Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Nagelsweg 37-39 -
20097 Hamburg

[redacted]

Amt für Bauordnung und Hochbau
Oberste Bauaufsicht -
Referat Genehmigungen
Nagelsweg 37-39
20097 Hamburg

Telefon 040 -42840-2121
Telefax 040 -4279-40374
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin [redacted]
Zimmer [redacted]
Telefon
E-Mail

GZ.: BSW-ABH 23-26-2024

Hamburg, 18. April 2024

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	12.01.2024
Grundstück	
Belegenheit	[redacted]
Baublöcke	321-009
Flurstück	5232 in der Gemarkung: Stellingen

Errichtung einer Einfeld-Sporthalle in Kombination mit einer Aula/Gemeinschaftsfläche

VORBESCHEID

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

Baustufenplan	Baustufenplan Stellingen-Langenfelde
mit den Festsetzungen:	Fläche für besondere Zwecke (Schule) §10 BPVO vom 06.06.1938

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0001 Baumbestand_Schrägluftbild_20240110_Vorbescheid [e346f5ca-d77a-4003-a93f-5525e62c866f_Baumbestand_Schrägluftbild_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0002 Höhendarstellung_Schrägluftbild, Skizzen_20240110_Vorbescheid [34bb5b75-1760-40da-955f-ab47378f00e6_Höhendarstellung_Schrägluftbild__Skizzen_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0003 Flurkartenauszug Liegenschaftskataster_20240110_Vorbescheid [89cf77a5-661a-4d8f-90d2-976dec55a07c_Auszug_Liegenschaftskataster_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0004 Baustufenplan_Lageplan_20240110_Vorbescheid [6ed5566e-1bc7-492a-b2a1-92b173c2a69d_Bebauungsplan_Lageplan_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0005 Nachbarbebauung_Lageplan_20240110_Vorbescheid [9705d2f8-a1ef-4111-aeb4-3573727ca237_Nachbarbebauung_Lageplan_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0006 Bestandsgebäude_Lageplan_20240110_Vorbescheid [80d5b9d2-20ca-4718-a4d6-b003bfb181b7_Bestandsgebäude_Lageplan_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0007 Planung_Lageplan_20240110_Vorbescheid [9892b673-fb5a-4422-bae3-5ab66ab64023_Planung_Lageplan_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0008 Standortübersicht Schemaschnitt_20240110_Vorbescheid [ef581a43-19b0-4779-aa9c-0c24d3afd1d6_Schemaschnitt_20240110_Vorbescheid.pdf]
- 0009 Anschreiben ABH_Bauvorbescheid [77dc2f24-b8ad-427a-b9f2-f7a17e852738_Anschreiben_ABH_Bauvorbescheid.pdf]
- 0037 Höhenabwicklung Straßenansicht Straßenquerschnitt [Wegenkamp 3_Nachreichung Bauvorbescheid_G,S,A.pdf]

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Gebäudehöhe von 13,50 m über GOK im geplanten Bauvorhaben „Neubau einer Einfeld-Sporthalle in Kombination mit eienr Aula/Gemeinschaftsfläche" am Schulstandort Albrecht-Thaer-Gymnasium genehmigungsfähig?**

   Die geplante Gebäudehöhe von 13,50 fügt sich planungsrechtlich **nicht** in die umliegende Bebauung ein. Das Schulgrundstück liegt deutlich über dem umliegenden Geländeniveau. Wenn mit 13,50 Gebäudehöhe auch noch 2,50 m mehr Gebäudehöhe als im Umfeld zugelassen wird, dann führt dies städtebaulich zu Spannungen insbesondere gegenüber der eingeschossigen Wohnbebauung aus den 50er Jahren, die der Planung unmittelbar gegenüber liegt.

   Eine Höhe des oberirdischen Baukörpers von ca.12 m über dem unmittelbar umliegenden Gelände wird für vertretbar erachtet. Die Gebäudehöhe läge damit ca. 1 m über den Gebäudehöhen der umliegenden Schulgebäude und unter Berücksichtigung des Geländeni-

veaus fast 2 m über der benachbarten 3-geschossigen Wohnbebauung. Die Gebäudehöhe von ca. 12 m wird durch die erforderliche Verlagerung in den "Hintergrund" außerhalb des zu schützenden Baumbestands für zulässig eingeschätzt.

Eine Absenkung der OKFFEG wäre damit zwingend erforderlich, wenn nicht durch baukonstruktive Lösungen eine Verringerung der Gebäudehöhe ermöglicht werden kann. Bei einer Absenkung der OKFFEG wäre die wurzelschonende Gründung (Punkt Nr. 7) zu berücksichtigt.

2. **Ist ein kompakter rechteckiger zweigeschossiger Baukörper mit Außenabmessungen von ca. 27 m Länge x 26 m Breite an der geplanten Stelle auf dem Schulgrundstück genehmigungsfähig?**

   Der geplante Baukörper ist in seiner geplanten Grundfläche von 27 m x 26 m planungsrechtlich zulässig. Auch die im Plan Nr. 0037 dargestellte Grundfläche von 25 x 38,50 m wäre zulässig.

   Die Lageposition ist jedoch mit Rücksicht auf den großkronigen Baumbestand anzupassen. Es ist eine **Verschiebung des Baukörpers in südwestliche Richtung** notwendig, sodass der Arbeitsbereich außerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) der großen Bestandsbäume liegt. (Vgl. Punkt 6)

Zulässigkeit des Vorhabens

3. Die Zulässigkeit der Gebäudehöhe richtet sich nach der umliegenden Bebauung, da der Baustufenplan für das Antragsgrundstück kein Maß der baulichen Nutzung festschreibt. Aufgrund der besonderen Homogenität wird die Zulässigkeitsprüfung über die Anzahl der Vollgeschosse hinaus auf die Gebäudehöhe (hier Höhe Attika) ausgeweitet. Im Umfeld befindet sich 3-geschossige Wohnbebauung (Wegenkamp 34 bis 38 ggü. liegend), die das Antragsgrundstück prägt, aber mit ca. 11,0 m Gebäudehöhe als Referenzobjekt nicht geeignet ist.

   Nach der Begehung des Gebietes vor Ort konnte eine 4-geschossige Bebauung im sichtbaren Umfeld der Schule nicht erkannt werden. Die Einschätzung von E/SL hinsichtlich des städtebaulichen Einfügens eines 13,50 m hohen Baukörpers wird vom Amt für Bauordnung und Hochbau **nicht** geteilt. Vielmehr würde durch das höhere Geländeniveau des Schulgrundstücks eine Gebäudehöhe von 13,50 m gegenüber der umliegenden Bebauung von ca .11 m Gebäudehöhe noch stärker ins Gewicht fallen. Insbesondere gegenüber der kleinteiligen und eingeschossigen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde sich hinsichtlich der gesamten Baukörperdimension (Fassadenlänge und -höhe) ein starker Kontrast ausbilden, der geeignet ist, Spannungen auszulösen.

4. Im Baustufenplan wird keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Daher richtet sich die Zulässigkeit nach der umliegenden Bebauung gem. § 34 BauGB. Aus Sicht von ABH23 bildet das Hauptgebäude zusammen mit dem Hamburger Klassenhaus südlich des geplanten Baukörpers eine Bebauungsflucht. Hinter dieser Achse bleibt der Neubau zurück und liegt daher planungsrechtlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

5. Die Lageposition ist jedoch aufgrund der Belange des Baumschutzes nicht in der beantragten Form zulässig. Fällungen oder Maßnahmen an den Straßen begleitenden Bäumen sowie des auf der Grünfläche stehenden Baumes zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens können seitens WBZ 4 nicht in Aussicht gestellt werden. Eine qualifiziertere Prüfung kann jedoch erst durchgeführt werden, wenn mindestens Fotos und Informationen über die Zustände der betroffenen Bäume vorliegen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verschiebung des Baukörpers in südwestliche Richtung notwendig, sodass der Arbeitsbereich außerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) der großen Bestandsbäume liegt.

6. **Sollte das Vorhaben mit Keller geplant werden, ist im Baugenehmigungsverfahren mit einem senkrechten / Berliner Verbau zu planen, um die Aufgrabungen im Wurzelbereich und dementsprechend Schäden an den Bäumen so gering wie möglich zu halten** (§ 6 Abs. 5 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BaumschutzVO).

7. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in der Tagschutzzone II und der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Hamburger Flughafens.

   Von Seiten E/VS3 wird für die geplante Sporthalle und Aula eine **Ausnahme vom Errichtungsverbot in der Tagschutzzone des Lärmschutzbereiches** nur dann in Aussicht gestellt, wenn im Rahmen des Zustimmungsverfahrens der dringend gebotene Bedarf nachgewiesen wird. Dazu ist die Angabe von gestiegenen Schülerzahlen sowie die Ausweisung im Schulentwicklungsplan (von 3,5 zügig auf 4-zügig) ausreichend.

