



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Nagelsweg 37-39 -  
20097 Hamburg



Amt für Bauordnung und Hochbau  
Oberste Bauaufsicht  
Referat Genehmigungen  
Nagelsweg 37-39  
20097 Hamburg



**GZ.: BSW-ABH 23-179-2026**

Hamburg, 9. Juli 2026

|             |   |
|-------------|---|
| Verfahren   | Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO |
| Bezug       |   |
| Eingang     | 17.04.2026  |
| Grundstück  |   |
| Belegenheit |   |
| Baublöcke   | 211-002   |
| Flurstück   | 4642 in der Gemarkung: Ottensen                                     |

**[REDACTED] - Nutzungsänderung einer vorhandenen Veranstaltungsfläche in einem Bürohaus zu einem Fitness-Studio mit Tagungsbereich**

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 3 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Öffnungszeiten:  
Nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

S3, S5 Hammerbrook

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 HBauO einmalig um drei Jahre verlängert werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Ottensen42  
mit den Festsetzungen: GE, GRZ 0.8, GFZ 2.0  
Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0009 grundrisse-  
1\_HYR\_4\_SAN\_GRD\_001\_Grundriss\_Sanitärkern\_20260415\_pdfA.pdf  
[grundrisse-  
1\_HYR\_4\_SAN\_GRD\_001\_Grundriss\_Sanitärkern\_20260415\_pdfA.pdf]
- 0010 grundrisse-2\_HYR\_4\_GRD\_OG1\_001\_Grundriss\_1.OG\_20260415\_pdfA.pdf  
[grundrisse-2\_HYR\_4\_GRD\_OG1\_001\_Grundriss\_1.OG\_20260415\_pdfA.pdf]
- 0041 Betriebsbeschreibung  
[HYR\_Betriebsbesch.\_Betreiber\_20260323\_mark\_pdfA.pdf]
- 0042 Betriebsbeschreibung [REDACTED]  
[HYR\_Betriebsbeschr.\_korr\_sig\_20260415\_A\_260519\_pdfA.pdf]
- 0043 Schallschutz Außenlärm [R\_SSA\_10\_LHO\_Außenlärm\_190204\_pdfA.pdf]
- 0044 Schallschutz intern  
[R\_SSN\_10\_LHO\_Int.\_Schallschutz\_181210\_Auszug\_pdfA.pdf]
- 0054 260702\_E2601734\_BSP-2OG\_pdfA.pdf [260702\_E2601734\_BSP-  
2OG\_pdfA.pdf]
- 0055 E2601734.001\_BSN [REDACTED]\_260708\_signed\_pdfA.pdf  
[E2601734.001\_BSN [REDACTED]\_260708\_signed\_pdfA.pdf]
- 0056 HYR\_4\_GRD\_OG2\_001\_A\_Grundriss\_2OG\_20260622\_pdfA.pdf  
[HYR\_4\_GRD\_OG2\_001\_A\_Grundriss\_2OG\_20260622\_pdfA.pdf]
- 0058 HYR\_Baubeschreibung\_A\_20260609\_pdfA.pdf  
[HYR\_Baubeschreibung\_A\_20260609\_pdfA.pdf]
- 0059 Betriebsbeschreibung 2. OG  
[HYR\_Betriebsbeschreibung\_2OG\_20260611\_pdfA.pdf]

## Hinweis

Die Verwaltungspraxis des Stempeln von digitalen Bauvorlagen ist entfallen.

Für die eindeutige Zuordnung der Bauvorlagen, insbesondere im Rahmen gerichtlicher Verfahren - ist die Auflistung der Bauvorlagen im Bescheid – einschließlich Vorlagennummer und Bezeichnung – maßgeblich.

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **Anlage zum Bescheid**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Amt für Bauordnung und Hochbau  
Nagelsweg 37-39  
20097 Hamburg

#### **Hinweise**

1. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72 Absatz 8 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite <https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html> oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502> elektronisch ein.
2. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.  
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 82 Absatz 2 HBauO).
3. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

## Anlage zum Bescheid

### IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Technischer Umweltschutz –VS31-  
E-Mail: umweltschutz@Altona.Hamburg.De

Vorschriften:

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Vorschriften der §§ 22 - 25 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) über nicht genehmigungsbedürftige Anlagen
- die Vorschriften der aufgrund von § 23 erlassenen Rechtsverordnungen

#### Auflagen

4. Allgemein:

Der o.a. Betrieb einschl. aller Nebeneinrichtungen ist so zu errichten, zu führen und zu unterhalten, dass gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft weder durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen gefährdet, erheblich beeinträchtigt oder erheblich belästigt werden.

5. Lärm:

Die gesamte Anlage ist so zu betreiben, dass durch den Lärmbeitrag der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.98 nicht überschritten werden.  
Außenlärm:

Auf dem im Bebauungsplan Ottensen 42 als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück sind die Emissionen so zu beschränken, dass gem. TA-Lärm Pkt. 6.1 b folgende Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden:

Tagsüber 65 dB(A), in der Zeit von 6.<sup>oo</sup> - 22.<sup>oo</sup> Uhr,  
nachts 50 dB(A), in der Zeit von 22.<sup>oo</sup> - 6.<sup>oo</sup> Uhr.

Für die Beurteilung der Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden ist die TA-Lärm Pkt. 6.2 heranzuziehen. Unabhängig von der Gebietsausweisung gelten folgende Richtwerte:

Tagsüber 35 dB(A), in der Zeit von 6.<sup>oo</sup> - 22.<sup>oo</sup> Uhr,  
nachts 25 dB(A), in der Zeit von 22.<sup>oo</sup> - 6.<sup>oo</sup> Uhr.

Beschwerden:

Bei berechtigten Anwohnerbeschwerden ist durch ein schalltechnisches Gutachten von einer nach § 29 b BImSchG benannten Stelle der Nachweis über die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte zu erbringen. Als Messpunkte werden die zwei am nächsten gelegenen Immissionsorte festgelegt. Dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz - ist Gelegenheit zu geben, an der Messung teilzunehmen. Der Betreiber trägt die Kosten für den Nachweis.

Minimierungsgebot:

Fenster und Türen sind bei lärmintensiven Tätigkeiten ständig geschlossen zu halten.

Betriebszeit für Fitness, Konferenz, Events:

Beantragt wurde eine Betriebszeit von 8 – 22 Uhr (siehe Betriebsbeschreibung). Sollte der Wunsch bestehen, die Betriebsstätten-Nutzung auch auf die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) auszuweiten, ist vor Aufnahme des erweiterten Betriebes durch einen schalltechnischen Nachweis von einer nach § 29b BImSchG benannten Stelle nachzuweisen, dass der oben genannte Richtwert für die Nachtzeit sicher eingehalten werden kann. Das Gutachten ist dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt – Technischer Umweltschutz – vorzulegen. Erst nach Prüfung und Freigabe durch das Fachamt ist eine Nutzung der Betriebsstätte in der Nachtzeit zulässig.

Beschallung:

Soll in den Betriebsräumen lautere Musik als in „Hintergrundlautstärke“ gespielt werden, ist über einen schalltechnischen Nachweis nach TA-Lärm der zulässige Innenraumpegel zu bestimmen und die Musikanlage über einen Schallpegelbegrenzer (Limiter) entsprechend einzuregulieren. Das Gutachten und der Bericht über die Einregulierung der Anlage ist dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz – zur Prüfung vorzulegen. Erst nach Freigabe durch das Fachamt darf die Musikanlage lauter als in Hintergrundlautstärke gespielt werden.

DIN 4109:

Vor Inbetriebnahme ist messtechnisch nachzuweisen, dass die Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die jetzt geplante Nutzung (Fitness, Konferenz und Events) eingehalten werden. Der mit den Antragsunterlagen eingereichte Nachweis bezieht sich ausschließlich auf eine Büronutzung. Der Nachweis ist dem Fachamt vorzulegen. Erst nach Freigabe durch das Fachamt darf eine Inbetriebnahme erfolgen.

Minimierungsgebot:

Fenster und Türen sind bei lärmintensiven Tätigkeiten (insbesondere bei Betrieb einer Beschallungsanlage) ständig geschlossen zu halten (Minimierungsgebot).

6. Luft:

Für einen ausreichenden Luftaustausch ist eine RLT-Anlage nach DIN EN 16798 einzubauen.

Die Raumluftechnische Anlage (RLT-Anlage) ist so auszulegen, dass in den Betriebsräumen der von der DIN EN 16798 vorgegebene Mindestaußenluftstrom eingehalten wird.

Die Einhaltung der Vorgaben der DIN EN 16798 über den Mindestaußenluftstrom ist dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt – Technischer Umweltschutz - schriftlich vor Inbetriebnahme der Lüftungsanlage von der ausführenden Fachfirma zu bestätigen.

Die Raumluftechnische Anlage ist so anzuordnen, dass eine ausreichende Raum-Durchspülung sichergestellt ist. Luft-Tot-Zonen sind durch die Anordnung der RLT-Anlage zu vermeiden. (DIN EN 16798 und -VDI-Lüftungsregeln)

Die Fortluft der RLT-Anlage ist so ins Freie zu führen, dass ein Wiederansaugen ebenso wie eine erhebliche Belästigung der Umgebung vermieden wird (DIN EN 16798 und VDI-Lüftungsregeln). Der Abstand der Abluftöffnungen sollte mindestens 10 m zu Lüftungsöffnungen der Umgebungsbebauung betragen.

7. Licht:

Die Vorgaben der Licht-Richtlinie sind zu beachten und umzusetzen. Die Nachbarschaft ist vor Raumaufhellung und Blendung zu schützen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (Jalousien etc.). Bei Anwohnerbeschwerden ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Lichtrichtlinie eingehalten werden. Der Betreiber trägt die Kosten für den Nachweis.

8. Abfall:

Für die nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht überwachungspflichtigen Abfälle gilt: Die Anlagen sind so zu betreiben, dass die Entstehung von Abfällen nach Möglichkeit vermieden wird und die beim Betrieb der Anlagen unvermeidbar entstehenden Reststoffe ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder - soweit dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich vertretbar ist - als Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden. (§ 22 BImSchG i. V. m. KrWG)

## 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 mit baulicher<br>Änderung |
| Gebäudeklasse:                           | Gebäudeklasse 5                            |
| Bauliche Anlage:                         | Sonstige Nichtwohngebäude                  |
| Anlage / Einrichtung:                    |  |
| Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: | Nichtwohngebäude                           |