

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2669/2022

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau Hallenbad mit Eingriffen in das Eisstadion; Klosterstraße 7			
TOP - Nr.	Ö 8	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-29-1	Erstelldatum	08.03.2022	
Verfasser	Baumgärtner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	06.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird gemäß §35 Abs.2 BauGB planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsreferent	Ja/Nein/Kennntnis	Kennntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Gegenstand des Sachvortrages ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau des Hallenbades sowie der Saunalandschaft mit Eingriffen in das Eisstadion in der Klosterstraße 7 und 7 a.

Auf dem Baugrundstück besteht aktuell das Schwimmbad „Amperoase“ inkl. Saunabereich, Eisstadion sowie Freibad. Das Schwimmbad inkl. Saunabereich soll abgerissen werden. Das Eisstadion und das Freibad bleiben bestehen. Die vorhandenen Umkleiden und die bestehende Technik werden abgerissen und sollen westlich der Eisbahn neugebaut werden. Die Technik des Freibades soll an die Technik des neu zu entstehenden Hallenbades angeschlossen werden.

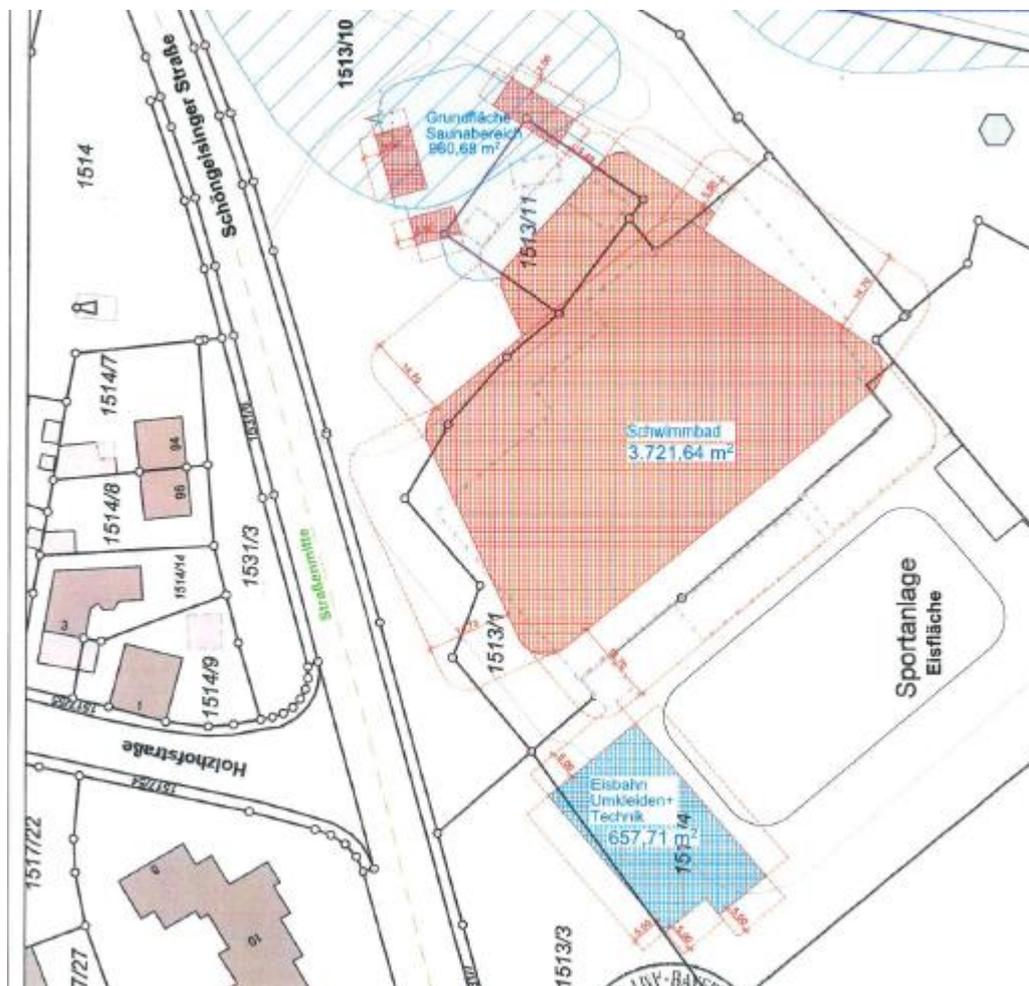
Der Saunabereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet, nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig.



