



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/10216/2019  
Hamburg, den 12. März 2020

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
29.10.2019

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
210-015  
1861 in der Gemarkung: Altona-Nordwest

### Sanierung, Modernisierung und Erweiterung des Vereinsheimes des SC Teutonia von 1910 e. V.

#### 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).



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Altona-Nord 12 (festgestellt am 26.01.1984)  
mit den Festsetzungen: Sportplatz, Fläche für Versorgungsanlagen  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - 14 / 8 Baumbestandsplan
  - 14 / 18 Flurkartenauszug / Buch 1861
  - 14 / 19 Flurkartenauszug / Karte
  - 14 / 22 Lageplan, Festsetzung B-Plan 1 : 200

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. Fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Nord 12 mit den Festsetzungen Sportplatz, Fläche für Versorgungsanlagen.

Geplant ist die Erweiterung des Vereinshauses auf der als Sportplatzgrünfläche ausgewiesenen Grundstücksfläche. In Anbetracht des stetigen Zuzugs möchte der Verein Raum bieten für den steigenden Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten und in Zeiten zunehmender Verdrängung an günstigen Begegnungsstätten auch für private Nutzung.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben eine erhebliche Erweiterung eines bereits bestehenden Vereinshauses an einer städtebaulich sehr sensiblen, durch straßenbildwirksamen Baumbestand geprägten Stelle vorsieht. Unter Berücksichtigung der o.g. Gründe und den eingereichten Planunterlagen wird das Vorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen, wenn folgende Bedingungen mit Bauantragsplanung in Absprache mit der Stadtplanung umgesetzt werden:

- Erhalt der Bäume 5 und 6 - Reduzierung der geplanten Erweiterungsfläche des Anbaus, sollte dies zum Erhalt der Bäume 5 und 6 notwendig sein
- Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe auf das bauordnungsrechtlich Notwendige und ggf. Reduzierung sowohl in Hinsicht auf das gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude (Nygaardstift, Max-Brauer-Allee 127) als auch auf den Erhalt und die Wirkung des prägenden straßenbildwirksamen Baumbestandes

- Verklinkerung der südlichen und rückwärtigen Fassade (Sportplatz zugewandte Fassade) mindestens in den vertikalen Gliederungselementen in Backstein

- Umplanung / Verlegung der Zugangstreppe des Gebäudes sowie der Fahrradstellplätze (Nachweis und Herstellung nicht auf dem öffentlichen Grund)

**2. Sind zum geplanten Bauvorhaben Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich und können diese erteilt werden?**

In diesem Vorgang werden die planungsrechtlichen Befreiungen geprüft und entschieden. Bauordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Prüfung im Vorbescheid. Unter Umständen sind Befreiungen und Abweichungen erforderlich, diese sind zu beantragen.

**3. Kann ein Baugenehmigungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 61 HBauO durchgeführt werden?**

Nein. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sonstiges Gebäude der Gebäudeklasse 3. Die Kriterien zur Prüfung nach § 61 HBauO liegen nicht vor (§ 2 Abs.3 i.V.m. § 61 Abs.1 HBauO).

**4. Welche Behörden müssen zusätzlich beteiligt werden?**

Wird im Genehmigungsverfahren geprüft und entschieden.

**5. Wird dieses Gebäude als "öffentlich" angesehen und muss damit behindertengerecht sein? Wenn ja- über alle Geschosse?**

Ja, das Gebäude ist öffentlich zugänglich. Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Es sind daher die Anforderungen nach § 52 Abs.2 HBauO einzuhalten und im Genehmigungsverfahren umzusetzen.

**6. Wird damit einhergehend ein Aufzug benötigt?**

Auf einen Aufzug kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Bereiche (siehe Punkt 5) barrierefrei hergestellt werden.

**7. Hat die Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich die Chance einer Genehmigung?**

Die grundsätzliche planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist unter Einhaltung der unter Punkt 1 benannten Bedingungen gegeben. Die Prüfung bauordnungsrechtlicher Belange sowie des Baunebenrechtes sind Gegenstand der Prüfung im Genehmigungsverfahren.

