



Bebauungsplan Alsterdorf 8 (2. Änderung)

Festsetzungen

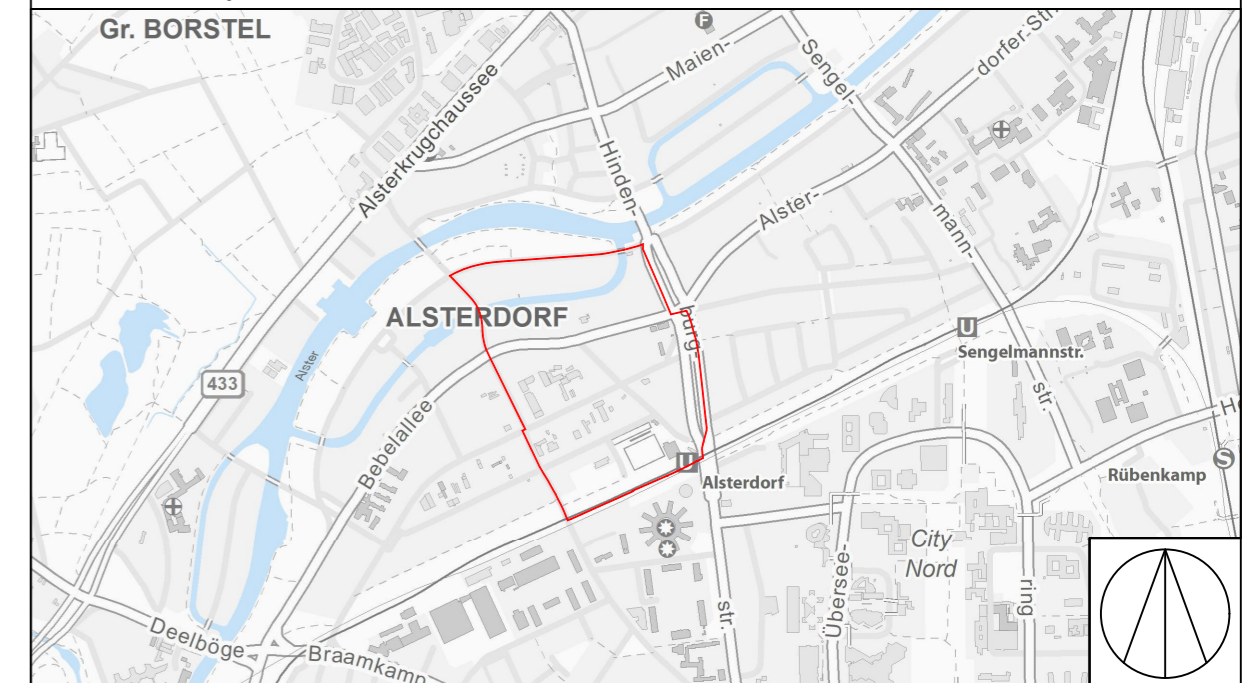
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Änderungsgebiete

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Februar 2026.

Übersichtsplan M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

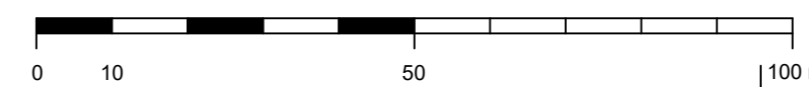


Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 - Entwurf

Maßstab 1:2000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 407



Verordnung
über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8
vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61), wird verordnet:

§ 1

- (1) Die Begründung zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck der Anlage und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
 2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann eine entschädigungsberechtigte Person Entschädigung verlangen. Sie kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der entschädigungspflichtigen Person beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Das Gesetz über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 22. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 70, 71), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8“ wird dem Gesetz hinzugefügt.

2. In § 2 wird folgende Nummern 6 angefügt:

„6. Für die in der Anlage dargestellten Gebiete der Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8, für die die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), maßgebend ist, gilt:

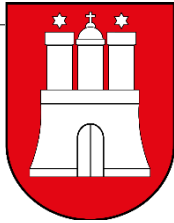
6.1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 (HmbGVBl. S. 448) unzulässig.

6.2. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben stehen.“

Hamburg, den _____.____._____

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan (Entwurf)

Alsterdorf 8 (2. Änderung)

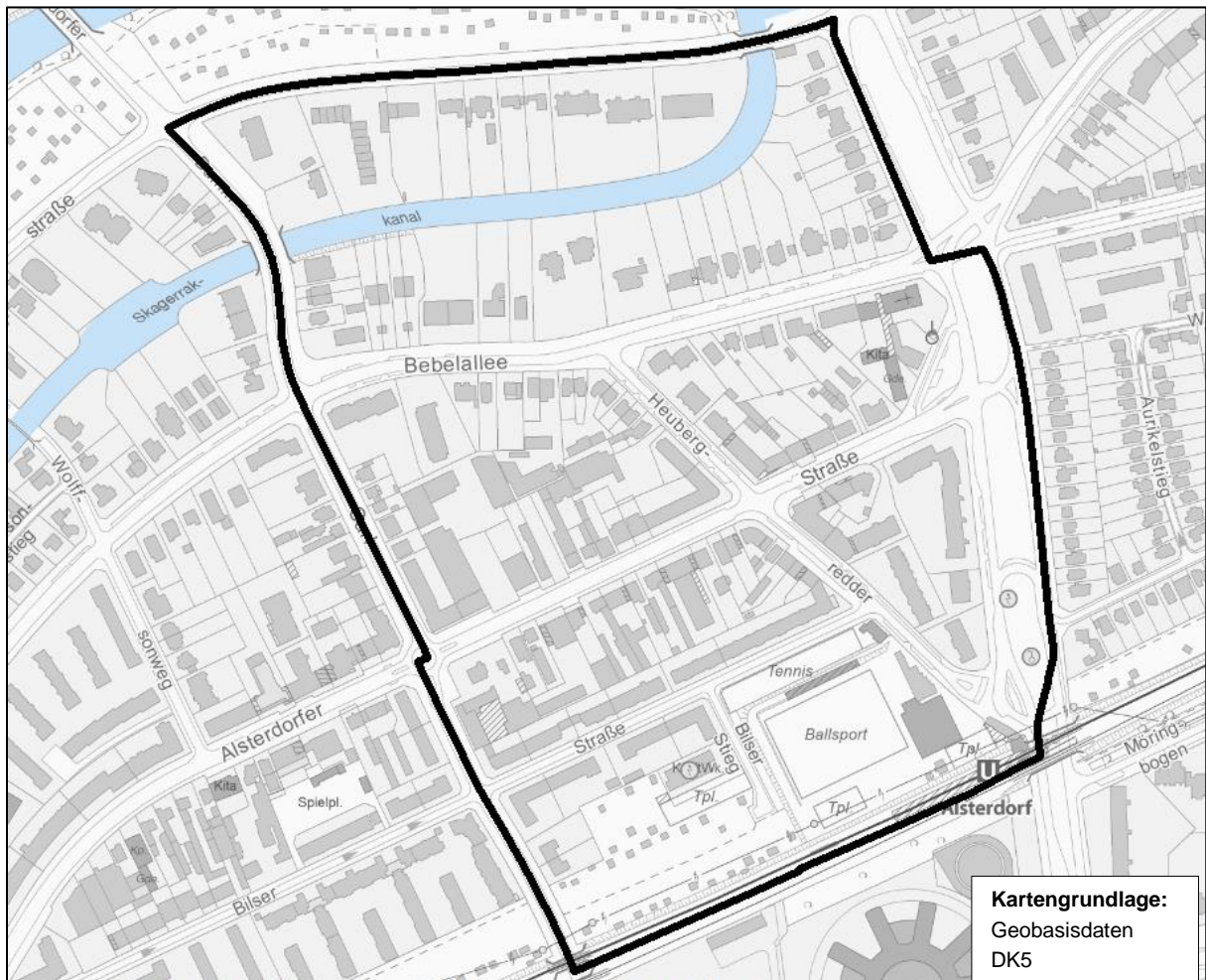
Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 407

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Inhalt

1	Anlass der Planung.....	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	6
3.2.5	Gewässer- , Hochwasser – und Küstenschutz	6
3.2.6	Artenschutz.....	6
3.2.7	Baumschutz	7
3.2.8	Klimaschutz	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	10
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse	10
4	Umweltbericht	12
5	Planinhalt und Abwägung	13
5.1	Abwägungsergebnis	16
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung.....	16
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	17
8	Flächen- und Kostenangaben	17
8.1	Flächenangaben	17
8.2	Kostenangaben.....	17

1 Anlass der Planung

Im Stadtteil Alsterdorf befindet sich der im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept enthaltene Gewerbestandort „Alsterdorfer Straße“. Das Gewerbegebiet weist die klassischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zzgl. gewerblicher Nutzungen u.a. aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor auf. Darüber hinaus sind zum einen Büro- und Nahversorgungsnutzungen sowie – historisch bedingt – zum anderen in Teilen Wohnungen als typisch gewerbegebietsfremde Nutzungen vorzufinden. Das Gewerbegebiet verfügt über eine historisch gewachsene, durchmischte Nutzungsstruktur, die sich über viele Jahrzehnte entwickelt hat. Es ist erklärtes Ziel von Bezirkspolitik und -verwaltung, an diesem Gewerbestandort mit seiner vitalen Gewerbestruktur festzuhalten, nicht zuletzt deshalb, weil Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg-Nord knapp sind und grundsätzlich keine neuen Gewerbeflächen mehr generiert werden können. Die Entwicklungsstrategie des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts von 2018 sieht für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen vor. Die Stärkung der gewerblichen Nutzung wurde zudem durch den einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung (Drs. 21-5161.1 „Moderne Gewerbeentwicklung in Alsterdorf fördern“) bekräftigt. Aufgrund des politischen Beschlusses wurde außerdem ein Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet erarbeitet. Die Konzeptentwicklung erfolgte unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden durch Veranstaltungen, Interviews und Workshops. Das Entwicklungskonzept bildet die strategische Grundlage für die langfristige Sicherung und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standorts Alsterdorfer Straße als Gewerbegebiet (siehe Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ von 2025).

Mit dem Bebauungsplan Alsterdorf 8 (2. Änderung) sollen die politischen Beschlüsse sowie die inhaltliche Ausrichtung zur Stärkung und Sicherung des Gewerbes planungsrechtlich unterstrichen werden, indem im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Boardinghouses, Serviced Apartments oder auch Hotels durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben bzw. -stätten einzuschränken. Dadurch sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen verfügbar bleiben und vor Verdrängung geschützt werden. Beherbergungsstätten sind nicht auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen, da sie auch in anderen Gebietskategorien regelhaft oder ausnahmsweise zulässig sind.

Darüber hinaus sollen Lagerhäuser und Lagerplätze zukünftig nur in Verbindung mit einem gewerblichen Betrieb zulässig sein. Die eingeschränkte Zulässigkeit widerspricht z.B. der Ansiedlung von u.a. „Selfstorage“-Einrichtungen, die in der Regel nicht zur Belebung des Gewerbegebietes beitragen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/24 (Amtl. Anz. Nr. 70 vom 30. August 2024, S. 1530) eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach der Bekanntmachung vom 21.11.2025 (Amtl. Anz. S. 2164) in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 09.01.2026 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 hervorgeht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt die Änderungsgebiete hauptsächlich als Gemischte Bauflächen dar. Ein sehr geringfügiger Teil im nordöstlichen Bereich des nördlichen Änderungsgebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 nur den Ausschluss einzelner Arten von Nutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmung vorsieht, hat dieses keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Übrigen haben die einzelnen Änderungsgebiete eine Größe von weniger als 3 ha und könnten daher im Sinne der Parzellenunschärfe als unwesentliche Abweichung betrachtet werden. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsgebiete als Milieu Verdichteter Stadtraum dar. Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsgebiete den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar. Eine

Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl S. 229) mit der (ersten) Änderung vom 22. Februar 2016 (HmbGVBl S.70).

Der Bebauungsplan Alsterdorf 8 setzt in beiden Änderungsgebieten ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bis 1,6 fest. Es sind höchstens zwei Geschosse in geschlossener Bauweise zulässig bzw. in Teilen drei Geschosse in geschlossener Bauweise zwingend vorgeschrieben.

Durch die erste Änderung vom 22. Februar 2016 sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen sind die mit „(A)“ bezeichneten Flächen), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Verkaufsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Alsterdorfer Straße 253/Carl-Cohn-Straße 60, 62, 64 (Denkmal-ID 21069). Der Siedlungsbau wurde in den Jahren 1928/1929 von Carl Plötz errichtet und ist als Denkmalensemble geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen.

Außerdem befinden sich innerhalb der Änderungsgebiete die Bodendenkmäler Alsterdorf 6-9 (Denkmal-ID 242-245). Es handelt sich dabei um eine Grabhügelgruppe, die obertägig nicht mehr zu erkennen ist, deren Bestattungen aber noch im Boden ruhen könnten. Geplante Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680) durch das Archäologische Museum Hamburg. In den anderen Bereichen finden sich keine bekannten Bodendenkmäler, grundsätzlich gilt allerdings § 17 DSchG.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Die Aussagen zu den altlastenverdächtigen Flächen aus der Begründung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 sowie der 1. Änderung vom 22. Februar 2016 behalten Gültigkeit. Eine vertiefte Betrachtung im Rahmen der 2. Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder vergrabenen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund muss die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder eine von ihr bzw. ihm bevollmächtigte Person im Vorfelde die Kampfmittelfrage klären. Für eine Einstufung der Fläche bzgl. ihres Gefährdungspotentials auf Kampfmittel muss nach § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) in der Fassung vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) ein Antrag bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden. Hierfür werden ein Eigentumsnachweis bzw. eine Vollmacht der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers (ausgenommen öffentliche Flächen) und eine Liegenschaftskarte mit eindeutiger Kennzeichnung der Antragsfläche benötigt.

3.2.5 Gewässer-, Hochwasser – und Küstenschutz

Vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher, städtebaulicher Entwicklungen sowie zunehmender Starkregenereignisse und der Notwendigkeit der Klimaanpassung ist im Zuge von Neubauten eine Prüfung der wasserwirtschaftlichen Kapazitäten erforderlich und die Oberflächenentwässerung entsprechend der Vorgaben der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) anzupassen.

Das Plangebiet liegt anteilig im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe. Trotz des Schutzes durch den öffentlichen Hochwasserschutz besteht ein Restrisiko bei extremen Sturmflutereignissen. Daher gibt der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz einige wesentliche Regeln für die Raumplanung vor. Insbesondere ist bei Planungen von kritischer Infrastruktur in Risikogebieten auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und grundsätzlich die Möglichkeiten einer Evakuierbarkeit zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation.

3.2.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

Die Änderung betrifft ausschließlich textliche Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen. Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

3.2.7 Baumschutz

Für die in den Änderungsgebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

Die Änderung betrifft ausschließlich textliche Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen. Auswirkungen auf den Baumschutz sind nicht zu erwarten.

3.2.8 Klimaschutz

Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) in Verbindung mit § 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) sind die Aspekte des globalen Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren zur textlichen Änderung handelt, das ausschließlich den Ausschluss einzelner Nutzungen betrifft und keine neuen klimarelevanten Auswirkungen erwarten lässt, sind weitergehende Ausführungen zum Klimaschutz nicht erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die vom Senat beschlossenen Leitlinien bilden den Rahmen für ein angemessenes Hamburger Maß im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Siedlungsentwicklung. Verabschiedet wurden sie im September 2019 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau, um einheitliche Grundlagen für den Umgang mit baulicher Dichte und Gebäudehöhe bei städtebaulichen Vorhaben in Hamburg zu schaffen. Als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind die Leitlinien im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Hamburger Zentrenkonzept und Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

Mit der Verordnung über die Änderung über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 vom 22. Februar 2016 (HmbGVBI S.70) wurden Einzelhandelsbetriebe für die Bereiche des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Diese sind lediglich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig.

Masterplan Handwerk 2030

Der Masterplan Handwerk 2030 der Freien und Hansestadt Hamburg formuliert strategische Leitlinien zur langfristigen Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Handwerks als zentralem Bestandteil der Hamburger Wirtschaftsstruktur. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der Qualifizierung bestehender gewerblicher Standorte sowie auf der Sicherung ausreichend verfügbarer und nutzungsgerechter Flächen für handwerkliche Betriebe in innerstädtischen Lagen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Nutzungskonkurrenzen, insbesondere mit wohnähnlichen und nicht produktiven Nutzungen, wird die planungsrechtliche Sicherung von Handwerks- und Gewerbestandorten ausdrücklich als notwendige Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Handwerks benannt.

Die Zielsetzungen des Masterplans Handwerk 2030 werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplan Alsterdorf 8 unterstützt, indem die gewerblichen Flächen im Plangebiet vor einer sukzessiven Verdrängung handwerklicher Nutzungen geschützt und ihre langfristige Nutzbarkeit für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe gesichert wird.

Masterplan Industrie 2023

Der Masterplan Industrie 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg definiert die industriepolitischen Leitlinien zur Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandorts Hamburg. Zentrale Zielsetzungen sind der Erhalt bestehender Industrie- und Gewerbeflächen, die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die planungsrechtliche Absicherung von Standorten für produktive, emissionsarme und wertschöpfungsintensive Nutzungen. Der Masterplan hebt hervor, dass insbesondere innerstädtische und stadträumlich integrierte Gewerbestandorte eine wichtige Funktion für die industrielle Wertschöpfungskette, für Zulieferstrukturen sowie für kleinteiligere Produktionsformen übernehmen: „Private Grundstücke, die „marktfähig“, d. h. funktional für Handwerk, Gewerbe, Industrie und Logistik tauglich und zu geltenden Gewerbesteuerpreisen vermarktbare sind, werden vor Umwandlung und Zweckentfremdung geschützt.“¹

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 verfolgte Zielsetzung, insbesondere Beherbergungsbetriebe auszuschließen und die Flächen damit vorrangig für gewerbliche und produktive Nutzungen verfügbar zu halten, entspricht den

¹ Freie und Hansestadt Hamburg; Handelskammer Hamburg; Industrieverband Hamburg e.V.; Deutscher Gewerkschaftsbund: Hamburger Masterplan Industrie 2023, Seite 11

Grundsätzen des Masterplans Industrie 2023 und leistet einen Beitrag zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Standorts.

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord 2018

Im Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord 2018 wird die Bedeutung der Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte besonders hervorgehoben. Der Bezirk Hamburg-Nord ist aufgrund seiner hohen Siedlungsdichte und des damit verbundenen Flächenwettbewerbs zwischen Wohnen und Arbeiten in besonderem Maße auf eine strategische Steuerung seiner Gewerbeflächen angewiesen. Das Konzept stellt fest, dass trotz des Flughafens lediglich ca. 7 %² der für gewerbliche und industrielle Nutzungen planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen Hamburgs im Bezirk Hamburg-Nord liegen, was die Notwendigkeit unterstreicht, bestehende Gewerbegebiete langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sind „allen bezirklichen Standorten gemein [...] das Ziel, diese für gewerbliche Nutzungen zu sichern, untergenutzte Flächen zu mobilisieren und die Gebiete zukunftsfähig weiter zu entwickeln.“³

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ zeichnet sich durch kleinteilige Grundstücke mit historisch gewachsenen Hinterhofstrukturen aus. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage mit einem Schwerpunkt auf Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen. Es besteht aufgrund der umliegenden Wohnnutzung ein erheblicher Umnutzungsdruck in Richtung Wohnen und großflächigen Einzelhandel. Das Gewerbeflächenkonzept strebt für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen an.

Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ 2025

Für das Gewerbegebiet liegt mit dem Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ ein am 19.06.2025 durch die Bezirksversammlung Hamburg-Nord förmlich beschlossenes Konzept vor. Ziel des Konzepts ist die langfristige Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Gewerbestandorts im Stadtteil Alsterdorf. Dabei wird die Bedeutung des Gebiets für kleinteiliges Handwerk mit Fokus auf kreatives und künstlerisches Handwerk, urbane Produktion und produktionsnahe Dienstleistungen betont.

Das Konzept identifiziert städtebauliche und funktionale Herausforderungen – insbesondere Nutzungskonflikte durch wohnähnliche Nutzungen – und leitet daraus konkrete Maßnahmen zur Flächenaktivierung, Nutzungssteuerung und Nachverdichtung ab. Im Mittelpunkt steht die Zielsetzung, die bauliche und betriebliche Nutzungsstruktur langfristig gewerblich zu stabilisieren und zu entwickeln.

² Vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord 2018: Gewerbeflächenkonzept 2018, Seite 7

³ Bezirksamt Hamburg-Nord 2018: Gewerbeflächenkonzept 2018, Seite 33

Gründachstrategie

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Eine verbindliche Regelung zu Dachbegrünungen sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 8 nicht vor. Dachbegrünungen auf neuen Dächern werden ab 2027 durch das HmbKliSchG vorgeschrieben.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Eine verbindliche Regelung zu Fassadenbegrünungen sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 8 nicht vor.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 8 wirkt sich nicht direkt auf Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplanes aus.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Aufgrund des alleinigen Planungsziel, die Zulässigkeit des Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets im Sinne der Sicherung und Stärkung des Gewerbes anzupassen, besteht kein Gutachtenbedarf.

3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 8 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Alsterdorf (Ortsteilnummer 407) in zentraler Lage und befindet sich im nördlichen Teil des Hamburger Stadtgebiets, zwischen dem Stadtpark und dem Flughafen Hamburg. Ein besonderes Potenzial des Gewerbebestandsorts ist seine integrierte städtische Lage. Anders als viele Gewerbegebiete in stadtrandnahen oder isolierten Lagen befindet

sich das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ innerhalb des zusammenhängend bebauten Stadtgebiets, unmittelbar nördlich der Hauptverkehrsachse „Ring 2“.

Der Geltungsbereich wird durch die Rathenaustraße, Traute-Lafrenz-Straße, die Bahnanlagen der U- und Fernbahn, Carl-Cohn-Straße, Alsterdorfer Damm begrenzt.

Das Gebiet der Änderung betrifft die im Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 8 ausgewiesenen Gewerbegebiete nördlich und südlich der Alsterdorfer Straße (Teilbereich 1 und 2).

Der Teilbereich 1 (Nord) umfasst die Flurstücke 320, 1507, 1689, 1690, 344, 1631, 1619, 1620, 1621, 1622, 251, 1757, 1758, 250, 225, 256, 44, 1508, 20, 40, 337 der Gemarkung Alsterdorf. Der nördliche Bereich des Änderungsgebiets (Teilbereich 1) umfasst eine Größe von 2,0 ha.

Der Teilbereich 2 (Süd) umfasst die Flurstücke 226, 229, 230, 197, 193, 199, 232, 253, 233, 1466 und 236 der Gemarkung Alsterdorf. Der südliche Bereich des Änderungsgebiets (Teilbereich 2) umfasst eine Größe von 1,48 ha.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsgebiets mit den Teilbereichen 1 und 2 sind der Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 zu entnehmen.

Gegenwärtige Nutzungen

Die Änderungsgebiete sind durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur geprägt, die sich über Jahrzehnte entwickelt hat. Diese historisch gewachsene Gemengelage umfasst neben den klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie einigen Werkstätten eine Vielzahl von weiteren gewerblichen Nutzungen, z.B. aus dem Gesundheits- und Dienstleistungssektor, dem Einzelhandel, der Gastronomie sowie vereinzelt soziale Nutzungen und z. T. Wohnnutzungen als typisch gewerbegebietsfremde Nutzung. Die ansässigen Unternehmen stammen vorwiegend aus den Bereichen Bau- und Ausbaugewerbe, Kfz-Gewerbe sowie Gesundheits- und Körperpflege. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsbüros (z.B. Rechtsanwalt) und zwei gastronomische Angebote sowie den Vollsortimenter mit Bäckerei.

In den Gewerbegebieten rund um den Kreuzungsbereich Alsterdorfer Straße / Carl-Cohn-Straße sowie entlang der Alsterdorfer Straße ist die straßenbegleitende Bebauung überwiegend gewerblich und dienstleistungsorientiert genutzt. An der Ecke Carl-Cohn-Straße/Alsterdorfer Straße befindet sich ein historisches Gebäude, in dessen Erdgeschoss ebenfalls Gewerbe untergebracht ist. Entlang der Alsterdorfer Straße werden einzelne Gebäude derzeit (soweit bekannt) zu Wohnzwecken genutzt, obwohl dies formal planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete werden überwiegend intensiv durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt.

Trotz der bestehenden Nutzungsvielfalt entspricht der Großteil der Nutzungen den typischen Anforderungen und Nutzungsarten eines Gewerbegebiets (GE), wie sie im geltenden Bebauungsplan vorgesehen sind.

Städtebauliche Struktur

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ ist durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Parzellierung mit schmalen und tiefen Grundstücken sowie Hinterhofstrukturen geprägt. Ergänzt wird diese Struktur durch eine differenzierte Baustruktur mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Bautypologien. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden entlang der Alsterdorfer und Carl-Cohn-Straße sowie aus zahlreichen rückwärtigen Nebengebäuden und Garagenstrukturen. Die angrenzende Wohnbebauung weist eine Geschossigkeit von drei bis vier Etagen auf. Die Grundstücke sind überwiegend vollständig bebaut und erschlossen. Bei dem Flurstück 225 der Gemarkung Alsterdorf, Alsterdorfer Straße 265, handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück. Einige Gebäude im Süden entlang der Alsterdorfer Straße stehen leer und werden zurzeit nicht aktiv genutzt. Insbesondere in den rückwertigen Hofbereichen stehen mehrere Nebengebäude ganz oder teilweise leer. Das Gebiet ist durch eine heterogene Eigentümerstruktur geprägt.

Erschließung und Mobilität

Das Gebiet ist in die städtischen, regionalen und überregionalen Verkehrssysteme gut angebunden, unter anderem durch die Nähe zum Ring 2 oder zur nördlich gelegenen Alsterkrugchaussee (B433, Magistrale M5). Darüber hinaus ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahnstation Alsterdorf (Linie U1) ist ca. 400 m entfernt. An der Alsterdorfer Straße befindet sich unter anderem die Haltestelle „Carl-Cohn-Straße“ der Buslinie 19 (Alsterdorf – Hauptbahnhof / ZOB).

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes Hamburg (HEnW01) der Hamburger Energiewerke GmbH.

4 Umweltbericht

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der bestehenden Planung und führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ stellt im Bezirk Hamburg-Nord einen wichtigen innerstädtisch integrierten Gewerbebestandort dar, der vorwiegend auf regionale und lokale Teilmärkte ausgerichtet ist. Der Standort weist aktuell städtebauliche und strukturelle Defizite auf, zu denen unter anderem die besonders kleinteilige Parzellierung und große Tiefe der Grundstücke sowie Nutzungskonkurrenzen zählen. Gleichzeitig bietet er eine wichtige Chance zur Stärkung des lokalen Handwerks und Kleingewerbes in zentraler innerstädtischer Lage. Die Änderungsgebiete weisen eine Nutzungsmischung auf, die im Wesentlichen aus kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben (z. B. Tischlereien, Dachdeckereien, Betriebe der Sanitär- und Heizungstechnik sowie des Kfz-Gewerbes), gewerblichen Gesundheits- und Körperpflegedienstleistungen, büro- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen sowie Nahversorgungs- und Wohnnutzungen besteht. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz in einer wachsenden und verdichteten Stadt wie Hamburg ist es für den Bezirk von zentraler Bedeutung, diese Flächen auch künftig für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Der Erhalt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit innerstädtischer Gewerbebestände sind entscheidend, um die wirtschaftliche Vielfalt und Versorgung auf bezirklicher Ebene nachhaltig zu gewährleisten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 beinhaltet hauptsächlich den Ausschluss von Beherbergungsstätten. Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne, darunter produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen zu sichern und Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden. Diese Betriebe sind in besonderem Maße auf planungsrechtlich gesicherte und langfristige verfügbare Flächen angewiesen.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere solche Nutzungen, die z. B. durch ihre Ansiedlung Konflikte auslösen oder durch ihren Flächenverbrauch (z. B. nicht betriebsgebundene Lagerhäuser und -plätze) potenziell zu Einschränkungen der gewerblichen Entwicklung führen können. Diese Nutzungen können bestehende Betriebe in ihrer Funktionsweise beeinträchtigen oder zukünftige gewerbliche Ansiedlungen erschweren.

Daher werden mit der Planänderung gezielt solche Nutzungen ausgeschlossen oder eingeschränkt, die nicht zu den Kernfunktionen eines funktionsfähigen Gewerbegebiets gehören. Ziel ist es, die Flächen effizient zu nutzen, betriebsnahe Strukturen zu fördern und planungsrechtliche Klarheit zu schaffen.

Für die Gebiete der 2. Änderung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), maßgebend. Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO begründet sich insbesondere durch die mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (2023) eingeführten Anpassungen zur Erzeugung von

Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien als Haupt- oder Nebenanlagen in Gewerbegebieten und die damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche. Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO kann damit, zumindest rein planungsrechtlich, Maßnahmen zum Klimaschutz hinsichtlich der Energieversorgung fördern (s. Kapitel 4.1 im Entwicklungskonzept Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße). So erfolgt auch aktuell eine vom Bezirk initiierte "Beratungskampagne Photovoltaik" mit dem Ziel, Unternehmen und Eigentümer:innen im Gebiet an der Alsterdorfer Straße zu motivieren, bisher ungenutzte Dachflächen von Bestandsgebäuden für die Installation von Photovoltaikanlagen zu nutzen.

In § 2 des Gesetzes wird folgende Nummer 6 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„6.1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 (HmbGVBl. S. 448) unzulässig.“

Das Gewerbegebiet Alsterdorfer Straße ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck, insbesondere durch Anträge für Boardinghäuser und Hotelnutzungen, ausgesetzt. Diese Nutzungen sind dort planungsrechtlich zwar zulässig, stehen jedoch nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen sowie der Funktion des Gebiets als gesicherter und entwicklungsfähiger Gewerbebestandort. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 sollen daher Beherbergungsbetriebe bzw. -stätten jedweder Art ausgeschlossen werden. Dazu zählen neben Hotels auch Boardinghäuser und Serviced Apartments, sofern diese aufgrund fehlender Dauer der angelegten Häuslichkeit bauplanungsrechtlich als Beherbergungsbetriebe einzuordnen sind.

Durch den Ausschluss von Beherbergungsstätten wird für die bestehenden Gewerbebestrukturen sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben, insbesondere aus dem Handwerk oder ähnlichem, auch zukünftig Flächen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dies zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Durch das Planungsziel wird verhindert, dass klassische gewerbliche Nutzungen durch Beherbergungsstätten verdrängt werden. Letztere haben deutlich höhere Flächenumsätze und eine andere Leistungsfähigkeit, insbesondere im Hinblick auf das erzielbare Mietniveau.

Hinzu kommt, dass Beherbergungsstätten nicht auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind, sondern insbesondere auch in gemischten Baugebieten zulässig sind. Eine Ansiedlung im Gewerbegebiet stellt keine standortnotwendige Nutzung dar und widerspricht somit indirekt dem Grundsatz der Gebietserhaltung.

Innerhalb des Plangebiets existieren zwar vereinzelt Wohngebäude, die z. T. bereits vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans entstanden sind. Sie unterliegen dem Bestandsschutz, stellen jedoch keine planerische Zielnutzung dar. Ihr Vorhandensein

rechtfertigt keine Ausweitung weiterer Wohnungen oder Beherbergungsbetriebe bzw. -stätten. Eine zusätzliche Etablierung von Beherbergungsstätten würde vielmehr zu einer weiteren funktionalen Entmischung führen und die gewerbliche Ausrichtung des Gebiets weiter schwächen. Die Planänderung dient daher ausdrücklich der Begrenzung dieser Entwicklung und der Wiederherstellung der planerischen Zielsetzung eines funktionsfähigen Gewerbegebiets.

Die städtebauliche Zielsetzung der Änderung steht im Einklang mit dem Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord aus dem Jahr 2018, welches eine aktive Sicherung von Gewerbeflächen sowie den Ausschluss nicht gebietsverträglicher Nutzungen empfiehlt und berücksichtigt zudem das 2025 beschlossene Entwicklungskonzept.

Der Ausschluss von Beherbergungsstätten ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich, geeignet und angemessen, um die gewerbliche Prägung, Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets nachhaltig zu sichern.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„6.2. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben stehen.“

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, stellen in Gewerbegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar. Darüber hinaus bieten sie häufig nur wenige Arbeitsplätze und nur einen begrenzten städtebaulichen Mehrwert. Gerade in innerstädtischen Gewerbebeständen wie dem Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ mit seinen begrenzten Flächenreserven widersprechen solche nicht betrieblich oder räumlich gebundenen Lagerverwendungen den Entwicklungszielen des Standorts.

Um eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen sicherzustellen und den Standort für produktive und arbeitsplatzintensive Nutzungen zu erhalten, wird die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans eingeschränkt. Künftig sind derartige Nutzungen nur noch zulässig, wenn sie in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder mit Handwerksbetrieben stehen. Dadurch wird sichergestellt, dass Lagerflächen unmittelbar der unterstützenden Betriebslogistik dienen und keine spekulative, von der Produktion entkoppelte Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die Festsetzung ermöglicht es, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet anzusiedeln

Städtebaulich dient diese Festsetzung der funktionalen Sicherung und Weiterentwicklung des Gebiets als urbaner Gewerbebestandort mit diversifizierter gewerblicher Nutzung. Lagerflächen im betrieblichen oder räumlichen Zusammenhang, beispielsweise für

Handwerksbetriebe oder die urbane Produktion, sind weiterhin möglich und ausdrücklich gewünscht, da sie zur Standortsicherung und Prozessoptimierung beitragen.

Mit dieser Regelung werden auch gestalterische und städtebauliche Ziele verfolgt. Flächen ohne integrierte Lagerfunktion führen häufig zu ungestalteten Brachflächen oder großmaßstäblichen Strukturen, die weder zur städtebaulichen Einfügung noch zur Nutzungsvielfalt beitragen. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit wird unter anderem verhindert, dass sich „Selfstorage“-Einrichtungen ansiedeln, die häufig nicht zur Belebung des Gewerbegebiets beitragen. Außerdem ist es möglich, die städtebauliche Qualität und die Nutzungsintensität des Standorts zu erhöhen.

Die Festsetzung ist somit aus städtebaulichen, wirtschaftsstrukturellen und gestalterischen Gründen erforderlich, geeignet und angemessen, um die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Gewerbebestandort langfristig zu sichern und zu stärken.

5.1 Abwägungsergebnis

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner Nutzungen ist eine städtebaulich notwendige Regelung, die sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und dabei weiterhin eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Einschränkungen beziehen sich ausschließlich auf nicht gebietsverträgliche Nutzungen oder solche, die die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets gefährden. Die Regelungen dienen somit unmittelbar dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Standorts als gewerblich genutztes Areal, das einen hohen Versorgungswert für den Stadtteil bietet und Arbeitsplatzpotenzial schafft.

Die vorliegende Textänderung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des im Jahr 2025 erstellten Entwicklungskonzepts „Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße“. Insbesondere die planungsrechtliche Steuerung zur Vermeidung standortfremder Nutzungen, wie beispielsweise Beherbergungsstätten, dient der Umsetzung der dort benannten Entwicklungsziele und unterstützt die Sicherung des Standorts als wichtigen Bestandteil der gewerblichen Infrastruktur des Bezirks. Durch die Anpassung des Planungsrechts werden zudem die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Gewerbebestands im Sinne des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts aus dem Jahr 2018 geschaffen. Die Festsetzungen tragen somit sowohl zur räumlichen Ordnung des Gebiets als auch zur Sicherung wirtschaftsstruktureller Interessen bei.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Die Planung sieht für die Änderungsgebiete ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung vor. Zur Verwirklichung der Planung sind keine baulichen oder bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der Änderung gemäß „Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8“ erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6). Im Übrigen bleiben für den Geltungsbereich der Änderung die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 229) mit der Änderung vom 22. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 70) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die Gebiete der Änderung (Teilbereich 1 und 2) umfassen eine Größe von insgesamt 3,48 ha.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Bebauungsplan-Entwurf Alsterdorf 8 (2. Änderung)

Abwägungsvermerk

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 2 BauGB vom 24.11.2025 bis 09.01.2026**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zum Bebauungsplanentwurf fünf Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen sind nicht priorisiert und nicht thematisch sortiert.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ID: 1046</p> <p>Eingereicht am: 08.01.2026</p>	<p>Verfahrensname: Alsterdorf8(2Aend) Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson, Rübenkamp Planunterlage: Gesamtststellungnahme</p> <p>Bebauungspläne Alsterdorfer Straße (Alsterdorf)</p> <p>Bestand nutzen, Handwerk sichern, kleinteilig weiterbauen, Investoren anziehen, weitere Brachflächen bekämpfen</p> <p>1. Warum ich mich beteilige</p> <p>Ich lebe in Hamburg und verfolge die Entwicklung der Alsterdorfer Straße seit 20 Jahren.</p> <p>Mir ist wichtig, dass dieser Standort nicht durch Stillstand oder Abriss weiter an Substanz verliert, sondern sich schrittweise, kleinteilig und wirtschaftlich sinnvoll weiterentwickeln kann.</p> <p>Die Straße besteht aus vielen kleinen Grundstücken und vielen Eigentümern. Genau darin sehe ich eine Chance – wenn Planung und Rahmenbedingungen dazu passen.</p> <p>2. Abriss vermeiden – vorhandene Gebäude weiter nutzen</p> <p>Viele Gebäude im Plangebiet sind alt, aber nutzbar. Sie stehen auf kleinen Grundstücken und wurden über Jahrzehnte immer wieder angepasst.</p> <p>Ein Abriss würde nicht nur viel Energie und Material vernichten, sondern auch bestehende Betriebe verdrängen.</p> <p>Ich befürworte daher, dass:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Textänderung mit begrenztem Regelungsumfang. Gegenstand der Planung ist ausschließlich der Ausschluss von Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen auf solche, die nur dann zulässig sind, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehen. Das alleinige Planungsziel ist die Sicherung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen. Weitergehende städtebauliche, bauliche oder nutzungsbezogene Regelungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Übergeordnete, informelle Planungsziele für das gesamte Quartier werden im Gewerbeflächenkonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) aufgezeigt.</p> <p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Themen, wie die Sanierung im Bestand, die Nutzung von Erdgeschoss für handwerksnahe Dienstleistungen wie Schuhmacher, Friseursalons oder (Fahrrad-) Werkstätten sowie maßvolle bauliche Weiterentwicklungen wie Aufstockungen oder Gründächer sind im Rahmen des geltenden Planungsrecht bereits möglich. Die Textänderung beschränkt diese Möglichkeiten nicht, sondern stärkt die Rahmenbedingungen, indem konkurrierende Nutzungen wie Beherbergungsstätten oder nicht betriebsgebundene Lagerflächen ausgeschlossen werden. Dadurch bleibt</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung im Bestand Vorrang hat • Weiterbauen vor Neubauen steht • Aufstockungen und Unterbauten ermöglicht werden • Abriss nur als Ausnahme vorgesehen ist <p>3. Kleine Grundstücke benötigen einfache, flexible Regeln.</p> <p>Die Alsterdorfer Straße ist kein Ort für große Masterpläne.</p> <p>Sie funktioniert über viele einzelne Entscheidungen, getroffen von einzelnen Eigentümern.</p> <p>Deshalb halte ich es für wichtig, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einheitslösungen vorgeschrieben werden • kleine Investitionsschritte möglich bleiben • Eigentümer nicht überfordert werden <p>Jeder sollte sein Gebäude weiterentwickeln können, ohne das ganze Quartier neu denken zu müssen.</p> <p>4. Ein gemeinsamer Anker: "Stilbruch Nord"</p> <p>Damit sich Handwerksbetriebe ansiedeln und sichtbar werden, braucht es einen Ort, der Orientierung gibt.</p> <p>Man könnte daher einen Standort von Stilbruch, "Stilbruch Nord", in Kooperation mit der Stadt Hamburg als sehr geeigneten Ankermieter gewinnen.</p> <p>Stilbruch Nord kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf und Ausstellung bündeln 	<p>die langfristige Funktionsfähigkeit und Entwicklung des Gewerbegebiets gesichert.</p> <p>Die konkrete Zusammensetzung der Betriebe, die Art der Ansiedlung oder die zukünftigen Nutzer auf privaten Grundstücken kann die Gemeinde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht planungsrechtlich festlegen. Ob und in welchem Umfang Betriebe investieren, sich ansiedeln oder bestehende Nutzungen verändern, hängt von den individuellen Planungen, Bauabsichten und Entscheidungen der jeweiligen Grundstückseigentümer ab. Der Bebauungsplan legt ausschließlich die zulässigen Nutzungsarten und baulichen Rahmenbedingungen fest, nicht jedoch die konkrete Nutzung durch einzelne Betriebe oder Betreiber.</p> <p>In einem festgesetzten Gewerbegebiet ist Wohnen – auch für ArbeitnehmerInnen (vgl. VGH München, Urt. v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 Rn. 26) – grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zulässig, die unmittelbar für den Betrieb erforderlich sind. Dazu zählen auch betriebsgebundene Wohnungen für BetriebsinhaberInnen. Die Bestandswohngebäude innerhalb des Plangebiets genießen bereits jetzt Bestandsschutz. Die Textänderung stellt insgesamt somit keine Einschränkung für die bereits vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe dar, sondern dient vielmehr der Sicherung und Stärkung des bestehenden Gewerbes. Durch den Ausschluss von Beherbergungsstätten und die Einschränkung nicht betriebsgebundener Lagerflächen werden konkurrierende Nutzungen vermieden, die den Standort als Gewerbegebiet langfristig schwächen könnten.</p>

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatur und Wiederverwendung sichtbar machen • als gemeinsames Schaufenster für viele kleine Betriebe dienen <p>Ein Standort reicht aus, damit die gesamte Straße davon profitiert.</p> <p>5. Sterbendes Handwerk an der Straße wieder ansiedeln</p> <p>Ich würde es sehr begrüßen, wenn an der Straße wieder mehr Handwerk zu finden wäre, das man im Alltag benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bäckerei • Fischladen • Metzgerei • Friseur • Kosmetik • Optiker • Massage- und Kosmetikbetriebe • Schuhmacher • Änderungsschneiderei <p>Diese Betriebe passen gut in kleine Erdgeschosse und machen die Straße lebendig.</p> <p>6. Hinterhöfe als ruhige Arbeitsorte</p> <p>Die Hinterhöfe sind ruhige Arbeitsorte für hochwertiges Handwerk.</p> <p>Dort sehe ich Platz für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möbelaufarbeitung 	

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Polsterer • Tischler • Elektriker • Klempner • Fahrradwerkstätten <p>Hier kann gearbeitet, repariert und ausgebildet werden, ohne den Straßenraum zu belasten.</p> <p>7. Fahrräder</p> <p>Was mir besonders fehlt, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fahrradwerkstätten • Leih-Lastenräder für kurze Transporte <p>Weniger Fahrzeit bedeutet weniger Verkehr, weniger Energieverbrauch und mehr Zeit für die eigentliche Arbeit.</p> <p>8. Betriebswohnungen ermöglichen</p> <p>Ich bin gegen ein absolutes Wohnverbot im Gebiet.</p> <p>Sinnvoll und notwendig finde ich betriebsgebundene Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Betriebsinhaber • für Mitarbeiter • für Auszubildende 	

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>So entstehen kurze Wege, Betriebe finden Personal und der Standort wird stabiler. Diese Wohnungen sollten klar an den Betrieb gebunden sein und nicht frei vermietet werden.</p> <p>9. Kaufen dürfen, um bleiben zu können</p> <p>Viele Handwerksbetriebe investieren nur dann, wenn sie eine langfristige Perspektive haben.</p> <p>Gerade auf kleinen Grundstücken ist es wichtig, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeeinheiten teilbar sind • Kauf oder Miete möglich ist • Eigentum an Nachfolger übergeben werden kann • Planungssicherheit zum Standort über Generationen besteht <p>Eigentum schafft Verantwortung, Planungssicherheit und Bereitschaft, zu investieren.</p> <p>10. Maßvoll höher, tiefer und grüner bauen</p> <p>Ich halte es für sinnvoll, wenn ermöglicht wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maßvolle Aufstockungen • Untergeschosse für Lager und Technik • Gründächer und Photovoltaik • gemeinschaftliche Lösungen über Grundstücksgrenzen hinweg <p>Auch Pausenflächen und Dachterrassen für Beschäftigte gehören für mich zu einem guten Arbeitsumfeld.</p> <p>11. Zum Schluss</p>	

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mir geht es nicht darum, etwas zu verhindern, sondern darum, Möglichkeiten zu eröffnen:</p> <p>Für Eigentümer, für Handwerksbetriebe, für Ausbildung und für einen lebendigen Stadtteil.</p> <p>Die aktuell vorliegende Planung bringt eine weitere Einschränkung, aber keine neue Lösung für das Gewerbegebiet.</p> <p>Ich hoffe daher, dass diese Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p>	
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ID: 1044</p> <p>Eingereicht am: 07.01.2026</p>	<p>Verfahrensname: Alsterdorf8(2Aend) Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson Planunterlage: Gesamtstellungnahme Datei: Angehängte Dateien Datei: Angehängte Dateien</p> <p>Für unsere Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 wie folgt Stellung:</p> <p>Der geplante Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im B-Plan „Alsterdorf 8“ ist weder rechtlich belastbar noch städtebaulich zielführend. Statt Verboten braucht es eine flexible Steuerung, die die gewachsene Mischung anerkennt und Hamburgs Leitbild der „produktiven Stadt“ umsetzt. Anstelle einer restriktiven „Verhinderungsplanung“ braucht es eine moderne Lösung, die Mischnutzungen zulässt, Gewerbe sichert und Hamburgs Leitbilder konsequent fortsetzt.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Anlass und Ziel der Stellungnahme</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die städtebauliche Strategie Hamburgs setzt auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, was einen restriktiven Umgang mit der Neuausweisung von Flächen erfordert. In diesem Zusammenhang sind die Sicherung und Qualifizierung des bestehenden Gewerbeflächenbestandes von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere in einem bereits hoch verdichteten Bezirk wie Hamburg-Nord, der mit einer Gesamtfläche von 5.773 Hektar nur noch knapp 3,6 Prozent an Gewerbe- und Industrieflächen aufweist. Die gewerbliche und industrielle Entwicklung ist bereits heute auf wenige Flächen begrenzt. 92 Prozent der Gewerbegebiete im Bezirk Hamburg-Nord sind kleiner als 5 h. Eine weitere Reduzierung der gewerblichen Standorte hat zur Folge, dass eine adäquate gewerbliche und industrielle Nutzung nicht mehr</p>

	<p>Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterdorf 8“ verfolgt der Bezirk Hamburg-Nord das Ziel, bestimmte Nutzungen im Geltungsbereich neu zu regeln. Im Zentrum steht die Absicht, wohnähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe planungsrechtlich auszuschließen. Die Begründung verweist dabei auf eine städtebauliche Zielsetzung, die sich primär an der Sicherung von Gewerbe orientiert.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme dient dazu, die mit dem Änderungsverfahren verbundenen rechtlichen, planerischen und wirtschaftlichen Fragen differenziert zu beleuchten. Insbesondere soll aufgezeigt werden, dass ein pauschaler Ausschluss von Beherbergungsbetrieben weder der tatsächlichen Nutzungssituation noch den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg entspricht.</p> <p>Hamburg verfolgt seit vielen Jahren eine Stadtentwicklungspolitik, die auf Mischung und Integration unterschiedlicher Funktionen setzt. Programme wie „Wachsende Stadt“ (2007), „Mehr Stadt in der Stadt“ (2013) oder die „Perspektiven der Stadtentwicklung“ (2014) betonen, dass Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistungen enger räumlich miteinander verknüpft werden sollen. Vor diesem Hintergrund kommt der Diskussion über die planerische Steuerung in Alsterdorf eine besondere Bedeutung zu: Sie ist exemplarisch für den Umgang mit historisch gewachsenen Gemengelagen, die einer differenzierten Abwägung bedürfen.</p> <p>2. Planerische Ausgangslage Alsterdorf</p> <p>Die Entwicklung des Plangebiets an der Alsterdorfer Straße ist durch eine außergewöhnlich lange Kontinuität der tatsächlichen Nutzungsstruktur geprägt. Schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Alsterdorf 8“ im Dezember 1969 handelte es sich um eine gemischt geprägte Stadtlage: neben gewerblichen Betrieben und Handwerk waren hier auch Wohnungen, kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungsangebote vorhanden. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgte die damalige Planung das Ziel, gewerbliche Nutzung zu sichern und Wohnen perspektivisch zurückzudrängen. Faktisch hat sich dies jedoch in mehr als 50 Jahren nicht durchgesetzt – das Gebiet weist bis heute eine</p>	<p>möglich ist. Die Förderung der Sicherung, Wiedernutzung und Mobilisierung bestehender Flächen stellt daher ein zentrales Element dar, um eine gemischte Stadtstruktur in den Bezirken zu erhalten und zu stärken. Insbesondere die wohnortnahe Gewerbeflächenqualifizierung trägt maßgeblich zur urbanen Vielfalt und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten bei.</p> <p>Die historisch gewachsene Nutzungsmischung im Plangebiet ist bekannt und wird ausdrücklich anerkannt. Sie ist sowohl in der Begründung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 (2. Änderung) als auch im Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) umfassend dokumentiert. Diese Bestandsaufnahme bildet die fachliche Grundlage der Planung.</p> <p>Aus der bestehenden Nutzungssituation ergibt sich jedoch keine Verpflichtung zur planerischen Fortschreibung oder Intensivierung dieser Mischung, bei der die Wohnnutzung i. Ü. untergeordnet ist. Nach</p>
--	---	---

	<p>gemischte Realnutzung aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen auf.</p> <p>2.1 B-Plan Alsterdorf 8 (1969)</p> <p>Mit dem B-Plan „Alsterdorf 8“, in Kraft seit Dezember 1969, wurde die Fläche planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zielsetzung war die Stärkung des Gewerbes und die Abwehr von Nutzungskonflikten mit Wohnen. Ein faktischer Strukturwandel hin zu einem „reinen“ Gewerbegebiet ist jedoch nicht erfolgt. Vielmehr blieb die Mischung prägend, sodass die Festsetzungen über Jahrzehnte nur eingeschränkt steuernde Wirkung entfaltet haben.</p> <p>2.2 Arbeitsstättenkonzept 2010</p> <p>Das Arbeitsstättenkonzept aus dem Jahr 2010 stellte erstmals systematisch den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Flächen in Hamburg dar. Für Alsterdorf wurde die kleinteilige Struktur in Gemengelage hervorgehoben:</p> <p><i>„Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten prägt viele gewerbliche Standorte im Bezirk Nord und ist ein charakteristisches Element der Siedlungsstruktur.“</i> [Hervorhebung durch Unterzeichner]</p> <p>Diese Beobachtung griff die spätere Begründung zur B-Plan-Änderung 2016 ausdrücklich auf und bestätigte damit, dass die Realität der Mischnutzung nicht nur punktuell, sondern strukturell bedeutsam ist.</p> <p>2.3 Gewerbekonzept Hamburg-Nord 2013</p> <p>Das Gewerbekonzept Hamburg-Nord aus dem Jahr 2013 unterstrich die standorttypische Mischung:</p> <p><i>„Die kleinteiligen Gewerbestandorte sind oftmals von Nutzungskonkurrenzen geprägt, die zugleich Chancen für die städtebauliche Durchmischung eröffnen.“</i></p>	<p>ständiger Rechtsprechung müssen Bebauungspläne dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen und städtebaulich begründet sein. Hieraus lässt sich ableiten, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, auf jede faktische oder schleichende Nutzungsverschiebung mit einer Anpassung der Gebietskategorie – etwa durch Ausweisung eines Misch- oder Urbanen Gebiets – zu reagieren, sondern im Rahmen ihres städtebaulichen Ermessens entscheiden kann. Sie darf insbesondere angesichts knapper Flächenressourcen steuern, schleichenden Nutzungsverschiebungen entgegenwirken und langfristige städtebauliche Ziele sichern (vgl. BayVGH, Beschluss v. 22.06.2022 – 9 NE 22.705, Rn. 27–31).</p> <p>Die im Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen sowie sonstige gebietsfremde Nutzungen genießen Bestandsschutz, stellen jedoch keine planerische Zielnutzung dar. Ihr Vorhandensein begründet insbesondere keinen Anspruch auf eine Ausweitung wohnähnlicher - darunter werden insbesondere Boardinghäuser und Serviced Apartments, die bauplanungsrechtlich in der Regel als Beherbergungsbetriebe bzw. -stätten einzuordnen sind, verstanden - oder Nutzungen wie Beherbergungsstätten.</p> <p>Städtebaulich entscheidend ist die Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen in ihrem räumlichen Zusammenhang, um den Erhalt und die Fortentwicklung der Alsterdorfer Straße als funktionierender Gewerbestandort zu gewährleisten. Hamburg benötigt Arbeitsplätze auf unterschiedlichen Qualifikationsniveaus, die nicht ausschließlich im Bürosektor angesiedelt sind. Insbesondere sind Flächen mit gewerblicher und industrieller Nutzung, gewerblichen Handwerksbetrieben sowie produktionsnahen Dienstleistungen von zentraler Bedeutung. Diese Tätigkeiten erfordern Flächen mit der Qualität von Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI), die durch ihre baulichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen eine funktionale Eignung für zentrumsnahe Arbeitsstätten gewährleisten. Das Gewerbegebiet an der Alsterdorfer Straße erfüllt aufgrund seiner Größe von etwa 3,5 Hektar diese Anforderungen und bietet zudem die Möglichkeit, Teilflächen als</p>
--	---	--

	<p>Für Alsterdorf wurde keine strikte Trennung empfohlen, sondern ausdrücklich eine differenzierte Steuerung.</p> <p><i>„Die Steuerung von Nutzungsmischungen erfordert eine differenzierte Betrachtung, um sowohl die Funktionsfähigkeit der Gewerbegebiete als auch die Qualitäten wohn-verträglicher Nutzungen zu sichern.“</i></p> <p>Damit wurde bereits 2013 anerkannt, dass die Realität in Alsterdorf nicht durch eine einfache Dichotomie „Wohnen oder Gewerbe“ beschrieben werden kann, sondern dass die Mischung aktiv zu gestalten ist.</p> <p>2.4 Standortportrait Alsterdorf 2013</p> <p>Das Standortportrait Alsterdorf aus dem Jahr 2013 bestätigte diese Einschätzung mit klaren Worten:</p> <p><i>„Das Gebiet ist durch eine typische Mischnutzung aus Wohnen, Handel und Gewerbe geprägt.“</i> [Hervorhebung durch Unterzeichner]</p> <p>Es empfahl eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet, verbunden mit Maßnahmen zur Sicherung der gewerblichen Funktionen. Dieser Befund zeigt, dass bereits vor über zehn Jahren planerisch erkannt wurde, dass eine reine Gewerbegebietsfestsetzung nicht die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegelt.</p> <p>2.5 Begründung zur B-Plan-Änderung 2016</p> <p>Besonders aufschlussreich ist die Begründung zur (1.) Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 aus dem Jahr 2016. Dort wird ausgeführt:</p> <p><i>„Das Gebiet entlang der Alsterdorfer Straße ist durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Neben Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen sind auch Wohnungen und Gewerbebetriebe vorhanden.“</i> [Hervorhebung durch Unterzeichner]</p>	<p>Gewerbe- und Handwerkerhöfe zu nutzen und somit einen Beitrag für moderne Arbeitswelten zu leisten.</p> <p>Maßgeblich ist der Erhalt der gewerblich geprägten Kernstruktur, die die städtebauliche Identität des Standorts bestimmt. Das Gewerbegebiet Alsterdorfer Straße ist durch eine Vielzahl ansässiger Betriebe mit einem Schwerpunkt auf Handwerk, verarbeitendem und produzierendem Gewerbe sowie produktionsnahen Dienstleistungen geprägt. Trotz der historisch vorhandenen Beimischung von Wohnnutzungen liegt der Nutzungsschwerpunkt des Plangebiets eindeutig im Gewerbe. Das Entwicklungskonzept „Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) bestätigt die Bedeutung des Gebiets als innerstädtischer Gewerbebestandort und hebt insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung kleinteiliger, gewerblich geprägter Nutzungen hervor. Es soll sichergestellt werden, dass zur weiteren Stärkung des Wirtschaftsstandortes die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und handwerkliche Dienstleistungen verfügbar bleiben. Trotz vereinzelt bestehender Leerstände und untergenutzter Flächen ist das Gebiet insgesamt funktionsfähig; die Leerstände stellen Entwicklungspotenziale für gebietstypisches Gewerbe dar. Den Belangen der bestehenden und künftig anzusiedelnden Gewerbebetriebe wird in der Abwägung Vorrang gegenüber etwaigen anderen Nutzungen, die zu einem Verlust klarer Strukturen zulässiger Nutzungsarten führen könnten, eingeräumt. Auch das Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord (2018) formuliert für Alsterdorf die klare Entwicklungsstrategie: „Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung in Richtung vitaler Gewerbehof (Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion, Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen sowie von weiteren über die Gebietsversorgung hinausgehenden Einzelhandelsbetrieben.“</p> <p>Diese planerische Zielsetzung wird durch die Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungsausschusses zur Drucksache 21-5161 („Moderne Gewerbeentwicklung in Alsterdorf fördern“) am 29.02.2024 ausdrücklich bestätigt. Der Stadtentwicklungsausschuss bzw. die Bezirksversammlung haben daher beschlossen, sowohl mittels Entwicklungskonzept als auch durch die Bebauungsplanänderungen</p>
--	---	--

	<p>Zugleich wird die besondere Funktion als Nahversorgungszentrum betont:</p> <p><i>„Der Bereich um die Alsterdorfer Straße erfüllt eine wichtige Funktion für die Nahversorgung (D1-Zentrum) im Stadtteil.“</i></p> <p>Und schließlich wird deutlich, dass die damalige Änderung vorrangig auf den Einzelhandel zielte:</p> <p><i>„Die Anpassung der textlichen Festsetzungen dient der Steuerung des Einzelhandels. Andere bestehende Nutzungskonflikte sollen in einem weiteren Verfahrensschritt behandelt werden.“</i></p> <p>Dieser „weitere Verfahrensschritt“ ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Schon 2016 lagen also klare Erkenntnisse über die Realität der Mischnutzung vor – umgesetzt wurde jedoch nur eine Teilregelung (Einzelhandel).</p> <p>Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord 2018</p> <p>Das Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord aus dem Jahr 2018 erneuerte diese Befunde. Dort wird ausdrücklich festgestellt:</p> <p><i>„Wohnen und Arbeiten gehören im Bezirk Nord untrennbar zusammen.“</i> [Hervorhebung durch Unterzeichner]</p> <p>Für die Alsterdorfer Straße wird eine Realnutzung mit kleinteiligen Betrieben, Dienstleistungen und eingestreutem Wohnen beschrieben – erneut ohne Hinweis auf eine „reine“ Gewerbenutzung.</p> <p>2.7 Gewerbekonzept 2025</p> <p>Das Gewerbekonzept aus dem Jahr 2025 aktualisiert diese Einschätzungen. Für die Alsterdorfer Straße wird einerseits der Druck konkurrierender Nutzungen benannt, andererseits aber auch die Chance hervorgehoben, den Standort durch eine profilierte Mischung zukunftsfähig zu machen.</p>	<p>Alsterdorf 7 und Alsterdorf 8 (durch den Ausschluss von insbesondere Beherbergungsbetrieben) den Gewerbestandort Alsterdorf zu erhalten und zu stärken sowie eine Ausweitung der Wohnnutzung zulasten des Gewerbes grundsätzlich abzulehnen. Gleichzeitig wurde das Bezirksamt beauftragt, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das Perspektiven für eine zukunftsfähige, moderne und innovative Gewerbenutzung aufzeigt und die gewerbliche Funktion des Standorts langfristig sichert. Diese politischen Entscheidungen unterstreichen die bezirkliche Strategie, gewerbliche Flächen gezielt zu fördern und zu stärken. Die politisch beschlossene Stärkung des Gewerbestandorts erfolgt durch die planungsrechtliche Beeinflussung der Zulässigkeit von Nutzungen unter der Zielrichtung einer gewerblichen Nutzungsintensivierung für Handwerk oder urbane Produktion. Darunter fällt der Ausschluss von u.a. Beherbergungsbetrieben:</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 verfolgt das Ziel, die gewerbliche Funktion der Alsterdorfer Straße langfristig zu sichern und zugleich indirekt eine gezielte Weiterentwicklung des Gebietes im Sinne des Entwicklungskonzepts „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Beherbergungsstätten erforderlich.</p> <p>Temporäre Nutzungen wie Hotels, Boardinghäuser oder Service Apartments stehen in Konkurrenz zu ortsgebundenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und erschweren eine zielgerichtete Steuerung der Flächennutzung. Sie richten sich primär an temporäre Nutzergruppen, leisten keinen unmittelbaren Beitrag zur Versorgung der lokalen Bevölkerung und können zusätzliche Verkehrsbelastungen verursachen. Dadurch besteht die Gefahr, die Funktionsfähigkeit bestehender Gewerbegebiete zu beeinträchtigen. Gleichwohl sind Hotels, Pensionen und Boardinghäuser im Gegensatz zu emittierenden Gewerbebetrieben, nicht auf die Verortung in einem Gewerbegebiet angewiesen, sondern sind auch in weiteren Gebietskategorien der BauNVO genehmigungsfähig.</p> <p>Der Ausschluss von Beherbergungsstätten unterbindet zudem spekulative Umnutzungsanreize und die Verdrängung gewerblicher</p>
--	--	--

	<p><i>„Differenzierte Lösungen sind erforderlich, um sowohl die gewerblichen Funktionen als auch die Qualitäten des Wohnumfeldes zu sichern.“</i></p> <p>2.8. Zwischenfazit und Überleitung</p> <p>Die planerische Entwicklung der Alsterdorfer Straße zeigt über fünf Jahrzehnte hinweg eine bemerkenswerte Konstanz: Trotz Ausweisung als Gewerbegebiet 1969 blieb die tatsächliche Nutzungsstruktur gemischt. Alle einschlägigen (städtebaulichen) Konzepte und Fortschreibungen (2010, 2013, 2016, 2018, 2025) erkennen diese Mischung ausdrücklich an und empfehlen differenzierte Ansätze, um die gewerblichen Funktionen zu sichern, ohne die Realität der Mischnutzung auszublenden.</p> <p>3. Bedarf & Marktlage betr. gewerbliche Beherbergungsangebote</p> <p>Damit stellt sich im nächsten Schritt die Frage, wie die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Beherbergungsangeboten – insbesondere Serviced Apartments – in dieses Umfeld eingeordnet werden kann.</p> <p>Hamburg weist seit Jahren eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Übernachtungsangeboten auf. Diese wird durch strukturelle Faktoren getragen: eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur (Luftfahrt/Cluster, Gesundheitswirtschaft, Dienstleistungen), eine starke Messe-/Event- und Kulturlandschaft sowie eine kontinuierlich hohe Besucherzahl. Branchenberichte und fachliche Handreichungen zeigen, dass innerhalb des Beherbergungssegments flexible, längerfristige Formen – insbesondere Serviced Apartments – überproportional an Bedeutung gewonnen haben. Dies gilt auch für Lagen mit gemischt geprägten Strukturen, in denen gewerbliche und wohnnahe Funktionen historisch</p>	<p>Nutzungen durch renditestärkere Hotel- und Boardinghauskonzepte. Dadurch wird die langfristige Verfügbarkeit der Flächen für Handwerk und Gewerbe gesichert sowie die Planungs- und Investitionssicherheit der ansässigen Betriebe gestärkt.</p> <p>Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Alsterdorfer Straße ihre Funktion als Nahversorgungssachse und Standort für kleinteiliges Gewerbe behält. In Verbindung mit dem Bezirklichen Gewerbeflächenkonzept (2018) und dem Beschluss der Bezirksversammlung vom 19.06.2025 im Hinblick auf das Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Alsterdorfer Straße (Vorlage 22-1023.1) trägt die 2. Änderung des Bebauungsplans somit dazu bei, die gewerblichen Funktionen des Standorts zu sichern.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 von 2016 zielte vorrangig auf die Steuerung des Einzelhandels ab, während andere bestehende Nutzungskonflikte ausdrücklich in einem weiteren Verfahrensschritt behandelt werden sollten. Mit der 2. Änderung wird dieser Schritt umgesetzt: Der Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße wird gezielt gestärkt und langfristig gesichert, wodurch die fortlaufende städtebauliche Entwicklung des Gebiets geordnet fortgeführt wird.</p> <p>Die gesamtstädtische Nachfrage nach Beherbergungsangeboten sowie die Marktentwicklung im Segment der Serviced Apartments werden zur Kenntnis genommen. Ein gesamtstädtischer Bedarf oder eine hohe wirtschaftliche Attraktivität begründen jedoch keinen Anspruch auf planungsrechtliche Zulässigkeit an jedem Standort. Die Bauleitplanung dient nicht der Optimierung einzelner Marktsegmente, sondern der räumlichen Ordnung der Bodennutzung. Für die bauleitplanerische Abwägung sind daher allein die städtebaulichen Zielsetzungen im konkreten Plangebiet maßgeblich, die eine Stärkung zugunsten des „klassischen“ Gewerbes vorsieht.</p> <p>Im Plangebiet Alsterdorfer Straße ist die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblich geprägten Struktur das zentrale städtebauliche Ziel. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Attraktivität und Flächenwirkung</p>
--	---	--

	<p>koexistieren, wie im Untersuchungsraum Alsterdorfer Straße (vgl. „Hotelmarktbericht Hamburg 2023“).</p> <p>3.1 Hotel- und Beherbergungsmarkt in Hamburg</p> <p>Der Hamburger Beherbergungsmarkt hat sich nach pandemiebedingten Verwerfungen stabilisiert und zeigt wieder robuste Fundamentaldaten. Marktberichte konstatieren eine anhaltende Nachfragedynamik, die sich aus Geschäfts- und Freizeitreisen sowie einer wachsenden Zahl an Nutzern speist, die temporäre, serviceorientierte Wohnformen bevorzugen. Für die Angebotsseite bedeutet dies, dass klassische Hotels zunehmend durch hybride Formate ergänzt werden – von Boardinghäusern bis zu Serviced Apartments.</p> <p><i>„Die Einordnung als gewerbliche Nutzung bleibt zentral: Beherbergungsbetriebe sind keine Wohnnutzung, sondern Teil der gewerblichen Nutzungsfamilie, sofern sie betriebstypische Leistungen (Rezeption/Service, wechselnde Belegung etc.) erbringen.“</i> (vgl. „Hotelmarktbericht Hamburg 2023“).</p> <p>3.2 Serviced Apartments als Wachstumssegment</p> <p>Branchenanalysen heben Serviced Apartments als eigenständiges, wachsendes Teilsegment hervor. Gründe sind die Nachfrage nach flexiblen Belegungsdauern, planbaren Betriebskosten und einer geringeren Zyklizität im Vergleich zu rein touristischen Produkten. Das Whitepaper Serviced Apartments 2023 betont:</p> <p><i>„Serviced Apartments schließen die Lücke zwischen klassischem Hotel und dauerhaftem Wohnen und werden insbesondere für projektbezogene, mittelfristige Aufenthalte nachgefragt.“</i> (vgl. „Whitepaper Serviced Apartments“, 2023).</p> <p>Das Marktupdate 2024 bestätigt diese Entwicklung und beschreibt eine strukturelle Verschiebung:</p> <p><i>„Mittelfristige Aufenthalte zwischen klassischem Hotel und dauerhaftem Wohnen gewinnen an Bedeutung – insbesondere für</i></p>	<p>verstärken Beherbergungsbetriebe einschließlich Hotels, Boardinghäuser und Serviced Apartments den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Gewerbeflächen. Zudem können sie Nutzungskonflikte mit ortsgebundenen Gewerbebetrieben hervorrufen. Dies würde die Funktionsfähigkeit des Gebiets beeinträchtigen und der Zielsetzung, den Gewerbestandort langfristig zu erhalten, entgegenstehen.</p> <p>Entscheidend ist daher, dass Beherbergungsnutzungen nicht standortverträglich und mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar sind. Gewerbegebiete zeichnen sich vornehmlich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird.</p> <p>In der Begründung ist ergänzend ausdrücklich ausgeführt, dass Beherbergungsstätten nicht standortnotwendig sind. Sie sind in anderen Gebietskategorien insbesondere in Misch- und Kerngebieten regelmäßig zulässig und können dort bedarfsgerecht verortet werden.</p>
--	---	---

	<p><i>Projekt-, Messe-, Klinik- oder Relocation-Aufenthalte.</i>“ (vgl. „Marktupdate Serviced Apartments“ 2024)</p> <p>Diese Entwicklung spricht für Standorte mit urbaner Durchmischung, guter ÖPNV-Anbindung und vorhandener kleinteiliger gewerblicher Prägung. Genau diese Parameter sind am Standort Alsterdorfer Straße gegeben.</p> <p>3.3 Abgrenzung zu Wohnen und „wohnähnlichen“ Nutzungen</p> <p>Für die Abwägung ist die klare Trennung zwischen Beherbergung (gewerblich) und Wohnen (dauerhafte Haushaltsführung) wesentlich. Beherbergungsbetriebe sind keine Wohnnutzung, sondern fallen planungsrechtlich in die Kategorie gewerblich geprägter Dienstleistungen.</p> <p>In der Praxis ist die Abgrenzung über Betriebsbeschreibung, Leistungsumfang und Belegungsregime gesichert. Serviced Apartments, die hoteltypische Services vorhalten und nicht auf dauerhafte Wohnverhältnisse zielen, fallen danach grundsätzlich in die gewerbliche Nutzungskategorie, werden von der baurechtlichen Rechtsprechung als Gewerbebetrieb qualifiziert.</p> <p>Vgl. beispielhaft OVG Hamburg, Beschluss vom 27.01.2022 – 2 Bf 147/20.Z – juris; sowie m.w.N. aus der Rechtsprechung Lippert/ Kindler, Boardinghouses, Serviced Apartments, Aparthotels - moderne Wohn- und Beherbergungsformen im Lichte des Baurechts, ZfBR 2016, 219.</p> <p>Diese fachliche Einordnung deckt sich mit der bisherigen Genehmigungspraxis im Untersuchungsgebiet.</p> <p>3.4 Zusammenfassung und Überleitung</p> <ul style="list-style-type: none">• Nachfrage: Der Beherbergungsmarkt Hamburg ist tragfähig; Serviced Apartments bedienen ein wachsendes, gewerbliches Nachfragecluster (u. a. mittelfristige Geschäfts- und Projektaufenthalte).• Standort: Die Alsterdorfer Straße ist historisch gemischt (vgl. Kap. 2), mit belegter Nahversorgungsfunktion und kleinteiligen gewerblichen	
--	--	--

	<p>Strukturen – ein Umfeld, in dem gewerbliche Beherbergung städtebaulich anschlussfähig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung: Serviced Apartments bleiben – bei hoteltypischem Betriebsprofil – gewerblich und sind planungsrechtlich von „Wohnen“ zu trennen; das ist für die Abwägung zentral. <p>Damit leiten die Markt- und Bedarfsergebnisse in die weiteren Kapitel über, in denen die städtebaulichen Leitbilder sowie die Konsequenzen für die Abwägung vertiefend behandelt werden.</p> <p>4. Leitbilder und Leitlinien der Stadtentwicklung Hamburgs</p> <p>Die Stadtentwicklung Hamburgs ist seit Beginn der 2000er Jahre durch eine Reihe von strategischen Leitbildern und Programmen geprägt, die alle eine zentrale Botschaft transportieren: Die Stadt setzt auf Mischung, Integration und die Stärkung urbaner Qualitäten. Ein pauschaler Ausschluss ganzer Nutzungsarten, ohne differenzierte Betrachtung der örtlichen Situation, steht im klaren Widerspruch zu diesen Leitlinien.</p> <p>4.1 „Wachsende Stadt“</p> <p>Mit dem Programm „Wachsende Stadt“ stellte Hamburg 2007 die Weichen für eine langfristige Stadtentwicklung. Im Fokus stand die Schaffung neuer Wohnungen und Arbeitsplätze sowie die Entwicklung gemischter Quartiere.</p> <p><i>„Die Zukunftsfähigkeit Hamburgs hängt entscheidend davon ab, Wohnen, Arbeiten und Freizeit stärker miteinander zu verknüpfen und die Mischung der Nutzungen zu fördern.“</i></p> <p>Dieses Grundprinzip der Nutzungsmischung bildet bis heute den Kern der Hamburger Stadtentwicklungspolitik und ist unmittelbar auf Gemengelagen wie die Alsterdorfer Straße übertragbar.</p> <p>4.2 „Mehr Stadt in der Stadt“</p> <p>Das Leitbild „Mehr Stadt in der Stadt“ griff diese Zielsetzung 2013 auf und entwickelte sie weiter. Zentral war die Idee, innenstadtnahes Wohnen mit neuen Flächen für Dienstleistung und Gewerbe zu verbinden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme genannten Leitbilder der Stadtentwicklung (u. a. „Wachsende Stadt“, „Mehr Stadt in der Stadt“, „Perspektiven der Stadtentwicklung“, „Wachsende Stadt am Wasser“) entfalten keinen unmittelbaren Normcharakter und besitzen keine verbindliche Bindungswirkung für die Bauleitplanung einzelner Teilräume. Sie dienen vielmehr als empfehlende Orientierung und stehen ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer standortbezogenen Differenzierung. Ihre Zielsetzungen sind daher stets an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und planerisch zu konkretisieren.</p> <p>Daneben stehen weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte des Senats, wie der Masterplan Handwerk 2030 und der Masterplan Industrie 2023, die einen gewerblichen Schwerpunkt setzen. So wird mit dem Masterplan Handwerk 2030 bzgl. der Gewerbeflächenstrategie des Senats ausgeführt:</p> <p><i>„Eine Verdrängung bestimmter handwerklicher Tätigkeiten, insbesondere von Tätigkeiten mit vergleichsweise hohen Immissionen und Flächenbedarfen, gilt es zu vermeiden. Handwerker- und Gewerbehöfe, die im innerstädtischen Raum bezahlbare Flächen anbieten können, sind noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden und werden unter den Bedingungen des Hamburger Immobilienmarkts bislang nicht in ausreichendem Maße von privaten Investoren entwickelt. Vor diesem Hintergrund setzen sich Senat und Handwerkskammer das gemeinsame Ziel, ein ausreichendes Angebot bezahlbarer Gewerbeflächen für Handwerk und Gewerbe insbesondere auch in zentralen Lagen sicherzustellen [...]. Diese Zielsetzung gilt sowohl im Bestand</i></p>
--	--	--

	<p><i>„Statt monofunktionaler Quartiere entstehen neue gemischte Stadtbausteine, die urbane Qualitäten stärken.“</i></p> <p>Die Botschaft ist eindeutig: Nutzungsdurchmischung ist kein Konflikt, sondern eine Ressource für zukunftsfähige Quartiere.</p> <p>4.3 „Perspektiven der Stadtentwicklung“</p> <p>Die 2014 veröffentlichten „Perspektiven der Stadtentwicklung“ bekräftigten diese Linie. Dort heißt es:</p> <p><i>„Hamburg setzt auf kompakte, gemischte Stadtquartiere, die Wohnen und Arbeiten in enger Nachbarschaft ermöglichen.“</i></p> <p>Die Mischnutzung ist damit nicht Ausnahme, sondern leitendes Prinzip der Hamburger Stadtentwicklungspolitik.</p> <p>4.4 „Wachsende Stadt am Wasser“</p> <p>Auch in der Fortschreibung „Wachsende Stadt am Wasser“ wird Mischung als Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit der Stadt verstanden:</p> <p><i>„Die Entwicklung der Stadt am Wasser zeigt exemplarisch, wie die Verbindung von Wohnen, Gewerbe und Freizeit urbane Qualität erzeugt.“</i></p> <p>Die städtebauliche Botschaft dieser Programme ist klar: Die Stärke Hamburgs liegt in der Verbindung unterschiedlicher Nutzungen, nicht in deren Abgrenzung.</p> <p>4.5 Zentrenkonzept</p> <p>Mit dem Zentrenkonzept 2019 wurde eine systematische Grundlage für die Sicherung der Nahversorgung und der urbanen Funktionen gelegt. Für die Alsterdorfer Straße wird dort die Funktion als D1-Zentrum bestätigt:</p> <p><i>„Die Alsterdorfer Straße übernimmt die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen.“</i></p>	<p><i>(Vermeidung von Verdrängung und Verknappung des Angebots) als auch für Neuentwicklungen.“</i></p> <p>Auch der Masterplan Industrie 2023 reagiert auf die schwindende Gewerbeflächenkulisse. Hierzu führt der Senat aus: <i>„Private Grundstücke, die „marktfähig“, d. h. funktional für Handwerk, Gewerbe, Industrie und Logistik tauglich und zu geltenden Gewerbebpreisen vermarktbare sind, werden vor Umwandlung und Zweckentfremdung geschützt.“</i></p> <p>Insbesondere zielen die angeführten landesweiten Konzepte zum einen auf die Sicherung von Gewerbeflächen, zum anderen auf eine quartiersbezogene Nutzungsmischung aus u.a. Wohnen- und Arbeiten ab, dabei aber nicht auf eine Nutzungsmischung aus Boarding-Häusern oder Hotels mit anderen gewerblichen Nutzungen in bereits planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebieten, die das Wohnen grundsätzlich ausschließen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben zum Schutz der gewerblichen Strukturen ist planerisches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8.</p> <p>Für den Bereich der Alsterdorfer Straße ist diese Konkretisierung unter anderem mit dem von der Bezirksversammlung beschlossenen Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) erfolgt. Dieses speziell auf den Standort zugeschnittene städtebauliche Entwicklungskonzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und besitzt gegenüber allgemeinen Leitbildern eine höhere Steuerungsrelevanz. Das Entwicklungskonzept verfolgt ausdrücklich das Ziel, eine produktive, gewerblich geprägte Nutzung zu sichern.</p> <p>Auch das Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord von 2018 hebt die Bedeutung der Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbebestände besonders hervor. Der Bezirk Hamburg-Nord ist aufgrund seiner hohen Siedlungsdichte und des damit verbundenen Flächenwettbewerbs zwischen Wohnen und Arbeiten in besonderem Maße auf eine strategische Steuerung seiner Gewerbeflächen</p>
--	---	--

