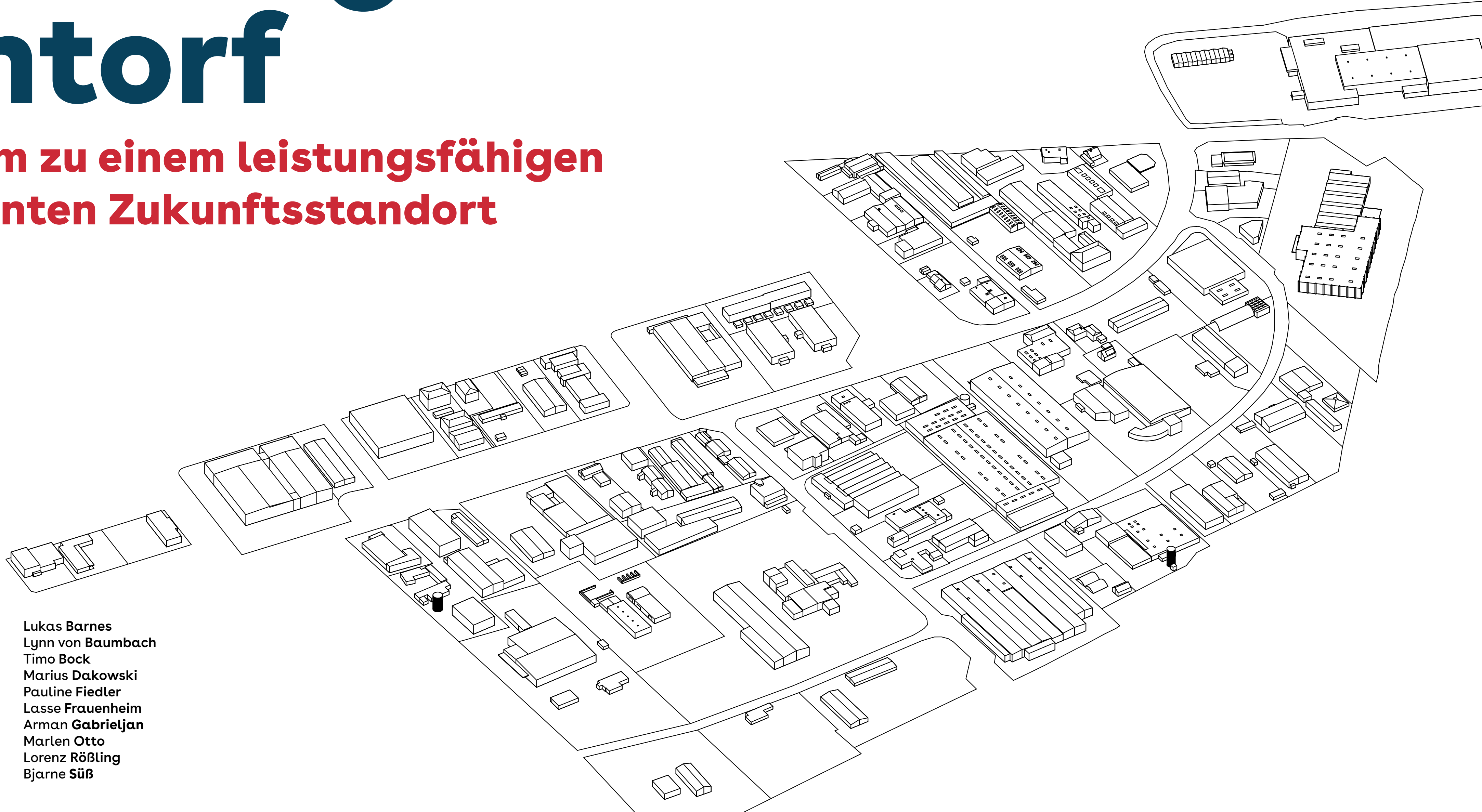


Gewerbegebiet Wentorf

**Gemeinsam zu einem leistungsfähigen
und resilienten Zukunftsstandort**



Studienprojekt Stadt und Quartier
Prof. Dr. Marcus Menzl
Sommersemester 2026
Technische Hochschule Lübeck
Master Stadtplanung

Lukas Barnes
Lynn von Baumbach
Timo Bock
Marius Dakowski
Pauline Fiedler
Lasse Frauenheim
Arman **Gabrieljan**
Marlen Otto
Lorenz Rößling
Bjarne **Süß**

Gliederung

- 1 Das Gewerbegebiet Wentorf**
- 2 Strukturanalyse**
- 3 Bauliche Maßnahmen**
- 4 Umsetzungsstrategie**
- 5 Aktivierungsimpuls**

1 Das Gewerbegebiet Wentorf



Was macht das Gewerbegebiet aus?

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

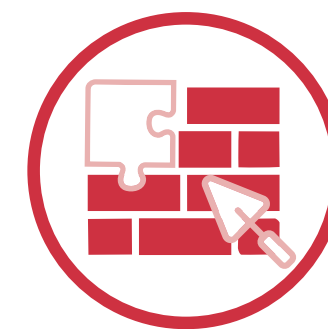
Vision



Erreichbarkeit



Gewerbsteuereinnahmen



Eingeschränkte Wachstumspotenziale

Was macht das Gewerbegebiet aus?

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Erreichbarkeit



Gewerbsteuereinnahmen



Eingeschränkte Wachstumspotenziale

Chancen und Herausforderungen

Problemstellung

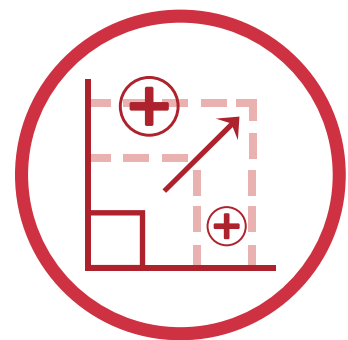
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

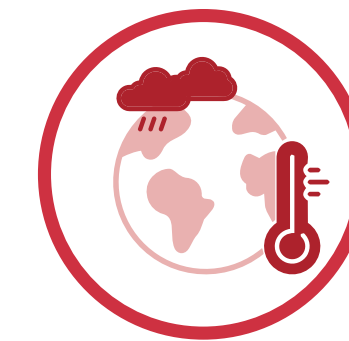
Umsetzung

Impuls

Vision



Innenentwicklungspotenziale



Fehlende Klimaanpassung



Chancen und Herausforderungen



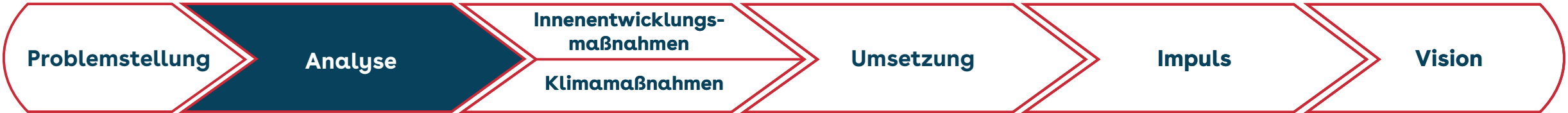
Kommunikation

Wie kann das **Gewerbegebiet in Wentorf**
klimaangepasst und **flächeneffizient**
weiterentwickelt werden?

2 Strukturanalyse



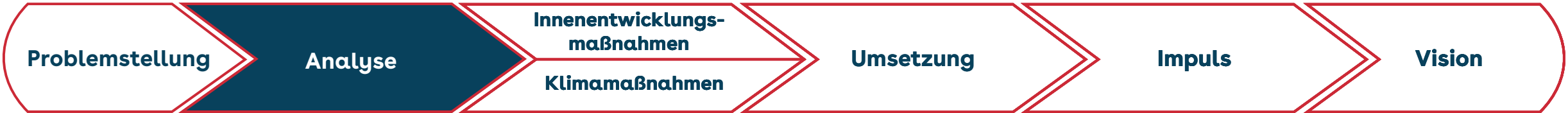
Nutzungssektoren



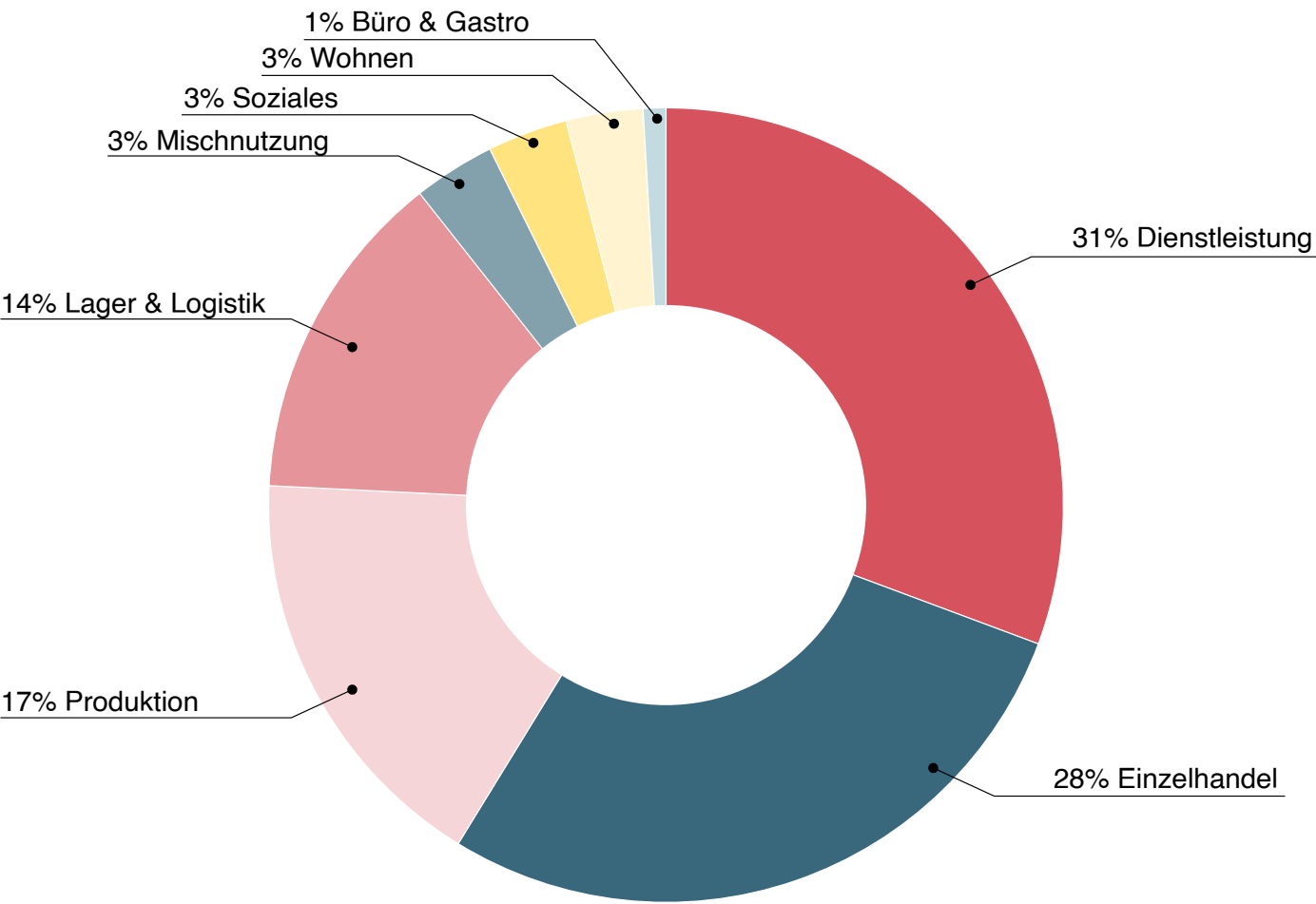
Nutzungssektoren

- Dienstleistung
- Lager & Logistik
- Produktion
- Einzelhandel
- Mischnutzung
- Büro
- Gastronomie
- Soziales
- Wohnen
- Leerstand

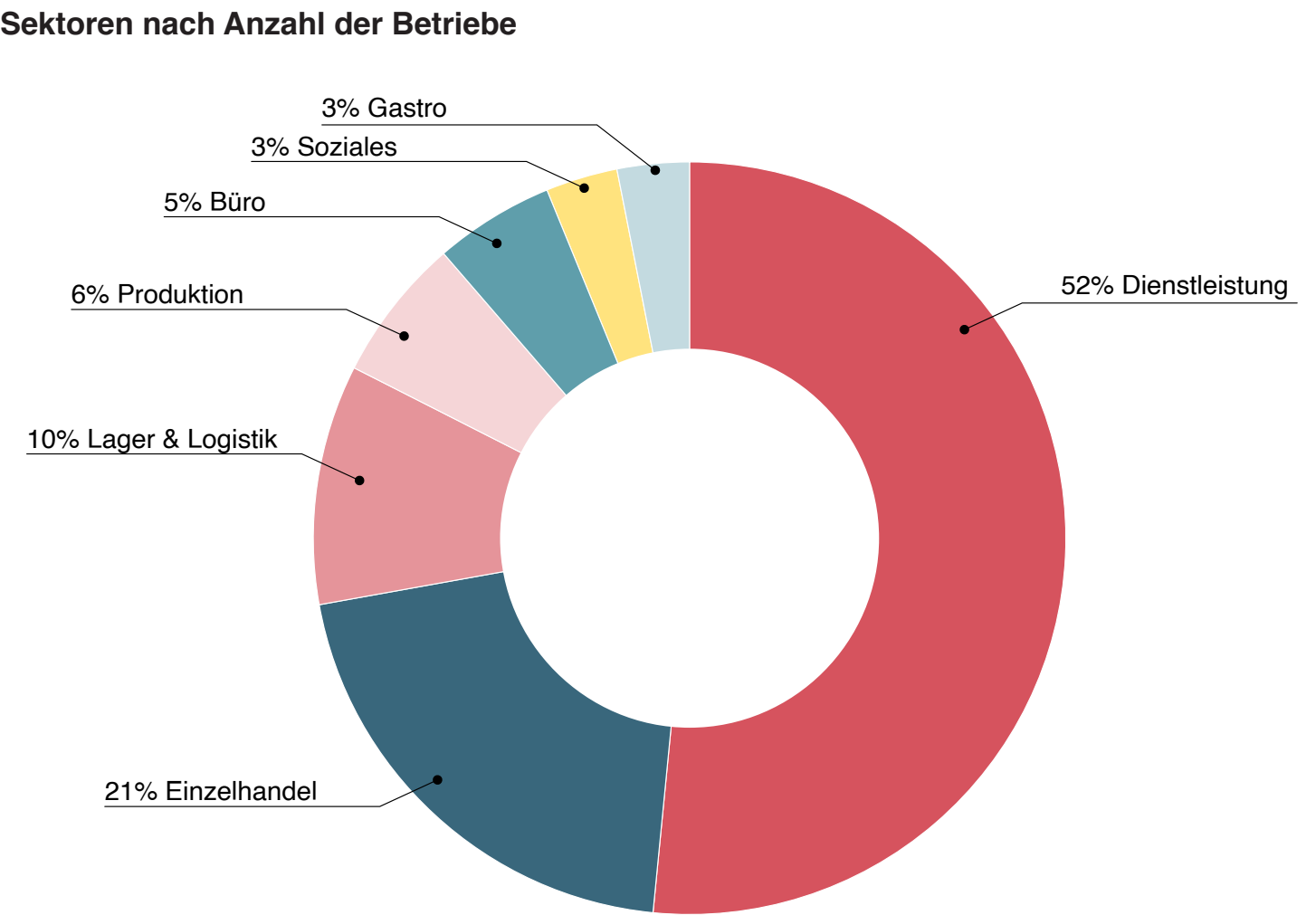
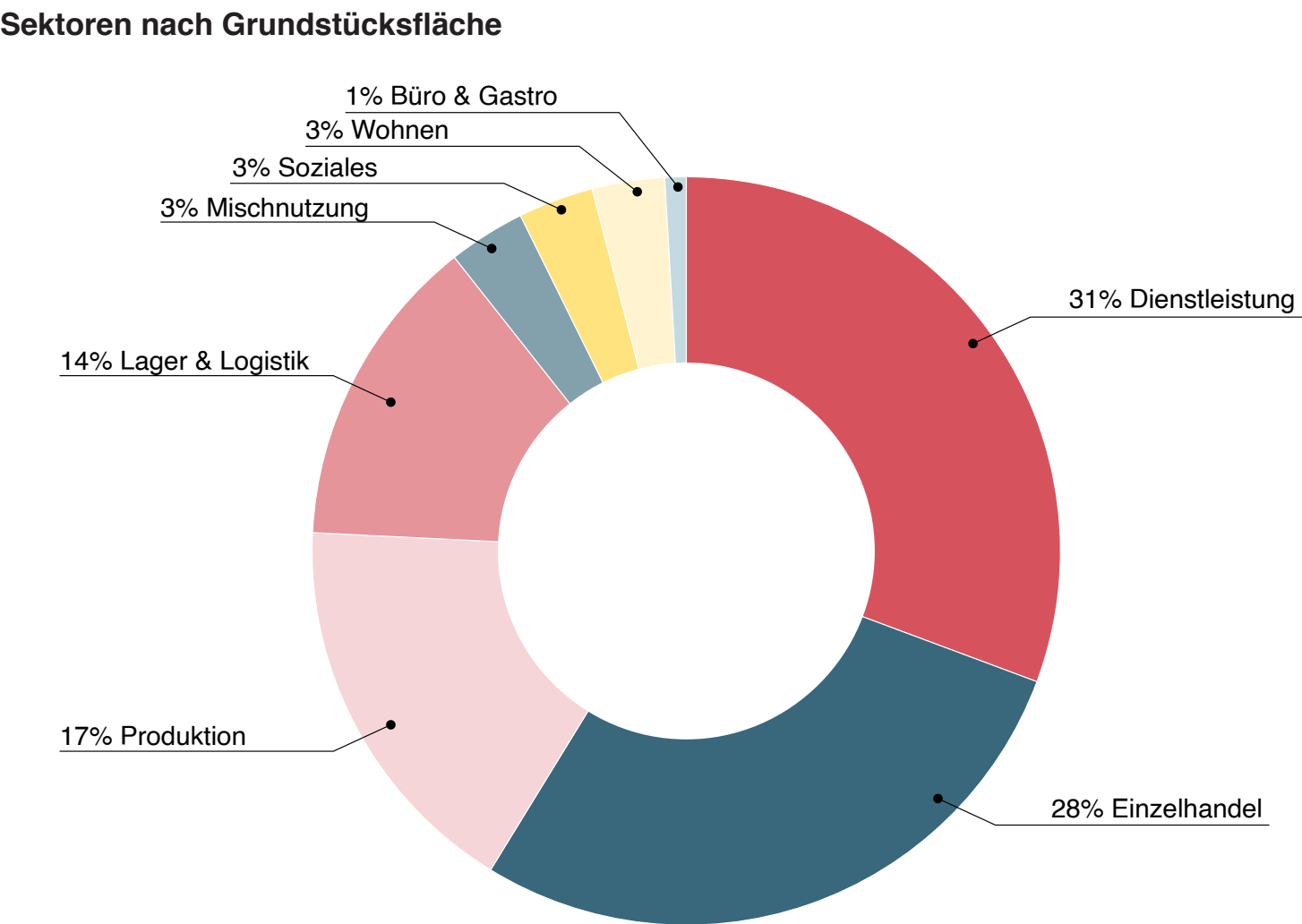
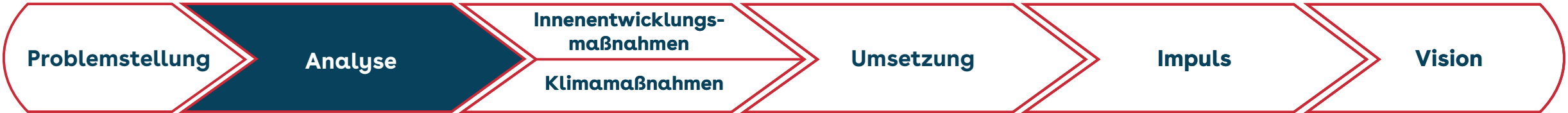
Nutzungssektoren



Sektoren nach Grundstücksfläche



Nutzungssektoren



Baustukturtypen

Problemstellung

Analyse

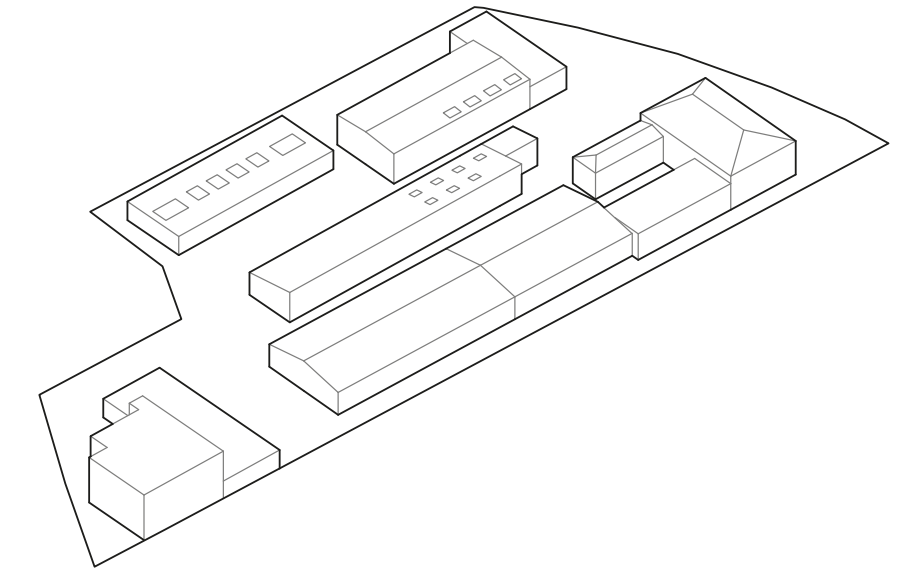
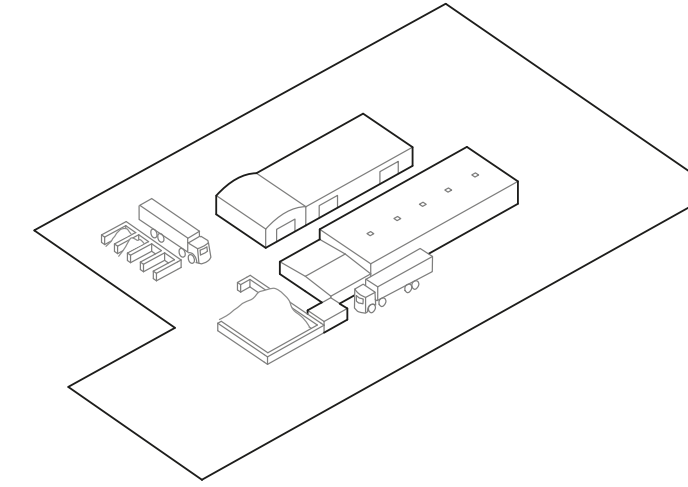
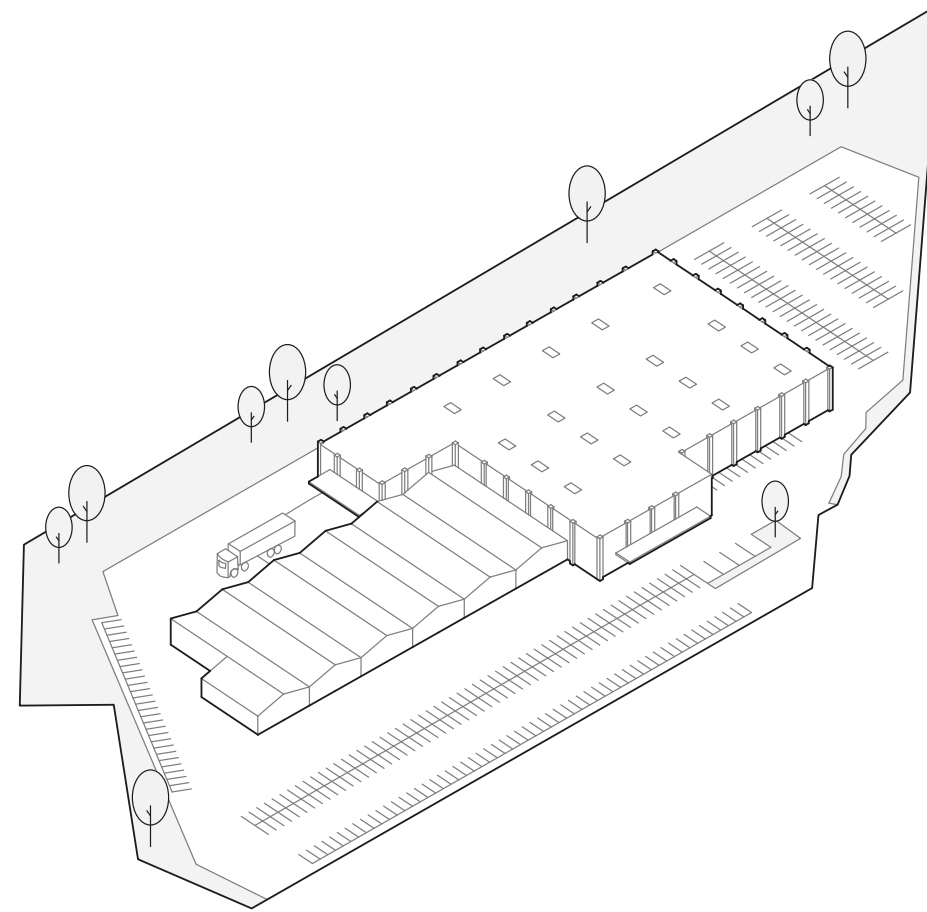
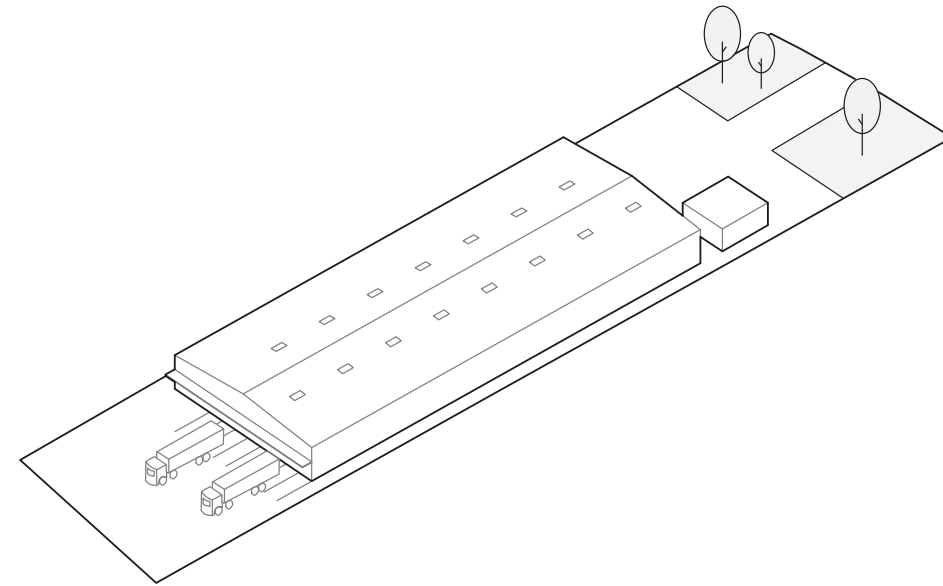
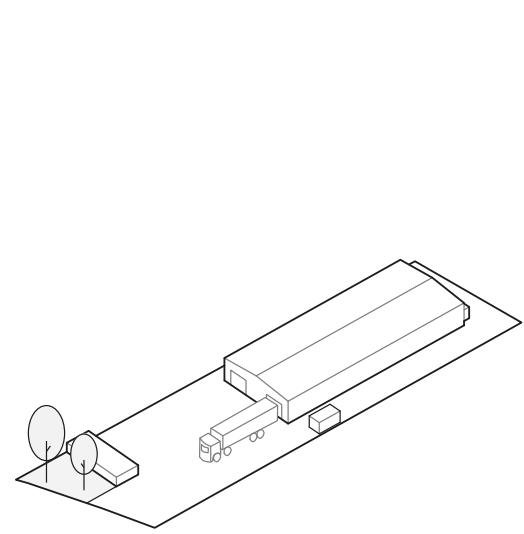
Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

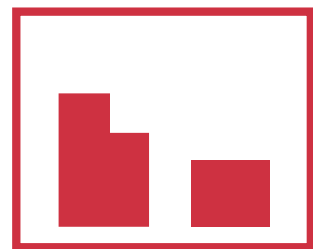
Umsetzung

Impuls

Vision



Typ A:
Kleines Gewerbe



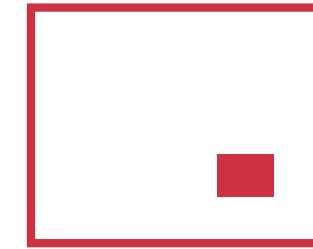
Typ B:
Mittleres Gewerbe



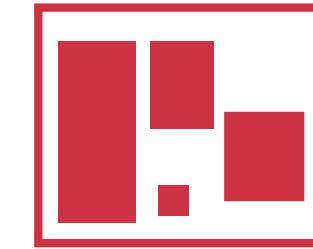
Typ C:
Großes Gewerbe



Typ D:
Freiflächenintensives Gewerbe



Typ E:
Heterogene Gewerbestruktur



Baustrukturtypen

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Baustrukturtypen

Großes Gewerbe

Mittleres Gewerbe

Kleingewerbe

Heterogene Gewerbestruktur

Freiflächenintensives Gewerbe



Bauliche Qualität

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



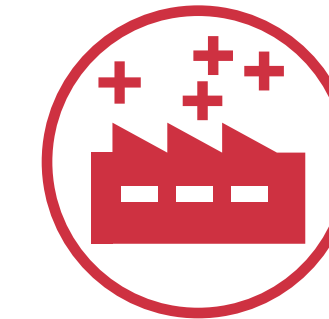
Bauliche Qualität

Entwicklungsstarke Struktur

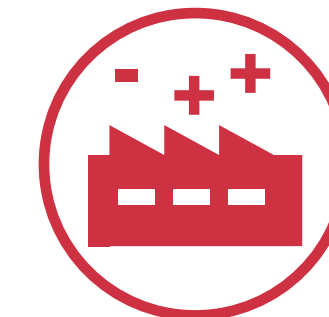
Robuste Struktur

Limitierte Struktur

Kritische Struktur



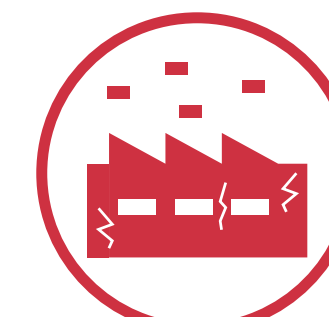
Typ I: Entwicklungsstarke Struktur
Anpassungsfähig & Transformierbar



Typ II: Robuste Struktur
Unter bestimmten Voraussetzungen
Anpassungsfähig & Transformierbar



Typ III: Limitierte Struktur
Eingeschränkte Anpassungsfähigkeit &
Transformierbar unter bestimmten
Voraussetzungen



Typ IV: Kritische Struktur
Ungeeignet für Weiterentwicklung, lediglich
Ersatzbau oder Rückbau vorstellbar als
Weiterentwicklung

Baurechtsausnutzung

Problemstellung

Analyse

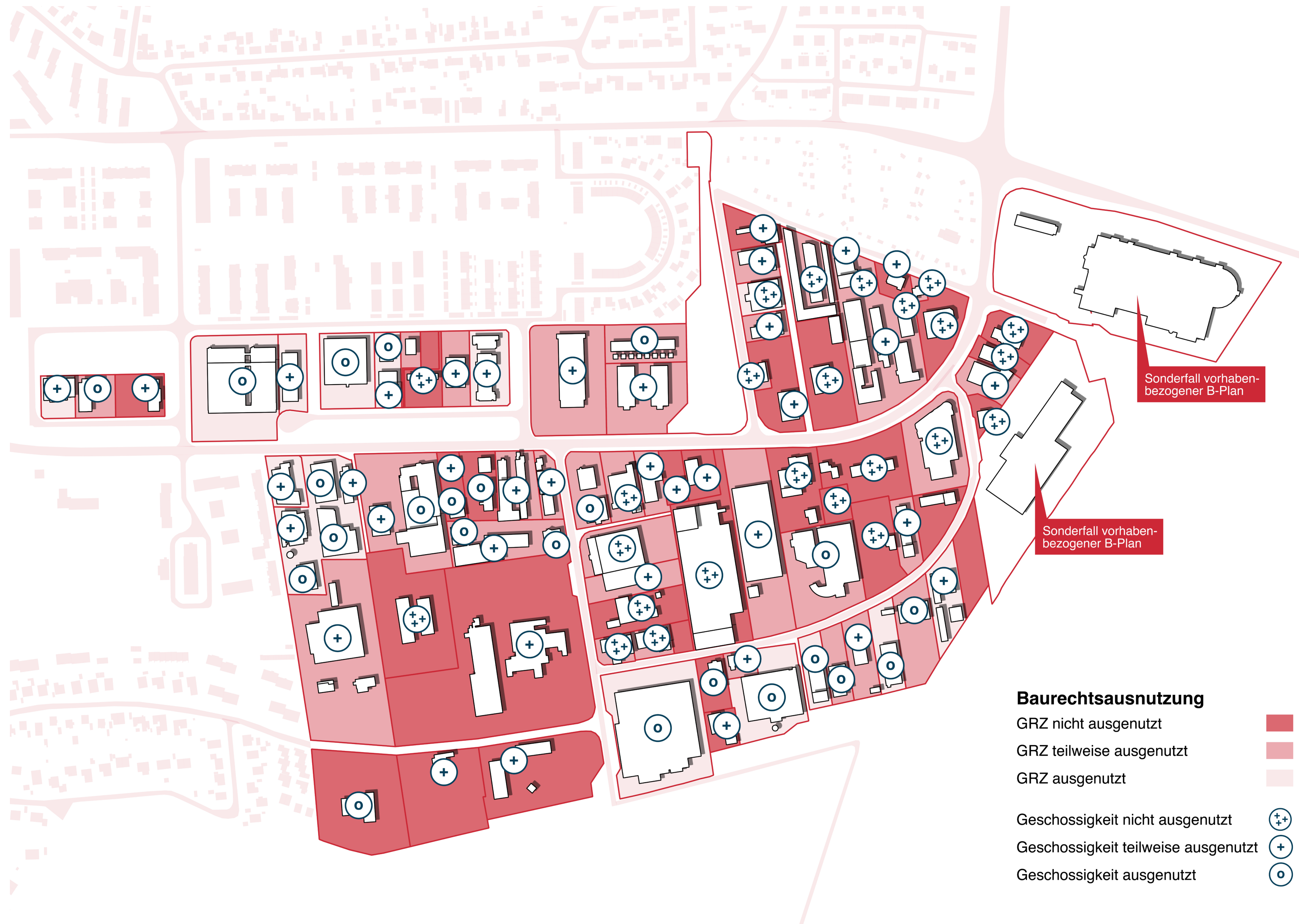
Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Baurechtsausnutzung

GRZ nicht ausgenutzt

GRZ teilweise ausgenutzt

GRZ ausgenutzt

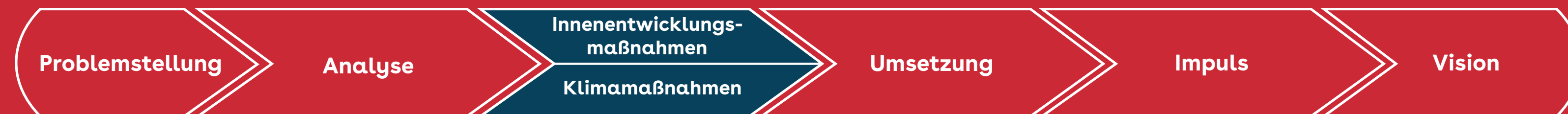
Geschossigkeit nicht ausgenutzt

Geschossigkeit teilweise ausgenutzt

Geschossigkeit ausgenutzt



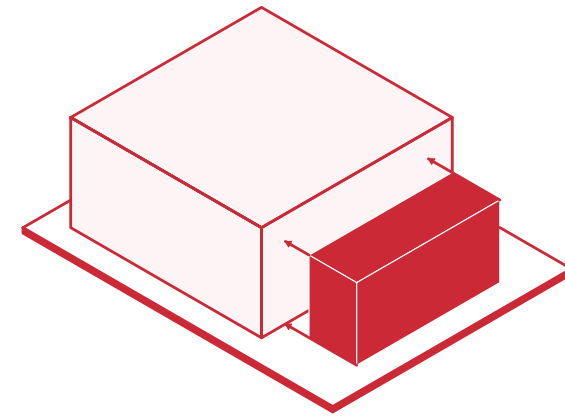
3 Bauliche Maßnahmen



Innenentwicklungsmaßnahmen

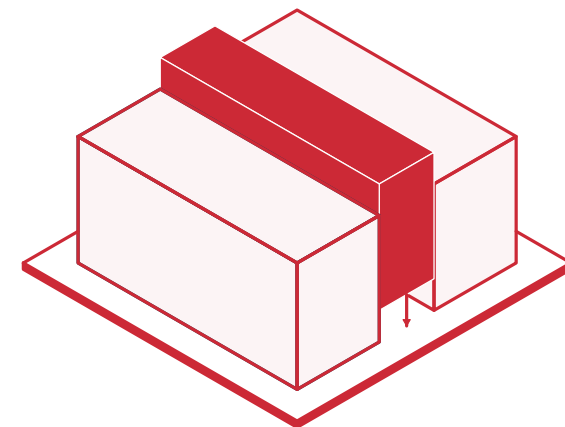
Anbauen

Typenzuordnung: A, B, C und E



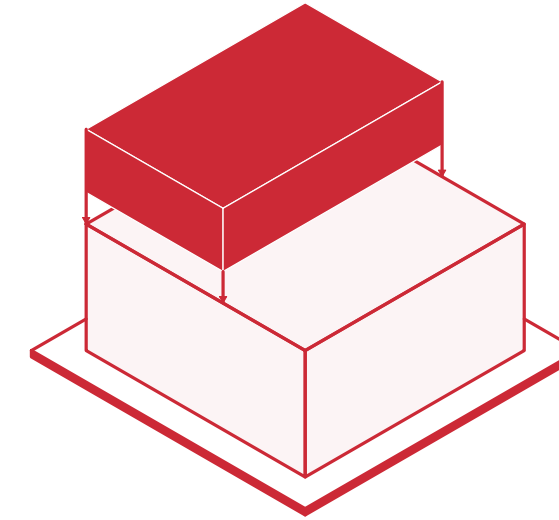
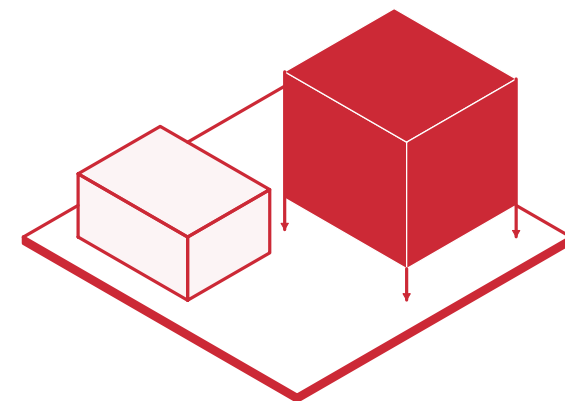
Lückenschluss

