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

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

GZ.: BSW-ABH 23-348-2025

Hamburg, 26. August 2025

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	28.05.2025
Grundstück	
Belegenheit	[redacted]
Baublöcke	106-007
Flurstück	1209 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Neubau eines 3-gesch. Fachklassengebäudes für den naturwissenschaftlichen Unterricht in Biologie, Chemie und Physik

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

Bebauungsplan	Neustadt 30
mit den Festsetzungen:	Fläche für Gemeinbedarf -Schule (FHH)-; Baugrenzen Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977

die beigefügten Vorlagen Nummer

- 0001 Erläuterungsbericht [4.1-6_Erläuterungsbericht.pdf]
- 0002 Betriebsbeschreibung [5.Betriebsbeschreibung.pdf]
- 0004 Grundriss EG, 8.5_2413-BV_GR_EG [8.5_2413-BV_GR_EG.pdf]
- 0007 Baumgutachten [7.2_CCF_000727.pdf]
- 0009 Schnitt A-A [8.5_2413-BV_S-A-A.pdf]
- 0038 Lageplan-Stell- u. Fahrradplätze neu [Lageplan-Stell- u. Fahrradplätze neu.pdf]

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das geplante Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans (Neustadt 30) genehmigungsfähig?**

   S. Ziffer. 3.1. dieses Vorbescheides!

2. **Kann die Fällung von 4 Bäumen vertreten werden?**

   Nach Überprüfung der Sachlage kommt MR 53 zu folgendem Ergebnis:

   Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.
   Der Ausgleichsberechnung für als Ersatz zu pflanzende Bäume kann der Abschnitt Naturschutz zustimmen.

   Eine Fällgenehmigung für die Bäume kann in Aussicht gestellt werden. Für baubedingt zu fällende Bäume ist Ersatz zu leisten.

   Einzelheiten werden im Rahmen des nachfolgenden Zustimmungsverfahrens geregelt.

   Im nachfolgenden Zustimmungsverfahren einzureichende Unterlagen:

   - Baustelleneinrichtungsplan zur Überprüfung des Baumschutzes mit Darstellung der geplanten Baumschutzmaßnahmen, den Baustellenlagerungsflächen, der geplanten Versorgungsleitungen und der Baustellenzufahrt.

   - Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 mit Darstellung des zu erhaltenden Bestandes an Bäumen und Hecken, auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken (Arten, Stamm- und Kronendurchmesser), der geplanten Ersatzpflanzung (Bäume und Hecken, Angabe der Gehölzarten und Pflanzqualitäten) (§ 18 Abs. 4 BauVorlVO).

Erteilte Befreiung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB

3.1 **für die Errichtung des geplanten 3-geschossigen Gebäudes außerhalb der fest gesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans Neustadt 30 (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

Begründung

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich eng an der historischen Blockstruktur zwischen Holstenwall, Enckeplatz und Hütten einschließlich der Möglichkeit zur Schließung des Blocks auf der Nordostseite. Weiterhin sehen die Baugrenzen für die entlang des Holstenwalls gelegenen Gebäude Reserven für kleinere Ergänzungen in Richtung des Innenbereichs vor.

Der planerisch gewünschte Erhalt des Blockrandes wird durch die Maßnahme nicht in Frage gestellt, sodass das Vorhaben insgesamt als genehmigungsfähig beurteilt wird.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Neubau der Schaffung angemessener Unterrichts- und Arbeitsbedingungen für die bestehende Berufsschule dient und somit im unmittelbaren öffentlichen Interesse steht, dass sich im Bestand bereits eine untergeordnete Bebauung im Blockinnenbereich befindet und dass die Abstandsflächen des Neubaus vollständig auf eigenem Grund nachgewiesen werden können.

Bedingungen

- Die Dimensionierung und Positionierung des Gebäudekörpers ist im weiteren Verfahren mit BSW/LP/A gesondert abzustimmen.

- Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zu zwei bedeutenden Baudenkmälern und zur Unterstützung der Einfügung und Vermittlung in den bereits heute verdichteten Bebauungskontext ist der hochbauliche Entwurf vor Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung mit dem Oberbaudirektor, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

- Die Dachflächen sind mit einem mind. 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

- Zur abschließenden Sicherung der gestalterischen Qualität sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltwirksamen Dach- und Fassadenelemente vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Vorhabens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und dem Denkmalschutzamt finalisierend zu bestimmen.

  Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- Die Fahrradbügel werden bspw. im Bereich im Osten an der Mauer untergebracht, sie können NICHT um das Baudenkmal gruppiert werden.

- Es ist gleichzeitig in das Baudenkmal zu investieren und es sind erhaltende bzw. wiederherstellende Maßnahmen erforderlich (bspw. Wiederherstellung von Farbigkeiten in den Treppenhäusern/ Fluren).

- Es sind Detailabstimmungen und Bemusterungen mit dem Denkmalschutzamt für die Fassaden erforderlich, der Neubau muss sich einfügen und darf das Baudenkmal visuell nicht übertönen.

- Seitens BKM/K32 wird gewünschte Dreigeschossigkeit sehr kritisch gesehen und stellt das absolute Maximum dar. Der Neubau muss so weit vom Baudenkmal ab-rücken wie möglich.

Hinweise

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).

Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist separat zu beantragen.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

[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:	Errichtung
Art der beantragten Anlage:	Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschoss(e)