Gemeinde Pullach i. Isartal

den 15.06.2023

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/0304/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**27.06.2023**	**öffentlich**

Neubau der Jugendfreizeitstätte; Konzept für die Grundstücksaufteilung

Anlagen:

Anlage 1: Konzept Grundstücksaufteilung des Architekturbüros Hesse Hofmayr Werner, Stand 14.03.2023
Anlage 2: Grundlage Bebauungsplan des Architekturbüros Hesse Hofmayr Werner, Stand 26.05.2023
Anlage 3: Bestand Grundstücksaufteilung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem neuen Konzept der Grundstückaufteilung, Stand 14.03. und 26.05.2023, auf dem Grundstück an der Margarethenstraße Flur-Nr. 131 mit der Verlegung der Rasenspielfelder inkl. deren Änderung der Abmessungen sowie der Lage des Streetballplatzes und der Skateanlage zu.
Die Sportanlagen werden in die Außenanlagenplanung der Jugendfreizeitstätte aufgenommen.
Die Mehrkosten für die Verlegung der beiden Rasenspielfelder werden im Haushalt berücksichtigt.

Begründung:

Parallel zur Machbarkeitsstudie 2021 für den Neubau der Jugendfreizeitstätte wurden bereits die Schallimmissionen, ausgehend von der Skateanlage und des Streetballplatzes, der angrenzenden Wohngebiete im Westen und Süden untersucht.
Bezogen auf den Bestand der gesamten Sportanlagen (Rasenspielfelder, Skateanlage, Streetballplatz, ANLAGE 3) wurde der Gemeinde Pullach vom Landratsamt München empfohlen, auch diese in das Genehmigungsverfahren der Jugendfreizeitstätte aufzunehmen.

Das mit der Planung der Jugendfreizeitstätte beauftragte Architekturbüro Jesse Hofmayr Werner setzte sich mit der Schallproblematik intensiv auseinander und schlägt vor, die Skateanlage in die Nordostecke des Grundstücks vor dem Waldstreifen zu verlegen, so dass der Abstand zur Wohnbebauung möglichst groß ist und somit die Schallimmission für die Anwohner möglichst gering ist.

Dieses neue Konzept der Sportanlagen (ANLAGE 1) auf dem Grundstück wurde daraufhin schalltechnisch von der Müller-BBM Industry Solution GmbH untersucht und in Form einer Voruntersuchung bewertet.
In dieser Untersuchung mussten neben den Trainings- und Spielzeiten auf den Rasenspielfeldern an der Margarethenstraße auch die Schallimmissionen der beiden Fußballplätze an der Gistlstraße berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollte die Skateanlage schalloptimiert in Zusammenarbeit mit einem Skateplatzplaner entworfen werden.

Das Fazit dieser Schalluntersuchung fiel weitgehend positiv aus:

Der Trainingsbetrieb auf den Rasenspielfeldern ist bei definierten Nutzungszeiten ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich.
Ein regelmäßiger Spielbetrieb auf dem Fußballplatz an der Margarethenstraße ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ist dagegen noch genauer zu untersuchen, da im Genehmigungsverfahren auch die Historie der Fußballplätze (Altanlagenbonus) und die Auslegung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) hinsichtlich der gewachsenen Gemengelage berücksichtigt werden. Diese Punkte sind noch nicht abschließend mit dem Landratsamt München geklärt.
Für die Skateanlage sind voraussichtlich weiterhin zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, jedoch in viel geringerem Umfang als bei der ursprünglichen Lage.

Bei Änderung der beiden Rasenspielfelder (Fußballplatz, Bolzplatz) hinsichtlich der Abmessungen ist mit Zusatzkosten von ca. 500.000 bis 800.000 EUR zu rechnen, wobei hier ein Aufbau nach DIN, welcher derzeit nicht vorhanden ist, die Bewässerung, die Einzäunung und eine neue Beleuchtung zur Ausführung kämen. Die Ausführung des Bolzplatzes als Kunstrasenplatz ist separat zu diskutieren.

Die Lageänderung der Skateanlage und des Streetballplatzes sind nach jetzigem Erkenntnisstand kostenneutral zur ursprünglichen Lösung an der S-Bahntrasse. Die deutlichen Mehrkosten für eine schalloptimierte Skateranlage (z.B. durch Teileinsenkung oder Geländeaufschüttung) werden durch den wesentlich geringeren Aufwand an Schallschutzmaßnahmen kompensiert.
Auch das neue Gebäude der Jugendfreizeitstätte kann unabhängig von den notwendigen Schallschutzmaßnahmen für den Skateplatz gebaut werden, was wiederum den Planungsprozess vereinfacht und auch mehr Freiheiten in der Raumgestaltung zulässt.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin