



**HK**

Handelskammer  
Hamburg

STANDPUNKTE

# LEBEN UND ARBEITEN ENTLANG DER BILLE-ACHSE

*Hamburgs nachhaltige Entwicklungschance zwischen Hammerbrook und Bergedorf*





# **LEBEN UND ARBEITEN ENTLANG DER BILLE-ACHSE**

*Hamburgs nachhaltige Entwicklungschance zwischen Hammerbrook und Bergedorf*

Herausgeber:

Handelskammer Hamburg | Adolphsplatz 1 | 20457 Hamburg  
Postfach 11 14 49 | 20414 Hamburg | Telefon 040 36138-138  
Fax 040 36138-401 | [service@hk24.de](mailto:service@hk24.de) | [www.hk24.de](http://www.hk24.de)

Bearbeitung:

Geschäftsbereich Infrastruktur  
Christoph Färber, Joana Schleinitz, Laura Schulze, Jan-Oliver Siebrand

Titelbilder: Gärtner + Christ GbR

Bilder: Bjarke Ingels Group: S. 103, 111; Golf Lounge: S. 36; Hamburger Hochbahn: S. 111; Hamburg Port Authority: S. 102; Hamburg Team/bloomimages: S. 43; Hamburg Wasser: S. 28; Hauni Maschinenbau AG: S. 28; Markus Heimbach: S. 43; HOYER GmbH: S. 28; Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG: S. 28; Kanupark Markkleeberg: S. 102; Laser Zentrum Nord GmbH: S. 46; Paul Michael Pelken: S. 97; STILL GmbH: S. 28; Spengler Wiescholek Architekten und Stadtplaner, WES GmbH Landschaftsarchitekten und Urban Catalyst studio im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: S. 15; Tchibo Manufacturing GmbH & Co. KG: S. 28; Wasserkunst Kaltehofe: S. 35; [www.vienna-wildwasser.at](http://www.vienna-wildwasser.at): S. 102; VISUM: S. 34; [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de): S. 34;

Wikipedia: S. 35; Michael Zapf: S. 26, 44, 46, 104

Städtebauliche Entwicklungsstudien: Arbeitsgemeinschaft büro lucherhandt/Hanns-Jochen Weyland

Schrägluftbilder, S. 70, 71, 92, 93, 95: Mathias Friedel Luftbildfotografie

Visualisierung S. 70, 71, 92, 93: Gärtner + Christ GbR

Kartengrundlagen: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Grafiken: Michael Holfelder

Alle Grafiken © Handelskammer Hamburg

Herstellung: Wertdruck GmbH & Co. KG, Hamburg

Juni 2015

## Vorwort

Im Standortwettbewerb der Metropolen um Talente, attraktive Unternehmen und internationale Aufmerksamkeit müssen Städte und Regionen einen nachhaltigen Entwicklungsprozess initiieren, um sich fit für die Zukunft zu machen. Hierzu gehört auch eine langfristige Handlungsstrategie im Umgang mit den endlichen natürlichen Ressourcen. Hierbei ist insbesondere für ein ausreichendes Flächenangebot in allen Segmenten der Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen Sorge zu tragen.

Hamburg hat in den letzten Jahren Industrie- und Gewerbeflächen in einer beträchtlichen Größenordnung umgenutzt. Damit gingen der Hamburger Wirtschaft Flächen verloren, die dringend für An- und Umsiedlungen von Unternehmen gebraucht werden. Die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen, auch als Ersatz für verloren Gegangenes, ist dagegen spürbar ins Stocken geraten. In den nächsten Jahren will Hamburg vornehmlich auf Nachverdichtung bestehender Grundstücke und Stapelung von Produktionsstätten setzen. Gerade Letzteres ist jedoch mit Blick auf Standortkosten und Nutzungsanforderungen derzeit keine wirtschaftlich vertretbare Perspektive für Unternehmen, die auf Industrie- und Gewerbeflächen angewiesen sind. In innerstädtischen Projekten hat Hamburg dagegen neue Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und Büros in nennenswertem Umfang geschaffen. Mittelfristig steht aber auch die Verfügbarkeit attraktiver Grundstücke für den Wohnungsbau infrage.

Eine entscheidende Rolle für die wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik kann der Hamburger Osten spielen. Folgerichtig hat die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ 2014 einen strategischen Impuls für die Entwicklung eines bedeutenden Teilbereichs des Hamburger Ostens gegeben, den unsere Handelskammer ausdrücklich begrüßt. Hierbei geht es aber fast ausschließlich um die Aufwertung bereits genutzter Siedlungsbereiche. Nicht betrachtet werden die für eine

ausgewogene Struktur ebenfalls unverzichtbaren Segmente des Eigenheimbaus und zusätzlicher Industrie- und Gewerbeflächen. Dabei befinden sich in dem weitläufigen Stadtraum zwischen der City und Bergedorf entlang der Bille noch große Flächenpotenziale zur Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohngebiete und neuer Stadtentwicklungsprojekte.

Daher legt unsere Handelskammer im Sinne einer konstruktiven Ergänzung der bisherigen städtischen Planungen ein Standpunktepapier vor, das aufzeigt wie

- auf der Bille-Achse Grundstücke für familienorientiertes Wohnen mit Gartenbezug für 20 000 Einwohner entstehen können;
- gleichzeitig Raum für mindestens 13 000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden kann;
- zugleich die Lebensqualität für die Bewohner und alle Hamburger gestärkt werden kann.

Um diese Ziele zu erreichen, muss ein Masterplan aufgestellt werden, der die Entwicklung für einen Zeitraum der nächsten 25 Jahre ermöglicht und hiermit vorgelegt wird. Das politische Bekenntnis, Hamburg auch langfristig als wachsende Metropole zu positionieren, kann auf der Bille-Achse in nahezu idealer Weise in die Realität umgesetzt werden. Zugleich kann deutlich gemacht werden, dass Wachstum, höhere Lebensqualität und Ökologie nicht im Widerspruch zueinander stehen, sondern sich gegenseitig bedingen. Der Senat ist nun gefordert; die Wirtschaft steht als Partner dieser Entwicklung bereit.

Handelskammer Hamburg



Fritz Horst Melsheimer  
Präses



Prof. Dr. Hans-Jörg Schmidt-Trenz  
Hauptgeschäftsführer



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b>	7
<b>2 Städtische Planungen für den Hamburger Osten</b>	15
2.1 Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“	15
2.2 Bewertung des Konzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ durch die Handelskammer Hamburg	16
2.3 Weitere Initiativen der Freien und Hansestadt Hamburg	19
<b>3 Stadträumliche Analyse</b>	25
3.1 Lage und Anbindung	25
3.2 Geschichte	26
3.3 Wertschöpfung	27
3.4 Bevölkerung	29
3.4.1 Der ausländische Bevölkerungsanteil	31
3.4.2 Sozialstruktur	31
3.5 Lebensqualität	32
3.5.1 Freiflächen und Erholungsmöglichkeiten	33
3.5.2 Kulturangebot	35
3.5.3 Sportmöglichkeiten	35
3.5.4 Schulsituation	36
3.5.5 Einzelhandel und Nahversorgung	37
3.5.6 Sicherheit und Sauberkeit	38
3.6 Prägende Siedlungsstrukturen auf der Bille-Achse	39
3.7 Bewertung des Standorts durch die Handelskammer	47
3.7.1 Planerischer Handlungsbedarf	47
3.7.2 Chancen und Potenziale	51
3.7.3 Risiken	53
<b>4 Konzept der Handelskammer</b>	57
4.1 Ziele für die Bille-Achse	57
4.2 Masterplan Bille-Achse	59
4.2.1 Handlungsfeld Wertschöpfung	60
4.2.2 Handlungsfeld Bevölkerung	61
4.2.3 Handlungsfeld Lebensqualität	61
4.3 Masterplan Bille-Achse – Städtebauliche Konkretisierungen	65
4.4 Masterplan Bille-Achse – Weitere Stadtentwicklungsprojekte auf der Bille-Achse	94

<b>5 Handlungsstrategie für eine erfolgreiche Entwicklung der Bille-Achse</b>	107
<b>6 Entwicklungsphasen</b>	109
<b>7 Zusammenfassung</b>	113
I. Wertschöpfung	114
II. Bevölkerung	115
III. Lebensqualität	115

## Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche
BID	Business Improvement District
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
GEFEK	Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg
GFZ	Geschossflächenzahl
HAW	Hochschule für angewandte Wissenschaften
HWF	Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
IBA	Internationale Bauausstellung
NDR	Norddeutscher Rundfunk
NN	Normalnull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P+R	Park and Ride
RISE	Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
SGB	Sozialgesetzbuch
SPNV	Schienegebundener öffentlicher Personennahverkehr
SWOT	Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen), Threats (Gefahren)
WE	Wohneinheiten
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof

## 1 Einleitung

Am 8. Juli 2014 hat die Freie und Hansestadt Hamburg das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ vorgelegt und damit den strategischen Startschuss für die Entwicklung des Hamburger Ostens gegeben. Das Konzept zielt insbesondere auf die Stärkung der Wohnquartiere von Hammerbrook über Hamm und Horn bis nach Billstedt ab. Es sollen zusätzliche Wohnungen geschaffen und das Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook gestärkt werden. So soll in dem lange außerhalb stadtplanerischer Überlegungen gestandenen Stadtbereich Raum für Hamburgs Wachstum geschaffen werden. Dies ist ein richtiger und bedeutender Schritt, denn Hamburg kann zu Recht als Boomtown bezeichnet werden: In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um 74 000 Menschen (4,3 Prozent) angestiegen.<sup>1</sup> Derzeit wächst unsere Stadt um 15 000 bis 20 000 Einwohner pro Jahr. Bei einem anhaltenden Wachstum auf diesem Niveau wird Hamburgs Einwohnerzahl mit 1,86 Millionen im Jahr 2017 den historischen Höchststand erreichen. Angesichts des demografischen Wandels in Deutschland und den damit verbundenen Wanderungsgewinnen attraktiver Metropolen wird die Bevölkerung Hamburgs auch danach weiter wachsen. Dies wird – die Sicherung attraktiver Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Menschen vorausgesetzt – auch für die Zahl der Beschäftigten gelten, die bereits zwischen 2003 und 2012 um fast 90 000 zugenommen hat.<sup>2</sup> Auch im Tourismus zieht Hamburg dank seiner Attraktivität mehr Menschen an als je zuvor.

Im Wettbewerb der Regionen um Einwohner und Talente, der mit dem demografischen Wandel und einer nach dem Prinzip der Arbeitsteilung fortschreitenden Internationalisierung weiter an Schärfe gewinnen wird, hat unsere Stadt daher eine hervorragende Ausgangsposition; gleichzeitig muss sie sich einer Reihe von Herausforderungen stellen, vor allem auf dem Feld der Stadt- und Verkehrsentwicklung.

Trotz der Attraktivität Hamburgs, die sich in der hohen Zuwanderung ausdrückt, gelingt es der Hansestadt noch nicht in ausreichendem Maße, gerade erfolgreiche junge Menschen auch nach der Familiengründung in der Stadt zu halten. Ein untrügliches Indiz dafür ist die anhaltend hohe Umlandwanderung der Hamburger. In den vergangenen Jahren verließen pro Jahr bis zu 7 200 Menschen mehr unsere Stadt in Richtung Randgemeinden, als von dort nach Hamburg zuwanderten.

Der wesentliche Grund hierfür ist, dass im Kern der Agglomeration längst nicht mehr in allen Segmenten des Wohnungsmarktes ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Grundstücke im mittleren und unteren Preissegment für den Eigenheimbau sind auf Hamburger Gebiet nur noch sehr eingeschränkt vorhanden und wenn, dann in absoluten Randlagen. Seit geraumer Zeit werden daher in Hamburg deutlich zu wenig Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Die Fertigstellungszahlen lagen 2009 bei einem Rekordtief (1 049 Gebäude). Auch 2012 wurden weniger als 1 100 neue Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet.<sup>3</sup> Junge Familien, die gartenbezogenes Wohneigentum suchen, müssen fast zwangsläufig in die Umlandgemeinden gehen, weil das Angebot – auch aus dem Altbestand – anhaltend zu gering ist.

<sup>1</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Aufgrund der laufenden Klage der Stadt Hamburg gegen die Erhebung der Bevölkerungszahl im Zensus 2011 werden dessen Ergebnisse (eine um 83 000 Personen geringere Einwohnerzahl als zuvor ausgewiesen) bei den Angaben zur Bevölkerungszahl in diesem Standpunktepapier nicht berücksichtigt, sondern weiterhin die Einwohnerzahlen auf Basis der Fortschreibung der Volkszählung von 1987 verwendet.

<sup>2</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

<sup>3</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

## ERKLÄRT

*Wohnraumnachfrage in Hamburg*

*Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums besteht in Hamburg in den kommenden Jahrzehnten eine weiterhin hohe Nachfrage nach neuen Wohnungen. Verstärkt wird die Nachfrage zusätzlich durch die weiter abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße und die damit in engem Zusammenhang stehende Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Selbst bei einem Bevölkerungswachstum von „nur“ 10 000 Personen pro Jahr (2013: gut 12 000 Personen<sup>4</sup>) werden in Hamburg bis 2030 zwischen 112 000 und 120 000 neue Wohnungen benötigt. Jedes Jahr müssen daher zwischen 7 000 und 7 500 Wohnungen gebaut werden.<sup>5</sup>*

Mit der sinkenden Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum reduziert sich aber zugleich automatisch die Anziehungskraft der Stadt. Nur wenn es gelingt, ein breites Angebot an Wohnraum in allen Ausstattungsklassen, Lagen und Preissegmenten bereitzustellen, kommen junge, gut ausgebildete und leistungsstarke Menschen weiterhin in unsere Stadt und können gleichzeitig langfristig an Hamburg gebunden werden.

Um den Neubau von Wohnungen zu stimulieren, hat der Senat 2011 die sogenannte Wohnungsbauoffensive gestartet und dazu Vereinbarungen mit den Hamburger Bezirken und der Wohnungswirtschaft geschlossen (siehe Abschnitt 2, Städtische Planungen für den Hamburger Osten). Die Wohnungsbautätigkeit hat seither deutlich angezogen. Die Zahl der in Hamburg erteilten

Baugenehmigungen lag 2013 mit über 10 300 auf dem höchsten Niveau seit Anfang der 1990er-Jahre.<sup>6</sup> 2014 wurden über 6 100 Wohnungen fertiggestellt und fast 11 000 Wohnungen genehmigt.<sup>7</sup> Die Zahl der jährlich fertiggestellten neuen Wohnungen wurde so innerhalb weniger Jahre annähernd verdoppelt. Die gezielten Bemühungen der Stadt, städtische und private Grundstücke für den Wohnungsbau zu aktivieren, Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und auf die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage zu reagieren, haben also durchaus bereits spürbare Erfolge erzielt. Bei den neuen Wohnungen handelt es sich allerdings überwiegend um Geschosswohnungen und nur zu geringen Anteilen um Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Dies liegt auch daran, dass der Senat und die Bezirke bei der Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen vor allem auf die Innenentwicklung setzen, also auf Nachverdichtung und die Bebauung ungenutzter Flächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche.

Es wird mittel- und langfristig jedoch immer weniger gelingen, die benötigten neuen Wohnbauflächen allein durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Schon jetzt geraten mehr und mehr Industrie- und Gewerbeflächen in den Fokus der Suche nach Wohnungsbaugrundstücken. Diese für die Ansiedlung von Unternehmen unverzichtbaren Flächen fallen dann zumeist ersatzlos weg. Da gleichzeitig auch zu wenige neue Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden, müssen auch immer mehr Unternehmen, die Industrie- und Gewerbeflächen zur Ansiedlung oder Expansion suchen, auf das Hamburger Umland ausweichen.

Setzt sich die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und die Abwanderung von Unternehmen aus Hamburg ungebremst fort, wird die Zahl

<sup>4</sup> Statisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen der Handelskammer Hamburg auf Grundlage von Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. Siehe auch: Handelskammer Hamburg 2011: Eckpunkte für eine erfolgreiche Wohnungsbaupolitik in Hamburg.

<sup>6</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Senatskanzlei 2014: Wohnungsbau für die große Stadt (Basis: Auswertung der Bezirksämter zum Umsetzungsstand der von 2011 bis 2013 genehmigten Bauvorhaben mit Stand Anfang 2014).

<sup>7</sup> [www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/nofl/4438272/2015-01-06-bsu-wohnungsbau2014/](http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/nofl/4438272/2015-01-06-bsu-wohnungsbau2014/).

## ERKLÄRT

*Gewerbeflächennachfrage in Hamburg*

*Der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen entsteht zum einen durch die Neugründung von Unternehmen und durch Unternehmen, die Standorte in Hamburg eröffnen. Eine weitere wichtige Komponente der Gewerbeflächennachfrage stellt zudem der Flächenbedarf von in Hamburg bereits ansässigen Unternehmen dar, die expandieren oder die sich – zum Beispiel aufgrund von verschärften Auflagen hinsichtlich der Emissionen des Unternehmens durch neue Wohnprojekte im Umfeld – einen neuen Standort innerhalb Hamburgs suchen müssen.*

*In der Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg aus dem Jahr 2011 wurde für Hamburg ein jährlicher Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie von 20 Hektar prognostiziert.<sup>8</sup> Unsere Handelskammer geht sogar von einem Bedarf von bis zu 105 Hektar pro Jahr aus.<sup>9</sup> Zwischen 2010 und 2025 müssen demnach zwischen 320 und 1 680 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen bereitgestellt werden.*

der Arbeitsplätze und Unternehmen in unserer Stadt sinken und ihre Anziehungskraft gefährdet.

Die Folgen der anhaltenden Abwanderung von Unternehmen und Einwohnern aus Hamburg ins Umland sind eine Zersiedelung der Landschaft und eine dramatische Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen, da Pendlerströme steigen und landwirtschaftliche Räume am Rand der Metropolregion zersiedelt werden. Niedrigere Bodenpreise und die gute Verfügbarkeit von Bauland

im Hamburger Umland führen hier zu einer pro Haushalt um etwa 30 Prozent höheren Inanspruchnahme von in der Regel zuvor unbebauten Flächen als dies in Hamburg der Fall wäre. Ähnliches gilt für die Abwanderung von Unternehmen.<sup>10</sup>

Dabei zählt Hamburg nach wie vor zu den am dünnsten besiedelten Metropolen der Welt. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte in Hamburg beträgt 2 671 Einwohner pro Quadratkilometer (ohne Vier- und Marschlande). Im Vergleich zu Barcelona – gemeinhin anerkannt als eine der attraktivsten Städte Europas – ist Hamburg also fast sechsmal weniger dicht bebaut.<sup>11</sup> Diese Tatsache eröffnet immense Chancen für die Binnenentwicklung. Im direkten Umfeld von mindestens einem halben Dutzend Schnellbahnhaltestellen auf Hamburger Staatsgebiet gibt es Wohnbauflächenpotenziale, die genutzt werden können, ohne erhebliche Kosten für die äußere Erschließung zu verursachen. Insbesondere der Hamburger Osten bietet enorme Potenziale für Hamburgs anhaltendes Wachstum.

Daher begrüßt die Hamburger Wirtschaft sehr, dass die Freie und Hansestadt Hamburg das Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ vorgelegt hat. Im Rahmen dieses Entwicklungskonzepts sollen in den zwischen der Innenstadt und dem östlichen Stadtrand gelegenen Stadtteilen Hammerbrook, Borgfelde, Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billbrook und Billstedt neue Wohn- und Stadtqualitäten entstehen, moderne Industrie- und Gewerbestrukturen entwickelt und Freiräume miteinander vernetzt werden (siehe Abschnitt 2, Städtische Planungen für den Hamburger Osten).

Mit diesem Entwicklungskonzept für den Hamburger Osten und dem begleitenden Programm „Bündnis für die Quartiere“ (siehe Abschnitt 2) hat die Freie und Hansestadt Hamburg eine Initialzündung für die Ent-

<sup>8</sup> Metropolregion Hamburg 2011: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg.

<sup>9</sup> Handelskammer Hamburg 2003: Standpunktepapier „Metropole der Dynamik – Hamburgs Weg in die europäische Spitze“, S. 71.

<sup>10</sup> Näheres zur erhöhten Flächeninanspruchnahme im Umland und zur Zunahme des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die anhaltende Umlandwanderung siehe Abschnitt 3.4 Bevölkerung sowie 3.7.3 Risiken.

<sup>11</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Ajuntament de Barcelona.

wicklung weiter Teile des Hamburger Ostens gegeben. Die Potenziale dieses Stadtraums, der in den vergangenen Jahrzehnten eher im Schatten der Stadtentwicklung lag, sollen nun gezielt entwickelt werden. Die intensivere Nutzung bestehender Gewerbegebiete kann – bei einer Einbeziehung von ansässigen Unternehmen und Bevölkerung – einen wichtigen Beitrag dazu leisten, Raum für zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Darüber hinaus kann die im städtischen Konzept vorgesehene Nachverdichtung von Wohngebieten insbesondere in sehr innenstadtnahen Lagen wie Rothenburgsort zusammen mit einer Stärkung der Wohn- und Freizeitqualität dazu beitragen, Wohnungsbau auch abseits der stark nachgefragten Trendstadtteile attraktiv zu machen und Wohnungssuchenden Alternativen anzubieten. Eine detaillierte Beschreibung des Konzepts enthält Abschnitt 2.

Im Hinblick auf die Bereitstellung der nötigen Flächen für das Wachstum von Beschäftigung und Bevölkerung im Einklang mit einer Steigerung der Lebensqualität lässt das städtische Entwicklungskonzept mit seiner weitgehenden Konzentration auf Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche jedoch große Potenziale im Hamburger Osten unberücksichtigt.

Das größte zusammenhängende Flächenpotenzial für das Wachstum Hamburgs ruht in einem Bereich, der bereits in den Zwanzigerjahren des letzten Jahrhunderts als Entwicklungsraum für unsere Stadt identifiziert worden ist: der Bille-Achse. Dieser nun von unserer Handelskammer eingeführte Begriff bezeichnet den Raum zwischen Hammerbrook und Bergedorf. Namensgeber ist die Bille, die das Gebiet der Länge nach durchfließt. In den Stadtteilen Hamm, Horn, Billwerder und Allermöhe stehen hier Hunderte Hektar Flächen für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohngebieten zur Verfügung; zudem bietet die Bille-Achse zahlreiche Möglichkeiten, die Lebensqualität durch attraktive Freizeit- und Tourismusangebote weiter zu steigern.

Schon 1919 hatte Hamburgs langjähriger Oberbaudirektor Fritz Schumacher diese Achse in seinem Ent-

wicklungsmodell Hamburgs als eine der zentralen Entwicklungssachsen identifiziert. Auch alle Hamburger Nachkriegsplanungen haben diese Überlegungen aufgenommen und bis hin zum Flächennutzungsplan von 1973 weiterentwickelt. Ein erster Bruch in der Kontinuität dieser Planüberlegungen wurde aber Ende der 1990er-Jahre vorgenommen, als der Flächennutzungsplan zahlreiche Flächendarstellungen für die Siedlungsentwicklung zugunsten der vorhandenen zumeist landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen hat. In der Folge verfügt Hamburg nun auf der Bille-Achse über Hunderte Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen in städtischem Eigentum, die hervorragend mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen sind.

Für die Wirtschaft wird eine wachstumsorientierte Entwicklung Hamburgs in diesem Bereich aber zur Zukunftsfrage: Hamburgs Unternehmen benötigen Flächen, um sich im Wettbewerb behaupten zu können. So beträgt allein der Bedarf der bestehenden Hamburger Unternehmen an zusätzlichen Gewerbeflächen rund 50 Hektar pro Jahr. Hinzu kommt der Flächenbedarf in der Folge von Neuansiedlungen. Bei einer angestrebten Neuansiedelung von 10 000 Arbeitsplätzen beträgt der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf 26 bis 55 Hektar<sup>12</sup>. Will Hamburg weiterhin nachhaltig wachsen, muss es also in den nächsten 20 Jahren bis zu 2 000 Hektar Gewerbeflächen bereitstellen. Selbstverständlich wird diese Fläche insgesamt nicht nur durch Neuausweisung von Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Vielmehr kann ein großer Teil dieser Nachfrage auch durch Nachnutzung im Bestand befriedigt werden. Dem stehen aber Bodenspekulationen und mögliche Aufwendungen für Altlastensanierung als Hindernis entgegen. Zudem gehen allein durch Umnutzung in andere Nutzungsarten pro Jahr durchschnittlich 12,2 Hektar<sup>13</sup> Gewerbefläche verloren. Insofern kommt eine Politik des

<sup>12</sup> Handelskammer Hamburg 2003: Standpunktepapier „Metropole der Dynamik – Hamburgs Weg an die europäische Spitze“, S. 110 f.

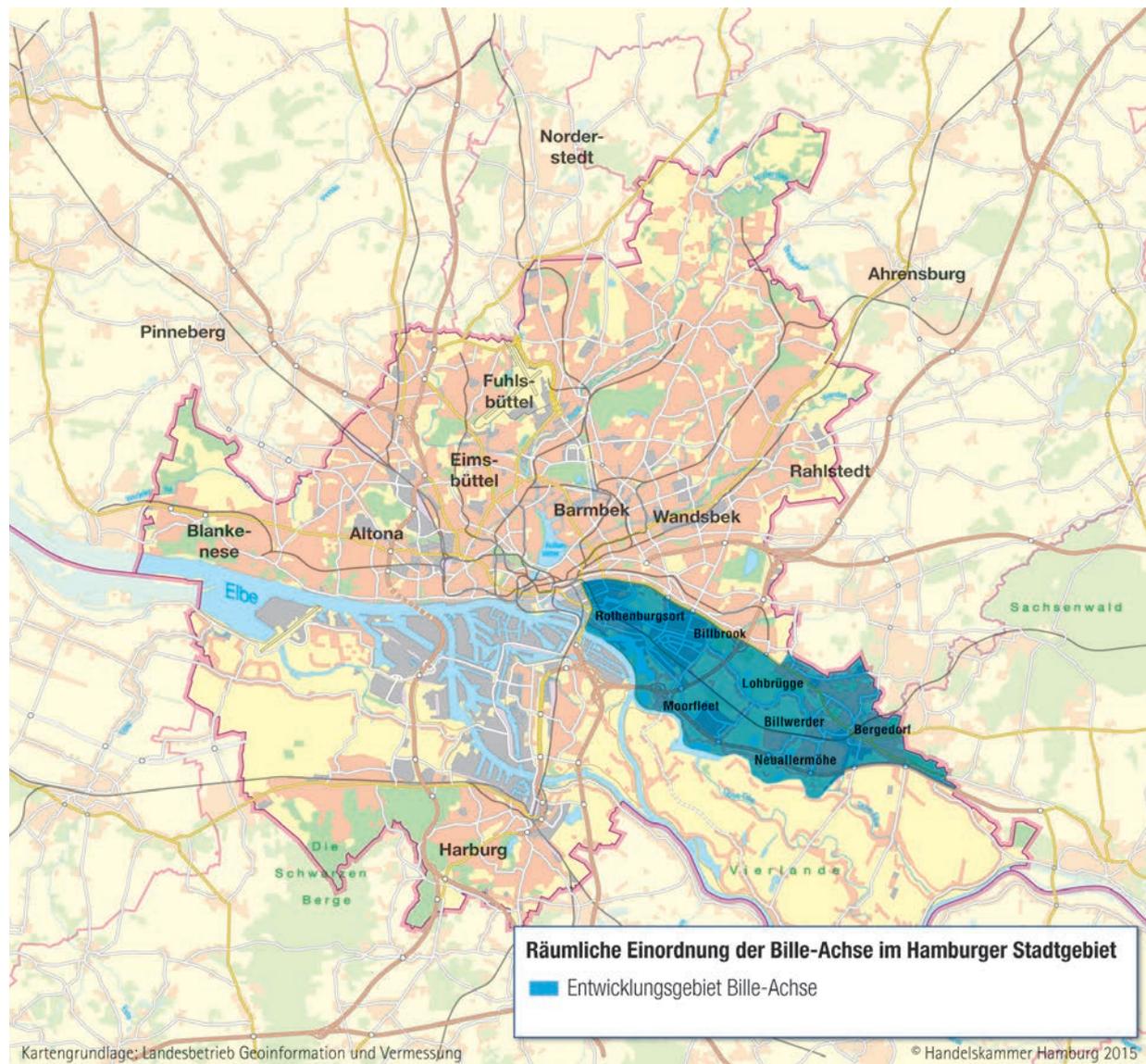
<sup>13</sup> Verluste von ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten in Bebauungsplänen im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2013 (eigene Berechnungen).

## ERKLÄRT

*Die Bille-Achse im Hamburger Osten*

*Die Bille-Achse erstreckt sich über 19 Kilometer und 12 Hamburger Stadtteile vom Rand der Hamburger Innenstadt in Richtung Südosten. Ihre Gesamtfläche beträgt 6 640 Hektar, was einen Anteil von 8,8 Prozent am Ham-*

*burger Stadtgebiet ausmacht. Benannt wurde Sie von unserer Handelskammer nach der Bille, die das Gebiet der Länge nach durchfließt. Im Norden wird die Bille-Achse von der Bundesstraße 5 und der Landesgrenze zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein begrenzt, im Süden von der Autobahn 25, der Dove-Elbe und der Nordereibe.*

**Abbildung 1**

Stadtwachstums, die auch die Notwendigkeit eines anhaltenden Wirtschaftswachstums im Blick hat, nicht darum herum, neben einer anforderungsgerechten Entwicklung von Wohnungsbauflächen auch neue Gewerbeflächen auszuweisen.

Es gibt also viele gute Gründe, weshalb Hamburg seinen nach der Elbinsel letzten großen zusammenhängenden potenziellen Entwicklungsraum in den kommenden beiden Jahrzehnten planerisch in Angriff nehmen sollte. Hamburg sollte mit der Entwicklung der Bille-Achse ein deutliches Bekenntnis zu einer nachhaltig wachsenden Stadt setzen.

Unsere Handelskammer legt daher in diesem Standpunktepapier einen Masterplan vor, der das städtische Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ ergänzt und deutlich erweitert. Der Masterplan für die Bille-Achse überlagert sich in Teilbereichen mit dem städtischen Konzept (siehe Abbildung 3, Seite 17), bezieht aber zusätzlich große ergänzende Flächenpotenziale ein und strebt an, die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst weitgehend auszuschöpfen.

Zunächst werden im folgenden Abschnitt 2 die städtischen Planungen auf Bezirksebene sowie seitens der Fachbehörden auf Senatsebene, mit denen die Freie und Hansestadt Hamburg den Hamburger Osten entwickeln und aufwerten will, ausführlich erläutert und kritisch gewürdigt. In Abschnitt 3 wird eine stadträumliche Analyse vorgenommen, welche die Ausgangslage in den Feldern Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität darstellt. Hierzu werden der Unternehmensbesatz und die vorhandenen Gewerbegebiete auf der Bille-Achse, die Bevölkerungsentwicklung und zentrale soziodemografische Rahmendaten sowie die prägenden Freizeit-, Kultur- und Sportangebote dargestellt. Ebenso werden die prägenden Siedlungsstrukturen der Stadtteile auf der Bille-Achse analysiert. Abgeschlossen wird das Kapitel durch eine Standortbewertung. Diese umfasst Aussagen zum planerischen Handlungsbedarf, auf den Politik und Verwaltung mit entsprechenden Maßnahmen reagieren müssen, um die Bille-Achse als lebenswerten Teil der wachsenden

Stadt zu entwickeln. Zusammenfassend erfolgt zudem eine Betrachtung von Stärken und Schwächen der Bille-Achse sowie den Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (SWOT-Analyse).

Aufbauend auf dieser Analyse formuliert unsere Handelskammer vier Oberziele der Hamburger Wirtschaft für die Entwicklung der Bille-Achse, die durchaus ehrgeizig, aber – den entsprechenden politischen Willen vorausgesetzt – realistisch sind (Abschnitt 4.1). Ausgehend von dem Ziel, die Bille-Achse als großes Stadterweiterungsgebiet zu positionieren, werden Ziele für die Entwicklung der Bille-Achse als Standort für Industrie, Logistik und technologieorientiertes Gewerbe, als attraktiver Wohnstandort für Familien und für die Stärkung der Lebensqualität formuliert.

Im Hauptteil (Abschnitt 4.2 bis 4.4) zeigt das Standpunktepapier auf, was vonseiten der Politik und Verwaltung zu tun ist, damit die Bille-Achse zu einem tragenden Baustein eines nachhaltig wachsenden Hamburgs wird. In einem Masterplan werden die räumlich zu verortenden Handlungsvorschläge in den Feldern Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität zueinander in Beziehung gesetzt und beispielhaft visualisiert. Dieser Handlungskatalog knüpft systematisch an Analyse und Ziele an. Der Masterplan (siehe Plan in der Tasche auf der hinteren Umschlagseite) legt als Blaupause für die Akteure in Politik und Verwaltung die Grundzüge der Entwicklung für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren fest, besitzt aber genug Flexibilität, um sich künftigen Entwicklungen anpassen zu können.

Welche Handlungsstrategien nötig sind, um den Masterplan schrittweise umzusetzen, wird in Abschnitt 5 erläutert. Im abschließenden Abschnitt 6 wird in einer Übersicht die von der Hamburger Wirtschaft empfohlene zeitliche Abfolge der einzelnen Realisierungsschritte dargestellt.

Einen schnellen Zugang zu diesem Standpunktepapier bieten die unterschiedlichen Kästen mit Zusammenfassungen und zusätzlichen Informationen. Dabei werden folgende Kästen eingesetzt:

**IN KÜRZE**

*Dieser Kasten enthält eine Kurzfassung des in dem jeweiligen Kapitel dargestellten Sachverhalts sowie der Bewertung durch unsere Handelskammer.*

**ERKLÄRT**

*Dieser Kasten erklärt verwendete Begriffe oder erwähnte Sachverhalte.*

**POSITION**

*Hier werden Forderungen unserer Handelskammer zu im Text erläuterten Sachverhalten aufgeführt.*

**BEST PRACTICE**

*Dieser Kasten dient dazu, nachahmenswerte Beispiele für eine erfolgreiche Umsetzung aus anderen Städten aufzuzeigen.*

**IN KÜRZE**

*Hamburg erlebt derzeit ein deutliches Wachstum von Einwohnern und Beschäftigten. Im Wettbewerb der Regionen um Einwohner und Talente hat unsere Stadt daher eine hervorragende Ausgangsposition. Allerdings stehen in Hamburg perspektivisch nicht mehr ausreichend Flächen für weiteres Wachstum bei gleichzeitiger Steigerung der Lebensqualität zur Verfügung. Schon jetzt verlassen per saldo über 7 000 Einwohner und zahlreiche Unternehmen pro Jahr die Stadt in Richtung Umland. Dies liegt auch daran, dass der Senat und die Bezirke vor allem auf die Innenentwicklung setzen. Es wird mittel- und langfristig jedoch immer weniger gelingen, die benötigten neuen Siedlungsflächen allein durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen – mit deutlich negativen ökologischen Folgen. Daher begrüßt die Hamburger Wirtschaft sehr, dass die Freie und Hansestadt Hamburg 2014 ein Entwicklungskonzept vorgelegt hat, mit dem der Hamburger Osten zwischen Hammerbrook und Billstedt zu Hamburgs zentralem Wachstumsraum werden soll. Die Potenziale dieses Stadtraums, der in den vergangenen Jahrzehnten eher im Schatten der Stadtentwicklung lag, sollen nun gezielt entwickelt werden. Allerdings lässt das städtische Konzept große Potenziale im Hamburger Osten unberücksichtigt. Unsere Handelskammer legt daher in diesem Standpunktepapier einen Masterplan vor, der das städtische Entwicklungskonzept ergänzt und den Planungsraum deutlich in Richtung Bergedorf erweitert. Die Bille-Achse – der Raum zwischen der Innenstadt und Bergedorf – sollte als Hamburgs größter Entwicklungsraum nach der Elbinsel konsequent für mehr Bevölkerung, Beschäftigung und Lebensqualität in Wert gesetzt werden.*



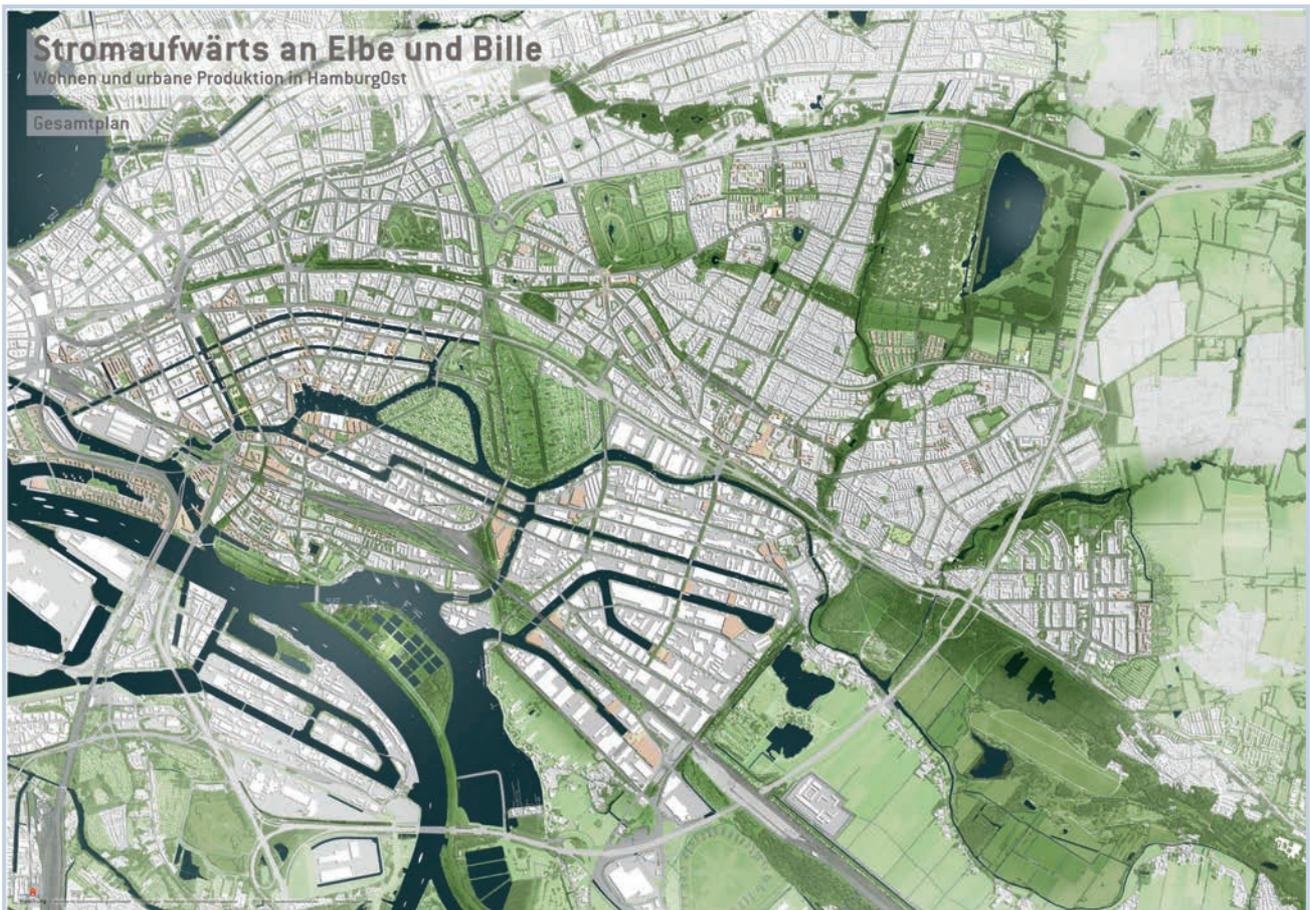
## 2 Städtische Planungen für den Hamburger Osten

### 2.1 Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Der Hamburger Osten stand in den vergangenen Jahrzehnten eher im Schatten der Stadtentwicklung. Erst seit Kurzem rücken die Stadtteile zwischen der Innenstadt und der östlichen Stadtgrenze verstärkt ins Zentrum der Aufmerksamkeit der Hamburger Stadtentwicklung. Das hierfür 2014 von der Freien und Hansestadt Hamburg vorgestellte Entwicklungskonzept wird im Folgenden vorgestellt und kritisch gewürdigt.

Die innenstadtnahen Stadtteile Rothenburgsort und Hamm im Hamburger Osten sind zudem Pilotquartiere des Bündnisses für die Quartiere, das auf die Aufwertung innenstadtnaher Stadtteile, die Sicherung von Arbeitsstätten und die Mobilisierung von Neubaupotenzialen für Wohnen und Gewerbe zielt und hier ebenfalls aus Sicht der Hamburger Wirtschaft bewertet wird. Darüber hinaus werden die bezirklichen Wohnungsbauprogramme und Gewerbeflächenkonzepte als weitere städtische Planungen, die für die Entwicklung des Hamburger Ostens und der Bille-Achse relevant sind, analysiert.

**Abbildung 2: Gesamtplan aus dem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ der Freien und Hansestadt Hamburg**



Spengler Wiescholek Architekten und Stadtplaner, WES GmbH Landschaftsarchitekten und Urban Catalyst studio im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

## Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat am 8. Juli 2014 das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ vorgelegt.<sup>14</sup> Es soll die Grundlage dafür bilden, die Potenziale des Hamburger Ostens – hierzu zählt die Stadt Hamburg die Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billbrook und Billstedt (siehe Abbildung 12, Seite 39) – für die Hamburger Stadtentwicklung zu heben.

Bereits im Mai 2014 hatte die Stadt in der Veröffentlichung „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg“<sup>15</sup> das Ziel formuliert, die Entwicklungsdynamik in den genannten Stadtteilen im Hamburger Osten zu fördern. Die Stadtteile Horn und Billstedt liegen zudem in der sogenannten Urbanisierungszone. Diese Urbanisierungszone umschließt die innere Stadt (innerhalb des Rings 2) halbkreisförmig und schließt mit dem zweiten grünen Ring ab, der vom Altonaer Volkspark über den Friedhof Ohlsdorf zum Öjendorfer Park verläuft.<sup>16</sup> Innerhalb der Urbanisierungszone sollen Entwicklungsreserven durch gezielte Umstrukturierung und Standortaufwertung mobilisiert werden.

Das Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ greift diese Planungen auf und führt sie mit weiteren städtischen Planungen zusammen. Es sieht vor, die Quartiere im Hamburger Osten künftig wieder näher an die Stadt zu rücken und sie urbaner, kompakter und vielseitiger zu machen. Dazu sollen neue Wohn- und Stadtqualitäten geschaffen, moderne Industrie- und Gewerbestrukturen entwickelt und die Qualität und Vernetzung der Wasserlagen und Grünräume verbessert werden.

Im Mittelpunkt steht das Ziel, Wohnen und Arbeiten in den Quartieren wieder enger miteinander zu verknüpfen und in einen städtischen Zusammenhang rücken. Von einer größeren wirtschaftlichen Dynamik und höherer Lebensqualität im Hamburger Osten sollen dabei nicht nur neue, sondern auch ansässige Unternehmen und Einwohner profitieren.

In insgesamt sechs Handlungsfeldern sieht das Entwicklungskonzept für den Hamburger Osten vor, bestehende Siedlungen zu sanieren, umzubauen und zu ergänzen, ohne bestehende Bewohner zu verdrängen. Ein verbessertes Angebot an Freiräumen, gut ausgestattete und erreichbare Zentren, zeitgemäße Bildungseinrichtungen sowie gute Einkaufsmöglichkeiten sollen zur Attraktivität der Quartiere beitragen und neue Bewohnerschichten anziehen. Gleichzeitig soll eine große Bandbreite von Arbeitswelten gesichert werden. Die Gewerbegebiete zwischen Rothenburgsort und Billbrook sollen von neuen stadträumlichen Qualitäten profitieren und als attraktive Standorte profiliert werden.

Für insgesamt elf sogenannte Fokusräume werden detailliertere Entwicklungsvorschläge gemacht. Dazu gehören zum Beispiel Vorschläge zur Entwicklung eines Gewerbegebiets mit mehrgeschossigen Gewerbebauten auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort, für eine Verlängerung der U-Bahnlinie U4 mit zwei neuen Stationen auf der Horner Geest und neue Gewerbestrukturen in Hamm-Süd.

Die Ideen und Entwürfe dieses Zukunftsbilds soll in den kommenden Monaten und Jahren in einem kooperativen Planungsprozess im Dialog mit Bürgern und Unternehmen konkretisiert werden.

## 2.2 Bewertung des Konzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ durch die Handelskammer Hamburg

Aus Sicht der Hamburger Wirtschaft ist es sehr zu begrüßen, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Entwicklungsstrategie für den zweiten großen Ent-

<sup>14</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg 2014: Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst.

<sup>15</sup> Freie und Hansestadt Hamburg 2014: Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg.

<sup>16</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg 2007: Räumliches Leitbild – Entwurf.



Senat im Masterplan Industrie 2014 vereinbart worden: „Aktiv genutzte Industrieflächen sollen durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.“ Die Zulassung von Wohnnutzungen an solchen Orten würde daher den Bestand zahlreicher Unternehmen gefährden. Die Überlegungen zur Durchmischung von Industriequartieren mit Wohnen leisten zudem der zu verzeichnenden erheblichen Bodenspekulation weiteren Vorschub und gefährden somit den Gewerbeflächenbestand in Hamburg zusätzlich.

Zudem setzt das städtische Konzept nahezu ausschließlich auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. Neue Siedlungsflächen werden nur am Öjendorfer Park und dem Ostrand der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg vorgeschlagen. Unberücksichtigt bleiben dagegen die innenstadtnahen Flächenreserven auf der Billerhuder Insel und in der Horner Marsch. Angesichts des schon heute unzureichenden Angebots an Gewerbeflächen in Hamburg und der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage trägt das städtische Konzept zu wenig dazu bei, deutlich mehr zusätzliche Gewerbe- und Wohnbauflächen im Hamburger Osten bereitzustellen.

Dabei bestehen zusätzliche Flächenpotenziale im Hamburger Osten in erheblichem Umfang außerhalb des im städtischen Entwicklungskonzept betrachteten Raumes: in den Stadtteilen Billwerder, Moorfleet und Allermöhe. Ergänzend bieten die Stadtteile Lohbrügge, Bergedorf und Neuallermöhe bedeutende Nachverdichtungspotenziale. Das gewünschte Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft kann gerade hier – auf der Bille-Achse – seinen räumlichen Niederschlag bei gleichzeitiger Erhöhung der Lebensqualität finden. Hierdurch könnte das heute isoliert gelegene Bergedorf auch stadtstrukturell an Hamburg angebunden werden.

Eine entsprechende Ausweitung des Betrachtungsraums, um die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst weitgehend auszuschöpfen, hat unsere Handelskammer mit dem vorliegenden Standpunktepapier

## IN KÜRZE

*Die Freie und Hansestadt Hamburg hat im Juli 2014 das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ vorgelegt. Es umfasst die Stadtteile Hammerbrook, Borgfelde, Rothenburgsort, Hamm, Horn, Billbrook und Billstedt. Es sieht vor, die Quartiere im Hamburger Osten künftig wieder näher an die Stadt zu rücken und sie urbaner, kompakter und vielseitiger zu machen. Dazu sollen neue Wohn- und Stadtqualitäten geschaffen, moderne Industrie- und Gewerbestrukturen entwickelt sowie die Qualität und Vernetzung der Wasserlagen und Grünräume verbessert werden. Für insgesamt elf sogenannte Fokusräume werden detailliertere Entwicklungsvorschläge gemacht.*

*Die Hamburger Wirtschaft begrüßt sehr, dass die Freie und Hansestadt Hamburg mit diesem Konzept den Hamburger Osten gezielt als Hamburgs wichtigsten Wachstumsraum entwickeln will. Wichtig ist dabei, dass dies unter enger und frühzeitiger Einbindung der ansässigen Unternehmen erfolgt und Einschränkungen für bestehende Unternehmen durch heranrückende Wohnnutzungen vermieden werden. Allerdings setzt das städtische Konzept nahezu ausschließlich auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das städtische Konzept trägt daher zu wenig dazu bei, zusätzliche Gewerbe- und Wohnbauflächen im Hamburger Osten bereitzustellen. Eine entsprechende Ausweitung des Betrachtungsraums, um die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst weitgehend auszuschöpfen, hat unsere Handelskammer mit dem vorliegenden Standpunktepapier vorgenommen.*

vorgenommen. Der Planungsbereich der Bille-Achse deckt sich dabei teilweise mit dem Gebiet, das im städtischen Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe

und Bille" betrachtet wird (siehe Abbildung 3, Seite 17), orientiert sich aber vor allem am Ziel, die Flächenreserven im Hamburger Osten zu aktivieren.

## 2.3 Weitere Initiativen der Freien und Hansestadt Hamburg

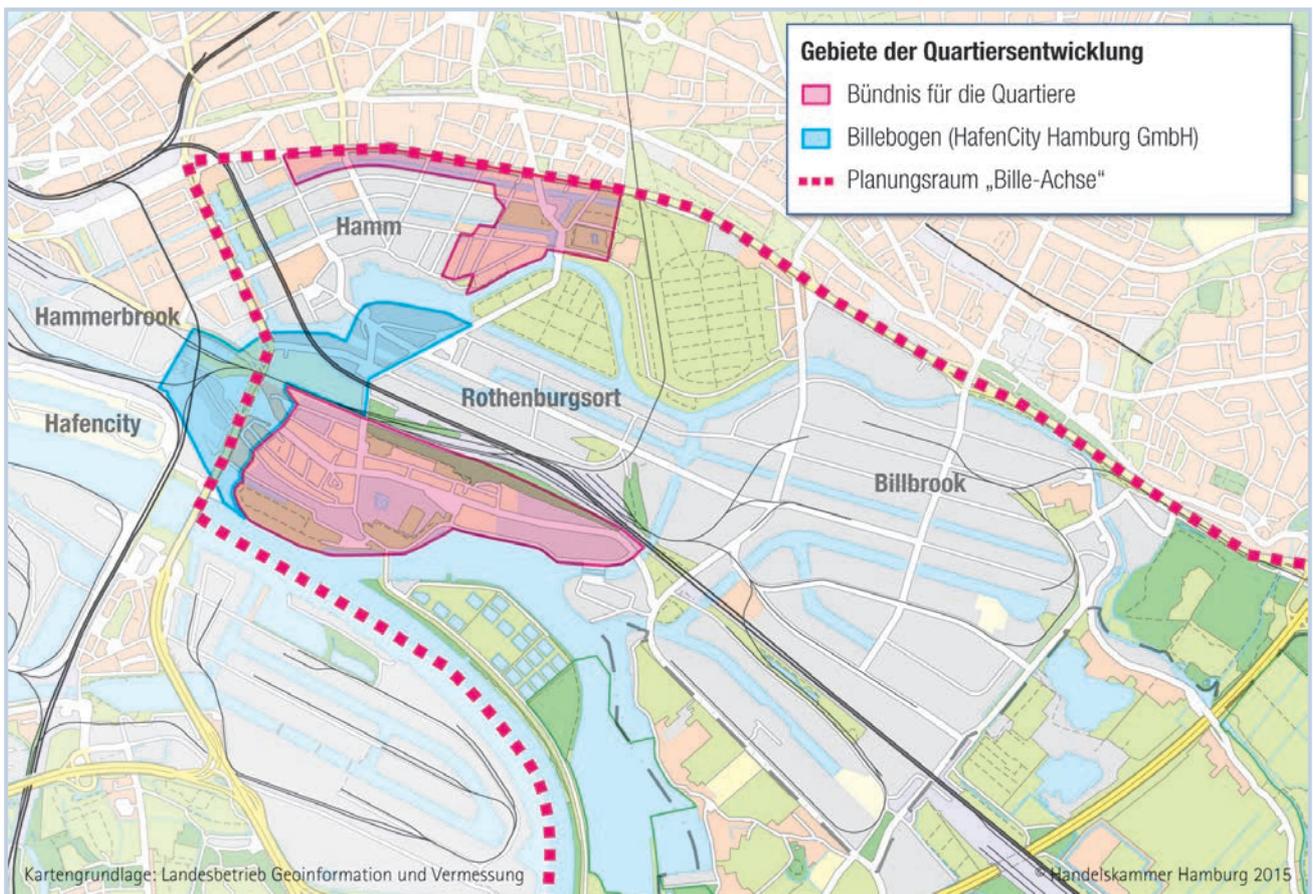
### Bündnis für die Quartiere

Das im Dezember 2014 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG geschlossene Bündnis für die Quartiere ergänzt das Bündnis für das Wohnen, das Stadt und Wohnungswirtschaft im Jahr 2011 geschlossen haben. Diesem vor allem auf die (quantitative) Ankurbelung des Wohnungsbaus ausgerichteten Bündnis für das Wohnen, wird mit dem Bündnis für Quartiere eine

qualitativ orientierte Strategie zur Seite gestellt. Die beiden Pilotgebiete des Bündnisses für die Quartiere in den Stadtteilen Rothenburgsort und im südlichem Hamm liegen im Hamburger Osten (siehe Abbildung 4, Seite 19). Dem Bündnis für die Quartiere kommt dabei die Rolle einer quartiersbezogenen Umsetzungsstrategie für das Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ zu.

Im Fokus des Bündnisses für die Quartiere steht die Mobilisierung von Neubaupotenzialen für Wohnen und Gewerbe, eingebettet in eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Durch gemeinsame Aktivitäten von Stadt, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sollen insbesondere Quartiere der inneren Stadt, die nicht mehr den allgemeinen Ansprüchen an das Arbeiten und Wohnen in innenstadtnahen Lagen entsprechen, aufgewertet werden, ohne die angestammte Bevölkerung oder ansässige Unternehmen zu verdrängen. Erreicht werden soll ein Mit- und Nebeneinander von

Abbildung 4



Produktion, Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit und Wohnen.<sup>17</sup>

Dazu sollen in enger Kooperation von Stadt, Wohnungswirtschaft, ansässigen Unternehmen und Bevölkerung zusätzliche Wohnungen in diesen Quartieren entstehen, vorhandene Wohnungen modernisiert werden, ungenutzte Gewerbeflächen revitalisiert und moderne Arbeitsplätze gesichert und möglichst neu geschaffen werden. Die Maßnahmen reichen von der Mobilisierung von Grundstücken über die Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur zur Sicherung von Arbeitsstätten und der Aufwertung von Grün- und Freiflächen.

Für die Umsetzung der Pilotprojekte in Rothenburgsort und dem südlichen Hamm ist eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, der SAGA GWG und den weiteren beteiligten Unternehmen vorgesehen. In ihr werden Ziele, Umsetzungsschritte und Verantwortlichkeiten festgelegt. Als Grundlage der Umsetzung werden fortschreibungsfähige Rahmenplanungen erstellt.<sup>18</sup>

Weitere Stadtteile sollen künftig im Rahmen des Bündnisses für Quartiere aufgewertet werden. Dazu gehören insbesondere die Stadtteile, die in der strategischen Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“ betrachtet werden. Die in dieser Leitplanung vorgesehene Durchmischung des Industrie- und Gewerbegebiets Hamm-Süd mit Wohnnutzungen gefährdet allerdings das in den „Eckpunkten der Kooperation“ für das Bündnis für die Quartiere ausdrücklich formulierte Ziel, Arbeitsstätten und Gewerbe stadtverträglich mit und neben dem Wohnen zu organisieren. Vielmehr bedroht das Eindringen von Wohnnutzungen in bisher ausschließlich gewerblich genutzte Bereiche die vor Ort tätigen Unternehmen und Arbeitsplätze.

Ein weiteres Gebiet in Rothenburgsort, in dem gewerbliche Bauflächen mit besonderen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen entwickelt werden sollen, ist der sogenannte Billebogen im Nordwesten Rothenburgsorts (siehe Abbildung 4, Seite 19). Die Rolle der Entwicklungsgesellschaft dieses Areals übernimmt die HafenCity Hamburg GmbH. Sie soll in den kommenden Jahren bisher untergenutzte Flächen (insbesondere den Huckepackbahnhof Rothenburgsort) entwickeln.

#### IN KÜRZE

*Im Rahmen des vom Senat mit der Wohnungswirtschaft geschlossenen Bündnisses für die Quartiere sollen innenstadtnahe Quartiere, die nicht mehr den allgemeinen Ansprüchen an das Arbeiten und Wohnen entsprechen, unter Erhalt der vorhandenen Unternehmen und Einwohner aufgewertet werden. Pilotquartiere hierfür sind Rothenburgsort und das südliche Hamm. Zusammen mit Hammerbrook, Horn, Billbrook und Billstedt sind diese Stadtteile zudem Gegenstand des Entwicklungskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“, das die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2014 vorgelegt hat. Das Konzept zielt darauf ab, neue Wohn- und Stadtqualitäten zu schaffen, Industrie- und Gewerbestrukturen in gestapelter Bauweise zu entwickeln und Wasser und Grün miteinander zu verbinden. Auch dieses Konzept setzt in erster Linie auf Innenentwicklung und lässt die Entwicklung neuer Siedlungsflächen auf Frei- und Kleingartenflächen unberücksichtigt. Die geplante Durchmischung des Gewerbe- und Industriegebiets in Hamm-Süd mit Wohnnutzungen birgt darüber hinaus ein erhebliches Konfliktpotenzial, da hier teils stark emittierende Unternehmen ansässig sind. Die Wirtschaftlichkeit und Funktionsfähigkeit gestapelter Industrie- und Gewerbenutzungen muss erst noch nachgewiesen werden.*

<sup>17</sup> Freie und Hansestadt Hamburg 2011: Bündnis für die Quartiere – Eckpunkte der Kooperation.

<sup>18</sup> Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/14117.

## Bezirkliche Planungen

Auf die weitere Entwicklung der Stadtteile auf der Bille-Achse haben auch die bezirklichen Planungen und Konzepte Einfluss. Besondere Bedeutung haben dabei strategische Planungsinstrumente. Hier sind insbesondere die bezirklichen Wohnungsbauprogramme und die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte zu nennen, die in allen sieben Hamburger Bezirken auf der Grundlage von Vereinbarungen mit dem Senat erstellt wurden. Da die Bille-Achse sowohl im Bezirk Hamburg-Mitte als auch im Bezirk Bergedorf liegt, werden nachfolgend die Planungen beider Bezirke betrachtet.

## Bezirkliche Wohnungsbauprogramme

Vor dem Hintergrund der hohen Wohnraumnachfrage in Hamburg haben Senat und Bezirke im Juli 2011 den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen. Darin wurden mit den Bezirken Wohnungsbauziele vereinbart, um die Zahl der genehmigten Wohnungen in Hamburg so zügig wie möglich auf 6 000 pro Jahr zu steigern. Zudem haben sich die Bezirke verpflichtet, bezirkliche Wohnungsbauprogramme aufzustellen, in denen Potenzialflächen für den Wohnungsbau identifiziert werden.<sup>19</sup>

Als erster der sieben Hamburger Bezirke hatte der Bezirk Bergedorf bereits im Dezember 2010 ein solches Wohnungsbauprogramm vorgelegt und sich das Ziel gesetzt, 400 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen. Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ wurde diese Zahl ab 2011 auf 600 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Inzwischen liegt die vierte Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms vor. Insgesamt enthält es derzeit Flächen für den Bau von 4 370 Wohnungen, von denen bis 2018 etwa 3 200 realisiert werden können. Zu den größten Wohnungsbaupotenzialen zählen die Flächen beiderseits des Schleusengrabens, bisher unbebaute Flächen in Neu-

allermöhe West sowie Flächen nördlich des Reinbeker Redders unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Zwischen 2010 und 2013 wurden im Bezirk Bergedorf insgesamt 2 172 Wohnungen genehmigt.<sup>20</sup> Im Jahr 2014 wurden allerdings nur 572 Wohnungen genehmigt, sodass der Bezirk die vereinbarten 600 Genehmigungen für dieses Jahr nicht erreicht hat.<sup>21</sup>

Mit dem Bezirk Hamburg-Mitte wurde im Vertrag für Hamburg ein Ziel von durchschnittlich 750 genehmigten Wohnungen pro Jahr vereinbart. Das Wohnungsbauprogramm für den Bezirk Hamburg-Mitte liegt mittlerweile in der dritten Fassung vor. Es enthält Potenzialflächen für 12 300 Wohneinheiten, die in den kommenden Jahren entwickelt werden können. Ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den kommenden Jahren wird der Stadtteil Hammerbrook sein, wo fast 2 500 Wohnungen entstehen werden. Weitere große Wohnungsbaupotenziale liegen in Billstedt, Wilhelmsburg und Finkenwerder.<sup>22</sup> Die Zielzahlen für neu genehmigte Wohnungen wurden im Bezirk Hamburg-Mitte mit 1 557 genehmigten Wohnungen deutlich übertroffen.

Die Wohnungsbauprogramme setzen vor allem auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau. Für gartenbezogenes Wohnen im Eigentum (Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäuser) werden dagegen nur vergleichsweise wenige Flächen bereitgestellt. Im Wohnungsbauprogramm Bergedorf werden entsprechende Flächenpotenziale fast ausschließlich in den Vier- und Marschlanden identifiziert. Größere zusätzliche Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern wurden dagegen nicht in das bezirkliche Wohnungsbauprogramm aufgenommen. Auch die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen nördlich der

<sup>19</sup> Freie und Hansestadt Hamburg 2011: Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau.

<sup>20</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf 2014: Wohnungsbauprogramm Bergedorf 2015.

<sup>21</sup> [www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/nofl/4438272/](http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/nofl/4438272/) 2015-01-06-bsu-wohnungsbau2014/.

<sup>22</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte 2014: Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2014 (2. Fortschreibung).

### IN KÜRZE

*Entsprechend der Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ haben alle sieben Hamburger Bezirke Wohnungsbauprogramme aufgestellt. In den Bezirken Hamburg-Mitte und Bergedorf sind darin derzeit Potenzialflächen für zusammen etwa 16 700 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungsbauprogramme setzen vor allem auf Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau. Für gartenbezogenes Wohnen im Eigentum werden dagegen kaum Grundstücke bereitgestellt. Größere zusätzliche Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern wurden nicht aufgenommen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe nicht im Bergedorfer Wohnungsbauprogramm enthalten. Auch im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte wurden große Potenzialflächen wie die Billerhuder Insel und die Horner Marsch nicht berücksichtigt. Kritisch zu sehen ist zudem, dass Wohnungsbau-potenziale beispielsweise im südlichen Hamm in gewerblich-industriell genutzten Bereichen vorgesehen sind.*

S-Bahnstation Allermöhe sind im Bergedorfer Wohnungsbauprogramm nicht enthalten. Im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte werden Flächen für Einfamilienhäuser vor allem in Finkenwerder, Wilhelmsburg und in geringerem Umfang in Billstedt identifiziert. Auch hier wurden große Potenzialflächen wie die Billerhuder Insel und Horner Marsch nicht berücksichtigt.

Der vorgesehene Anteil von Einfamilienhäusern (bzw. Doppel- und Reihenhäusern) an den Wohneinheiten liegt im Bezirk Hamburg-Mitte nur bei knapp 12 Prozent; in Bergedorf bei knapp 27 Prozent.

Die Erstellung der Wohnungsbauprogramme ist ausdrücklich zu begrüßen. Den Wohnungsmarktakteuren liegt damit eine Übersicht über die Wohnungsbau-potenziale vor. Zudem wird die Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau gefördert. Kritisch zu sehen ist allerdings, dass auch Gewerbeflächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, beispielsweise im Bereich des Billebeckens im südlichen Hamm. Wohnnutzungen in diesem Bereich würden durch emissionsrechtliche Auflagen die ansässigen Unternehmen in den Gewerbe- und Industriegebieten in Hamm und Rothenburgsort gefährden.

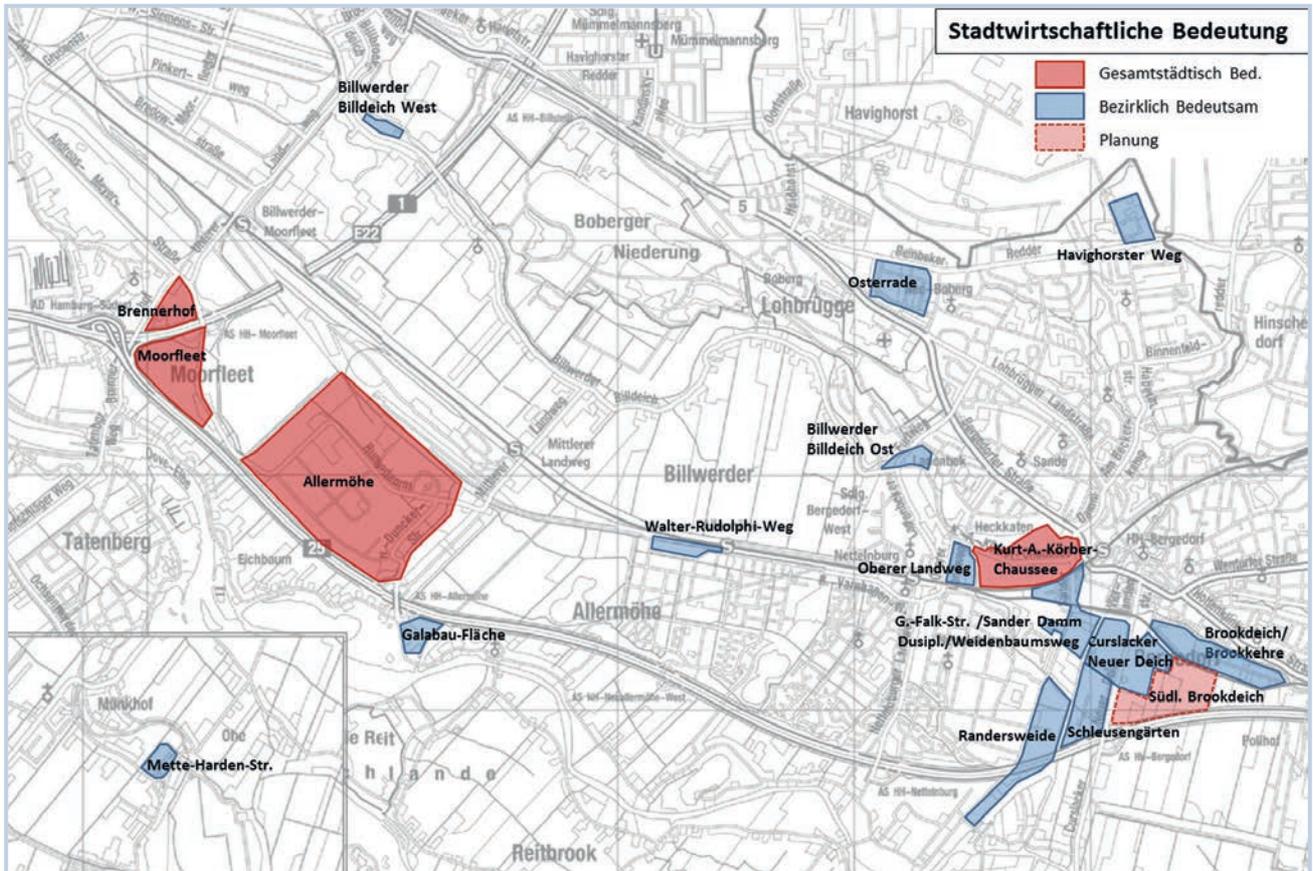
### Bezirkliche Gewerbeflächenkonzepte

Der Bezirk Bergedorf hat mit seinem Gewerbeflächenkonzept ebenfalls als erster der sieben Hamburger Bezirke solch ein eigenes Konzept aufgestellt. In dem Konzept werden die Bergedorfer Gewerbegebiete und mögliche Potenzialflächen zur Gewerbeansiedlung analysiert. Dazu wurden die einzelnen Flächen auch nach ihrer stadtwirtschaftlichen Bedeutung und dem Umnutzungsdruck kategorisiert, um die Bedeutung für den Hamburger Gewerbeflächenmarkt zu ermitteln. Ferner hat der Bezirk Bergedorf eigene Ziele für seine Gewerbeflächenentwicklung definiert, welche die Handelskammer sehr begrüßt, um eine aktive Flächenentwicklung voranzutreiben. Die drei Ziele umfassen:

- Ziel 1: Bergedorf möchte „mit Hamburg wachsen“.
- Ziel 2: Die künftigen Neuausweisungen in Bergedorf sollten für Logistikknutzung geeignet sein.
- Ziel 3: Zur Deckung des Flächenbedarfs für kleinteilige Nutzungen ist der Gewerbeflächenbestand zu sichern und zu qualifizieren. Mittel- bis langfristig ist dieser Flächenbedarf und das Angebot zu beobachten und ggf. Vorsorge für künftige Neuausweisungen zu treffen.

Neue Gewerbestandorte werden durch den Bezirk Bergedorf derzeit nur am Curslackner Neuen Deich und

**Abbildung 5: Übersichtsplan zur Stadtwirtschaftliche Bedeutung aus Sicht des Bezirksamts Bergedorf, Gewerbeflächenkonzept Bergedorf**



am Schleusengraben entwickelt. Weitere Potenziale sollen geprüft werden. Insgesamt wurden nur wenige neue Gewerbeflächenpotenziale in dem Konzept berücksichtigt.

Der Bezirk Mitte hat im Jahr 2012 auch ein solches bezirkliches Gewerbeflächenkonzept vorgelegt. Tabellenartig wurden hier vorhandene Gewerbeflächenpotenziale quantitativ sowie qualitativ bewertet. Es wurden Hinweise gegeben, welche Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind und welche Schritte eingeleitet werden müssen, um die Entwicklung der Flächen kurz-, mittel- und langfristig umzusetzen. Das Konzept reicht jedoch von den Inhalten nicht an das Bergedorfer Konzept heran. Es fehlt ihm an konkreten Zielsetzungen und der Anzeige an Potenzialflächen. Lediglich die aktuell verfügbaren Flächen sind dort gelistet.

#### IN KÜRZE

Die Gewerbeflächenkonzepte der Bezirke bewerten vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete qualitativ und quantitativ. Das Bergedorfer Gewerbeflächenkonzept identifiziert zudem künftige Gewerbeflächenpotenziale. Allerdings sind derzeit nur am Curslack Neuen Deich und am Schleusengraben neue Gewerbeflächen geplant. Das Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Hamburg-Mitte weist keine Potenzialflächen aus. Insgesamt wurde nur ein kleiner Teil der auf der Bille-Achse für eine gewerblich-industrielle Entwicklung tatsächlich verfügbaren Flächen in die bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte aufgenommen.



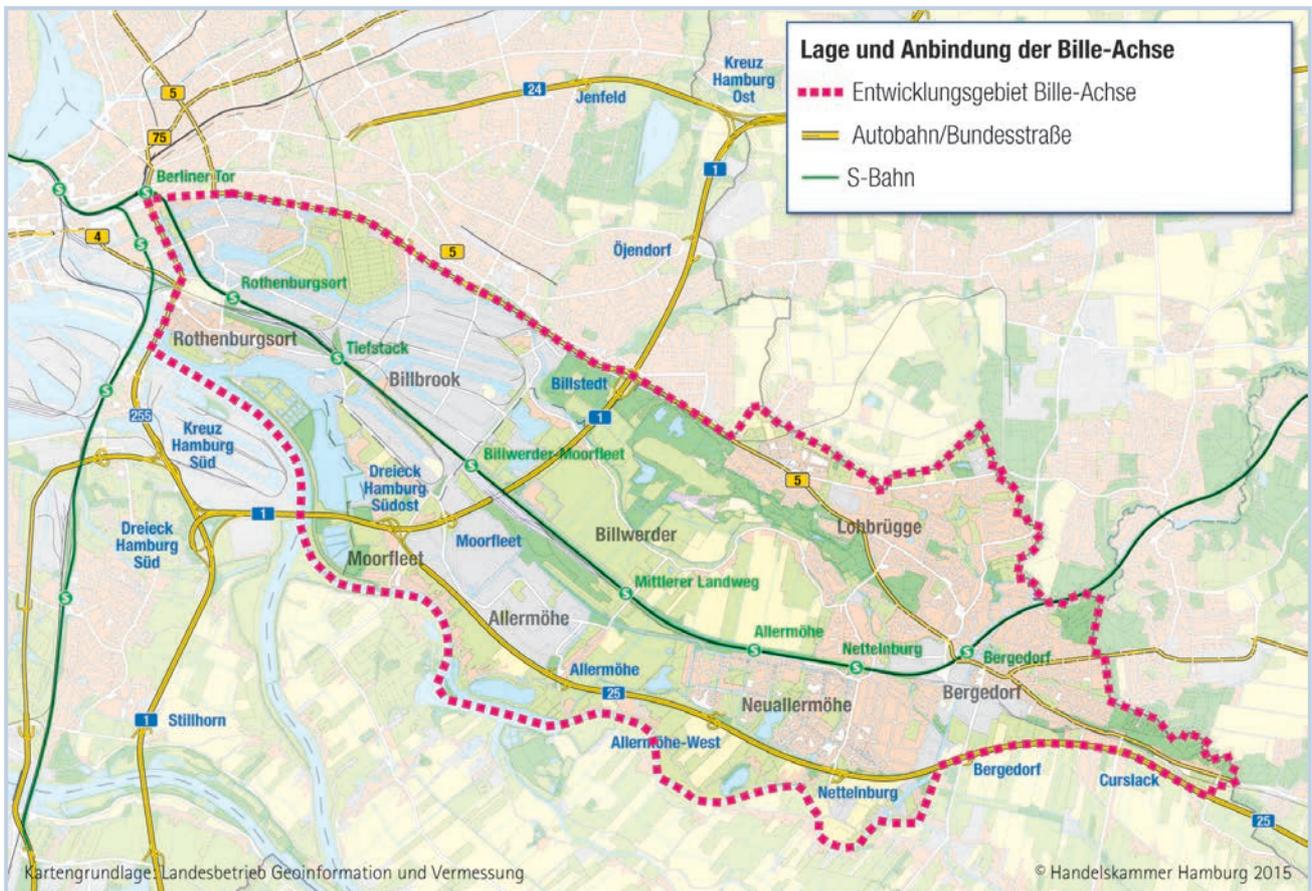
### 3 Stadträumliche Analyse

#### 3.1 Lage und Anbindung

Die Bille-Achse erstreckt sich über etwa 19 Kilometer vom Rand der Hamburger Innenstadt in Richtung Südosten. Sie bildet den zentralen Abschnitt der Siedlungsachse zwischen der City und dem Bergedorfer Zentrum und folgt dabei dem Verlauf der Bahnlinie Hamburg–Berlin, entlang der auch die S-Bahn verläuft. Für den Individual- und Wirtschaftsverkehr bilden die Bundesstraße 5 als nördliche Begrenzung der Bille-Achse sowie Norder- und Dove-Elbe wichtige Erschließungskorridore. Über die Autobahn 25, die das Plangebiet im südlichen Bereich durchläuft, wird die überregionale Anbindung der Bille-Achse sichergestellt. Die S-Bahnlinien S2 und S21 stellen mit insgesamt sieben Haltestellen eine schnelle ÖPNV-Verbin-

dung zur Hamburger Innenstadt sicher. Überregionale Bahnverbindungen sind am Hamburger Hauptbahnhof und am Bergedorfer Bahnhof in direkter Anbindung an das Plangebiet vorhanden. Im Gegensatz zu dem Konzept der Freien und Hansestadt Hamburg „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ (siehe Abschnitt 2, Städtische Planungen für den Hamburger Osten), das auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhandener Quartiere fokussiert, setzt die für die Bille-Achse gewählte räumliche Abgrenzung unserer Handelskammer auf eine integrierte Entwicklung des gesamten Stadtraums von Hammerbrook bis zum Bergedorfer Zentrum und eröffnet die Möglichkeit, Hamburgs Wachstum und weitere Siedlungsentwicklung durch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbau- und Gewerbeflächen zu befördern.

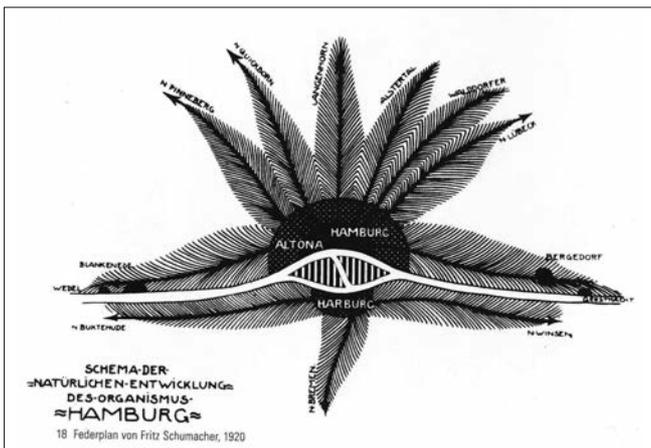
Abbildung 6



## 3.2 Geschichte

Die Entwicklung der Bille-Achse wird durch die jahrhundertelange enge Verknüpfung zwischen Hamburg und Bergedorf geprägt. Im 15. Jahrhundert wurde mit dem Bau des Schleusengrabens eine schiffbare Verbindung zwischen beiden Städten geschaffen. Im 19. Jahrhundert nahm die gewerbliche Entwicklung der Bille-Achse mit dem Neubau der Hamburg-Berliner Chaussee über Bergedorf und der 1842 eröffneten Bahnstrecke zwischen Hamburg und Bergedorf ihren Aufschwung.

Für den Raum zwischen Hamburg und Bergedorf entwickelte der Hamburger Baudirektor Fritz Schumacher schon 1919 das „Schema der natürlichen Entwicklung des Organismus Hamburg“ (siehe Abbildung „Federplan von Fritz Schumacher“). Anstoß war das rasante Wachstum Hamburgs und die damit einhergehenden Probleme, ausreichend Wohnungen mit einem eigenen Garten im begrenzten Alt-Hamburger Staatsgebiet bereitzustellen. Schumacher forderte zur Lösung der Probleme, die selbstständigen Nachbarstädte Hamburgs einzugemeinden.<sup>23</sup>



Federplan von Fritz Schumacher, 1920

Für die Expansion der Stadt sah Schumacher Siedlungsachsen entlang der Verkehrskorridore ins Umland

vor. Schumachers Vision wurde als Achsenkonzept nach dem Zweiten Weltkrieg fester Bestandteil der Hamburger Stadtentwicklung. Die Aufbauplanungen der Nachkriegszeit sahen für die Siedlungsentwicklung Auf- und Ausbauachsen entlang von Schnellbahnlinien vor. Das sogenannte Entwicklungsmodell von 1969 schrieb dieses Konzept mit besonderer Verdichtung im Umfeld von Schnellbahnstationen fort. Das starke Wachstum der Stadt führte dazu, dass neben zusätzlichen Gewerbeflächen, die Schumacher geplant hatte, jetzt auch neue Wohngebiete in der Marsch vorgesehen wurden.

Auch in den Flächennutzungsplan von 1973 floss diese Konzeption ein. Er wies große Wohn- und Gewerbegebiete im Bereich Billwerder-Allermöhe aus.

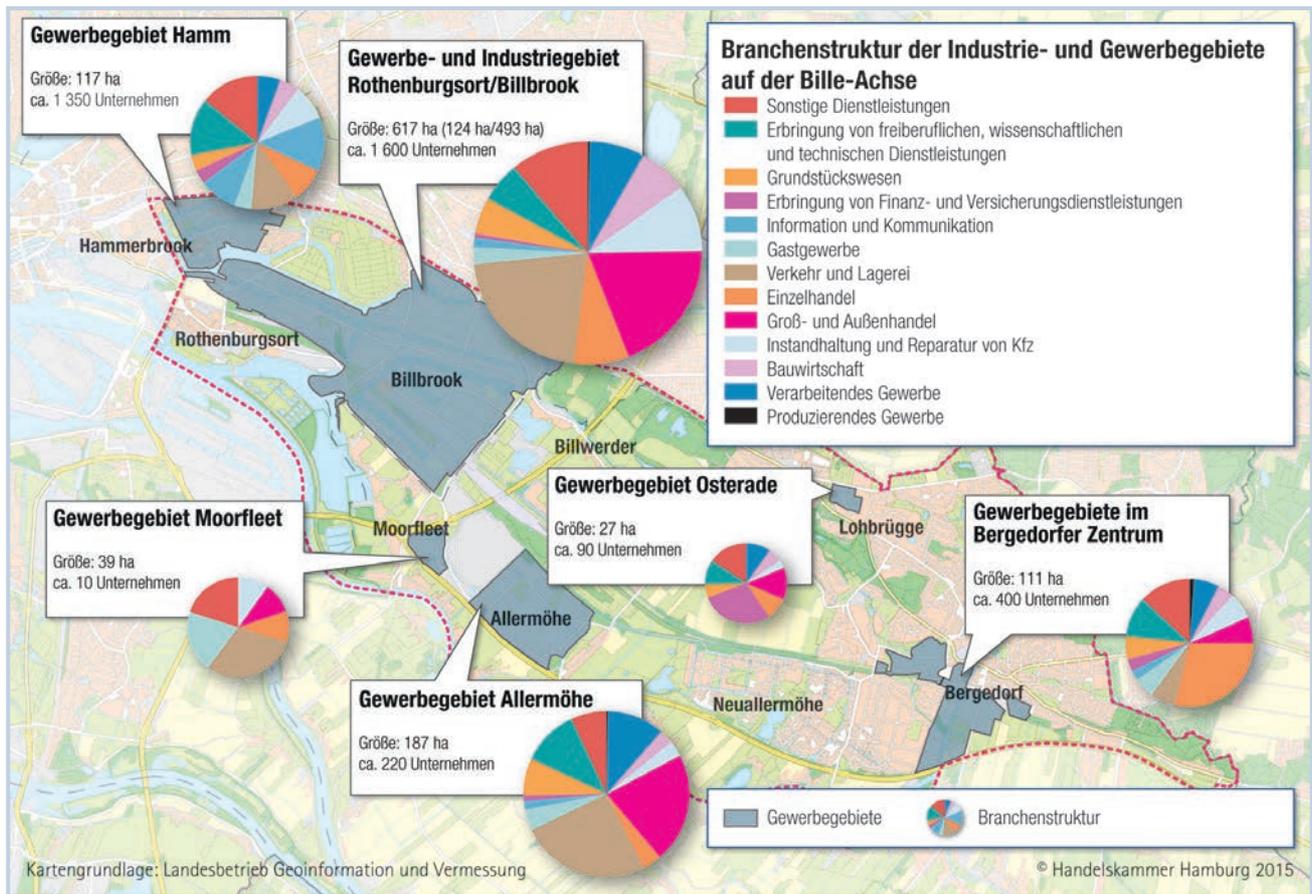
Die Neubautätigkeit in Hamburgs Osten konzentrierte sich nach dem Zweiten Weltkrieg entsprechend den ursprünglichen Vorstellungen Schumachers zunächst auf der Geest. Zwischen 1961 und Mitte der 1970er-Jahre entstand mit Lohbrügge-Nord die erste Großsiedlung auf der Bille-Achse. Seit 1970 wurde auch das tief liegende Marschgebiet von Billwerder und Allermöhe besiedelt. Die Großsiedlung Bergedorf-West wurde 1970 fertiggestellt, in den 1980er-Jahren folgten im Süden Bergedorfs Nettelburg-Süd und Neuallermöhe. Mit dem Bau von Neuallermöhe-West als Erweiterung Neuallermöhes reagierte die Politik in den 1990er-Jahren auf die zunehmende Verknappung von preiswertem Wohnraum in Folge von Wanderungsbewegungen seit der Wiedervereinigung Deutschlands.

Einen Bruch mit der Achsenkonzeption stellte dagegen die 1997 vorgelegte Überarbeitung des Flächennutzungsplans dar, in der gegenüber dem Vorgängerplan von 1973 die Gewerbeflächen um 27,8 Prozent und die Wohnbauflächen um 4,6 Prozent reduziert worden sind.<sup>24</sup> Zuwachs verzeichneten dagegen die Freiflächen.

<sup>23</sup> Schumacher, Fritz 1919: Groß-Hamburg als wohnungspolitische Frage. In: Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche, 43. Jahrgang (1919), S. 511–523.

<sup>24</sup> Statistisches Landesamt Hamburg/Behörde für Bau und Verkehr: Erläuterungsbericht Flächennutzungspläne 1973 und 1997, in: Handelskammer Hamburg 2003: Standpunktepapier „Metropole der Dynamik – Hamburgs Wege in die europäische Spitze“, S.18.

Abbildung 7



### 3.3 Wertschöpfung

Im Bereich der Bille-Achse sind rund 9 750 Unternehmen tätig.<sup>25</sup> Zu den wichtigsten Branchen gehören Handel, Dienstleistungen sowie Verkehr und Lagerei (vgl. Abbildung 7, Wirtschaftsstruktur der Industrie- und Gewerbegebiete auf der Bille-Achse). Die große Bedeutung der Bille-Achse als Gewerbestandort spiegelt sich in den im Vergleich zu Hamburg überproportionalen Anteilen der Unternehmen aus dem Baugewerbe, dem Verarbeitenden Gewerbe und der Branche Verkehr und Lagerei wider. Überdurchschnittlich viele Unternehmen sind zudem im Groß- und Einzelhandel tätig. Unterdurchschnittlich sind dagegen die Branchen Information und Kommunikation, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen

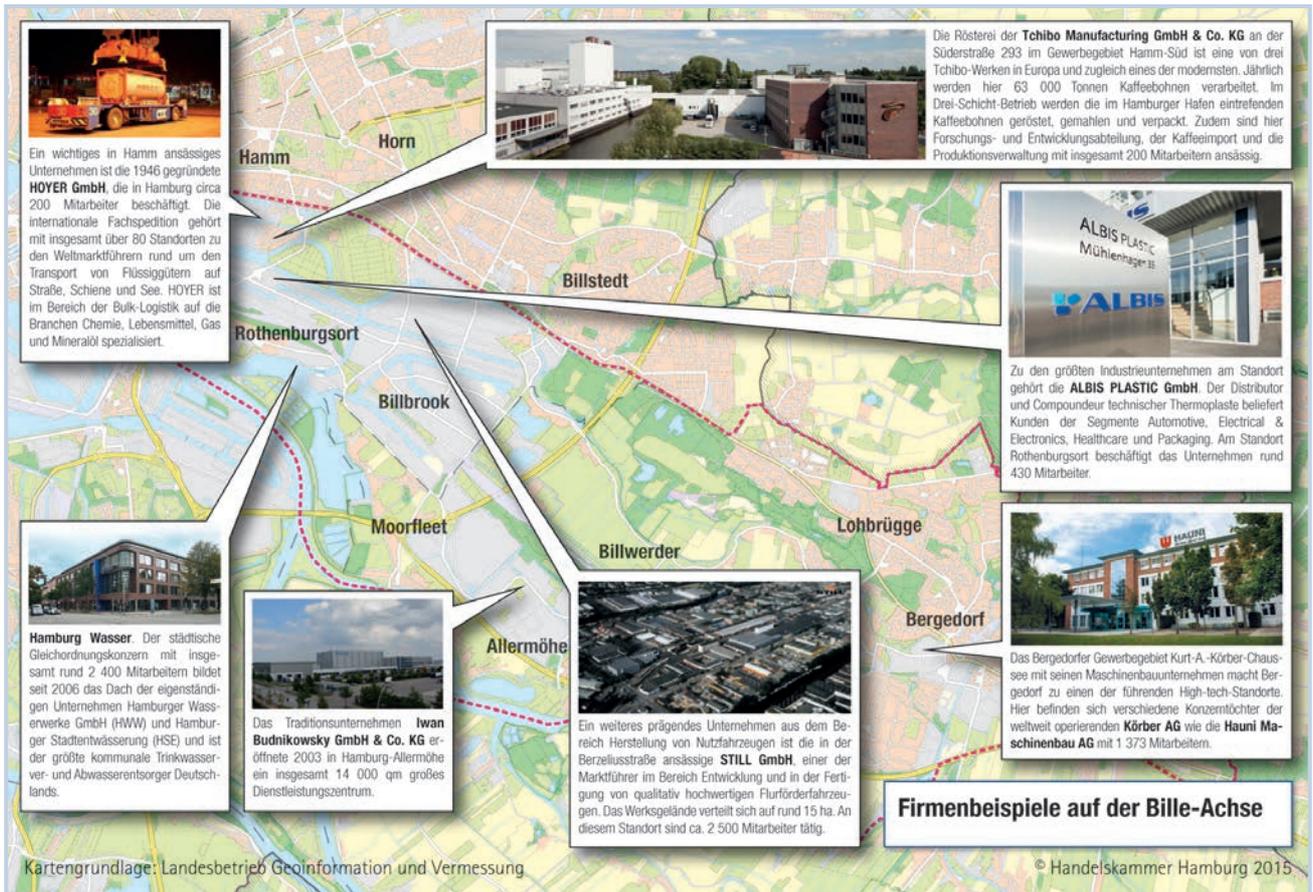
Dienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen repräsentiert.

Eine besondere Bedeutung für die zahlreichen Unternehmen des industriell-gewerblichen Sektors haben die Industrie- und Gewerbegebiete der Bille-Achse. In den Stadtteilen Hammerbrook, Hamm-Süd,<sup>26</sup> Rothenburgsort und Billbrook sind auf insgesamt über 730 Hektar Fläche etwa 3 000 Unternehmen vor allem aus den Wirtschaftszweigen (Groß-)Handel, Verkehr und Lagerei sowie dem Baugewerbe und dem Verarbeitenden Gewerbe ansässig. Zusätzlich bietet das seit den 1980er-Jahren entstandene Gewerbegebiet Allermöhe auf 187 Hektar vor allem für Logistikfunktionen Raum. Großflächige Logistikbetriebe sind darüber hinaus im Gewerbegebiet Moorfleet zwischen der Amandus-

<sup>25</sup> Alle Angaben zum Firmenbestand: Firmendaten der Handelskammer Hamburg (Standortinformationssystem IHK-Musis) 2015.

<sup>26</sup> Zum 1. Januar 2011 wurde Hamm-Süd mit den Stadtteilen Hamm-Mitte und Hamm-Nord zum Stadtteil Hamm vereinigt.

Abbildung 8



Stubbe-Straße und dem Autobahndreieck Hamburg-Südost tätig.

Weitere traditionelle Gewerbebestände auf der Bille-Achse stellen die Gewerbegebiete im Bergedorfer Zentrum an der Kurt-A.-Körber-Chaussee und entlang des Weidenbaumswegs, Schleusengrabens und Curslacker Neuen Deichs dar.

Im überwiegend kleinteilig strukturierten Gewerbegebiet Rothenburgsort finden sich vorwiegend Unternehmen aus den Branchen Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Verkehr und Lagerung, dem Baugewerbe sowie dem Verarbeitenden Gewerbe.

Im 117 Hektar großen Gewerbegebiet in Hammerbrook und im südlichen Hamm, an dessen nördlichen und östlichen Rändern sich Wohnnutzungen befinden, sind Unternehmen der Branchen Handel sowie Verkehr und

Lagerung am stärksten vertreten. Nach wie vor ist das Gebiet aber auch Standort für bedeutende Hamburger Industrieunternehmen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook ist mit circa 529 Hektar das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Hamburgs. Als einziges Gewerbegebiet neben dem Hafengebiet gibt es hier noch eine wasserseitige Anbindung der Grundstücke über Industriekanäle. Neben flächenintensiven Logistik- und Speditionen sind knapp zehn Prozent der hier ansässigen Unternehmen dem Baugewerbe zuzuordnen.

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist nach Billbrook das zweitgrößte Gewerbegebiet im Bereich der Bille-Achse. Es befindet sich in einer äußerst verkehrsgünstigen Lage nördlich der Autobahn 25 und östlich der A1. Knapp 24 Prozent der im Gewerbegebiet Allermöhe ansässigen Unternehmen gehören zur Branche Verkehr

und Lagerei. Auch die stark vertretenen Unternehmen der Branchen Groß- und Einzelhandel nehmen hier überwiegend Logistikfunktionen wahr.

#### IN KÜRZE

*Im Bereich der Bille-Achse sind rund 9 750 Unternehmen und somit 6,4 Prozent aller Hamburger Unternehmen tätig. Eine besondere Bedeutung für die Hamburger Wirtschaft haben die Industrie- und Gewerbegebiete auf der Bille-Achse mit einer Gesamtgröße von 1 098 Hektar. Zu ihnen gehört Hamburgs größtes zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet in den Stadtteilen Rothenburgsort, Hamm und Billbrook. Hier haben neben Industrieunternehmen aus dem produzierenden Gewerbe vor allem Logistikunternehmen ihren Standort.*

### 3.4 Bevölkerung

Die Bille-Achse hat in den vergangenen 25 Jahren einen kräftigen Bevölkerungszuwachs verzeichnet: Seit 1990 hat die Zahl der Einwohner um 19,5 Prozent (in absoluten Zahlen etwa 18 000 Einwohner)<sup>27</sup> zugenommen. Heute leben hier gut 110 000 Menschen.<sup>28</sup> Hamburg insgesamt wuchs im selben Zeitraum „nur“ um 5,7 Prozent und hatte Ende 2013 1 789 000 Einwohner.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014.

<sup>28</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014, Stand 31.12.2013. Die Zahlen beziehen sich auf die Stadtteile Bergedorf, Billbrook, Billwerder, Lohbrügge, Moorfleet, Allermöhe/Neuallermöhe und Rothenburgsort. Aufgrund der Neugliederung der Stadtteile Hammerbrook und Hamm-Süd seit 2008 beziehungsweise 2010 sind die Zahlen für diese Stadtteile auf der Bille-Achse mit älteren Jahren nicht vergleichbar und bleiben unberücksichtigt.

<sup>29</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014. Aufgrund der laufenden Klage der Stadt Hamburg gegen die Erhebung der Bevölkerungszahl im Zensus 2011 und um statistische Verzerrungen zu vermeiden, werden dessen Ergebnisse bei den Angaben zur Bevölkerungszahl in diesem Standpunkt Papier nicht berücksichtigt, sondern weiterhin die Einwohnerzahlen auf Basis der Fortschreibung der Volkszählung von 1987 verwendet.

Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen auf der Bille-Achse verlief allerdings uneinheitlich. Während sich durch den Bau von Neuallermöhe-West die Einwohnerzahl Allermöhes zwischen 1990 und 2010 fast vervierfachte und auch Bergedorf um neun Prozent wuchs, verlor Moorfleet fast ein Fünftel seiner Bewohner. Auch Billwerder und Rothenburgsort verloren Einwohner.<sup>30</sup>

Die Bevölkerungsdichte auf der Bille-Achse liegt trotz des überdurchschnittlichen Wachstum seit 1990 mit 1 720 Einwohnern pro Quadratkilometer allerdings noch immer deutlich unter der – im Vergleich mit anderen deutschen und internationalen Metropolen ohnehin geringen – Bevölkerungsdichte Hamburgs (2 375 Einwohner pro Quadratkilometer).<sup>31</sup>

Hamburg wächst auch aktuell dank hoher Zuwanderung: Der Wanderungssaldo lag 2012 bei mehr als 15 000 Personen und im Jahr 2013 bei knapp 12 000 Personen. Er war damit teilweise doppelt so hoch wie in der 2010 erstellten Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. Daher ist es sehr wahrscheinlich, dass die damalige Prognose für das Jahr 2030 von gut 1,85 Millionen Einwohnern<sup>32</sup> deutlich übertroffen wird. Nach einer Eurostat-Prognose ist für Hamburg bis 2030 ein Anstieg der Bevölkerung auf 2,28 Millionen Einwohner möglich.<sup>33</sup> Klar ist aber auch: Dieses Bevölkerungswachstum ist nur zu realisieren, wenn in entsprechendem Umfang Wohnraum und Arbeitsplätze – und die für sie nötigen neuen Siedlungsflächen – zur Verfügung gestellt werden.

<sup>30</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014. Die Stadtteile Bergedorf und Allermöhe wurden 2010 neu gegliedert, gleichzeitig wurde der Stadtteil Neuallermöhe neu gebildet. Zahlen für neuere Jahrgänge sind daher mit den Vorjahren nicht vergleichbar.

<sup>31</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013.

<sup>32</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2010. Berechnung auf Basis der 12. koordinierten Bevölkerungsvorberechnung, Variante 1-W1.

<sup>33</sup> Europäische Kommission/Eurostat 2010: Regional population projections EUROPOP2008 (Eurostat Statistics in Focus, 1/2010).

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Index 1990 = 100)

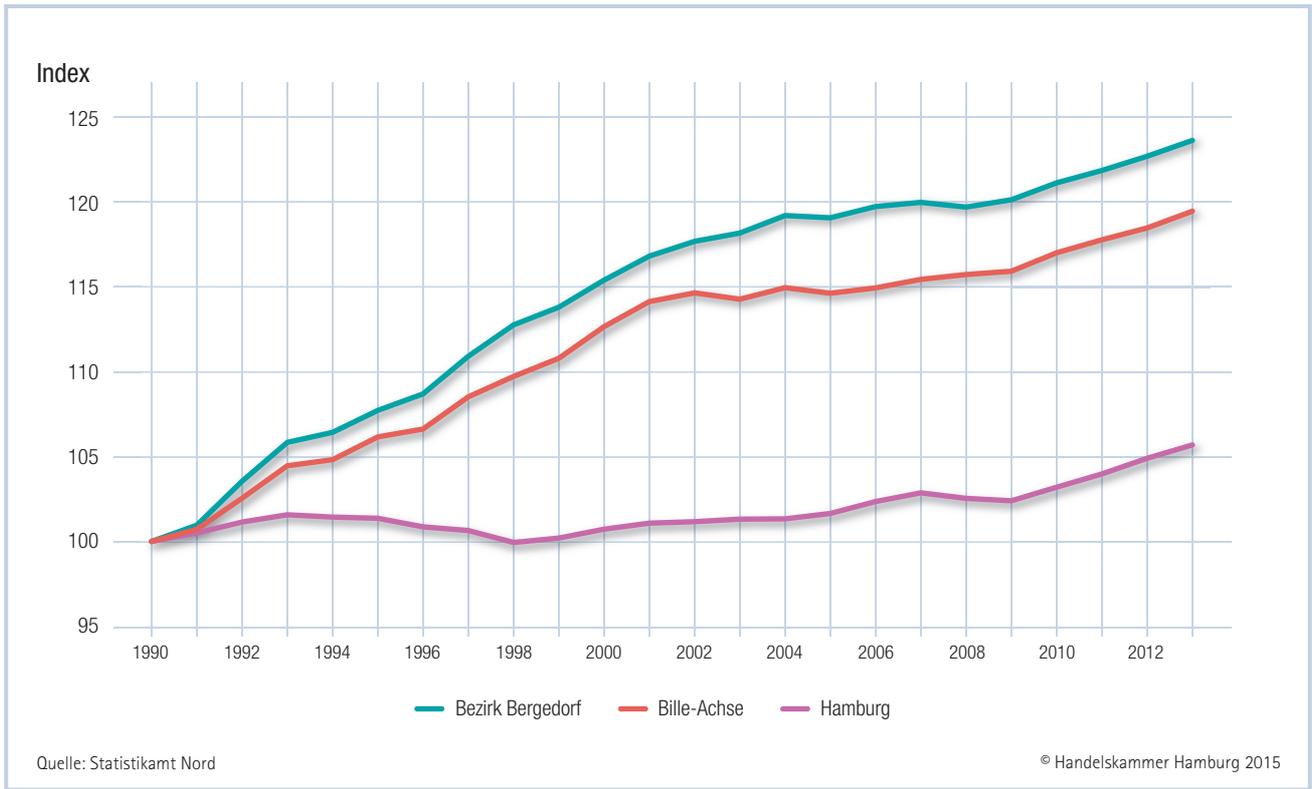
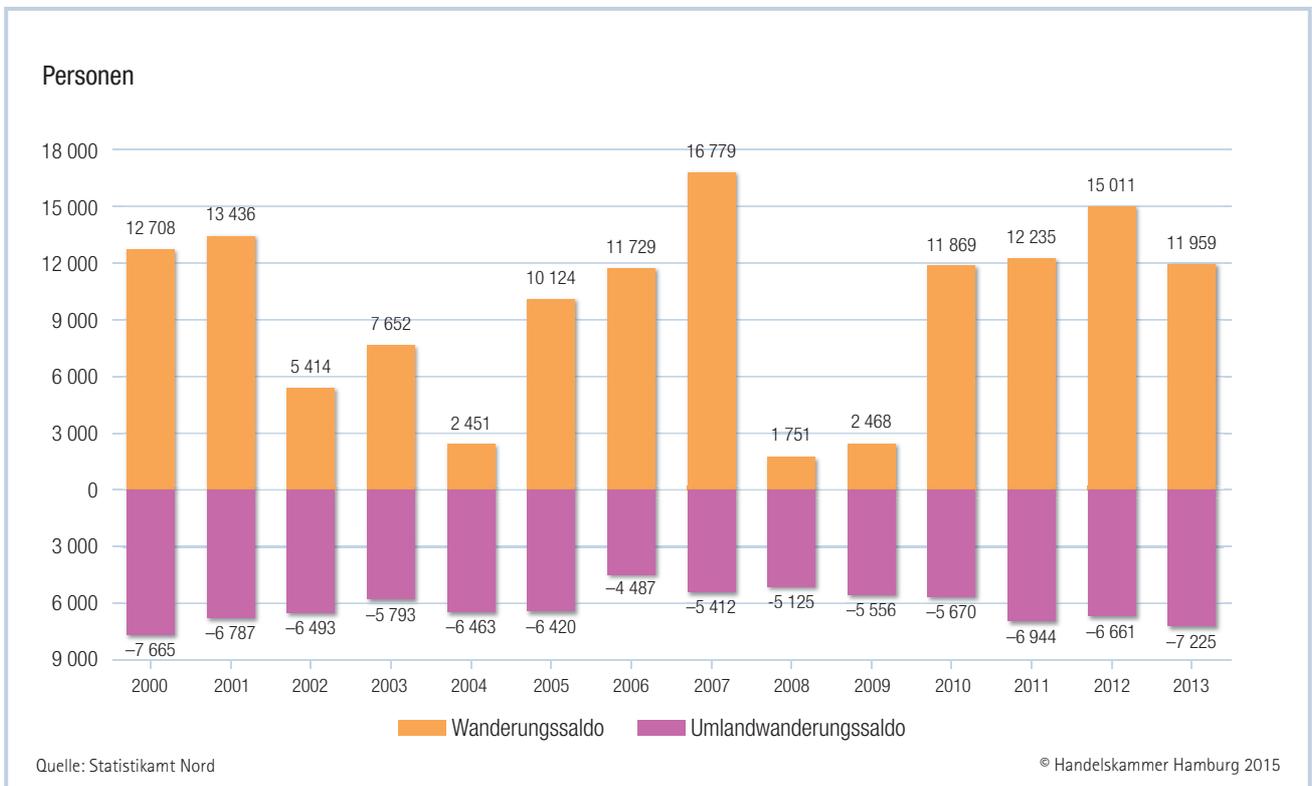


Abbildung 10: Gesamtwanderungssaldo und Saldo der Umlandwanderung für Hamburg



Der hohen Zuwanderung aus Deutschland und dem Ausland nach Hamburg steht allerdings ein deutlich negativer Wanderungssaldo unserer Stadt mit dem Umland gegenüber: In die sechs an Hamburg angrenzenden Kreise zogen zwischen 2000 und 2013 fast 87 000 Menschen mehr, als umgekehrt aus diesen Kreisen nach Hamburg kamen. In nur 14 Jahren hat Hamburg somit so viele Menschen (und Steuerzahler) an sein unmittelbares Umland verloren wie die Nachbarstadt Norderstedt und die Gemeinde Wentorf zusammen Einwohner haben. Zudem ist der negative Saldo der Umlandwanderungen nach einem Rückgang Anfang des Jahrtausends seit 2006 wieder deutlich – von knapp 4 500 auf über 7 200 Personen pro Jahr – angestiegen. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass es Familien immer schwerer fällt, für sie bezahlbare Eigenheime und Baugrundstücke innerhalb der Stadtgrenzen zu erwerben. Viele Familien ziehen daher – häufig notgedrungen – ins Umland.

Auch die Bille-Achse hat einen negativen Wanderungssaldo mit dem Umland: Allein im Jahr 2012 lag dieser bei minus 519 Personen.

Trotz der Abwanderung gerade von Familien ist die Bille-Achse ein attraktiver Wohnstandort für junge Haushalte mit Kindern. Dementsprechend leben hier im Vergleich zu Gesamthamburg überdurchschnittlich viele junge Menschen. 18,0 Prozent der Bewohner sind unter 18 Jahre alt, in Hamburg insgesamt sind es nur 15,7 Prozent.<sup>34</sup> Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,0 Personen höher als in der Gesamtstadt (1,8 Personen).<sup>35</sup> Deutlich ist allerdings auch, dass sich das Potenzial der Bille-Achse als Wohnstandort für Familien mit Kindern noch erheblich ausbauen lässt.

### 3.4.1 Der ausländische Bevölkerungsanteil

In Hamburg haben 14,3 Prozent der Bevölkerung (256 000 Personen) eine ausländische Staatsangehörigkeit. Auf der Bille-Achse liegt der Ausländeranteil leicht darunter bei 13,6 Prozent (15 000 Personen), allerdings schwankt er stark zwischen den einzelnen Stadtteilen. Er ist in den bevölkerungsreichen Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge mit jeweils 10,4 Prozent unterdurchschnittlich. In Rothenburgsort (26,2 Prozent) ist er dagegen weit überdurchschnittlich. In Billbrook – wo Flüchtlings- und Notunterkünfte einen hohen Anteil des geringen Wohnungsbestands ausmachen – hat sogar nur etwa jeder Dritte der 1 400 Einwohner einen deutschen Pass.

Deutlich höher ist auf der Bille-Achse der Anteil der Menschen, die einen Migrationshintergrund haben. Mit 39,3 Prozent liegt er fast zehn Prozentpunkte höher als in Hamburg insgesamt (29,9 Prozent). Migranten sind nach der Definition des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein Ausländer sowie unabhängig von der Staatsangehörigkeit alle Personen, die seit 1950 aus dem Ausland zugewandert sind. Auch in Deutschland geborene Kinder zugewanderter Eltern werden zu den Personen mit Migrationshintergrund gezählt. Die höchsten Anteile von Personen mit Migrationshintergrund haben die Stadtteile Billbrook (71,8 Prozent) Neuallermöhe (60,8 Prozent) und Rothenburgsort (50,5 Prozent). In Bergedorf (26,2 Prozent) und Lohbrügge (35,4 Prozent) entspricht ihr Anteil in etwa dem Hamburger Durchschnitt.<sup>36</sup>

### 3.4.2 Sozialstruktur

Deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen auf der Bille-Achse zeigen sich hinsichtlich der Sozialstruktur. Sie spiegeln die unterschiedliche städtebauliche Struktur und Attraktivität der Quartiere (vgl. Abschnitt 3.6, Prägende Siedlungsstrukturen auf der Bille-Achse).

<sup>34</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014, Werte für Ende 2013.

<sup>35</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2013.

<sup>36</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013, Stand Ende 2012.

## IN KÜRZE

*Seit 1990 hat die Bevölkerung auf der Bille-Achse um 19,5 Prozent zugenommen. Am stärksten wuchsen die Stadtteile Allermöhe und Bergedorf, die von einer umfangreichen Neubauintätigkeit geprägt waren. Dennoch ist die Bevölkerungsdichte auf der Bille-Achse bis heute deutlich geringer (1 720 Einwohner pro Quadratkilometer) als in Hamburg insgesamt (2 375 Einwohner pro Quadratkilometer).*

*Entsprechend des Gesamthamburgischen Wachstums ist auch auf der Bille-Achse mit einem weiteren erheblichen Einwohnerzuwachs zu rechnen, sofern in erforderlichem Umfang Wohnraum – und die dafür erforderlichen Siedlungsflächen – zur Verfügung gestellt werden. Da derzeit Flächen insbesondere für gartenbezogenes Wohnen nicht ausreichend verfügbar sind, wandern weiterhin per saldo etwa 7 000 Hamburger pro Jahr ins Umland, dies mit zurzeit steigender Tendenz.*

*Gegenüber dem Hamburger Durchschnitt leben auf der Bille-Achse weniger Ausländer, dagegen ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund mit 39,3 Prozent zehn Prozentpunkte höher als im Hamburger Durchschnitt. Einzelne Stadtteile (insbesondere Hammerbrook, Neuallermöhe, Rothenburgsort) weisen erhöhte Anteile von Arbeitslosen beziehungsweise Leistungsempfängern nach SGB II („Hartz IV“) und niedrige Durchschnittseinkommen unter den Steuerpflichtigen auf.*

Im dörflich strukturierten Billwerder beträgt die Arbeitslosenquote nur 3,2 Prozent. Im von einfachen Wohnlagen und sozialem Wohnungsbau geprägten Stadtteil Rothenburgsort liegt die Quote dagegen bei 9,8 Prozent.<sup>37</sup> Ebenso erhält nur jeder 27. Einwohner Billwerders Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), während es in Rothenburgsort mehr als jeder Fünfte ist.<sup>38</sup>

Auch die Durchschnittseinkommen spiegeln die sozialen Unterschiede zwischen den Stadtteilen: Es ist in Allermöhe<sup>39</sup> mit 34 130 Euro am höchsten; über die niedrigsten Einkommen verfügen die Bewohner Rothenburgsorts mit 18 850 Euro. Das Durchschnittseinkommen auf der Bille-Achse erreicht mit 27 664 Euro nur gut drei Viertel des Hamburger Durchschnittseinkommens von 36 083 Euro.<sup>40</sup>

Eine zunehmende Entmischung der Bevölkerung in einigen Stadtteilen und eine Konzentration sozial schwacher und bildungsferner Bevölkerungsgruppen könnten zu einem Attraktivitätsverlust der Wohnquartiere führen, in denen sich in der Folge soziale Problemlagen konzentrieren.

## 3.5 Lebensqualität

Zu den Dimensionen einer wachsenden Stadt gehört neben Wertschöpfung und Bevölkerung auch die Lebensqualität. Sie trägt entscheidend dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrer Stadt insgesamt und ihrem persönlichen Wohnumfeld identifizieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Lebensqualität gerade im zunehmend schärferen Wettbewerb um kreative und hoch qualifizierte Menschen ein immer wichtigerer Standortfaktor.

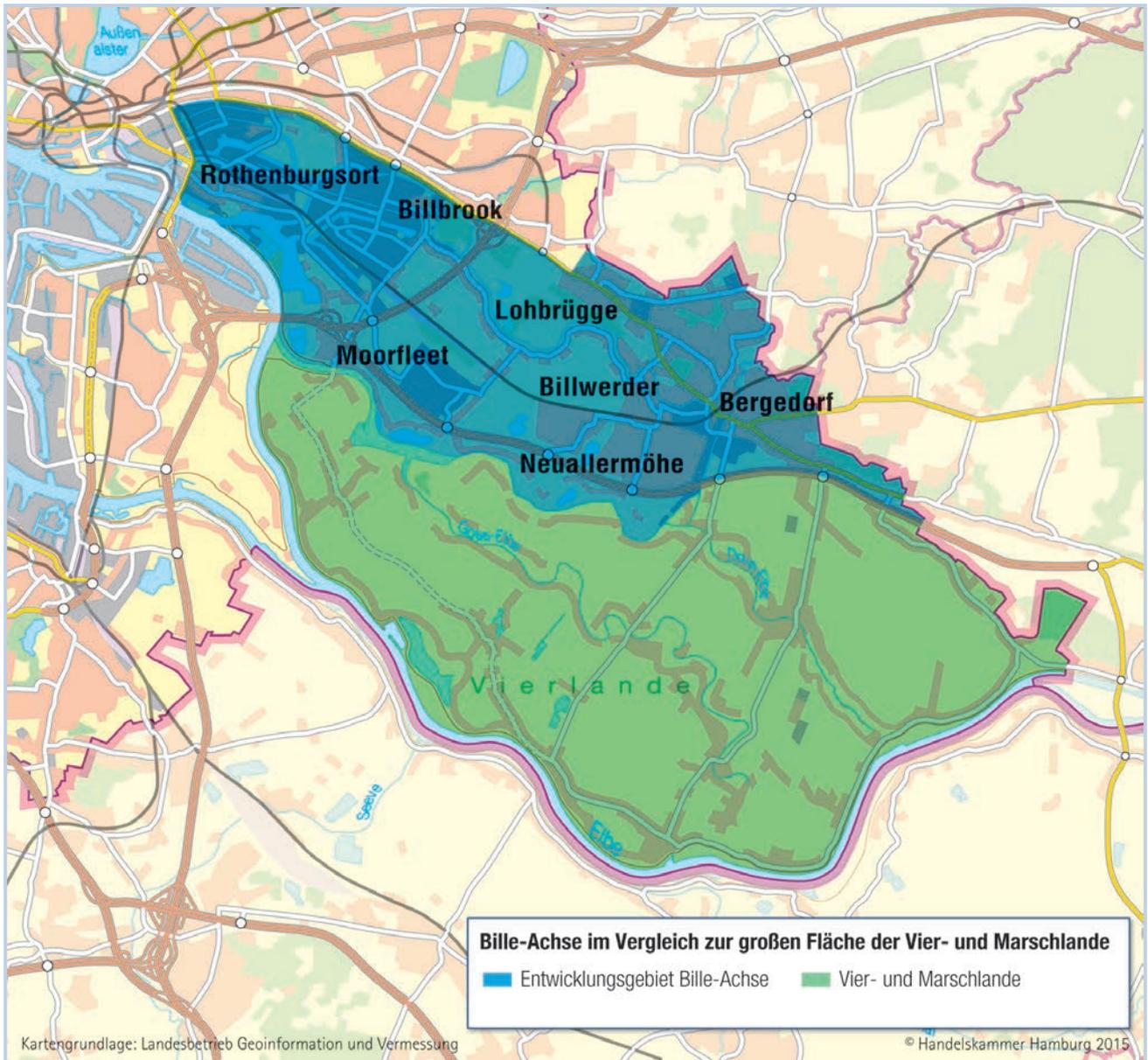
<sup>37</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2012.

<sup>38</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2012.

<sup>39</sup> Seit 2010 enthält dieser Stadtteil nicht mehr die Großwohnsiedlung Neuallermöhe.

<sup>40</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigem 2007.

Abbildung 11



Die langfristige Standortwahl wird von einer Reihe von immateriellen Standortfaktoren beeinflusst. Von der Hamburger Politik und Verwaltung können insbesondere das Sport-, Freizeit- und Kulturangebot, das Stadtbild, die Erreichbarkeit, die innere Sicherheit und die Sauberkeit im öffentlichen Raum, die Umwelt-situation sowie die Qualität der Schulen und der Einrichtungen zur Kinderbetreuung beeinflusst werden.

Entscheidend für eine hohe Lebensqualität ist, dass alle Altersgruppen vielfältige Wahlmöglichkeiten nicht nur hinsichtlich des Arbeitsplatz- und Schulangebots vor-

finden, sondern auch ein breites Sport- und Freizeitangebot.<sup>41</sup>

### 3.5.1 Freiflächen und Erholungsmöglichkeiten

Gerade in den Bereichen Sport- und Freizeitangebot leisten die großen Freiräume der Bille-Achse einen wichtigen Beitrag zu einer hohen Lebensqualität und

<sup>41</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2003: Standpunktepapier „Metropole der Dynamik – Hamburgs Weg in die europäische Spitze“.

machen sie als Wohnstandort besonders attraktiv. Zu diesen Freiräumen gehören das 350 Hektar große Naturschutzgebiet Boberger Niederung im Zentrum des Plangebiets und die südlich gelegenen Vier- und Marschlande, die mehr als 100 Quadratkilometer groß sind und eine wichtige Funktion als Erholungsraum haben.

### Naturschutzgebiet Boberger Niederung

Das Naturschutzgebiet Boberger Niederung liegt am Rand des Elbe-Urstromtals zwischen der Bergedorfer Straße und dem Billwerder Billdeich. Es umfasst eine vielfältige, durch natürliche und menschliche Einflüsse geprägte Landschaft aus Feucht- und Trockenbiotopen. Die Boberger Düne und das Achtermoor sind als Naturdenkmäler geschützt.

Ein gut ausgebautes Wegenetz macht die Boberger Niederung zu einem beliebten Ziel für Naturbeobachtung und Naherholung. Im Sommer ist der Boberger See ein beliebtes Badegewässer. Weitere Freizeitmöglichkeiten bietet auch der Segelflugplatz im Zentrum der Boberger Niederung.



Boberger Düne

### Vier- und Marschlande

Südlich des Plangebiets liegen die Vier- und Marschlande. In der von der Dove-Elbe und der Gose-Elbe sowie zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogenen Landschaft zeugen stattliche historische Bauernhäuser, sogenannte Hufnerhäuser, von der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung der Vier- und Marschlande. Der dünn besiedelte Raum wird noch immer durch Gemüseanbau sowie Blumenzucht geprägt. Kirchen und Kulturdenkmäler wie die Riepenburger Mühle und das Zollenspieker Fährhaus sind weitere Attraktionen und Ausflugsziele.

Mit dem Rad lassen sich die Vier- und Marschlande auf zahlreichen Routen, darunter einem Teilabschnitt des insgesamt 1 260 Kilometer langen Elberadwegs, erkunden. Internationale Ruderwettkämpfe können auf der Regattastrecke in der Dove-Elbe ausgetragen werden. Die Anlage wurde dafür in jüngster Zeit ausgebaut und modernisiert.



Blumen- und Gemüseanbau in den Vier- und Marschlanden

### Wasserkunst Kaltehofe

Auf der gut 60 Hektar großen Insel Kaltehofe zwischen der Norderelbe und der Billwerder Bucht im Stadtteil Rothenburgsort wurde 1893 das Elbwasserfilterwerk der Hamburger Stadtwasserkunst eröffnet. In 22 rechteckigen, jeweils fußballfeldgroßen Sandfilterbecken wurde hier Wasser gefiltert, das auf Höhe der Billwer-

der Insel aus der Elbe geschöpft wurde. Nach der Stilllegung des Filterwerks 1990 entwickelte sich die Anlage nach und nach zum Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere.

Im September 2011 hat auf Kaltehofe das Museum Wasserkunst Kaltehofe eröffnet, das die Geschichte des Elbwasserwerks und der Hamburger Brunnen präsentiert. Drei der ehemaligen Filterbecken sind als Biotop über einen Naturerlebnispfad erschlossen, zudem dient ein Becken als Modellbootbecken; in einem weiteren Becken wird die historische Funktionsweise der Sandfilterbecken demonstriert. Die historischen Pumpenhäuser wurden ebenfalls als Industriedenkmale erhalten.



Wasserkunstinself Kaltehofe

### 3.5.2 Kulturangebot

Die eigenständige Identität des Bezirks Bergedorf wird durch Kulturveranstaltungen wie die Bergedorfer Musiktage und zahlreiche Kultureinrichtungen im Bezirk befördert. Dazu gehören das Bergedorfer Schloss mit dem Museum für Bergedorf und die Vierlande, das Deutsche Maler- und Lackierermuseum in Billwerder oder die Hamburger Sternwarte am Gojenbergsweg. Zur Stadtteilkultur tragen unter anderem Einrichtungen wie die Kulturkneipe „BeLaMi“ und das „Haus im Park“ bei, das als Stadtteil- und Kulturzentrum, als Theaterspielstätte und als Begegnungszentrum für Menschen ab 50 dient. Die Lohbrügger Bürgerbühne

betreibt das Theater am Neuen Weg. Das Bergedorfer Lichtwarkhaus bietet Programme für Jugendliche und Senioren an.

### 3.5.3 Sportmöglichkeiten

Die Stadtteile auf der Bille-Achse verfügen über ein vielfältiges Angebot an Sportanlagen und Sportarten. Während Sportplätze und Sporthallen in jedem Stadtteil vorhanden sind, ist jedoch die Ausstattung mit Schwimmbädern eher dürftig. Innerhalb der Bille-Achse gibt es nur das Bille-Bad mit Hallen- und Außenbereich und das Freibad Aschberg. Im Sommer bieten die Badestellen am Boberger See, dem Allermöher See sowie dem See Hinterm Horn zusätzliche Bademöglichkeiten, allerdings zum Teil ohne Infrastruktur.

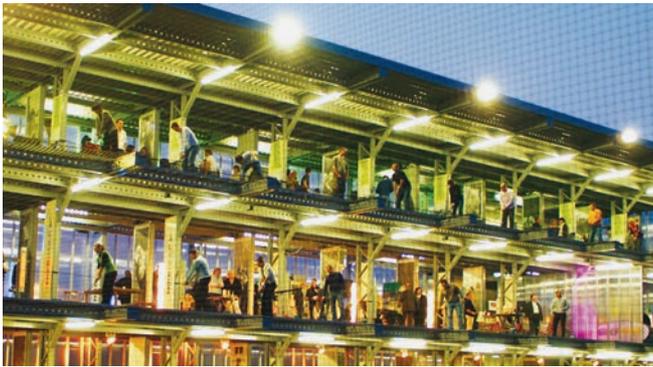
Das größte Sportstadion in Hamburgs Südosten ist das Billtalstadion, welches am Rande des Bergedorfer Gehölzes im Stadtteil Bergedorf liegt und über 20 000 Besucher fasst. Das Stadion wurde 2009 nach fast 50 Jahren umfassend saniert und modernisiert. Wegen des Denkmalschutzes war eine Anpassung des zu geringen Kurvenradius der Laufbahnen nicht möglich, daher können dort keine nationalen oder internationalen Leichtathletikwettbewerbe ausgetragen werden.



Billtalstadion

Der TSG Bergedorf mit fast 10 000 Mitgliedern gehört zu den größten Sportvereinen in Hamburg und betreibt eigene Sportanlagen mit einer Vielzahl an Sportarten.

Mit der Golf Lounge in Rothenburgsort finden Golfinteressierte wetter- und jahreszeitenunabhängige Trainingsmöglichkeiten vor. Ferner befinden sich im Umfeld der Bille-Achse vier Golfplätze. Die Red-Golf-Anlage in Moorfleet bietet Interessierten einen einfachen Zugang zum Golfsport.



Golf Lounge Hamburg

Die Nähe zur den Vier- und Marschlanden bietet zudem auch die Ruderregattastrecke in Reitbrook, Segelmöglichkeiten auf der Elbe und Surfen auf dem Hohendeicher See.

### 3.5.4 Schulsituation

Aussagen über die Qualität einzelner Schulen sind kaum möglich, da die Ergebnisse der Schulinspektion nicht für einzelne Schulen veröffentlicht werden. Eltern fehlt damit ein wichtiger Anhaltspunkt bei der Wahl einer Schule, die ihre Kinder optimal auf das Berufsleben vorbereitet.

Die Statistik der Schulentlassenen der allgemeinbildenden Schulen des Schuljahres 2011/2012 zeigt, dass auf der Bille-Achse jeder zweite Schüler das Abitur ablegt. Dieser Wert liegt leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (55 Prozent). Die Zahl der Schüler, die die Schule ohne Abschluss verlassen, entspricht mit 8 Prozent annähernd dem Hamburger Durchschnitt (7 Pro-

zent).<sup>42</sup> Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen: Während in Bergedorf 60 Prozent der Schüler die Schule mit der allgemeinen Hochschulreife abschließen, sind es in Rothenburgsort nur 36 Prozent. Allerdings verlassen in Rothenburgsort auch nur 6 Prozent der Schüler die Schule ohne Abschluss.<sup>43</sup>

Auch in der Statistik einzelner Sozialräume zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Quartieren: In Lohbrügge-Süd und Bergedorf-West beenden 14 beziehungsweise 16 Prozent der Schüler die Schule ohne Abschluss, während der Anteil der Abiturienten nur 41 beziehungsweise 37 Prozent erreicht. Dagegen erreichen im Osten Bergedorfs 70 Prozent der Schüler das Abitur.<sup>44</sup>

Weitere Anhaltspunkte für die regionale Schulsituation lassen sich dem sogenannten Hamburger Bildungsbericht entnehmen. Der jüngste Bildungsbericht von 2011 zeigt, dass Kinder im Alter von viereinhalb Jahren auf der Bille-Achse insgesamt einen deutlich höheren Sprachförderbedarf verglichen mit Gesamthamburg haben. In fast allen Stadtteilen der Bille-Achse (mit Ausnahme Billwerders und Hamms) hat jedes dritte Kind Sprachförderungsbedarf. Am höchsten ist er in Rothenburgsort, wo etwa jedes zweite Kind Sprachförderung benötigt.<sup>45</sup> Eine frühzeitige Förderung ist dringend nötig, um die Aussichten auf den späteren Lernerfolg in der Schule zu verbessern.

Zusätzliche stadtteilbezogene Daten zu den Leistungen der Schüler sind im vorigen Bildungsbericht von 2009 enthalten. In diesem Bildungsbericht wurde das „soziale Kapital“ gemessen als Indikator für die familiären Voraussetzungen für den schulischen Erfolg. In

<sup>42</sup> Schuldaten für RISE – Hamburger Sozialmonitor; Bezug: Herbststatistik 2012, Schulentlassene Schuljahr 2011/12; Angaben bezogen auf den Wohnort der Schüler.

<sup>43</sup> Angaben zu anderen Stadtteilen haben aufgrund z. T. geringer Fall-/Schülerzahlen nur eine geringe Aussagekraft.

<sup>44</sup> Schuldaten für RISE – Hamburger Sozialmonitor.

<sup>45</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Schule und Berufsbildung 2011: Bildungsbericht Hamburg 2011.

Rothenburgsort ist dies im Hamburger Vergleich besonders niedrig. Auch in Hamm, Neuallermöhe, in Lohbrügge und Teilen von Bergedorf liegt es niedriger als im Hamburger Durchschnitt.<sup>46</sup> Die im Bildungsbericht 2009 dargestellte regionale Verteilung der mittleren Lese- und Mathematikkompetenzen der Hamburger Schüler zeigt ein ähnliches Bild: Sie sind in Rothenburgsort im Vergleich besonders niedrig. Auch in Lohbrügge, Neuallermöhe und im Westen Bergedorfs liegen diese Kompetenzen unter dem Hamburger Durchschnitt.<sup>47</sup>

### 3.5.5 Einzelhandel und Nahversorgung

Die Einkaufsmöglichkeiten auf der Bille-Achse sind aufgrund der differenzierten Siedlungsstrukturen und Zentrenhierarchie unterschiedlich ausgeprägt. Nahversorgungsangebote für den täglichen Bedarf vor Ort sind in den Wohnquartieren überwiegend vorhanden. Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Osterbrookviertel sollte verbessert werden. Das Bezirkszentrum Bergedorf bietet ein umfangreiches Einzelhandelsangebot auch im aperiodischen und höherwertigen Bedarf und bildet das Zentrum für den Hamburger Osten und teilweise auch für die östlichen Hamburger Umlandgemeinden.

Das Bergedorfer Zentrum ist zweigeteilt. Die zu Bergedorf gehörende Seite zwischen Bahnhof und Mohnhof mit dem Südteil der Alten Holstenstraße und der Fußgängerzone Sachsentor strahlt mit historischen Fachwerkhäusern und Gründerzeitbauten sowie dem Schloss und der Sankt-Petri-und-Pauli-Kirche eine attraktive, kleinstädtische Atmosphäre aus. Das Einzelhandelsangebot wurde in der jüngeren Vergangenheit durch die Erweiterung des City-Centers Bergedorf und die Eröffnung des „Neuen Mohnhofs“ deutlich erweitert und aufgewertet. Im Sachsentor ist im August

2005 das erste deutsche Business Improvement District<sup>48</sup> (BID), in Hamburg auch Innovationsbereich genannt, eingerichtet worden. Die Grundeigentümer kümmern sich im Rahmen des BID Sachsentor gemeinsam um Standortmarketing, Werbung und die Förderung der Aufenthaltsqualität. Inzwischen bereiten die Grundeigentümer bereits die dritte Auflage des BID Sachsentor vor; es soll noch im Frühjahr 2015 an den Start gehen.<sup>49</sup>



Fußgängerzone Sachsentor

Der nördliche, Lohbrügger Teil des Zentrums verfügt zwar über ein umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf und einen eigenen Wochenmarkt, der Einzelhandelsbesatz fällt aber qualitativ gegenüber dem Sachsentor deutlich ab. Der Rückgang des traditionellen gehobenen Einzelhandels und die hohe Konzentration von Spielhallen und Billigläden haben hier zu einem Trading-Down-Prozess geführt.<sup>50</sup> Seit April 2009 haben sich daher auch im Lohbrügger Teil der Alten Holstenstraße die Grundeigentümer zu einem BID zusammengeschlossen, um die Sauberkeit und den Erlebniswert zu verbessern, die Identität des Quartiers zu profilieren, Leerstände durch ein Flächenmanage-

<sup>46</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Schule und Berufsbildung 2009: Bildungsbericht Hamburg 2009.

<sup>47</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Schule und Berufsbildung 2009: Bildungsbericht Hamburg 2009.

<sup>48</sup> Business Improvement Districts (BIDs) sind klar begrenzte Geschäftsbereiche (Business Districts), in denen Grundeigentümer und Gewerbetreibende zum eigenen Vorteil die Standortqualität verbessern (Improvement). Um die Maßnahmen zu finanzieren, wird eine selbst auferlegte und zeitlich (auf maximal fünf Jahre) befristete Abgabe von allen Grundeigentümern im BID durch die Stadt eingezogen.

<sup>49</sup> [www.bid-sachsantor.de/bidsachsantor](http://www.bid-sachsantor.de/bidsachsantor).

<sup>50</sup> Business Improvement District Alte Holstenstraße II: Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereichs für die Alte Holstenstraße.

ment abzubauen und den Branchenmix zu optimieren. Das 2012 planmäßig ausgelaufene BID wird seit Oktober 2014 durch ein neues BID Holstenstraße fortgesetzt. Unterstützt wurden diese Bemühungen durch die Umgestaltung der Fußgängerzone durch die Stadt im Jahr 2013 im Rahmen des Programms Integrierte Stadtentwicklung im Fördergebiet Lohbrügge-Ost. Im Rahmen dieses Programms soll in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Kaufleuten im Lohbrügger Teil des Bergedorfer Zentrums zudem gezieltes Marketing zusätzliche Kunden anziehen.<sup>51</sup>

### 3.5.6 Sicherheit und Sauberkeit

Die Aufenthalts- und Wohnqualität eines Stadtquartiers wird entscheidend durch ein positives subjektives Sicherheitsgefühl und saubere öffentliche Räume bestimmt. Um dies in den Haupteinkaufslagen des Bergedorfer Bezirkszentrums zu gewährleisten, gehen die BIDs Alte Holstenstraße und Sachsenor gezielt gegen Graffiti vor und setzen sich zusammen mit der Stadtreinigung Hamburg für ein sauberes Quartier ein. Das BID Sachsenor finanziert zusätzlich einen Sicherheitsdienst, der regelmäßig im Sachsenor unterwegs ist.

In der Kriminalitätsstatistik sind die Stadtteile auf der Bille-Achse insgesamt unauffällig. Die Straftatendichte, also die Zahl der Straftaten pro 1 000 Einwohner, weicht auf der Bille-Achse sowohl bei der Gesamtzahl der Straftaten als auch bei den Diebstahldelikten und den Gewaltverbrechen kaum vom Hamburger Durchschnitt ab.<sup>52</sup>

#### IN KÜRZE

*Eine hohe Lebensqualität trägt maßgeblich dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrer Stadt und ihrem Wohnumfeld identifizieren. Entscheidend für eine hohe Lebensqualität ist, dass alle Altersgruppen vielfältige Wahlmöglichkeiten nicht nur hinsichtlich des Arbeitsplatz- und Schulangebots vorfinden, sondern auch ein breites Sport- und Freizeitangebot.*

*Vielfältige Naherholungs- und Sportmöglichkeiten auf der Bille-Achse bieten die großen Freiräume der Vier- und Marschlande und des Naturschutzgebiets Boberger Niederung. Sportvereine und Sportanlagen wie die Ruderregattastrecke in Allermöhe und die Golf Lounge in Rothenburgsort ergänzen das Angebot.*

*Das Kulturangebot reicht von Stadtteilkulturzentren über zahlreiche Museen bis zu Kulturdenkmälern von internationalem Rang wie der Hamburger Sternwarte in Bergedorf.*

*Einfluss auf die Lebensqualität haben auch die Schulsituation, das Einzelhandelsangebot und die Sicherheit. Die Statistiken zeigen, dass in einigen Stadtteilen mehr als doppelt so viele Schüler die Schule ohne Abschluss verlassen als im Hamburger Durchschnitt. Zudem ist der Sprachförderbedarf von Kindern im Alter von eineinhalb Jahren auf der Bille-Achse deutlich erhöht. Das Einzelhandelsangebot im Bergedorfer Zentrum wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und aufgewertet; das Zentrum weist aber räumlich und qualitativ eine deutliche Zweiteilung auf. Im Rahmen von zwei Business Improvement Districts engagieren sich die Grundeigentümer im Bergedorfer Zentrum in privater Initiative dafür, die Attraktivität des Bezirks als Einzelhandelsstandort weiter zu steigern. Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum sind auf der Bille-Achse unauffällig.*

<sup>51</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf: Integriertes Entwicklungskonzept Lohbrügge-Ost.

<sup>52</sup> Stadtteildatenbank des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, Daten für 2011.

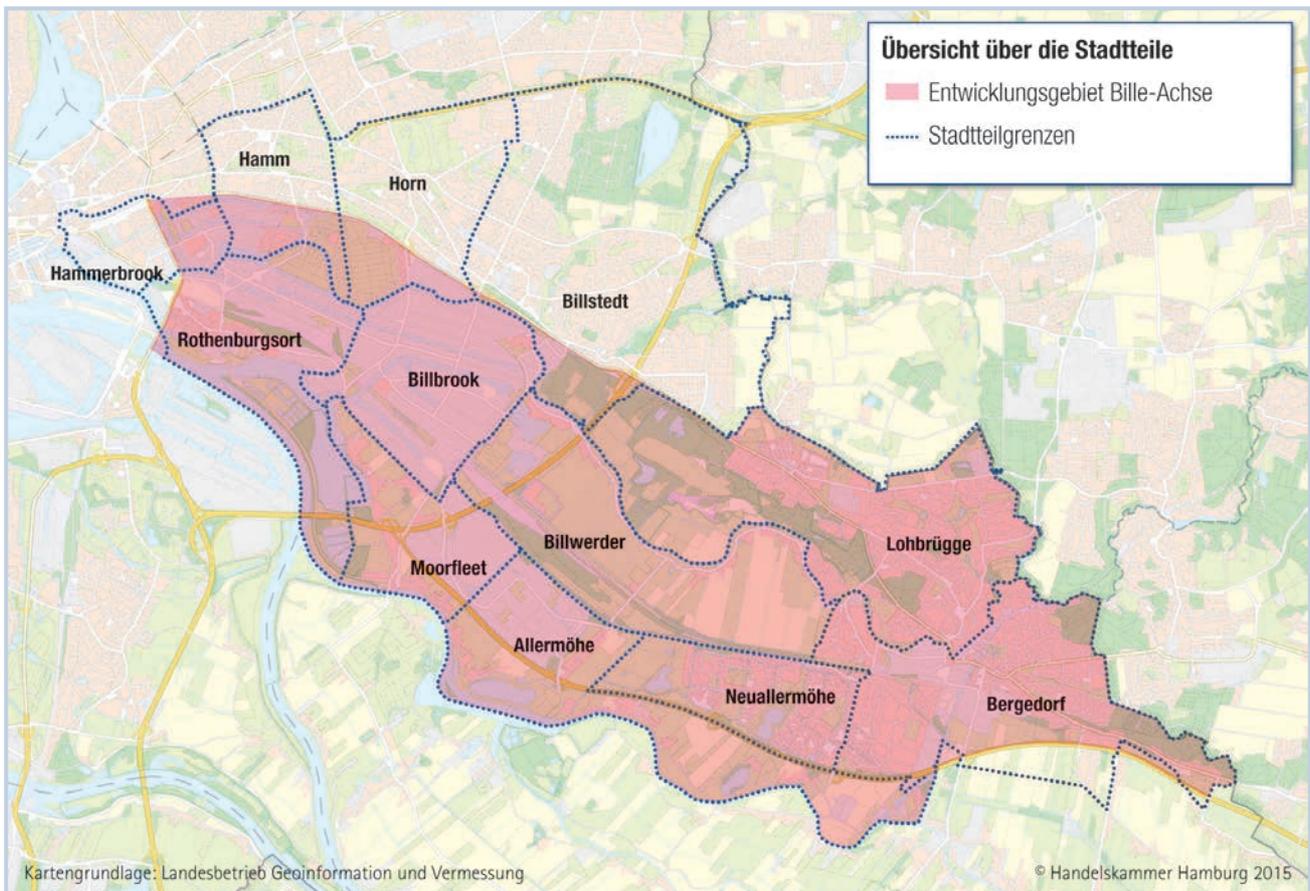
### 3.6 Prägende Siedlungsstrukturen auf der Bille-Achse

Im Bereich der Bille-Achse gibt es eine große Bandbreite unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Sie reicht von immer noch dörflich geprägten Siedlungen und modernen Einfamilien- und Reihenhausbereichen über Geschosswohnungsbauquartiere der Gründerzeit oder des Wiederaufbaus der 1950er-Jahre bis zu Großsiedlungen aus verschiedenen Jahrzehnten. Ebenso finden sich gewerbliche Strukturen unterschiedlichster Art: Von räumlich begrenzten Gewerbestandorten, in denen kleine und mittlere Unternehmen insbesondere aus dem Handwerk ansässig sind, über die großen, zusammenhängenden Gewerbegebiete zwischen Rothenburgsort und Billbrook, in denen Unternehmen aller

Größenklassen zu finden sind, bis Logistikunternehmen, deren Betriebsfläche über 14 Hektar<sup>53</sup> beträgt. An diesen heterogenen Siedlungsstrukturen ist ablesbar, dass die Bille-Achse seit der Gründerzeit immer wieder Standort großer Stadterweiterungsprojekte für Wohnen und Gewerbe war.

Insgesamt gab es im Plangebiet Ende 2012 rund 15 600 Wohngebäude mit 52 700 Wohnungen.<sup>54</sup> Die durchschnittliche Wohnungsgröße auf der Bille-Achse beträgt 76,5 Quadratmeter und liegt damit leicht über dem Hamburger Durchschnitt von 74,9 Quadratmetern. Die Belegungsdichte der Wohnungen liegt mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung ebenfalls höher als in Hamburg (1,9 Bewohner pro Wohnung), und zwar zwischen knapp 2 Einwohnern pro Wohnung in Rothenburgsort,

Abbildung 12



<sup>53</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/8227.

<sup>54</sup> Stadtteile Hammerbrook, Rothenburgsort, Billbrook, Moorfleet, Allermöhe, Billwerder, Neuallermöhe, Bergedorf, Lohbrügge.

wo die durchschnittliche Wohnungsgröße bei nur 60 Quadratmetern liegt, und 2,6 Einwohnern pro Wohnung in Moorfleet, wo die durchschnittliche Wohnung gut 100 Quadratmeter groß ist. Entsprechend des hohen Anteils familiengerechter, größerer Wohnungen (und des hohen Anteils relativ neuer Wohnungen) ist der Anteil der Haushalte mit Kindern mit 36,8 Prozent in Neuallermöhe am größten, der Hamburger Durchschnitt liegt bei nur 17,4 Prozent. Insgesamt ist die Zahl der Haushalte mit Kindern auf der Bille-Achse mit 21,8 Prozent überdurchschnittlich hoch.

Der Anteil der Sozialwohnungen liegt aufgrund der in den 1980er- und 1990er-Jahren errichteten Großwohnsiedlung Neuallermöhe mit 19,5 Prozent weit über dem städtischen Durchschnitt von 10,4 Prozent. Fast 30 Prozent der jetzigen Sozialwohnungen fallen aber bis 2018 aus der Belegungsbindung. Gleichzeitig liegt auch der Anteil der Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern auf der Bille-Achse mit 23 Prozent 3 Prozentpunkte über dem Hamburger Durchschnitt.<sup>55</sup>

## Rothenburgsort

Rothenburgsort hat heute circa 8 900 Einwohner. Bis zum Zweiten Weltkrieg war der Stadtteil ein dicht bebauter gründerzeitliches Industrie- und Arbeiterquartier. Nach 1945 entstanden im weitgehend zerstörten Stadtteil neue Wohn- und Gewerbegebiete.

Im Nordwesten Rothenburgsorts dominieren Büro- und Gewerbebauten; der Nordosten des Stadtteils zwischen den Bahnanlagen und der Bille beziehungsweise dem Bullenhuser Kanal ist ein Industriegebiet. Viele Grundstücke verfügen in diesem Gebiet über einen direkten Wasserzugang. Durch die ausgedehnten Bahnanlagen sind die Wohn- und Gewerbegebiete in Rothenburgsort räumlich voneinander getrennt. Die im Gewerbe- und Industriegebiet ansässigen Unternehmen konnten sich daher in der Vergangenheit ohne

Einschränkungen durch heranrückende Wohngebiete entwickeln.

Das Industriegebiet Rothenburgsort ist daher bis heute ein wichtiger Standort für zahlreiche produzierende Betriebe und Logistikunternehmen. Zu ihnen gehören die in der Kunststoffverarbeitung tätige Albis Plastic GmbH in der Straße Mühlenhagen und der Betonhersteller Lebbin Beton GmbH an der Billstraße. Neben diesen Unternehmen mit modernen Produktionsanlagen ist im Industriegebiet Rothenburgsort aber auch ältere Bausubstanz aus der Nachkriegs- und Vorkriegszeit zu finden. Diese wird, ähnlich wie die zum Teil kleinen Grundstücke, den Anforderungen moderner produzierender Unternehmen nur noch eingeschränkt gerecht.

Im Nordwesten Rothenburgsorts liegt der ehemalige Huckepackbahnhof Rothenburgsort. Auf der insgesamt elf Hektar großen Brachfläche soll neben Kerngebieten Nutzungen an der Billhorner Brückenstraße in den kommenden Jahren ein acht Hektar großes neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Knapp drei Hektar hiervon sind bereits als neuer Standort von Fundus und Werkstätten der Hamburgischen Staatsoper vorgesehen. Die Fläche ist zudem als möglicher Standort für einen Gewerbehof im Gespräch. Daher stehen für Gewerbebetriebe nur noch etwa vier Hektar zur Verfügung.

Der Süden des Stadtteils wird durch Wohnungsbau in Form von Zeilenbauten der 1950er-Jahre geprägt. Das Wohnungsangebot wird von kleinen Wohnungen dominiert. Der Elbpark Entenwerder und die Elbinsel Kaltehofe bieten den Bewohnern Naherholungsräume direkt vor der Haustür.

Um das Wohnungsangebot und die Wohnumfeldqualitäten zu verbessern, war der Westen des Stadtteils zwischen 1997 und 2007 Programmgebiet der Aktiven Stadtteilentwicklung. In dieser Zeit wurden Wohnungen modernisiert, das Wohnumfeld aufgewertet und neue Infrastruktureinrichtungen geschaffen, um Rothenburgsort als Wohn- und Arbeitsort zu erhalten und zu stärken.

<sup>55</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014.



Wohnzeilen aus den 1950er-Jahren in Rothenburgsort

Trotz seiner innenstadtnahen Lage – die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur drei Kilometer – gehört Rothenburgsort jedoch bisher nicht zu den auf dem Wohnungsmarkt besonders begehrten Stadtteilen. Durch trennende Verkehrsstrassen, die bisher fast ausschließlich als Bürostandort genutzte City Süd und das Großmarktgelände im Westen sowie die Gewerbegebiete im Norden wurden die Wohngebiete in Rothenburgsort isoliert. Die Entwicklung der Hafencity und der im Sommer 2014 eröffnete direkte Radweg von Rothenburgsort in die City entlang des Oberhafens bieten das Potenzial, Rothenburgsort künftig besser mit der Innenstadt zu verknüpfen. Private Investitionen wie das Ende 2012 am Rothenburgsorter Marktplatz eröffnete neue Stadtteilzentrum mit Wohnungen, Läden, einem Ärztehaus und einem Pflegeheim sowie der Neubau von Eigentumswohnungen machen den Stadtteil aber zunehmend für neue Bewohner attraktiv.



Siegerentwurf für den Opernfundus auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort

Rothenburgsort (mit dem angrenzenden südlichen Hamm) ist zudem Pilotgebiet des „Bündnisses für die Quartiere“, das der Senat mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG im Dezember 2014 geschlossen hat.

#### ERKLÄRT

##### *Bündnis für die Quartiere*

*Das Bündnis für die Quartiere, eine Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und der Freien und Hansestadt Hamburg, hat zum Ziel, insbesondere innenstadtnahe, bisher eher vernachlässigte Quartiere nachhaltig und gemeinsam mit allen Beteiligten weiterzuentwickeln und aufzuwerten, ohne die ansässige Bevölkerung und Unternehmen zu verdrängen. Dies soll durch den Neubau von Wohnungen, Bestandsmodernisierungen und die Revitalisierung von Gewerbegrundstücken erreicht werden. Darüber hinaus sollen attraktive Freiräume Quartiere mit hoher Standort- und Lebensqualität schaffen. Die Umsetzung soll durch die Kooperationspartner im Rahmen von Pilotprojekten erfolgen.<sup>56</sup> Hierzu gehört das Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst“<sup>57</sup> (siehe Abschnitt 2, Städtische Planungen für den Hamburger Osten).*

<sup>56</sup> Freie und Hansestadt Hamburg 2011: Bündnis für die Quartiere – Eckpunkte der Kooperation.

<sup>57</sup> Freie und Hansestadt Hamburg 2014: Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst.

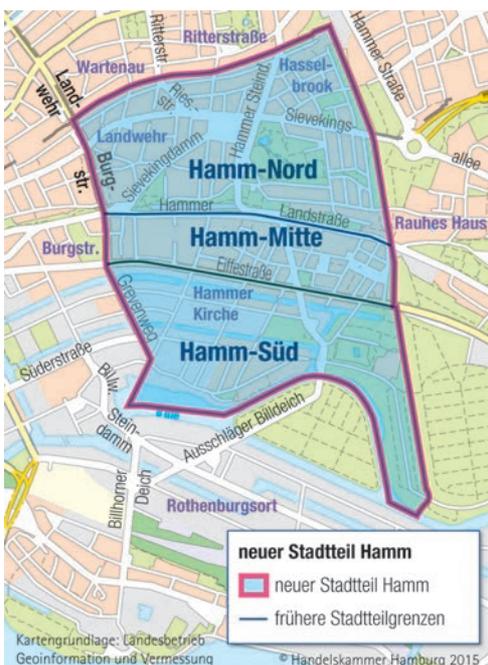
## Südliches Hamm

Wie Rothenburgsort ist Hamm durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten geprägt. Zwischen 1951 und 2010 war Hamm in drei Stadtteile (Hamm-Nord, -Mitte und -Süd) gegliedert. Auf Initiative der Bezirksversammlung wurden diese zum 1. Januar 2011 wieder zu einem Stadtteil vereinigt. Der auf der Bille-Achse gelegene Bereich des ehemaligen Stadtteils Hamm-Süd ist gewerblich geprägt. Insgesamt sind hier etwa 500 Unternehmen ansässig. Nur ganz im Osten von Hamm-Süd ist im sogenannten Osterbrookviertel Wohnbebauung vorhanden.

### ERKLÄRT

*Im Januar 2011 wurden die Stadtteile Hamm-Nord, Hamm-Mitte und Hamm-Süd zum Stadtteil Hamm zusammengeführt. Der Einfachheit halber verwenden wir zur genauen Ortsbezeichnung den alten Stadtteilnamen Hamm-Süd. Ebenfalls wurde 2011 der Stadtteil Neuallermöhe aus Teilen der bisherigen Stadtteile Allermöhe und Bergedorf neu geschaffen.*

**Abbildung 13**



Einige Bereiche der Industriegebiete im südlichen Hamm sind von einer heterogenen, teils älteren Baustruktur und betrieblich genutzten Freiflächen geprägt. Dies ist besonders in Bereichen mit kleinen, auf viele Eigentümer verteilten Grundstücken der Fall.

Mit der modernen Kaffeerösterei der Tchibo GmbH und der Mineralölspedition Hoyer sind auch in Hamm-Süd bedeutende Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und der Logistikbranche vorhanden. Ihre Entwicklungsfähigkeit hängt maßgeblich davon ab, dass Einschränkungen aufgrund eindringender Wohnnutzungen auch künftig ausgeschlossen bleiben und die Wohnnutzung in Hamm-Süd auf die bestehenden Standorte beschränkt bleibt.

Die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen ist in Hamm-Süd weiterhin ein umstrittenes Thema. Besonders betroffen sind die als Industriegebiet ausgewiesenen und bisher gewerblich genutzten wasserseitigen Grundstücke südlich des Hammer Deichs am Billebecken. Sie wurden im bezirklichen Wohnungsbauprogramm als „Suchraum“ und langfristige Wohnungsbaureserve aufgenommen. Dies verschärft den hier bereits bestehenden Umnutzungsdruck zusätzlich.

Eine Durchmischung der Industriegebiete in Hamm-Süd mit Wohnnutzungen sieht auch das Entwicklungskonzept der Stadt Hamburg „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ vor (siehe Abschnitt 2, Städtische Planungen für den Hamburger Osten). Mit der geplanten Zulassung von Wohnnutzungen in bisher ausschließlich gewerblich-industriell genutzten Bereichen entstünde ein erhebliches Konfliktpotenzial mit den ansässigen, teils stark emittierenden Unternehmen. Der Bestand dieser Unternehmen und der mit ihnen verbundenen Arbeitsplätze würde in der Folge unmittelbar in Gefahr geraten.

Der Wohnstandort Osterbrookviertel im Osten von Hamm-Süd ist ein Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), in dem das

Wohnungsangebot gestärkt und ausgebaut werden soll. In den 1990er-Jahren wurde das Osterbrookviertel mit neuen Wohnungen ergänzt, die auf ehemaligen Gewerbeflächen zwischen Bille und Steinbeker Straße errichtet wurden. Mit dem Neubauprojekt Hansaterassen werden aktuell 131 Eigentumswohnungen an der Wendenstraße direkt am Mittel- und Rückertkanal geschaffen.



Neubauten im Osterbrookviertel in Hamm

## Billwerder und Moorfleet

Der Stadtteil Billwerder mit einer eher dörflichen Siedlungsstruktur und lediglich 1 300 Einwohnern<sup>58</sup> erstreckt sich auf einer Länge von 6,5 Kilometern entlang des Billwerder Billdeichs. Teilweise sind hier alte, zum Teil denkmalgeschützte Bauernhäuser und Landhäuser erhalten. Im Südwesten des Stadtteils liegt der circa 30 Hektar große Umschlagbahnhof Billwerder. Er dient dem Umschlag von Ladung zwischen Straße und Schiene sowie dem Umsteigeverkehr zwischen Güterzügen. Seit der Erweiterung um ein drittes Umschlagmodul zwischen 2011 und 2012 können hier über 400 000 Ladeeinheiten pro Jahr umgeschlagen werden. Der Umschlagbahnhof Billwerder gehört damit zu den größten Bahnhöfen für den kombinierten Verkehr in Deutschland.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013.

<sup>59</sup> [www.1.deutschebahn.com/ecm2-duss/start/terminals\\_uebersicht/1631782/terminal\\_hamburg.html?start=0](http://www.1.deutschebahn.com/ecm2-duss/start/terminals_uebersicht/1631782/terminal_hamburg.html?start=0).



Containerumladung in Billwerder

Südwestlich der Bahnanlagen schließt sich der Stadtteil Moorfleet mit 1 250 Einwohnern<sup>60</sup> an. Die Wohnbebauung konzentriert sich im Bereich der Dove-Elbe und des Holzhafens. Sie ist vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Das Ortsbild von Moorfleet mit der einseitigen Bebauung entlang des Moorfleeter Deichs ähnelt dem Billwerders. Einen bedeutenden Gewerbestandort in Moorfleet bilden das Ikea-Möbelhaus und der Bauhaus-Baumarkt an der Autobahn-Anschlussstelle Hamburg-Moorfleet sowie das im September 2006 eröffnete Logistikzentrum der Fiege-Gruppe mit 70 000 Quadratmetern Lager- und Logistikfläche am Autobahndreieck Hamburg-Südost.

## Billbrook

Billbrook war ursprünglich ein Sumpfgebiet, welches Ende des 19. Jahrhunderts aufgeschüttet und planmäßig als Gewerbegebiet entwickelt wurde. Es ist eines der wenigen Industriegebiete in Hamburg und liegt durch Verkehrsachsen weitestgehend abgeschirmt von Wohngebieten. In Billbrook sind vor allem flächenintensive Gewerbe- und Industrieunternehmen ansässig. Besonders produzierende Betriebe finden hier sehr gute Standortbedingungen vor, da es keine Einschränkungen beispielsweise hinsichtlich der Lärm- und Geruchsimmissionen gibt. Ein 24-Stunden-Schichtbe-

<sup>60</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013.

trieb ist hier ohne zu erwartende Konflikte möglich. Deshalb sind in diesem Gebiet auch viele Logistikbetriebe angesiedelt.



Industriekanäle in Billbrook

Charakteristisch für Billbrook sind die breiten, geradlinigen Straßen, welche eine gute Befahrbarkeit und Erreichbarkeit für die Unternehmen garantieren. Zwei Hauptstraßen durchlaufen das Gebiet von Norden nach Süden und schließen direkt an die Bundesstraße 5 an. Mit der nahegelegenen Autobahn 1 ist zudem ein direkter überregionaler Anschluss an das Straßenverkehrsnetz gegeben. Die angelegten Kanäle dienen der Entwässerung des Gebiets, können jedoch auch von Schiffen mit geringem Tiefgang befahren werden. Viele Grundstücke verfügen über wasserseitige Kaianlagen. Die trimodale Anbindung des Industriegebiets wird durch die Bahnanlagen der Industriebahn Billwerder komplettiert.

Der Anteil an Wohngebäuden in Billbrook ist sehr gering; mehrere Flüchtlingsunterkünfte und Asylbewerberheime sind hier untergebracht.

## Nettelburg

Mit Nettelburg wurde ab 1922 erstmals eine Siedlung im Marschgebiet südwestlich von Bergedorf erbaut. Die Siedlungshäuser nach Entwürfen des Architekten Friedrich Winterfeldt wurden auf langgestreckten Parzellen mit Nutzgärten für jedes Haus errichtet. Sie sind

heute ein wichtiges architektonisches Denkmal der 1920er-Jahre. Seit den 1960er-Jahren wurde Nettelburg durch neue Einfamilien- und Reihenhausbauweise erweitert. Sie sind wie Alt-Nettelburg durch Entwässerungsgräben geprägt. Ab 1970 entstanden zusätzliche Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der bestehenden Grundstücke. Trotz dieser Erweiterungen hat Alt-Nettelburg seinen gartenstadtartigen Charakter bewahrt.



Siedlungshäuser in Nettelburg

## Großwohnsiedlung Bergedorf-West

Zwischen 1970 und 1973 entstand im Osten von Billwerder nördlich der S-Bahnstation Nettelburg die Großwohnsiedlung Bergedorf-West in Montagebauweise mit heute rund 6 500 Einwohnern. Die unmaßstäbliche Hochhausbebauung, vergleichsweise kleine



Wohnhochhäuser in Bergedorf-West

Wohnungen und die einseitige Ausrichtung von Bergedorf-West auf die Wohnfunktion führten schon kurz nach der Fertigstellung zu sozialen Missständen. Der Anteil von Leistungsempfängern und Arbeitslosen ist überdurchschnittlich hoch. Aufgrund der Probleme im Quartier war Bergedorf-West zwischen 1991 und 2000 ein Projektgebiet des sogenannten Armutsbekämpfungsprogramms beziehungsweise des Hamburger Stadtteilentwicklungsprogramms.

## Neuallermöhe

Gemäß des Achsenkonzepts der Hamburgischen Landesplanung (siehe S. 26) begannen 1979 die Planungen für die 123 Hektar große Siedlung Neuallermöhe (Ost) südwestlich des S-Bahnhofs Nettleburg. Leitbild für diesen Stadtteil sollte das Wohnen am Wasser sein. Es entstand ein Stadtteil mit aufgelockerter Bebauung und großzügigen Grün- und Sportflächen an Fleeten.



Großwohnsiedlung Neuallermöhe

Mit dem starken Anstieg der Zuwanderung nach Hamburg nach dem Fall der Mauer 1989 stieg die Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum in Hamburg stark an. Der Senat beschloss daher bereits zehn Jahre später die Pläne für Neuallermöhe-West, durch die Neuallermöhe nochmals um 340 Hektar erweitert wurde. Der Bau dieser Großsiedlung stellte das damals größte Wohnbauvorhaben Hamburgs dar. In Neuallermöhe-West entstanden vier- bis fünfstöckige Geschosswohnungsbauten sowie Einzel- und

Reihenhäuser. Die neu angelegten Fleete lockern die Wohnbauflächen auf. Sie prägen Nettleburg-Süd und Neuallermöhe-Ost und -West. Grünzüge, große Sportanlagen und autofreie Verbindungswege gehören ebenfalls zu den Neubausiedlungen des Bezirks Bergedorf.

Allerdings hat der hohe Anteil von bis zu 85 Prozent Sozialwohnungen zu einer einseitigen Sozialstruktur geführt und beeinflusst die öffentliche Wahrnehmung von Neuallermöhe-West negativ.

## Lohbrügge

Der Stadtteil Lohbrügge besitzt eine facettenreiche Baustruktur. Im Stadtteil finden sich neben alten Bauernhäusern gründerzeitliche und moderne Gebäude. In den letzten Jahren wurde im Nordosten des Stadtteils das Wohnquartier Dorfanger Boberg realisiert, das sich als Einzel-, Doppel- und Reihenhaussiedlung besonders an junge Familien richtet, die innerhalb der Stadtgrenzen Wohnungseigentum erwerben möchten, weitere Wohnungsbauvorhaben sind aktuell am Reinbeker Redder geplant.

Als eine der damals größten neuen Siedlungen in Hamburg entstand ab Anfang der 1960er-Jahre Lohbrügge-Nord auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Quartier war von 1999 bis 2007 Entwicklungsquartier im Rahmen der Aktiven Stadtteilentwicklung. Dabei sollte insbesondere das grüne Zentrum von Lohbrügge-Nord attraktiver gestaltet und belebt werden.

2007 wurde das Gebiet Lohbrügge-Ost in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung aufgenommen (heute: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung), 2008 auch in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Zu den Zielen für die Gebietsentwicklung gehört neben der erwähnten Aufwertung des Lohbrügger Zentrums rund um die Alte Holstenstraße (siehe Abschnitt 3.5.5, Einzelhandel und Nahversorgung) auch hier die Verbesserung des Wohnumfelds und der Lebensqualität.



Wohnsiedlung Lohbrügge-Nord

In Lohbrügge befindet sich auch der Campus Bergedorf der Hamburger Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) mit der Fakultät Life Sciences. Hier werden natur- und ingenieurwissenschaftliche Studiengänge wie Biotechnologie, Medizin-, Umwelt- und Verfahrenstechnik sowie Gesundheits- und Ernährungswissenschaften angeboten.

## Bergedorf

Bergedorf erhält durch das ansprechende Stadtbild seines Zentrums mit zahlreichen historischen Bauwerken eine ausgeprägte eigenständige Identität. Der Neubau des Bahnhofs und des ZOB in den vergangenen Jahren haben Bergedorfs Rolle als Bezirkszentrum gestärkt.



Bergedorfer Schloss

Das Wohnungsangebot im Stadtteil reicht vom gehobenen Wohnen im Villengebiet über das Gründerzeitquartier Bergedorf-Süd und Siedlungshäuser aus der Zwischenkriegszeit bis zu Einfamilienhäusern jüngeren Datums.

Die zentrumsnahen Industrie- und Gewerbegebiete am Schleusengraben verändern derzeit ihr Gesicht. Nachdem bereits 2009 auf dem ehemaligen Güterbahnhof Bergedorf ein Wohngebiet entwickelt wurde, entsteht auch beiderseits des Schleusengrabens eine neue Mischung aus Wohnen und Arbeiten nach einem Masterplan des niederländischen Büros Mecanoo für die sogenannten Schleusengärten. Neben insgesamt 650 Wohnungen sollen in den kommenden Jahren auch Flächen für Büros und Gewerbe entstehen. Bereits jetzt sind die Schleusengärten ein Hightech- und Forschungsstandort: Im Jahr 2012 wurde das Laserzentrum Nord als anwendungsorientiertes Kompetenzzentrum für die Lasertechnologie eröffnet. Große und kleine Unternehmen können in Zusammenarbeit mit dem Laserzentrum innovative Produkte und Prozesse entwickeln. Träger sind die Technische Universität Hamburg-Harburg und die TuTech Innovation GmbH.



Laserzentrum Nord

In unmittelbarer Nachbarschaft hat Anfang 2015 der Energie-Campus Hamburg des Competence Center für erneuerbare Energien und Energieeffizienz der Hochschule für Angewandte Wissenschaften mit einem Labor für Windenergie und intelligente Stromnetze seine Arbeit aufgenommen. In diesem Inkubator für die Ansiedlung von Technologieunternehmen wird die Nutzung, Speicherung und Verteilung erneuerbarer Energien erforscht.

## IN KÜRZE

*Im Bereich der Bille-Achse gibt es eine große Bandbreite unterschiedlicher Siedlungsstrukturen. Sie reicht von immer noch dörflich geprägten Siedlungen über Geschosswohnungsbaquartiere der Gründerzeit oder des Wiederaufbaus bis zu Großsiedlungen aus verschiedenen Jahrzehnten. Ebenso finden sich gewerbliche Strukturen unterschiedlichster Art von räumlich begrenzten Gewerbegebieten, in denen kleine und mittlere Unternehmen ansässig sind, bis zu großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten, in denen zahlreiche Industrieunternehmen, Großhandelsfirmen sowie Logistikunternehmen, deren Betriebsfläche teilweise über 14 Hektar beträgt, ihren Standort haben. An diesen heterogenen Siedlungsstrukturen ist ablesbar, dass die Bille-Achse seit der Gründerzeit immer wieder Standort großer Stadterweiterungsprojekte für Wohnen und Gewerbe war.*

*Charakteristisch ist die räumliche Trennung der Wohn- von den Gewerbe- beziehungsweise Industriegebieten, durch die eine gegenseitige Störung dieser Nutzungen weitgehend ausgeschlossen wird. Die Entwicklungschancen der auf der Bille-Achse ansässigen Gewerbe- und Industrieunternehmen hängen maßgeblich davon ab, dass Einschränkungen aufgrund von in Gewerbe- und Industriegebieten eindringender Wohnnutzungen auch künftig ausgeschlossen bleiben. Die städtischen Planungen für eine verstärkte Nutzungsmischung insbesondere in Hamm-Süd stellen dies aber infrage.*

## 3.7 Bewertung des Standorts durch die Handelskammer

### 3.7.1 Planerischer Handlungsbedarf

Hamburg braucht Flächen. Um die langfristige Entwicklung von Hamburg zu sichern und das prognostizierte Bevölkerungswachstum (siehe Abschnitt 3.4, Bevölkerung) zu realisieren, braucht Hamburg weitere Wohnbau- und Gewerbeflächen. Beides kann auf der Bille-Achse realisiert werden. Denn hier sind noch ausreichend Freiflächen zu finden.

Die Bille-Achse ist bereits der bedeutendste Gewerbestandort in Hamburg. Mit einer Gesamtfläche von 1 098 Hektar umfassen die Industrie- und Gewerbegebiete in den Stadtteilen Hammerbrook, Hamm, Rothenburgsort, Billbrook, Billwerder, Moorfleet und Allermöhe rund 33 Prozent aller Hamburger Industrie- und Gewerbegebiete. Für die Unternehmen ist der Standort nahezu ideal: Die Anbindung an das Stadtgebiet, den Hamburger Hafen und die überregionalen Verkehrswege könnte kaum besser sein. In den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten bestehen auch für Unternehmen, von denen stärkere Emissionen ausgehen, kaum Konflikte mit empfindlichen Nutzungen wie Wohnen. Zusätzliche große, zusammenhängende und erschlossene Gewerbeflächen sind aber auf der Bille-Achse derzeit nur im geringen Umfang verfügbar.

Eine vergleichbar große Bedeutung hat die Bille-Achse auch als Wohnstandort. Insbesondere in den 1980er- und 1990er-Jahren wurde hier dringend benötigter Wohnraum mit den Großwohnsiedlungen in Neuallermöhe geschaffen, die leider in Folge einer falschen Belegungspolitik heute mit einem negativen Image zu kämpfen haben. Auch heute ist die hohe Wohnungsnachfrage wieder zu einem Thema der Stadtentwicklungspolitik geworden, und es werden dringend Flächen benötigt. Durch die Einbettung der östlichen Bille-Achse in ein eher ländliches Landschaftsbild ergibt sich hier die besondere Chance, gartenbezoge-

nes Wohnen für Familien anzubieten und so junge Familien in der Stadt zu halten. Diese würden ansonsten oftmals ins Umland abwandern, da besonders für gartenbezogenes Wohnen in Hamburg die Angebote rar sind.

Der anhaltend hohen Flächennachfrage für Gewerbe und Wohnen in Hamburg wird die derzeitige, unzureichende Flächenbereitstellung auf der Bille-Achse nicht gerecht. Hier sind großzügige Flächenpotenziale vorhanden, die weder im Flächennutzungsplan noch in den bezirklichen Gewerbekonzepten und Wohnungsbauprogrammen erwähnt werden. Dabei werden vor allem die Gewerbeflächen mittelfristig für die Ansiedlung von Unternehmen knapp. Bereits heute ist es teilweise schwierig, geeignete Flächen für die Unternehmensansiedlung und -umsiedlung zu finden. Laut der Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) wird für Hamburg ein Gewerbeflächenbedarf von 320 Hektar bis 2025 prognostiziert. Lediglich 170 Hektar sind derzeit in Hamburg als langfristiges Gewerbeflächenpotenzial aufgelistet, wobei viele davon bereits für bestimmte Branchen disponiert sind.<sup>61</sup>

Die Verwaltung in den Bezirken setzt vor allem auf die Nachverdichtung von Gebieten, dies ist für den zukünftigen Flächenbedarf jedoch nicht ausreichend. Im zwischen dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Industrieverband Hamburg e.V. und der Handelskammer Hamburg im August 2007 vereinbarten und unter Beteiligung des Deutschen Gewerkschaftsbunds 2014 fortgeschriebenen Masterplan Industrie ist vereinbart worden, dass Hamburg sicherstellt, dass kontinuierlich ein Vorrat von 100 Hektar sofort verfügbarer städtischer Industrie- und Gewerbeflächen außerhalb des Hafens zur Verfügung steht.<sup>62</sup> Dieses Ziel ist bereits heute kaum zu erreichen. So konnte die Freie und Hansestadt Hamburg 2013 nur

noch knapp 84 Hektar verfügbare städtische Gewerbe- und Industrieflächen vorweisen.<sup>63</sup> Auch 2014 ist dieser Wert nur unwesentlich auf 87 Hektar angestiegen.<sup>64</sup> Zudem sind viele Gewerbeflächen durch den Umnutzungsdruck für Wohnen gefährdet. Im besonderen Maße gilt dies auf der Bille-Achse für Hamm, wo im nördlichen Bereich des sogenannten Billebeckens Begehrlichkeiten von Grundeigentümern bestehen, die Gewerbegrundstücke einer Wohnnutzung zuführen möchten, um so deutlich höhere Grundstückspreise zu erzielen. Auch innerhalb von Verwaltung und Politik werden entsprechende Überlegungen schon seit Ende der 1980er-Jahre immer wieder angestellt.

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg das Ziel gesetzt, jedes Jahr 6 000 Wohnungen neu zu genehmigen. Auf den Bezirk Bergedorf sollen 600 Wohnungen entfallen und auf den Bezirk-Mitte insgesamt 750. Dadurch ist auch die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungsbauflächen in Hamburg hoch. Auch hier setzen die Bezirke größtenteils auf Nachverdichtung.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind keine weiteren Potenzialflächen für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung mehr dargestellt, die aktuell nicht bereits zu den Siedlungsflächen zählen. Bis zur sogenannten Neubekanntmachung<sup>65</sup> des Flächennutzungsplans im Oktober 1997 waren bereits große Flächen im Bereich der Bille-Achse insbesondere in der Nähe der Autobahnen für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Mit der Neubekanntmachung wurden jedoch 300 Hektar gewerbliche Bauflächen allein im Bereich Billwerder-Moorfleet aus diesem Plan entfernt. Die intensive gewerbliche Nutzung im Stadtteil Billbrook bricht daher bis heute an der Grenze zwischen den Bezirken Hamburg-Mitte und Bergedorf unvermittelt ab. Die

<sup>61</sup> Metropolregion Hamburg 2011: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK).

<sup>62</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation 2014: Masterplan Industrie – Fortschreibung 2014.

<sup>63</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/8227.

<sup>64</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2014: Daten zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächenpotenzialen.

<sup>65</sup> Als Neubekanntmachung wird die 1997 erfolgte grundlegende Überarbeitung des Hamburger Flächennutzungsplans von 1973 bezeichnet, seither hat der Flächennutzungsplan über 100 weitere Änderungen erfahren.

Bille-Achse hat viele Potenzialflächen sowohl für den Wohnungsbau als auch für Gewerbe. Diese sollten jetzt entwickelt werden, um für die Gesamtentwicklung Hamburgs einen wesentlichen Beitrag leisten zu können.

Der Bereich Billerhuder Insel und Horner Marsch ist heute geprägt durch weitläufige Kleingartenareale. Diese wurden nach dem Zweiten Weltkrieg größtenteils als Behelfsheime für die Bevölkerung der ausgebombten Stadtteile genutzt. 70 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs ist diese Funktion obsolet, sodass die heutige Freizeitnutzung angesichts der innerstädtischen Lage durchaus hinterfragt werden kann. Der nördliche Teil der Insel zeichnet sich durch seine reizvolle Lage an der Bille aus. Die attraktiven Uferbereiche sind jedoch wegen der ansässigen Kleingärten aktuell nicht erlebbar. Da am nördlichen Ufer der Bille bereits Wohnungsbau vorhanden ist, sollte auch im nördlichen Teil der Billerhuder Insel Wohnungsbau umgesetzt werden. Um Konflikte mit den Industrieunternehmen in Rothenburgsort zu vermeiden, sollte im südlichen Bereich der Insel weniger emissionsintensives Gewerbe angesiedelt werden, um eine natürliche Barriere aufzubauen. Diese räumliche Strukturierung sollte sich über die Horner Marsch zur bestehenden Wohnbebauung fortsetzen.

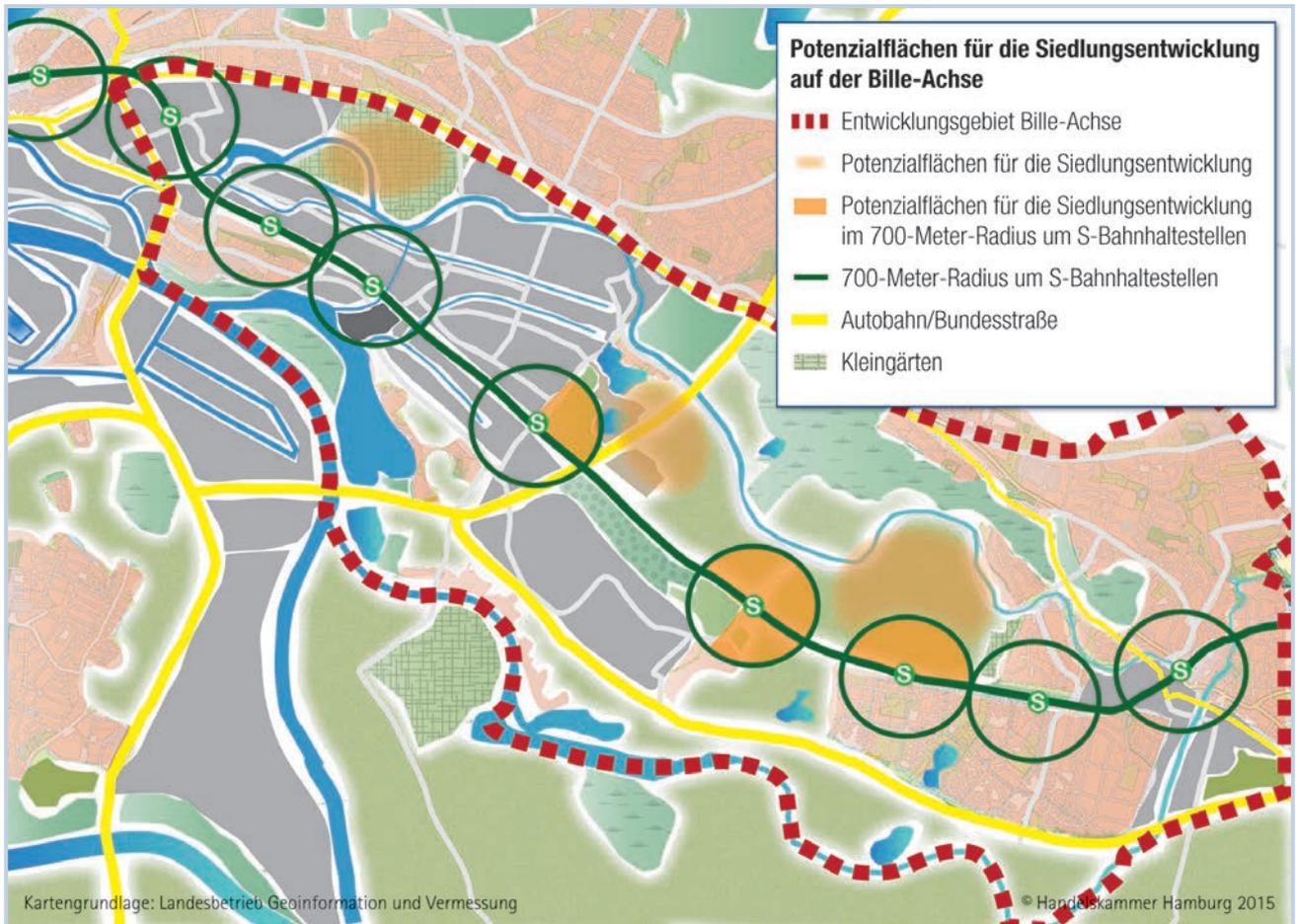
Die Standortvorteile der Gewerbegebiete zwischen Hammerbrook und Billbrook werden relativiert durch eine vergleichsweise kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die geringen Grundstückstiefen zwischen den Straßen und den rückwärtigen Kanälen beziehungsweise dem Ufer der Bille. Eine industriell-gewerbliche Nutzung in heute üblichen Betriebsgrößen ist hier nur eingeschränkt möglich. In der Folge sind vor allem in den Gewerbegebieten im südlichen Hamm und Rothenburgsort deutliche Unternutzungstendenzen auszumachen. Zahlreiche Grundstücke werden hier nicht mehr durch Industriebetriebe, sondern für den Handel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen, als Lagerflächen oder Lkw-Stellplatz genutzt. Von ähnlichen wirtschaftlichen Motiven dürften die Grundeigentümer in der Billstraße geleitet sein, die ihre Gewerbe-

grundstücke an Im- und Exportbetriebe für Gebrauchsgüter vermieten, die ihre Waren teilweise auch im Einzelhandel anbieten. Dies ist innerhalb des hier ausgewiesenen Industriegebiets planrechtlich nicht zulässig. In der Folge präsentiert sich Hamburgs zentralstes Industrie- und Gewerbegebiet Hamm-Süd/Rothenburgsort gemessen an seiner Lagegunst untergenutzt und bisweilen heruntergekommen. Dieser Fehl- oder Unternutzung von Gewerbe- und Industriegebieten sollte mittelfristig entgegengewirkt werden, auch wenn viele dahingehende Maßnahmen in der Vergangenheit erfolglos waren.

Westlich und östlich der Autobahn 1 sollten die Flächen in Billwerder für Gewerbeansiedlungen genutzt werden, um die industriell-gewerblich geprägte Nutzung aus Billbrook bis an die Autobahn 1 fortzuführen und die ausgezeichnete Lage zu nutzen. Hier besteht die Möglichkeit, großräumige Gewerbeflächen mit Parzellengrößen über fünf Hektar zu schaffen, denn diese sind in Hamburg besonders rar. Zudem sind hier keine Konflikte mit einer nahen Wohnbebauung zu erwarten. Die Schaffung von Gewerbeflächen am Mittleren Landweg ist leider vor ein paar Jahren gescheitert. Der genannte Bereich bietet somit nach wie vor die letzte Möglichkeit am verkehrsgünstigen Autobahndreieck A1/A25 weitere Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Bille-Achse wird zentral durch die S-Bahnlinie S21 erschlossen. Entlang dieser Bahnlinie gibt es noch viele unbebaute Flächen, die aktuell für die Landwirtschaft genutzt werden. Diese Flächen würden sich hervorragend für Wohnbauflächen eignen, da sich diese an vorhandene Siedlungsstrukturen angliedern würden und bereits über eine leistungsfähige, fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung verfügen, die dadurch ausgelastet würde. In den Großwohnsiedlungen auf der Bille-Achse hat der hohe Anteil von Sozialwohnungen in Verbindung mit der Belegungspolitik zu einer Entmischung der Bevölkerung geführt. Die öffentliche Wahrnehmung der Siedlungen leidet so teilweise unter einem schlechten Image. Dadurch werden Qualitäten wie der hohe Grünanteil vieler Siedlungen und die Nähe zu Erholungs- und Grünräumen kaum wahrge-

Abbildung 14



nommen. Durch die Etablierung von gartenbezogenem Wohnen nördlich der S-Bahnlinie S21 für junge Familien und einem guten Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot könnte hiermit die Schaffung neuer Wohngebiete erreicht werden.

Das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot auf der Bille-Achse ist bisher überwiegend stadtteilbezogen. Anziehungspunkte mit gesamtstädtischer oder sogar überregionaler Ausstrahlung sind dagegen bisher kaum vorhanden. Hier gäbe es noch Potenzial für eine Angebots- und Attraktivitätssteigerung. Vor dem Hintergrund einer Bewerbung um Olympische Spiele in Hamburg könnte das Spülfeld Feldhove in Moorfleet mit seinen über 30 Metern Höhe als Wildwasseranlage oder Mountainbike-Strecke genutzt werden. Neben der existierenden Ruderregattastrecke könnte hier eine weitere Spielstätte etabliert werden.

Mit den direkt angrenzenden Vier- und Marschlanden, der Boberger Düne sowie der Dove-Elbe bieten sich einzigartige Naturlandschaften direkt vor Ort, die auch bei einer Besiedlung von Teilbereichen immer prägend sein werden und eine überörtliche Attraktivität ausstrahlen.

#### IN KÜRZE

*Für das anhaltende Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung muss Hamburg ausreichend Flächen bereitstellen. Auf der Bille-Achse sind dafür umfangreiche Flächenpotenziale vorhanden; die deutlich zu geringe Ausweisung neuer Flächen wird der hohen Flächennachfrage von Unternehmen und Einwohnern aber nicht*

*gerecht. Daher sollten die vorhandenen Potenzialflächen auf der Bille-Achse sowohl für Wohnungsbau als auch für Industrie und Gewerbe sukzessive entwickelt werden, um für die Gesamtentwicklung Hamburgs einen tragenden Beitrag leisten zu können.*

*Die Lagevorteile der Gewerbegebiete zwischen Hammerbrook und Billbrook werden durch eine vergleichsweise kleinteilige Parzellierung der Grundstücke relativiert. Eine industriell-gewerbliche Nutzung in heute üblichen Betriebsgrößen ist hier nur eingeschränkt möglich. In der Folge sind insbesondere im Industrie- und Gewerbegebiet Hamm-Süd/Rothenburgsort etliche Grundstücke fehl- oder unternutzt. Dem sollte mittelfristig gezielt entgegengewirkt werden.*

*In den Großwohnsiedlungen auf der Bille-Achse hat der hohe Anteil von Sozialwohnungen in Verbindung mit der Belegungspolitik zu einer sozialen Entmischung der Bevölkerung geführt. Dies beeinflusst die allgemeine öffentliche Wahrnehmung der Siedlungen negativ und verdeckt vorhandene Qualitäten wie den hohen Grünanteil und die unmittelbare Nähe zu Erholungsräumen. Dem sollte durch zusätzliche Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden.*

*Kultur- und Freizeitangebote mit gesamtstädtischer oder sogar überregionaler Ausstrahlung sind auf der Bille-Achse bisher kaum vorhanden. Dabei ist das Potenzial für eine Angebots- und Attraktivitätssteigerung durchaus vorhanden. Die Vier- und Marschlande, die Boberger Düne und die Dove-Elbe können bei einer entsprechend angepassten Besiedlung von Teilbereichen prägend bleiben und eine besondere Attraktivität ausstrahlen.*

### 3.7.2 Chancen und Potenziale

Die Bille Achse bietet die einmalige Chance, das nachhaltige Wachsen unserer Stadt in ihrem Innenbereich zu ermöglichen und die Zersiedelung der freien Landschaft in der Metropolregion zu begrenzen. In geringer Entfernung zur City und dem Bergedorfer Zentrum sind hier untergenutzte Flächen und Brachflächen vorhanden, die ein großes Potenzial für die Gewerbeansiedlung und für Wohnungsbau darstellen und größtenteils bereits im städtischen Besitz sind.

Neue Industrie- und Gewerbebetriebe können die industrielle Basis der Hamburger Wirtschaft stärken und ermöglichen auch künftig Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum.

Durch verstärkten Wohnungsbau kann der weiterhin großen Umlandwanderung ein attraktives und verkehrsgünstig gelegenes Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau entgegengesetzt werden.

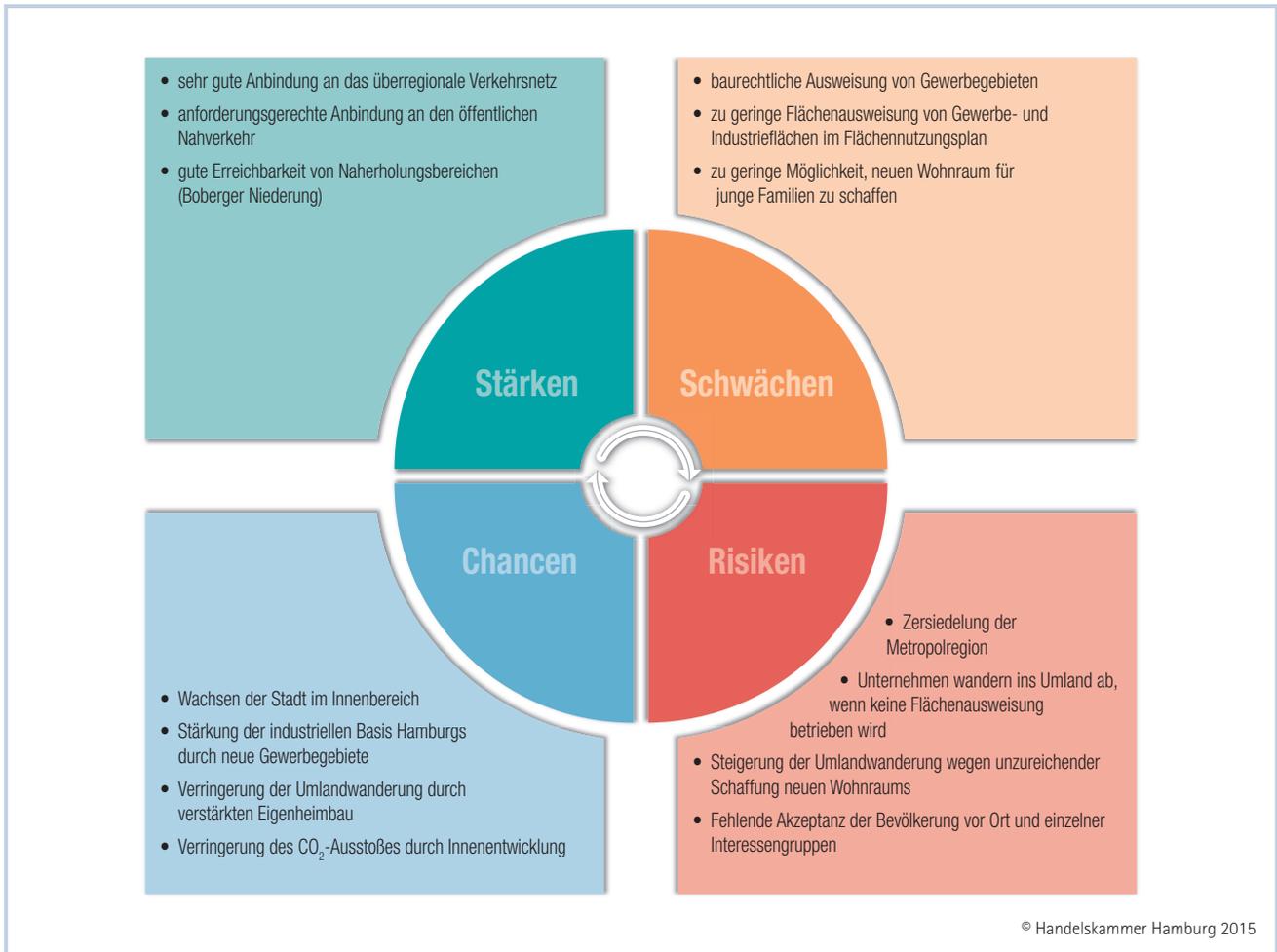
Das Naturschutzgebiet Boberger Niederung und die Vier- und Marschlande liegen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bieten die zahlreichen Lagen mit direktem Wasserbezug zusammen mit dem hohen Grünanteil der Wohngebiete sehr gute Voraussetzungen, um familienfreundliches, gartenbezogenes Wohnen und Siedlungen mit hoher Lebensqualität zu entwickeln.

Die für eine Bebauung geeigneten Flächen sind hervorragend für den Individualverkehr und den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Kein Grundstück ist mehr als zehn Minuten Fahrweg von einer Autobahnanschlussstelle entfernt. Daher kann die Erschließung neuer Baugebiete äußerst kostengünstig erfolgen.

Die überregionale Verkehrsanbindung und die Hafennähe bieten ferner ein besonderes Potenzial, um exportorientierte Industrie- und Logistikunternehmen auf der Bille-Achse anzusiedeln.

Die Bille-Achse liegt im Dreieck der großen Hamburger Hochschulen. Die Universität Hamburg, die Hochschule

Abbildung 15: SWOT-Analyse Bille-Achse



für Angewandte Wissenschaften und die Technische Universität Hamburg-Harburg bieten als Ankerinstitutionen die besondere Chance, technologieorientierte Unternehmen mit hoher Wertschöpfung in Technologieparks anzusiedeln. Die produzierende Industrie und Einrichtungen wie das Laserzentrum Nord der Technischen Universität Hamburg-Harburg oder das Technologiezentrum Energie-Campus Hamburg mit einem Wind- und einem Smart-Grid-Labor der Hochschule für Angewandte Wissenschaften am Schleusengraben bieten das Potenzial, gezielt Cluster auszubauen.

Fast 40 Prozent der Bewohner der Bille-Achse haben einen Migrationshintergrund. Angesichts des demografischen Wandels muss eine hohe Zuwanderung verstärkt als Chance gesehen werden, Fachkräfte für die Zukunft zu gewinnen. Die Vielfalt der Bewohner unter-

schiedlicher Herkunft stellt dabei auch ein besonderes Potenzial dar, das es zu nutzen gilt. Ein breites Arbeitsplatz- und familiengerechtes Wohnungsangebot kann zusammen mit hoher Lebensqualität dazu beitragen, die Anziehungskraft der Bille-Achse und Hamburgs insgesamt weiter zu steigern.

Wie kein anderer Raum in Hamburg bietet die Bille-Achse die Chance, das Leitbild eines nachhaltigen Wachstums in die Praxis umzusetzen. Dabei dient eine konsequente Siedlungsflächenentwicklung auf der Bille-Achse nicht nur dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, sondern ist in der Gesamtbetrachtung auch ökologisch sinnvoll.

### 3.7.3 Risiken

Gleichwohl birgt eine konsequent auf Wachstum ausgerichtete Entwicklung der Bille-Achse auch Risiken: Die Angst vor Veränderungen im persönlichen (Wohn-) Umfeld könnte bei der vorhandenen Bevölkerung zu Widerständen gegen eine bauliche Entwicklung führen. Die oft lautstark artikulierten lokalen Widerstände gegen gesamtstädtisch betrachtet positive und notwendige Entwicklungen können die Realisierung von Projekten schnell gefährden. Vor allem die unzureichende Einbeziehung der Bevölkerung kann zu fehlender Akzeptanz und bis hin zum Scheitern von Projekten führen. Neben frühzeitiger, umfassender Einbindung der Bevölkerung ist es daher unerlässlich, dass die Schaffung neuer Wohnungen und Arbeitsplätze mit einer Steigerung der Lebensqualität einhergeht, von der auch die vorhandene Bevölkerung profitiert.

Unterbleibt die Flächenausweisung in Hamburg, weichen Unternehmen und Menschen auf das Hamburger Umland aus. Der beachtliche Wanderungsgewinn Hamburgs von über 15 000 Personen im Jahr 2012 beziehungsweise fast 12 000 Personen im Jahr 2013<sup>66</sup> täuscht darüber hinweg, dass Hamburg jedes Jahr viele Einwohner an sein Umland verliert. In den 1990er-Jahren waren es im Schnitt über 9 000 Menschen, die Hamburg jedes Jahr an seine Nachbarkreise verloren hat. Auch seit dem Jahr 2000 lag der Wanderungsverlust (mit Ausnahme des Jahres 2006) stets bei über 6 000 Personen. Mit 7 225 Personen wurde 2013 der höchste Abwanderungssaldo seit dem Jahr 2000 verzeichnet.<sup>67</sup> Gerade Familien sind bei diesen Abwandernden überproportional vertreten. Damit geht Hamburg eine besonders wichtige Bevölkerungsgruppe verloren.

Die Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbaugrundstücke ist in Hamburg zudem niedriger als jenseits der Stadtgrenzen. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser fallen in den Umlandkreisen im Durch-

schnitt 30 Prozent größer aus als entsprechende Baugrundstücke in Hamburg: Während Einfamilienhausgrundstücke in den deutschen Metropolen im Durchschnitt nur 482 Quadratmeter groß sind, haben Grundstücke in den Umlandkreisen eine durchschnittliche Größe von 632 Quadratmetern.<sup>68</sup>

Auch Gewerbeflächen verfügen in Hamburg vielfach über eine deutlich höhere Ausnutzung als die Gewerbegebiete in Hamburgs Umlandkreisen. Dafür sorgen bereits die Wirtschaftsförderungskriterien für die Vergabe städtischer Gewerbeflächen. Unternehmen, die städtische Gewerbeflächen erwerben, müssen mindestens 100 Arbeitsplätze pro Hektar Grundstücksfläche schaffen (50 Arbeitsplätze pro Hektar für Logistikbetriebe). Das höhere Preisniveau für Gewerbeflächen in Hamburg führt dazu, dass auch im Logistikgewerbe hohe Arbeitsstätdichten erzielt werden: Die Zahl der Beschäftigten pro Hektar Logistikfläche bei neu vergebenen Flächen lag in den Jahren 2006 bis 2012 insgesamt bei 93.<sup>69</sup> Dagegen beträgt die Arbeitsstätdichte im 120 Hektar großen Gewerbegebiet Harkshörn in Norderstedt nur 50 Beschäftigte pro Hektar.<sup>70</sup> Auf den von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Landkreis Harburg zwischen 1999 und 2014 vergebenen Flächen (insgesamt 60 Hektar) beträgt die Beschäftigtendichte sogar nur gut 35.<sup>71</sup>

Diese Zahlen machen deutlich, dass der Flächenverbrauch insgesamt nicht sinkt, sondern im Gegenteil sogar steigt und die Zersiedelung gefördert wird. Daher sollte Hamburg nicht darauf verzichten, weitere Gewerbe-, Industrie und Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Umlandwanderung hat zudem dazu geführt, dass die Zahl der Einpendler nach Hamburg von 125 000 im Jahr 1970 auf heute 272 000 Personen gestiegen ist.

<sup>66</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

<sup>67</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

<sup>68</sup> Statista: Grundstücksfläche – Durchschnitt in Deutschland im Jahr 2009 nach Kreistypen (in Quadratmeter), Oktober 2009.

<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/73279/umfrage/grundstuecksflaeche---durchschnitt-nach-kreistypen-2009/>.

<sup>69</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/8227.

<sup>70</sup> Egno Entwicklungsgesellschaft Norderstedt, [http://issuu.com/egno.de/docs/egno\\_2014\\_40\\_jahre\\_egno\\_sammelmappe](http://issuu.com/egno.de/docs/egno_2014_40_jahre_egno_sammelmappe).

<sup>71</sup> [www.wlh.eu/857.html#c3272](http://www.wlh.eu/857.html#c3272).

Damit ist ein massiver Anstieg des Berufsverkehrs verbunden. Zu den längeren Wegstrecken der Pendler aus dem Umland kommt noch die überdurchschnittliche Pkw-Nutzung hinzu. Die Ursache hierfür ist das geringere ÖPNV-Angebot in den Umlandkreisen mit einem weitmaschigeren Netz an Haltestellen, geringeren Taktzeiten und vielfach fehlendem Schnellbahnanschluss. Zählungen aus den 1990er-Jahren haben gezeigt, dass etwa 80 Prozent der Pendler aus dem Umland mit dem Auto zur Arbeit fahren, während nur etwa 65 Prozent der Hamburger den Pkw nutzen. Rechnet man modellhaft für die Pendler aus dem Umland mit einer durchschnittlichen Entfernung von 30 Kilometern zwischen Wohnung und Arbeitsstelle, bei den Hamburger Pendlern dagegen mit zehn Kilometern, werden die Auswirkungen der starken Umlandwanderung auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich: Bei einem mittleren Ausstoß von 150 Gramm CO<sub>2</sub> pro Kilometer ergibt sich rechnerisch für die 218 000 Umlandpendler, die den Pkw nutzen, eine Kohlendioxidmenge von 1 960 Tonnen täglich. Alle Hamburger Pkw-Pendler (465 000 Personen) verursachen dagegen nur einen Ausstoß von 1 395 Tonnen pro Tag. Pro Pkw-Pendler aus dem Umland entstehen also täglich 9 kg CO<sub>2</sub> gegenüber nur 3 kg für Fahrten innerhalb Hamburgs. Bleiben die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Bille-Achse erhalten und wird eine zurückhaltende Bereitstellung neuer Siedlungsflächen innerhalb Hamburgs betrieben, führt dies unmittelbar zu einer noch weitaus größeren Flächeninanspruchnahme im Umland. Die Neuversiegelung von Freiflächen wird so insgesamt nicht vermindert, sondern gesteigert. Zudem entsteht zusätzlicher Verkehr und ein vermehrter CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Keine weiteren Wohnbauflächen in Hamburg zuzulassen, hätte somit ökologisch eindeutig nachteilige Auswirkungen.

Nicht ausreichend genutzte ÖPNV-Anbindungen innerhalb Hamburgs und der weitere Ausbau eines weitmaschigen Angebots in den Umlandkreisen bedeutet zudem eine Erhöhung der Nutzungsgebühren, da die ÖPNV-Infrastruktur innerhalb Hamburgs nicht ausreichend ausgelastet ist, zusätzliche Angebote jedoch im Umland geschaffen werden müssen.

Ein Risiko geht – gerade vor dem Hintergrund der derzeit stark ansteigenden Zahl von Asylbewerbern – von der Wiederholung der Fehler aus, die mit dem Bau von Großwohnsiedlungen mit einem sehr hohen Anteil von geförderten (Sozial-)Wohnungen und der Belegungspolitik gemacht wurden. Um zu verhindern, dass sich bestehende einseitige Sozialstrukturen verfestigen, sollte dort, wo solche einseitigen Sozialstrukturen derzeit vorhanden sind, auf den Bau weiter geförderter Wohnungen verzichtet werden.

## IN KÜRZE

*Die Bille-Achse bietet die Chance ...*

- ... das nachhaltige Wachstum Hamburgs in seinem Innenbereich zu ermöglichen und die Zersiedelung der freien Landschaft in der Metropolregion zu begrenzen.
- ... durch neue Industrie- und Gewerbegebiete die wirtschaftliche und vor allem auch industrielle Basis Hamburgs zu stärken.
- ... der Umlandwanderung der Hamburger mit attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken für den Eigenheimbau zu begegnen und familienfreundliches, gartenbezogenes Wohnen in Siedlungen mit hoher Lebensqualität zu entwickeln.
- ... durch die vorhandene Infrastruktur neue Baugebiete kostengünstig zu erschließen.
- ... im- und exportorientierte Industrieunternehmen in der Nähe des Hafens und an überregionalen Verkehrsverbindungen anzusiedeln.
- ... im Dreieck der großen Hamburger Hochschulen technologieorientierte Unternehmen mit hoher Wertschöpfung zu etablieren und Hightech-Cluster gezielt auszubauen.
- ... das Leitbild des nachhaltigen Wachstums in die Praxis umzusetzen.

*Ein Verzicht auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung der Bille-Achse birgt das Risiko ...*

- ... einer anhaltenden Zersiedelung des Umlands mit dem weiteren Verlust von Einwohnern und Arbeitsplätzen in Hamburg.
- ... ungebremster Flächeninanspruchnahme im Umland und zunehmender Pendelverkehre.
- ... einer weiteren sozialen Entmischung von Quartieren, die schon heute von einer einseitigen Bevölkerungsstruktur geprägt sind.
- ... steigender Kosten für den Ausbau des ÖPNV im Umland, während die Potenziale der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur in Hamburg selbst weiterhin nicht ausgeschöpft werden.

*Risiken durch eine Siedlungsentwicklung der Bille-Achse bestehen vornehmlich ...*

- ... in einer fehlenden Akzeptanz der Bevölkerung vor Ort sowie einzelner Interessengruppen.
- ... in den Herausforderungen, die die notwendige Kommunikations- und Beteiligungsstrategie mit sich bringt.
- ... in den ökologisch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die auch gemeinsam mit den angrenzenden Bundesländern umzusetzen sind.



## 4 Konzept der Handelskammer

### 4.1 Ziele für die Bille-Achse

#### Die Bille-Achse als großes Stadterweiterungsgebiet positionieren

Die zentrale Lage der Bille-Achse und ihre großen Flächenpotenziale bieten die einzigartige Chance, über eine gezielte Binnenentwicklung Hamburgs Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen zu fördern und nicht in den suburbanen Raum ausweichen zu müssen. Mit einer Entfernung von zwei bis 13 Kilometern liegen die hier vorhandenen Flächen deutlich zentraler als etwa Volksdorf, Poppenbüttel und Duvenstedt oder die Umlandgemeinden Pinneberg, Wedel und Ahrensburg. Diese zentrale Lage, die gute verkehrliche Erschließung sowie die Nähe zu Naturräumen und Wasserlagen bieten eine hervorragende Ausgangssituation für die Ausweisung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete. Ziel muss es sein, dadurch der Umlandwanderung von

Einwohnern und Unternehmen entgegenzuwirken. Die Bille-Achse sollte daher mit Priorität als Stadterweiterungsgebiet für nachhaltiges Wachstum entwickelt werden. Dafür ist ein Masterplan aufzustellen, der die Grundzüge der Entwicklung für die nächsten 25 Jahre festlegt, aber auch genug Flexibilität für künftige, heute nicht abschätzbare Anforderungen lässt. Aus diesem Grund wird auf eine Quantifizierung der dargestellten Ziele verzichtet. Gleichwohl zeigt der vorgeschlagene Masterplan durchaus die Zielwerte einer Entwicklung auf, die auf der Bille-Achse möglich ist.

#### Die Bille-Achse als Standort für Industrie, Logistik und technologieorientiertes Gewerbe weiterentwickeln

Auf den hervorragend erschlossenen, derzeit aber untergenutzten Flächen im Bereich der Bille-Achse müssen attraktive Industrie- und Gewerbeflächen aus-

Abbildung 16: Ziele



gewiesen werden. Durch zusätzliche gewerbliche Bauflächen können vor Ort ansässigen Unternehmen mit Erweiterungsbedarf und neuen Unternehmen, die einen Standort in Hamburg suchen, anforderungsgerechte Flächen angeboten werden. Insgesamt sollten die Gewerbeflächen auf der Bille-Achse um mindestens 10 Prozent (140 Hektar) erweitert werden. Mindestens ein Drittel der neuen Flächen sollte als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Durch die Anordnung der neuen Gewerbeflächen muss gesichert werden, dass Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen minimiert werden und gewerbliche Nutzungen nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Gleichzeitig können Wohngebiete durch die bauliche Ausgestaltung der neuen Gewerbeflächen vor störenden Emissionen geschützt werden.

Im Rahmen des Masterplans müssen auch die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen weiterentwickelt werden. Durch Flächenrecycling und aktives Flächenmanagement muss die intensive Ausnutzung dieser Flächen dauerhaft sichergestellt werden.

Für Gebiete, in denen noch alte Baustufenpläne gelten, müssen zügig neue (Text-)Bebauungspläne aufgestellt werden, die eine Industrie- beziehungsweise Gewerbegebietsnutzung nach der aktuellen Baunutzungsverordnung festschreiben. Nur auf diese Weise kann einer renditegesteuerten Zweckentfremdung der Gewerbeflächen wirksam begegnet werden.

### Die Bille-Achse zum attraktiven Wohnstandort für Familien entwickeln

Die Bille-Achse stellt Hamburgs größtes Wohnbauflächenpotenzial dar. Ein Großteil der Flächen ist in städtischem Besitz. Zudem sind die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich Billwerder bereits heute durch Schnellbahnen erschlossen. Es stellt sich hier weniger die Frage, ob diese Flächen planerisch in Angriff genommen werden sollten, sondern vielmehr, wann der richtige Zeitpunkt für die

Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist. Angesichts der Herausforderungen des demografischen Wandels, durch den sich für die attraktive Metropole Hamburg eine einmalige historische Chance ergibt, des weiteren Wachstums der Einwohnerzahlen Hamburgs in den nächsten 20 Jahren und der anhaltend großen Wohnungsnachfrage ist der Zeitpunkt einer gezielten Entwicklung dieser Flächenreserven innerhalb der nächsten beiden Jahrzehnte gekommen.

Hochwertige Lagen und die Nähe zu den umgebenden Erholungsräumen bieten gute Voraussetzungen für familiengerechte Wohnformen. Auf der Bille-Achse sollte ein großes Angebot an Grundstücken für gartenbezogenes Wohnen bereitgestellt werden. Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Gartenhofhäuser müssen breiten Bevölkerungsschichten die Eigentumsbildung ermöglichen. Nur durch die gezielte Ausweitung des Angebots in diesem Segment kann die Abwanderung von Familien in das Hamburger Umland gebremst werden. Zusätzlich könnte Hamburg auch von Fernwanderungen profitieren, die bisher auf das Umland gerichtet sind.

In allen Stadtteilen muss eine breite Mischung der Bevölkerung angestrebt werden. Sozialer Wohnungsbau sollte nur dort erfolgen, wo Sozialstrukturen in den Stadtteilen nicht bereits durch einen hohen Anteil von Sozialwohnungen belastet sind. Um tatsächlich eine hohe Anziehungskraft auf junge Familien zu entwickeln, müssen eine stadtweit vorbildliche Qualität der Schulen, bedarfsgerechte Angebote für die Kinderbetreuung und attraktive Freizeitangebote für Kinder- und Jugendliche gewährleistet sein.

### Die Lebensqualität auf der Bille-Achse stärken

Mit Projekten aus den Bereichen Kultur, Sport und Erholung muss die Lebensqualität auf der Bille-Achse gestärkt werden. Die stadtweite Bekanntheit bestehender Einrichtungen wie der Hamburger Sternwarte muss gesteigert werden. Darüber hinaus müssen auch

## IN KÜRZE

### Ziele der Hamburger Wirtschaft für die Bille-Achse

*Die Bille-Achse muss als großes Stadterweiterungsgebiet für nachhaltiges Wachstum positioniert werden. Ziel muss es sein, dadurch der Umlandwanderung von Einwohnern und Unternehmen entgegenzuwirken.*

*Die Bille-Achse muss als Standort für Industrie, Logistik und technologieorientiertes Gewebe weiterentwickelt werden. Dazu müssen attraktive Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden, durch die die vorhandenen Gewerbeflächen um mindestens 10 Prozent (140 Hektar) erweitert werden. Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen müssen minimiert und bestehende Industrie- und Gewerbeflächen weiterentwickelt werden.*

*Die Bille-Achse muss zum attraktiven Wohnstandort für Familien entwickelt werden. Dazu muss auf der Bille-*

*Achse ein großes Angebot an Grundstücken für gartenbezogenes Wohnen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bereitgestellt werden, um breiten Bevölkerungsschichten die Eigentumbildung zu ermöglichen. Nur so kann die Abwanderung von Familien in das Umland gebremst werden. Dabei muss in allen Stadtteilen eine breite soziale Mischung der Bevölkerung angestrebt werden.*

*Mit Projekten aus den Bereichen Kultur, Sport und Erholung muss die Lebensqualität auf der Bille-Achse gestärkt werden.*

*Die Qualitäten der neuen und bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete müssen gezielt so vermarktet werden, dass die Bille-Achse als Hamburgs dynamischster Raum zum Wohnen, Arbeiten und Leben bekannt wird.*

neue Attraktionen mit Alleinstellungsmerkmalen zusätzliche Strahlkraft für Hamburger und Touristen entfalten. Für die Naherholung sollten die Naturschutzgebiete der Boberger Niederung und der Vier- und Marschlande mit den übrigen Grünräumen intensiv vernetzt werden. In den Wohngebieten muss eine attraktive Gestaltung der wohnungsbezogenen Freiräume sichergestellt werden.

### Das Image der Bille-Achse als attraktiven Wachstumsraum kommunizieren

Das Zusammenspiel der Maßnahmen der Wachstumsdimensionen Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität muss so gestaltet werden, dass die Bille-Achse als Hamburgs dynamischster Raum zum Wohnen, Arbeiten und Leben bekannt wird. Dazu müssen die Qualitäten der bestehenden und neuen Wohn- und Gewerbegebiete gezielt vermarktet werden. Vorurteile, die insbesondere gegenüber den

Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen bestehen, müssen abgebaut werden durch das neue Image der Bille-Achse als idealer Wohnstandort für Familien und hervorragender Standort für ansiedlungswillige Betriebe.

## 4.2 Masterplan Bille-Achse

Mit dem nachfolgenden Masterplan zeigt unsere Handelskammer auf, wie eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Bille-Achse aussehen kann. Der Zeithorizont für eine solche Entwicklung ist auf mindestens 25 Jahre ausgelegt. Damit ist der vorgeschlagene Masterplan ein Planungsinstrument, das durch seine langfristige Ausrichtung auch Spielräume eröffnet für eine verträgliche Entwicklung mit den Interessen der betroffenen Bürger und Unternehmen vor Ort.

Der Masterplan zeigt auf, wie eine möglichst viele Synergien schaffende Entwicklung der untereinander

um Flächen konkurrierenden drei Wachstumsdimensionen einer Stadt – Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität – ermöglicht werden kann. Er verortet die Entwicklungspotenziale für neue Gewerbe- und Wohngebiete und zeigt, wo Projekte für Sport, Freizeit und Erholung umgesetzt werden können. Dabei gilt es vor allem unter der Prämisse zu planen, sowohl die vorhandenen Siedlungspotenziale auszuschöpfen, als auch in weniger zu verdichtenden Bereichen einen Bezug zur ursprünglichen Kulturlandschaft aufrechtzuerhalten und einen hohen Grünflächenanteil zu sichern.

Für die Positionierung der Bille-Achse als Hamburgs größtes Stadterweiterungsgebiet wurden für die vier größten Siedlungspotenziale städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet, die eine mögliche Perspektive für die zukünftige Flächenentwicklung aufzeigen.

Der Masterplan ist auf eine schrittweise Umsetzung innerhalb eines Zeitraums von 25 Jahren ausgerichtet und so angelegt, dass eine flexible Anpassung auf neue Anforderungen während seiner Umsetzungsphase möglich ist.

In den folgenden Abschnitten werden zuerst die zu erreichenden Eckpunkte der jeweiligen Entwicklungsvorschläge und die damit verbundenen Kennzahlen für die Handlungsfelder Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität kurz dargelegt. Anschließend werden die vier größten Stadterweiterungsgebiete und die weiteren Projekte näher erläutert.

Der Masterplan für die Bille-Achse liegt zusätzlich separat in der Tasche der hinteren inneren Umschlagseite.

#### 4.2.1 Handlungsfeld Wertschöpfung

Die Bille-Achse bietet Potenziale für die Entwicklung attraktiver Grundstücke, die für die Expansion und Neuansiedlung von Unternehmen dringend benötigt werden. Hier besteht die Chance, dem akuten Mangel an Gewerbeflächen in Hamburg gezielt entgegenzuwirken. Insbesondere große Grundstücke mit Parzellengrößen von mehr als fünf Hektar, die universell genutzt werden können, sind in Hamburg kaum mehr verfügbar. Auf der Bille-Achse können solche Flächen in großem Umfang entwickelt werden. Diese neuen Grundstücke werden zukünftig noch weiter an Bedeutung gewinnen, da sie die Verlagerung von Betrieben ermöglichen und so neue Nutzungen an den Altstandorten für anforderungsgerechte Entwicklungen der gewachsenen Quartiere möglich machen.

Insgesamt bieten die Flächenvorschläge der Handelskammer für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten sowohl für Industriebetriebe, produzierendes Gewerbe, großflächige Logistikzentren und technologieorientiertes Gewerbe als auch für kleinere, schwach emittierende Gewerbebetriebe die geeigneten Standorte.

Der Masterplan zeigt auf, wie die vorhandenen fast 1 400 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen auf der Bille-Achse um bis zu 162 Hektar erweitert werden können. Darüber hinaus müssen die vorhandenen großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbestandorte nachhaltig gesichert und Brachflächen wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Große Bedeutung für eine erfolgreiche Entwicklung der neuen und bestehenden Gewerbestandorte hat auch die störungsfreie Abwicklung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens. Hierzu sind die erforderlichen baulichen Maßnahmen und die Möglichkeiten einer modernen und innovativen Verkehrssteuerung zu ergreifen.<sup>72</sup>

Insgesamt umfassen die Vorschläge unserer Handelskammer für das Handlungsfeld Wertschöpfung die Schaffung von 162 Hektar Gewerbeflächen mit einer gesamten Bruttogeschossfläche von rund 1,4 Millionen Quadratmeter. Dabei beträgt die durchschnittliche Parzellengröße etwa 1,2 Hektar. Auf dieser Grundlage könnte Platz für mindestens 13 000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

<sup>72</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2014: Standpunktepapier „Stadtmobilität in Hamburg 2030 – Eine lebenswerte Metropole in Bewegung“.

## 4.2.2 Handlungsfeld Bevölkerung

Für das Handlungsfeld Bevölkerung schlägt unsere Handelskammer die Schaffung von 167 Hektar an Wohnbauflächen mit 11 200 Wohneinheiten vor, die in Hamburg dringend benötigt werden. Diese bieten Wohnraum für etwa 19 750 Einwohner. 60 Prozent der Wohnflächen können im gartenbezogenen Wohnen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser verwirklicht werden.

Durch die vorhandenen Flächenpotenziale können großräumig neue Wohngebiete erschlossen werden, die auch für das gartenbezogene Wohnen ausreichend Flächen vorsehen. Durch die städtebauliche Integration in die vorhandenen dörflichen Strukturen können hier insbesondere für Familien Angebote geschaffen werden, die sonst in die Umlandgemeinden abwandern würden, um dort verfügbare und preisgünstige Immobilien mit eigenem Garten zu erwerben. Durch eine Flächenentwicklung im Hamburger Stadtgebiet wird zudem die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und kann mit vergleichsweise geringerem Aufwand als ein Neubau dem Bedarf angepasst werden.

Die Bille-Achse bietet aber nicht nur Platz für gartenbezogenes Wohnen im Eigentum, sondern ermöglicht auch den Bau neuer Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Dabei müssen auf der Bille-Achse sozial gemischte Stadtteile angestrebt werden. Die einseitige Konzentration von Haushalten mit geringem Einkommen muss vermieden und wo sie besteht nach Möglichkeit aufgelöst werden. Der Senat ist derzeit bestrebt, dass ein Drittel des Wohnungsneubaus aus geförderten Wohnungen besteht. In Bereichen auf der Bille-Achse mit festgestellter einseitiger Sozialstruktur (insbesondere einem hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte) sollte diese Verpflichtung im Neubau jedoch temporär nicht angewendet werden, um in diesen Bereichen mittelfristig eine ausgewogene Sozialstruktur entsprechend des gesamthamburgischen Durchschnitts zu erreichen.<sup>73</sup> Für auf der Bille-Achse neu zu errichtende Quartiere ist der bei städtebaulichen Großprojekten in Hamburg angewandte Drittmix – also der Bau von jeweils einem Drittel geförderter Mietwohnungen, freifinanzierter Mietwohnungen

sowie von Eigentumswohnungen dagegen ein guter Weg, um ausgewogene Sozialstrukturen bei einem hohen Anteil bezahlbaren Wohnraums zu erreichen.

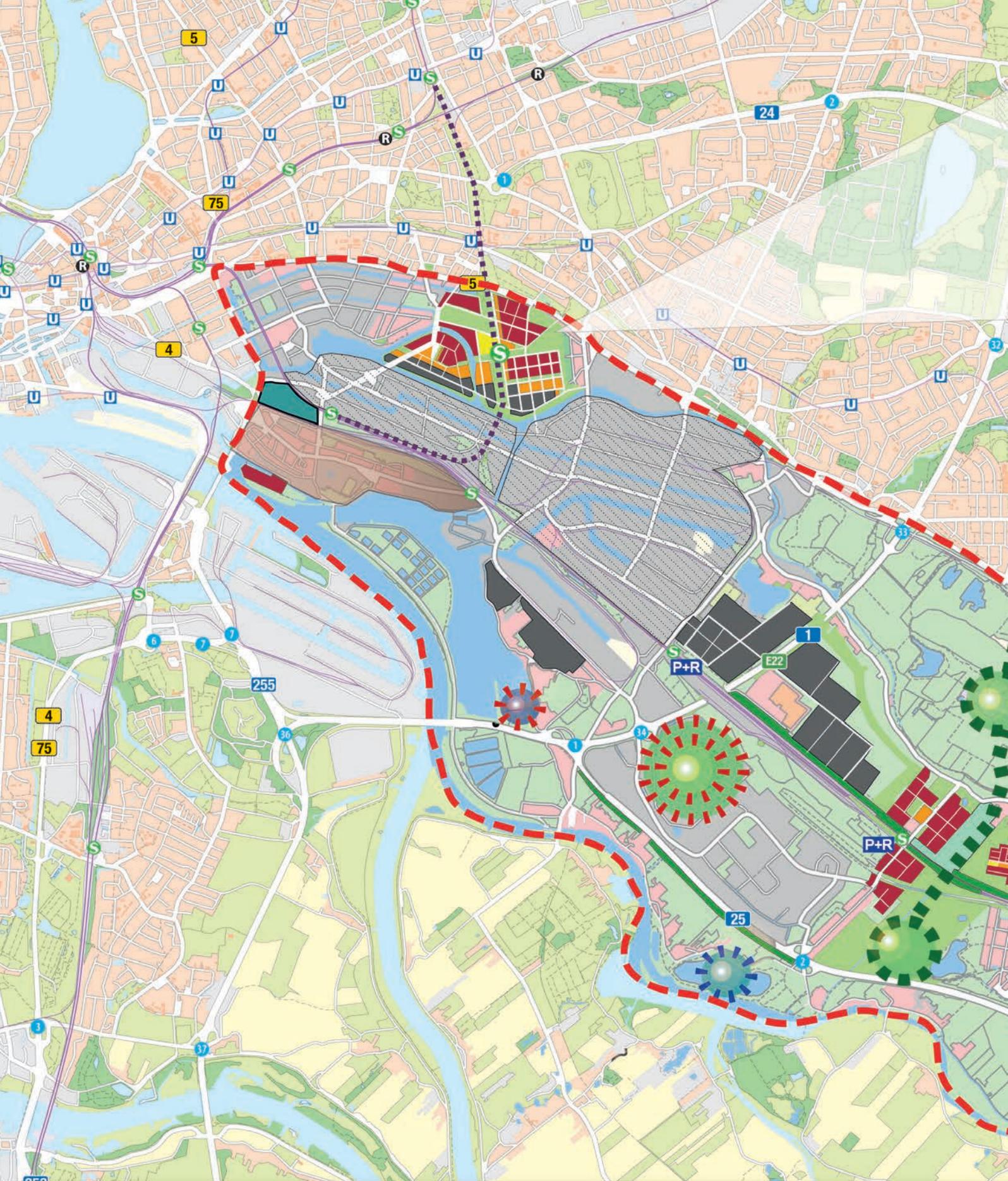
## 4.2.3 Handlungsfeld Lebensqualität

Die Bille-Achse bietet insgesamt sehr gute Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Dabei setzen die Vorschläge des Masterplans unserer Handelskammer direkt auf die bereits vorhandenen Strukturen in dieser Wachstumsdimension auf. Zu den Aktivitätenfeldern des Handlungsfeldes Lebensqualität zählen insbesondere das Sport-, Freizeit- und Kulturangebot, das Stadtbild, die innere Sicherheit und die Sauberkeit im öffentlichen Raum, die Umweltsituation, die Qualität der Schulen sowie die Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Diese Felder zahlen unmittelbar auf die Zufriedenheit und Identifikation der Bewohner ein. Maßgeblich für die Zufriedenheit der Bewohner ist nicht nur die quantitative Verfügbarkeit, sondern auch die Wahlmöglichkeit der verschiedenen Altersgruppen bei den Angeboten sowie deren qualitatives Niveau.

Durch die gewachsenen Strukturen auf der Bille-Achse sind viele Freizeitangebote bereits vorhanden. Bei einer gezielten Erhöhung der Einwohnerzahl können diese anforderungsgerecht und wirtschaftlich tragfähig erweitert werden. Durch die räumliche Nähe zu vorhandenen Naherholungsräumen wie Kaltehofe, der Boberger Niederung und den Vier- und Marschlanden bieten sich im direkten Umfeld gute Möglichkeiten für naturbezogene Freizeitaktivitäten.

Einige der bestehenden und neuen Kultur- und Freizeitangebote haben eine Bedeutung für die gesamte Metropolregion und müssen entsprechend vermarktet werden. So zahlen diese auf die Imagebildung des Plangebiets ein.

<sup>73</sup> Dies betrifft derzeit die Stadtteile Billbrook, Hammerbrook, Neullermöhe und Rothenburgsort (Eigene Auswertung auf Basis von Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 2012. Unbeschadet der Sozialstruktur ist der Stadtteil Billbrook aufgrund der hier ansässigen Industriebetriebe, mit denen eine Wohnnutzung nicht verträglich ist, auch für den Bau von freifinanzierten Wohnungen nicht geeignet.

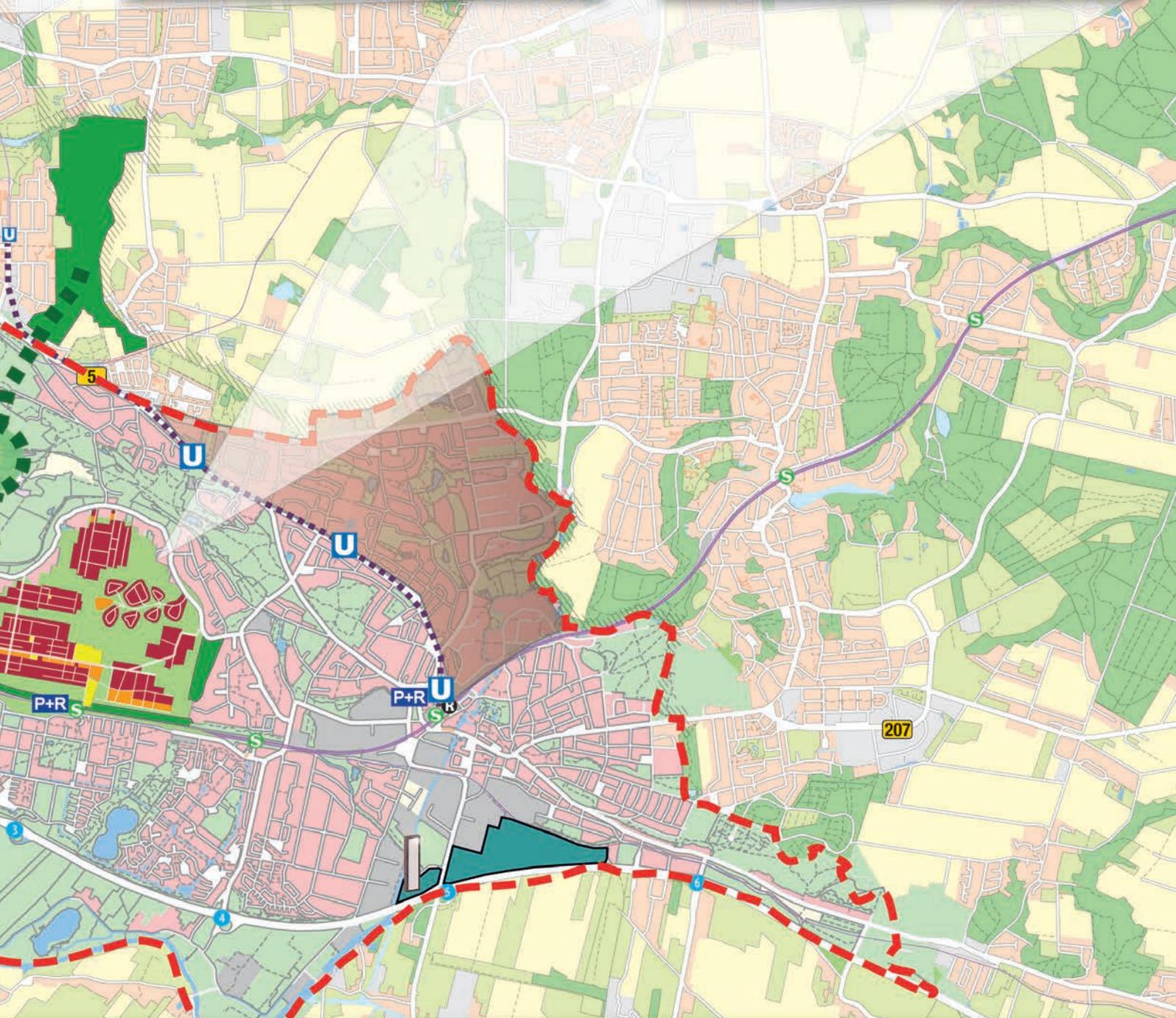


## Masterplan Bille-Achse

Bestand mit vorgeschlagenen Planungen

- Gewerbe- und Industriegebiet Bestand
- Wohngebiet Bestand
- Grünflächen und Kleingärten Bestand
- Sondernutzung Bestand
- Brachflächen/Landwirtschaft Bestand
- Gewerbegebiet Planung

- Technologieorientiertes Gewerbe Planung
- Wohngebiet Planung
- Mischgebiet Planung
- Grünflächen Planung
- Kleingärten Planung
- Soziale Infrastruktur Planung



-  Community Garden Planung
-  S-Bahnlinie Planung
-  U-Bahnlinie Planung
-  Park + Ride- Anlage Planung
-  Potenzial Nachverdichtung
-  Aufwertung Öffentlicher Raum
-  Triathlonstrecke Eichbaumsee
-  Wildwasserkanal und Skianlage Feldhofe
-  Wassersportzentrum Holzhafen
-  Vernetzung der Grünräume
-  Landmark

## IN KÜRZE

*Mit dem Masterplan für die Bille-Achse legt unsere Handelskammer eine Blaupause für die zukunftsgerichtete Entwicklung dieses Raumes in den kommenden 25 Jahren vor. Durch diese langfristige Ausrichtung eröffnet der Masterplan Spielräume für eine mit den Interessen der betroffenen Bürger und Unternehmen vor Ort verträgliche Entwicklung und erlaubt eine flexible Anpassung an neue Anforderungen während seiner Umsetzungsphase.*

*Der Masterplan umfasst die Dimensionen Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität und zeigt auf, wie Synergien zwischen diesen Wachstumsdimensionen geschaffen werden können.*

*Im Handlungsfeld Wertschöpfung sieht der Masterplan vor, dem Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen durch Schaffung von 162 Hektar neuer Industrie- und Gewerbe- flächen entgegenzuwirken. Insbesondere Parzellen mit einer Größe von über fünf Hektar sollen entwickelt werden. Dabei sollen Standorte bereitgestellt werden, die für Industrieunternehmen, produzierendes Gewerbe, großflächige Logistikzentren und technologieorientiertes Gewerbe sowie kleinere, schwach emittierende Unternehmen geeignet sind. Darüber hinaus müssen die vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte nachhaltig gesichert werden.*

*Im Handlungsfeld Bevölkerung sieht der Masterplan vor, 11 200 Wohnungen für etwa 20 000 Menschen zu schaffen. Dabei soll insbesondere Wohnraum für Familien geschaffen werden, die sonst in das Umland abwandern würden. Ein hoher Anteil der Wohnungen soll daher in gartenbezogenen Eigenheimen entstehen. Um die Verfestigung einseitiger Sozialstrukturen zu vermeiden, sollte in Stadtteilen mit nachgewiesener einseitiger Sozialstruktur auf die Forderung verzichtet werden, ein Drittel aller neuen Wohnungen als geförderten Wohnraum zu errichten.*

*Die Vorschläge des Masterplans im Handlungsfeld Lebensqualität setzen direkt auf die bereits vorhandenen Strukturen der Bille-Achse in dieser Wachstumsdimension auf. Insbesondere durch neue Angebote im Tourismus und Sport, den Erhalt von Freiraumbezügen und neue Quartiere mit hohem Grünanteil soll die Lebensqualität der Bille-Achse gestärkt werden.*

*Für die Positionierung der Bille-Achse als Hamburgs größtes Stadterweiterungsgebiet werden im folgenden Abschnitt für die vier größten Siedlungspotenziale exemplarische städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet.*

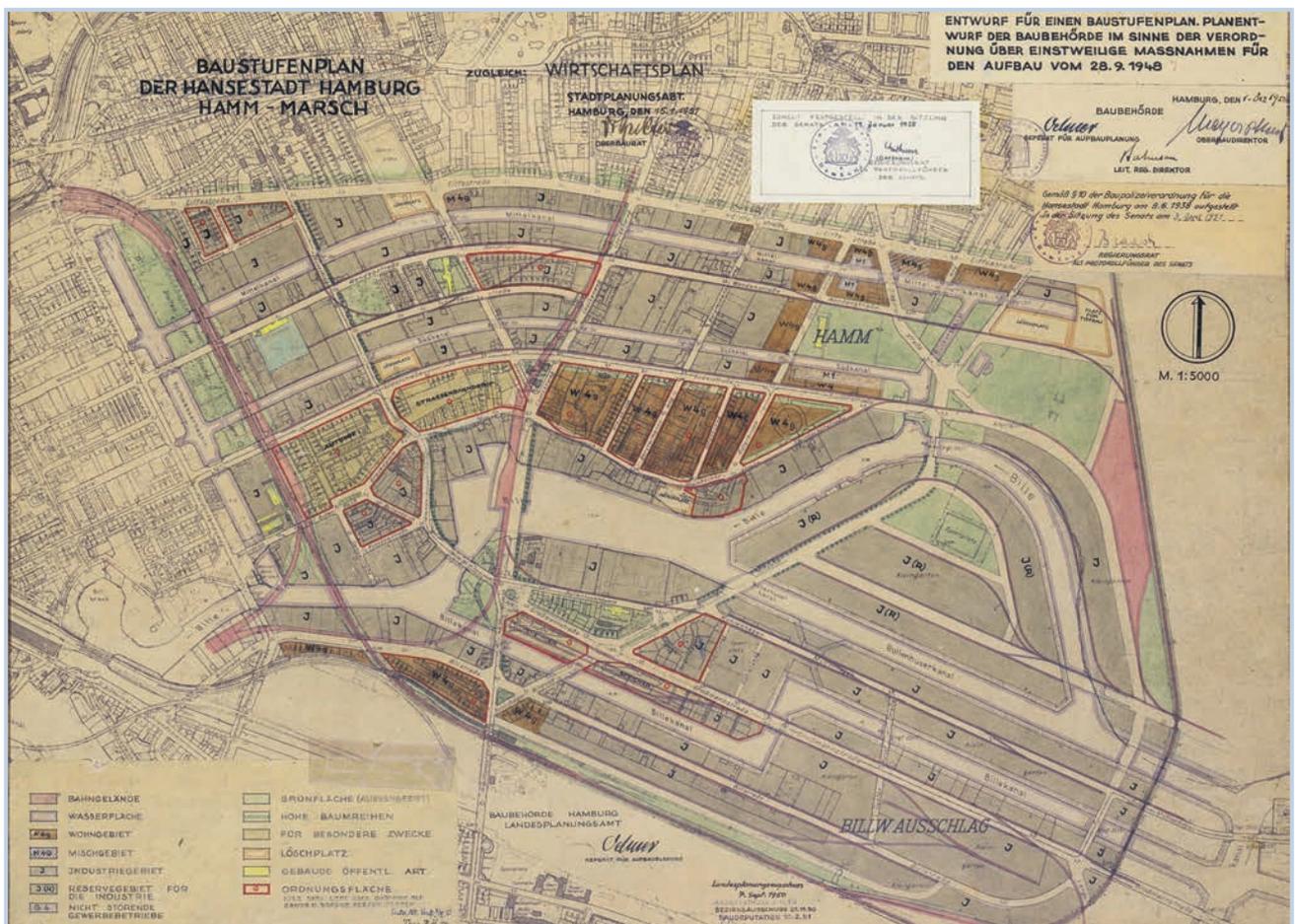
## 4.3 Masterplan Bille-Achse – Städtebauliche Konkretisierungen

### Billerhuder Insel und Horner Marsch

Die Billerhuder Insel und Horner Marsch liegen in den Stadtteilen Hamm, Horn und Rothenburgsort und mit weniger als 5 Kilometer Luftlinie zur Hamburger Innenstadt zentral im Hamburger Stadtgebiet. Derzeit werden die Flächen fast ausschließlich durch Klein-

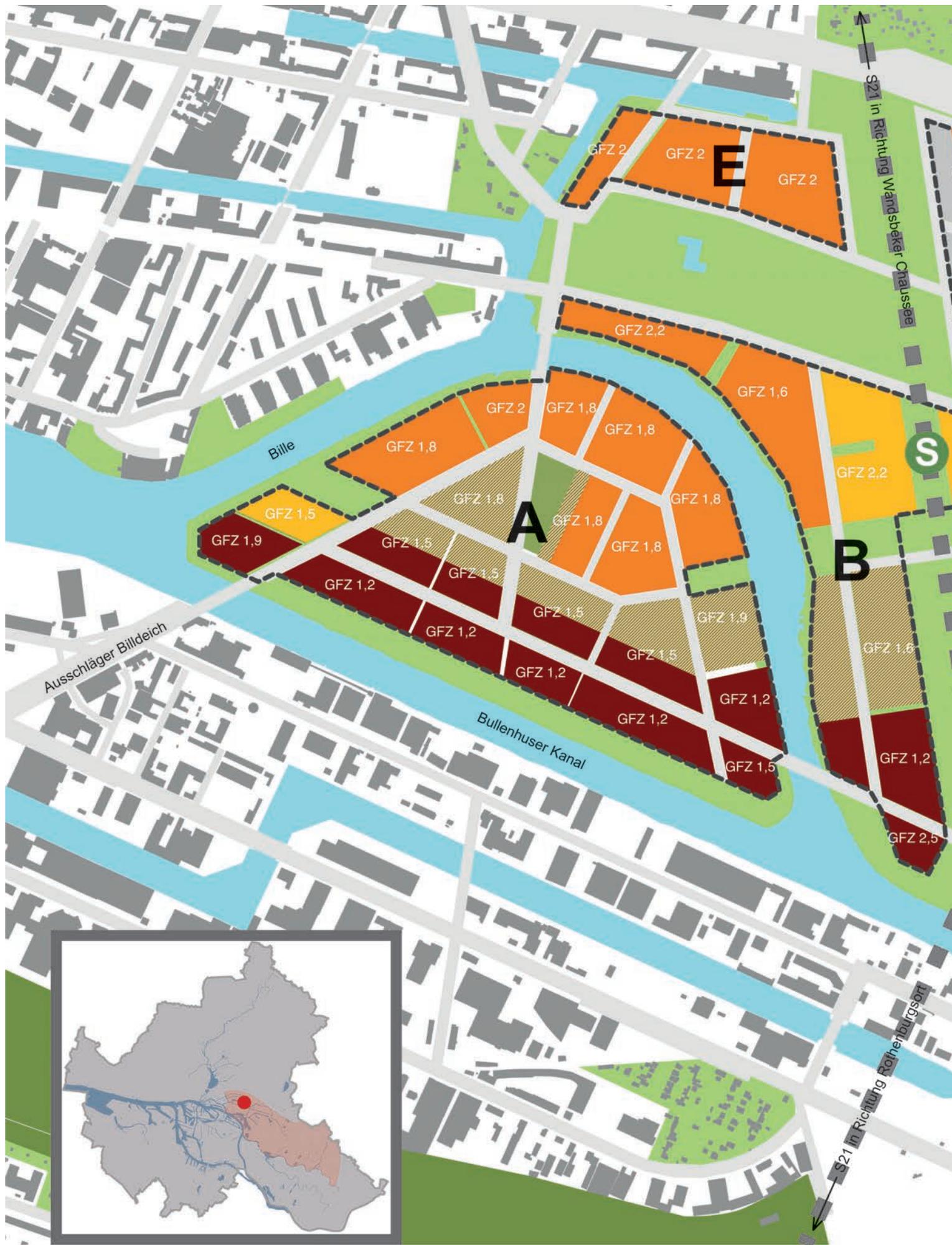
gärten genutzt. Im nördlich der Bille angrenzenden Gebiet haben sich in den letzten Jahrzehnten Wohngebiete entwickelt, die die attraktive Lage am Wasser nutzen (siehe Abschnitt 3.6, Prägende Siedlungsstrukturen auf der Bille-Achse). Trotz der idyllischen Lage an den Ufern der Bille ist die angrenzende industrielle und gewerbliche Nutzung für das gesamte Gebiet prägend. Das aktuell gültige Planrecht basiert noch auf dem Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955, der für diesen Bereich Reserveflächen für Industrie festlegt.

Abbildung 18: Auszug aus dem Baustufenplan Hamm-Marsch von 1955 © Freie und Hansestadt Hamburg

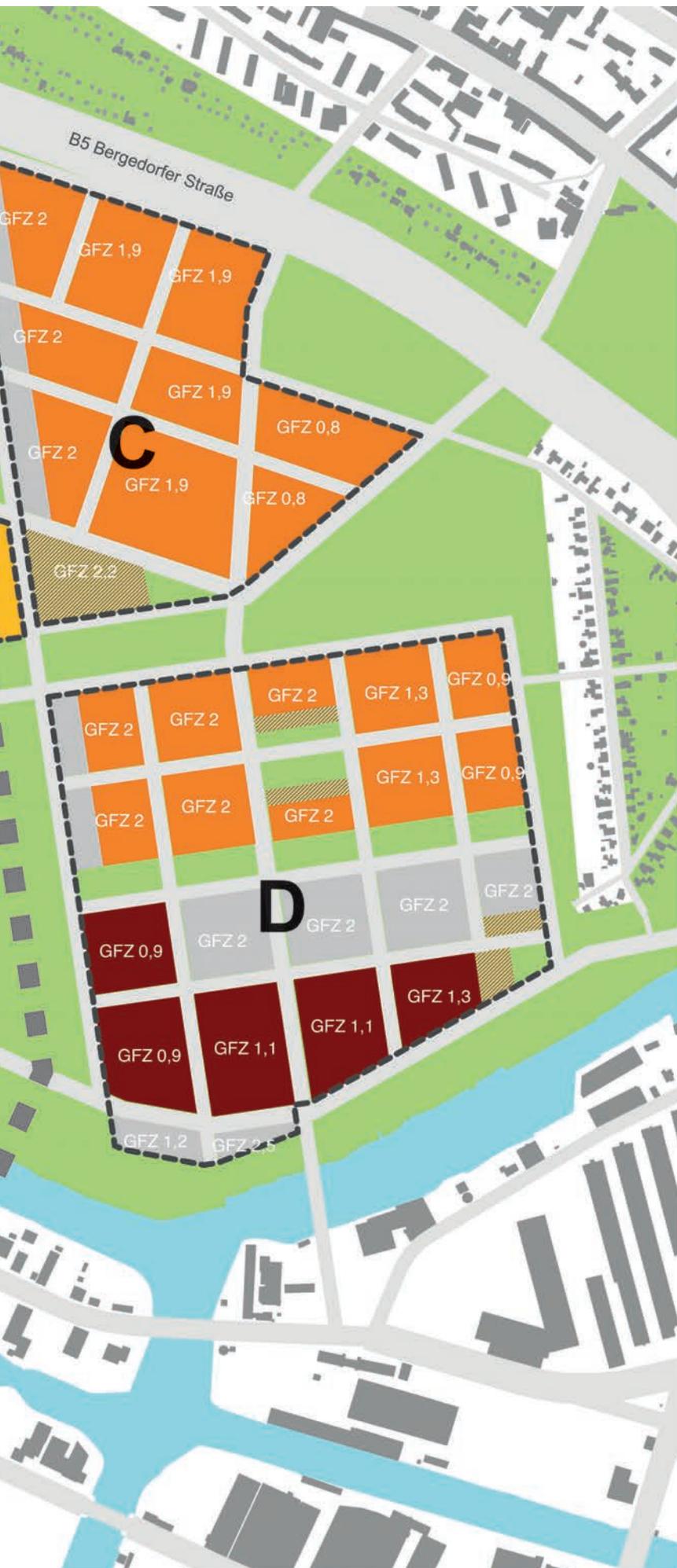


Im Flächennutzungsplan von 1997 ist der Bereich Billerhuder Insel als Sonderbaufläche dargestellt und ein Teil der Horner Marsch als Gewerbefläche. Unsere Handelskammer schlägt eine Überplanung des gesamten Gebiets der Billhuder Insel und Horner Marsch mit neuen

Siedlungsflächen vor. Als Pufferzone zum angrenzenden industriell geprägten Gewerbestandort Rothenburgsort ist im südlichen Teil ein Gewerbegebiet vorgesehen. Der nördliche Teil der Billerhuder Insel und der Horner Marsch sollte als Wohngebiet entwickelt werden.



## FUNKTIONS - UND DICHTEKONZEPT BILLERHUDER INSEL UND HORNER MARSCH



### **Bereich A - Inselquartier**

Gesamtfläche: 30,7 ha

- Wohnen: 1 580 WE (157 965 qm BGF)
- Mischnutzung: 87 530 qm BGF
- Soziale Infrastruktur: 11 671 qm BGF
- Gewerbe: 122 589 qm BGF

### **Bereich B - Leben an der Bille**

Gesamtfläche: 5,9 ha

- Wohnen: 698 WE (69 840 qm BGF)
- Mischnutzung: 50 880 qm BGF
- Soziale Infrastruktur: 64 360 qm BGF
- Industrie/Gewerbe: 35 510 qm BGF

### **Bereich C - Horner Höfe**

Gesamtfläche: 18 ha

- Wohnen: 1980 WE (198 086 qm BGF)
- Dienstleistungen/Büro: 28 000 qm BGF
- Mischnutzung: 25 654 qm BGF

### **Bereich D - Billufer Quartier**

Gesamtfläche: 29,2 ha

- Wohnen: 1297 WE (129 758 qm BGF)
- Dienstleistung/Büro: 98 115 qm BGF
- Mischnutzung: 15 005 qm BGF
- Industrie/Gewerbe: 64 964 qm BGF

### **Bereich E - Quartier beim Aschberg**

Gesamtfläche: 4,9 ha

- Wohnen: 850 WE (85 070 qm BGF)



Bille

Ausschläger Bildeich

Bullenhuser Kanal



0

200

500

# BILLERHUDER INSEL UND HORNER MARSCH







Der Gewerbeiegel erhält zu den nördlichen Wohnstandorten eine erweiterte Pufferzone, die Mischgebiet vorsieht. In jedem Fall ist die industrielle Nutzung des Gewerbegebiets Rothenburgsort sicherzustellen.

Die fehlende ÖPNV-Anbindung soll durch eine neue S-Bahnlinie zwischen den bestehenden S-Bahnhaltestellen Wandsbeker Chaussee und Rothenburgsort geschaffen werden. Ein Schnellbahnanschluss würde die Attraktivität des Gebiets sowohl als Wohn- und Gewerbestandort nachhaltig erhöhen. Die neue S-Bahnverbindung folgt dem Verlauf der vorhandenen Güterumgehungsbahn und sollte nach Möglichkeit auf dem bestehenden Gleiskörper geschaffen werden. Eine neue Station in diesem Bereich würde die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn der gesamten Horner Marsch und eines Großteils der Billerhuder Insel sichern.<sup>74</sup> In diesem Zusammenhang muss gegebenenfalls auch die nachfolgende Infrastruktur im S-Bahn-

netz angepasst werden. Dazu zählt insbesondere der von unserer Handelskammer bereits 2014 im Standpunktepapier „Stadtmobilität in Hamburg 2030“ geforderte Bau eines weiteren Bahnsteigs für die S-Bahn am Hamburger Hauptbahnhof.

Mit dem städtebaulichen Szenario will die Handelskammer aufzeigen, wie dieses Gebiet in der Zukunft aussehen könnte. Die Gebäudestrukturen orientieren sich an den angrenzenden Stadtstrukturen und der geplanten Nutzung. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum ist für die Wohngebäude ein verdichteter Geschosswohnungsbau zu empfehlen. An den Rändern der neuen Quartiere sind zur Ergänzung des Wohnraumangebots auch einige wenige Reihenhausbauvorhaben vorzusehen. Die Gewerbegebiete könnten vergleichsweise kleinteilig gegliedert werden, um das bedeutende Nachfragesegment der Parzellengrößen von rund 5 000 Quadratmeter abzudecken.

Die Erschließung der Gewerbegebiete sollte aufgrund der verglichen mit den Wohngebieten höheren Verkehrsbelastung über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenachse abgewickelt werden. Diese Straßenachse würde von der Bundesstraße 5 zum Billbrookdeich im Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook verlaufen, in deren Zuge der Bau einer neuen Brücke über die Bille erforderlich wäre. Zudem können die neuen Gewerbeflächen im Osten der Horner Marsch direkt an den Ring 2 angebunden werden.

Für die Entwicklung der Billerhuder Insel und der Horner Marsch müsste allerdings ein Großteil der Kleingärten sukzessive verlagert werden. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden diese größtenteils als Behelfsheime genutzt – diese Funktion haben sie 70 Jahre nach Kriegsende nicht mehr. Heute erfüllen sie fast ausnahmslos eine Freizeitfunktion für die Pächter, bei der auch der Selbstversorgungsgedanke immer mehr in den Hintergrund tritt. Da viele der Kleingartenpächter ihre Parzelle bereits Jahrzehnte pflegen und eine sehr enge persönliche Verbundenheit mit ihrem Garten haben, müssen die Interessen der Kleingärtner über ein möglichst sozial verträgliches, langfristig angelegtes

#### POSITION

*Die Billerhuder Insel und die Horner Marsch sollten zu einem Gewerbegebiet und zentrumsnahen Wohnstandort entwickelt werden. Entsprechend der umgebenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete sollte eine Zonierung der Nutzungen erfolgen, um Beeinträchtigungen für die in den angrenzenden Industriegebieten ansässigen Unternehmen auszuschließen.*

*Insgesamt ermöglicht die vorgeschlagene Entwicklung im Bereich Billerhuder Insel und Horner Marsch:*

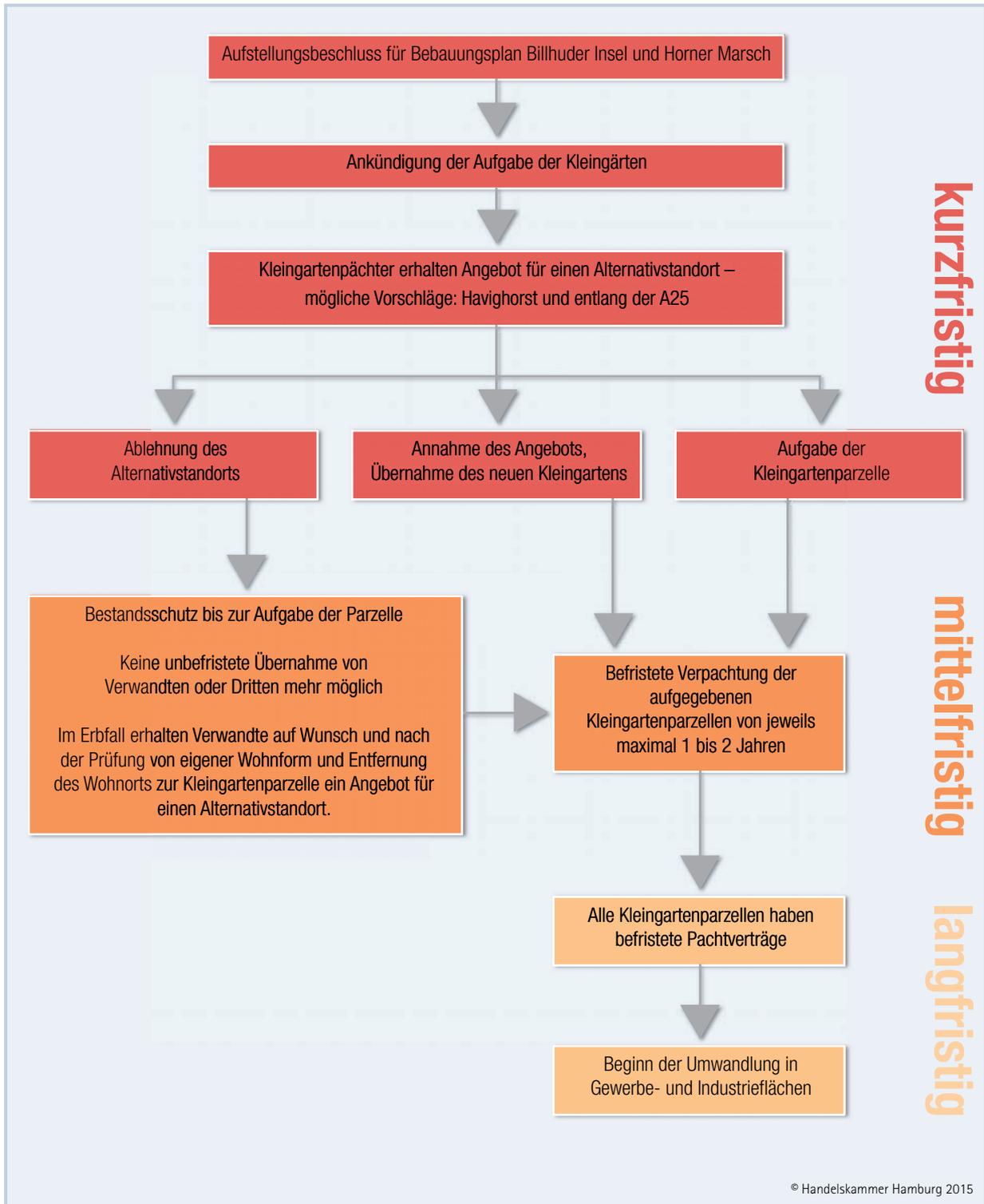
- *Etwa 29 Hektar neue Gewerbeflächen*
- *Rund 37 Hektar Wohnbauflächen*
- *Mindestens 7 300 Wohneinheiten für etwa 13 200 Einwohner*

<sup>74</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2014: Standpunktepapier „Stadtmobilität in Hamburg 2030 – Eine lebenswerte Metropole in Bewegung“.

## POSITION

Vorschlag für ein sozial verträgliches Verlagerungskonzept für Kleingärten auf der Billerhuder Insel und Horner Marsch

Abbildung 22: Umsiedlungskonzept für die Billerhuder Insel und Horner Marsch



*Nach der Ankündigung zur langfristigen Aufgabe der Kleingärten erhalten alle Kleingartenpächter ein Angebot für eine Ausweichfläche. Wird der Alternativstandort nicht angenommen, dürfen die Pächter ihre Parzelle so lange nutzen, bis sie diese aus persönlichen oder altersbedingten Gründen aufgeben müssen. Eine Weitergabe mit unbefristeter Pachtdauer soll ausgeschlossen sein. Die Übergabe an Familienmitglieder ist ebenfalls ausgeschlossen, diese bekommen unter Prüfung der Wohnform und Entfernung zum Wohnort jedoch einen neuen Ausweichstandort angeboten. Damit die Kleingartenanlagen*

*durch die sukzessive Aufgabe nicht veröden, können die verbleibenden Parzellen auf der der Billerhuder Insel und in der Horner Marsch in Abstimmung mit den Betroffenen bis zur Aufgabe in neuen, räumlich konzentrierten Gruppen zusammengelegt werden. Mit diesem Konzept ließe sich die Fluktuation der Kleingartenflächen nutzen, um langfristig eine Verlagerung zu erreichen, die mit den Anliegen der Nutzer einhergeht. Dabei ist von einem Entwicklungshorizont von bis zu 30 Jahren auszugehen, bis die Ziele der neuen Bebauungspläne umgesetzt sind.*

Verlagerungskonzept berücksichtigt werden. Das vorgeschlagene Verlagerungskonzept ist über mehrere Jahre angelegt und nutzt die natürliche Fluktuation in den Kleingartenanlagen und die Bereitschaft für eine Alternativfläche.

Die heute auf der Billerhuder Insel und in der Horner Marsch vorhandenen Kleingärten müssen im Rahmen eines sozial verträglichen, langfristig angelegten Konzepts unter Ausnutzung der Fluktuation unter den Pächtern sukzessive so verlagert werden, dass persönliche Härten für die Pächter vermieden werden.

### Neue Gewerbeflächen an der Autobahn 1

Entlang der Autobahn 1 bietet sich an, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in dringend benötigte großflächige Gewerbegebiete mit einer Parzellengröße von mehr als fünf Hektar umzuwandeln. Durch die Autobahnnähe und die abgegrenzte Lage wären die Flächen besonders auf die Anforderungen von Logistikunternehmen oder dem produzierendem Gewerbe zugeschnitten. Zudem bietet sich auf dem Gelände des heutigen Kiesabbaus nach Beendigung der Schürfrechte langfristig an, weitere Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen. Die Senderfläche des Norddeutschen Rundfunks mit den bis zu 300 Meter hohen Sendemasten wird aktuell für die

Aussendung von digitalem Fernsehen (DVB-T) und Radio (DAB) sowie FM-Rundfunk genutzt. Eine Verlagerung auf einen Alternativstandort ist zu prüfen, da die langfristige Umwandlung als Gewerbebestandort das Industriearreal in Billbrook erweitern und diesen Standort nachhaltig als Industrie- und Gewerbebestandort sichern würde. Die Erschließung könnte direkt über die Autobahnabfahrten Billwerder/Moorfleet und Billstedt erfolgen. Für die Flächen östlich der Autobahn ist eine zusätzliche Brücke notwendig.

Insgesamt könnten in diesem Bereich Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 114 Hektar mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von 1,3 Hektar geschaffen werden. Dabei kann die räumliche Gestaltung der einzelnen Flächen jedoch flexibel an die Bedarfe der anzusiedelnden Unternehmen angepasst werden. Dadurch könnten sich deutlich größere Parzellengrößen ergeben.

Die großen Parzellen von mehr als fünf Hektar ermöglichen insbesondere eine gezielte Ansiedlung von Logistikbetrieben und produzierendem Gewerbe. Durch die abgegrenzte Lage können alle Flächen aber auch universell eingesetzt und parzelliert werden. Insbesondere Flächen für Unternehmen aus dem Logistikbereich sind in den letzten Jahren in Hamburg besonders rar geworden. Viele ansiedlungswillige Unternehmen mussten wegen fehlender Flächenangebote ins Umland abwandern.

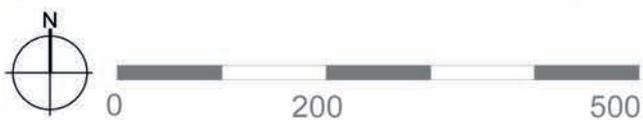
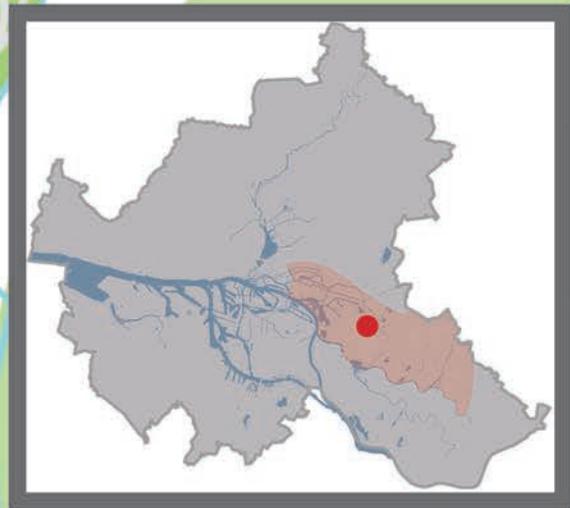
#### POSITION

*Beiderseits der Autobahn 1 in Billwerder sollten auf den heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen neue Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden. Dabei sollten Grundstücke mit einer Größe von über fünf Hektar für Logistikunternehmen oder das produzierende Gewerbe besonders berücksichtigt werden.*

*Insgesamt könnten in diesem Bereich Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 114 Hektar mit einer durchschnittlichen Parzellengröße von 1,3 Hektar geschaffen werden.*

Der städtebauliche Entwurf für ein Industrie- und Gewerbegebiet entlang der Autobahn 1 soll beispielhaft aufzeigen, wie verschiedene Gewerbebautypologien in diesem Gebiet integriert werden könnten. Aufgrund der vorgesehenen universellen Nutzbarkeit der einzelnen Parzellen ist dies als beispielhafte Planung anzusehen.

An der S-Bahnhaltestelle Billwerder-Moorfleet schlägt die Handelskammer vor, eine zusätzliche Park-and-Ride-Anlage (P+R) mit mehr als 600 Stellplätzen zu errichten. Direkt am Autobahndreieck Südost bietet sich für Pendler aus dem Umland und aus Hamburger Stadtgebieten, die über weniger ÖPNV-Angebote verfügen, eine direkte Umstiegsmöglichkeit auf den ÖPNV. Die Fahrzeit bis zur Hamburger Innenstadt beträgt von hier etwa zehn Minuten.

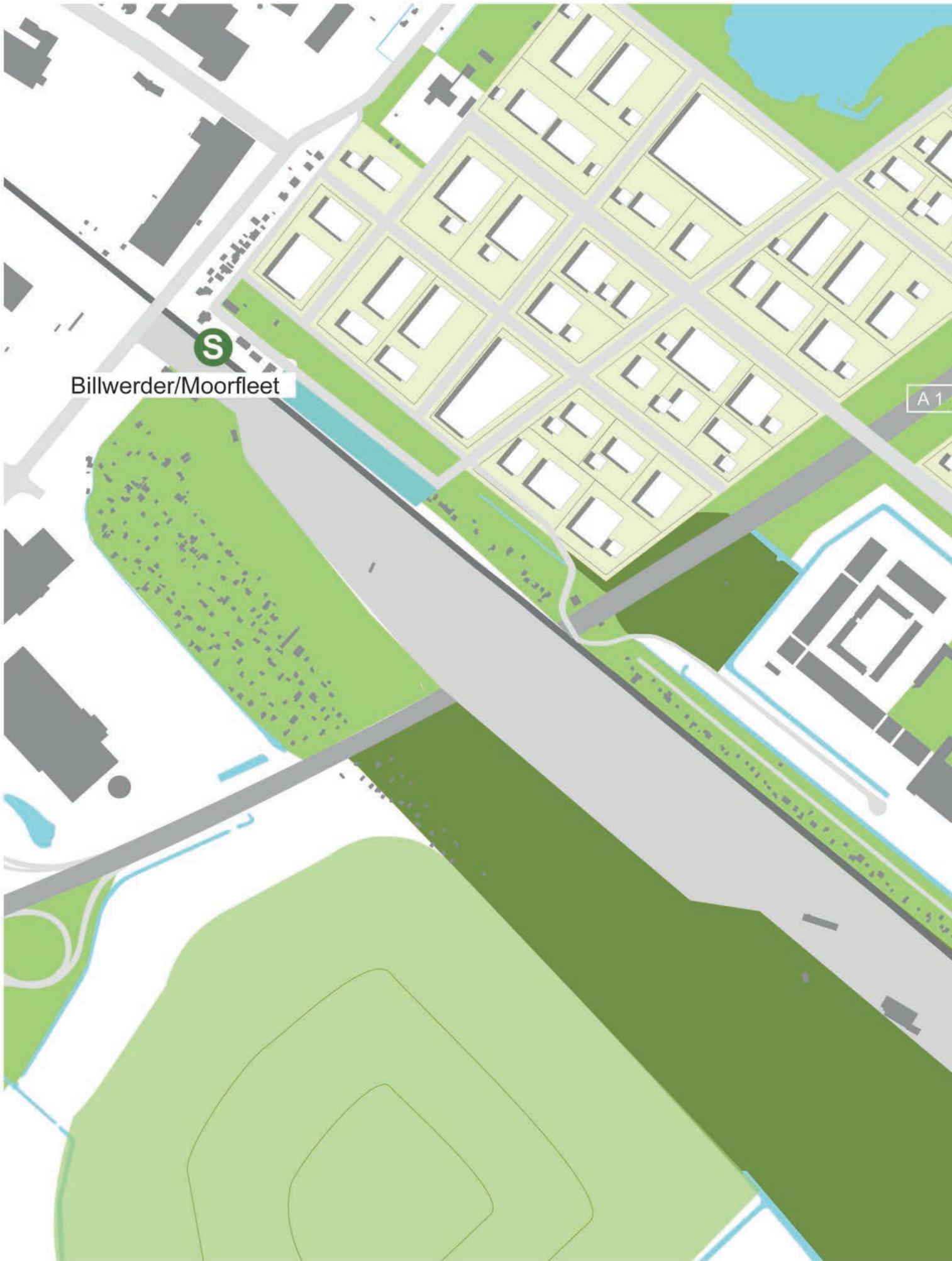


# FUNKTIONS - UND DICHTEKONZEPT NEUE GEWERBEFLÄCHEN AN DER AUTOBAHN A1

Gesamtfläche: 129,9 ha

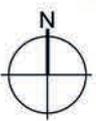
■ Industrie/Gewerbe: 914 263 qm BGF





Billwerder/Moorfleet

A1



# NEUE GEWERBEFLÄCHEN AN DER AUTOBAHN A1



## Erweiterung der Wohnsiedlung am Mittleren Landweg

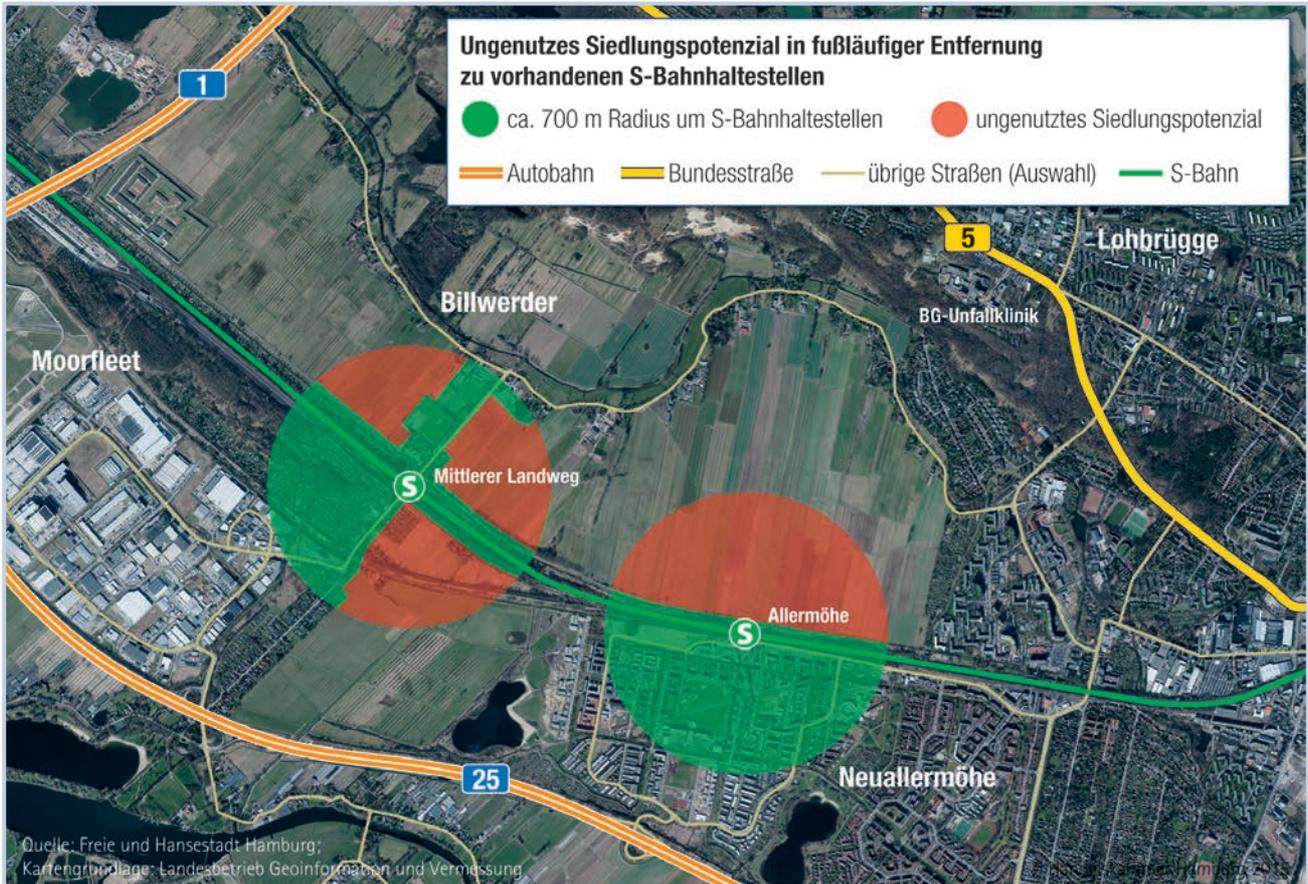
Die bereits vorhandenen Wohnsiedlungen am Mittleren Landweg und die umliegenden Freiflächen bieten die Möglichkeit, fast 40 Hektar an neuen Wohnbauflächen zu schaffen. Die vorhandene S-Bahnhaltestelle Mittlerer Landweg bietet zudem bereits ein Erschließungspotenzial in einem Entfernungsradius von 700 Metern, das derzeit nicht genutzt wird.

Wegen der heute dörflich geprägten Siedlungsstruktur schlägt die Handelskammer für dieses Gebiet gartenbezogenes Wohnen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. In weniger als 20 Minuten zur Hamburger Innenstadt entfernt, könnten mit dieser Wohnsiedlung Wohnungsangebote für junge Familien geschaffen werden, die ein Eigenheim mit Garten

suchen. Hierdurch würde der steigenden Umlandwanderung junger Familien mit dem Wunsch nach gartenbezogenem Eigenheim ein wirksames Angebot entgegengesetzt, da in diesem Bereich attraktive Bauplätze geschaffen werden können.

Die durchschnittliche Parzellengröße der neuen Grundstücke von 600 Quadratmetern ist niedriger als die durchschnittliche Parzellengröße von 632 Quadratmetern in den Umlandgemeinden von deutschen Großstädten. Die Schaffung von stadtnahen Wohnungsangeboten mit gartenbezogenem Wohnen trägt damit zu einer Senkung des Flächenverbrauchs bei. Östlich dieser geplanten Wohnsiedlung sollten die erlebbaren Grünstrukturen von der Boberger Düne bis hin zum Allermöher See über zusammenhängenden Grünstrukturen miteinander verbunden und erlebbar gemacht werden.

Abbildung 25



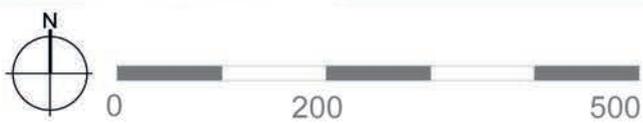
## POSITION

*Im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Mittlerer Landweg, der bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt ist, sollten in Ergänzung der Siedlung Mittlerer Landweg auf 39 Hektar neue Grundstücke für gartenbezogenes Wohnen geschaffen werden.*

*Das Nutzungskonzept für eine Erweiterung der Wohnsiedlung am Mittleren Landweg sieht folgende Eckdaten vor:*

- *Schaffung von 39 Hektar Wohnbauflächen*
- *Für 1 075 Wohneinheiten und 1 829<sup>75</sup> Einwohner*
- *97 Prozent der Wohneinheiten mit gartenbezogenem Wohnen*
- *Durchschnittliche Parzellengröße von 600 Quadratmetern*

<sup>75</sup> Berechnung basiert auf der Annahme von 1,8 Personen je Haushalt (Statistikamt Nord, 2014).

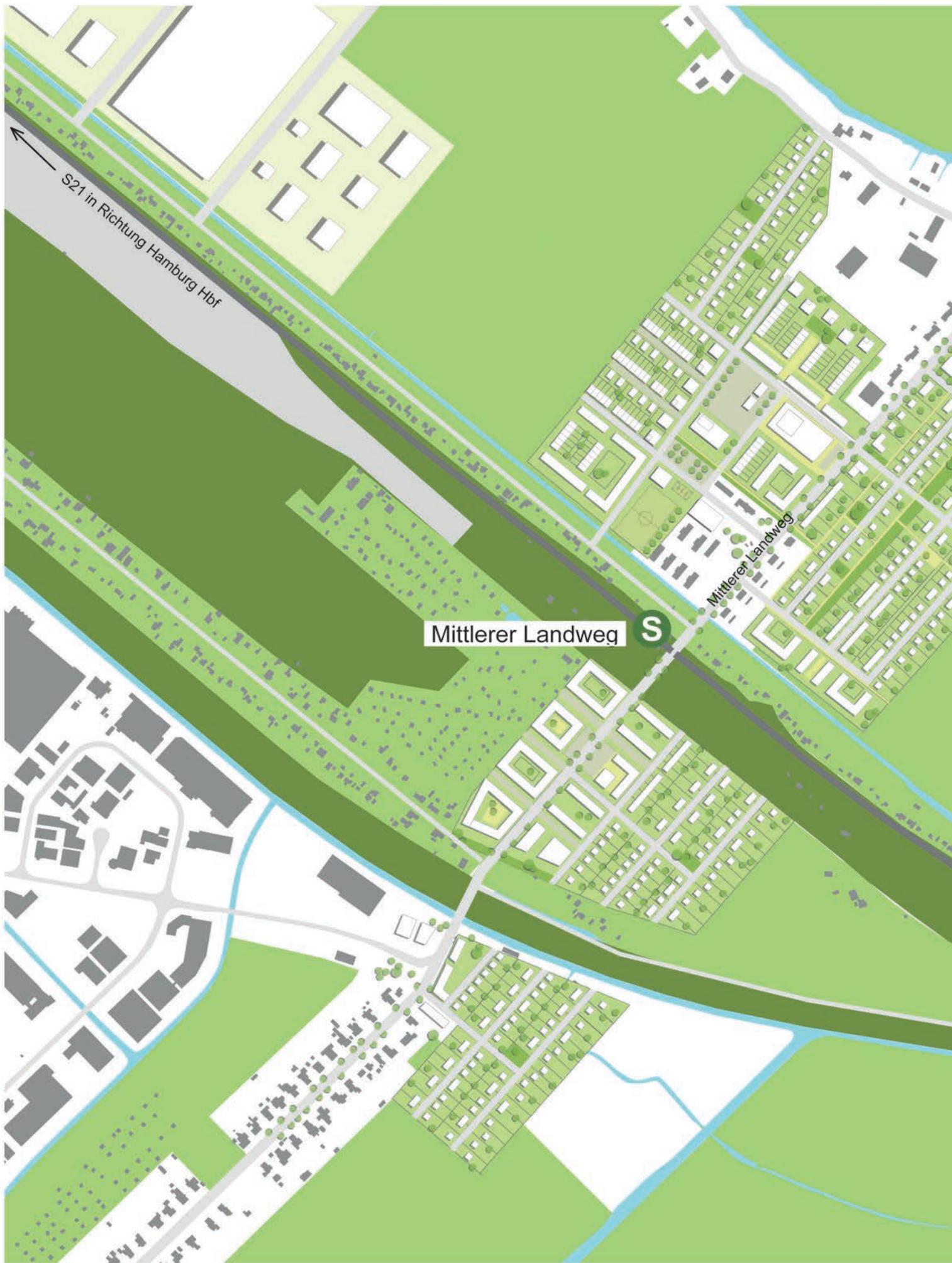


## FUNKTIONS - UND DICHTEKONZEPT ERWEITERUNG DER WOHSIEDLUNG AM MITTLEREN LANDWEG

Gesamtfläche 49,4 ha

- Wohnen: 1016 WE (152 479 qm BGF)
- Mischnutzung: 16 230 qm BGF
- Soziale Infrastruktur: 3 400 qm BGF



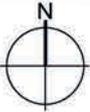


Mittlerer Landweg

S

Mittlerer Landweg

S21 in Richtung Hamburg Hbf



# ERWEITERUNG DER WOHSIEDLUNG AM MITTLEREN LANDWEG



## Wohndörfer auf den Billwerder Wiesen

Nördlich der S-Bahnhaltestelle Allermöhe werden heute etwa 150 Hektar landwirtschaftlich genutzt, die sich aufgrund ihrer Lage grundsätzlich sehr gut für eine Flächenentwicklung eignen. Hier bieten sich weitere Möglichkeiten, um gartenbezogenes Wohnen für Familien umzusetzen. Für die städtebauliche Gestaltung der Gebiete sollten an diesem Standort die vorhandenen dörflichen Strukturen in Billwerder aufgegriffen werden und Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Durch den nahen S-Bahnanschluss ist eine ÖPNV-Anbindung bereits vorhanden und würde durch die Zunahme der Bevölkerung sogar eine Taktverdichtung der S-Bahnlinie S21 möglich machen, von der alle Anrainer der Strecke im Hamburger Osten profitieren würden. Mit den nahegelegenen Wohngebieten in Neuallermöhe wären bereits Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden und könnten bedarfsgerecht genutzt und erweitert werden.

Mit einer verkehrlichen Anbindung aus Neuallermöhe kann die sukzessive Bebauung der Billwerder Wiesen von Süden nach Norden erfolgen. So kann im Rahmen einer sukzessiven Entwicklung von nachgefragtem Wohnraum ein signifikanter Mehrwert für Hamburg geschaffen werden.

Wie auch bei den Vorschlägen zu den Wohnsiedlungen am Mittleren Landweg, würde hier der Flächenverbrauch bei der Schaffung von Bauland im Vergleich zu Parzellengrößen im Hamburger Umland nachhaltig verringert werden. Ebenso tragen stadtnahe Wohnungsangebote mit fußläufig erreichbarem S-Bahnanschluss dazu bei, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern.

Der nachfolgende Entwurf für eine Wohnbebauung der Billwerder Wiesen soll die verträgliche Bebauung veranschaulichen. Dieser geht davon aus, dass der Landschaftsraum in einem gewissen Maße gesichert wird, sodass der freiraumgeprägte Bezug der vorhandenen Wohngebiete auch mit den geplanten Wohngebieten langfristig in hoher Qualität erhalten bleibt. Der Ent-

### POSITION

*Zwischen der S-Bahnstrecke mit der Haltestelle Allermöhe und dem Billwerder Bildeich sollten auf der insgesamt etwa 150 Hektar großen Fläche in individuellen Wohndörfern Grundstücke überwiegend für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bereitgestellt werden. Für die städtebauliche Gestaltung der Gebiete sollten die vorhandenen dörflichen Strukturen in Billwerder aufgegriffen werden.*

*Das vorgeschlagene Nutzungskonzept für die Wohndörfer in den Billwerder Wiesen sieht vor:*

- *Schaffung von 90 Hektar Wohnbauflächen bei Erhalt von 60 Hektar Freiflächen*
- *2 800 Wohneinheiten für 4 700<sup>76</sup> Einwohner*
- *95 Prozent der Wohneinheiten mit gartenbezogenem Wohnen*
- *Durchschnittliche Parzellengröße von 491 Quadratmetern*

wurf schlägt vor, auf den Billwerder Wiesen Wohnsiedlungen in Form von Dörfern zu entwickeln, die jeweils noch von Freiräumen umgeben sind. Jede Siedlungseinheit ist eigenständig im Raum verortet und folgt einer eigenen Gestaltungstypologie. Jedes Quartier könnte beispielsweise einem übergeordneten Thema folgen und dadurch einzigartig und individuell gestaltet werden und so eine eigenständige Identität bekommen. Durch die extensive Bebauung fügen sich neue Planungen gut in die Siedlungsstrukturen am Billwerder Bildeich ein.

Entlang der S-Bahnachse sollte ein verdichtetes Wohnen in Gartenhofhäusern realisiert werden, im übrigen Bereich der Billwerder Wiesen kann dem Wunsch vieler (Neu-)Bürger Hamburgs nach Ein- und Zweifamilien-

<sup>76</sup> Berechnung basiert auf der Annahme von 1,8 Personen je Haushalt (Statistikamt Nord, 2014).

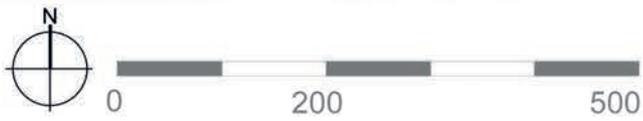
häusern in aufgelockerter Bebauung entsprochen werden. Beispielhaft hierfür steht der Entwurf für das Quartier der Gartendörfer. In Anlehnung an die vorhandene dörfliche Struktur verläuft eine erhöhte Haupteerschließungsstraße entlang der Teilquartiere. Es werden gemischte und auch homogene Quartiere vorgeschlagen, die aus frei stehenden Einfamilienhäusern und Gartenhofhäusern bestehen. Zentral sollte in jedem Quartier eine quartiersbezogene Grünfläche eingerichtet werden.

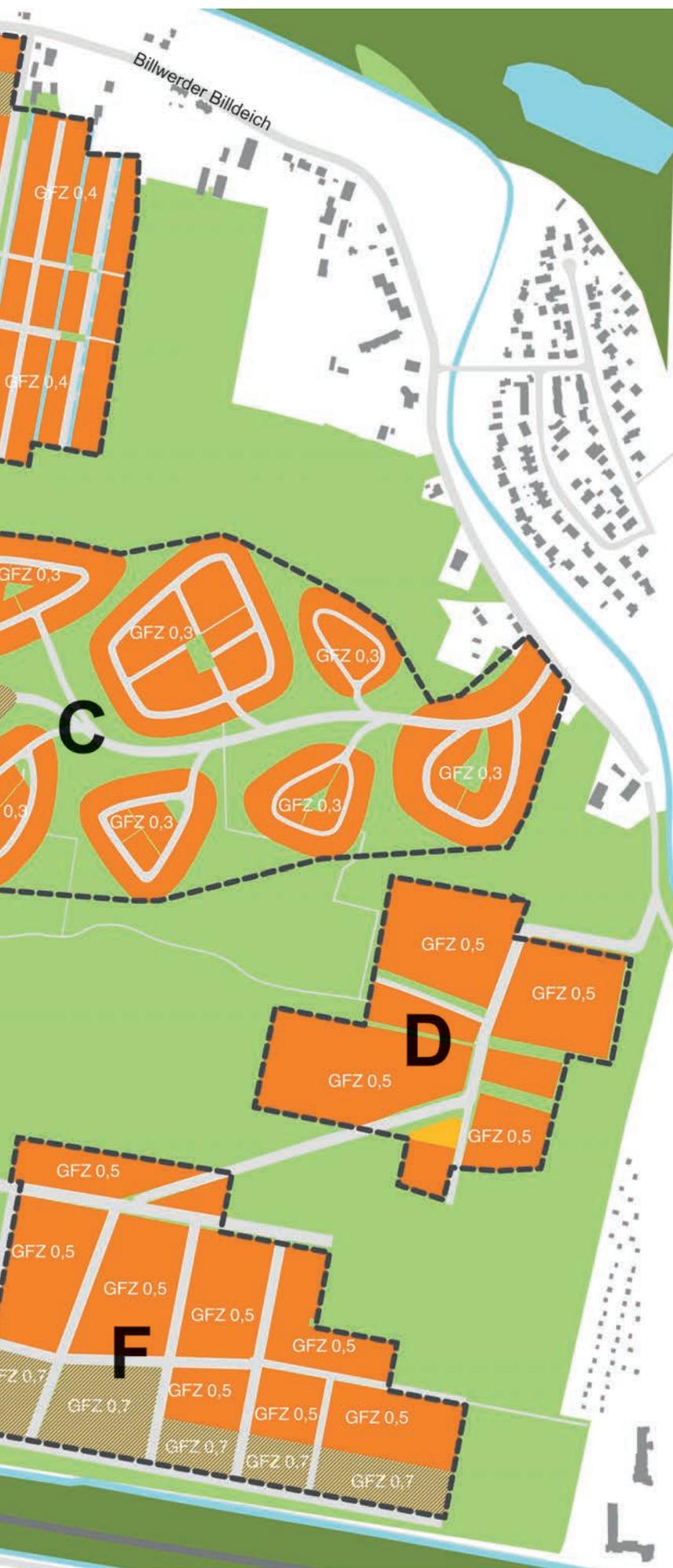
Für die benötigten infrastrukturellen Einrichtungen und Flächen für die Versorgung sind jeweils Teilbereiche in den einzelnen Wohndörfern vorgesehen.

Die Einzelinteressen der ansässigen Einwohner Billwerders sind für die Entwicklung der Quartiere auch vor dem Hintergrund der Belegung mit einem positiven Image sehr wichtig. Sie sind in die Planungen zu integrieren, anstatt die gewachsenen Wohnstrukturen vollends zu überformen. Die gewachsenen Identitäten sind im Bestand zu erhalten, und der Bezug zum Freiraum ist weitestgehend herauszuarbeiten und zu stärken.

Die einzelnen Quartiere sollten über das vorhandene Erschließungsnetz entwickelt werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die vorhandenen Autobahnanschlüsse abzuwickeln sein. Die infrastrukturellen Voraussetzungen mit der guten Anbindung an die Hamburger Innenstadt müssen gegenüber den Neubaugebieten in Umlandgemeinden herausgearbeitet werden. Reine Wohngebiete sollten daher in diesem Bereich weitgehend ausgeschlossen werden, eine Nutzungsmischung mit wohnverträglichem Gewerbe ist anzustreben und zu fördern.

Die geplanten Quartiere sollten weitestgehend verkehrsberuhigt sein. Anforderungsgerechte Radwege sowie Bike-and-Ride-Plätze an den S-Bahnhaltestellen sollen die Nutzung dieses Verkehrsträgers fördern.





## FUNKTIONS - UND DICHTEKONZEPT WOHNDÖRFER AUF DEN BILLWERDER WIESEN

### **Bereich A - Wetternsiedlung**

Gesamtfläche: 22,9 ha

- Wohnen: 385 WE (66 100 qm BGF)
- Mischnutzung: 4 750 qm BGF

### **Bereich B - Achtern Billdiek**

Gesamtfläche: 13,9 ha

- Wohnen: 363 WE (49 005 qm BGF)
- Soziale Infrastruktur: 722 qm BGF

### **Bereich C - Gartendörfer**

Gesamtfläche: 17,1 ha

Baufelder: 11,9 ha

- Wohnen: 300 WE (58 661 qm BGF)
- Mischnutzung: 2 844 qm BGF

### **Bereich D - Op de Wisch**

Gesamtfläche: 10,1 ha

- Wohnen: 329 WE (51 000 qm BGF)
- Soziale Infrastruktur: 908 qm BGF

### **Bereich E - Oberbillwerder**

Gesamtfläche: 53,6 ha

- Wohnen: 853 WE (105 978 qm BGF)
- Mischnutzung: 16 104 qm BGF
- Soziale Infrastruktur: 23 487 qm BGF
- Dienstleistung/Büro: 27 491 qm BGF

### **Bereich F - Billwerder Gartenstadt**

Gesamtfläche: 16,7 ha

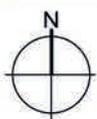
- Wohnen: 400 WE  
40 817 qm BGF
- Mischnutzung: ca. 300 WE  
24 103 qm BGF



Mittlerer Landweg

Billwerder Billedeich

S21 in Hamburg Hbf



0 200 500

# WOHNDÖRFER AUF DEN BILLWERDER WIESEN







#### 4.4 Masterplan Bille-Achse – Weitere Stadtentwicklungsprojekte auf der Bille-Achse

##### Arbeiten und Wohnen am Elbpark in Rothenburgsort

Rothenburgsort rückt derzeit mehr und mehr in den Fokus der Planer. Um die Nähe des neuen Hamburger Stadtentwicklungsbereichs zur Innenstadt und zur Hafencity baulich erlebbar zu machen, empfiehlt unsere Handelskammer den Knoten Billhorner Röhrendamm/Billhorner Brückenstraße auf das unter verkehrlichen Gesichtspunkten erforderliche Maß zurückzubauen und eine städtebaulich ansprechende Eingangssituation für den Stadtteil zu schaffen. Das heute mit einer Grünfläche belegte Dreiecksgrundstück zwischen Bille, Amsinckstraße und Heidenkampsweg muss zwingend als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Produktionsbetrieb der Firma Ingredion erhalten bleiben. Westlich der Golf Lounge am Billwerder Neuer Deich, die als idealer Image- und Impulsgeber für die weitere Entwicklung des Wohnquartiers Rothenburgsort unbedingt zu erhalten und weiterzuentwickeln ist, sollten Büro- und Wohngebäuden mit Wasserbezug errichtet werden.

##### Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets Hamm Süd/Rothenburgsort

Die Freie und Hansestadt Hamburg plant derzeit die teilweise Durchmischung des zentral gelegenen und intensiv industriell genutzten Bereichs von Hamm-Süd mit Wohnen. Dies könnte strenge Auflagen bezüglich der Lärm- und sonstigen Emissionen angrenzender Industrie- und Gewerbegebiete mit sich bringen und wäre somit mit der gegenwärtigen gewerblich-industriellen Nutzung dieses Gebiets nur sehr schwer vereinbar. Die Zulassung von Wohnnutzungen würde den Bestand zahlreicher Unternehmen – wie der Kaffeerösterei der Tchibo GmbH – gefährden, der ohnehin

schon zu verzeichnenden Bodenspekulation weiteren Vorschub leisten und den Gewerbeflächenbestand in Hamburg zusätzlich gefährden.

Das Konzept unserer Handelskammer setzt daher darauf, Hamm-Süd und Rothenburgsort als Industriestandort zu sichern und die gewerbliche Nutzung zu intensivieren.

Durch seine innerstädtische Lage ist das Industriegebiet Hamm-Süd/Rothenburgsort besonders für wertschöpfungsintensives, technologieorientiertes Gewerbe geeignet, das neben Labor-, Forschungs- und Produktionsflächen auch über einen Büroflächenanteil verfügt. Insbesondere Unternehmen aus den Bereichen erneuerbare Energien und Umwelttechnologie könnten hier ihren Standort finden. Als Ankerinstitution für diese Technologieunternehmen sollte – vorzugsweise auf dem Huckepackbahnhof Rothenburgsort – ein Fraunhofer-Institut für grüne Technologien etabliert werden, das den innovativen, ressourcenschonenden Umgang mit der Natur erforscht.<sup>77</sup>

Wie eine entsprechende Entwicklung dieses Bereichs aussehen könnte, hatte unsere Handelskammer bereits 2011 im Standpunktepapier „HIP Hamburg Innovations Parks – Wie man sich mit einem Netz von Technologieparks als Standort für Hochtechnologie positioniert“ aufgezeigt (siehe Abbildung 31). Unter Beachtung der Anforderungen und Interessen der heute im Nordwesten Rothenburgsorts ansässigen Unternehmen könnte der Bereich zwischen der Bahnstrecke Hamburg–Berlin und der Bille sukzessive in einen intensiv für Forschung und Produktion genutzten Technologiepark umstrukturiert werden.

Da nur noch Teilflächen des Huckepackbahnhofs nach der Entscheidung, hier den Fundus der Hamburgischen Staatsoper anzusiedeln, für eine gewerbliche Entwicklung frei verfügbar sind, sollte auch das Nordufer des sogenannten Billebeckens mit dem Gewerbe- und

<sup>77</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2011: Standpunktepapier „HIP Hamburg Innovations Parks – Wie man sich mit einem Netz von Technologieparks als Standort für Hochtechnologie profiliert“.

**Abbildung 31: Visualisierung eines Technologieparks in Rothenburgsort © Handelskammer Hamburg**



Industriegebiet Hamm-Süd in eine entsprechende Entwicklung zum intensiv für technologieorientierte Produktion genutzten Gebiet einbezogen werden. Insbesondere die Grundstücke südlich des Hammer Deichs mit ihren attraktiven Wasserlagen sind sehr gut auf die tendenziell höheren Ansprüche technologieorientierter Unternehmen an die repräsentativen Qualitäten ihres Standorts zugeschnitten.

Neben einer technologieorientierten Entwicklung insbesondere im Bereich des Billebeckens soll das Industrie- und Gewerbegebiet von Rothenburgsort und Hamm-Süd aber weiterhin auch für das gesamte Spektrum des produzierenden Gewerbes als Standort attraktiv bleiben. Aktuell zeigt die anstehende Verlagerung der Holsten-Brauerei aus dem von Wohnnutzungen umgebenen Standort in Altona, welche Bedeutung kurzfristig verfügbare, günstig gelegene Grundstücke haben. Mit einer aktiven Sicherung innerstädtischer Industrie- und Gewerbegebiete durch die Stadt könnte durchaus auch das Industrie- und Gewerbegebiet Rothenburgsort/Hamm-Süd als neuer

Standort für flächensuchende Industrieunternehmen infrage kommen.

Diese von unserer Handelskammer vorgeschlagene Entwicklung trägt dem Ziel Rechnung, diesen innenstadtnahen Standort intensiv zu nutzen und neue urbane Qualitäten zu schaffen, schließt aber gleichzeitig Wohnnutzungen und somit Konflikte mit den bestehenden Unternehmen aus.

Für die Weiterentwicklung und Sicherung der Industrie- und Gewerbegebiete in Hamm-Süd und Rothenburgsort ist eine anforderungsgerechte verkehrliche Anbindung zwingend erforderlich. Das geplante neue Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort funktioniert nur dann, wenn es zusätzlich zur bisher von der Stadt geplanten Zufahrt im Norden von der Billstraße aus auch im Süden durch einen Tunnel unter dem bestehenden Bahndamm hindurch an den Billhorner Mühlenweg angebunden wird. Dadurch erhält es über den Billhorner Röhrendamm eine leistungsfähige und direkte Anbindung an den

Autobahnzubringer (B4/B75 Billhorner Brückenstraße). Dies muss bei der Entwicklung des Gebiets und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für das Areal des Huckepackbahnhofs unbedingt berücksichtigt werden.

## Sicherung des Industrie- und Gewerbegebiets Billbrook

Das Industrieareal in Billbrook, das gemeinsam mit Teilen von Rothenburgsort und Hamm das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet Hamburgs bildet, ist grundsätzlich in nahezu allen Bereichen ein anforderungsgerechter Standort für das produzierende Gewerbe und für emissionsintensive Unternehmen. Das Gebiet auf der Bille-Achse zeichnet sich durch seine Anbindung an das Straßennetz, die Nähe zum Schienennetz der Hafenbahn und die Industriekanäle aus. Eine konfliktrichtige Flächennutzung wie Wohnsiedlungen ist im näheren Umfeld kaum vorhanden. Die langfristige Erhaltung des Industrieareals ist für Hamburg von großer Bedeutung, da Alternativstandorte in einer ähnlichen Größenordnung in der Hansestadt nicht mehr verfügbar sind.

Allerdings befinden sich die Straßen zum Teil in einem schlechten Zustand. Da die Straßen im Industriegebiet durch den Schwerlastverkehr mehr belastet werden als zu ihrer erstmaligen Herstellung angenommen, muss die Straßeninfrastruktur entsprechend ertüchtigt und die anschließenden Instandhaltungsintervalle gegenüber der bisherigen Praxis verkürzt werden. Das Straßenbegleitgrün im öffentlichen Raum ist weitgehend ungepflegt. Die Fußwege sind teilweise kaum nutzbar, weil sie von Grünpflanzen überwuchert sind. Häufig werden die Gehsteige auch zum Parken genutzt, da der Parkraum im öffentlichen Straßenraum nicht ausreicht. Unsere Handelskammer schlägt vor, den Straßenraum stärker als bisher unter dem Aspekt der funktionalen Anforderungen der Anlieger zu gestalten. Die Parksituation sollte neu geordnet werden. Dazu bietet sich an, das ungepflegte, teilweise wild wuchernde Straßenbegleitgrün für die Schaffung von

angelegten Parkplätzen für Pkw und Lkw zu nutzen. Denn heute parken viele Lkw direkt am Fahrbahnrand, weil die Parkmöglichkeiten nicht ausreichen. Durch die Anlage separierter Fuß- und Radwege kann vermieden werden, dass Radfahrer und Fußgänger die Fahrbahnen nutzen, da durch das hohe Lkw-Aufkommen das Gefahrenpotenzial deutlich zu hoch ist. Insgesamt würde das Straßenbild sortiert und aufgewertet wirken.

Zur Aufwertung der öffentlichen Räume sollte die Einrichtung von Business Improvement Parks geprüft werden. Nach dem Vorbild der Business Improvement Districts in Einzelhandelslagen könnten auch in Gewerbe- und Industriegebieten die ansässigen Unternehmen durch eine Abgabe gemeinsame Maßnahmen zur Aufwertung ihres Standorts finanzieren.<sup>78</sup>

Einen bedeutenden Beitrag zur Sicherung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen können die neu vorgeschlagenen Gebiete auf der Billerhuder Insel und in der Horner Marsch leisten, da sie mit Blick auf die Emissionen einen Puffer zwischen den alten Gewerbestandorten und den alten und neuen Wohngebieten bilden können. Durch die großzügige Ausweisung neuer Wohngebiete wird zudem der Umnutzungsdruck auf die Gewerbestandorte durch das Wohnen gebremst.

## Gewerbe an der Moorfleeter Wanne

Im Bereich der sogenannten Moorfleeter Wanne zwischen der Andreas-Meyer-Straße und der Straße Moorfleeter Sandwich beziehungsweise der Billwerder Bucht besteht südöstlich der Andreas-Meyer-Straße ein Flächenpotenzial von zehn Hektar für die Ansiedlung von Gewerbe. Aktuell werden diese Flächen von mehreren Gartenbaubetrieben genutzt. Hier sollten jedoch aufgrund der zentralen Lage und der guten Ver-

<sup>78</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2010: Standpunktepapier „Hamburg 2030“.

Abbildung 32



kehrsanbindung weitere Gewerbeflächen entstehen. Da das Areal jedoch noch eine Höhendifferenz von fünf Metern zum Straßenniveau der Andreas-Meyer-Straße aufweist, sollte eine Aufschüttung und die Anhebung des Geländes auf Höhe Andreas-Meyer-Straße geprüft werden.

### Energie-Bezirk Bergedorf

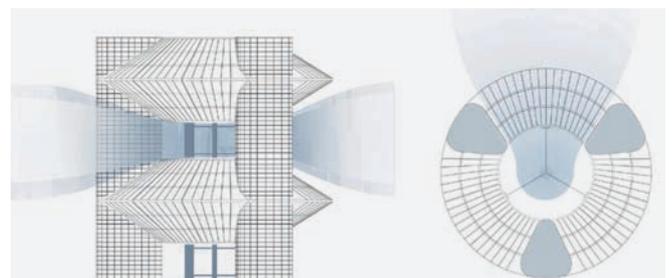
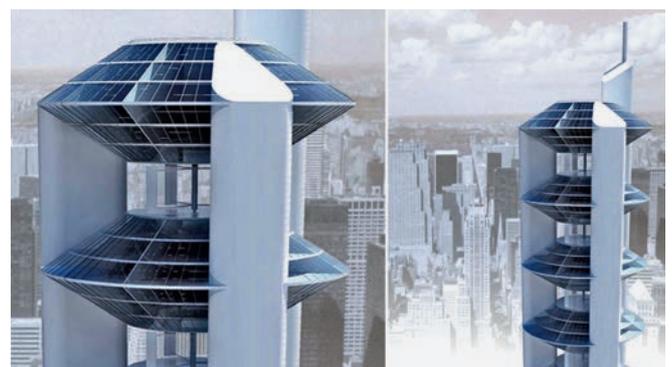
Der Bezirk Bergedorf bietet bereits heute eine Reihe von Ansatzpunkten und Potenzialen im Bereich der erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz: In der Bergedorfer Wirtschaftsstruktur ist die Energiebranche relativ stark vertreten (im Vergleich zur Gesamtstadt Hamburg). Über 50 Unternehmen der Energiebranche sitzen oder produzieren in Bergedorf. Dazu gehören beispielsweise Projektierungs- und Beratungsunter-

nehmen, Anlagenbetreiber, Biomasse-Logistiker und innovative Handwerksunternehmen.

Die Fakultät Life Sciences der HAW Hamburg mit ihrem Forschungsschwerpunkt Erneuerbare Energien und Verfahrenseffizienz hat ihren Sitz in Bergedorf. Hier wird an den Themen Solartechnik, Windkraft, Biomasse inklusive Biogas und Bioöl sowie Abfallstoffe gearbeitet. Eine räumlich enge Anbindung des Energiecampus an die HAW erscheint zweckmäßig.

Auch vom Berliner Tor aus ist Bergedorf leicht erreichbar. Dort hat der Forschungsschwerpunkt Brennstoffzellen und rationelle Energieverwendung seinen Sitz im Department Maschinenbau und Produktion sowie weitere Departments, in denen am Thema Energie gearbeitet wird.

In Bergedorf ist Hanse-Werk (ehemals E.ON Hanse) mit dem großen Hamburger Erdgasspeicher präsent. Das Gelände wird heute bereits unter anderem für die europaweit einzigartige Mikroalgenversuchsanlage genutzt, in der CO<sub>2</sub> in Biomasse gewandelt wird. Die Produktion der Mikroalgenbiomasse als erneuerbare Ressource bietet eine weitere Möglichkeit der Ausweitung der erneuerbaren Energien.



Energiegewinnung in Bürogebäuden: der Flux-Tower von Michael Pelken

Bergedorf verfügt als flächenmäßig großer und überwiegend grüner Bezirk über die größten Biomassepotenziale Hamburgs. Zudem befinden sich im Bezirk Bergedorf die meisten Hamburger Windkraftanlagen. Die Ansiedlung eines Wind-Campus am Schleusen-graben bietet die Möglichkeit, Bergedorf mit einem weiteren Alleinstellungsmerkmal unentbehrlich für die Hamburger Wirtschaft zu machen. Diese Einzigartigkeit sollte auch mithilfe entsprechender zukunftsweisender Architektur – angepasst an das Bergedorfer Stadtbild – sichtbar gemacht werden. Ein Beispiel hierfür könnte der Flux Tower von Michael Pelken darstellen. Im Flux Tower wurden vertikale Windturbinen in Hochbauten eingelassen. Diese Art der Architektur stellt auch zukunftsweisende Forschungsmöglichkeiten im Hochbau dar.

Südlich der Autobahn 25 besteht die Möglichkeit, die Windenergieanlagen zu Forschungszwecken anzuschließen.

### Technologiepark südlich des Brookdeichs

Die Fläche nördlich der Autobahn 25, südlich des Brookdeichs ist seit Jahren als Gewerbefläche im Gespräch und auch vorgesehen. Derzeit wird aber eine Flächenentwicklung durch die artengeschützte Zierliche Tellerschnecke verhindert. Aktuell wird ein Umsiedlungsverfahren in die Marschgebiete südlich der Autobahn erprobt. Ist die Umsiedlung des Tieres erfolgreich, sollte diese Fläche, die teilweise auch durch Kleingartenanlagen genutzt wird, für die Ansiedlung von technologieorientiertem Gewerbe aus dem Bereich erneuerbare Energien (insbesondere Biomasse) vorgesehen werden. Insgesamt bietet der Standort Flächenpotenzial in verkehrsgünstiger Lage für etwa 40 Hektar Gewerbeflächen.<sup>79</sup>

<sup>79</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2011: Standpunktetpapier „HIP Hamburg Innovations Parks – Wie man sich mit einem Netz von Technologieparks als Standort für Hochtechnologie profiliert“.

### Verkehrliche Integration der Bille-Achse

Die Bille-Achse ist weitgehend verkehrlich erschlossen. Für die vorgeschlagene Entwicklung sind dennoch einzelne Maßnahmen notwendig, die bezogen auf die Größenordnung der Gesamtentwicklung aber vergleichsweise kleine Maßnahmen darstellen.

Abbildung 33

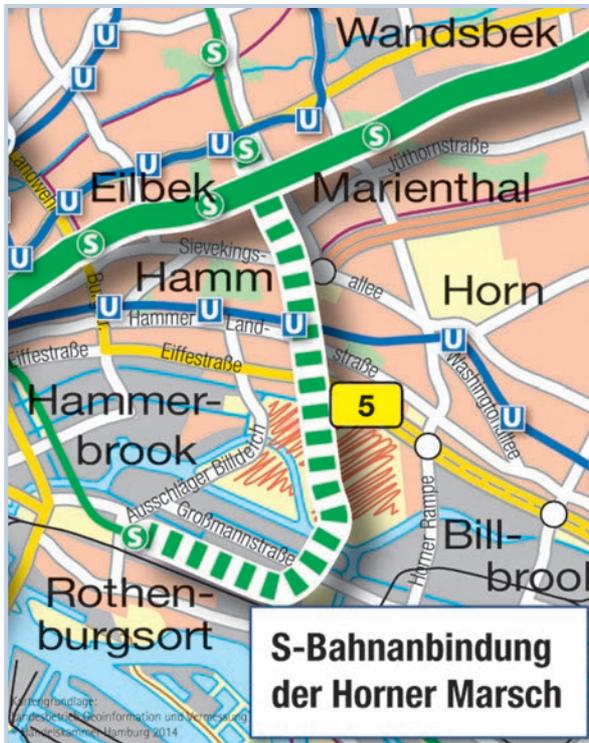


### Ausbau S- und U-Bahnnetz

Der bedarfsgerechte Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist Voraussetzung für eine Mobilität, die den Anforderungen der Bürger und Unternehmen gerecht wird. Die Intensivierung des ÖPNV nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein, um die wachsenden Anforderungen an die Stadtmobilität zu bewältigen. Schnellbahnen bilden das leistungsfähige Rückgrat des öffentlichen Personennahverkehrs in Hamburg und tragen entscheidend zur effizienten Deckung der Mobilitätsbedürfnisse bei. Insbesondere der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr (SPNV) stellt eine sowohl kosten- als auch zeitgünstige Nutzungsoption

dar und hat zudem positive ökologische Nebeneffekte.<sup>80</sup>

Abbildung 34



Die Bille-Achse wird derzeit durch die S-Bahnlinien S2 und S21 und in ihren nördlichen Randbereichen durch die U-Bahnlinie U2 erschlossen. Im Rahmen der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bereich der Horner Marsch und auf der Billerhuder Insel sollte eine neue S-Bahnverbindung im Verlauf der Güterumgebungsbahn geschaffen werden (siehe Abschnitt 4.3 Masterplan Bille-Achse – Städtebauliche Konkretisierungen). Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Bille-Achse bestehen darüber hinaus noch große Potenziale, durch Erweiterung bestehender Schnellbahnstrecken zusätzliche Quartiere mit einem SPNV-Anschluss zu versehen und gleichzeitig zusätzliche Wohnbauflächen mit einem hochwertigen Schnellbahnanschluss zu schaffen.

Hierfür sollte die U-Bahnlinie U2 von ihrem heutigen Endpunkt in der Großwohnsiedlung Mümmelmans-

berg über Lohbrücke ins Bergedorfer Zentrum verlängert werden.

Die Hamburger Hochbahn AG plant derzeit im Auftrag des Senats eine Erweiterung des Hamburger U-Bahnnetzes. Bestandteil dieser Planungen ist auch eine Verlängerung der U2 in der geschilderten Weise. In diesen Ausbauplanungen ist das Projekt als zusätzliche Strecke mit langfristig hohen Nachfragepotenzialen enthalten. Vorgesehen ist eine Verlängerung der U2 bis zum Lohbrügger Markt und sehr langfristig bis zum Bahnhof Bergedorf. Nach Einschätzung des Senats ist jedoch für eine positive Nutzen-Kosten-Relation dieses Projekts zunächst eine erhebliche städtebauliche Nachverdichtung durch Wohnungsneubau im Korridor der Bergedorfer Straße zwischen Mümmelmansberg und Lohbrücke erforderlich.<sup>81</sup>

Die Freie und Hansestadt Hamburg sollte daher in diesem Bereich Siedlungsentwicklung und Ausbau des Schnellbahnnetzes konsequent verknüpfen. Mit der Verlängerung der U-Bahnlinie U2 über Mümmelmansberg hinaus können bisher landwirtschaftlich beziehungsweise als Kleingartenflächen genutzte Areale entlang der Bergedorfer Straße zu hochwertig erschlossenen Flächen für den Wohnungsbau werden. Parallel sollte die Stadt durch entsprechendes Baurecht die Möglichkeit für eine angemessene Nachverdichtung im Einzugsbereich der künftigen Schnellbahnstationen schaffen.

Ziel sollte es sein, die Realisierung der U2-Verlängerung zu beschleunigen und bereits Anfang der 2020er-Jahre in Angriff zu nehmen.

## Schaffung neuer P+R-Anlagen

Auf der Bille-Achse gibt es aktuell acht P+R-Anlagen, die aber bereits vollständig ausgelastet sind. Bereits heute fehlen in der Metropolregion insgesamt etwa

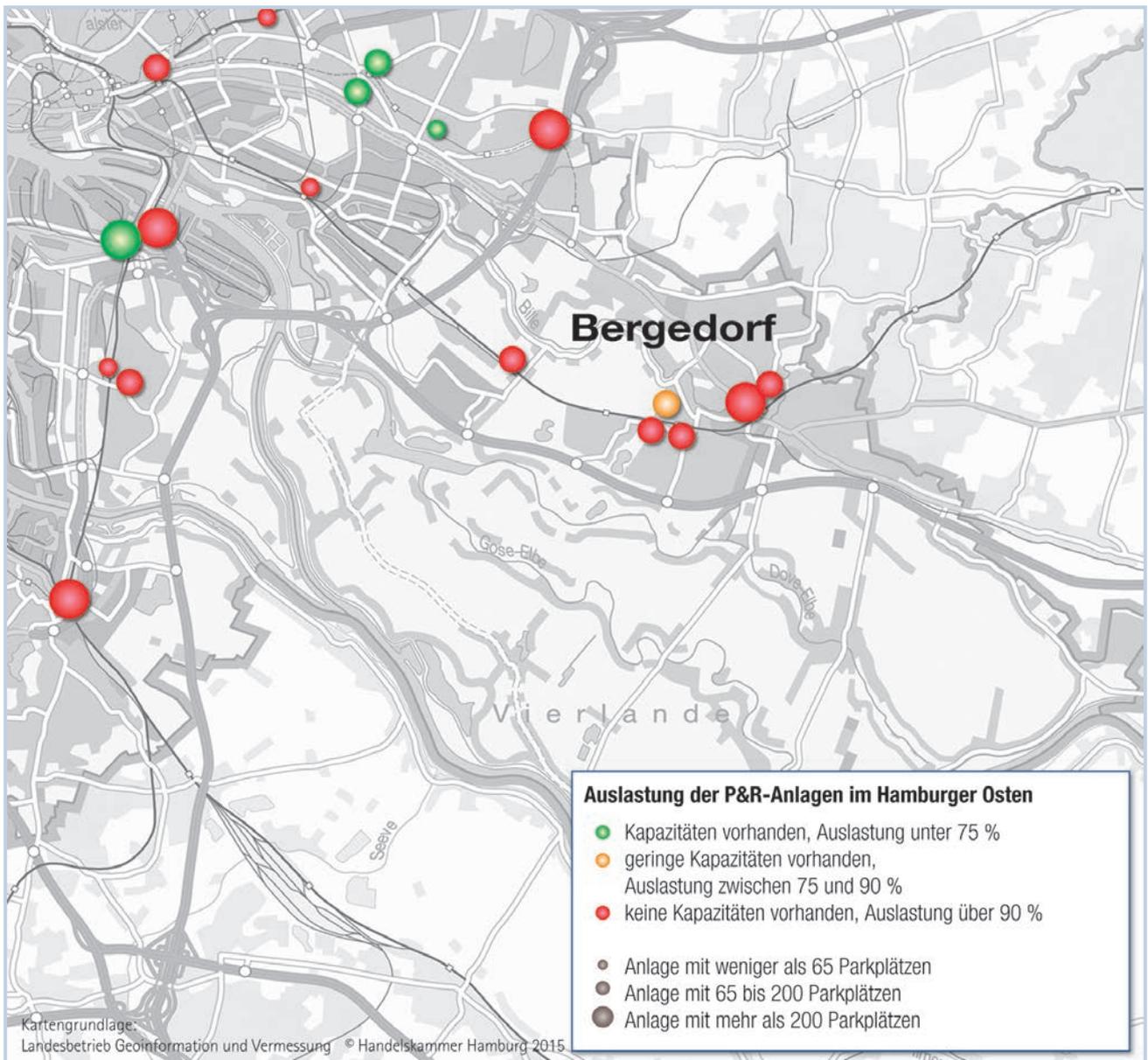
<sup>80</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg 2014: Standpunkt paper „Stadtmobilität in Hamburg 2030 – Eine Lebenswerte Metropole in Bewegung“.

<sup>81</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/13739.

30 000 P+R-Stellplätze, um den Bedarf zu decken.<sup>82</sup> Durch die Schaffung der neuen Wohngebiete auf der Bille-Achse ist ein künftig noch weiter steigender Bedarf nach P+R-Kapazitäten gegeben. Nur durch ein anforderungsgerechtes Angebot kann die Bevölkerung zum Umstieg vom Pkw auf den ÖPNV zusätzlich motiviert werden.

Ferner gibt es für die P+R-Standorte auf der Bille-Achse weitere Potenziale, denn mit der A1, der A25 und der B5 als überregionale Verkehrsachsen und der S-Bahnlinie S21 sind die Rahmenbedingungen für Umsteigepunkte vom Individualverkehr zum ÖPNV optimal. Zudem könnte bei der S-Bahnlinie S21 die Taktfrequenz von zehn auf fünf Minuten erhöht wer-

**Abbildung 35**



<sup>82</sup> Handelskammer Hamburg 2014: Standpunktepapier „Stadtmobilität in Hamburg 2030 – Eine lebenswerte Metropole in Bewegung“.

den oder die Zeiträume der Verstärkerlinie S2 erweitert werden. Denn mit der Neuausrichtung des P+R-Konzepts sollen zukünftig innenstadtnahe Anlagen wie am Berliner Tor geschlossen und die Erweiterung oder der Neubau von Anlagen am Stadtrand geprüft werden.

Für den Ausbau von Stellplätzen auf P+R-Anlagen schlagen wir vor, an der S-Bahnstation Billwerder-Moorfleet ein Parkhaus mit rund 600 Stellplätzen zu errichten. Für eine zukünftige Erweiterung sollten weitere Flächen vorgehalten werden. An dieser Stelle könnten Pendlern, die über die A1 und die A25 nach Hamburg einfahren, eine verkehrsgünstige Umsteigemöglichkeit auf den ÖPNV geboten werden. An der S-Bahnhaltestelle Tiefstack bieten sich die derzeit für den Autoim- und -export genutzten Flächen für den Bau einer Stellplatzanlage mit mindestens 300 Plätzen an. Damit entstünde in verkehrsgünstiger Lage ein Umsteigepunkt für Autofahrer, die bisher aus Hamburgs Südosten bis in die Innenstadt fahren. Die Hamburger Innenstadt lässt sich von hier aus mit dem ÖPNV in etwa zehn Minuten erreichen.

Ebenfalls bietet sich für eine Erweiterung der P+R-Anlage in Allermöhe die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses an, um im Bergedorfer Raum für weitere Kapazitäten zu sorgen. Auch am Bergedorfer Bahnhof sollte hierzu die Parkpalette durch ein größeres Parkhaus ersetzt werden.

### Nachverdichtung in Lohbrügge und Rothenburgsort

In den Wohnquartieren Lohbrügge und Rothenburgsort, die in den 1950er-Jahren geplant wurden, gibt es aufgrund der extensiven Bebauung mit vielen Grünflächen Nachverdichtungspotenziale, die geprüft werden sollten, um in bestehenden Wohngebieten weitere Wohnungen schaffen zu können. Dabei sollte auch auf eine bessere soziale Durchmischung geachtet werden.

### Wassersportzentrum Holzhafen

Der zentral gelegene Holzhafen wird bereits seit Langem als Sportboothafen genutzt. Werften und Dienstleister für den Wassersport runden das Angebot ab. Dieser Nutzung droht zunehmend das Aus durch die Verschlickung der Fahrinne zur Billwerder Bucht. Der Holzhafen kann bereits heute tidebedingt nur noch in einem kurzen Zeitfenster erreicht werden. Auch zukünftig sollte die Fahrinne befahrbar bleiben, um den Holzhafen mit den angrenzenden Gewerbeflächen weiterhin für Schiffsdienstleistungen nutzen zu können. Durch den etablierten stadtnahen Jachthafen könnte hier perspektivisch ein Wassersportzentrum entstehen. Hierfür sind die bestehenden Flächen zu arrondieren, um den ansässigen Betrieben anforderungsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

### Wildwasserkanal auf Feldhofs

In der Schlickdeponie Feldhofs werden jährlich rund 350 000 Kubikmeter schadstoffbelasteter Hafenschlick eingelagert. Im Endbauzustand soll die Deponie 9 Millionen Kubikmeter Schlick fassen und eine Höhe von 38 Metern über NN erreichen.

Die Deponie ist durch ihre Lage direkt am Autobahndreieck Hamburg-Südost überregional sehr gut angeschlossen, sodass über eine sinnvolle Folgenutzung nach Beendigung der Schlickeinlagerung nachgedacht werden sollte.

Hamburg könnte diese gut erschlossenen zentralen Flächen für einen interessanten Landmark nutzen. In Hinblick auf die Bewerbung um die Olympischen Spiele 2024 empfiehlt die Handelskammer eine sportbezogene Weiternutzung. Während auf der Regattastrecke in Allermöhe die Disziplin Rudern durchgeführt werden könnte, könnte auf der 38 Meter hohen Deponie Feldhofs beispielsweise für die Sportart Kanuslalom ein Wildwasserkanal errichtet werden. Für eine spätere Weiternutzung der mit hohen Betriebskosten verbun-

denen Anlage bietet sich die Etablierung als Eventlocation für Kajaks, Rafts, Tubes und Wildwasserschwimmer an.



Schlickdeponie Feldhofe



Künstlicher Wildwasserkanal

Auf der Schlickdeponie Feldhofe könnte zudem eine ganzjährig nutzbare Skianlage eingerichtet werden. In Kopenhagen wird derzeit eine Abfallverbrennungsanlage mit einer integrierten Skianlage gebaut, um vorhandene technische Infrastrukturen doppelt zu nutzen und deren Image und Akzeptanz zu verbessern (siehe Kasten). Diesen Effekt kann sich auch Hamburg zunutze machen und so die begrünte Schlickdeponie Feldhofe zusätzlich in Wert setzen.

#### BEST PRACTICE

*„Verbund Wasserarena“ in Wien*

*Im Sommer 2013 eröffnete in Wien eine künstliche Wildwasserstrecke, die erste in Österreich. Im 250 Meter langen und 12 Meter breiten Kanal wird über Pumpen und bewegliche Einbauten ein Wildwasserstrom erzeugt. Die Anlage steht sowohl Profis als auch Sportinteressierten zur Verfügung. Die Baukosten beliefen sich auf 3,9 Millionen Euro.*



Verbund Wasserarena in Wien

Unsere Handelskammer schlägt vor, das Gefälle des Schlickhügels zu nutzen, um im ansonsten eher flachen Norddeutschland allen Skibegeisterten die Möglichkeit zu bieten, ihren Sport vor der Haustür ohne lange Fahrt- oder gar Flugzeiten auszuüben. Dank moderner Beläge aus Recycling-Kunststoff, die die gleichen Fahreigenschaften wie echter Schnee bieten, kann die Piste wetterunabhängig im Sommer und Winter genutzt werden. Zudem ermöglicht diese Lösung einen kosteneffizienten und ressourcenschonenden Betrieb, da keine geschlossene, klimatisierte Halle notwendig ist. Hamburg würde damit eine Freizeitattraktion gewinnen, die eine Reihe von Hamburger motivieren wird, Wintersport über das ganze Jahr hinweg zu betreiben.

## BEST PRACTICE

*Amager Bakke: Müllverwertungsanlage mit Abfahrts hügel*



Müllkraftwerk Amager Bakke

*In Kopenhagen entsteht derzeit nach den Plänen des Architekturbüros Bjarke Ingels Group eines der modernsten und effizientesten Müllkraftwerke der Welt, das „Amager Ressource Center“. Der Clou des 85 Meter hohen Gebäudes: Auf dem drei Fußballfelder großen, geneigten Dach entsteht eine Skipiste, die durch einen Belag aus speziellem, weißem Recycling-Kunststoff ganzjährig als Skipiste nutzbar ist. Vier zusammen über 500 Meter lange Pisten in drei Schwierigkeitsgeraden – einschließlich*

*Fahrstuhl und Skilifts – werden ein Angebot für Anfänger und erfahrene Skiläufer bieten. Geplant wurden die Anlagen zusammen mit dem Dänischen Skiverband, Interessengruppen und der lokalen Bevölkerung, sodass sich das Projekt einer außergewöhnlich breiten Zustimmung erfreut. Wanderwege zwischen Bäumen, ein Aussichtscafé, Picknickplätze, begrünte Fassaden und die höchste Kletterwand der Welt runden das Projekt ab. Es wird erwartet, dass das auch „Copenhill“ genannte Projekt internationales Aufsehen erregen wird und jährlich mindestens 54 000 Besucher anzieht.<sup>83</sup>*



Kunstschneeanlage des Projekts „Amager Bakke“

## Community Garden am Mittleren Landweg

Östlich der geplanten Gartenstadt Mittlerer Landweg sollte eine öffentliche Grünverbindung zu der Boberger Niederung geschaffen werden. Anstelle herkömmlicher Kleingärten, deren Parzellierungssystem noch aus dem 19. Jahrhundert stammt, empfehlen wir die Errichtung eines Community Gardens. Ursprung fand die Form des Community Gardening, des Gemeinschaftsgärtnerns, in den 1970er-Jahren in New York. Der Grundgedanke war, dass die Nachbarschaft beziehungsweise die lokale Öffentlichkeit zusammenkam, um auf Grundstücken gemeinsam zu gärtnern. Dank dieser Form der gemeinsamen Freizeitgestaltung identifizierte sich die Bevölkerung stärker mit ihrer Heimat, konnte die Kriminalitätsrate gesenkt werden und nicht zuletzt wurde das Stadtbild durch den Community Garden verschönert. Am Mittleren Landweg ist diese

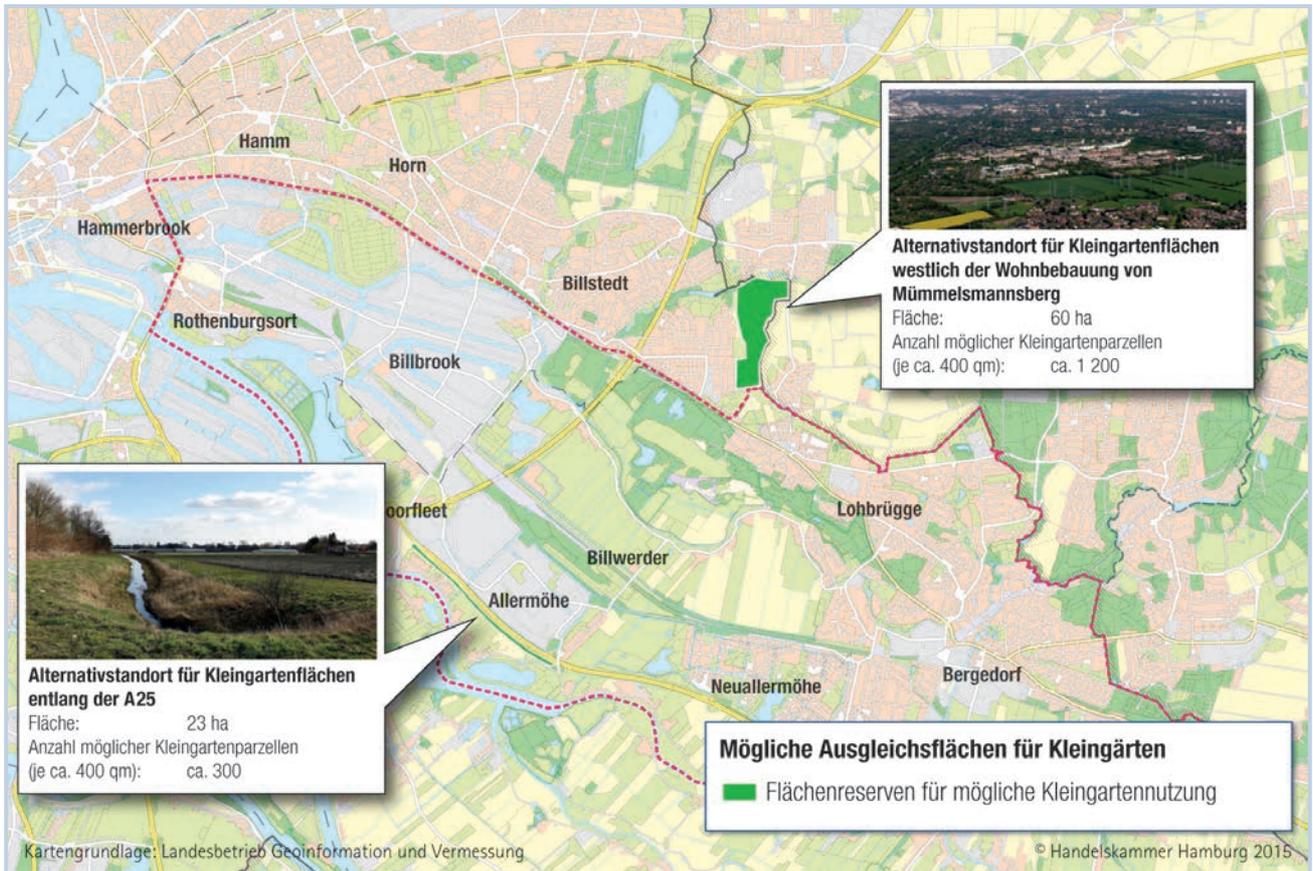
Form des Community Garden anstelle der Ansiedlung von Kleingärten sinnvoll, die nur einem geringen Teil der Bevölkerung zugänglich sein würden. Ein Teil der Kleingärten kann aber auch in der herkömmlichen Form beibehalten werden, da beide Konzepte in unmittelbarer Nachbarschaft keine Nutzungskonflikte mit sich bringen.

## Schaffung von Kleingartenflächen

Für die Verlagerung von Kleingartenflächen sowie für neue Kleingartenpächter sollen in etwa 1 200 neue Kleingärten geschaffen werden. Dazu bieten sich die Flächen östlich von Mümmelmannsberg an, die derzeit

<sup>83</sup> [www.politiken.dk/kultur/ECE2163377/skibakken-paa-amager-kopierer-verdens-vildeste-tinder](http://www.politiken.dk/kultur/ECE2163377/skibakken-paa-amager-kopierer-verdens-vildeste-tinder).

Abbildung 36

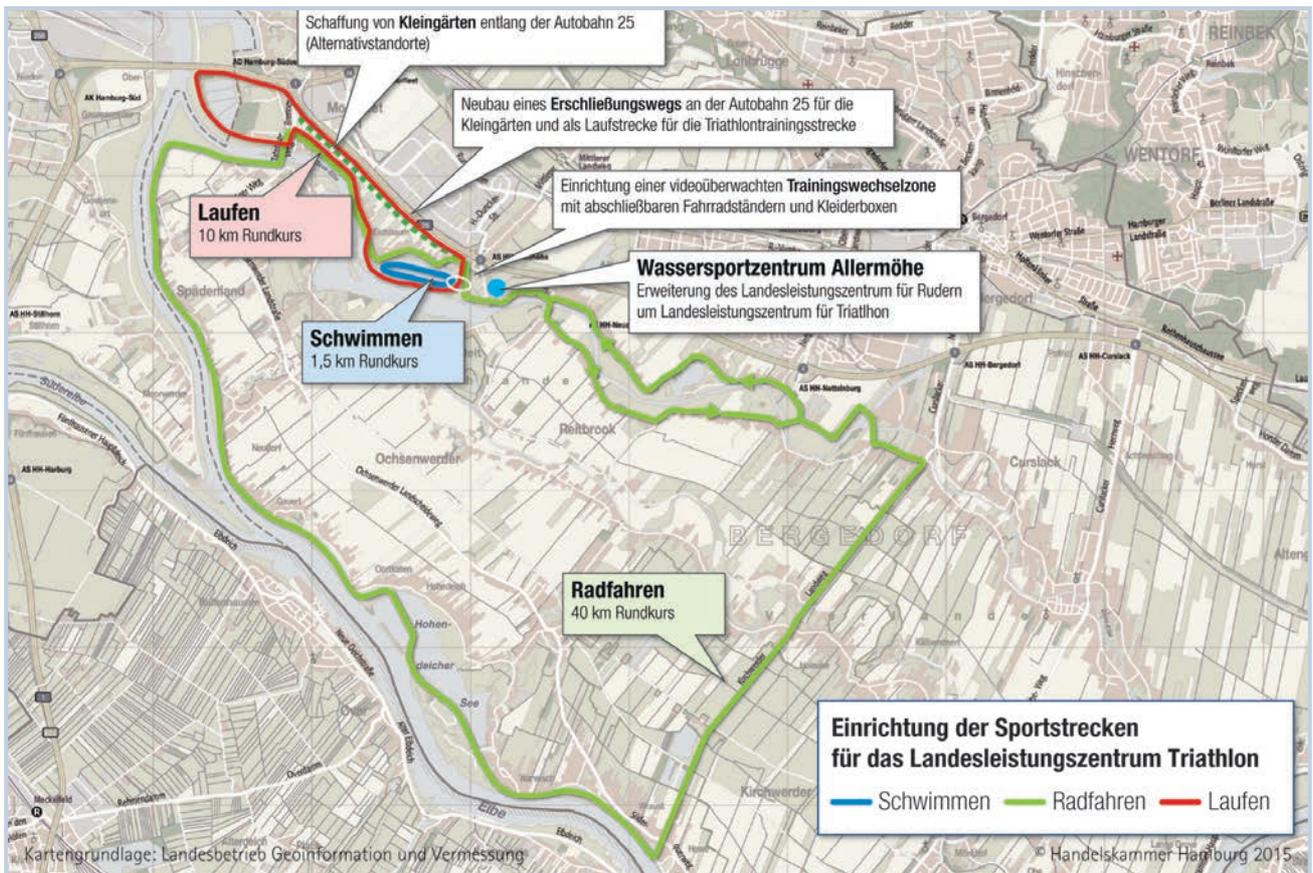


landwirtschaftlich genutzt werden. Hier könnte ein Großteil der Kleingärtner der Billhuder Insel und der Horner Marsch einen Alternativstandort finden. Dieser ist zudem durch die U-Bahnhaltestelle Mummelsmannsberg gut durch den ÖPNV erreichbar. Südlich der A25 ist kürzlich eine Lärmschutzwand geschaffen worden, welche die größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen vor Lärmimmissionen schützen soll. Durch Anlage eines Erschließungswegs könnten weitere Kleingartenflächen geschaffen werden. Zudem könnte der Erschließungsweg gleichzeitig Bestandteil einer Triathlon-Trainingsstrecke sein (siehe Abbildung 37, Seite 105). Diese Kleingärten würden sich besonders durch die Einbindung in eine ländliche Idylle auszeichnen. Westlich der Siedlung Bergedorf-West könnte das bestehende Kleingartenareal südwestlich der neu geplanten Wohngebiete erweitert werden. Hier könnten auch Bewohner der nahe gelegenen verdichteten Wohngebiete die Möglichkeit auf eine Kleingartenparzelle erhalten.

### Triathlonstrecke entlang der Dove-Elbe südlich des Eichbaumsees

Der Eichbaumsee und die Vier- und Marschlande würden sich hervorragend eignen, um ein Landesleistungszentrum für die olympische Disziplin Triathlon zu etablieren. Anhand einer Grafik hat die Handelskammer aufgezeigt, wie die Sportstrecken Schwimmen (1,5 km), Radfahren (40 km) und Laufen (10 km) mit wenig Aufwand hervorragend in bestehende Strukturen integriert werden könnten. Da das Landesleistungszentrum Rudern bereits am Ufer der Ruderregattastrecke an der Dove-Elbe vorhanden ist, könnte durch eine bauliche Erweiterung das Leistungszentrum Triathlon in bestehende Gebäude integriert werden. Am Ostufer des Eichbaumsees könnte eine Trainingswechselzone eingerichtet werden, die abschließbare Kleiderboxen und Fahrradständer mit Zahlencode bietet. Ferner könnte eine Videoüberwachung für Sicherheit der teuren Sportgeräte sorgen. Die einfache Länge

Abbildung 37



des Eichbaumsees beträgt 900 Meter, so könnte ein abgesperrter Bereich von 1 500 Metern Schwimmstrecke mit nur einer Wende ohne Probleme geschaffen werden. Der Radfahrkurs könnte entlang des Moorfleeter Deichs, des Hauptdeichs bis zum Kirchwerder Landweg führen und anschließend über den Allermöher Deich zum Startpunkt zurückzukehren. Um die Strecke von 40 Kilometern zu erreichen, müsste noch eine Schleife über den Vorderdeich/Allermöher Deich gefahren werden. Der Rundkurs für die Laufstrecke würde von der Trainingswechselzone an einem neu geschaffenen Weg an der Autobahn entlang führen bis zur Billwerder Insel und über den Moorfleeter Deich zurück. Die Trainingsbedingungen würden damit fast Wettkampfbedingungen entsprechen.



## 5 Handlungsstrategie für eine erfolgreiche Entwicklung der Bille-Achse

Eine langfristig erfolgreiche Entwicklung der weitläufigen Bille-Achse mit ihren heterogenen Siedlungsstrukturen und Nutzungsarten durch Wohnen und Gewerbe bedarf einer langfristigen Handlungsstrategie. Der von unserer Handelskammer mit diesem Papier vorgelegte Masterplan zeigt die Entwicklungspotenziale der Bille-Achse. Er zeigt dabei auf, wie die Flächenkonkurrenz der Wachstumsdimensionen Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität zu einer möglichst viele Synergien schaffenden Entwicklung geführt werden kann.

Grundlage für die tatsächliche Entwicklung muss nun ein von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossener eigener Masterplan der Freien und Hansestadt Hamburg sein, der den Zielkorridor der langfristig geplanten Maßnahmen beschreibt und festlegt. Wichtig ist, dass dieser die Ziele und Strukturen für die jeweiligen Teilräume darstellt. Die konkrete Ausgestaltung vor Ort muss dann anschließend stärker in die Verantwortung der Lokalpolitik und Verwaltung gelegt werden, das heißt in die Bezirke Hamburg-Mitte und Bergedorf.

Eine bedeutende Rolle muss der Masterplan bei der Zuordnung der Flächenansprüche der drei Wachstumsdimensionen leisten. Diese stehen untereinander im Wettbewerb um rare Baugrundstücke. Deutlich wird dies insbesondere in der Nutzungskonkurrenz von Wohnen und Gewerbe. So sind die Bodenwerte bei einer Wohnnutzung deutlich höher als bei einer gewerblich-industriellen Nutzung. Bei einem fehlenden Willen der Freien und Hansestadt Hamburg, die bestehenden Nutzungen über entsprechendes Baurecht zu schützen, wird unweigerlich eine sukzessive Verdrängung in Gang gesetzt.

Der von unserer Handelskammer vorgelegte Plan zeigt auf, wie die im Rahmen einer konsequenten Wachstumsstrategie Hamburgs erwarteten Flächenansprüche so befriedigt werden können, dass alle drei Dimensio-

nen in einem anforderungsgerechten Gleichgewicht entwickelt werden können. Dies ist möglich, da die Bille-Achse über ein entsprechendes großes Entwicklungspotenzial verfügt. Dabei schafft gerade die Ausweisung neuer Siedlungsflächen Spielräume für die Entwicklung bestehender Quartiere, die den Nutzungsanforderungen dem Hamburg des 21. Jahrhunderts nicht mehr gerecht werden. Bei der Weiterentwicklung bestehender Quartiere muss aber mit besonderer Sorgfalt und Sensibilität vorgegangen werden, wenn am Ende nicht der Verlust von Arbeitsstätten oder Lebensqualität stehen soll. Daher muss der Masterplan für die Bille-Achse folgende Prämissen als verbindliche Vorgabe für seine Umsetzung formulieren:

- Die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung muss unter einer langfristig verlässlichen Vorgabe zu den insgesamt zu entwickelnden Flächen erfolgen. Diese muss von der Hamburgischen Bürgerschaft im Schulterschluss der dort vertretenen Parteien verabschiedet werden, um über mehrere Legislaturperioden Geltung zu erlangen.
- Der Flächennutzungsplan von 1997 muss in dem Bereich der Bille-Achse so geändert werden, dass er die in diesem Standpunktepapier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven darstellt.
- Ein Masterplan als informelles, aber für die Verwaltung und Bezirkspolitik verbindliches Planungsinstrument muss die Darstellungen deutlich konkretisieren, die Zielsetzungen für die Entwicklung der Bille-Achse formulieren und die begleitenden Maßnahmen beschreiben. Er bildet auch maßstäblich gesehen eine Brücke zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans (1:20 000) und den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans (1:1 000).
- Während mit dem politischen Beschluss über den Masterplan durch die Hamburgische Bürgerschaft über das „Ob“ der Entwicklung entschieden wird,

muss das „Wie“, also die konkrete Umsetzung der Planungsziele in den Quartieren vor Ort, durch die Lokalpolitik (Bezirksversammlung und bezirkliche Ausschüsse) erörtert und entschieden werden.

- Die Ziele des Masterplans und die daraus folgenden Teilziele für die Quartiere müssen Gegenstand eines breiten Beteiligungsverfahrens sein. Wichtig ist es, die Anforderungen der Bürger und Unternehmen vor Ort möglichst weitgehend in die Planungen einfließen zu lassen. Den parlamentarischen Gremien obliegt es, im weiteren Prozess über die anforderungsgerechte Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessen zu befinden.
- Für die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen vor Ort muss möglichst der Schulterschluss auf lokaler Ebene gesucht werden. Unter dem Motto „Betroffene zu Beteiligten machen“ sollte jede Chance genutzt werden, die Unternehmen und Bürger vor Ort aktiver Teil der Entwicklung werden zu lassen.
- Zur Umsetzung des Masterplans werden Maßnahmen ausgearbeitet, die eine sukzessive Entwicklung seiner Teilräume ermöglichen, um die vorhandenen Nutzungen entweder in die neuen Strukturen zu integrieren oder eine sozial- beziehungsweise unternehmensverträgliche Verlagerung zu ermöglichen.
- Notwendige Verlagerungen sind in Abstimmung mit den Betroffenen durchzuführen und entsprechend ausgleichs- und entschädigungspflichtig. Betroffene Bürger und Unternehmen sind so zu behandeln, dass sie trotz ihrer Einschränkungen zum Wohle der Allgemeinheit am Ende von der Entwicklung erheblich profitieren.
- Um den Strukturwandel in den bestehenden Quartieren zu ermöglichen und gleichzeitig zusätzlichen Raum für ein wachsendes Hamburg zu bieten, müssen die Siedlungschancen für neue Flächen, die der Masterplan unserer Handelskammer aufzeigt, integrierter Bestandteil der Planungen werden.
- Die Entwicklung ist über einen Zeitraum von etwa 20 Jahren anzusetzen. Ein solcher Entwicklungszeitraum ist notwendig, um Umsetzungsverfahren zu ermöglichen, die persönliche Härten von Bürgern und Unternehmern abfedern können. Um dennoch die Planungsziele auch unter dem Gesichtspunkt der Investitionssicherheit zu erreichen, muss der Masterplan verbindliche Meilensteine der Entwicklung festlegen, die im Rahmen der Gremien- und Beteiligungsverfahren zu ermitteln sind.
- Die Steuerung des Verfahrens sollte nach dem Vorbild der HafenCity Hamburg GmbH eine Flächenentwicklungsgesellschaft übernehmen. Um das Know-how privater Entwicklungsträger besser zu nutzen, sollte diese als Public-private-Partnership aufgestellt werden. Für die Gestaltung der Entwicklungen vor Ort sind verstärkt private Unternehmungen einzubinden.
- Um die Bille-Achse insbesondere für Familien, die gartenbezogenes Wohnen suchen, attraktiv zu machen, sollte ein Marketingkonzept entwickelt werden, das die Stärken dieses Teils von Hamburg – natur- und zentrumsnahes Wohnen verbunden mit einer hohen Lebensqualität – gezielt mit Blick auf die Zielgruppe der jungen Familien bewirbt. Die Bille-Achse muss als attraktiver Wachstumsraum wahrgenommen werden – sowohl regional als auch überregional. Für die Markenbausteine der Hamburg Marketing GmbH „Lebenswerte Metropole“ und „Wachstum und Umwelt“ kann die Bille-Achse einen tragenden Beitrag leisten.

## 6 Entwicklungsphasen

**Abbildung 38: Zeitstrahl Entwicklung Bille-Achse**

bis 2017

ab 2020

ab 2025



Masterplan  
Bille-Achse



Wohnsiedlungen  
am Mittleren Landweg



Billwerder Insel und Horner Marsch  
sind Wohn- und Gewerbebestandorte



2020

Vermarktung der Bille-Achse als letztes großes Stadterweiterungsgebiet

Aufstellung eines Masterplans  
für die Bille-Achse

Anpassung des  
Flächennutzungsplans

Erstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung  
des Gewerbegebiets Billwerder

Erstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung  
der Wohnsiedlungen auf den Billwerder Wiesen

Erstellung von Bebauungsplänen für die  
Billwerder Insel und Horner Marsch

Erstellung von Bebauungsplänen zur städte-  
baulichen Entwicklung des Mittleren Landwegs

Entwicklung von Billwerder im Bereich östlich der JVA,  
nördlich der S21 als Gewerbegebiet

Beginn mit der Entwicklung/Erschließung der  
Wohnbebauung Billwerder im südlichen Bereich

Beginn der Entwicklung der Wohnsiedlungen  
am Mittleren Landweg

Veröffentlichung eines Verlagerungskonzepts der Kleingärten  
von der Billwerder Insel/Horner Marsch

Schrittweise Verlagerung der vorhandenen Kleingärten  
auf der Billwerder Insel auf die vorgesehenen Ausgleichsflächen

Einrichtung und Erweiterung von P+R-Stationen  
für Billwerder-Moorfleet, Mittlerer Landweg und Bergedorf

Nutzung der Schlickdeponie Feldhufe für die  
Olympischen Spiele: Bau einer Raftinganlage

Vernetzung der bestehenden Naherholungsgebiete  
(Boberger Niederung und Vier- und Marschlande)

Erstellung eines Entwicklungskonzepts für die  
Verkehrsabwicklung der Stadterneuerungsgebiete

Planfeststellungsverfahren für den  
S-Bahnanschluss der Horner Marsch

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

ab 2025



Wohndörfer  
in den Billwerder Wiesen



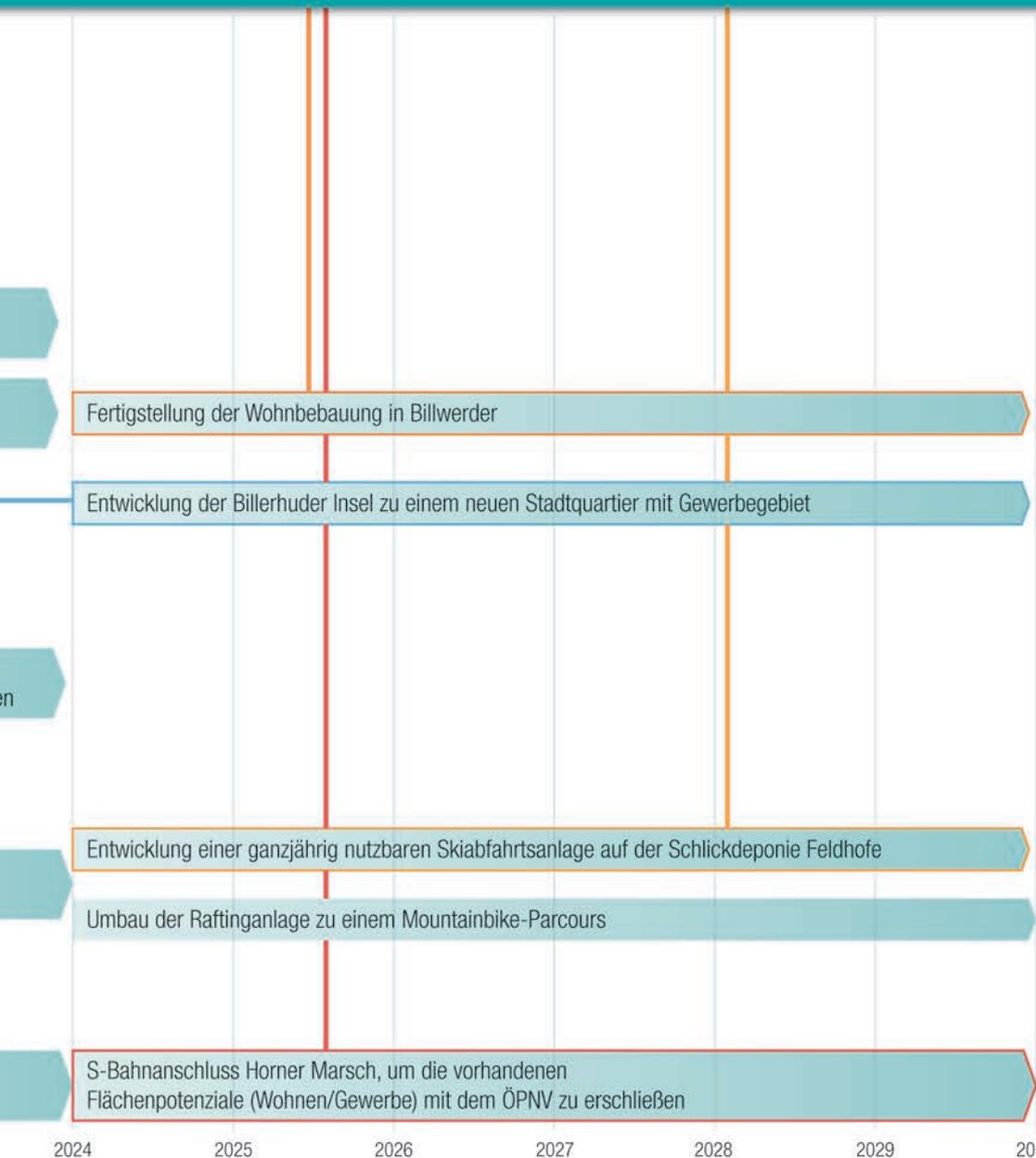
S-Bahnlinie  
in die Horner Marsch



Skiabfahrtsanlage auf der  
Schlickdeponie Feldhofs

2025

2030



Entwicklung des ehemaligen Kiesabbaugebiets am Unteren Landweg zu einem Gewerbegebiet. Dafür wird das Areal bodentechnisch neu gestaltet. Die Seen werden zum größten Teil zugeschüttet um Bauplätze zu gewinnen. Die vorhandenen Sendeanlagen des NDR werden an einen neuen Standort verlegt.

2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030



## 7 Zusammenfassung

Im Standortwettbewerb der Metropolen Europas um leistungsstarke Menschen, attraktive Unternehmen und internationale Aufmerksamkeit müssen Städte und Regionen einen nachhaltigen Entwicklungsprozess initiieren, wenn sie sich fit für die Zukunft machen wollen. Hierbei ist insbesondere für ein ausreichendes Flächenangebot in allen Segmenten der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen Sorge zu tragen.

Eine entscheidende Rolle für eine wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik kann der Hamburger Osten spielen. Für die Entwicklung dieses lange von der Stadtentwicklung vernachlässigten Stadtbereichs hat die Freie und Hansestadt Hamburg im Juli 2014 das Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ vorgelegt. Das Konzept sieht vor, zusätzliche Wohnungen zu schaffen und das Gewerbe- und Industriegebiet Billbrook zu stärken.

Die Hamburger Wirtschaft begrüßt diese Initialzündung für die Entwicklung eines bedeutenden Teilbereichs des Hamburger Ostens sehr. Allerdings setzt das Konzept fast ausschließlich auf die Aufwertung und Verdichtung bereits genutzter Siedlungsbereiche. Nicht betrachtet werden die für Hamburgs Wachstum ebenfalls unverzichtbaren Segmente des Eigenheimbaus und zusätzlicher Industrie- und Gewerbeflächen. Große Potenziale im Hinblick auf die Bereitstellung der nötigen Flächen für das Wachstum von Beschäftigung und Bevölkerung im Einklang mit einer Steigerung der Lebensqualität im Hamburger Osten lässt das städtische Entwicklungskonzept zudem unberücksichtigt.

Daher legt unsere Handelskammer mit dem vorliegenden Standpunktepapier einen Masterplan für das Wachstum von Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität auf der Bille-Achse – dem weitläufigen Stadtraum im Hamburger Osten zwischen der City und Bergedorf – vor, der das städtische Entwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ deutlich erweitert.

Der mit diesem Standpunktepapier vorgelegte Masterplan zeigt auf Basis eines breiten Diskussionsprozesses auf, wie die in einer wachsenden Stadt um Flächen konkurrierenden maßgeblichen Dimensionen Wertschöpfung, Bevölkerung und Lebensqualität so optimiert werden können, dass ihnen gleichzeitig und in ausgewogener Weise gerecht wird. Auf der Bille-Achse können ausreichend Flächen für Wohnen und Gewerbe bereitgestellt werden, ohne Hamburgs grünes Bild zu gefährden; vielmehr kann gleichzeitig die Lebensqualität unserer Stadt weiter erhöht werden. Die gezielte Entwicklung der zentral gelegenen, verkehrlich bereits heute gut erschlossenen Flächen auf der Bille-Achse kann einen Beitrag dazu leisten, eine gezielte Binnenentwicklung innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen zu fördern und so die Abwanderung von Menschen und Unternehmen in den suburbanen Raum und die damit verbundene Zersiedlung und den erhöhten Flächenverbrauch wirksam zu begrenzen. Daher gilt es, unter der Prämisse zu planen, sowohl die vorhandenen Siedlungspotenziale auszuschöpfen, als auch in weniger verdichteten Bereichen einen Bezug zur ursprünglichen Kulturlandschaft aufrechtzuerhalten und einen hohen Grünflächenanteil zu sichern.

Um die Bille-Achse mit Priorität als Stadterweiterungsgebiet für nachhaltiges Wachstum zu positionieren, sieht der Masterplan im Handlungsfeld Wertschöpfung vor, dem Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen durch Schaffung von 162 Hektar neuer Industrie- und Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Darüber hinaus müssen die vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte nachhaltig gesichert werden.

Im Handlungsfeld Bevölkerung sieht der Masterplan vor, 11 200 Wohnungen für etwa 20 000 Menschen insbesondere in gartenbezogenen Eigenheimen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) für Familien zu schaffen, auch um perspektivisch eine ausgewogenere Sozialstruktur zu realisieren.

Für die vier größten Siedlungspotenziale wurden exemplarische städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet.

Die Vorschläge des Masterplans im Handlungsfeld Lebensqualität setzen direkt auf die bereits vorhandenen Strukturen der Bille-Achse in dieser Wachstumsdimension auf. Insbesondere durch neue Angebote in den Bereichen Tourismus und Sport, den Erhalt von Freiraumbezügen und neue Quartiere mit hohem Grünanteil soll die Lebensqualität der Bille-Achse gestärkt werden.

Der Masterplan ist auf eine schrittweise Umsetzung innerhalb eines Zeitraums von 25 Jahren ausgerichtet und so angelegt, dass eine flexible Anpassung auf neue Anforderungen während seiner Umsetzungsphase möglich ist.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Entwicklung ist eine langfristige Handlungsstrategie nötig. Dafür ist ein von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossener eigener Masterplan nötig, der den Zielkorridor der langfristig geplanten Maßnahmen beschreibt und festlegt. Die konkrete Ausgestaltung vor Ort muss anschließend stärker in die Verantwortung der Lokalpolitik und Verwaltung gelegt werden, das heißt in die Bezirke Hamburg-Mitte und Bergedorf. Dabei sind Bürger und Unternehmen vor Ort intensiv und frühzeitig in die konkrete Umsetzung einzubeziehen.

## Forderungen der Wirtschaft auf einen Blick

---

### I. Wertschöpfung

- 2,4 Prozent der Flächen – insgesamt 162 Hektar – auf der Bille-Achse mit sehr guter Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur sind unterbeziehungsweise fehlgenutzt und sollten in Industrie- und Gewerbeflächen umgewandelt werden.
- Beiderseits der Autobahn 1 sollten insgesamt 114 Hektar Gewerbeflächen geschaffen werden. Dabei sollten Grundstücke mit einer Größe von über fünf Hektar für Logistikunternehmen und das produzierende Gewerbe besonders berücksichtigt werden.
- Die Kleingärten der Billerhuder Insel und der Horner Marsch sollten mithilfe eines Verlagerungskonzepts schrittweise an die Fläche östlich von Mümmelmannsberg verlagert werden, sodass die Billerhuder Insel und die Horner Marsch als zentral gelegenes Gewerbe- und Wohngebiet umgewidmet werden können.
- Im Bereich der sogenannten Moorfleeter Wanne sollten zehn Hektar neue Gewerbeflächen geschaffen werden.
- Für die Gebiete, in denen bisher noch alte Baustufenpläne gelten, müssen Bebauungspläne nach der aktuellen Baunutzungsverordnung aufgestellt werden, um einer renditegesteuerten Zweckentfremdung der Gewerbeflächen wirksam zu begegnen.
- Die innenstadtnah gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete in Hamm-Süd und Rothenburgsort müssen für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert werden. Dazu muss auf eine Durchmischung dieser Industrie- und Gewerbegebiete mit Wohnnutzungen verzichtet werden. Durch die innerstädtische Lage sind diese Bereiche für wertschöpfungsintensives, technologieorientiertes Gewerbe besonders geeignet. Als Ankerinstitution für diese Technologieunternehmen sollte – vorzugsweise auf dem Huckepackbahnhof Rothenburgsort – ein Fraunhofer-Institut für grüne Technologien etabliert werden.
- Bergedorf sollte aufbauend auf vorhandene Institutionen wie den Wind-Campus der Hochschule für Angewandte Wissenschaften als Inkubator für Unternehmen aus der Windenergiebranche und die vorhandene Konzentration von Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien zum „Energie-

Bezirk" ausgebaut werden. Südlich des Brookdeichs in Bergedorf sollte dazu ein Technologiepark geschaffen werden.

- Der Knoten Billhorner Röhrendamm/Billhorner Brückenstraße sollte auf das unter verkehrlichen Gesichtspunkten erforderliche Maß zurückgebaut werden, um eine städtebaulich ansprechende Eingangssituation für Rothenburgsort zu schaffen.
- Die Straßenräume im Industriegebiet Billbrook sollten unter funktionalen Gesichtspunkten umgestaltet werden. Hierfür sollte die Einrichtung von Business Improvement Parks geprüft werden. Der Verkehrsknotenpunkt Bergedorf Zentrum sollte so gestaltet werden, dass eine Wegeleitung auch zusätzliche Verkehre bedenkenlos aufnehmen kann.

## II. Bevölkerung

- Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der S-Bahnlinie sollten in mehreren Gartendörfern Wohnbauflächen mit Schwerpunkt Wohneigentum mit Gartennutzung entwickelt werden. Insgesamt können hier 90 Hektar Wohnbauflächen mit 2 800 Wohneinheiten für etwa 4 700 Bewohner entwickelt werden. Hiermit verhindert Hamburg die Umlandwanderung zahlreicher Familien und gleichzeitig kann die seit Langem ausgebaute Infrastruktur optimal ausgelastet werden, ohne dass neue kostenintensive Infrastruktur bereitgestellt werden muss.
- Nördlich der bestehenden Wohnbebauung am Mittleren Landweg sollte ein Wohngebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden. Hier können auf 39 Hektar 1 075 Wohneinheiten für gut 1 800 Bewohner entstehen.
- Im nördlichen Bereich der Billerhuder Insel und der Horner Marsch sollten nach der sozial verträglichen, langfristig angelegten Verlagerung der heute hier vorhandenen Kleingärten 37 Hektar Wohnbauflä-

chen für 13 200 Einwohner in 7 300 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Am Elbpark in Rothenburgsort sollten Wohngebäude mit Wasserbezug entwickelt werden.
- Die Nachverdichtungspotenziale auf der Bille-Achse sollten konsequent für zusätzlichen Wohnungsbau ausgeschöpft werden.
- Zur verkehrlichen Integration der Bille-Achse sollte eine S-Bahnverbindung zwischen den Haltestellen Wandsbeker Chaussee und Rothenburgsort entlang der bestehenden Güterumgehungsbahn geschaffen werden mit einem neuen Haltepunkt im vorgeschlagenen Wohngebiet in der Horner Marsch. Zusätzlich sollte die U2 von Mümmelmannsberg bis nach Bergedorf verlängert werden. An den S-Bahnstationen Allermöhe, Bergedorf, Billwerder-Moorfleet und Tiefstack sollten Park-and-Ride-Anlagen errichtet oder ausgebaut werden.

## III. Lebensqualität

- Mit der Entwicklung der verkehrlich optimal erschlossenen Schlickdeponie Feldhofe sollte ein zukunftsweisender Impuls der Planer gesetzt werden. Hierauf könnte eine Kajak- und Raftinganlage für die Olympischen Spiele 2024 gebaut werden, sodass diese zentral gelegenen Flächen langfristig einem doppeltem Nutzen zugeführt werden. Ebenfalls denkbar ist die Errichtung einer ganzjährig nutzbaren Open-Air-Skianlage mit einem Kunstbelag.
- Die Fahrrinne zum Holzhafen sollte weiterhin erhalten werden, sodass der hier ansässige stadtnahe Jachthafen perspektivisch zu einem Wassersportzentrum entwickelt werden kann. Hierfür sind die bestehenden Flächen am Holzhafen zu arrondieren.
- Der Standort der Golf Lounge in Rothenburgsort muss langfristig als idealer Image- und Impulsgeber gesichert werden.

- An Dove-Elbe und Eichbaumsee sollte eine Triathlonstrecke errichtet werden und ein Landesleistungszentrum etabliert werden.
- Für die Verlagerung von Kleingärten der Billerhuder Insel und die Neuschaffung von Kleingartenflächen östlich von Mümmelmannsberg und südlich der Autobahn 25 ist ein sozial verträgliches, langfristig ausgerichtetes Konzept zu erarbeiten, das persönliche Härten vermeidet.
- Östlich des Mittleren Landwegs sollte ein Community Garden als öffentliche Grünverbindung zur Boberger Düne angelegt werden.
- Die Kultur- und Freizeitangebote auf der Bille-Achse sind als überörtliche Attraktionen zu vermarkten.



Weitere Informationen und die Broschüre zum Download finden Sie im Internet.

