Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Fachanweisung

Beteiligung des Arbeitskreises Gewerbebau (AK Gewerbebau) FA 2019-1

Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand und Zielsetzung der Fachanweisung 2
2 Teilnehmer des Arbeitskreises Gewerbebau 3
3 Grundsätze 3
4 Verfahren 4
5 Geltung/Geltungsdauer/Berichtswesen 5

1 Gegenstand und Zielsetzung der Fachanweisung

Als wachsende Stadt am Wasser ist Hamburg mit über 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die gute Entwicklung der Unternehmen und Betriebe in Hamburg schafft Einkommensmöglichkeiten für derzeitige und künftige Einwohner und leistet einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der staatlichen Angebote. Viele Betriebe tragen über die von ihnen angebotenen Güter und Dienstleistungen unmittelbar zur Attraktivität der Stadt bei.

Betriebe sind einem ständigen Anpassungsdruck an sich verändernde Marktbedingungen ausgesetzt. Betriebe, die diesen Druck besonders erfolgreich bewältigen, wachsen in der Regel. Betriebliches Wachstum oder Anpassungen an Marktveränderungen sind oft mit einer baulichen Veränderung und/oder einer Erweiterung der Betriebsstätte verbunden.

Aus diesem Grund ist die Ausgestaltung des Baugenehmigungsverfahrens einschließlich der angemessenen Ausnutzung von Ermessensspielräumen ein zentrales Element für die Bewertung der Wirtschaftsfreundlichkeit eines Standortes. Das besondere Augenmerk liegt dabei auf kleinen und mittleren Unternehmen, deren Ressourcenausstattung i. d. R. weder mehrfache Umplanungen noch aufwändige Widerspruchs- oder Klageverfahren zulassen. Die zunehmende Knappheit von verfügbaren Flächen in Hamburg erhöht einerseits die Gefahr von Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungen und lässt anderseits den Betrieben oft wenige Ausweichmöglichkeiten auf andere Flächen.

Mit der Gründung der „Zentren für Wirtschaft, Bauen und Umwelt" (WBZ) seit 2008 wurde in den meisten Bezirken die Baugenehmigung mit der Wirtschaftsförderung in einem (Fach-)Amt zusammengeführt. Die gewerblichen Baugenehmigungsverfahren werden von den zuständigen Bauaufsichtsbehörden mit dem Anliegen bearbeitet, die betrieblichen Interessen im Rahmen der geltenden Rechtslage möglichst weitgehend zu fördern. Sollte ein Antrag planungs- oder bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sein, wird in vielen Fällen versucht, im Gespräch mit der Bauherrin oder dem Bauherrn zu prüfen, ob eine alternative Ausgestaltung des Vorhabens möglich ist. Dazu wird im Verfahren die jeweilige Wirtschaftsförderung hinzugezogen, um ein besseres Verständnis für die betrieblichen Abläufe zu gewinnen.

Sollte dennoch die (Teil-) Ablehnung eines gewerblichen Bauvorhabens absehbar sein, wird die Bauherrin oder der Bauherr von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über die Möglichkeit der Beteiligung des Arbeitskreises Gewerbebau (AK Gewerbebau) informiert, da die Inanspruchnahme dieses Gremiums i. d. R. nur bei einer Verlängerung der gesetzlich geregelten Fristen für die Entscheidung über einen Bauantrag möglich ist.

Der unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung- und Wohnen (BSW) tagende AK Gewerbebau ist ein Gremium der kollegialen Beratung (Teilnehmer s. Pkt. 2). Vorgelegte Fälle erörtern die Teilnehmer des AK Gewerbebau vor dem Hintergrund der erweiterten Kenntnisse und Erfahrungen der Gremiumsmitglieder mit dem Ziel, doch noch Ansatzpunkte für eine genehmigungsfähige Ausgestaltung zu finden oder eine andere Ermessensausübung zu empfehlen.

Zu den Sitzungen des AK Gewerbebau werden eine Vertretung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, der bezirklichen Wirtschaftsförderung und der Stadt- bzw. Landesplanung eingeladen.

Das Ergebnis der Beratungen des AK Gewerbebau ist eine Empfehlung. Die Verantwortung, inwieweit dieser Empfehlung gefolgt wird, verbleibt bei der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde. Der Senat behält sich eine Letztentscheidung im Falle einer Eskalation vor (s. unter Pkt. 4).

Der AK Gewerbebau trägt somit dazu bei, die Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörden fachlich abzusichern und die unter den gegebenen sachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen bestmögliche Entwicklung der Hamburger Betriebe zu fördern. Das grundsätzliche Ziel ist, Differenzen zwischen den städtischen Behörden und Wirtschaftsverbänden bei der Anwendung des Baurechts zu verringern bzw. auszuräumen.

Diese Fachanweisung regelt das Verfahren der Beteiligung des AK Gewerbebau bei beabsichtigter Ablehnung eines gewerblichen Bauvorhabens.

