

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 87

Hallenbad

Entwurf

kplanAG, Projektentwicklung und Gesamtplanung
Bahnhofstraße 13, 93326 Abensberg

Grünordnung

NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
Isarstraße 9, 85417 Marzling

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht

QS: Kastrup

Aktenzeichen

OSH 2-95

Plandatum

02.05.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Emissionen	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
2.7	Boden.....	7
2.8	Denkmäler.....	9
2.9	Wasser.....	9
2.10	Sonstiges	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	9
3.2	Regionalplan Region 14, München.....	11
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
3.5	Bodenschutz	12
3.6	Auslegungsfrist.....	14
4.	Städtebauliches und architektonisches Konzept.....	14
5.	Planinhalte	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung	18
5.7	Grünordnung	19
5.8	Eingriff-/ Ausgleichsregelung.....	20
5.9	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	20
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
5.11	Immissionsschutz	20
5.12	Altlasten, Bodenschutz.....	21
6.	Flächenbilanz.....	21
7.	Anlagen	21

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim hat in der Sitzung vom 02.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 Hallenbad gefasst.

Das zuletzt 2001 sanierte und über 45 Jahre alte Hallenbad in Oberschleißheim an der Prof.-Otto-Hupp-Straße 26 muss aufgrund des sehr maroden Zustandes komplett neuerrichtet werden. Die Gemeinde Oberschleißheim plant die Errichtung eines Hallenbades nördlich des Gebäudes Professor-Otto-Hupp-Straße 26b (Sporthalle). Die Flächen befinden sich im Außenbereich.

Das bisherige Hallenbad (südlich gelegen) soll während der Bauzeit noch weiter in Betrieb bleiben und nach Inbetriebnahme des neuen Hallenbades abgebrochen werden.

Für das neue Hallenbad ist zum einen eine Nutzung durch Schulen und zum anderen als öffentliches Schwimmbad vorgesehen. Es sind keine besonderen Einrichtungen geplant, die Erlebnisbadcharakter aufweisen würden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 212, 213 und 221/1 (teilweise), Gemarkung Oberschleißheim. Es liegt im Nordosten von Oberschleißheim, südlich der Hirschplanallee, nördlich der Sporthalle und des bisherigen Hallenbades.

Die Fläche des Planungsgebietes ist nahezu eben. Die Höhenkoten auf dem Gelände bewegen sich zwischen ca. 478,2 m und ca. 477,5 m ü. NHN.

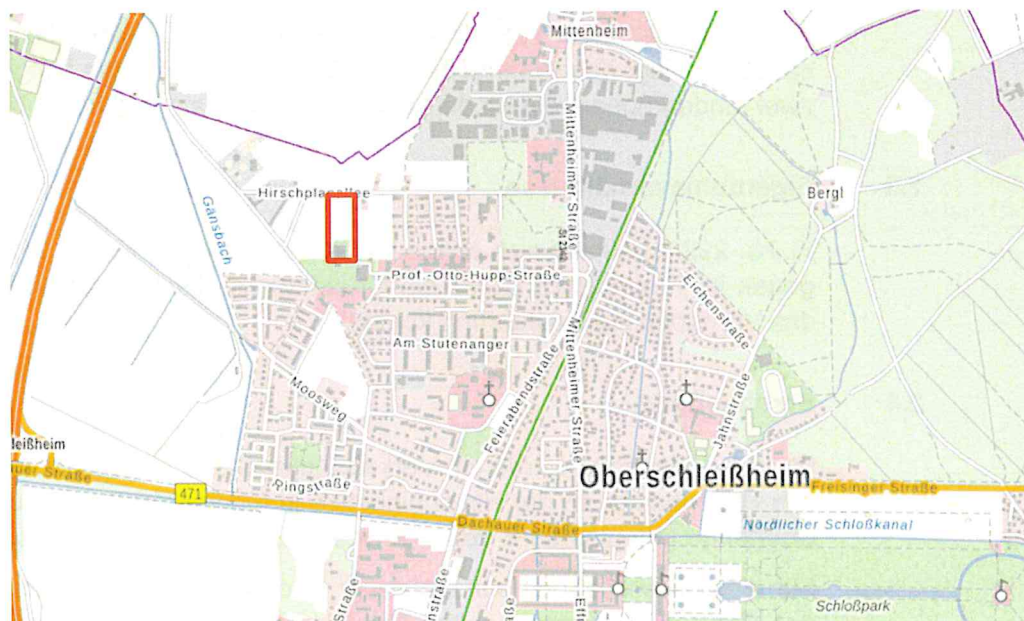


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.02.2022



Abb. 2 Luftbild mit Parzellenkarte, Plangebiet rot markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.02.2022

2.2 Nutzungen

Nördlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich gelegen befinden sich eine Sporthalle und das bisherige Hallenbad. Nordöstlich auf Fl.Nr. 216 steht ein Wohnhaus im Außenbereich. Weiter östlich im Abstand von ca. 130 m liegt das Wohngebiet Am Ried. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Kinderkrippen, ein Kindergarten, ein Spielplatz und eine Volkshochschule.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Fl. Nr. 222/1 befindet sich schon im Gemeindebesitz; Fl. Nr. 212 und Fl. Nr. 213 dagegen im Privatbesitz. Es ist ein Grundstückstausch geplant mit Fl. Nr. 215, wenn das Vorhaben zur Ausführung kommt.

2.4 Erschließung

Für das Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung eines Hallenbades an der Hirschplanallee in Oberschleißheim, vom 06.09.2021, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, erstellt.

Für diese Erschließung soll ein neuer Knotenpunkt an der Hirschplanallee westlich des Gebäudes Hirschplanallee Nr. 15 entstehen. Dieser Knoten soll als Einmündung mit der Vorfahrtsregelung „rechts vor links“ geplant werden.

Die Hirschplanallee ist derzeit mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h beschildert. Da es sich um eine Einmündung mit Rechts-vor-links-Regelung handelt

sind keine baulichen Maßnahmen zur Führung von Linksabbiegern notwendig.

