



- Interessengemeinschaft Anton-Josef- Schuster-Str. -

Anton-Josef-Schuster-Strasse

85221 Dachau

Telefon: [REDACTED]

Mobil: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

B1

Dachau, 5. April 2017

An die
Stadt Dachau
Stadtbauamt -Abt. Stadtplanung und Hochbau-, Zimmer 223 bis 225
z. Hd. Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

**Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 139/06
„Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ (Entwurf Anfang 2017)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nachbarn des geplanten Gewerbegebietes waren wir - die Anwohner an der Anton-Josef-Schuster-Straße - zunächst erfreut, daß die Stadt Dachau einen Investor für das Gewerbegebiet 'Südlich des Schleißheimer Kanals' (im Folgenden 'GsSK' genannt) gefunden hat und in diesem Zuge die verwahrlosten Flächen rund um die Würm saniert werden sollen.

Nach Durchsicht des aktuellen Bebauungsplans sind wir nun leider nicht mehr erfreut, sondern alarmiert. Die intensive Bebauung scheint vor allem auf maximale Nutzung hin optimiert, die Anpassung der Bebauung an das örtliche Umfeld wurde aus unserer Sicht vernachlässigt.

Durch eine Umsetzung des jetzigen Bebauungsplans würde ein baulicher Fremdkörper in Dachau-Ost entstehen - mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bürger von Dachau-Ost, auf das harmonische Stadtbild, auf die geplanten Grünflächen längs der Würm und auf uns, die Anwohner westlich des GsSK. Auch die Auswirkungen auf Verkehr und Lärm im näheren Umfeld scheinen uns aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend untersucht.

Die Erschließung einer großen Gewerbefläche durch einen einzigen Investor ist ein Novum für Dachau-Ost, eventuell sogar für die Stadt Dachau. Die bisherigen Gewerbeflächen in Dachau-Ost ('Am Schwarzen Graben', 'südlich der Siemensstraße' usw.) wurden weitestgehend abseits der Wohngebiete 'auf der grünen Wiese' errichtet. Diese Gebiete weisen dennoch eine moderate, am Umfeld orientierte Bebauungsdichte und -höhe auf und werden von der Stadt selbst entwickelt. Durch den direkten Verkauf einzelner Parzellen an interessierte Gewerbetreibende hat die Stadt über den Bebauungsplan hinaus weitreichende Möglichkeiten, die Bebauung abwechslungsreich und ansprechend zu gestalten.

Das geplante GsSK grenzt dagegen an zwei Seiten an Wohngebiete und prägt dadurch das Stadtbild und die Lebensqualität der Bürger wesentlich mehr als die bisherigen Gewerbegebiete. Angesichts dessen ist es unverständlich, daß die Bebauung hier wesentlich dichter, höher und ohne erkennbare Anpassung an das

Umfeld geplant wurde. Aktuell ist vorgesehen, die Bebauungsdichte gegenüber den existierenden Gewerbegebieten zu verdoppeln, die Bauhöhe würde sowohl die Höhe der bisherigen Gewerbegebiete als auch die der umliegenden Wohngebiete um 50% bis 100% übersteigen.

Hier ein Vergleich der Baukennzahlen der Gewerbegebiete in Dachau-Ost:

		GFZ	GRZ	Höhe	GF (qm)
Exist. Gewerbegeb. (Plan 126/5, Bestand)	Schwarzer Graben	1,0	0,6		
Gepl. Gewerbegeb. (Plan 166/15, 2017)	Südl. Siemensstraße	1,2	0,6	12m	
Gepl. Gew.geb. (Plan 139/06, 2017)	Südl. Schleißh. Kanal	2,4	0,8	16m	129.610

Durch die zentralisierte Erschließung des gesamten Gebietes würde diese Bebauungsdichte zur Gänze ausgeschöpft werden. Die bauliche Monokultur würde zusätzlich dazu beitragen, das neue Gewerbegebiet als Fremdkörper in Dachau-Ost erscheinen zu lassen. Die aufgelockerte Bebauung der durch die Stadt erschlossenen Gewerbegebiete wird es im GsSK nicht geben.

Da das GsSK komplett durch einen Investor erschlossen wird, ist der Bebauungsplan die einzige Möglichkeit der Stadt und der Bürger auf die künftige Bebauung des Gebietes Einfluß zu nehmen. Im Unterschied zu den von der Stadt selbst entwickelten Gewerbegebieten gilt im GsSK: Was im Bebauungsplan nicht geregelt ist, ist automatisch erlaubt.

Aus unserer Sicht ist der derzeitige Bebauungsplan vorwiegend aus wirtschaftlicher Sicht optimiert, die Chance städtebauliche Belange zu adressieren und eine harmonische Einbettung des neuen Gewerbegebietes in die Umgebung zu gewährleisten wird in diesem Bebauungsplan nicht genutzt. Wir fordern daher eine Überarbeitung dieses Bebauungsplanes unter ordnungsgemäßer Abwägung der Interessen aller Beteiligten.

Einwendungen zum GsSK - Bebauungsplan:

1) Bauhöhe

Das GsSK ist an zwei Seiten von Wohngebieten umgeben, bestehend zu 99% aus Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einigen an diese Bebauung in der Höhe angepassten Mehrfamilienhäusern. Die übliche Bauhöhe dieser Wohngebiete (ca. 10 m) kann lautzeitigem GsSK-Bebauungsplan um fast das Doppelte überschritten werden.

Für den weitaus größten Teil der Flächen im GsSK sind 16 Meter Bauhöhe vorgesehen, am nördlichen Eingang sogar 17,5 Meter. Zusätzlich sollen 3 Meter hohe Aufbauten auf den Flachdächern erlaubt werden, aus unserer Sicht eine zusätzliche Erhöhung der Bauhöhe 'mit anderen Mitteln' auf insgesamt nunmehr 19 (20,5) Meter.

Forderung: Maximale Bauhöhe im GsSK: 12 Meter - die ortsübliche Höhe für Wohn- und Gewerbebauten

2) Dachgestaltung

Anstelle der in Dachau-Ost üblichen Giebeldächer sind für die Bauten im GsSK Flachdächer vorgesehen. Insbesondere zusammen mit geplanten 3 Meter hohen Aufbauten ergibt sich eine fremdartige, nicht der Umgebung angepasste Optik,

Giebeldächer bewirken nicht nur eine harmonischere Einbindung der Gewerbebauten in das örtliche Umfeld, sie verdecken und schützen auch etwaige Dachaufbauten.

Forderung: Giebeldächer im GsSK

3) Höhenstaffelung

Eine bewährte Methode zur harmonischen Eingliederung großer Bauten in das niedriger bebaute Umfeld ist die Höhenstaffelung von Gebäuden. Bereits die jetzige Bebauung des GsSK ist zur Würm und zur damaligen Zufahrtsstrasse hin abgestuft. Entlang der Würm/der Zufahrtsstraße steht ein zweigeschossiges Bürogebäude, dahinter ein etwas höheres Gebäude. Die höchsten Gebäude in der Mitte des Geländes werden dadurch verdeckt und sind von Würm und Zufahrtsstraße aus nicht sichtbar - optimal. Bereits kurz nach dem Krieg hatte man also das Bestreben das Gewerbegebiet nach außen hin möglichst harmonisch erscheinen zu lassen.

Auch heutzutage ist die Höhenstaffelung eine gängige städtebauliche Praxis, angewendet z.B. im Bebauungsplan für Augustenfeld-Mitte (149/09).

Die derzeitige GsSK-Planung sieht ebenfalls eine Staffelung vor, allerdings überraschenderweise in falscher Richtung. Die Bauhöhe fällt nach Süden (!) hin ab, d.h. die hohen Gebäude stehen an den Grenzen zu den Wohngebieten und Grünanlagen im Norden und Westen, die niedrige Gebäude grenzen an die nicht bewohnten Bereiche/Ackerflächen im Süden.

Diese Planung wäre es unter anderem erlauben, parallel zur renaturierten Würm / Grünzug / Wohnstrasse Flachdachgebäude von 16+3 Metern Höhe zu errichten, mit nur 4 Metern (0,25 H) Abstand zur städtischen Grünfläche. Über die Nutzung der Gebäude auf dieser Seite des GsSK Gebietes schweigt der Bebauungsplan, hier könnte also auch ein durchgehendes Gebäude mit Wellblechverkleidung oder eine 16+3 Meter hohe Parkgarage entstehen.

Abb.: Illustration einer 16 Meter hohen Bebauung parallel zur Würm - ohne Dachaufbauten, diese würden die Gebäude um weitere 3 Meter erhöhen. (Quelle: Dr. Michael Ruhs):



Aus unserer Sicht folgt auch diese Staffelung möglicherweise wirtschaftlichen Interessen - der Wert potentiellen Baulands im Süden wird erhalten, bereits bestehende und daher wirtschaftlich weniger interessante Wohngebiete und Grünflächen werden im Gegensatz dazu mit maximaler Bebauung belastet.

Forderung: In Nachbarschaft von Wohngebieten und öffentlichen Erholungsflächen werden Bürogebäude in an die Umgebung angepaßter Höhe vorgesehen. Höhere oder fensterlose Gebäude dürfen nur im Zentrum des Gewerbegebietes errichtet werden.

4) Parkplatzsituation

Im Rahmen des GsSK-Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die auf folgenden Annahmen beruht:

4.1) je 80qm Gewerbegebiet entsteht ein Arbeitsplatz

4.2) je Arbeitsplatz wird ein Kundenaufkommen von 0,75 unterstellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich tatsächliche Nutzung des Gewerbegebietes natürlich nicht vorhersagen. Wir halten die zugrunde gelegten Annahmen jedoch für äußerst optimistisch, unter anderem aufgrund des geplanten Hotelbetriebs und aufgrund des (berechtigten) Interesses der Stadt an möglichst vielen Arbeitsplätzen. Wir empfehlen Kennzahlen vergleichbarer Gebiete zu veröffentlichen, um die Glaubwürdigkeit der Untersuchung zu stützen.

Wir bemängeln außerdem, daß der GsSK Bebauungsplan im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen (z.B. 166/15 - 'südlich der Siemensstraße') keinerlei verbindliche Aussagen zur Parkplatzbereitstellung macht. Da Parkplätze teuer sind besteht die Gefahr, daß die Anzahl der Parkplätze sich an den eher optimistischen Schätzungen der Verkehrsuntersuchung orientieren. Falls dies eintritt, befürchten wir den in Dachau-Ost wohlbekannten 'Autoliv'-Effekt auch in der Umgebung des GsSK - die Wohnstrassen im Umkreis des Gewerbegebietes werden von den Angestellten und Kunden des Gewerbegebiets zugeparkt.

Forderung: Bereitstellung von Vergleichszahlen zur Arbeitsplatzdichte, verbindliche Aussagen zur Bereitstellung ausreichender Parkplätze im GsSK Bebauungsplan

5) Berechnung der zusätzlichen Verkehrs- und Abgasbelastungen

In Dachau-Ost werden zwei neue Gewerbegebiete (GsSK und 'südl. der Siemensstraße') konkret geplant, zwei weitere Gewerbegebiete ('Osterweiterung' und das Gewerbegebiet auf der Karlsfelder Seite) sind in Vorbereitung. Diese vier Gewerbegebiete liegen de-facto in direkter Nachbarschaft zueinander, aufgereiht entlang einem ca. 500 Meter langen Streckenabschnitt der Schleißheimer Strasse. Dennoch wird derzeit das Verkehrsaufkommen und Abgasbelastung für jedes Gewerbegebiet einzeln untersucht, d.h. :

5.1) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet 'südl. Schleißh. Kanal'

5.2) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet 'südl. Siemensstraße'

5.3) demnächst: Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet 'Osterweiterung'

5.4) demnächst: Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung - Gewerbegebiet Karlsfeld

Illustration der geplanten Gewerbegebiete südlich der Schleißheimer Strasse. (Nicht enthalten: Gewerbegebiete 'südlich der Siemensstrasse' und 'Karlsfeld' im Osten der Bajuwarenstraße)

Heute: bestehendes 'Seeber' - Gewerbegebiet



Geplant: GsSK (Gewerbegebiet 'südl. des Schleißheimer Kanals')



Mittelfristig geplant: Gewerbegebiet 'Osterweiterung'. Rechts oben (blau schraffiert) der West-Rand des Gewerbegebietes 'südlich der Siemensstraße', auf den landwirtschaftlichen Flächen gegenüber ist das Karlsfelder Gewerbegebiet geplant)



Eine aussagekräftige Berechnung der künftigen Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung erfordert zwingend eine ganzheitliche Betrachtung:

5.5) Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung durch alle neuen Gewerbegebiete (5.1+5.2+5.3+5.4) plus der Verkehrs- & Schadstoff-Mehrbelastung durch die Wechselwirkungen zwischen den neuen Verkehrsströmen. (Die Länge von Staus wächst bekanntlich exponentiell mit zunehmendem Verkehrsaufkommen).

Während die Einzelgutachten wie zu erwarten zu optimistischen Schlüssen kommen, droht Dachau-Ost der Verkehrsinfarkt. Wir gehen davon aus, daß als Folge des Dauerstaus in der Schleißheimer Strasse der Verkehr in ganz Dachau-Ost inkl. aller Wohngebiete (Würmstraße, Theodor-Heuss-Straße, Sudetenlandstraße usw.) deutlich zunehmen wird. Die durch die Gewerbegebiete verursachten Mehrbelastungen sind also kein isoliertes, lokales Problem eines Projekts oder einer Gegend, sondern eine Herausforderung für den gesamten Stadtteil Dachau-Ost.

Die vorliegenden projektspezifischen Gutachten zur zusätzlichen Verkehrs- und Schadstoffbelastung sind daher irreführend und völlig ungeeignet, das wahre Ausmaß der zusätzlichen Verkehrs- & Schadstoff-Belastungen für die Anwohner und den Stadtteil Dachau-Ost zu ermessen.

Forderung: Genehmigung weiterer Gewerbegebiete nur nach ganzheitlicher Betrachtung der zusätzlichen Verkehrs- und Schadstoffbelastungen durch alle geplanten Gewerbegebiete

6) Lärmemissionen und Lärmkontingente

Die Festlegung der zulässigen Immissionswerte in der umliegenden Wohnbebauung (insbesondere nach Norden und Westen) ist gemäß Gutachten der Fa. Steger&Partner auf Basis der folgenden Klassifizierung der Wohngebiete vorgenommen worden:

Emissionsrichtung	Strasse	Klassifizierung
Norden	Schleißheimer Straße	Allgemeines und reines Wohngebiet
Osten	Am Tiefen Graben	Außenbereich
Süden	(Wohngebäude)	Außenbereich
Westen	Anton-Josef-Schuster-Straße	Allgemeines Wohngebiet

Die Klassifizierung der Anton-Josef-Schuster-Straße als 'allgemeines Wohngebiet' ist aus Sicht der Bebauung nicht nachvollziehbar, die Einstufung scheint primär dem Zweck zu dienen in unserem Gebiet eine höhere Lärmbelastung zu erlauben. Die Klassifizierung existierender Wohngebiete nach beabsichtigter Lärmbelastung anstatt nach den realen Gegebenheiten führt den gesetzlichen Lärmschutz ad absurdum.

Die Anton-Josef Schuster-Straße und angrenzende Gebiete sind damit ebenso wie ähnlich strukturierte Anliegerstrassen nördlich der Schleißheimer Straße zweifelsfrei ein **reines Wohngebiet**. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet sogar nach wie vor als Schutz- und Leitpflanzung bzw. landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Die Bebauung besteht primär aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die Wohn- und Schlafräume vieler Häuser befinden sich an den östlichen Fassaden und damit in Richtung des geplanten Gewerbegebiets. Das einzige Gebäude in der näheren Umgebung welches nicht als Wohngebäude genutzt wird, ist eine Vermittlungsanlage der Telekom in der Kufsteiner Straße. Der Betrieb dieser Anlage erfordert kein Personal und erzeugt natürlich auch keinerlei Geräuschemissionen, die Anlage ist daher für die lärmschutzrechtliche Einstufung irrelevant.

Eine Klassifizierung als allgemeines Wohngebiet würde zu hohen Emissionskontingenten für das GsSK in Richtung Westen führen, deutlich höher als die in Richtung der 'allgemeinen/reinen' Wohngebiete an der Schleißheimer Straße (siehe Abbildung).



Forderung: Einstufung der Anton-Josef-Schuster-Straße als **reines Wohngebiet**, Anpassung der zulässigen Lärmkontingente des GsSK in westlicher Richtung.

7) Renaturierung der Würm, Ausgleichsfläche für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen

Große Teile des GsSK sind nach Jahren der Nicht-Nutzung zugewuchert, die meisten Hallen verfallen. Dadurch hat sich ein Biotop für viele Tiere entwickelt, vor allem für Fledermäuse und Vögel. Diese Tiere sollen laut Umweltbericht auf die Grünfläche längs der Würm umsiedeln können, obwohl dort nur ein kleiner Bruchteil der bisherigen Fläche bereitsteht:



Die Positionierung des 'Grünzugs an der Würm' als Zuflucht der Tierwelt ist auch deshalb zweifelhaft, weil die Gestaltung der neuen Grünfläche inkl. Renaturierung der Würm erst nach Auslauf der BR-Serie 'Dahoam is Dahoam' in Angriff genommen werden wird. Während die Baumaßnahmen des GsSK unmittelbar bevorstehen, könnten bis zur Herstellung des Grünzugs noch Jahre vergehen, denn 'Dahoam is Dahoam' ist äusserst erfolgreich (https://de.wikipedia.org/wiki/Dahoam_is_Dahoam):

... 2015 lag der Marktanteil der Serie in Bayern bei 17,6 Prozent und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Bis zu 1,30 Mio. Zuschauer in ganz Deutschland schalteten 2015 jede Episode aus dem Dorf Lansing ein. Somit ist „Dahoam is Dahoam“ zu der Sendezeit unangefochtener Marktführer in der deutschen Fernsehlandschaft. ...

Forderung: Schaffung der Grünfläche längs der Würm - Zug um Zug mit dem Abriss der bestehenden Bauten und dem Fortschritt der Bauarbeiten auf dem Seeber Gelände.

Wir - die Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Straße - bitten Sie die in diesem Einspruch angesprochenen Punkte in einer Neuauflage des Bebauungsplans für das GsSK zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



(stellvertretend für die Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Straße - siehe Unterschriftenlisten)