

## Originalstellungnahmen | Kleiner-Grasbrook2 (Kleiner Grasbrook 2 (Moldauhafenquartier)) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: <b>Nr.: 1081</b>	<b>Details</b>
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: Finanzbehörde SBH Schulbau Hamburg Abteilung: FM Bereich Zentrales Facility Management Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme Datei: 260209__SoV_BSFB_SBH_Stellungnahme_KleinerGrasbrook2.pdf

### Stellungnahme

Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Frau [REDACTED]  
in Bezug auf die eingestellten Unterlagen des Bebauungsplanverfahren Kleiner Grasbrook 2 nehmen das Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) in Abstimmung mit den Partnern des Mieter-Vermieter-Modells Schulbau der Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung (BSFB) und SBH | Schulbau Hamburg sowie der GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH dazu Stellung.  
Anbei senden wir Ihnen unsere gemeinsame Stellungnahme im Anhang zu.  
Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]  
- - -  
SBH | Schulbau Hamburg GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Zentrales Facility Management – ZFM 133  
DJZ Raum 448  
Telefon: (040) 4 28 23- [REDACTED]  
Mobil: 0176 428 505 [REDACTED]  
Standort: Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg

Postalisch: An der Stadthausbrücke 1  
20355 Hamburg  
[REDACTED]@sbh.hamburg.de  
www.schulbau.hamburg



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Finanzen und Bezirke

SBH, An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung  
Projektgruppe Hafencity - Grasbrook

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**SBH | Schulbau Hamburg**  
ZFM 1

Postanschrift:  
An der Stadthausbrücke 1, 20355 Hamburg

Kontaktanschrift:  
Stadthausbrücke 5-7, 20355 Hamburg

Ansprechpartner/in: [REDACTED]  
Telefon +49 40 428 23-6 [REDACTED] / [REDACTED]  
E-Mail: toeb@sbh.hamburg.de

Hamburg, 09.02.2026

### Änderung FNP und LaPro "Mischnutzung und Grün nördlich Moldauhafen auf dem Kleinen Grasbrook" sowie B-Plan-Entwurf Kleiner Grasbrook 2 (Moldauhafenquartier) - Erneute TöB-Beteiligung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

in Bezug auf die eingestellten Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens „Kleiner Grasbrook 2“ nehmen das Sondervermögen Schulimmobilien (SoV) in Abstimmung mit den Partnern des Mieter-Vermieter-Modells Schulbau der Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung (BSFB) und SBH | Schulbau Hamburg sowie der GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH, wie folgt Stellung:

#### Zum Bebauungsplan:

- Südlich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Marktfläche dargestellt. Es sollten aufgrund der Marktflächennutzung unmittelbar am Schulgebäude keine zusätzlichen baulichen Anforderungen am Schulgebäude entstehen. Konflikte zwischen der Marktanlieferung und dem Schülerverkehr müssen ausgeschlossen werden.
- Die Ausweisung von Sportflächen unterhalb des Marktdaches erfolgt ohne Kostenbeteiligung der am MVM-Schulbau beteiligten Partner (BSFB, SoV, SBH/GMH). Der schuleigene Sportflächenbedarf wird ausschließlich auf den Flächen der Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Die Anlieferung der Schule sollte nicht nur mit einem Überfahrtsrecht gesichert werden. Um Konflikte mit dem Baufeld MU3 zu vermeiden ist die kleine nördliche angrenzende Fläche angrenzend an die Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.
- Ein Teil der baurechtlich erforderlichen PKW Stellplätze können in den nördlich angrenzenden Quartierstiefgaragen ausgewiesen werden. Hierfür muss es zwingend eine Baulastvereinbarung vor Stellung des Zustimmungsverfahrens geben, um keine zeitlichen Friktionen in der Zustimmung zu bekommen.

- Es sollten die Mindestanzahl der barrierefreien PKW-Stellplätze auf schulischem Grund hergestellt werden.
- Bitte die dargestellt Baugrenze zur Sport- und Spielanlage von 8 m auf 20 m erhöhen. Es soll damit sichergestellt werden, dass im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens die Planer eine 2.700 m<sup>2</sup> große ebenerdige Pausenhoffläche einhalten.
- Die dargestellte Geschosshöhe von vier Geschossen entspricht der Machbarkeitsstudie. In der Regel werden im Bereich der Sporthalle die Umkleidebereiche im Bereich der Hallenebene zweigeschossig ausgeführt, so dass sich die Geschossigkeit in Teilbereichen auf fünfgeschossig erhöht. Aus unserer Sicht ist die Ausweisung im B-Plan mit einer Gebäudehöhe (GH), als Mindest- und Höchstmaß mit 22,0 - 24,0 darzustellen. Das lässt hinsichtlich der Planung von einzelnen Nutzungen Spielraum.
- Es sollen die Gewerbeflächen des Baufeldes MU 3 nur an schulverträgliche Gewerbenutzungen vergeben werden. Immissionen durch Gewerbenutzung auf die angrenzende Gemeinbedarfsfläche sind auszuschließen.
- Der B-Plan sieht eine geschlossene Bebauung zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und Urbanes Gebiet (MU3) vor. Eine funktionale Trennung muss bauordnungsrechtlich (Abstandsflächen, Brandschutz) sichergestellt werden.

