



**Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.06.2018**

Abstimmungsergebnis: siehe Beschlusstext

**Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals**

**Bebauungsplan BP 139/06**

**Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

Anlage 1: Nachtrag zu Punkt B2.8

Anlage 2: Planentwurf Planteil (Stand: Auslegung)

Anlage 3: Planentwurf Textteil (Stand: Auslegung)

**Sachverhalt:**

Die Anlagen 2 und 3 werden wegen der großen Datenmenge nur im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Auf der Grundlage der Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses vom 24.10.2017 wurde der Planentwurf vom 29.01. bis einschließlich 02.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber benachrichtigt und um Stellungnahme bis 02.03.2018 gebeten.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

**B1 Bürger 1 (Unterschriftenliste mit 28 Unterschriften - eingegangen: 08.02.2018)**

B1.1 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 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 Schadstoffe 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.

### Behandlungsvorschlag:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden entsprechende Gutachten von Fachbüros zu den Themen Verkehr, Altlasten / Boden (einschließlich Grundwasser), Lufthygiene und Lärm erstellt. Hierbei werden sowohl die Bestandssituation analysiert, als auch Prognosen für die zukünftige Entwicklung des Planungsgebiets und der Umgebung erstellt. Daraus gegebenenfalls resultierende Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind bei der Realisierung der Planung umzusetzen.

Messungen der derzeitigen und/oder zukünftigen Lärmsituation im Umfeld des Planungsgebietes sind nicht veranlasst, da diese jeweils nur eine Momentaufnahme darstellen können. Aus diesem Grund ist es Stand der Technik, im Rahmen von Bauleitplanungen die zu erwartenden Immissionen rechnerisch zu bestimmen. Insbesondere in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen stellt dies sicher, dass richtlinienkonform eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bezogen auf alle Tage eines Kalenderjahres der Beurteilung zugrunde gelegt wird.

In Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen wird durch die Berücksichtigung der derzeit zulässigen Geräuschimmissionen im Umfeld (Geräuschvorbelastung) sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller Anlagen nach TA Lärm die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Beides könnte im Rahmen kurzzeitiger Geräuschimmissionsmessungen nicht gewährleistet werden. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht veranlasst.

## **B2 Bürger 2 (Schreiben vom 26.02.2018)**

B2.1 Die geplanten Bauhöhen sind der vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung völlig 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.

### Behandlungsvorschlag:

Das Planungsgebiet war und ist z.T. noch mit bestehenden Baukörpern mit Wandhöhen bis zum Teil ca. 16 m bebaut, so dass ein Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Höhe und Volumen bereits bestanden hat bzw. bereits besteht. Der bestehende Schornstein überragt diese dabei noch mit einer deutlich größeren Höhe und ist weithin sichtbar.

Das städtebauliche Konzept mit der festgesetzten Höhenentwicklung wird aus der städtebaulichen Situation heraus entwickelt. Entlang der wichtigen Stadtzufahrt wird das Planungsgebiet in einen größeren Kontext eingebunden. Mehrere städtebauliche Situationen entlang der Schleißheimer Straße, die deutlich über eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung hinausgehen, bilden hier die städtebaulichen Bezüge. Gleich zu Beginn der Schleißheimer Straße befindet sich altstadtnah mit der Schleißheimer Straße Nr. 12 (ehem. Scheierlmühle) ein achtgeschossiger Baukörper zzgl. Dachnutzung, dafür ist im Bebauungsplan eine Traufhöhe von 24,0 m festgesetzt. Das Gebäude Theodor-Heuss-Straße Nr. 8 weist beispielsweise sieben Geschosse mit einer im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Wandhöhe von 25,80 m auf. Eine fünfgeschossige Bebauung findet sich außerdem an der

Schleißheimer Straße 123/125. Aber auch in nächster Umgebung, direkt nördlich des Planungsgebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Schleißheimer Straße, befindet sich ein Wohngebäude mit ebenfalls fünf Geschossen. So gliedert sich das Planungsgebiet mit zwei Gebäudeakzenten von bis zu 17,5 m ein in eine Abfolge städtebaulicher Akzente entlang der Schleißheimer Straße und wird auf diese Weise im Stadtgefüge verankert.

Dabei wurde darauf geachtet, dass trotz der städtebaulich gewünschten Akzente die Sichtachse zwischen dem Dachauer Schloss und Schloss Schleißheim erhalten bleibt. Durch Sichtfeldanalysen und Photomontagen konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen nicht festzustellen sind. Dieses Ergebnis wurde auch durch die zuständige Fachdienststelle bestätigt.

Nach Westen, Süden und Osten werden die Gebäude an den Rändern des Plangebietes aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft auf maximal 12,0 m abgestaffelt, nach Westen zur Würm und zur westlich der Würm gelegenen Wohnbebauung und nach Süden und Osten zum offenen Landschaftsraum. Damit wird ein angemessener Übergang zur angrenzenden Umgebung geschaffen und gleichzeitig eine für Gewerbebauten sinnvolle Höhe zugelassen. Diese Höhe ist vergleichbar mit großen Teilen des gewerblichen Gebäudebestandes (ausgenommen der Filmkulissen).

Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan die Eingrünung der Gebäude nach außen hin gesichert:

- nach Osten zum Landschaftsraum mit einem Pflanzstreifen auf privatem Baugrundstück von 5,0 m und einer öffentlichen Grünfläche von weiteren 10,0 m mit zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen;
- nach Süden ist den Gebäuden eine 11,0 m tiefe Fläche vorgelagert, die zu begrünen und zu bepflanzen ist, die bestehenden Bäume sind zu erhalten;
- im Westen wird zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche gesichert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen Bestandsbäume erhalten und neue gepflanzt werden. Ausgeprägte Großbaumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges sorgen für eine zusätzliche Eingrünung und somit „Abschirmung“ der Gewerbebauten zur öffentlichen Grünfläche hin. Eine zusätzliche Fläche von 3,5 m muss auf Privatgrundstück begrünt und bepflanzt werden, um einen qualitätvollen Übergang zwischen Baugebiet und öffentlicher Grünfläche zu sichern.
- Nach Norden befindet sich zwischen dem Planungsgebiet und der Nachbarbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Schleißheimer Straße ein Mindestabstand von ca. 47 – 50 m. Auch hier führen die großen zu erhaltenden Bäume entlang des Schleißheimer Kanals zu einer Eingrünung.

Im Vergleich zum Gebäudebestand rücken die Baugrenzen deutlich zurück von den Grundstücksgrenzen. Die öffentliche Grünfläche entlang der Würm kann nur entstehen, da die neuen Gewerbegebäude gegenüber der Bestandsbebauung (Filmkulissen) um min. ca. 10,0 m und bis ca. 30,0 m abrücken. Dabei ist der Abstand in Bereichen mit maximalen Wandhöhen von 16,0 m größer als in Bereichen mit 12,0 m. Ein Mindestabstand von 60,0 m wird in jedem Fall gesichert. Nach Süden halten die Gebäude einen Abstand von mindestens 15,0 m ein, 3,0 m mehr als der Gebäudebestand. Auch die Baugrenze im Osten liegt 6,5 m weiter von der Grundstücksgrenze entfernt als das mittlerweile abgebrannte und abgebrochene Bestandsgebäude.

- B2.2 Die vorgesehene Geschoßflächenzahl (129.080 m<sup>2</sup>, GFZ 2,4) und Grundflächenzahl (43.030 m<sup>2</sup>, 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. Dieser Sachverhalt verdeutlicht einmal mehr die mangelnde Bereitschaft des Stadtrats, die berechtigten Interessen der Anwohner in angemessener Weise zu berücksichtigen und gegen die öffentlichen Belange (höhere Gewerbesteuererinnahmen) abzuwägen.

### Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige Entwicklung einer über lange Jahre intensiv und bereits gewerblich genutzten Fläche. Nur auf dieser Fläche, die bereits seit 2012 als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist derzeit die kurzfristige Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben im Stadtgebiet erzielbar.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Dachau aus dem Jahr 2015 hat ergeben, dass nur bei sehr wenigen weiteren Standorten die Chance bestehen könnte, mittel- bis langfristig eine neues Gewerbegebiet ausweisen zu können. Aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit anderer Gewerbeflächen in der Stadt soll das Potential des Planungsgebiet, das bereits seit 2006 planerisch vorbereitet wird und nun relativ kurzfristig realisierbar erscheint, ausgeschöpft werden, soweit die sich aus der Entwicklung entstehenden Auswirkungen auf die Umgebung bewältigen lassen.

Um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten in diesem Sinne zu gewährleisten, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und gleichzeitig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen, werden die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen zum Maß der Nutzung eingehalten.

Durch die Gutachten zu Verkehr, Schall und Lufthygiene wurden die Auswirkungen auf die Umgebung unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der Nutzung untersucht und falls notwendig entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Einflüsse auf die Umgebung getroffen.

Der genannte Sachverhalt, dass die vorgesehenen Ausgleichsflächen bei der Eingriffsermittlung auf ein Minimum reduziert worden sind, trifft nicht zu. Die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung erfolgte gemäß Leitfaden. Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffsschwere wurde das höchst mögliche Maß, nämlich der Typ A mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad angesetzt. Im Hinblick auf die Bedeutung des Plangebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgte eine differenzierte, am Leitfaden orientierte Bewertung, die natürlich auch die gewerbliche Prägung großer Teile des Geländes und die Vorbelastung vieler Schutzgüter auf diesem langjährigen Gewerbebestandort mit in Betracht zog. Als maßgebende Faktoren einer überwiegend geringen Werteinstufung ergab sich u.a.: die vorhandene Bebauung, die bestehende Erschließung, die emissionsseitige Vorbelastung der nördlichen Bereiche entlang der Schleißheimer Straße, die teilweise Ausweisung als Altlastenverdachtsfläche, die vorgefundenen kontaminierten Auffüllungen (ehemaliges Klärbecken, Tankstelle etc.), die geringe ökologische Leistungsfähigkeit der vormals gewerblich und/oder landwirtschaftlich genutzten und gegenwärtig brachliegenden Ruderal- und Altgrasfluren sowie die aus nicht standortheimischen Gehölzen aufgebauten Ortsränder im Norden und Osten.

- B2.3 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 Au-

ßenwände). Ggf. sollte eine Fassadenbegrünung verbindlich (im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung) festgesetzt werden.

### Behandlungsvorschlag:

Vorgaben über besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung als örtliche Bauvorschrift (z. B. Fensteranteil in bestimmten Fassaden) sind gemäß § 81 der Bayerischen Bauordnung zwar möglich, kommen in diesem Fall aber nicht zum Einsatz, weil die technischen und organisatorischen Anforderungen der künftigen Gebäudenutzer bei einem Angebots-Bebauungsplan für Gewerbe nicht bekannt sind. Die Eignung und Flexibilität für einen möglichst breiten Nutzerkreis würde stark eingeschränkt werden. Dies gilt auch für Vorgaben zur Verteilung unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets.

Vielmehr wird über die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten für die jeweiligen Baugebiete sichergestellt, dass Gewerbebetriebe so beschränkt werden, dass sie auf die benachbarten Gebiete keine schädlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmemissionen entwickeln. Durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten im Geltungsbereich des Planungsgebietes ist sichergestellt, dass auch im Zusammenwirken aller Anlagen nach TA Lärm an umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine weitere Einschränkung der Ansiedlung bestimmter Betriebe auf einzelne Teilbaugebiete ist daher nicht erforderlich.

Ebenso wird durch die Sicherung von ausreichendem Abstand zur umgebenden Bebauung und der Festsetzung von den Gewerbegebieten vorgelagerten Grün- und Freiflächen inkl. Grünausstattung eine verträgliche Einbindung der Planung in die Umgebung sichergestellt, unabhängig der äußeren Gestalt der Gebäude.

- B2.4 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 Argumente der Stadtverwaltung für eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet betrachten wir als nicht stichhaltig: Insbesondere befindet sich die im Schreiben von Frau (...) 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.

### Behandlungsvorschlag:

Bezüglich der Einstufung des Baugebietes an der Anton-Josef-Schuster-Straße ist zunächst darauf hinzuweisen, dass im Sinne einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung zunächst nicht (allein) die baurechtliche Einstufung des Gebietes von Bedeutung ist. Vielmehr ist hinsichtlich der Zuweisung der jeweiligen Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm die sogenannte „Schutzbedürftigkeit“ des Gebietes zu bestimmen. Diese ergibt sich nur zum Teil aus der baurechtlichen Einstufung. Ergänzend hierzu sind grundsätzlich die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen, hier insbesondere:

- Ortsrandlage in unmittelbarem Anschluss an den Außenbereich,
- Gebiet, das nicht innerhalb eines Bebauungsplans liegt,
- Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche,
- Geräuschvorbelastung.



Auch nach eingehender Prüfung ist die Verwaltung weiterhin der Ansicht, dass für das Gebiet an der Anton-Josef-Schuster-Straße aus diesen Gründen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes der Geräuschemissionskontingentierung zugrunde zu legen ist.

- B2.5 Dementsprechend sind auch die geplanten Emissionskontingente in westlicher Richtung herunterzusetzen und an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet (SO 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. Wir fordern hier konkrete Berechnungen anstelle von bloßen „Unterstellungen“, zumal die maximale Geschoß- und Grundflächenzahl für die Gewerbeflächen an der Siemenstraße erst im Spätherbst 2017 nochmal um 30% gegenüber den ursprünglichen Planungen erhöht worden sind. 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!

#### Behandlungsvorschlag:

Aufgrund der beizubehaltenden Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes an der Anton-Josef-Schuster-Straße analog eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine Herabsetzung der festgesetzten Emissionskontingente in Richtung Westen nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“ (Bebauungsplan-Nr. 166/15) ist in seinem zulässigen Emissionsverhalten durch die unmittelbar westlich benachbarten Immissionsorte im reinen Wohngebiet westlich der Alten Römerstraße und nördlich der Schleißheimer Straße eingeschränkt. Dies geht auch aus den schalltechnischen Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan hervor.

Aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse (der nächstgelegene Immissionsort IO12 Süd im reinen Wohngebiet weist zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 166/15 einen Abstand von nur ca. 35 m auf, die für das vorliegende Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 139/06 maßgeblichen Immissionsorte nördlich der Schleißheimer Straße von mehr als 350 m) kann ausgeschlossen werden, dass aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166/15 an diesen für die vorliegende Planung maßgeblichen Immissionsorten relevante Geräuschbeiträge hervorgerufen werden, zumal die Einwirkung auf unterschiedliche Fassaden erfolgt (Ostfassade bzgl. Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“, Südfassade bzgl. Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals). Eine Berücksichtigung der Überplanung des Gewerbegebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 166/15 war daher nicht erforderlich. Dieses Vorgehen wurde auch im Nachgang zur ersten Auslegung des Bebauungsplanes im Rahmen der gemeinsamen Besprechung am 30.05.2017 mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt Dachau abgestimmt.

Im Rahmen der zweiten Auslegung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen von Seiten des Landratsamtes Dachau hierzu keine Anregungen mehr ein. Eine Anpassung der Planung ist somit diesbezüglich nicht veranlasst.

Für die Gewerbeflächen an der Siemensstraße wurde im Spätherbst 2017/ bzw. Anfang 2018 durch den Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst, der zu einer Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166/15 führen wird. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens hierzu werden die Auswirkungen einer Erhöhung der Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahl insbesondere im Hinblick auf die Verkehrszunahme untersucht werden. Bisher liegen jedoch noch keine konkreten Planungen zu diesem neuen Bebauungsplangebiet vor. Aus diesem Grund können etwaige zukünftige Entwicklungen im Rahmen des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

- B2.6 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 „Prognosenufall“ eine „allgemeine Verkehrsmengenzunahme“ 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%!!!!

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.7 behandelt!

- B2.7 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 m<sup>2</sup>/APL, entsprechend 1.630 Arbeitsplätzen) handele es sich lediglich um eine „plausible Annahme“ (ebd. S. 6). Bereits eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte auf 50 m<sup>2</sup> Geschosfläche 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 Besucherverkehr oder einen höheren täglichen Liefer- und Güterverkehr unterstellt.

Behandlungsvorschlag B2.6 + B2.7:





- B2.8 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!

#### Behandlungsvorschlag:

Das Gewerbegebiet „Südlich Siemensstraße“ wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Planungen der Gemeinde Karlsfeld für ein Gewerbegebiet östlich der Bajuwarenstraße wurden bisher mit der Stadt Dachau gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (z.B. im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) nicht abgestimmt. Die Aufstellungsbeschlüsse der Gemeinde Karlsfeld Nrn. 77 und 78/2015 enthalten keine Daten, die eine Grundlage für Verkehrsberechnungen bilden könnten. Mögliche verwaltungsinterne Planungen der Gemeinde Karlsfeld hierzu sind der großen Kreisstadt Dachau nicht bekannt und können folglich auch nicht in den Gutachten berücksichtigt werden.

- B2.9 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!

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 I 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).

### Behandlungsvorschlag:

Bei den von Vössing Ingenieuren im Rahmen der beauftragten verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführten Berechnungen handelt es sich nicht um eine Optimierung der Leistungsfähigkeitsberechnungen des IngevoSt-Gutachtens. Vielmehr wurde entsprechend der zu erwartenden Belastung eine optimierte Signalsteuerung entwickelt, die der anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnung zugrunde gelegt wurde. Diese Signalsteuerung zeichnet sich durch einen sogenannten 2-phasigen Ablauf aus, der den Verkehrsströmen im Zuge der Hauptrichtung eine maximale Freigabezeit ermöglicht. Eine eigene Phase für den Linksabbiegeverkehr in das neue Gewerbegebiet, die z.B. durch einen links hinter der Kreuzung angebrachten Grünpfeil (Diagonalgrün) als Zugabezeit angezeigt werden könnte, ist aufgrund der geringen prognostizierten Stärke (70 – 80 Kfz/Stunde) des besagten Stromes nicht erforderlich. Es ist mit ca. 2 – 3 Kfz pro Signalumlauf zu rechnen, die sich geometrischen Verhältnisse im Knotenpunktinneren problemlos aufstellen können und während des Phasenwechsels aus der Haupt- in die Nebenrichtung abfließen können. Die Möglichkeit, ein solches Signal bedarfsabhängig über geeignete Detektoren zu schalten, bleibt unbenommen, hat aber hinsichtlich der Leistungsfähigkeit keinen nachteiligen Einfluss. Der heute insbesondere in der Morgenspitze temporär zu beobachtende Rückstau des ostwärts gerichteten Verkehrs in der Schleißheimer Straße ist auf den Kapazitätsengpass am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Bajuwarenstraße / Alte Römerstraße zurückzuführen. Beobachtungen des täglichen Verkehrsgeschehens zeigen, dass diese Überlastung im Mittel etwa 30 Minuten während der Spitzenstunde anhält. Durch eine neue Lichtsignalanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet wird dieser Zustand weder verbessert noch verschlechtert. Die in den Berechnungen ausgewiesene Verkehrsqualität bezieht sich auf diesen Einzelknoten, dessen Leistungsfähigkeitsbilanz höher ist als die der Nachbarknoten. Diese Signalanlage ist somit kein einschränkendes Moment, sondern schafft eine gesicherte Erschließung des Gewerbegebietes.

- B2.10 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. 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. 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.“

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 Grenzwert-

überschreitungen kommt. Wir fordern auch hier eine Neuberechnung unter realistischen Annahmen 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(!) die Lärmsanierungswerte von 70/60 tags/nachts überschritten werden 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!!!

### Behandlungsvorschlag:

Im Rahmen des Neubaus der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebietes waren die hiervon ausgehenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten nach 16. BImSchV zu beurteilen. Aufgrund des Neubaus werden tagsüber an zwei Anwesen, während des Nachtzeitraumes an drei Wohngebäuden im Bereich der zukünftigen Einmündung bzw. der neu zu errichtenden Lichtsignalanlage die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten. Für diese Anwesen ergibt sich unmittelbar ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach 16./24. BImSchV.

Darüber hinaus ergibt sich durch den vom Planungsgebiet induzierten Verkehr im weiteren Verlauf der Schleißheimer Straße eine Erhöhung der zu erwartenden Beurteilungspegel seitlich der Straße von bis zu 0,4 dB(A). Diese Erhöhung ergäbe sich (theoretisch bei im Übrigen unveränderten Randbedingungen) in beliebiger Entfernung zum Planungsgebiet.

Eine strenge Anwendung der 16. BImSchV scheidet im Zuge dieser Abwägung der Verkehrsgeräuschimmissionen aus, da im Bereich der weiter vom Planungsgebiet entfernt gelegenen Anwesen kein baulicher Eingriff in den Straßenraum stattfindet. Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung für eine Anwendung der 16. BImSchV.



Zugunsten der betroffenen Anwohner hat sich die Stadt Dachau in Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt Dachau jedoch dazu entschlossen, nicht nur denjenigen Bereich zu betrachten, in dem tatsächlich baulich in die Substanz der Straße beispielsweise durch Anordnung von Abbiegespuren sowie durch das Aufstellen von Lichtsignalanlagen eingegriffen wird. Vielmehr wird derjenige Bereich einer Betrachtung möglicher Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nach 16./24. BImSchV zugrunde gelegt, in dem sich bedingt durch die Einrichtung der Lichtsignalanlage und die hierfür anzusetzenden Zuschläge nach RLS-90 bzw. 16. BImSchV Erhöhungen der Beurteilungspegel um mindestens 1 dB(A) ergeben. Dies betrifft einen Radius von 100 m um die Lichtsignalanlage.

Mit diesem Zugeständnis zugunsten der Anwohner geht somit die Große Kreisstadt Dachau bereits über denjenigen Betrachtungsraum hinaus, der bei einer strengen Anwendung der 16. BImSchV in den Fokus zu nehmen wäre.

Die äußerst geringen Erhöhungen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen außerhalb des 100-Meter-Radius werden nach ausreichender Prüfung aller sonstigen relevanten Belange bei der Abwägung hintangestellt.

- B2.11 Luftschadstoffe: Nach den Berechnungen der Luftschadstofftechnischen Untersuchung (Möhler+Partner, Januar 2017) überschreiten im Planfall die Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub> im unmittelbaren Straßebereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich, mit Werten bis zu 58,4 µg/m<sup>3</sup> (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/m<sup>3</sup> 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 Verkehrsmengenangaben 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“ auf 21 NO<sub>2</sub> µg/m<sup>3</sup> 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 Ostwest-Richtung ausgerichtet sind (gute Durchlüftung). Unklar bleibt, wie sich Änderungen im Bebauungsmodell auf die Prognosewerte auswirken würden. (3) Aufgrund fehlender Tages- und Stundenmittelwerte für NO<sub>2</sub> 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-Phasen auftreten, usw.

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 hat, 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 Kommentar 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!

#### Behandlungsvorschlag:

zu Verkehrsaufkommen siehe B2.6

Eine Abnahme der Hintergrundbelastung basiert auf Messergebnissen der LÜB-Stationen für städtische Hintergrundbelastung.

Da sich im Umfeld des Plangebietes und auch in ganz Dachau keine Messstationen befinden, die die städtische Hintergrundbelastung für  $\text{NO}_2$  und PM aufzeichnen, werden Messergebnisse der LÜB-Stationen für städtische Hintergrundbelastungen in Bayern herangezogen. Dabei handelt es sich um die genannten Messstationen. Eine Übertragbarkeit der Hintergrundbelastung auf den Standort ist gewährleistet, da sich im Nahbereich des Untersuchungsgebietes keine relevanten Verkehrswege (z.B. Autobahnen) bzw. Industrieanlagen befinden, die einer Abweichung von den üblichen Hintergrundbelastungswerten bedürfen.

Bei der Planbebauung handelt es sich um den zum Zeitpunkt der Bearbeitung vorliegenden aktuellen Entwurf. Veränderungen der Bebauung (Ost-West-Richtung zu Nord-Süd-Richtung) führen voraussichtlich zu keinen wesentlichen Änderungen, da v.a. der Einfluss von dann durch die Planbebauung gehinderten West-Ost-Strömungen keine Auswirkung auf die östliche Nachbarschaft hat, da sich dort im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes keine Bebauungen befinden. Die nächste Bebauung befindet sich in östlicher Richtung erst in einem Abstand von >200 m.

Bezüglich der Tages- und Stundenmittelwerte für NO<sub>2</sub> wird auf Abb. 16 folgender Publikation verwiesen: [http://www.ivu-umwelt.de/upload/download/publikationen/B3\\_Anwendung\\_02.b28.pdf](http://www.ivu-umwelt.de/upload/download/publikationen/B3_Anwendung_02.b28.pdf)

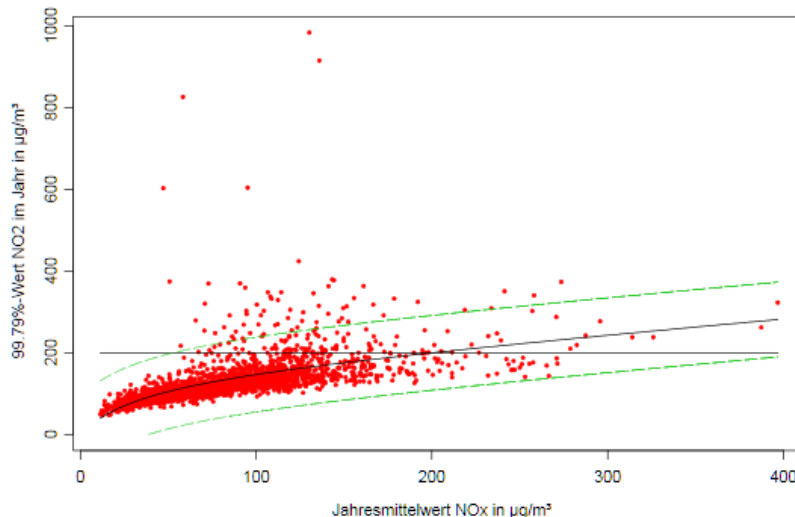


Abbildung 16 Der NO<sub>2</sub>-99.79%-Wert eines Jahres als Funktion des NO<sub>x</sub>-Jahresmittelwertes für 2'198 Zeitreihen von städtischen Stationen mit einer angepassten modifizierten gebrochen rationalen Funktion, mit dem 95%-Vorhersageband. Näheres siehe Text.

Quelle: [http://www.ivu-umwelt.de/upload/download/publikationen/B3\\_Anwendung\\_02.b28.pdf](http://www.ivu-umwelt.de/upload/download/publikationen/B3_Anwendung_02.b28.pdf)

Es gibt keine aktuelleren Publikationen diesbezüglich. Die Vorgehensweise Stundenmittelwerte basierend auf Perzentilen von Jahresmittelwerten zu ermitteln ist Stand der Technik.

Eine Miskam Berechnung vorliegenden Ausmaßes benötigt ca. 24-36 Stunden. Eine Berücksichtigung einer Meteorologischen Jahreszeitreihe (akterm) mit 8.760 Fällen ist daher aus rechentechnischer Sicht nicht umsetzbar. Bei Miskam geht es vor allem um die Umströmungsmodellierungen von Gebäuden und Hindernissen. Inversionswetterlagen werden nicht berücksichtigt, spielt jedoch in vorliegendem Fall bei der Ermittlung der Jahresmittelbelastungen eine untergeordnete Rolle.

Zunahmen des Verkehrs resultieren in der gleichen Zunahme weder des Verkehrslärms noch der Luftschadstoffe: Eine Verdopplung der Verkehrsmenge führt beim Lärm zu einer Zunahme von 3 dB(A). Bei Luftschadstoffen hängen die Zunahmen der Verkehrsmenge von zahlreichen Faktoren ab (Windsituation, Lkw-Anteile, Fahrtgeschwindigkeiten, Verkehrssituationen).

Bei den Messwerten handelt es sich um städtische Verkehrswerte. Aus den Berechnungen werden im straßennahen Bereich auch NO<sub>2</sub> Belastungen von ca. 30 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert und stimmen somit mit den gemessenen Belastungen in etwa überein. Grundsätzlich ist jedoch in der Zukunft mit einer Abnahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu rechnen.

Die Gutachter müssen sich an die rechtlich relevanten Beurteilungsgrundlagen halten. In städtischen Gebieten werden bereits an Hintergrundstationen ein Jahresmittelwert von 20 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> überschritten. Eine geplante Herabsetzung der Grenzwerte der 39. BImSchV ist nicht bekannt.

B2.12 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 Tiefgara-

gen, 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.

### Behandlungsvorschlag:

Auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist der tertiäre Stauer bei ca. 8-9 m unter GOK zu erwarten. Das Grundwasser hat somit die Möglichkeit, die Unterkellerung/Tiefgarage sowohl seitlich zu umströmen als auch zu unterströmen. Erfahrungsgemäß ist, auf Grundlage der vorliegenden Planung und der erhobenen Bodenkennwerte, mit einem Grundwasseraufstau am Bauwerk von wenigen Zentimetern zu rechnen. Eine großräumige Veränderung der Grundwasserfließrichtung ist auf Grundlage einer eingeschossigen Unterkellerung/Tiefgarage nicht zu erwarten. Somit ist keine Änderung der Planung erforderlich.

Bei einer eingeschossigen Unterkellerung würde der Keller/die Tiefgarage in das Grundwasser einbinden, ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wäre somit bei der zuständigen Behörde zu beantragen. In wasserrechtlichen Verfahren werden u.a. auch Auswirkungen auf Nachbargrundstücke geprüft.

- B 2.13 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 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 (...)) 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 (...), 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“ abweichend von früheren Befunden kein Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs mehr erbracht werden konnte (ebd. S. 51). 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 Habitatelementen am östlichen Ortsrand nunmehr verzichtet und stattdessen in zwei Teilbereichen der südlichen Eingrünung „eine für Zauneidechsen gerechte Gestaltung“ vorgenommen werden soll (ebd. S. 51).

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. 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 Holzspaltenkästen 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 könne. 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.

Behandlungsvorschlag:



Die Wahrnehmung, dass Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten z. T. innerhalb von Schutzzeiten stattfanden, ist zutreffend. Hierzu folgende Erklärung:

In den Hinweisen D.10 zum Bebauungsplan werden bestimmte Zeitfenster für Rodungsarbeiten sowie für Arbeiten zum Gebäudeabbruch und zur Baufeldfreiräumung genannt, die sich aus naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Erfordernissen ergeben. Die Hinweise werden um eng gefasste Ausnahmeregelungen ergänzt, die es ermöglichen, diese Zeitfenster unter bestimmten Voraussetzungen und artspezifisch zu erweitern.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof wurden im Februar 2017 erste umfangreiche Rodungen am östlichen Rand des Plangebiets durchgeführt. Auf einer Länge von 300 m und einer Breite bis 20 m wurden hier der vorhandene dreireihige Riegel aus Fichten sowie die aufkommenden Pioniergehölze, vornehmlich Eschen gerodet. Es verblieben Einzelbäume und Baumgruppen, die das Gerüst des zukünftigen östlichen Ortsrandes bilden. Gesetzes- und planungskonform im vorgegebenen Zeitraum im Winter 2017/2018 erfolgten dann auch die weiteren umfangreicheren Rodungen von Gehölzen im nördlichen Plangebiet in einem etwa 10 m breiten Streifen südlich des Radwegs. Auch hier wurden vornehmlich Fichten und einige wenige, zwischenzeitlich aufgewachsene Eschen entfernt. Die weitaus überwiegenden Rodungsarbeiten fanden damit im Winter außerhalb der Schutzzeiten statt.