Luftaufnahme mit Darstellung Hallenbad „Amperoase“, Eisstadion und Freibad

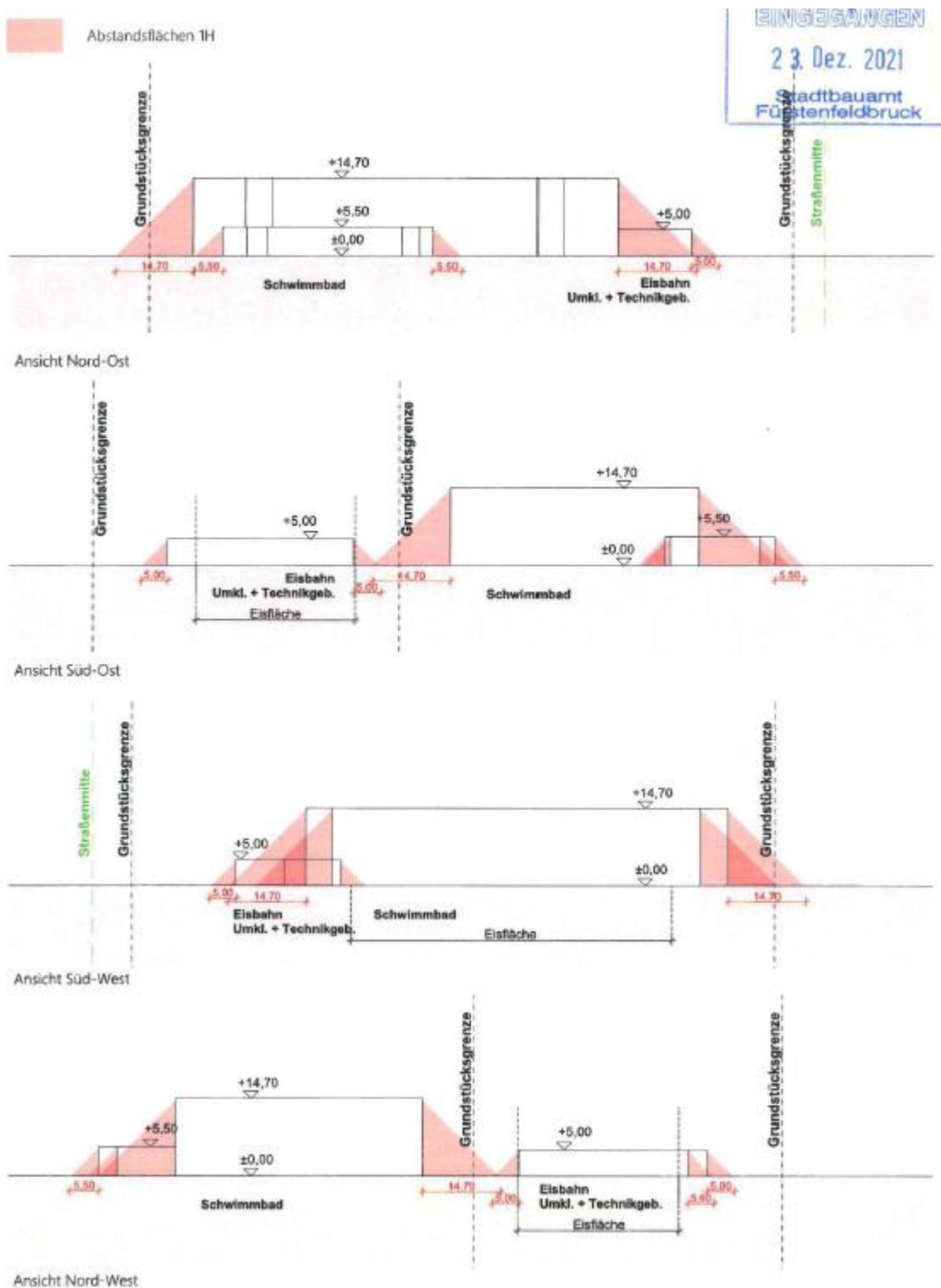
In dem eingereichten Vorbescheid werden **3 Varianten** für die Baukörperplatzierung abgefragt.

Bei der **Variante A** wird für das Schwimmbad eine Grundfläche von ca. 3.700 m² vorgeschlagen. Die Grundfläche des Saunabereiches beträgt ca.960 m² und die der Umkleiden / Technik beträgt ca.660 m².



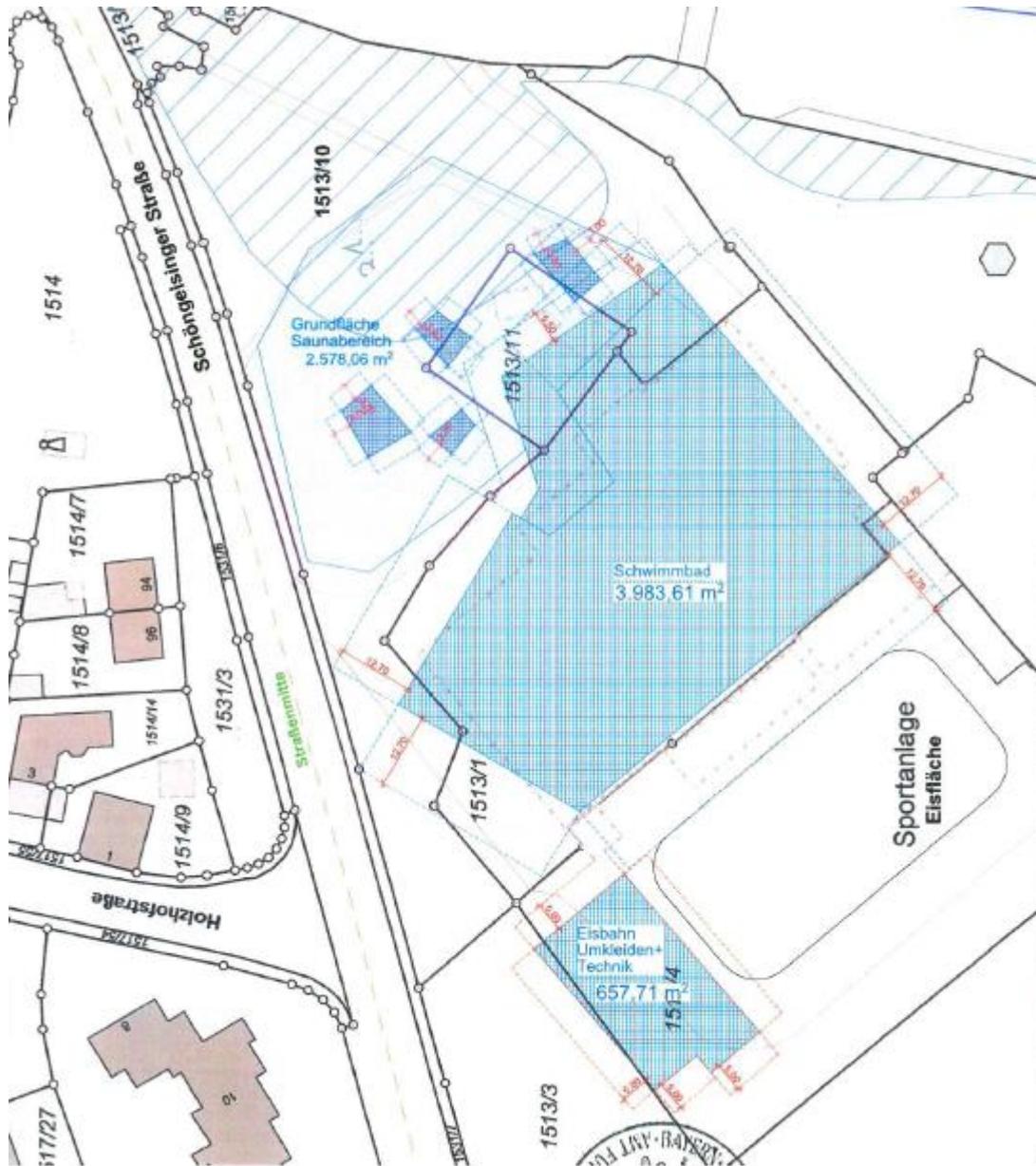
Lageplan Variante A

Die Gebäudehöhe des Hallenbades soll bei dieser Variante 14,70 m betragen, die der Sauna 5,50 m betragen. Die Umkleiden bzw. das Technikgebäude sollen 5,00 m hoch werden.



Ansichten Variante A

Bei der **Variante B** wird für das Schwimmbad eine Grundfläche von ca. 4.000 m² vorgeschlagen. Die Grundfläche des Saunabereiches ist deutlich höher als bei Variante A beträgt ca. 2.600 m² und die Grundflächen der Umkleiden / Technik sind gleich groß geblieben im Vergleich zu Variante A und beträgt ca.660 m².



Lageplan Variante B

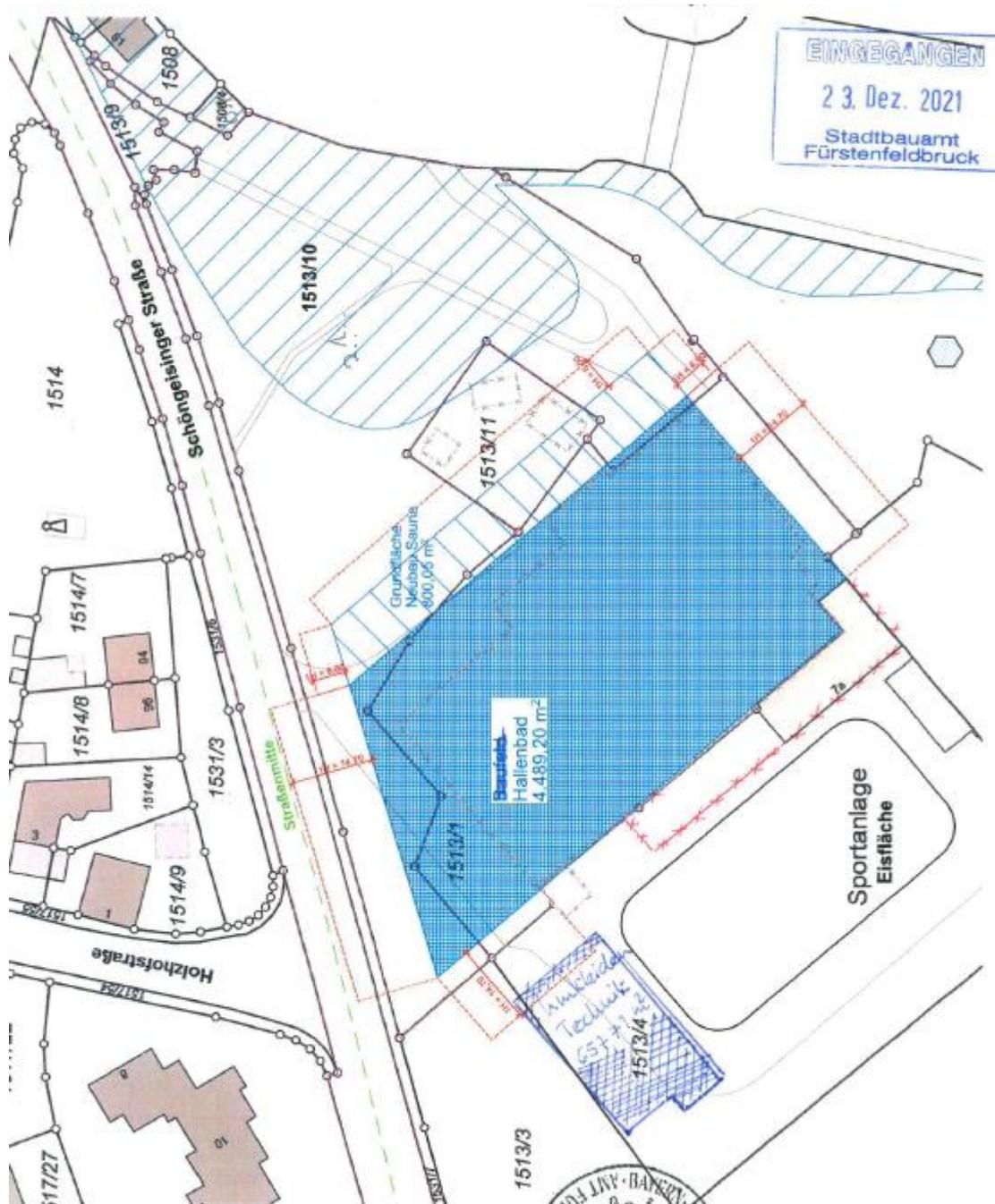
Die Gebäudehöhe des Hallenbades soll bei Variante B 12,70 m betragen. Dagegen soll sich die Gebäudehöhe der Sauna auf 5,50 m belaufen. Die Umkleiden bzw. das Technikgebäude sollen 5,00 m hoch werden.



Ansichten Variante B

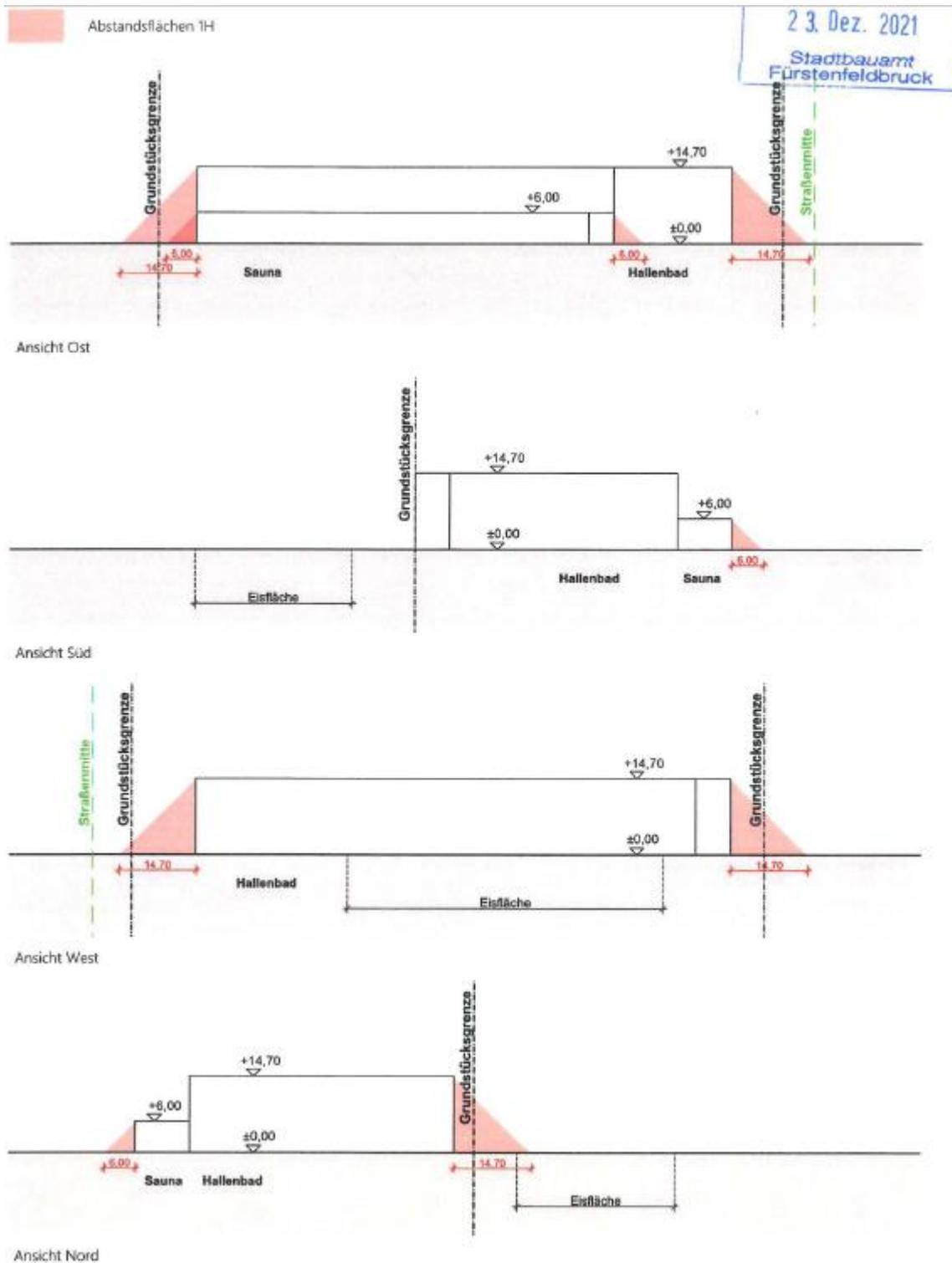
Bei der **Variante C** wird für das Schwimmbad eine Grundfläche von ca. 4.500 m² vorgeschlagen und ist somit die Variante mit dem Größten Baukörper für das Hallenbad. Die Grundfläche des Saunabereiches ist hier nun deutlich geringer höher als bei Variante A und B und beträgt ca 800 m².

Die Grundflächen der Umkleiden / Technik sind gleich groß geblieben im Vergleich zu Variante A und B und betragen ca.660 m².



Lageplan Variante C

Die Gebäudehöhe des Hallenbades soll bei Variante C wie bei der Variante A 14,70 m betragen. Die Sauna soll hier 6,00 m hoch werden.



Ansichten Variante C

Vergleich der 3 Varianten:

	Höhe Hallenbad	Höhe Sauna	Höhe Umkleiden/Technik
Variante A	14,70 m	5,50 m	5,00 m
Variante B	12,70 m	5,50 m	5,00 m
Variante C	14,70 m	6,00 m	Keine Angaben
Bestand	10,00 m	Keine Angaben	Keine Angaben

Vergleich der Höhen

	Fläche Hallenbad	Fläche Sauna	Fläche Umkleiden/Technik
Variante A	3.700 m ²	960 m ²	660 m ²
Variante B	4.000 m ²	2.600 m ²	660 m ²
Variante C	4.500 m ²	800 m ²	660 m ²
Bestand	3.000 m ²	630 m ²	Keine Angaben

Vergleich der Flächen**Planungsrechtliche Einordnung**

Für das oben genannte Baugrundstück liegt weder ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-) vor, noch liegt es im nicht überplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich daher um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bei dem oben genannten Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1. BauGB. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben steht in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser sieht im Bereich des Bestandsgebäudes eine Baufläche für Gemeinbedarf für das Hallenbad und den Eislaufplatz vor.

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist ebenfalls nicht anzunehmen. Dieser Belang ist nicht berührt, da die natürliche Eigenart der Landschaft den Außenbereich

vor einer wesensfremden Nutzung schützt. Wenn in der Umgebung aber – wie hier die Sport- und Parkplätze – bereits dem Außenbereich wesensfremde Nutzungen vorhanden sind, liegt eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft regelmäßig nicht vor (vgl. auch BVerwG, Urteil v. 24.08.1979, Az. 4 C 8/78).

Auch der öffentliche Belang der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht beeinträchtigt. Eine zusammenhanglose unorganische Streubebauung des Außenbereichs wird nicht verwirklicht, da zum einen der Flächennutzungsplan entsprechende Flächen darstellt und zum anderen die Ansammlung verschiedener Sportplätze in diesem Bereich durchaus einer organischen und geplanten Siedlungsentwicklung entspricht.

Ferner steht der Zulässigkeit nicht der sog. „ungeschriebene“ Belang des Planungserfordernisses entgegen. Dieser Belang ist berührt, wenn das Bauvorhaben aufgrund seiner Größe einen Koordinierungsbedarf auslöst, der nur durch eine förmliche Planung bewältigt werden kann. Dies ist hier nicht der Fall, weil das Vorhaben lediglich Ersatzbauten zum Gegenstand hat, die im Bestand im Wesentlichen bereits vorhanden sind. Die bestehenden Konflikte mit der Nachbarschaft sowie sonstige zu bewältigende Konflikte sind somit bereits bekannt und können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden.

Städtebauliche Einschätzung

Das Bauvorhaben befindet sich im Landschaftsraum entlang der Amper, eingebettet in einen Grünzug im Übergangsbereich zum Stadtgebiet westlich der Innenstadt in einer städtebaulichen Eingangssituation und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz, Freibad dargestellt. Lediglich der östliche angrenzende Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Es werden bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes alle drei Varianten als städtebaulich vertretbar erachtet, zumal sich der Hauptbaukörper weitgehend an der Kubatur des Bestandsgebäudes orientiert. Soweit in den Unterlagen erkennbar, wird allenfalls im südöstlichen Bereich geringfügig in den Baumbestand eingegriffen. Die Auseinandersetzung mit der unmittelbaren Umgebung und den Sichtachsen entlang der Amper erscheint bei Variante A als am besten gelungen. Aufgrund der sensiblen Lage sollte im Zuge der Realisierung auf ein hohes Maß an gestalterischer Qualität geachtet werden.

Die in den Varianten A und B geplante Saunalandschaft greift im größeren Umfang als die bestehende Saunalandschaft in die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche ein. Die damit verbundene Reduzierung der öffentlichen Grünfläche wird als grundsätzlich vertretbar erachtet, sollte jedoch nach Möglichkeit im Zuge der weiteren Planung reduziert werden, zumal sich Teile davon im Wasserschutzgebiet befinden.

Es wird das geplante Technikgebäude am Nordende des Eisstadions als städtebaulich vertretbar erachtet, zumal es sich im Bereich der Gemeinenschaftsfläche gemäß FNP befindet. Grundsätzlich ist im Zuge des verfahrens zu prüfen, ob immissionsschutzrechtliche Belange berührt sind.

Aus städtebaulicher Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt. Sofern die oben genannten Belange auf der Baugenehmigungsebene gelöst werden können, besteht kein Planungserfordernis.

Fragestellungen im Vorbescheid

Die Stadtwerke Fürstfeldbruck stellen für das geplante Bauvorhaben „Neubau Hallenbad Amperoase“ folgende Fragen:

A: Für den Neubau Hallenbad:

1. Ist der in den beigefügten Plänen dargestellte Neubau des Hallenbades nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig? **JA**

2. Ist der in den beigefügten Plänen dargestellte Neubau des Hallenbades nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig? **JA**

3. Ist der in den beigefügten Plänen dargestellte Neubau des Hallenbades nach der Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig?

Soweit aus den Plänen ersichtlich besteht Einverständnis mit der beantragten Bauweise.

4. Ist der in den beigefügten Plänen dargestellte Neubau des Hallenbades nach der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig? **JA**

5. Ist der in den beigefügten Plänen dargestellte Neubau des Hallenbades mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot zulässig?

Mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot, insbesondere die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber Bestandsnutzung.

