

NEUBAU EINER JUGENDFREIZEITSTÄTTE MIT **SPORTANLAGEN** & ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, PULLACH I. ISARTAL

MARGARETHENSTRASSE/ MÜNCHNER STRASSE, 82049 PULLACH IM ISARTAL

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR VORENTWURFSPLANUNG

BAUHERRENVERTRETER:

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

PLANUNG:

adlerolesch München GmbH
Blutenburgstraße 88
80636 München

Aufgestellt:

adlerolesch München GmbH
München, 14.07.25 Qua / Hei

1. Planungsabsicht

LAGE UND STADTRÄUMLICHE SITUATION

Die Gemeinde Pullach i. Isartal beabsichtigt auf dem Grundstück an der Margarethenstraße / Münchener Straße, 82049 Pullach im Isartal den Neubau einer Jugendfreizeitstätte. Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 131 der Gemeinde Pullach i. Isartal. Die Außenanlagen der Sportflächen umfassen eine Fläche von ungefähr 12.050 m².

BAUGRUND

Laut Bodengutachten von GHB Consult GmbH befindet sich das Planungsgebiet mit der Erschließungsstraße in der Münchner Schotterebene. Es ist mit Niederterrassenschotter, Nagelfluh und Lösslehmen zu rechnen. Grundwasser ist erst in 40-50m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.

PLANUNGSABSICHT

Die bestehenden Sportflächen werden erneuert und ergänzt. Parallel dazu wird die bestehende Skateanlage abgebrochen und als neue Skateanlage mit Lärmschutzwand von einem externen Büro (Landskate GmbH) geplant. Das Planungsgebiet wird über die neue Erschließungsstraße im Nordwesten angebunden. Neben der Skateanlage wird das Großspielfeld wiederhergestellt. Des Weiteren ist ein Jugendfußballfeld, ein Basketball Halbplatz und eine Calisthenics-Anlage geplant. Die Sportanlage wird in die bestehende Umgebung gestalterisch eingebettet; Im gleichen Stil schließt sie an die Gestaltung des Außenbereichs der Jugendfreizeitstätte an.

Durch die Planung soll ein Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden, mit richtungsweisenden Aspekten hinsichtlich geringem Einsatz von Ressourcen. Das Ziel ist eine größtmögliche Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Multifunktionalität und Qualität. Die Freianlagen sollen klimaresilient, bedarfsgerecht, betriebssicher und robust sein. Gemäß des Integrierten Klimaschutzkonzept der Gemeinde Pullach (IKK) inkl. des Präventionskonzepts zu den Auswirkungen von Klimafolgen in der Gemeinde Pullach (2. Entwurfsfassung, Stand 30.05.2024) sind Empfehlungen der Nachhaltigkeitsberatung in die Planung der Freianlagen aufzunehmen und umzusetzen. Es wird sich hierbei an der DGNB-Zertifizierung (Qualitätsstufe 2) orientiert. Es wird ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement verfolgt. Der Großteil des Außenraumes wird begrünt und dezentral über Oberflächenversickerung entwässert. Bei den Belagsmaterialien wird auf einen hohen Entsiegelungs- bzw. Versickerungsgrad mit geringem Albedo-Effekt geachtet. Des Weiteren plant man bauseitiges Material, wie Totholz, Findlinge und Oberboden, – soweit möglich – wiederzuverwenden. Die verwendeten Baustoffe sollen weitestgehend nachhaltig produziert und recycling- bzw. rückbaufreundlich sein. Es ist eine Biodiversitätsstrategie zu erbringen: Hinsichtlich der Bepflanzung wird auf eine hohe Arten- und Strukturvielfalt, standortheimische und nicht-invasive Arten geachtet. Allgemein gilt das Motto „Erhalt und Ergänzung“. Weitere integrierte Aspekte sind „Animal-Aided-Design“ mit der Schaffung einer hohen lokalen Artenvielfalt.

2. Planungsinhalt

WEGE

Die Herstellung der Wege erfolgt gemäß ZTV-STB und RSTO. Es wird bei der Belagswahl darauf geachtet, einen möglichst hohen Entsiegelungs- bzw. Versickerungsgrad herzustellen. So wird der Erschließungsweg zur Skateranlage sowie der Weg zwischen Gebäude und Feuerwehr-Bereich mit Betonpflaster und Rasenfuge befestigt. Das Pflaster soll eine helle Farbe erhalten, um dem Albedo-Effekt vorzubeugen. Der Feuerwehr-Bereich wird mit Schotterrasen hergestellt. Rasenfugenpflaster und Schotterrasen bieten auch Vorteile im Sinne des gewünschten „Animal-Aided-Designs“. Die Entsiegelung bietet nämlich eine weitere Habitats- und Nahrungsfläche.

