

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2023/083	Datum: 25.05.2023
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-Gr
Verfasser/in:	Grüner, Michaela		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	13.06.2023	beschließend	

Betreff: TOP 7: Neubau eines Clubheims durch den TC Eichenau; Aufstellung eines Bebauungsplans

Anlagen:

B 18 samt Änderungen Grundstück TCE
Planungskonzept TCE Lageplan vom 19.05.2023
Planungskonzept TCE Kubatur und Grundriss vom 16.05.2023
Lageplan Planungsumgriff

Vortrag:

Wie dem Gemeinderat in der Sitzung am 13.12.2022 unter dem TOP „Verschiedenes“ bereits berichtet wurde, hat der Tennisclub Eichenau (TCE) in seiner Mitgliederversammlung am 03.12.2022 den Zustand des Clubheims erörtert. Insbesondere befindet sich das Clubheim in einem schlechten Zustand, so dass eine Generalsanierung oder ein Neubau zur Debatte stand. Die Mitgliederversammlung hat sich mehrheitlich für einen Neubau am selben Ort ausgesprochen.

Mit E-Mail vom 15.05.2023 hat das vom TCE mit der Planung beauftragte Büro ANDERER ARCHITEKTEN ein Planungskonzept mit nachfolgender Kurzerläuterung vorgelegt:

„Geplant ist die Abtragung des Bestandsgebäudes und eine Neupositionierung des Neubaus näher in Richtung des östlichen Lärmschutzwalls. Der Grund hierfür ist der Wunsch nach einem zusätzlichen Tennisplatz vor dem Clubheim.“

Die Lage des Clubheims, sowie der zusätzliche Tennisplatz sind im Lageplan dargestellt. Des Weiteren ist dem Lageplan der im Norden geplante Durchgang zu entnehmen, mit welchem eine Verbindung zur Tennishalle geschaffen werden soll.

Das Gebäude gliedert sich grundsätzlich in drei Baukörper. Der mittige Baukörper verfügt über eine Zwei-Geschossigkeit und sieht im Erdgeschoss die Unterbringung der Club-Gastronomie und dem Technikraum vor und einen im Obergeschoss geplanten Fitnessbereich. Sowohl der südliche Baukörper mit den Umkleiden, als auch der nördliche Baukörper mit einem Dienst-raum, einer Büroerweiterung, sowie dem Zugang zum Obergeschoss des Hauptkörpers, sind

eingeschossige Baukörper. Die unterschiedliche Nutzung der Baukörper spiegelt sich auch in der Geschosshöhe des Erdgeschosses wider. Die eingeschossigen Baukörper weisen im Vergleich zur Club-Gastronomie eine niedrigere Geschosshöhe auf.

Die Anlage ist als symmetrischer Gesamtbaukörper geplant, mit Ausnahme der Zugangstreppe zum Obergeschoss. Der Bereich der Terrassen liegt vorgelagert und orientiert sich in Richtung der Centrecourt-Plätze, ermöglicht jedoch ebenfalls einen Blick auf die umliegenden Plätze. Durch eine etwas erhöhte Anordnung der Terrasse ist ein besserer Blick auf das Spielfeld gegeben. Daraus folgend liegt das gesamte Gebäude auf einem erhöhten Niveau, ein barrierefreier Zugang ist jedoch sichergestellt.

Die jetzige Gebäudeplanung soll bereits zukünftige Anforderungen mitberücksichtigen. Auf Grund dessen ist von einer Zwei-Geschossigkeit des Hauptgebäudes auszugehen. Zudem integriert die Planung die aktuellen Grundlagen einer nachhaltigen Planung. Insofern ist eine PV-Anlage, eine Luftwärmepumpe und die Begrünung der Dachflächen geplant.“

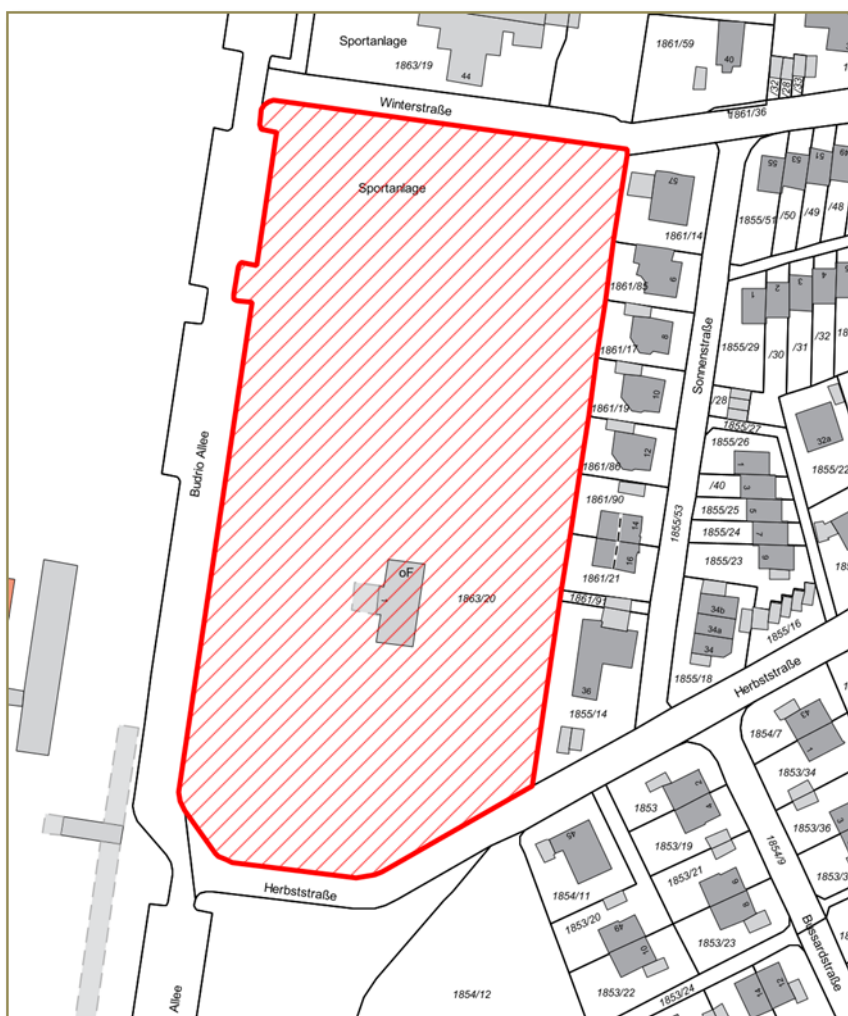
Städtebauliche Beurteilung:

Für das Gesamtvorhaben (Clubhaus, Tennisplatz, Durchgangsweg) ist die Aufstellung bzw. Änderung der für das Grundstück maßgeblichen Bebauungspläne 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet, rechtsverbindlich seit 24.12.1984, die Vereinfachte Änderung zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplans B 18 Sport- und Freizeitgebiet Eichenau, rechtsverbindlich seit 30.04.1989, sowie die 3. Änderung des 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet, rechtsverbindlich seit 31.03.1996, erforderlich.

Der 1. Änderungsplan entspricht dem Ur-Plan. Bei der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans wurde das seinerzeit bereits bestehende Clubheim keinen Bauraum festgesetzt sondern dieses lediglich als Bestandsgebäude dargestellt, weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung wurden dabei nicht getroffen. Gegenstand der Vereinfachten Änderung zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplans B 18 Sport- und Freizeitgebiet war die Errichtung einer Ballwand. In der 3. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet wurden weitere 3 Tennisplätze festgesetzt.

Im 1. Bauabschnitt soll das Erdgeschoss mit den Räumlichkeiten für Gastronomie mit Terrassen, Technikraum, Aufenthaltsräume für Trainer und Schiedsrichter, Umkleiden sowie ein Geräteschuppen errichtet werden. Durch die Positionierung des Gebäudes Richtung Wall mit Lärmschutzwand und den Rückbau der bestehenden Ballwand soll der Schallschutz für die benachbarte Wohnbebauung verbessert und die Errichtung eines weiteren Tennisplatzes ermöglicht werden. Der für den 2. Bauabschnitt geplante Durchgangsweg ist im Nordwesten situiert, um den bestehenden Lärmschutzwall und die darauf vorhandenen Vegetation zu berücksichtigen.

Um die Entwicklung entsprechend dem vorgelegten Planungskonzept sicherzustellen, überlagert der vorgesehene Planungsumgriff den rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 18 samt seinen Änderungen und erstreckt sich über das gesamte Flurstück mit der Nr. 1863/20, Gemarkung Alling.

Planungsumgriff:

Der Bebauungsplan wird vorbehaltlich der abschließenden Prüfung voraussichtlich im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend der Bestimmung des § 13 a BauGB aufgestellt werden können.

Ungeachtet dessen wird derzeit mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, ob eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist.

Es wird vorgeschlagen, mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum zu beauftragen.

Planungskosten

Entsprechend der in der Gemeinde Eichenau herrschenden Verwaltungspraxis werden die Kosten für das Bauleitplanverfahren für Vorhaben von Eichenauer Vereinen regelmäßig von der Gemeinde getragen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Für das im Lageplan vom 22.05.2023, M 1:1500, rot umrandete und schraffierte Gebiet, Flurstücknummer 1863/20, Gemarkung Alling, im Norden an die Winterstraße, im Osten an die Wohnbebauung an der Sonnenstraße, im Süden an die Herbststraße und im Westen an die Budrio Allee angrenzend, ist ein Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne „1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet“, „Vereinfachte Änderung zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplans B 18 Sport- und Freizeitgebiet Eichenau“ sowie „3. Änderung des 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet“ aufzustellen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Das Planungskonzept des TCE vom 16.05.2023/19.05.2023, erstellt durch das Büro „Anderer Architekten“, dient als Grundlage für das weitere Verfahren.
3. Mit der Erstellung des Bebauungsplans wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter