschwerpunkt

Tankstelle, Garagenhof.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Langenhorn 13 (1965) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Tankstelle an der Tangstedter Landstraße mit rückwärtiger Garagenanlage



Standort Langenhorn, Holitzberg, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Langenhorn 13, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2.500 Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige Lage.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Einzelstandort.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Umnutzungspotenziale für andere verkehrsgünstige Nutzungen.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck gegebenenfalls durch andere, verkehrsgünstige Nutzungen (Schnellrestaurant etc.). Kaum Umnutzungsdruck durch Wohnen (Verkehrslärm).

Entwicklungsziele

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

Handlungsempfehlungen

Neuvermarktung an Mineralölgesellschaften bei Nutzungsaufgabe.



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Norden des Stadtteils Langenhorn, am Neuberger Weg.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,7 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,7 ha |

Charakteristik

Um Meyer-Delius-Platz gegliederte kleinteilige Bebauung der 1950er Jahre. Gewerbestandort durchmischt mit Wohnen und zum Teil überformt durch jüngere Gebäude. Teils Modernisierungsbedarf, teils augenscheinlich vor Nutzungsaufgabe.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Neuberger Weg, Sticherschließung über Meyer-Delius-Platz.
ÖPNV: U-Bahn Kiwitmoor in nördlicher Richtung (ca. 600 m entfernt). Busverkehr des HVV in östlicher Richtung (ca. 500 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

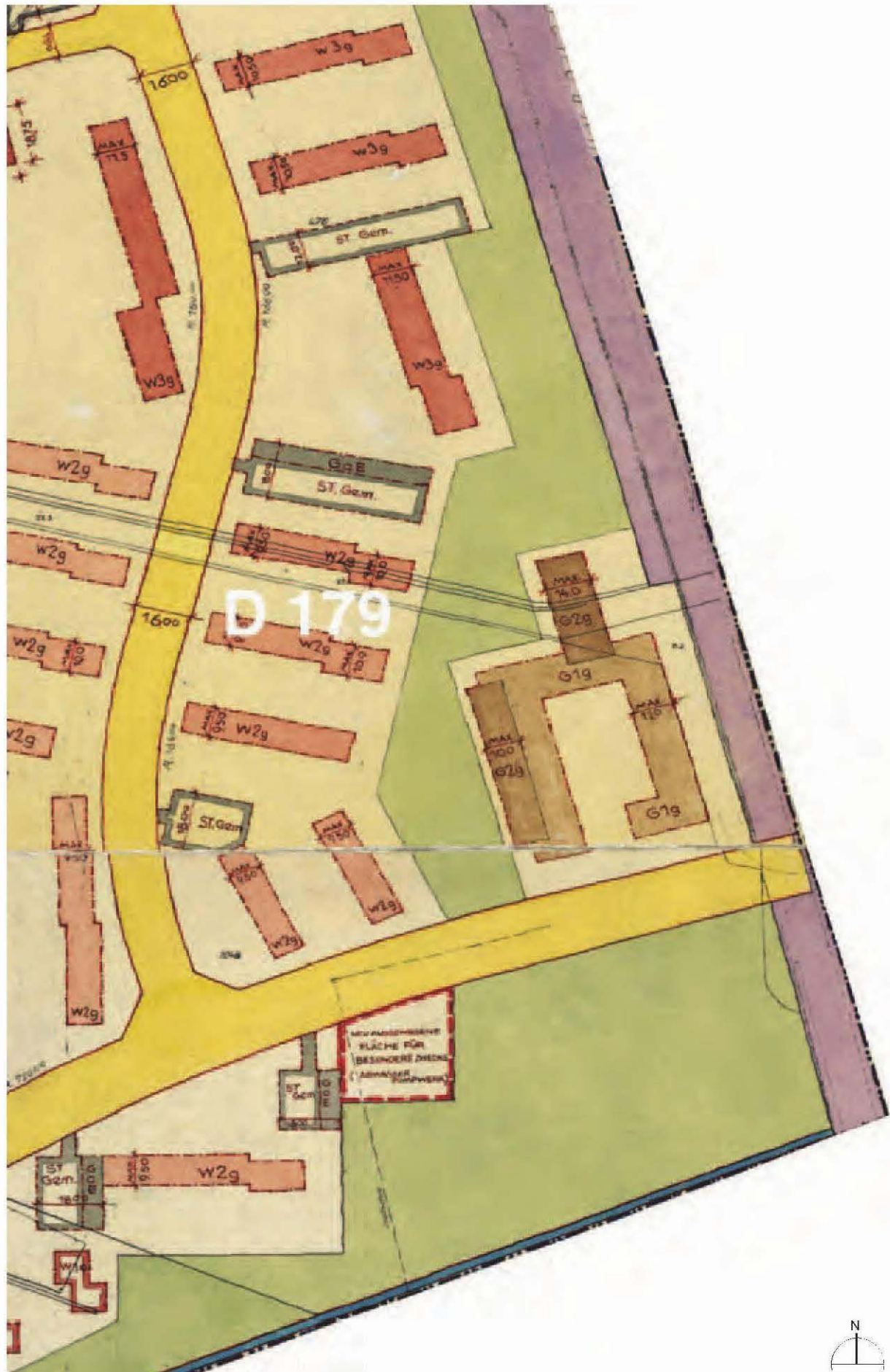
Handwerksbetriebe, Kfz-Gewerbe.

Planrecht und Ausweisung

Durchführungsplan D 179 (1961) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Kleinstandort der 1950er Jahre mit Mischung Gewerbe und Wohnen



Standort Langenhorn, Meyer-Delius-Platz, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D. 179, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Charakteristischer Standort mit Mischung von Gewerbeflächen und Betriebswohnung für eigentümergeführte Betriebe.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Mehrheitlich Modernisierungsbedarf, introvertierte Lage.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Modernisierung, Neubau z.B. mit Handwerkerhof.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Kein Umnutzungsdruck zu Wohnen erkennbar.

Entwicklungsziele

Erhalt und Modernisierung des Standortes.

Handlungsempfehlungen

Förderung Neubesatz bei Nutzungsaufgabe, Aktivierung der Eigentümer zu Modernisierung mit den üblichen Fördermöglichkeiten. Für den Fall der Verfügbarkeit einzelner Flächen: Ankauf durch die FHH zur perspektivischen Ansiedlung eines Handwerkerhofs prüfen.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Nordwesten des Stadtteils Langenhorn, an Neuberger Weg.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,4 ha | Eigentum FHH | ca. 0,4 ha |
| | | Privateigentum | 0 ha |

Charakteristik

Garagenhof in 1950er Jahre Siedlungsentwicklung mit aufgesattelter Gewerbeeinheit, Modernisierungsbedarf, Leerstand, Geeignet als Bürofläche.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Neuberger Weg und Parowstraße
ÖPNV: U-Bahn Langenhorn-Nord in südöstlicher Richtung (ca. 1 km entfernt), Bus des HVV entlang der Langenhorn Chaussee (ca. 400 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

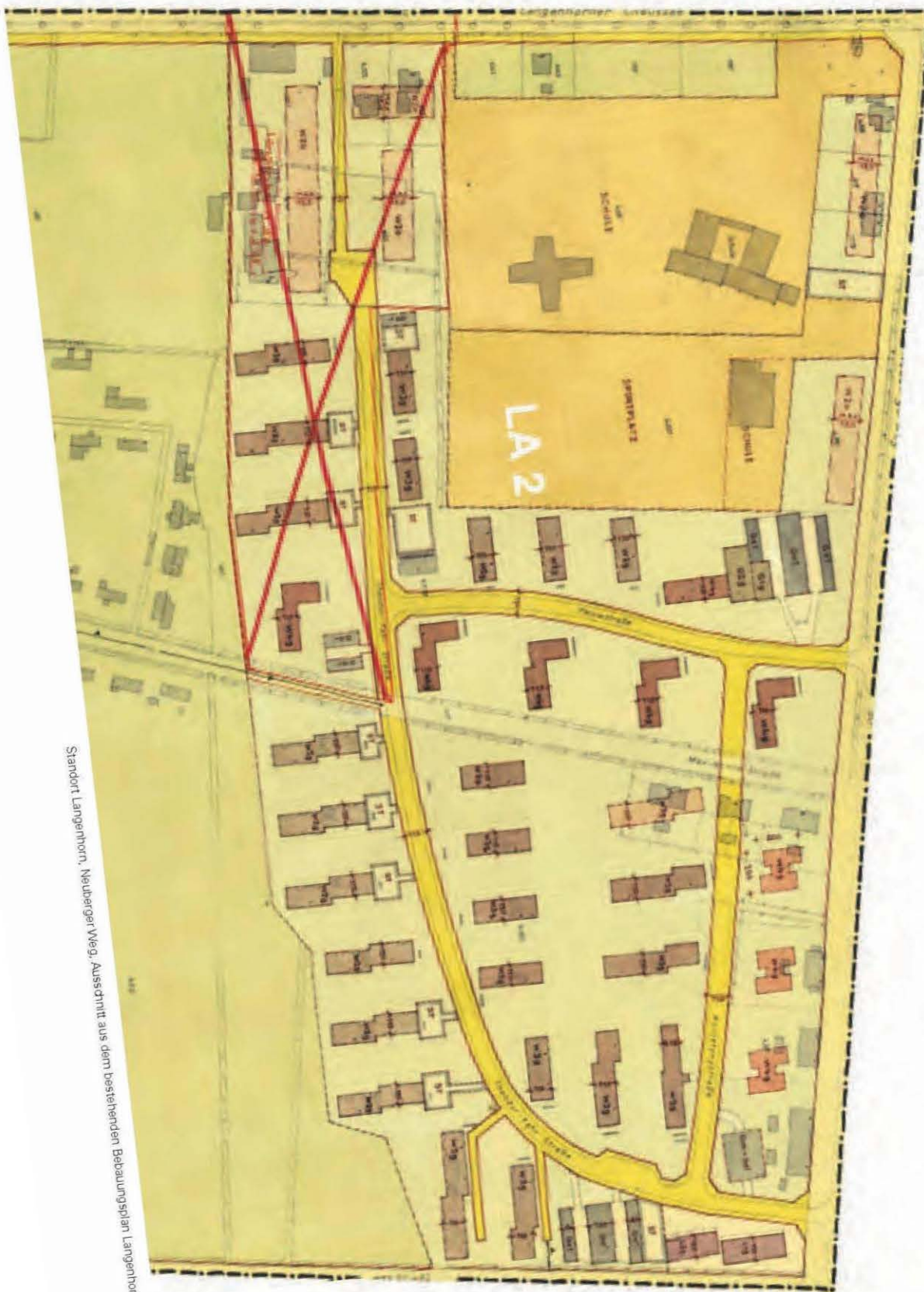
Leerstand.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Langenhorn 2 (1962) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Siedlungseingang, Garagenhof und Gewerbeeinheit im Obergeschoss



Standort Langenhorn, Neuberger Weg, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Langenhorn 2, Darstellung ohne Maßstab





Lageplan Maßstab 1:2 500; Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Gewerbeinheit vermutlich mit niedrigem Mietniveau.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Isolierte Lage, Zustand der Immobilie (Modernisierungsbedarf).

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Aufgrund ungünstiger Lage kaum Erweiterungs- und Erneuerungspotenzial, dennoch Bedarf einer neuen Nutzung (1).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Fläche für Wohnentwicklung geeignet.

Entwicklungsziele

Aufgrund der baurechtlich erforderlichen Stellplätze kann eine Entwicklung zum Handwerker- bzw. Gewerbehof nach aller Wahrscheinlichkeit nicht in Betracht kommen. Es bietet sich eine, auch kurzfristig zu realisierende, Wohnnutzung an.

Handlungsempfehlungen

Nutzungsaufgabe und Entwicklung zu Wohnbau unter Betrachtung der Stellplatzverfügbarkeit.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Zentral im Stadtteil Langenhorn. Westlich der Langenhorner Chaussee, nördlich des Foorthkamps.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 13,0 ha | Eigentum FHH | ca. 0,5 ha |
| | | Privateigentum | ca. 12,5 ha |

Charakteristik

Großmaßstäblicher, modernisierungbedürftiger aber vitaler Gewerbebestandort der 1950er Jahre mit Verwaltungs- und Hallenbauten. Ringerschließung. Intensive Flächenausnutzung, wenige Leerstände. Eigentum FHH ohne gesamtstädtische Bedeutung.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Langenhorner Chaussee. Ringerschließung über Oehleckerring und Max-Nonne-Straße.

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

Branchenschwerpunkt

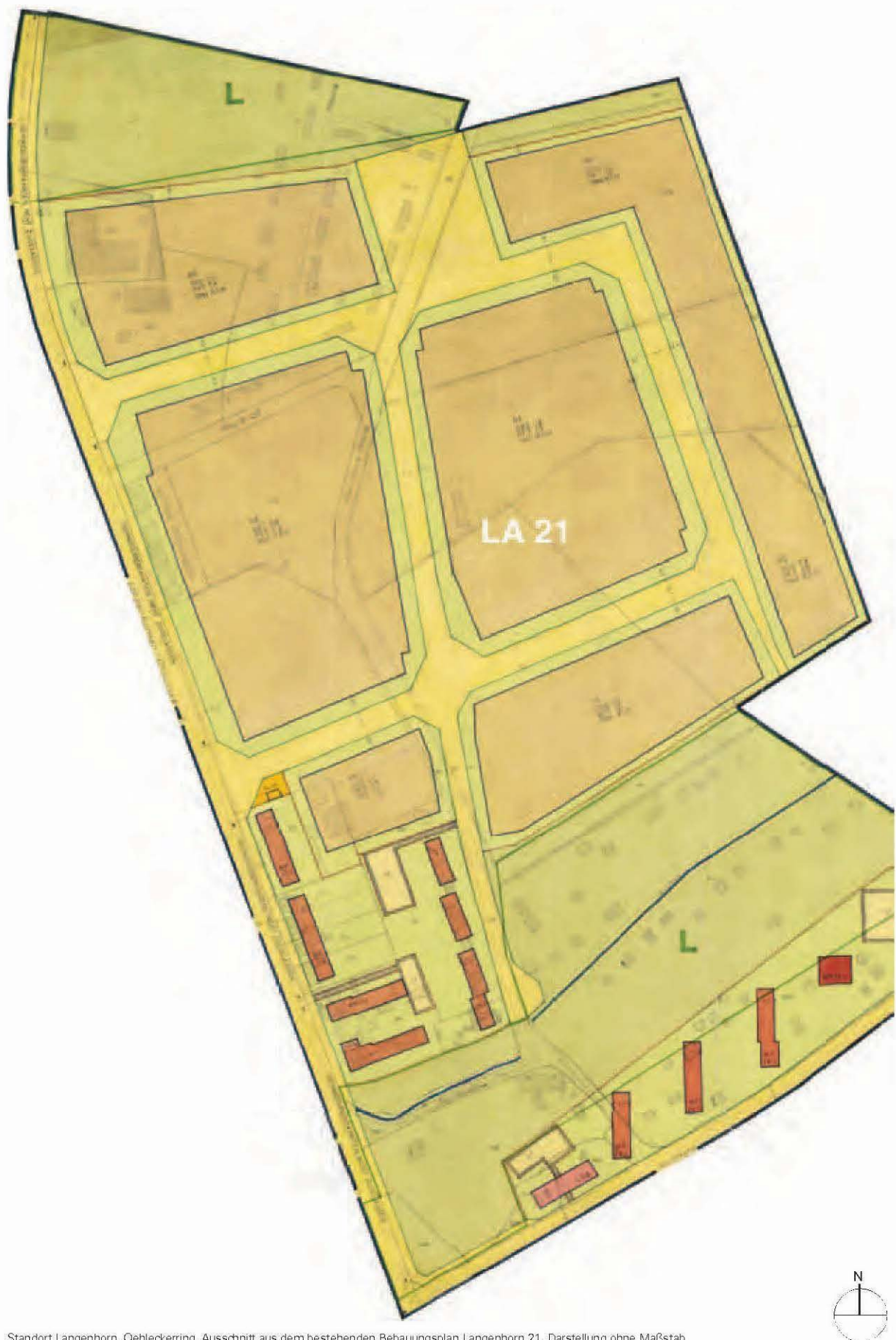
Großhandel, Kfz-Handel und -Gewerbe, Lagerhallen, Handwerksbetriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Planrecht und Ausweisung

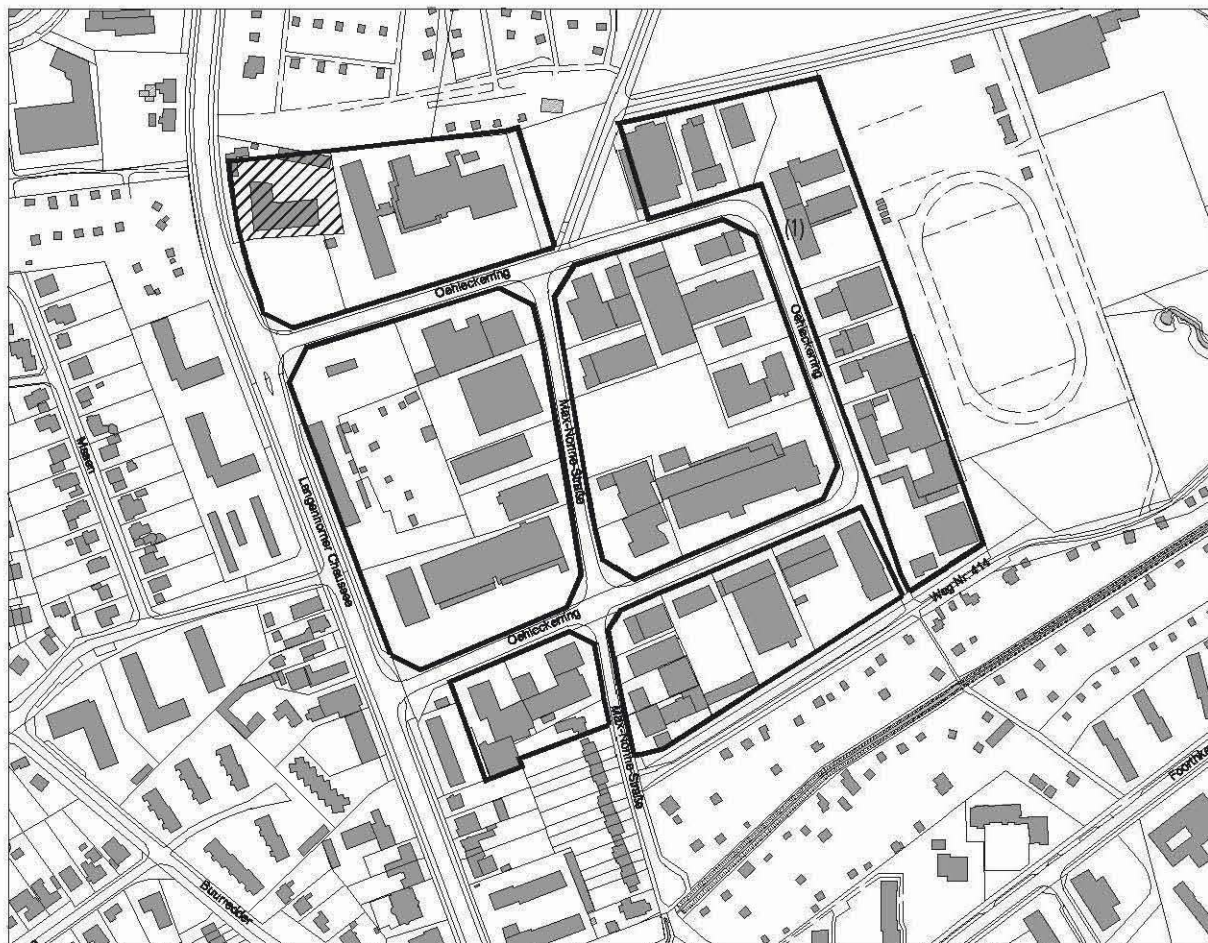
Bebauungsplan Langenhorn 21 (1964) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Charakteristischer Hochpunkt im Gebiet, typische Verwaltungs- und Hallenbauten



Standort Langenhorn, Oehleckerring, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Langenhorn 21, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Funktionierender „unauffälliger“ Standort für kleine bis mittlere Betriebe mit recht günstigen Mieten.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Standort mit teilweise veraltetem Bestand vorwiegend der 1950er und 1960er Jahre.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Modernisierung bzw. Ersatzbau. Flächenenerweiterungen gegebenenfalls auf Kleingartenflächen nördlich und südlich möglich. Leerstehendes Gebäude im Nordosten des Standortes am Oehleckerring (1). Größere bauliche Investitionen durch Eigentümer größerer Grundstücke erwartbar.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Strukturell und lagespezifisch kein Umnutzungsdruck in diesem etablierten Standort. Umnutzungsdruck gleichwohl in Richtung Vergnügungsstätten, aber auch gewerblicher Zimmervermietung und Studentenwohnheim zu beobachten.

Entwicklungsziele

Weiterentwicklung des Standortes im mittleren und unteren Preissegment für mittlere bis kleinere Betriebe. Die von der Bezirksversammlung initiierte Gründung eines Gewerbefördervereins wird vom Bezirksamt unterstützt.

Handlungsempfehlungen

Standort ins Bewusstsein rücken, vermarkten. Planrecht halten und Struktur sichern. Planänderung des Bebauungsplanes Langenhorn 21 mit Ausschluss von Vergnügungsstätten.



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Zentrum des Stadtteils Langenhorn an der Tangstedter Landstraße, nahe des dortigen B2-Bezirksentlastungszentrums.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 3,4 ha | Eigentum FHH | ca. 0,2 ha |
| | | Privateigentum | ca. 3,2 ha |

Charakteristik

Großmaßstäblicher Bürokomplex (Campus) der 1970er und 1980er Jahre, im Norden kleinteiligere Gewerbestrukturen (Kfz). FHH-Fläche genutzt durch Anlage von Vattenfall.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Tangstedter Landstraße und Gehlengraben.
ÖPNV: U-Bahn Langenhörner Markt in südlicher Richtung (ca. 300 m entfernt). Buslinienverkehr des HWV entlang der Tangstedter Landstraße.

Branchenschwerpunkt

Büronutzung, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe im Norden.

Planrecht und Ausweisung

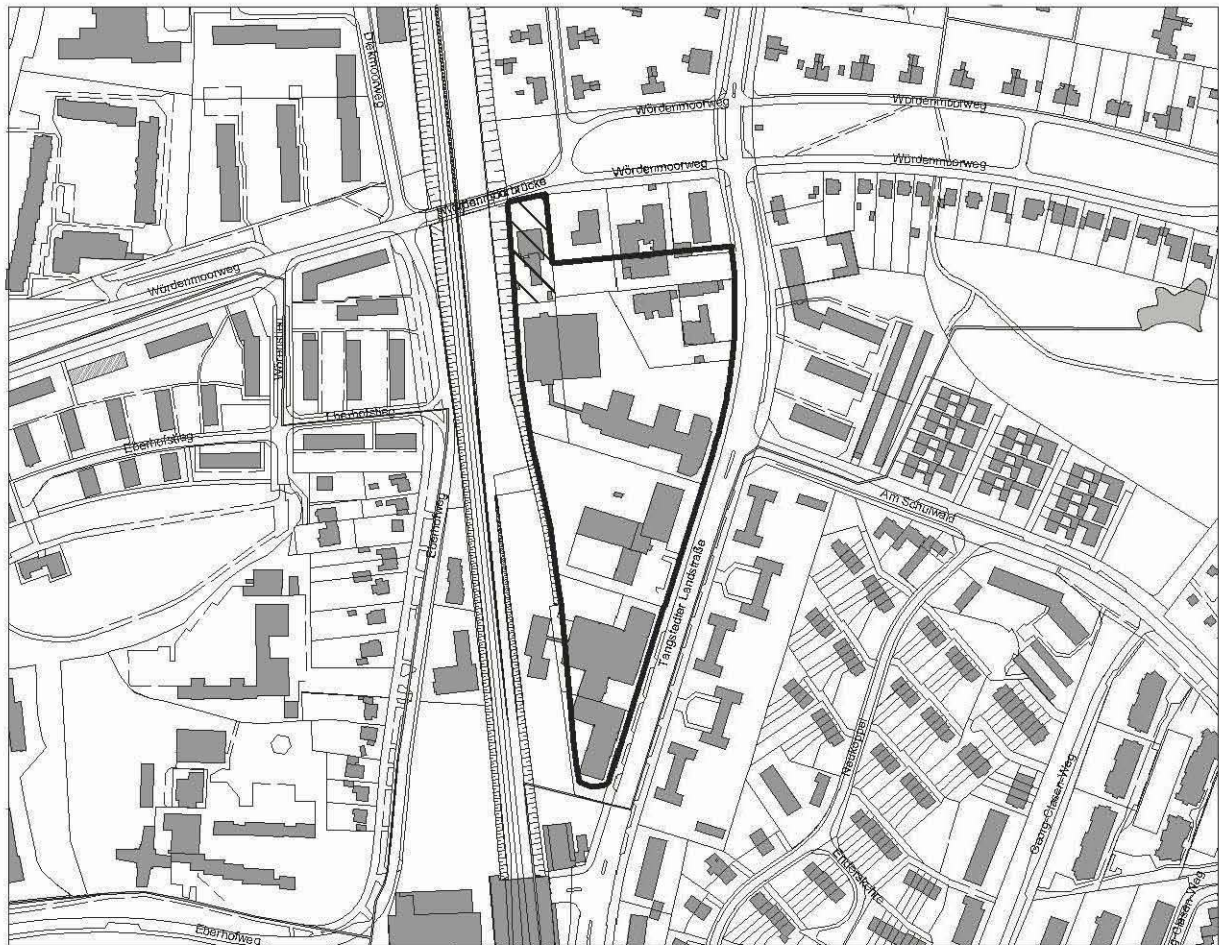
Baustufenplan Langenhorn (1956) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Bürocampus der 1970er und 1980er Jahre, im Norden Gewerbestrukturen.



Standort Langenhorn, Tangstedter Landstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Baustufenplan Langenhorn, Maßstab 1:5.000



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Campusartige Büroentwicklung mit vielen Flächen für Großnutzung und guter ÖPNV-Anbindung.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Periphere Lage in der Gesamtstadt, teilweise veraltete Strukturen mit Modernisierungsbedarf.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Gegebenenfalls Fläche im Norden (Kfz-Gewerbe) nach Norden bzw. zur U-Bahn-Trasse für Nachverdichtung bzw. Erweiterung des Bürostandortes nutzbar.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Ohne konkrete Positionierung des Standortes am Markt. Leerstandsgefahr bei aktueller Büroflächenmarktentwicklung, damit langfristig gegebenenfalls Gefahr eines „Trading Down“ des Quartiers.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nutzung.

Handlungsempfehlungen

Investitionen fördern und Standort stärken. Eventuell Erweiterung des Bürocampus prüfen nach Norden bzw. zur U-Bahn-Trasse.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, ohne Maßstab

Lage im Bezirk

Im Norden des Bezirks Hamburg-Nord an der Grenze zu Norderstedt, in Nachbarschaft zum dortigen Gewerbestandort Rugenbarg/In de Tarpen.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|
| Gewerbe | ca. 22,7 ha | Eigentum FHH | ca. 0,89 ha |
| | | Privateigentum | ca. 21,8 ha |

Charakteristik

Großer Gewerbestandort mit zeitgemäßen Flächen unterschiedlichen Zuschnitts, geprägt durch Verwaltungsbauten mit großen Hallenstrukturen. Städtebaulich identitätsprägender, historischer VALVO-Park mit Fabrikeinheit aus den späten 1950er Jahren (Verwaltungshof und Sheddachhalle Fa. VALVO/Philips), große Logistikhalle im Norden. Eigentum FHH ohne gesamtstädtische Bedeutung.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Langenhörner Chaussee sowie an die B 432 über Straße In de Tarpen. Leistungsfähige Erschließung über Straße Tarpen sowie Essener Straße, teilweise Ringschließung.
ÖPNV: U-Bahn Ochsenzoll in nördlicher und Langenhorn-Nord in östlicher Richtung (je 1,4 km entfernt), Buslinien des HVV an Langenhörner Chaussee und Essener Straße (je 300 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

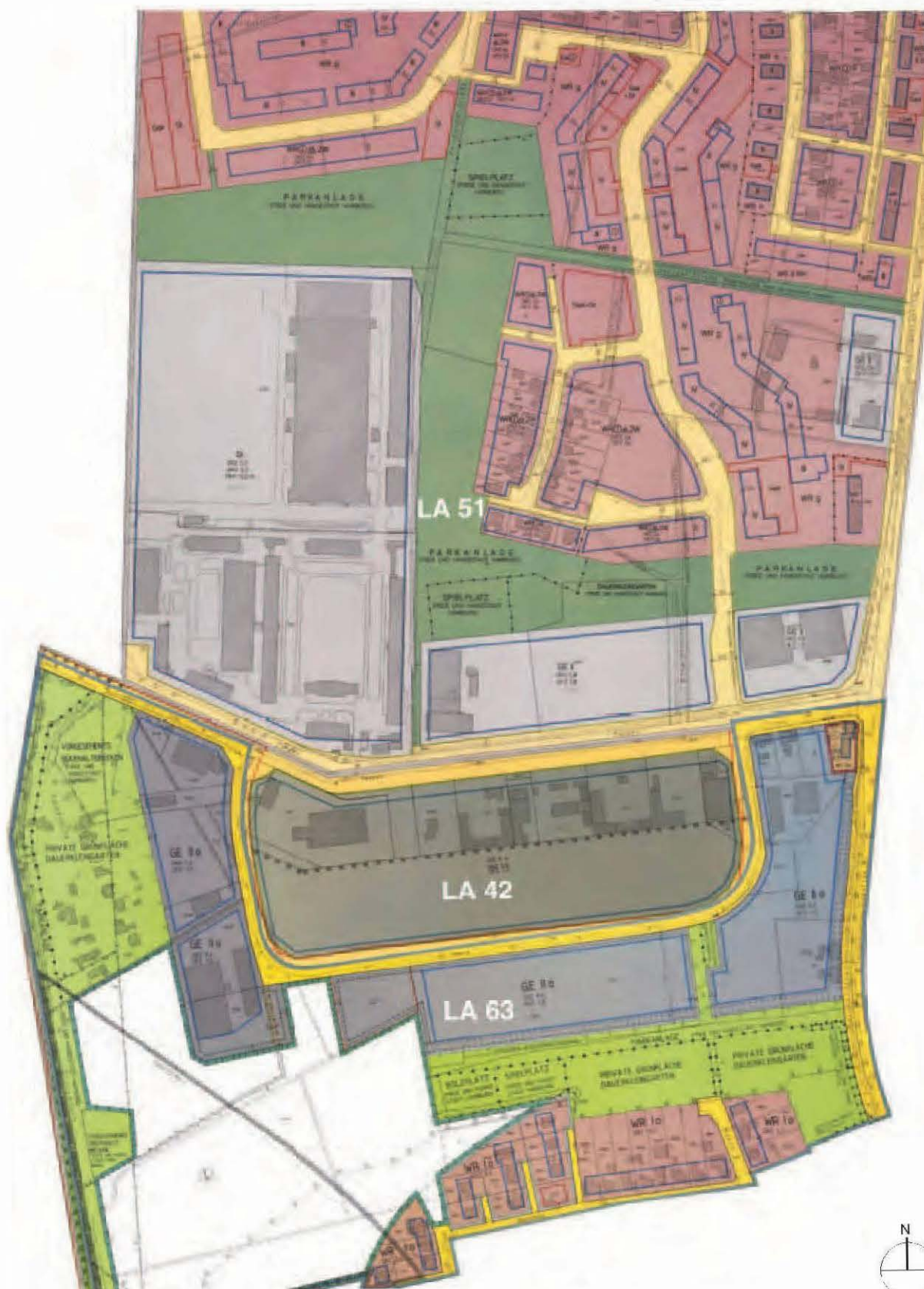
Vitaler, gemischt genutzter Gewerbestandort geprägt durch Großhandels- und Handwerksbetriebe, Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, vereinzelt Einzelhandel (u.a. Baumarkt). Im VALVO-Park auch kleinere Einheiten und Büros.

Planrecht und Ausweisung

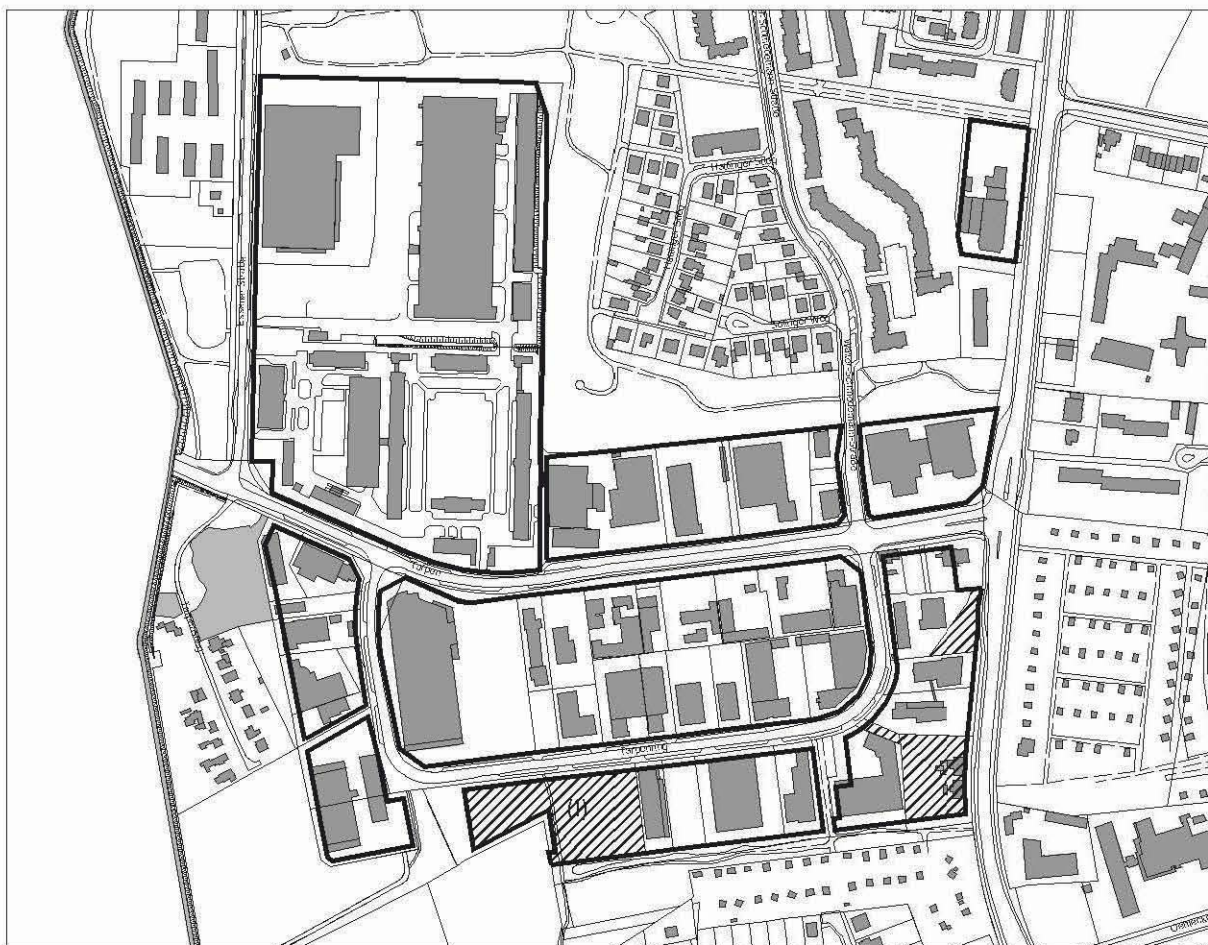
Bebauungspläne Langenhorn 42 (2003), 51 (1983), 63 (1992) mit Gewerbegebieten nach BauNVO 1977 und 1990.



Vielfältige, große und mittlere Betriebsstrukturen mit Verwaltungs- und Hallenbauten, VALVO-Park mit hochwertiger parkartiger Vorfläche



Standort Langenhorn, Tarpn, Montage der bestehenden Bebauungspläne Langenhorn 42, 51 und 63, Darstellung ohne Maßstab.



Lageplan ohne Maßstab Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Intensiv genutzter, funktionstüchtiger Standort. Insgesamt vielseitige Gewerbeflächen in modernem Zuschnitt für Unternehmen unterschiedlicher Flächenbedarfe, VALVO-Park mit zeittypischem 1950er-Jahre Bestand als attraktive Adresse für Unternehmen mit mittlerem bis geringem Flächenbedarf.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Geringe Flächenreserven. Mäßige ÖPNV-Anbindung (Entfernung zur nächsten S- oder U-Bahn).

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Bisher durch Wohnnutzung beanspruchte Flächen Tarpenring/ Langenhorn Chaussee vertragskonform zugunsten gewerblicher Nutzung beenden. Gegebenenfalls Erweiterungsmöglichkeit in Kleingartenflächen östlich Langenhorn Chaussee. Unbebaute Fläche im FHH-Eigentum im Süden des Standortes am Tapenring (1).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Zukunftsfähiger Standort ohne erkennbaren Umnutzungsdruck.

Entwicklungsziele

Sicherung des vielseitigen Standortes mit Erhalt der dort typischen gewerblichen Nutzungen.

Handlungsempfehlungen

Vermarktung des Standortes für eine Vielzahl von Branchen mit größeren Flächenbedarfen, VALVO-Park auch für Start-Ups. Bisher durch Wohnnutzung beanspruchte Flächen Tarpenring/ Langenhorn Chaussee sukzessive für Gewerbe rückbauen, Planrecht umsetzen. Mobilisierung der Flächenreserven der FHH. Bisher durch Wohnnutzung beanspruchte Flächen vertragskonform zugunsten gewerblicher Nutzung beenden. Ankauf Untergenutzter Fläche Tarpenring 5 zur Arrondierung des städtischen Flächen Grundstücks prüfen.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

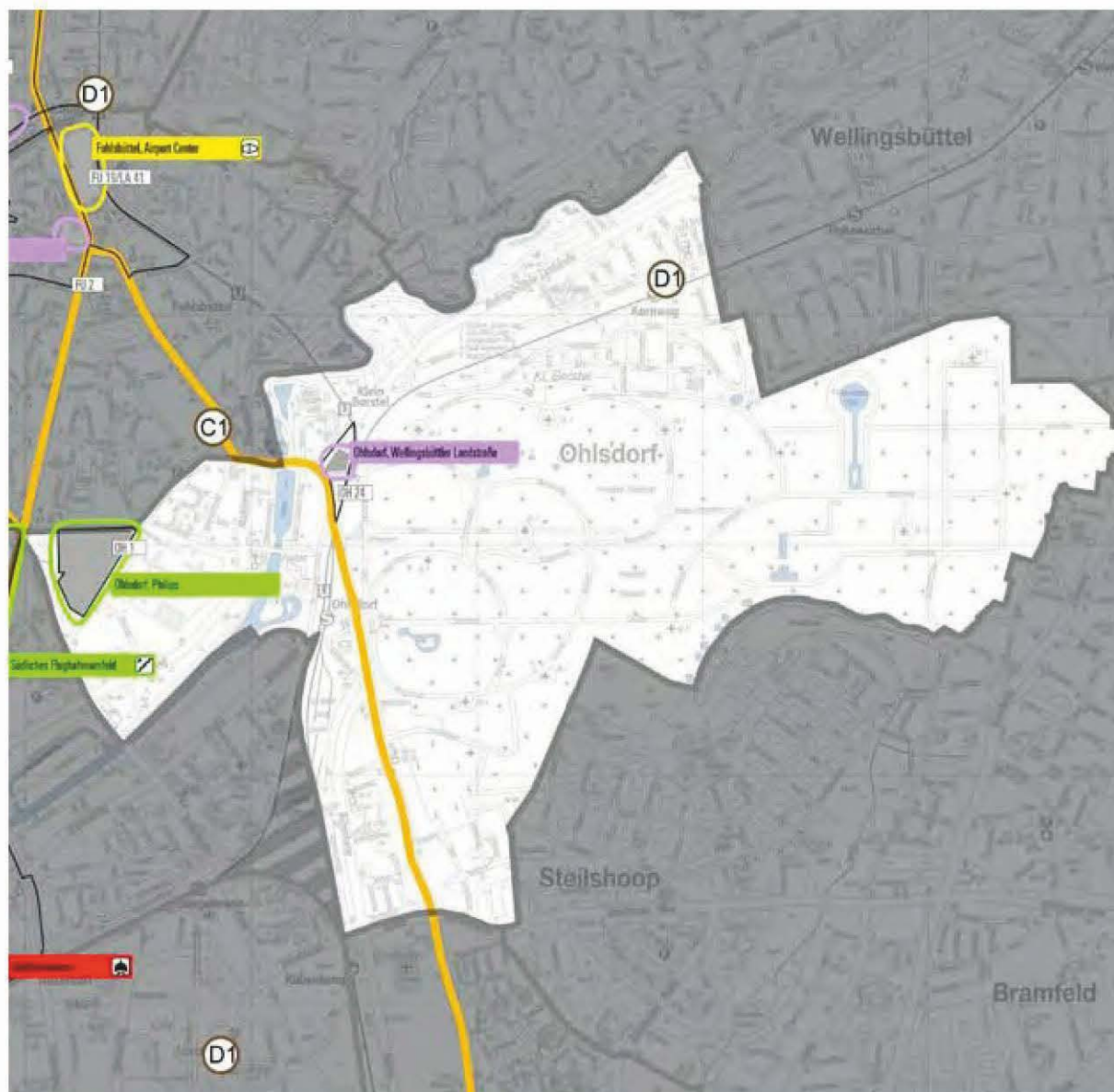
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Ohlsdorf



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| Stadtteil Ohlsdorf | | |
|--------------------|---|---|
| Lage | Der östlichste Stadtteil im Bezirk an der Grenze zum Bezirk Wandsbek. Gemäß Räumlichem Leitbild Lage in der Urbanisierungszone der äußeren Stadt geringer Dichte. | |
| Fläche | 7,2 km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 15.145 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 2.103 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Die Fläche des Stadtteils wird dominiert durch den Friedhof Ohlsdorf, dem mit 391 Hektar größten Parkfriedhof der Welt. Neben dieser großmaßstäblichen Grünanlage ist der Bezirk durch Einfamilienhaussiedlungen geprägt. Im Westen des Stadtteils befindet sich die Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel. In Nähe zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel befindet sich eine größere Gewerbefläche. | |
| Gewerbestandorte | Philips Wellingsbüttler Landstraße | Fläche ca. 7,5 ha Fläche ca. 0,7 ha gesamt ca. 8,2 ha |



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Westen des Stadtteils Ohlsdorf, unmittelbar östlich des Gewerbestandes, südliches Flughafenumfeld.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 7,5 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 7,5 ha |

Charakteristik

Intensiv genutzter Standort. Großnutzer mit Produktionsbetrieb und Verwaltungsbauten (Philips Medical System), Kfz-Betrieb und Büroblock. Nachbarschaft zu Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel sowie zu Wohnen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Sengemannstraße und Asterkrugchaussee, Suhrenkamp und Röntgenstraße.

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

Branchenschwerpunkt

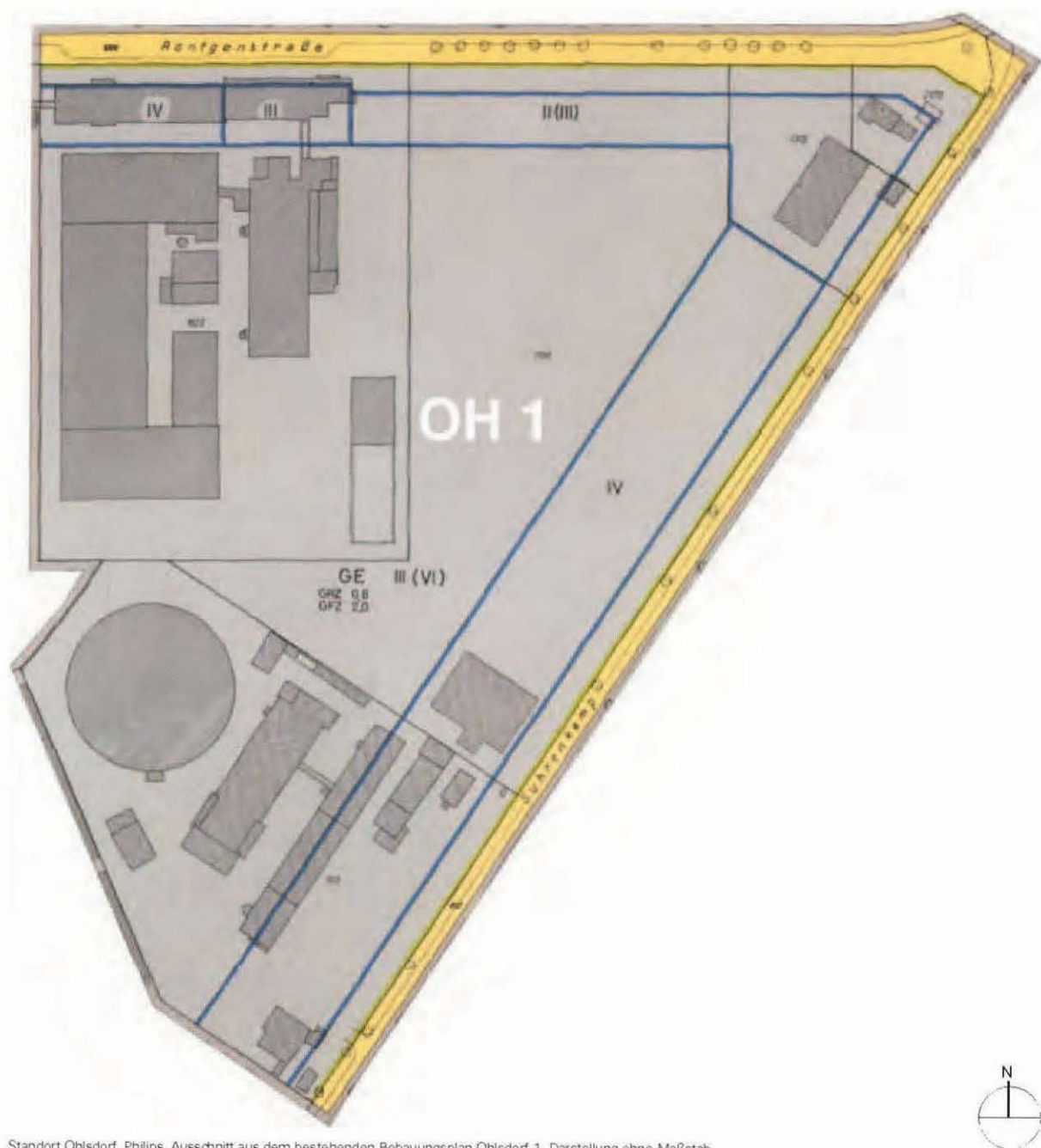
Produktion von Medizinischen Geräten, Dienstleistungen, Kfz-Gewerbe und -Handel.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Ohlsdorf 1 (1976) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968.



Produktions- und Verwaltungsbauten des Geräteherstellers, Kraftfahrzeughandel und Büroländere



Standort Ohlsdorf, Philips, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Ohlsdorf 1, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Gute Lage (Flughafennähe) und akzeptable Erschließung. Größtenteils moderne Baustrukturen mit guter Ausnutzung. Bezug zum südlichen Flughafenumfeld.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für Hauptnutzer (Philips Medical System).

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Keine Erweiterungspotenziale erkennbar. Festschreibung der jetzigen Nutzung durch geplanten Neubau der Hauptverwaltung Philips.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Gefahr des Eindringens von Einzelhandel.

Entwicklungsziele

Nutzungen sichern, Einzelhandelsansiedlung unterbinden.

Handlungsempfehlungen

Änderungsverfahren zum Ausschluss von Einzelhandel fortführen.

Ohlsdorf, Wellingsbüttler Landstraße



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

Im Westen des Stadtteils Ohlsdorf, an Fuhlsbüttler Straße.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,7 ha | Eigentum FHH | > 0,1 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,7 ha |

Charakteristik

Isolierter, ungeordneter Standort auf Restfläche zwischen Hauptverkehrsstraße und Bahntrassen, in Nachbarschaft zu Wohnen und Friedhof Ohlsdorf. Leerstehende Kfz-Werkstatt und -Verkaufsraum. Des Weiteren historisches, gründerzeitliches Wohnhaus. Ehemaliger Erschließungsstich Wasserkamp FHH-Fläche.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Wellingsbüttler Landstraße, Fuhlsbüttler Straße sowie Ratsmühlendamm. Sticherschließung über Wasserkamp.
ÖPNV: U-Bahn Klein Borstel in nördlicher Richtung (ca. 250 m entfernt), S-Bahn Ohlsdorf in südlicher Richtung (ca. 550 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

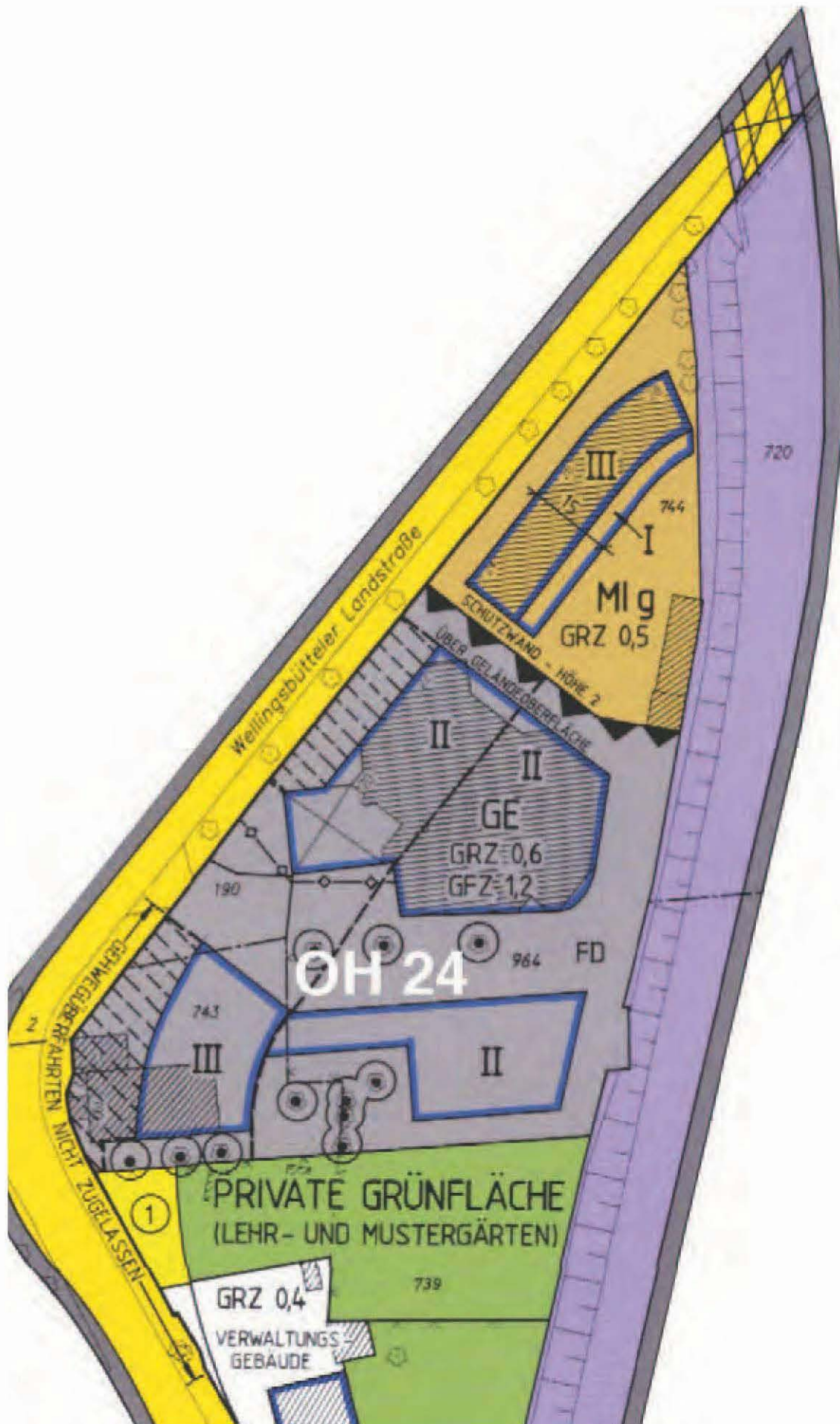
Friedhofsbezogene Dienstleistung (Bestattungsunternehmen, Gartenbaubetrieb), leerstehender Kfz-Handel.

Planrecht und Ausweisung

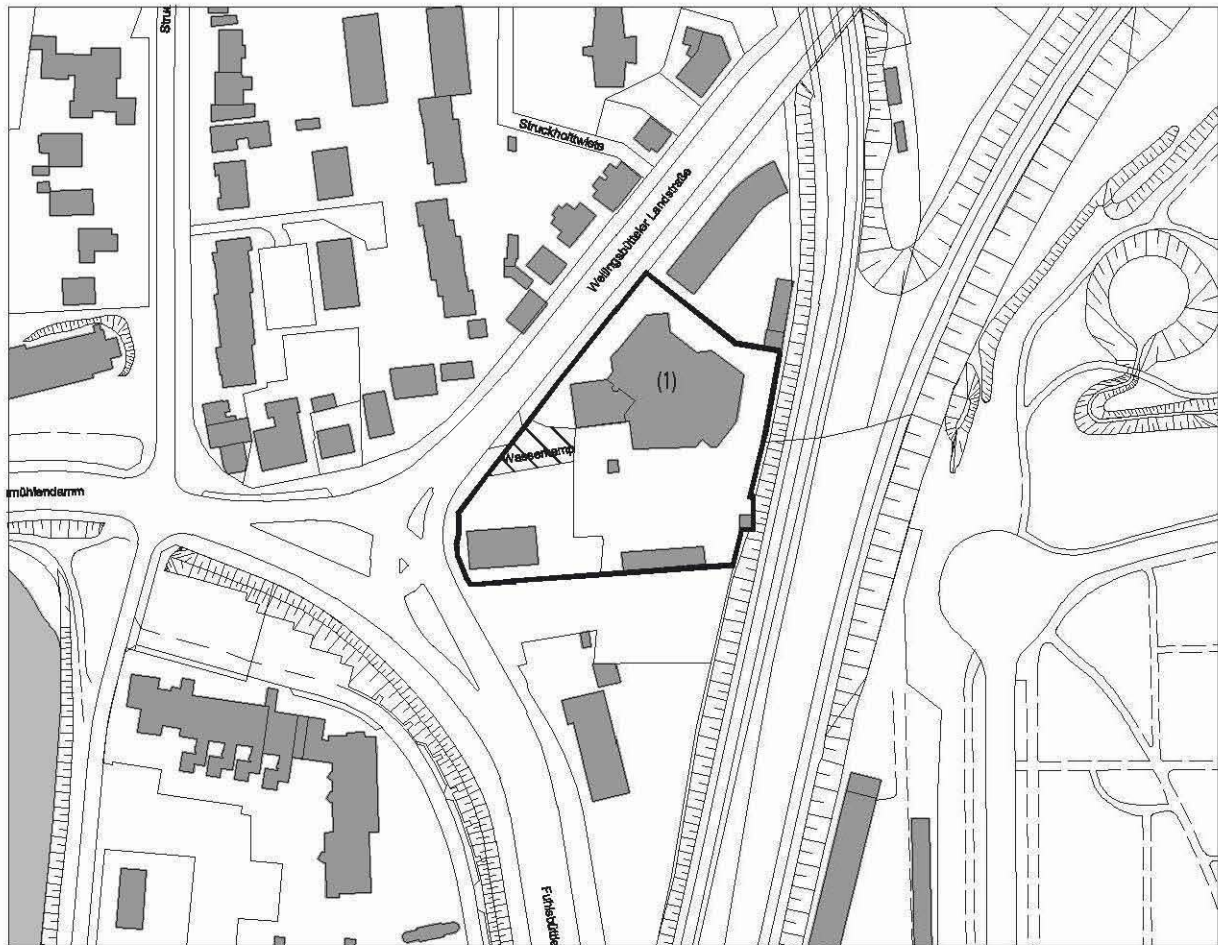
Bebauungsplan Ohlsdorf 24 (1997) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1990.



Gründerzeitliches Wohnhaus und leerstehende Verkaufsfläche



Standort Ohlsdorf, Wellingsbüttler Landstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Ohlsdorf 24, Maßstab 1:1.000



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Sehr exponierte Lage mit sehr guter MIV-Erreichbarkeit.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Grundstücksschnitt und -größe.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Neunutzung der Flächen für Gewerbe (Verlärmung). Leerstehende Kfz-Werkstatt und -Verkaufsraum bieten Entwicklungspotenzial (1).

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Positiver Vorbescheid Wellingsbüttler Landstraße 22 Systemgastronomie erteilt.

Entwicklungsziele

Erhalt der gewerblichen und plankonformen Nutzung. Diskussion einer Sondernutzung für den Standort. Ausschluss des Einzelhandels.

Handlungsempfehlungen

Änderungsverfahren zum Einzelhandelsausschluss fortführen.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

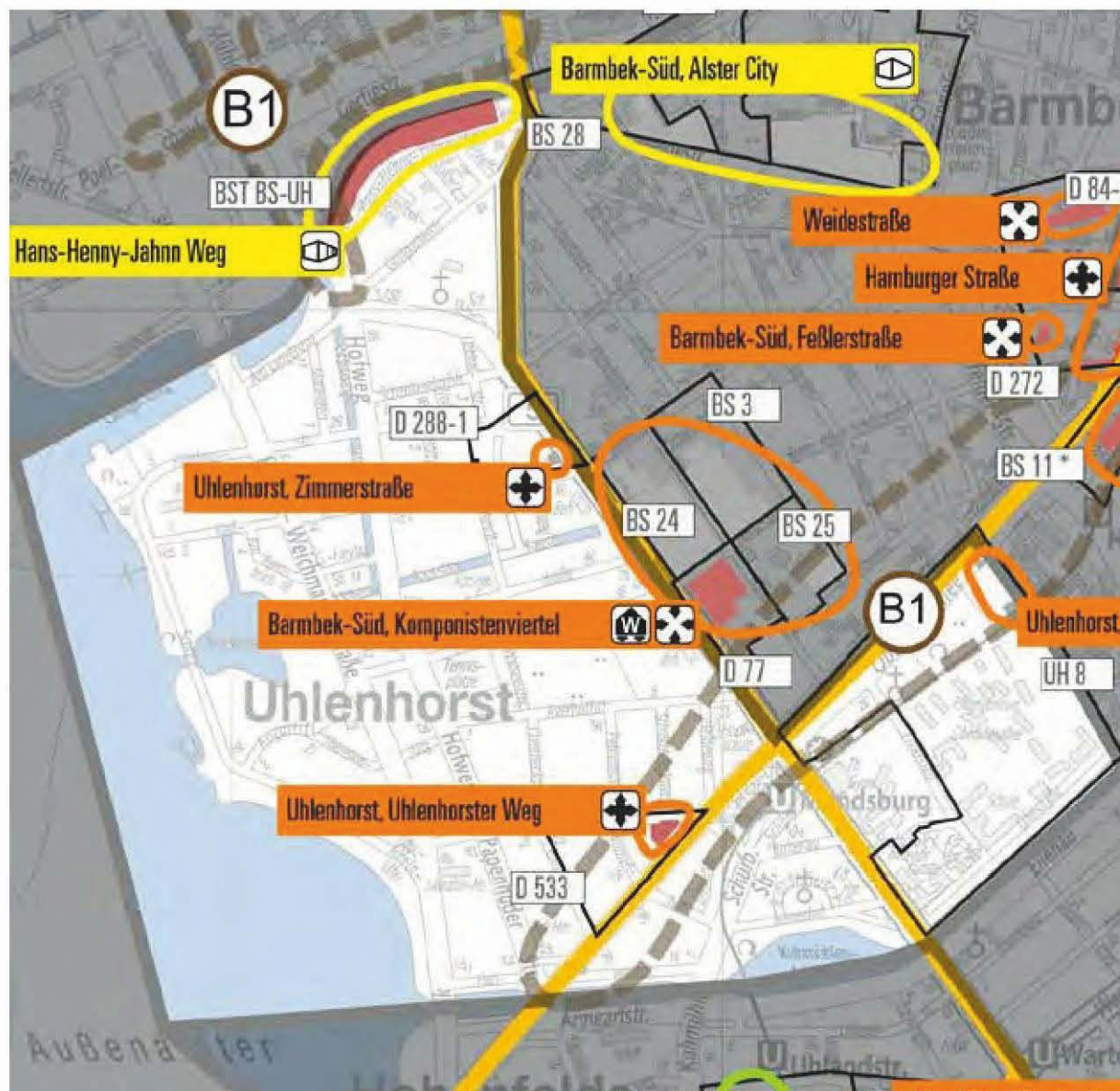
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Uhlenhorst



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| | | |
|------------------------------|---|---|
| Stadtteil Uhlenhorst. | | |
| Lage | Lage im Süden des Bezirks Hamburg-Nord an der Außenalster. Gemäß Räumlichen Leitbild Lage in der inneren Stadt höherer Dichte. | |
| Fläche | 2,2 km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 16.635 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 7.561 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Hochwertiger bürgerlicher Wohnstadtteil mit charakteristischer gründerzeitlicher Bebauung. In Wasserlage am Goldbekkanal intensiv genutzte, historisch gewachsene Gewerbehöfe | |
| Gewerbestandorte | Hans-Henny-Jahn Weg Richardstraße Uhlenhorster Weg Zimmerstraße | Fläche ca. 2,0 ha Fläche ca. 0,1 ha Fläche ca. 0,2 ha Fläche ca. 0,1 ha gesamt ca. 2,4 ha |



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:5.000

Lage im Bezirk

An der Nordwestgrenze des Stadtteils Uhlenhorst, am Osterbekkanal.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 2,0 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 2,0 ha |

Charakteristik

Gewachsener, historischer Standort. Kleinmaßstäbliche, moderne bzw. modernisierte Büro- und Verwaltungsgebäude am Osterbekkanal. Blockstrukturen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Barmbeker Straße und Hans-Henny-Jahnn-Weg.
ÖPNV: U-Bahn Mundsburg in südlicher Richtung (ca. 1,5 km entfernt), Buslinie des HVV in südlicher Richtung (ca. 200 m entfernt).

Branchenschwerpunkt

Dienstleistungen, Büronutzung, Wohnen.

Planrecht und Ausweisung

Baustufenplan Barmbek-Süd/Uhlenhorst (1954) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Gewerbeblöcke mit Wasserbezug



Standort Uhlenhorst, Hans-Henny-Jahnn-Weg, Ausschnitt aus dem Baustufenplan Barmbek-Süd / Uhlenhorst, Maßstab 1:5.000



Lageplan Maßstab 1:5.000, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Moderner Büro- und Dienstleistungsstandort mit attraktiver Wasserlage.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

ÖPNV-Verkehrsanbindung nur durch Busse des HWV. Stellplatzkapazität.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Standort vollständig entwickelt, kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

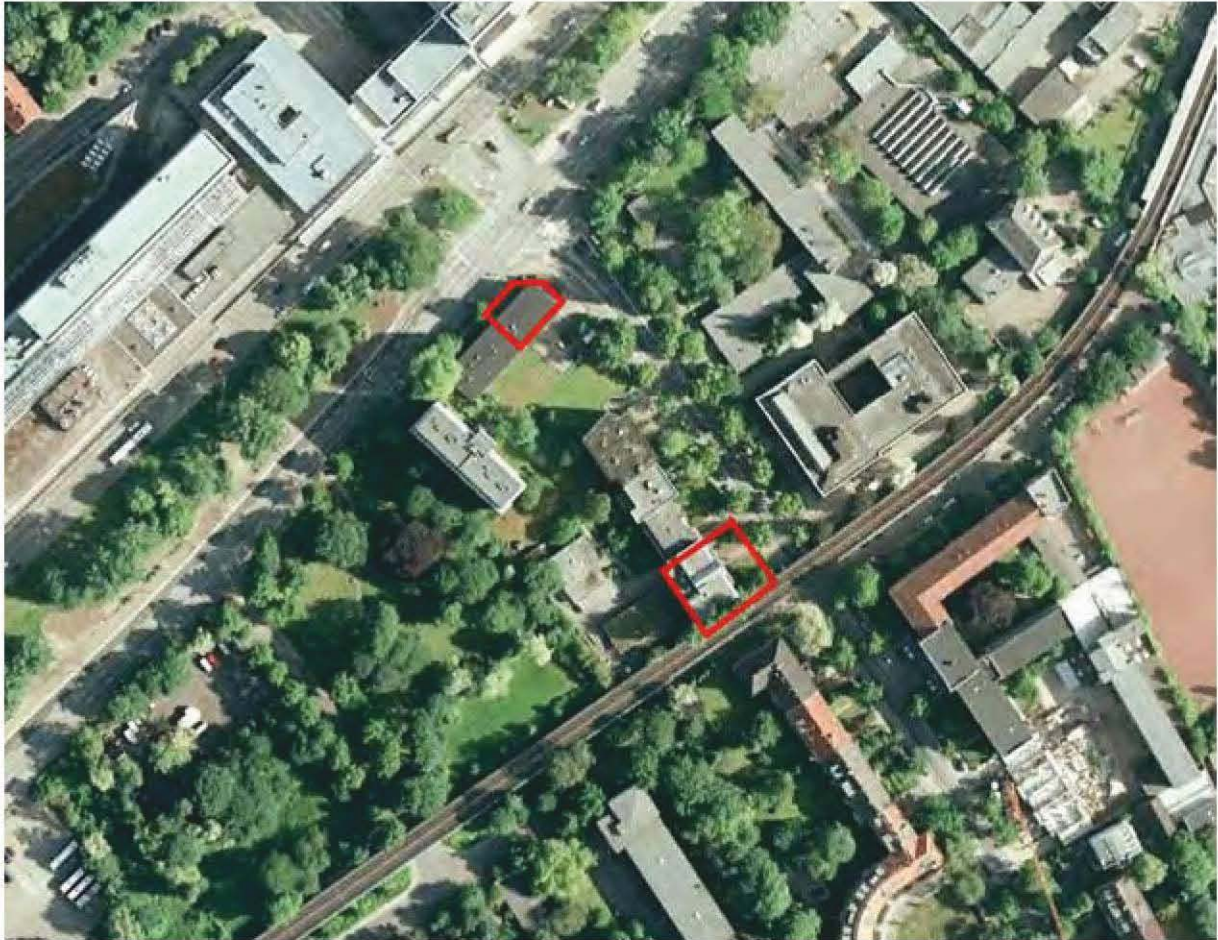
Vitaler Standort, Umnutzungsdruck durch Wohnen auf Teilflächen gegeben.

Entwicklungsziele

Erhalt und Sicherung des vollständig entwickelten Standortes.

Handlungsempfehlungen

Perspektivische Sicherung des vollständig entwickelten Standorts durch Bebauungsplanverfahren mit Zielrichtung Kerngebiet.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Stadtteil Uhlenhorst, an Südwestgrenze des Stadtteils Barmbek-Süd. Im B1-Bezirkszentrum Hamburger Straße.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,1 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,1 ha |

Charakteristik

Jeweils Einzelbauten.
Einzelnutzung Kfz-Werkstatt und Dienstleistung mit Modernisierungsbedarf an Hauptverkehrsstraße (Hamburger Straße).
Büroneubau in kleinteiliger Parzellenstruktur (Richardstraße).

Erschließung und Erreichbarkeit

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

Branchenschwerpunkt

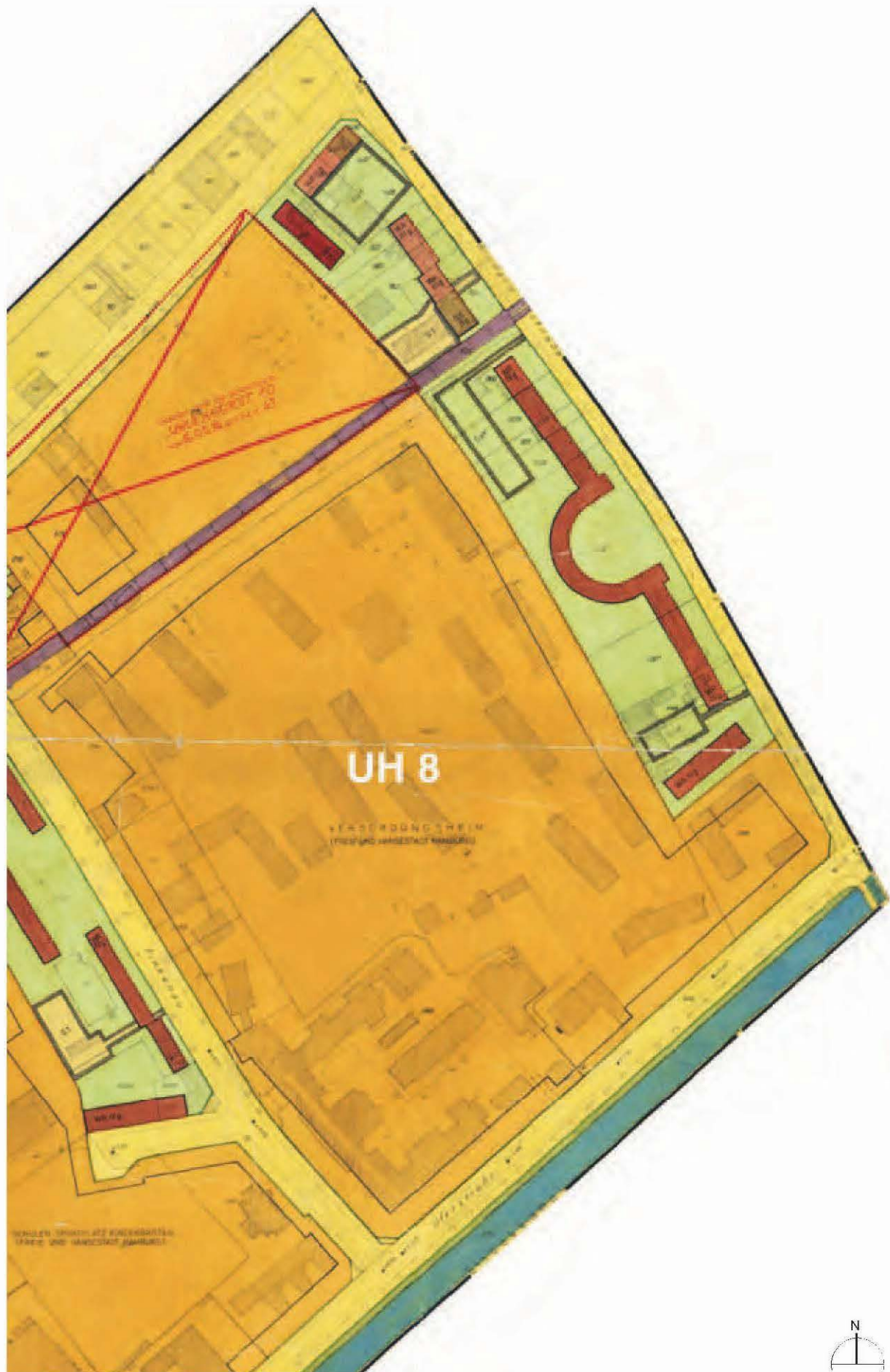
Kfz-Werkstatt, Büronutzung.

Planrecht und Ausweisung

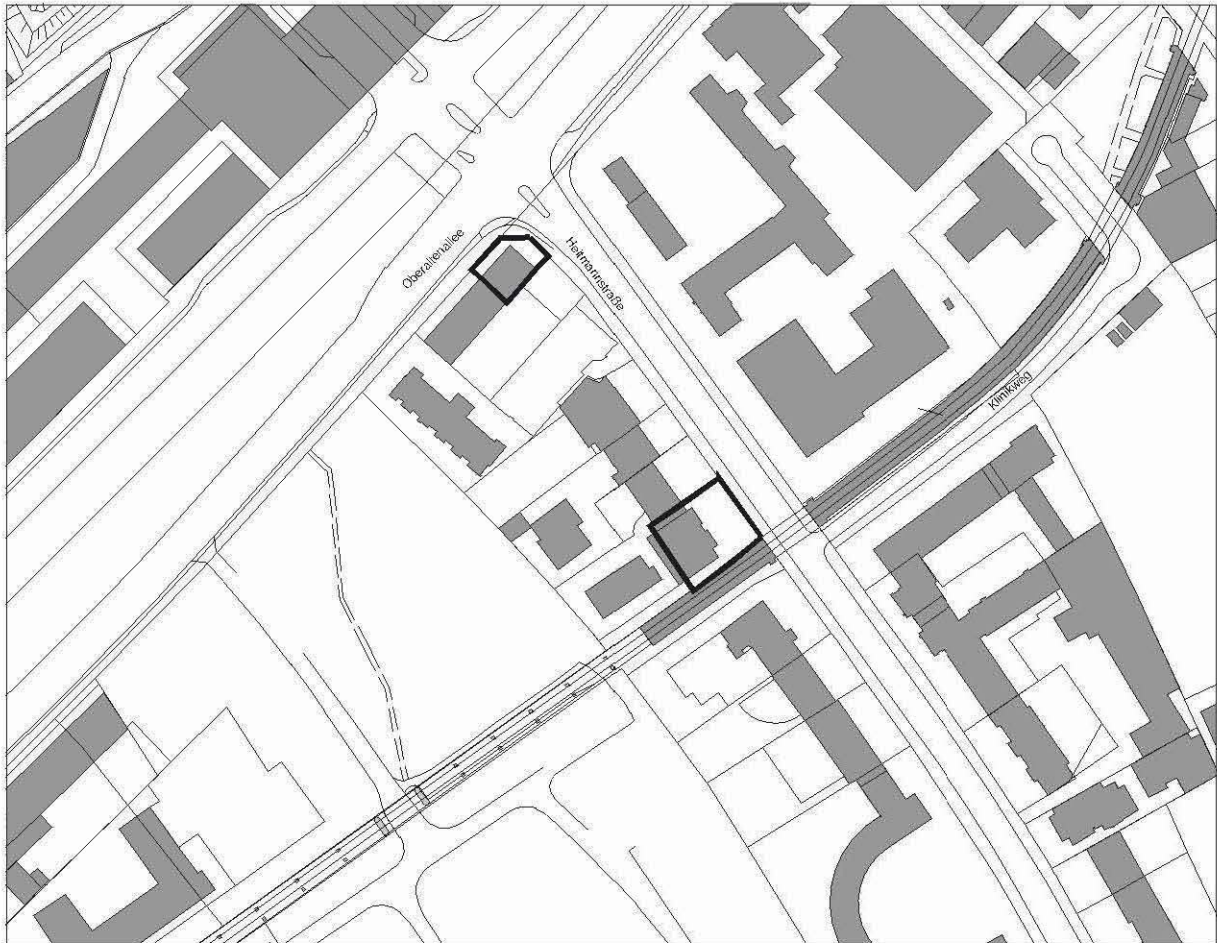
Bebauungsplan Uhlenhorst 8 (1965) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Büroneubau und Kfz-Werkstatt an der Richardstraße



Standort Uhlenhorst, Richardstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Uhlenhorst 8, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige Lage. Gute Erreichbarkeit.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Eckgebäude mit Modernisierungsbedarf.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Ecklage: Erneuerung bzw. Modernisierung.
Bürohaus: keine Erweiterbarkeit.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Ecklage: geringer Umnutzungsdruck,
Bürohaus: geringer Umnutzungsdruck, weil Neubau.

Entwicklungsziele

Nutzungserhaltung für Ecklage sowie Geschäftshaus. Im Rahmen einer städtebaulichen gewünschten Erhaltung von Arbeitsstätten.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf, gegebenenfalls Modernisierung Ecklage.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Süden des Stadtteils Uhlenhorst, am Mundsburger Damm.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,2 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,2 ha |

Charakteristik

Verkehrsgünstige Ecklage, Tankstelle, zeittypisches Büro- und Geschäftsgebäude der 1950er Jahre.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über den Mundsburger Damm und Uhlenhorster Weg.
ÖPNV: U-Bahn Mundsburg in östlicher Richtung (ca. 200 m entfernt). Buslinien des HVV.

Branchenschwerpunkt

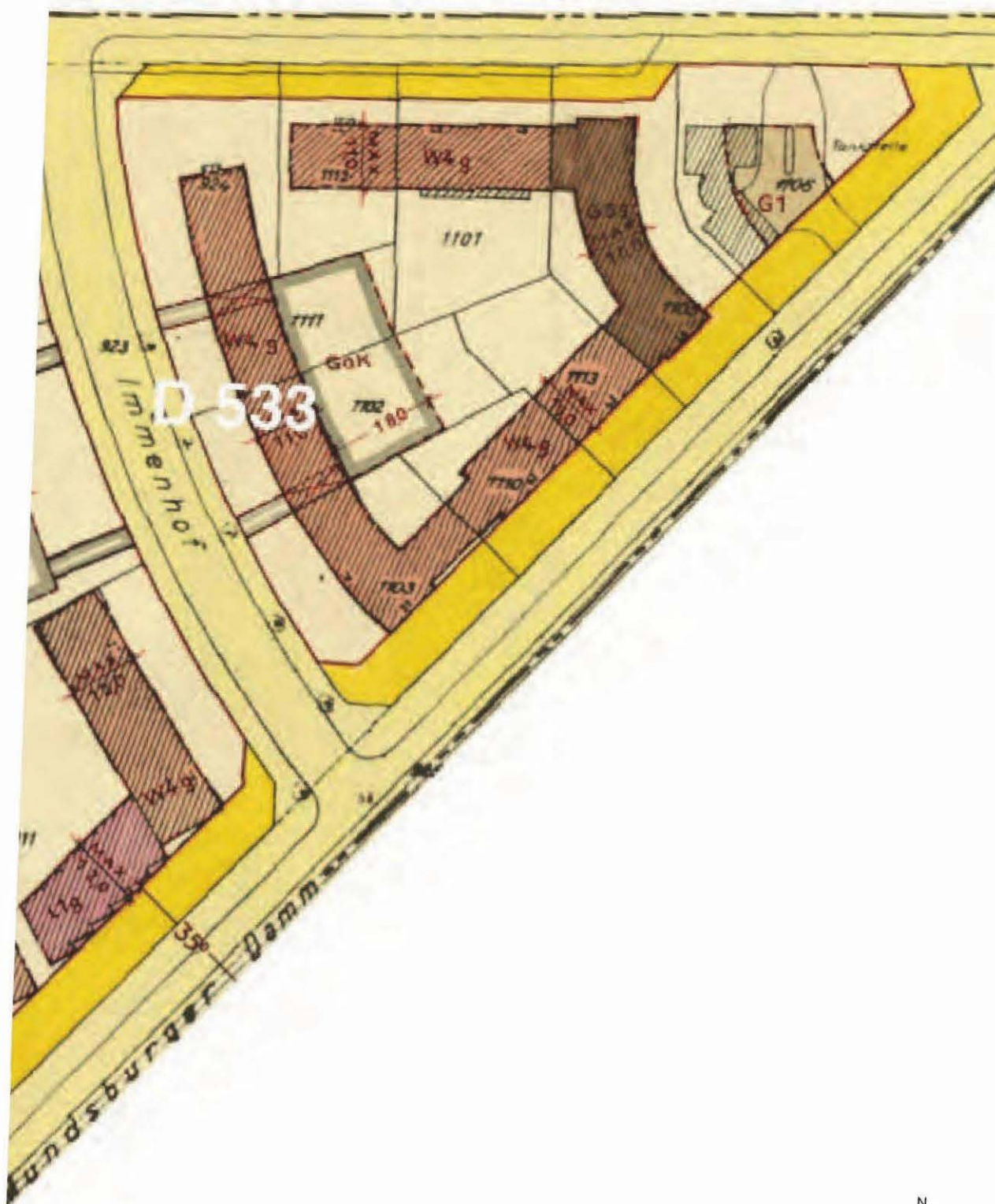
Tankstelle, Büro, Gastronomie.

Planrecht und Ausweisung

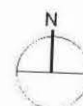
Durchführungsplan D 533 (1960) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Tankstelle und Wohn- und Geschäftshaus an Kreuzung Uhlenhorster Weg / Mundsburger Damm



Standort Uhlenhorst, Uhlenhorster Weg, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 533, Maßstab 1:1.000





Lageplan Maßstab 1:2.500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Prominente Lage. Charakteristisches Ensemble aus Tankstelle und Geschäftshaus.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Gegebenenfalls Modernisierungsbedarf des Geschäftshauses.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Keine Erweiterungspotenziale, volle Flächenausnutzung.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

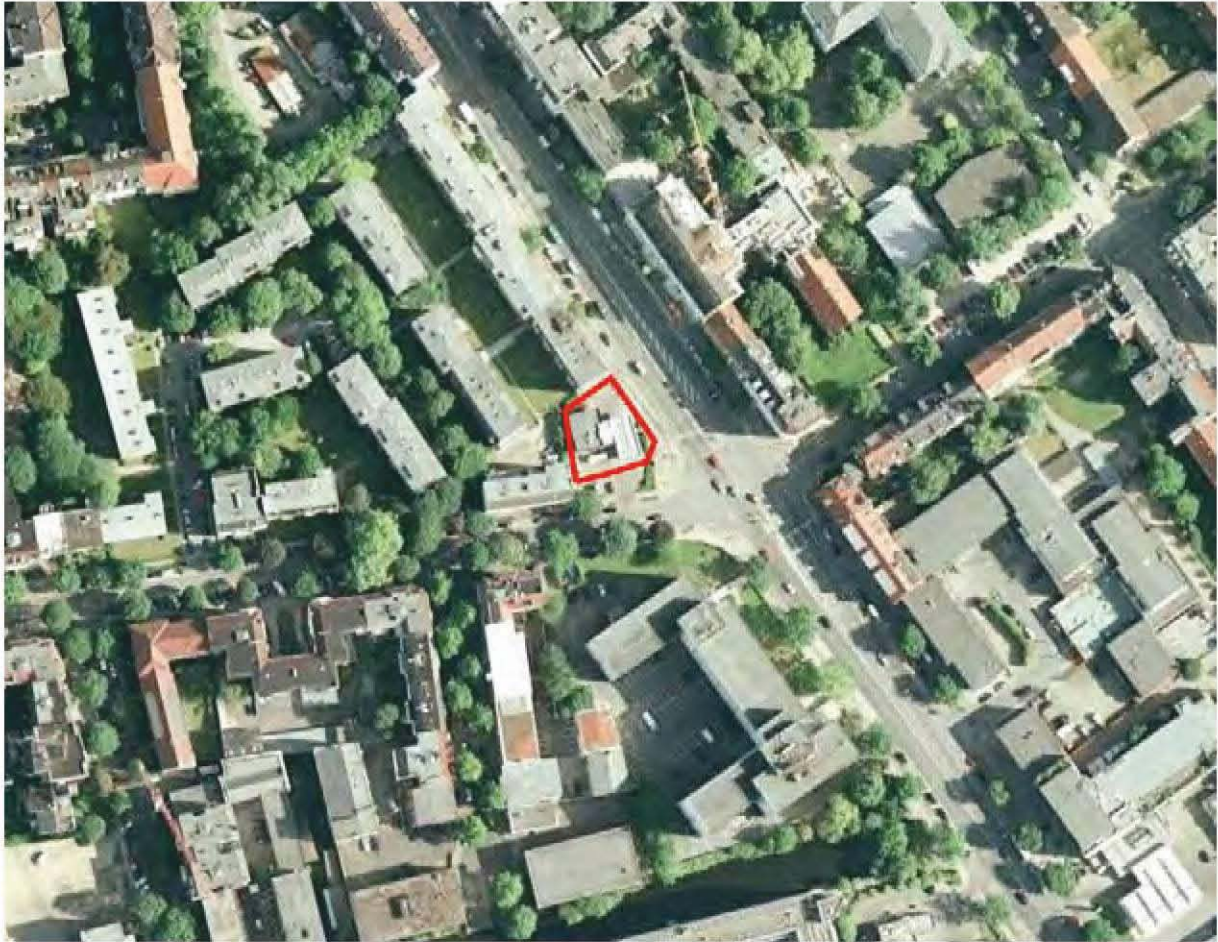
Geringer Umnutzungsdruck.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nutzungen auch als Nahversorger.

Handlungsempfehlungen

Geringer Handlungsbedarf, gegebenenfalls Modernisierung des Geschäftshauses.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

An westlicher Grenze des Stadtteils Uhlenhorst.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,1 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,1 ha |

Charakteristik

Tankstelle in verkehrsgünstiger Lage. Direkte Nachbarschaft zu Wohnen.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Winterhuder Weg und Zimmerstraße.
ÖPNV: U-Bahn Mundsburg in südlicher Richtung (ca. 800 m entfernt), Buslinien des HVV direkt vor Ort.

Branchenschwerpunkt

Tankstelle.

Planrecht und Ausweisung

Durchführungsplan 288-1 (1958) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Tankstelle Zimmerstraße



Standort Uhlenhorst, Zimmerstraße, Ausschnitt aus dem bestehenden Durchführungsplan D 288-1, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2.500 Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Verkehrsgünstige Lage am Winterhuder Weg.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Direkte Nachbarschaft zu Wohnen.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Erhaltung bzw. Erneuerung. Bei Nutzungsaufgabe Blockschließung mit Geschäftshaus.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Geringer Umnutzungsdruck durch Wohnen (Verlärnung).

Entwicklungsziele

Sicherung der Tankstellennutzung, auch als Nahversorger

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.

Legende

Gewerbestandorte im Bezirk Hamburg-Nord

z.B. Ohlsdorf, Philips Name des Gewerbestandes




Standorttypen

-  Großflächige Gewerbestandorte
-  - Großstandort mit Schwerpunkt Kfz-Gewerbe und -Handel
-  Büro- und Dienstleistungsstandorte mit gewerblicher Nutzungsausweisung
-  - Großstrukturen bzw. Einzelnutzer
-  - In kleinteiliger Struktur
-  Gewerbestandorte in Wiederaufbauquartieren
-  - Extrovertiert in Laufwegen
-  - Introvertiert in Hinterhofwegen
-  Kleinteilige Gewerbestandorte in Gemengelagen
-  - Historische Ortslage
-  Periphere Kleinstandorte an Ausfallstraßen
-  Standorte mit wasserbezogenem Gewerbe





Standorteigenschaften

-  Modernisierungs- und Handlungsbedarf
-  Starker Umnutzungsdruck durch Wohnen
-  Zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Nicht zukunftsfähige Standorte bzw. Teilbereiche
-  Gewerbestandorte mit hohem Einzelhandelsanteil
-  Identitätsbildende Highlights der Architektur


Planrecht

-  Geltungsbereich Bebauungsplan nach BauNVO bzw. Durchführungsplan nach BPVO
- z.B.  Kurztitel Planrecht
- z.B.  Bebauungsplan in Aufstellung, Verfahren noch nicht abgeschlossen


Übersicht der Baugebiete im Bezirk Hamburg - Nord
GE und GI (nach BauNVO) und G und I (nach BPVO)

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Geschäftsgebiet (BPVO)
-  Industriegebiet (BPVO)

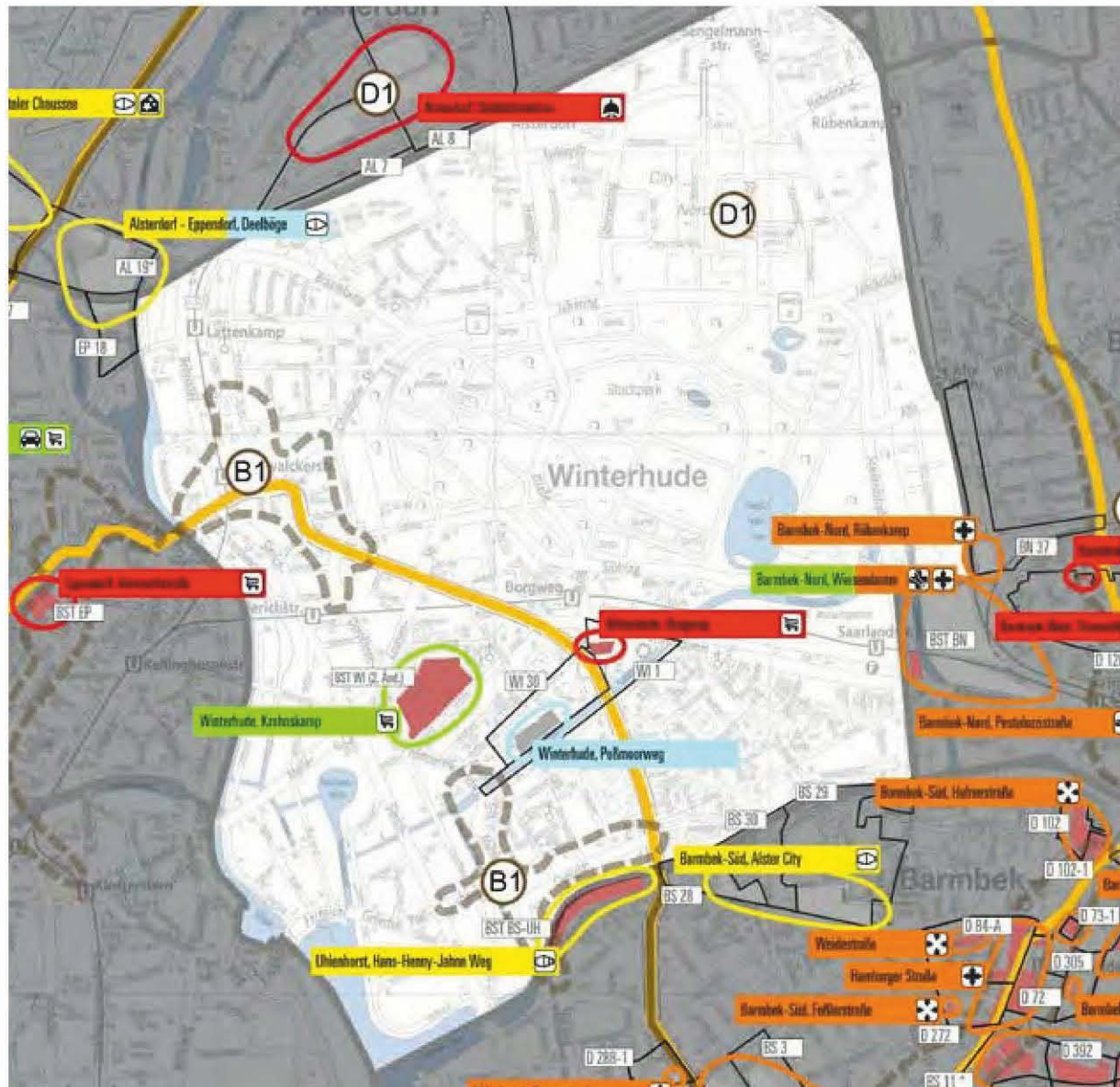
Zentrale Versorgungsbereiche

-  Bezirkszentren
-  Bezirksentlastungszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche

Flächenreserven im Bezirk

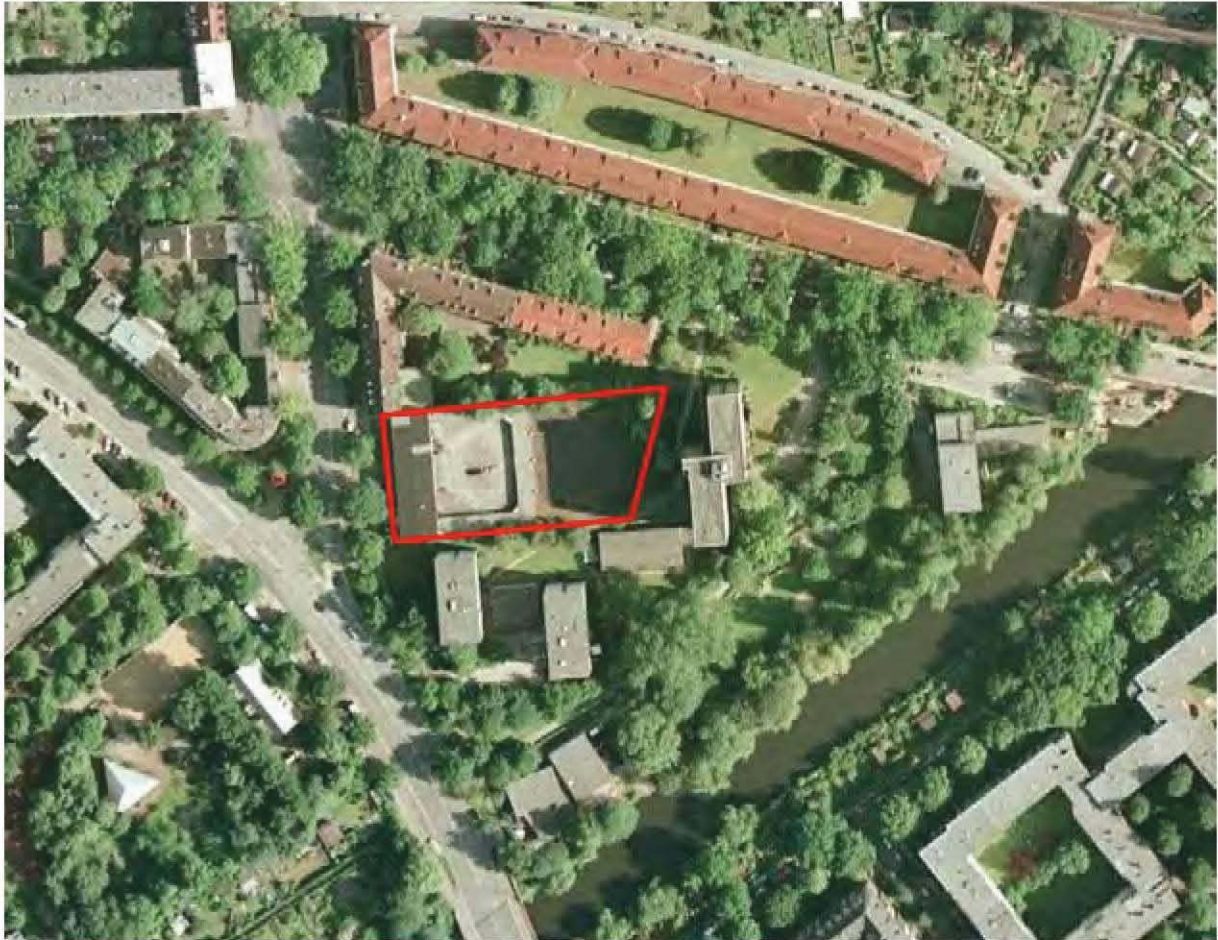
-  mögliche Gewerbestandorte

Gewerbestandorte im Stadtteil Winterhude



Übersichtsplan ohne Maßstab mit den Gewerbestandorten im Stadtteil

| | | |
|------------------------------|--|--|
| Stadtteil Winterhude. | | |
| Lage | Lage im Herzen des Bezirks Hamburg-Nord, um den Stadtpark, im Süden angrenzend an die Außenalster. Gemäß räumlichem Leitbild Lage in der inneren Stadt höherer Dichte. | |
| Fläche | 7,6. km² (Bezirk 57,8 km²) | |
| Einwohner | 52.078 (Bezirk 282.090) Ende 2011 | |
| Bevölkerungsdichte | 6.852 Einwohner/km² (Bezirk 5.097 Einwohner/km²) | |
| Charakteristik | Hochwertiger bürgerlicher Wohnstadtteil mit charakteristischer Gründerzeitbebauung, in Alsternähe villenhaft. Durch Lage an Außenalster und Stadtpark hohe Freiraumqualität. Flächenmäßig größter Gewerbestandort ist durch Einzelhandelsansiedlung besetzt. | |
| Gewerbestandorte | Borgweg Krohnskamp Poßmoorweg | Fläche ca. 0,4 ha Fläche ca. 4,3 ha Fläche ca. 1,0 ha gesamt ca. 5,7 ha |



Gewerbeflächen im Orthofoto, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Zentrum des Stadtteils Winterhude. Nördlich Barmbeker Straße und südlich des Stadtparks.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 0,4 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 0,4 ha |

Charakteristik

Wohn- und Geschäftsneubau in bestehender Blockstruktur mit angrenzender Wohnnutzung der 1930er Jahre.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Barmbeker Straße und Borgweg.
ÖPNV: U-Bahn Borgweg in nördlicher Richtung (ca. 200 m entfernt) Buslinie des HVV entlang Borgweg vorhanden.

Branchenschwerpunkt

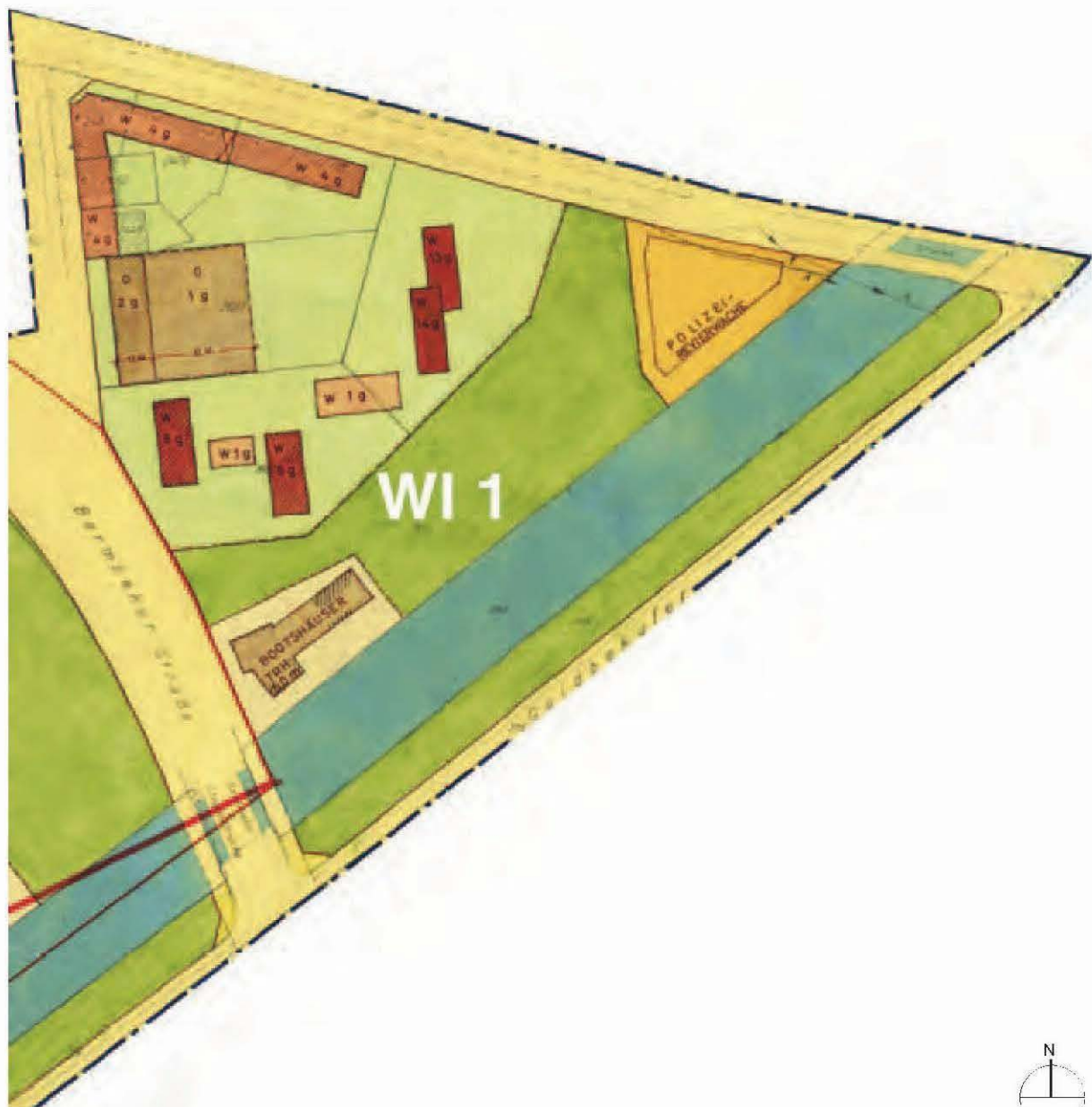
Lebensmittel, Einzelhandel.

Planrecht und Ausweisung

Bebauungsplan Winterhude 1 (1964) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1962.



Wohn- und Geschäftsneubau an Kreuzung Barmbeker Straße / Borgweg



Standort Winterhude, Borgweg. Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Winterhude 1. Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2 500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Vorteilhafte Ecklage an Bambeker Straße und Borgweg.
Modernes Gebäude mit zeitgemäßem Flächenzuschnitt für Einzelhandel.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Gute Handelsfläche ohne Vermarktungsprobleme.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Grundstück vollständig ausgenutzt, kein Entwicklungspotenzial.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Neubau, kein Umnutzungsdruck.

Entwicklungsziele

Erhalt der Nahversorgungsfunktion.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Süden des Stadtteils Winterhude, Südlich der Barmbeker Straße. Lage zwischen B1-Bezirkszentrum Winterhuder Markt und B1-Zentrum Mühlenkamp.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 4,3 ha | Eigentum FHH | 0 ha |
| | | Privateigentum | ca. 4,3 ha |

Charakteristik

Großflächige Einzelhandelsstruktur in etwas introvertierter Lage im Baublock. Umgeben von Wohnbebauung und Wohn- und Geschäftshäusern. Gute Frequenz. Parkhaus.

Erschließung und Erreichbarkeit

MIV: Über Barmbeker Straße, Dorotheenstraße, Krohnskamp und Zesenstraße.

ÖPNV: U-Bahn Borgweg in nördlicher Richtung (ca. 200 m entfernt) Anschluss an HVV Busverkehr.

Branchenschwerpunkt

Einzelhandel, SB-Warenhaus, Baumarkt, Läden.

Planrecht und Ausweisung

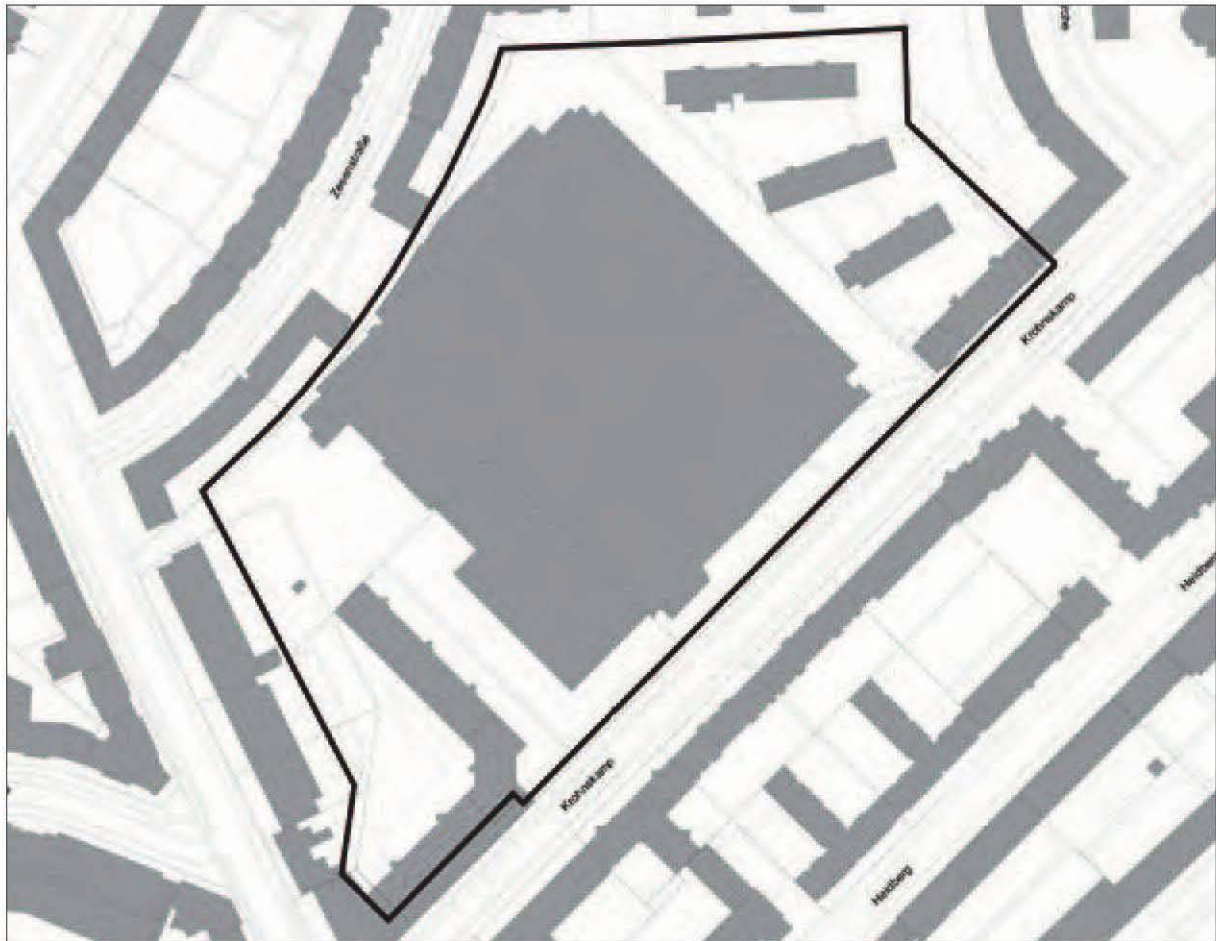
Baustufenplan Winterhude 2. Änderung (1955) mit Geschäftsgebiet nach BPVO.



Großmaßstäbliche Gewerbefläche mit angrenzender Wohnbebauung und Wohn- und Geschäftshäusern



Standort Winterhude, Krohnskamp, Ausschnitt aus dem bestehenden Baustufenplan Winterhude inklusive der 2. Änderung, Maßstab 1:5.000



Lageplan Maßstab 1:2.500, Gewerbeflächen markiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Zentrale Lage im Quartier. Noch zeitgemäßes großflächiges Flächenangebot.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Blockinnenlage ohne direkte Anbindung an Hauptverkehrsstraßen (hier: Barmbeker Straße). Benachbarte Wohnnutzung bietet Konfliktpotenzial.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Modernisierung bzw. Erneuerung Handel denkbar. Standort für nicht störendes Gewerbe bedingt geeignet.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

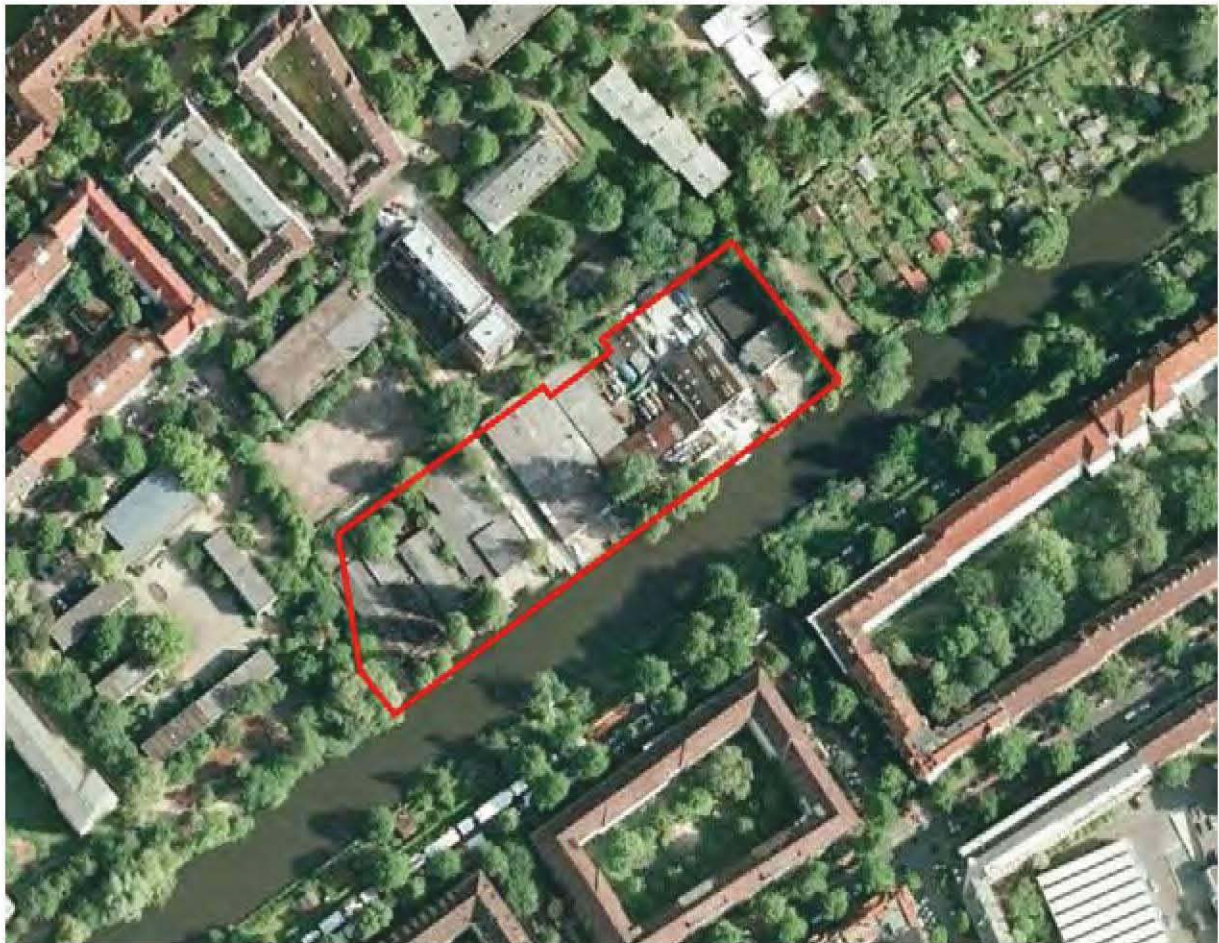
Bei Nutzungsaufgabe starker Umnutzungsdruck durch hohe Wohnnachfrage.

Entwicklungsziele

Sicherung des Handelsstandortes, auch für Nahversorgung im Stadtteil, wegen integrierter Lage.

Handlungsempfehlungen

Kein Handlungsbedarf.



Gewerbeflächen im Ortholufbild, Maßstab 1:2.500

Lage im Bezirk

Im Norden des Stadtteilzentrums Winterhude am Goldbekkanal.

Flächenbilanz

| | | | |
|---------|------------|----------------|------------|
| Gewerbe | ca. 1,0 ha | Eigentum FHH | ca. 1,0 ha |
| | | Privateigentum | 0 ha |

Charakteristik

Kleinteilige, wasserbezogene Werfthallen und Dienstgebäude. Rückwärtige Lage am Poßmoorweg. Charakteristische Handwerks- und Freizeitbetriebe.

Erschließung und Erreichbarkeit

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

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

Branchenschwerpunkt

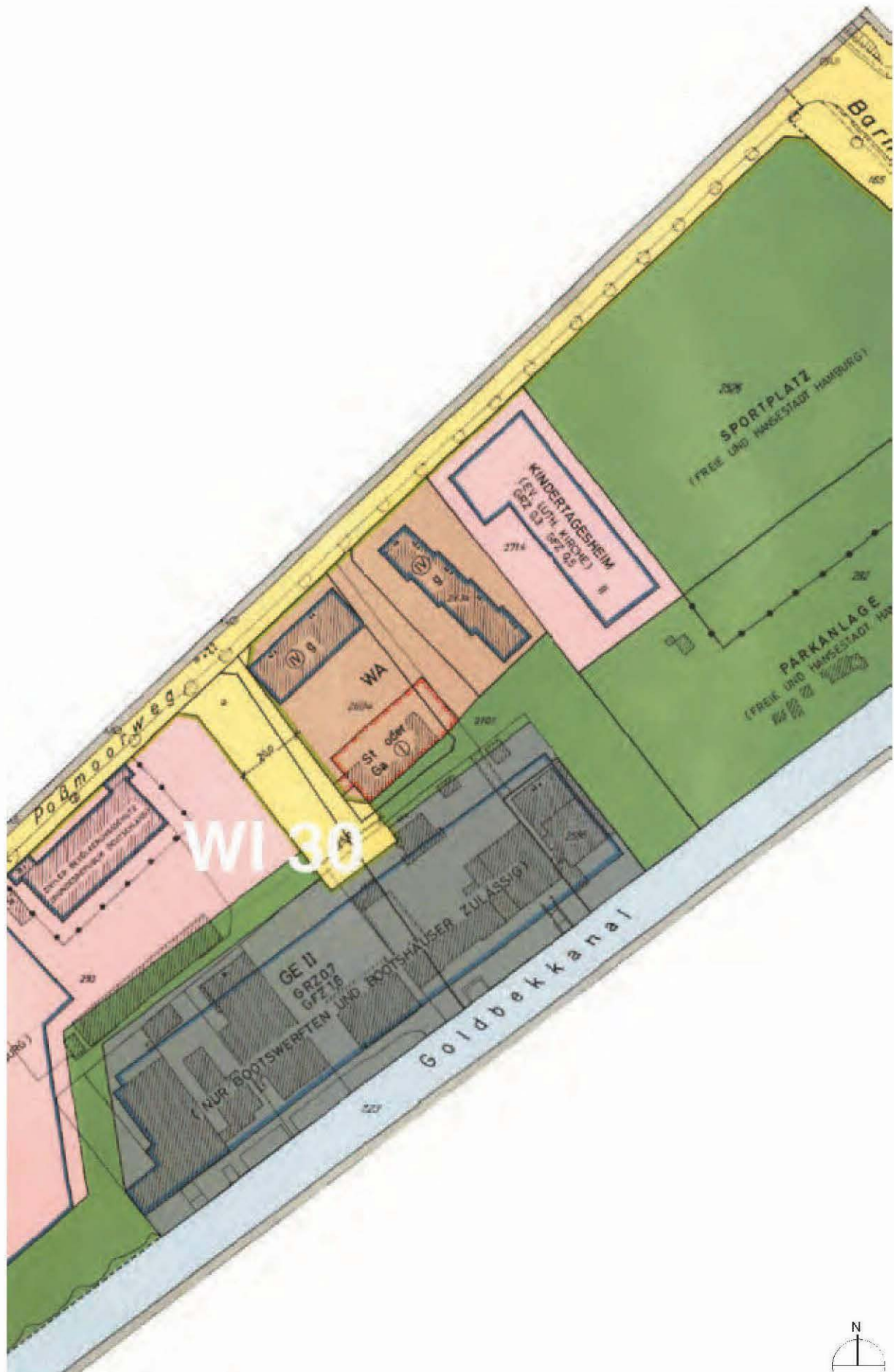
Bootsbau, -lagerung und -verleih.

Planrecht und Ausweisung

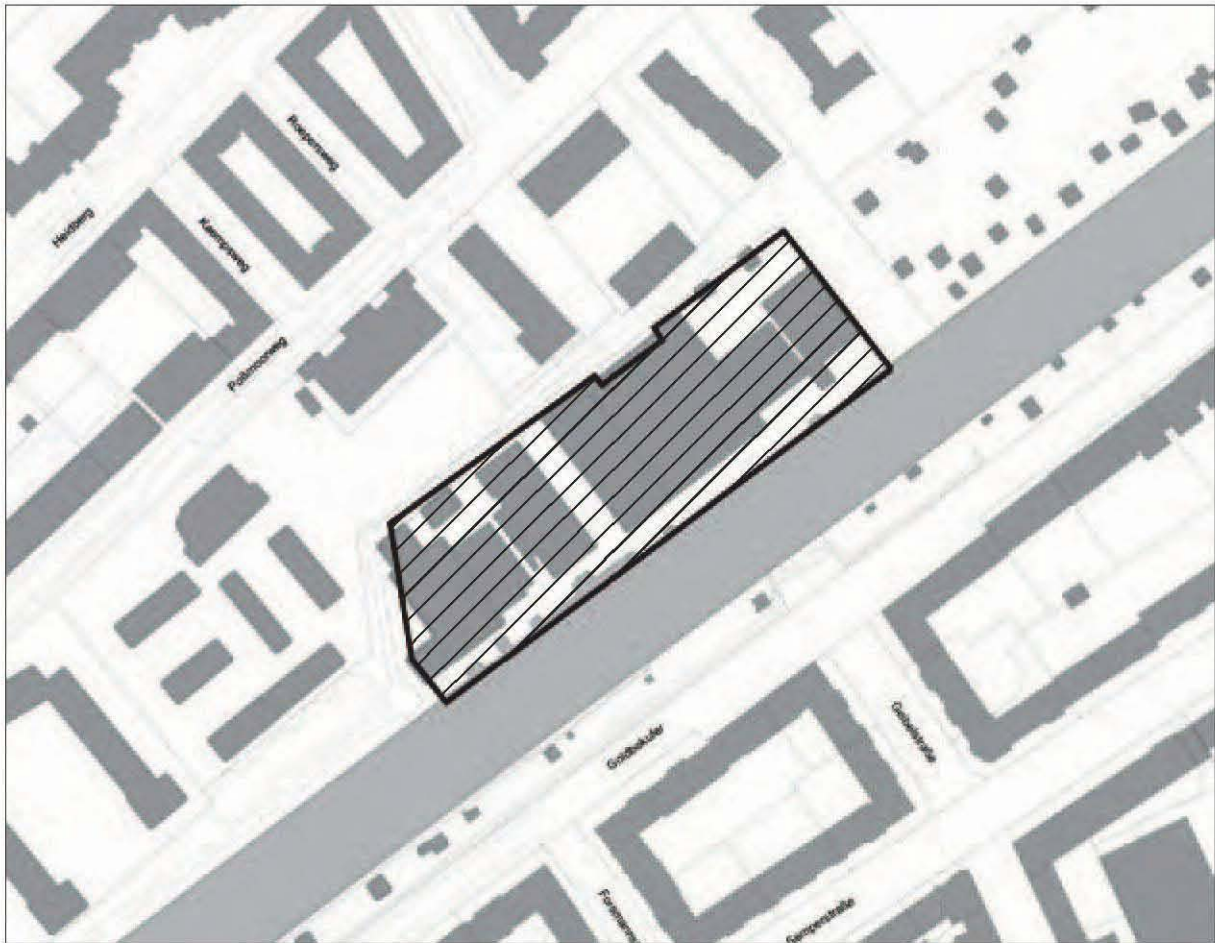
Bebauungsplan Winterhude 30 (1970) mit Gewerbegebiet nach BauNVO 1968.



Erschließungsweg, Hallenstrukturen, Blick vom Goldbekufer



Standort Winterhude, Poßmoorweg, Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Winterhude 30, Darstellung ohne Maßstab



Lageplan Maßstab 1:2.500, Gewerbeflächen markiert, Flächen der FHH schraffiert

S.W.O.T.-Analyse

Stärken (Besonderheiten, Qualitäten)

Obligatorische Wasserlage. Vollständig im Eigentum der FHH.

Schwächen (Vermarktungshemmnisse etc.)

Alte Baustruktur. Sehr schlechte Erschließung über einspurige Erschließungsstraße. Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnnutzung.

Chancen (Erweiterungspotenziale etc.)

Erneuerungspotenzial (Modernisierung / Ersatzbau). Aufgrund der Lage in der inneren Stadt kein Entwicklungspotenzial.

Gefahren (Umnutzungsdruck etc.)

Umnutzungsdruck durch Wohnen nachvollziehbar (Wasserlage, Lage im Grünzug).

Entwicklungsziele

Erhalt und Sicherung des Gewerbestandortes.

Handlungsempfehlungen

Bestandsmodernisierung.