

Bebauungsplan Nr. 31b
Sondergebiet Wissenschaft
Tierärztliche Fakultät südlich der Veterinärstraße; 2. Änderung

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 31 vom 19.06.1997 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim vom 29.01.81 und dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 03.04.89 entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a vom 30.09.2009 wurde durch die neue Organisationsstruktur der Tierärztlichen Fakultät und der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Instituts- und Stallbauten nötig.

Die Tierärztliche Fakultät der LMU leidet trotz der Verlagerung der klinischen Einrichtungen der Fakultät auf den neuen Campus nach Oberschleißheim unter erheblichem Platzmangel, unter technisch unzureichenden Gebäuden und einer Verteilung auf mehrere Standorte in München und Oberschleißheim. Eine Konzentration aller Einrichtungen auf dem traditionsreichen Stammgelände am Englischen Garten ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nicht möglich.

Durch die Teilverlagerung der Klinik für Vögel, der Klinik für Schweine, der Klinik für Wiederkäuer und der mittlerweile im Bau befindlichen Klinik für Pferde entstand zudem ein großer Nachteil für Forschung, Lehre und Patientenversorgung, so dass jetzt mittelfristig alle veterinärmedizinischen Einrichtungen - Kliniken und Institute - auf einem Campus der Tiermedizin in Oberschleißheim konzentriert werden sollen.

Aus diesen Gründen beschloss das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst vertreten durch das Staatliche Bauamt München 2 im Jahr 2013 einen nichtoffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit Realisierungsteil Mikrobiologie für den Tierärztlichen Campus Oberschleißheim auszuloben.

Der städtebaulichen Konzeption der 2. Änderung des B-Plans 31b wurde das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes mit Realisierungsteil Mikrobiologie von 2013 zugrunde gelegt.

Da die funktionalen Anforderungen an die jeweiligen Instituts- und Stallbauten einem laufenden Entwicklungsprozess unterworfen sind und daher keine verbindlichen Gebäudeformen festgelegt werden können, ist eine weitere Flexibilisierung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 31a mit den eng beschriebenen Baufeldern nötig.

Wie sich beim Bau und Betrieb der Tierklinik für Wiederkäuer und Schweine im Jahre 2002 gezeigt hat, werden zudem für den Klinikbetrieb zusätzliche Nebenflächen benötigt (siehe Punkte E.)

Es ist eine Verlagerung der lärmempfindlichen Klinikbereiche nach Westen vorgesehen. Als zusätzlich wirksamer Lärmschutz zur Sonnenstraße hin fungieren die in einer Spange angeordneten Institute. Damit entfällt die ursprünglich im B-Plan 31a geplante Lärmschutzwand. Die oben beschriebenen Änderungen führen dazu, dass die Grundzüge der Planung nach §31 BauGB berührt sind. Ihre planungsrechtliche Zulässigkeit kann damit kaum mehr über Befreiungen nach §31 BauGB hergestellt werden.

Um die Interessen aller beteiligten Stellen und die Belange der Behörden sicherzustellen, entschloss sich die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt München und der LMU München das vorliegende 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 31b durchzuführen.

Die in der vorliegenden 2. Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31b dargestellte Baukörperverteilung und deren Ausbildung zeigt einen exemplarischen Endausbauzustand des Klinikgeländes.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die Lage und Größe des Bebauungsplangebietes wird sich durch das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 31b verändern und nach Süden um 7,5 ha erweitern.

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 900 m südwestlich der Ortsmitte von Oberschleißheim. Es grenzt im Norden an das Baugebiet Nr. 18 „Sondergebiet Landesuntersuchungsamt für das Gesundheitswesen“ (Bebauungsplan rechtskräftig), im Osten an die Gewerbegebiete Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet V“ und Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet VI an der Sonnenstraße“ (in Aufstellung), sowie im Westen an das Gebiet des Lehr- und Versuchsgutes und einiger Wohnhäuser. Im Süden befinden sich Flächen die momentan landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 307 und Teilflächen von Flurstücknummer 37, 42/3, 43/4, 43/5, 43/6, 300, 305, 306, 306/8, 306/9, 318 und 318/7.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 18,84 ha.