	<p>Dies bedeutet: Die planerische Realität der Mischung ist nicht nur anerkannt, sondern ausdrücklich konzeptionell abgesichert.</p> <p>4.6 Bewertung</p> <p>Die genannten Leitbilder und Konzepte zeigen eindeutig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hamburg versteht Mischung als Leitmotiv seiner Stadtentwicklung. • Die Alsterdorfer Straße erfüllt eine Versorgungsfunktion, die auf der Kombination unterschiedlicher Nutzungen beruht. • Ein pauschaler Ausschluss von Beherbergung steht quer zu diesen Grundprinzipien und läuft den seit Jahren verfolgten Strategien der Stadtentwicklung entgegen. <p>Damit wird deutlich: Die planerische Leitlinie der Stadt ist auf Mischung und Integration angelegt. Vor diesem Hintergrund kommt der weiteren Betrachtung der Genehmigungspraxis, die im folgenden Kapitel dargestellt wird, besondere Bedeutung zu, da sie zeigt, wie Verwaltung und Politik bislang mit dieser Gemengelage tatsächlich umgegangen sind.</p>	<p>angewiesen. Das Konzept stellt fest, dass trotz des Flughafens lediglich ca. 7 % der für gewerbliche und industrielle Nutzungen planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen Hamburgs im Bezirk Hamburg-Nord liegen, was die Notwendigkeit unterstreicht, bestehende Gewerbegebiete langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Das Konzept strebt für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen an.</p> <p>Die Entscheidung, keine Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Boardinghäuser oder Serviced Apartments zuzulassen, steht nicht im Widerspruch zu den Leitbildern der Stadtentwicklung. Vielmehr stellt sie eine auf die spezifischen städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen vor Ort abgestimmte Ausformung dieser Leitbilder dar. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die unterschiedlichen städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange abzuwägen. Dabei hat die langfristige Sicherung der gewerblichen Kernstruktur am Standort Alsterdorfer Straße Vorrang. Die Regelung ist verhältnismäßig, sachlich gerechtfertigt und entspricht der fachlichen Expertise zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen. Die vorliegende Planänderung setzt diese konzeptionellen Vorgaben um und steht damit im Einklang mit den Hamburger Leitlinien, die ausdrücklich auch die Sicherung produktiver Gewerbebestände als Bestandteil der „produktiven Stadt“ verstehen.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird die Einwendung hinsichtlich der Leitbilder Hamburgs berücksichtigt, jedoch ohne die planerische Zielsetzung zu verändern. Die Abwägung dokumentiert, dass die örtliche Konkretisierung der Leitbilder eine vielfältig gewerbliche Nutzung vorsieht, die von Handwerks- und Produktionsbetrieben über Kfz- und Baugewerbe bis hin zu medizinischen Einrichtungen, therapeutischen Praxen, und Dienstleistungsbüros (z. B. Planungsbüros) reicht. Auf diese Weise wird die städtebauliche Funktion der Alsterdorfer Straße als Gewerbebestandort dauerhaft gesichert.</p>
--	--	---

	<p>5. Genehmigungspraxis und Verfahrensgeschichte</p> <p>Die Genehmigungspraxis im Plangebiet liefert zentrale Hinweise darauf, wie Verwaltung und Politik mit der dokumentierten Mischgebietsrealität umgehen. Die zeitliche Abfolge macht deutlich: Zunächst wurde Beherbergung nach intensiver Prüfung und Widerspruchsverfahren zugelassen, später folgte der Versuch, diese Nutzung durch einen Aufstellungsbeschluss pauschal auszuschließen. Diese Entwicklung verdeutlicht den Bruch zwischen der tatsächlichen Nutzungslage und den politisch intendierten Planungszielen.</p> <p>5.1 Ausgangspunkt: B-Plan-Änderung 2016 – kein Ausschluss von Beherbergung</p> <p>Wie bereits unter Ziff. 2.5 dargestellt, änderte die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahr 2016 den Bebauungsplan Alsterdorf 8. In der Begründung zur Änderung wurden zwar bestimmte unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen (z. B. Spielhallen, Bordelle, Vergnügungsstätten), Beherbergungsbetriebe jedoch ausdrücklich nicht.</p> <p>„Die im Plangebiet festgestellten städtebaulichen Missstände sollen in einem späteren Verfahren behoben werden.“ (vgl. Begründung zur 1. Planänderung)</p> <p>Diese Formulierung zeigt, dass bereits 2016 klar war, dass das Gebiet planerisch nicht stimmig war. Zugleich wurde aber kein Anlass gesehen, Beherbergungsbetriebe zu untersagen. Damit entstand die Grundlage für das spätere Vorbescheidsverfahren.</p> <p>5.2 Positiver Vorbescheid 2018 – Konflikt und Korrektur</p> <p>Am 13. September 2018 wurde unter dem Geschäftszeichen N/WBZ/01586/2017 ein positiver Vorbescheid für den Neubau u. a. von 140 Serviced Apartments erteilt. Zuvor hatte die Verwaltung versucht, die allgemein zulässige Nutzung Beherbergung zu untersagen. Im ablehnenden Bescheid hieß es:</p> <p><i>„Die 'serviced apartments' sind nicht genehmigungsfähig. Dies ist darin begründet, dass die bestehende Gebietsausweisung</i></p>	<p>Einzelne Genehmigungsentscheidungen und Vorbescheide stellen stets einzelfallbezogene Entscheidungen auf Grundlage der jeweils geltenden Rechtslage dar und entfalten keine Bindungswirkung für die Bauleitplanung. Bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (2016, Seite 10) wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Nutzungskonflikte in späteren Verfahren geregelt werden können. Frühere Vorbescheide zur Beherbergung, einschließlich des Vorbescheids aus dem Jahr 2018, erfolgten unter spezifischen Einzelfallprüfungen und spiegeln nicht die langfristige städtebauliche Zielsetzung wider. Sie begründen daher keinen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation und schränken den Gestaltungsspielraum der Gemeinde nicht ein.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese planerische Weiterentwicklung nun umgesetzt. Ziel ist eine einheitliche und konsistente Steuerung der Flächennutzung, die den Schutz und die Sicherung der gewerblich geprägten Struktur der Alsterdorfer Straße gewährleistet. Die Gemeinde ist berechtigt, auf erkannte Fehlentwicklungen oder Nutzungskonkurrenzen mit einer Anpassung der planerischen Grundlagen zu reagieren. Der Umstand, dass eine Nutzung in der Vergangenheit zulässig war oder genehmigt wurde, steht einer späteren planerischen Neubewertung nicht entgegen.</p>
--	---	---

	<p><i>klassischen Gewerbenutzungen vorbehalten ist. [...] Die beantragte Nutzung widerspricht den grundsätzlichen Planungszielen des Bebauungsplanes Alsterdorf 8.“</i></p> <p>Sowie an anderer Stelle:</p> <p><i>„Aufgrund der Betriebsbeschreibung, der Grundrissgestaltung und der beantragten Reduzierung der Stellplätze ist die Nutzung dem Wohnen zuzuordnen und somit nicht genehmigungsfähig.“</i></p> <p>Diese Argumentation konnte im Widerspruchsverfahren nicht aufrechterhalten werden. Schließlich musste die Bauverwaltung einräumen, dass Beherbergung gewerblich einzuordnen und planungsrechtlich zulässig ist.</p> <p>Der Vorbescheid belegt damit zweierlei:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zum einen die rechtliche Unmöglichkeit, Beherbergung pauschal mit Wohnen gleichzusetzen.• Zum anderen, dass die Bezirksverwaltung bereits 2018 den politisch intendierten Ausschluss verfolgte, dafür aber keine tragfähige Rechtsgrundlage hatte. <p>5.3 Verlängerungen und Auslaufen des Vorbescheids</p> <p>Der Vorbescheid wurde in den Folgejahren mehrfach verlängert, da das Bauvorhaben aufgrund umfangreicher Abstimmungen nicht sofort umgesetzt werden konnte. Schließlich lief er jedoch aus, da infolge eines Eigentumswechsels keine weitere Verlängerung beantragt wurde.</p> <p>Damit fiel das Grundstück in einen Zustand erneuter planungsrechtlicher Unsicherheit zurück. Anstatt diesen Zustand durch ein neues, konsistentes Planverfahren zu lösen, reagierte die Verwaltung kurze Zeit später mit einem Aufstellungsbeschluss, der Beherbergung pauschal ausschließen sollte.</p> <p>5.4 Politische Beschlusslage – fiskalische Erwägungen</p>	
--	--	--

	<p>Die Drucksache vom 29. August 2017 sowie die Beschlussempfehlung vom 29. Februar 2024 machen deutlich, dass fiskalische und wirtschaftspolitische Aspekte eine tragende Rolle spielten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hinweis auf Spekulation und Leerstand durch die Erwartung einer Wohnnutzung,• Betonung der Sicherung von Gewerbeflächen,• Forderung nach Prüfung von Vorkaufsrechten zur Bodenpreissteuerung. <p>Die jüngere Mitteilungsvorlage des Bezirksamts Hamburg-Nord (05.09.2024, Drucksache 22-0120) bestätigt diese Sichtweise:</p> <p><i>„Aufgrund von Spekulation auf eine mögliche Wohnnutzung einzelner Flächen (trotz bestehender Gewerbegebietsfestsetzung) kommt es vermehrt zu Leerstand und aus-bleibenden Investitionen in den Gebäudebestand.“</i></p> <p>(vgl. Drucksache 22-0120, Bezirksamt Hamburg-Nord, Stadtentwicklungsausschuss 05.09.2024)</p> <p>Und zugleich:</p> <p><i>„Die Gewerbegebiete in Alsterdorf rund um die Alsterdorfer Straße weisen neben gewerblichen Nutzungen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie einige Wohnnutzungen auf und stellen sich damit nicht als klassisches Gewerbegebiet dar.“</i></p> <p>(vgl. Drucksache 22-0120, Bezirksamt Hamburg-Nord, 2024)</p> <p>Diese Zitate unterstreichen die Widersprüchlichkeit der Argumentation: Einerseits wird die gemischte Realität ausdrücklich festgestellt, andererseits wird mit Verweis auf spekulative Wohnnutzungen eine restriktive Linie verfolgt.</p> <p>5.5 Aufstellungsbeschluss 2024 – Bruch in der Argumentationslinie</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss vom 21. August 2024 verfolgt erstmals das Ziel, wohnähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe pauschal auszuschließen. Bemerkenswert ist dabei, dass eine neue fachliche</p>	
--	--	--

	<p>Analyse zur tatsächlichen Nutzungsstruktur – die weiterhin durchmischt ist – zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses nicht vorgenommen wurde.</p> <p>Auch die offizielle Seite der Stadt Hamburg dokumentiert die Zielrichtung:</p> <p><i>„Mit dem Bebauungsplan Alsterdorf 8 (2. Änderung) sollen [...] die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von wohnähnlichen Nutzungen (z. B. Hotels, Boardinghouses, Serviced Apartments) durch den Ausschluss von Beherbergungsstätten einzuschränken.“</i></p> <p>(vgl. hamburg.de, Bebauungsplan Alsterdorf 8, 2. Änderung, Link)</p> <p>Zusätzlich sollen künftig auch Selfstorage-Einrichtungen ausgeschlossen werden. Dies verdeutlicht, dass das Verfahren weniger einer konsistenten städtebaulichen Konzeption folgt, sondern vielmehr einer Sammelliste punktueller Verbote.</p> <p>5.6 Vorbescheid und Zurückstellung 2025 – temporäre Blockade</p> <p>Der Vorbescheid vom 26. Juni 2025 für das Vorhabengrundstück bestätigt einerseits die Zulässigkeit einzelner Punkte (u. a. Befreiung von der Baugrenze), verweigert aber andererseits eine Entscheidung zu den zentralen Fragen der Beherbergung. Diese wurden mit Verweis auf den Aufstellungsbeschluss bis Juni 2026 zurückgestellt.</p> <p>5.7 Vorläufige Bewertung</p> <p>Die Verfahrensgeschichte zeigt eine klare Linie:</p> <ul style="list-style-type: none">• 2016: Beherbergung nicht ausgeschlossen.• 2018: Verwaltung versuchte Beherbergung zu untersagen, musste aber nach Widerspruch einen positiven Vorbescheid erteilen.• 2024: Aufstellungsbeschluss mit generellem Ausschluss von Beherbergung – ohne neue städtebauliche Analyse.• 2025: Zurückstellung von Baugesuchen allein mit Verweis auf den Aufstellungsbeschluss.	
--	--	--

	<p>Diese Abfolge belegt: Es handelt sich nicht um eine konsistente städtebauliche Planung, sondern um eine reaktive Verhinderungsstrategie, die maßgeblich durch fiskalische Erwägungen oder Revanchegedanken beeinflusst ist. Die aktuelle Linie wirft die Frage auf, ob hier sachfremde Erwägungen maßgeblich waren – ein Aspekt, der im weiteren Verlauf vertiefend dargestellt wird.</p> <p>6. Abgrenzung zwischen Wohnen, wohnähnlichen Nutzungen und Beherbergung</p> <p>Die planungsrechtliche Differenzierung zwischen Wohnen, wohnähnlichen Nutzungen und Beherbergung ist im Plangebiet Alsterdorf von zentraler Bedeutung. Verwaltung und Politik haben in den vergangenen Jahren mehrfach versucht, Beherbergung mit Wohnen gleichzusetzen, um deren Zulässigkeit im Gewerbegebiet zu unterbinden. Doch eine Analyse der gesetzlichen Grundlagen und der einschlägigen Rechtsprechung (s.o.) zeigt: Diese Gleichsetzung ist rechtlich unzutreffend, fachlich nicht begründbar und widerspricht zudem der tatsächlichen Entwicklung im Gebiet.</p> <p>Die Abgrenzungsfrage ist kein theoretisches Problem, sondern prägt unmittelbar die Planungsrealität. Bereits die Verwaltung hat durch den Versuch, Beherbergung als Wohnen einzuordnen, gezeigt, dass politische Steuerungsziele über rechtliche Differenzierungen gestellt wurden.</p> <p>Die faktische Realität in Alsterdorf – ein Gebiet mit jahrzehntelanger Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk und Beherbergung – zeigt jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Einordnung als Gewerbegebiet allein bildet die Nutzungswirklichkeit nicht ab.• Pauschale Verbote verschärfen die Diskrepanz zwischen Planung und Realität.• Stattdessen wäre eine planerische Anerkennung der hybriden Struktur erforderlich.	<p>Die Planung nimmt keine rechtliche Gleichsetzung von Wohnen und Beherbergung vor. Ob es sich z. B. bei einem „Boardinghouse“ bauplanungsrechtlich um eine Wohnnutzung oder um einen Beherbergungsbetrieb handelt, ist von den Umständen des Einzelfalls, die anhand der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens zu beurteilen sind, maßgeblich.</p>
--	--	--