2 Teilnehmer des Arbeitskreises Gewerbebau

Unter dem Vorsitz der BSW - Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) - nehmen an den i. d. R. einmal im Monat stattfindenden Sitzungen Vertreter der BSW, der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), der BWVI sowie der Finanzbehörde, der Handels- und der Handwerkskammer, der Hamburg Invest sowie der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörden und der jeweiligen bezirklichen Wirtschaftsförderung teil.

3 Grundsätze

Der AK Gewerbebau soll der Ansiedlung, Umsiedlung, Erweiterung oder Umnutzung von Gewerbebetrieben, insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen und Handwerksbetrieben, dienen.
Er wird auf Veranlassung der Bauherrin oder des Bauherrn tätig, wenn im Genehmigungsverfahren eine für den Betriebsinhaber positive Regelung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zunächst nicht getroffen werden konnte oder eine Koordinierung der unterschiedlichen Interessenlagen im Vorwege notwendig wird.
Der AK Gewerbebau ist vor der beabsichtigten Ablehnung eines Antrages durch die Bauaufsichtsbehörde zu beteiligen, wenn gewerbliche Anlagen (Errichtung und Nutzung) betroffen sind und

1. eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung dafür verweigert werden soll oder

2. das Vorhaben im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung nach §§ 34 oder 35 BauGB negativ beschieden werden soll.

Um die Beteiligung des AK Gewerbebau zu ermöglichen, muss die Bauherrin oder der Bauherr einer Verlängerung der Entscheidungsfristen aufgrund §§ 61 - 63 HBauO zustimmen.

Unter „gewerblichen Anlagen" sind auch Vorhaben für „Freie und ähnliche Berufe" gem. § 13 BauNVO (bzw. in Analogie dazu in Baustufenplangebieten gem. BPVO) zu verstehen.

Zu den Anträgen gehören Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 59 Abs. 1 HBauO sowie Anträge auf Erteilung eines Vorbescheids nach § 63 HBauO. Ausgenommen sind Anträge für die Errichtung von Werbeanlagen, es sei denn, sie besitzen eine besondere Bedeutung für die Existenz des Betriebes.

4 Verfahren

- Die Bauherrin oder der Bauherr ist vor beabsichtigter Antragsablehnung durch die Bauaufsichtsbehörde zu informieren. Dabei ist auf die Möglichkeit der Beteiligung des AK Gewerbebau und den damit verbundenen Verzicht auf die Fristen nach §§ 61 - 63 HBauO hinzuweisen.

- Die Bauaufsichtsbehörde leitet den Antrag der BSW/ABH 21 unter Beifügung einer Stellungnahme zu der wirtschaftspolitischen Bedeutung des Vorhabens zu.

- Im Sinne der Ressourceneffizienz werden die von den Bezirken eingereichten Fälle ggf. zunächst zwischen BSW und BWVI erörtert – soweit kein Spielraum für alternative Entscheidungen gesehen wird, ist die Einberufung des Gremiums nicht erforderlich. In diesen Fällen wird die zuständige Baugenehmigungsbehörde umgehend informiert.

- Der AK Gewerbebau tagt i. d. R. einmal im Monat. Vorlagen für die Sitzung sind spätestens 10 Tage vor dem Termin zu übersenden. Der AK Gewerbebau soll innerhalb einer Sitzung zu einem Ergebnis kommen.

- Sofern der AK Gewerbebau der negativen Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde folgt, erlässt die zuständige Bauaufsichtsbehörde den ablehnenden Bescheid oder den Vorbescheid mit negativem Inhalt.

- Sofern der AK Gewerbebau die Genehmigung des gewerblichen Vorhabens empfiehlt, ist eine erneute Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Beratung des Arbeitskreises seitens der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

Folgt die Bauaufsichtsbehörde der Empfehlung des AK Gewerbebau nicht und will sie das Vorhaben weiterhin ablehnen, ist diese Entscheidung spätestens nach drei Wochen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – ABH 21 bekannt zu geben. Die BSW entscheidet dann in Abstimmung mit der BWVI innerhalb einer Woche, ob die Angelegenheit dem Senat zur Entscheidung vorgelegt werden soll. Vor Mitteilung einer endgültigen Entscheidung über eine geplante Senatsbefassung darf durch die Bauaufsichtsbehörde kein ablehnender Bescheid erteilt werden.

Um eine zügige Entscheidung zu ermöglichen, beziehen die Bezirksämter die BSW frühzeitig ein, damit diese eine kurzfristige Einladung zum AK Gewerbebau veranlasst.

5 Geltung/Geltungsdauer/Berichtswesen

Die in dieser Fachanweisung benannten Zuständigkeiten gelten vorbehaltlich etwaiger vom Senat getroffener, abweichender Zuständigkeitsanordnungen.

Diese Fachanweisung ersetzt die Fachanweisung 1/2009. Sie tritt am 31.12.2028 außer Kraft.

Ein Berichtswesen wird nicht eingeführt.

Hamburg, den 18.02.2019

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen