

██████████  
Anton-Josef-Schuster-Str. ██████  
85221 Dachau

Dachau, 3. April 2017

**B3**

Stadt Dachau  
Stadtbauamt -Abt. Stadtplanung und Hochbau-, Zimmer 223 bis 225  
z. Hd. Frau ██████ und Herr ██████  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 139/06  
„Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“

Als unmittelbar betroffener Bürger (ich wohne in der Anton-Josef-Schuster-Straße ██████ und bin Eigentümer dieses Grundstücks) lehne ich das Vorhaben in der jetzigen Form entschieden ab, da die geplante Nutzung zu einer erheblichen Verschlechterung unserer Wohn- und Lebensqualität führen würde. Besondere Sorge bereitet uns die absehbare, doppelte Lärmbelastung (1) durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und (2) durch das Gewerbe selbst (geplant ist bekanntlich produzierendes Gewerbe, kein Einzelhandel).

1. Im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets besteht bereits eine hohe **Vorbelastung** durch Verkehrslärm: Eine im Jahr 2016 durchgeführte Verkehrszählung hat für den Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 17.500 Kfz pro Tag ergeben, für den Bereich westlich davon ca. 18.000 Kfz. In dem 2016 aktualisierten Verkehrsgutachten (INGEVOST) wird für das Jahr 2030 ein durch das Gewerbegebiet induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.000 Kfz pro Tag entlang der geplanten Stichstraße und von insgesamt 21.000 Kfz auf der Schleißheimer Straße prognostiziert.<sup>1</sup>

2. Für den daraus resultierenden Verkehrslärm werden schon im „Prognosenußfall“ (also ohne neues Gewerbe) bis 2030 Bewertungspegel entlang der Schleißheimer Straße von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erwartet.<sup>2</sup> Durch den zusätzlichen Verkehr (im „Planungsfall“) würden daher

<sup>1</sup> Vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139/06, Stand 5.1. 2017 S. 11

<sup>2</sup> Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 Vorentwurf vom 5. 1. 2017, S. 33

die zulässigen **Grenzwerte** der 16. BImSchV am Carl-Felber-Weg, an der Erasmus-Reismüller-Straße und an der Schleißheimer Straße klar überschritten!<sup>3</sup> Besonders gravierend sind die Grenzwertüberschreitungen im Umfeld der zukünftigen Einfahrt gegenüber der Einmündung der Erasmus-Reismüller-Straße auf die Schleißheimer Straße. Zitat:

„Ohne weitere Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf der Schleißheimer Straße führen hier bereits einzig die nächtlichen Lärmemissionen des neu induzierten gewerblichen Quell- und Zielverkehrs dazu, dass der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden kann.“<sup>4</sup>

3. Zum Lärm kommt die Belastung durch **Luftschadstoffe** (vor allem Stickoxide und Feinstäube). Eine von der Stadt Dachau selbst in Auftrag gegebene luftschadstofftechnische Untersuchung (Möhler & Partner 2016) hat ergeben, dass auch hier zumindest im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV durch die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen überschritten würden.<sup>5</sup>

4. Zu den genannten Belastungen durch den Verkehr kommen zusätzliche Lärmbelastungen durch die Gewerbebetriebe selbst. Die geplanten großzügigen **Lärmkontingente** erlauben den Betrieben Emissionen von 64 dB(A) tagsüber, und 49 dB(A) nachts. In Süd- und Ostrichtung sogar bis zu 70 dB(A). Dort befinden sich Wohngebäude im Außenbereich. Wir befürchten für unsere Grundstücke sowie die dort befindliche Wohnbebauung unzumutbare Lärmbelastungen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich insbesondere die Bebauung entlang der Anton-Josef-Schuster-Straße als reine Wohnbebauung darstellt, was auch im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hätte Berücksichtigung finden müssen. Bei der Festlegung der Lärmkontingente ebenso wie bei den oben genannten Prognosen für Verkehrs- und Lärmbelastung ist im Übrigen nur das bestehende Gewerbegebiet am Schwarzen Graben als vorhandene gewerbliche Lärmquelle in die Berechnung eingeflossen (Steger&Partner 2016). Die tatsächlichen Belastungen werden aber viel höher sein, wenn man berücksichtigt, dass die Stadt Dachau ein weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft („Südliche Siemensstraße“) und die Gemeinde Karlsfeld ein weiteres großes Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße errichten möchte. Insgesamt besteht hier die Gefahr, dass im Dachauer Osten eine Agglomeration von immer größeren Gewerbegebieten entsteht, mit allen negativen Synergie-

---

<sup>3</sup> a.a.O. S. 49

<sup>4</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan, S. 11

<sup>5</sup> Bebauungsplan S. 50

Effekten, die davon zu erwarten sind. Die schalltechnisch erforderliche Summenbetrachtung fehlt bisher völlig.

