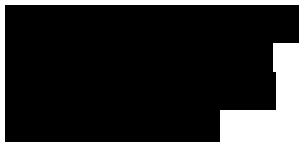




Freie und Hansestadt Hamburg

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-992-2025

Hamburg, 04.März 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	25.08.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublücke	615-026
Flurstück	7019 in der Gemarkung: Allermöhe

**Neubau / Erweiterung des vorh. Jugendzentrums mit Sanierung des Teilbestandes
(Teilabbruch gesondertes Verfahren)**

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.



Servicezeiten:
nach Vereinbarung

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

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.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 neuer HBauO (gültig seit dem 01.01.2026) einmalig um bis zu drei Jahre verlängert werden. Eine darüberhinausgehende Verlängerung ist nicht möglich.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Wasserrechtliche Erlaubnis [§§ 8, 9 und 10 WHG] für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer Allermöher Bahnfleet.

Die Gestattung wird nach Bestandskraft als Wasserrechtliche Erlaubnis Nr.50/25 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.66/98 vom 21.07.1998 erlischt mit Bekanntgabe dieses Bescheides (Baugenehmigung).

Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden. Die Abflussspende ist begrenzt auf: 20 l/s* ha.

Gedrosselte Einleitung von den Flurstück 7019 insgesamt:

$Q < / = 2,0 \text{ l/s}$

der Zuschlagfaktor fz mit 1,15 festgesetzt.

Rechtsstatus

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].

Die Anlage gewässerrechtliche Anforderungen ist zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Allermoehe25-Billwerder21-Bergedorf87
mit den Festsetzungen: WA III g, GRZ 0,4, GFZ 1,2 (A)
BauNVO 1990

Bebauungsplan Allermoehe25-Billwerder21-Bergedorf87 (1.Aend.) 1996
mit den Festsetzungen: Textliche Änderungen
BauNVO 1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0013 Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020
- 0016 Baubeschreibung
- 0029 Erläuterung zur Barrierefreiheit
- 0032 Berechnung GRZ und GFZ
- 0040 Dachaufsicht mit Rauchableitung
- 0044 Grundriss Fundament
- 0046 Grundriss Obergeschoss
- 0048 Flurkarte
- 0051 angrenzende Flurstücke
- 0058 Schnitt A-D
- 0088 Betriebsbeschreibung
- 0089 Lageplan mit Abstandsflächen
- 0103 Dachaufsicht mit PV-Flächen zu Veranschaulichung
- 0104 Nachweisformular zur Photovoltaikpflicht auf Dächern
- 0106 Abfall Erläuterung gemäß Paragraf 24 BauVorlVO [
- 0124 Ansichten, entfallenes Fenster Ansicht Süd
- 0125 Brandschutznachweis Index A
- 0126 BS Anlage 1, Auszug Liegenschaftskataster
- 0128 BS Anlage 3 a, Grundriss EG
- 0129 BS Anlage 3 b, Grundriss OG
- 0130 BS Anlage 3 c, Schnitte
- 0131 EG-Grundriss, entfallenes Fenster
- 0137 Beschreibung Entwässerungsantrag Index A (Wasserrecht)
- 0138 Berechnung Volumen Regenrückhalteraum (Wasserrecht)
- 0140 Drosselschacht (Wasserrecht)
- 0141 Lageplan Abwasser Index A (Wasserrecht)
- 0146 Elektrogenuch
- 0147 Elektroplanung Erdgeschoss
- 0148 Elektroplanung Obergeschoss
- 0149 Elektroplanung Dachaufsicht
- 0150 Elektroplanung Fundament
- 0151 Elektroplanung Blitzschutz
- 0152 Strangschema Verteilungen
- 0153 Strangschema Sicherheitsbeleuchtung
- 0184 Flurkarten / Lagepläne: Feuerwehruzufahrt
- 0185 Flurkarten / Lagepläne: Außenanlagenplanung

und die in der Anlage zum Prüfbericht Nr.1 vom 05.02.2026 benannten Vorlagen

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 Verzicht auf eine innere Brandwand bei einer Gesamtgebäuelänge von 53,70 m (§ 28 Abs.2 HBauO.

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 HBauO für den Verzicht auf eine innere Brandwand bei einer Gesamtgebäuelänge von 53,70 m § 28 Abs.2 HBauO wird in diesem Einzelfall zugelassen. Aufgrund des Gebäudegrundrisses sind in Abstimmung mit der Feuerwehr - Vorbeugender Brandschutz - die erforderlichen Eindringtiefen zur Rettung der Nutzer sowie der Brandbekämpfung für die Feuerwehr beherrschbar. Zudem ist der Brandabschnitt kleiner als 1600 m².

- 2.2 für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures im Obergeschoss (§ 34 HBauO)

Begründung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung nach § 69 HBauO für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures im Obergeschoss (§ 34 HBauO) wird unter der Bedingung zugelassen, dass die Türqualitäten (feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend) entsprechend dem Brandschutzkonzept umgesetzt werden und das Vorhaben mit einer Brandwarnanlage ausgestattet wird. Die Grundrissgestaltung ist zudem übersichtlich.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten zur Schmutzwasserleitung darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 3.1 Anforderungen an die Lage der Schmutzwasserleitung im Zusammenhang mit dem Sielanschluss.

Die eingereichten Nachweise werden derzeit geprüft, es gibt seitens der Fachbehörden noch offene Nachforderungen bezüglich der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Schmutzwasserleitung.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

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 - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gewässerbenutzungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - infektionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - lebensmittelrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 05.02.2025

Unterschrift

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)