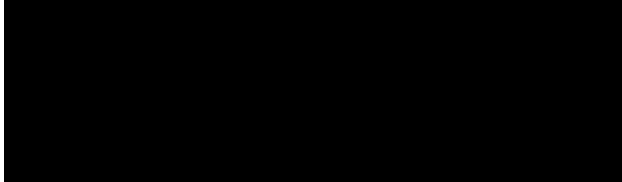




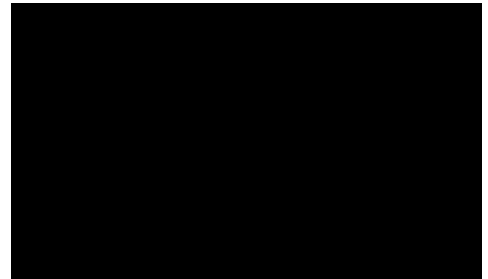
Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

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



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



GZ.: N-WBZ-2344-2026

Hamburg, 28. August 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 64 HBauO
Bezug	
Eingang	03.08.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	1495 in der Gemarkung: Uhlenhorst

Nutzungsänderungsantrag eine Physiotherapeutische Praxis

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



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

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 Barmbek-Sued3
mit den Festsetzungen: GE 4 g, Baugrenzen, GFZ 2,0

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0004** Betriebsbeschreibung_20260715_V00 [betriebsbeschreibung-1_Betriebsbeschreibung_20260715_V00.pdf]
- **0025** BS_Nachweis_20260819_V01 [Brandschutztechnische Stellungnahme_20260819_V01.pdf]
- **0026** EG_Grundriss_20260720_V01 [Grundriss_20260720_V01.pdf]

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO
 - 1.1 für den Verzicht auf die Ausführung eines notwendigen Flur in der Teil-Nutzungseinheit 2.1 (§ 36 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Die Teil-NE 2.1 ist lediglich 268,91 qm groß und bildet den Eingangs- und Empfangsbereich der Physiotherapeutischen Praxis ab.

Unter Berücksichtigung der Erläuterungen zu § 34 a.F. im BPD 2023-2 auf S. 64 ist ein Abweichungsantrag für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flur formal nur dann erforderlich, wenn die zu betrachtende Einheit eine Flurstruktur aufweist. In dieser Teil-NE ist (im Gegensatz zu der Trainingsfläche der Teil-NE 3.1) von der Notwendigkeit der Erteilung einer Abweichung auszugehen, da 10 Aufenthaltsräume (Behandlung/Büro/Wartezimmer) und 4 Toiletten durch einen flurähnlichen Bereich erschlossen werden.

Die Abweichung kann erteilt werden. Der flurähnliche Bereich ist klar strukturiert, und verfügt über drei Ausgänge. Zudem ist davon auszugehen, dass der Empfang an zentraler Position zu den Geschäftszeiten durchgehend besetzt ist und ein Brand dadurch frühzeitig bemerkt wird. Die Art der Ausführung steht den Schutzzielen nicht entgegen.

- 1.2 für die Führung des zweiten Rettungsweges aus der Teilnutzungseinheit 3.1 über die benachbarte Teilnutzungseinheit 2.1 (§ 33 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Brandschutztechnische Bedenken aufgrund der §§ 3 und 14 HBauO bestehen unter Einhaltung der nachfolgenden Anforderungen/denen des BPD 2023-2 nicht.

Bedingungen

- 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
- 1.3 für die Führung des zweiten Rettungsweges aus der Teilnutzungseinheit 3.2 über die benachbarte Teilnutzungseinheit 3.1 (§ 33 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Hierbei handelt es sich eine vergleichbare Regelabweichung wie Nr. 1.2

Bedingungen

Die Bedingungen aus dem Bauprüfdienst entsprechend Nr 1.2 sind einzuhalten

- 1.4 für die Führung des zweiten Rettungsweges aus der Teilnutzungseinheit 2.2 über die benachbarte Teilnutzungseinheit 2.1 (§ 33 Abs. 1 HBauO)

Begründung

Hierbei handelt es sich eine vergleichbare Regelabweichung wie Nr. 1.2

Bedingungen

Die Bedingungen entsprechend Nr 1.2 sind einzuhalten

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 - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

[REDACTED]

Weitere Anlagen

[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:	Nutzungsänderung mit baulicher Änderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	Büro- und Verwaltungsgebäude des Handels, des Verkehrs, der Post- und Telekommunikationsunternehmen
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)