Die Gefälleplanung ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Das Jugendfußballfeld wird mit Kunstrasen hergestellt. Dieser sollte wenn möglich wasserdurchlässig und von grüner Farbe sein. Die Calisthenics-Anlage und der Basketball Halbplatz werden mit EPDM-Sportbelag hergestellt. Dieser sollte wenn möglich wasserdurchlässig sein. Entweder kann der Belag unauffällig in Grüntönen gestaltet werden oder kontrastreich als „Eyecatcher“. Zum Beispiel ließe sich das Konzept des Skateanlagenplaners „Isar“ aufgreifen. Der Fußgängerweg im Westen wird nach den Baumaßnahmen wiederhergestellt. Man verwendet hierfür den gleichen Belag – also wassergebundene Wegedecke.

EINFRIEDUNGEN

Der bestehende Ballfangzaun um das Großfeld wird nach der Baumaßnahme im Süden abgerissen. Im Westen zur Erschließungsstraße wird er erhalten und ergänzt. Hierbei handelt es sich um einen Ballfangzaun aus Stabgitter mit einer Höhe von 6 m. An der anderen Stirnseite des Großfelds wird ein Ballfangzaun aus Stabgitter mit einer Höhe von 6 m geplant. Dieser Zaun ist im oberen Teil mit Netz ausgebildet, um die Tierwelt im angrenzenden Gehölzraum zu schützen. Die Stirnseiten des Jugendfußballfelds werden ebenfalls mit einem Ballfangzaun aus Stabgitter mit einer Höhe von 6 m gerahmt.

Ein Stabgitterzaun von 1,40 m Höhe knüpft an den Ballfangzäunen an. So ist der Außenbereich der Jugendfreizeitstätte eingezäunt.

Die Zäune sollten im Sinne des gewünschten „Animal-Aided-Designs“ unten aufgestockt sein. So kommt es nicht zu einer Habitat-Zerschneidung. Kleintiere (z.B. Igel) können sich so unter den Zäunen hindurchbewegen.

ABWASSERANLAGEN

Der Entwurf sieht eine wassersensible Infrastruktur vor: Bäume, Grünflächen, teilversiegelte Beläge. So kann möglichst viel Niederschlagswasser lokal verdunsten bzw. in das Erdreich versickern. Dementsprechend wird eine kostengünstige Art der Pflanzenbewässerung geschaffen, die Kanalisation entlastet und kommende Extremwetterereignisse entschärft. Das

anfallende Niederschlagswasser, welches nicht in den Grünflächen oder den Rasenmulden versickern kann, wird über Rinnen oder Sinkkästen in die vom Entwässerungsplaner (Hautum Infrastruktur GmbH) geplanten Rigolen geleitet. Das Rasenspielfeld und die Kunstrasenfläche werden über ein Drainage System entwässert. Das anfallende Regenwasser wird in einer Zisterne/ Rigole gesammelt und zur Wiederverwendung dem Bewässerungssystem zugeführt.

EINBAUTEN

KUNSTRASEN SPIELFELD

Das Kunstrasen Spielfeld wird auf Wunsch der Gemeinde als nicht zu bewässernder Kunstrasen ausgeführt. Die Planung basiert auf Vorschlägen des Fußballvereines zum gewünschten Kunstrasentyp.

CALISTHENICS-ANLAGE

Auf Wunsch der Gemeinde wird die Anlage als kompaktes Multifunktionsgerät geplant. Sie soll zeitlos und robust sein. Holzpfeiler sind Produkten aus Metall vorzuziehen; So heizt sich die Anlage bei Sonneneinstrahlung nicht allzu auf.

BASKETBALL HALBPLATZ

Der Platz wird entsprechend der FIBA-Norm hergestellt.

MOBILIAR

In die Rasenhügel im Süden schmiegen sich 8 Holzbänke. Hier lässt sich über das Großfeld blicken. Zwischen den Sportfeldern werden Holzbänke ohne Rückenlehne im Schatten von Bäumen geplant. So lässt sich die Sitzrichtung frei wählen. Nahe der Calisthenics-Anlage werden zwei Holzbänke mit Rückenlehne angeboten.

FAHRRADSTELLPLÄTZE

Es gibt 3 Bereiche für Fahrradstellplätze: 36 Stellplätze im Norden nahe der Calisthenics-Anlage und ja 30 Stück seitens des Fußgängerweges im Süden. Die Fahrradstellplätze sind als doppelseitig nutzbare Anlehnbügel geplant.

BELEUCHTUNG

Das Gewerk ELT wird in Abstimmung mit adlerolesch die Verortung und den Produkttyp der Außenbeleuchtung planen. Das Gewerk ELT plant Pollerleuchten, die Fundamente kommen durch den Galabau.

FEUERWEHR

Die Feuerwehr-Beschilderungen sind gemäß den Vorgaben der StVO anzubringen. Die Erschließung der Feuerwehr gemäß Brandschutzplaner wurde in der Planung berücksichtigt. Die Zuwegung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße und dann parallel zum Neubau im Norden zu der Sportanlage. Der Aufstellbereich befindet sich nahe der Skateanlage.

EINFASSUNGEN

Die Calisthenics-Anlage, der Basketball Halbplatz und das Kunstrasenspielfeld werden mit Elastik-Kantenstein eingefasst. Dies schützt vor Verletzungen.

Die Übergänge von Belägen zu Pflanzflächen werden – wie beim Rest des Grundstücks – mit Betontiefborden hergestellt.

PFLANZFLÄCHEN

Die Pflanzarbeiten werden für alle Pflanzen nach DIN 18916 ausgeführt. Die Freiflächen werden hinsichtlich Klimaanpassung, Robustheit und geringem Pflegeaufwand geplant. Auch orientiert man sich an der vorliegenden Freiflächengestaltungssatzung, den Listen der Gemeinde Pullach i. Isartal sowie der GALK-Liste. Die Arten- und Strukturvielfalt auf dem Gelände wird um heimische und klimaangepasste Pflanzen im Vergleich zum Bestand erhöht. Dies sorgt neben einer hohen Ästhetik für mehr Ökosystem-Resilienz und Klimaanpassung. Je mehr Bäume und entsiegelte Flächen auf dem Grundstück geboten werden, desto höher ist die Niederschlagsaufnahmefähigkeit, Schadstoffbindung, Beschattung, Verdunstung und Attraktivität für Mensch wie Tier. Auch sorgen die vielen Grünflächen für vegetative Kühlung.

Im Zuge des Nachhaltigkeitskatalogs im Aspekt „Animal-Aided-Design“ können die Grünflächen neben ihrer arten- und strukturreichen sowie vorwiegend heimischen Pflanzwahl noch um weitere Biodiversitätselemente erweitert werden. Dies können liegendes und stehendes Totholz, Steinhaufen oder auch kleine Sand-, Wasser- und Ziegelflächen sein. Künftige Holz von Baumschnitten und -fällungen können auf dem Grundstück verbleiben und in den Pflanzflächen untergebracht werden. So kommt es zu einer Kosteneinsparung wegen ausfallendem Transport und Entsorgung und zeitgleich wird die lokale Biodiversität erhöht. Auch Findlinge und andere Steine aus dem Bodenaushub können in den Pflanzflächen untergebracht werden.

BÄUME UND STRÄUCHER

Im Zuge der Planung werden 4 bestehende Bäume verpflanzt –entsprechend dem Motto „Erhalt“. Davon werden 3 Bäume (*Carpinus betulus*) bei der Sportanlage verpflanzt. Große Bestandsbäume haben eine hohe Wichtigkeit: Sie spenden aufgrund ihrer Größe und Blattmasse im Sommer wertvollen Schatten, unterstützen das Klima und bilden ein Pendant zum Neubau. Die Gestaltung der Sportanlagen greift die der Freizeitstätte auf: Geschwungene Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen sowie Rasenhügel. Es werden Bäume zur Schattenspendung neben Sitzmöglichkeiten geplant. Die Grünfläche zum BND-Gelände besteht aus Wiese und Obstbäumen.

Folgende Baumarten sind denkbar:

- *Pyrus communis* 'Rote Williams Christ', *Malus domestica* 'Elstar',
- *Sorbus aucuparia* 'Rosina', *Acer campestre* 'Elsrijk', *Betula pendula* 'Purpurea', *Gleditsia triacanthos* 'Skyline'

Folgende Sträucher sind denkbar:

- *Euonymus europaeus*, *Viburnum dilatatum*, *Kolkwitzia amabilis*, *Crataegus monogyna*, *Hamamelis virginiana*, *Sambucus nigra* 'Korsor'

RASEN UND WIESE

Die Rasenflächen werden nach DIN 18917 ausgeführt. Für das Großfeld wird der Typ Sportrasen RSM 2.3 gewählt. Die restlichen Rasenflächen werden mit dem Typ Gebrauchsrasen RSM 2.2 hergestellt. Für einen sanften Übergang, mehr Biodiversität und Einsparungen im Unterhalt geht der Rasen in Wiesenflächen über. Die Wiesen werden aus lokalem Saatgut als naturnahe Blumen- und Kräuterwiese hergestellt. Hierfür ist die empfohlene Saatgutmischung der Gemeinde Pullach geplant.

BISHER ERFOLGTE ABSTIMMUNGEN

Im Zuge der Vorentwurfsplanung gab es regelmäßig Bauherren- und Fachplaner:innen Jour fixe. Es erfolgte eine Abstimmung mit den Skateanlagenplanern Landskate GmbH, in der die Bearbeitungsgrenzen und Anpassung der Gestaltung bezüglich des Mobiliars, Beläge und Bepflanzung erfolgte. Mit der Entwässerungsplanung Hautum Infrastruktur GmbH wurde die Be- und Entwässerung abgestimmt. Die Beleuchtung mittels Flutlichtanlage und punktueller Beleuchtung wurde mit ELT (IBH GmbH) abgestimmt.