

Zielbild Billstraße



Abbildung 1: Untersuchungsraum für die durchgeführte Problem- und Potenzialanalyse Billstraße
(Quelle: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Kartengrundlage LGV, 2020)

Vorbemerkung

Die Billstraße gehört zum westlichen Ende des Industriegebiets Billbrook / Rothenburgsort. Der Hamburger Senat hat mit dem Stadtentwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ Ziele für die Entwicklung dieses Stadtraumes vorgegeben. Der Standort Billstraße zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt, dem Stadteingang Elbbrücken bzw. dem Billebogen aus. Er bildet ein funktionales und räumliches Entree in das Industriegebiet unweit des S-Bahnhofs Rothenburgsort. Das Industriegebiet Billbrook / Rothenburgsort soll insgesamt revitalisiert und modernisiert werden. 2021 hat der Senat hierfür ein Handlungskonzept verabschiedet, um den Industriestandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Dem für die Billstraße zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte wurde hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt.

Die Revitalisierung der Billstraße ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung der industriepolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit Beschluss vom 30.10.2019 (Nr. 191030/8) ein Bündel von Maßnahmen identifiziert, die mit einem ressortübergreifenden Einsatz zur Ordnung der Verhältnisse beitragen sollten.

Mit der Erstellung eines entsprechenden Zielkonzepts wurde das Bezirksamt Hamburg-Mitte beauftragt. Das Konzept soll demnach im Wesentlichen aus den folgenden Bausteinen bestehen:

1. Umfassende Bestandserhebung und -analyse (Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzerinnen und Nutzer, Nutzungsarten, Abgleich mit der Genehmigungslage gem. Bauakten)
2. Konzepterstellung mit Entwicklung städtebaulicher und planungsrechtlicher Ansätze
3. Prüfung des Einsatzes (besonderer) städtebaurechtlicher Instrumente zur Umsetzung der unter 2. ermittelten Entwicklungsziele
4. Konzept zur Intensivierung von Maßnahmen zum Vorgehen gegen nicht genehmigte/ unzulässige Nutzungen auf privaten und öffentlichen Flächen
5. Grundinstandsetzung Billstraße (Aufwertung des Straßenraums der Billstraße).

Zunächst wurde eine zusammenfassende Problem- und Potenzialanalyse (PPA) gemäß Punkt 1 erarbeitet. Diese sollte in ein konkretes, integriertes Handlungskonzept (städtebauliche Maßnahme) zur Stabilisierung des Standortes und dessen industrielle Entwicklung münden (gem. Punkte 2 und 3).

Die im Auftrag des Bezirksamtes vom Büro CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitete Problem- und Potenzialanalyse liegt seit Anfang 2022 allen hauptbeteiligten Fachressorts vor. Darin wurde durch Ortsbesichtigungen, Interviews, Bauaktenstudien und weiteren Sekundärdaten ein umfassendes Bild der derzeitigen Situation vor Ort gezeichnet.

Bereits parallel hierzu wurde begonnen, den Einsatz besonderer städtebaurechtlicher Instrumente zu prüfen (Punkt 3). Als wirksamstes dieser Instrumente wurde das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB identifiziert: „Die Gemeinde kann (...) in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht; (...)“

Für den Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung wird eine städtebauliche Maßnahme als Zielbild benötigt, das den Vorgaben des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs genügt.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Zielbilds ist gemäß Baustufenplan Hamm-Marsch von 14.01.1955 in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung von 1938 als Industriegebiet festgesetzt. Auf dieser Basis sind alle industriellen und gewerblichen Nutzungen zulässig, die aufgrund der ausgehenden Störungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Gemäß aktueller Rechtsprechung sind nur Betriebe mit einem gewissen Störpotenzial zulässig. In der Vergangenheit konnten sich hier aber auch viele Betriebe ansiedeln, die wenig oder nicht störend sind. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wäre hier nicht zielführend, da die Ausweisung störender industrieller Nutzungen grundsätzlich aufrechterhalten werden soll. Der Bereich Billstraße ist einer der wenigen in Hamburg, die noch flächendeckend für industrielle (störende) Nutzungen vorgehalten werden können. Gleichzeitig bestehen planungsrechtlich weite Spielräume für die bauliche Entwicklung. Daher soll hier das bestehende Planungsrecht aktuell nicht geändert werden.

Nach Vorlage der PPA hat die Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI) in einem Workshop im Frühjahr 2022 mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, dem Billbrookkreis e.V., dem Industrieverband Hamburg e.V., der Hamburg-Invest sowie der CIMA Beratung + Management GmbH die Inhalte eines geeigneten Zielbilds weiter erörtert. Auf dieser Basis wurde der Entwurf eines „Zielkonzepts Billstraße 2035“ weiter konkretisiert und erste „Best Practice-Beispiele“ diskutiert. Das Zielbild soll als inhaltliche Basis für den Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung dienen. Es gibt darüber hinaus Eigentümern und Nutzern eine Orientierung für die von der Stadt verfolgte Entwicklungsrichtung dieses Gebietes.

Neben dem planerischen Zielbild wird auch das Konzept zur Intensivierung von Maßnahmen zum Vorgehen gegen nicht genehmigte/unzulässige Nutzungen auf privaten und öffentlichen Flächen gemäß Punkt 4 weiter umgesetzt und fortentwickelt. Die begrenzten rechtlichen Instrumente in diesem Zusammenhang werden jedoch durch die nachfolgend aufgeführten, mittel- bis langfristig ausgelegten Zielsetzungen unterstützt.

Zielbild Billstraße

Ziel des Senats ist es, die Billstraße unter Beibehaltung des geltenden Planrechts zu revitalisieren und sie als einen Eingangsbereich für das bedeutende Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort zu qualifizieren. Dementsprechend soll die östliche Billstraße als industrieller Standort langfristig und gezielt in ihrer Entwicklung gestärkt werden. Die besondere, zentrale Lagegunst soll auch in Funktionsteilung und Verbindung mit den umliegenden gewerblich-industriellen Teilräumen genutzt werden.

Künftiges Nutzungsprofil

Das künftige Nutzungsprofil entsteht durch folgende Nutzungstypen:

- **Industrie-4.0-Nutzungen:** Betriebe, die auf die Festsetzung als Industriegebiet (hier gemäß Baupolizeiverordnung) angewiesen sind, die auch mit den kleineren Flächen am Standort Billstraße gut arbeiten können und für die der Standort im Herzen der Stadt eine besondere Nische bietet. Dabei entfalten gerade die vorhandenen Clusteransätze aus den Bereichen Umwelt- und Recycling sowie Nahrungsmittelindustrie einen besonderen Reiz.
- Die **Kombination von spezialisierten industriellen Nutzungen** bspw. im Bereich der Aufbereitung von Photovoltaikanlagen oder der Produktion von Sensortechnik für die Mülltrennung mit den vorhandenen großflächigen Betrieben am Standort Billbrook/Rothenburgsort stellt eine attraktive Nische dar, die auch von der Lage am Billekanal profitieren kann. Trends in der Industrieflächenentwicklung, wie bspw. die Optimierung von Hallennutzungen zu Gunsten eines höheren Büroflächenanteils, der sich auch in der Geschossigkeit abbilden lässt, erhöhen hierbei die bessere Ausnutzung von Fläche. Hierdurch gewinnt der Industriestandort Billstraße weiter an Attraktivität. Neue Produktionskonzepte, die auch straßenseiten- oder sogar kanalübergreifend funktionieren, liefern weitere Nutzungsoptionen. Auch wenn die überwiegende Nachfrage von Industrienutzungen größere Flächen beansprucht, gibt es in Hamburg nach Einschätzungen der Teilnehmenden auch Nachfrage nach kleineren Einheiten, die sich in der Billstraße ggf. durch Zusammenlegung von Grundstücken abbilden ließe.
- **Funktionen als Service- und Ergänzungsstandort für industrielle Nutzungen:** Betriebe der Nahrungsmittelindustrie nutzen bereits heute die hohe Lagequalität und verlagern Teile ihrer Nutzungen an den Standort Billstraße. Im Rahmen der Problem- und Potenzialanalyse haben weitere Betriebe am Standort Billbrook/Rothenburgsort bereits angedeutet, dieses Potenzial ggf. auch unternehmensübergreifend nutzen zu wollen, um so die Stammgrundstücke an anderen Stellen von Billbrook zu entlasten. Der Standort Billstraße könnte so aktiv zur Standortsicherung bestehender Industrienutzungen und Arbeitsplätze beitragen.
- **Unternehmen in der Gründungsphase:** Industrielle Start-Ups, die aus der Forschungs- und Entwicklungsphase heraustreten, brauchen einen auf ihre Bedürfnisse dimensionierten Standort, um die erforderlichen Produktionsprozesse umzusetzen. Die Billstraße bietet einen derartigen Standort, der ggf. auch durch die multifunktionale Nutzung von Hallen und Anlagen, die Wirtschaftlichkeit für industrielle Start-Ups und andere innovative Arbeitsstätten erhöht („Industriehof“/“Makerspaces“). Durch die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen im Umfeld der Billstraße können

derartige Prozesse unterstützt werden. Zu benennen sind hier bspw. die geplante Neuansiedlung des Institut für Hygiene und Umwelt am Bullenhusener Damm, das bfw als Unternehmen für Bildung sowie die beabsichtigten Forschungs- und Entwicklungscluster am Huckepackbahnhof.

- Ergänzend ist auch die **Ansiedlung städtischer Funktionen und Nutzungen** wie z.B. ein Recyclinghof der Hamburger Stadtreinigung (ggf. als Ersatzstandort für den aufgegebenen Standort Bullerdeich), Nutzungen der Feuerwehr denkbar.

Leitlinien

Zur Erreichung des Zielbilds wurden die folgenden fünf Leitlinien für die weitere Entwicklung des Gebiets definiert:

- **Leitlinie 1:** Das industrielle Nutzungsprofil des Standortes wird geschärft und durch ergänzende Nutzungen mit industriellem Bezug abgerundet.
- **Leitlinie 2:** Smarte Technologien, hybride Flächen und neue Produktionsweisen erhöhen die industrielle Nutzbarkeit als Haupt- und Ergänzungsstandort.
- **Leitlinie 3:** Die verkehrliche Lagegunst wird an heutige Mobilitätsanforderungen angepasst. Hierbei werden Anforderungen des Güterverkehrs mit denen des Umweltverbundes harmonisiert.
- **Leitlinie 4:** Die Gestalt des Standortes spiegelt die Adressqualität wider und bietet den Mitarbeitenden und der Kundschaft ein sicheres und attraktives Arbeitsumfeld, an dem sie mitwirken können.
- **Leitlinie 5:** Die Zukunft des Gebietes wird in Energie- und Stoffkreisläufen gedacht und heutigen Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz gerecht.



Billstraße – Smarter Industrie 4.0 - Standort im Herzen der Metropolregion HH



Abbildung 2: Leitbild und Leitlinien für den Industriestandort Billstraße Quelle: CIMA 2022

Handlungsfelder

Das erarbeitete Zielbild wurde in die fünf Teilbereiche „Fläche/Eigentümer“, „Nutzung“, „Mobilität“, „Stadtbild/öffentlicher Raum“ sowie „Ressourcen/Energie/ Umwelt“ untergliedert.

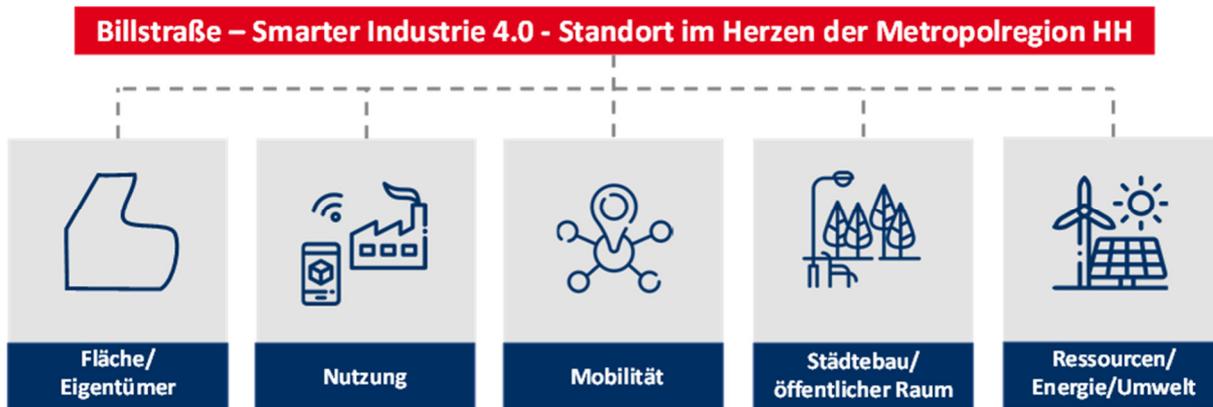


Abbildung 3: Strukturierung des planerischen Zielbildes, Quelle: CIMA 2022

Fläche/Eigentum

Um die Belange der Industrie am Standort zu sichern, ist eine stärkere Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt und eine Beseitigung von renditestarken Fehlnutzungen erforderlich. Eine industriestandortkonforme Funktionalität des Bodenmarktes wird durch die Beseitigung illegaler Fehlnutzungen unterstützt.

Die Zusammenlegung von Kleingrundstücken wird als wichtiges strategisches Ziel verfolgt, um den Anteil mit Grundstücken von 1 ha und mehr Fläche zu vergrößern. Die Voraussetzungen für ein formelles Umlegungsverfahren als weiteres städtebauliches Instrument sind nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben. Zusammenlegungen sind daher vorrangig über Grundstücksgeschäfte zu realisieren.

Die Potenziale der heutigen Kleingartenanlage für den Industriestandort sind mittel-/langfristig eingehend zu prüfen. Dieses ist jedoch nicht unabdingbare Grundlage des Zielbilds.

Nutzung

Die industrielle Nutzung ist und bleibt die Kernnutzung am Standort Billstraße. Die Zahl der Betriebe, die auf die Festsetzung als Industriegebiet angewiesen sind, wird durch eine entsprechende Vermietungspraxis der Grundeigentümer, eine gezielte Ansiedlungspolitik und Flächenakquise erhöht. Gemengelageprobleme am Standort Billstraße werden durch industriegebietskonforme Nutzungen reduziert bzw. vermieden. Die konsequente Nutzung der industriellen Standortpotenziale in der Billstraße trägt auch abseits des Standortes dazu bei, dass hier vorhandene oder potenziell neue Gemengelagen in der Stadt vermieden werden können. Aktuell wird direkt im Nordwesten angrenzend das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 19 am Südrand des Billebeckens durchgeführt, um die gewerbliche Entwicklung zu stärken und zu unterstützen. Die Projektentwicklung der städtischen Flächen im Plangebiet Rothenburgsort 19 erfolgt durch die Billebogen Entwicklungsgesellschaft (BBEG). Die hier in Rede stehende Stärkung der industriellen Nutzung in der östlichen Billstraße soll perspektivisch an die geplante Entwicklung im Plangebiet Rothenburgsort 19 anknüpfen und durch die räumliche Nähe zukünftig die attraktive Lagegunst für die potenzielle Ansiedlung von Industrieunternehmen langfristig verstetigen.

Smarte Technologien und moderne Produktions- und Nutzungskonzepte (u.a. hybride Nutzung) ermöglichen die Realisierung von industriellen Nutzungen auch auf kleineren Grundstückseinheiten und in der Funktion als Ergänzungsstandorte zu vorhandenen Standorten im Umfeld der Billstraße.

Die betrieblichen Emissionen sind im Kontext des gültigen Planungsrechts „Industriegebiet“ in den Genehmigungsverfahren jeweils auf den konkreten Standort bezogen zu prüfen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Umfeld, aber auch vorhandener Störfallbetriebe im Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort, kann der Störgrad von West nach Ost am Standort zunehmen. Eine mögliche Zulässigkeit von neuen Störfallbetrieben bedarf einer einzelfallbezogenen Prüfung.

Einzelhandels-, Wohn- und Beherbergungsnutzungen sind funktional nicht mit den Belangen eines Industriestandortes vereinbar und nicht genehmigungsfähig.

Mobilität

Die vorhandenen Straßenräume sollen zeitgemäß instandgesetzt werden, um den Belangen des Personen- und Güterverkehrs am Standort Rechnung zu tragen.

Ebenso soll die gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn und Bus) durch ein zeitgemäßes Fuß- und Radwegenetz im Gebiet verbunden werden. Dies stellt die Voraussetzung dar, damit insbesondere Mitarbeiter- und ggf. auch Kundenverkehre zu Gunsten des Umweltverbundes verlagert und die Stellplatzschlüssel reduziert werden können.

Anschlüsse zu den vorhandenen Velorouten sollen innerhalb und außerhalb des Standortes hergestellt und verbessert werden.

Die Belange des Güterverkehrs sind durch den Erhalt von ausreichend großen Verkehrsflächen, funktionierende Logistikkonzepte bei der inneren Erschließung der einzelnen Unternehmen und, wo möglich, durch eine getrennte Führung von Fuß- und Radverkehr zu unterstützen.

Auf der Nordseite der Billstraße sollen bevorzugt Nutzungen angesiedelt werden, die die Wasserlage aktiv nutzen. Private Grundeigentümer werden bei der Suche nach entsprechenden Nutzern unterstützt.

Die Nutzung des öffentlichen Raums als Aufstell- und Logistikfläche ist und bleibt mit Ausnahme des Anliegergebrauchs untersagt. Bestehende Funktionsverluste sind durch Neuordnungen der inneren Erschließung der Grundstücke zu beseitigen.

Ein Mobility Hub, der nicht abbildbare Stellplatzbedarfe ablöst und neue Antriebsformen bedient (E-Mobilität, Wasserstoff), ist in Ergänzung zu prüfen und kann ggf. auch einen gemeinschaftlichen und umweltverträglichen Anschluss an den Billekanal bieten. Darüber hinaus werden Serviceleistungen und gemeinschaftlich nutzbare Aufstellbereiche für den Güterverkehr am Standort geprüft.

Stadtbild/ öffentlicher Raum

Die Erhöhung der Nutzungsintensität durch eine größere Flächeneffizienz von neuen Produktions- und Logistikkonzepten wird, ebenso wie straßen- und ggf. Kanalübergreifende Lösungen, soweit genehmigungsfähig, unterstützt, um den Flächenverbrauch insgesamt zu verringern und die vorhandenen Industrieflächenpotenziale bestmöglich zu nutzen.

Bei Neuansiedlungen von Betrieben soll darauf hingewirkt werden, dass - sofern betrieblich möglich - eine hinreichende Gestaltung und Gliederung der Baulichkeiten zum öffentlichen

Raum hin gewährleistet ist. So sollen z.B. dem Betrieb zugeordnete Bürobauten am Straßenraum angeordnet werden und damit zur Adressbildung der Billstraße beitragen. Dies gilt gleichwohl auch für Bestandsentwicklungen mit deren zukünftigen Objektplanungen.

Stillgelegte Kraftfahrzeuge, die den Parkraum im öffentlichen Raum blockieren und das Stadtbild sowie das Sicherheitsempfinden zusätzlich beeinträchtigen, werden nach dem für alle Stadtteile gültigen Standard nachhaltig beseitigt.

Die zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raums trägt ebenfalls zur Adressbildung und Aufwertung des Standortimages bei. Die an geeigneten Stellen geschaffenen Räume bieten hierbei Aufenthaltsqualitäten als „weicher“ Standortfaktor und dienen zudem der Erholung in den Pausenzeiten.

Die beiden Industriedenkmale am Standort sollen zum Erhalt von geschichtlichen und städtebaulichen Qualitäten gesichert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass die geplante industrielle Nutzung im Einklang mit dem Denkmalschutz geschieht. Es handelt sich hier um das Denkmalensemble Billstraße 185 (ehem. Großverzinkerei von 1928 mit wiederaufgebaute Montagehalle von 1943) und das Baudenkmal Billstraße 186 (Fabrikgebäude von 1950). Im Nahbereich ist das Baudenkmal Großmannstraße 136 (Fabrikgebäude (Hallen) von 1943) beachtlich. Bestehende Gebäude können dabei in diesem Sinne zukünftig zur Identitätsbildung des Standorts Billstraße beitragen.

Ergänzend wird auf das „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8) hingewiesen.

Ressourcen/Energie/Umwelt

An diesem Standort bietet sich die Chance, Recycling neu zu denken. So bietet die Billstraße aufgrund ihrer Lage und den bereits um den Standort ansässigen Unternehmen und Instituten aus den Bereichen Recyclingwirtschaft und chemischer Industrie die Grundlage, um die immer mehr an Bedeutung gewinnende Recyclingwirtschaft in Hamburg und ganz Deutschland weiter zu stärken. Mit Hilfe neuester Technologien können bereits Abfälle aus der Produktion sowie wertvolle Rohstoffe in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden, sodass bspw. das für die Produktion von Photovoltaikanlagen wichtige Silicium gereinigt und wiederaufbereitet wird. Die hierdurch gewonnenen Sekundärstoffe werden anschließend wieder in der Produktion eingesetzt, ohne dass sich die Qualität der Endprodukte unterscheidet. Bereits heute werden weitere Pilotanlagen in ganz Europa errichtet, die Billstraße könnte einer dieser Standorte werden. Ein städtischer Recyclinghof kann hier eine gute Ergänzung sein (s. oben).

Zudem könnten Abwärmepotentiale der Unternehmen im Untersuchungsraum und ggf. darüber hinaus in einer Abwärmebörse zusammengeführt und für angrenzende Gebiete und weniger energieintensive Unternehmen genutzt werden.

Beratungsangebote zur Nutzung erneuerbarer Energien werden intensiviert, um eine private Umsetzung zu befördern.

Die ggfs. rechtswidrige Lagerung von Kühl- und Schmiermitteln sowie sonstigen umweltgefährdenden Stoffen wird konsequent geahndet.

Fazit

Auf Basis der Problem- und Potenzialanalyse werden mit dem vorliegenden „**Zielbild Billstraße**“ nunmehr konkrete Leitlinien und erste Maßnahmen zu den jeweiligen Handlungsfeldern formuliert, um eine zeitgemäße und nachhaltige Revitalisierung des Industriestandortes im Sinne der industriepolitischen Ziele der FHH vorzubereiten.

Das geltende Planrecht mit der Festsetzung als Industriegebiet gemäß Baupolizeiverordnung bietet bereits die geeignete planungsrechtliche Kulisse für die Umsetzung des verfolgten Zielbilds. Deshalb wird das bestehende Planungsrecht derzeit nicht geändert. Gleichwohl liegt bei der Mehrzahl der heutigen Bestandsbetriebe an der Billstraße kein Störungsgrad vor, der eine Genehmigungsfähigkeit im Industriegebiet plausibilisieren würde. Städtebauliches Ziel ist es, aufbauend auf der Problem- und Potenzialanalyse und dem Zielbild Billstraße, den hier betrachteten Bereich langfristig als Industriegebiet zu stärken und für neue unternehmerische Ansiedlungen gezielt aufzuwerten.

Kontakt für Rückfragen

Bezirksamt Hamburg-Mitte / Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Herr Stefan Wiegand / Herr Mohammad Saeidimadani

Telefon: (040) 428 54 -3376 / (040) 428 54-4502

E-Mail: stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de