5. Mit dem Bebauungsplan ist der Verlust wertvoller Grünflächen (Sukzessionsflächen) verbunden, die als Rückzugsräume für bedrohte Arten fungieren.<sup>6</sup> Auf dem Seeber-Gelände gibt es diverse **geschützte Arten**, insbesondere Zwergfledermäuse, Weißbrandfledermäuse, Mehlschwalben, Hornissen und Zauneidechsen.<sup>7</sup> Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (hauptsächlich Nisthilfen für die Mehlschwalben, zehn Holzspaltenkisten für die Fledermäuse und ein paar kleine „Habitat-elemente“ für die Zauneidechsen am Ostrand des Gewerbegebiets) erscheinen in Hinblick auf ihre Wirksamkeit mehr als fragwürdig und dienen erkennbar nur dazu, Vollzugshindernisse im Sinne des Bundesnaturschutz-Gesetzes zu vermeiden.

6. Insgesamt manifestiert sich in der vorliegenden Planung ein rücksichtsloses Vorgehen der Stadt gegenüber den eigenen Bürgern: Das Baurecht wird (mit einer GRZ von 0,8) bis an die Grenzen ausgeschöpft, die zulässigen Bauhöhen sind gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich heraufgesetzt (12 bis 16 m plus 3 m Dachaufbauten). Eine solche Bebauung passt überhaupt nicht in die **Umgebungsbebauung**, die durch vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt ist und stört empfindlich das **Landschaftsbild** im unmittelbar angrenzenden Regionalen Grünzug und kollidiert insoweit auch mit Zielen der **Regionalplanung**: Der Regionale Grünzug dient unter anderem der Naherholung und ist für viele Bürger im Dachauer Osten das einzige fußläufig erreichbare Naherholungsgebiet, das sich vom Ortsrand über ein Kleingartengebiet bis hinunter zum Karlsfelder See erstreckt. Auf der anderen Seite sind die gesetzlich vorgeschriebenen **Ausgleichsflächen** („Ausgleichsfaktoren“) auf ein Minimum reduziert worden.<sup>8</sup>

7. Es ist heute allgemein bekannt, dass die Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe nicht nur das subjektive Wohlbefinden beeinträchtigt, sondern darüber hinaus massive objektive Gesundheitsschäden verursachen kann, insbesondere ein erhöhtes Risiko für Schlaganfälle, Herz- und Kreislauferkrankungen, Lungenkrebs, chronische Atemwegserkrankungen und Allergien. In diesem Sinne ist das geplante Vorhaben durchaus als Angriff auf das Leben und die Gesundheit der betroffenen Anwohner zu werten.

---

<sup>6</sup> Umweltbericht, S. 41

<sup>7</sup> Bebauungsplan, S. 28, 32

<sup>8</sup> Bebauungsplan S. 47, Umweltbericht S. 34

8. Es ist nachvollziehbar, dass eine schnell wachsende Stadt wie Dachau auf wachsende Gewerbesteuerereinnahmen angewiesen ist. Es erscheint aber unverständlich, wieso man ausgerechnet produzierendes Gewerbe mitten in einem Wohngebiet ansiedeln möchte. Wenn man an dieser (eigentlich völlig ungeeigneten) Stelle überhaupt ein Gewerbegebiet schaffen möchte, dann sollte man umweltverträglichere Nutzungen, wie z.B. IT-Unternehmen, Finanzdienstleister, Versicherungen oder Forschungseinrichtungen (zum Beispiel in Zusammenarbeit mit der TU oder der Universität München) ins Auge fassen. Unsere Nachbargemeinden in Garching, Ober- und Unterschleißheim zeigen, dass dies sehr erfolgreich praktiziert werden kann.

Mit besten Grüßen