**8. Wird eine baubedingten Fällung der Bäume nach § 4 der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt.**

Für die geplante Erweiterung des Vereinsheimes müssen Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, gefällt werden. Diese Bäume sind Bestandteil einer prägenden und erhaltungswürdigen Baumreihe und weisen eine hohe Wertigkeit auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Beseitigung von derart prägenden Bäumen nicht zu vertreten.

Gleichwohl wird vor dem Hintergrund des gestiegenen Bedarfs an Sportangeboten, ausgelöst durch den steigenden Zuzug der Bevölkerung im Umfeld des Vereins sowie der Gesamtabwägung, eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung für die baubedingte Fällung der Bäume Nr. 3, 4 und 7 unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Die Bäume Nr. 5 + 6 sind zu erhalten.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zu stellen.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die nachfolgenden naturschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten:

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben zur Erweiterung des Vereinsheimes baubedingte Fällung von Bäumen, die nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt sind, erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Hamburgischen Baumschutzverordnung. Als Ausgleich für die erforderliche Fällung der geschützten Bäume ist an geeigneter Stelle auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 36 HmbVwVfG).

Für eine auf dem Grundstück nicht nachweisbare Ersatzpflanzung ist eine Ersatzzahlung zu leisten. Die Höhe der Ersatzzahlung ist über das Verfahren der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) zu ermitteln (§ 36 HmbVwVfG).

Vor Baubeginn ist eine Fachbauleitung Baumschutz (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpflege) zu beauftragen, die während der Bauzeit die Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen überwacht und die erforderlichen Förderungs- und Erhaltungsmaßnahmen veranlasst bzw. durchführt.

Der verbleibende geschützte Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beginn sowie während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen. Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden (§ 36 HmbVwVfG).

Zum Nachweis der Baumschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein qualifizierter (von einem Landschaftsarchitekten, -planer o.ä. erstellter) Freiflächenplan auf einer maßhaltigen Plangrundlage (Vermessungsplan M1:200) vorzulegen, mit Angaben über:

- den vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestand, auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken (Angabe der Gehölzarten mit Stamm- und Kronendurchmesser)
- die vorgesehenen Ersatzpflanzungen
- die vorgesehenen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920
- die Maße der Baugrube
- die Plätze für Material- und Bodenlagerung
- Standort, Auslegerhöhe und Aktionsradius des Baukrans

Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 36 HmbVwVfG).

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 9.1. für die Erweiterung des Vereinshauses auf der als Sportplatz -Grünfläche ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

### Bedingung

- Erhalt der Bäume 5 und 6 - Reduzierung der geplanten Erweiterungsfläche des Anbaus, sollte dies zum Erhalt der Bäume 5 und 6 notwendig sein
- Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe auf das bauordnungsrechtlich notwendige und ggf. Reduzierung sowohl in Hinsicht auf das gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude (Nygaardstift, Max-Brauer-Allee 127) als auch auf den Erhalt und die Wirkung des prägenden straßenbildwirksamen Baumbestandes
- Verklammerung der südlichen und rückwärtigen Fassade (Sportplatz zugewandte Fassade) mindestens in den vertikalen Gliederungselementen in Backstein
- Umplanung / Verlegung der Zugangstreppe des Gebäudes sowie der Fahrradstellplätze (Nachweis und Herstellung nicht auf dem öffentlichen Grund)

### Folgeeinrichtungen

Folgende Fahrradstellplätze sind erforderlich:

Es entsteht durch die Nutzung ein Mehrbedarf von 13 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

- Gem. 5.2 – 1,0 Stellplatz je 20m<sup>2</sup> Übungsfläche
- Gem. 6.4.4 1,0 Stellplatz je 16 Sitzplätze

Folgende Kfz- Stellplätze sind erforderlich:

Es entsteht durch die Nutzung ein Mehrbedarf von 7 Stellplätzen (48 Abs.1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

- Gem. 5.2 – 1,0 Stellplatz je 50m<sup>2</sup> Übungsfläche
- Gem. 6.4.4 – 1,0 Stellplatz je 16 Sitzplätze

Die Herstellung bzw. Ablöse der ersten 3 Stellplätze ist gem. § 49 HBauO nicht erforderlich.

### 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 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

Transparenz in HH

## **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: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse

Transparenz in HH