

Ergänzung des Städtebaulichen Gutachtens zum Bebauungsplan-Entwurf Eidelstedt 68 vom September 2009 (Holsteiner Chaussee / Möbel Höffner):

Hier:

Stellungnahme zum Antrag des Stadtplanungsausschusses vom 01.12.2009

Auftraggeber:

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel,
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 66, 20139 Hamburg

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE

STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 46 09 55-60
Fax 040 46 09 55-70
E-Mail mail@elbberg.de
www.elbberg.de

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Volker Rathje
B.A. Julia Kehrl
Dipl.-Ing. Nathalie Grabbert

ARGUS
Stadt- und Verkehrsplanung

Schaartor 1, 20359 Hamburg
Tel. 040 30 97 09-0
Fax 040 30 97 09-14
E-Mail info@argus-hh.de
www.argus-hh.de

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Rolf Sachau
Dipl.-Ing. Katja Schmidt

Januar 2010

konsalt

Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und
Projektentwicklung mbH

Altonaer Poststraße 13, 22767 Hamburg
Tel. 040 - 35 75 27-0
Fax 040 - 35 75 27-16
E-Mail info@konsalt.de
www.konsalt.de

Projektbearbeitung:
Diplom-Soziologin Margit Bonacker
Dipl.-Ing. Bastian Schröder

BBE

RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG
Gerhofstr. 18, 20354 Hamburg
Tel. 040 180 41 06-0
Fax 040 180 41 06-29
E-Mail info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

Projektbearbeitung:
Dipl.-Kfm. Martin Schramm
Dipl. oec. Malte Obal

0. Aufgabenstellung

Im Stadtplanungsausschuss Eimsbüttel wurde am 01.12.2009 der folgende interfraktionelle Antrag (Drucksache Nr. 1161/ XVIII) beschlossen:

Die Verwaltung wird aufgefordert:

1. Eine vertiefende Prüfung der Varianten 7 und 8 mit Schwerpunkt Technologiepark und Auslotung der entsprechenden Rahmenbedingungen (Grundstückserwerb, inhaltliche Ausrichtung eines derartigen Technologieparks, mögliche Partner etc.) vorzunehmen.
2. Die verkehrlichen Auswirkungen der Baumaßnahmen an der A7, dem 2-spurigen AKN-Ausbau und im Albertinen-Krankenhaus im Stadtplanungsausschuss vorzustellen.
3. Ergänzende vertiefende Untersuchungen zur Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens, der verkehrlichen Belastungen und der Art der zu schaffenden Arbeitsplätze auf die Wohn- und Bevölkerungsstruktur im Umfeld vorzunehmen.
4. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Stadtteilzentren eine ergänzende Untersuchung zur Frage der mittelbaren Auswirkungen durch Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Geschäften im Umfeld bei der Variante kleiner Möbelmarkt auf die Stadtteilzentren Eidelstedt und Schnelsen vorzunehmen.

Der an die Verwaltung gerichtete Auftrag zur Prüfung und zur vertiefenden Betrachtung einzelner Aspekte nimmt Bezug auf das städtebauliche Gutachten „Konsequenzbetrachtung und gegenüberstellende Bewertung zur Einfügung eines Möbelmarktes (Möbel Höffner) sowie alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Eidelstedt 68“, welches vom Gutachterteam im September 2009 vorgelegt und im Stadtplanungsausschuss vorgestellt wurde. In dem o. a. Antrag wird erbeten, einige der im Gutachten behandelten Fragestellungen weitergehend auszuführen. Hierzu nehmen wir als Gutachterteam wie folgt Stellung:

1. Vertiefende Prüfung der Varianten 7 und 8 mit Schwerpunkt Technologiepark und Auslotung der entsprechenden Rahmenbedingungen

1.1 Definition

Ein Technologiepark ist ein Gewerbepark, der innovations- und technologieorientierte Betriebe an einem Standort zusammenführt, andere Gewerbe jedoch ausschließt. Zur Verbesserung der Innovationsbedingungen hält der Technologiepark besondere Infrastrukturen (Gemeinschaftseinrichtungen, Beratung, evtl. Gebäude) vor.

Standort (Lage, Nähe zu Forschungseinrichtungen, Autobahn, Flughafen), Gestaltungsvorgaben (Grundstücksgröße, Baumaße, Gebäude-, Landschaftsgestaltung, Erschließung, Freiräume) und ein Leitthema charakterisieren die besondere Adresse.

1.2 Aktuelle Situation von Technologieparks

Deutschlandweit gibt es derzeit mehr als 300 Technologieparks bzw. Technologiezentren von unterschiedlicher Größe und Ausrichtung z.B. der Wissenschafts- und Technologiepark in Berlin Adlershof, der BioPark Regensburg oder das FiDT Technologie- und Gründerzentrum in Kassel.

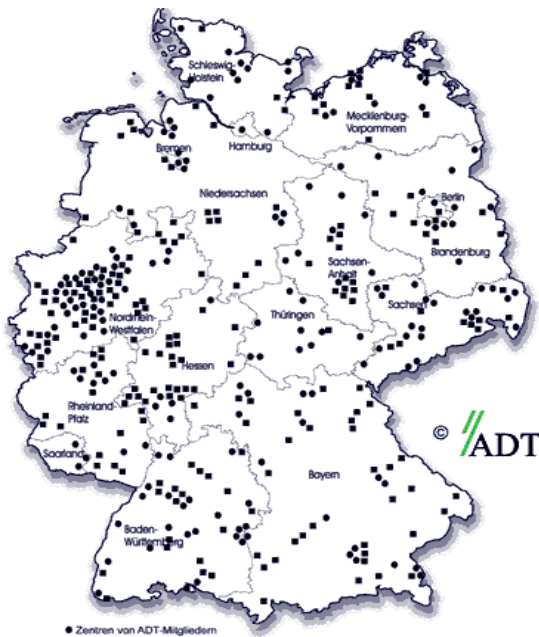


Abbildung 1 ADT Bundesverband e.V. Standortübersicht von Technologieparks u. -zentren

Die vorhandenen Technologieparks sind fast ausschließlich in Bereichen **zukunftsorientierter Branchen** angesiedelt z.B. Mikroelektronik, Informatik, Nachrichtentechnologie, Computertechnologie, Life Sciences Biotechnologie. Durch bestimmte Themen und fokussierte Konzepte sollen so Synergieeffekte mit Universitäten, wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen im Umfeld entstehen und das technologische Potenzial und die Innovationskraft der Region gestärkt werden. Träger sind zum Einen die öffentliche Hand beziehungsweise eine öffentlich geförderte Trägerstruktur. In diesen Fällen handelt es sich um häufig um eine gezielte wirtschafts-

nahe Infrastrukturmaßnahme, um Innovationen zu fördern, den Technologietransfer zu unterstützen, Arbeitsplätze zu

schaffen und ein lokales oder regionales Netzwerk innovativer Partner zu etablieren. Zum Anderen gibt es auch Beispiele rein privat geführter und auf eine entsprechende Wirtschaftlichkeit ausgerichteter Technologieparks. Große Unternehmen, wie beispielsweise die Siemens AG oder die Airbus Deutschland GmbH, betreiben oft eigene Technoparks, um von Kooperationen mit jungen Firmen zu profitieren und die Entwicklung neuer Technologien für das Unternehmen voranzutreiben und zu nutzen. Ein rein privat geführtes Beispiel ist der Hit-Technopark in Hamburg-Harburg¹, dieser wurde in den 1980er Jahren auf Initiative von Professoren der TU-Harburg mit der Stadt Hamburg gegründet und konsequent durch einen privaten Betreiber weiterentwickelt.²

In Technologieparks sind meist **Technologiezentren** mit eingebunden. Sie fungieren als zentraler Bereich und als Keimzelle in der Funktion als Gründerzentrum. Existenzgründerinnen und –gründer finden dort optimale Bedingungen vor (zentrales Sekretariat, technische Einrichtungen, günstige Miete etc.) z.B. Zentrum für Energie und Technik in Rendsburg. Gerade in Verbindung mit Universitäten, anderen wissenschaftlichen Einrichtungen und großen Unternehmen in den Technologieparks entsteht so ein 3-stufiges System: Die Absolventen

¹ www.hit-technopark.de

² „Hit-Technopark ist jetzt komplett“ – Hamburger Abendblatt vom 5.1.2010

der Universitäten gehen in die Gründerzentren, um dort kleine Unternehmen zu gründen („Start-ups“). Danach profitieren sie durch die räumliche Nähe zu den etablierten Unternehmen des Technologieparks und zu anderen kleineren Unternehmen und können sich so in einem auf ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnittenen Umfeld auf dem Markt etablieren und wachsen.

Von großer Bedeutung für den Erfolg ist die verkehrsgünstige Lage eines Technologieparks, zum Beispiel die Nähe zu **Verkehrsinfrastruktureinrichtungen**, wie Autobahnen, Flughäfen oder Häfen. Außerdem sind Technologieparks meist operationell und physisch sehr eng mit Wissenschaftseinrichtungen wie **Universitäten und Hochschulen** verbunden. Beides sind aber keine Ausschlusskriterien. Es gibt zudem auch Technologieparks, die von großen Konzernen betrieben werden, um von dem Know-how junger aufstrebender Firmen zu profitieren, oder Technologieparks, die sich um einen großen **Ankermieter** herum (z.B. Airbus in Hamburg) positionieren.

Zurzeit lassen sich weniger Neugründungen von Technologieparks beobachten. Dagegen werden die Kapazitäten bestehender Technologieparks erweitert oder neuen Erfordernissen angepasst. Nach Aussage eines Experten³ sind zurzeit im Hamburger Raum und bundesweit⁴ weniger Start-Ups direkt aus den Universitäten heraus zu beobachten, welches vermutlich an den im Vergleich vor noch wenigen Jahren zurückgegangenen Fördersummen und der aktuellen Wirtschaftssituation liegt.

Jeder Technologiepark hat eine eigene Vermarktung und Verwaltung, welche eine aktive Besetzung der Flächen und Räumlichkeiten betreibt. Darüber hinaus gibt es oftmals einen zentralen Bereich, der bestimmte Serviceeinrichtungen, wie eine Technologietransferstelle, oftmals eine Kantine oder auch einen Kindergarten für die Kinder der Beschäftigten der angesiedelten Firmen. Ein Technologiepark bildet eine „Adresse“, er hat somit sowohl für die einzelnen Unternehmen, als auch für das nähere und regionale Umfeld positive Imageeffekte.

In **Hamburg** gibt es zurzeit vier Technologieparks mit dem Thema Luftfahrtindustrie, alle vier liegen in der Nähe des Flughafens oder von Airbus. Darüber hinaus gibt es noch den hit-Technologiepark in Hamburg-Harburg, sowie LaserZentrumNord (LZN) in Bergedorf mit dem Schwerpunkt Lasertechnologie. Weitere Ansiedlungsanfragen sind nach Aussage von Experten der Behörde für Wirtschaft und Arbeit zurzeit nicht bekannt.

1.3 Vorhandene Rahmenbedingungen:

Im Folgenden wird die spezielle Situation des Plangebiets Eidelstedt 68 im Hinblick auf die oben genannten Rahmenbedingungen für die Ansiedelung eines Technologieparks betrachtet:

Das Plangebiet Eidelstedt 68 ist durch die beiden Autobahnen A7 und A23 **sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz** angebunden. Allerdings wird aus Sicht von Unternehmen oftmals die Verbindung nach Süden durch den Elbtunnel als Nadelöhr eingeschätzt, also als eher negativer Faktor. Eine unmittelbare räumliche Nähe zu einer Universi-

³ Expertengespräch mit C. Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks in Hamburg-Harburg

⁴ Quelle: KfW/ZEW-Gründungspanel 2009

tät oder einer sonstigen wissenschaftlichen Einrichtung ist nicht gegeben, lediglich die **relative Nähe zum Hamburger Flughafen** (15 Autominuten).

Technologieparks können auf Flächen in städtischem Eigentum oder auch auf privaten Flächen entwickelt werden. Die Flächengrößen sind unterschiedlich, in der Regel sind es Grundstücke um einen bis zwei Hektar möglichst mit Erweiterungsflächen im Umfeld. Das Grundstück in Eidelstedt ist mit 8,6 ha ausreichend groß.

Das Grundstück hat einen privaten Eigentümer mit eigenem Investitionsinteresse. Eine Einigung zu einer mittelfristigen Entwicklung als Technologiepark ist mit dem jetzigen Eigentümer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, daher wäre eine Rückabwicklung des Verkaufes notwendig.

Innerhalb von Gewerbegebieten lassen sich für Einzelhandelsnutzungen in der Regel die höchsten Bodenpreise erzielen. In Hamburg ist z. B. das Problem bekannt, dass sich Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebieten ansiedeln und damit in Konkurrenz zu anderen Gewerbebetrieben treten, die sich diese Flächen nicht leisten können oder wollen. Es ist daher für das Untersuchungsgebiet davon auszugehen, dass im Hinblick auf die von der Freien und Hansestadt Hamburg in Aussicht gestellte Möbelmarktnutzung ein relativ hoher Kaufpreis gezahlt wurde. Ein Verkauf der Flächen für einen Technologiepark käme also nur in Frage, wenn der Technologieparkentwickler, ggf. die FHH selbst, einen relativ hohen Kaufpreis akzeptiert, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Technologieparks auswirken würde. Zusätzlich wäre sicherlich die vom jetzigen Eigentümer vorgenommene Umsiedlung von mehreren Einfamilienhäusern finanziell zu ersetzen.

Die Bereitschaft des Eigentümers, den Kaufpreis freiwillig der Nutzung Technologiepark anzupassen, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden. Zu erwarten ist auch, dass der Eigentümer seine Planungskosten ersetzt haben möchte.

Ein Möbelmarkt ließe sich dennoch grundsätzlich auch als ein Ankermieter und Themengeber für weitere Ansiedlungen denken (zum Beispiel innovative Baumaterialien, Möbeldesign / -entwicklung etc.). Die Erschließungskosten der Fläche werden als durchschnittlich eingeschätzt. Die bestehenden leeren Gebäude auf dem Gelände lassen sich mit normalem Aufwand beseitigen, der Baugrund ist ohne besondere Maßnahmen tragfähig. Allerdings wäre der je nach Konzept nach Norden notwendige Schallschutz relativ aufwendig.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite der Holsteiner Chaussee seit Jahren Flächen befinden, die als Gewerbe festgesetzt sind und wegen des dortigen Ausschlusses von Einzelhandel wahrscheinlich günstiger für einen Technologiepark zu erwerben wären beziehungsweise auch als zukünftige Erweiterungsfläche genutzt werden könnten.

1.4 Konzept

Erfahrungsgemäß ist ein gemeinsames Thema für einen Technologiepark ein wichtiger Aspekt der Profilbildung und der Außenwirkung. Allerdings sollte die Themenfestsetzung nicht zu eng gefasst sein, um die notwendige Flexibilität zu gewährleisten. Als Themen für einen

Technologiepark in Eidelstedt erscheinen Vertiefungen zu den Hamburger Wirtschaftsklustern⁵ sinnvoll, um bereits etablierte Synergieansätze in Hamburg zu nutzen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen ist das **Luffahrtgewerbe** eine erste Möglichkeit. Hamburg ist einer der führenden Luffahrtstandorte weltweit und verfügt bereits über eine sehr ausgeprägte Zuliefererstruktur. Mit Nähe zu Airbus gibt es allerdings bereits einen Technologiepark auf der Rüsshalbinsel und einen im Bereich Hausbruch (HIT TechnoPark). Im Umfeld des Flughafens ist ebenfalls ein Technologiepark mit Ausrichtung auf Luffahrtzulieferer vorhanden und ein weiterer befindet sich in der Entwicklung auf Luffhansaflächen. Insgesamt bestehen also nach Expertenaussage der Behörde für Wirtschaft und Arbeit Hamburg ausreichende Flächenpotenziale und Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen mit Ausrichtung auf die Luffahrtindustrie. Theoretisch denkbar ist nach Aussage von Experten der Behörde für Wirtschaft und Arbeit wegen der guten Autobahnanbindung eine Eignung des Plangebiets für Flughafenlogistik. Dieses geht aber mit zahlreichem Lkw-Verkehr einher.

Ein weiteres wichtiges Wirtschaftskcluster in Hamburg ist die **Logistikbranche**. Eine reine Logistikfläche ist durch das vergleichende Gutachten als eher ungeeignet beschieden worden. Logistik bezogen auf die Lkw-Logistik und das Speditionswesen wäre zudem eher im Bereich des Hafens anzusiedeln. Es ließen sich jedoch möglicherweise wissenschaftliche oder Bildungsorientierte Einrichtungen zu dem Thema Logistik ansiedeln, in Verbindung mit dem Flughafen möglicherweise auf den Bereich der Luffahrtlogistik fokussiert.

Für die Cluster **Ernährungswissenschaften und Life Sciences** wären insbesondere die Nähe von universitären Einrichtungen notwendig und ein entsprechend großes Unternehmen. Das ist in Eidelstedt nicht gegeben.

Hamburg ist 2011 **Klimahauptstadt** Europas und außerdem Standort des Exzellenzclusters Klimaforschung des Bundes.⁶ Möglich wäre ein Technologiepark an dem Standort in Eidelstedt mit dem Thema Klimaschutz oder auch Energieeffizienz und Erneuerbare Energien. Allerdings müsste dafür eine politische Willenserklärung vorliegen. Im Thema Bauen könnte es Kooperationen mit der HafenCity Universität und dem dortigen Masterprogramm „Resourceneffizienz in Architektur und Planung“, sowie mit der Handwerkskammer Hamburg geben. Diese hat im ELBCAMPUS bereits ein Kompetenzzentrum und Bildungszentren für Handwerk und Mittelstand geschaffen, allerdings südlich der Elbe in Harburg.

Zu einem solchen Ansatz würde der Vorschlag der Bürgerinitiative passen. In Variante 7 (Bürgerinitiative) wird die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich der Bautechnologie und der Baustoffhersteller vorgeschlagen. In räumlicher Nähe des Standortes gibt es bereits einige Baustoff – und Bauteilhersteller (z.B. Velux Deutschland GmbH, IBF Beton GmbH, Skanlux Dänisch bauen). Ein Technologiepark „**Innovatives Baugewerbe**“ ist so denkbar. Da es in direkter Nähe keine universitären oder sonstigen wissenschaftlichen Einrichtungen gibt, wäre ein Ankermieter aus dieser Branche eine notwendige Voraussetzung für einen solchen Technologiepark.

Für die Wirtschaftskcluster **IT & Neue Medien** erscheint die periphere Lage in Eidelstedt und die räumliche Distanz zu anderen universitären Einrichtungen schwierig. Repräsentativere

⁵ Clusterinitiativen der Metropolregion Hamburg

⁶ www.klimacampus.de/

und innovativere Lagen in der Innenstadt kämen dafür eher in Betracht. Denkbar wäre aber die Ansiedelung eines größeren IT-Dienstleisters mit Rechenzentrum, an dessen Umfeld könnten dann auch kleinere Unternehmen Interesse an dem Standort zeigen. Hierzu sollte ein Gespräch mit der Hamburger Wirtschaftsförderung – HWF geführt werden.

Aufgrund der geografischen Lage und der Nähe zum Flughafen und der Infrastrukturanbindung nach Süden, könnte der Standort Eidelstedt als ein „Hub“ interessant sein, etwa als **Tor nach Skandinavien** (für süddeutsche oder internationale Unternehmen) oder umgekehrt von Skandinavien nach Deutschland. Also ein geografisches Thema, wie es vergleichsweise in Wien gemacht wurde. Dort wurde 2008 damit begonnen, den Chinesischen Technologiepark Wien in der DonauCity zu errichten, als Starthub für chinesische Unternehmen, die auf dem europäischen Markt Fuß fassen wollen. Ansätze zu einem Tor nach Skandinavien gibt es allerdings bereits im Hamburger Umland durch NORDGATE⁷, welches für sich in Anspruch nimmt, das zentrale Drehkreuz nach Skandinavien zu sein. Ebenso gibt es im Gebiet des NORDGATE das Chinese Business Center (CBC), welches sich seit 2003 auf die Ansiedlungswünsche von chinesischen Unternehmen spezialisiert hat.

Eher schwierig ist vermutlich die Einrichtung eines so genannten **Wissenspark**. Beispiele dazu sind der Wissenspark in Hagen mit dem Thema der Bildungsforschung, direkt in räumlicher Nähe zu der FernUni Hagen, oder der Albert-Einstein-Wissenschaftspark in Potsdam, welcher aus verschiedenen wissenschaftlichen und universitären Einrichtungen besteht. Zwar gibt es in Eidelstedt einige berufliche Bildungseinrichtungen, dieses Potenzial würde aber nur dann ausreichend sein, wenn weitere Einrichtungen oder Unternehmen hinzukommen, beispielsweise ein großes Verlagshaus oder eine Stiftung aus dem Bildungsbereich.

Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, dass das inhaltliche Konzept flexibel genug sein muss, um auf Veränderungen reagieren zu können. Ebenso flexibel sollte das räumliche Konzept sein, mit einer guten Mischung aus unterschiedlichen Raumgrößen und Büros, Labore und Hallen, um auf die jeweiligen Bedürfnisse eingehen zu können. Unbedingt einbezogen werden sollten kleine Büroflächen ab 50 qm für Existenzgründer und kleine Unternehmen. Darüber hinaus sind gemeinsame Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Dazu gehören Konferenzräume, Ausstellungshallen und ggf. ein zentrales Restaurant bzw. eine Kantine, die privat betrieben wird. Eine Kindertagesstätte kann in Kooperation mit einem privaten Betreiber eingerichtet werden und sollte auch für Kinder aus dem Stadtteil genutzt werden können. Darüber hinaus könnten auch Veranstaltungen stattfinden, die für die Bevölkerung oder für ein bestimmtes Publikum im Stadtteil von Interesse sind.

1.5 Trägerstruktur

Grundsätzlich ist die Frage zu stellen, ob der Technologiepark privat oder von der öffentlichen Hand gebaut und später betrieben wird. Ein privater Betreiber wird vermutlich in diesem Fall nicht einfach zu finden sein, so dass zumindest in der Anfangsphase davon auszugehen ist, dass die Stadt Hamburg sowohl bei den Investitionskosten als auch für den Betrieb der ersten drei bis fünf Jahre in Vorleistung gehen wird. Denkbar wäre auch eine öffentlich-private Partnerschaft. Es käme – bei Erwerb der Fläche durch die Stadt Hamburg - eine Förderung von städtischen Flächen durch das Erschließungsprogramm der Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA) in Frage. Bei bereits entwickelten Gebieten kann die Ansiedlung

⁷ Mit Nordgate bezeichnet sich die Wirtschaftsregion im Norden von Hamburg von Neumünster bis Norderstedt.

bestimmter Unternehmen gefördert werden. Diese Förderung ist aber nicht pauschal, sondern hängt vom konkreten Nutzer ab und wird im Einzelfall geprüft. Ein Technologiepark benötigt zudem ein sehr gutes und engagiertes Management für die aktive Vermietung und die Begleitung der angesiedelten Unternehmen.

1.6 Zusammenfassung - Vorläufige Bewertung einer Realisierbarkeit:

Grundsätzlich erscheint ein Technologiepark an diesem Standort realisierbar, vorausgesetzt, die Klärung mit dem Eigentümer kann herbeigeführt werden (im optimalen Fall), oder der Eigentümer erklärt sich bereit, sein eigenes Konzept mit einzubinden. Als Themen für einen Technologiepark erscheinen vor allem „Innovatives Bauen mit Ausbildung / Weiterbildung“, Flugzeug- und Umwelttechnik sowie „Tor nach Skandinavien“ näher zu untersuchen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen und einer im Wesentlichen privaten Finanzierung keine zu starke thematische Einschränkung vorgenommen werden kann, sondern eine breite Streuung der Risiken durch eine Mischung aus Innovativen und bodenständigen Unternehmen herzustellen ist.

Bei einem Technologiepark muss mit einem längeren Entwicklungszeitraum gerechnet werden. Eine Planung als Technologiepark ist also für das Plangebiet eine Vorratsplanung auf Zeit.

Experten aus der Behörde für Wirtschaft und Arbeit sowie der Handelskammer sehen derzeit keine hohe Wahrscheinlichkeit für die Realisierung eines Technologieparks an dieser Stelle.⁸ Ein Ankermieter sei nicht vorhanden und es liege auch keine Nachfrage eines potenziellen Unternehmens vor. Derzeit ist diese Einschätzung sicher richtig. Allerdings haben die Erfahrungen mit anderen Technologieparks gezeigt, dass vor einer Realisierung eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden müsste, um die Potenziale und Themen, mögliche interessierte Firmen und deren Ansprüche an den Technologiepark abschließend zu untersuchen. Hierbei muss die bestehende Konkurrenzsituation zu anderen Standorten einbezogen werden. Zu nennen ist insbesondere der Technologiepark Nordport in Norderstedt mit seiner Ausrichtung zu den Sparten: Air Cargo, Luftfahrt/Hightech, Life-Science, Medien/IT und Logistik. Dieser Standort verfügt noch über Kapazitäten von ca. 7 ha und zudem über das moderne Hochgeschwindigkeits-Glasfasernetz wilhelm.tel.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Entscheidung, einen Technologiepark an dieser Stelle einzurichten, die Stadt zunächst erhebliche finanzielle und organisatorische Vorleistungen zu übernehmen hätte. Die Erfahrungen mit dem privat betriebenen Techno-Park in Hamburg Harburg zeigen, dass mit etwa 10 bis 20 Jahren gerechnet werden muss, bis eine solche Ansiedlung rentabel arbeiten kann, sofern es überhaupt gelingt, einen privaten Betreiber zu finden.

⁸ Siehe Stadtplanungsausschuss vom 17.11.2009

2. Verkehrliche Auswirkungen der Baumaßnahmen an der A 7, dem 2-spurigen AKN-Ausbau und im Albertinen-Krankenhaus.

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zum B-Plan-Gebiet Eidelstedt 68 und der geplanten Nutzung durch Möbel Höffner stellt sich die Frage nach den Auswirkungen insbesondere auf die Holsteiner Chaussee aufgrund unterschiedlicher Baumaßnahmen im näheren Umfeld. Hierzu gehören vor allem der Ausbau der BAB A7 und der AKN-Trasse sowie der Umbau des Albertinen-Krankenhauses.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass an dieser Stelle durch die Gutachter nur eine qualitative und grobe Einschätzung vorgenommen werden kann. Sämtliche Details müssen mit der BSU bzw. der AKN-Eisenbahn AG direkt geklärt werden.

Bekannt ist, dass es Planungsziel der BSU ist, im Zuge des Ausbaus der BAB A7 die Auswirkungen im nachgeordneten städtischen Straßennetz zu minimieren bzw. möglichst auszuschließen. Sie prüft derzeit, unter welchen Voraussetzungen dies ermöglicht werden kann. Hierzu zählen dann z. B. Auflagen für die Baudurchführung, die die Aufrechterhaltung von Anschlussstellen, Fahrbeziehungen und der Kapazitäten in den Baufeldern sicherstellen. Dennoch ist zu vermuten, dass es zu Verkehrsverlagerungen kommen wird, die auch die Holsteiner Chaussee betreffen werden.

Auch für den zweigleisigen Ausbau der AKN-Trasse sind verkehrliche Auswirkungen im Umfeld zu vermuten. Während der Bauphasen werden Teilabschnitte der Trasse gesperrt und ein Schienenersatzverkehr eingerichtet. Dies führt erwartungsgemäß auch zu Verlagerungen im Modal Split und dort zu einem geringeren ÖPNV- und höheren MIV-Anteil (MIV = motorisierter Individualverkehr).

Aufgrund der mit dem zweigleisigen Ausbau einhergehenden veränderten Schrankenfrequenzen an den Bahnübergängen ist, unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen, mit unverträglichen Rückstaus an den betroffenen Knotenpunkten wohl nicht zu rechnen.

Die obigen Ausführungen lassen erkennen, dass es bei einer zeitgleichen Umsetzung des Ausbaus der BAB A7 und der AKN-Trasse zu einer additiven Überlagerung der Auswirkungen kommen dürfte. Dies gilt auch nach Realisierung der geplanten Nutzung durch Möbel Höffner. Eine sichere und abschließende Bewertung der Auswirkungen insgesamt auf den Bau ist derzeit jedoch nicht möglich.

Bezüglich des Umbaus des Albertinen-Krankenhauses werden die Auswirkungen als irrelevant eingeschätzt. Gleiches gilt für die Baustellenverkehre aller aufgeführten Maßnahmen einschließlich der Baustellenverkehre durch Möbel Höffner. Auch sie werden als untergeordnet eingestuft, da der Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen nur sehr gering ist.

3. Ergänzende vertiefende Untersuchungen zur Frage der Auswirkungen des Bauvorhabens, der verkehrlichen Belastungen und der Art der zu schaffenden Arbeitsplätze auf die Wohn- und Bevölkerungsstruktur im Umfeld

Bei jeder wirtschaftlichen Nutzung des ehemaligen Saggau Geländes ist mit einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der Holsteiner Chaussee (Trennwirkung) und ggf. in den umliegenden Wohnstraßen durch Schleichverkehre zu rechnen. Diese Zunahme mindert grundsätzlich die Attraktivität des Wohnquartiers und kann somit vor allem ein Wegzugsgrund für mobilere und besser gestellte Bevölkerungsgruppen sein. Daher muss jede Entwicklung mit Maßnahmen flankiert werden, die darauf zielen, Schleichverkehre in den Wohnquartieren zu mindern und das subjektive Sicherheitsempfinden im Verkehr zu verbessern (Beleuchtung, Querungsmöglichkeiten).

Die Ansiedlung von hochqualifizierten Arbeitsplätzen zum Beispiel in einem Technologiepark kann durch neue Adressbildung zu einem Imagegewinn des Stadtteiles beitragen. Finanzstärkere Bevölkerungsgruppen können für den Stadtteil gewonnen werden, wenn entsprechende Infrastrukturversorgungen (Krippenplätze etc.) gegeben sind. Zu erwarten ist dennoch, dass ein großer Teil dieser Arbeitskräfte aus anderen Stadtteilen einpendeln würde. Es würde also nur wenige Schnittmengen (es arbeiten nur wenige Einzelpersonen aus dem Quartier in der neuen Einrichtung) der Stadtteilbevölkerung mit den Beschäftigten im Technologiepark geben. Somit erfordert die soziale Einbindung eines Technologieparks in den Stadtteil flankierende Maßnahmen (Kita, Kantine / Restaurant, Veranstaltungen, Zusammenarbeit mit Schulen).

Arbeitsplätze für Geringqualifizierte könnten stabilisierend auf vorhandene Bevölkerungsstruktur wirken, insbesondere dann, wenn eine enge Zusammenarbeit mit weiterführenden Schulen, Berufsschulen und berufsqualifizierenden Einrichtungen (z.B. Berufsschule Hamburg-Eidelstedt G12) im Stadtteil stattfindet, um die Ausbildungs- und Arbeitsplatzchancen lokaler Bewerberinnen und Bewerber zu erhöhen und damit auch die Nähe zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu fördern. Wenn dabei gute Beispiele entstehen, kann es auch zu einer Imageverbesserung kommen.

Negative soziale Auswirkungen durch eine städtebauliche Großstruktur sind insbesondere zu erwarten, wenn der Baukörper direkt massiv in die gebaute Umgebung eingreift, entweder durch Verschattung, starke räumliche Dominanz (beeinträchtigende Sichtbarkeit von den Wohnquartieren aus) oder ästhetische Präsenz/Architektur. Verglichen mit dem Höffner Möbelhausstandort Barsbüttel in Schleswig-Holstein wäre die reduzierte Möbelmarktvariante in Eimsbüttel deutlich kleiner. So würde die Grundfläche ca. ein Viertel der Grundfläche von Barsbüttel betragen. Von der Höhe her würde Möbel Höffner in Eidelstedt halb so hoch wie das Möbelhaus in Barsbüttel sein. Der Möbelmarkt könnte zudem durch die Lärmschutzwände, -wälle nur von einer Seite eingesehen werden. Er entwickelt so keine Fernwirkung oder Dominanz für das Stadtbild. Der Baukörper befindet sich zudem weit zurückgesetzt (ca. 120

m) von der Straße und auf dieser Seite bestehen auch keine direkten Sichtbeziehungen zu Wohngebäuden. Es ist also nicht von einer Verschattung und räumlichen Dominanz auszugehen. Negative soziale Auswirkungen lassen sich durch die Größe des Baukörpers also nicht befürchten, positive nicht erwarten. Über eine attraktive Architektur könnte ggf. ein positiver Effekt erreicht werden. Kritisch zu sehen ist weiterhin die Höhe des Werbepylons.

Bei einem Vergleichsprojekt (Möbel Kraft in Bad Segeberg) konnte kein signifikanter Einfluss des Möbelmarktes auf die Sozialstruktur und die Grundstückspreise im Umfeld festgestellt werden, weder im positiven noch im negativen Sinne, allerdings ist eine systematische Untersuchung nicht erfolgt. Konflikte zwischen Möbel Kraft und der umliegenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Die Ursache wird allerdings darin gesehen, dass Möbel Kraft sich seit Gründung 1893 in Bad Segeberg und seit 1954 am Standort befindet und sich kontinuierlich entwickelt hat (heute ca. 48.000 m² Verkaufsfläche). Zu berücksichtigen ist auch, dass Möbel Kraft auch großer Immobilieneigentümer ist und die möglicherweise betroffenen Wohnungen teilweise von Mitarbeitern bewohnt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Grundstückspreise und damit indirekt auch auf die Bevölkerungsstruktur ergibt die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Segeberg mit Stand vom 31.12.08 für Einfamilien- und Doppelhäuser mit 115 €/m² die höchsten im Stadtgebiet Bad Segebergs. Die Nachbarschaft von Möbel Kraft befindet sich allerdings mit den bevorzugten nördlichen Neubaugebieten der Stadt zum Ihlsee und zur Trave hin in einem statistischen Bezirk, so dass nicht zweifelsfrei zu erkennen ist, ob ein Preisgefälle innerhalb des statistischen Gebiets existiert. Zumindest gab es bislang aber offensichtlich auch keinen Anlass, die Gebiete um Möbel Kraft gesondert zu bewerten. Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau kommen in diesem Gebiet nur untergeordnet vor, die Grundstückspreise für diese Nutzungen befinden sich auf einem durchschnittlichen Niveau im Verhältnis zum übrigen Stadtgebiet.

Die Stadt Bad Segeberg versucht derzeit, durch ein besonderes Programm die Potenziale von Möbel Kraft stärker auch für die etwa 500 m entfernt liegende Innenstadt zu nutzen. Die Fußgängerzone hat bislang keine größeren Berührungspunkte mit Möbel Kraft. Beide Bereiche existieren nebeneinander her. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden daher Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit den Einzelhändlern der Innenstadt entwickelt. So sollen im Plangebiet Wegweiser für Fußgänger zur Innenstadt und Hinweise auf die Geschäfte der Innenstadt aufgestellt werden. Dieser Ansatz ließe sich für den Standort Eidelstedt auch mit Blick auf den Einzelhandel im Zentrum Eidelstedt übertragen, um Teile des Kundenpotenziales des Möbelmarktes auch für das Zentrum zu akquirieren.⁹

⁹ <http://www.bad-segeberg.de/staticsite/staticsite.php?menuid=414&topmenu=98>

4. Mittelbare Auswirkungen durch Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Geschäften im Umfeld bei der Variante kleiner Möbelmarkt auf die Stadtteilzentren Eidelstedt und Schnelsen

4.1 Potenzielle Veränderungen der Einzelhandelsstruktur

Bei Realisierung der kleinen Möbelhaus-Variante würde ein überregionales Einzugsgebiet angesprochen und an den Standort gebunden werden. Hiervon profitieren primär die Unternehmen, deren Produkte einen Verwendungszusammenhang mit dem Möbelangebot besitzen oder im Hinblick auf das Einkaufsverhalten Synergien zum Möbelkauf aufweisen. Erfahrungsgemäß sind diese Synergien bei großflächigen Anbietern von Produkten, die mittel- bis langfristig benötigt werden, am größten. Hierunter fallen im aktuellen Standortumfeld Baumarktbetriebe, spezialisierte Möbelanbieter und ein Spielwarenfachmarkt. Anbieter des kurzfristig benötigten Bedarfs weisen demgegenüber deutlich geringere Synergien auf, da sie in anderem Verwendungszusammenhang gekauft werden. Der Einkauf von Möbeln (Erlebniseinkauf) wird typischerweise nicht mit dem üblichen Lebensmitteleinkauf (Versorgungseinkauf) kombiniert.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die potenziellen Veränderungen im Standortumfeld, die durch die Höffner-Ansiedlung initiiert werden, sich auch primär auf mittel- bis langfristig benötigte Güter beziehen. Die Auswirkungen hierzu auf gleichartige Mitbewerber im Möbelmarktbereich bzw. auf Anbieter von zentrenrelevanten Randsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen sind im städtebaulichen Gutachten vom September 2009 umfassend beschrieben worden. Im Ergebnis sind raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hamburg und des Umlandes nicht zu erwarten..

Bei der Beurteilung der potenziellen Veränderung der Einzelhandelsstruktur im direkten Standortumfeld sind auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Grundstückssituation zu berücksichtigen. Neben dem potenziellen Höffner-Standort sind folgende Einzelhandelsstandorte im Umfeld relevant:

4.1.1 Grundstück des Hornbach-Baumarktes an der Holsteiner Chaussee 49

Auf dem Grundstück Holsteiner Chaussee 49 wurde im Januar 2009 der Hornbach Bau- und Gartenfachmarkt neu eröffnet. Das Grundstück besitzt zwar planrechtliche Erweiterungsoptionen, z. B. in einem zweiten Geschoss, nach gerade erfolgter Fertigstellung des Neubaus ist eine Umsetzung dieser Optionen u. E. jedoch eher als unrealistisch zu bezeichnen. Relevante Veränderungen, die durch eine Möbelmarktansiedlung begünstigt werden, sind für diesen Standort somit eher unwahrscheinlich.

4.1.2 Grundstück südlich des Hörgensweges mit Edeka, Toys „R“ Us und einem Möbelanbieter

Auf diesem Grundstück bestehen Möglichkeiten zur Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen. Diese Option wurde im Zusammenhang mit der Aktualisierung des E-Centers nicht genutzt. Durch die Höffner-Ansiedlung würden der Spielwarenanbieter und der spezialisierte Möbelanbieter gewisse positive Synergieeffekte zu erwarten haben, so dass aus Sicht des Gutachterteams nicht davon auszugehen ist, dass Teile dieser Verkaufsflächen für eine weitere Vergrößerung der Nahversorgungsangebote genutzt werden.

Insgesamt verringert u. E. eine Möbelhaus-Ansiedlung die Gefahr, dass sich das innenstadtrelevante Nahversorgungsangebot zu Lasten nicht-innenstadtrelevanter Angebotsbereiche ausdehnt.

4.1.3 Praktiker-Grundstück nördlich des Hörgenswegs

Dieser Bereich wird durch den B-Plan Eidelstedt 62 geregelt, der die weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausschließt. In diesem Bereich kann es somit ohne eine Änderung des Planrechts keine Ansiedlungen geben, die Auswirkungen auf die umliegenden Stadtteilzentren zeigen werden.

4.1.4 Grundstück westlich der AKN-Trasse und südlich der Autobahn

Auf diesem Grundstück – auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 62 gelegen - sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

4.1.5 Grundstück nördlich der Autobahn und westlich der Holsteiner Chaussee

Dieser Bereich wird durch den B-Plan Eidelstedt 63 / Schnelsen 78 geregelt, der den Einzelhandel ausschließt. Durch die potenzielle Ansiedlung des Höffner-Möbelhauses würde sich der Ansiedlungsdruck auf die Flächen nördlich der Autobahn erhöhen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass aus Gutachtersicht allenfalls eine Öffnung der Grundstücke für nicht zentrenrelevante Kernsortimente mit einer Beschränkung des Randsortiments entsprechend den Regelungen des AK-Zentren denkbar ist, so dass dann von diesen Veränderungen die umliegenden Stadtteilzentren nicht betroffen sind.

