

Informationspapier für die Fraktionen der Bezirksversammlung Hamburg-Nord

Thema: Mischquartier statt Gewerbegebiet - Wohnen in Alsterdorf endlich zulassen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir als „*Initiative Pro Alsterdorf*“ Sie über den aktuellen Stand zu Thema „Alsterdorfer Straße / Bebauungsplan Alsterdorf 8“ informieren und Sie einladen, in einen zielgerichteten politischen Diskurs diesbezüglich einzutreten.

Aus unserer Sicht gehört das Gebiet entlang der Alsterdorfer Straße städtebaulich in die Kategorie „Mischquartier“ – faktisch, konzeptionell und perspektivisch. Die derzeitige Linie „100% Gewerbe, kein Wohnen“ führt zu Leerständen, Verfall und verhindert dringend benötigten Wohnraum – auch dort, wo geförderte Projekte konkret angeboten werden.

Zurzeit laufen vier eng miteinander verbundene Stränge:

a) Vorbescheidsantrag mit Anwendung des § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“)

Für das Grundstück Alsterdorfer Straße 254 wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der die Anwendung des neuen § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) vorsieht. Vorgesehen ist dort ein Modellprojekt mit 100% gefördertem Wohnraum für Auszubildende und Studierende, kombiniert mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen – also genau der Nutzungsmischung, die an anderen Stellen der Alsterdorfer Straße schon funktioniert.

Die Behörde lehnt bisher ab, unter Verweis auf das im Juni 2025 verabschiedete Gewerbekonzept und das Ziel, den Standort „rein gewerblich“ zu halten; § 246e soll in dieser Gemengelage nicht angewendet werden.

Hier stellt sich die politische Frage: Soll der „Wohnungsbau-Turbo“ gerade in solchen urbanen Mischnutzungslagen eingesetzt werden – oder nicht?

b) Einwendungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterdorf 8“

Im laufenden Verfahren zur 2. Änderung des B-Plans „Alsterdorf 8“ wurde im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eine umfangreiche Einwendung eingereicht. Diese Einwendung wurde durch einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht begleitet.

Kernaussagen dieser Stellungnahme:

Die planerische Realität in Alsterdorf ist seit Jahrzehnten eine Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen; alle relevanten Konzepte (Arbeitsstättenkonzept, Gewerbekonzepte, Standortporträt, Begründung der 1. B-Plan-Änderung) erkennen diese Mischung ausdrücklich an.

Der jetzt geplante pauschale Ausschluss bestimmter Nutzungen (insb. Beherbergung/wohnlähnliche Nutzungen) ist rechtlich und städtebaulich fragwürdig und birgt Abwägungsmängel (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie Probleme bei der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Sachgerecht wäre eine Umwidmung in ein Urbanes Gebiet, ein Mischgebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet mit gewerblichem Erdgeschossbesatz.

Wir regen ausdrücklich an, dass sich die Fraktionen die Einwendung beim Bezirksamt geben lassen bzw. wir sie Ihnen auf Wunsch direkt zur Verfügung stellen. Sie bietet eine fundierte Grundlage, um über Alternativen zur reinen GE-Linie zu diskutieren.

c) Handreichung zur Anwendung des § 246e BauGB (Wohnungsbau-Turbo)

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Februar 2026 eine ausführliche Handreichung zur Anwendung des § 246e BauGB vorgelegt.

Darin wird betont:

§ 246e ermöglicht – mit Zustimmung der Gemeinde – Abweichungen von Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbau, auch in komplexen Innenbereichslagen.

Entscheidend ist die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde; gerade in Gemengelage sollen bestehende Leitbilder („produktive Stadt“, Nutzungsmischung, Innenentwicklung) berücksichtigt werden.

