



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Orientierungsrahmen zur baulichen Gestaltung im Industriegebiet Billbrook/Rothenburgsort

Stand: September 2021

Mit dem Senatskonzept „Stromaufwärts entlang an Elbe und Bille - wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ verfolgt die Freie und Hansestadt Hamburg die Entwicklung des Hamburger Osten. Kernziele des Konzepts sind „Mehr Wohnungen und neue Stadtqualitäten“ sowie „Attraktive Wasserlagen und Grünräume“ und „Arbeitswelten für die Zukunft.“ Billbrook als Fokusraum soll unter dem Leitsatz „Die Industrie von Morgen“ wieder Magnet für Industriebetriebe werden.

Hamburg richtet seinen Blick nach Osten und lädt zur Diskussion über neue Entwicklungsmöglichkeiten ein. Diese Entwicklung soll von einer starken wirtschaftlichen Dynamik geprägt sein, denn Hamburg ist eine Stadt der Arbeit. Daher sollen die produktiven Orte gestärkt und Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Für die Industrie- und Gewerbelagen Rothenburgsort und Billbrook sollen neue Unternehmen durch Profilierung und bessere stadträumliche Qualitäten gewonnen werden, wie die bessere Einbindung in den Stadtraum. Das Potential des Industriestandorts soll noch besser genutzt werden, um neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze in der Stadt zu schaffen. Die Modernisierung der Infrastruktur richtet sich insbesondere (auch) an den Bedürfnissen der Unternehmen aus.

Dieser Orientierungsrahmen bietet die Grundlage für Gespräche mit Entwicklern von gewerblichen und industriellen Vorhaben im Industriegebiet Billbrook/ Rothenburgsort. Er umfasst Ziele zur städtebaulichen, architektonischen und energetischen Qualität unter Einbeziehung der Klimafolgenanpassung die vorhabenbezogen diskutiert und berücksichtigt werden sollen. Hierbei erfolgt eine Abwägung der Ziele mit den Unternehmensanforderungen, den teilräumlichen Entwicklungszielen und der Bedeutung der Liegenschaft für den Stadtraum. Durch die frühe Kommunikation dieser Ziele soll ein Höchstmaß an Qualität erreicht werden, ohne die Produktionsabläufe zu beeinträchtigen.

Das übergreifende Ziel ist es, dass neue Bauvorhaben durch eine optimale Flächennutzung sowie eine moderne, intelligente und dabei gleichzeitig nachhaltige Gestaltung das Image sowohl des Unternehmens, als auch des Industriestandortes positiv beeinflussen.

Das Quartiers- und Klimaschutzmanagement Billbrook unterstützt gerne kostenlos bei allen Themen, die in diesem Orientierungsrahmen angesprochen werden. Eine detaillierte Betrachtung einzelner Themen ist im Rahmen der (kostenpflichtigen) Bauberatung im Bezirksamt Hamburg-Mitte möglich.

Städtebauliche Qualität

- **Adressbildung:** Es wird eine bauliche Adressbildung angestrebt, die den Straßenraum fasst und eine ‚Visitenkarte‘ zur Straße formuliert. Die Gebäude sollten daher mit ihren ‚Vorderseiten‘ zur Straße ausgerichtet und in ihren Fassaden attraktiv gestalten werden. Die bewusste generelle Ausrichtung des Vorhabens zur Haupteerschließungsstraße unterstützt die Entstehung eines übersichtlichen Straßenraums, der Fußgängern, Rad-, PKW- sowie LKW- Fahrern gleichermaßen Orientierung bietet.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

- **Einfriedungen:** Zäune, Hecken und Baumpflanzungen sollen gezielt zur attraktiven Gestaltung der privaten Außenflächen eingesetzt werden. Sie können der Markierung von Grenzen zwischen öffentlichem Raum und Betriebsgelände dienen und somit die Attraktivität des Straßenraums steigern. Ggf. können sie auch Einblicke in den Betriebsalltag bieten. Außerdem können sie bei geeigneter Artenauswahl Lebensraum für Tiere und Pflanzen der Hamburger Stadtnatur bieten.
- **Parkplätze, Lade- und Lagerzonen:** Die Organisation von Parkplätzen, Lade- und Lagerzonen erfolgt auf dem Betriebsgelände. Anzustreben ist die Organisation an weniger einsehbaren Stellen (seitlich oder hinter den Betriebsgebäuden). Parkplätze sind nach Möglichkeit durch Bäume zu begrünen und Lagerzonen optisch zu kaschieren. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung sowie vorhandenen Bodenbelastungen, kann die Entsiegelung und Umgestaltung zur Starkregenvorsorge und zu einem naturnahen Regenwassermanagement beitragen.
- **Mitarbeiter-Pausenplätzen:** Grüne Mitarbeiter-Pausenplätze können den Erholungswert steigern und tragen zur Luftreinhaltung bei. Verfügt das Grundstück über eine Wasserlage bietet sich eine Positionierung vornehmlich in der Uferzone oder die Ermöglichung von Blicken vom Pausenbereich auf das Wasser an.
- **Mobilitätskonzepte:** Eine gute Erreichbarkeit auch im Umweltverbund steigert die Attraktivität für Mitarbeiter. In der baulichen Gestaltung sollten daher Fahrradabstellanlagen berücksichtigt werden, für größere Unternehmen kann auch die Einbeziehung von Leihradstationen oder die Einrichtung von E-Ladesäulen eine Option sein.
- **Werbeanlagen:** Firmenschilder als identitätsprägende Elemente sowie betriebsbedingte Hinweisschilder sollen ein Gesamtbild ergeben. Sie sind so zu gestalten und zu positionieren, dass sie die Adressbildung des Vorhabens unterstützen und zu einer attraktiven Straßenfront beitragen.
- **Uferzonen:** Unternehmen soll die Nutzung der Ufer für Lösch- und Ladeeinrichtungen ermöglicht werden. Wo die Uferzonen hierfür nicht benötigt werden, sind vorhandene Grünstrukturen zu erhalten. Es ist wünschenswert, diese naturnah zu gestalten und zu entwickeln, um die Biodiversität zu fördern. Dieses Handeln steht im Einklang mit den konzeptionellen Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie und dem Bewirtschaftungszielen.

Das Senatskonzept Stromaufwärts an Elbe und Bille will zukünftig an geeigneten Stellen öffentliche Nutzungen am Wasser und attraktive Zugänge zum Wasser ermöglichen. Inwiefern eine öffentliche Nutzung von Wasserlagen möglich ist, ist für jedes Grundstück im Einzelfall zu erörtern.

- **Klimafolgenanpassung:** Bei der Klimaanpassung ist insbesondere auf den Bereich der RegeninfraStrukturAnpassung (RISA) einzugehen. Dabei sind die Gebietsentwicklung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Starkregenvorsorge in Einklang zu bringen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

- **Flächenrecycling:** Durch die Reaktivierung ehemaliger Industrieflächen und die Modernisierung bestehender Gewerbestandorte soll ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden. Der hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Zwecke in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur wird Rechnung getragen und gleichzeitig der Verbrauch von unbebauten Grünflächen andernorts vermieden. Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft steht interessierten Unternehmen und Grundstückseigentümern für flächenbezogene Auskünfte hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und für die einzel-fallbezogene fachliche Beratung zum Bodenmanagement vor und während der Bauvorhaben zur Verfügung.

Architektonische Qualität

- **Fassade:** Eine gestalterisch hochwertige und einladende Fassade mit klaren Akzenten wirkt positiv in den Stadtraum, macht Kunden auf das Unternehmen aufmerksam und lädt sie ein. Große Gebäude können durch die architektonische Gestaltung (Material, Form) gegliedert werden, wirken so weniger abweisend und können die Corporate Identity eines Unternehmens wesentlich besser hinein in den angrenzenden Straßenraum vermitteln. Die Fassaden zur Straße und ggf. zum Kanal sollten zur Steigerung der Attraktivität weitgehend von technischen Anlagen wie z.B. Leitungen, Transformatoren, größeren Antennen und Aggregaten freigehalten werden. Wo dies ohne Störung der jeweiligen Betriebsabläufe möglich ist und die technischen Voraussetzungen bestehen, können ökologische Aufwertungen (beispielsweise künstliche Nistkästen, Fassadengrün) in die Fassaden integriert werden.

Energetische Qualität

- **Gründach und Grüne Fassaden:** Gründächer und Grüne Fassaden tragen zur Verbesserung der Energiebilanz durch Hitzeabschirmung und Wärmedämmung bei. Sie sorgen gleichzeitig für eine Kostenersparnis durch eine deutlich verbesserte Haltbarkeit des Daches bzw. der Fassaden. Retentionsgründächer sorgen zudem für den Wasserrückhalt auf dem Dach und verzögern den Niederschlagswasserabfluss. Die Pflanzen reinigen die Luft von Staub und Schadstoffen und tragen zur Artenvielfalt der Stadtnatur bei. Bei der Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu bevorzugen, bei wandgebundenen Systemen soll eine Bewässerung mit Regenwasser realisiert werden. Die Kombination aus solarer Energiegewinnung und förderfähigen Grünflächen bietet viele Vorteile, wie die Leistungssteigerung der Solarstrommodule durch Senkung der Betriebstemperatur infolge Verdunstungskühlung der Pflanzen. Bei der Hamburgischen- Investitions- und Förderbank (IFB) können momentan Fördergelder für Gründächer, Solar-Gründächer und grüne Fassaden beantragt werden. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil an Fassadengrün und Gründach – idealerweise in Form von sogenannten Biodiversitätsdächern – im Gebiet zu erreichen.
- **Klimaeffizientes Bauen:** Industrielle- sowie gewerbliche Vorhaben sollen den aktuellen Anforderungen des energieeffizientem und nachhaltigen Bauen entsprechen. Dabei gilt es, hohe Energiestandards und den Einsatz von nachwachsenden und nachhaltigen Baustoffen zu ermöglichen. Insbesondere Bürogebäude sollten möglichst den Standard des Effizienzgebäudes 40 entsprechend der Maßstäbe der KfW erreichen. Bei Überschreitung der



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

gesetzlichen Anforderungen können Fördermittel bei der KfW und ggf. IFB beantragt werden. Das Hamburger Klimaschutzgesetz sieht eine allgemeine Errichtungs- und Nutzungspflicht für Photovoltaik-Anlagen für Neubauten vor. Die Pflicht betrifft alle Eigentümerinnen und Eigentümer von neuen Gebäuden mit Baubeginn nach dem 1. Januar 2023. Die konsequente Nutzung Erneuerbarer Energien und innovative Ansätze für mehr Klimaschutz und eine bessere Klimaanpassung sollen den Standort für die "Industrie von morgen" kennzeichnen.

Kontakt:

Quartiersmanagement Bezirk Hamburg-Mitte

Margaret Brüssel

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Tel.: +49 40 42854-2049

Fax: +49 40 427901-355

E-Mail: margaret.bruessel@hamburg-mitte.hamburg.de

Klimaschutzmanagement Bezirk Hamburg-Mitte

Beate Scheele

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Tel.: +49 40 428 54-2076

Fax: +49 40 4279-01512

E-Mail: beate.scheele@hamburg-mitte.hamburg.de