



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

Zimmer

Telefon

E-Mail

GZ.: B-WBZ-458-2024

Hamburg, 30. Januar 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Eingang	08.08.2024
Belegenheit	
Baublöcke	601-097
Flurstück	5044, 5045 in der Gemarkung: Lohbrügge

Neubau Wohngebäude für Servicewohnen (76 WE), studentisches Wohnen (31 WE) und 2 Wohnungen sowie Tagespflege (17 Plätze) und Nutzung gewerblicher Teilflächen, Tiefgarage (59 Stellplätze)

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 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

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 ein Jahr unterbrochen worden ist.

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



Servicezeiten:
nach Vereinbarung

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Die Genehmigung nach § 7 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage.

Anschlüsse:

- 1 E0102-HSEKANAL-2791778 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
- 2 E0102-HSEKANAL-2791771 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH
- 3 E0102-HSEKANAL-91378479 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 23026_4_SA_LA_Übersicht_- vom 09.10.2025 erteilt.

Bitte beachten Sie auch die Anlage - sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise.

2. Die Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) für die Herstellung der Überfahrt.

Nebenbestimmung

Die Herstellung der Überfahrt hat nach den Vorgaben der RESTRA zu erfolgen. Vor der Aufnahme der Bauarbeiten wird ein einweisender Ortstermin mit dem zuständigen Wegewart, erreichbar unter [REDACTED] und dem örtlichen Polizeikommissariat (PK 43, Kurt-A.-Körper-Chaussee 10, 21033 Hamburg) zur Festsetzung der Lage und Abmessung erforderlich. Die Abstimmungsergebnisse sind vor der Ausführung in einer Skizze verbindlich festzulegen.

Die Herstellung der Gehwegüberfahrt hat durch eine Fachfirma, die ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß § 6 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen in der letzten geltenden Fassung (VOB/A) nachzuweisen hat, zu erfolgen. Diese Nachweise können entfallen, wenn eine Firma beauftragt wird, die in der Liste A1, A2, FN oder N der Freien und Hansestadt Hamburg bereits registriert ist oder wenn die Firma beantragt, für dieses Bauvorhaben in die Liste aufgenommen zu werden.

Für die Auftragserteilung ist ein vom Straßenbaulastträger vorgegebener Musterbauvertrag zu verwenden.

Bitte beachten Sie auch die Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise.

3. Die Ausnahmegenehmigung nach § 6 Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in der geltenden Fassung für das Fällen der 17 (+11 weitere aber dünnere Bäume) baubehindernden Bäume (gemäß der Baumfällliste vom 28.06.2024). Bei 5 Bäumen können Kronenpflegeschnitte (ggf. mit leichter Einkürzung) durchgeführt und eine Ligusterhecke (ca. 44 lfm) im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage des Neubaus entfernt werden.

Die Fällarbeiten sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Bitte beachten Sie auch die Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise.

4. Die Wasserrechtliche Erlaubnis [§§ 8, 9 und 10 WHG] für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer Mittlere Bille.

Die Gestattung wird nach Bestandskraft als Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 51/25 in das Wasserbuch der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Neuenfelder Straße 19, 20539 Hamburg, eingetragen.

Widerruf:

Die Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 11/66 vom 16.03.1966 erlischt mit Bekanntgabe dieses Bescheides (Baugenehmigung).

Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden. Die Abflussspende ist begrenzt auf:

3 l/s* ha.

Gedrosselte Einleitung von dem Flurstück 5044 bei
(AE = 1 ha) insgesamt:

$Q < / = 3 \text{ l/s}$

der Zuschlagfaktor fz mit 2,5 festgesetzt.

(Dieser wurde aus Sicherheitsgründen durch den BH freiwillig auf 2,5 hochgesetzt.)

Diese Gestattung (Erlaubnis nach Wasserrecht) ist allgemein unbefristet, sie gilt bis zum Widerruf. Gestattungen sind -grundsätzlich- jederzeit widerruflich [§ 18 WHG]; sie stehen unter dem Vorbehalt weiterer Verpflichtungen und Auflagen [§ 13 WHG].

Die Gestattung ist grundstücksbezogen und geht auf den Rechtsnachfolger über. Bei einem Wechsel ist diese Urkunde zu übergeben und die Wasserbehörde zu benachrichtigen [§ 8 WHG].

Hinsichtlich des Einlaufbauwerkes im/am Gewässer einschl. temp. Einbauten wird mit dieser Gestattung auch die Zulassung nach § 15 Hamburgisches Wassergesetz -HWaG- erteilt [Wasserrechtliche Anlagengenehmigung].

Bitte beachten Sie auch die Anlage - gewässerbenutzungsrechtliche Auflagen und Hinweise.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Lohbruegge56

mit den Festsetzungen: WR g III und IV Baugrenzen Flächen für Stellplätze

BauNVO 1968

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind

die Vorlagen Nummer

- 0001 Ansicht Haupthof Nord / Süd [Ansicht Haupthof Nord / Süd.pdf]
- 0002 Ansicht Innenhof Ost / West [Ansicht Innenhof Ost / West.pdf]
- 0003 Ansicht Nordhof Nord / Süd [Ansicht Nordhof Nord / Süd.pdf]
- 0004 Ansicht Nord /Süd [Ansicht Nord /Süd.pdf]
- 0005 Ansicht Ost / West [Ansicht Ost / West.pdf]
- 0006 Ansicht Südhof Nord / Süd [Ansicht Südhof Nord / Süd.pdf]
- 0007 Baubeschreibung Hochbau [Baubeschreibung Hochbau.pdf]
- 0010 Betriebsbeschreibung Café [Betriebsbeschreibung Café.pdf]
- 0011 Betriebsbeschreibung Pflegedienst [Betriebsbeschreibung Pflegedienst.pdf]
- 0012 Betriebsbeschreibung Physiotherapie [Betriebsbeschreibung Physiotherapie.pdf]
- 0013 Betriebsbeschreibung Tagespflege [Betriebsbeschreibung Tagespflege.pdf]

- **0014** Betriebsbeschreibung Verwaltung [Betriebsbeschreibung Verwaltung.pdf]
- **0021** Nachweis Abstellräume [Nachweis Abstellräume.pdf]
- **0023** Nachweis Photovoltaik [Nachweis Photovoltaik.pdf]
- **0024** Nachweis Fahrräder + PKW [Nachweis Fahrräder + PKW.pdf]
- **0025** Dachaufsicht [Dachaufsicht.pdf]
- **0027** 1. OG/ Ebene [1. OG/ Ebene.pdf]
- **0028** 2. OG / Ebene [2. OG / Ebene.pdf]
- **0029** 3. OG [3. OG .pdf]
- **0030** UG / Ebene -1 [UG / Ebene -1.pdf]
- **0034** Lageplan [Lageplan .pdf]
- **0035** Nachweis PV- Fläche / Lageplan [Nachweis PV- Fläche / Lageplan.pdf]
- **0042** Lageplan Freiflächen [Lageplan Freiflächen.pdf]
- **0046** Liste Baumfällantrag [Liste Baumfällantrag.pdf]
- **0047** A.SCHNITTE LS1 I LS2 [A.SCHNITTE LS1 I LS2.pdf]
- **0048** Schnitte QS1 / QS2 [Schnitte QS1 / QS2.pdf]
- **0049** Schnitt QS 3 / QS4 [Schnitt QS 3 / QS4 .pdf]
- **0117** Beschreibung für Wohnpflegeaufsicht [Beschreibung-WPA_20240909_V204.pdf]
- **0119** Nachweis/Barrierefreiheit [Nachweis/Barrierefreiheit.pdf]
- **0121** Brandschutzplan Dachaufsicht [Brandschutzplan Dachaufsicht.pdf]
- **0122** Brandschutzplan Erdgeschoss [Brandschutzplan Erdgeschoss.pdf]
- **0123** Brandschutzplan 1.OG [Brandschutzplan 1.OG.pdf]
- **0124** Brandschutzplan 2.OG [Brandschutzplan 2.OG.pdf]
- **0125** Brandschutzplan 3.OG [Brandschutzplan 3.OG.pdf]
- **0126** Brandschutzplan Untergeschoss [Brandschutzplan Untergeschoss.pdf]
- **0128** Brandschutzplan Lageplan [Brandschutzplan Lageplan.pdf]
- **0129** Brandschutzkonzept [Brandschutzkonzept.pdf]
- **0130** Flurkarte [Flurkarte.pdf]
- **0212** Ergänzung Betriebsbeschreibung Gemeinschaftsflächen [Betriebsbeschreibung-Gemeinschaftsflächen_20241025_V204.pdf]
- **0213** XXXXXXXXXX A.EBENE 0 [EG_Grundriss_20241025_V204.pdf]
- **0326** Kostra-DWD 2020 [Kostra-DWD 2020.pdf]
- **0327** Entwässerung Anlage 5 [Entwässerung_Nachweis_Anlage05_20240614_V204.pdf]
- **0328** Produktdatenblatt Wasser-Retentionsbox [Produktdatenblatt Wasser-Retentionsbox.pdf]
- **0336** Entwässerung Erläuterungsbericht [Entwässerung Erläuterungsbericht.pdf]
- **0377** Entwässerung Grundriss Lageplan [Entwässerung Grundriss Lageplan.pdf]
- **0379** Entwässerung Nachweis Anlage b 04 [Entwässerung Nachweis Anlage b 04.pdf]
- **0391** Lageplan Entwässerung [Lageplan Entwässerung.pdf]

die in Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 07.08.2025 sowie
in Anlage zum Prüfbericht Nr. 2 vom 16.12.2025 benannten Vorlagen.

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

5. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 5.1 für die nördliche Bebauung außerhalb der Baugrenze und auf einer im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Neubebauung orientiert sich an der ausgewiesenen Geschossigkeit und stuft sich zur nördlich liegenden Nachbarbebauung auf 3 Vollgeschosse ab. Die Fassade wird durch Rücksprünge und Holzelemente gegliedert und aufgelockert. Somit entstehen keine langen monotonen Fassaden zur angrenzenden Wohnbebauung [REDACTED]. Die Gebäudekubatur fügt sich städtebaulich ein. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 5.2 für das Überschreiten der südlichen Baugrenze in einer Tiefe von max. 5,3 m auf einer Länge von 44,8 m (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Neubebauung überschreitet in diesem Bereich bogenförmig die Baugrenze von 0 bis max. 5,30 m. Somit schiebt sich der Baukörper südlich über die Baugrenze hinaus. Jedoch bleibt in diesem Zusammenhang ein Teilbereich des Baufensters von einer Bebauung frei (Innenhof). Auch hier orientiert sich der Neubau an der ausgewiesenen Geschossigkeit. Die Fassade wird durch Rücksprünge und Holzelemente gegliedert und aufgelockert. Die Gebäudekubatur fügt sich städtebaulich ein. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 5.3 für das Überschreiten der östlichen Baugrenze in einer Tiefe von max. 3 m auf einer Länge von 29,3 m (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Baugrenzen werden im Osten in der Gesamtsumme nahezu eingehalten. Einerseits wird die Baugrenze überschritten und andererseits wird das Baufenster im östlichen Bereich der Baukörperausweisung nicht gänzlich durch den Neubau ausgefüllt. Der Neubau nimmt die städtebaulichen Kanten der Umgebung auf und orientiert sich bzgl. der Dachformen und Dimensionierung an der umliegenden Bebauung. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- 5.4 für die westliche Bebauung (Innenhof) außerhalb der Baugrenze (§ 23 BauNVO).

Begründung

Hier ist für die Bewertung wesentlich, dass der Bebauungsplan eine Baukörperausweisung festsetzt, die sich an der vorherigen Bestandsbebauung ausgerichtet hat. Für eine Neubebauung ist dieser, auf den Altbau abgestimmte Verlauf der Baugrenzen, schwer umsetzbar, insbesondere für das beantragte und mit der Bauverwaltung abgestimmte Konzept zweier Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Zielgruppen. Hierzu gehört für das Servicewohnen für Senioren sowie auch für das studentische Wohnen die Ausbildung eigener Höfe für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dies ist hinsichtlich der unterschiedlichen Altersgruppen bzgl. gewünschter Abgeschirmtheit und möglicher Lärmbelästigung

überaus sinnvoll. In diesem Kontext ist zudem ein mittig angeordneter gemeinschaftlicher Hof geplant.
Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Den erteilten Befreiungen zu Nr. 5.1 – 5.4 liegt zudem zugrunde, dass das Bauvorhaben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende sowie für Senioren dient. Die Nutzung des Neubaus steht in Übereinstimmung mit der Wohnnutzung -Reines Wohngebiet- und auch die Höhe mit drei und vier Geschossen entspricht in diesem Bereich der zulässigen Bauhöhe, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

6. planungsrechtliche Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

- 6.1 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet für die Physiotherapiepraxis (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Physiotherapeuten werden gem. BPD 1/2009 als freiberuflich eingestuft, da sie wohnverträglich sind und gem. § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen sind. Es besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Nutzung von Räumen für freie und ähnliche Berufe in Wohngebieten. Die Ausnahme ist planungsrechtlich vertretbar und wird erteilt.

- 6.2 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet für die Tagespflege (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Die Tagespflege wird in der heutigen Zeit als ein zusätzliches Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs der älteren Bewohner des geplanten Service-Wohnens eingeordnet. Auch wird die Nutzung als nicht störend und wohnverträglich bewertet. Die wohnortnahe Versorgung wird begrüßt. Es ist davon auszugehen, dass kein erheblicher zusätzlicher Verkehr von außerhalb entsteht. Die Ausnahme ist planungsrechtlich vertretbar und wird erteilt.

- 6.3 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet für das Nachbarschaftscafé (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Der Nachbarschaftstreff zu Kaffee und Kuchen wird als eine Nutzung im Rahmen des beantragten Konzeptes gesehen, der den Wohncharakter nicht wesentlich beeinträchtigt noch stört, sondern als wohnverträglich gewertet wird. Es handelt sich hier um ein kleines Café, das primär den Bewohnern der Seniorenwohnanlage und des Studentenwohnheims dient und eine Verbindung zwischen den Zielgruppen schaffen soll sowie keinen wesentlichen Publikumsverkehr von außerhalb erzeugt. Es geht bei dem Konzept darum, auch das soziale Miteinander zu stärken. Die Ausnahme ist planungsrechtlich vertretbar und wird erteilt.

- 6.4 für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet für den Pflegedienst (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Begründung

Der Pflegedienst wird in der heutigen Zeit als ein zusätzliches Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs der älteren Bewohner des geplanten Service-Wohnens eingeordnet. Auch wird die Nutzung als nicht störend und wohnverträglich bewertet. Die wohnortnahe Versorgung wird begrüßt. Es ist davon auszugehen, dass kein erheblicher zusätzlicher Verkehr von außerhalb entstehen wird. Die Ausnahme ist planungsrechtlich vertretbar.

7. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 7.1 für die Überschreitung des nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40 m um 7 m auf insgesamt 47 m (Brandabschnitt 1 = 770 m²).
- 7.2 für die Überschreitung des nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40 m um 10 m auf insgesamt 50 m (Brandabschnitt 2 = 1.077 m²).
- 7.3 für die Überschreitung des nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40 m um 19 m auf insgesamt 59 m (Brandabschnitt 3 = 1.166 m²).
- 7.4 für die Überschreitung des nach § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40 m um 10 m auf insgesamt 50 m (Brandabschnitt 4 = 818 m²).

Begründung

Die bauordnungsrechtlichen Abweichungen zu Nr. 7.1 – 7.4 für die Überschreitungen des maximal zulässigen Brandwandabstandes von 40m in den jeweiligen Brandabschnitten werden in diesem Einzelfall zugelassen. Die jeweiligen Brandabschnitte in ihren individuellen Ausdehnungen sind für den Löschangriff der Feuerwehr beherrschbar.

- 7.5 für das Hinwegführen einer brennbaren Abdichtungsbahn über die Brandwand anstelle einer nicht brennbaren Dachabdichtung gemäß § 28 Abs. 5 HBauO.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für das Hinwegführen einer brennbaren Abdichtungsbahn über die Brandwand anstelle einer nicht brennbaren Dachabdichtung wird unter Berücksichtigung des BPD BTA 2023-2, Nr. 5.9.10 zu § 28 Abs. 5 2. Halbsatz unter nachstehenden Bedingungen zugelassen.

Bedingung

Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- Durchgehende Stahlbetondachdecke mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Decken (entspr. § 29 Abs. 1 Satz 2 HBauO),
- Dachdämmung vollständig schwerentflammbar (B1),
- oberhalb der Brandwand ist ein durchgehender ≥ 5 cm starker Kiesstreifen bzw. Betonplattenbelag mit einer Breite von mindestens 1,00 m vorzusehen,
- die Bedachung muss die Anforderungen an eine „harte Bedachung“ erfüllen,
- Schottung aller Dachdurchdringungen bzw. im Bereich von Dachdurchdringungen und bei aufgehenden Bauteilen und Attiken muss nichtbrennbare Dämmung mit

einem Schmelzpunkt $\geq 1.000\text{ }^{\circ}\text{C}$ zum Einsatz kommen,

- Abstand von mind. 2,50 m von Geräten, Dachaufbauten und Dachdurchdringungen oder Ähnlichem zur Brandwand und
- das Dach muss durch Rettungsgerät der Feuerwehr für einen Löschangriff erreichbar sein.

Die Nähe von PV-Modulen (weniger als 2,50 m) zur inneren Brandwand wird hier als unproblematisch eingestuft.

- 7.6 für die Verwendung eines normalentflammbaren Dämmstoffes anstelle eines schwer entflammbaren Dämmstoffes für die Außenwände gemäß § 26 Abs. 3 HBauO.

Begründung

In diesem konkreten Einzelfall bestehen keine Bedenken bezüglich der Verwendung von Dämmung, deren Kern normalentflammbar ausgeführt ist. Gem. § 26 Abs. 3 HBauO ist die Verwendung normalentflammbarer Baustoffe zulässig, wenn (konstruktiv) eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lange begrenzt ist (§ 26 Abs. 1 HBauO). Bei konsequenter Umsetzung der im Brandschutzkonzept (Bauvorlage Nr. 0129, Abschnitt 5.5) beschriebenen Maßnahmen kann die Abweichung zugelassen werden.

- 7.7 für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in der NE Pflegedienst (255 m²) (§ 34 Abs. 1 HBauO).

- 7.8 für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in der NE Physiotherapie (290 m²) (§ 34 Abs. 1 HBauO).

Begründung

Die Nutzungseinheiten liegen im Erdgeschoss, sie verfügen über eine Flurstruktur und sind in ihrer Grundrissstruktur und Größe überschaubar. Büro- und Verwaltungsnutzungen bis 400 m² Grundfläche sind ohne die Ausbildung von notwendigen Fluren zulässig. Aufgrund der Brandlast, der Brandentstehungsgefahr und der Personenbelegung ist die geplante Nutzung als gleichwertig einzuordnen. Die bauordnungsrechtlichen Abweichungen zu Nr. 7.7 und 7.8 für den Verzicht auf die Ausbildung von notwendigen Fluren der jeweiligen Nutzungseinheit Pflegedienst und Physiotherapie werden zugelassen.

- 7.9 für die Rettungswegführung der Tagespflege (2. Rettungsweg) über die benachbarte Teilnutzungseinheit ohne notwendigen Flur. Somit kann der zweite Rettungsweg entgegen § 31 Abs. 1 HBauO nicht unabhängig genutzt werden.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für die Rettungswegführung der Tagespflege (2. Rettungsweg) über die benachbarte Teilnutzungseinheit ohne notwendigen Flur wird unter nachstehenden Bedingungen zugelassen.

Bedingung

Folgende Bedingungen sind zu erfüllen:

- Der erste Rettungsweg einer Teilnutzungseinheit muss immer unabhängig von anderen Teilnutzungseinheiten direkt ins Freie, über einen notwendigen Treppenraum oder eine im Brandfall sicher benutzbare Außentreppe geführt werden.
- Die Teilnutzungseinheiten gehören alle zu einer Nutzung, die einem Betreiber unterstehen, der die Schlüsselgewalt über alle Teilnutzungseinheiten innehat. Eine

Untervermietung an andere Nutzer (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen.

- Die Verbindungstüren zwischen den Teilnutzungseinheiten sind nicht abschließbar auszuführen und immer freizuhalten.
- Die Verkehrswege, die in den Teilnutzungseinheiten als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden.

- 7.10 für den Verzicht auf die Ausbildung von hoch Feuer hemmenden Trennwänden zwischen den Wohneinheiten in Achse 6/F-H im EG, in Achse 4/F-H Achse 6/F-H und Achse 8/F-H im 1. und 2.OG (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 HBauO).

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter nachstehender Bedingung zugelassen.

Bedingung

Es sind die im Abweichungsantrag genannten Kompensationsmaßnahmen, wie nachstehend aufgeführt, umzusetzen.

Kompensationsmaßnahmen: Die Wände zwischen den beiden Wohneinheiten werden handwerklich rauchdicht ausgeführt, sodass Brandrauch nicht unmittelbar übertragen wird. Die Übertragung von Kaltrauch wird darüber hinaus durch die Kaltrauchsperran an den Lüftungsauslässen behindert. Diese verhindern eine Rauchübertragung zwischen den Zimmern bei abgeschalteter Lüftung. Weitergehend werden jeweils die beiden Wohneinheiten eines Kompartiments mit vernetzten Rauchwarnmelder versehen, sodass bei einer Rauchdetektion innerhalb einer Wohneinheit eines Kompartiments immer beide Wohneinheiten des Kompartiments alarmiert werden und Personen unmittelbar die Selbstrettung antreten können.

Die Funktionalität der Rauchwarnmelder ist mindestens jährlich zu überprüfen.

- 7.11 für das geringfügige Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände an tiefster Stelle um maximal 0,28 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Der Abstand zwischen den zueinander versetzten Gebäuden beträgt mindestens 10 m. Das Überdecken der Abstandsflächen um bis zu 0,28 m wird als geringfügig eingeordnet. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung wird hier nicht gesehen. Die bauordnungsrechtliche Abweichung für das geringfügige Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände an tiefster Stelle um maximal 0,28 m wird zugelassen.

- 7.12 für den Verzicht auf die Herstellung von Kinderspielflächen (§ 10 Abs. 1 HBauO).

Gemäß § 10 Abs. 1 HBauO ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Vorliegend soll auf die Herstellung von Kinderspielflächen gänzlich verzichtet werden.

Begründung

Es handelt sich um die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren (Servicewohnanlage) in Verbindung mit einem Studentenwohnheim mit Kleinstwohnungen sowie Wohngemeinschaften. Auf den BPD 1-2012 Kinderspielflächen (S. 3) und auf die FAQ zu § 45 HBauO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Aufgrund der Art der beantragten Nutzung ist nicht oder nur selten mit Kindern zu rechnen. Seniorenwohnanlagen/Wohnungen für alte Menschen werden im BPD 1-2012 explizit benannt. Der Abweichung wird zugestimmt. Auf Grundlage der Baubeschreibung und der beantragten Grundrisse ist davon auszugehen, dass ein Wohnen mit Kindern im Bereich des Studentenwohnheimes auszuschließen ist. Insofern wird auf Grundlage des BPD 1-2012 (S. 3) dem Verzicht in diesem Einzelfall zugestimmt.

- 7.13 für den Verzicht auf die Ausführung der 6 m² großen Abstellfläche im Studierendenwohnheim (§ 45 Abs. 2 HBauO).

Gemäß § 45 Abs. 2 HBauO ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6 m² Grundfläche herzustellen. Vorliegend soll auf die Ausführung der 6 m² großen Abstellfläche im Studierendenwohnheim verzichtet werden.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung für den Verzicht zur Herstellung von 6 m² Abstellfläche/je Wohnung im Studierendenwohnheim wird auf Grundlage der FAQ zu § 45 HBauO unter nachstehender Bedingung zugelassen.

Bedingung

Es ist zu gewährleisten, dass ausschließlich an Studenten vermietet wird und dass durch ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit ein planmäßig zügiger Bewohnerwechsel stattfindet.

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 - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 07.08.2025

Anlage - Anlage zum Prüfbericht Nr. 2 vom 16.12.2025

Anlage - planungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gewässerbenutzungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - infektionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - Klimaschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - lebens- und futtermittelrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - wohn- und betreuungsformenrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Title]

[Redacted Address]

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:	Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	4 Vollgeschosse