

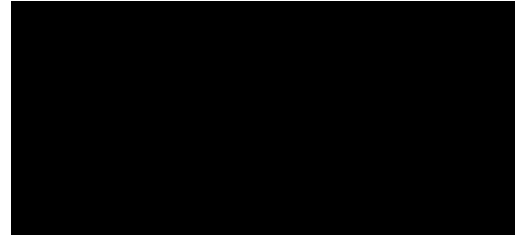
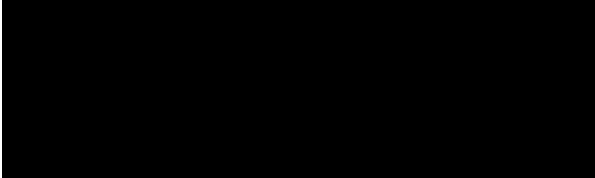


# Freie und Hansestadt Hamburg

## 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 23-176-2026**

Hamburg, 20. Mai 2026

Verfahren Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO  
Bezug  
Eingang 16.04.2026  
Grundstück  
[Redacted]  
Baublocke 104-013  
Flurstück 2705 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Veranstaltungen [Redacted] am 18.6.2026 mit maximal 500 Besuchern  
in der Gleishalle Oberhafen (bis 20:00 Uhr)**

### BEFRISTETE GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung **befristet am 18.06.2026 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 bis zu drei Jahre verlängert werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Nicht überplanter Bereich kein Plan vorhanden

Beurteilung gem. § 34 BauGB

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummern

- **0002** baubeschreibung-1\_HIS\_BA\_01\_Baubeschreibung\_20260414\_V101.pdf  
[baubeschreibung-1\_HIS\_BA\_01\_Baubeschreibung\_20260414\_V101.pdf]
- **0003** betriebsbeschreibung-1\_HIS\_BA\_04\_Betriebsbeschreibung\_20260414\_V101.pdf  
[betriebsbeschreibung-1\_HIS\_BA\_04\_Betriebsbeschreibung\_20260414\_V101.pdf]
- **0004** flurkarte-1\_HIS\_BA\_03\_Liegenschaftskarte\_20260414.pdf [flurkarte-1\_HIS\_BA\_03\_Liegenschaftskarte\_20260414.pdf]
- **0005** lageplan-1\_HIS\_BA\_05\_Lageplan\_20260414\_V101.pdf [lageplan-1\_HIS\_BA\_05\_Lageplan\_20260414\_V101.pdf]
- **0006** grundrisse-1\_HIS\_BA\_06\_Grundriss\_EG\_20260414\_V101.pdf [grundrisse-1\_HIS\_BA\_06\_Grundriss\_EG\_20260414\_V101.pdf]
- **0007** schnitte-1\_HIS\_BA\_07\_Schnitte\_20260414\_V101.pdf [schnitte-1\_HIS\_BA\_07\_Schnitte\_20260414\_V101.pdf]
- **0008** brandschutznachweis-1\_HIS\_BA\_10\_Brandschutznachweis\_Anlage-Visualisierung\_20260414\_V101.pdf [brandschutznachweis-1\_HIS\_BA\_10\_Brandschutznachweis\_Anlage-Visualisierung\_20260414\_V101.pdf]
- **0009** brandschutznachweis-2\_HIS-BA-10-Brandschutznachweis\_Loeschwasserauskunft\_20260414\_V101.pdf  
[brandschutznachweis-2\_HIS-BA-10-Brandschutznachweis\_Loeschwasserauskunft\_20260414\_V101.pdf]
- **0010** brandschutznachweis-3\_HIS\_BA\_10\_Brandschutznachweis\_20260414\_V101.pdf  
[brandschutznachweis-3\_HIS\_BA\_10\_Brandschutznachweis\_20260414\_V101.pdf]
- **0038** Hochwasserschutzkonzept  
[138247\_1\_0\_5ecaf455fb9644d1a6d899cebc3dded1\_Hochwasserschutzkonzept\_HafenCitypdf.pdf]
- **0039** Handreichung zum Unterhaltungsplan gemäß § 16 Flutschutzverordnung-HafenCity (FISchuV HA)  
[138246\_1\_0\_87e56d3cca774dc8a7b996553f9867a6\_Checkliste\_Unterhaltungsplan.pdf]
- **0040** Handreichung zum Flutschutzplan  
[138245\_1\_0\_2caa238ceedf47fcb20abd519a79efe8\_Checkliste\_Flutschutzplanpdf.pdf]
- **0041** Handreichung zu den jährlichen Protokollen Überprüfung und Flutschutzübung  
[138244\_1\_0\_2883c2f6da9e48b88bdc86b8d8b16ed4\_Checkliste\_Protokoll\_Ueberpruefung\_und\_Flutschutzuebungpdf.pdf]

- 0042 Merkblatt für Flutschutzbeauftragte  
[138243\_1\_0\_b69e7babbf8b45d799599090af3a0971\_Merkblatt\_Flutschutzbeauftragte.pdf.pdf]

## Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

### 1. wasserrechtliche Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Flutschutzverordnung-HafenCity

1.1 Das Geländeniveau am Standort der geplanten Gebäude liegt unterhalb der durch die Flutschutzverordnung HafenCity vorgeschriebenen Schutzhöhe sowie des aktuell gültigen Bemessungswasserstandes im Bereich der HafenCity.

#### **Begründung**

Das beantragte Vorhaben kann ausnahmsweise zugelassen werden. Für die geplanten Gebäude ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Zum Schutz von Personen vor Sturmfluten besteht ein entsprechendes Evakuierungskonzept für die gesamte Fläche (Stockmeyerstraße 41-43). Sämtliche Gebäude und Flächen werden im Sturmflutfall evakuiert. Sämtliche technischen Anlagen werden über der erforderlichen Schutzhöhe für den Hochwasserschutz installiert.

### 2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

2.1 Für das vorhandene Dachtragwerk in nicht Feuer hemmend, sondern als vorhandene Stahlkonstruktion gem. § 4 VStättVO.

#### **Begründung**

Das Dachtragwerk der betrachteten Gleishalle ist entgegen § 4 Abs. 1 Satz 1 VStättVO unter Anwendung von § 27 Abs. 1 Satz 3 HBauO nicht feuerhemmend ausgeführt, sondern verbleibt als nichtbrennbarer Stahlkonstruktion im Bestand.

Das Tragwerk liegt auf massiven Mauerwerkswänden und Stahlbeton Ringbalken auf, welche augenscheinlich mindestens feuerhemmend ausgeführt sind. Die Dachtragwerke der Gleishalle und der angrenzenden Hallen stehen konstruktiv nicht in Verbindung, sodass im Brandfall kein unmittelbarer Kaskadeneffekt durch Übertragung statischer oder thermischer Belastungen zu erwarten ist.

Ergänzend sind die Trägerauflager in den angrenzenden Hallen durch feuerhemmende Verkleidungen abgeschottet. Die Wandöffnungen im Bereich der Tragwerksauflager wurden brandschutztechnisch verschlossen.

Dies beugt der Ausbreitung von Entstehungsbränden sowie einem daraus resultierenden Tragwerksversagen im benachbarten Bereich vor.

Es wird weiterhin darauf verzichtet in Längsrichtung eine Entkopplung des Dachtragwerks in statisch eigenständige Tragwerkspakete vorzunehmen, da für die temporäre Veranstaltung ausschließlich ein auf ca. 60 m Länge und 33 m Breite begrenzter Bereich der Gleishalle genutzt wird.

Der daran angrenzende, ca. 100 m lange Bereich bleibt ungenutzt und ist gegen über dem Veranstaltungsbereich abgezaunt.

Der Zugang für Personen zu diesem Bereich ist unterbunden. In dem ungenutzten Hallenabschnitt werden keine zusätzlichen Brandlasten eingebracht. Es befinden sich dort keine potenziellen Zündquellen wie Elektro - oder wärmeerzeugende Geräte, sodass die Brandentstehungswahrscheinlichkeit als sehr gering einzustufen ist.

Die vorhandene Brandwarnanlage mit interner akustischer Alarmierung ermöglicht in Verbindung mit einer anwesenden Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) die frühzeitige Detektion eines Brandereignisses und sorgt für die umgehende Alarmierung der Personen und der Feuerwehr. Die Selbstrettungsphase kann somit frühzeitig eingeleitet werden und die Entfluchtung koordiniert erfolgen.

Aus diesen Gründen bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen die Veranstaltung, obwohl auf eine feuerhemmende Ertüchtigung des Dachtragwerks sowie auf eine Brandsimulation weiterhin verzichtet wird.

2.2 Für die Überschreitung der Rettungsweglängen von von 30,00m um 10,00m auf 40,00m gem. § 7 (1) VStättVO HH im Bereich des hintersten Bahnsteigs.
---

### **Begründung**

Abweichend von den Anforderungen des § 7 (1) VStättVO wird nicht von jeder Stelle des zu beurteilenden Bereichs ein Ausgang in 30 m erreicht, sondern in max. ca. 40 m (hinterster Bahnsteig).

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken, da innerhalb der Gleishalle geradlinige Hauptgänge vorgesehen werden, die der Optimierung der Rettungswege dienen.

Zusätzlich sind Brücken aus nichtbrennbaren Baustoffen (Stahl) über die Gleisbetten vorhanden, sodass sich anwesende Personen immer aktiv von einem Brandort wegbewegen können.

Außerdem bietet der zusätzliche dritte Ausgang die Möglichkeit der Entfluchtung in entgegengesetzter Richtung zu den bestehenden Ausgängen. Weiter muss beachtet werden, dass es sich bei der Gleishalle um einen weitestgehend geöffneten Bereich handelt (eine Stirnseite ist vollständig geöffnet), sodass evtl. entstehender Rauch bei m Öffnen der Rauchableitungsöffnungen im Dach (jede Öffnung im Dach mind. 4 m<sup>2</sup>) immer direkt abziehen kann.

Darüber hinaus ist im Objekt eine Brandwarnanlage vorhanden und es wird während der Veranstaltung eine Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) vor Ort sein, die eine Räumung frühzeitig einleiten wird und die frühzeitige Alarmierung begünstigt.

Aus der Fachliteratur kann bei der offenen Hallenstruktur und den geradlinigen Rettungswegen von einer Fluchtgeschwindigkeit von etwa 1 m/s ausgegangen werden. D. h. die o. g. Abweichung führt zu einer Verlängerung des Fluchtvorgangs von lediglich ca. 10 Sekunden. Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte bestehen somit keine brandschutztechnischen Bedenken.

2.3 Für die Nichtherstellung der notwendigen notwendigen Treppen aus den Gleisbetten in feuerbeständig (§ 8 (2) VStättVO).

### **Begründung**

Abweichend von § 8 (2) VStättVO werden die notwendigen Treppen aus den Gleisbetten nicht feuerbeständig hergestellt.

Dagegen bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da es sich bei den nichtbrennbaren Stahltreppen nicht um geschossübergreifende Treppen handelt, sondern lediglich ein Höhenunterschied innerhalb der offenen erdgeschossigen Hallenstruktur überwunden werden muss.

Die hohe Raumhöhe der Halle trägt im Brandfall zu einer schnellen Erkennbarkeit bei und die nah beieinander liegenden Treppen, die in jedem Feld in gegenüberliegender Position angeordnet werden, bieten einen ausreichend sicheren Rettungsweg aus den Gleisbetten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte bestehen somit keine brandschutztechnischen Bedenken.

2.4 Für den Verzicht auf eine automatische Brandmeldeanlage mit Weiterleitung zur Feuerwehr gem. § 20 Abs. 1 VStättVO in Verbindung mit § 20 Abs. 5 VStättVO.

### **Begründung**

Abweichend von den Anforderungen des § 20 Abs. 1 VStättVO in Verbindung § 20 Abs. 5 VStättVO wird für den zu beurteilenden Versammlungsraum keine automatische Brandmeldeanlage mit Weiterleitung zur Feuerwehr vorhanden sein.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken, da für den o.g. Bereich eine sog. Brandwarnanlage mit elektroakustischer Alarmierung vorhanden ist, sodass anwesende Personen automatisch alarmiert werden.

Zudem wird während der Veranstaltung eine Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) vor Ort sein, sodass diese zusätzlich die anwesenden Personen und die Feuerwehr frühzeitig alarmieren kann.

Aufgrund der o.g. Maßnahmen bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken.

2.5 Für die Nichtherstellung einer Lautsprecheranlage für den Versammlungsraum gem. § 20 Abs. 2 VStättVO.

### **Begründung**

Abweichend von den Anforderungen des § 20 Abs. 2 VStättVO wird für den zu beurteilenden Versammlungsraum keine Lautsprecheranlage vorhanden sein.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken, da durch die vorhandenen Brandwarnanlage ein elektroakustisches Signal vorhanden ist und für die Dauer der Veranstaltung eine Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) vor Ort sein wird, die im Gefahrenfall die anwesende n Besucher :innen, Mitwirkende und Betriebsangehörige alarmiert und Anweisungen erteilen kann.

Hierfür wird ein entsprechendes Megaphon vorgehalten. Gem. § 1 (2) VStättVO könnten sich in Versammlungsräumen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> je nach Größe mehr als 2.000 Personen aufhalten. Unter Berücksichtigung des übersichtlichen offenen Raumes und der Begrenzung auf max. 5 00 Personen kann somit sichergestellt werden, dass alle Besucher :innen direkt angesprochen werden können.

Aufgrund der o. g. Maßnahmen bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken.

2.6 Für die Rauchableitung der Versammlungsstätte, die nicht den Anforderungen von § 16 (2) VStättVO entspricht.

### **Begründung**

Abweichend von § 16 (2) VStättVO können im Bestand die erforderlichen Rauchabzugsanlagen und Öffnungen zur Rauchableitung nicht lediglich 4 Öffnungen zu je 4 m<sup>2</sup> vorhanden. Aus brandschutztechnischer Sicht kann der Zustand im Bestand bestehen bleiben, da der Nachweis einer raucharmen Schicht von mind. 2,5 m nach DIN 18232 - 2 erbracht werden kann

Daher bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

2.7 Für den Verzicht auf innere Brandwände zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m gem. § 30 HBauO.

### **Begründung**

Entgegen den o.g. Anforderungen des § 30 HBauO wurde die im Bestand vorhandene Halle (aufgrund Ihrer damaligen Nutzung - Gleishalle) nicht durch Brandwände (Ausdehnung ca. 160 m in Summe) in mehrere Brandabschnitte unterteilt.

Im Zuge der brandschutztechnischen Beurteilung angrenzender Bereiche (hier u.a. Hobenköök Restaurant & Markthalle) wurde die hier betrachtete Gleishalle als eine Art Brandabschnittstrennung zw. den angrenzenden Gebäuden deklariert, da die Gleishalle als brandlastfrei bewertet wurde (eine Nutzung stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest).

Die im Bestand vorhandenen Ziegel -Mauerwerkswände mit min. 24 cm Dicke erfüllen die Anforderungen an innere Brandwände.

Bei den Fenstern handelt es sich jedoch um unqualifizierte Bauteile ohne Feuerwiderstand.

Entsprechend der früheren Genehmigungen zu vergleichbaren Veranstaltungen in der Gleishalle (z. B. Baugenehmigung Gz: 543-2024-BG62\_2005, 357-2025-BG62\_2005, 573-2025-BG62\_2005) werden die in den genehmigten Stellungnahmen von brandwerk solution aufgeführten Maßnahmen auch für Veranstaltung mit max. 500 Besuchern: innen weiterhin zur Umsetzung herangezogen :

- 5m breiter brandlastfreier Streifen zu den angrenzenden Hallen (2+3) (Ausnahme die tieferliegenden Testfelder, brandlastarm)
- Zugangskontrollen zur Begrenzung der Personenzahl
- Brandwarnanlage zur elektroakustischen Alarmierung
- Ausstieg aus den Gleisbetten über jeweils zwei notw. Treppen
- Brandsicherheitswache bei der Veranstaltung

Entlang der abschnittsbildenden Wände wird innerhalb der Gleishalle jeweils ein einseitiger 5 m brandlastfreier Streifen vorgesehen, sodass einer Brandausbreitung vorgebeugt werden kann (siehe Brandschutzpläne) . In der Überschneidung der brandlastfreien Streifen und den Gleisbetten/ Testfeldern werden aufgrund der ca. 1,5 m bis 2,0 m tiefer gelegenen Lage brandlastarme Bereiche definiert.

Eventuell vorgesehene Einbauten werden in den brandlastarmen Bereichen mind. schwerentflammbar hergestellt bzw. behandelt, sodass auch hierdurch eine Brandausbreitung ausreichend vorgebeugt werden kann.

Ist ein 5 m brandlastfreier Streifen aufgrund der geplanten Einrichtung einer Veranstaltung vor den o. g. Bauteilen nicht umsetzbar (siehe Brandschutzpläne), werden feuerhemmende Verkleidungen der Tür - und Fensteröffnungen vor den abschnittsbildenden Wänden vorgesehen, sodass auch in diesem Fall einer Brandausbreitung vorgebeugt werden kann.

Die im Bestand vorhandenen Mauerwerkswände können als mind. feuerhemmend eingestuft werden.

2.8 Für die teilweise Nichtherstellung von Feuer hemmenden, dicht und selbstschließenden Abschlüssen in den Trennwänden zu den angrenzenden Nutzungen der Gleishalle gem. § 29 Abs. 5 HBauO iV.m. § 3 (3) VStättVO.

### **Begründung**

Gemäß § 3 (3) VStättVO muss die Gleishalle als Versammlungsraum gegenüber anderen Räumen mit feuerhemmenden Trennwänden brandschutztechnisch abgetrennt werden. Die im Bestand vorhandenen Mauerwerkswände erfüllen hierbei die genannten Anforderungen. Bei den Fenstern handelt es sich jedoch um unqualifizierte Bauteile ohne Feuerwiderstand , sodass hier eine Abweichung von § 3 (3) VStättVO ausgelöst wird.

Die zur Abtrennung möglichen Lösungen aus Ziff. 3.4.2 (Siehe Anlage 10, Brandschutztechnische Stellungnahme) werden an den Trennwänden ebenfalls zur Anwendung kommen. Daher bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Weitere Räume nach § 3 (4) VStättVO sind im betrachteten Bereich nicht geplant. Entsprechend den Anforderungen des § 9 (2) VStättVO werden Türen und Tore in raumabschließenden Innenwänden, die feuerhemmend sein müssen, mindestens rauchdicht und selbstschließend hergestellt.

2.9 Für die Nichtherstellung von Wandhydranten gem. § 19 (2) VStättVO in dem zu beurteilenden Versammlungsraum im Bestand.

Abweichend von den Anforderungen des § 19 (2) VStättVO sind im Bestand in dem zu beurteilenden Versammlungsbereich keine Wandhydranten vorgesehen worden.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken, da in der Gleishalle nur geringe Brandlasten vorhanden sein werden und durch den direkten Zugang von außen sowie über die notw. Flure ein Löschangriff der Feuerwehr direkt mit dem eigenen Equipment vorgenommen werden kann.

Weiter ist während der Veranstaltung eine Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) vor Ort, die ein Entstehungsbrand direkt bekämpfen kann.

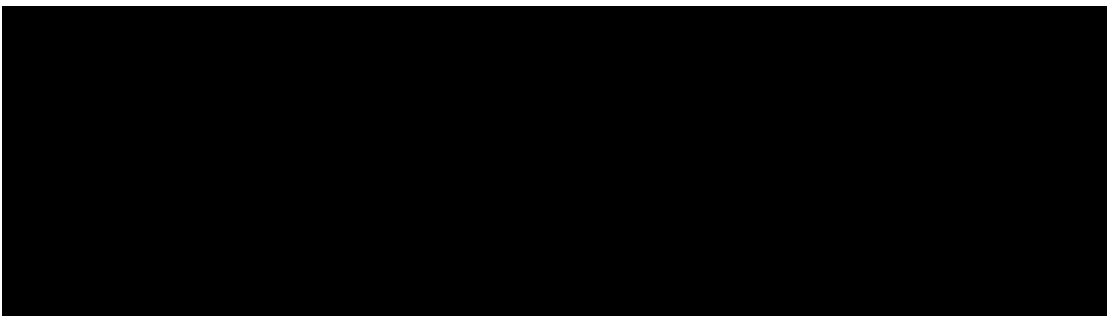
Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen bestehen gegen die o.g. Abweichung keine Bedenken.

### Bedingungen zu den vorgenannten Abweichungen gem. § 67 Absatz 1 HBauO

- 5 m breiter brandlastfreier Streifen zu den angrenzenden Gebäudeteilen angeordnet wird,
- feuerhemmende Verkleidungen der Tür- und Fensteröffnungen vor den abschnittsbildenden Wänden, sodass auch in diesem Fall einer Brandausbreitung vorgebeugt werden kann.
- eine Zugangskontrollen zur Begrenzung der Personenzahl erfolgt,
- eine Brandwarnanlage zur elektroakustischen Alarmierung angeordnet,
- Der Ausstieg aus den Gleisbetten über jeweils zwei notwendige Treppen,
- die in der Bauvorlage 10 (Abschnitt 3.8.1) festgelegte Brandlastbeschränkung ist konsequent umzusetzen,
- die in den Bauvorlagen dargestellten bzw. beschriebenen Rettungswege uneingeschränkt nutzbar gehalten werden.
- Die Türen im Zuge der Rettungswege, die entgegen der Fluchtrichtung öffnen, sind offen zu halten
- den Zeitraum der Veranstaltung (Hamburg Innovation Summit 2026) eine Brandsicherheitswache mit einer Stärke von 6 Einsatzkräften
- und einem Hilfeleistungslöschfahrzeug (HLF) einsatzbereit vorgehalten wird, das im Bedarfsfall unverzüglich eine Brandbekämpfung einleiten kann. Die Einsatzkräfte müssen mindestens die Qualifikation B2 (Truppführerin / Truppführer der Berufsfeuerwehr) vorweisen können. Der darüber hinaus über die Qualifikation B3 (Gruppenführerin / Gruppenführer der Berufsfeuerwehr) verfügen.

### Rechtsbehelfsbelehrung

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



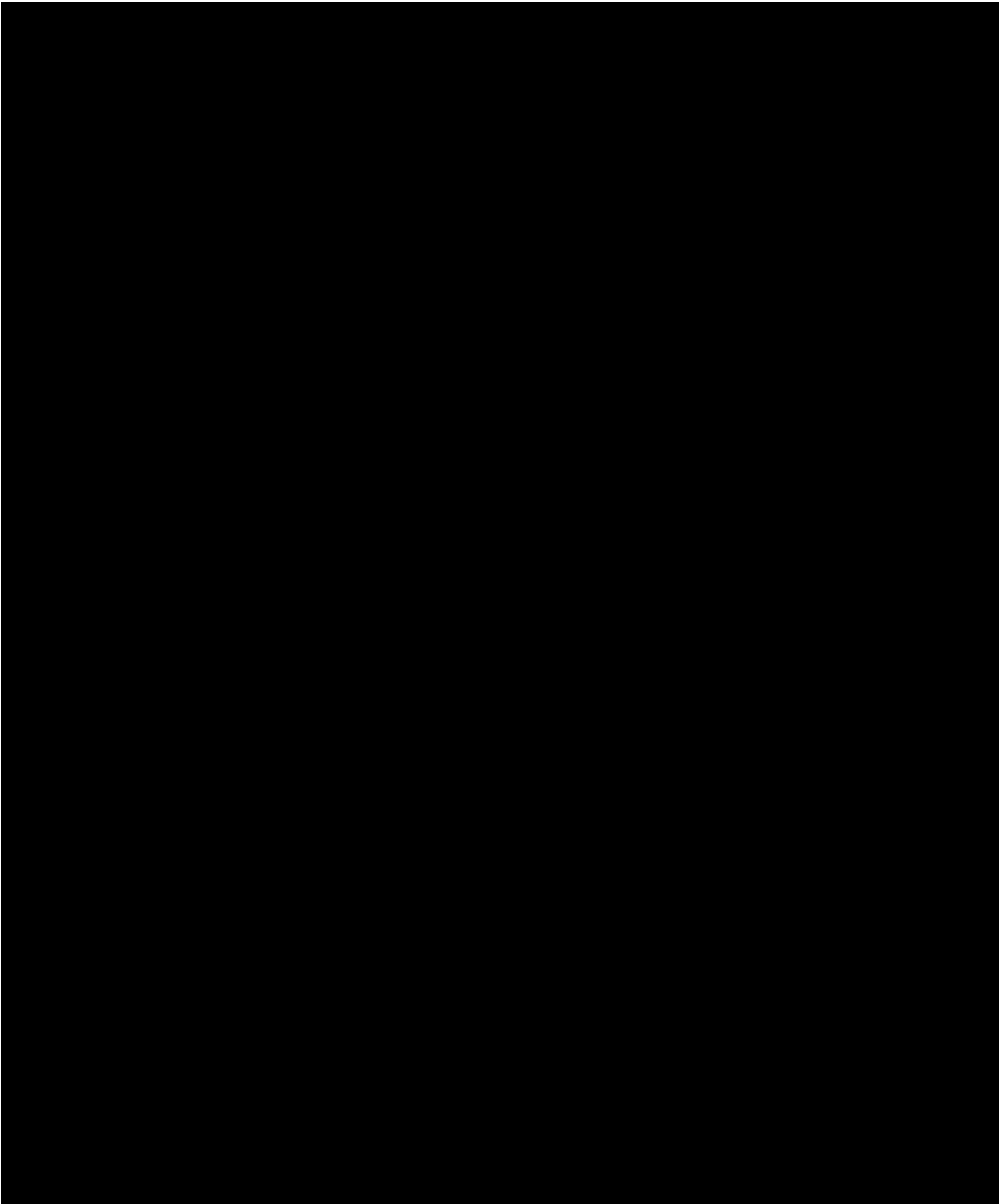
Unterschrift

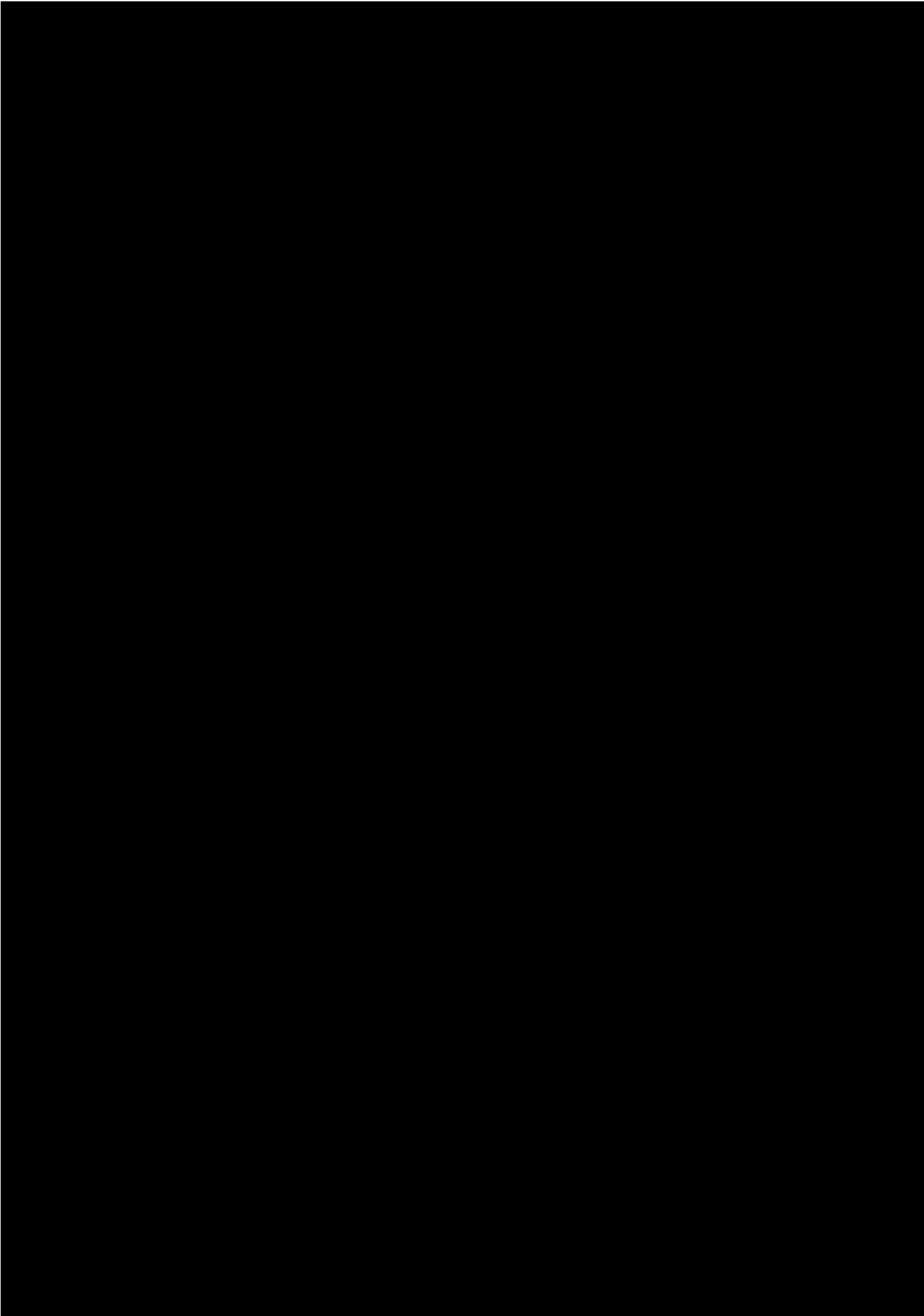
## **Gebühr**

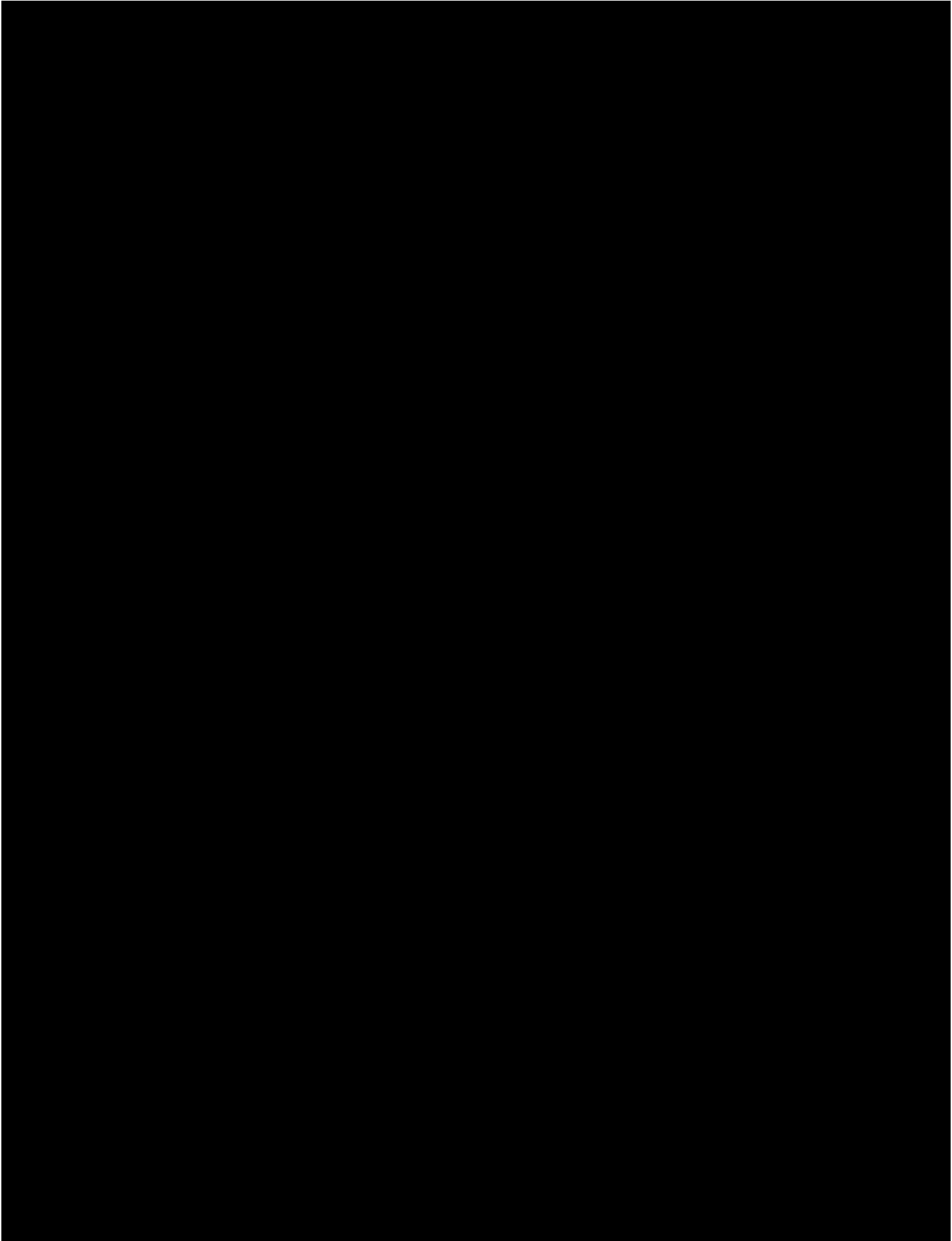
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

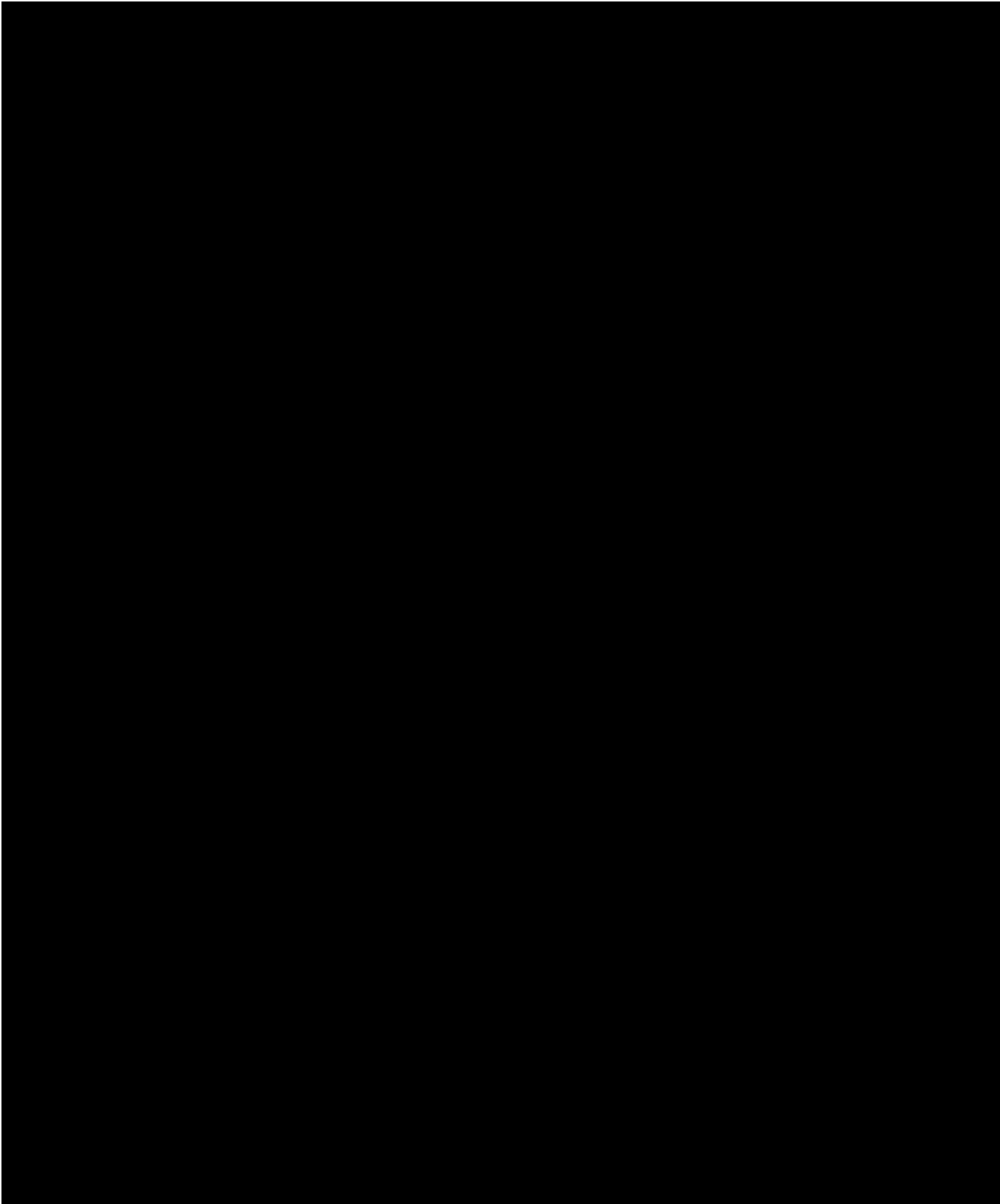
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG





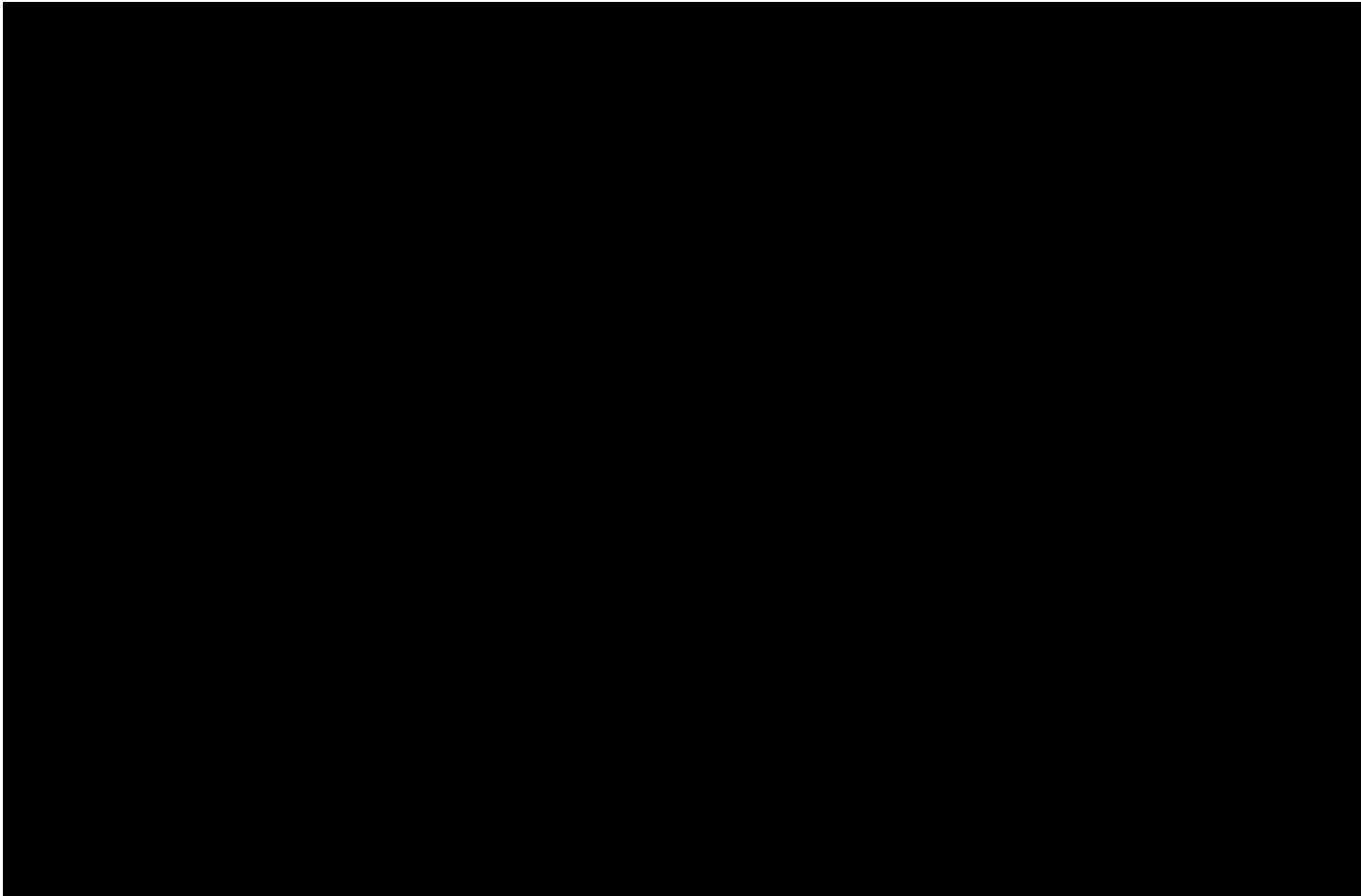












## Anlage

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