



Luftbild: LGV Hamburg

ZUKUNFT DER ARBEIT AM NEUEN BAHNHOF ALTONA

ENTWICKLUNGSSTUDIE ZUM GEWERBESTANDORT DIEBSTEICH-WEST

16. April 2025 | Hamburg



Hamburg

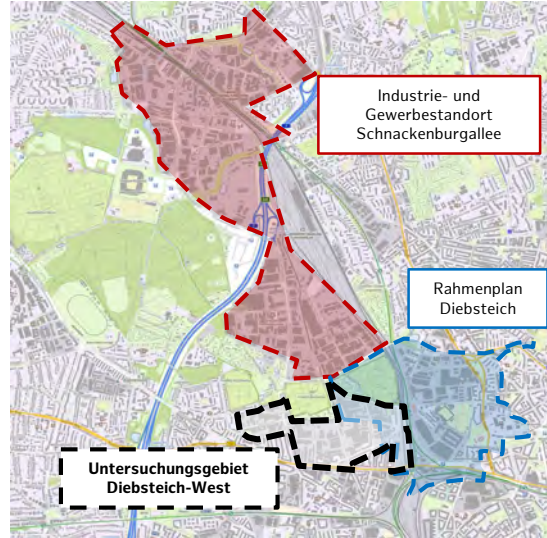
ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG



Durch die **Verlagerung des Fernbahnhofes Altona** in den Bereich der heutigen S-Bahn-Station Diebsteich (Eröffnung geplant für 2027) wird sich das Umfeld durch die **neue Lagequalität** absehbar verändern. In diesem Einflussbereich liegt das gewerblich genutzte **Untersuchungsgebiet „Gewerbestandort Diebsteich West“**,

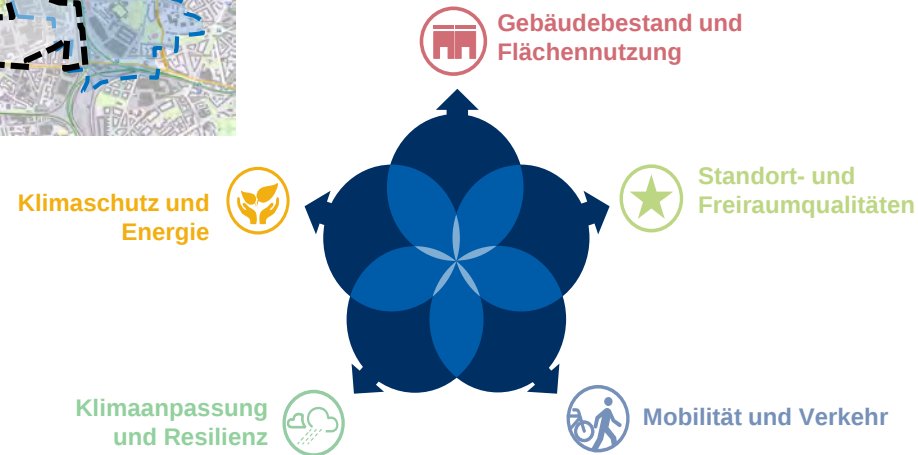
Aufgabenstellung

- Mit Blick auf anstehende Umstrukturierungen werden im Folgenden die Herausforderungen und Potenziale des Standorts herausgearbeitet
- und geeignete Maßnahmen zur zukunftsfähigen und nachfragegerechten Weiterentwicklung aufgezeigt.



Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurden parallel drei Fachgutachten für das Untersuchungsgebiet erarbeitet (teilweise in Abstimmung):

- **Verkehrsplanerische Ist-Analyse** (Planersocietät)
- **Starkregenvorsorgekonzept** (Hamburg Wasser)
- **Klimaanpassungs- und Hitzevorsorgekonzept** (K-Plan und Climaticon)
- Zusammenführung der Gutsachten mit **stadtplanerischer Analyse** (BPW und Zebau)



GUTACHTEN ZUM GEWERBESTANDORT DIEBSTEICH-WEST



Verkehrsplanerische
Ist-Analyse



Konzept zur
Starkregenvorsorge



Klimaanpassungskonzept
mit Hitzevorsorge
(Entwurfssfassung)



Zusammenfassende
Entwicklungsstudie
Diebsteich-West

LAGEQUALITÄTEN UND CHARAKTERISIERUNG



1/ Lage

Lage

Das Untersuchungsgebiet „Diebsteich-West“

- liegt im innerstädtischen Kernbereich des Bezirks Altona der Freien und Hansestadt Hamburg
- im Südosten des Stadtteils Bahrenfeld
- und umfasst eine Größe von knapp 58 ha.

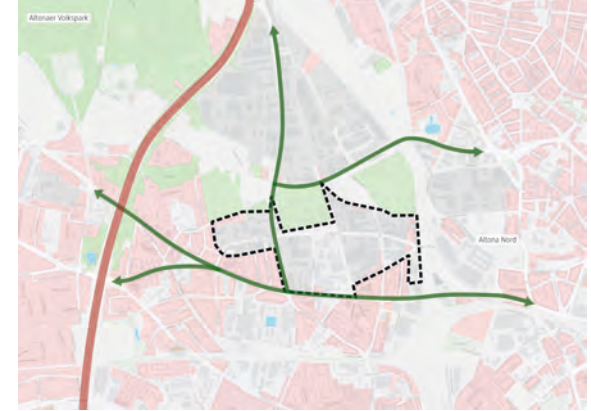
Im Osten wird das Gebiet durch die Bahntrasse der S-Bahntrasse begrenzt. Im Norden grenzen die Volksparkachse sowie der Gewerbe- und Industriestandort Schnackenburgallee an das Untersuchungsgebiet.



2/ Charakterisierung

Charakterisierung

- Es handelt sich um einen innerstädtischen Gewerbebestandort in integrierter Lage mit verschiedensten Nutzungen.
- Insgesamt liegen rund 750 Gewerbebeanmeldungen vor (2022).
- Neben produzierendem Gewerbe sind verschiedene Handwerksbetriebe und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe ansässig.
- Diverse Großhandelsnutzungen prägen den Charakter des Gebiets.
- Flächen zur Wohnnutzung sind primär an den Gebietsrändern verortet.



3/ Verkehrliche Lage

Verkehrliche Lage

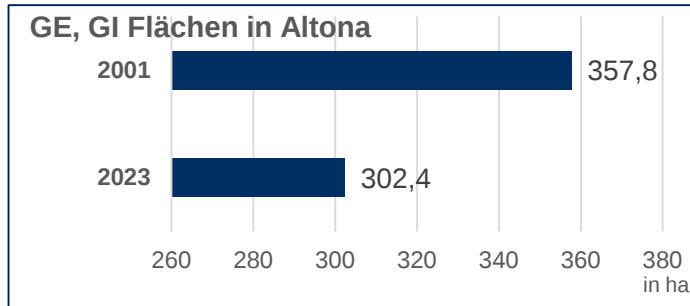
- Das Gebiet weist eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung für den Kfz-Verkehr und damit eine hohe Lagegunst als Gewerbebestandort auf.
- Über den Bornkampsweg und die Schnackenburgallee besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn 7 (HH-Volkspark). Der Holstenkamp stellt ebenfalls eine wichtige Verbindung dar.
- Mit der Stresemannstraße besteht eine direkte Anbindung an eine Bundesstraße mit wichtiger Erschließungsfunktion (Magistrale 2).

RAHMENBEDINGUNG: GEWERBEFLÄCHEN IN ALTONA

Besondere Herausforderung in Altona:
Sehr begrenztes Angebot an GE/GI-Flächen

Denn: Es ist ein fortlaufender Verlust an GE, GI zu verzeichnen

55,4 ha Flächenverluste zwischen 2001-2023 durch Umwandlung
(Kühne, Gaswerk, Othmarschen-Park, Kolbenhöfe, Celsiusweg)



In 2024 gibt es nur noch **302,4 ha** ausgewiesene GE/GI-Gebiete.
Dies entspricht 3,9 % der Gesamtfläche von Altona

Darüber hinaus sind durch laufende Verfahren weitere Verluste absehbar

voraussichtlich 20 ha weitere Flächenverluste in den nächsten Jahren
(u.a. Holstenareal (8 ha), Thyssen-Krupp (5 ha))

Da GE/GI-Flächen eine zentrale Basis für Wachstum und Beschäftigung sind

- **ist Bestandssicherung und Bestandsentwicklung notwendig**
(BWI, HK, HWK, Industrieverband)



Die **zentrale Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes Altona**, wie

- **Sicherung** der bestehenden Gebiete
- Funktionale und gestalterische **Qualifizierung** und Verdichtung
- **klimagerechte Weiterentwicklung**

sind am **Gewerbestandort Diebsteich West** zu verfolgen

Science City Bahrenfeld

Industrie- und Gewerbestandort Schnackenburgallee

Entwicklung Volkspark-Landschaftsachse

Neuer Fernbahnhof Altona

Umsetzung Rahmenplan Diebsteich

Grüner Deckel über die A7

Holsten Areal

Mitte Altona 2. Bauabschnitt

Kartengrundlage: LGV Hamburg

1. Durch die Eröffnung der neuen Fernbahnhöfe Altona und den Ausbau des Veloroutes und ÖPNV-Angebotes wird die **verkehrliche Erreichbarkeit für Beschäftigte und Kunden erheblich verbessert!**
2. Die gewerblichen Entwicklungen im Umfeld führen zu einer **Erhöhung der Chance Synergiepotentiale zu nutzen** (u.a. Science City Bahrenfeld, Rahmenplan Diebsteich).
3. Die geplanten **Qualifizierungen der Grün- und Freiraumstrukturen werden den Standort erheblich aufwerten** (u.a. Volksparkachse, A7-Deckel) !

Insgesamt wird die integrierte Lage erheblich gestärkt!

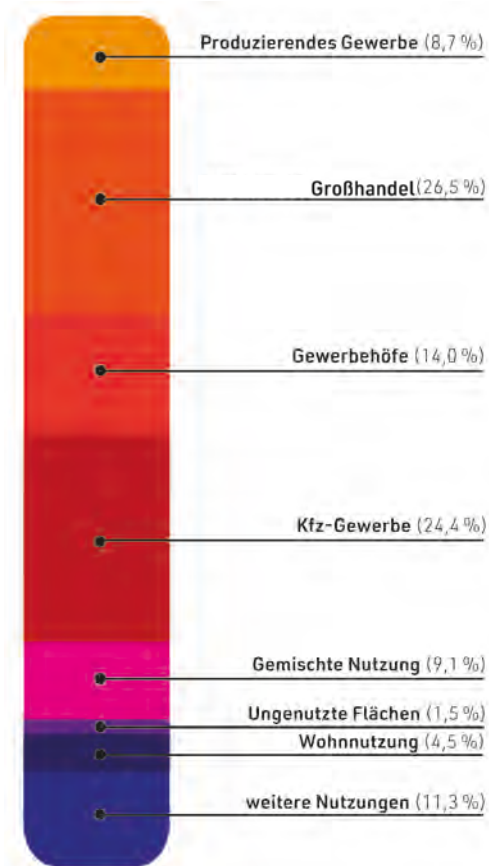
NUTZUNGEN



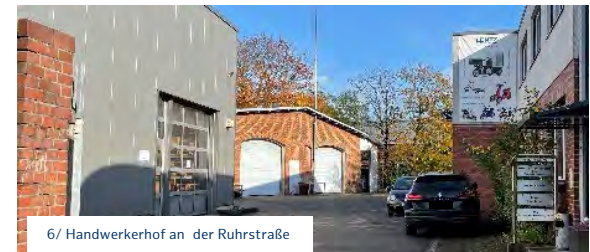
Norden	Produktion und Handwerk Kfz-Handelsnutzung
Osten	gemischte Nutzungen
Süden	Dienstleistungssektor
Westen	Logistik und Gewerbehöfe

- **Das Gebiet zeigt insgesamt eine bunte Nutzungsstruktur und kaum Leestrand**
- **Hoher Anteil an KFZ-Gewerbe und Handelsnutzungen**
- **Viele Gewerbehöfe vereinen Handwerk, Kultur und Dienstleistung**

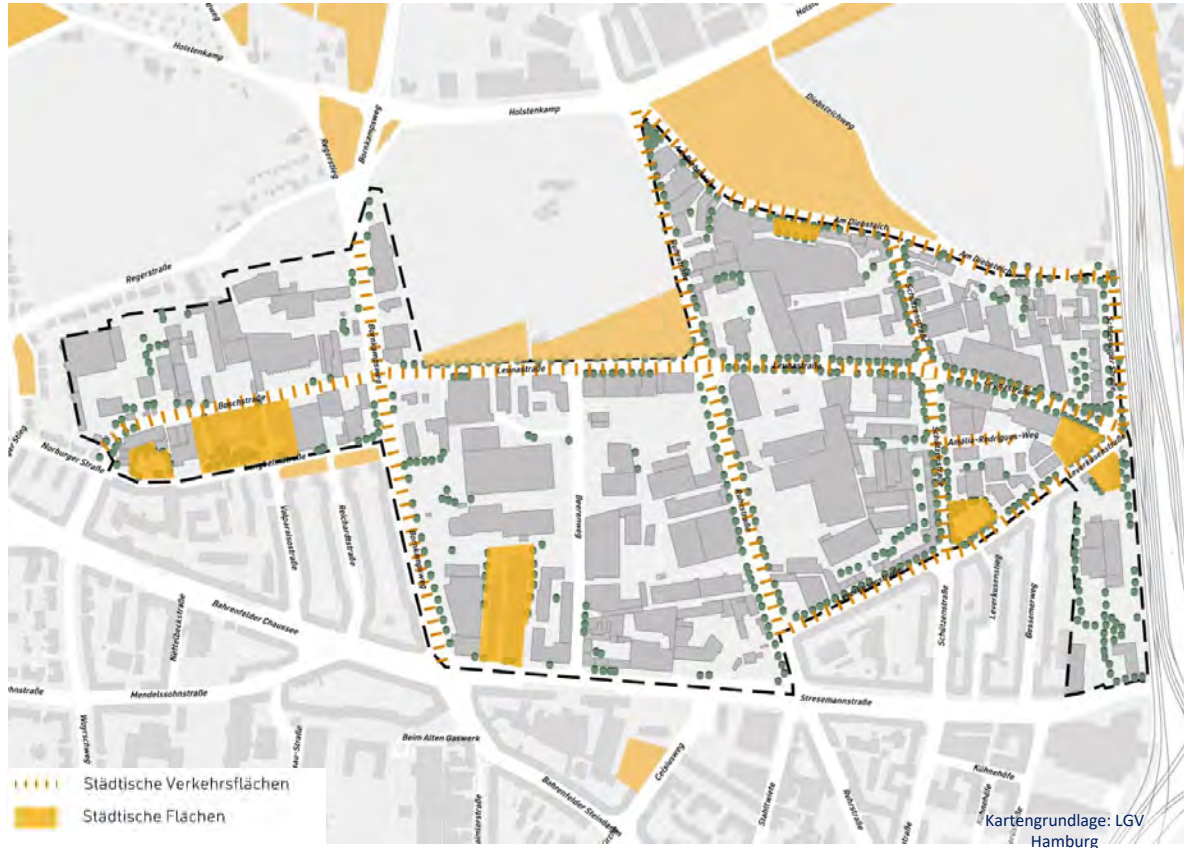
NUTZUNGEN



➤ Heterogenes Gebiet mit unterschiedlichen kleinteiligen bis großflächigen Nutzungen



HERAUSFORDERUNGEN– EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



Neben dem Straßenraum gibt es insgesamt wenig städtisches Eigentum im Gebiet:

- zwei Gewerbehöfe:
- ein öffentlicher Kinderspielplatz
- eine Wohnzeile der SAGA
- eine unbebaute städtische Gewerbefläche
- eine soziale Nutzung (Wohngruppe, sozialtherapeutisches Beratungsangebot)
- sowie eine städtische Fläche am Plöner Tunnel

➤ **Begrenzte Einflussmöglichkeiten der FHH.**

➤ **Primär über Qualifizierung des öffentlichen Raumes + Aktivierung privater Eigentümer**

unbebaut
Geringe Dichte
↓
Hohe Dichte

BA43 (2006)
GRZ: 0,8
GFZ: 2,4

BA39 (2004)
GRZ: 0,8
GFZ: 2,4

BA42 (2005)
GRZ: 0,8

BA44 (2005)
GRZ: 0,8
GFZ: 2,4

Kartengrundlage: LGV Hamburg

➤ **Insgesamt besteht ein großes Nachverdichtungspotential!**



RUHENDER VERKEHR

Hoher Parkdruck werktags führt dazu, dass in vielen Bereichen Seitenräume und Gehwege vollständig zugeparkt werden und nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar sind.



gering mittel hoch

Beeinträchtigung durch Parken für den Fuß- und Radverkehr



1/ Beerenweg – Parkende KFZ auf Gehweg

RADVERKEHR

Eigenständige Radverkehrsinfrastruktur ist nur punktuell vorhanden. Die derzeitige Situation entspricht nicht den Anforderungen an eine sichere und attraktive Radverkehrsführung und Erreichbarkeit des Gebiets.



Mischverkehr Radweg (benutzungspflichtig)
Radweg (nicht benutzungspflichtig) Radfahr- und Schutzstreifen
Radverkehrsinfrastruktur



2/ Leunastraße – Radverkehr im Mischverkehr

FUSSVERKEHR

Die Fußverkehrsinfrastruktur weist flächendeckend große Mängel in der Nutzbarkeit auf. Attraktive und barrierefreie Gehwege sind derzeit nicht vorhanden



gut mittel schlecht
Qualität der Fußverkehrsinfrastruktur



3/ Schützenstraße – mangelnde Gehwegqualität

WEITERE HERAUSFORDERUNGEN



Mobilität

- **Schwerwiegende Mängel in der Fuß- und Radwegeinfrastruktur**
- **Ungeordnetes MIV-Parken** in großen Teilen des Gebiets
- **Teilweise eingeschränkte ÖPNV-Erreichbarkeit**



Standort- und Freiraum

- **Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**
- **Unzureichende Verknüpfung mit den nördlich angrenzenden Grünräumen**
- **Fehlende Durchquerungen** der großen Baublöcke



Klimaanpassung

- **Stark versiegeltes Gebiet mit wenigen Grünräumen**
- Bereiche mit **erhöhter Starkregengefährdung**
- **Kaum genutzte Klimaanpassungspotentiale**



Klimaschutz und Energie

- Große Bereiche mit **Wärmeversorgung über fossile Energieträger**
- Hoher Anteil an Gebäuden mit **unzureichender energetischer Qualität**
- **Kaum Photovoltaik**





Die zuvor benannten Mängel und Herausforderungen
sind nicht untypisch für ältere Gewerbestandorte.

Dem gegenüber stehen
besondere Qualitäten, wie

- Integrierte Lage zwischen Kernstadt und Naherholungsräumen,
- Sehr gute Erreichbarkeit für LKW und PKW (Fernstraße/Autobahn),
- Nähe zu Mitarbeiter*innen, Kunden und Geschäftspartner*innen,
- Planungsrechtlich gesicherte Gewerbenutzung,
- Vielfältige Mischung gewerblicher Nutzungen mit wenig Leerstand,
- Viele Straßen mit attraktivem Baumbestand,
- Nähe zu neuem Regional- und Fernbahnhof,
- Synergiepotentiale aus prosperierenden Gebieten im Umfeld,

die den Gewerbestandort Diebsteich West auszeichnen.



Qualitäten stärken und weiterentwickeln:

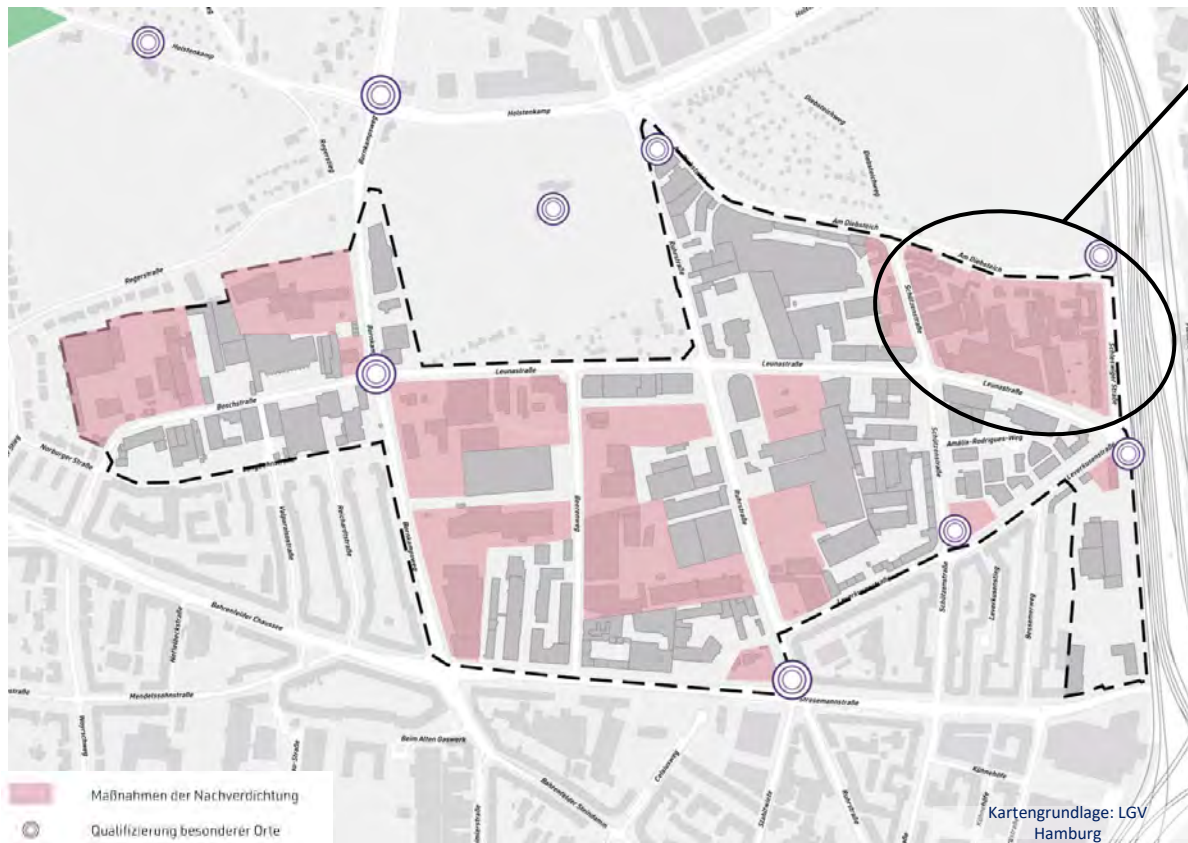
- **Attraktiver urbaner Arbeitsstandort**
- **Stadt der kurzen Wege**
- **Vielfältige Nutzungsmischung**
- **Flexibel & Robust**
- **Nachhaltig & zukunftsgerichtet**

Dem gegenüber stehen

besondere Qualitäten, wie

- Integrierte Lage zwischen Kernstadt und Naherholungsräumen,
- Sehr gute Erreichbarkeit für LKW und PKW (Fernstraße/Autobahn),
- Nähe zu Mitarbeiter*innen, Kunden und Geschäftspartner*innen,
- Planungsrechtlich gesicherte Gewerbenutzung,
- Vielfältige Mischung gewerblicher Nutzungen mit wenig Leerstand,
- Viele Straßen mit attraktivem Baumbestand,
- Nähe zu neuem Regional- und Fernbahnhof,
- Synergiepotentiale aus prosperierenden Gebieten im Umfeld,

die den Gewerbestandort Diebsteich West auszeichnen.



FOKUSRAUM (Bebauungsplan in Arbeit)

Urbanes Bahnquartier entwickeln

- **Qualitativ hochwertige Entwicklung in höherer Dichte (baulich und Arbeitsplätze)**
- **Mischung von Gewerbe, Handwerk, Büro und Kultur**
- **Qualifizierung des direkten Bahnhofsumfeldes, Umnutzung der Kapelle am Diebsteich**

GESAMTAREAL

Bezahlbare Räume schaffen:

vielfältiger Flächenmix, auch Ankauf von Flächen durch die FHH prüfen

Restrukturierung und Nachverdichtung:

mit neuen gewerbehofartigen Strukturen sowie Nachverdichtung an und auf Gebäuden.

Identität und Quartiersqualitäten stärken:

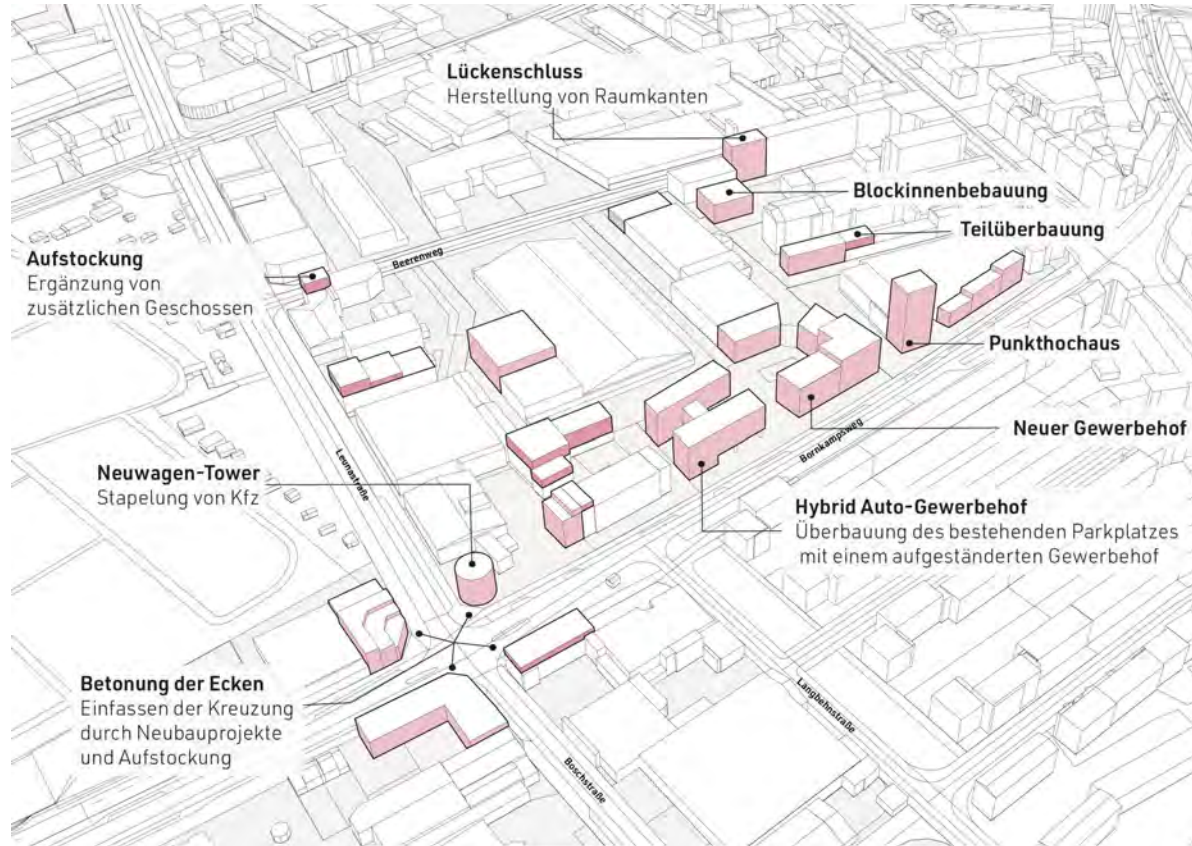
Ausbildung von interessanten Raumfolgen (adressbildende Blockkanten und Hochpunkte sowie kleinteilige, hofartige Innenbereiche)

Qualifizierung besonderer Orte:

Eingangssituationen durch besondere städtebauliche und freiraumplanerische Qualität aufwerten

EXEMPLARISCHE ZUKUNFTSPERSPEKTIVE I – NACHVERDICHTUNG

Block Leunastraße/Beerenweg/Stresemannstraße/Bornkampweg



Beispiele für grundstücksbezogene Nachverdichtungen durch

- **Aufstockung und Anbau an bestehende Gebäude,**
- **Lückenschlüsse und Herstellung von gewerbehof-ähnlichen Strukturen.**

Ergänzungsbauten, wie das Beispiel Neuwagen-Tower, sollten so gesetzt werden, dass Kaltluftströme für eine Be- und Entlüftung des Quartiers sorgen

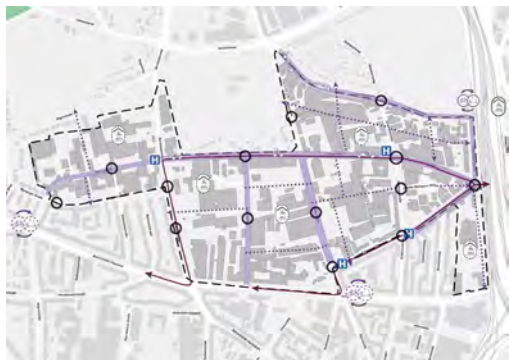


ZUKUNFTSSTRATEGIE FÜR DIEBSTEICH-WEST



Zukunftsgerecht vernetzen

- **Stärkung der Nahmobilitätsachsen** und Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- **Verbesserung der intermodalen Verknüpfung & Qualifizierung des ÖPNV-Angebots**



Qualifizierung des Standortes

- **Neues Image** über modernes Bahnhofsquartier mit **attraktivem Arbeitsumfeld**
- **Kleine Plätze** und **grüne Inseln**
- **Verknüpfung mit Volksparkachse**



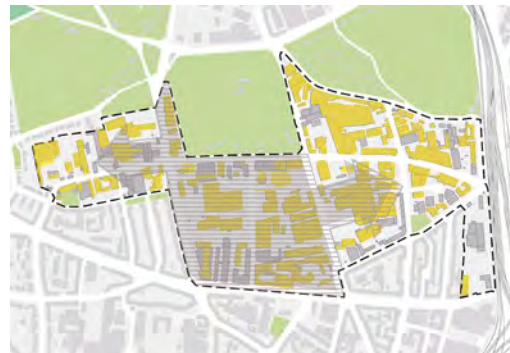
Robustes klimaresilientes Quartier

- **Natürliche Belüftung** durch Gebäudestellung
- **Entsiegelung, Retentionsräume, Dach- und Fassaden-grün**
- **Blau-Grüne-Infrastruktur** im Straßenraum etablieren



2045 CO₂-neutral

- Zukunftsfähige Energieversorgung durch **Fernwärm, erneuerbare Energie, Photovoltaik**
- Stärkung **klimagerechter Mobilitätsformen**
- **Ressourcen- und energieeffiziente Bauweisen**



EXEMPLARISCHE ZUKUNFTSPERSPEKTIVE II – ÖFFENTLICHER PAUSENRAUM

Ecke Ruhrstraße/Leunastraße



Multifunktional nutzbare Retentionsräume dienen der Klimaanpassung und können zugleich als Entree, Aufenthalts- oder Spielflächen genutzt werden:

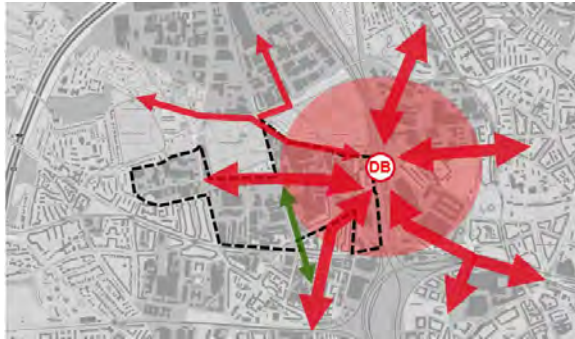
- auf einem Teilstück der Kleingartenanlage Ruhrstraße/ Leunastraße könnte ein **multicodierter Klimapark mit Retentionsräumen** entstehen. In Kombination mit einem **grünem Pausenort** könnte Niederschlagswasser zwischengespeichert werden.



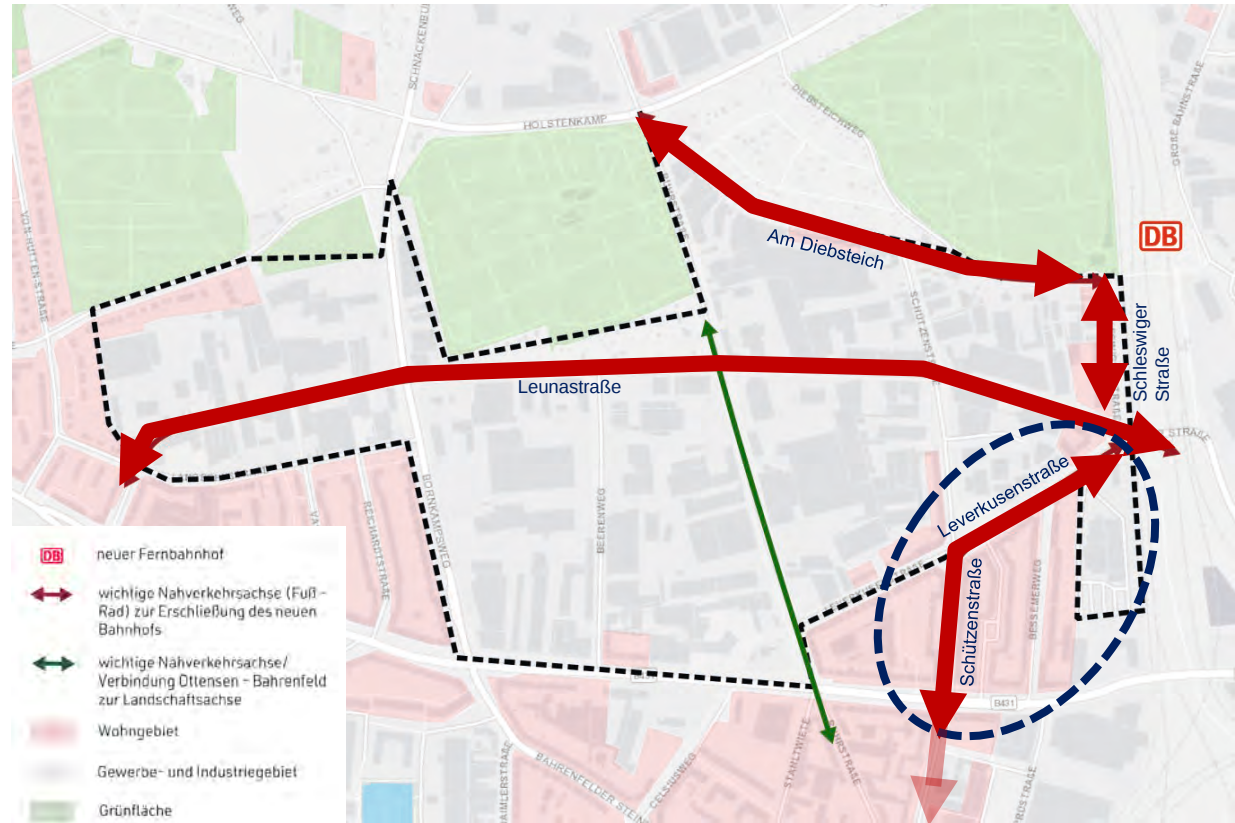
STÄRKUNG DER NAHMOBILITÄTSACHSEN

Um die Mobilitätsoptionen und die Lagegunst des neuen Fernbahnhofes für das Untersuchungsgebiet sowie die angrenzenden Stadtteile nutzbar zu machen, ist es erforderlich die wichtigen Nahverkehrsachsen (Leunastraße, Leverkusenstraße / Schützenstraße, Am Diebsteich, Ruhrstraße) insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zu qualifizieren.

Fokus: Die Verbindungsachse Leverkusenstraße / Schützenstraße ist die wichtigste Verbindung zwischen neuem Fernbahnhof und den Kernbereichen in Ottensen und im zentralen Altona.



1/ Großräumige Verkehrsströme



Ottensen

Fokusraum

Es wird empfohlen, bis zur Eröffnung des neuen Bahnhofes im Jahr 2027 die wichtige Nahverkehrsachse Leverkusenstraße / Schützenstraße zu qualifizieren.



Leverkusenstraße Bestand



- Unterdimensionierte, z.T. unbefestigte Fuß- und Radwege
- Ruhender Verkehr führt zu Einschränkungen des Verkehrsflusses (derzeit ca. 70 parkende Autos)

Leverkusenstraße Vision



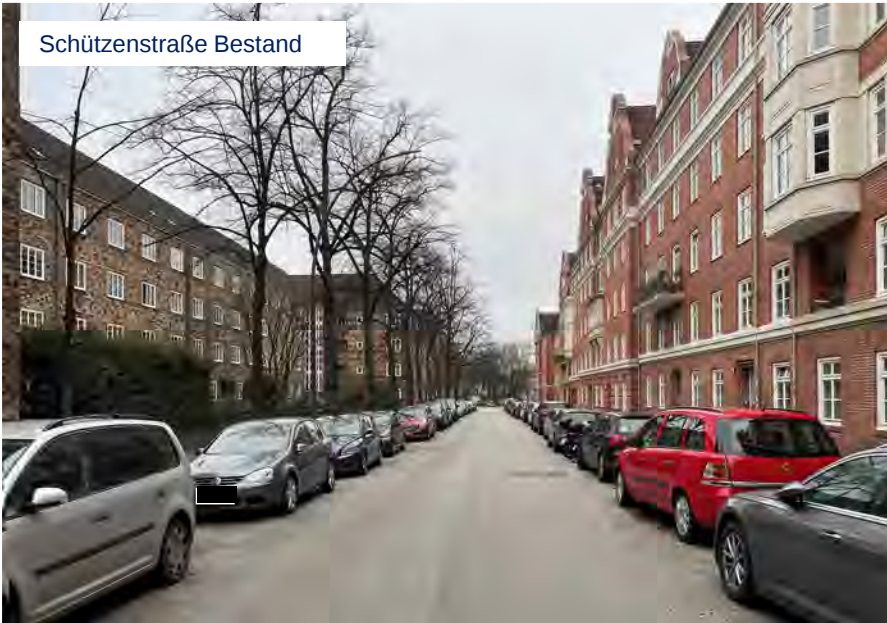
- Anforderungsgerechte Fuß-, Rad- und Verkehrswege
- Beidseitiges Längsparken und Reduktion der Parkstände um ca. 19
- ca. 15 neue Straßenbäume mit Baumrigolen

Fokusraum

Es wird empfohlen, bis zur Eröffnung des neuen Bahnhofes im Jahr 2027 die wichtige Nahverkehrsachse Leverkusenstraße / Schützenstraße zu qualifizieren.



Schützenstraße Bestand



Schützenstraße Vision



- Unterdimensionierte Fuß- und Radwege
- Ruhender Verkehr dominiert Verkehrsfläche (derzeit ca. 55 parkende Autos)

- Anforderungsgerechte Fuß-, Rad- und Verkehrswege
- Einbahnstraßenregelung mit Schrägparken und Reduktion der Parkstände um ca. 10

PRIORITÄRE ARBEITSFELDER VON HEUTE BIS 2027 ...

Welche
Themen sind
prioritär zu
bewegen?

Kommunikation und Einbindung der Akteure

Eigentümergegespräche und runde Tische,
Verwaltungsinterner Workshop mit Fachbehörden, Kammern und Verbänden

In Abhängigkeit von Ergebnissen: **Onlinebeteiligung** und **Vor-Ort-Workshop**

Qualifizierung des Bahnhofsquartiers

Bebauungsplanverfahren BA76 fortführen + weitere Nachverdichtung im Block befördern

Sicherung adäquater Nutzungsmix, städtebauliche Dichte,
Durchwegung, Begleitung BVH am Diebsteich

Eingang West incl. Umnutzung der Kapelle

Platzgestaltung Eingang West incl. Straßenerweiterung
Umnutzungskonzepte für Kapelle sowie Standortklärung + WB für Neubau Kapelle

Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des neuen Bahnhofs

Planung und Umgestaltung der wichtigen Nahverkehrsachsen (insb. Fuß- und Radwege)

Priorisierung der Planung und Mittelbeschaffung für die Straßen
Am Diebsteich, Leverkusenstraße / Schützenstraße,

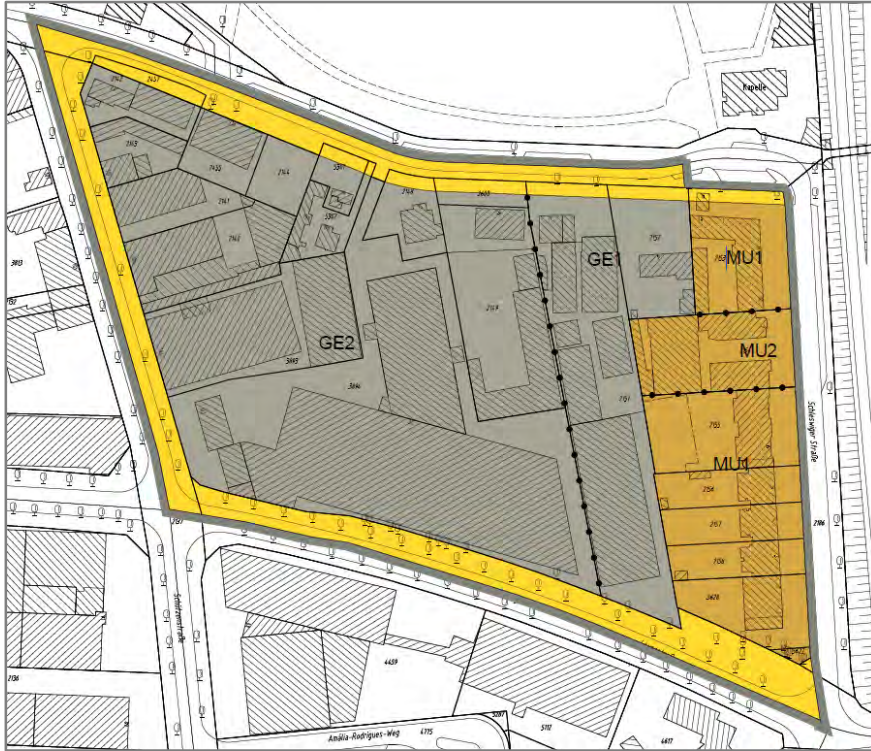
Erste Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Erneuerung der Beschilderung und Kontrolle von Falschparkern,
Behebung von Mängeln im Rahmen von Instandhaltungsarbeiten (etc.).



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel: Sicherung der GE-Flächen und angemessene Nutzung



MU im Nahbereich des Bahnhofes:

- ✓ MU 1: Sicherung Wohnnutzung
- ✓ MU 2: Weitere Lage angemessene Nutzungen (z.B. Hotel) (kein Wohnen)

Überwiegend GE-Flächen :

- ✓ GE 1: GE-Nutzungen (Büro zulässig – Cornils Bauvorhaben Am Diebsteich 11)
- ✓ GE 2: GE-Nutzungen mit Mindestanteil für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe (Ausschluss Büro in Sockelgeschossen)

➤ Konsens zwischen BWI und D4

- Erweiterung MU Ausweisung oder MK Ausweisung lehnt BWI ab