	<p>7. Abwägungsmängel im laufenden Verfahren</p> <p>Die Pflicht zur gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist eine tragende Säule der Bauleitplanung. Sie verpflichtet die planende Gemeinde, alle öffentlichen und privaten Belange, die von einer Planung berührt werden, in die Entscheidung einzubeziehen und in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Dies bedeutet zugleich: Werden bestimmte Belange ignoriert, unzutreffend bewertet oder nur unzureichend gewichtet, liegt ein Abwägungsmangel vor, der die Rechtmäßigkeit des Verfahrens in Frage stellt.</p> <p>Im Fall der geplanten 2.Änderung des B-Plans Alsterdorf 8 sind gleich mehrere Abwägungsfehler zu besorgen, die wir nachfolgend stichwortartig benennen und in einem späteren Normenkontrollverfahren vertiefend begründen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Missachtung der Mischnutzungsrealität trotz jahrzehntelanger Entwicklung. • Einseitige Fokussierung auf Gewerbeflächensicherung ohne Gesamtabwägung. • Ignorieren der Marktlage und des dokumentierten Nachfragedrucks. • Rechtsfehlerhafte Gleichsetzung von Beherbergung und Wohnen. • Pauschaler Ausschluss statt differenzierter Steuerung. <p>Diese Defizite zeigen, dass das Verfahren bislang nicht auf einer konsistenten städtebaulichen Konzeption basiert, sondern von sachfremden (fiskalischen/ politischen?) Erwägungen geprägt ist.</p> <p>Sachgerecht wäre die planerische Umwidmung des Plangebiets in ein Mischgebiet oder ein Urbanes Baugebiet.</p> <p>Neben dem Verstoß gegen das Abwägungsgebot dürfte bereits ein Verstoß gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) vorliegen. Ein Bebauungsplan, der lediglich eine einzelne Nutzungsart ausschließt, ohne sich mit Alternativen auseinanderzusetzen, verstößt regelmäßig gegen § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die juristische Bewertung des Planentwurfs zeigt:</p>	<p>Die Bauleitplanung darf Nutzungsarten auch dann ausschließen, wenn sie formal dem Katalog des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) zuzuordnen sind, sofern hierfür städtebauliche Gründe vorliegen. Diese Gründe sind im vorliegenden Fall, wie in der Begründung und der Abwägung ausführlich dargelegt, gegeben. Die Argumentation der Stellungnahme führt daher nicht zur Unzulässigkeit der Festsetzung.</p> <p>Die vorgetragene Belange wurden erkannt, sachgerecht bewertet und in die Abwägung eingestellt. Alternative Planungsansätze, wie die Ausweisung als Mischgebiet, Urbanes Gebiet oder eine differenzierte Zulassung von Beherbergungsstätten, wurden geprüft, jedoch verworfen, da sie die Zielsetzung der Gewerbeflächensicherung nicht in gleicher Weise gewährleisten würden. Eine Umwidmung zugunsten wohn- oder wohnähnlicher Nutzungen würde die gewerbliche Prägung des Standorts weiter schwächen, bestehende Gewerbebetriebe in ihrer Entfaltung beeinträchtigen und den bestehenden Nutzungsdruck erhöhen, was im klaren Widerspruch zu den konzeptionellen Zielen des Bezirks und zur Beschlusslage der Bezirksversammlung stünde.</p> <p>Der Ausschluss von Beherbergungsstätten ist daher geeignet, erforderlich und angemessen, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor. Vorwürfe, die Planung beruhe auf sachfremden Erwägungen, fiskalischen Interessen oder politischen Motiven, sind unzutreffend. Von entscheidender Bedeutung sind die städtebaulichen Zielsetzungen, wie sie im Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord (2018) und im Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) sowie übergeordnet im Masterplan Handwerk 2030 und Masterplan Industrie 2023 niedergelegt sind.</p> <p>Ein Bebauungsplan darf dabei auch auf den Ausschluss bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen gerichtet sein, sofern dies dem</p>
--	---	---

	<p>Die vorgelegte Planung dürfte an Abwägungsmängeln (§ 1 Abs. 7 BauGB) leiden und im Übrigen bereits nicht erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie beruht auf einer rechtlichen Fehlinterpretation und damit auf einem unzutreffenden Ausgangspunkt. Es bestehen erhebliche Hinweise auf sachfremde Erwägungen. Auch die Zurückstellungen nach § 15 BauGB sowie eine etwaige Veränderungssperre wären damit rechtlich angreifbar.</p> <p>In der Gesamtschau ergibt sich ein hohes Risiko der Rechtswidrigkeit, also ein hohes Risiko, dass das OVG in einem späteren Normenkontrollverfahren die Unwirksamkeit der Planänderung feststellt. Die Planung sollte daher nicht oder nur mit veränderten Vorzeichen (Mischgebiet, Urbanes Baugebiet ...) fortgesetzt werden.</p> <p>Insbesondere die Alternative des Urbanen Gebiets bietet einen konsistenten, rechtlich tragfähigen und städtebaulich sinnvollen Weg, um die Mischung in Alsterdorf planerisch abzusichern, Gewerbe zu stärken und zugleich den Nachfragedruck im Bereich Beherbergung aufzunehmen.</p> <p>Damit würde nicht nur eine gerichtsfeste Lösung ermöglicht, sondern auch ein Beitrag zu einer modernen, produktiven und gemischten Stadt geleistet werden – ganz im Sinne der Hamburger Leitbilder „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Wachsende Stadt am Wasser“.</p>	<p>ernsthafte planerischen Willen der Gemeinde entspricht und nicht lediglich vorgeschoben ist. Die hier verfolgte Zielsetzung stellt daher keine unzulässige „Negativplanung“ dar, sondern ist Ausdruck einer positiven planerischen Entscheidung zugunsten der Sicherung gewerblicher Nutzungen und der gewerblichen Flächenvorsorge (vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.2021 – 4 BN 66.20, BeckRs 2021, 1087, Rn. 6).</p> <p>Die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer, einschließlich wirtschaftlicher Verwertungsinteressen und bestehender Genehmigungslagen, wurden berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Sie treten jedoch hinter das überwiegende öffentliche Interesse an der Sicherung eines knappen innerstädtischen Gewerbeflächenbestandes zurück.</p> <p>In der Gesamtschau zeigt sich, dass die vorgebrachte Stellungnahme im Wesentlichen auf eine grundsätzliche Infragestellung der planerischen Leitentscheidung hinauslaufen. Diese Leitentscheidung, die Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Alsterdorfer Straße durch den Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen, ist städtebaulich begründet, konzeptionell unterlegt und rechtlich zulässig. Die Planung richtet sich nach einem bestehenden städtebaulichen Konzept und ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB); sie ist auch abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und verhältnismäßig; ein Abwägungsfehler liegt nicht vor.</p>
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ID: 1043</p> <p>Eingereicht am: 05.01.2026</p>	<p>Verfahrensname: Alsterdorf8(2Aend) Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson Planunterlage: Gesamtstellungnahme</p> <p>Es fehlt Wettbewerb beim Lebensmitteleinzelhandel, und ein Stadtteilparkhaus, aber auch ein Fitnessstudio wäre sinnvoll. Produktion und Handwerk hört sich nett an, aber ist das nicht unrealistisch? Bin gespannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Textänderung mit begrenztem Regelungsumfang. Gegenstand der Planung ist ausschließlich der Ausschluss von Beherbergungsstätten in den</p>

		<p>Gewerbegebieten sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen auf solche, die nur dann zulässig sind, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehen. Das alleinige Planungsziel ist die Sicherung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen. Weitergehende städtebauliche, bauliche oder nutzungsbezogene Regelungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Übergeordnete, informelle Planungsziele für das gesamte Quartier werden im Gewerbeflächenkonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) aufgezeigt.</p> <p>Die konkrete Zusammensetzung der Betriebe, die Art der Ansiedlung oder die zukünftigen Nutzer auf privaten Grundstücken kann die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht planungsrechtlich festlegen. Ob und in welchem Umfang Betriebe investieren, sich ansiedeln oder bestehende Nutzungen verändern, hängt von den individuellen Planungen, Bauabsichten und Entscheidungen der jeweiligen Grundstückseigentümer ab. Der Bebauungsplan legt ausschließlich die zulässigen Nutzungsarten und baulichen Rahmenbedingungen fest, nicht jedoch die konkrete Nutzung durch einzelne Betriebe oder Betreiber.</p>
	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ID: 1042</p> <p>Eingereicht am: 04.01.2026</p>	<p>Verfahrensname: Alsterdorf8(2Aend) Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson Planunterlage: Gesamtstellungnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Textänderung mit begrenztem Regelungsumfang. Gegenstand der Planung ist ausschließlich der Ausschluss von Beherbergungsstätten in den</p>
	<p>Wir wünschen uns Gemeinschaftsräume, ein Nachbarschaftshaus für kulturelle Veranstaltungen, Büros mit gemeinschaftlicher Küche, die man tageweise anmieten kann, Begegnungsflächen draußen und drinnen. Die Draußenfläche soll vor Straßenlärm geschützt liegen mit Tischen und Bänken / Stühlen sein. Die Drinnenfläche soll für Nutzung</p>	

	<p>durch die Nachbarschaft verfügbar sein, gerne auch Getränke / Kuchen für kleines Geld anbieten. Alles soll kinderfreundlich eingerichtet bzw. ausgestattet sein mit Spielmöglichkeiten, ebenso wie Senioren- und Behindertengerecht (Toiletten groß genug).</p>	<p>Gewerbegebieten sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen auf solche, die nur dann zulässig sind, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehen. Das alleinige Planungsziel ist die Sicherung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen. Weitergehende städtebauliche, bauliche oder nutzungsbezogene Regelungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Übergeordnete, informelle Planungsziele für das gesamte Quartier werden im Gewerbeflächenkonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) aufgezeigt.</p> <p>Die konkrete Zusammensetzung der Betriebe, die Art der Ansiedlung oder die zukünftigen Nutzer auf privaten Grundstücken kann die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht planungsrechtlich festlegen. Ob und in welchem Umfang Betriebe investieren, sich ansiedeln oder bestehende Nutzungen verändern, hängt von den individuellen Planungen, Bauabsichten und Entscheidungen der jeweiligen Grundstückseigentümer ab. Der Bebauungsplan legt ausschließlich die zulässigen Nutzungsarten und baulichen Rahmenbedingungen fest, nicht jedoch die konkrete Nutzung durch einzelne Betriebe oder Betreiber.</p>
	<p>Angaben zur Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>ID: 1041 Eingereicht am: 02.01.2026</p>	<p>Verfahrensname: Alsterdorf8(2Aend) Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson Planunterlage: Gesamtstellungnahme</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zutreffend ist, dass ein wesentliches Ziel der Planung darin besteht, die Etablierung von wohnähnlichen Nutzungen – darunter werden insbesondere Boardinghäuser und Serviced Apartments, die</p>
<p>Ich nehme im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu den Bebauungsplanverfahren Alsterdorf 7 (2. Änderung) und Alsterdorf 8 (2. Änderung) Stellung:</p>		

	<p>1) Intention der Planungen: Spekulation auf Wohnnutzung verhindern Aus den Begründungen beider Verfahren ergibt sich als leitendes Ziel, Wohnnutzungen (einschließlich wohnähnlicher Nutzungen wie Beherbergung/Boarding) im Gebiet zurückzudrängen bzw. zu verhindern und damit die Aussicht auf eine lukrative Wohnentwicklung in den gewerblich geprägten Bereichen zu entziehen. Dieses Ziel ist in seiner Grundrichtung nachvollziehbar: Eine Kommune darf Gewerbeflächen sichern, Nutzungskonkurrenzen begrenzen und verhindern, dass sich in gewerblichen Bereichen schleichend eine Wohnnutzung etabliert, die später die Ansiedlung gewerblicher Betriebe erschwert.</p> <p>2) Ignorierte Realitäten: faktische Durchmischung, Wohnumfeld und dauerhafte Wohnprägung Problematisch ist jedoch, dass die Planungen die Realitäten im Gewerbegebiet Alsterdorfer Straße ignorieren und damit das Risiko eingehen, zwar „Spekulation“ einzudämmen, zugleich aber Nutzbarkeit, Vermietbarkeit und Entwicklungsfähigkeit der Flächen zu schwächen. Die Begründungen zu den B-Plan-Änderungen selbst beschreiben eine Gemengelage: In Alsterdorf 7 wird ausdrücklich benannt, dass es neben Gewerbe auch weitere Nutzungen sowie Wohnnutzungen gibt und dass Gebäude entlang der Alsterdorfer Straße zu Wohnzwecken genutzt werden, obwohl dies planungsrechtlich nicht zulässig ist. Für Alsterdorf 8 werden Einzelhandel, Gastronomie, Wohnnutzungen sowie heterogene Strukturen, Leerstände und brachliegende Grundstücke dargestellt. Entscheidend ist: Diese Durchmischung ist nicht nur „temporär“, sondern wird in Teilen des Gebiets durch direkt angrenzende Wohnbebauung verstetigt, teils in denkmalgeschützten Gebäuden, die dauerhaft bestehen bleiben (Baudenkmal Alsterdorfer Straße 253/Carl-Cohn-Straße 60, 62, 64 [Denkmal-ID 21069]). Damit existieren räumliche Konstellationen, in denen Gewerbeansiedlungen faktisch ohnehin kaum realistisch sind, da stets die Gefahr mitschwingt, dass sich Anwohnende belästigt fühlen und klagen. Der Versuch, hier mit einer strikten wohnbezogenen Ausschlusslogik planerisch „reines</p>	<p>bauplanungsrechtlich in der Regel als Beherbergungsbetriebe bzw. -stätten einzuordnen sind, verstanden – im Gewerbegebiet entlang der Alsterdorfer Straße zu unterbinden. Wohnnutzungen sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ohnehin grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>·</p> <p>Dieses Ziel ist jedoch nicht spekulationsvermeidend motiviert, sondern stützt sich auf tragfähige städtebauliche Erwägungen gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7). Die Sicherung und Stärkung innerstädtischer Gewerbebestände ist angesichts der im Bezirk Hamburg-Nord besonders ausgeprägten Flächenknappheit von zentralem öffentlichen Interesse. Sowohl das Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord (2018) als auch das Entwicklungskonzept „Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße“ (2025) betonen, dass neue Gewerbeflächen im Bezirk faktisch nicht mehr geschaffen werden können und bestehende Standorte daher langfristig gesichert und vor nutzungskonkurrenzbedingter Verdrängung geschützt werden müssen.</p> <p>Daneben stehen städtebauliche Entwicklungskonzepte des Senats, wie der Masterplan Handwerk 2030 und der Masterplan Industrie 2023, die einen gewerblichen Schwerpunkt setzen. So wird mit dem Masterplan Handwerk 2030 bzgl. der Gewerbeflächenstrategie des Senats ausgeführt:</p> <p><i>„Eine Verdrängung bestimmter handwerklicher Tätigkeiten, insbesondere von Tätigkeiten mit vergleichsweise hohen Immissionen und Flächenbedarfen, gilt es zu vermeiden. Handwerker- und Gewerbehöfe, die im innerstädtischen Raum bezahlbare Flächen anbieten können, sind noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden und werden unter den Bedingungen des Hamburger Immobilienmarkts bislang nicht in ausreichendem Maße von privaten Investoren entwickelt. Vor diesem Hintergrund setzen sich Senat und Handwerkskammer das gemeinsame Ziel, ein ausreichendes Angebot bezahlbarer Gewerbeflächen für Handwerk und Gewerbe insbesondere auch in zentralen Lagen sicherzustellen [...]. Diese Zielsetzung gilt sowohl im Bestand</i></p>
--	---	--

	<p>Gewerbe“ zu erzwingen, geht dementsprechend an den städtebaulichen Realitäten vorbei.</p> <p>3) Strukturelle Standortnachteile: kleinteilige und ungünstige Parzellierung als Entwicklungshemmnis Hinzu kommt ein handfestes, in den Planungsunterlagen benanntes Strukturproblem: kleinteilige Parzellierung, schmale und tiefe Grundstücke und Hinterhoflagen. Solche Zuschnitte sind für eine moderne Gewerbeentwicklung, selbst für nicht störende Nutzungen, häufig unattraktiv: Erschließung, Anlieferung, Brandschutz, Stellplätze, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität lassen sich schlechter lösen.</p> <p>4) Markt- und Investitionsrealität: hohe Kosten, unklare Nachfrage, Risiko von Brachen Die zentrale Annahme hinter einer Verschärfung des „reinen Gewerbe“-Leitbilds ist implizit: Wenn Wohn- und Beherbergungsnutzungen ausgeschlossen werden, entstehen automatisch bessere Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklung. Genau das ist aber im konkreten Gebiet nicht zwingend plausibel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrageseite: Es ist fraglich und bezirksseitig nicht belegt (siehe hierzu Drucksache - 22-0964), ob tatsächlich ein relevanter Bedarf an innerstädtischen, voraussichtlich hochpreisigen Gewerbeflächen genau an diesem Standort besteht. • Angebots-/Investitionsseite: Für Entwickler und Eigentümer sind moderne Gewerbeimmobilien (inkl. energetischer Standards, Lärm-/Brandschutz, Erschließung, Stellplätze) kapitalintensiv. In einem kleinteiligen, wohngepprägten Umfeld steigen die Planungskosten und das Risiko. Wenn zugleich Nutzungsoptionen ausgeschlossen werden, die erfahrungsgemäß stabile Mieterträge ermöglichen, kann das die Bereitschaft senken, überhaupt zu investieren. <p>Gerade deshalb ist es städtebaulich riskant, über strikte Ausschlüsse zwar Spekulationsanreize zu reduzieren, aber gleichzeitig die Vermietbarkeit/Verpachtbarkeit zu verschlechtern. Das Ergebnis kann</p>	<p><i>(Vermeidung von Verdrängung und Verknappung des Angebots) als auch für Neuentwicklungen.“</i></p> <p>Auch der Masterplan Industrie 2023 reagiert auf die schwindende Gewerbeflächenkulisse. Hierzu führt der Senat aus: <i>„Private Grundstücke, die „marktfähig“, d. h. funktional für Handwerk, Gewerbe, Industrie und Logistik tauglich und zu geltenden Gewerbepreisen vermarktbare sind, werden vor Umwandlung und Zweckentfremdung geschützt.“</i></p> <p>Die vorliegende Planung setzt diese konzeptionellen Zielsetzungen um.</p> <p>Ein Bebauungsplan darf dabei auch auf den Ausschluss bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen gerichtet sein, sofern dies dem ernsthaften planerischen Willen der Gemeinde entspricht und nicht lediglich vorgeschoben ist. Die hier verfolgte Zielsetzung stellt daher keine unzulässige „Negativplanung“ dar, sondern ist Ausdruck einer positiven planerischen Entscheidung zugunsten der Sicherung gewerblicher Nutzungen und der gewerblichen Flächenvorsorge (vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.2021 – 4 BN 66.20, BeckRs 2021, 1087, Rn. 6).</p> <p>Die bestehende Nutzungsvielfalt und die historisch gewachsene Gemengelage im Plangebiet sind in der Begründung ausdrücklich beschrieben und in die Abwägung eingestellt worden. Vereinzelt vorhandene Wohnnutzungen stehen, sofern genehmigt, unter Bestandsschutz, stellen jedoch keine planerische Zielnutzung dar. Ihr bloßes Vorhandensein begründet keinen Anspruch auf eine Ausweitung wohnähnlicher Nutzungen oder eine Anpassung der Planung an faktische Fehlentwicklungen. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Gemeinde nicht verpflichtet, einmal eingetretene Nutzungsmischungen planerisch fortzuführen, sondern darf im Rahmen ihrer Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung anstreben. Auch eine über längere Zeit ausgeübte tatsächliche Nutzung vermittelt keinen Anspruch auf planungsrechtliche Verfestigung, wenn sie den planerischen Zielsetzungen widerspricht. Die Gemeinde darf vielmehr eine Steuerung vornehmen, um sukzessiven Strukturveränderungen entgegenzuwirken.</p>
--	--	--

	<p>sein, dass Flächen nicht aktiviert werden und damit Leerstände und Brachen eher verstetigt als abgebaut werden. Diese Gefahr ist im Gebiet ausdrücklich relevant, weil Leerstand/Brachflächen bereits heute Thema sind.</p> <p>5) Konsequenz: Differenzierung und bessere Steuerung statt Verdrängung</p> <p>Ich rege daher eine Neuausrichtung der planerischen Strategie an: Nicht „Wohnnutzung um jeden Preis zurückdrängen“, sondern die tatsächliche Eignung der Teilbereiche realistisch bewerten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kernbereiche als Gewerbe stärken Dort, wo Gewerbeentwicklung realistisch ist (größere Parzellen, geringere Wohnprägung, gute Erschließung), kann ein strengeres Gewerbeleitbild sinnvoll sein, einschließlich Modernisierung, Nachverdichtung und klimabezogener Standards. 2. Wohngeprägte Randlagen geordnet öffnen Dort, wo Wohnumfeld und Denkmalbestand die gewerbliche Entwicklung faktisch begrenzen, sollten geordnet gemischte Lösungen geprüft werden (z. B. urbanes Gebiet / Teilumstellung oder eng begrenzte Ausnahmen). Alsterdorf 8 umfasst u. a. Flurstück 226, das als Beispiel für wohngeprägte Randkonstellationen dienen kann. 3. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) als enges, aber sinnvolles Korrektiv Die Novelle ermöglicht befristet, mit gemeindlicher Zustimmung für Wohnraumvorhaben von Planvorgaben abzuweichen. In den hier relevanten Randlagen kann das, unter strengen Auflagen (Lärm/Anlieferung, Gemeinwohlquoten, Belegungsbindungen), helfen, Brachflächen zu aktivieren, ohne den gewerblichen Kernbereich aufzugeben. 4. Quartiersmanagement und Evaluation Nachdem die Mehrheitskoalition (SPD/CDU/FDP) in der Bezirksversammlung eine regelmäßige, Kennzahlen-basierte 	<p>Insbesondere Beherbergungsstätten sind aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit ortsansässigen Gewerbebetrieben von planerischer Relevanz. Ihr Ausschluss dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets. Auch denkmalschutzrechtliche Belange (Ensemble Alsterdorfer Straße 253 / Carl-Cohn-Straße 60, 62, 64) wurden berücksichtigt. Der Denkmalschutz begründet jedoch keinen eigenständigen Anspruch auf eine Umsteuerung der Gebietsfestsetzung oder eine Öffnung für wohnähnliche Nutzungen. Denkmalrechtliche Aspekte werden weiterhin im Rahmen konkreter Bauvorhaben geprüft.</p> <p>Die räumliche Nähe zu angrenzender Wohnbebauung rechtfertigt keine Aufgabe des Gewerbegebiets. Im Gegenteil: Ein städtebauliches Ziel besteht darin, innerstädtisch integrierte Gewerbebestände trotz solcher Nähe zu sichern und Nutzungskonkurrenzen nicht einseitig zugunsten des Wohnens zu lösen. Das Entwicklungskonzept „Gewerbebestand Alsterdorfer Straße“ 2025 hebt hervor, dass eine klare planungsrechtliche Steuerung erforderlich ist, um sukzessive Verdrängungsprozesse zu verhindern. Auch kleinteilige Parzellierung, schmale Grundstückszuschnitte und Hinterhoflagen sind bekannte Rahmenbedingungen, die als Charakteristika eines urbanen Gewerbebestands bewertet werden und für Handwerksbetriebe, urbane Produktion und produktionsnahe Dienstleistungen geeignet sein können. Die Planung ist nicht darauf ausgerichtet, jede Teilfläche kurzfristig optimal zu vermarkten, sondern verfolgt eine langfristige Sicherung der gewerblichen Funktionsfähigkeit des Standorts und damit einen dauerhaften Beitrag zum Gewerbeflächenpool des Bezirkes sowie der Sicherung von Arbeitsstättenflächen in Verbindung mit der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Handwerksleistungen.</p> <p>Die Annahme, der Ausschluss wohnähnlicher Nutzungen führe zwangsläufig zu Investitionshemmnissen oder Leerständen, ist spekulativ. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans und dem erneuten planerischen Bekenntnis für produzierendes Gewerbe und Büro wird die städtebauliche Entwicklungsabsicht noch einmal bekräftigt. Ein möglicherweise spekulativ entstandener Entwicklungstau von Grundstücken kann mit der Planrechtsänderung aufgelöst werden. In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Gewerbeflächenkonzepts</p>
--	--	---

	<p>Evaluation des jüngst verabschiedeten Entwicklungskonzepts abgelehnt hat (Drucksache 22-1105), fehlt ein zentraler Mechanismus, um zu prüfen, ob die Strategie überhaupt wirkt. Gerade bei hohen Investitionskosten und unklarer Nachfrage ist eine messbare Erfolgskontrolle (Leerstand, Neuvermietung, Investitionsvolumen, Flächenaktivierung, Versiegelung/Entsiegelung, Klimaschutzmaßnahmen) und ein aktives Quartiersmanagement unerlässlich.</p> <p>Bitte an die Planungsbehörde Ich bitte darum, die Begründungen und die Abwägung in den Verfahren wie folgt zu ergänzen bzw. nachzuschärfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilräumliche Differenzierung statt pauschaler Verdrängungslogik von Wohn-/wohnhähnlichen Nutzungen; • explizite Bewertung des Risikos, dass Ausschlüsse Vermietung und Investitionen hemmen und damit Brachen/Leerstand begünstigen; • Prüfung geordneter Mischformen bzw. Einzelfalllösungen in wohngeprägten Randlagen (einschließlich denkmalgeprägter Umfeldler); • Einbindung der Möglichkeiten des § 246e BauGB als eng begrenztes, gemeinwohlorientiertes Instrument; • verbindliches Monitoring (über Kennzahlen) zur Überprüfung, ob die Strategie tatsächlich Gewerbe stärkt oder faktisch Stillstand erzeugt. 	<p>Hamburg-Nord 2018 ist davon auszugehen, dass wohnähnliche Nutzungen in Gewerbegebieten regelmäßig Nutzungskonkurrenzen auslösen und mittel- bis langfristig Verdrängungsprozesse zulasten gewerblicher Betriebe bewirken können, wodurch die Funktionsfähigkeit des Standorts beeinträchtigt wird. Die Planung lässt weiterhin eine breite Palette gewerblicher Nutzungen zu (Handwerk, Produktion, Dienstleistungen, Büros) und sichert damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke. Ein Anspruch darauf, besonders ertragreiche Nutzungsoptionen planerisch offenzuhalten, besteht nicht.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die in der Stellungnahme genannte Drucksache 22-0964 weder von „hochpreisigen“ Flächen spricht noch eine konkrete Markt- oder Mietpreisannahme trifft. Die Bauleitplanung verfolgt vorrangig städtebauliche Zielsetzungen der Ordnung und der langfristigen Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen und nicht eine wirtschaftliche Feinsteuerung einzelner Marktsegmente. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Investitionsentscheidungen bleiben den Marktakteuren überlassen und begründen für sich genommen keine Öffnung für wohnähnliche Nutzungen.</p> <p>Alternative Planungsansätze, wie die Ausweisung als Mischgebiet, Urbanes Gebiet oder eine differenzierte Zulassung von Beherbergungsstätten, wurden geprüft, jedoch verworfen, da sie die Zielsetzung der Gewerbeflächensicherung nicht in gleicher Weise gewährleisten würden. Eine Umwidmung zugunsten wohn- oder wohnähnlicher Nutzungen würde die gewerbliche Prägung des Standorts weiter schwächen und den bestehenden Nutzungsdruck erhöhen, was im klaren Widerspruch zu den konzeptionellen Zielen des Bezirks und zur Beschlusslage der Bezirksversammlung stünde.</p> <p>Die Regelung des § 246e BauGB, ein befristetes Ausnahmeinstrument, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und muss im Einzelfall – unter Beachtung der Zustimmung der Gemeinde mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung – geprüft werden. Die Rechtsvorschrift entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht bzw.</p>
--	--	--

		<p>Option, eine langfristig konsistente städtebauliche Ordnung durch verbindliche Festsetzungen sicherzustellen.</p> <p>Die Bauleitplanung erfordert kein detailliertes oder vollständig ausdifferenziertes Planungskonzept. Es genügt, dass die Gemeinde ein Mindestmaß an positiven planerischen Vorstellungen entwickelt hat, aus denen sich die angestrebte städtebauliche Ordnung erkennen lässt. Dieses Mindestmaß ist hier gegeben, da die Planung klar auf die Sicherung und Stärkung eines innerstädtischen Gewerbestandorts und die Vermeidung nutzungskonkurrenzbedingter Verdrängungsprozesse ausgerichtet ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 19.05.2020 – 4 BN 45.19, juris Rn. 4 f.; BVerwG, Ur. v. 09.08.2016 – 4 C 5.15, BVerwGE 156, 1, Rn. 19).</p> <p>Das Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ sieht flankierende Maßnahmen zur Aktivierung von Flächen, zur Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie zur Weiterentwicklung des Standorts vor. Ein zusätzliches verbindliches Monitoring ist für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Entscheidung der Bezirksversammlung, ein solches Instrument nicht einzuführen, lässt die städtebauliche Erforderlichkeit und Angemessenheit der Festsetzungen unberührt.</p> <p>Zusammenfassend verfolgt die Planung eine zentrale städtebauliche Zielsetzung: Die langfristige Sicherung der gewerblichen Kernbereiche der Alsterdorfer Straße, insbesondere für produzierende, handwerkliche und dienstleistende Betriebe, steht im Vordergrund. Die Steuerung von Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets beeinträchtigen könnten, ist geeignet, erforderlich und angemessen, um Investitionssicherheit für bestehende Betriebe zu schaffen und die Entwicklungsfähigkeit des Standorts langfristig zu gewährleisten.</p>
--	--	--