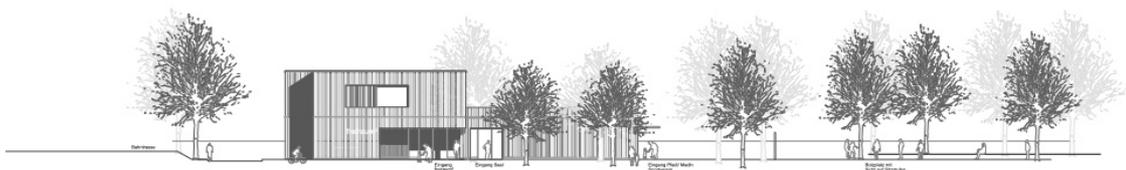


JFP Neubau einer Jugendfreizeitstätte in Pullach i. Isartal
Erläuterungsbericht zum Vorentwurf Objektplanung, 04.04.2024

Auftraggeber:
Gemeinde Pullach i. Isartal



Inhalt

Einleitung

Planungsrecht Grundstück

Städtebau allgemein

Immissionsschutz

Verkehrerschließung

Grünordnung

Stellplätze

Vorentwurf Gebäude

Städtebau

Nachhaltiges Planungskonzept

Gebäude Jugendfreizeitstätte

Nebengebäude

Planungsablauf

Einleitung

Die Gemeinde Pullach plant auf den gemeindeeigenen Grundstücken nördlich der Margarethenstraße den Neubau einer Jugendfreizeitstätte mit einer Skater- und Streetball-Anlage sowie die Neugestaltung des bestehenden Sportplatzes und des Bolzplatzes auf dem Areal. Der Neubau der Jugendfreizeitstätte wird im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets verortet und soll über einen parallel zur Bahnlinie laufenden öffentlichen Weg erschlossen werden.

Planungsrecht Grundstück

Städtebau allgemein

Das 20.040 m² große Planungsgebiet liegt parallel zur Bahnlinie im Zentrum von Pullach. Im Norden grenzt das BND-Gelände an, das sich auch östlich jenseits der benachbarten Kindertagesstätte „Mäuseburg“ erstreckt. Von der Fläche der Kita ist das Planungsgebiet durch einen schmalen Waldgürtel getrennt. Unmittelbar süd-westlich, jenseits der Münchner Straße, liegt der S-Bahnhof mit einem zugehörigen Park&Ride-Platz. Im Süden grenzt die Margarethenstraße an das Planungsgebiet. Südlich der Margarethenstraße und westlich der Bahnlinie befinden sich Wohngebiete (WR,WA).

Die Teilfläche des Grundstücks für das Gebäude der Jugendfreizeitstätte und die umgebenden Aussenflächen umfasst ca. 3.280 m² und ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist bezeichnet mit den Fl.Nr. 131/7 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 131.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt sowohl von der Margarethenstraße, als auch von der Münchener Straße. Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Derzeit befinden sich auf dem Gelände Rasenspielfelder, eine Sommerstockbahn und eine Skateranlage.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist als gut einzustufen. Hochwassergefahrenflächen gibt es im Planungsgebiet nicht. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan zur Gänze als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sport- und Bolzplatz dargestellt. Parallel zur Bahnlinie und an der Margarethenstraße befinden sich zu erhaltende Gehölze. Außerdem sind entlang der Bahnlinie die Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen eingetragen, die darauf hinweisen, dass Nutzungen im Plangebiet gegebenenfalls gegenüber den Emissionen aus dem Bahnverkehr zu schützen sind.

Im Nordwesten des Planungsgebiets ragt ein Bodendenkmal in den Bebauungsbereich der Jugendfreizeitstätte hinein. Es handelt sich hierbei um einen verebneten Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit (D-1-7935-0099). Ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren muss daher durchgeführt werden. Parallel zur Planung der Jugendfreizeitstätte wird von der Gemeinde Pullach die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 42 „Sport- und Jugendfreizeitanlage an der Margarethenstraße“) für das Planungsgebiet durchgeführt.

Die Festsetzungen im B-Plan orientieren sich eng an dem vorliegenden Vorentwurf des Gebäudes und der Sportflächen, um insbesondere den Immissionsanforderungen zu den angrenzenden Wohngebieten gerecht zu werden.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Pullach hat das Büro Müller BBM, Planegg, mit der Erstellung der schallschutztechnischen Untersuchungen für den vorliegenden Bebauungsplan beauftragt.

Die Berichte (Nr. M149421/05 und M149421/06, jeweils mit Stand 04.03.2024) bilden die Grundlage für die Anforderungen an das Gebäude und die Sportanlagen.

Für die geräuschintensiven Räumlichkeiten der Jugendfreizeitstätte wird für die Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von $R'w_{\text{Gesamt}} = 45 \text{ dB}$ vorgegeben.

Die Jugendfreizeitstätte ist so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit keine ton- oder informationshaltigen Geräuschinhalte wahrgenommen werden.

Neben dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen, der Dachform innerhalb der 3.280 m^2 großen Gemeinbedarfsfläche werden im B-Plan auch Festsetzungen zur Gesamtversiegelung getroffen. Die Festsetzungen sind auf die wesentlichen Elemente begrenzt und eng auf den vorliegenden Hochbauentwurf abgestimmt, auch um eine sachgerechte Abschätzung der schalltechnischen Situation zu ermöglichen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundfläche mit Baumpflanzungen im B-Plan festgesetzt, die für Terrassen und für die baulichen Nebenanlagen jeweils überschritten werden kann. Die Versiegelung durch das Hauptgebäude erreicht mit den festgesetzten Werten knapp 35 %, die Gesamtversiegelung mit allen baulichen Anlagen knapp 65 %.

Verkehrerschließung

Der bestehende Erschließungsweg entlang der S-Bahn bleibt im Wesentlichen erhalten und wird von der Gemeinde Pullach neu als eine öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg ausgeführt.

Die Jugendfreizeitstätte wird über diesen Fuß- und Radweg von Süden erschlossen. Es wird hierfür die eingeschränkte Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen zugelassen. Voraussichtlich mittels einer Schranke im Süden der Zufahrt zur Jugendfreizeitstätte wird sichergestellt, dass nur berechnete Fahrzeuge in eingeschränktem Umfang diesen Weg befahren dürfen.

Grünordnung

Im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Ziele, die auch der Minderung der Eingriffsfolgen dienen sollen, sind vor allem der Erhalt des westlichen Gehölgürtels, die Anlage einer Streuobstwiese im Norden und die Pflanzung einer erheblichen Anzahl an Bäumen 1. und 2. Ordnung. Zusätzlich soll die Grünfläche südlich des vorhandenen Fuß- und Radwegs durch die Pflanzung von Bäumen als „straßenbegleitende Grünanlage“ aufgewertet werden.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Pullach vom 29.06.2023 dient als Grundlage des Freiflächenkonzeptes. „Eine gute, klimaangepasste Durchgrünung, eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Freiflächengestaltung, sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes stehen im Vordergrund.“

Gemäß den Voruntersuchungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf, der Sportanlagen und der Erschließung gibt es keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten, die durch die geplante Baumaßnahme unmittelbar betroffen wären. Die für die Jugendfreizeitstätte zu fällenden Bäume weisen keine Höhlen, keine Nester oder eine sonstige besondere Eignung als Lebensraum auf.

Im Zuge der Baumaßnahme werden durch die Gemeinde ca. 5 bis 6 Bäume im Bau- und Befeld des Gebäudes gefällt bzw. nach abschließender Begutachtung, wenn möglich an einen anderen Standort versetzt.

Stellplätze

Die Gemeinde hat festgelegt, bezüglich der geforderten Stellplätze Jugendfreizeitstätte und Sportanlagen von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 21.01.2020 abzuweichen und eine reduzierte Zahl an Kfz- Stellplätzen anzusetzen, sowie im Gegenzug deutlich mehr

Fahrradstellplätze zu schaffen als nach der Stellplatzsatzung erforderlich sind.

Aus Sicht der Gemeinde kann die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Zahl von 32 Kfz-Stellplätzen um insgesamt rund 70 % auf neun Kfz-Stellplätze gesenkt werden, ohne dass erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Gründe hierfür sind das Vorhandensein vieler typischer Bausteine eines Mobilitätskonzepts und die zentrale Lage des Planungsgebiets:

- Der Hauptnutzerkreis ist auch ohne Auto mobil (Kinder, Jugendliche, Sportler)
- In der Nähe befinden sich verschiedene öffentliche Parkplätze/ Parkmöglichkeiten
- Das Planungsgebiet liegt sehr zentral und hat eine gute öffentliche Erschließung (maximale Distanz zur S-Bahn: 500 m, zum Bus 300 m)
- Es bestehen gute Bedingungen für die Nahmobilität (z.B. Sharingangebote, Radwege, Aufenthaltsqualität, Fußwege etc.)
- Eine gute Nahversorgung ist vorhanden (Lebensmittel/ Bäcker in max. 600 m Entfernung)

Hierdurch soll die mögliche und auch angestrebte Verlagerung von Fahrten mit dem Auto auf die Nutzung des Fahrrads unterstützt werden. Die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze wird von zehn auf mindestens 90 erhöht. Für die zu errichtenden Fahrradabstellanlagen sind dabei folgende Kriterien zu erfüllen:

- 1,5 m² je Fahrradabstellplatz
- Mindestens 10 % der Abstellfläche für Lastenräder/ Fahrradanhänger (min. 3 m²)
- Überdachungsanteil Fahrräder mindestens 50 %.

Von den nach der Reduktion nachzuweisenden neun Kfz-Stellplätzen können drei im Planungsgebiet selbst errichtet werden. Dies sind die für die Jugendfreizeitstätte nachzuweisenden Stellplätze (1 Stellplatz barrierefrei), die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zu errichten sind. Die restlichen sechs Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage am Pullacher Bahnhof nachgewiesen. Die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den Sportnutzungen im Planungsgebiet muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Vorentwurf Gebäude



Mit dem Neubau der Jugendfreizeitstätte sollen für die offene Kinder- und Jugendarbeit in Pullach Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, die eine Arbeit mit Teenagern und Jugendlichen (12 bis 18 Jahre) sowie jungen Erwachsenen (19 bis 21 Jahre) ebenso ermöglichen wie eine Nutzung für ein Ferienprogramm mit Kindern (6 bis 12 Jahre). Aspekte der Nachhaltigkeit ökologisches und ressourcenschonendes Handeln sind dabei Bestandteile der Leitlinien des Nutzers „freiraum²“ und sollen das Umweltbewusstsein der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen fördern.

Es wird im Rahmen der Planung angestrebt, dass sich diese Leitlinien auch im Gebäudekonzept wiederfinden.

Städtebau

Das Gebäude folgt in seiner zweigeschossigen gestaffelten L-Form den städtebaulichen Aspekten einer bauliche Abgrenzung (zweigeschossig) zur S-Bahnlinie und Wohnbebauung im Westen. Nach Norden zum bestehenden BND Gelände treppt sich der Baukörper eingeschossig ab. Die nord-westliche Randlage des Gebäudes entlang der S-Bahnstrecke mit bestehendem Gehölzsaum, ermöglicht auch in Zukunft eine flexible städtebauliche Entwicklung des derzeitigen Grünraumes.

Eine neu angelegte öffentliche Stichstraße parallel zur S-Bahnlinie erschließt das Gebäude von Süden her und verläuft parallel auf der Westseite des Gebäudes bis zur Grundstücksgrenzmauer des BND Geländes.

Alle Spartenleitungen und -anschlüsse werden innerhalb der Straße neu errichtet und versorgen das Gebäude mit technischer Infrastruktur.

Der Haupteingang der Jugendfreizeitstätte von Süden über einen Vorplatz und die sich öffnenden Fassadenflächen zur Hofseite nach Osten bieten Möglichkeiten, Innen- und Außenräume wechselseitig zu nutzen.

Der eingeschossige Gebäudeteil im Norden beinhaltet Nutzungen der Gemeinde Pullach („Maldn“, Pfadfinder/Innen) und kann vom Obergeschoss des Hauptgebäudes aus als Dachterrasse der Freizeitstätte genutzt werden. Nach Norden zum BND Gelände präsentiert sich der Baukörper eher mit einer geschlossenen Fassade und leichten Geländeabgrabungen zur Belichtung der Sport-Umkleiden im Untergeschoss.

Das Gebäude öffnet sich durch transparente Fassadenflächen nach Osten. Dort situieren sich Terrassen die in einen vorgelagerten Aussenbereich übergehen. In dem mit Bäumen durchzogenen Aussenbereich der Freizeitstätte können unterschiedlichste Outdoor Aktivitäten stattfinden. Von hier aus besteht ein direkter offener Raumbezug zu den umgebenden Sportflächen oder der Skateranlage. Durch ein Nebengebäude mit überdachten Fahrradstellplätzen am Südrand des Aussenbereiches gestaltet sich ein geschützter Hofcharakter in der Weitläufigkeit der Sportflächen im Süden.

Die Jugendfreizeitstätte mit den umgebenden Sportanlagen entwickelt das zentrumsnahe durchgrünte Quartier nachhaltig zu einem attraktiven Standort für die kulturelle Entwicklung der Gemeinde und schafft Begegnungsräume für alle Generationen mit vielfältigen Nutzungsangeboten.

Nachhaltiges Planungskonzept

Im Rahmen des Vorentwurfs haben sich die Planungsziele für die Baumaßnahme in Bezug auf eine nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise konkretisiert.

Es wurde vereinbart, für den Neubau des Gebäudes die Umsetzung der Richtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auszuführen.

1.

Es soll der BEG- Effizienzhaus- Standard 40 erreicht werden.

Die vom Büro IBN Bauphysik ermittelten Angaben zur Gebäudehülle und technischen Ausrüstung sind Bestandteil der Vorentwurfsplanung.

2.

Im Zuge der weiteren Planung sollen die Anforderungen des staatliche Qualitätssiegels für Nachhaltige Gebäude erreicht werden (QNG).

Als Nachweis für die Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden wird das Qualitätssiegel Anforderungsniveau „PLUS“ angestrebt.

In diesem Zusammenhang soll mindestens eine Zertifizierung nach DGNB (Silber) umgesetzt werden.

Die erforderlichen Planungsanforderungen sind im Detail noch abzustimmen und in den Grundzügen im Vorentwurf berücksichtigt.

3.

Als Grundvoraussetzungen für das Konzept von „Nachhaltigen Gebäuden“ ist zu beachten, dass die Bestimmungen für die Barrierefreiheit sowie die Planung von Dachbegrünung und Photovoltaikflächen eingehalten werden. Diese Anforderungen sind bei der Vorentwurfsplanung berücksichtigt.

Gebäude Jugendfreizeitstätte

Das Gebäude ist als Holz-Beton-Hybridbau konzipiert, d. h. es besteht in Teilen der Tragkonstruktion sowie bei erdberührten Bauteilen aus massiven Baustoffen (Beton, Mauerwerk) in Kombination mit Holzbaustoffen in Tragwerk und der Gebäudehülle in den Obergeschossen.

Über drei Geschosse (UG bis OG) verteilen sich die gemäß Raumkonzept des Nutzers erforderlichen Bereiche für die Jugendarbeit. Den oberen Abschluss bildet ein begrüntes Flachdach belegt mit Photovoltaikanlagen und Blitzschutz. Die Dachentwässerung erfolgt durch aussenliegende Fallrohre.

Die Gebäudehülle aus vertikal vorgehängten Holzlamellen fügt sich in den städtischen Grünraum ein und verweist auf die ressourcenorientierte Gestaltungsabsicht.

Transparente Fassadenelemente oder Einzelfenster und Türen sind als Holz-Alu-Konstruktionen angedacht mit aussenliegendem Sonnenschutz in die Holzfassade integriert.

Raumkonzept

Ein zentraler Raum im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Gebäudes. Er grenzt an den Eingangsbereich mit Theke an, ist über einen Luftraum mit dem Obergeschoss verbunden und dient als flexibler, offener Treffpunkt mit einer freien Treppe zu den Galeriebereichen im OG. Dadurch werden geschossübergreifende Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen.

Durch die transparenten Fassadenflächen des Zentralraumes zur ostseitigen Terrasse und dem Aussenraum wird eine vielfältige Nutzung und Wahrnehmung von Innen und Aussen ermöglicht.

Der Veranstaltungssaal sowie der Bewegungsraum, Küche und zentrale WC-Anlage gliedern sich an den Zentralraum westseitig im EG an. Für die Räume Veranstaltungssaal und Bewegungsraum wird durch eine Doppelfassade mit innenliegenden Schallschutzelementen den Anforderungen der Akustik zu den Wohngebietsflächen im Westen Rechnung getragen.

Räumlich abgetrennt in einem eingeschossigen nördlichen Gebäudeteil im EG sind die Gemeinderäume („MadIn“, Pfadfinder/innen) situiert. Durch einen eigenen kleinen Terrassenbereich nach Osten können die beiden Haupträume (flexible Trennwand) auch als gemeinsamer Raumbereich mit Aussenbezug genutzt werden.

Durch einen eigenen Zugang (EG) von Osten für die Nutzer der Sportanlagen und der Gemeinde ist die separate Nutzung der dort liegenden WC-Anlage sowie der Zugang zu den Räumen des Sportvereins im UG gewährleistet.

Die Haupteinschließung aller Geschosse des Gebäudes erfolgt über einen massiven Treppenhaukern (1. Rettungsweg) an der Westseite. Hier befindet sich auch der barrierefreie Personenaufzug sowie der Nebeneingang von der Straße.

Im Obergeschossbereich Südseite liegen die Räume der Verwaltung „freiraum²“. Über die Galerieebene des Obergeschosses sind die unterschiedlich großen Gruppenräume westseitig sowie der Werkraum im Norden erschlossen. Vom Werkraum aus besteht auch ein direkter Ausgang auf die überdachte Werkterrasse sowie die in Teilen begrünzte Dachterrasse des eingeschossigen Baukörpers. Eine Aussentreppe von der Dachterrasse ermöglicht den 2. Rettungsweg zum EG.

Das Untergeschoss teilt seine Nutzung in die Räume der Jugendfreizeitstätte räumlich getrennt von den Bereichen der Gemeinde und des Sportvereins.

Die Erschließung / Aufzug erfolgt über das v.g. Treppenhaus im Westen.

Die Technikräume im UG dienen dem Betrieb des Gebäudes und sind nicht einzelnen Nutzern zugeordnet. An einen zentralen Flur mit Aussenzugang nach Norden (Treppe) gliedern sich folgende Raumnutzungen UG:

Jugendfreizeitstätte

Lagerflächen, Umkleiden, Musikprobenräume, Putzraum

Gemeinde

Lagerflächen, Räume Hausmeister

Sportverein

Umkleiden, Du/WCs, Lagerflächen, Fitnessraum

Nebengebäude mit Fahrradstellplätzen überdacht

Das Ost-West orientierte eingeschossige Nebengebäude am Südrand der Freiflächen Jugendfreizeitstätte teilt sich in zwei Bereiche. Ostseitig zur Straße und Haupteingang wird eine Überdachung der Fahrradstellplätze in Verlängerung des Baukörpers angeordnet. Angegliedert ist der Bereich zur Aufstellung der Müllbehälter mit Mülltrennung. In dem ostseitigen Teil des geschlossenen Baukörpers befinden sich Lagerräume für den Sportverein und der Freizeitstätte mit wechselseitigen Zugängen von Nord- und Südseite. Kopfseitig nach Osten sind zwei kleine Technikräume für Strom- und Wasseranschlüsse vorgesehen (z.B. Schaltung Flutlicht).

Das unbeheizte Gebäude mit flach geneigtem Dach ist als Holztragwerk konzipiert mit einer Gebäudehülle aus vertikaler Holzlattung ähnlich der Fassade des Hauptgebäudes. Die Montage der Tragkonstruktion erfolgt auf Stahlbeton Streifenfundamenten mit Bodenplatte.

Mit dem Nebengebäude gestaltet sich ein räumlicher Abschluss der Freibereiche nach Süden.

Planungsablauf

Es ist geplant, die Neubaumaßnahmen des Gebäudes in einem Zuge durchzuführen. Mit Baubeginn der Zufahrtstrasse im Frühjahr 2025 schließen sich Mitte des Jahres die Abbrucharbeiten des Bestandes sowie die Rohbauarbeiten des Gebäudes an. Ab Frühjahr 2026 würde die Holzkonstruktion mit Dachdeckung ausgeführt, sodass der Gebäudeausbau bis Ende 2026 abgeschlossen ist. Der Aussenbereich Gebäude sowie die Skateranlage können parallel ab Sommer 2026 ausgeführt werden.