

# Neubau Hallenbad Oberschleißheim

Freianlagen

## Vorplanung

Erläuterungsbericht

### Auftraggeber:

Gemeinde Oberschleißheim

Freisinger Straße 15

85764 Oberschleißheim

### Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Telefax: 08161-98928-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt M. Türk

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt M. Koller

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	4
2.3	Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse.....	4
<b>3</b>	<b>Entwurfskonzept.....</b>	<b>6</b>
3.1	Erschließung.....	6
3.2	Parkplätze, Stellplätze .....	6
3.3	Eingangsvorplatz .....	6
3.4	Ausstattung .....	6
3.5	Eingrünung .....	7
3.6	Oberflächenentwässerung.....	7
3.7	Außenbeleuchtung .....	7

---

## **1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Oberschleißheim plant die Errichtung eines neuen Hallenbades. 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 Bauvorhaben soll planungsrechtlich in einem vorausgeschalteten Bauleitplanverfahren umgesetzt werden. Die Vorplanung der Objektplanung liefert die detaillierten Vorgaben für den Bebauungsplan.

---

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Raum**

Das Planungsgrundstück befindet sich im Norden des Gemeindegebietes Oberschleißheim nördlich der Sporthalle Professor-Otto-Hupp Str. 26 b auf den Flurstücken Fl. Nr. 222/1, 212 und 213 Gemarkung Oberschleißheim.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst ein Teilstück der Flur. Nr. 222/1, auf dem sich die südlich gelegene Sporthalle befindet, und die beiden vollständigen Flurstücke 212 und 213. Die Flurstücksgrenzen begrenzen auch das Planungsgebiet.

### **2.3 Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse**

#### **Städtebauliche Bedeutung**

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. Durch die Ortsrandlage beeinträchtigt es durchaus das Landschaftsbild. Eine städtebauliche Bedeutung ist derzeit nicht gegeben.

#### **Realnutzung**

Die Flächen des Planungsgebietes sind nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche auf Fl. Nr. 222/1 besteht aus stark verbrachtem, magerem Grünland, auf dem sich zunehmend Gehölzaufwuchs ausbreitet. Die Flurstücke Fl. Nr. 212 und 213 sind mit einem sehr strukturreichen Gehölzaltbestand bewachsen aus überwiegend dichtem Strauch- und Großstrauchbewuchs und eingestreuten einzelnen Großbäumen.

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.

#### **Habitatanalyse**

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.

#### **Topographie/Relief**

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.NN. Genauere Angaben zur Höhenlage sind dem Vermessungsplan zu entnehmen.

---

### **Baugrund, Altlasten, Bodenbelastung, Bodendenkmäler**

Für die Bewertung des Baugrundes liegt ein Geotechnisches Gutachten des Grundbaulabors München vom 15.03.2021 vor. Bezüglich der Freianlagen kommt es im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Baugrund nicht ausreichend tragfähig, Bodenaustausch mit qualifiziertem Oberbau von mind. 50-70 cm je nach Verkehrsbelastung erforderlich. Zusätzlich Geogitter zur Bodenstabilisierung des Baugrundes einbauen
- Boden grundsätzlich sickertfähig, aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur flächenhafte Versickerungen (z. B. Sickerpflaster, Sickermulden)
- Weitgehend natürliche Bodenverhältnisse, jedoch stellenweise auch geringe Flächenauffüllungen vorhanden. Bodenbelastungen von Z1.1 und Z2 festgestellt.
- Kein Hinweis auf Bodendenkmäler

### **Kampfmittelvorkommen**

Für die Beurteilung von möglichen Kampfmittelvorkommen liegt eine Kampfmittelvorerkundung mittels Luftbildauswertung und kampfmitteltechnischer Stellungnahme zur Luftbildauswertung der HRS Kampfmittelerkundungs- und -beratungs GmbH vom März 2021 vor.

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

### **3 Entwurfskonzept**

#### **3.1 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 Gehweg 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 ein großzügiger Wendemöglichkeit ausgewiesen.

Ab dem südlichen Ende der Erschließungsstraße wird der straßenbegleitende Gehweg als reiner Fußweg in einer Breite von 1,5 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.

#### **3.2 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. Die Vorplanung sieht 68 Stellplätze vor.

Die PKW-Stellplätze werden entlang der Straße südlich und nördlich des Hallenbades in Form von zweihöftigen 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 Standartgröße von 5,0 x 2,5 m und werden mit sickerfähigem Betonsteinpflaster wasserdurchlässig ausgebildet.

#### **3.3 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).

#### **3.4 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 Elektrofahrräder werden Ladestationen vorgesehen (Elektroplanung).

### **3.5 Eingrünung**

Das neue Hallenbad wird durch standortgerechte Baumpflanzungen, Solitärsträucher, Bodendeckerpflanzungen und Ansaaten eingegrünt. Die Parkplätze werden mit hochstämmigen Laubbäumen zwischen den Stellplätzen (Südseite) bzw. zwischen den Parkplatztaschen (Nordseite) überstellt. Zur Eingrünung des Gebäudes von Westen werden auch hier Baumpflanzungen vorgesehen. Um die uneingeschränkte Besonnung der Westterrasse zu gewährleisten wird der südliche Bereich der Westgrenze von hohen Bäumen freigehalten und nur mit Solitärsträuchern bepflanzt. Die Ostseite des Gebäudes wird aufgrund der beengten Verhältnisse ebenfalls nur mit Solitärsträuchern eingegrünt. Aus der Abfolge von Baum- und Strauchpflanzungen ergibt sich eine für das Landschaftsbild ausreichende und abwechslungsreiche Eingrünung des Baugrundstückes. Nicht mit Pflanzflächen bepflanzte Grünflächen werden mit standortgerechten Gräser- und Kräutermischungen angesät.

### **3.6 Oberflächenentwässerung**

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 Sickersrigolen unter dem Straßenbelag eingeleitet wird. Der Vorplatz erhält Hofsinkkästen mit Wassereinleitung in die Rigolen der Straßenentwässerung.

### **3.7 Außenbeleuchtung**

Die Freianlagen werden entsprechend den Anforderungen an die Verkehrssicherheit ausgeleuchtet (Elektroplanung). Entlang der Westseite der Straße mit Gehweg sind hohe Mastleuchten in Reihe vorgesehen. Der weiterführende Gehweg wird in gleicher Flucht mit niederen Pollerleuchten ausgeleuchtet. Die Parkplatztaschen erhalten die gleichen Mastleuchten wie die Straße. Die direkt angrenzende Straßenbeleuchtung übernimmt auch einen Teil der Parkplatzbeleuchtung. Der Vorplatz wird von Wandstrahlern am Gebäude beleuchtet.

Aufgestellt:

Marzling, 15.06.2021

Markus Türk

Landschaftsarchitekt