Ein wichtiger Grundsatz beim Entwurf einer Einmündung mit Rechts-vor-Links-Regelung ist die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse. Grundsätzlich müssen gemäß RAS 06 Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Hirschplanallee) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass anhand der erhobenen und prognostizierten Verkehrsdaten keine Leistungsfähigkeitsdefizite am neu geplanten Knotenpunkt Hirschplanallee / Einfahrt Hallenbad zu erwarten sind.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 292 und 295 mit den Haltestellen Oberschleißheim sowie der S1, jeweils in rd. 800 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Fußgänger und Radfahrer können das Hallenbad über die Professor-Ott-Hupp Straße und den nördlich entlang des bestehenden Hallenbades führenden Weg sowie über die Hirschplanallee erreichen.

Stellplatznachweis für MIV und NMIV

In der Verkehrsuntersuchung wurde der Stellplatzbedarf für MIV und Rad ermittelt.

Die maximale Stellplatzbelegung stellt sich nachmittags zwischen 15 Uhr und 16 Uhr ein. In diesem Zeitbereich ist ein Bedarf von 32 Stellplätzen zu erwarten.

Für das geplante Hallenbad an der Hirschplanallee wurde weiterhin auch der erforderliche Stellplatzbedarf für den NMIV (Rad) ermittelt.

Die maximale Stellplatzbelegung stellt sich wie beim MIV nachmittags zwischen 15 Uhr und 16 Uhr ein. In diesem Zeitbereich ist ein Bedarf von 19 Radabstellplätzen zu erwarten.

2.5 Emissionen

Es liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220184 / 2 (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) vom 01.12.2021, IB Greiner (Anlage 1) vor.

2.6 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich sowie in der Nähe befindet sich kein Fauna-Flora-Habitat Gebiet sowie kein Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 800 m entfernt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

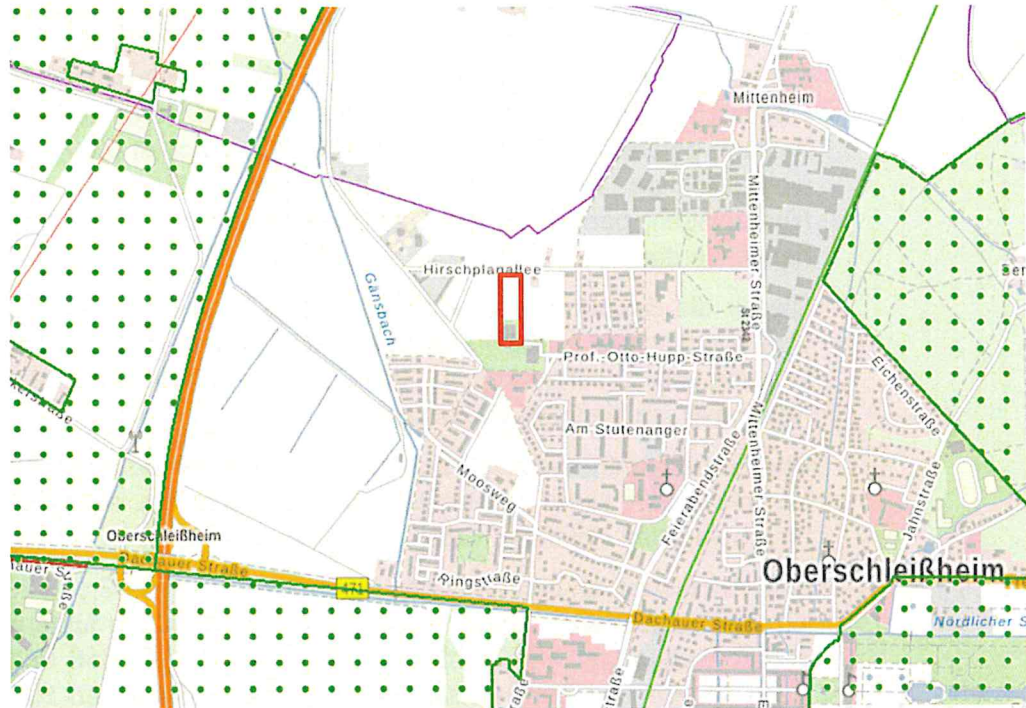


Abb. 1 Landschaftsschutzgebiet, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 10.02.2022

Im Geltungsbereich sowie in der Nähe befinden sich kein Biotop und keine Ökoflächen. Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 400 m nordöstlich. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.



Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.02.2022

Bezüglich der Flora- und Faunabewertung auf und im Umgriff des Planungsgebietes liegt eine Habitatanalyse des Landschaftsplanungsbüros Dr. Schober vom März 2021 vor. Folgende Arten können lt. Analyse durch das Bauvorhaben betroffen sein:

Arten bzw. Artengruppen der Fledermäuse, Zauneidechse, sowie Brutvögel. Zusätzliche Erhebungen werden im Zug der weiteren Planung als notwendig erachtet.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen vergleichsweise kleinteiligen Wechsel aus Grünland und Brachflächen, sowie verschiedensten Gehölzlebensräumen und auch angrenzender Siedlungslebensräumen aus. Das überplante Gebiet selbst ist dabei auf Fl.Nr. 222/1, Gemarkung Oberschleißheim nördlich des bestehenden Gebäudes durch stark verbrachtes, aber mageres Grünland geprägt, auf dem sich Gehölzverjüngung stellenweise dichter ausbreitet. Die Flurstücke Fl.Nr. 212 und 213, Gemarkung Oberschleißheim, weisen derzeit einen sehr strukturreichen Gehölzbestand, bestehend überwiegend aus dichtem, strauchigem Bewuchs mit lockerem Großbaumbestand, darunter auch einzelne ältere Bäume, auf. Im Norden schließt die Hirschplanallee an, die von einer Allee aus mittelalten Birken gesäumt wird. Im Westen findet sich angrenzend an das Planungsgebiet überwiegend Ackernutzung, wobei ein langgezogenes, schmales Gartengrundstück von Nord nach Süd zwei Ackerschläge trennt. Entlang des Heuwegs, der das Untersuchungsgebiet im Westen begrenzt ist schließlich ein offensichtlich bereits längere Zeit brachliegendes, strukturreiches und eher mageres Grünland vorhanden, wobei Bewuchs aus typischen Hochstauden eine frühere Ackernutzung wahrscheinlich macht. Nach Osten schließt an das Planungsgebiet ein ähnliches, ebenso brachgefallenes, strukturreiches Grünland an, wobei der östliche Teil dieser Grünlandfläche, wie auch eine vergleichbare Grünlandfläche, die am Ostrand der Untersuchungsgebiets der Siedlungsbebauung vorgelagert ist, vor kurzem gemäht wurde. Diese beiden Grünlandflächen sind durch eine Ackerfläche getrennt. Auf Fl.Nr. 216, Gemarkung Oberschleißheim ist darüber hinaus noch ein kleineres Privatgrundstück mit Wohnbebauung und strukturreichem Garten östlich des Planungsgebiets vorhanden. Die Südgrenze des Untersuchungsgebiets weist letztlich verschiedene Gehölzstrukturen auf, die im Westen entlang der St.-Margarethen-Straße durch Säulenpappeln geprägt werden, dann nach Osten in eine strukturreiche Baumhecke übergehen und im Osten durch einen lockeren, gärtnerisch gepflegten Baum-/Strauchbestand geprägt sind.

Bezüglich der Flora sind vor allem die mageren, strukturreichen Grünlandflächen von Bedeutung, da hier immer wieder typische Arten der mageren Flachland-Mähwiesen eingestreut sind, möglicherweise fand hier auch eine Einsaat mit entsprechendem Saatgut statt, wobei naturschutzfachlich bedeutsame Pflanzenarten jedoch nicht auffällig wurden und auch hinsichtlich des Standorts und der vorhandenen Vegetation nicht zu erwarten sind (Habitatanalyse vom 03/2021, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Anlage 5)

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Es liegt ein Geotechnisches Gutachten P20749, vom 15.03.2021, Grundbaulabor München GmbH, vor (Anlage 3).

Mit künstlichen Auffüllungen ist nach Bohrprofilen nur oberflächennah zu rechnen. Tiefer reichende Auffüllungen können z.B. in alten Spartenrassen oder Draingräben nicht ausgeschlossen werden. Diese Böden sind als direkte Gründungsunterlage nicht geeignet.

Unter der Deckschicht (Oberboden, Rotlage) und den Auffüllungen folgen mitteldicht

bzw. dicht gelagerte Quartärkiese, die bis ca. 16 m - 22 m Tiefe reichen. Die Quartärkiese stellen einen gut tragfähigen, qualifizierten Baugrund dar.

Unter den Quartärkiesen liegen dicht gelagerte bzw. mindestens halbfeste tertiäre Böden in bindiger und sandiger Fazies vor.

2.7.2 *Kampfmittelvorkommen*

Für die Beurteilung von möglichen Kampfmittelvorkommen liegt eine Kampfmittelvorerkundung mittels Luftbildauswertung und kampfmitteltechnischer Stellungnahme zur Luftbildauswertung der HRS Kampfmittelerkundungs und -beratungs GmbH vom 10.03.2021 vor (Anlage 4).

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass kein Kampfmittelverdacht besteht, keine weitere Kampfmittelerkundung erforderlich ist und die Kampfmittelfreiheit erteilt wird.

2.7.3 *Versickerungsfähigkeit*

Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer ausreichenden Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage.

Die Freiflächenbereiche sollten ausschließlich über eine flächenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden entwässert werden.

2.7.4 *Grundwasser*

Es liegt ein Geotechnisches Gutachten P20749, vom 15.03.2021, Grundbaulabor München GmbH, vor. Dies besagt zum Thema Grundwasser:

Nach den Daten langjähriger beobachteter Grundwassermessstellen lag der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im Raum Oberschleißheim ca. 0,2 m unter dem langjährigen Mittelwasserstand. Somit ist der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW-Kot) im Grundstück auf Kote 475,5 m ü. NN zu erwarten.

Die Schwankungsbreite zwischen der MW-Kote und dem höchsten bisher gemessenen Grundwasserstand (HW) beträgt nach Auswertung der Messstellendaten 1,5 m. Zur Festlegung des Bemessungswasserstandes (HHW-Kote) ist ein Sicherheitszuschlag von 0,5 m zu erheben, so dass sich für das Grundstück der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei 477,5 m. ü. NN ergibt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von 0,3 % nach Norden.

2.7.5 *Altlasten*

Bei der o.g. Baugrunduntersuchung wurden weitgehend natürliche Bodenverhältnisse, jedoch stellenweise auch geringe Flächenauffüllungen aufgefunden. Die Bodenbelastung liegt bei Z1.1 und Z2.

Die belasteten Böden sind im Zuge des Aushubs vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit max. 250 m³ aufzuladen. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 12 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

2.8.2 Baudenkmäler

Nach Kartenwerk des bay. Landesamts für Denkmalpflege gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

2.9 Wasser

2.9.1 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung befinden sich weder ein oberirdisches Gewässer, noch ein wassersensibler Bereich. Es sind keine Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete zu verzeichnen. Das nächst gelegene, oberirdische Gewässer ist der ca. 400 m westlich gelegene „Gänsbach“.

2.10 Sonstiges

Vom Ingenieurbüro Renner liegt ein Vermessungsplan mit Baumbestand vom Februar 2021 vor. Ein qualifizierter Baumbestandsplan mit Gehölzkartierung und Bewertung wurde noch nicht beauftragt und liegt bisher nicht vor.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Die Gemeinde Oberschleißheim liegt gemäß der Strukturkarte (Anhang 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern) im Verdichtungsraum München. Die Gemeinde liegt als Unterzentrum zwischen den Mittelzentren Dachau und Unterschleißheim/ Neufahrn/ Eching b. Freising, nördlich der Metropole München in der Region München.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), das am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der Neubau des Hallenbades als Freizeit und Sportstätte trägt dazu bei, dass die Gemeinde mit ihrer Lage im Verdichtungsraum ihre Erholungsfunktion gewährleistet.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Hauptort insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Für den neuen Standort kamen demnach drei Flächen in Frage, die im Rahmen einer Standortanalyse bewertet wurden. Die aktuelle Fläche wurde im Rahmen der Analyse als am geeignetsten betrachtet (Standortanalyse für die Verortung des neuen Hallenbades in Oberschleißheim vom 18.09.2020, der pm5 Projektmanagement GmbH, Anlage 6).

(LEP 1.3.1 G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, [...]

(LEP 4.1.3 G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.

(LEP 4.4 G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Im Bereich des Hallenbades wird eine neue Bushaltestelle (Schulbus/ Vereinsbus) vorgesehen. Zudem wird, vom südlich gelegenen alten Hallenbad kommend und entlang der Sporthalle, ein Fuß-/ Radweg bis zum Hallenbad geführt. Radfahrer können über diesen Weg oder die Hirschplanallee zum Hallenbad gelangen. Der erforderliche Rad-Stellplatzbedarf wurde ermittelt und berücksichtigt. Für Elektrofahräder werden Ladestationen vorgesehen.

3.2 Regionalplan Region 14, München

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

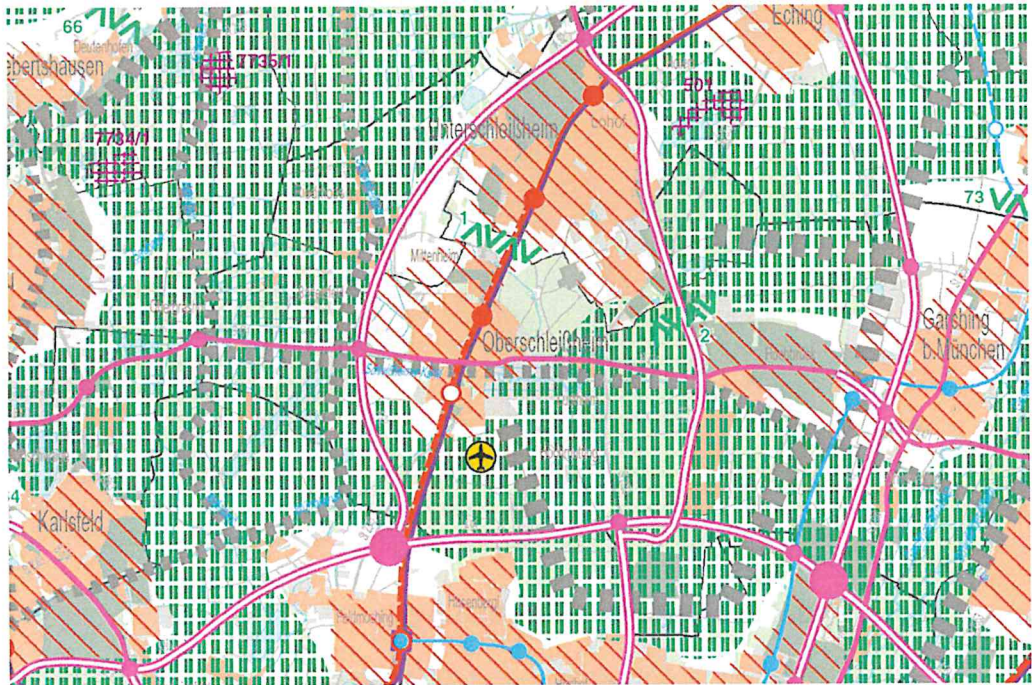


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich. Das Vorhaben steht dem Regionalplan nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit Planstand 2010 (digitale Arbeitskarte) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise auch als Baufläche für den Gemeinbedarf (sportliche Einrichtung) dargestellt. Im Süden ist Schutz- und Leitpflanzung vorgesehen. Es ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren ablaufen.

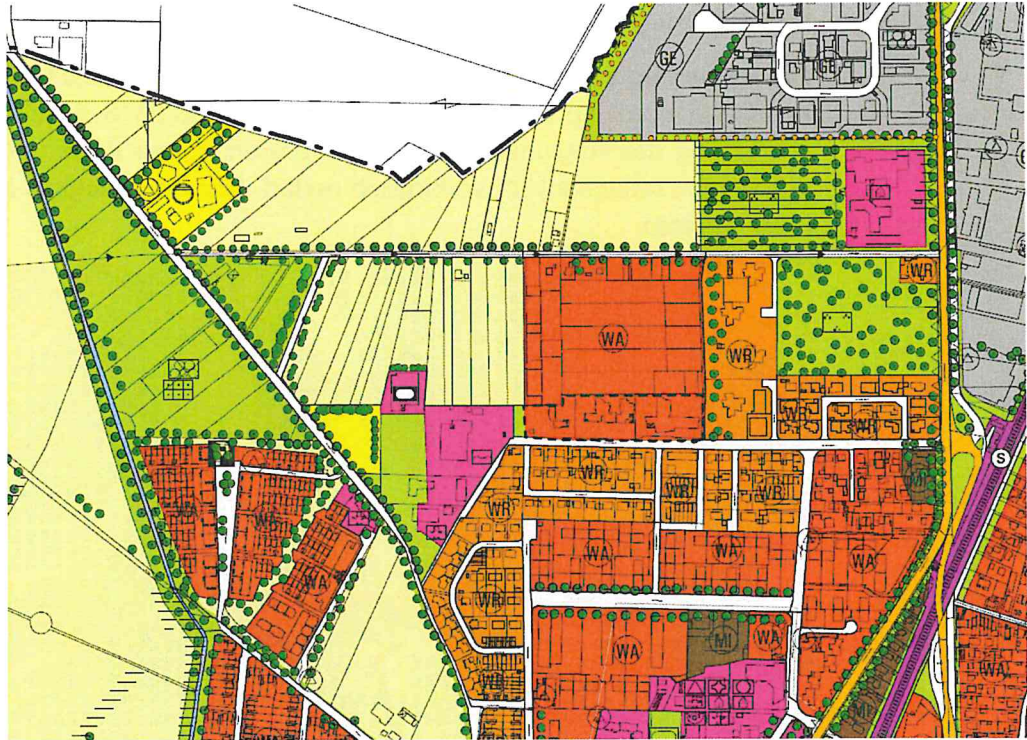


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim, digitale Arbeitskarte, Planstand 08.02.2010 mit 21. Änderung vom 31.03.2021, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Geltungsbereich sowie angrenzend sind keine Bebauungspläne vorhanden.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Hauptort insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Es liegt eine Standortanalyse für die Verortung des neuen Hallenbads in Oberschleißheim vom 18.09.2020, der pm5 Projektmanagement GmbH, vor.

Es wurden 3 in Frage kommende Standorte anhand der in der Auswertungsmatrix festgelegten Kriterien untersucht.

Folgende 3 Standorte wurden anhand Makro-, Mikro- und weichen Standortfaktoren sowie wirtschaftlich-rechtliche Parameter analysiert und bewertet:

- Standort A („nördlich der Hirschplanallee“), ca. 17.500m²
- Standort B („nördlich Turnhalle Prof.-Otto-Hupp“), ca. 4000m²
- Standort C („Prof.-Otto-Hupp-Straße 26“), ca. 2500m²



Abb. 8 Übersichtskarte Standorte A-C

Ergebnis der Auswertung zur Standortwahl Rang, Standort, Punktzahl

1 Standort B („nördlich Turnhalle Prof.-Otto-Hupp“)	1305
2 Standort C („Prof.-Otto-Hupp-Straße 26“)	1190
3 Standort A („nördlich der Hirschplanallee“)	1110

Unter Zugrundelegung der Vorortbesichtigung sowie Analyse der Standorte anhand der Wertungskriterien ist, gemessen an der erreichten Punktzahl, der Standort B („nördlich Turnhalle Prof.-Otto-Hupp“)- als am geeignetsten für die Verortung des neuen Hallenbads in Oberschleißheim zu bewerten.

3.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der Neubau des Hallenbades Oberschleißheim wird auf einem sehr schmalen trapezförmigen Grundstück zwischen der Hirschplanallee und der 3-Feld-Sporthalle beim bestehenden Hallenbad errichtet.

Das bestehende Hallenbad soll nach Erstellung des Neubaus zurückgebaut werden. Durch verschiedene städtebauliche Varianten kristallisierte sich ein schmaler Grundrissstyp heraus, bei dem die Umkleiden vor der Schmalseite des Sportbeckens angeordnet sind. So wurde eine städtebauliche Setzung erreicht, die sowohl die Parkierung von der Hirschplanallee aus abdecken kann, als auch einen angemessenen Vorplatz mit Fahrradstellplätzen und Aufenthaltsqualität bietet.

Bei der Konkretisierung des Grundrisstyps wurde eine Lösung gewählt, welche die eigentliche Schwimmhalle in das Obergeschoss verlegt. So wird der außergewöhnlich heiklen Grundwassersituation in Oberschleißheim Rechnung getragen.

Diese grundlegende Entscheidung wird somit zum architektonischen Thema: Sockelgeschoß und davon abgesetztes Schwimmbadgeschoß.

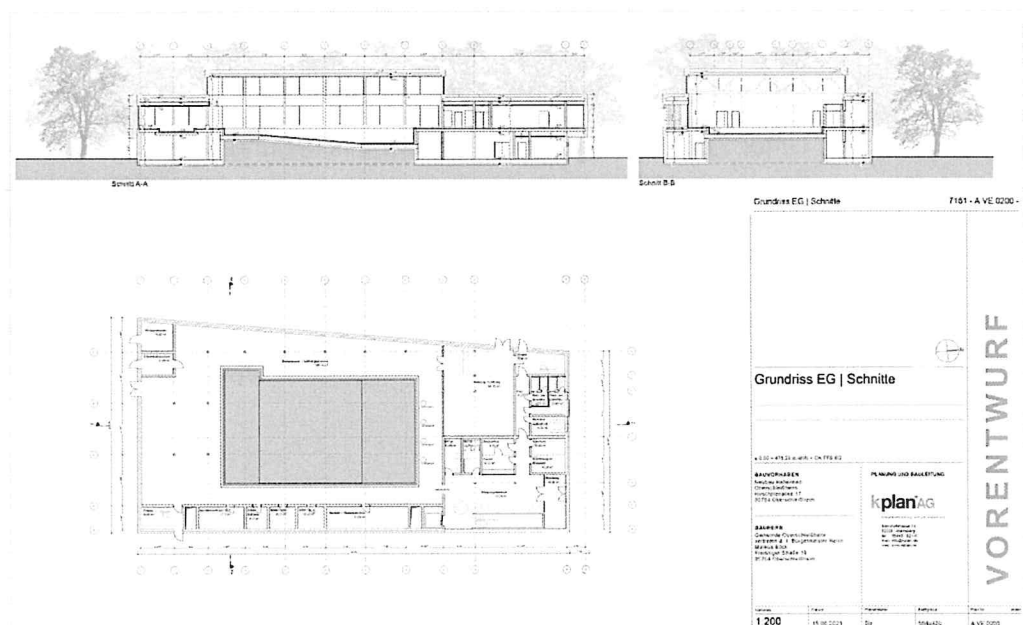


Abb. 9 Grundriss EG, Schnitte, vom 15.06.2021, kplanAG, Projektentwicklung und Gesamtplanung

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

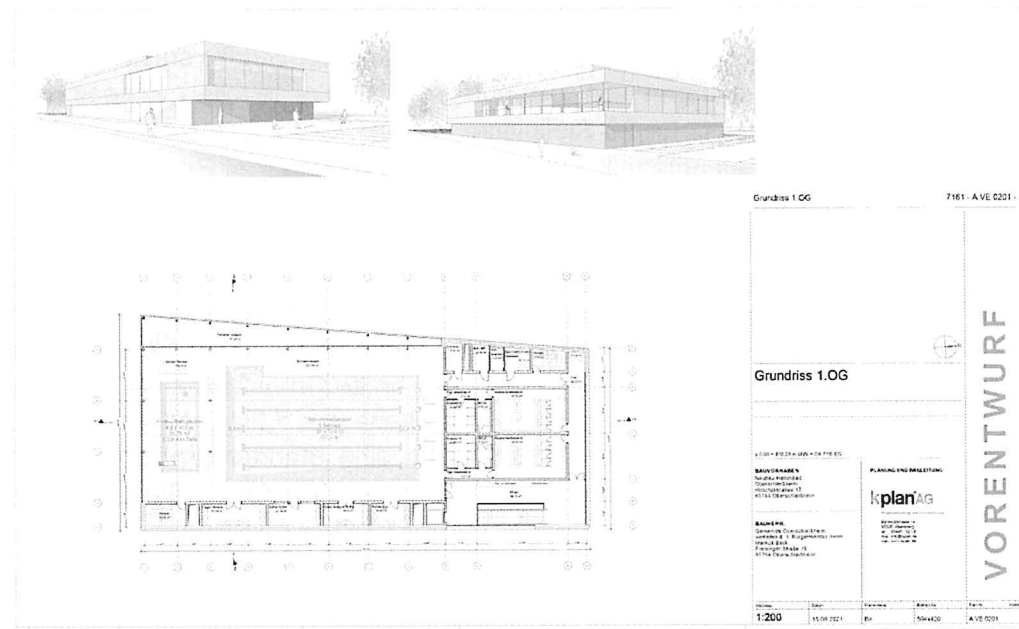


Abb. 10 Grundriss OG, Visualisierung, vom 15.06.2021, kplanAG, Projektentwicklung und Gesamtplanung

Das Baugrundstück wird von Norden her über die Hirschplanallee neu erschlossen. Hierfür ist die Neuplanung von Verkehrsanlagen für den fließenden und ruhenden Verkehr und für die Freianlagen erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben schließt nördlich an die vorhandene Sporthalle an, die derzeit den nördlichen Ortsrand bildet. Das geplante Gebäude schiebt sich somit nach Norden in die landwirtschaftliche Fläche hinein.

Erschließung

Die Erschließung des langgestreckten Baugrundstückes erfolgt von Norden her entlang der Ostseite als gerade Straßenachse in einer Breite von 5,5 m. Westlich angrenzend verläuft der straßenbegleitende Fuß- und Radweg in einer Breite von 1,5 m. Im Bereich des Hallenbadeingangs wird eine Bushaltestelle vorgesehen.

Zum Wenden von großen Fahrzeugen wie Busse, Lieferfahrzeuge, Räumfahrzeuge und Feuerwehr wird südlich des Hallenbades eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Ab dem südlichen Ende der Erschließungsstraße wird der straßenbegleitende als Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m nach Süden bis zur Sporthalle weitergeführt.

Der Haupteingang an der Nordseite des Gebäudes wird über den vorgelagerten Vorplatz erschlossen, die Eingänge zu den Technikräumen an der Westseite Nord, der Ostseite Süd und der Südseite werden durch Wege erschlossen. Die Technikräume an der Südseite können über den südlichen Parkplatz auch angefahren werden.

Die Straße wird mit Asphaltbelag, die Gehwege werden mit Betonpflasterbelage befestigt.

Parkplätze, Stellplätze

Für das neue Hallenbad sind lt. baurechtlichem Stellplatznachweis mindestens 24 PKW Stellplätze erforderlich. Lt. Planungsauftrag sollen aber zunächst möglichst viele Stellplätze geplant werden, um zusätzlich die südlich gelegene Sporthalle zu

bedienen. Die Vorplanung sieht 68 Stellplätze vor.

Die PKW-Stellplätze werden entlang der Straße südlich und nördlich des Hallenbades in Form von zweihüftigen Parkplatztaschen angeordnet. Im Süden wird ein Parkplatz für 23 Stellplätze geplant. Die Stellplätze sind beidseitig mit Baumpflanzflächen unterteilt. Die 7 m breite Fahrgasse ist Bestandteil des oben beschriebenen Wendehammers.

Nördlich des Hallenbades werden 3 Parkplatztaschen für 17, 15 bzw. 13 Stellplätze vorgesehen.

Am gebäudenahen Parkplatz werden 2 Behindertenstellplätze ausgewiesen und 4 mögliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgerüstet (Elektroplanung). Die 3 Parkplätze sind durch ca. 2,0 m breite Grünstreifen für Baumpflanzungen getrennt. Die Fahrgassen erhalten eine Breite von 7,0 m und werden mit Asphaltbelag befestigt. Die Stellplatzflächen haben eine Standardgröße von 5,0 x 2,5 m und werden mit sickerfähigem Betonsteinpflaster wasserdurchlässig ausgebildet.

Eingangsvorplatz

Dem Haupteingang an der Nordseite des Gebäudes wird ein großzügiger Vorplatz vorgelagert.

Der Vorplatz dient im östlichen Bereich als Eingangs-, Aufenthalts- und Wartefläche für Badbesucher und nimmt im westlichen Bereich die Fahrradstellflächen und den Müllstandort auf. Während die Fahrräder entlang der Nordfassade noch durch das überkragende Obergeschoß überdacht sind, erhalten die Fahrräder auf der Nordseite des Vorplatzes eine Überdachung in Kombination mit der umschlossenen Mülleinhausung (Hochbauplanung).

Ausstattung

Eine Ausstattung der Freianlagen findet lediglich auf dem Vorplatz statt. Neben dem Haupteingang ist eine freistehende Wandscheibe vorgesehen als Raumteilung und Sichtschutzwand zum Fahrradstellplatz hin. Hier können bei Bedarf auch Briefkasten, Klingel, Sprechanlage, Kamera, Hausnummer usw. integriert werden. Gegenüber dem Haupteingang werden Sitzbänke zum Verweilen und Abfallbehälter situiert. An den Fahrradstellplätzen werden Anlehnbügel oder Fahrradklammern eingebaut. Für Elektrofahräder werden Ladestationen vorgesehen (Elektroplanung).

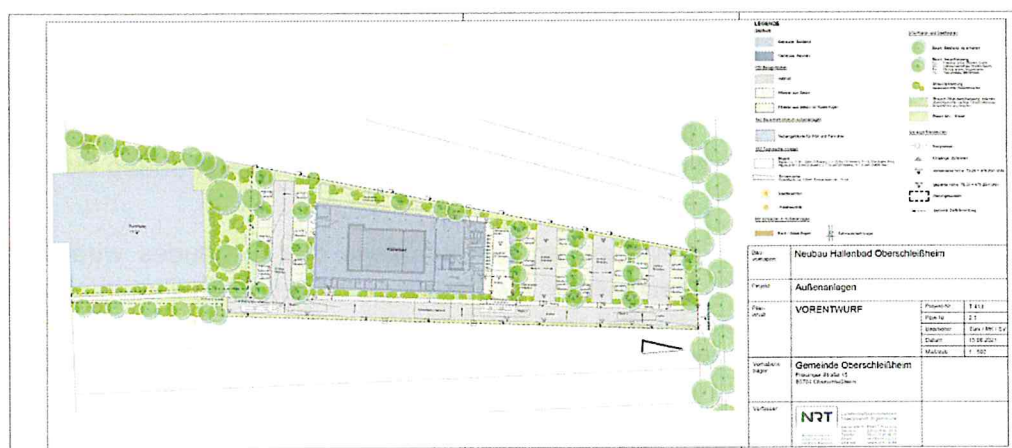


Abb. 11 Vorentwurf Außenanlagen, vom 15.06.2021, NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporteinrichtung festgesetzt. Zulässig sind nur ein Hallenbad für Schul-, Freizeit- und Vereinssport.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine Vorentwurfsplanung für das Hallenbad eines Architekturbüros kplanAG zu Grunde. Die Lage und Größe des geplanten Hallenbades ist darin definiert (ca. 1580 qm). Die Grundfläche (GR in qm) wurde auf dessen Grundlage mit 1660 qm festgesetzt. Sie liegt etwas höher als die geplante GR des Vorentwurfs, um für die weitere Planung etwas Spielraum zu geben.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Die gemäß BauNVO erlaubte maximale Überschreitung wird festgesetzt, um die Erstellung notwendiger Stellplätze, Gehwege, Nebengebäude und Bewegungsflächen zu ermöglichen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden zwei max. zulässige Wandhöhen festgesetzt. Die eine für das Dach über dem Schwimmbecken (11,90 m) und die zweite für die umgebenden Räume (8,65 m) gemäß Architektenplanung. Die unterschiedlichen Wandhöhen gliedern den Baukörper und machen die Funktion ablesbar. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe ist eine festgesetzte Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null.

Da das Gelände nahezu eben ist, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mulden zur Regenwasserversickerung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die mit einem Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. Der Bauraum ist etwas größer bemessen (allseitig ca. 0,5 m) als die bisherige Architektenplanung vorgibt, um für die weitere Planung in der Lage etwas Flexibilität zu bieten.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde findet Anwendung hiervon ausgenommen ist die Westseite. Folgende abweichende Abstandsflächentiefe wird über die Baugrenze festgesetzt und geht der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberschleißheim in ihrer jeweils gültigen Fassung vor: An der Westseite des Bauraums beträgt die Abstandsflächentiefe 0,4 H.

Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gegeben ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar. Durch die Planung kann das Grundstück städtebaulich sinnvoll ausgenutzt werden.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Nördlich und südlich des Bauraums werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Für das neue Hallenbad sind lt. baurechtlichem Stellplatznachweis mindestens 24 PKW Stellplätze erforderlich. Die Planung sieht derzeit 68 Stellplätze vor, um zusätzliche Parkmöglichkeiten für die südlich gelegene Sporthalle zu ermöglichen.

Gegenüber dem Eingangsbereich an der Nordseite des Gebäudes wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Diese dient überdachten Fahrrad-Abstellplätzen in Kombination mit der umschlossenen Mülleinhausung. Weitere Fahrradabstellplätze sind unter dem Vordach des Eingangsbereichs geplant.

5.5 Bauliche Gestaltung

Gemäß der Architektenplanung und in Anlehnung an die südlich gelegene Sporthalle wird nur die Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf den Flachdächern zulässig. Es sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um max. 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind. Somit stören sie weder das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers noch die Aussicht aus den oberen Fensterreihen in die Umgebung.

5.6 Verkehr und Erschließung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser 1,5-2,5 m breite Weg verbindet die nördlich gelegene Hirschplanallee mit der südlich gelegenen Sporthalle und bietet eine Durchwegung zur Prof.-Otto-Hupp-Straße.

Zur Erschließung der Parkplätze sowie als Zufahrt für Busse und Feuerwehrfahrzeuge wird am östlichen Grundstücksrand eine 5,5 m breite private Verkehrsfläche festgesetzt. Zum Wenden von großen Fahrzeugen wie Busse, Lieferfahrzeuge, Räumfahrzeuge und Feuerwehr dient die Fahrgasse der südlich des Hallenbades gelegenen Stellplätze.

Im Bereich des Hallenbades wird eine neue Bushaltestelle (Schulbus/ Vereinsbus) vorgesehen.

Teile des geplanten Gebäudes liegen weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt, daher werden auf dem Grundstück Feuerwehrezufahrten geplant.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 8,65 m nicht gegeben. Der Luftraum über dem Schwimmbecken mit einer Wandhöhe von 11,9 m ist nicht begehbar.

