

---

**Aktennotiz**

**Pullacher Freizeitbad;  
Alternative Standorte aus Sicht der Bauverwaltung**

**Folgende Flächen kommen vom Grundsatz her in Betracht und wurden beurteilt:**

- Bereich des „Warnberger Feldes“
- Bereich der „Kuhwiese“
- Freifläche an der Margarethenstraße
- Freiwerdende Bereiche „Bundesnachrichtendienst BND“

**Freiflächen, die unmittelbar an Wohnbebauung angrenzen, wurden nicht geprüft:**

- Freifläche nördlich der Siedlung am Grundelberg
- Bereich der sog. „Festwiese“ (Seitnerfelder / Richard-Wagner-Straße)

**Eingeschränkt möglicher Standort:**

Der Bereich des sog. „Geothermieplatzes“ (Hans-Keis-Straße / nördlich Gymnasium) kommt zwar flächen- und lageseitig in Betracht, scheidet jedoch wegen des Flächenzuschnitts und der Nähe zu den Erdbohrungen und technischen Anlagen der IEP weitgehend aus. Hier könnte ggf. nur ein reduziertes Freizeitbadkonzept mit stark eingeschränkten Freianlagen umgesetzt werden.

---

**Beurteilung**

**Hinweis:**

Das Pullacher Freizeitbad umfasst z.Z. eine Fläche von 21.260 m<sup>2</sup>.  
Die Liegeflächen betragen ca. 11.800 m<sup>2</sup>.

Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 37 Meter (Hans-Keis-Straße) und ca. 25 Meter (Wurzelseppstraße).

Die S-Bahnhaltestelle „Pullach“ ist ca. 760 Meter entfernt.  
Die Buslinie 270 hat eine Haltestelle unmittelbar am Freizeitbad.

<b>Bereich des „Warnberger Feldes“</b>	
<b>Fläche</b>	Flurstücksnummer: 336/0, 336/1 und 336/6 Größe: 104.730 m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	Marienanstalt für weibliche Dienstboten
<b>Flächenverfügbarkeit</b>	Nein
<b>Bauplanungsrecht</b>	<p>- <b>Flächennutzungsplan</b> Auszug aus dem Erläuterungsbericht: <i>„Das am nördlichen Ortseingang liegende Warnberger Feld soll gemäß Landschaftsplan als Grünland bzw. extensive Wiese genutzt werden. Zur Siedlungsgliederung und zum Luftaustausch ist diese Fläche im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet am Kloster Warnberg aus ökologischen und gestalterischen Gründen frei von jeglicher baulicher Entwicklung zu halten. Sie bietet zudem eine der wenigen Möglichkeiten zur Ausbildung von notwendig werdenden Ausgleichsflächen. Die Fläche wird daher nicht wie im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sondern als Grünfläche ausgewiesen. Die bisherige landwirtschaftliche Bodennutzung ist damit weiterhin uneingeschränkt möglich. Da die neue Ausweisung zur Sicherung der ökologischen Qualität des Warnberger Feldes beiträgt, erscheint eine Einbeziehung der Fläche in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.“</i></p> <p>- <b>Bebauungsplan</b> Es liegt kein B-Plan vor.</p> <p>Im Zuge der Planungen für ein Freizeitbad muss der <b>Flächennutzungsplan geändert</b> und ein <b>Bebauungsplan erstmalig aufgestellt</b> werden.</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<p>Der Standort wird über die Bundesstraße B 11 erschlossen.</p> <p>Der Anschluss an das <b>Fuß- und Radwegnetz</b> eingeschränkt gegeben (Barrierewirkung der B 11).</p> <p>Die <b>Buslinie 270</b> tangiert diesen Bereich nicht unmittelbar. Die nächste Bushaltestelle befinden sich in einer Entfernung von ca. 280 Metern („Mozartstraße“). Eine Überquerungsmöglichkeit über die B 11 besteht nicht.</p> <p>Die <b>S-Bahnhaltestelle „Pullach“</b> befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 Metern (durch die vorhandene Fußgängerunterführung bei den Tagesheimschulen) bzw. ca. 700 Metern (Schubertstraße ohne derzeitige Querungsmöglichkeit bei der B 11).</p>
<b>Nähe Wohnbebauung</b>	Östlich des „Warnberger Feldes“ (getrennt durch die B 11) befinden sich „ <b>Allgemeine Wohngebiete WA</b> “ und „ <b>Reine</b>

	<p><b>Wohngebiete WR</b>“ (Bebauungspläne Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ und Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“). Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 35-40 Meter (WR-/WA-Flächen).</p> <p>Nördlich der Fläche befindet sich unmittelbar das Kloster St. Gabriel. Südlich liegen die Tagesheimschulen.</p> <p><b>Immissionskonflikte</b> sind nur eingeschränkt zu erwarten, da sich durch die Größe des Warnberger Feldes eine hohe planerische Bandbreite u.a bei der Berücksichtigung der Umgebungsbebauung (Wohngebiete, Kloster und Tagesheimschulen) und den Zufahrten erreichen lässt.</p>
<b>Resümee</b>	<p>Der Bereich des Warnberger Feldes bietet auf Grund der Größe und Lage ein hohes Potential für ein neues Freizeitbad.</p> <p>Da die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde steht ist die Verfügbarkeit fraglich.</p> <p>Auch steht der Pullacher Flächennutzungsplan mit den Planungszielen „Grünfläche“ und „aus ökologischen und gestalterischen Gründen frei von jeglicher baulicher Entwicklung zu halten“, einer Inanspruchnahme entgegen. Zudem haben sich bereits bei der Planung des Parkplatzes südlich des Klosters St. Gabriel hohe Widerstände gegen bauliche Nutzung seitens der Landeshauptstadt München abgezeichnet.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung mit dem Pkw ist für ein attraktives Freizeitbad hervorragend. Dem stehen allerdings erhebliche Defizite der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegenüber. Die fuß- und radwegemäßige Erschließung ist z.Z. als unzureichend zu beurteilen (es fehlen Querungsmöglichkeiten an der B 11).</p>

<b>Bereich der „Kuhwiese“</b>	
<b>Fläche</b>	Flurstücksnummer: 181/0 Größe: 23.584 m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	Gemeinde Pullach
<b>Flächenverfügbarkeit</b>	Ja
<b>Bauplanungsrecht</b>	<p>- <b>Flächennutzungsplan</b> Auszug aus dem Erläuterungsbericht: <i>„Die östlich der Münchner Straße gelegene Wiesenfläche („Kuhwiese“) (...) ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen, um das hier vorhandene hohe Potential an Pflanzen- und Tierarten zu sichern (Ziffer 3 rot, eckig gefasst des Landschaftsplans). Die Gemeinde will hier jedoch die Möglichkeit einer Nutzung an Ergänzungseinrichtungen für die Ordenstätigkeit der Schulschwestern (Altenheim, Betreutes Wohnen, Kinderbetreuung) offen halten. Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ist grundsätzlich eine Herabsetzung des Maßes der Nutzung gegenüber der bisher gültigen Ausweisung verbunden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses näher konkretisiert und ein durchgängiger West-Ost-Grüngürtel gesichert werden.“</i></p> <p>- <b>Bebauungsplan</b> Es liegt kein B-Plan vor.</p> <p>Im Zuge der Planungen für ein Freizeitbad muss der <b>Flächennutzungsplan geändert</b> und ein <b>Bebauungsplan erstmalig aufgestellt</b> werden.</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<p>Der Standort wird über die Münchner Straße erschlossen.</p> <p>Der Anschluss an das <b>Fuß- und Radwegnetz</b> ist gegeben.</p> <p>Die <b>Buslinie 270</b> tangiert diesen Bereich nicht unmittelbar. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 Metern („Saarlandstraße“) und ca. 360 Metern („Freizeitbad“).</p> <p>Die <b>S-Bahnhaltestelle „Pullach“</b> befindet sich in einer Entfernung von ca. 760 Metern.</p>
<b>Nähe Wohnbebauung</b>	<p>Unmittelbar südlich der „Kuhwiese“ befindet sich Wohnbebauung in Form eines <b>„Mischgebietes MI“</b> und eines <b>„Allgemeinen Wohngebietes WA“</b> (Bebauungsplan Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“).</p> <p>Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 23 Meter (MI-Flächen) und ca. 35 Meter (WA-Flächen).</p>

	<p>Westlich der „Kuhwiese“ (getrennt durch die Münchner Straße) befindet sich ein „<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>“ und ein „<b>Reines Wohngebiet WR</b>“ (Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“).</p> <p>Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 30 Meter (WR-/WA-Flächen).</p> <p>Nördlich der Fläche befindet sich ein <b>Wohnhaus</b> des Ordens der Armen Schulschwestern u.I.F.</p> <p>Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Wohnhaus beträgt der Abstand ca. 23 Meter.</p> <p><b>Immissionskonflikte</b> sind hier insgesamt zu erwarten.</p>
<b>Resümee</b>	<p>Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pullach.</p> <p>Der Bereich der „Kuhwiese“ ist nur ca. 2.300 m<sup>2</sup> größer wie das jetzige Freizeitbad.</p> <p>Würde ein neues Freizeitbad, wie in der jetzigen Form mit offener Liegewiese, Außenbecken, Beachvolleyballfeld etc., geplant werden, so ist mit Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung zu rechnen.</p> <p>Die Lage ist als verkehrsgünstig zu bezeichnen.</p> <p>Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich möglich, jedoch erfolgsseitig stark von dem Planungskonzept eines neuen Freizeitbades abhängig. Kritisch werden z.Z. die Immissionskonflikte gesehen.</p>

<b>Freiflächen an der Margarethenstraße</b>	
<b>Fläche</b>	Flurstücksnummer: 131/0 Größe: 30.246 m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	Gemeinde Pullach
<b>Flächenverfügbarkeit</b>	Teilweise. Bleiben die Pavillons der Mäuseburg erhalten, dann würde eine verfügbare Fläche von ca. 22.500 m <sup>2</sup> verbleiben.
<b>Bauplanungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Flächennutzungsplan</b> Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport-, Bolz- und Spielplatz sowie geplanter Landschaftsbestandteil (LB) dargestellt.</li> <li>- <b>Bebauungsplan</b> Es liegt kein B-Plan vor.</li> </ul> <p>Im Zuge der Planungen für ein Freizeitbad muss der <b>Flächennutzungsplan geändert</b> und ein <b>Bebauungsplan erstmalig aufgestellt</b> werden.</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<p>Der Standort wird über die Münchner Straße und Margarethenstraße erschlossen.</p> <p>Der Anschluss an das <b>Fuß- und Radwegnetz</b> ist gegeben.</p> <p>Die <b>Buslinie 270</b> tangiert diesen Bereich nicht unmittelbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 Metern („S-Bahn Pullach“).</p> <p>Die <b>S-Bahnhaltestelle (Pullach)</b> befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 20 Meter).</p>
<b>Nähe Wohnbebauung</b>	<p>In der Fläche befindet sich ein provisorischer Kindergarten „Mäuseburg“ (Pavillons). Zudem befindet sich hier ein Sportplatz.</p> <p>Unmittelbar südlich der Fläche findet sich Wohnbebauung in Form eines „<b>Allgemeinen Wohngebietes WA</b>“ (Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“). Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 22 Meter.</p> <p>Westlich der Freifläche (getrennt durch die S-Bahnlinie) befindet sich ein „<b>Reines Wohngebiet WR</b>“ (Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“). Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 25 Meter.</p> <p>Nördlich und östlich an die Fläche angrenzend befindet sich die Liegenschaft des Bundesnachrichtendienstes BND.</p> <p><b>Immissionskonflikte</b> sind hier insgesamt weiter zu erwarten.</p>

	<p>Die Immissionskonflikte des Standortes zur Wohnbebauung gegenüber der S-Bahnlinie sind wegen der geplanten Neuerrichtung der Skater-Anlage bekannt.</p> <p>Ein <b>Vorteil des Standortes „Margarethenstraße“</b> ist die unmittelbare Lage am Bundesnachrichtendienst BND. Durch die geplante Verlagerung des BND wird der nördlich angrenzende Bereich mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich im Jahr 2020 verfügbar. Die Gemeinde Pullach beabsichtigt den Ankauf. Diese BND-Flächen sind nicht Bestandteil des denkmalfachlichen Ensembleschutzes und könnten einer kombinierten „Freizeitanlage“ als Erweiterungsfläche dienen.</p>
<p><b>Resümee</b></p>	<p>Aufgrund der kaum zu bewältigen Immissionskonfliktes mit der Wohnbebauung; ist ein Freibadkonzept im bisherigen Stil nur eingeschränkt zu verwirklichen.</p> <p>Auf der Fläche könnte man sich ggf. ein <b>weitgehend geschlossenes Freizeitbadkonzept</b> mit einer im Nord-Osten des Grundstücks gelegenen <b>kleineren Freiwiese und einem Außenpool</b> vorstellen. Durch den Baukörper des Freizeitbades könnten die Immissionskonflikte ggf. gelöst werden.</p> <p>Zudem könnte man in das bauliche Konzept ggf. eine <b>interfunktionale Indoor-Anlage</b> für die Skater, Beachvolleyball und andere Ballsportarten (Basketball, Handball, Kleinfeldfußball), die Sommerstockbahn und ggf. einen kommerziellen Fitnessbereich integrieren.</p> <p>Die <b>zentrale Lage</b> und die <b>sehr gute Anbindung an den ÖPNV</b> zeichnen den Standort aus. Für Pkw stellt <b>der beschränkte Bahnübergang</b> an der Münchner Straße eine <b>Einschränkung</b> dar.</p> <p>Es besteht ab dem Jahr 2020 ggf. <b>Erweiterungspotential</b> von ca. 16.000 m<sup>2</sup> auf freiwerdenden Liegenschaftsteilen des Bundesnachrichtendienstes BND.</p>

<b>Freiwerdende Bereiche „Bundesnachrichtendienst BND“</b>	
<b>Fläche</b>	<p>a) 16.000 m<sup>2</sup> / nördlich Sportplatz Margarethenstraße / Fl.-Nr. 140/0 tlw.</p> <p>b) 43.000 m<sup>2</sup> / östlich Heilmannstraße gegenüber der Siedlung am Grundelberg / Fl.-Nr. 446/0 und 151/0 tlw.</p> <p>Flächen mit denkmalfachlichem Ensembleschutz wurden <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>
<b>Eigentümer</b>	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BImA
<b>Flächenverfügbarkeit</b>	Nicht vor dem Jahr 2020.
<b>Bauplanungsrecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Flächennutzungsplan</b> Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bundesnachrichtendienst dargestellt.</li> <li>- <b>Bebauungsplan</b> Es liegt kein B-Plan vor.</li> </ul> <p>Im Zuge der Planungen für ein Freizeitbad muss der <b>Flächennutzungsplan geändert</b> und ein <b>Bebauungsplan erstmalig aufgestellt</b> werden.</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<p>Der Standort wird über die Heilmannstraße erschlossen.</p> <p>Der Anschluss an das <b>Fuß- und Radwegnetz</b> ist gegeben.</p> <p><b><u>Teilfläche a)</u></b></p> <p>Die <b>Buslinie 270</b> tangiert diesen Bereich nicht. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 Metern („S-Bahn Pullach“).</p> <p>Die <b>S-Bahnhaltestelle (Pullach)</b> befindet sich in der Nähe (ca. 200 Meter).</p> <p><b><u>Teilfläche b)</u></b></p> <p>Die <b>Buslinie 270</b> tangiert diesen Bereich nicht. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.300 Metern („S-Bahn Pullach“).</p> <p>Die <b>S-Bahnhaltestelle „Pullach“</b> befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.100 Meter. Bis zur <b>S-Bahnhaltestelle „Großhesselohe“</b> sind es ca. 900 Meter.</p>
<b>Nähe Wohnbebauung</b>	<p><b><u>Teilfläche a)</u></b></p> <p>Die nächste Wohnbebauung befindet sich in der Hans-Keis-Straße in Form eines „<b>Allgemeinen Wohngebietes WA</b>“</p>

	<p>(Bebauungsplan Nr. 6 „Bebauungsplanänderungsantrag für Fl. Nr. 170/11 und Teilfläche 170 Baulinienplan). Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 30 Meter. Die Wohnbebauung in der Margarethenstraße liegt ca. 200 Meter entfernt.</p> <p>Westlich der Freifläche (getrennt durch die S-Bahnlinie) befindet sich ein „<b>Reines Wohngebiet WR</b>“ (Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“). Gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Mitte der nächsten Wohngrundstücke beträgt der Abstand ca. 25 Meter.</p> <p><b><u>Teilfläche b)</u></b></p> <p>Die Siedlung am Grundelberg liegt ca. 40 Meter entfernt. Hier existiert kein Bebauungsplan.</p>
<b>Resümee</b>	<p>Die Teilflächen a) und b) stehen frühestens ab dem Jahr 2020 zur Verfügung. D</p> <p><b><u>Teilfläche a)</u></b></p> <p>Diese Fläche liegt nah an der Wohnsiedlung am Grundelberg und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur eingeschränkt erreichbar.</p> <p><b><u>Teilfläche b)</u></b></p> <p>Die Teilfläche bietet sich insbesondere als mögliche Erweiterungsfläche einer multifunktionalen Freizeiteinrichtung an der Margarethenstraße an.</p>



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal

Bearbeitet: Hr. Weiß	Datum: 11.Feb 2013
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:15000



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal

Bearbeitet: Hr. Weiß

Datum: 11.Feb 2013

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:3500



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal

Bearbeitet: Hr. Weiß

Datum: 11.Feb 2013

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:2500



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal	Bearbeitet: Hr. Weiß	Datum: 11.Feb 2013
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Pullach i. Isartal

Bearbeitet: Hr. Weiß

Datum: 11.Feb 2013

Plan-Nr.:

Mäßstab: 1:6000