Typenzuordnung: E



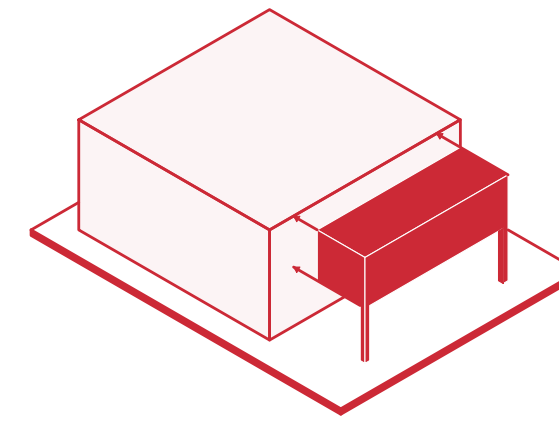
Grundstücksverdichtung

Typenzuordnung: B und C



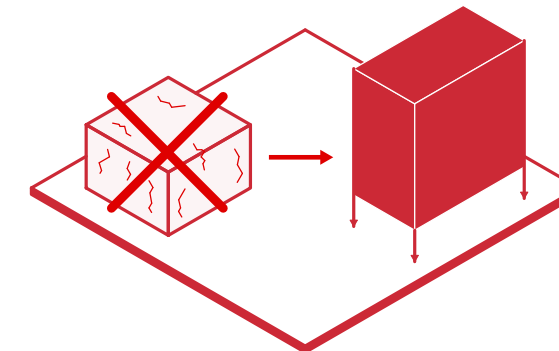
Aufstockung

Typenzuordnung: A, B, C, D, E



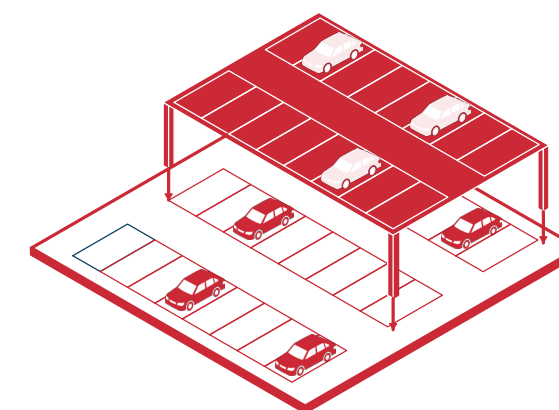
Aufständern

Typenzuordnung: A, B und D



(Teil-) Neubau

Typenzuordnung: Typen unabhängig



Parkplätze aufstocken

Typenzuordnung: C

Innenentwicklungsmaßnahmen

Priorisierung nach Typ



Typ A: Kleines Gewerbe

1. Aufstockung
2. Aufständering
3. Anbau



Typ B: Mittleres Gewerbe

1. Aufstockung
2. Aufständering
3. Anbau
4. Grundstücksverdichtung



Typ C: Großes Gewerbe

1. Parkplätze stapeln
2. Aufstockung
3. Anbau
4. Grundstücksverdichtung



Typ D: Flächenintensives Gewerbe

1. Aufständering
2. Aufstockung



Typ E: Heterogene Gewebestruktur

1. Aufstockung
2. Lückenschluss
3. Anbau

Machbarkeit: Bauliche Qualität



Typ I: Entwicklungsstarke Struktur

- Aufstockung
- Aufständering
- Anbau
- Lückenschluss
- Parkplätze stapeln
- Grundstücksverdichtung



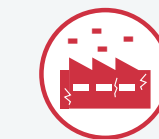
Typ II: Robuste Struktur

- Aufständering
- Anbau
- Lückenschluss
- Parkplätze stapeln
- Grundstücksverdichtung



Typ III: Limitierte Struktur

- Aufständering
- Parkplätze stapeln
- (Teil)-Neubau
- Grundstücksverdichtung



Typ IV: Kritische Struktur

- Parkplätze stapeln
- (Teil)-Neubau
- Grundstücksverdichtung

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

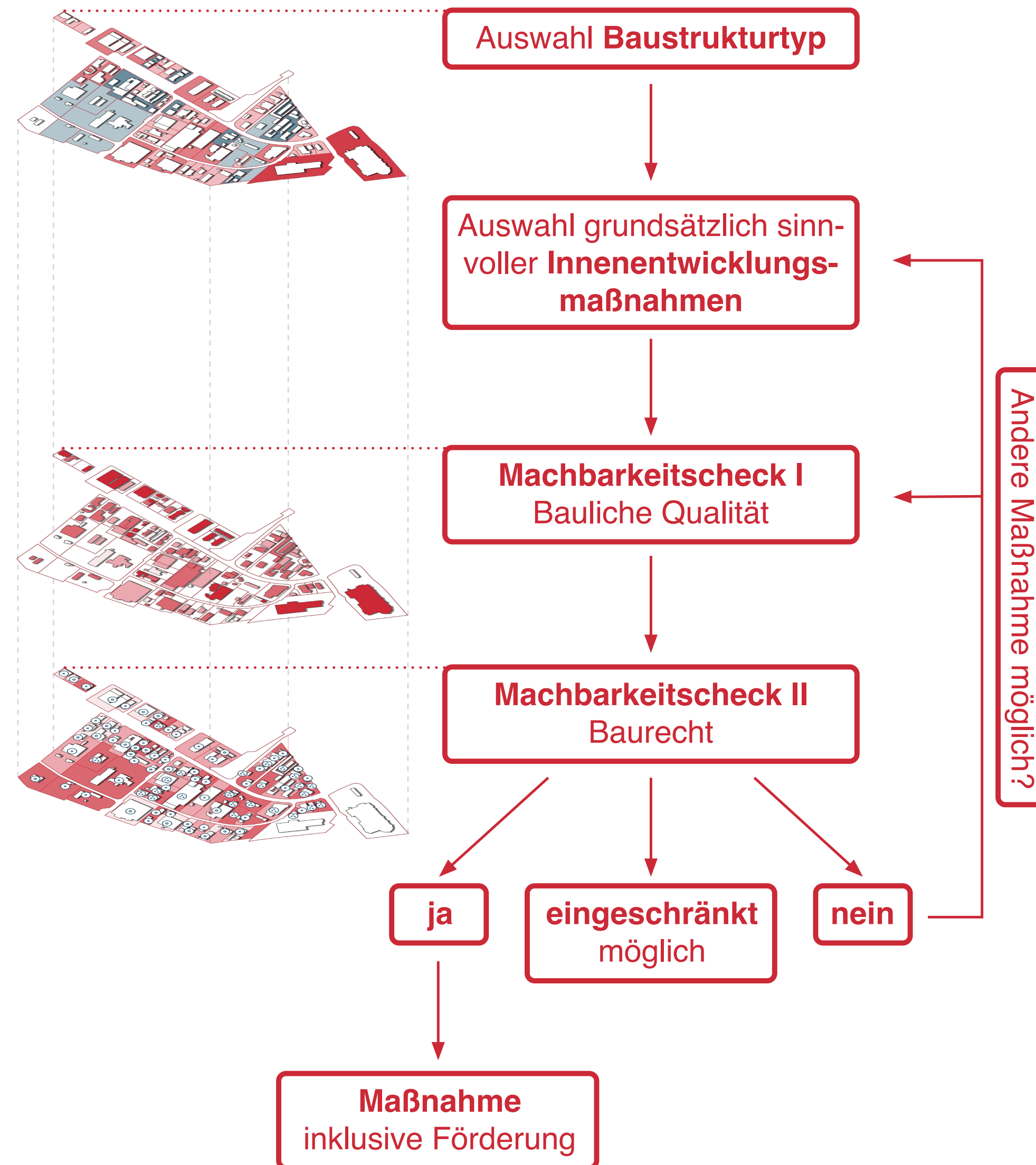
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Anwendungsbeispiel

Problemstellung

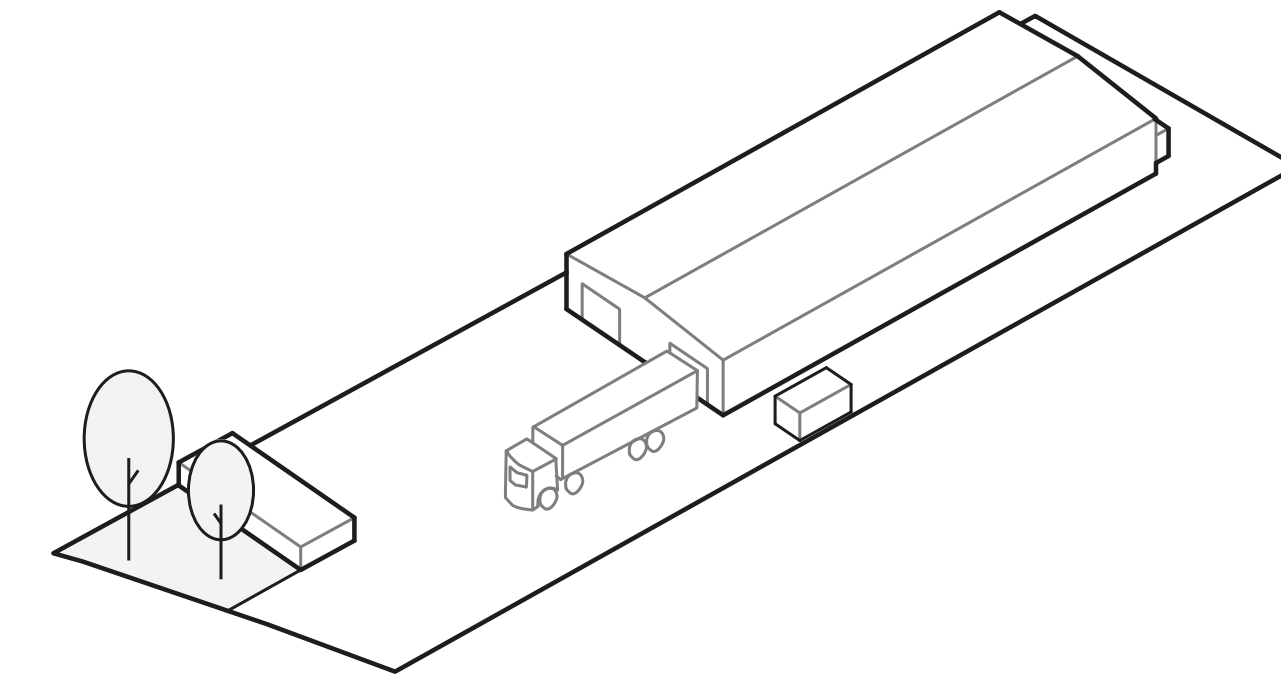
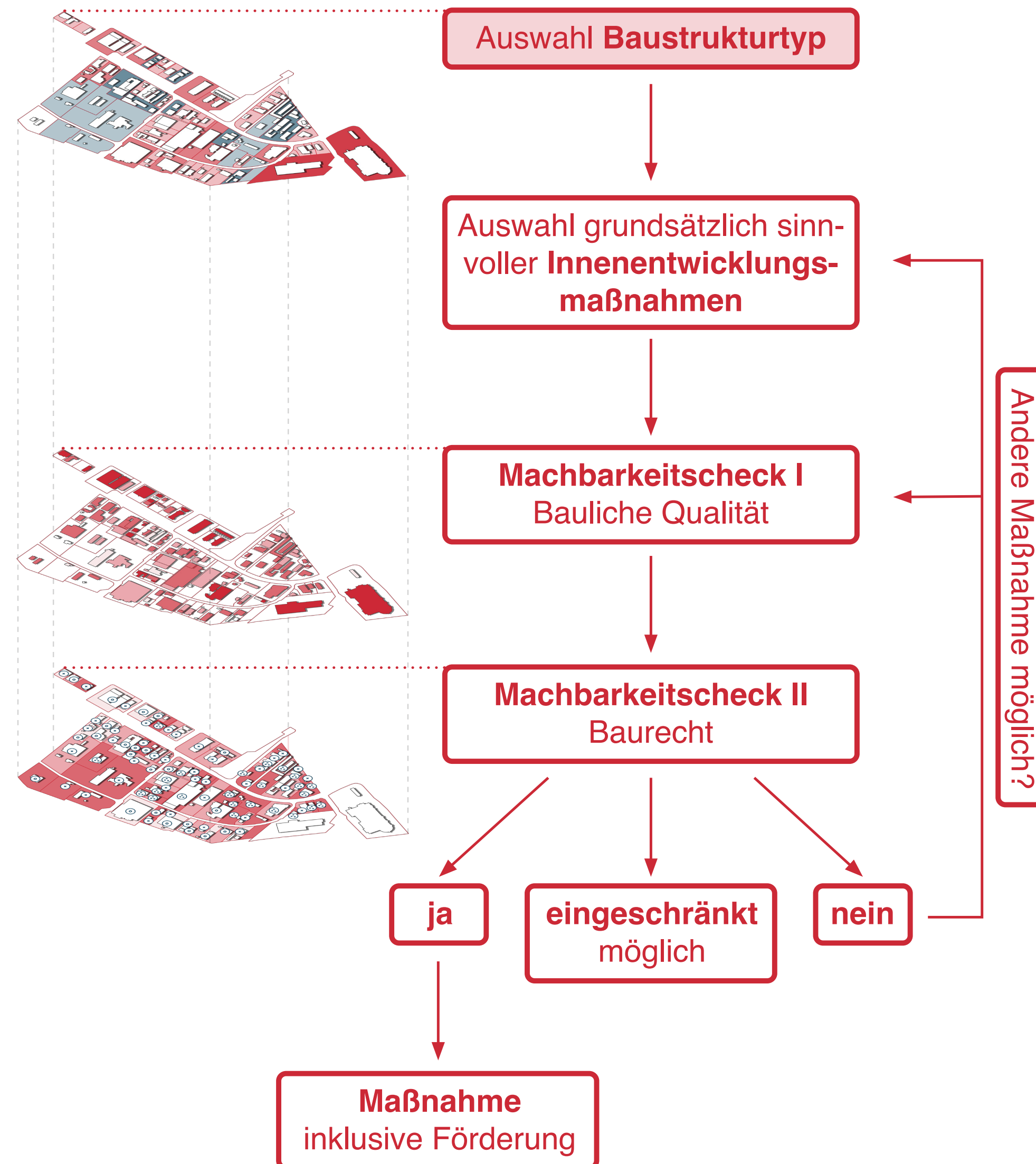
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



- **Baustrukturtyp**
Typ A - Kleines Gewerbe
- **Bauqualitätstyp**
Typ II - Robuste Struktur
- **Baurecht Gebäude**
Nicht ausgeschöpft
- **Baurecht Fläche**
Nicht ausgeschöpft
- **Sektor**
Produktion

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

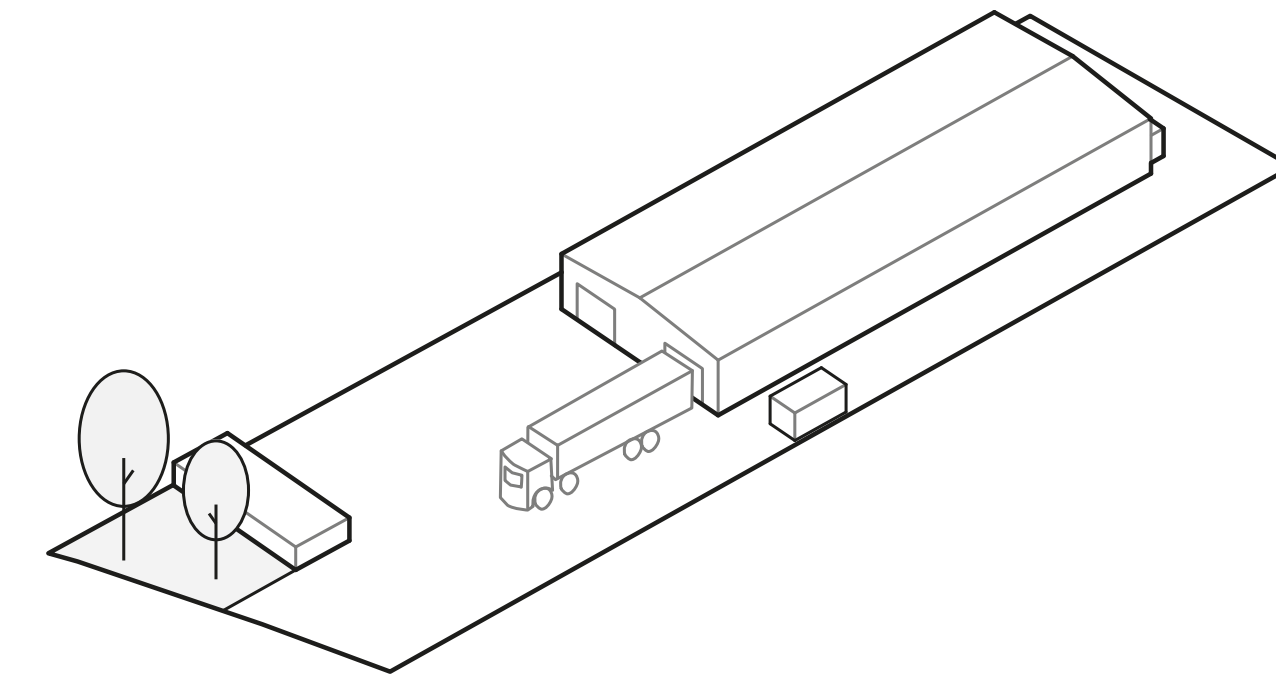
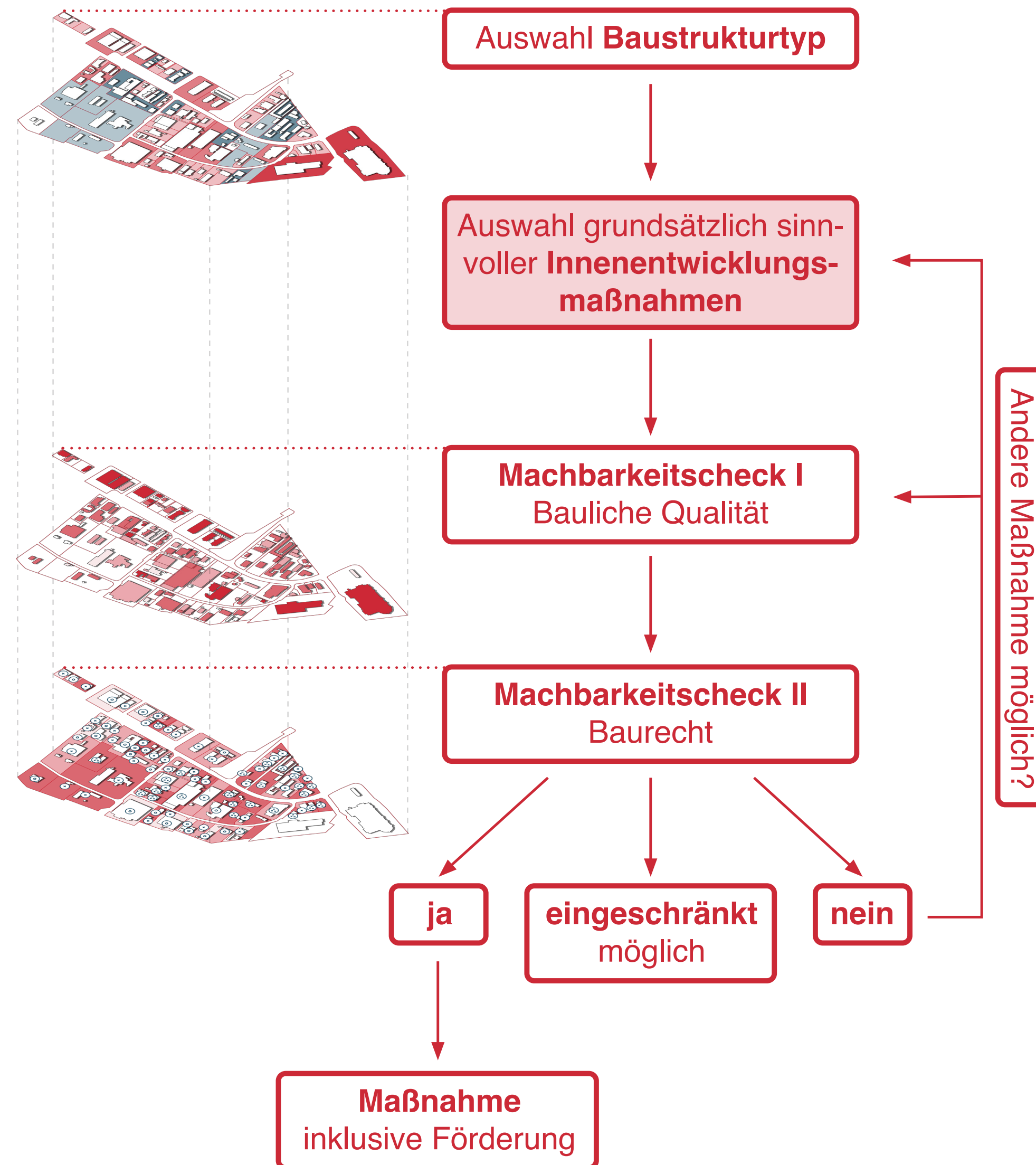
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Auswahl Innenentwicklungsmaßnahme

Typ A: Kleines Gewerbe

1. Aufstockung

2. Aufständering

3. Anbau

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

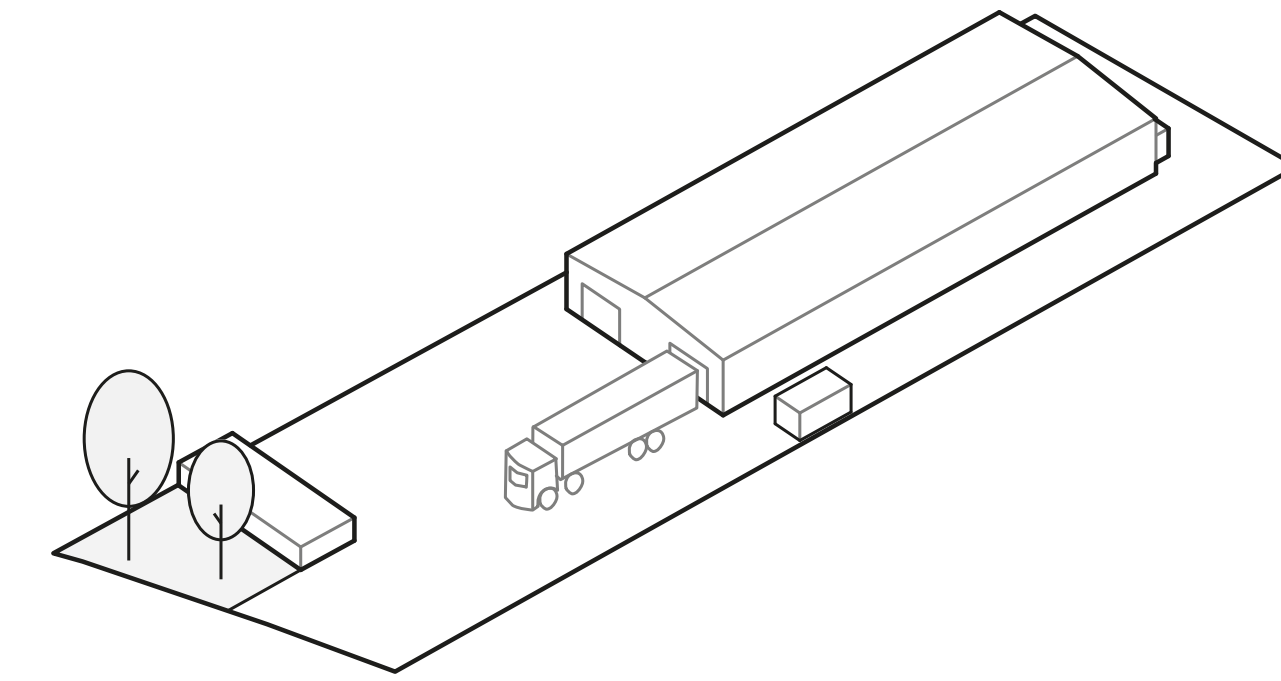
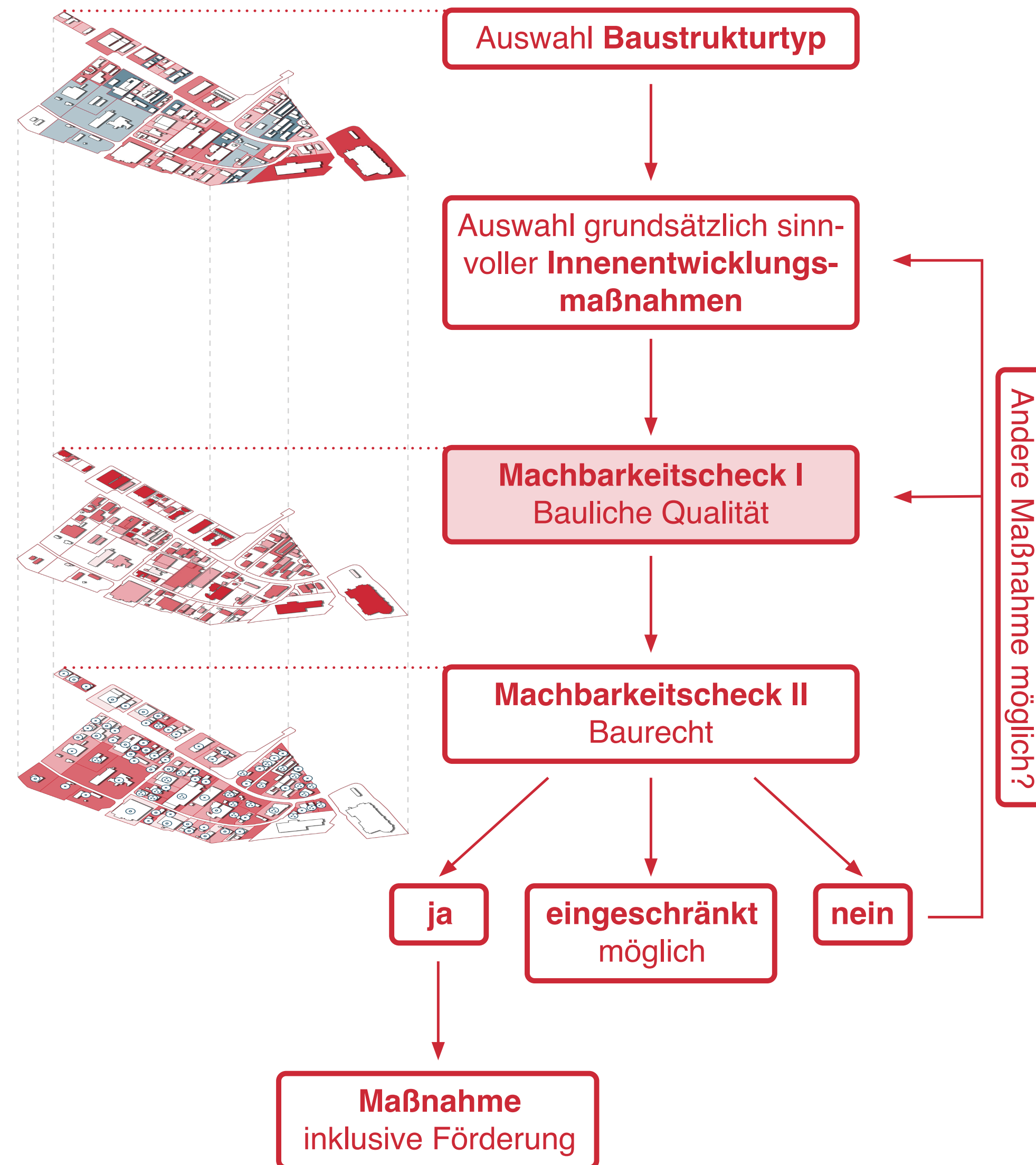
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Machbarkeit: Bauliche Qualität

Typ II: Robuste Strukturen

- Aufständering
- Anbau
- Lückenschluss
- Parkplätze stapeln
- Grundstücksverdichtung

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

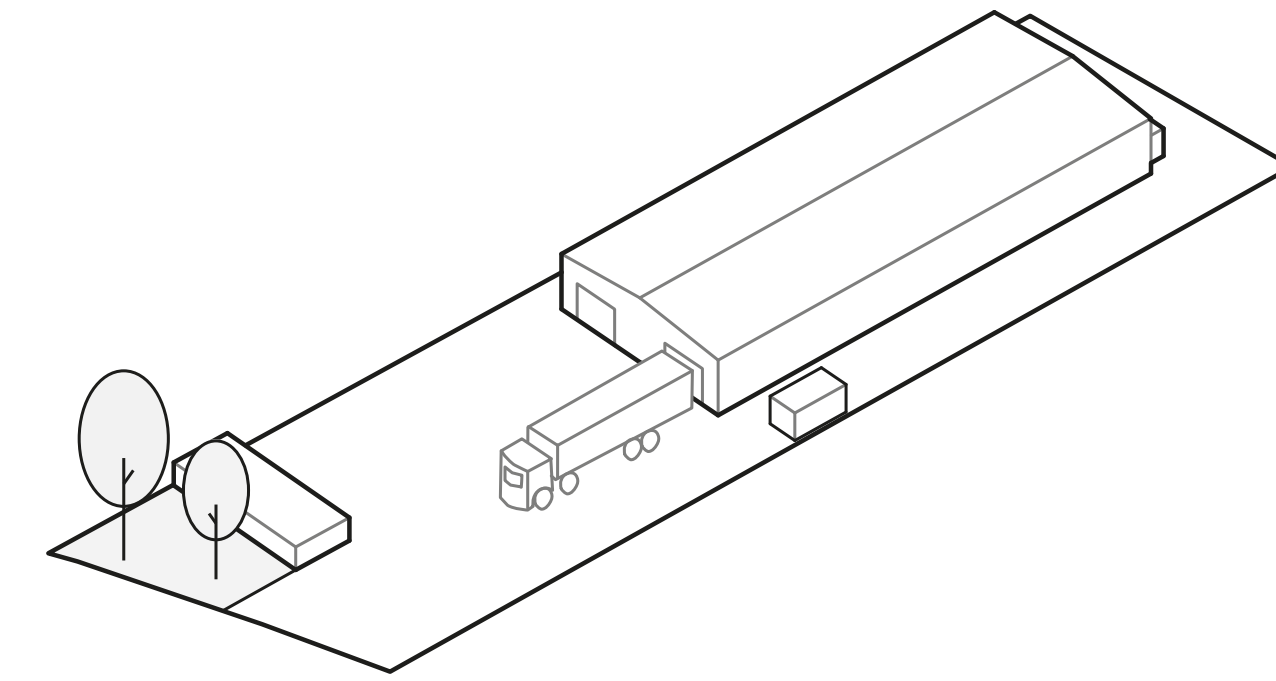
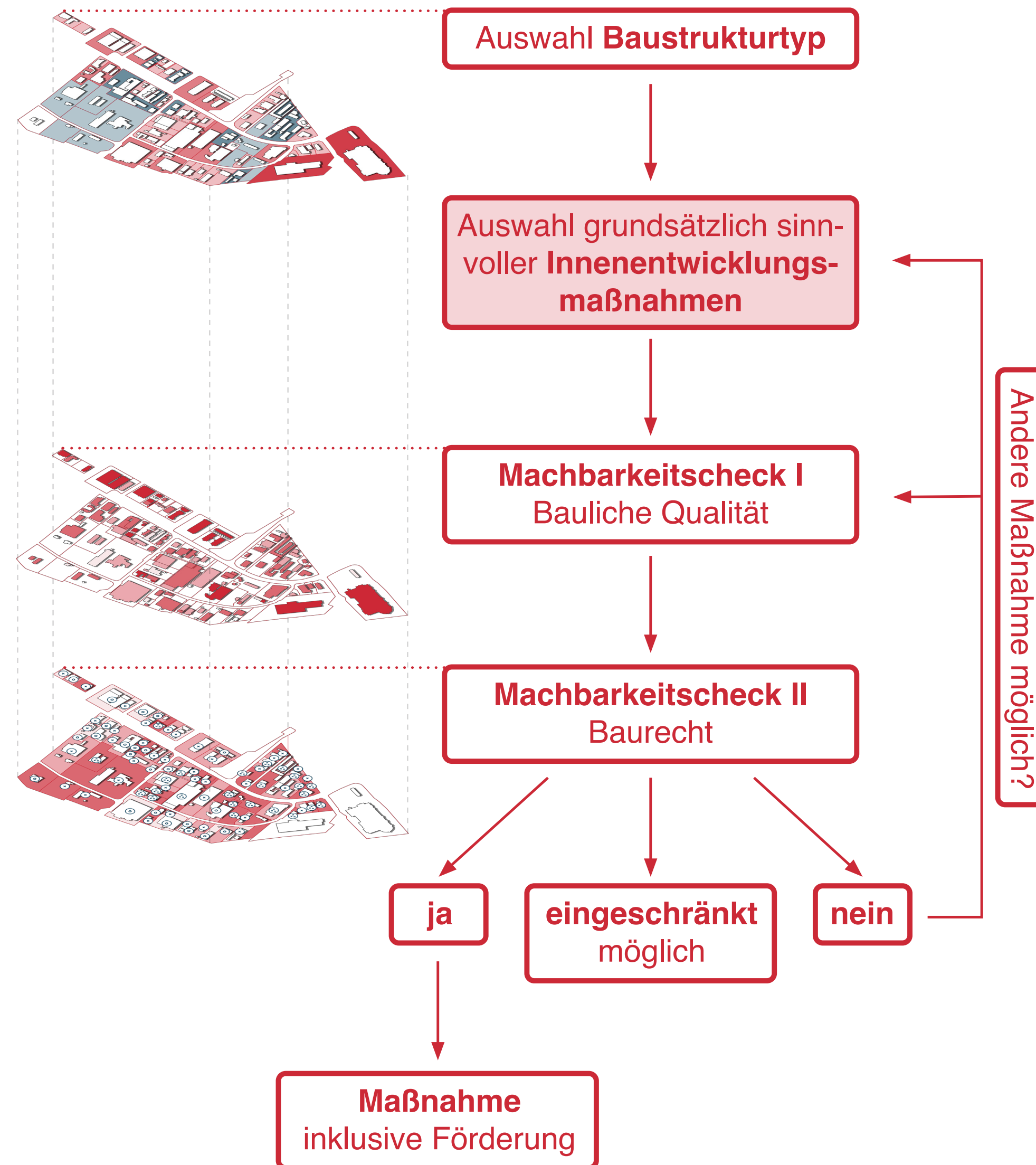
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Auswahl Innenentwicklungsmaßnahme

Typ A: Kleines Gewerbe

1. Aufstockung

2. Aufständigung

3. Anbau

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

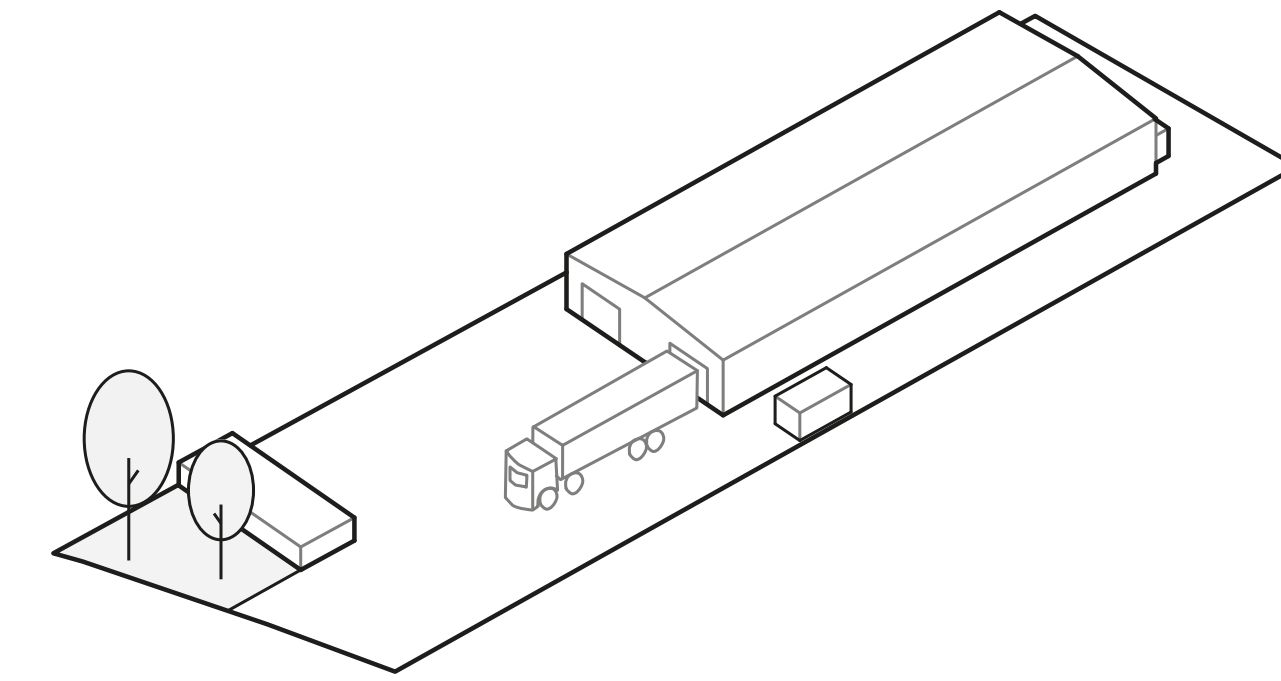
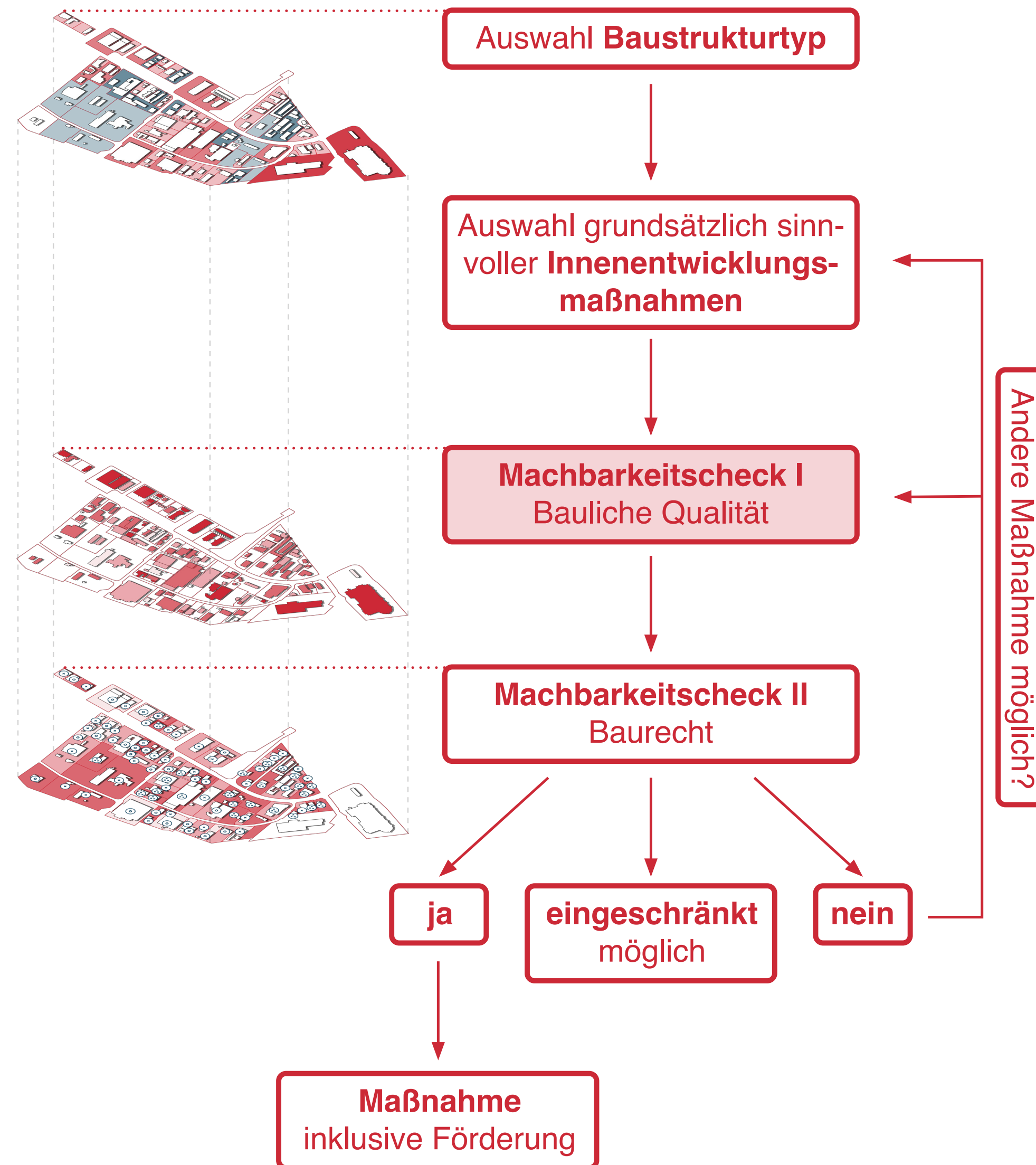
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Machbarkeit: Bauliche Qualität

Typ II: Robuste Strukturen

- **Aufständigung**
- Anbau
- Lückenschluss
- Parkplätze stapeln
- Grundstücksverdichtung

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

Analyse

 Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision

Auswahl **Baustrukturtyp**Auswahl grundsätzlich sinn-
voller **Innenentwicklungs-
maßnahmen**
Machbarkeitscheck I
Bauliche Qualität

Machbarkeitscheck II
Baurecht

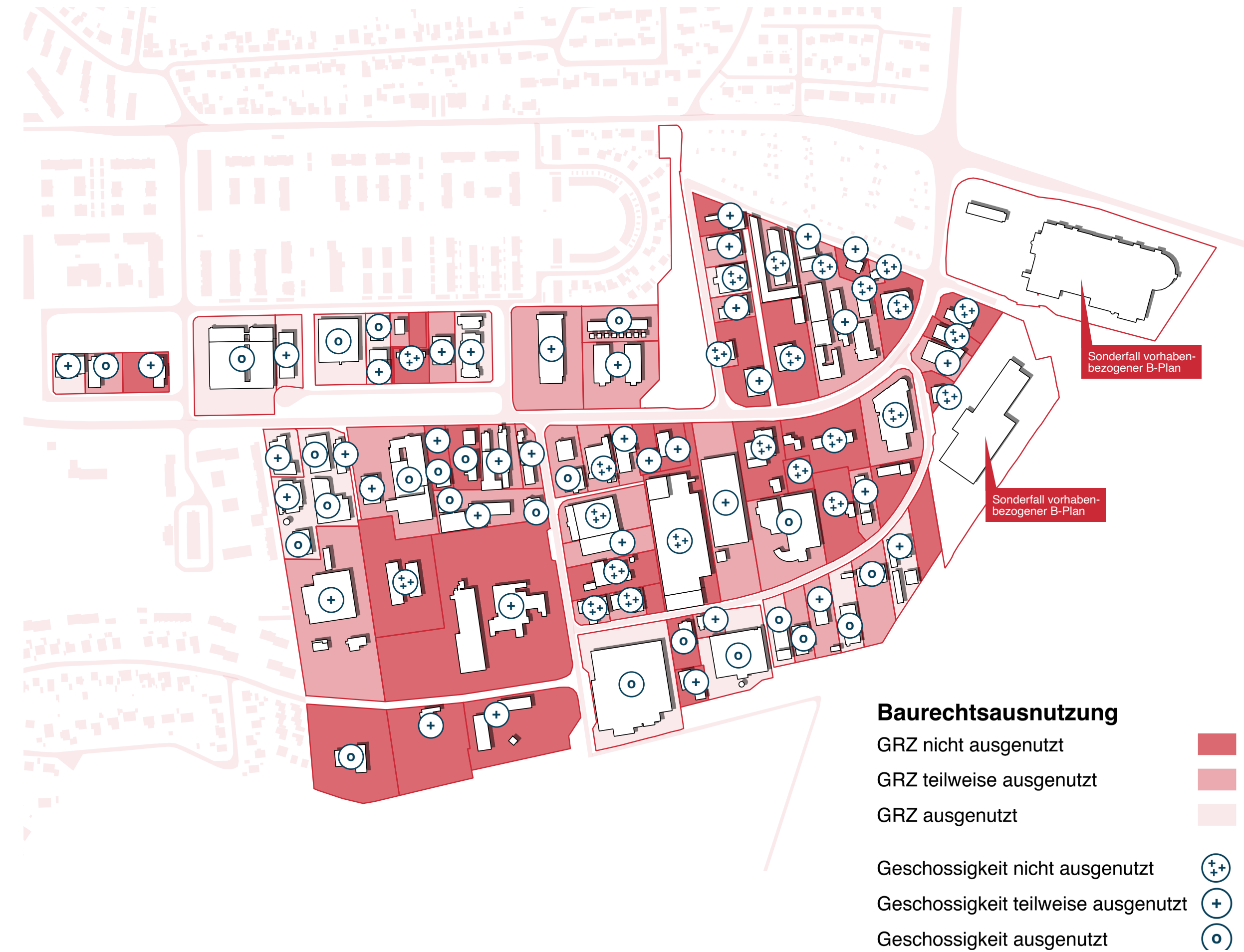
ja

 eingeschränkt
möglich

nein

Maßnahme
inklusive Förderung

Andere Maßnahme möglich?



Anwendungsbeispiel

Problemstellung

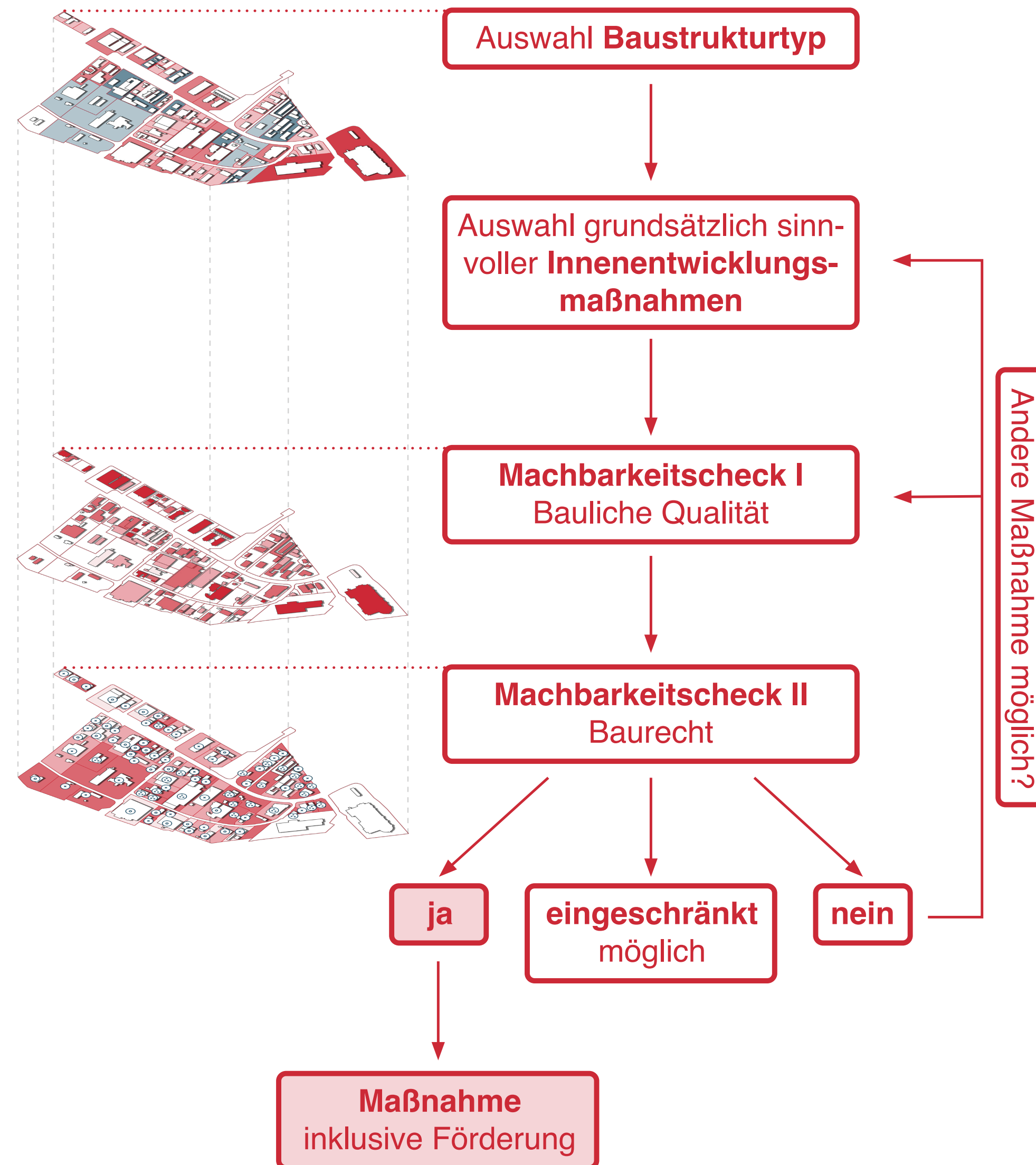
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

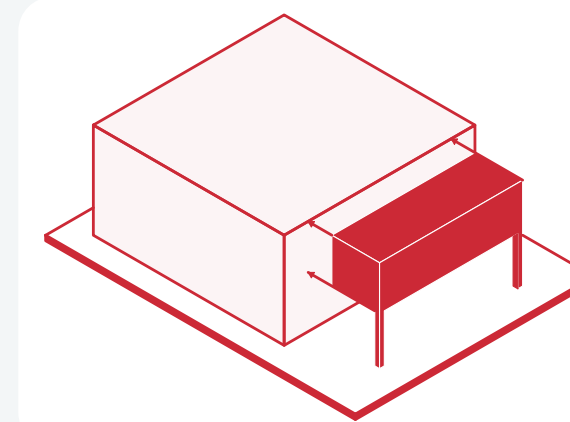
Umsetzung

Impuls

Vision



Maßnahme



Aufständern

Typenzuordnung: A und B

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

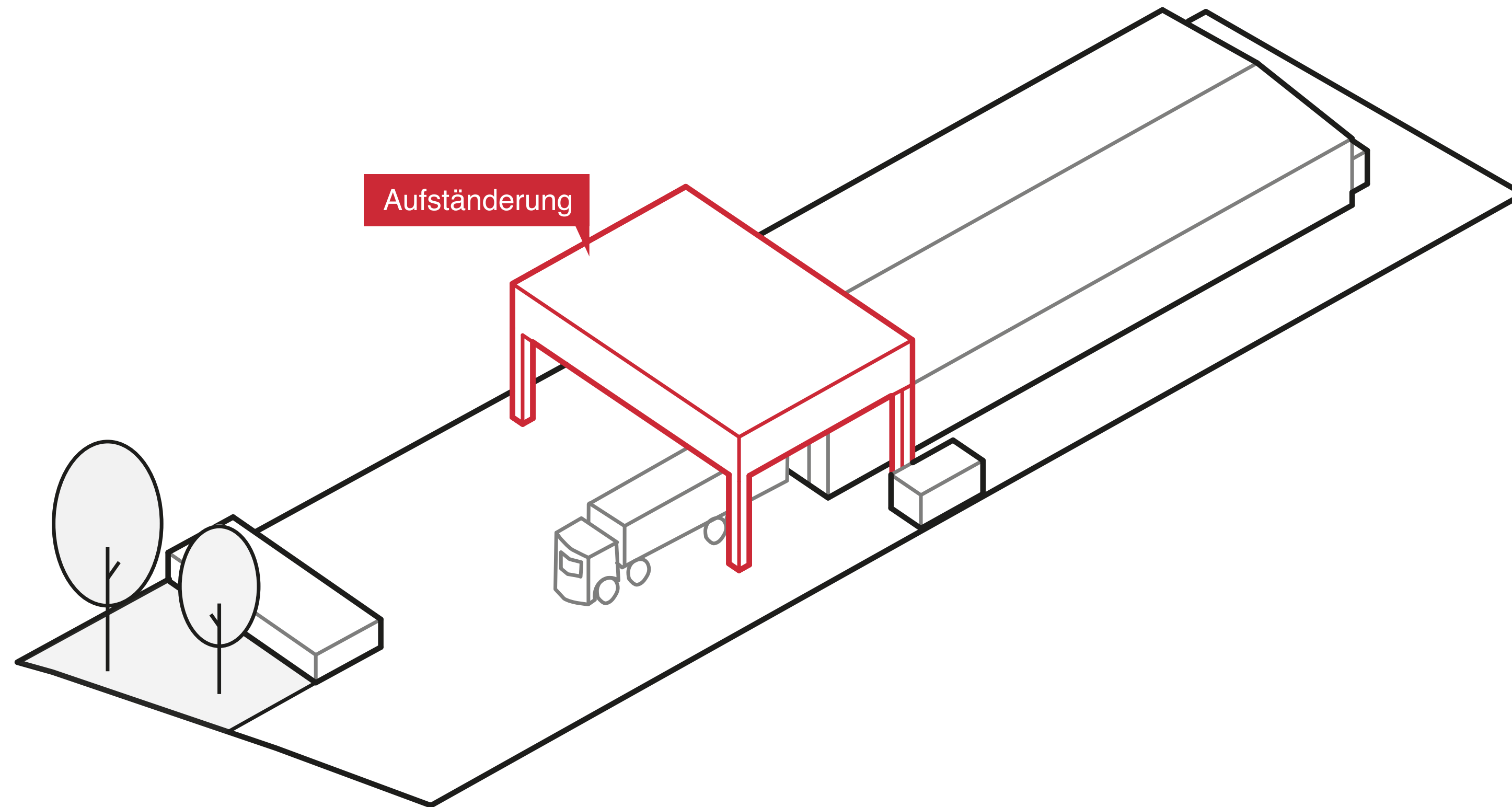
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Klimamaßnahmen

Problemstellung

Analyse

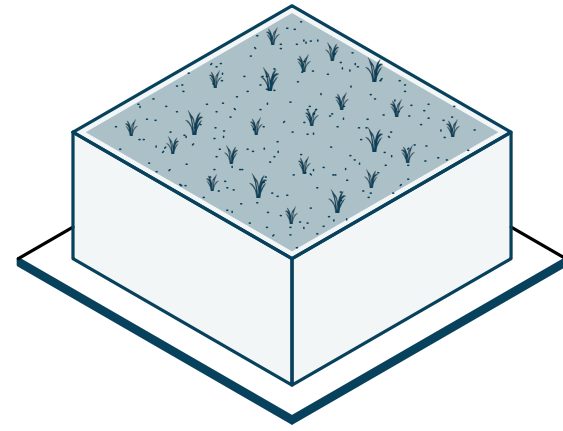
Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

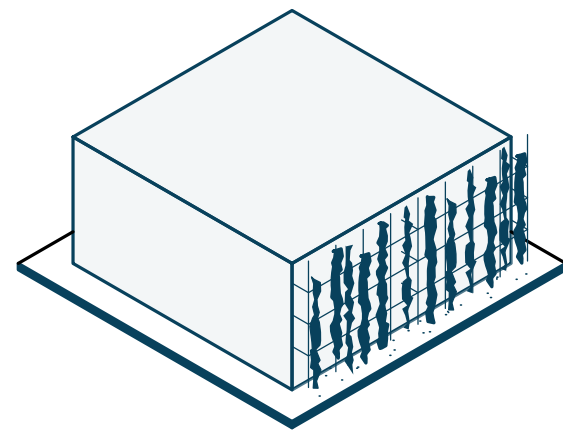
Vision

Gebäudebezogene Maßnahmen



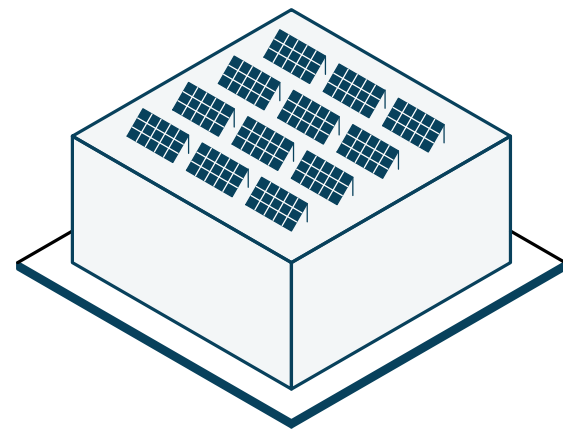
Dachbegrünung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II



Fassadenbegrünung

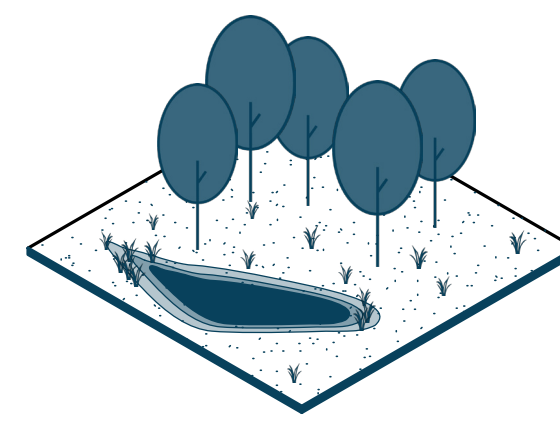
Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II und III



Photovoltaik

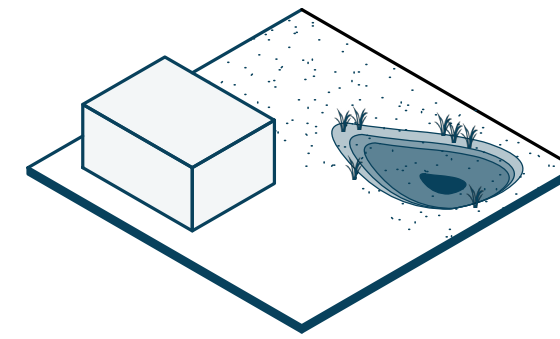
Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II und unter Vorbehalt III

Flächenbezogene Maßnahmen



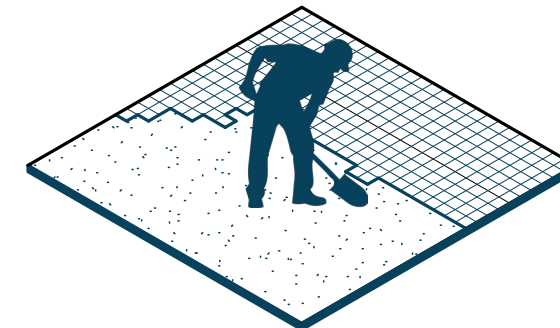
Grün- und Wasserflächen

Anwendungsempfehlung: Vorrangig A und D, E



Retentionsmulden

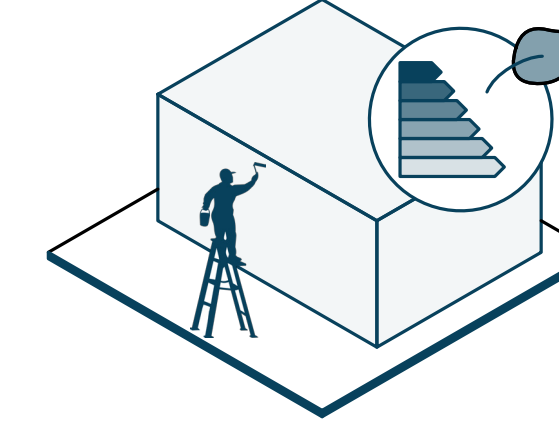
Anwendungsempfehlung: Vorrangig C und D



Teilentsiegelung

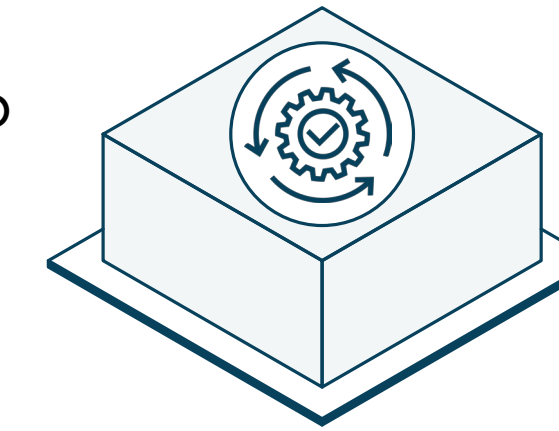
Anwendungsempfehlung: A, B, C, D und E

Nutzungsbezogene Maßnahmen



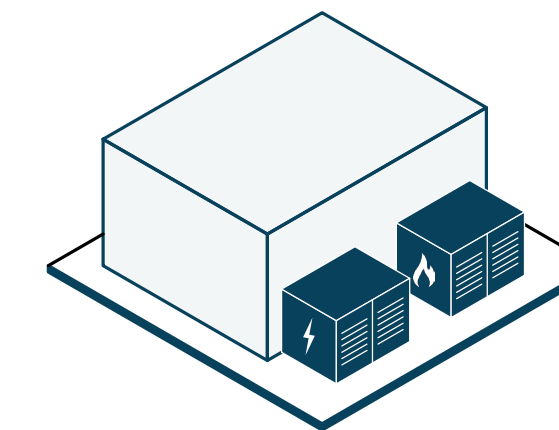
Energetische Sanierung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Sozial, Büro



(Energie) Effizienzsteigerung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig Produktion, Logistik, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Sozial, Büro



Strom und Wärmespeicher

Anwendungsempfehlung: Dort wo viel Strom selbst produziert wird und/oder viel Abwärme entsteht

Klimamaßnahmen

Problemstellung

Analyse

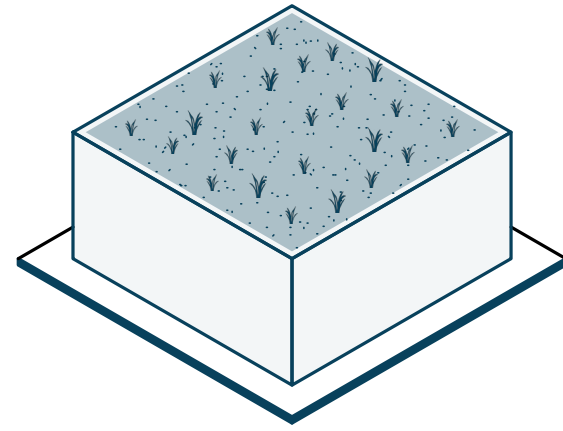
Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

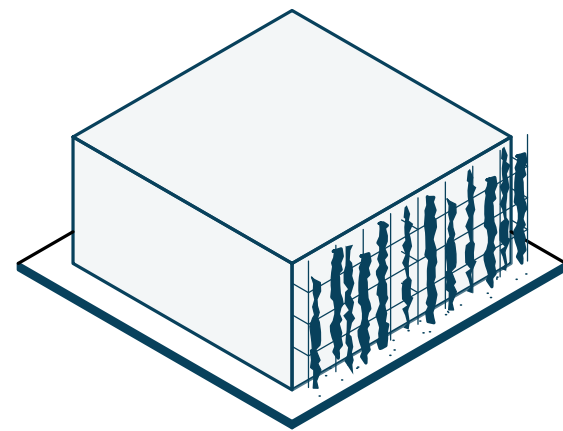
Vision

Gebäudebezogene Maßnahmen



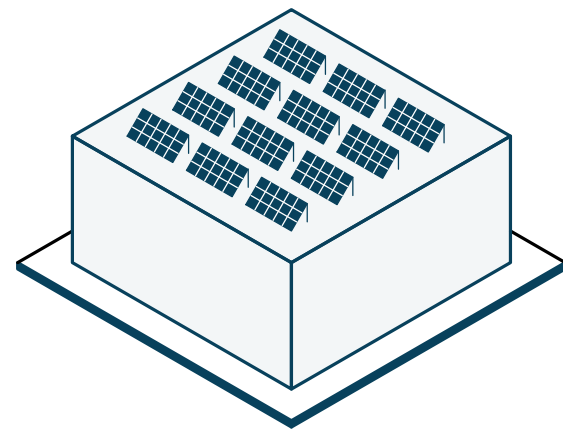
Dachbegrünung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II



Fassadenbegrünung

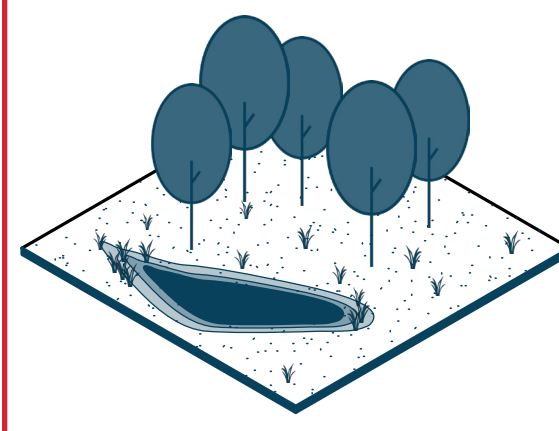
Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II und III



Photovoltaik

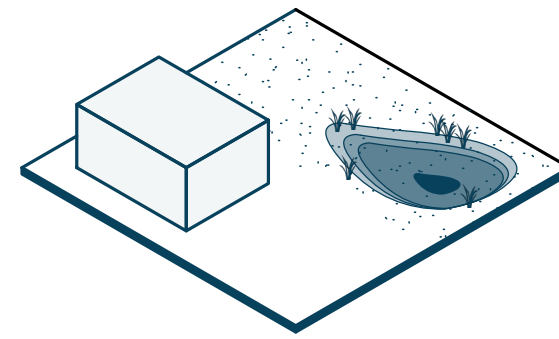
Anwendungsempfehlung: Vorrangig I und II und unter Vorbehalt III

Flächenbezogene Maßnahmen



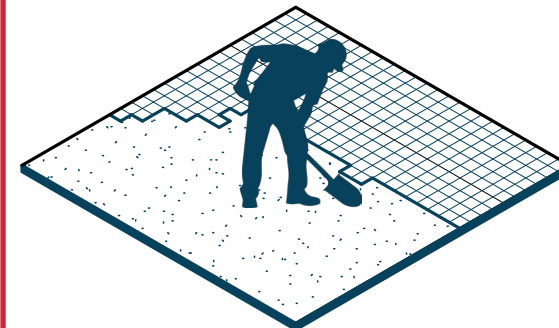
Grün- und Wasserflächen

Anwendungsempfehlung: Vorrangig A und D, E



Retentionsmulden

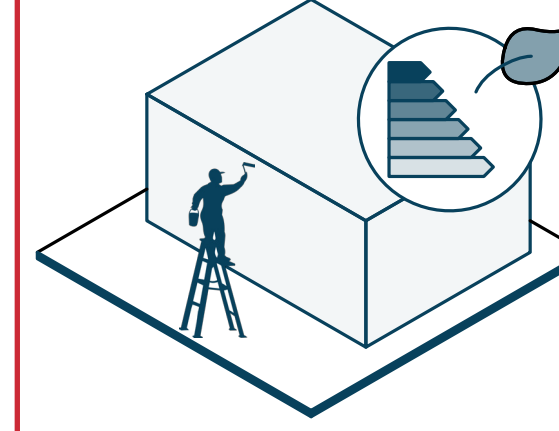
Anwendungsempfehlung: Vorrangig C und D



Teilentsiegelung

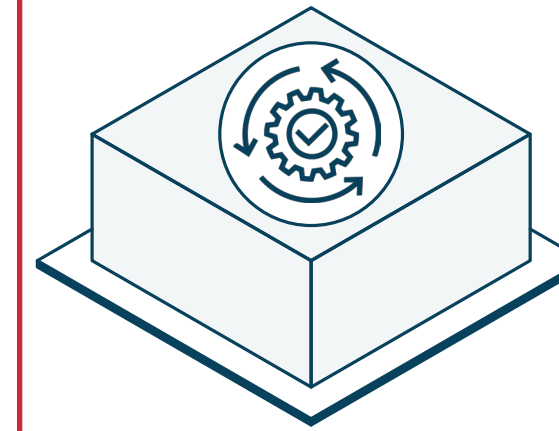
Anwendungsempfehlung: A, B, C, D und E

Nutzungsbezogene Maßnahmen



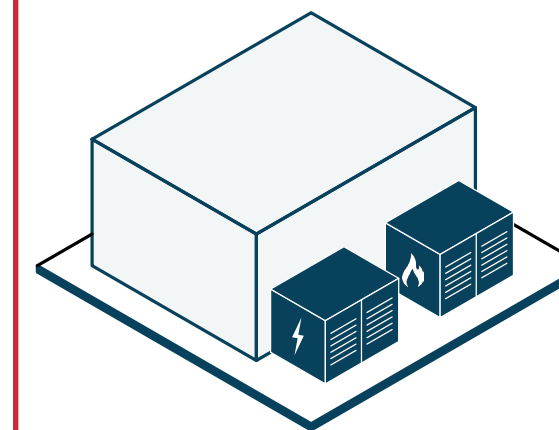
Energetische Sanierung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Sozial, Büro



(Energie) Effizienzsteigerung

Anwendungsempfehlung: Vorrangig Produktion, Logistik, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Sozial, Büro



Strom und Wärmespeicher

Anwendungsempfehlung: Dort wo viel Strom selbst produziert wird und/oder viel Abwärme entsteht

Anwendungsbeispiel

Problemstellung

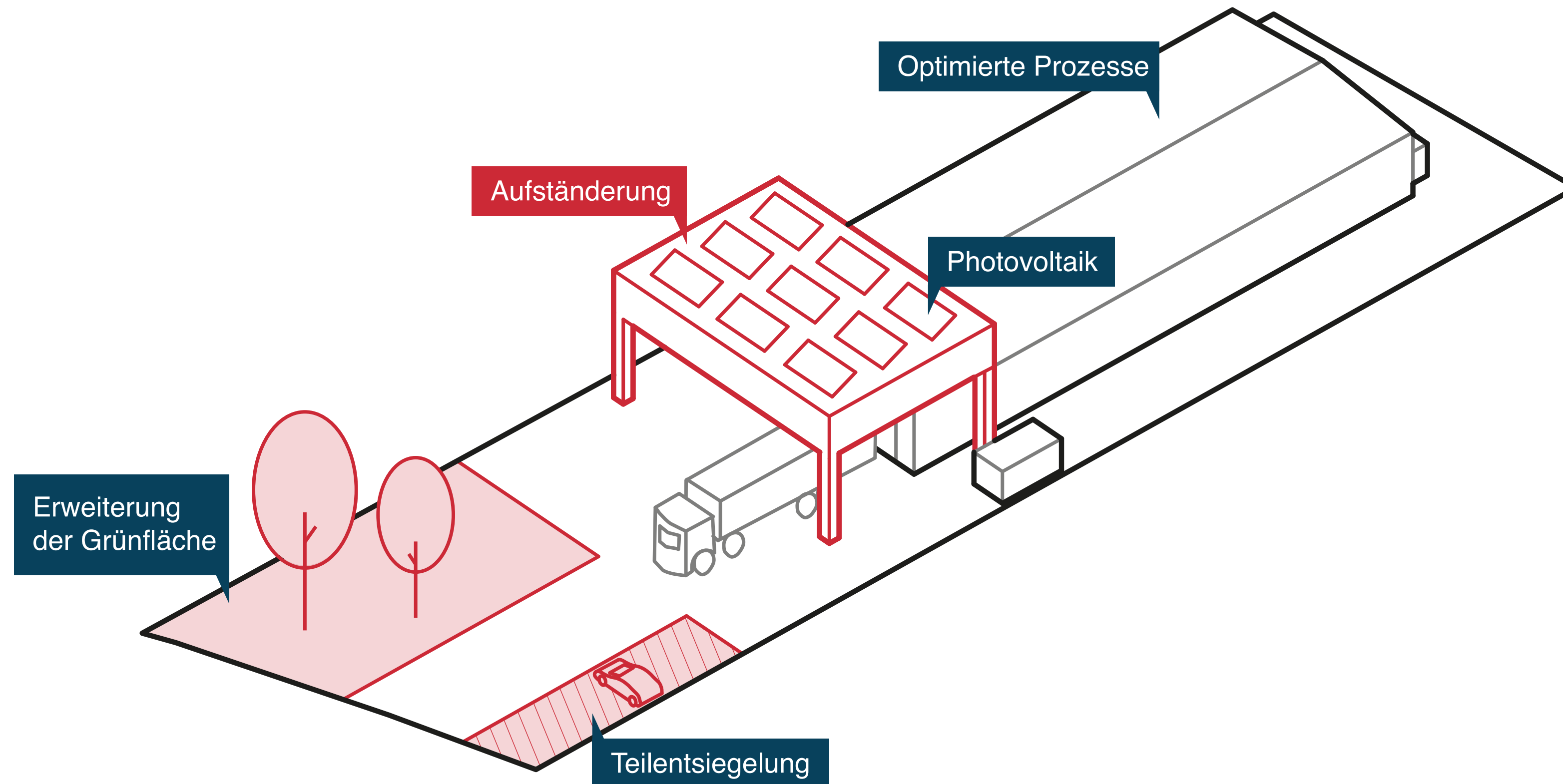
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

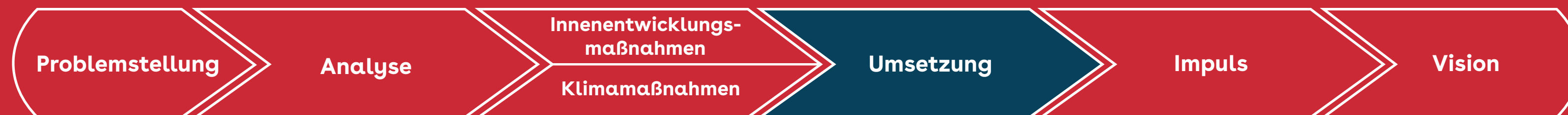
Impuls

Vision



Was wenn niemand was machen will?

4 Umsetzungsstrategie



Leitbild

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

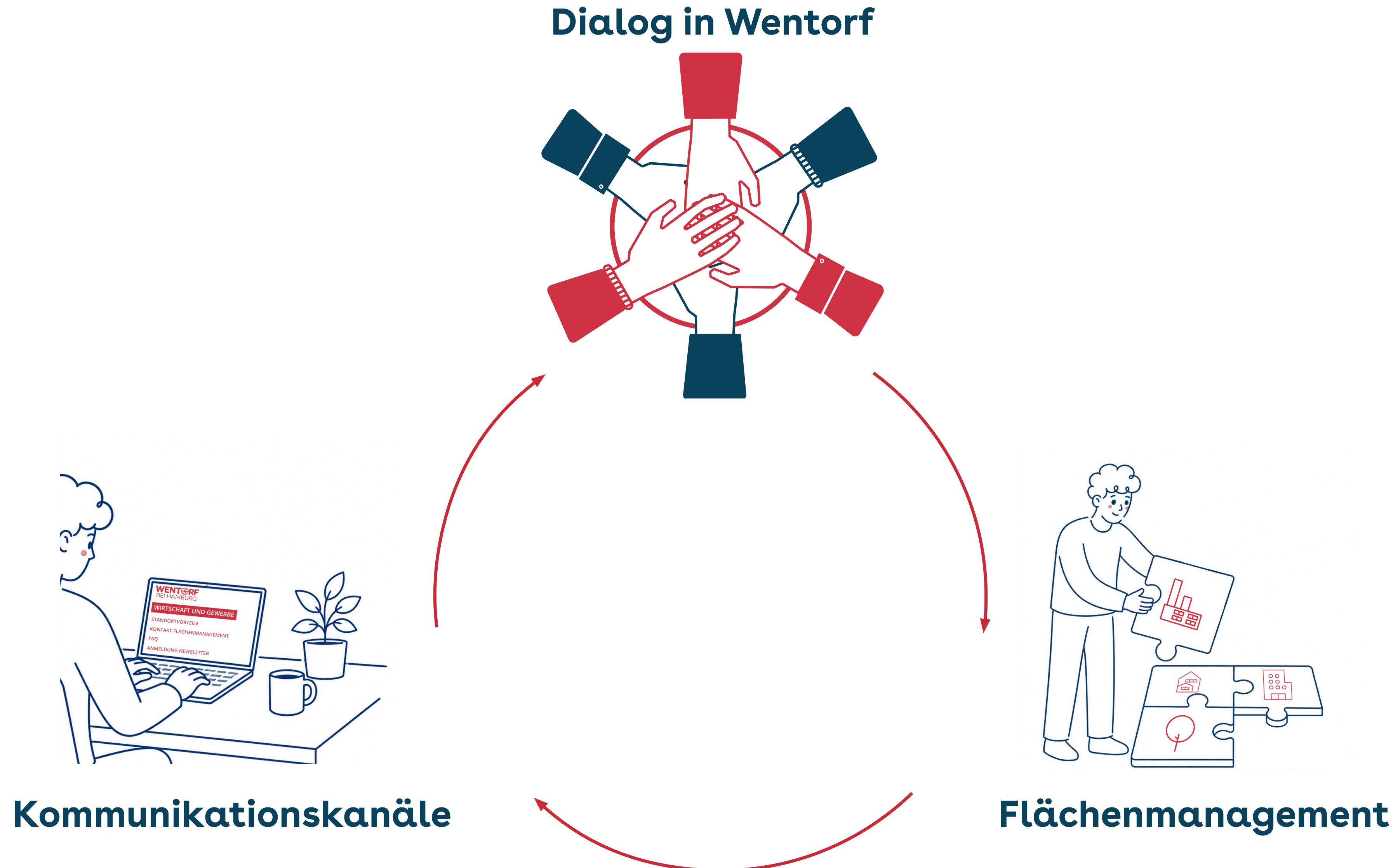
Umsetzung

Impuls

Vision



Kommunikationsstrategien



Kommunikationskanäle

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision

Verbesserung des Informationsaustausches

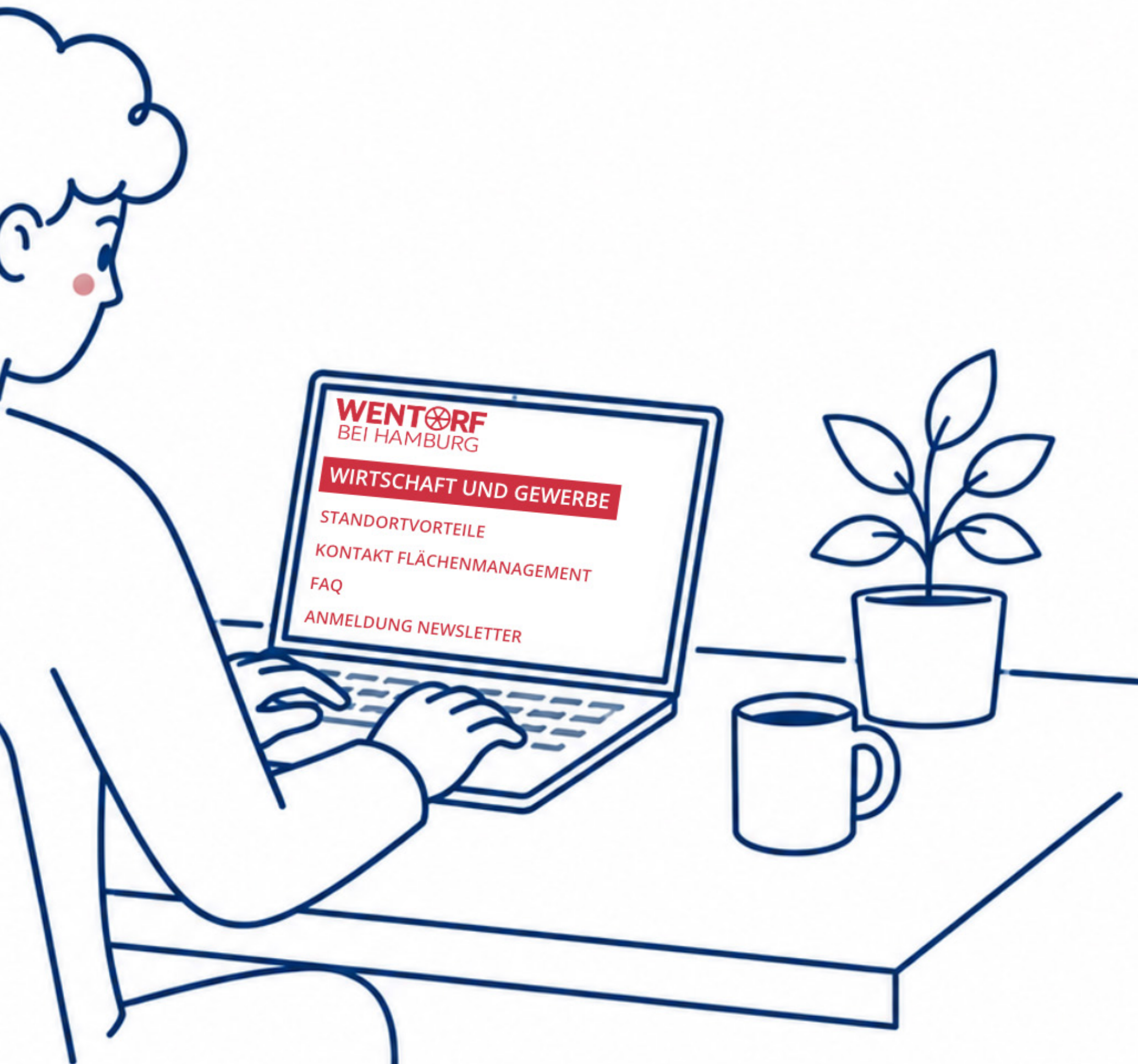
Höhere Sichtbarkeit

Mehr Transparenz

Förderung der Unternehmensbeteiligung

Einfachere Kommunikation

Stärkung der Vernetzung



Dialog in Wentorf



**Verwaltung/
Flächenmanagement**



Dialog in Wentorf

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Verwaltung/
Flächenmanagement

Wirtschaft/ WIW



Dialog in Wentorf

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision

Bürger:inneninitiative



Verwaltung/
Flächenmanagement

Wirtschaft/ WIW



INFORMIEREN

MOTIVIEREN

KOOPERIEREN

Dialog in Wentorf

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision

Bürger:inneninitiative

Verwaltung/
Flächenmanagement

Wirtschaft/ WIW



Flächenmanagement

Problemstellung

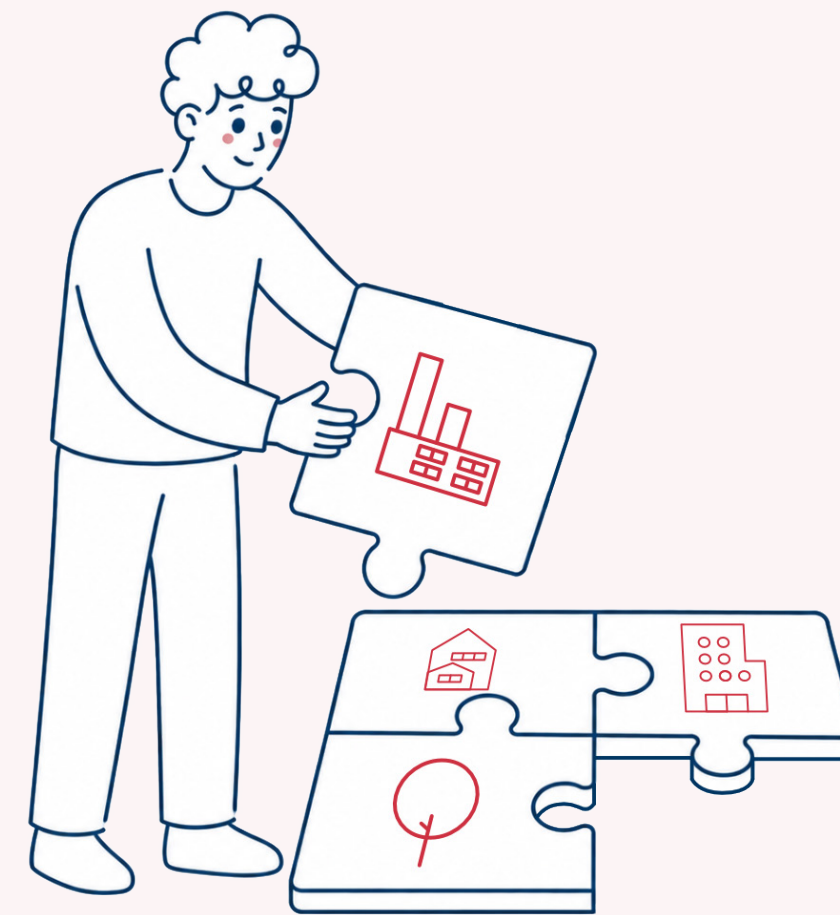
Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Flächenmanagement

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

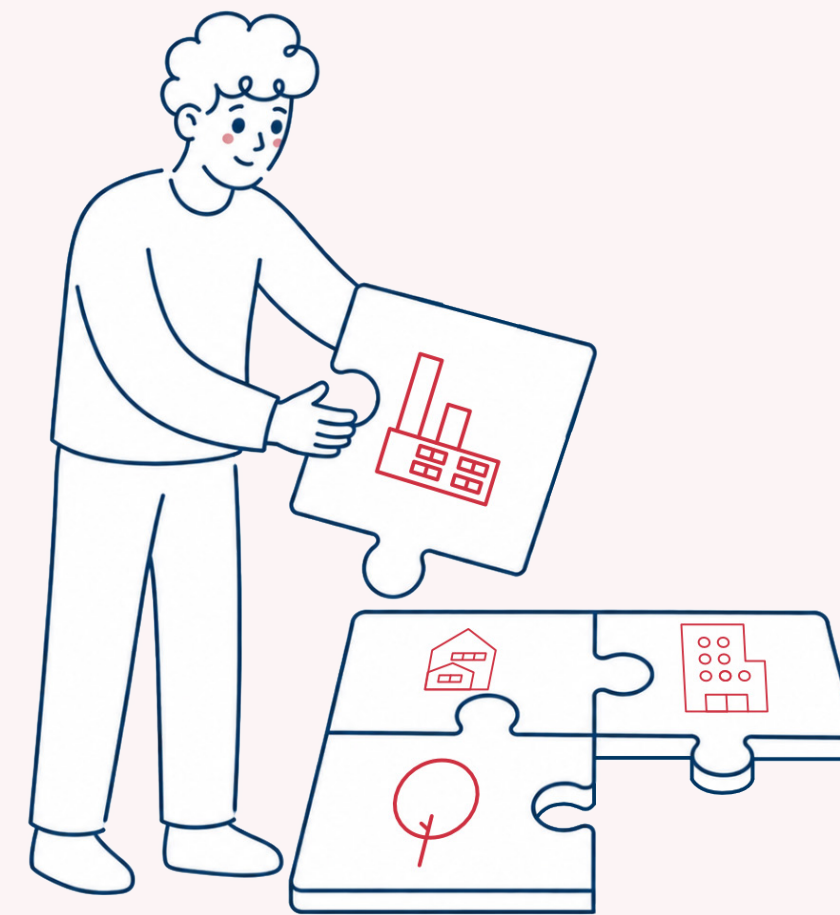
Umsetzung

Impuls

Vision



**Zentrale Ansprechperson
und Vermittlung**



Flächenmanagement

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

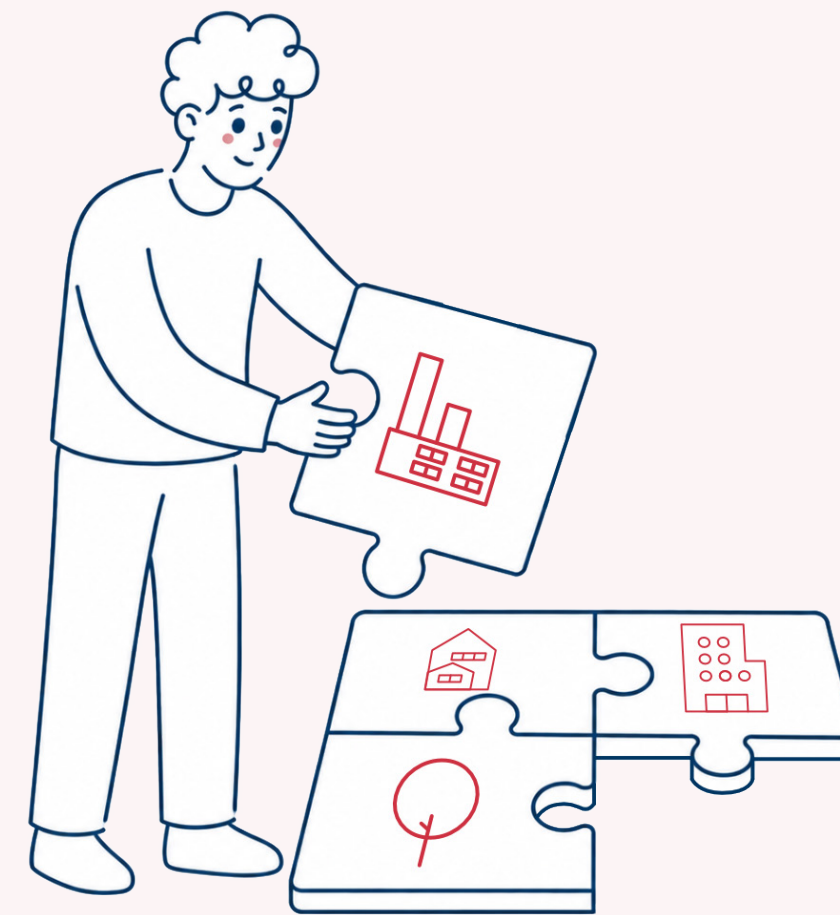
Umsetzung

Impuls

Vision



**Zentrale Ansprechperson
und Vermittlung**



**Kenntnisse über
planerische Werkzeuge**



Flächenmanagement

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

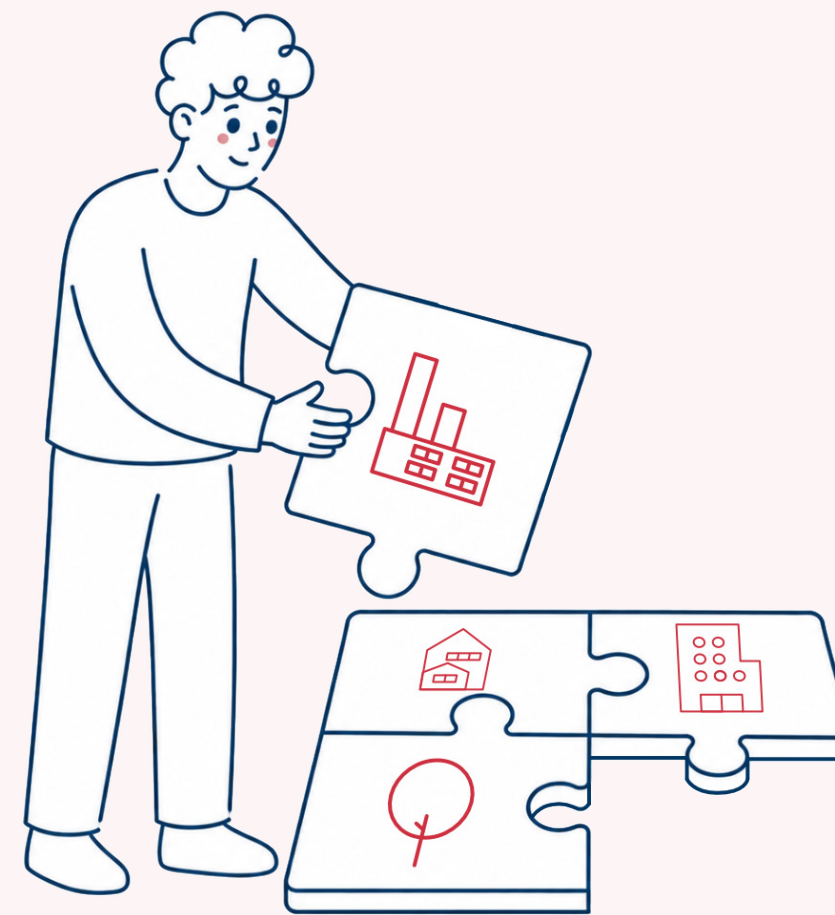
Vision



**Zentrale Ansprechperson
und Vermittlung**



**Kenntnisse über
planerische Werkzeuge**



Akquise von Fördermitteln



Flächenmanagement

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

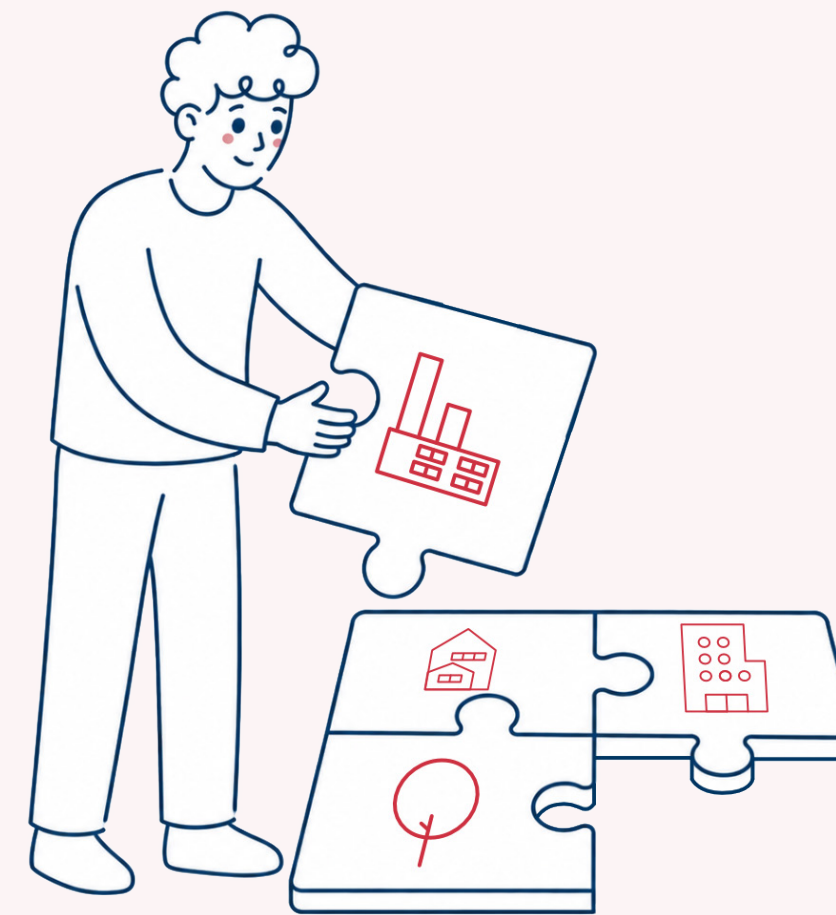
Vision



**Zentrale Ansprechperson
und Vermittlung**



**Kenntnisse über
planerische Werkzeuge**



**Ansprechperson zum
Gewerbeentwicklungsprozess**



Akquise von Fördermitteln



Zusammenfassung

Problemstellung

Analyse

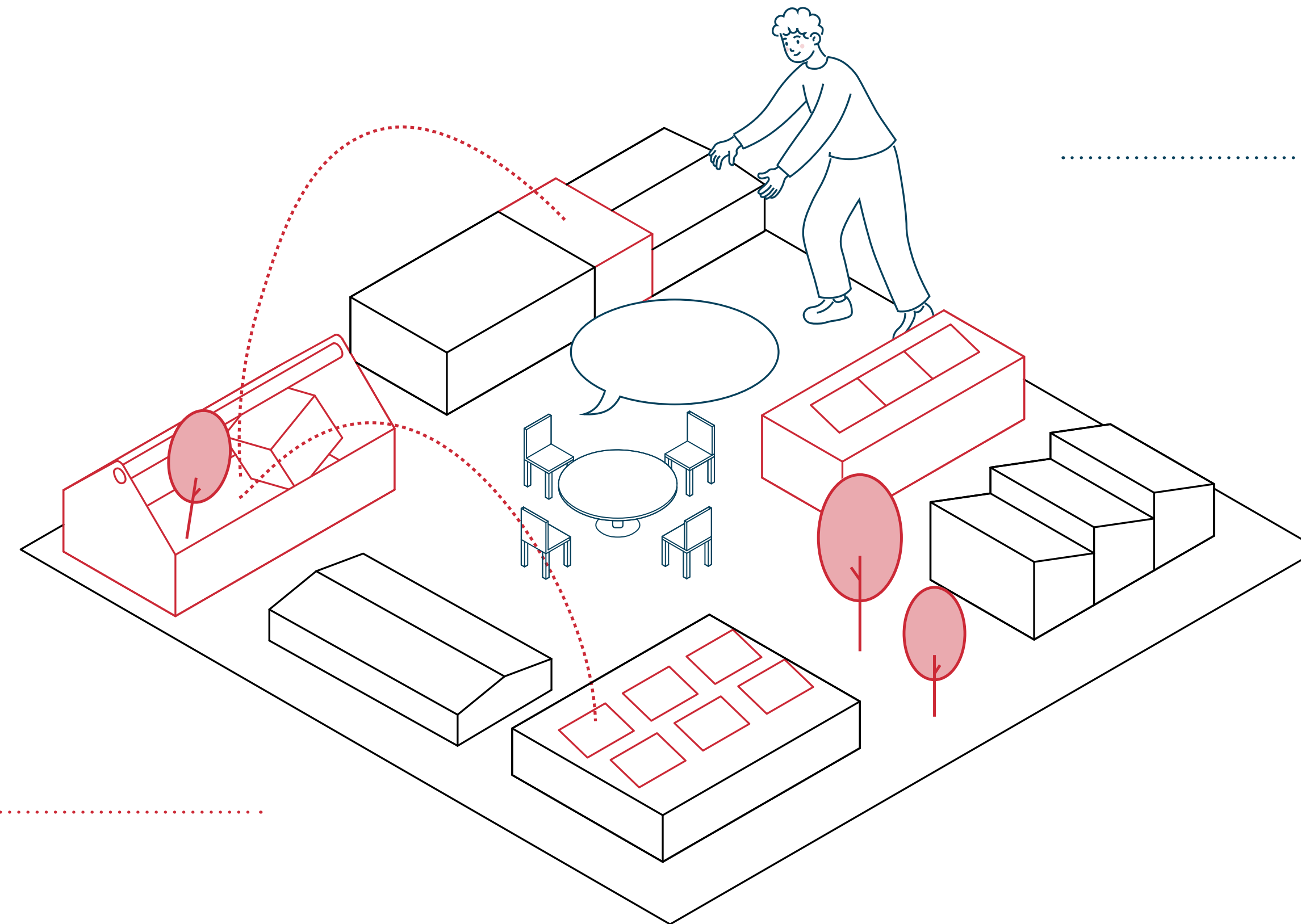
Innenentwicklungs-
maßnahmen

Klimamaßnahmen

Umsetzung

Impuls

Vision



Umsetzungsstrategie
Flächenmanagement und
Dialog in Wentorf

Bauliche Maßnahmen
Maßnahmen für Klima- und
Innenentwicklung

Und wo fangen wir an?

5 Aktivierungsimpuls



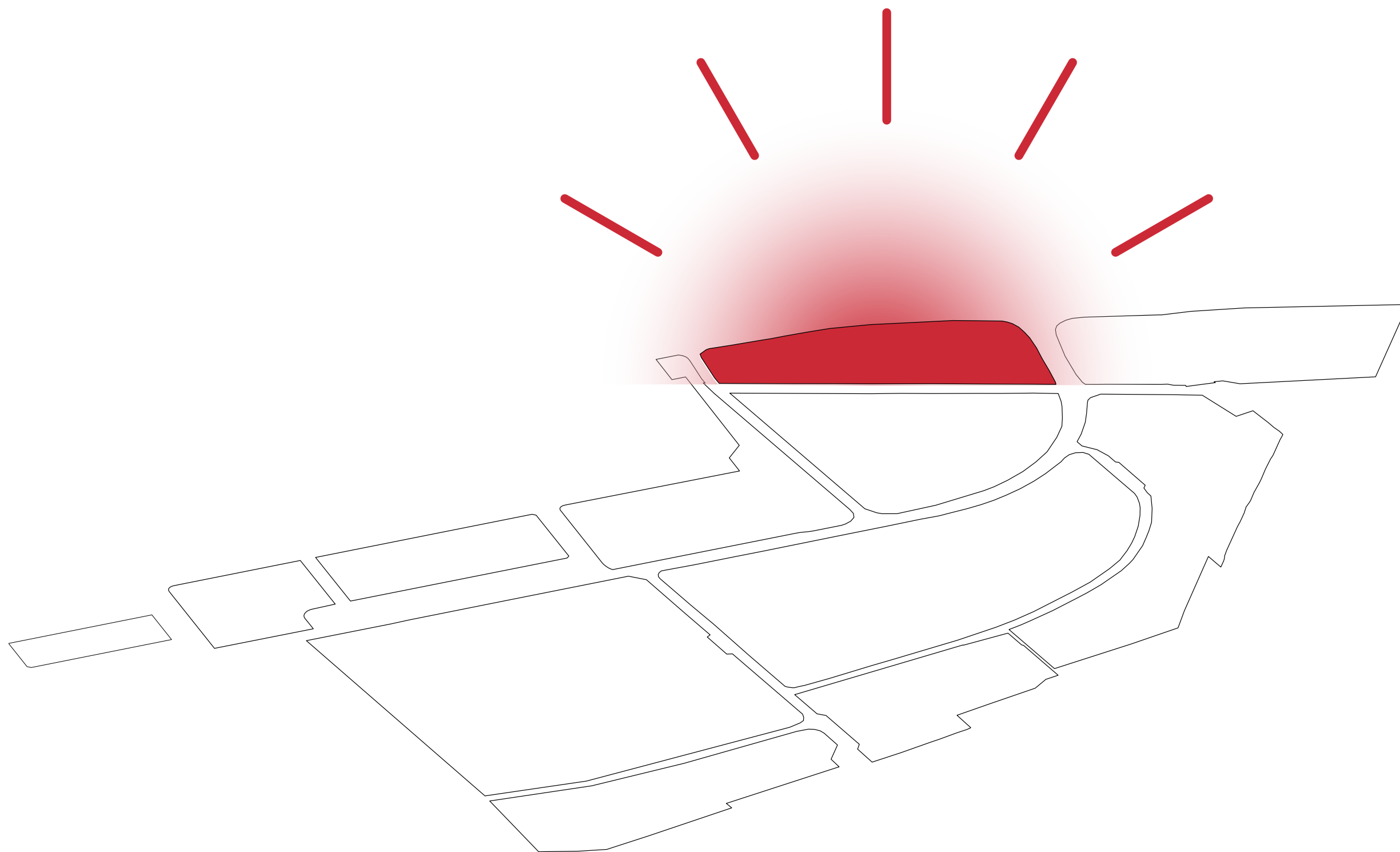
Aktivierungsimpuls



1

Chance

Kleingartenanlage nutzen um in den Bestand Veränderung zu bewirken



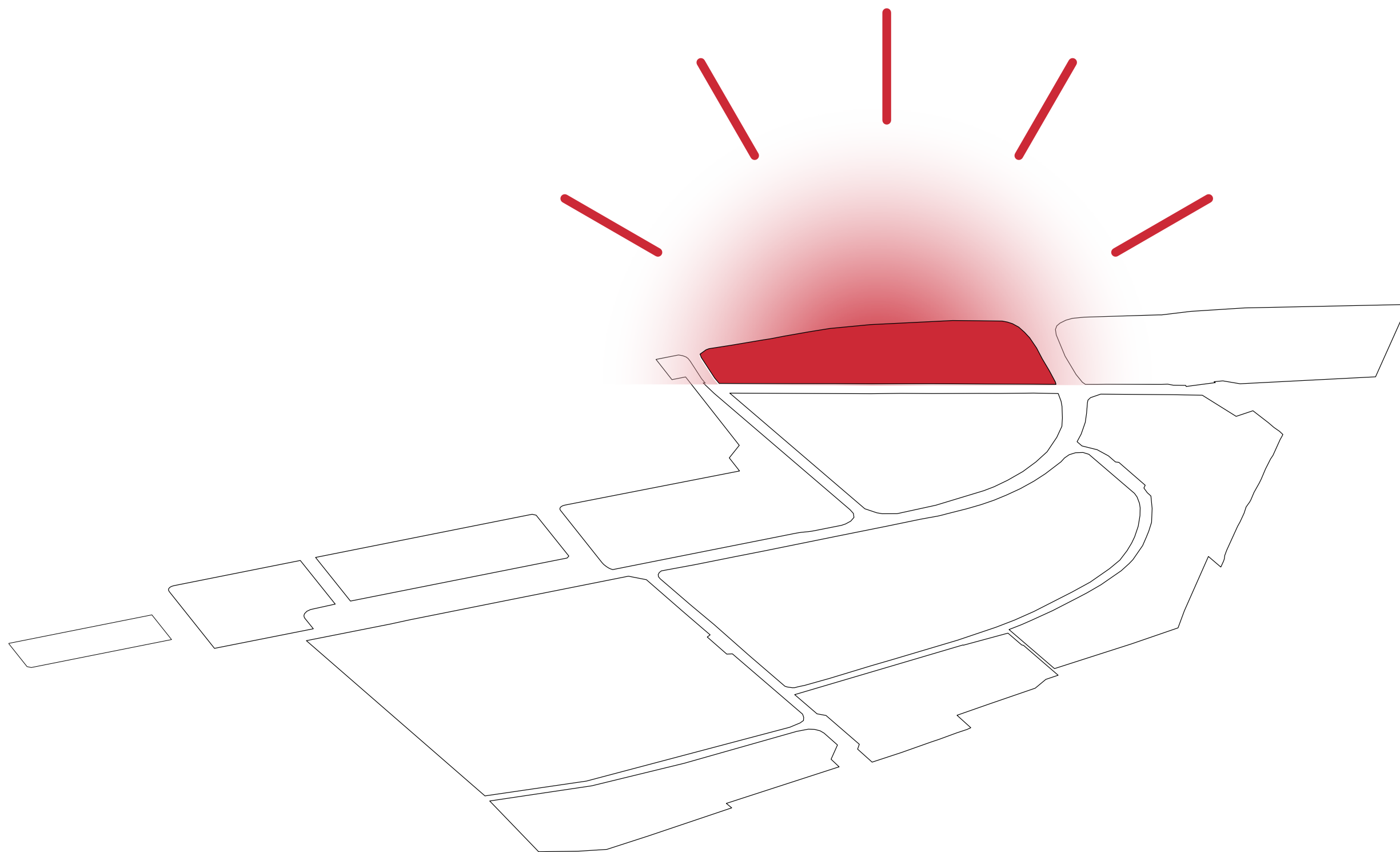
Aktivierungsimpuls



1

Chance

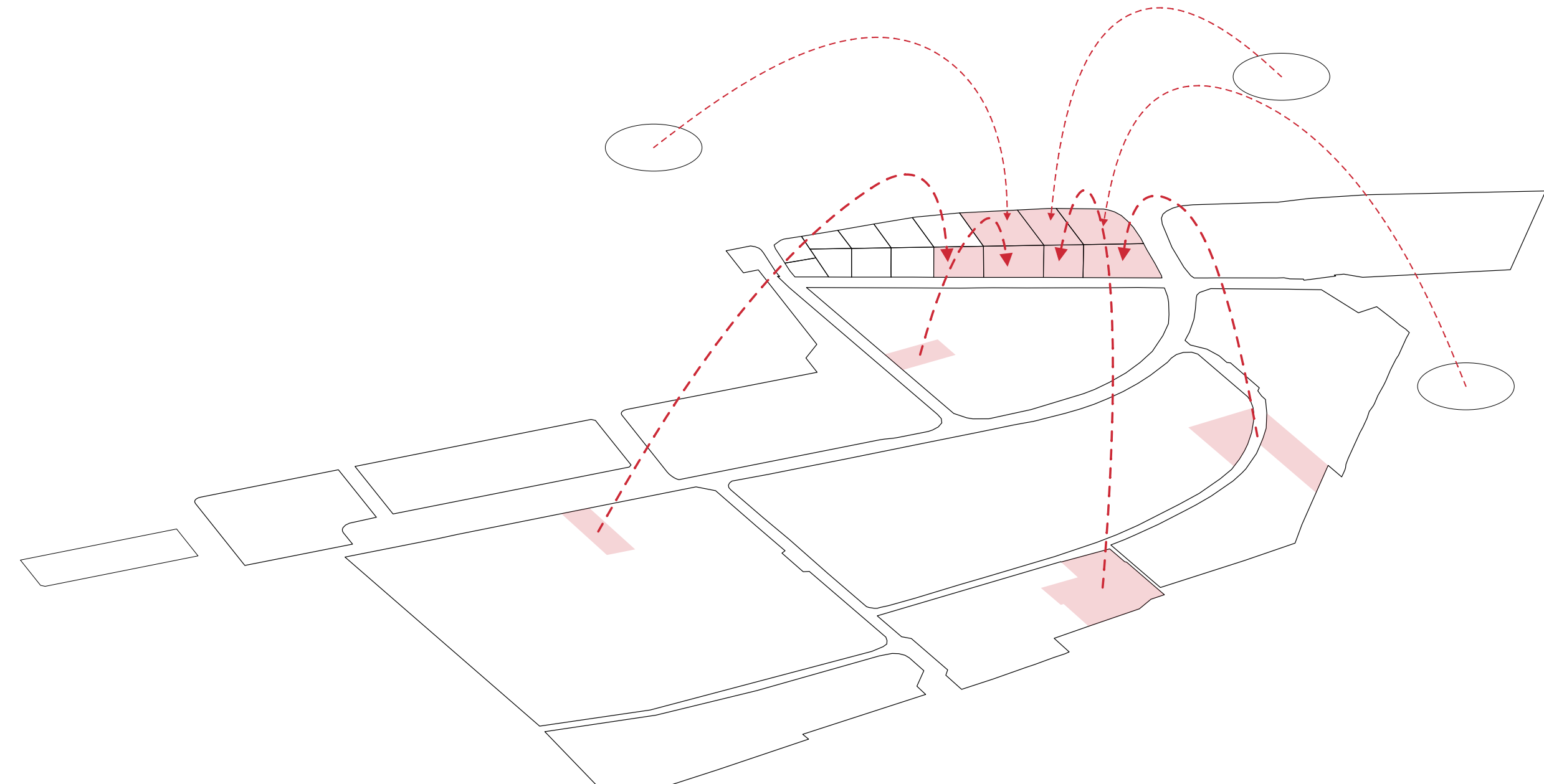
Kleingartenanlage nutzen um in den Bestand Veränderung zu bewirken



2

Impuls

Aktive Steuerung der Gewerbeentwicklung durch Gemeinde



Aktivierungsimpuls

Problemstellung

Analyse

Innenentwicklungs-
maßnahmen
Klimamaßnahmen

Umsetzungsstrategie

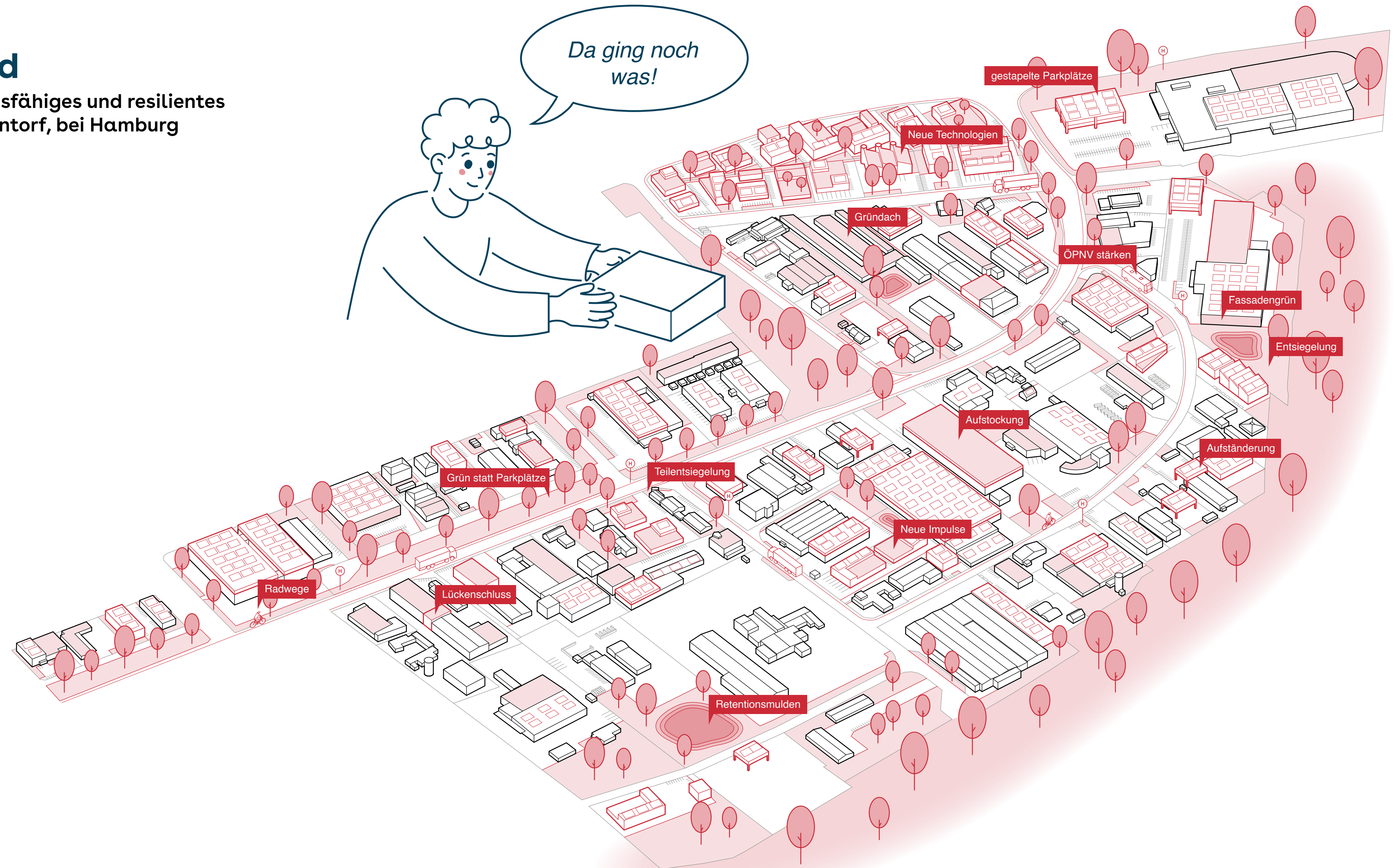
Impuls

Vision

3

Zukunftsbild

Vision für ein leistungsfähiges und resilientes
Gewerbegebiet in Wentorf, bei Hamburg



Gewerbegebiet Wentorf

**Gemeinsam zu einem leistungsfähigen
und resilienten Zukunftsstandort**