Das Hallenbad trägt weder im Bestand noch in Bezug auf das geplante Neubauvorhaben maßgeblich zu den Emissionen bei. Alle nicht in den Plänen dargestellten Lärmquellen müssen die einschlägigen Richtwerte einhalten.

6. Ist die Erschließung gesichert? **Die Erschließung ist unter der Voraussetzung gesichert, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert wird.**

B: Änderungen am Eisstadion:

1. Sind die in den beigefügten Plänen dargestellten, durch den Neubau des Hallenbads bedingten Änderungen am Eisstadion (Abbruch und Neuerrichtung der östlichen Tribüne sowie Verlegung der Technikräume, Abriss und Versetzung der Umkleiden)

a) Nach der Art der baulichen Nutzung **JA**

b) Nach dem Maß der baulichen Nutzung **JA**

c) nach der Bauweise

Soweit aus den Plänen ersichtlich besteht Einverständnis mit der beantragten Bauweise.

d) nach der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig? **JA**

2. Sind die in den beigefügten Plänen dargestellten, durch den Neubau des Hallenbads bedingten Änderungen am Eisstadion(Abbruch und Neuerrichtung der östlichen Tribüne sowie Verlegung der Technikräume, Abriss und Versetzung der Umkleiden) mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot zulässig?

Mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot, insbesondere die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit im Sinne von § 35 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB, ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber Bestandsnutzung.

In Bezug auf das Eisstadion ist die Nutzung verträglich, wie sich aus der Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner vom 24.07.2020 zum bestehenden Eisstadion unter Berücksichtigung des sog. Altanlagenbonus mit gewissen betrieblichen Einschränkungen nach den Maßgaben der einschlägigen 18.BImSchV ergibt.

Bei den gegenständlichen Umbaumaßnahmen am Eisstadion kann der sog. Altanlagenbonus weiterhin angewendet werden, weil die Sportanlage nicht wesentlich im Sinne der 18. BImSchV geändert wird. Aufgrund der funktionalen und organisatorischen Trennung zwischen Eisstadion und Hallenbad sind nur die Änderungen an der Sportanlage Eisstadion maßgeblich. Der Neubau des Hallenbads – für den der Altanlagenbonus nicht gilt - wird aufgrund des Schalldämmmaßes der Fassaden nicht wesentlich zum Lärm beitragen. Etwaige technische Anlagen wie Lüftungen ect. werden im Rahmen der konkreten Planung so ausgerichtet, dass sie schutzbedürftige Immissionsorte nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Nach der Rechtsprechung liegt eine wesentliche Änderung vor, wenn die Sportanlage nach Durchführung der Veränderungen nicht mehr ihre ursprüngliche Identität besitzt und letztlich eine andere Sportanlage entsteht. Anhaltspunkte für die Frage, wann dies anzunehmen ist, geben die in der Anlage 2 zur 18. BImSchV und den LAI-Hinweisen für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung aufgeführten Baumaßnahmen. Dort sind die hier vorgesehenen Baumaßnahmen (insbesondere der Austausch Tribünen) zwar nicht unmittelbar aufgeführt. Nach den Anhängen zu den LAI-Hinweisen führt jedenfalls die Erneuerung von Zuschauerplätzen in der Regel nicht zu einem Verlust des Altanlagenbonus, während dies bei einer erheblichen Erweiterung von Zuschauerplätzen der Fall ist. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass der Austausch der Tribüne nicht mit einer Vergrößerung der Tribüne und einer Erweiterung der Zuschauerkapazitäten einhergeht. Das Emissionsverhalten bleibt letztlich unverändert. Die grundsätzliche Struktur der Anlage wird nicht verändert. Auch das äußerliche Erscheinungsbild des Eisstadions wird durch die Umbaumaßnahmen nur geringfügig verändert. Lediglich die Umkleidekabinen werden nach Norden „versetzt“, was aber mit Blick auf die Immissionen eher günstig ist.

3. Ist die Erschließung gesichert? Die Erschließung ist unter der Voraussetzung gesichert, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

Der PBA stimmt den beantragten Vorbescheid planungsrechtlich zu.