Das Gelände ist annähernd eben, das Grundwasser liegt nach Angabe des Bayerischen geologischen Landesamtes voraussichtlich 3,0 m (\pm 80 cm) unter Gelände.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 31b bleiben auch durch das 2. Änderungsverfahren unverändert.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Verlegung der Tierärztlichen Fakultät nach Oberschleißheim.

Nachteilige Auswirkungen für die Umgebung werden vermieden durch die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, durch die Einhaltung der TA Luft für raumlufttechnische Anlagen und durch eine ordnungsgemäße Behandlung der anfallenden Abfälle bezüglich Lagerung, Desinfektion und Abtransport, so dass insgesamt von einer normalen Tierhaltung im landwirtschaftlichen Bereich ausgegangen werden kann.

D. Geplante bauliche Nutzung

Die geplante Bauliche Nutzung des Bebauungsplangebietes ändert sich durch das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 31b nicht.

Das Baugebiet wurde mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 31 als „Sondergebiet (SO) Wissenschaft“ gem. § 11 BauNVO festgelegt.

Im Baugebiet sind im Endausbau Einrichtungen mit einer gesamten Grundfläche (GR) an Gebäuden von 37.250 qm (ursprünglich 29.600 qm) vorgesehen.

Diese verteilen sich auf folgende Einrichtungen:

- Tierklinik für Vögel (bereits gebaut)
- Tierklinik für Wiederkäuer und Schweine (bereits gebaut)
- Erweiterungsbauten zur Tierklinik für Vögel, Reptilienklinik (bereits gebaut)
- Tierklinik für Pferde (im Bau)
- Tierklinik für Kleintiere
- Institut für Tierphysiologie/ Phys. Chemie/ Pharmakologie/ Tierschutz/ Zentrale Dienste
- Institut für Mikrobiologie (im Bau)
- Tierklinik für Fische/ Parasitologie/ Tierzucht/ Paläoanatomie

- Zentrale Dienste/ Betriebshof/ Dekanat
- Mensa
- Institut für Anatomie
- Institut für Pathologie
- Extramed
- Laborgebäude
- erforderlichen Nebenanlagen für die Tierkliniken und Institute
- Sonstige Institute, Kliniken und Einrichtungen der Tierärztlichen Fakultät

Das städtebauliche Konzept sieht nach wie vor einen zentralen Grünbereich (Anger) vor, um den sich die Gesamtanlage gruppiert. Im Norden wird der Anger durch das Bibliotheksgebäude räumlich geschlossen, im Süden öffnet er sich zum Landschaftsschutzgebiet.

Um die räumliche Disposition des zentralen Platzbereiches auch für künftige Entwicklungen zu definieren, werden die wichtigsten Platzwände (Institute, Zentrale Einrichtungen) gemäß der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 31 von 1997 in ihrer Lage durch Baulinien festgelegt.

Im südwestlichen Bereich (Baufeld 1) sind nach wie vor Anlagen zur Lagerung des anfallenden Stallmistes und von Futtermitteln (Heu, Stroh) vorgesehen.

Als Ergebnis vom Bauausschuss am 18.03.2019 wurden in die Planung folgende Änderungen aufgenommen:

Als Festsetzung: Der Entsorgungshof in Baufeld 1 ist baulich oder begrünt einzuhausen.

Als Hinweis unter Nebenanlagen: Hmax = 6,0 m

E. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ändert sich durch das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 31b nur im Bereich der Sonnenstraße an der bestehenden nordöstlichen Zufahrt und im südöstlichen Bereich auf Höhe des bestehenden Kreisverkehrs.

1. Verkehr

Das Gebiet ist fußläufig ca. 1000 m vom S-Bahn-Haltepunkt Oberschleißheim entfernt. Zur Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV wurde in der Veterinärstraße bereits eine neue Bus-Endhaltestelle eingerichtet. Eine weitere Haltestelle ist im Bereich des Kreisverkehrs in der Sonnenstraße vorgesehen.

Die räumliche Verteilung der Flächen für Zuwegungen, Anfahrtsbereiche, Stellplätze etc. sind im Bebauungsplan Nr. 31b zeichnerisch festgesetzt.

Die bestehende nördliche Hauptzufahrt zum Campus wird geringfügig umgebaut. Der Campus bleibt von der Sonnenstraße nach wie vor von beiden Richtungen anfahrbar. Die Ausfahrt aus dem Quartier erfolgt jedoch nur noch nach rechts in die Sonnenstraße Richtung Süden. Damit wird das Gefahrenpotential in der Nähe der Kreuzung Sonnenstraße/ Veterinärstraße erheblich entschärft. Am bestehenden Kreisverkehr weiter südlich wird eine zusätzliche westliche Anbindung mit Zu- und Ausfahrt zum Campus geschaffen.

An der Kreuzung Sonnenstraße/ Veterinärstraße/ Schönleutnerstraße ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen, die ein gefahrenloses Queren für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Die Fuß- und Radwege im Bereich der Veterinärstraße sind bereits realisiert. Entlang der Sonnenstraße erfolgt die neue Wegeführung auf der parallel geführten Campusstraße entlang der Stellplatzanlage. Diese ist im Plan mit „KFZ + F“ gekennzeichnet. Aufgrund der engen Radien am Kreisverkehr auf Höhe des Anatomie/Pathologiegebäudes wird der KFZ-Verkehr zwischen nördlicher Zufahrt und Kreisverkehr als Einbahnverkehr geregelt. Für Anlieferung und Parken im nördlichen und südlichen Abschnitt der Campusstraße ist Zweirichtungsverkehr zulässig. Die Verbindung zur Regatta-Anlage wird zwischen der St 2342 und der St. Hubertusstraße mit Fuß- und Radwegen hergestellt.

Die Wege im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind in ihrer Lage und Umfang veränderbar.

Beim Bau und Betrieb der Tierklinik für Wiederkäuer und Schweine im Jahre 2002 hat sich gezeigt, dass für den Klinikbetrieb zusätzliche Nebenflächen benötigt werden. Dies ist durch verschärfte veterinärtechnische Anforderungen (z.B. Abtrennung einzelner Kliniken im Fall von bestimmten infektiösen Krankheiten) und durch geänderte Tierhaltungsanforderungen zu begründen.

In der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31b musste deshalb der Wert für Nebenanlagen von 25.000 qm auf 65.000 qm erhöht werden.

2. Wasserversorgung

Südlich der Veterinärstraße verläuft im Grundstück Fl.Nr. 306 und 307 eine ausreichend groß dimensionierte gemeindliche Wasserleitung. Vor dort erfolgt die Wasserversorgung über Grundstücksanschlussleitungen.

3. Abwasserbeseitigung

Nordwestlich des Planungsgebietes in der Sankt-Hubertus-Straße und östlich des Planungsgebietes an der St 2342 befinden sich gemeindliche Abwasserkanäle. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Grundstücksanschlussleitungen an diese Kanäle.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz Bayernwerk AG

5. Müllbeseitigung

Der Gewerbeabfall wird entsprechend den Vorschriften sortiert und durch die gemeindliche Müllabfuhr bzw. durch Fachfirmen entsorgt. Der Klinikabfall wird separat gesammelt und zur Entsorgung in den Gewerbeabfallcontainer gegeben. Hierzu wird zur Zwischenlagerung ein fakultätseigener Entsorgungshof vorgesehen.

Der anfallende Tiermist wird auf dem Gelände gelagert und zur Weiterverarbeitung an Fremdfirmen abgegeben. Tierkörper werden gekühlt an die Tierkörperverwertungsanstalt abgegeben. Im Baufeld 1 ist eine Zentrale Mistlagerung aller Kliniken vorgesehen. Die veterinärtechnischen Auflagen machen eine zeitlich begrenzte Lagerung nötig.

Auf den jeweiligen Klinikgeländen ist eine Zwischenlagerung in Mistcontainern vorgesehen.

Infektiöser Abfall wird entweder auf dem Gelände desinfiziert und als Gewerbemüll entsorgt, oder zum Klinikum Großhadern zur Desinfektion transportiert.

Altkemikalien werden über GSB oder Verwerterfirmen (z.B. Fotofixierer) entsorgt. Pathologischer Abfall wird in Spezialbehältern gesammelt und über eine Fachfirma entsorgt.

F. Stellplätze

Entgegen der exemplarischen Darstellung im Bebauungsplan Nr. 31a von 2009 sind die Standorte für Stellplätze, zeichnerisch festgesetzt und mit „P“ gekennzeichnet. Da sich das Maß der baulichen Nutzung verändert hat, wurde für 2.000 Studierende ein Bedarf von 555 Stellplätzen ermittelt.

G. Denkmalschutz

In dem Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7735-0182

Für die weiteren Planungsschritte sind folgende Punkte der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zu berücksichtigen:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archä-

ologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008)

(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

H. Überschneidung mit den Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“ vom 24. Juli 1989

Die Erweiterungsfläche des B-Plan 31a liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim" (LSG-00436.01). Diese Veränderung sollte in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes und im Flächennutzungsplan im Nachgang zur Änderung des Bebauungsplanes vollzogen werden.

I. Grünordnung

Natürliche Grundlagen

1. Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Garchinger Schotterzunge. Charakteristisch ist ein geringes Gefälle des Geländes nach Nordosten (3m/km) und fehlende Reliefstrukturen. Das natürliche Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 482,50 m üNN.

2. Vegetation

Der nicht bebaute Teil des Grundstücks wird als Ackerfläche durch das Lehr- und Versuchsgut intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Freiflächen der bereits errichteten Institutsgebäude der Klinik für Wiederkäuer und Schweine und der Klinik für Vögel sind eingegrünt. Im Westen entlang der Hubertusstraße fasst eine Birkenreihe das Gebiet ein. Im Norden wird die Veterinärstraße beidseitig von einem alten Bergahornbestand gesäumt. Entlang der Sonnenstraße gibt es beidseitig vereinzelt Baumbestand.

3. Boden und Wasser

Auf den Grundstücken befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. -3,00 unter OKG. Die Oberbodenschicht ist ca. 30 cm stark. Durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung befindet sich zwischen Oberboden und anstehendem Kies ein ca. 40cm starker Durchmischungshorizont, der sogenannten Rotlage. Die vorgefundenen Böden sind sehr gut wasserdurchlässig und zur Versickerung geeignet.

4. Altlasten

Der Oberboden ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung mit PAK/Benzoapyren belastet. Bei bereits realisierten Bauvorhaben wurde der Boden zum Teil in eine Belastungskategorie bis Z 2 eingestuft. Eine Wiederverwendung des Materials darf nur unter vorheriger Beprobung und unter Beachtung des §12 Abs. 1 BBSchVO erfolgen.

Im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan befinden sich Flächen mit Altlastenverdacht.

Von der Gemeinde Oberschleißheim wurden Unterlagen der historischen Altlastenrecherche zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich um eine alte Kiesgrube die nach dem zweiten Weltkrieg mit Bauschutt verfüllt wurde.

Da diese Fläche nicht im Umgriff des Bebauungsplan 31b liegt, wird nicht weiter darauf eingegangen.

Bei den bisherigen Baumaßnahmen auf dem Gelände wurde ausnahmslos gewachsener Boden angetroffen.

Grünordnung

Ziel der alten und neuen grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, insbesondere Wasserhaushalt, Boden und Klima so gering wie möglich zu halten und die entstehenden Eingriffe soweit wie möglich auszugleichen. Dabei wird unter Berücksichtigung der Vernetzung und Integration bestehender Grünstrukturen die Schaffung eines qualitativvollen Umfeldes und einer ökologisch vielseitigen leistungsfähigen Begrünung und Oberflächengestaltung angestrebt.

Die Anlagen des ruhenden Verkehrs werden entlang der Sonnenstraße als ebenerdige Stellplatzanlage angeordnet. Die Stellplatzanlage wird rasterförmig mit Großbäumen überstellt und durch Schnitthecken gegliedert. Hierbei wird pro 3 Stellplätze ein Baum gepflanzt. Ziel ist es, eine möglichst grüne Einfahrtssituation nach Oberschleißheim zu schaffen. Die Straßenbäume im südlichen Bereich der Sonnenstraße auf öffentlichen Grund werden erhalten. Die Birkenallee entlang der Hubertusstraße wird, bis auf notwendige Zu-, Ausfahrten und sonstige Anschlüsse ebenfalls erhalten. Im Nordosten des Gebietes ist als Auftakt zum Campus eine Platzfläche geplant. In diesem Bereich soll der vorhandene Baumbestand zur räumlichen Öffnung durch eine zweireihige Baumpflanzung auf dem Platz ersetzt werden.

Als Begleitgrün entlang der Hubertusstraße und als südlicher Abschluss zur offenen Landschaft werden Heckenpflanzungen auf dem Gelände der Reptilienklinik, der Vogelklinik, der Klauentierklinik und weiter südlich im Bereich der Mistplatte mit Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen im nördlichen Teil sind bereits realisiert und gut eingewachsen.

Durch Baulinien und Baufenster ist die Lage der Gebäude um einen zentralen Grünanger festgesetzt. Auf diesem zentralen Anger, sind außer den festgesetzten Erschließungen und Stellplätzen keine Nebenflächen oder Gebäude zugelassen.

Die relativ großen freien Wiesenflächen des Angers werden als Magerrasenstandorte entwickelt und sollen dauerhaft extensiv bewirtschaftet werden. Diese ca. 30.000m² große Fläche fungiert gleichzeitig als Retentionsraum für Niederschlagswasser. Die östliche Seite wird partiell als feuchte Staudenwiesen angelegt.

Zur Förderung der natürlichen Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes wird anfallendes Niederschlagswasser, soweit auf der Fläche möglich, oberflächlich versickert. Rigolen sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Eine Schachtversickerung kommt auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht in Frage. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden Stellplätze und Flächen auf denen es die Nutzung zulässt, wasserdurchlässig befestigt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3° mit einer Größe von mehr als 250m² werden zur Klimaverbesserung und zur Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit extensiv begrünt. Zu Erhöhung der Biodiversität sind Sandmulden, Kiesbeete und temporäre Wasserstellen, Totholzlagere und sonstige Nisthilfen für Insekten anzulegen.

In den östlichen Baufeldern 3 und 4 werden neben Baumpflanzungen sogenannte Kulturpflanzenfelder festgesetzt. Diese Idee resultiert aus dem im Jahr 2013 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb. Hier soll die landwirtschaftliche Vornutzung des Areals als Struktur der neuen Bebauung ablesbar gemacht werden.

J. Emissionsschutz (eventl. Ergänzungen durch IB Hoock-Farny notwendig)

Schallschutz

Entlang der Sonnenstraße ist mit erheblichen Straßenverkehrsgeräuschen zu rechnen. Durch die Neuordnung des städtebaulichen Konzepts unter Beibehaltung der Campus/Anger-Idee -Verlagerung der Klinikbereiche nach Westen und Anordnung der Instituts- und Laborgebäude in einer Schiene entlang der Sonnenstraße im Osten- können die Emissionen durch den Straßenverkehr wirksam abgeschirmt werden. Auf die im B-Plan 31a festgesetzte Lärm-und Sichtschutzwand kann deshalb verzichtet werden.

Aufgestellt: München, 18.03.2019/12.04.2019

Thomas Hammer Architekten
Architekten BDA Claus + Forster