



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Bauprüfung

###  
###  
###  
###  
###

Harburger Rathausforum 2  
21073 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 71 - 23 89 (Geschäftsstelle)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 76 45  
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer 3.010  
Telefon 040 - 4 28 71 - 49 37  
Telefax 20 59  
E-Mail ###

GZ.: H/WBZ/01936/2014  
Hamburg, den 18. Juli 2014

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
28.03.2014

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
708-005  
1264 in der Gemarkung: Sinstorf

### Nutzungsänderung einer Tennishalle zur "Indoor-Freizeithalle"

### VORBESCHIED

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



WC

Sprechzeiten:  
Mo-Di 08.00-10.00 Uhr  
Do-Fr 08.00-10.00 Uhr  
Di+Do 14.00-15.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,  
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg  
Rathaus

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Sinstorf 15/ Marmstorf 27

mit den Festsetzungen: Grünfläche, Tennishalle lt. § 2 Festsetzung  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

- die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Marmstorfer Flottsandplatte

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

8 / 2            Lageplan

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die Tennishalle an der Belegenheit Scharfsche Schlucht 1 in Zukunft als wetterunabhängige Indoor-Freizeithalle, mit entsprechenden Angeboten, die sich hauptsächlich an Kinder und Jugendliche richten wie z.B. Trampoline, Klettergerüste, Rutschen und Hochseilgärten genutzt werden?**
2. **Kann der Gastronomie-Bereich in dem an die Halle angeschlossenen Anbau weiterhin genutzt werden?**

### Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Folgende planungsrechtliche Befreiung wird **nicht** erteilt

- 2.1. Von den Festsetzungen des B-Planes St 15 / Mt 27 iVm. § 2 des Gesetzes zum B-Plan für die Nutzungsänderung von nur Tennishalle in eine Sport-/Freizeitaktivitäteneinrichtung

### Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere weil die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Die Scharf'sche Schlucht ist eine Landschafts- und Grünachse mit wesentlicher Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Sie ist das Verbindungsglied zwischen den westlich und nördlich der Schlucht gelegenen Wald- und Wiesenräumen zum südlichen offenen Landschaftsraum sowie der östlichen wertvollen Engelbekeniederung und somit wesentlich für den Biotopverbund. Weiterhin verläuft durch die Scharf'sche Schlucht ein Hauptrad- und -wanderweg, den es insbesondere im Bereich der Tennishalle und der nach Osten anschließenden Wohnbebauung auszubauen und zu entwickeln gilt.

Über die „Scharf'sche Schlucht“ werden Wohnungen, Tennishalle und Sportplatz erschlossen. Die verkehrliche Situation ist bereits heute kritisch. Die Straße ist durch die Anwohner im Eingangsbereich beidseitig zugeparkt. Es wird nur eine kleine Lücke für Ein- und Ausfahrten für jeweils ein aus- oder einfahrendes Fahrzeug freigehalten. Zwei Fahrzeuge können nicht aneinander vorbei fahren. Hier kommt es regelmäßig zu Behinderungen und Rückstau. Ein Anstieg der Ein- und Ausfahrten in die Scharf'sche Schlucht ist in der derzeitigen Situation nicht

abzuwickeln. Das Parkplatzangebot ist darüber hinaus insbesondere am Wochenende bei Wettkampfbetrieb nicht ausreichend. Zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen im Umfeld – bspw. am Sinstorfer Weg und Sinstorfer Kirchweg – nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung bzw. sind ebenso wie die Bushaltestellen ca. 20 Gehminuten entfernt. Anwohner haben im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion zu Sinstorf 22 nachdrücklich auf die bestehende Verkehrsproblematik hingewiesen.

## **Fazit**

Wie im Schreiben vom 02.04.2013 dargelegt, ist bei der Umnutzung der Tennishalle darauf zu achten, dass nicht mehr Verkehr erzeugt wird als in der Bestandssituation und kein zusätzlicher Lärm entsteht. Umnutzungen erfordern daher (wegen des bestehenden Verkehrs-/Parkplatzproblems) eine Verkehrsuntersuchung, sowie wegen der Nähe zum Wohngebiet eine Lärmtechnische Untersuchung.

Eine neue Nutzung ist behutsam in die besondere landschaftliche Situation einzubetten und maßvoll unter Berücksichtigung der Ansprüche an Landschaftsschutz, Baumschutz und Biotopvernetzung zu entwickeln.

## **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).

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

## **Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss