

Amtliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB-

Der Bauausschuss des Stadtrates hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ beschlossen.

Anlass und Ziel der Planung

Die südlich der Schleißheimer Straße und östlich der Würm gelegene Gewerbefläche wurde bis Anfang der 2000-er Jahre von der Firma Seeber genutzt. Auf der nördlichen und östlichen Teilfläche befanden sich durchgehend stark beschädigte und z.T. akut vom Einsturz gefährdete Gewerbegebäude und Gebäudereste unterschiedlichen Alters, die zum großen Teil im Jahr 2018 abgebrochen wurden.

Im Westen befindet sich das Filmset der Vorabendserie „Dahoam is Dahoam“ des Bayerischen Rundfunks. Die Kulissengebäude sind überwiegend frei stehend, die Kulisse der Kirche ist an ein Gewerbegebäude angebaut. Im Süden befinden sich ein viergeschossiges Bürogebäude und drei dreigeschossige Studiogebäude, die durch einen Erschließungsbau miteinander verbunden sind. Diese Nutzung soll in der stufenweisen Entwicklung des Planungsgebietes als Zwischennutzung soweit als möglich berücksichtigt werden.

Die beschriebene Situation ist stadtstrukturell, gestalterisch und wirtschaftlich unbefriedigend. Angesichts des Defizits der Stadt bei der gewerblichen Entwicklung hat der Bauausschuss des Stadtrates am 19.09.2006 für das so genannte „Schuster-Gelände“ beschlossen eine Bauleitplanung durchzuführen. Ziel der Planung ist, die un- und untergenutzten Gewerbeflächenpotentiale durch eine Neuordnung zu reaktivieren. Zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft, zur Sicherung der vorhandenen und Schaffung weiterer Arbeitsplätze besteht ein großes öffentliches Interesse an der Reaktivierung ehemaliger gewerblich genutzter Flächen.

Im Sinne einer Innenentwicklung wird mit dieser Entscheidung der Neuordnung und Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich an anderer Stelle gegeben.

Im Zuge der Umsetzung dieser Ziele werden auch die Erschließung neu geordnet werden sowie eine Erweiterung der Grünflächen entlang der Würm und entlang des Schleißheimer Kanals als öffentliche übergeordnete Grünzüge erfolgen. Weiterhin wird eine qualitätvolle Eingrünung des südlichen und östlichen Ortsrands gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.

Die Planunterlagen (Planstand: Textteil und Umweltbericht: 22.10.2018, Planzeichnung: 13.09.2017) liegen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

vom 07.01.2019 bis einschließlich 21.01.2019

erneut öffentlich aus.

Anlass der erneuten Auslegung ist eine auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 21.11.2018 zusätzlich aufgenommene Textfestsetzung zur Beschränkung der zulässigen Grundfläche von ebenerdigen Stellplätzen. Zusätzlich wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in den Textteil, die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen (im Umweltbericht, in Gutachten und Stellungnahmen) zu Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter sind verfügbar und liegen mit aus:

Schutzgut Mensch:

Umweltbericht, Verkehrsuntersuchung, Schallschutzuntersuchung und luftschadstofftechnische Untersuchung

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, artenschutzfachlicher Kartierbericht

Schutzgut Boden und Wasser:

Umweltbericht, Detailuntersuchung Altlasten, Oberbodenuntersuchungen in Teilbereichen des Geltungsbereichs, erweiterte orientierende abfall- und altlastentechnische Untersuchung des Untergrundes, Baugrunduntersuchung sowie die Vorplanung für die Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Klima und Luft:

Umweltbericht, luftschadstofftechnische Untersuchung

Schutzgut Landschaft:

Umweltbericht

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Umweltbericht

An wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren zu Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter vor:

Schutzgut Mensch:

Stellungnahmen zu Verkehrs- und Gewerbelärm und Luftschadstoffen

Schutzgut Tiere:

Artenschutz, Ausgleichsflächen für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen

Schutzgut Boden und Wasser:

Altlasten, Grundwasser, Würmrenaturierung, Flachdachbegrünung und Straßenbegleitgrün

Folgende weitere Themen werden in wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aufgeführt: Landschaftsbild und regionaler Grünzug, Ausgleichsflächen, Umweltbaubegleitung und Monitoring, Stadtrandgestaltung und Niederschlagswassernutzung, Artenschutz für Zauneidechsen (CEF-Maßnahmen), Entfall von Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Gehölze, sowie zu (im Umkreis nicht vorhandenen) Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BfSchG.

Die auszulegenden Unterlagen können an der Anschlagtafel im Rathaus, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 1. Obergeschoss vor Zimmer-Nr. 223 eingesehen werden (Auslegungszeiten: Montag mit Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr sowie Montag mit Mittwoch von 14:00 bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr).

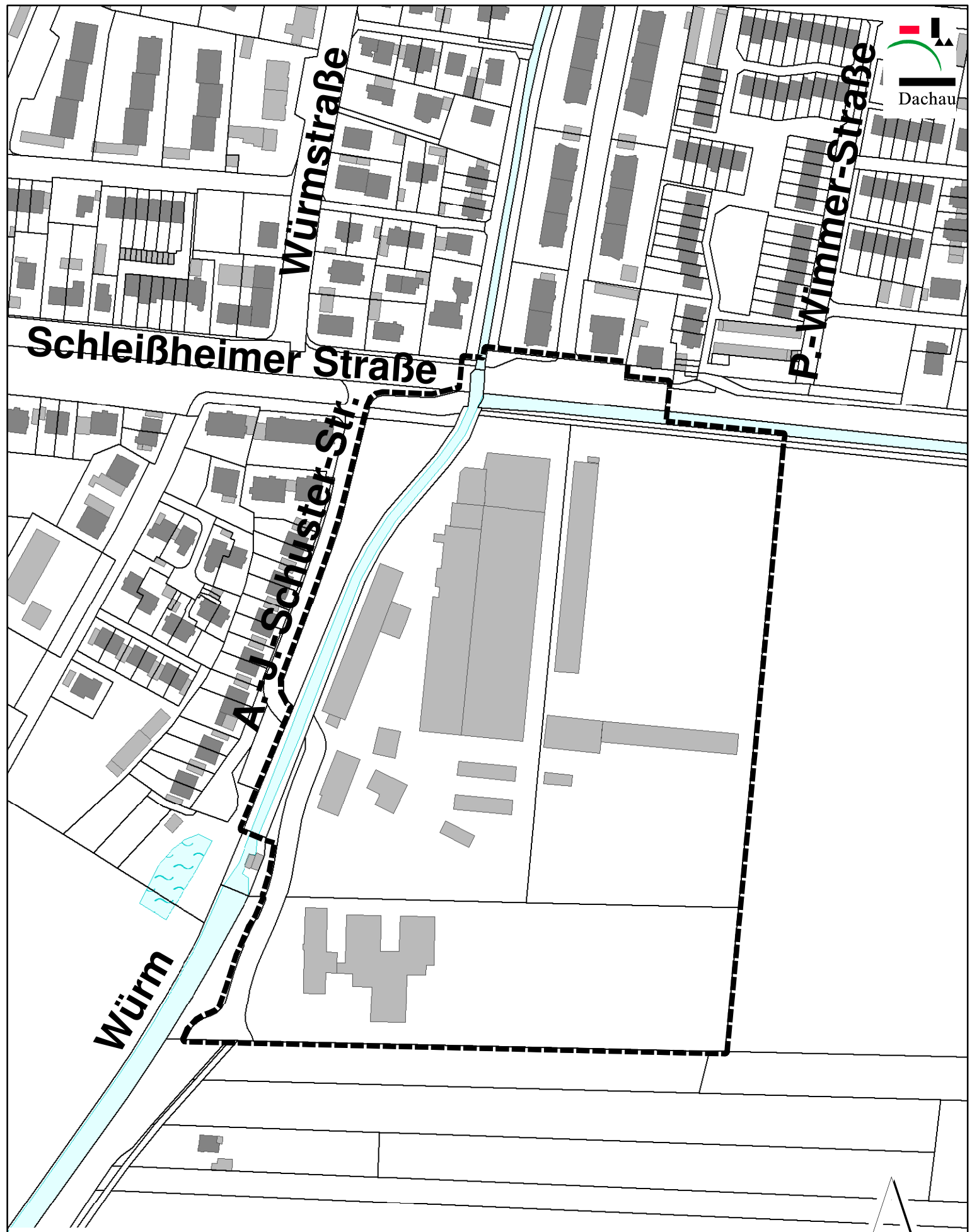
Nähere Auskünfte über Inhalt, Zweck und Ausarbeitung der Planung erteilt das Stadtbauamt -Abt. Stadtplanung-, Zimmer 223 bis 225, während der Auslegungszeiten. Termine außerhalb dieser Zeiten können telefonisch mit Frau Jungwirth, Zi. 224, Tel: 75-110 oder Herrn Sagmeister, Zi. 225, Tel. 75-226 vereinbart werden.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist **nur zu den geänderten und ergänzten Teilen** abgegeben werden. **Geänderte und ergänzte Teile sind in den Unterlagen „rot“ kenntlich gemacht.** Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

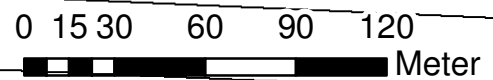
Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter der Adresse <http://www.dachau.de/beteiligungsverfahren> eingestellt.

Dachau, den 21.12.2018

Große Kreisstadt Dachau
Florian Hartmann
Oberbürgermeister



Große Kreisstadt Dachau
Geltungsbereich
Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 139/06



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.