4.1.6 Fazit

Relevante Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im direkten Umfeld des Plangebiets Eidelstedt 68 können allenfalls auf dem Grundstück südlich des Hörgensweges (E-Center, Toys „R“ Us und Möbelanbieter) stattfinden. Durch die beschriebenen Synergien ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei um eine Stärkung der großflächigen Anbieter und nicht um die Ausweitung des Nahversorgungsangebotes handeln wird.

4.2 Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Eidelstedt

Im Bereich des Stadtteilzentrums Eidelstedter Platz laufen zurzeit Planungen, die dortige Einzelhandelsstruktur nachhaltig zu verändern. Das Eidelstedt-Center plant, die Verkaufsfläche von zurzeit 7.500 m² Verkaufsfläche mit einer erkennbaren Ausrichtung auf Nahversorgungsangebote auf 12.500 m² mit einer Schwerpunktbildung im Bereich des mittelfristig be-

nötigten zentrenprägenden Bedarfs zu erweitern. Im Rahmen der Erweiterung sollen leistungsfähige Magnetbetriebe aus dem Bekleidungsbereich angesiedelt werden, um den Erlebnischarakter und die Attraktivität des Eidelstedt-Centers und somit des gesamten Eidelstedter Platzes zu erhöhen. Durch die Vergrößerung wird der Eidelstedter Platz seine Funktion als Bezirksentlastungszentrum in stärkerem Maße ausfüllen können und insbesondere im Bereich der mittelfristig benötigten Güter eine marktstarke Position einnehmen können. Das heißt, es wird voraussichtlich zu einer deutlichen Sortimentsabgrenzung zwischen dem Eidelstedter Platz und dem Angebot in der Holsteiner Chaussee, das sich primär auf langfristig benötigte Güter (zum Beispiel Möbel- und Baumarktartikel) ausrichtet, kommen.

Es sind somit durch die Möbel-Höffner-Ansiedlung an der Holsteiner Chaussee keine direkten negativen Auswirkungen (wegen der sehr geringen direkten Sortimentsüberschneidung) und voraussichtlich auch keine indirekten negativen Auswirkungen (wegen der attraktiven Eigenentwicklung des Eidelstedter Platzes) zu erwarten. Parallel ist darauf hinzuweisen, dass wie bereits im Gutachten benannt von einem Möbelmarkt der geplanten Größenordnungen aufgrund seiner überörtlichen Sogwirkung von einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Stadtteils Eidelstedt als Einzelhandelsstandort ausgegangen werden kann.

4.3 Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Schnelsen

Im Gegensatz zum Stadtteilzentrum Eidelstedt, das eine verstärkte Ausrichtung auf den mittelfristigen Bedarfsbereich mit attraktiver Angebotspräsentation zeigt, hat sich das Stadtteilzentrum Schnelsen mit der Frohmestraße immer stärker zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt. Das Angebot im Bereich des mittelfristigen Bedarfs ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. In diesem Zusammenhang ist auf den generellen Entwicklungstrend im Einzelhandel hinzuweisen, der sich auf die abnehmende Attraktivität des Einzelhandelsangebotes von kleinflächig strukturierten Stadtteilzentren bzw. Kleinstädten bezieht. Insbesondere die zentrenprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe lassen sich in kleinflächig strukturierten Stadtteilzentren bzw. Kleinstädten nur noch sehr begrenzt betriebswirtschaftlich rentabel betreiben. Durch den Rückzug dieser prägenden Branchen kommt es zu einer erkennbaren Konzentration auf den Nahversorgungsbereich. Diese Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren in der Frohmestraße vollzogen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass parallel zu den beschriebenen allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel hin zu attraktiven Standorten auch einzelne unternehmensspezifische Problematiken, wie zum Beispiel Nachfolgeprobleme, zu Betriebsaufgaben an weniger attraktiven Standorten führen. Die Entwicklung der Frohmestraße ist somit insbesondere im Zusammenhang mit allgemeinen Entwicklungstrends des Einzelhandels sowie einzelbetrieblichen Problematiken zu sehen. Die Ansiedlung des IKEA-Möbelhauses in Schnelsen hat vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklungsproblematik der Frohmestraße nur sehr geringe Auswirkungen auf die dortige Entwicklung in den vergangenen Jahren gehabt. Es lassen sich weder direkte noch indirekte Auswirkungen der IKEA-Ansiedlung auf die Entwicklung der Frohmestraße aufzeigen. Der dargestellte Konzentrationsprozess auf die Nahversorgung in der Frohmestraße wird sich unabhängig von der Höffner-Ansiedlung und davon initiierten Veränderungen im Einzelhandelsumfeld weiter fortsetzen.

4.4 Fazit:

Sowohl die Entwicklung am Eidelstedter Platz (Attraktivitätssteigerung des zentrenprägenden Angebotes) als auch die Konzentration des Angebotes in der Frohmestraße auf die Nahversorgung ist unabhängig von den Höffner-Planungen an der Holsteiner Chaussee zu sehen. Eine verstärkte Ausrichtung des Angebotes im Umfeld des geplanten Möbelhauses auf nicht-innenstadtrelevante Kernsortimente wird weder den Prozess der Attraktivitätssteigerung am Eidelstedter Platz noch die Konzentration auf die Nahversorgung in der Frohmestraße negativ beeinflussen. Die ergänzende Betrachtung der mittelbaren Auswirkungen durch eine potenzielle Veränderung der Einzelhandelssituation an der Holsteiner Chaussee hat somit zu keinen veränderten Einschätzungen über die potenziellen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Eidelstedter Platz als auch das Stadtteilzentrum Schnelsen geführt.