



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

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

Kuprat Management GmbH  
Herr Nils Kuprat Geschäftsführer  
Überseeboulevard 3  
20457 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 42804-6810  
Telefax 040 42790-4848  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin Frau Yasaman Biglar

Zimmer 111  
Telefon 040 42804-6818  
E-Mail [yasaman.biglar@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:yasaman.biglar@hamburg-nord.hamburg.de)

**GZ.: N-WBZ-1331-2026**

Hamburg, 15. Juni 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 64 HBauO
Eingang	28.04.2026
Belegenheit	Straßenbahnring 15
Baublöcke	401-009
Flurstück	3567 in der Gemarkung: Eppendorf

**Bürogebäude mit erdgeschossigen Laden-/ Restaurantflächen. Umnutzung der bisherigen Restaurantfläche in ein Fitnesscenter.**

### 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.

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.



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

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

## **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan                      Hoheluft-Ost2  
mit den Festsetzungen:            MK (B) GR 4.400 qm, GF 6.000 qm

## **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0004      Baubeschreibung
- 0009      EG\_Grundriss
- 0010      UG\_Grundriss
- 0014      Nordwest\_Ansicht
- 0017      BS\_EG\_Grundriss
- 0018      BS\_UG\_Grundriss
- 0020      BS\_Feuerwehrebewegungsfläche\_Lageplan
- 0021      Immissionsschutzrecht\_Schallschutz-Stellungnahme
- 0023      Nutzungsbeschreibung

## **Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

1.    bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO
  - 1.1    von § 35 Absatz 1 HBauO für den Verzicht auf die Ausbildung eines eigenen Treppenraums

### **Begründung**

Brandschutztechnische Bedenken aufgrund der §§ 3 und 14 HBauO gegen die Art der Ausführung bestehen nicht. Die Raumstruktur ist klar und übersichtlich.

### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass eine interne Alarmierungsanlage eingebaut wird.

## **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**

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

#### **Hinweise**

2. 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.
3. 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).
4. 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

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Tel.-Nr.: 040 - 42804 - 6350  
E-Mail: Umweltschutz@Hamburg-Nord.Hamburg.de

#### Auflagen

5. Allgemein:  
Die beantragte Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist gemäß § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Absatz 1 BImSchG, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Absatz 1 BImSchG auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
6. Lärm:  
Die Beurteilung der von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen erzeugten Geräusche erfolgt gemäß der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung.
7. Die Anforderungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) sind einzuhalten. Die gesamte Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch den von ihr verursachten Geräuschbeitrag die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.
8. Folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind an Immissionsorten im umliegenden Kerngebiet (u. a. Straßenbahnring 13, 15, 17, Hoheluftchaussee 26) einzuhalten:  
an Werktagen tags außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A),  
an Werktagen tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen: 55 dB(A),  
an Werktagen tags in sonstigen Ruhezeiten: 60 dB(A),  
an Werktagen nachts: 45 dB(A).  
an Sonn- und Feiertagen tags außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A),  
an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten am Morgen: 55 dB(A),  
an Sonn- und Feiertagen in sonstigen Ruhezeiten: 60 dB(A),  
an Sonn- und Feiertagen nachts: 45 dB(A).
9. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
10. Die vorgenannten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten, vom

Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtung. Bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, liegt der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen.

11. Bei Geräuschübertragung innerhalb des Gebäudes in Aufenthaltsräume, die baulich aber nicht betrieblich mit der geplanten Sportanlage verbundenen sind, sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:
  - tags 35 dB(A)
  - nachts 25 dB(A)Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese um nicht mehr 10 dB(A) überschreiten.
12. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:
  - tags an Werktagen: 06.00 bis 22.00 Uhr,
  - tags an Sonn- und Feiertagen: 07.00 bis 22.00 Uhr,
  - nachts an Werktagen: 00.00 bis 06.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
  - nachts an Sonn- und Feiertagen: 00.00 bis 07.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
  - Ruhezeit an Werktagen: 06.00 bis 08.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr,
  - Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen: 07.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.
13. Die Störwirkung durch Ton- und Informationshaltigkeit von Anlagengeräuschen wird mit Zuschlägen bis zu 6 dB berücksichtigt. Impulshaltigkeit des Anlagengeräusches wird mit einem Zuschlag entsprechend der Intensität berücksichtigt.
14. Körperschallübertragungen sowie der daraus resultierende sekundäre Luftschall der technischen Komponenten der Anlage sind nach dem Stand der Technik so weit wie möglich zu vermeiden und, soweit unvermeidbar, auf ein Mindestmaß zu beschränken. Hierzu sind nach Möglichkeit schwingungsisoliert und körperschallentkoppelt zu installieren sowie konstruktiv von angrenzenden Gebäudeteilen zu entkoppeln.
15. Schallemissionen aus Fenstern, Türen oder vergleichbaren Öffnungen sind zu vermeiden oder, soweit dies nicht möglich ist, durch geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Fenster sind dicht schließend herzustellen und insbesondere bei lärmintensiven Tätigkeiten während der Betriebszeiten geschlossen zu halten. Die Eingangs- und Außenbereichstür ist mit einem automatischen Türschließer zu versehen und soll außer in Notfällen nicht in geöffneter Stellung blockiert werden.
16. Die Nutzung des außenliegenden Trainingsbereichs ist auf die Zeit von 08:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken. Eine Nutzung während der Zeit von 22:00 bis 08:00 Uhr und eine Beschallung des außen liegenden Trainingsbereich wurde in Bauvorlage 0023 ausgeschlossen und sind nicht zulässig.
17. Beschallungsanlagen (Musikanlagen, Tonwiedergabegeräte, PA-Anlagen etc.) sind mit einem zur Verplombung bzw. Versiegelung geeigneten Lautstärkebegrenzer (Limiter) zu versehen und mithilfe des Limiters von einer nach § 29b BImSchG anerkannten Messstelle so einzustellen (einzupegeln), dass an allen maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung aller relevanten Geräuschquellen keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte hervorgerufen werden. Der Limiter ist nach dem Einpegeln zu verplomben bzw. zu versiegeln. Über die Einpegelung und Limitierung der Beschallungsanlagen ist vom beauftragten Sachverständigen ein Bericht anzufertigen. Der Bericht ist am Betriebsort aufzubewahren und der zuständigen Überwachungsstelle auf Verlangen unverzüglich schriftlich vorzulegen oder zuzusenden. Der Austausch einer

eingepegelten Beschallungsanlage oder einzelner Teile hiervon bedarf einer erneuten Limitierung und Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord.

18. Auf den Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach 18. BImSchV per Prognose wird vorbehaltlich verzichtet. Liegen der immissionsschutzrechtlichen Überwachungsstelle begründete Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die beantragte Anlage vor, ist der Nachweis nachzuholen, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Schallpegel-messungen gemäß Nummer 3 des Anhanges der 18. BImSchV durch eine nach § 29b BIm-SchG bekannt gegebenen Stelle belegt wird. Art und Umfang der schalltechnischen Ermittlung sind im Voraus mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz - abzustimmen. Die Schallpegelmessungen sind betreiberseitig zu veranlassen. Ergeben sich dabei zusätzlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen, sind diese unverzüglich zu ergreifen. Der Nachweis ist dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Technischer Umweltschutz - - unverzüglich vorzulegen.

### **Hinweise**

19. Nach § 24 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) kann die zuständige Behörde im Einzelfall die zur Durchführung des § 22 BImSchG und der auf dem BImSchG gestützten Rechtsverordnungen erforderlichen Anordnungen treffen. Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat somit, auch nach Erteilung der Genehmigung, die Befugnis und Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Absatz 1 BImSchG geschützt ist.
20. Die Anforderungen der Technischen Baubestimmung -Schallschutz- (Schallschutz im Hochbau; DIN 4109-1) sind einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach der Technischen Baubestimmung –Schallschutz- ist spätestens bei Lärmbeschwerden vorzulegen.
21. Bei Erschütterungen, wie z.B. durch Hanteltraining (Fallenlassen von Gewichten), sind die Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkung auf Menschen in Gebäuden) einzuhalten. Die Einhaltung der Bestimmungen der DIN 4150-2 ist im Falle von Beschwerden über Erschütterungen durch eine geeignete Prüfstelle nachzuweisen.
22. Um Körperschallübertragungen in betriebsfremde Nutzungen zu vermeiden, sollten die Sportgeräte so aufgestellt werden das sie von den Umfassungsbauteilen (wie z. B. Wänden, Fußboden) entkoppelt werden.

## 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 5
Bauliche Anlage:	Sonstige Nichtwohngebäude
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)