Zur Begründung zum Bebauungsplan Kleiner Grasbrook 2 haben wir folgendes festgestellt:

- **5.1.3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Seite 94-95)**

- Zum Textblock: „Im Bereich des Stadtteileingangs sollen die Zufahrten zu den drei **Quartierstiefgaragen** entstehen ... Die in der Planzeichnung dargestellten Tiefgaragenzufahrten sollen dabei als eine Art „Korridor“ verstanden werden, die den grundsätzlichen Standort der Zufahrten festlegen. Die genaue Breite und Ausgestaltung dieser Zufahrten soll im Rahmen der nach folgenden Genehmigungsverfahren konkretisiert und festgelegt werden.“

Die Zufahrten zu den Quartierstiefgaragen sind so auszulegen, dass weder der Schulweg der GrundschülerInnen noch die für den Schulbetrieb erforderlichen An- und Belieferung sowie Entsorgungsvorgänge beeinträchtigt werden. Die Planung der Zugänglichkeit der Quartierstiefgaragen sind mit SBH zwingend abzustimmen.

- **5.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (Seite 108)**

- Zum Textblock: „Im Zentrum des Moldauhafenquartiers, in direkter Nachbarschaft zum Stadtplatz, soll hier eine Grundschule mit bis zu fünf Klassenzügen realisiert werden.“

Die Machbarkeitsstudie und der Freiflächenbedarf ist für eine 4,5 zügige Grundschule ausgelegt. Bitte passen Sie die Zügigkeit an.

- Zum Textblock: „Die Studie hat nachgewiesen, dass die notwendigen Flächen im Baufeld realisiert werden können und ist Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. **Die großzügig bemessene überbaubare Fläche**, die über Baugrenzen eine einbeziehungsweise bis zu viergeschossige Schulbebauung ermöglicht, eröffnen Spielraum für das hochbauliche Wettbewerbsverfahren und berücksichtigt gleichzeitig eine gute Belichtung der geplanten Wohnbebauung im Osten (Baufeld 18.2).“

Aus Sicht der BSFB, von SBH/GMH sowie das SoV ist die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche weiterhin deutlich zu gering bemessen. Für eine 4,5-zügige Grundschule ist eine Pausenhoffläche von mindestens 2.700 m<sup>2</sup> erforderlich. Darüber hinaus sind die notwendigen Flächen für Fahrradabstellanlagen, barrierefreie Kfz-Stellplätze sowie weitere erforderliche Nebenflächen zu berücksichtigen.

Der oben zitierte Text gibt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie nicht vollständig wieder und führt daher zu missverständlichen Schlussfolgerungen. Die daraus ableitbare Aussage entspricht nicht den tatsächlichen Erkenntnissen der Studie. Vor diesem Hintergrund wird ausdrücklich klargestellt, dass die genannte Tatsache weiterhin unverändert besteht. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass die genannten Flächenparameter sowohl im hochbaulichen Wettbewerbsverfahren als auch in den nachfolgenden Planungsphasen verbindlich berücksichtigt und eingehalten werden.

- Zum Textblock: „Im Sinne einer flächenschonenden Planung sollen die **Umkleiden der Zweifeldsporthalle in Doppelnutzung auch für den Sportplatz genutzt werden und der Schulhof außerhalb der Schulzeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.**“

Wir möchten darauf hinweisen, dass aufgrund der geringen Grundfläche die Sporthalle im 3. Obergeschoß geplant wird. Die entfernte Lage zur Sport- und Spielanlage könnte die Akzeptanz der Umkleidebereiche gefährden. Da die Sportfelder in der Regel außerhalb der Schulzeiten auch von den Sportvereinen genutzt werden, kann es zu Komplikationen mit der Vereinsnutzung kommen. Bitte stimmen sie sich hierzu mit dem Sportreferat ab.

- Zum Textblock: „Auf der 8,0 m breiten Fläche für den Gemeinbedarf zwischen dem viergeschossigen Baufeld der Schule und der Fläche für den besonderen Nutzungszweck (Sport- und Spielanlage) verläuft eine wichtige und übergeordnete Wegeverbindung innerhalb des Moldauhafenquartiers, die auch der Erschließung der Sport- und Spielanlage dient. Die **öffentliche Zugänglichkeit** und die Funktion der Wegeverbindung sind auf der **Fläche für den Gemeinbedarf insbesondere** außerhalb der Schulzeiten und innerhalb der Ferienzeiten zu gewährleisten.“

Gemäß der erfolgten Abstimmung wird das Schulgelände während der Unterrichtszeiten geschlossen gehalten. Eine öffentliche Durchwegung ist in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Außerhalb der Unterrichtszeiten kann das Schulgelände der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. In Abhängigkeit von der noch abzustimmenden Freiraumplanung kann außerhalb der Unterrichtszeiten eine Wegeverbindung über das Schulgelände ermöglicht werden. Aus unserer Sicht obliegt der Betrieb sowie die Unterhaltung dieser Wegeverbindung Dritten, den zuständigen Bezirksamt oder anderen für öffentliche Wege zuständigen Stellen. Bitte formulieren Sie den Text eindeutiger und verweisen Sie auf die gesperrte Durchwegung während der Unterrichtszeit. Der Begriff „insbesondere“ schränkt die Durchwegung nicht ein.

- **5.4.4 Erdgeschosszonen** (Seite 128)

Zum Textblock: „Die Außenfassaden der Erdgeschosse müssen abgesehen von den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen ausgerichtet zu den Straßenverkehrsflächen beziehungsweise Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den mit Gehrechten beziehungsweise mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen einen Öffnungsanteil von mindestens 2/3 der Fensterfläche haben.“

Aufgrund der Marktplatzfläche im Süden wird der Haupteingang der Schule mit Mensa und Küche und innenliegenden Müllraum im Norden liegen, hierfür werden auch geschlossene Fassadenflächen erforderlich. Bitte ergänzen Sie die Gemeinbedarfsfläche in die Ausnahmeaufelder (B)+(C).

- **5.4.9 Einfriedigungen** (Seite 134)

Zum Textblock: In § 3 Nummer 14 wird bestimmt: „Abgesehen von den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen sind als Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Auf den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.“

Auf der Gemeinbedarfsfläche der Schule ist zwingend ein Zaun in der Höhe von 1,40 m

zu erstellen um die Sicherheit der Schüler\*Innen zu gewährleisten. Im Rahmen der Freiraumplanung wird der Zaun in den Bepflanzungsbereichen integriert.

- **5.7.2 Lärm** (Seite 155)

Zum Textblock: „Zum Schutz der Schulnutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf vor Verkehrslärmeinwirkungen wird folgende Festsetzung in § 2 Nummer 12 getroffen: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist für lärmempfindliche Räume (zum Beispiel Unterrichtsräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sicherzustellen.“

Gemäß DIN 4109 sind Pausenräume nicht als „lärmempfindlicher Raum“ eingestuft, bitte diese Raumgruppe entfernen. Bitte entfernen Sie die Aufforderung der baulichen Begrenzung des Verkehrslärmpegels im Bereich des Schulhofes.

Zum Textblock: „Als Mindestanforderung für die Schulhofflächen wird ein Zielwert von 60 dB(A) tags angesetzt. Dies entspricht zum Beispiel auch den Mindestanforderungen für Schulhofflächen in den Bebauungsplänen Hafencity 14 (festgestellt am 5 Januar 2016) und Altona-Nord 26 (festgestellt am 23 September 2014).“

Gemäß der schalltechnischen Bewertung, wurden für den Berechnungsfall 1 und 2 an den Fassaden der umgebenen Gebäude Pegel von 65 dB(A) berechnet. Eine uneingeschränkte Einhaltung der Schallschutzanforderung ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen im Westen und Süden ist somit nicht möglich. Bitte streichen Sie die Mindestanforderung für den einzuhaltenden Schallschutz oder begrenzen Sie die Anforderung auf die Nutzungszeit der Schule und entsprechende Einschränkung der Sportplatznutzung. Alternativ kann die im Norden des Sportplatzes geplante Schallschutzwand entlang der östlichen Grenze der Sport- und Spielanlage verlängert werden. Die Begrenzung der Schallimmission der Marktplatznutzung sollte baulich durch den Marktbetreiber sichergestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

SBH | Schulbau Hamburg

i. V.

i. V.

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■