



Rahmenplan Wrangelstraße

Vorstellung im Stadtteilbeirat Wittorf am 21.04.2026

clausen-seggelke
stadtplaner



Rahmenplan Wrangelstraße
steg Hamburg mbH
clausen-seggelke stadtplaner
21.04.2026

Untersuchungsgebiet



claussen-seggelke
architekten

steg

Rahmenplan Wrangelstraße
steg Hamburg mbH
claussen-seggelke stadtplaner
21.04.2026

Zielsetzungen



Beschluss der Ratsversammlung
vom 01.02.2023:

- Aufstellen eines Rahmenplans
- Schaffung von neuem Wohnraum im Quartier
- Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Gewerbebetriebe
- Weiterentwicklung des Wegenetzes
- Entwicklung eines urbanen Gebiets

Analyseprozess und -ergebnisse

Wesentliche Analyseergebnisse

- Gebiet hat erhebliches Entwicklungspotenzial:
 - Aktivierung untergenutzter Flächen
 - Revitalisierung bestehender Gebäudestrukturen
 - Ergänzung neuer Nutzungen
- Ausgeprägte Nutzungsmischung, einzelne frequenzerzeugende Einrichtungen
- Funktionale Defizite in Erschließung und Vernetzung des Gebiets
- In weiten Teilen können Raumkanten klarer gefasst werden
 - > Potenzial für Nachverdichtung und Qualifizierung der Straßenräume
- Kein klar erkennbarer Quartiersauftakt

Wesentliche Analyseergebnisse

- Nutzungen
 - Wohnen: ca. 400 weitere WE im Gebiet vorstellbar (auf Basis Wohnungsmarktanalyse)
 - Gewerbe: zusätzlicher, großflächiger Einzelhandel ist nicht möglich; kleinflächiger Einzelhandel u.U. zulässig
 - Kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig, mögliche Konflikte von Nutzungen sind zu berücksichtigen und Maßnahmen zu treffen
- Mögliche Nutzungseinschränkungen durch Immissionen Bahntrassen (insb. Schall und Erschütterung) und Altlasten
- In weiten Teilen Bauleitplanung erforderlich
- Flächen in privatem Eigentum
 - > Stadt ist auf Mitwirkung der Eigentümer:innen angewiesen

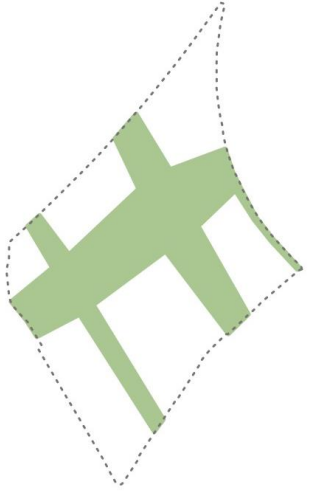
Beteiligung

- Gespräche mit Eigentümer:innen
- Gespräche mit Fachakteur:innen
(IHK, Handwerkskammer, ALP Institut)
- Einbindung der Verwaltung
(Fachworkshop und Rückmeldungen zu Rahmenplanentwurf)
- Gespräche mit Verwaltungsspitze Stadtbaurätin Sabine Kling
- Beteiligung des Stadtteilbeirats am 16.09.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit am 04.11.2025

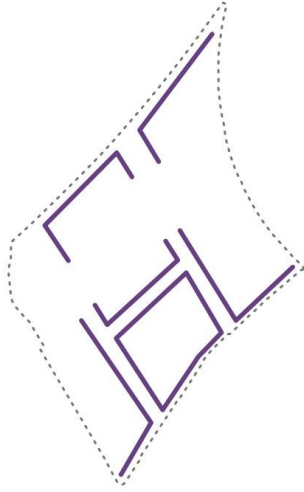
Rahmenplanung

Ausgangslage – Erkenntnisse der Bestandsanalyse

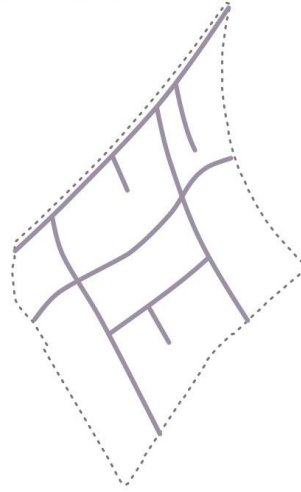
Grünflächen



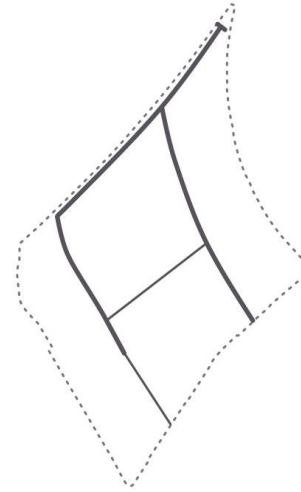
Raumkanten



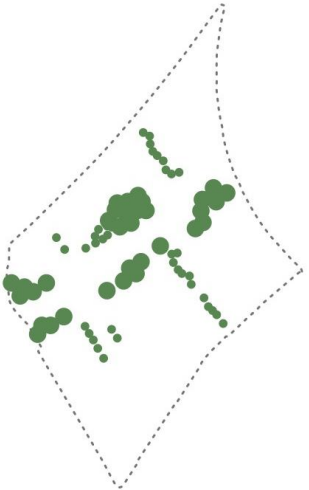
Fuß- & Radverkehr



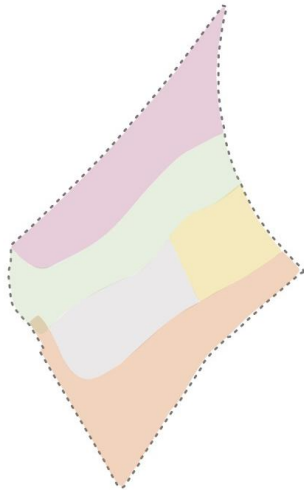
MIV



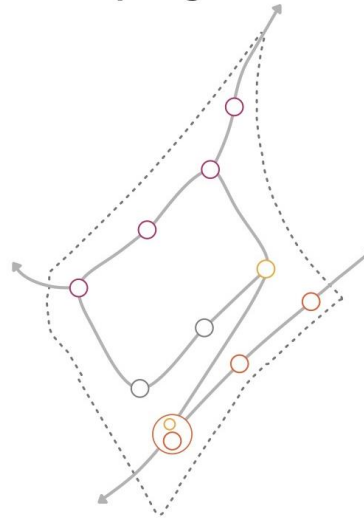
Baumstrukturen



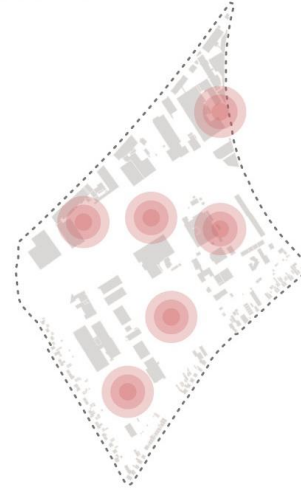
Flächennutzung



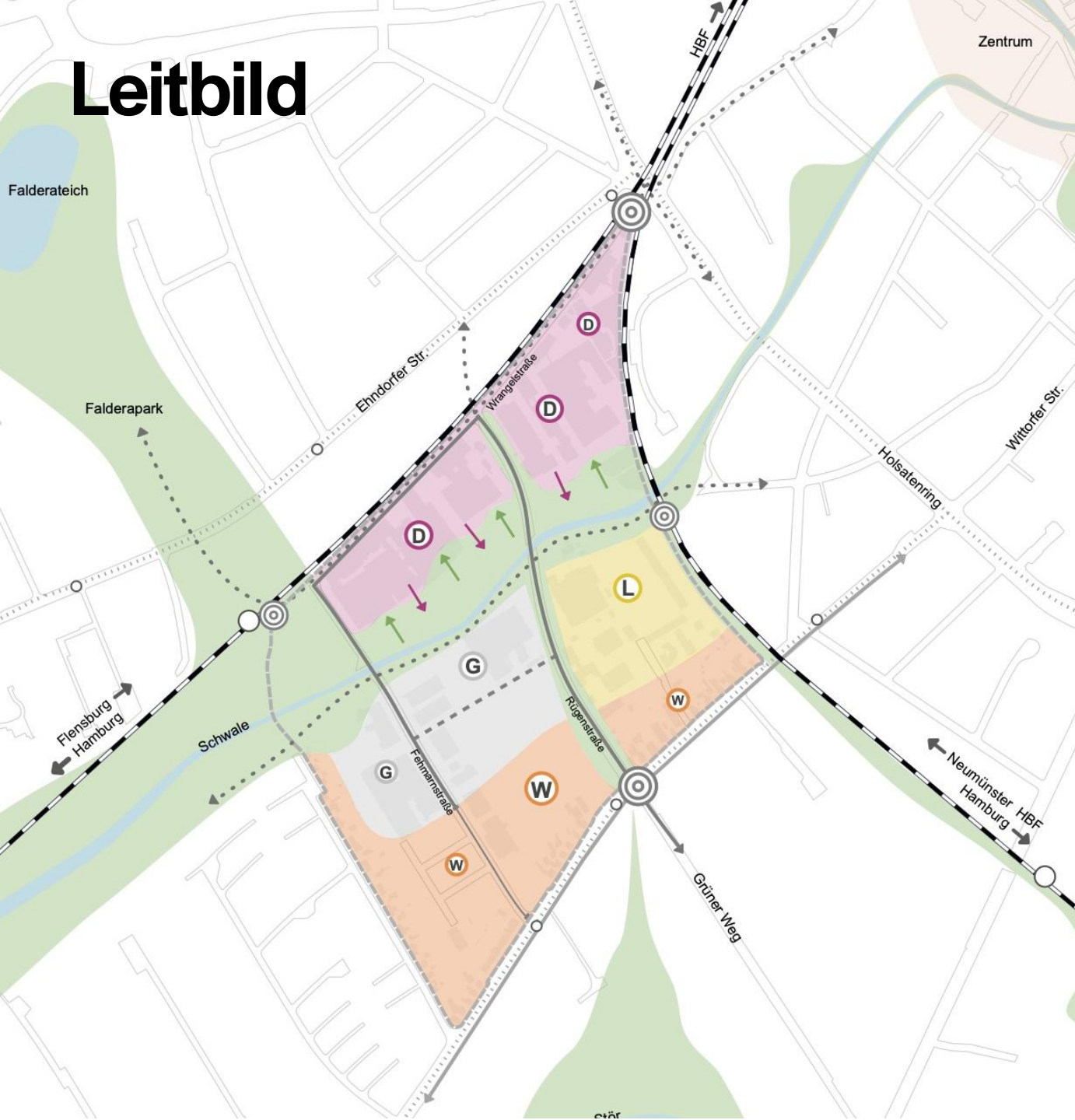
Verknüpfung



Öffentliches Interesse



Leitbild



claussen-seggelke
stadtplaner



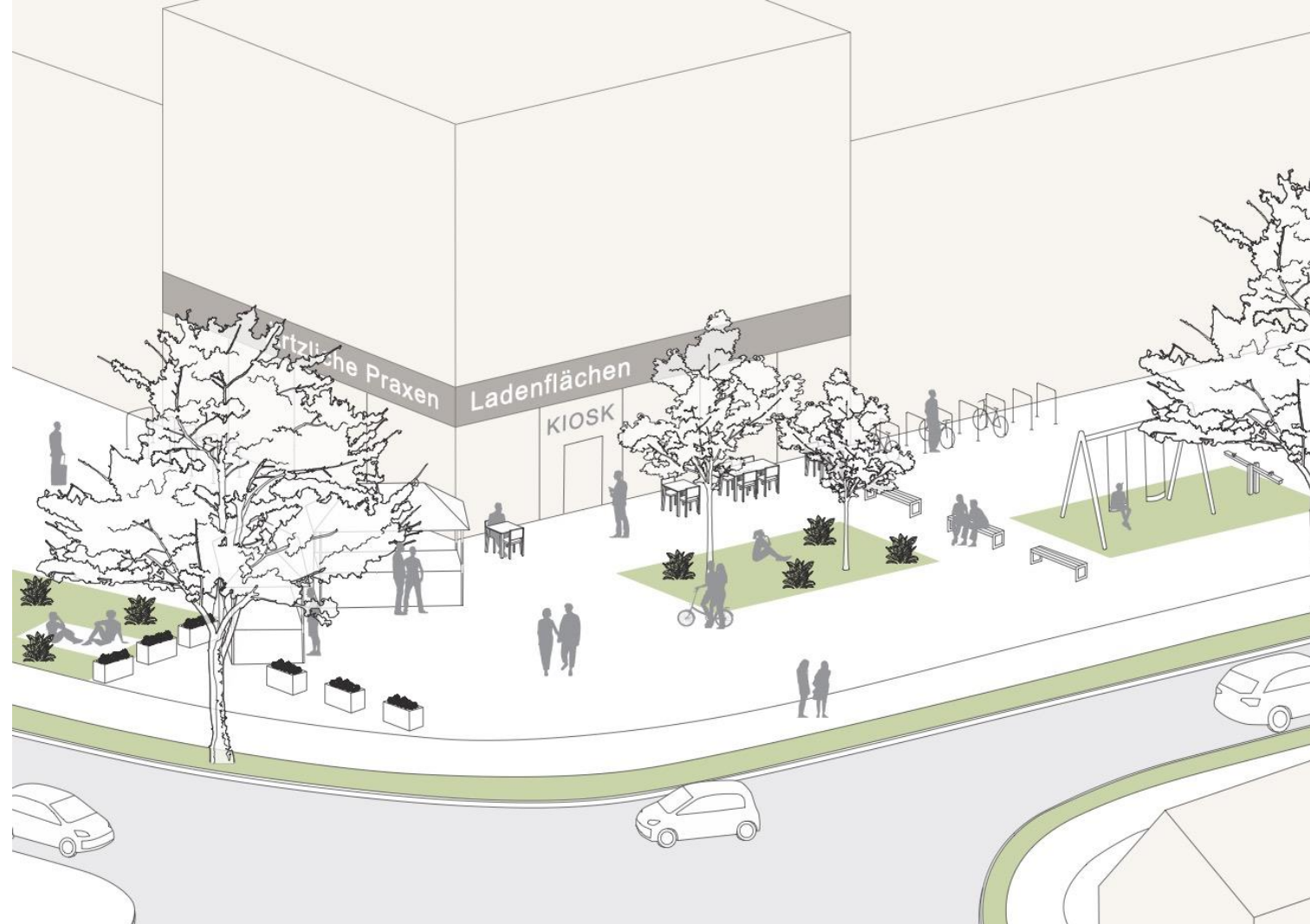
Rahmenplan Wrangelstraße
steg Hamburg mbH
claussen-seggelke stadtplaner
21.04.2026

Städtebauliche Idee

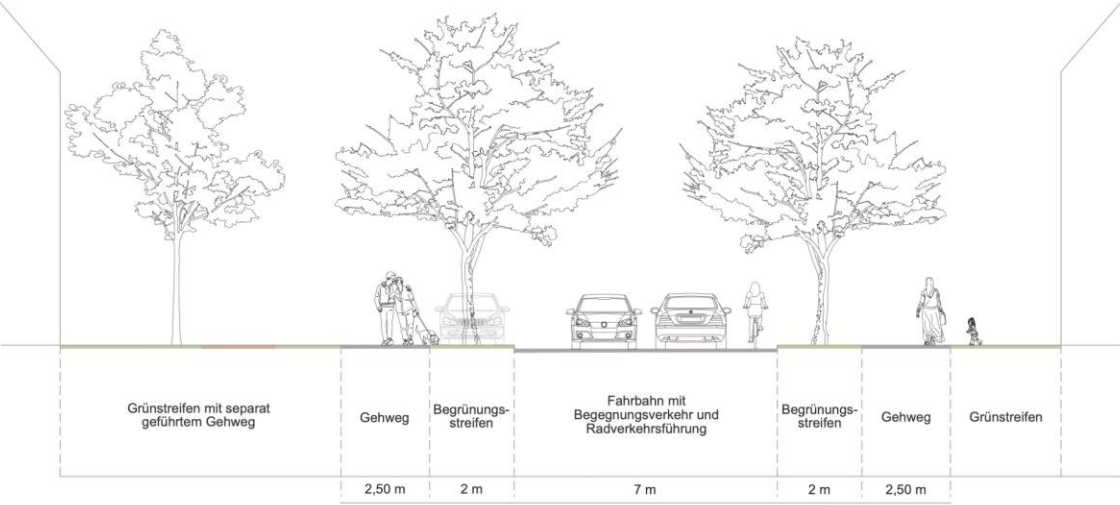


LEGENDE

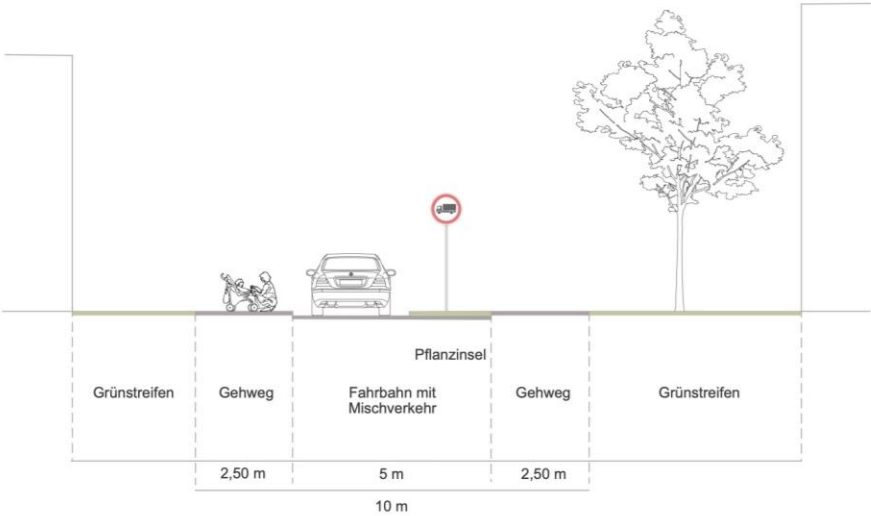
-  ortsbildprägende Industriebebauung
-  Wohnbebauung Bebauungsplan 181
-  potenzielle neue Wohngebäude
-  potenzielle neue gewerbliche Gebäude
-  Gebäude mit besonderer Nutzung
-  Grünflächen
-  Haupteerschließung
-  potenzielle neue Wegeverbindungen



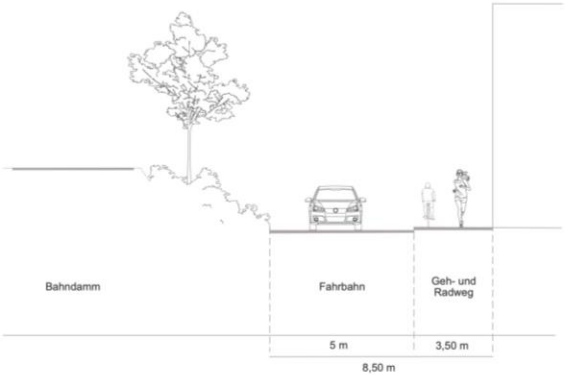
Rügenstraße (A - A)



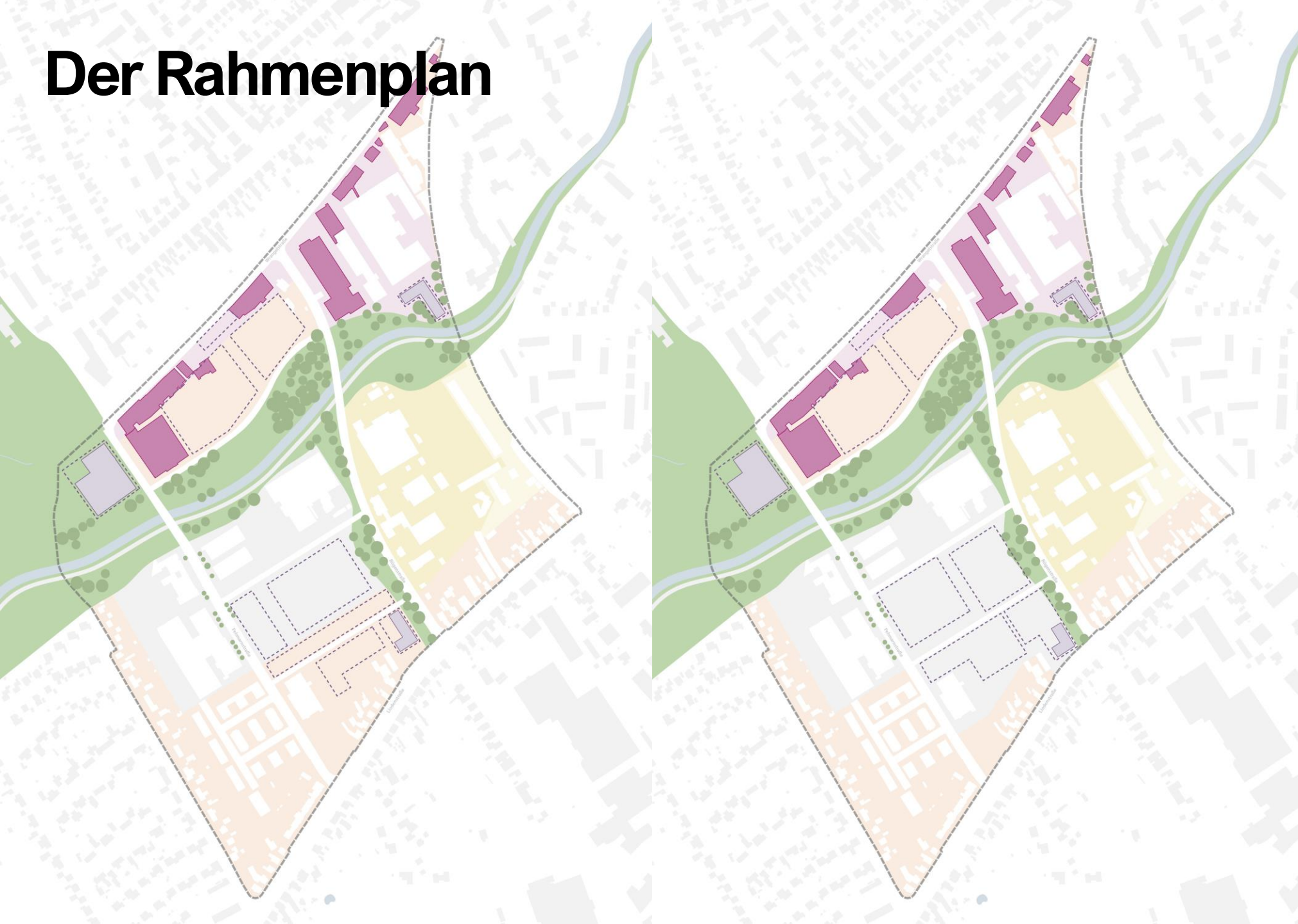
Fehmarnstraße Süd - Wohnen (B - B)



Wrangelstraße (D - D)



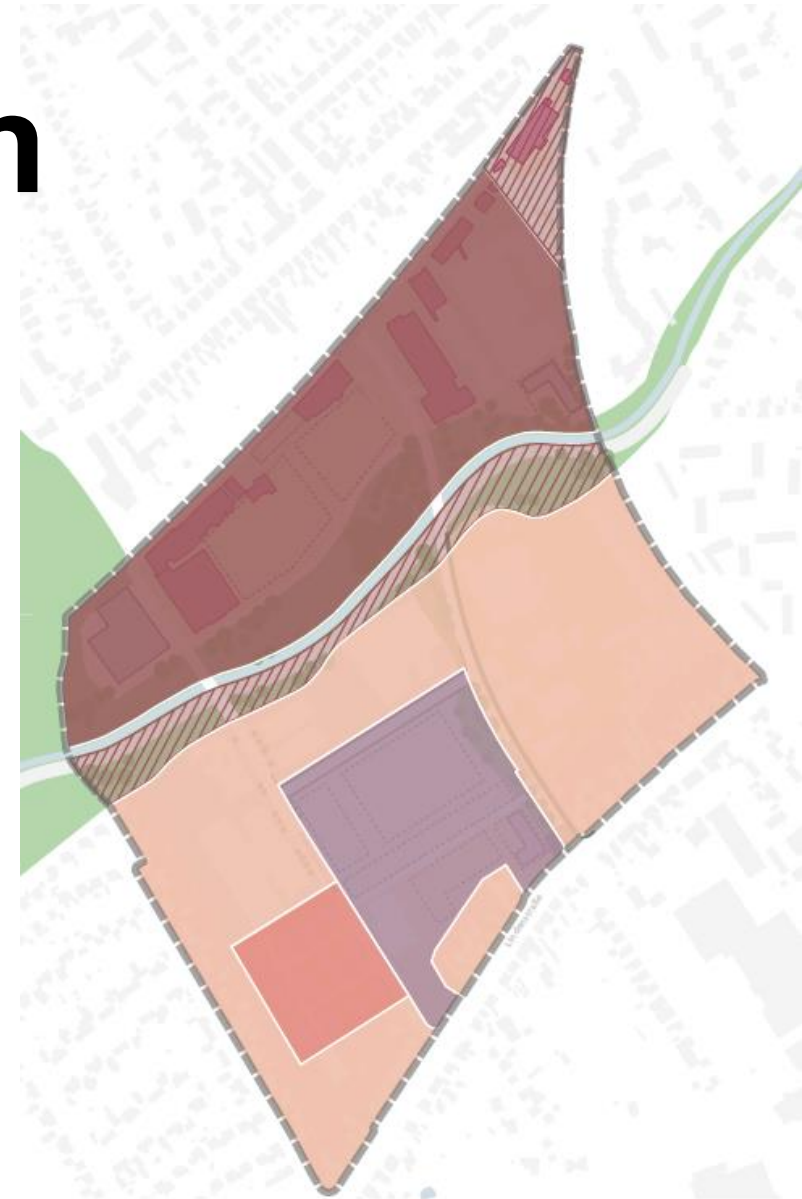
Der Rahmenplan



Umsetzungsempfehlungen

Umsetzungsempfehlungen

- 13 Maßnahmen werden empfohlen
- Maßnahmen der Vorbereitung bzw. Umsetzung
- in öffentlicher bzw. privater Verantwortung
- sowie Empfehlung für Planrechtschaffung



LEGENDE

- mittelfristige Planrechtschaffung
- mittelfristige Planrechtschaffung zu prüfen
- langfristige Planrechtschaffung
- Planrecht vorhanden
- keine Planrechtschaffung notwendig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Zielsetzung	Trägerschaft	Priorität
Maßnahmen der Vorbereitung - öffentlich				
M1	Benennung und Kommunikation einer zentralen Ansprechperson bzw. Anlaufstelle für Eigentümer:innen; kontinuierlicher Dialog mit den Eigentümer:innen	Koordination der Gebietsentwicklung sowie Bündelung von Interessen und Aktivitäten	Öffentlich	Hoch
M2	Prüfung der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln	Unterstützung der Umsetzung durch Einwerbung von Fördermitteln	Öffentlich	Hoch
M3	Analyse des Fuß- und Radwegenetzes sowie Entwicklung eines Konzepts zur Verbesserung von Verbindungen und Aufenthaltsqualität (z. B. Wrangelstraße / Schwale)	Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsverbindungen innerhalb des Gebiets und zu angrenzenden Räumen	Öffentlich	Mittel
Maßnahmen der Vorbereitung - privat (teilweise mit öffentlich)				
M4	Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung	Sicherung der rechtlichen Grundlage für neue Nutzungen und bauliche Entwicklungen	Öffentlich	Hoch
M5	Vertiefende Untersuchung der Altlastensituation (insb. im Bereich Wrangelstraße) sowie Durchführung erforderlicher Fachgutachten zur Nutzungsverträglichkeit	Klärung der Umweltbedingungen und Entwicklungsvoraussetzungen für die entsprechende Nutzung	Privat	Hoch
M6	Prüfung und Konkretisierung möglicher Nutzungsoptionen für die Eingangssituation an der Rügenstraße	Stärkung der stadträumlichen Eingangssituation und Aktivierung von Potenzialflächen	Öffentlich / Privat	Mittel

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Zielsetzung	Trägerschaft	Priorität
Maßnahmen der Umsetzung - öffentlich				
M7	Umgestaltung der Rügenstraße (u. a. Reduzierung auf je eine Fahrspur pro Richtung, Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn, Ausbau barrierearmer Gehwege, Integration von Grünflächen, ggf. Reduzierung von Stellplätzen, ggf. Tempo 30)	Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und Straßenraumgestaltung	Öffentlich	Mittel
M8	Umgestaltung der Wrangelstraße (barrierefreier Ausbau, Einrichtung eines gemeinsamen Geh- und Radwegs bei Erhalt des Kopfsteinpflasters)	Verbesserung der Barrierefreiheit sowie der Fuß- und Radverkehrsführung	Öffentlich	Hoch
M9	Aufwertung der Eingangssituation Hansa- / Holstenring (Verbesserung der Querung Schleusberg-Wrangelstraße, gestalterische Qualifizierung des öffentlichen Raums)	Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt und Stärkung der stadträumlichen Präsenz	Öffentlich	Mittel
M10	Aufwertung der Unterführung Richtung Faldera (Gestaltung, Beleuchtung, Erhöhung der Sicherheit, klare Wegeföhrung, städtebauliche Einbindung)	Verbesserung von Sicherheit, Orientierung und Attraktivität der Verbindung	Öffentlich	Mittel
M11	Entwicklung einer Gesamtkonzeption für den Schwale-Grünzug sowie Abstimmung mit privaten Eigentümer:innen / Investor:innen	Sicherung einer durchgängigen Gestaltung und funktionalen sowie ökologischen Aufwertung des Grünzugs	Öffentlich / Privat	Mittel
M12	Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet (z. B. Verweilmöglichkeiten, kleinere Aufenthaltsbereiche)	Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums	Öffentlich	Mittel
Maßnahmen der Umsetzung - privat (teilweise mit öffentlich)				
M13	Prüfung und Umsetzung von Interimsnutzungen auf ungenutzten Flächen (z. B. Parkplatz Toom)	Temporäre Aktivierung von Flächen und Belebung des Gebiets	Öffentlich / Privat	Mittel

Ausblick

Ausblick

- Bericht in finaler Abstimmung
- 18.06. Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt



Vielen Dank!

claussen-seggelke
stadtplaner



Rahmenplan Wrangelstraße
steg Hamburg mbH
claussen-seggelke stadtplaner
21.04.2026