



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Postfach 800380 - 21003 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

Telefon 040 42891-4301

Telefax 040 4279-06047

E-Mail baupruefung@bergedorf.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Telefon

E-Mail

GZ.: B-WBZ-1415-2025

Hamburg, 12. Oktober 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO (2005)
Eingang	08.12.2025
Belegenheit	
Baublöcke	601-117
Flurstück	967 in der Gemarkung: Boberg

Nutzungsänderung einer erdgeschossigen, gewerblichen Fläche in ein Vereinsheim

VORBESCHEID

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Lohbruegge17, Lohbruegge17 (1. Aend)
mit den Festsetzungen:	GE max III, GRZ 0,6 GFZ 1,6
	BauNVO 1990



Servicezeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S2, S21 Bergedorf
Bus 235 Rathaus Bergedorf
alle Busse Mohnhof

die beigegeführten Vorlagen Nummern

- **0015** Übersichtsplan [Übersichtsplan.pdf]
- **0016** Grundriss EG [Grundriss EG.pdf]
- **0017** Baubeschreibung [Baubeschreibung.pdf]
- **0038** Bau- / Betriebsbeschreibung: BETRIEBSBESCHREIBUNG,ergänzt
[BETRIEBSBESCHREIBUNG_260223_v2.pdf]

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. Das Verein möchte religiöse Veranstaltungen vornehmen, sowie Sport- und Bildungsinhalte vermitteln. Wird einer Nutzung als religiöse Stätte innerhalb des Gewerbegebietes zugestimmt?

In Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Fassung vom 27.01.1990 nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der derzeit unklaren Entwicklung der Gewerbeflächen im Bereich der [REDACTED] sowie der allgemeinen Knappheit verfügbarer Gewerbeflächen im Bezirk Bergedorf ist eine anderweitige Nutzung von Gewerbeflächen nicht zu empfehlen.

Das Gewerbegebiet [REDACTED] soll gemäß dem bestehenden Gewerbeflächenkonzept insbesondere als Standort für Handwerksbetriebe weiterentwickelt und gefördert werden, um die wirtschaftliche Struktur zu stärken. Da bei der Flächenvergabe im Innovationspark keine Flächen für Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen, kommt es zu einer weiteren Verknappung der für das Handwerk verfügbaren Flächen. Dadurch gewinnt das Gewerbegebiet [REDACTED] für dieses Cluster zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist im Gewerbegebiet [REDACTED] auf das Verhältnis der Nutzungen zugunsten gewerblicher Betriebe zu achten. Einer Nutzung als religiöse Stätte kann daher aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Auf die Begründung unter Ziffer 3.1 wird verwiesen.

2. Ist ein Vereinsheim für ca. 100 Personen direkt unter der Starkstromtrasse genehmigungsfähig?

Eine Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes ist im Hinblick auf die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen grundsätzlich möglich, sofern keine baulichen Veränderungen der Gebäudeabmessungen vorgenommen werden und die erforderlichen Sicherheitsabstände sowie die Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger eingehalten werden.

Das Grundstück befindet sich zudem im Schutzstreifen der 50Hertz-Leitung, für den ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht besteht. Nach Maßgabe der entsprechenden Dienstbarkeit sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Schutzstreifen grundsätzlich nicht zulässig.

Die geplante Nutzungsänderung zu einem Vereinsheim für religiöse Zwecke ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die hierfür erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird nicht erteilt. Auf die Begründung unter Ziffer 3.1 wird verwiesen.

Nicht erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB für die Nutzungsänderung zu einer Anlage für religiöse Zwecke im Gewerbegebiet
 - 3.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Eine planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für einer Anlage für religiöse Zwecke im Gewerbegebiet kann nicht zugelassen werden.

Gewerbegebiete sind primär für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Aufgrund der derzeit unklaren Entwicklung der Gewerbeflächen im [REDACTED] sowie der allgemeinen Knappheit verfügbarer Flächen im Bezirk Bergedorf ist eine anderweitige Nutzung von Gewerbeflächen aus Sicht der Wirtschaftsförderung (WBZ 1) nicht zu empfehlen.

Das Gewerbegebiet [REDACTED] soll zudem gemäß dem bestehenden Gewerbeflächenkonzept insbesondere als Standort für handwerkliche Betriebe weiterentwickelt und gefördert werden, um die wirtschaftliche Struktur zu stärken. Flächen für Handwerk stehen bei der Flächenvergabe im Innovationspark nicht zur Verfügung, was zu einer weiteren Verknappung an Flächen für das Handwerk führt. Das Gewerbegebiet [REDACTED] gewinnt dadurch vermehrt an Bedeutung für dieses Cluster.

Vor diesem Hintergrund und der generellen Knappheit an Gewerbeflächen kann der Einrichtung eines Vereinsheims im Gewerbegebiet [REDACTED] nicht zugelassen werden, vielmehr muss in diesem Gebiet auf das Verhältnis weiterer Nutzungen zugunsten gewerblicher Betriebe geachtet werden.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG).
Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme:	Nutzungsänderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)