

Müller-BBM GmbH Postfach 11 63 82141 Planegg

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Abteilung für Bautechnik  
Herrn Dipl.-Ing. (FH) Richard Schmidt  
Postfach 2 40  
82043 Pullach

Müller-BBM GmbH  
Robert-Koch-Str. 11  
82152 Planegg bei München

Telefon +49(89)85602 0  
Telefax +49(89)85602 111

www.MuellerBBM.de

Dipl.-Ing. Thomas Maly  
Telefon +49(89)85602 161  
Thomas.Maly@MuellerBBM.de

04. März 2013  
M103841/02 MLY/NTZ

### **Pullacher Freizeitbad; Alternativer Standort**

#### **Stellungnahme zur Aktennotiz der Gemeinde Pullach im Isartal (Abteilung 50 – Bauverwaltung) vom 07.02.2013**

**Brief Nr. M103841/02**

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wie am 25.02.2013 im Rathaus der Gemeinde Pullach besprochen, haben wir zwischenzeitlich die uns am gleichen Tag per E-Mail zugesandte Stellungnahme der Gemeinde Pullach, Abteilung 50 – Bauverwaltung vom 07.02.2013 zur Bewertung alternativer Standorte für das Pullacher Freizeitbad durchgesehen.

Den darin bereits getroffenen Ausführungen zur immissionsschutztechnischen Situation stimme ich im Wesentlichen zu. Punktuell möchte ich folgendes ergänzen:

#### **Bereich der "Kuhwiese"**

Das Grundstück Fl.-Nr. 181 grenzt im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung in den Reinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nr. 9 und den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nr. 8 an. Nördlich des Grundstücks befindet sich in relativ geringem Abstand ein Schwesternwohnhaus, das in Anbetracht der umliegenden Nutzungen wahrscheinlich ebenfalls von der Schutzwürdigkeit analog der eines Allgemeinen Wohngebiets zu beurteilen wäre.

Das heißt, das Baugrundstück reicht auf drei Seiten relativ nahe an maßgebliche Immissionsorte heran. Nur nach Osten hin wird das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 8 durch das Großhesseloher Holz abgetrennt.

Müller-BBM GmbH  
HRB München 86143  
UST-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer: Horst Christian Gass,  
Dr. Carl-Christian Hantschk, Stefan Schierer  
Dr. Edwin Schorer, Norbert Suritsch

Von daher werden von uns die Randbedingungen für den Neubau eines Freizeitbades ähnlich ungünstig eingestuft wie für das bestehende Grundstück an der Hans-Keis-Straße (vgl. Müller-BBM Bericht Nr. M103841/01, Kapitel 9.1).

Insbesondere bei dem Betrieb geräuschintensiver Freianlagen ist hier von einem Konflikt mit der Nachbarschaft auszugehen.

### **Bereich "Warnberger Feld"**

Der Bereich des Warnberger Feldes umfasst eine relative große Fläche auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 336/1, 336 und 336/6 nördlich des Klosters Warnberg und westlich der Wolfratshauer Straße.

Maßgebliche Immissionsorte für die Beurteilung der schalltechnischen Situation befinden sich unmittelbar östlich der Wolfratshauer Straße in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten der Bebauungspläne Nrn. 9 und 10 sowie in den Schul- und Erziehungseinrichtungen des Klosters Warnberg südlich des Grundstück Fl.-Nr. 336/1 und des Schwesterheims bzw. der Schule St. Gabriele auf den Grundstücken der Landeshauptstadt München unmittelbar nördlich des Grundstück Fl.-Nr. 336. Die letztgenannten Flächen werden im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als Gemeinbedarfsflächen für Erziehung, Fürsorge und Religion ausgewiesen.

Aufgrund der benachbarten Nutzungen wird man für die schalltechnische Beurteilung der Geräusche eines Freizeitfreibades wahrscheinlich die Kriterien für Allgemeine Wohngebiete nach den Kriterien der 18. BImSchV für die Schulen ansetzen müssen.

Insofern befinden sich nördlich, südlich und östlich des Warnberger Feldes Bebauungen mit relativ hohem Schutzanspruch, die es bei der Planung eines Freizeitbades zu berücksichtigen gilt.

Auf der anderen Seite bietet der Bereich des Warnberger Feldes die Möglichkeit, größere Abstandsflächen vorzuhalten, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden. Hinzu kommt die unmittelbare Erschießung über die Bundesstraße B11, die verhindern würde, dass der Sport- und Freizeitanlage zuzurechnenden Parkplatzverkehr in die benachbarten Wohngebiete gezogen wird.

Insofern sind im Sinne der Stellungnahme der Bauverwaltung der Gemeinde Pullach für das o. g. Grundstück Immissionskonflikte tatsächlich nur eingeschränkt und punktuell zu erwarten, da sich durch die Größe des Warnberger Feldes eine hohe planerische Bandbreite für eine schalltechnisch günstige Planung erreichen lässt. Der Standort liegt allerdings schalltechnisch nicht so günstig, dass lärmtechnische Aspekte und Schallschutzmaßnahmen in der Planung von vornherein vernachlässigt werden können.

### **Freiflächen an der Margaretenstraße**

Das Grundstück Fl.-Nr. 131 grenzt im Süden an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanareals Nr. 5 und im Westen an die Bahnlinie München-Süd – Wolfratshausen bzw. das sich anschließende Reine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 9 an. Nördlich und östlich des Grundstücks liegen die Flächen des BND, über deren mittelfristige Nutzung und Schutzwürdigkeit uns gegenwärtig keine Informationen vorliegen. Östlich an die Fläche des BND schließen sich wiederum die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete in den Bebauungsplanarealen Nrn. 3 und 4 an.

Somit ist festzustellen, dass die Freifläche an der Margaretenstraße mindestens an zwei Seiten an besonders schutzwürdige Wohnbebauung angrenzt, die aufgrund der reinen Wohnnutzung im Bebauungsplanareal Nr. 9 im Westen teilweise noch etwas schwierigere Randbedingungen vorgibt, als die Situation für die bestehende Fläche an der Hans-Keis-Straße.

Mindestens nach Westen und Süden hin wären somit im Falle der Nutzung durch ein Freizeitbad Immissionskonflikte abzusehen, die es in der Planung zu bewältigen gilt. Inwieweit auch mögliche Lärmimmissionen in Richtung des benachbarten BND-Geländes zu Problemen führen, kann von hiesiger Seite derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Es kann jedoch die Aussage getroffen werden, dass für den Fall einer hohen Lärmentwicklung in Richtung des BND-Geländes auf diesem zumindest perspektivisch eine Entwicklung schutzbedürftiger Wohnbebauung teilweise ausgeschlossen, zumindest erheblich erschwert würde.

### **Bereich "Bundesnachrichtendienst BND"**

Das freiwerdende BND-Areal schließt im Süden bzw. Südwesten an die o. g. Fl.-Nr. 131 an. Westlich des Areals liegen die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete der Bebauungsplanareale Nrn. 6 und 9, südöstlich des Areals die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete der Bebauungspläne Nrn. 3 bis 5. Die sonstigen Flächen im Osten des BND-Areals sind bis dato weitgehend von schutzbedürftiger Wohnbebauung freigehalten.

Insofern kann für das Areal die Aussage getroffen werden, dass in Teilen der Randbereiche schutzbedürftige Immissionsorte existieren, die im Sinne der Anforderungen der 18. BImSchV einen Immissionskonflikt bzw. weitergehende Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb eines Freizeitbades vermuten lassen.

Auf der anderen Seite ist die zu beplanende Fläche relativ groß, so dass hier eine relativ große planerische Bandbreite für Schallschutzmaßnahmen zu erwarten ist.

### **Fazit:**

Alle o. g., alternativen Standorte grenzen in den Randbereichen oder Teilen davon an Wohngebiete der Gemeinde Pullach. Insbesondere für die kleineren Flächen ("Kuhwiese" und "Margaretenstraße") ergibt sich dadurch aus rein schalltechnischer Sicht keine deutliche Verbesserung der Ausgangsbedingungen gegenüber dem bestehenden Standort (vgl. Müller-BBM Bericht Nr. M103841/01, Kapitel 9.1). Zum Teil verschlechtern sich die Ausgangsbedingungen gegenüber dem Bestand noch dadurch, dass in den Randlagen nicht nur Allgemeine Wohngebiete WA, sondern auch Reine Wohngebiete WR mit einem um 5 dB höheren Schutzanspruch bestehen.

Insbesondere die geräuschintensiven Freianlagen (Spaßbecken, Spielplätze, Parkplätze etc.) eines Freizeitbades werden im Nahbereich der Wohnbebauung nicht oder nur mit einem hohen Aufwand an Schallschutzmaßnahmen bzw. erheblichen Betriebseinschränkungen zu betreiben sein.

Die planerische Ausgangslage stellt sich für die großen Flächen des "Warnberger Feldes" und des BND-Geländes etwas günstiger dar. Auch hier existiert zwar in der Nachbarschaft die schutzbedürftige Wohnbebauung von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten. Aufgrund der Größe der Flächen bestünde jedoch die Möglichkeit, größere Abstände zwischen den Immissionsorten und den maßgeblichen Lärmquellen herzustellen und dadurch eine größere planerische Bandbreite für die sonst noch erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erzielen.

Insbesondere das "Warnberger Feld" hätte darüber hinaus den Vorteil, dass der zuzurechnende Besucherverkehr über die Wolfratshauer Straße (B11) abgewickelt werden könnte und nicht in die Wohngebiete der Gemeinde Pullach verlegt würde.

Aufgrund der benachbarten Wohngebiete bzw. Schulen ist jedoch auch für die beiden größeren Flächen anzuraten, lärmtechnische Aspekte und Notwendigkeiten frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Maly', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. Thomas Maly