Aus unserer Sicht spricht vieles dafür, den Standort Alsterdorfer Straße 254 als Pilotfall für einen verantwortungsvollen Einsatz von § 246e in einer historisch gewachsenen Mischlage zu verstehen.

d) Petition „Wohnen in Alsterdorf endlich zulassen – Mischquartier statt Gewerbegebiet!“

Seit dem 23.02.2026 läuft auf openPetition die Initiative „Wohnen in Alsterdorf endlich zulassen – Mischquartier statt Gewerbegebiet!“

Link zur Petition:

<https://www.openpetition.de/petition/online/wohnen-in-alsterdorf-endlich-zulassen-mischquartier-statt-gewerbegebiet>

Stand heute gibt es bereits rund 700 Unterstützerinnen und Unterstützer (739 Unterschriften, davon ein erheblicher Anteil aus Hamburg-Nord) – und das, obwohl die Petition erst seit gut zwei Wochen läuft und wir uns derzeit in einer Ferienzeit befinden.

Die Petition richtet sich ausdrücklich an Bürgermeister, Senat, BSW, Bezirksverwaltung und Bezirkspolitik und fordert u.a.:

- Transparenz darüber, dass seit 1968 baurechtlich ein reines Gewerbegebiet festgesetzt ist („Wohnen verboten, 100% Gewerbe“) und welche Folgen das hat.

- Überprüfung und Neuausweisung des Gebiets als Urbanes Gebiet (MU), Mischgebiet (MI) oder WA mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen.
- Schutz bestehender Wohnnutzungen und Ermöglichung von Neubau und Sanierung mit Mischnutzung.

Die wachsende Zahl an Unterschriften zeigt: Es handelt sich nicht um ein singuläres Investorenanliegen, sondern um ein Thema mit spürbarer Resonanz im Quartier.

Die Verwaltung beruft sich derzeit jedoch weiter auf die Linie „reines Gewerbegebiet“, die im Gewerbekonzept und in der Begründung zur 2. B-Plan-Änderung verankert ist.

Gleichzeitig:

- widerspricht die faktische Nutzungssituation seit Jahrzehnten dieser Monofunktion,
- dokumentieren Einwendung und Handreichung, dass eine differenzierte Mischlösung fachlich möglich und rechtlich vertretbar ist,
- signalisiert die Petition mit hunderten Unterschriften, dass ein Teil der Bürger*innen diese Lösung ausdrücklich fordert.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Fraktionen, den bisherigen Kurs kritisch zu überprüfen und den politischen Diskurs aktiv zu öffnen.

Wir regen an, folgende Schritte zu prüfen:

1. **Prüfauftrag an das Bezirksamt**

Die Bezirksversammlung beauftragt das Bezirksamt zu prüfen und zu berichten,

- welche städtebaulichen Alternativen (Urbanes Gebiet, Mischgebiet, WA+Gewerbe-EG) für den Bereich Alsterdorf 8 bestehen,
- wie der § 246e BauGB in historisch gewachsenen Gemengelagen wie der Alsterdorfer Straße genutzt werden kann,
- welche Auswirkungen eine Mischquartiers-Lösung auf Gewerbesicherung und Wohnraumangebot hätte.

2. **Bericht und Anhörung im zuständigen Fachausschuss**

Das Bezirksamt berichtet im Stadtentwicklungs-/Bau-Ausschuss zum Stand des B-Plan-Verfahrens, zu den Einwendungen und zum Vorbescheidsantrag nach § 246e. Externe Fachleute (z.B. die Verfasser der Einwendung) könnten auf Wunsch der Fraktionen eingeladen werden.

3. **Öffentliche Anhörung / Bürgerbeteiligung zum Thema „Mischquartier Alsterdorfer Straße“**

Zudem könnte der zuständige Fachausschuss eine öffentliche Beteiligung in Erwägung ziehen, um Anwohner*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibende und die Initiator*innen einzubeziehen und sich ein eigenes Bild von den lokalen Erwartungen und Sorgen zu machen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie den beschriebenen Diskurs im Sinne einer modernen, produktiven und gemischten Stadtentwicklung aufnehmen.

Für Rückfragen, Detailinformationen oder ein Gespräch in Ihrer Fraktion stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen