

27
 Einspruch¹¹ zur Bebauung des Schuster/Seeber-Geländes durch die
 Holding Hubert Haupt Immobilien-Gesellschaft,
 von Anwohnern der Schwarhölzl-, Marienburger-, Danziger- und Paula-Wimmer-
 Straße, sowie der Baywobau und Wowobau Siedlung. (Gew.-Gebiet südlich Schleißh. Str.)

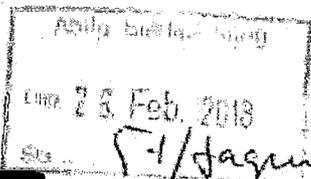
Begründung

Im Umfeld des zukünftigen Schuster/Seeber-Gewerbegebietes, auch Gewerbegebiet Nummer 5 genannt, ist mit einer weiteren starken Zunahme des jetzt schon grenzwertigen PKW und LKW-Verkehrs zu rechnen. Bedingt auch durch weiteren **Wohnbau in Augustenfeld, die TSV Sportplatz-Umsiedlung, die Umsiedlung von Autoliv** an die äußere Schleißheimer-/Alte Römerstraße, durch ein zukünftiges **Baugebiet** auf dem jetzigen **Autoliv-Gelände**, die **Verdichtung** südlich der Schleißheimer Straße und in ganz Dachau-Ost, sowie **Verdichtung** in allen Dachau-Ost Gewerbegebieten. Das wird auch die Theodor-Heuss-, Sudetenland-, Würm-, Alte Römer- und besonders die Schleißheimer Straße betreffen.

Wir erwarten – vor Baubeginn – die jetzigen, und zu erwartenden Messungen der Schadstoff zu Boden, Wasser, Luft und Lärm. Deshalb die Bitte an den Herrn OB, die Bauverwaltung, die Stadträte sowie die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt dies eilig auf den Weg zu bringen.

Nicht alle Anwohner haben Zugang zum Internet, nicht alle Bewohner können sich persönlich zum Rathaus bewegen, deshalb auf diesem Wege der Einspruch

Name	Anschrift	Unterschrift



Dachau, 26. Februar 2018

[Redacted]
[Redacted]
85221 Dachau

Schreiben wurde persönlich von Prof. Lauth abgeholt

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

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

Als unmittelbar betroffener Anwohner lehne ich das Vorhaben auch in der überarbeiteten Form entschieden ab. Das geplante Gewerbegebiet würde in der jetzt vorliegenden Form zu einer massiven Verschlechterung der Lebensqualität in den umliegenden Wohnquartieren und zu einer Entwertung unserer Immobilien führen¹.

Leider müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass der Stadtrat unsere diesbezüglichen Einwendungen aus der ersten Öffentlichkeitsphase weitestgehend unberücksichtigt gelassen hat. In diesem Zusammenhang betrachten wir es als Provokation, dass sich der Bau- und Planungsausschuss in der entsprechenden Sitzung am 24. Oktober letzten Jahres nicht einmal 5 Minuten Zeit genommen hat, unsere Argumente zu diskutieren. Dies ist für uns ein Beleg dafür, dass der Stadtrat nicht bereit ist, die berechtigten und legitimen Interessen der Anwohner auch nur zur Kenntnis zu nehmen und in angemessener Weise gegen die öffentlichen Belange abzuwägen.

Im Einzelnen:

1.) Bauhöhen: Die geplanten Bauhöhen (bis zu 17,5 m im Zufahrtsbereich!) sind mit der vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung völlig

¹ Dies ergibt sich übrigens schon aus dem Bebauungsplan selbst, wo es heißt: „Mit Umsetzung der Planung sind ... Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, die sich in Bezug auf deren bisherige Wohn- und Wohnumfeldqualität als nachteilig erweisen ... Mit Bebauung, Unterhaltung und Nutzung des Gewerbegebietes, einschließlich dem induzierten Quell- und Zielverkehr sind in der Folge nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm und Emissionen unvermeidbar.“ (Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 21. August 2017, S. 11)

inkompatibel. Daran ändert auch die vorgesehene Höhenstaffelung (von Nord nach Süd und von innen nach außen) nichts. Die Sichtachse Schlossberg Dachau – Schloss Schleißheim bleibt zwar mit den vorgesehenen Festsetzungen erhalten, wird aber in ihrer ästhetischen Wirkung deutlich entwertet.

Auf die Unverhältnismäßigkeit der Bauhöhen hat im Übrigen auch das Sachgebiet Stadtgrün und Umwelt in seiner Stellungnahme vom 3. April 2017 ausdrücklich hingewiesen. Zitat:

„Mit einer zulässigen Wandhöhe von 16 m ist die Verhältnismäßigkeit zu den angrenzenden Baugebieten nicht berücksichtigt. Eine Wandhöhe von 16 m entspricht mindestens dem Dreifachen der umgebenden Bebauung. Dadurch entstehen gerade am Ortsrand von Dachau und im Übergang in die freie Landschaft mit Erholungspotenzial unvereinbare und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Mensch.“

2.) Die vorgesehene Geschoßflächenzahl (129.080 m², GFZ 2,4) und Grundflächenzahl (43.030 m², GRZ 0,8) orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete und sind in der jetzt geplanten Form für ein Gewerbegebiet in einer so sensiblen Lage (mit angrenzender Wohnbebauung im Norden und Westen einerseits und dem Regionalen Grünzug im Süden und Osten andererseits) unangemessen und völlig überdimensioniert. Im Gegensatz dazu sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen (1,2 ha), die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung berechnet worden sind, auf ein Minimum reduziert worden.² Dieser Sachverhalt verdeutlicht einmal die mehr die mangelnde Bereitschaft des Stadtrats, die berechtigten Interessen der Anwohner in angemessener Weise zu berücksichtigen und gegen die öffentlichen Belange (höhere Gewerbesteuererinnahmen) abzuwägen.

3.) Angesichts der Nähe zur Wohnbebauung im Westen und Norden kommen nach unserer Auffassung für das Teilbaugebiet 5 nur hochwertige Nutzungen in Frage, kein produzierendes Gewerbe, das mit hohen Lärm- und anderen Emissionen verbunden ist. Dabei sollte sichergestellt werden, dass Fassaden in diesem Bereich einen hohen Fensteranteil aufweisen (keine großflächigen monotonen Außenwände). Ggf. sollte eine Fassadenbegrünung verbindlich (im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung) festgesetzt werden.

4.) Das Wohngebiet zwischen der Anton-Josef-Schuster-Straße im Osten und der Kufsteiner Straße im Westen ist nach unserer Überzeugung als reines

² Bebauungsplan S. 47, Umweltbericht S. 34

Wohngebiet einzustufen. Die Argumente der Stadtverwaltung³ für eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet betrachten wir als nicht stichhaltig: Insbesondere befindet sich die im Schreiben von Frau Jungwirth genannte Betriebsstelle der Telekom westlich der Kufsteiner Straße, also außerhalb des genannten Areals. Innerhalb des Viertels gibt es an gewerblichen Nutzungen lediglich ein Büro der Schuster-Verwaltungsgesellschaft (eine Hausverwaltung). Dabei handelt es sich um eine einzelne Wohnung im 1. Stock des Mehrfamilienhauses an der Anton-Josef-Schuster-Straße 2, das von außen baulich gar nicht als Büro erkennbar ist, sowie eine Holzhütte auf dem Grundstück an der Kufsteiner Str. Nr. 9H, in der seit vielen Jahren ein alter Traktor abgestellt ist. Es kann also keine Rede davon sein, dass diese Nutzungen den Charakter des Viertels als reines Wohngebiet in irgendeiner nennenswerten Weise beeinträchtigen.

5.) Dementsprechend sind auch die geplanten Emissionskontingente in westlicher Richtung herunterzusetzen und an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) anzupassen. Ferner ist bei der Berechnung der Kontingente nicht nur das vorhandene Gewerbegebiet am Schwarzen Graben (BP 131/04), sondern auch das geplante Gewerbegebiet „Südliche Siemensstraße“ (BP 166/15) sowie das von der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße (Aufstellungsbeschluss vom 24. 09. 2015) als gewerbliche Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Eine Einbeziehung des Gewerbegebiets Südliche Siemensstraße hatte bereits das Landratsamt Dachau (Fachbereich Technischer Umweltschutz) in seiner Stellungnahme vom 4. April 2017 angeregt, ist aber von der Stadt Dachau abgelehnt worden mit der Begründung, dass „aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse“ und der „Orientierung der ... maßgeblichen Immissionsorte ... ausschließlich in Richtung Süden“ „sicher unterstellt“ werden könne, dass die dort neu hinzukommenden Gewerbeflächen „keine maßgebliche Geräuschvorbelastung“ darstellen.⁴ Wir fordern hier konkrete Berechnungen anstelle von bloßen „Unterstellungen“, zumal die maximale Geschoß- und Grundflächenzahl für die Gewerbeflächen an der Siemenstraße erst im Spätherbst 2017⁵ nochmal um 30% gegenüber den ursprünglichen Planungen erhöht worden sind. Darüber hinaus kann aus unserer Sicht „sicher unterstellt“ werden, dass die genannte Argumentation

³ In der Antwort auf unsere diesbezüglichen Einwendungen hat die Stadt Dachau zunächst pauschal auf „eingelagerte, gebietsfremde Nutzungen“ verwiesen ohne diese näher zu spezifizieren. Eine Nachfrage bei der Stadtverwaltung (Frau [REDACTED] Schreiben vom 9. 11. 2017) hat ergeben, dass damit konkret die drei Nutzungen gemeint sind, auf die im Folgenden Bezug genommen wird.

⁴ „Behandlungsvorschlag“ zu den Einwänden T 10c.4

⁵ Bauausschusssitzung vom 21. 11. 2017

gerade wegen der Orientierung der maßgeblichen Immissionsorte nach Süden und Westen nicht auf das geplante Gewerbegebiet in Karlsfeld übertragbar ist!

6.) Zunahme des Verkehrs: Das geplante Gewerbegebiet wird nach unserer Überzeugung zu einer massiven Zunahme des Verkehrs mit den entsprechenden Folgen für Lärm- und Schadstoffbelastungen führen. Die Schleißheimer Straße ist heute schon im Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller Straße mit 17.500 KfZ pro Tag und im Bereich westlich mit ca. 17.900 KfZ pro Tag vorbelastet (INGEVOST 2016). Im Bereich vor der Kreuzung Schleißheimer-Bajuwaren-Straße bilden sich regelmäßig Rückstaus bis zur Anton-Josef-Schuster-Straße und sogar darüber hinaus, wie alle betroffenen Anwohner aus leidvoller Erfahrung bestätigen können. Für den Planungshorizont 2030 wird im „Prognosenullfall“ eine „allgemeine Verkehrsmengenzunahme“⁶ um 7% auf ca. 19.300 KfZ/Tag östlich und 19.700 KfZ/Tag westlich prognostiziert (INGEVOST S. 11). Durch die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet wird darüber hinaus im „Prognose-Planfall“ ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.800 KfZ entlang der geplanten Stichstraße erwartet, das sich zu gleichen Anteilen auf die Schleißheimer Straße im Osten (21.200) und im Westen (21.600) der geplanten Einfahrt verteilen würde. (INGEVOST 2017, S. 11). Das entspricht einer Zunahme gegenüber der ohnehin schon hohen Vorbelastung von ca. 21%!!!!

7.) Allerdings haben die einschlägigen Prognosen hier nur eine sehr kurze Halbwertszeit: Der Umweltbericht in der Fassung vom 5. Januar 2017 war noch von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von lediglich 3.000 KfZ ausgegangen! Im Übrigen halten wir auch die inzwischen nach oben revidierten Prognosen für äußerst fragwürdig bzw. für zu tief gegriffen. Sie gehen (a) von ungesicherten Annahmen über die Arbeitsplatzdichte in dem neu entstehenden Gewerbegebiet sowie (b) von ebenso ungesicherten Annahmen in Hinblick auf die durch diese Arbeitsplätze im Tagesdurchschnitt induzierten KfZ-Bewegungen aus. Die Gutachter weisen in ihrem Gutachten selbst ausdrücklich darauf hin, dass „über die konkreten Nutzungen ... hinsichtlich der Art und der Arbeitsplatzdichte ... für den überwiegenden Anteil der Flächen (noch) keine konkreten Aussagen gemacht werden“ können (INGEVOST, Januar 2017, S. 6). Bei der unterstellten Arbeitsplatzdichte (80 m²/APL, entsprechend 1.630 Arbeitsplätzen) handele es sich lediglich um eine „plausible Annahme“ (ebd. S. 6). Bereits eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte auf 50 m² Geschoßfläche pro Arbeitsplatz würde demnach zu einer Mehrung des KfZ-Verkehrs um 60% führen (ebd. S. 7) !!! Weitere Erhöhungen könnten sich

⁶ Grundlage für diese Prognose bilden die amtlichen Straßenverkehrszählungen aus dem Zeitraum 2000 bis 2010 (vgl. INGEVOST 2017, S. 10).

ergeben, wenn man zusätzlich auch einen höheren Kunden- und Besucherverkehr⁷ oder einen höheren täglichen Liefer- und Güterverkehr⁸ unterstellt.

8.) Weitere Gewerbegebiete: In den genannten Verkehrsprognosen ebenfalls nicht berücksichtigt sind absehbare Belastungen durch weitere, in enger räumlicher Nachbarschaft geplante Gewerbegebiete, insbesondere das Gewerbegebiet „Südliche Siemensstraße“, sowie das von der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße (Aufstellungsbeschluss vom 24. 09. 2015, Nr. 77/2015 und 78/2015). Wir halten schon allein aus diesem Grund alle bisherigen Prognosen für reine Schönfärbereien und fordern eine Neuberechnung auf der Basis von realistischen Annahmen, sowie ein Verkehrsgesamtkonzept für den Dachauer Osten. Eine verantwortliche Verkehrsplanung und eine umweltverträgliche Gewerbeentwicklung in diesem Bereich sind nur durch ein abgestimmtes Verfahren der beteiligten Kommunen möglich. Es kann nicht sein, dass jede Gemeinde hier für sich alleine plant ohne die Maßnahmen der jeweils anderen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Karlsfeld in ihrer Stellungnahme die vorliegenden Planungen unter anderem wegen der vorhersehbaren Probleme am Verkehrsknoten Schleißheimer/Alte Römer-Straße ausdrücklich abgelehnt hat!

9.) Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten: Nachdem die anfänglichen Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der geplanten neuen Lichtsignalanlage an dem Knoten Schleißheimer-/Erasmus Reismüller Straße (INGEVOST 2017) offenbar zu unbefriedigenden Ergebnissen für die Stadtplaner geführt haben, hat man das Verkehrsbüro Vössing damit beauftragt, die von INGEVOST ermittelten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu „optimieren“ (Vössing, S. 4). Die neuen Gutachter sind denn auch auftragsgemäß zu dem Ergebnis gekommen, dass der geplante Knotenpunkt im Betrieb mit einer „Zwei-Phasen-Steuerung“ ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven besitzt und daher mit „sehr guter Qualität“ (QSV A) bewertet werden kann. Dabei sind allerdings die von INGEVOST auf der Basis der bereits oben kritisierten unrealistischen Annahmen ermittelten Spitzenstundenbelastungen in Ansatz gebracht worden (Vössing S. 6). Allein dieser Umstand entwertet nach unserer Auffassung die vorgelegten Berechnungen völlig und macht eine Neuberechnung unter realistischen Annahmen (und im Kontext eines Gesamtkonzepts für alle geplanten Gewerbegebiete) erforderlich!

⁷ Aktuell werden 0,75 derartige Wege pro Arbeitsplatz angenommen

⁸ Aktuell 0,1 Fahrt pro Arbeitsplatz

In diesem Zusammenhang halten wir es auch für unzulässig, die Leistungsfähigkeit der Ampelanlage an der geplanten Einfahrt isoliert zu betrachten, ohne die Wechselwirkungen dieser Anlage mit den östlich und westlich benachbarten Signalanlagen an der Theodor-Heuss- bzw. an der Bajuwarenstraße zu berücksichtigen. Schon im Prognosenullfall verschlechtern sich die Qualitätsstufen am Knotenpunkt Schleißheimer Straße/ Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf die (schlechteste) Qualitätsstufe F, und abends auf E. Im Prognoseplanfall ergibt sich zu beiden Zeiten die Stufe F (vgl. Behandlungsvorschlag zu T20.2, Staatliches Bauamt Freising). Dadurch entstehen regelmäßig Rückstaulängen bis zur Anton-Josef-Schuster-Straße und darüber hinaus. Wie unter diesen Umständen eine zusätzliche Signalanlage am Knotenpunkt Schleißheimer Straße/ Erasmus-Reismüller-Straße / neue Stichstraße die Qualitätsstufe A (Vössing S. 7) erreichen soll, erschließt sich uns nicht. Diese Zweifel werden noch bestärkt durch den Hinweis der Gutachter, dass eine „an sich sinnvolle“ Koordinierung („Grüne Welle“) der neu zu errichteten Signalanlage mit den bestehenden Anlagen an der Theodor-Heuss-Straße im Westen und der Alten Römerstraße im Osten aufgrund der dort gegebenen komplexen, verkehrsabhängigen Steuerung mit variablen Umlaufzeiten „nicht opportun“ erscheint (Vössing S. 8).

10.) Verkehrslärm: Für den aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Verkehrslärm werden schon im „Prognosenullfall“ (also ohne neues Gewerbe) bis 2030 Bewertungspegel entlang der Schleißheimer Straße von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erwartet.⁹ Durch den zusätzlichen Verkehr (im „Planfall“) würden daher die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV am Carl-Felber-Weg, an der Erasmus-Reismüller-Straße und an der Schleißheimer Straße klar überschritten!¹⁰ Darüber hinaus kommt es durch die baulichen Eingriffe an der Schleißheimer Straße zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) bzw. auf mindestens 70/60 tags/nachts, so dass die Eingriffe als „wesentlich“ im Sinne der 16. BImSchV einzustufen sind. 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.“¹¹

⁹ Bebauungsplan mit Grunordnung Nr. 139/06 in der Fassung vom 13. 09. 2017, S. 31

¹⁰ Steger & Partner 2017, S. 25 f.

¹¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan, S. 11

Daraus ergeben sich Entschädigungsansprüche nach §41 BImSchG für die betroffenen Anwesen (vgl. BPlan S. 53 f.)

Da die Prognosen für das Verkehrsaufkommen aus unserer Sicht auf unrealistischen Annahmen beruhen wie oben erläutert, ist davon auszugehen, dass auch die Lärmbelastung an den genannten Immissionsorten systematisch unterschätzt wird. Insbesondere ist zu befürchten, dass es bei realistischen Annahmen noch an weiteren Orten bzw. auch an Gebäuden in zweiter Reihe zu Grenzwertüberschreitungen kommt. Wir fordern auch hier eine Neuberechnung unter realistischen Annahmen¹² und im Kontext eines Gesamtkonzepts für alle geplanten Gewerbegebiete.

Ferner hat das Landratsamt Dachau in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans zurecht moniert, dass vom Gutachterbüro (Steger & Partner) „nur diejenigen Immissionswerte entlang der Schleißheimer Straße ermittelt [worden sind], an denen sich der Lärm um die in der [16. BImSchV] geforderten 3 dB(A) im Planfall gegenüber dem Nullfall erhöht ... Dafür wird bereits nach einem Radius von 100 m um die Ampelanlage ... eine Grenze für den vorgenannten [Entschädigungs-] Anspruch gezogen, da sich außerhalb dieses Bereichs keine Zunahme des Lärms um 3 dB(A) mehr ergibt.“ (T 10c.1) Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV liegt aber auch dann vor, wenn der Straßenlärm durch eine bauliche Änderung (Erweiterung der Schleißheimer Straße um Abbiegespuren und Ausstattung mit einer neuen Ampelanlage) „erstmals auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) nachts ansteigt oder bereits bestehende Pegel von 70/60 tags/nachts noch weiter erhöht werden.“ (ebd.) Die Erfüllung bzw. Nicht-Erfüllung dieser Kriterien wird aber im Gutachten gar nicht überprüft, obwohl an den betroffenen Anwesen ebenfalls ein Anspruch auf baulichen Schallschutz besteht. Diese Anwesen müssen daher von den Gutachtern identifiziert und im Bebauungsplan vermerkt werden!

In ihrer Antwort auf diese Einwände (= Behandlungsvorschlag zu T 10c.1) hat die Stadt Dachau eingeräumt, dass entlang der Schleißheimer Straße schon heute (!) die Lärmsanierungswerte von 70/60 tags/nachts überschritten werden¹³ und dass durch die vorgesehenen Maßnahmen Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 dB nicht nur an der Schleißheimer Straße, sondern „in Teilbereichen“

¹² In diesem Zusammenhang müssten insbesondere auch die Auswirkungen von Änderungen der ungesicherten Annahmen hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte auf das Verkehrsaufkommen zumindest szenariomäßig berücksichtigt und berechnet werden.

¹³ Damit widerspricht die Stadt ihren eigenen, oben zitierten Ausführungen zur Vorbelastung (BPlan E8, S. 33), wonach erst im Prognosenullfall Bewertungspegel von 68/61 tags/nachts (also unter 70 dB tagsüber) zu erwarten seien.

auch an Gebäuden in zweiter Reihe zu erwarten sind!!! Eine Abgrenzung des Wirkungsbereichs sei jedoch „fachlich kaum möglich“ und würde zu einer „erhöhten Abwägungsunsicherheit“ führen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Dachau auf den Standpunkt zurückgezogen, dass die absehbaren Lärmpegelerhöhungen als „Einwendung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind“ zu bewerten seien (Behandlungsvorschlag zu T 10c.1). Dabei bleibt aber unklar, wie eine ordnungsgemäße Abwägung möglich sein soll, wenn die betroffenen Anwesen von den Gutachtern überhaupt nicht identifiziert und im Bebauungsplan gar nicht vermerkt sind!!!

11.) Luftschadstoffe. Nach den Berechnungen der Luftschadstofftechnischen Untersuchung (Möhler+Partner, Januar 2017) überschreiten im Planfall die Jahresmittelwerte für NO₂ im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich, mit Werten bis zu 58,4 µg/m³ (Möhler+Partner, S. 29). Ferner kommt es „in vereinzelt Bereichen“ zu Grenzwertüberschreitungen auf Fuß- und Radwegen, die jedoch auch schon im Prognosenullfall zu erwarten seien (ebd. S. 32). Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt, wobei sich die höchsten Veränderungen an der Erasmus-Reismüller-Straße 2 (= Immissionsort IO 6) ergeben haben, wobei die Zunahme von bis zu 1,3 µg/m³ zwar als „relevant“ im Sinne der TA Luft einzustufen sei (ebd. S. 8), die zulässigen Stickoxid-Grenzwerte aber (mit Werten zwischen 24,4 und 31,2 an den verschiedenen Stockwerke der Immissionsorte IO4 – IO6) dennoch „auch zukünftig erheblich unterschritten“ würden (ebd. S. 8, Tabelle S. 32).

Die zur Berechnung der Schadstoffbelastung benötigten Verkehrsmengenangaben¹⁴ wurden dabei aus der bereits oben kritisierten Analyse (INGEVOST 2016) entnommen (Möhler + Partner. S. 15), also vermutlich systematisch unterschätzt! Ferner wurde im Modell eine Abnahme der „Hintergrundbelastung“¹⁵ auf 21 NO₂ µg/m³ bis 2030 unterstellt (ebd. S.

¹⁴ Dabei werden die prognostizierten Verkehrsmengen mit sog. „Emissionsfaktoren“ gemäß HBEFA Anhang 2-3 und 2-4 zuzüglich eines Faktors für Aufwirbelung und Abrieb multipliziert und auf diese Weise die zu erwartenden Emissionen für verschiedene Luftschadstoffe (NO₂, und Feinstaub) ermittelt (Gutachten S. 18)

¹⁵ Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Hintergrundbelastung und der „Zusatzbelastung“, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht wird (Möhler+Partner S. 23)

24), die auf der Annahme zukünftig strengerer Abgasvorschriften für den Flottenmix der KfZ-Hersteller basiert (ebd. S. 13).

Insgesamt sind die Prognosen des schadstofftechnischen Gutachtens von einer Vielzahl von weiteren (meist ungesicherten) Annahmen und (möglicherweise unzutreffenden) Daten abhängig. Hier nur einige Beispiele: (1) Zur Bestimmung der „Hintergrundbelastung“ werden behelfsweise Daten des Landesamts für Umwelt aus den Messstationen München-Johanneskirchen, Augsburg und Schwandorf (!) verwendet, weil sich im Umfeld des Planungsgebiets keine Messstation befindet (Möhler + Partner S. 23). (2) Zur Modellierung der resultierenden Immissionen wird mit einem „digitalen Bebauungsmodell“ (ebd. S. 21) operiert. Dabei werden Baukörper unterstellt, die hauptsächlich in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind (gute Durchlüftung). Unklar bleibt, wie sich Änderungen im Bebauungsmodell auf die Prognosewerte auswirken würden. (3) Aufgrund fehlender Tages- und Stundenmittelwerte für NO₂ wird zur Beurteilung der temporären Belastung auf Fuß- und Radwegen behelfsweise das 98-Prozent-Quantil der Jahresmittelwerte herangezogen (ebd. S. 29). Dabei bleibt unklar, wie sich diese Maßnahme auf die statistische (Un-)zuverlässigkeit der Prognosen auswirkt (Konfidenzintervalle? Irrtumswahrscheinlichkeiten?). (4) Für die Windfeldsimulation werden „aus Gründen des Rechenaufwands“ meteorologische Häufigkeitsverteilungen für die verschiedenen Anströmsituationen verwendet (ebd. S. 11). (5) Bei der Ausbreitungsberechnung mit MISKAM werden ausschließliche „neutrale“ Windbedingungen unterstellt. Deshalb können Inversionswetterlagen nicht im Modell berücksichtigt werden (ebd. S. 20), obwohl diese bei uns relativ häufig auftreten.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die (von INGEVOST) prognostizierte Zunahme der Verkehrsmenge um ca. 10% (im Vergleich zum Prognose-Nullfall) an allen Immissionsorten lediglich zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung um weniger als 5% führen soll! (Tabelle S. 32) Eigentlich sollte man erwarten, dass die Lärm- und Schadstoffbelastung exponentiell mit dem Verkehrsaufkommen wächst, z.B. weil Autos länger im Stau an der Ampel stehen, längere Stop & Go-Phasen¹⁶ auftreten, usw.

Jüngste Messungen, die ein Aktionsbündnis aus Bund Naturschutz (BN), Verkehrsclub Deutschland (VC), Allgemeinem Fahrradclub Deutschland (ADFC)

¹⁶ Im vorliegenden Gutachten wird von 4 Stunden Stop&Go ausgegangen (Möhler+Partner, S. 16) Während der restlichen 20 Stunden wird eine „flüssige“ Verkehrssituation unterstellt.

und anderen Gruppen an 15 Messstellen in Dachau durchgeführt hat¹⁷, haben an der Schleißheimer-/Ecke Theodor-Heuss-Straße Werte von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ergeben, die also jetzt schon über den von den Gutachtern im Planfall (!) prognostizierten Werten liegen. Abgesehen von den rechtlich relevanten Grenzwerten der BImSchV empfehlen die Weltgesundheitsorganisation WHO und das Bundesumweltamt einen Jahresmittelwert von lediglich $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, der an sämtlichen 15 Messstellen in Dachau deutlich überschritten wird. Nach Schätzungen von europäischen Umweltbehörden sind allein in Deutschland jährlich rund 10.600 vorzeitige Todesfälle auf die Stickoxid-Belastung zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund ist es „beschämend“, dass sich zur Messung der Schadstoffwerte „ein privates Bündnis versammeln muss, welches das Projekt aus eigener Tasche finanziert“, wie die SZ mit Recht in ihrem Kommentar¹⁸ zu diesen Vorgängen schreibt. Allein dieser Umstand wirft ein bezeichnendes Licht auf die Gleichgültigkeit, die im Stadtrat und bei den Stadtplanern ganz offensichtlich in Hinsicht auf die gesundheitlichen Konsequenzen ihres Handelns für die betroffenen Anwohner herrscht!

12.) Grundwasser: „Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen“ heißt es im Entwurf zum BPlan S. 19 und weiter: „Beim Eingreifen in den Grundwasserkörper, insbesondere durch den Bau von Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen und großflächigen Unterkellerungen kann es zu kleinräumigen (?) Veränderungen der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. einer Grundwasserabsenkung kommen, die gemäß Wasserhaushaltsgesetz ... einer wasserrechtlichen Genehmigung ... bedürfen.“ (ebd. S. 19)

Wir als Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Straße finden dies beunruhigend, da unsere Häuser zwar gegen drückendes Grundwasser (zumindest bei den bisherigen Pegelständen) geschützt sind, aber bei steigenden Pegeln (Grundwasseraufstau) mit vermehrter Kondenswasserbildung in den Kellerräumen vor allem an den Außenwänden und in der Folge mit Schimmelbefall gerechnet werden muss.

13.) Artenschutz: Auf dem Gelände und im unmittelbaren Umfeld befinden sich nachweislich verschiedene europarechtlich geschützte Arten (Mehlschwalben, Zauneidechsen, Fledermäuse). Aus diesem Grund waren bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans (in der Fassung vom 21. 02. 2017, Absatz D.10, S. 21) bestimmte „Zeitfenster“ für Rodungsarbeiten (1. Oktober bis Ende Februar), für

¹⁷ Darüber hat unter anderen die Süddeutsche Zeitung in ihrer Ausgabe Nr. 25 vom 31. Januar dieses Jahres berichtet.

¹⁸ Ebd. SZ 25, vom 31. Januar 2018

die Fällung von Quartiersbäumen und für Arbeiten zum Gebäudeabbruch bzw. zur Baufeldräumung (September und Oktober) vorgesehen. Dieselben Zeitfenster – mit einigen Modifikationen – finden sich auch im jetzt vorliegenden Entwurf.

Tatsächlich haben die Rodungs- und Abrissarbeiten aber schon Monate vor diesen vorgesehenen Zeitfenstern im Frühsommer (Rodung) bzw. ab dem 11. August (Abriss) begonnen. Auf unsere diesbezüglichen Anfragen hat die Stadtverwaltung (Schreiben von Frau Jungwirth) zunächst mitgeteilt, dass die Abrissarbeiten vom Bauherrn der Stadt Dachau rechtzeitig „angezeigt“ worden und aus baurechtlicher Sicht nicht genehmigungsbedürftig seien. Dementsprechend habe die Stadt Dachau mit Schreiben vom 18. August an den Bauherrn ihr Einverständnis mit der Maßnahme erklärt.

Auf weitere Nachfrage beim Leiter der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau, Herrn [REDACTED], ist uns mitgeteilt worden, dass Verstöße gegen den Artenschutz nicht vorliegen, (a) weil Mehlschwalben nur am ehemaligen Verwaltungsgebäude nachgewiesen worden seien, das bis jetzt nicht vom Abriss betroffen ist, (b) Baufeldräumung nur in Gebieten stattgefunden habe, in denen keine Eidechsen gefunden wurden und (c) Rodungen – nach Kenntnis des Landratsamts – nur direkt einem abgebrannten Gebäude durchgeführt worden seien. Dem widerspricht allerdings die Beobachtung, dass auf dem Gelände besonders im nördlichen und östlichen Bereich bereits großflächige Rodungsarbeiten vorgenommen worden sind. Wir fordern daher eine präzise Auflistung, wo und wann genau im Einzelnen Rodungsarbeiten durchgeführt worden sind.

In dem neuen Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13. 09. 2017 wird nun ausgeführt, dass nach vier Begehungen „zur Aktivitätszeit der Zauneidechse und bei optimaler Witterung“¹⁹ abweichend von früheren Befunden kein Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs mehr erbracht werden konnte (ebd. S. 51).²⁰ Dagegen seien aktuelle Nachweise der Zauneidechse in der Kleingartenanlage „wenige Meter südlich des Geltungsbereichs“ (saP 31) gelungen, so dass auf die ursprünglich vorgesehene Anlage von 5 Habitalelementen am östlichen Ortsrand nunmehr verzichtet und stattdessen in zwei Teilbereichen der südlichen Eingrünung „eine für Zauneidechsen gerechte Gestaltung“ vorgenommen werden soll (ebd. S. 51).

¹⁹ Am 10., 17., und 23. Mai, sowie am 11. Juni 2017 (saP S. 31)

²⁰ Bei früheren Begehungen (im Jahr 2009) waren dagegen noch drei Nachweise auf dem Gelände selbst erbracht worden (saP, S. 31)

Wir halten diese Darstellung für wenig glaubwürdig: Einerseits finden die Eidechsen innerhalb des Planungsbereichs günstigere Lebensbedingungen vor als in der angrenzenden Kleingartenanlage, in der die Vorkommen nachgewiesen worden sind. Angesichts der räumlichen Nähe („wenige Meter“) scheint es auch wenig glaubwürdig, hier von einer „isolierten Population“ auszugehen, die „aktuell in keinem Austausch“ mit dem Bebauungsplangebiet steht.²¹ Zum anderen befürchten wir Interessenkonflikte, weil die Umweltbaubegleitung durch das Planungsbüro peb nicht unabhängig durchgeführt, sondern von den Auftraggebern selbst finanziert wird.

Das Landratsamt Dachau als Untere Naturschutzbehörde hatte bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf verwiesen, dass die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen „längst nicht ausreichen“, um den Erhaltungszustand zu sichern, weil die (damals noch im Osten) geplanten neuen Habitate für die Zauneidechse „zu isoliert“ liegen, um einen kontinuierlichen Bestand zu sichern. Vor diesem Hintergrund erscheint es als eine für den Bauträger besonders glückliche Fügung, dass die Zauneidechsen gerade noch rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen das Gelände verlassen haben und in die benachbarte Kleingartenanlage umgezogen sind! Ferner hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Nisthilfen für die Mehlschwalben aufgrund der geplanten Flächenversiegelung und fehlendem Nistmaterialangebot „wenig erfolgversprechend für die Erhaltung der örtlichen Population“ erscheint, so dass hier (wie auch im Fall der Zauneidechse) eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden müsste. Ferner wurde moniert, dass das Anbringen von 10 Holzspaltenkästen²² als Ersatzquartiere für die Fledermäuse „bei Weitem nicht ausreicht“, da nach statistischen Daten der Koordinationsstelle für Fledermäuse erfahrungsgemäß nur 20% der Kästen tatsächlich von den Tieren auch angenommen werden.

In ihrer Antwort („Behandlungsvorschlag“) auf diese Einwendungen hat die Stadtverwaltung geltend gemacht, dass geeignetes Nistmaterial für die Mehlschwalben im Zuge der geplanten Würmrenaturierung („Anlage breiter Wechselwasserzonen mit wechselfeuchten Standorten, v.a. Lehmkuhlen/-pfützen“) gesichert werden könne²³. Tatsächlich ist aber sehr unwahrscheinlich,

²¹ Antwort der Stadt Dachau auf die entsprechenden Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde, Behandlungsvorschlag zu Punkt T10a.1

²² Mittlerweile sind 27 Kästen angebracht worden (BPlan S. 51) Im Gegenzug sind nunmehr 13 Quartierbäume – entgegen ursprünglichen Empfehlungen – nicht als zu erhalten festgesetzt und werden „voraussichtlich künftig entfallen“ (Behandlungsvorschlag zu T 10a.3), darunter 7 wunderbare Rosskastanien im Bereich des „Biergartens“

²³ Behandlungsvorschlag zu T 10a.2

dass die Würmrenaturierung in absehbarer Zukunft überhaupt realisiert werden kann. Die Ausgleichsfläche 2 wird nach dem jetzigen Planungsstand erst nach dem (noch gar nicht absehbaren) Ende der Fernsehserie „Dahoam is dahoam“ zur Verfügung stehen. Auf diesen Umstand hat auch der BUND Naturschutz Bayern e.V. in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner ist die vorgesehene Verlegung der Würm erst nach Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens möglich, nachdem die festgestellten Schadstoffbelastungen auf der Fl.Nr. 1927 vollständig erfasst und beseitigt worden sind (Hinweis des Wasserwirtschaftsamts). Es ist daher zu befürchten, dass bis zur Realisierung dieser Vorhaben in ferner Zukunft die Mehlschwalbenpopulation auf dem Gelände längst ausgestorben ist.

14.) Insgesamt ist die vorliegende Planung erkennbar geprägt durch den Willen, dem Bauträger maximales Baurecht und „maximale Flexibilität“ bei der gewinnbringenden Vermarktung der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Das sagen die Planer auch selbst ganz ausdrücklich an verschiedenen Stellen im Text des Bebauungsplans und in den begleitenden Dokumenten.²⁴ Maximale Flexibilität für den Bauträger bedeutet aber zugleich und zwangsläufig auch maximale Rücksichtslosigkeit gegenüber den betroffenen Anwohnern. Dies zeigt sich unter anderem in der oben diskutierten Festsetzung von Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl am oberen Ende der BauNVO, an der Minimierung der vorgesehenen Ausgleichsflächen, bei der Festsetzung der Bauhöhen, in der Einstufung unseres Viertels als allgemeines Wohngebiet, sowie in der daraus resultierenden Dimensionierung der zulässigen Lärmkontingente.

Maximale Rücksichtslosigkeit gegenüber den Anwohnern und ihren berechtigten Anliegen und Interessen kann aber nicht das Ergebnis einer fairen und sachgerechten Abwägung von schutzwürdigen privaten und öffentlichen Belangen bei der Planung eines Gewerbegebiets an einer so sensiblen Stelle sein. Tatsächlich hat eine solche Abwägung im Stadtrat auch nie stattgefunden, weil die zahlreichen Einwendungen und Argumente, die wir schon früher und besonders im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen haben nie vom Stadtrat selbst und in öffentlicher Sitzung, sondern allenfalls auf Verwaltungsebene diskutiert worden sind. Eine sachgerechte Abwägung ist

²⁴ Hier einige Beispiele: Unter der Überschrift „Planungsziele“ wird festgestellt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan so formuliert sind, „dass eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben, auch in unterschiedlichen Größen“ angesiedelt werden kann (S. 28) Ferner: „Bei der Festlegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (wie auch der Wandhöhen als Maximalmaß) wurde ein möglichst großer Spielraum für typische Bebauungsstrukturen eingeräumt“ (ebd. S. 39). „Gestaltungsregelungen werden im Sinne einer möglichst großen Flexibilität ... auf das notwendige Maß ... beschränkt.“ (ebd. S. 56)

nach unserer Überzeugung auch erst dann möglich, wenn die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets hinsichtlich Verkehrsmengen, Verkehrslärm und Schadstoffbelastung auf der Basis von realistischen Annahmen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts für alle im Umkreis geplanten Gewerbegebiete ermittelt worden sind. Diese Voraussetzungen sind derzeit nicht erfüllt.

Mit besten Grüßen



Einspruch zur Bebauung des Schuster/Seeber-Geländes durch die Holding Hubert Haupt Immobilien-Gesellschaft, von Anwohnern der Schwarhölzl-, Marienburger-, Danziger- und Paula-Wimmer-Straße, sowie der Baywobau und Wowobau Siedlung.

Abtlg. Stadtplanung

Eink. 01. März 2018

SG

S. Hagen

Begründung

Im Umfeld des zukünftigen Schuster/Seeber-Gewerbegebietes, auch Gewerbegebiet Nummer 5 genannt, ist mit einer weiteren starken Zunahme des jetzt schon grenzwertigen PKW und LKW-Verkehrs zu rechnen. Bedingt auch durch weiteren **Wohnbau in Augustenfeld**, die **TSV Sportplatz-Umsiedlung**, die **Umsiedlung von Autoliv** an die äußere Schleißheimer-/Alte Römerstraße, durch ein zukünftiges **Baugebiet** auf dem jetzigen **Autoliv-Gelände**, die **Verdichtung** südlich der Schleißheimer Straße und in ganz Dachau-Ost, sowie **Verdichtung** in allen Dachau-Ost Gewerbegebieten. Das wird auch die Theodor-Heuss-, Sudetenland-, Würm-, Alte Römer- und besonders die Schleißheimer Straße betreffen.

Wir erwarten – vor Baubeginn – die jetzigen, und zu erwartenden Messungen der Schadstoffzu Boden, Wasser, Luft und Lärm. Deshalb die Bitte an den Herrn OB, die Bauverwaltung, die Stadträte sowie die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt dies eilig auf den Weg zu bringen.

Nicht alle Anwohner haben Zugang zum Internet, nicht alle Bewohner können sich persönlich zum Rathaus bewegen, deshalb auf diesem Wege der Einspruch

Name

Anschrift

Unterschrift

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH
Prinzregentenstraße 48 • 80538 München

PER BOTEN

Große Kreisstadt Dachau
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Vorab per Telefax: 08131/75-44299

Rechtsanwalt

T +

F +

Assistentin:

Prinzregentenstraße 48
80538 München
www.heuking.de

Bitte stets angeben:
AktNr: 80877-16/8032/8asc

München, 01.03.2018

**Bebauungsplan BP 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir, wie Sie wissen, Herrn [REDACTED],
[REDACTED] 85221 Dachau. Auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen
bereits vor.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. [REDACTED] der Gemarkung Dachau,
welches westlich des Plangebiets gelegen ist.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir im derzeit laufenden Verfahren nach
§ 3 Abs. 2 BauGB (29.01.2018 bis 02.03.2018) die nachfolgende Stellungnahme ab:

1.

Zunächst sehen wir im Hinblick auf die Behandlung der Belange des fließenden Verkehrs
erhebliche Abwägungsdefizite.

1.1.

So sind bereits die Grundannahmen der hier maßgeblichen Verkehrsuntersuchung des Büros INGEVOST gänzlich unsubstantiiert und auf der Grundlage der Ausführung in der besagten Fachstellungnahme sachlich nicht nachvollziehbar.

Dies gilt zunächst für die im Hinblick auf das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet maßgebliche Aufkommensermittlung. Maßgebliche Größe dieser Aufkommensermittlung ist die durch das Büro ermittelte Arbeitsplatzdichte. In diesem Zusammenhang nimmt das Gutachten eine Arbeitsplatzdichte von 80 qm (B)GF pro Arbeitsplatz, was rund 55 – 65 qm (N)GF entsprechen soll, an.

Die fachliche Grundlage für diese Annahme wird durch das Fachbüro nicht ansatzweise erläutert. Im Gutachten des Büros INGEVOST heißt es lapidar, die konkreten Nutzungen könnten hinsichtlich der Art und der Arbeitsplatzdichte noch nicht ermittelt werden, weshalb man „plausible Annahmen getroffen und mögliche Schwankungsbreiten in einer szenarienartigen Betrachtung dargelegt“ habe.

Hierbei bleibt völlig offen, auf welcher fachlichen Grundlage die Berechnung der Arbeitsplatzdichte erfolgt ist. Weder ist die durch das Gutachten selbst angeführte „szenarienartige Betrachtung“ nachvollziehbar, beispielsweise durch eine prozentuale Verteilung verschiedener Gewerbearten im geplanten Gewerbegebiet, oder durch die Betrachtung eines worst case und eines best case Szenarios.

Gerade der Ansatz von einem Arbeitsplatz je 55 – 65 qm netto Grundfläche erscheint vorliegend deutlich zu positiv. Dies ergibt sich bereits aus den jedenfalls modellhaft einschlägigen Stellplatzrichtzahlen der Stadt Dachau. So wird man feststellen, dass die dortigen Flächenschlüssel deutlich von den unsubstantiierten Annahmen des Büros INGEVOST im Sinne einer deutlichen Stellplatzmehring abweichen. Insoweit ist zwar zu berücksichtigen, dass die Bezugsgröße in der Stellplatzsatzung zumeist nutzflächenbezogen und nicht grundflächenbezogen ist. Dennoch erscheint ein deutlich niedrigerer Anteil der Nettogrundfläche je Arbeitsplatz im Sinne einer sicheren Betrachtungsweise angezeigt.

Daher ist im Ergebnis bereits die dem Gutachten des Büros INGEVOST zugrunde liegende qualifizierende Berechnung des Fahrverkehrs in weiten Teilen fachlich nicht nachvollziehbar bzw. im dargestellten Umfang unplausibel.

1.2.

Wenig überzeugend ist auch die Prognose des Büros INGEVOST, wonach die hier für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets maßgeblichen Straßenverbindungen der bebauungsplaninternen Planstraße sowie der Schleißheimer Straße selbst ausreichende Leistungsfähigkeit besitzen würden, um die zu erwartende Verkehrsmehrung infolge des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans abzuwickeln.

So führt das Gutachten des Büros INGEVOST selbst aus, die Schleißheimer Straße sei bereits in der Bestandssituation im Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller-Straße mit rund 17.500 Kfz pro Tag und im Bereich westlich der Erasmus-Reismüller-Straße mit rund 17.900 Kfz pro Tag erheblich vorbelastet. Dies entspricht auch der Wahrnehmung unseres Mandanten. So bilden sich im Bereich der Kreuzung zwischen Schleißheimer- und Bajuwarenstraße regelmäßig Rückstaueffekte bis hin zur Anton-Josef-Schuster-Straße bzw. sogar darüber hinaus. Es ist bereits unter Berücksichtigung dieses Umstands nicht ersichtlich, inwieweit der zusätzliche, durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Verkehr über die Schleißheimer Straße in zumutbarem Umfang abgewickelt werden könnte.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Kreuzung zwischen Schleißheimer Straße und Bajuwarenstraße bereits gegenwärtig jenseits ihrer Leistungsgrenze ausgelastet ist. Dies ergibt sich eindeutig aus dem diesseits vorliegenden Verkehrsgutachten zum nahegelegenen Bebauungsplangebiet „Südlich Siemensstraße“ (166/15). Weshalb daher die von Seiten des Büros INGEVOST bzw. des Büros Fössing dargestellte Lichtsignalanlage zu einer Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Schleißheimer Straße führen soll, wo doch die Schleißheimer Straße selbst aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des Kreuzungsknotens Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße bereits im besagten Kreuzungsbereich deutlich überlastet ist, erschließt sich nicht.

Berücksichtigt man weiterhin, dass für den Prognosenullfall eine allgemeine Verkehrsmengenzunahme um 7 % auf ca. 19.300 Kfz je Tag östlich bzw. 19.700 Kfz je Tag

westlich der Erasmus-Reismüller-Straße prognostiziert werden, erscheint die Leistungsfähigkeit der Schleißheimer Straße unter Berücksichtigung der bereits derzeit festzustellenden Stausituation mehr als zweifelhaft. Dies gilt insbesondere deshalb, weil das geplante Gewerbegebiet zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 3.800 Kfz führt, was die vorgenannten Zahlen noch deutlich ansteigen lässt. Unter Berücksichtigung der insoweit von Seiten des Büros INGEVOST berechneten Belastungen der Schleißheimer Straße mit bis zu 21.600 Kfz je Tag, was einer Verkehrszunahme um deutlich über 20 % bedeutet, kann von einer hinreichenden Verkehrskapazität der Schleißheimer Straße im Bereich der Einmündung der Planstraße kaum die Rede sein.

1.3.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil im Rahmen der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans nicht nur die Kreuzungssituation zwischen Planstraße, Schleißheimer Straße sowie Erasmus-Reismüller-Straße zu betrachten ist, sondern vielmehr ein deutlich größerer Gebietsumgriff bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ins Auge zu fassen ist.

Wir hatten bereits vorstehend Bezug genommen auf den Verkehrsknotenpunkt Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße, der nach den Feststellungen des Verkehrsgutachtens im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Südlich Siemensstraße“ deutlich jenseits seiner eigentlichen Leistungsfähigkeit ausgelastet ist. Dies wird durch das Büro INGEVOST selbst festgestellt. Wie das Büro INGEVOST vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis gelangen kann, der hier verfahrensgegenständliche Bebauungsplan leiste keinen weiteren entscheidenden Beitrag, die verkehrliche Situation an diesem Knotenpunkt zu verschlechtern, ist diesseits nicht nachvollziehbar. Genau das Gegenteil ist der Fall.

Das Büro INGEVOST weist überdies darauf hin, dass die Realisierung des hier geplanten Gewerbegebiets zu „regelmäßigen Überstauungen“ der benachbarten Würmstraße sowie der Paula-Wimmer-Straße im Osten führen wird. Im gleichen Atemzug stellt das Büro fest, die diesbezüglichen verkehrlichen Wirkungen seien noch vertieft zu untersuchen. Derartige vertiefte Untersuchungen sind diesseits nicht bekannt, was auf der Ebene des Abwägungsvorgangs ein gravierendes Defizit darstellt.

Vergleichbares gilt für die Kreuzung Schleißheimer Straße/Theodor-Heuss-Straße. Auch insoweit stellt das Büro INGEVOST fest, die relevanten signalisierten Verkehrsbeziehungen könnten erst nach einer detaillierten Leistungsfähigkeitsuntersuchung abschließend beurteilt werden. Auch insoweit fehlt eine derartige Leistungsfähigkeitsuntersuchung.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass die Auswirkungen der Realisierung des hiesigen Gewerbegebiets auf die umliegenden Verkehrsknotenpunkte nicht im Ansatz vertieft untersucht wurden, so dass insoweit ein maßgeblicher Abwägungsfehler festzustellen ist.

1.4.

Erschwerend kommt hinzu, dass weitere Gewerbegebietsansiedlungen, die auf die Verkehrsbelastung der Schleißheimer Straße unmittelbarer Auswirkung haben, vorliegend nicht berücksichtigt wurden. Insoweit hatten wir bereits auf das Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“ hingewiesen, dessen Auswirkungen im Rahmen des hiesigen Bebauungsplanverfahrens zwingend zu berücksichtigen wären, was bisher jedoch nach unserer Wahrnehmung nicht erfolgt ist. Ebenso wäre das von Seiten der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße, dessen Verkehrsauswirkungen gleichermaßen zu berücksichtigen wären.

Nach diesseitiger Kenntnis hatte die Gemeinde Karlsfeld im hiesigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren wegen erkannter Verkehrsprobleme am Verkehrsknoten Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße eine ablehnende Einwendung im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgegeben.

1.5.

Schließlich dürfen wir darauf hinweisen, dass die Feststellungen des Gutachtens INGEVOST zum Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“, wonach bereits in der Bestandssituation von einer Überlastung des Verkehrsknotenpunktes Schleißheimer Straße/Bajuwarenstraße anzunehmen ist, aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Umplanung des Gewerbegebiets „Südlich Siemensstraße“ überholt sind und noch deutlich gravierendere Auswirkungen dieses Gewerbegebiets auf die Verkehrssituation in der Schleißheimer Straße zu besorgen sind. So wurden sowohl die GFZ als auch die GRZ des besagten Gewerbegebiets erst im

Spätherbst 2017 nochmals maßgeblich gesteigert, so dass ebenfalls von einem gesteigerten Ziel- und Quellverkehr auszugehen ist. Auch dies wäre im Rahmen des hiesigen Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigen.

2.

Zu Lasten unseres Mandanten sowie anderer schallbetroffener Anlieger werden auch die Lärmbelange nicht abwägungsgerecht abgearbeitet.

2.1.

Zunächst nehmen wir Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zu den zu erwartenden Kfz-Bewegungen sowie den hieraus resultierenden Lärmauswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten sowie die weiterhin lärmbeeinträchtigten Nachbargrundstück entlang der Anton-Josef-Schuster-Straße sowie die lärmbeeinträchtigten Anlieger im Kreuzungsbereich der Schleißheimer Straße mit der Planstraße.

(a) Aufgrund des unsachlich abgeschätzten Verkehrsaufkommens gehen wir von einer realistischen Beurteilungsgrundlage auch in schalltechnischer Hinsicht nicht aus. Letztlich hat sich das erstellte schalltechnische Gutachten einzig auf die Verkehrszahlen des Büros INGEVOST bezogen. Diese Verkehrszahlen sind, wie bereits vorstehend ausgeführt, sachlich kaum zu rechtfertigen, so dass insoweit auch auf der Ebene der Lärmbetrachtung von einem maßgeblichen Abwägungsfehler wegen einer ungeeigneten Beurteilungsgrundlage auszugehen ist.

(b) Wir hatten insoweit bereits im Rahmen unserer Stellungnahme vom 07.04.2017 darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Lärmgrenzwerte nach der 16. BImSchV bereits aktuell und ohne den aus den künftigen Gewerbegebiet resultierenden Ziel- und Quellverkehr insbesondere an der Wohnbebauung nördlich der Schleißheimer Straße überschritten werden. Durch das geplante Gewerbegebiet und den hieraus resultierenden Verkehr wird sich diese Situation noch zusätzlich verschärfen.

Wir hatten uns insoweit zunächst bereits gegen den im Rahmen der Abwägung der schalltechnischen Belange verfolgten Ansatz ausgesprochen.

So wird ausweislich des schalltechnischen Gutachtens zum einen der aus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße resultierenden Verkehrslärm ermittelt. Zum anderen wird der durch die geplanten Änderungen im Bereich der Schleißheimer Straße resultierender Verkehrslärm prognostiziert.

Dieser Ansatz ist für die abschließende und abwägungsgerechte Beurteilung des aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Verkehrslärms nicht geeignet.

So geht das gefertigte schalltechnische Gutachten offenbar davon aus, dass es sich insbesondere bei der Steigerung des Verkehrslärms im Bereich der Schleißheimer Straße um eine ausschließliche Folge der baulichen Änderungen im Bereich der Schleißheimer Straße handeln soll. Dieser Ansatz ist jedoch nicht vollständig: Der an den Wohngebäuden nördlich der Schleißheimer Straße infolge des Vollzugs des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanentwurfs entstehende, gesteigerte Verkehrslärm hat seine Ursache gerade nicht ausschließlich in der Änderung der baulichen/verkehrsmäßigen Ausgestaltung der Schleißheimer Straße. Vielmehr ist hierfür hauptsächlich der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr sowie die hieraus resultierende Mehrbelastung der Schleißheimer Straße mit Kfz, entscheidend. Damit kann der im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens angenommene Automatismus von Straßenänderung, damit einhergehender Steigerung des Verkehrslärms und resultierendem Anspruch auf baulichen Schallschutz der hier erforderlichen Abwägung nicht zugrunde gelegt werden.

Vielmehr wäre die grundsätzliche Frage zu stellen, ob die Steigerung der Verkehrsbelastung der Schleißheimer Straße und die resultierende Mehrbelastung der anliegenden Wohngebäude mit Verkehrslärm in Ansehung der erreichten Beurteilungspegel überhaupt zu rechtfertigen ist. Hier allein die Möglichkeiten baulichen Schallschutzes für die betroffenen Wohngebäude in die Abwägung einzustellen und das Unterlassen der geplanten Gewerbegebietsausweisung ins Auge zu fassen, zu unterlassen, ist nicht abwägungsgerecht. Es wäre insoweit eine umfassende Abwägung erforderlich.

(c) Überdies weisen wir auf folgendes hin:

Im Rahmen der Einwendungsbehandlung wurde zumindest erkannt, dass bereits in der gegenwärtigen Bestandssituation, d.h. ohne Vollzug des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans, die Lärmsanierungswerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit maßgeblich überschritten werden. Gleichmaßen wurde erkannt, dass Betroffenheiten insoweit nicht nur für die Wohnbebauung unmittelbar entlang der Schleißheimer Straße, sondern in Teilbereichen auch an zurückversetzten Gebäuden bzw. Gebäuden in 2. Reihe zu erwarten sind.

Insoweit wird jedoch im Rahmen der Einwendungsbehandlung ausgeführt, eine Abgrenzung des Wirkungsbereichs sei fachlich kaum möglich und es würde eine erhöhte Abwägungssicherheit generiert, würde man diese zusätzlichen Lärmbetroffenheiten zusätzlich berücksichtigen. Mit anderen Worten: Ein erkannter Lärmkonflikt wird bewusst aus der erforderlichen Abwägung ausgeklammert. Es ist insoweit eindeutig ein Abwägungsausfall anzunehmen.

2.2.

Weiterhin dürfen wir erneut darauf hinweisen, dass die hier im Hinblick auf den Gewerbelärm vorgesehenen Emissionskontingente auf fehlerhafter Grundlage ermittelt wurden. Für das Grundstück unseres Mandanten wird zu Unrecht lediglich der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt. Tatsächlich wäre hier ein Schutzanspruch entlang der Grundsätze für ein reines Wohngebiet anzunehmen.

(a) Dem können die vermeintlich gebietsfremden Nutzungen, welche im Rahmen der Einwendungsbehandlung ausgeführt werden, nicht entgegengehalten werden.

Zum einen prägen diese vermeintlich gebietsfremden das Grundstück unseres Mandanten und die umliegende Bebauung bereits aufgrund ihrer örtlichen Lage außerhalb des maßgeblichen Straßengevierts nicht.

(b) Weiterhin ist zu den einzelnen Nutzungen folgendes auszuführen:

Soweit auf Büro- bzw. Verwaltungsräumlichkeiten Bezug genommen wird, handelt es sich nach diesseitiger Einschätzung um eine nach § 13 BauNVO auch in reinen Wohngebieten zulässige Nutzung.

Der weiterhin in Bezug genommene Lagerschuppen wird nach Wahrnehmung unseres Mandanten nicht oder jedenfalls kaum noch benutzt. Die Nutzung beschränkt sich nach Wahrnehmung unseres Mandanten auf eine lediglich sporadische Unterstellstätigkeit für nicht näher zu spezifizierende Fahrzeuge und entspricht daher eher Liebhaberei als einer verfestigten gewerblichen Nutzung.

Das schließlich in Bezug genommene Verwaltungsgebäude ist aufgrund seiner Distanz zum Grundstück unseres Mandanten für die Bestimmung der hier maßgeblichen Gebietsart schlicht unerheblich.

Im Übrigen wäre in Ansehung der vorstehend in Bezug genommenen Nutzungen zu ermitteln, ob diese tatsächlich auf der Grundlage entsprechender Baugenehmigungen

(c) Gleichmaßen kann ein verminderter Schutzanspruch für das Grundstück unseres Mandanten weder mit einer Lage am Rande des Außenbereichs, noch mit einer gewerblichen Vorbelastung begründet werden.

So sind die Gewerbebetriebe, die ursprünglich im vorhandenen Gewerbegebiet angesiedelt waren, zwischenzeitlich stillgelegt. Von einem Erlöschen der insoweit maßgeblichen Baugenehmigungen gehen wir daher wegen endgültiger Nutzungsaufgabe aus. Eine Vorbelastung ist daher insoweit nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin stellt sich der Gebietsumgriff des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als bereits weitestgehend bebauter Bereich dar. Von einem Außenbereich kann insoweit kaum die Rede sein. Daher ist eine entsprechende Reduzierung des Schutzniveaus für das Grundstück unseres Mandanten nicht abwägungsgerecht.

Jedenfalls müsste sich die Stadt Dachau dezidiert und nachvollziehbar mit den Gründen auseinandersetzen, aus denen eine Reduzierung des Schutzniveaus gerechtfertigt sein könnte. Eine derartige dezidierte Auseinandersetzung ist in diesem Punkt bisher nicht erfolgt.

2.3.

Im Ergebnis stellen wir daher auch maßgebliche Abwägungsfehler im Hinblick auf die schalltechnischen Belange fest.

3.

Ein weiterer Abwägungsfehler betrifft die Behandlung der landschaftsbezogenen Belange.

Das hier in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an einen südlich gelegenen, als schützenswert einzustufenden Landschaftsbestandteil in Form eines Grünzuges an. Aufgrund der in diese Richtung geplanten Gebäudehöhen von bis zu 12 m im unmittelbaren Grenzbereich sowie zurückversetzt von bis zu 16 m ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart des besagten Grünzuges zu besorgen. Diese Beeinträchtigungen werden nicht im Ansatz in die erforderliche Abwägung eingestellt. Eine wirksame Ortsrandeingrünung des geplanten Baugebiets sehen die geplanten Festsetzungen gerade nicht vor. Wir schließen uns insoweit der Einschätzung des Sachgebiets für Umwelt (vgl. Stellungnahme vom 03.04.2017) an, wonach die hier zu realisierenden Wandhöhen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft führt.

4.

Im Hinblick auf die prognostizierten Luftschadstoffe verweisen wir auf die vorstehenden Ausführungen zu den Belangen des fließenden Verkehrs sowie des Lärms. Da die Grundlage auch für die Ermittlung der zu erwartenden Luftschadstoffbelastung für die Wohnbebauung entlang der Schleißheimer Straße letztlich auf den fachlich und auch sachlich nicht nachvollziehbaren Ausführungen des Büros INGEVOST zur planbedingten Steigerung des Verkehrs auf der Schleißheimer Straße beruhen, setzt sich der

diesbezügliche Ermittlungs- und damit Abwägungsfehler auch im Hinblick auf den Belang der Luftschadstoffe fort.

5.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der für unseren Mandanten besonders wichtige Belang des Grundwassers bisher nur unvollkommen berücksichtigt wurde.

Unser Mandant hatte selbst bereits darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Bereich seines Grundstücks von besonderer Bedeutung ist. So musste das Gebäude unseres Mandanten bei seiner Errichtung gegen anstehendes Grundwassers im Hinblick auf die bisherigen Pegelstände geschützt werden. Unser Mandant befürchtet, dass infolge des Bauvorhabens der Grundwasserpegel noch weiter steigen wird, so dass der vorhandene Schutz nicht ausreichend ist.

Diesbezüglich fehlt jegliche Ermittlung der Beeinträchtigung der Belange unseres Mandanten. Es wird lediglich auf „hohe Grundwasserstände“ im Plangebiet hingewiesen und ganz pauschal darauf abgestellt, es könne zu Änderungen bezüglich der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. Grundwasserabsenkung kommen. Insoweit wäre zu fordern, dass die diesbezüglichen Belange unseres Mandanten abschließend und belastbar ermittelt werden.

6.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Belange dürfen wir darauf hinweisen, dass nach Wahrnehmung unseres Mandanten innerhalb des Planbereichs bereits umfassende Rodungsmaßnahmen stattgefunden haben. Bereits die Berechnung der Ausgleichsflächen, welche nach diesseitiger Wahrnehmung auf dem Ist-Zustand (d.h. mit Rodung) vorgenommen wurde, ist daher verfehlt. Vielmehr wäre der ursprüngliche Zustand vor Rodung zugrunde zu legen.

Vergleichbares gilt für die Belange des Artenschutzes, da aufgrund der Rodungen im nördlichen und östlichen Bereich des Geländes ursprünglich vorhandene, potenzielle

Habitats für die hier im Plangebiet ursprünglich vorkommenden Arten (Mehlschwalben, Zauneidechsen, Fledermäuse) bereits auf faktischer Grundlage beseitigt wurden. Es ist vor diesem Hintergrund auch wenig überraschend, dass gerade in den maßgeblichen Vorentwürfen Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten nur in gewissen Zeiträumen zulässig sein sollten. Die bereits vorgenommenen Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten fanden jedoch zum Teil innerhalb dieser Schutzzeiten statt. Dass nunmehr beispielsweise mitgeteilt wird, es seien keine Eidechsen (mehr) vorhanden, überrascht nicht. Vielmehr wurden entsprechende Habitats nach unserem Eindruck rechtswidrig beseitigt, so dass gerade auf der Ebene der Abwägung zu berücksichtigen wäre, inwieweit das Gelände in den bereits gerodeten Bereichen bzw. in den Bereichen, in denen Abbrucharbeiten stattgefunden hatten, in dem ursprünglich vorhandenen Zustand der Abwägung zugrunde zu legen wären.

Auf die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau, in welchen die ursprünglich vorgesehene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als nicht ausreichend qualifiziert wurden, nehmen wir in diesem Zusammenhang ebenfalls Bezug.

Schließlich sehen wir die in der letzten Einwendungsbehandlung angeführten Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen als nicht gesichert an. So wird maßgeblich auf die anstehende Würm-Renaturierung abgestellt, deren Umsetzung in keinsten Weise absehbar ist. Die Ausgleichsfläche 2 wird bis auf weiteres, nämlich bis zum Ende der Fernsehserie „Dahoam ist Dahoam“ nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Teile der hier erforderlichen Ausgleichsflächen stehen daher nicht zur Verfügung bzw. sind rechtlich nicht gesichert, so dass auch insoweit von einer Abwägungsfehlerhaftigkeit bezüglich der naturschutzfachlichen Belange auszugehen ist.

Wir bitten Sie, die hiesigen Ausführungen im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens zu berücksichtigen

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

229 Unterschriften insgesamt

Dachau, Februar 2018

Stadt Dachau

Stadtbauamt - Abt. Stadtplanung und Hochbau- Zimmer 223 bis 225

z. Hd. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED]

Konrad-Adenauer-Straße 2-6

85221 Dachau

Stellungnahme der zum Bebauungsplan Nr. 139/06 - „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“, 2. öffentliche Auslegung, 29.01. - 02.03.2018

Als unmittelbar betroffene Anwohner lehnen wir das Vorhaben auch in der überarbeiteten Form entschieden ab. Das geplante Gewerbegebiet würde in der jetzt vorliegenden Form zu einer massiven Verschlechterung der Lebensqualität in den umliegenden Wohnquartieren und zu einer Entwertung unserer Immobilien führen¹.

Leider müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass der Stadtrat unsere diesbezüglichen Einwendungen aus der ersten Öffentlichkeitsphase weitestgehend unberücksichtigt gelassen hat. In diesem Zusammenhang betrachten wir es als Provokation, dass sich der Bau- und Planungsausschuss in der entsprechenden Sitzung am 24. Oktober letzten Jahres nicht einmal 5 Minuten Zeit genommen hat, unsere Argumente zu diskutieren. Dies ist für uns ein Beleg dafür, dass der Stadtrat nicht bereit ist, die berechtigten und legitimen Interessen der Anwohner auch nur zur Kenntnis zu nehmen und in angemessener Weise gegen die öffentlichen Belange abzuwägen.

Unsere Einwände im Einzelnen:

1.) Bauhöhen: Die geplanten Bauhöhen (bis zu 17,5 m im Zufahrtsbereich!) sind mit der vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung völlig inkompatibel. Daran ändert auch die vorgesehene Höhenstaffelung (von Nord

¹ Dies ergibt sich übrigens schon aus dem Bebauungsplan selbst, wo es heißt: „Mit Umsetzung der Planung sind ... Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, die sich in Bezug auf deren bisherige Wohn- und Wohnumfeldqualität als nachteilig erweisen ... Mit Bebauung, Unterhaltung und Nutzung des Gewerbegebietes, einschließlich dem induzierten Quell- und Zielverkehr sind in der Folge nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm und Emissionen unvermeidbar.“ (Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 21. August 2017, S. 11)

nach Süd und von Innen nach Außen) nichts. Die Sichtachse Schlossberg Dachau – Schloss Schleißheim bleibt zwar mit den vorgesehenen Festsetzungen erhalten, wird aber in ihrer ästhetischen Wirkung deutlich entwertet.

Auf die Unverhältnismäßigkeit der Bauhöhen hat im Übrigen auch das Sachgebiet Stadtgrün und Umwelt in seiner Stellungnahme vom 3. April 2017 ausdrücklich hingewiesen. Zitat:

„Mit einer zulässigen Wandhöhe von 16 m ist die Verhältnismäßigkeit zu den angrenzenden Baugebieten nicht berücksichtigt. Eine Wandhöhe von 16 m entspricht mindestens dem Dreifachen der umgebenden Bebauung. Dadurch entstehen gerade am Ortsrand von Dachau und im Übergang in die freie Landschaft mit Erholungspotenzial unvereinbare und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Mensch.“

2.) Die vorgesehene Geschoßflächenzahl (129.080 m², GFZ 2,4) und Grundflächenzahl (43.030 m², GRZ 0,8) orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete und sind in der jetzt geplanten Form für ein Gewerbegebiet in einer so sensiblen Lage (mit angrenzender Wohnbebauung im Norden und Westen einerseits und dem Regionalen Grünzug im Süden und Osten andererseits) unangemessen und völlig überdimensioniert. Im Gegensatz dazu sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen (1,2 ha), die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung berechnet worden sind, auf ein Minimum reduziert worden.² Dieser Sachverhalt verdeutlicht einmal die mehr die mangelnde Bereitschaft des Stadtrats, die berechtigten Interessen der Anwohner in angemessener Weise zu berücksichtigen und gegen die öffentlichen Belange (höhere Gewerbesteuerereinnahmen) abzuwägen.

3.) Angesichts der Nähe zur Wohnbebauung im Westen und Norden kommen nach unserer Auffassung für das Teilbaugebiet 5 nur hochwertige Nutzungen in Frage, kein produzierendes Gewerbe, das mit hohen Lärm- und anderen Emissionen verbunden ist. Dabei sollte sichergestellt werden, dass Fassaden in diesem Bereich einen hohen Fensteranteil aufweisen (keine großflächigen monotonen Außenwände). Ggf. sollte eine Fassadenbegrünung verbindlich (im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung) festgesetzt werden.

4.) Das Wohngebiet zwischen der Anton-Josef-Schuster-Straße im Osten und der Kufsteiner Straße im Westen ist nach unserer Überzeugung als reines Wohngebiet einzustufen. Die in einem Schreiben von Frau Jungwirth

² Bebauungsplan S. 47, Umweltbericht S. 34

dargelegten Argumente der Stadtverwaltung³ für eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet betrachten wir als nicht stichhaltig. I.W. geht es um 3 Gebäude.

a) Eine Vermittlungsstelle der Telekom befindet sich westlich der Kufsteiner Straße, also außerhalb des genannten Areals. Zudem sind Vermittlungsstellen weitestgehend wartungsfreie technische Einrichtungen, die weitaus weniger Lärm und Verkehrsaufkommen als normale Wohngebäude erzeugen.

b) Die Schuster-Verwaltungsgesellschaft (Hausverwaltung) nutzt eine Wohnung im 1. Stock des Mehrfamilienhauses an der Anton-Josef-Schuster-Str. 2 und ist nicht als Büro erkennbar: Keine Reklame, kein Parteiverkehr, keine Kundenparkplätze etc.

c) Der Holzschuppen auf dem Grundstück an der Kufsteiner Str. Nr. 9H diente einst zur Aufbewahrung von Gartengeräten für das Schuster-Anwesen. Das Grundstück ist mittlerweile mit Wohnhäusern bebaut, die Geräte (inkl. einem kleinen Traktor) werden daher seit vielen Jahren nicht mehr genutzt.

Es kann also keine Rede davon sein, dass diese Nutzungen den Charakter des Viertels als reines Wohngebiet in irgendeiner nennenswerten Weise beeinträchtigen.

5.) Dementsprechend sind auch die geplanten Emissionskontingente in westlicher Richtung herunterzusetzen und an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) anzupassen. Ferner ist bei der Berechnung der Kontingente nicht nur das vorhandene Gewerbegebiet am Schwarzen Graben (BP 131/04), sondern auch das geplante Gewerbegebiet „Südliche Siemensstraße“ (BP 166/15) sowie das von der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße (Aufstellungsbeschluss vom 24. 09. 2015) als gewerbliche Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Eine Einbeziehung des Gewerbegebiets Südliche Siemensstraße hatte bereits das Landratsamt Dachau (Fachbereich Technischer Umweltschutz) in seiner Stellungnahme vom 4. April 2017 angeregt, ist aber von der Stadt Dachau abgelehnt worden mit der Begründung, dass „aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse“ und der „Orientierung der ... maßgeblichen Immissionsorte ... ausschließlich in Richtung Süden“ „sicher unterstellt“ werden könne, dass die dort neu hinzukommenden Gewerbeflächen „keine maßgebliche Geräuschvorbelastung“ darstellen.⁴ Wir fordern hier konkrete Berechnungen

³ In der Antwort auf unsere diesbezüglichen Einwendungen hat die Stadt Dachau zunächst pauschal auf „eingelagerte, gebietsfremde Nutzungen“ verwiesen ohne diese näher zu spezifizieren. Eine Nachfrage bei der Stadtverwaltung (Frau [REDACTED] Schreiben vom 9. 11. 2017) hat ergeben, dass damit konkret die drei Nutzungen gemeint sind, auf die im Folgenden Bezug genommen wird.

⁴ „Behandlungsvorschlag“ zu den Einwänden T 10c.4

anstelle von bloßen „Unterstellungen“, zumal die maximale Bebauung im Gewerbegebiet Siemenstraße nach letztem Kenntnisstand (Protokoll der Bauausschusssitzung vom 24.10.2017) um 56% bis 78% gegenüber den ursprünglichen Planungen steigen wird. Darüber hinaus kann aus unserer Sicht „sicher unterstellt“ werden, dass die genannte Argumentation gerade wegen der Orientierung der maßgeblichen Immissionsorte nach Süden und Westen nicht auf das geplante Gewerbegebiet in Karlsfeld übertragbar ist!

6.) Zunahme des Verkehrs: Das geplante Gewerbegebiet wird nach unserer Überzeugung zu einer massiven Zunahme des Verkehrs mit den entsprechenden Folgen für Lärm- und Schadstoffbelastungen führen. Die Schleißheimer Straße ist heute schon im Teilabschnitt östlich der Erasmus-Reismüller Straße mit 17.500 KfZ pro Tag und im Bereich westlich mit ca. 17.900 KfZ pro Tag vorbelastet (INGEVOST 2016). Im Bereich vor der Kreuzung Schleißheimer-Bajuwaren-Straße bilden sich regelmäßig Rückstaus bis zur Anton-Josef-Schuster-Straße und sogar darüber hinaus, wie alle betroffenen Anwohner aus leidvoller Erfahrung bestätigen können. Für den Planungshorizont 2030 wird im „Prognosenullfall“ eine „allgemeine Verkehrsmengenzunahme“⁵ um 7% auf ca. 19.300 KfZ/Tag östlich und 19.700 KfZ/Tag westlich prognostiziert (INGEVOST S. 11). Durch die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet wird darüber hinaus im „Prognose-Planfall“ ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.800 KfZ entlang der geplanten Stichstraße erwartet, das sich zu gleichen Anteilen auf die Schleißheimer Straße im Osten (21.200) und im Westen (21.600) der geplanten Einfahrt verteilen würde. (INGEVOST 2017, S. 11). Das entspricht einer Zunahme gegenüber der ohnehin schon hohen Vorbelastung von ca. 21%!!!

7.) Allerdings haben die einschlägigen Prognosen hier nur eine sehr kurze Halbwertszeit: Der Umweltbericht in der Fassung vom 5. Januar 2017 war noch von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von lediglich 3.000 KfZ ausgegangen! Im Übrigen halten wir auch die inzwischen nach oben revidierten Prognosen für äußerst fragwürdig bzw. für zu tief gegriffen. Sie gehen (a) von ungesicherten Annahmen über die Arbeitsplatzdichte in dem neu entstehenden Gewerbegebiet sowie (b) von ebenso ungesicherten Annahmen in Hinblick auf die durch diese Arbeitsplätze im Tagesdurchschnitt induzierten KfZ-Bewegungen aus. Die Gutachter weisen in ihrem Gutachten selbst ausdrücklich darauf hin, dass „über die konkreten Nutzungen ... hinsichtlich der Art und der Arbeitsplatzdichte ... für den überwiegenden Anteil der Flächen (noch) keine konkreten Aussagen gemacht werden“ können (INGEVOST, Januar 2017, S. 6). Bei der unterstellten Arbeitsplatzdichte (80 m²/APL, entsprechend 1.630

⁵ Grundlage für diese Prognose bilden die amtlichen Straßenverkehrszählungen aus dem Zeitraum 2000 bis 2010 (vgl. INGEVOST 2017, S. 10). Hinweis: Veraltete Daten !!!!

Arbeitsplätzen) handele es sich lediglich um eine „plausible Annahme“ (ebd. S. 6). Bereits eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte auf 50 m² Geschoßfläche pro Arbeitsplatz würde demnach zu einer Mehrung des KfZ-Verkehrs um 60% führen (ebd. S. 7) !!! Weitere Erhöhungen könnten sich ergeben, wenn man zusätzlich auch einen höheren Kunden- und Besucherverkehr⁶ oder einen höheren täglichen Liefer- und Güterverkehr⁷ unterstellt.

8.) Weitere Gewerbegebiete: In den genannten Verkehrsprognosen ebenfalls nicht berücksichtigt sind absehbare Belastungen durch weitere, in enger räumlicher Nachbarschaft geplante Gewerbegebiete, insbesondere das Gewerbegebiet „Südliche Siemensstraße“, sowie das von der Gemeinde Karlsfeld geplante Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße (Aufstellungsbeschluss vom 24. 09. 2015, Nr. 77/2015 und 78/2015). Wir halten schon allein aus diesem Grund alle bisherigen Prognosen für reine Schönfärbereien und fordern eine Neuberechnung auf der Basis von realistischen Annahmen, sowie ein Verkehrsgesamtkonzept für den Dachauer Osten. Eine verantwortliche Verkehrsplanung und eine umweltverträgliche Gewerbeentwicklung in diesem Bereich sind nur durch ein abgestimmtes Verfahren der beteiligten Kommunen möglich. Es kann nicht sein, dass jede Gemeinde hier für sich alleine plant ohne die Maßnahmen der jeweils anderen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Karlsfeld in ihrer Stellungnahme die vorliegenden Planungen unter anderem wegen der vorhersehbaren Probleme am Verkehrsknoten Schleißheimer/Alte Römer-Straße ausdrücklich abgelehnt hat!

9.) Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten: Nachdem die anfänglichen Berechnungen zur Leistungsfähigkeit der geplanten neuen Lichtsignalanlage an dem Knoten Schleißheimer-/Erasmus Reismüller Straße (INGEVOST 2017) offenbar zu unbefriedigenden Ergebnissen für die Stadtplaner geführt haben, hat man das Verkehrsbüro Vössing damit beauftragt, die von INGEVOST ermittelten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu „optimieren“ (Vössing, S. 4) Die neuen Gutachter sind denn auch auftragsgemäß zu dem Ergebnis gekommen, dass der geplante Knotenpunkt im Betrieb mit einer „Zwei-Phasen-Steuerung“ ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven besitzt und daher mit „sehr guter Qualität“ (QSV A) bewertet werden kann. Dabei sind allerdings die von INGEVOST auf der Basis der bereits oben kritisierten unrealistischen Annahmen ermittelten Spitzenstundenbelastungen in Ansatz gebracht worden (Vössing S. 6). Allein dieser Umstand entwertet nach unserer Auffassung die vorgelegten Berechnungen völlig und macht eine Neuberechnung unter realistischen

⁶ Aktuell werden 0,75 derartige Wege pro Arbeitsplatz angenommen

⁷ Aktuell 0,1 Fahrt pro Arbeitsplatz

Annahmen (und im Kontext eines Gesamtkonzepts für alle geplanten Gewerbegebiete) erforderlich!

In diesem Zusammenhang halten wir es auch für unzulässig, die Leistungsfähigkeit der Ampelanlage an der geplanten Einfahrt isoliert zu betrachten, ohne die Wechselwirkungen dieser Anlage mit den östlich und westlich benachbarten Signalanlagen an der Theodor-Heuss- bzw. an der Bajuwarenstraße zu berücksichtigen. Schon im Prognosenullfall verschlechtern sich die Qualitätsstufen am Knotenpunkt Schleißheimer Straße/ Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf die (schlechteste) Qualitätsstufe F, und abends auf E. Im Prognoseplanfall ergibt sich zu beiden Zeiten die Stufe F (vgl. Behandlungsvorschlag zu T20.2, Staatliches Bauamt Freising). Dadurch entstehen regelmäßig Rückstaulängen bis zur Anton-Josef-Schuster-Straße und darüber hinaus, d.h. die geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet liegt zu Stoßzeiten bereits heute im Stau. Wie unter diesen Umständen eine zusätzliche Signalanlage am Knotenpunkt Schleißheimer Straße/ Erasmus-Reismüller-Straße / neue Stichstraße die Qualitätsstufe A (Vössing S. 7) erreichen soll, erschließt sich uns nicht. Diese Zweifel werden noch bestärkt durch den Hinweis der Gutachter, dass eine „an sich sinnvolle“ Koordinierung („Grüne Welle“) der neu zu errichten Signalanlage mit den bestehenden Anlagen an der Theodor-Heuss-Straße im Westen und der Alten Römerstraße im Osten aufgrund der dort gegebenen komplexen, verkehrsabhängigen Steuerung mit variablen Umlaufzeiten „nicht opportun“ erscheint (Vössing S. 8).

10.) Verkehrslärm: Für den aus dem geplanten Gewerbegebiet resultierenden Verkehrslärm werden schon im „Prognosenullfall“ (also ohne neues Gewerbe) bis 2030 Bewertungspegel entlang der Schleißheimer Straße von 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erwartet.⁸ Durch den zusätzlichen Verkehr (im „Planfall“) würden daher die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV am Carl-Felber-Weg, an der Erasmus-Reismüller-Straße und an der Schleißheimer Straße klar überschritten!⁹ Darüber hinaus kommt es durch die baulichen Eingriffe an der Schleißheimer Straße zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) bzw. auf mindestens 70/60 tags/nachts, so dass die Eingriffe als „wesentlich“ im Sinne der 16. BImSchV einzustufen sind. Besonders gravierend sind die Grenzwertüberschreitungen im Umfeld der zukünftigen Einfahrt gegenüber der Einmündung der Erasmus-Reismüller-Straße auf die Schleißheimer Straße. Zitat:

⁸ Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 in der Fassung vom 13. 09. 2017, S. 31

⁹ Steger & Partner 2017, S. 25 f.

„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.“¹⁰

Daraus ergeben sich Entschädigungsansprüche nach §41 BImSchG für die betroffenen Anwesen (vgl. BPlan S. 53 f.)

Da die Prognosen für das Verkehrsaufkommen aus unserer Sicht auf unrealistischen Annahmen beruhen wie oben erläutert, ist davon auszugehen, dass auch die Lärmbelastung an den genannten Immissionsorten systematisch unterschätzt wird. Insbesondere ist zu befürchten, dass es bei realistischen Annahmen noch an weiteren Orten bzw. auch an Gebäuden in zweiter Reihe zu Grenzwertüberschreitungen kommt. Wir fordern auch hier eine Neuberechnung unter realistischen Annahmen¹¹ und im Kontext eines Gesamtkonzepts für alle geplanten Gewerbegebiete.

Ferner hat das Landratsamt Dachau in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans zurecht moniert, dass vom Gutachterbüro (Steger & Partner) „nur diejenigen Immissionswerte entlang der Schleißheimer Straße ermittelt [worden sind], an denen sich der Lärm um die in der [16. BImSchV] geforderten 3 dB(A) im Planfall gegenüber dem Nullfall erhöht ... Dafür wird bereits nach einem Radius von 100 m um die Ampelanlage ... eine Grenze für den vorgenannten [Entschädigungs-] Anspruch gezogen, da sich außerhalb dieses Bereichs keine Zunahme des Lärms um 3 dB(A) mehr ergibt.“ (T 10c.1)

Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV liegt aber auch dann vor, wenn der Straßenlärm durch eine bauliche Änderung (Erweiterung der Schleißheimer Straße um Abbiegespuren und Ausstattung mit einer neuen Ampelanlage) „erstmalig auf 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) nachts ansteigt oder bereits bestehende Pegel von 70/60 tags/nachts noch weiter erhöht werden.“ (ebd.) Die Erfüllung bzw. Nicht-Erfüllung dieser Kriterien wird aber im Gutachten gar nicht überprüft, obwohl an den betroffenen Anwesen ebenfalls ein Anspruch auf baulichen Schallschutz besteht. Diese Anwesen müssen daher von den Gutachtern identifiziert und im Bebauungsplan vermerkt werden!

In ihrer Antwort auf diese Einwände (= Behandlungsvorschlag zu T 10c.1) hat die Stadt Dachau eingeräumt, dass entlang der Schleißheimer Straße schon heute (!)

¹⁰ Umweltbericht zum Bebauungsplan, S. 11

¹¹ In diesem Zusammenhang müssten insbesondere auch die Auswirkungen von Änderungen der ungesicherten Annahmen hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte auf das Verkehrsaufkommen zumindest szenariomäßig berücksichtigt und berechnet werden.

die Lärmsanierungswerte von 70/60 tags/nachts überschritten werden¹² und dass durch die vorgesehenen Maßnahmen Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 dB nicht nur an der Schleißheimer Straße, sondern „in Teilbereichen“ auch an Gebäuden in zweiter Reihe zu erwarten sind!!! Eine Abgrenzung des Wirkungsbereichs sei jedoch „fachlich kaum möglich“ und würde zu einer „erhöhten Abwägungsunsicherheit“ führen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Dachau auf den Standpunkt zurückgezogen, dass die absehbaren Lärmpegelerhöhungen als „Einwendung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind“ zu bewerten seien (Behandlungsvorschlag zu T 10c.1). Dabei bleibt aber unklar, wie eine ordnungsgemäße Abwägung möglich sein soll, wenn die betroffenen Anwesen von den Gutachtern überhaupt nicht identifiziert und im Bebauungsplan gar nicht vermerkt sind!!!

11.) Luftschadstoffe. Nach den Berechnungen der Luftschadstofftechnischen Untersuchung (Möhler+Partner, Januar 2017) überschreiten im Planfall die Jahresmittelwerte für NO₂ im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich, mit Werten bis zu 58,4 µg/m³ (Möhler+Partner, S. 29) . Ferner kommt es „in vereinzelt Bereichen“ zu Grenzwertüberschreitungen auf Fuß- und Radwegen, die jedoch auch schon im Prognosenullfall zu erwarten seien (ebd. S. 32). Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt, wobei sich die höchsten Veränderungen an der Erasmus-Reismüller-Straße 2 (= Immissionsort IO 6) ergeben haben, wobei die Zunahme von bis zu 1,3 µg/m³ zwar als „relevant“ im Sinne der TA Luft einzustufen sei (ebd. S. 8), die zulässigen Stickoxid-Grenzwerte aber (mit Werten zwischen 24,4 und 31,2 an den verschiedenen Stockwerke der Immissionsorte IO4 – IO6) dennoch „auch zukünftig erheblich unterschritten“ würden (ebd. S. 8, Tabelle S. 32).

Die zur Berechnung der Schadstoffbelastung benötigten Verkehrsmengenangaben¹³ wurden dabei aus der bereits oben kritisierten Analyse (INGEVOST 2016) entnommen (Möhler + Partner. S. 15), also vermutlich

¹² Damit widerspricht die Stadt ihren eigenen, oben zitierten Ausführungen zur Vorbelastung (BPlan E8, S. 33), wonach erst im Prognosenullfall Bewertungspegel von 68/61 tags/nachts (also unter 70 dB tagsüber) zu erwarten seien.

¹³ Dabei werden die prognostizierten Verkehrsmengen mit sog. „Emissionsfaktoren“ gemäß HBEFA Anhang 2-3 und 2-4 zuzüglich eines Faktors für Aufwirbelung und Abrieb multipliziert und auf diese Weise die zu erwartenden Emissionen für verschiedene Luftschadstoffe (NO₂, und Feinstaub) ermittelt (Gutachten S. 18)

systematisch unterschätzt! Ferner wurde im Modell eine Abnahme der „Hintergrundbelastung“¹⁴ auf 21 NO₂ µg/m³ bis 2030 unterstellt (ebd. S. 24), die auf der Annahme zukünftig strengerer Abgasvorschriften für den Flottenmix der KfZ-Hersteller basiert (ebd. S. 13).

Insgesamt sind die Prognosen des schadstofftechnischen Gutachtens von einer Vielzahl von weiteren (meist ungesicherten) Annahmen und (möglicherweise unzutreffenden) Daten abhängig. Hier nur einige Beispiele: (1) Zur Bestimmung der „Hintergrundbelastung“ werden behelfsweise Daten des Landesamts für Umwelt aus den Messstationen München-Johanneskirchen, Augsburg und Schwandorf (!) verwendet, weil sich im Umfeld des Planungsgebiets keine Messstation befindet (Möhler + Partner S. 23). (2) Zur Modellierung der resultierenden Immissionen wird mit einem „digitalen Bebauungsmodell“ (ebd. S. 21) operiert. Dabei werden Baukörper unterstellt, die hauptsächlich in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind (gute Durchlüftung). Unklar bleibt, wie sich Änderungen im Bebauungsmodell auf die Prognosewerte auswirken würden. (3) Aufgrund fehlender Tages- und Stundenmittelwerte für NO₂ wird zur Beurteilung der temporären Belastung auf Fuß- und Radwegen behelfsweise das 98-Prozent-Quantil der Jahresmittelwerte herangezogen (ebd. S. 29). Dabei bleibt unklar, wie sich diese Maßnahme auf die statistische (Un-)zuverlässigkeit der Prognosen auswirkt (Konfidenzintervalle? Irrtumswahrscheinlichkeiten?). (4) Für die Windfeldsimulation werden „aus Gründen des Rechenaufwands“ meteorologische Häufigkeitsverteilungen für die verschiedenen Anströmsituationen verwendet (ebd. S 11). (5) Bei der Ausbreitungsberechnung mit MISKAM werden ausschließliche „neutrale“ Windbedingungen unterstellt. Deshalb können Inversionswetterlagen nicht im Modell berücksichtigt werden (ebd. S. 20), obwohl diese bei uns relativ häufig auftreten.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die (von INGEVOST) prognostizierte Zunahme der Verkehrsmenge um ca. 10% (im Vergleich zum Prognose-Nullfall) an allen Immissionsorten lediglich zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung um weniger als 5% führen soll! (Tabelle S. 32). Logisch und nachvollziehbar wäre demgegenüber, wenn die Lärm- und Schadstoffbelastung exponentiell mit dem Verkehrsaufkommen wächst, z.B. weil Autos länger im Stau an der Ampel stehen, längere Stop & Go-Phasen¹⁵ auftreten, usw.

¹⁴ Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Hintergrundbelastung und der „Zusatzbelastung“, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht wird (Möhler+Partner S. 23)

¹⁵ Im vorliegenden Gutachten wird von 4 Stunden Stop&Go ausgegangen (Möhler+Partner, S. 16) Während der restlichen 20 Stunden wird eine „flüssige“ Verkehrssituation unterstellt.

Jüngste Messungen, die ein Aktionsbündnis aus Bund Naturschutz (BN), Verkehrsclub Deutschland (VC), Allgemeinem Fahrradclub Deutschland (ADFC) und anderen Gruppen an 15 Messstellen in Dachau durchgeführt hat¹⁶, haben an der Schleißheimer-/Ecke Theodor-Heuss-Straße Werte von 30 µg/m³ ergeben, die also jetzt schon über den von den Gutachtern im Planfall (!) prognostizierten Werten liegen. Abgesehen von den rechtlich relevanten Grenzwerten der BImSchV empfehlen die Weltgesundheitsorganisation WHO und das Bundesumweltamt einen Jahresmittelwert von lediglich 20 µg/m³, der an sämtlichen 15 Messstellen in Dachau deutlich überschritten wird. Nach Schätzungen von europäischen Umweltbehörden sind allein in Deutschland jährlich rund 10.600 vorzeitige Todesfälle auf die Stickoxid-Belastung zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund ist es „beschämend“, dass sich zur Messung der Schadstoffwerte „ein privates Bündnis versammeln muss, welches das Projekt aus eigener Tasche finanziert“, wie die SZ mit Recht in ihrem Kommentar¹⁷ zu diesen Vorgängen schreibt. Allein dieser Umstand wirft ein bezeichnendes Licht auf die Gleichgültigkeit, die im Stadtrat und bei den Stadtplanern ganz offensichtlich in Hinsicht auf die gesundheitlichen Konsequenzen ihres Handelns für die betroffenen Anwohner herrscht!

12.) Grundwasser: „Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen“ heißt es im Entwurf zum BPlan S. 19 und weiter: „Beim Eingreifen in den Grundwasserkörper, insbesondere durch den Bau von Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen und großflächigen Unterkellerungen kann es zu kleinräumigen (?) Veränderungen der Grundwasserfließrichtung, zu einem Grundwasseraufstau bzw. einer Grundwasserabsenkung kommen, die gemäß Wasserhaushaltsgesetz ... einer wasserrechtlichen Genehmigung ... bedürfen.“ (ebd. S. 19)

Wir als Anwohner der Anton-Josef-Schuster-Straße finden dies beunruhigend, da unsere Häuser zwar gegen drückendes Grundwasser (zumindest bei den bisherigen Pegelständen) geschützt sind, aber bei steigenden Pegeln (Grundwasseraufstau) mit vermehrter Kondenswasserbildung in den Kellerräumen vor allem an den Außenwänden und in der Folge mit Schimmelbefall gerechnet werden muss.

13.) Artenschutz: Auf dem Gelände und im unmittelbaren Umfeld befinden sich nachweislich verschiedene europarechtlich geschützte Arten (Mehlschwalben, Zauneidechsen, Fledermäuse). Aus diesem Grund waren bereits im Vorentwurf

¹⁶ Darüber hat unter anderen die Süddeutsche Zeitung in ihrer Ausgabe Nr. 25 vom 31. Januar dieses Jahres berichtet.

¹⁷ Ebd. SZ 25, vom 31. Januar 2018

des Bebauungsplans (in der Fassung vom 21. 02. 2017, Absatz D.10, S. 21) bestimmte „Zeitfenster“ für Rodungsarbeiten (1. Oktober bis Ende Februar), für die Fällung von Quartiersbäumen und für Arbeiten zum Gebäudeabbruch bzw. zur Baufeldräumung (September und Oktober) vorgesehen. Dieselben Zeitfenster – mit einigen Modifikationen – finden sich auch im jetzt vorliegenden Entwurf.

Tatsächlich haben die Rodungs- und Abrissarbeiten aber schon Monate vor diesen vorgesehenen Zeitfenstern im Frühsommer (Rodung) bzw. ab dem 11. August (Abriss) begonnen. Auf unsere diesbezüglichen Anfragen hat die Stadtverwaltung (Schreiben von Frau Jungwirth) zunächst mitgeteilt, dass die Abrissarbeiten vom Bauherrn der Stadt Dachau rechtzeitig „angezeigt“ worden und aus baurechtlicher Sicht nicht genehmigungsbedürftig seien. Dementsprechend habe die Stadt Dachau mit Schreiben vom 18. August an den Bauherrn ihr Einverständnis mit der Maßnahme erklärt.

Auf weitere Nachfrage beim Leiter der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau, Herrn [REDACTED], ist uns mitgeteilt worden, dass Verstöße gegen den Artenschutz nicht vorliegen, (a) weil Mehlschwalben nur am ehemaligen Verwaltungsgebäude nachgewiesen worden seien, das bis jetzt nicht vom Abriss betroffen ist, (b) Baufeldräumung nur in Gebieten stattgefunden habe, in denen keine Eidechsen gefunden wurden und (c) Rodungen – nach Kenntnis des Landratsamts – nur direkt neben einem abgebrannten Gebäude durchgeführt worden seien. Dem widerspricht allerdings die Beobachtung, dass auf dem Gelände besonders im nördlichen und östlichen Bereich bereits großflächige Rodungsarbeiten vorgenommen worden sind – diese ehemals dicht bewachsene Flächen sind mittlerweile vollständig frei von Gehölzen. Wir fordern daher eine präzise Auflistung, wo und wann genau im Einzelnen Rodungsarbeiten durchgeführt worden sind.

In dem neuen Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13. 09. 2017 wird nun ausgeführt, dass nach vier Begehungen „zur Aktivitätszeit der Zauneidechse und bei optimaler Witterung“¹⁸ abweichend von früheren Befunden kein Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs mehr erbracht werden konnte (ebd. S. 51).¹⁹ Dagegen seien aktuelle Nachweise der Zauneidechse in der Kleingartenanlage „wenige Meter südlich des Geltungsbereichs“ (saP 31) gelungen, so dass auf die ursprünglich vorgesehene Anlage von 5 Habitat-Elementen am östlichen Ortsrand nunmehr verzichtet und stattdessen in zwei

¹⁸ Am 10., 17., und 23. Mai, sowie am 11. Juni 2017 (saP S. 31)

¹⁹ Bei früheren Begehungen (im Jahr 2009) waren dagegen noch drei Nachweise auf dem Gelände selbst erbracht worden (saP, S. 31)

Teilbereichen der südlichen Eingrünung „eine für Zauneidechsen gerechte Gestaltung“ vorgenommen werden soll (ebd. S. 51).

Wir halten diese Darstellung für unglaublich: Einerseits fanden die Eidechsen innerhalb des Planungsbereichs weitaus günstigere Lebensbedingungen vor als in der angrenzenden Kleingartenanlage, in der die Vorkommen nachgewiesen worden sind. Angesichts der räumlichen Nähe („wenige Meter“) scheint es auch unglaublich, hier von einer „isolierten Population“ auszugehen, die „aktuell in keinem Austausch“ mit dem Bebauungsplangebiet steht.²⁰ Zum anderen befürchten wir Interessenkonflikte, weil die Umweltbaubegleitung durch das Planungsbüro „peb“ nicht unabhängig durchgeführt, sondern – mit Genehmigung des Bauausschusses – ebenso wie alle anderen Sachverständigenleistungen vom Investor selbst finanziert wird.

Das Landratsamt Dachau als Untere Naturschutzbehörde hatte bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf verwiesen, dass die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen „längst nicht ausreichen“, um den Erhaltungszustand zu sichern, weil die (damals noch im Osten) geplanten neuen Habitate für die Zauneidechse „zu isoliert“ liegen, um einen kontinuierlichen Bestand zu sichern. Vor diesem Hintergrund erscheint es als eine für den Bauträger besonders glückliche Fügung, dass die Zauneidechsen gerade noch rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen das Gelände verlassen haben und in die benachbarte Kleingartenanlage umgezogen sind! Ferner hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Nisthilfen für die Mehlschwalben aufgrund der geplanten Flächenversiegelung und fehlendem Nistmaterialangebot „wenig erfolgversprechend für die Erhaltung der örtlichen Population“ erscheint, so dass hier (wie auch im Fall der Zauneidechse) eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden müsste. Ferner wurde moniert, dass das Anbringen von 10 Holzspaltenkästen²¹ als Ersatzquartiere für die Fledermäuse „bei Weitem nicht ausreicht“, da nach statistischen Daten der Koordinationsstelle für Fledermäuse erfahrungsgemäß nur 20% der Kästen tatsächlich von den Tieren auch angenommen werden.

²⁰ Antwort der Stadt Dachau auf die entsprechenden Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde, Behandlungsvorschlag zu Punkt T10a.1

²¹ Mittlerweile sind 27 Kästen angebracht worden (BPlan S. 51) Im Gegenzug sind nunmehr 13 Quartierbäume – entgegen ursprünglichen Empfehlungen – nicht als zu erhalten festgesetzt und werden „voraussichtlich künftig entfallen“ (Behandlungsvorschlag zu T 10a.3), darunter 7 wunderbare Rosskastanien im Bereich des „Biergartens“

In ihrer Antwort („Behandlungsvorschlag“) auf diese Einwendungen hat die Stadtverwaltung geltend gemacht, dass geeignetes Nistmaterial für die Mehlschwalben im Zuge der geplanten Würmrenaturierung („Anlage breiter Wechselwasserzonen mit wechselfeuchten Standorten, v.a. Lehmkuhlen/-pfützen“) gesichert werden könne²². Tatsächlich ist aber sehr unwahrscheinlich, dass die Würmrenaturierung in absehbarer Zukunft überhaupt realisiert werden kann. Die Ausgleichsfläche 2 wird nach dem jetzigen Planungsstand erst nach dem (noch gar nicht absehbaren) Ende der Fernsehserie „Dahoam is dahoam“ zur Verfügung stehen. Auf diesen Umstand hat auch der BUND Naturschutz Bayern e.V. in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner ist die vorgesehene Verlegung der Würm erst nach Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens möglich, nachdem die festgestellten Schadstoffbelastungen auf der Fl.Nr. 1927 vollständig erfasst und beseitigt worden sind (Hinweis des Wasserwirtschaftsamts). Es ist daher zu befürchten, dass bis zur Realisierung dieser Vorhaben in ferner Zukunft die Mehlschwalbenpopulation auf dem Gelände längst ausgestorben ist.

14.) Insgesamt ist die vorliegende Planung erkennbar geprägt durch den Willen, dem Bauträger maximales Baurecht und „maximale Flexibilität“ bei der gewinnbringenden Vermarktung der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Das sagen die Planer auch selbst ganz ausdrücklich an verschiedenen Stellen im Text des Bebauungsplans und in den begleitenden Dokumenten.²³ Maximale Flexibilität für den Bauträger bedeutet aber zugleich und zwangsläufig auch maximale Rücksichtslosigkeit gegenüber den betroffenen Anwohnern. Dies zeigt sich unter anderem in der oben diskutierten Festsetzung von Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl am oberen Ende der BauNVO, an der Minimierung der vorgesehenen Ausgleichsflächen, bei der Festsetzung der Bauhöhen, in der Einstufung unseres Viertels als allgemeines Wohngebiet, sowie in der daraus resultierenden Dimensionierung der zulässigen Lärmkontingente.

Maximale Rücksichtslosigkeit gegenüber den Anwohnern und ihren berechtigten Anliegen und Interessen kann aber nicht das Ergebnis einer fairen und sachgerechten Abwägung von schutzwürdigen privaten und öffentlichen Belangen bei der Planung eines Gewerbegebiets an einer so sensiblen Stelle sein.

²² Behandlungsvorschlag zu T 10a.2

²³ Hier einige Beispiele: Unter der Überschrift „Planungsziele“ wird festgestellt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan so formuliert sind, „dass eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben, auch in unterschiedlichen Größen“ angesiedelt werden kann (S. 28) Ferner: „Bei der Festlegung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (wie auch der Wandhöhen als Maximalmaß) wurde ein möglichst großer Spielraum für typische Bauungsstrukturen eingeräumt“ (ebd. S. 39). „Gestaltungsregelungen werden im Sinne einer möglichst großen Flexibilität ... auf das notwendige Maß ... beschränkt.“ (ebd. S. 56)

Tatsächlich hat eine solche Abwägung im Stadtrat auch nie stattgefunden, weil die zahlreichen Einwendungen und Argumente, die wir schon früher und besonders im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen haben nie vom Stadtrat selbst und in öffentlicher Sitzung, sondern allenfalls auf Verwaltungsebene diskutiert worden sind. Eine sachgerechte Abwägung ist nach unserer Überzeugung auch erst dann möglich, wenn die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets hinsichtlich Verkehrsmengen, Verkehrslärm und Schadstoffbelastung auf der Basis von realistischen Annahmen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts für alle im Umkreis geplanten Gewerbegebiete ermittelt worden sind. Diese Voraussetzungen sind derzeit nicht erfüllt.

Anhang:

- Unterschriftenlisten [229 Unterschriften](#)

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

01.03.2018

**Öffentlichkeits-Beteiligungsverfahren:
Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals
Bebauungsplan 139/06**

Sehr geehrter Herr Hartmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger und direkte Nachbarn des Seebergeländes möchten wir uns auch beim aktuellen Beteiligungsverfahren des „Gewerbegebietes südlich des Schleißheimer Kanals“ (ehemaliges Seebergelände bzw. früheres Feinpappenwerk Schuster) aktiv beteiligen. Wobei wir uns dieses Mal fragen, wieviel Mühe wir uns dieses Mal machen wollen. Bereits beim letzten Beteiligungsverfahren haben wir sehr umfangreich eine Stellungnahme sowie unsere Änderungswünsche eingereicht. Diese wurden aber größtenteils abgelehnt oder ignoriert.

Gleichzeitig lesen wir u.a. in der Süddeutschen Zeitung, dass beispielsweise die Gemeinde Karlsfeld den aktuellen Bebauungsplan insbesondere aufgrund der problematischen Verkehrssituation ablehnt und der Stadt Dachau „Ignoranz und Arroganz“ vorwirft.

Bezüglich dem aktuellen Beteiligungsverfahren haben wir uns entschieden, uns an der Unterschriftenaktion der „Bürgerinitiative anwohnerfreundliche Entwicklung Dachau-Ost e.V.“ zu beteiligen. Im Wesentlichen sind hier alle Argumente sehr umfangreich und detailliert dargelegt.

Zusätzlich möchten wir aber unsere wesentlichen Bedenken nachfolgend darstellen und beantragen hierzu die Änderung des Bebauungsplanes:

Lärm (Emissionskontingente):

Unter Ziffer C.6 (1) a) des Bebauungsplanes sind die Immissionskontingente 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 in 2017 wurde von Bauamtsleiter Herrn [REDACTED] darauf hingewiesen, dass diese Grenzwerte aus der Einstufung „Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet“ für die Anton-Josef-Schuster-Str. und nicht „Wohngebäude im allgemeinen und reinen Wohngebiet“ wie an der Schleißheimer Str. resultieren. Dieser Umstand führt anscheinend zu höheren Lärmkontingenten für die Wohnhäuser in der Anton-Josef-Schuster-Str.

Dieser willkürlichen Einstufung widersprechen wir ausdrücklich. Wir beantragen deshalb, 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.

Bebauung/Bauhöhe:

Wir begrüßen die zwischenzeitlich erfolgte Reduzierung der Bauhöhen im äußeren Bereich des Baugebietes, insbesondere nach Süden sowie nach Westen (d.h. zur Anton-Josef-Schuster-Str.).

Leider zieht sich die Reduzierung der Bauhöhe nicht für das Baugebiet GE1(2) fort. Hier ist anscheinend zur Anton-Josef-Schuster-Str. weiterhin eine Wandhöhe von 16 m geplant. Die reduzierte Bebauung muss auch für das Baufeld GE1(2) gelten. D.h. die Bebauung muss dort an der Flucht von GE 5 angepasst werden.

Hierzu weisen wir darauf hin, dass die derzeit bestehenden Baukörper von der Anton-Josef-Schuster-Str. aktuell 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 ist im Baufeld GE 1(2) weiterhin eine Wandhöhe von 16 m erlaubt. Im Baugebiet GE 1(1) d.h. an der Schleissheimer Str. ist sogar eine Wandhöhe von 16,0 – 17,5 m ausgewiesen.

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

Um eine ästhetische Angleichung an die Umgebung zu erhalten, muss die Bebauung zumindestens auch im Baugebiet GE 1(2) auf analog Baugebiet GE5 im äußeren Bereich des Baufeldes in einer Tiefe von 20 m ebenfalls auf eine Wandhöhe von 12 m abgestaffelt werden.

Diese Abstufung 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. Denn 16 m hohe Gewerbebauten direkt angrenzend am Erholungsgebiet „Würm“ 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 (s. G.2). Im früheren 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 mit Bebauungsplan Nr. 166/15 am 06.07.2017 in Kraft getreten ist. In der Bauausschusssitzung vom 24.10.2017 wurde der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Hierbei wurde auch eine geplante Höhenentwicklung mit 20 m entlang der Schleissheimer Str. grundsätzlich zugestimmt. Zusätzlich wird nun eine maximale GFZ von 1,4 bis 1,6 (bisher 1,2) angestrebt sowie die höchstzulässige GRZ auf 0,8 (bisher 0,6) angehoben.

Zum Vergleich:

Im Bebauungsplan des OBI-Baumarktes Nr. 116/01 wurde eine GRZ von 0,6 bei einer GFZ von 1,17 (bei einer Gesamthöhe von 11 m) genehmigt.

Im Bebauungsplan des Toom-Marktes (jetzt Rewe-Markt) Nr. 92/97 wurde eine GFZ 1,0 (bei einer Gesamthöhe von 15 m) genehmigt.

Es wäre schön, wenn die Stadtverwaltung die Bebauungsdichte für das Seeberggrundstück aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nochmals überdenkt und analog dem „Haupt-Gewerbegebiet“ (Schwarzer Graben, OBI und künftig Siemensstr.) eine maximale GFZ von 1,4 bis 1,6 (analog Siemensstr.) anstreben würde.

Verkehr:

Nach G.14.1 wird der durchschnittliche Verkehr durch die geplante Baumaßnahme von derzeit ca. 18.000 Kfz/täglich (Zählung INGEVOST 6/2016) um ca. 3.800 Kfz/täglich (Gutachten INGEVOST Anlage 1) 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. vom Gutachter prognostiziert. Am Abend wird eine max. Rückstaulänge von Westen von 170 m und von Osten von 120 m ausgewiesen. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass dies zu regelmäßigen Überstauungen der benachbarten Würmstr. sowie der Paula-Wimmer-Str. führen wird (siehe Ihre Ausführungen im B-Plan unter Ziffer G.14.1).

Bitte beachten Sie, dass diese Prognosen die weiteren Bautwicklungen 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.

Umso mehr verwundert das neue Verkehrsgutachten (von Ingenieurbüro Vössing vom 06.07.2017) in welchem der Gutachter schreibt, dass eine Überstauung der benachbarten Knotenpunkte Schleißheimer Str. /Anton-Josef-Schuster-Str. im Westen und Schleißheimer Str. /Paula-Wimmer-Str. im Osten nicht zu erwarten ist (siehe Seite 7 des Gutachten). Dieser Gutachter hat anscheinend die derzeitige Verkehrssituation nicht ordnungsgemäß erfasst, denn wir haben heute bereits schon regelmäßig Stau bis zur Anton-Josef-Schuster-Str. ohne dass das Gewerbegebiet Seeber bebaut ist. Deshalb fragen wir uns, wieviel ist dieses Stück Papier wert? Ganz davon abgesehen, dass die Entwicklung der weiteren Gewerbegebiete in Dachau-Ost in dem Gutachten gar nicht mit berücksichtigt sind.

In der Schleißheimer Str. fahren derzeit ca. 18.000 Fahrzeuge pro Tag. Durch die Baumaßnahme werden mindestens weitere 3.800 Fahrzeuge prognostiziert. Das bedeutet eine Zunahme von ca. 21 % auf ca. 21.800 Fahrzeuge täglich. Gemäß der Veröffentlichungen der Stadt Dachau hat im Stadtbereich nur die Münchner Str. (zwischen Bahnhofstr. und Wettersteinring) mit ca. 25.000 Fahrzeugen mehr Verkehr (s. Anlage 5 des Lärmaktionsplans der Stadt Dachau vom 21.11.2015).

Gleichzeitig machen wir uns sorgen, ob die generellen Annahmen zur Verkehrsberechnung d.h. auf Basis von 80 qm Geschossfläche je Arbeitsplatz für diese Bebauung maßgeblich sein kann. In Garching, Parkring wird derzeit beispielsweise ein Bürogebäude mit 14.200 qm Geschossfläche für insgesamt 560 Mitarbeiter gebaut. Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Geschossfläche von ca. 25 qm je Mitarbeiter, d.h. eine 3 mal so hohe Arbeitsplatzdichte, was zu 3 mal soviel Verkehr führt.

Sofern auf dem Seebergelände künftig eine ähnliche Nutzung stattfindet, würde bei einer 3-fach höheren Arbeitsplatzdichte insgesamt 11.400 statt 3.800 zusätzliche Fahrzeuge für die Schleissheimer Str. bedeuten. Wenn das passiert, dann haben wir in Dachau-Ost den Super-Verkehrs-GAU.

Aus diesem Grund muss von der Stadt Dachau bereits mit der Baugenehmigung gegen den zu erwarteten Verkehrskollaps geeignete Maßnahmen eingeleitet oder die Bebauung an dieser Stelle reduziert werden.

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 (siehe Verkehrsgutachten INGEVOST vom Januar 2017)

Diese Annahme ist ebenfalls zu hinterfragen, weil diese Annahme auf Basis von 80 qm Geschossfläche je Mitarbeiter abgeleitet wurde (siehe Verkehr). Sollte künftig beispielsweise eine Nutzung von 40 am Geschossfläche oder vielleicht sogar nur 25 qm Geschossfläche je Mitarbeiter erfolgen, werden definitiv zu wenig Stellplätze auf dem Baugebiet zur Verfügung stehen. Da hilft auch der Verweis auf die gültige Stellplatzordnung der Stadt Dachau nichts.

Wir fordern Sie auf, mit realistischen Annahmen für künftig ausreichende Stellplätze zu sorgen.

Lufthygiene

Analog verhält es sich mit der Lufthygiene. Gemäß B-Plan E.8 (Seite 33) bzw. G.10.4 überschreiten im unmittelbaren Strassenbereich der Schleißheimer Str. als Jahresmittelwert die Gesamtbelastung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂). Gleichzeitig weisen Sie darauf hin, dass entlang der nördlichen Baulinien die Luftschadstoffbelastungen deutlich unterschritten werden.

Nachdem Ihre Annahmen auf 80 qm Geschossfläche je Mitarbeiter prognostiziert wurden und auch hier die weitem derzeit entstehenden Gewerbegebiete nicht berücksichtigt wurden, halten wir diese Annahmen für nicht sachgerecht.

Allgemein

Viele Anwohner sowie Bürger in Dachau-Ost sind frustriert über den zunehmenden Verkehr, den zusätzlichen Lärm und die zunehmende Luftverschmutzung. Mit einer Anpassung der Höhe im Baugebiet GE 1(2) auf eine Wandhöhe von 12 m im äußeren Bereich des Baufeldes in einer Tiefe von 20 (analog Baugebiet GE5) sowie einer Reduzierung der GFZ analog Gewerbegebiet Siemensstr. auf 1,4 bis 1,6 könnte der Verkehr sowie die hierdurch entstehende Luftverschmutzung für die Anwohner subjektiv auf ein erträglicheres Maß reduziert werden.

Wir bitten Sie deshalb, sich nicht nur für die Gewinnmaximierung zur Gewerbesteuer sondern auch die Lebensqualität der direkten Anwohner sowie der Bewohner in Dachau-Ost einzusetzen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Schöne Grüße

