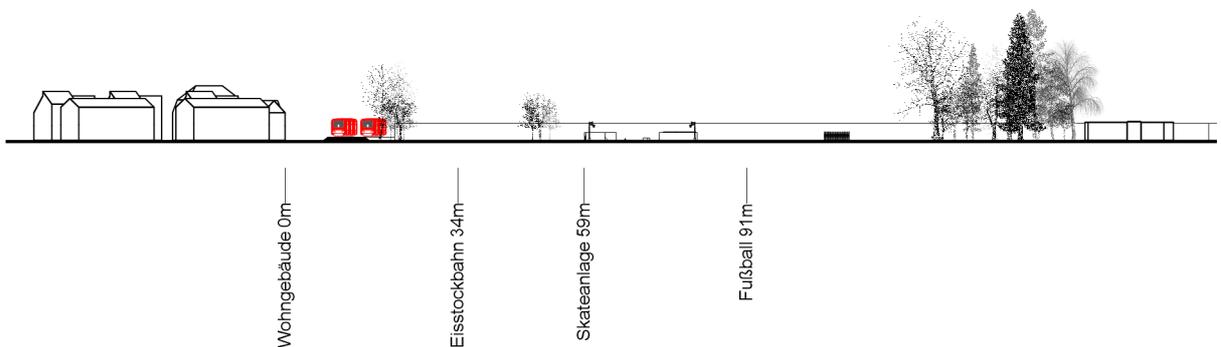


LAGEPLAN BESTANDSSITUATION M 1:5000



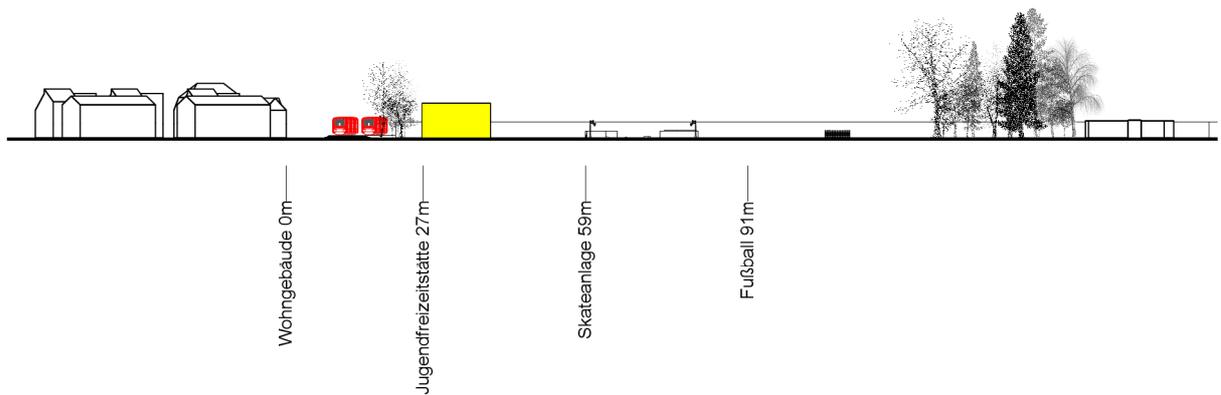
BESTANDSSITUATION M 1:1500

Eisstockplatz - Skateanlage/Basketball - Fußball-Kleinfeld



STÄDTEBAULICHES KONZEPT M 1:1500

Jugendfreizeitstätte zwischen vorhandenem Skateplatz und Bahnlinie, Eisstockbahn entfällt



Hintergrund der Planung

Die Jugendfreizeitstätte 'freiraum²' befindet sich momentan im Souterrain der Grundschule in der Jaiserstraße 2, Pullach im Isartal.

Neben Problemen bezüglich der Belichtung, der Barrierefreiheit und der allgemeinen Raumaufteilung werden die Räumlichkeiten auch wegen der fehlenden Freiflächen und der ungünstigen Lage den Anforderungen der Jugendarbeit nicht gerecht. Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs der Grundschule und der zugehörigen Mittagsbetreuung ist zudem mittelfristig ein Umzug der Jugendfreizeitstätte unvermeidbar.

Ziel der Gemeinde ist die Errichtung einer neuen Jugendfreizeitstätte in zentraler Lage, die den Anforderungen der Jugendarbeit gerecht wird und langfristig flexibel nutzbar ist.

Konzept der neu zu errichtenden Jugendfreizeitstätte

Beabsichtigt wird die Errichtung einer kombinierten Jugendfreizeitstätte für Kinder (6-12 Jahre) sowie Jugendliche (12-18 Jahre) und junge Erwachsene (19-21 Jahre).

Während das Haus für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen als unverbindlicher, offener Treffpunkt zur Verfügung steht, sollen die Räumlichkeiten parallel dazu auch für den strukturierten Betrieb für Kinder funktionieren.

Neben Kooperationen mit anderen Trägern wie beispielsweise Pfarreien und Vereinen wird das Gebäude außerdem noch für das Ferienprogramm der Gemeinde genutzt.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück mit Flurnummer 131, Gemarkung Pullach i. Isartal, liegt östlich der Bahnlinie München Süd - Wolfratshausen und nördlich der Margarethenstraße. Im Osten und Norden schließt das BND-Gelände an. Westlich der Bahn und südlich der Margarethenstraße befinden sich Wohngebiete.

Im Osten des Grundstücks befindet sich eine temporäre Kindertagesstätte, hieran schließt westlich eine ca. 35m breite Gehölzfläche an, wiederum westlich liegt ein vom örtlichen Sportverein genutztes Fußballfeld und Fußball-Kleinfeld sowie die Skateanlage mit Basketballfeld und ein Eisstockplatz.

Städtebauliche Ziele

Neben einer zentralen fußläufigen Erschließung und der Anordnung vielfältig nutzbarer Freiflächen rund um das Gebäude wird die direkte räumliche Anbindung des Baukörpers an die Skateanlage angestrebt, da es sich bei deren Nutzern auch um eine wichtige Zielgruppe der Jugendfreizeitstätte handelt.

Als positiver Nebeneffekt soll die Platzierung des Baukörpers gleichzeitig eine Barriere für die Schallemissionen der Skateanlage sein und so die Situation im westlich gelegenen Wohngebiet deutlich verbessern.

Raumprogramm

Neben den Haupträumen für die Jugendarbeit (ca. 390qm) sollen abtrennbare Räume für Nutzungen auch außerhalb der betreuten Öffnungszeiten entstehen (ca. 220qm), außerdem sind Büro- und Personalräume für den Betrieb erforderlich (ca. 80qm).

Bauvolumen

Aus dem Nutzerbedarfsprogramm ergeben sich
ca. 700qm Nutzungsfläche, hinzu kommen
ca. 130qm Verkehrsfläche (ca. 20% der NUF) und
ca. 40qm Technikfläche.

Bei einer Nutzfläche von rund 925qm sind ca. 190qm (ca. 28% der NUF) als Konstruktionsfläche anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche der zu planenden Jugendfreizeitstätte beträgt somit rund 1.100qm.

Als Baukörper wird für die städtebaulichen Vorüberlegungen zunächst exemplarisch ein zweigeschoßiges Gebäude mit einer Grundfläche von 13m x 41m angenommen.

Städtebauliches Konzept

Der vorhandene Fußballplatz sowie das Fußball-Kleinfeld bleiben unverändert bestehen. Die Skateanlage wird gemäß den schallschutztechnischen Anforderungen optimiert, das anschließende Basketballfeld ist hiervon voraussichtlich nicht betroffen.

Die Jugendfreizeitstätte wird im Bereich des bisherigen Eisstockplatzes in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie errichtet.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt entlang der Bahnlinie von der südlich gelegenen Münchener Straße.

Möglicherweise sind entlang der Zuwegung gesonderte Schallschutzmaßnahmen nach Westen erforderlich.

Um die anliegenden Gebäude zusätzlich vor Lärmemissionen der Besucher des Jugendzentrums zu schützen, wird eine Erschließung des Gebäudes von der Süd- oder Ostseite angestrebt.

Aufgrund der beengten Situation besteht nur die einseitige Möglichkeit der Anordnung von Freiflächen auf der Ostseite des Gebäudes, die Westseite ist aufgrund der Schallschutzproblematik relativ geschlossen bzw. mit entsprechend hochwertigen Schallschutzverglasungen auszuführen.

Der Baukörper wird so ausgebildet, dass er die gewünschte abschirmende Wirkung gegenüber dem Wohngebiet erfüllen kann.

Gegebenenfalls werden nördlich/südlich an das Gebäude angrenzend weitere Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände umgesetzt.

Die prinzipielle Umsetzbarkeit des Konzepts - insbesondere auch hinsichtlich des Schallschutzes für die Anwohner - soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.