

Anton-Josef-Schuster-Str. ■, 85221 Dachau

B2

Herrn
Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

05.04.2017

Öffentlichkeits-Beteiligungsverfahren: Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals

Sehr geehrter Herr Hartmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger und direkte Nachbarn des Seebergeländes möchten wir uns bei dem Beteiligungsverfahren des „Gewerbegebietes südlich des Schleißheimer Kanals“ (ehemaliges Seeber-Gelände bzw. früheres Feinpappenwerk Schuster) aktiv beteiligen.

Vorab möchten wir aber klarstellen, dass wir die Bebauung des Seebergeländes nicht verhindern wollen. Nein, ganz im Gegenteil: In den letzten Jahren sind einige Gebäude bereits sehr stark verfallen und teilweise schon eingestürzt. Früher oder später wird wohl auch der Bayerische Rundfunk das Gelände verlassen, auch wenn dies heute noch nicht absehbar ist.

Gleichzeitig drängt der neue Eigentümer, aber auch - so wie wir auf der Bürgerversammlung in Dachau-Ost erfahren haben - die Stadt Dachau, auf eine (Neu-) Entwicklung des Grundstückes.

Wie eingangs bereits erwähnt, sind auch wir als direkte Nachbarn ebenfalls an einer Entwicklung sehr interessiert. Deshalb haben wir die veröffentlichten Unterlagen sehr intensiv studiert und hierzu folgende Bedenken und Anregungen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 139/06 (nachfolgend Bebauungsplan genannt):

Lärm (Emissionskontingente):

Unter Ziffer C.6 (1) a) des Bebauungsplanes sind die Emissionskontingente ausgewiesen. Hierbei wurden nach Westen (also zu den Wohnhäusern in der Anton-Josef-Schuster-Str.) höhere Grenzwerte als nach Norden (Schleißheimer Str.) festgelegt. Auf der Bürgerversammlung wurde von Bauamtsleiter Herr Simon darauf hingewiesen, dass diese Grenzwerte aus der Einstufung „Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet“ für die Anton-Josef-Schuster-Str. und nicht „Wohngebäude in allgemeinen und reinen Wohngebieten“ wie an der Schleißheimer Str. resultieren. Dieser Umstand führt anscheinend zu höheren Lärmkontingenten für die Wohnhäuser in der Anton-Josef-Schuster-Str.

Selbst beim neu geplanten Gewerbegebiet „Südlich Siemensstr.“ also zwischen Schleißheimer Str. und Siemensstr. sind die Lärmkontingente niedriger, obwohl sich dort keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe befindet.

Wir beantragen hiermit, dass nach Westen (also für die Anton-Josef-Schuster-Str.) ebenfalls die Einstufung „Wohngebäude in allgemeinen und reinen Wohngebieten“ erfolgt und somit die niedrigeren Emissionskontingente - analog zur Schleißheimer Str. - gelten. Hierzu verweisen wir auch auf Seite 9 des Lärmschutzgutachtens vom 01.02.2017 der Fa. Steger & Partner GmbH.

Bebauung/Bauhöhe:

Wie in Ziffer E.4 dargestellt ist die bisherige Nutzung des Planungsgebietes „locker, jedoch mit überwiegend groß-maßstäblichen baulichen Massen bebaut...“ Hierzu weisen wir darauf hin, dass diese bestehenden hohen Baukörper von der Anton-Josef-Schuster-Str. derzeit nicht sichtbar sind, weil die 2-geschossigen Quergebäude (ehemalige Verwaltungsgebäude) sowie der zugewachsene Grünstreifen entlang der Würm bzw. der Anton-Josef-Schuster-Str. die Sicht hierzu blockieren.

Die bestehenden Quergebäude haben eine Wandhöhe von ca. 7,35 m (2 Etagen) sowie eine Giebelhöhe von 3 m, also insgesamt ca. 10,35 m Fassadenhöhe. Gemäß Bebauungsplan sind die neuen Baukörper auf dem gesamten Baugebiet mit 4 Geschossen und Flachdach bis zu einer Höhe von 16 m erlaubt. Lediglich das Gebäude auf der süd-östlichen Grundstückspartzeile (GE 4(2)) darf nur bis zu einer Höhe von 12 m errichtet werden, wobei gleichzeitig im nördlichen Bereich (Zufahrt von der Schleißheimer Str.) sogar eine Höhe von 17,5 m zulässig sein wird.

Zusätzlich zu diesen Höhen sind gemäß C.3 (2) des Bebauungsplanes auf den Dächern (technische) Dachaufbauten und Anlagen bis zu einer Höhe von max. 3 m ab Deckenoberkante zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Zum Vergleich: Im bestehenden Gewerbegebiet zwischen Schleißheimer Str. und Robert-Bosch-Str. (also südlich vom Opel-Faber) gibt es nur das NEXOC-Gebäude mit einer Wandhöhe von 16 m + ca. 1 m Pultdach. Alle weiteren Gebäude sind wesentlich niedriger:

	Wandhöhe	Fassadenhöhe/ Giebel	Bemerkung
NEXOC	16,0 m	17,0 m	Pultdach
AEZ	ca. 11,50 m	12,70 m	Satteldach
Bavaria Spedition	12,30 m	12,30 m	4 Etagen; Flachdach
Zulassungsstelle	13,0 m	13,0 m	4 Etagen; Flachdach
Tulip-Hotel	12,30 m	12,30 m	4 Etagen; Walmdach
REWE (ehemals Toom)	11,45 m	14,80 m	Satteldach
Suitestuff (weißes Gebäude mit schwar- zer „Strichcode- Fassade“)	13,65 m	13,65 m	Flachdach

Selbst bei dem neu geplanten Gewerbegebiet „Südlich Siemensstr.“ (also zwischen Schleißheimer Str. und Siemensstr.) ist nur eine Wandhöhe von 12 m zzgl. max. 4 m Giebel vorgesehen.

Unter Ziffer G.9.10 des Bebauungsplanes ist werbeartig dargestellt, dass „der Grünzug Würm als parkartiger, weiterhin offener Auenbereich der Würm werden soll, der sowohl Erholung der Anwohner als auch der Aufenthaltsqualität für die im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen soll.“ Hierzu stellen wir uns leider die 16 m hohen Fassaden vor, welche nach unserer Meinung (auch ohne der möglichen 3 m Aufbauten) viel zu hoch sind.

Im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes aus 2009 sowie dem Entwurf aus 2010 wurde mit einer Fassadenhöhe von 12 m (statt nun 16 m) geplant. Die niedrigere südliche Grundstückspartzeile war ursprünglich mit 10 m (statt nun 12 m) und die nördliche Zufahrt war ursprünglich mit 16 m (statt nun 17,5 m) geplant. Wir haben da erhebliche Bedenken, wie sich diese hohen Gewerbegebäude in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude einfügen sollen.

Um eine ästhetische Angleichung an die Umgebung zu erhalten, schlagen wir vor, dass die Bebauung des westlichen Bebauungsgebietes (d.h. entlang der Würm bzw. der Anton-Josef-Schuster-Str.) wie ursprünglich geplant auf 12 m (statt 16 m) reduziert wird. Diesen Kompromiss werden Ihnen insbesondere die Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Str., aber auch die restliche Bevölkerung, welche den Grünzug Würm zu Erholung erleben und genießen möchten, danken.

16 m hohe Gewerbebauten direkt angrenzend am Erholungsgebiet schädigen das Landschaftsbild, insbesondere wenn man bedenkt, dass die zu pflanzenden Laubbäume nur von Mitte April bis Mitte Oktober (also ca. ein halbes Jahr) die Sicht auf die Gewerbegebäude (teilweise) verhindern und gleichzeitig auf diesen Gebäuden zusätzlich auch noch 3 m Gebäudeaufbauten möglich sind.

Baudichte:

Wie in Ziffer E.7 ersichtlich ist das Baugebiet derzeit zu ca. 1/3 bebaut oder als Erschließungsfläche versiegelt. Im künftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,4 ausgewiesen. Im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war nur eine GFZ von 2,0 ausgewiesen.

Im Vergleich zum naheliegenden Baugebiet „Gewerbegebiet Südl. Siemensstr.“ fällt auf, dass dort nur eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 geplant ist. Im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ besteht nur eine GFZ von 1,0. Aus der nachfolgenden Übersicht können Sie die Eckdaten nochmals vergleichen.

	Gewerbegebiet Südl. Siemensstr	Gewerbegebiet Südl. Schleißheimer Kanal
Nettobauland	67.715 qm	54.003 qm
GRZ	0,6	0,8
Bebaute Fläche (max.)	40.629 qm	43.210 qm
GFZ	1,2	2,4
Geschoßfläche (max.)	81.257 qm	129.610 qm
Arbeitsplätze Prognose	956	1.630
Zusätzl. Verkehrsauf- kommen Prognose	1.300 Kfz /Tag	3.800 Kfz /Tag

Bitte teilen Sie uns mit, weshalb nun die Baudichte auf dem Seebergelände im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan nochmals erhöht wurde. Auf der Bürgerversammlung Dachau-Ost wurde dieser Punkt auch schon angesprochen. Hierbei haben Sie mitgeteilt, dass die knappen Grundstücksflächen eine dichtere Bebauung erfordern. Des Weiteren bitten wir um Mitteilung, warum das „Hauptgewerbegebiet Dachau-Ost“ keine so dichte Bebauung erfordert, insbesondere nachdem beim Gewerbegebiet Dachau-Ost keine Wohnbebauung unmittelbar angrenzt.

Ihre Argumentation, dass dies erforderlich ist, um zukünftig höheren Gewerbesteuereinnahmen zu erzielen, können wir nicht nachvollziehen, wenn keine 500 m weiter ein ähnliches Baugebiet - ohne direkt angrenzender Wohnbebauung - mit wesentlich geringerer Baudichte und -höhe geplant ist. Bitte teilen Sie uns mit, mit welchen zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen die Stadt Dachau für die beiden neuen Baugebiete kalkuliert.

Es wäre schön, wenn die Stadtverwaltung die Bebauungsdichte für das Seeberggrundstück aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nochmals überdenkt.

Stellplätze

Für das Gewerbegebiet südlicher Schleißheimer Kanal wurden täglich durchschnittlich 1.630 Mitarbeiter prognostiziert, wobei gemäß Verkehrsuntersuchung ca. 80 % täglich mit dem PKW anreisen werden. Das bedeutet es werden ca. 1.304 Kfz-Stellplätze für die Mitarbeiter benötigt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird unter Ziffer G.8.3 auf die Herstellung von Stellplätzen gemäß Satzung der Stadt Dachau in der Fassung vom 30./31.07.2011 verwiesen. In dieser Satzung ist wiederum geregelt, dass die erforderlichen Stellplätze anhand von Richtzahlen für Stellplatzbedarf ermittelt wird (§3). Wenn die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ablösebetrag von EUR 10.000 je Stellplatz zu entrichten (§ 6).

Bitte teilen Sie uns mit, wieviel Stellplätze für das Baugebiet geplant sind und ob vorgesehen ist, dass der Eigentümer auch auf die Herstellung der Stellplätze gegen Zahlung der Ablösebeträge von dieser Verpflichtung befreit werden kann.

Verkehr:

Nach G.14.1 wird der durchschnittliche Verkehr durch die geplante Baumaßnahme von derzeit ca. 18.000 Kfz/täglich um ca. 3.800 Kfz/täglich auf ca. 21.300 Kfz/täglich ansteigen. Hierdurch wird am Morgen im Zuge der Schleißheimer Str. von Westen her - bei Maximalstau - eine mittlere Rückstaulänge von ca. 175 m sowie eine maximale Rückstaulänge von ca. 220 m an der Kreuzung Erasmus-Reismüller-Str. prognostiziert. Am Abend wird eine max. Rückstaulänge von Westen von 170 m und von Osten von 120 m ausgewiesen. Hierbei wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass dies zu regelmäßigen Überstauungen der benachbarten Würmstr. sowie der Paula-Wimmer-Str. führen wird.

Bitte beachten Sie, dass diese Prognosen die weiteren Bauentwicklungen im „Hauptgewerbegebiet Dachau-Ost (wie z.B. Südlich der Siemensstr.) gar nicht berücksichtigen.

Wir Anwohner stehen heute schon früh morgens und abends an den Kreuzungen Theodor-Heuss-Str. bzw. Alte-Römer-Str. regelmäßig im Stau. Diese Situation wird durch die geplante extensive Bebauung des Seebergeländes künftig zusätzlich weiter stark ansteigen.

Naturschutz

Insbesondere aufgrund einer GRZ von 0,8 muss mit einem großflächigem Abtrag der Oberbodenschicht gerechnet werden. Nach Ziffer (5a) sind 5 Habitatelemente für die Zauneidechse innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche A1) mit jeweils etwa 10 qm großen Elemente herzustellen. Bitte teilen Sie uns mit, in welchem zeitlichen Abstand VOR Beginn der Umsetzung der Gewerbeareale (GE 1 bis GE 4) (Baufeldräumung) die Errichtung der Habitatelemente durchgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Schöne Grüße

[Redacted signature]

[Redacted signature]