5.6.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Niederschlagswasser des gesamten Baugrundstückes wird vor Ort versickert. Das Dachwasser des Gebäudes wird über Fallrohre in eine große begrünte Sickermulde an der Westseite des Gebäudes eingeleitet und hier zur Versickerung gebracht. Die Fahrgassen der Parkplätze werden in den wasserdurchlässigen Pflasterbelag der Stellplätze eingeleitet, bei Wassersättigung in die angrenzenden Grünflächen weitergeführt und hier versickert.

Die Straße entwässert nach Westen und der Gehweg nach Osten in eine gemeinsame Entwässerungsrinne, von wo das Niederschlagswasser über Straßensinkkästen in flache Sickerrigolen unter dem Straßenbelag eingeleitet wird. Der Vorplatz erhält Hofsinkkästen mit Wassereinleitung in die Rigolen der Straßenentwässerung.

5.6.3 *Stromversorgung und Telekommunikationsversorgung*

Es wird eine Niederspannungs-Energieversorgung vorgesehen. Eine Anbindung an das Energieversorgungsnetz erfolgt über die Trafostation in der Prof. Otto-Hupp Straße (ca. 160m Luftlinie).

Die Erschließung der Telekommunikation kann unmittelbar vor Ort stattfinden. Die Spartenaukünfte haben ergeben, dass die Leitung des Telekommunikationsdienstleisters, ähnlich zu der Energieversorgung in unmittelbarer Nähe des Grundstücks (Prof. Otto-Hupp Str.) liegen. Die erdverlegte Fernmeldeleitung wird ebenfalls wie zuvor genannt in den Hausanschlussraum auf einen Abschlusspunkt Linientechnik (APL) als Übergabepunkt installiert.

5.6.4 *Brandschutz*

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Bei dem zu geplanten Gebäude handelt es sich nach Art. 2 Abs. 3 BayBO um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3. Die Fußbodenoberkante des höchstmöglichen Aufenthaltsraums liegt im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche. Das Gebäude enthält zwar nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten, aber weist mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche auf.

Das Gebäude ist nach Art. 2 Abs. 4 BayBO als Sonderbau einzustufen (Gebäude mit Räumen für mehr als 100 Personen).

Es ist ein Brandschutznachweis erforderlich. Nach Art. 62b Abs. 2 BayBO ist der Brandschutznachweis von Sonderbauten durch einen Prüfsachverständigen zu bescheinigen oder bauaufsichtlich zu prüfen.

Teile des geplanten Gebäudes liegen weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt, daher werden auf dem Grundstück Feuerwehrezufahrten geplant.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung kann über die private Verkehrsfläche erfolgen.

5.7 **Grünordnung**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Das neue Hallenbad wird durch standortgerechte Baumpflanzungen, Solitärsträu-

cher, Bodendeckerpflanzungen und Ansaaten eingegrünt. Die Parkplätze werden mit hochstämmigen Laubbäumen zwischen den Stellplätzen (Südseite) bzw. zwischen den Parkplatztaschen (Nordseite) überstellt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Freiflächengestaltung).

Östlich der bestehenden Sporthalle wird zum Schutz des Bestandes eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Westlich des Hallenbads wird, als Ortsrandeingrünung und Übergang zur freien Landschaft, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.8 Eingriff-/ Ausgleichsregelung

Siehe hierzu Umweltbericht, Kapitel 5

5.9 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Es liegt eine Habitatanalyse (Habitatanalyse vom 03/2021, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Anlage 5) vor.

Durch eine Geländebegehung und die Auswertung von weiteren Datengrundlagen wurde in dieser Habitatanalyse ein Spektrum relevanter Arten und Artengruppen, insbesondere unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Relevanz, ermittelt, dass grundsätzlich mit mehr als nur sehr geringer Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung vorkommen kann und Betroffenheit gegenüber dem gegenständlichen Vorhaben aufweisen kann. Es handelt sich hierbei um die Arten bzw. Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien (hier nur Zauneidechse) sowie der Brutvögel. Weitere Arten bzw. Artengruppen sind für das gegenständliche Gebiet mangels geeigneter Lebensräume oder auf Basis der bekannten Verbreitung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Um bestehende Erkenntnisdefizite bezüglich der tatsächlichen Artvorkommen, der Nutzung des Gebiets durch die einzelnen Arten und der möglichen Betroffenheit von relevanten Arten bei Umsetzung der Planung auszuräumen werden zusätzliche Erhebungen als notwendig erachtet. Vorgeschlagen werden entsprechende Erhebungen für die Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Brutvögel.

5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Siehe hierzu Umweltbericht, Kapitel 3.4

5.11 Immissionsschutz

In der Untersuchung Bericht Nr. 220184 / 2 vom 01.12.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Sport- und Freizeitgeräusche wurde die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen schalltechnischen Festsetzungen (haustechnischen Anlagen, Betriebszeiten) zu definieren.

5.12 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsfläche (privat + öffentlich)	1.238	12,3
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	272	2,7
Baugrundstücksfläche	4.754	47,2
...davon bepflanzte Regenrückhaltemulde	230	
Ausgleichsfläche	3.802	37,8
Gesamter Geltungsbereich (inkl. Ausgleichsfläche)	10.066	100

7. Anlagen

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) vom 01.12.2021, IB Greiner
2. Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung eines Hallenbades an der Hirschplanallee in Oberschleißheim, vom 06.09.2021, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG
3. Geotechnisches Gutachten P20749, vom 15.03.2021, Grundbaulabor München GmbH
4. Kampfmittelvorerkundung vom 10.03.2021, HRS Kampfmittelerkundungs- und beratungs GmbH
5. Habitatanalyse vom 03/2021, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
6. Standortanalyse für die Verortung des neuen Hallenbads in Oberschleißheim vom 18.09.2020, der pm5 Projektmanagement GmbH
7. Vorplanung Freianlagen, Erläuterungsbericht und Planzeichnung, NRT Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure Isarstraße 9, 85417 Marzling, vom 15.06.2021

Gemeinde Oberschleißheim, den

Erster Bürgermeister Markus Böck

