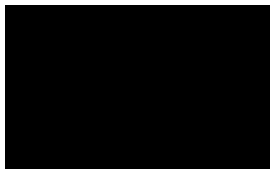




Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Bauprüfung



Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail



Ansprechpartner



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-1010-2026

Hamburg, 18. Juni 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Bezug	
Eingang	07.04.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	164 in der Gemarkung: Klein-Borstel

Bauvoranfrage zur Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen sowie zum Abbruch auf dem Grundstück

VORBESCHEID

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00

Di 8:00-12:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus X22, 392

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan	Ohlsdorf 6
mit den Festsetzungen:	WR / MAX II / GRZ 0,3 / GFZ 0,4 / Mindestgröße Baugrundstück 800 m ² / Baugrenzen / nicht überbaubare Fläche / Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen BauNVO 1962
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Ohlsdorf - Wellingsbütteler Landstraße Südost Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Ohlsdorf - Wellingsbütteler Landstraße Südost

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1:

Ist die Ausübung freiberuflicher, nicht störender Tätigkeiten im Erdgeschoss des Wohnhauses (153,45 m²) im reinen Wohngebiet (WR) planungsrechtlich zulässig, insbesondere auch unter Berücksichtigung der bestehenden Genehmigung (Az.: Fu/BA3/00590/97)?

Antwort

Nein, die Ausübung freiberuflicher, nicht störender Tätigkeiten im Erdgeschoss des Wohnhauses ist planungsrechtlich nicht zulässig.
Die angeführte Genehmigung einer freiberuflichen Nutzung unter dem Aktenzeichen Fu/BA3/00590/97 wurde nicht erteilt; der damalige Bauantrag wurde zurückgenommen.
Zulässig ist nur eine untergeordnete Nutzung einzelner Räume, die die Wohnnutzung nicht verdrängt oder dominiert. Mit dem beantragten Anteil tritt die freiberufliche Nutzung nicht mehr nur als untergeordnete Nutzung einzelner Räume in Erscheinung, sondern widerspricht der Eigenart des reinen Wohngebiets.

2. Frage 2:

Ist die Ausübung freiberuflicher, nicht störender Tätigkeiten im Kutscherhaus (84,77 m²) planungsrechtlich zulässig, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits genehmigten Vornutzung als Spielgruppe / Kindergarten?

Antwort

Nein, die Ausübung freiberuflicher, nicht störender Tätigkeiten im Kutscherhaus ist planungsrechtlich nicht zulässig.
Zulässig ist nur eine untergeordnete Nutzung einzelner Räume, die eine Wohnnutzung nicht verdrängen oder dominieren würden. Mit der beantragten vollständigen Nutzung tritt die freiberufliche Nutzung nicht mehr nur als untergeordnete Nutzung einzelner Räume in Erscheinung, auch wenn für die vorhandene Wohnnutzung keine Genehmigung vorliegt.
Die frühere genehmigte Nutzung als Kindertagesstätte führt zu keiner anderen Bewertung, da diese Nutzung aufgegeben wurde und keine allgemeine Zulässigkeit einer neuen freiberuflichen Nutzung des gesamten Gebäudes begründet.

3. Frage 3:

Falls eine allgemeine Zulässigkeit nicht gegeben ist:

- Kann die Nutzung jeweils ausnahmsweise zugelassen werden?
- Besteht die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 BauGB?

Antwort

Nein, eine Ausnahme oder Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 6 schließt Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO aus.
Auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4. **Frage 4:**

Ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie des Kutscherhauses unter Berücksichtigung der geltenden Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig?

Antwort

Nein, der Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie des Kutscherhauses ist unter Berücksichtigung der geltenden Erhaltungsverordnung nicht genehmigungsfähig. Sowohl Hauptgebäude als auch Kutscherhaus sind ortsbildprägend und gehören zum konstituierenden Bestand des städtebaulichen Erhaltungsgebiets.

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 Absatz 6 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 (elektronisch)

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:	
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)