   Der bauliche Schallschutz für Aufenthaltsräume ist entsprechend den Bestimmungen der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2009 (BGBl. I S. 2992) auszuführen.

8. Hinsichtlich der Fassadenmaterialien ist eine **verbindende Gestaltung** zum neu zu errichtenden Hamburger Klassenhaus, Typ. 2.A, (s. BSW-ABH 23-100065-2023) und in der weiteren Abfolge zu den Bestandsbauten des Schulstandortes sinnvoll.

Hinweise zu weiteren Verfahren

9. Im späteren separaten Verfahren für **Fäll- oder Rückschnittgenehmigungen** parallel zum Zustimmungsverfahren sind die folgenden Unterlagen einzureichen:

   9.1 Lageplan mit Darstellung
   - des Planungsrechts (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 3 BauVorlVO)
   - der bestehenden Freiflächenanlage (inkl. Pflanzenbeständen und Bodenbelägen) (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 9 BauVorlVO)
   - der eingemessenen und nummerierten Gehölzbestände (Gehölzbestand auf eigenem Grundstück und auf direkt angrenzendem Nachbargrund, inkl. öffentlicher Grund) (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 21 Nr. 1, Pkt. 1.1- 1.3 i. V. m. § 10 Ab. 1 BauVorlVO)
   - des geplanten Bauvorhabens (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 10 Abs. 6 Nr. 5 BauVorlVO)

   9.2 Baumgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den geschützten Gehölzbestand und Angaben zu dem jeweiligen Vitalitätszustand, Hinweisen zur Erhaltungswürdigkeit und bau- als auch zustandsbedingten Handlungsempfehlungen einer/eines zertifizierten Sachverständigen für Baumpflege (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO).

   9.3 Textliche Darstellung (in Tabellenform) mit folgenden Angaben (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO):
   - Beschreibung der Gehölze, die unter die BaumschutzVO fallen: Art, Stammumfang und Kronendurchmesser bzw. Höhe, Breite und Länge der jeweiligen Hecke, evtl. Fotos mit
   Kennzeichnung auf dem Plan (§ 21 Nr. 1, Pkt. 1.1- 1.3 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauVorlVO)

- Zustände der einzelnen Gehölze (§ 6 Abs. 2 BaumschutzVO)
- Beschreibung der Maßnahmen an den jeweiligen Bäumen und Hecken (z. B. Kronenteileinkürzung, Fällung, Arbeiten im Wurzelbereich) mit Begründung (§ 6 Abs.4 BaumschutzVO)

9.4 Bei Baumfällungen:
Ersatzwertberechnung für Ersatzpflanzungen (gemäß der Anlage der BaumschutzVO) und Fotos beifügen (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 7 Abs.1 BaumschutzVO)

9.5 Baustelleneinrichtungsplan mindestens im Maßstab 1:500 mit Darstellung insbesondere der geplanten
- Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i.V.m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO)
- Maße der Baugrube (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO)
- Plätze für Material- und Bodenlagerungen (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO)
- Standorte der Baugerüste (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO)
- Auslegerhöhe und des Standortes und Aktionsradiuses des Baukrans, sofern der Einsatz eines Krans vorgesehen ist (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO)
- der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 10 Abs.6 Nr. 12 BauVorlVO)
- Baustellenzufahrten (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 1 Abs. 1 BaumschutzVO

9.6 Qualifizierter Freiflächenplan (§ 6 Abs. 4 BaumschutzVO i. V. m. § 10 Abs. 6 Nr. 9 BauVorlVO) im Maßstab von mindestens 1:250 mit Darstellung
- des geplanten Gebäudes
- des erhaltungsfähigen Gehölzbestandes inklusive Hecken und ggf. deren Maßnahmen
- der geplanten Bepflanzung inklusive der nummerierten Ersatzpflanzungen für Hecken im Verhältnis 1:1 und zu fällende Bäume nach der zu erstellenden Ersatzwertberechnung mit Angabe der Anzahl, Art und Maße
- von Stellplätzen
- der Kinderspielflächen
- der befestigten Flächen mit Materialangaben
- der Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers
- der bestehenden und der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Regen, Schmutzwasser-, Stromleitungen etc.
- vorhandener und geplanter Geländehöhen
- der Bemaßungen

Hinweis
Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i. V. m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

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:	Errichtung
Art der beantragten Anlage:	Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)