Abweichend von den definierten Zeitfenstern wurden die vorgesehenen Ausnahmeregelungen in einem Fall angewendet. Konkret wurde der Gehölzaufwuchs zwischen den Gewerbehallen Mitte August 2017 und damit vor dem 01. Oktober entfernt. Im Vorfeld der Rodungsarbeiten wurden die relevanten Gehölze durch die Umweltbaubegleitung (UBB) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Mit dem Befund, dass keine brütenden Vögel beobachtet werden konnten, wurde die ausnahmsweise Durchführung der Arbeiten zugelassen. Vorgehensweise und Untersuchungsergebnisse sind im Protokoll A1-2 zur UBB, das u.a. der Naturschutzbehörde vorliegt, niedergelegt. Mit Bezug auf die Baustellensicherung und Verkehrssicherungspflicht wurde auch dem Abriss der AEG-Halle sowie der Sanierung des Produktionsgebäudes zugestimmt, nachdem auch hier nach vorheriger Überprüfung auf Vorkommen gebäudesiedelnder Arten keine Nachweise erbracht werden konnten (Protokoll A1-2, B1-3, C1-2 zur UBB). Erwähnt sei an dieser Stelle, dass die Abrissarbeiten ordnungsgemäß angezeigt wurden und bzgl. der Gebäude eine akute Einsturzgefahr bestand.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan wurde auch die Rodung zweier potenzieller Quartierbäume nach vorheriger Überprüfung (Endoskopie der Höhlen) und negativem Befund abgewickelt (Protokoll F1-3).

#### Zauneidechse:

Den in der Stellungnahme getroffenen Einschätzungen muss widersprochen werden. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde sowohl seitens der Öffentlichkeit wie auch der Unteren Naturschutzbehörde und des Bund Naturschutz Bayern eine aktuelle Bestandserfassung zu etwaigen Vorkommen der Zauneidechse angemahnt, nachdem die früheren Nachweise aus dem Jahr 2009 stammten und als veraltet angesehen wurden. Dieser Einwendung wurde durch die Kartierung im Mai/Juni 2017 im Umgriff des Geltungsbereichs nachgekommen. Mit dem Ergebnis der Kartierung stellt sich nun die Situation im Plangebiet wie folgt dar: Die früheren Beobachtungen einzelner Zauneidechsen konnten aktuell trotz gezielter Nachsuche nicht bestätigt werden; auch nicht bei verschiedenen Begehungen des Geländes in den Jahren zuvor. Möglicherweise handelte es sich bei den beobachteten Tieren im Jahr 2009 um Einzelexemplare einer externen, außerhalb des Plangebietes ange-

siedelten Population, die versuchten, das Gewerbegebiet zu besiedeln. Nachdem große Teile des Gebietes nunmehr seit Jahren der Sukzession unterliegen, treten vermehrt nährstoffreiche Staudenfluren und Pioniergehölze auf. Mit dem zunehmenden Gehölzbewuchs und den teils dicht geschlossenen Ruderalfluren haben sich zwischenzeitlich die Lebensraumbedingungen für die Art im Plangebiet insgesamt verschlechtert. Vergleichsweise günstigere Bedingungen für die Zauneidechse finden sich dagegen in den südlich angrenzenden, halboffenen und strukturreichen Kleingärten knapp außerhalb des Plangebiets. Über die durchgeführten Erhebungen im Jahr 2017 konnten hier Nachweise der Zauneidechse erbracht werden.

Um ein schlüssiges, artenschutzrechtlich genehmigungsfähiges Planungskonzept stets gewährleisten zu können, haben beide Planfassungen, sowohl Vorentwurf als auch Entwurf, in ihren Festsetzungen und Hinweisen jeweils auf die vorliegenden Befunde zu relevanten Arten reagiert. Der Vorentwurf durch die ursprüngliche als erforderlich angesehene und festgesetzte CEF-Maßnahme in Form von Zauneidechsen-Habitaten, der vorliegende Entwurf durch den nunmehrigen Verzicht darauf. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen können damit auf die Errichtung eines Reptilienschutzzauns beschränkt werden, der im April 2018 errichtet wird. Es steht außer Frage, dass die bereits durchgeplanten CEF-Maßnahmen aus dem Vorentwurf auch in der Entwurfsfassung zur Anwendung gekommen wären, wenn die Untersuchung 2017 positive Nachweise zum Vorkommen erbracht hätte.

#### Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Hinsichtlich der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird in der Stellungnahme u. a. auf die Anzahl der Fledermauskästen abgezielt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im Herbst 2017. Statt der im Vorentwurf genannten 10 Stück wurden nunmehr insgesamt 27 unterschiedliche Fledermauskästen (8 Flachkästen, 7 Rundkästen, 6 Winterkästen, 6 Sommerröhren) an geeigneten Bäumen im Gebiet angebracht. Die Maßnahme wurde in enger Abstimmung zwischen der Umweltbaubegleitung, einem Fledermausexperten und der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Das zukünftige Monitoring (15 Jahre) hinsichtlich der CEF-Maßnahmen ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Mehlschwalbe

Das angestrebte Vorgehen – (unverzögliches) Anbringen von Nisthilfen an den Ostfassaden der neu errichteten Gebäude in Kombination mit der Anlage von geeigneten Habitatstrukturen an der Würm auf Ausgleichsfläche A1 als vorgezogene Maßnahmen vor dem eigentlichen Eingriff, nämlich dem (noch gar nicht absehbaren) Abriss der beiden Gebäude mit bestehenden Nestern auf dem Gelände der BR-Kulisse- wird als erfolgversprechend für eine Umsiedlung der Brutplätze eingeschätzt. Um den Erhalt der Schwalbenpopulation im Gebiet erfolgreich zu sichern, sind weitergehende Regelungen zu CEF-Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag (CEF-Maßnahmenkatalog) und im Monitoring-Programm fixiert. Das Monitoring ist auf die Dauer von 15 Jahren festgelegt und umfasst die jährlichen Kontrollen der Nisthilfen (Prüfung der Funktionsfähigkeit, Reinigung, ggf. Ersatz) sowie die Planung und Durchführung ergänzender erfolgversprechender Maßnahmen. Mit dem fachlich schlüssigen, artenschutzrechtlich genehmigungsfähigen Konzept löst der Bebauungsplan keine Verbotstatbestände aus. Damit ist keine Ausnahmeregelung bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Bezüglich des fehlenden Nistmaterials ist anzumerken, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet keine wechselseuchten Lehmkuhlen/-pfützen überbaut werden, da solche Standorte wie auch sonstige Tümpel oder Flachwasserzonen im Gebiet nicht vorhanden sind. Es ist zu vermuten, dass die jetzt an den Gebäuden angesiedelten Mehlschwalben das Material zum Nestbau auf wechselseuchten Offenlandflächen (Mulden, verdichtete Standorte) beidseits der Würm sammeln. Daher erscheint es grundsätzlich förderlich, wie auch geplant, geeignete Habitatstrukturen für die Mehlschwalbe im Zuge der Würm-Renaturierung anzulegen.

Eine Beeinträchtigung des Mehlschwalben-Lebensraums durch das geplante Vorhaben kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Inwieweit etwa Veränderungen im weiteren Umgriff des Plangebiets oder ein mangelndes Nahrungsangebot negative Wirkungen zeitigen und möglicherweise zu einem Aussterben der ansässigen Population führen, kann hier nicht sicher beurteilt werden. Diese Faktoren können aber auch nicht über den Bebauungsplan umfassend geregelt werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen und Umsetzung der Würm-Renaturierung sind, anders als in der Stellungnahme angeführt, absehbar und gesichert. Die wasserrechtliche Genehmigungsplanung zur Würm-Renaturierung (Ausgleichsfläche A1 und A2) ist gegenwärtig in Bearbeitung, so dass das Gesamtkonzept bedarfsgerecht mit den stattfindenden Eingriffen in Natur und Landschaft vorliegt und schrittweise umgesetzt werden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden in zwei Schritten realisiert. Dies nicht zuletzt auch mit Bezug darauf, dass über Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 (nördlicher Würmabschnitt) eine Kompensation durchgeführt werden kann, die etwa zeitgleich mit ersten Eingriffen im neuen Gewerbegebiet erfolgt. Gleiches gilt für die Ausgleichsfläche am östlichen Ortsrand. Für alle Eingriffe, die vor Abzug des Bayerischen Rundfunks erfolgen, sind ausreichende Ausgleichsflächen gesichert. Ein kurzfristig negativer Flächensaldo vor Umsetzung der Ausgleichsfläche A2 zu Lasten der Ausgleichserfordernisse wird durch eine externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Dachau geregelt.

- B2.14. 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. 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 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.

### Behandlungsvorschlag:

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Planungsgebiet um eine in der Vergangenheit bereits intensiv gewerblich genutzte Fläche handelt und nach wie vor im Bestand von dieser Nutzung geprägt ist, insbesondere durch den großvolumigen Gebäudebestand.

Beim vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06, der die zukünftige gewerbliche Entwicklung zum Ziel hat, handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan bei dem das konkrete Vorhaben noch nicht vorliegt. Es ist deshalb die Aufgabe der Stadt, die die Planungshoheit besitzt, die Festsetzungen in der Form zu gestalten, dass notwendige Entwicklungsmöglichkeiten, soweit sinnvoll, offen gehalten werden und gleichzeitig der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

Diesem Prinzip folgt auch dieser Bebauungsplan, in dem er für das festgesetzte Maß der Nutzung die verkehrlichen, schalltechnischen, lufthygienischen Auswirkungen und Auswirkungen auf Flora und Fauna bewältigt und gleichzeitig z.B. mit den Festsetzungen zu den Bauräumen notwendige Spielräume sichert.

Ebenso ist die Höhenentwicklung für eine gewerbliche Entwicklung zu den Rändern des Plangebietes (ausgenommen nach Norden) restriktiv (vgl. Punkt B6.2), zur internen Erschließungsstraße hingegen werden sinnvolle Spielräume für die Höhenentwicklung eingeräumt.

Ebenso kann angeführt werden, dass gerade die Lärmemissionskontingentierung den Schutz der Nachbarschaft unabhängig der Art des jeweiligen Gewerbetriebs sichert.

Der Bebauungsplan mit seinen Unterlagen Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht, den durchgeführten Gutachten zeigt die Auswirkungen der Planung zum Zeitpunkt der Erstellung, unter Einbeziehung prognostizierter allgemeiner Entwicklungen sowie unter Einbeziehung von Planungen im relevanten Umfeld, deren Umsetzung planungsrechtlich gesichert sind. Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Öffentlichkeit sowie der Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen untereinander wurde eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung vorgenommen, insbesondere hinsichtlich der Abwägung öffentlicher und privater Belange.

### **B3 Bürger 3 (Unterschriftenliste mit 15 Unterschriften) - wortgleich mit B1**

B3.1 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 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 Schadstoffe 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.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B1.1 behandelt!

### **B4 Bürger 4 (Schreiben vom 01.03.2018)**

B4.1 Zunächst sehen wir im Hinblick auf die Behandlung der Belange des fließenden Verkehrs erhebliche Abwägungsdefizite.

B4.1.1 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 Stellplatzmehrerung 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.

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.7

B4.1.2 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 Verkehrsmehrerung 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 Rückstauereffekte 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.

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.7

- B4.1.3 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 Gebietsumfang 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.

Behandlungsvorschlag:

siehe B2.7

- B4.1.4 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.

Behandlungsvorschlag:

siehe B2.8

- B4.1.5 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.

Behandlungsvorschlag:

siehe B2.5

- B4.2 Zu Lasten unseres Mandanten sowie anderer schallbetroffener Anlieger werden auch die Lärmbelange nicht abwägungsgerecht abgearbeitet.
- B4.2.1 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 resultierende 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.





Gleichermaßen 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.

### Behandlungsvorschlag:

Die Aussage, im Gutachten werde davon ausgegangen, die Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Schleißheimer Straße sei eine ausschließliche Folge der baulichen Änderungen, ist nicht korrekt.

Es wurde vielmehr zugunsten der betroffenen Anwohner über den tatsächlichen Bereich der baulichen Änderungen im Straßenraum hinausgehend der Bereich betrachtet, an dem aufgrund der abstandsabhängigen Zuschläge nach RLS-90 bzw. 16. BImSchV für lichtzeichengeregelte Kreuzungen von einer Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 1 dB(A) auszugehen ist. (siehe hierzu auch B2.10)

Zu den sonstigen Anregungen: siehe B2.7

Die Stadt Dachau hat als eine von ganz wenigen Städten dieser Größenordnung in Bayern einen deutlichen Auspendlerüberschuss. Um diesen und seine negative Folgen (Pendlerverkehr, fehlende Gewerbesteuererinnahmen, schwierige Vereinbarkeit mit Engagement in Ehrenämtern und Vereinen) abzubauen, strebt die Stadt die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen an. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung des produzierenden Gewerbes, das in der Hochpreisregion um München besondere Schwierigkeiten hat, geeignete Flächen zu finden. Die Stadt hat sich schon vor über zehn Jahren entschieden, den ehemaligen Gewerbestandort südlich des Schleißheimer Kanals wieder nutzbar zu machen und dabei auch vormals nicht oder kaum genutzte Grundstücksteile zu aktivieren.

Im Rahmen des 2015/2016 durchgeführten Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde untersucht, welche Flächen im Stadtgebiet überhaupt noch für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Es zeigte sich dabei, dass an nur sehr wenigen Standorten im Stadtgebiet überhaupt noch mit einer Realisierungschance gerechnet werden kann und jede Standortentwicklung eine lange Vorbereitungszeit erfordert. Umso mehr muss die Stadt an diesem Standort festhalten, um das oben aufgeführte Ziel erreichen zu können.

B4.2.2 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 Unterstellmöglichkeit 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.

Behandlungsvorschlag:

siehe hierzu B 2.4

B4.2.3 Im Ergebnis stellen wir daher auch maßgebliche Abwägungsfehler im Hinblick auf die schalltechnischen Belange fest.

Behandlungsvorschlag:

siehe hierzu B 4.2.1 bis B 4.2.2

B4.3 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.

#### Behandlungsvorschlag:

Nach Westen, Süden und Osten werden die Gebäude an den Rändern des Plangebietes aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft auf maximal 12,0 m abgestaffelt, nach Westen zur Würm und zur westlich der Würm gelegenen Wohnbebauung und nach Süden und Osten zum offenen Landschaftsraum. Damit wird ein angemessener Übergang zur angrenzenden Umgebung geschaffen und gleichzeitig eine für Gewerbebauten sinnvolle Höhe zugelassen. Diese Höhe ist vergleichbar mit großen Teilen des gewerblichen Gebäudebestandes (ausgenommen der Filmkulissen).

Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan die Eingrünung der Gebäude nach außen hin gesichert:

- nach Osten zum Landschaftsraum mit einem Pflanzstreifen auf privatem Baugrundstück von 5,0 m und einer öffentlichen Grünfläche von weiteren 10,0 m mit zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen;
- nach Süden ist den Gebäuden eine 11,0 m tiefe Fläche vorgelagert, die zu begrünen und zu bepflanzen ist, die bestehenden Bäume sind zu erhalten;

Im Vergleich zum Gebäudebestand rücken die Baugrenzen deutlich zurück von den Grundstücksgrenzen. Auch die Baugrenze im Osten liegt 6,5 m weiter von der Grundstücksgrenze entfernt als das mittlerweile abgebrannte und abgebrochene Bestandsgebäude.

- B4.4 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.

#### Behandlungsvorschlag:

siehe B2.11

- B4.5 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 ge-

schützt 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

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.12

- B4.6 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 Habitate 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 Habitate 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 keinster 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.

Behandlungsvorschlag:

Es wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass bereits Rodungsarbeiten im Plangebiet stattgefunden haben. Im Hinblick auf die Berechnung der Ausgleichsflächen hat dies keine Konsequenzen, da die Berechnung des Kompensationsbedarfs auf dem vormaligen Zustand des Gebiets (vor den Rodungsarbeiten) basiert.

Die beschriebenen Sachverhalte zum Artenschutz treffen nicht zu. Mit den Rodungen wurden keine aktuell besiedelten Habitate von europarechtlich geschützten Arten (Mehlschwalben, Zauneidechsen und Fledermäuse) beseitigt und damit auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Dass Rodungsarbeiten und Abrissarbeiten z. T. innerhalb von Schutzzeiten stattfanden, ist zutreffend. Der Belang wird unter B2.13 behandelt.

Die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den als nicht ausreichend qualifiziert erachteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden im vorliegenden Beteiligungsverfahren nicht mehr vorgebracht. Unter Berücksichtigung der aktuellen Befunde von 2017 zu den relevanten Arten legt der Bebauungsplan in Verbindung mit den vertraglichen Regelungen zu den CEF-Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag auch nach Ansicht der Behörde ein genehmigungsfähiges Konzept vor.

Die Ausgleichsmaßnahmen und Umsetzung der Würm-Renaturierung sind, anders als in der Stellungnahme angeführt, absehbar und rechtlich gesichert. Der Belang wird unter B2.13 behandelt. Für alle Eingriffe, die vor Abzug des Bayerischen Rundfunks erfolgen, stehen ausreichende Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Ein kurzfristig negativer Flächensaldo vor Umsetzung der Ausgleichsfläche A2 zu Lasten der Ausgleichserfordernisse wird durch eine externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Dachau geregelt.

## **B5 Bürger 5 (Schreiben/Unterschriftenliste mit 229 Unterschriften) - eingegangen am 02.03.2018 - inhalts- und weitgehend wortgleich mit B2**

B5.1 Die geplanten Bauhöhen sind der vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung völlig 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.

### Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.1 behandelt!

B5.2 Die vorgesehene Geschoßflächenzahl (129.080 m<sup>2</sup>, GFZ 2,4) und Grundflächenzahl (43.030 m<sup>2</sup>, 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. Dieser Sachverhalt verdeutlicht einmal mehr die mangelnde Bereitschaft des Stadtrats, die berechtigten Interessen der Anwohner in angemessener Weise zu berücksichtigen und gegen die öffentlichen Belange (höhere Gewerbesteuerereinnahmen) abzuwägen.

### Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.2 behandelt!

- B5.3 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.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.3 behandelt!

- B5.4 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 (...) dargelegten Argumente der Stadtverwaltung für eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet betrachten wir als nicht stichhaltig. I.W. geht es um 3 Gebäude.
- 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.
  - 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.
  - 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.

Behandlungsvorschlag:

Nicht wortgleich, aber inhaltsgleich mit B2.4!

Wird unter B2.4 behandelt!

- B5.5 Dementsprechend sind auch die geplanten Emissionskontingente in westlicher Richtung herunterzusetzen und an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet (SO 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. Wir fordern hier konkrete Berechnungen anstelle von bloßen „Unterstellungen“, zumal die maximale Geschoß- und Grundflächenzahl für die Gewerbeflächen an der Siemensstraße erst im Spätherbst 2017 nochmal um 30% gegenüber den ursprünglichen Planungen erhöht worden sind. Darüber hinaus kann aus unserer Sicht „sicher unterstellt“ werden, dass die genannte Argumentation ge-

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

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.5 behandelt!

- B5.6 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 „Prognosenußfall“ eine „allgemeine Verkehrsmengenzunahme“ 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%!!!!

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.7 behandelt!

- B5.7 Allerdings haben die einschlägigen Prognosen hier nur eine sehr kurze Halbwertszeit: Der Umweltbericht in der Fassung vom S. 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 m<sup>2</sup>/APL, entsprechend 1.630 Arbeitsplätzen) handele es sich lediglich um eine „plausible Annahme“ (ebd. S. 6). Bereits eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte auf 50 m<sup>2</sup> 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 Besucherverkehr oder einen höheren täglichen Liefer- und Güterverkehr unterstellt.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.7 behandelt!

- B5.8 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, so-

wie 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!

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.8 behandelt!

- B5.9 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!

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 I 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“ Koordination („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).

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.9 behandelt!

- B5.10 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. 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. Darüber hinaus kommt es durch die baulichen Eingriffe an der Schleißheimer Straße zu einer Erhöhung der Beurtei-



lungspegel 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.“

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 Annahmen 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(!) die Lärmanierungswerte von 70/60 tags/nachts überschritten werden 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!!!

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.10 behandelt!



- B5.11 Luftschadstoffe: Nach den Berechnungen der Luftschadstofftechnischen Untersuchung (Möhler+Partner, Januar 2017) überschreiten im Planfall die Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub> im unmittelbaren Straßenbereich der Schleißheimer Straße die zulässigen Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich, mit Werten bis zu 58,4 µg/m<sup>3</sup> (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/m<sup>3</sup> 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 Verkehrsmengenangaben 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“ auf 21 NO<sub>2</sub> µg/m<sup>3</sup> 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 NO<sub>2</sub> 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-Phasen auftreten, usw.

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 hat, haben an der Schleißheimer-/Ecke Theodor-Heuss-Straße Werte von 30 µg/m<sup>3</sup> 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 Welt-

gesundheitsorganisation 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 Kommentar 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!

Behandlungsvorschlag:

Das Thema Verkehrsaufkommen wird unter B2.6 behandelt!

Das Thema Luftschadstoffe wird unter B2.11 behandelt!

- B5.12 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.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.12 behandelt!

- B 5.13 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 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 (...)) 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 (...), 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 Ei-

dechsen 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“ abweichend von früheren Befunden kein Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs mehr erbracht werden konnte (ebd. S. 51). 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 Habitatelementen am östlichen Ortsrand nunmehr verzichtet und stattdessen in zwei 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. 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 Holzspaltenkästen 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 könne. 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.

Behandlungsvorschlag:

Nicht wortgleich aber inhaltsgleich mit B2.13!

Wird unter B2.13 behandelt!

- B5.14. 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. 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 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.

Behandlungsvorschlag:

Wird unter B2.14 behandelt!

## **B6 Bürger 6 (Schreiben vom 01.03.2018)**

### **B6.1 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 (...) 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 all-



gemeinen und reinen Wohngebieten“ erfolgt und somit die niedrigeren Emissionskontingente - analog zur Schleißheimer Str. - gelten.

Behandlungsvorschlag:

siehe B 2.4

B6.2 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.

#### Behandlungsvorschlag:

Das Thema bauliche Höhe allgemein wird unter B2.1 behandelt!

Der Vergleich mit anderen Gewerbegebieten/-betrieben bestätigt die vorgesehene Festsetzung der Wandhöhen von 16,0 m im Innern und 12,0 m nach außen insbesondere bei der Betrachtung der Zahlenwerte in der Spalte Fassadenhöhe/Giebel. Alle genannten Gebäude sind demnach nur im Innenbereich des Bebauungsplans zulässig, sodass der Vergleich zeigt, dass die Höhenfestsetzungen nach außerhalb restriktiver ausfallen als anderswo. Im Gegenzug und im Sinne auch einer sachgerechten Abwägung werden nach innerhalb, in Bereichen in denen keine Nachbarschaft betroffen ist, die für eine Gewerbeflächenentwicklung notwendigen Spielräume in der Höhenentwicklung gewährt.

Um der Schleißheimer Straße, als städtischer Hauptzufahrtsstraße eine klare räumliche und städtische Fassung zu geben, werden hier entsprechende Gebäudehöhen von mindestens 16,0 m und maximal 17,5 m festgesetzt. Eine Abstufung erfolgt nach Süden und Osten als Übergang zum offenen Landschaftsraum und nach Westen zur bestehenden Wohnbebauung.

Dachaufbauten sind für den Betrieb von Gewerbebauten unabdingbar und können nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Zur Sicherung der Höhenentwicklung werden Dachaufbauten auf das technisch notwendige Maß beschränkt, d.h. maximal 3,0 m Höhe und maximal 20 % der Dachfläche. Zudem sind sie von der Fassadenußenkante abzurücken und qualitativvoll zu verkleiden. Somit sind die Aufbauten nicht mit einem weiteren Geschoss gleichzusetzen.

#### B6.3 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.

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.2

## B6.4 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 [hier nicht abgedruckt!]) 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 Bauentwicklungen im „Hauptgewerbegebiet Dachau-Ost (wie z.B. Südlich der Siemensstr.) gar nicht berücksichtigen. Wir Anwohner stehen heute schon früh morgens und abends an den Kreuzungen Theodor-Heuss-Str. bzw. Alte-Römer-Str. regelmäßig im Stau. Diese Situation wird durch die geplante extensive Bebauung des Seebergeländes künftig zusätzlich weiter stark ansteigen.

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 Gar-





ching, 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.

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.6 / B2.7

## B6.5 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 qm 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.

Behandlungsvorschlag:

Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Nutzung des Gewerbegebiets ergeben sind auf den Baugebieten und zusätzlich nur innerhalb der Bauräume durch die jeweiligen Gewerbebetriebe im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Dabei gilt die Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse.

Zusätzliche Stellplätze (sowohl PKW als auch LKW-Stellplätze), die über die private Nutzung der Gewerbebetriebe hinausgehen, werden im Straßenraum der neuen Stichstraße in das Planungsgebiet hergestellt.

## B6.6 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 (NO<sub>2</sub>). 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.

Behandlungsvorschlag:  
siehe B2.11

## B6.7 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.

Behandlungsvorschlag:  
Wird unter B 6.1 bis B6.6 behandelt!

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und gaben **keine** Stellungnahme ab:

- T1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- T2 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberbayern, Ingolstadt
- T3 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, München
- T4 Finanzamt Dachau
- T9 Kreisheimatpflegerin für den Landkreis Dachau
- T11 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- T13 Regierung von Oberbayern, -Luftamt Südbayern-
- T14 Regierung von Oberbayern, -Planung und Bauordnung-
- T17 Vermessungsamt Dachau
- T18 Stadtwerke Dachau
- T20 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München

- S1 Amt 1
- S2 Amt 2
- S3 Amt 3
- S4 Amt 4
- S5 Stabsstelle Recht
- S7 Amt 5 Stadtgrün, Umwelt und Stadtbauhof, Abteilung 5.3
- S9 Amt 5 Hochbau, Abteilung 5.5
- S10 Feuerwehr Dachau
- S12 Behindertenbeauftragter der Stadt Dachau
- S13 Architekturforum Dachau e.V.
- S14 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- S16 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Dachau

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:



## Träger öffentlicher Belange

### **T5 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 01.03.2018)**

T5.1 Es wird gebeten, dass Bauwerber im Vorfeld darüber informiert werden, welche Rahmenbedingungen sich für sie durch die Ergebnisse der ergänzend stattgefundenen Erkundungsmaßnahmen zu Bodenverunreinigung und Altlasten ergeben können.

#### Behandlungsvorschlag:

Die Entwicklung des Gewerbebestandes erfolgt durch die Grundstückseigentümerin selbst. Der Eigentümerin sind die Ergebnisse der Untersuchungen und deren Auswirkungen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind bekannt.

Zusätzlich Verweis auf Schreiben vom 07.04.2017:

T5.2 Mit dem oben genannten Planvorhaben beabsichtigt die Stadt Dachau ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Ausweisung der gewerblichen Flächen wird von Seiten der Handwerkskammer ausdrücklich begrüßt. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, Transport- und Logistikunternehmen sowie Einzelhandelsnutzungen über 150 qm Verkaufsfläche, etc. handelt die Stadt Dachau vorbildlich. Somit stehen die Flächen vor allem Betrieben und Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zur Verfügung. Ferner trägt der Ausschluss von Handel über eine Verkaufsfläche von 150 qm zu einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt bei.

#### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich.

T5.3 Um die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, bitten wir darum Betriebsleiterwohnungen in Anzahl und Fläche zu begrenzen.

#### Behandlungsvorschlag:

Betriebsleiterwohnungen sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise und nur in Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zulässig. Möglichen Konflikten der gewerblichen Nutzung mit der Nutzung durch Betriebsleiterwohnungen wird durch eine entsprechende Satzungsbestimmung vorgebeugt: Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind zusätzlich nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den geplanten Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern nachts Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Die Satzung führt so ebenfalls zu einer Einschränkung in der Lage von Betriebsleiterwohnungen. Eine weitere Einschränkung von Betriebsleiterwohnungen soll nicht erfolgen.

T5.4 Ferner bitten wir, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Zulässigkeit eines Hotelbetriebes auf der Fläche GE 1 sowie von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht einschränkend auf die gewerblichen Entwicklungen der benachbarten Flächen auswirken. Wie schon aus den Ergebnissen des Gewerbeflächen-Entwicklungskonzepts, das gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeitet wurde, hervorgeht, wird nur ein begrenztes Flächenpotential zur gewerblichen Erschließung bürgerschaftlich mitgetragen. Umso wichtiger erscheint es uns daher, dass die derzeit verfügbaren und akzeptierten, gewerblichen Flächenpotentiale weitestgehend dem klassischen, produzierenden Gewerbe zu Gute kommen.

#### Behandlungsvorschlag:

Kindertagesstätten sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Immissionsschutzrechtliche Konflikte bzgl. umgebender gewerblicher Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gelöst. So werden Kindertageseinrichtungen nur in den südlichen Baugebieten GE 3, GE 4 und GE 5 zugelassen. Der im GE 1 zulässige Hotelbetrieb steht der Ausnutzung der festgesetzten Lärmkontingente nicht entgegen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt werden. Hotel und Kinderbetreuungseinrichtung werden sich auf geringe Flächen beschränken. Um die Flächen möglichst für produzierendes Gewerbe verfügbar zu halten, sollen insbesondere Einzelhandelseinrichtungen weitgehend unzulässig sein.

## **T6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München (Mail vom 23.02.2018)**

T6.1 Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben eine Neuordnung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen angestrebt werden.

### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich.

T6.2 Die Attraktivität eines Gewerbegebiets bemisst sich für Unternehmen nicht nur nach dessen örtlicher Lage, sondern auch nach dessen zulässigen Emissionswerten. Wir geben daher zu bedenken, dass die nunmehr für das Gewerbegebiet vorgesehenen richtungsabhängigen zulässigen Emissionswerte von 57 dB (A) tags und 42 dB (A) nachts zu einer nachhaltigen Nutzungsbeschränkung und damit gleichzeitig zu einer deutlichen Abwertung des Gebiets führen kann.

Diese Einschränkungen werden durch das Zulassen von Betriebsleiterwohnungen noch verstärkt. Bei den vorgeschlagenen und für die gewerblich zu nutzenden Flächen handelt es sich de facto zwar um immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, d.h., dass jeder(ansiedelnde) Betrieb durchaus höhere Schalleistungspegel emittieren darf. Es dürfen nur keine höheren Geräuschmismissionen als diejenigen, die den festgesetzten Emissionskontingenten entsprechen, an den Immissionsorten ankommen. Durch Schallabschirmung (z.B. Schallschutzwand, Betriebsgebäude) oder gerichtete Schallabstrahlung in unbebaute oder weniger schützenswerte Nutzungen kann die einwirkende Schallenergie insoweit gemindert werden, dass satzungskonforme Immissionen gewährleistet bleiben. Jedoch wird bezweifelt, dass die Ausrichtung der Baukörper in Verbindung mit den vorhandenen Beschränkungen, sowie potentieller Betriebsleiterwohnungen und Kinderbetreuungseinrichtungen nicht zu nachhaltigen Einschränkungen oder unverhältnismäßigen Kosten für den Schallschutz führt. Wir regen daher an zumindest Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO für das Gebiet auszuschließen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

### Behandlungsvorschlag:

Von den in § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die diesem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen. - Wird unter T5.3 behandelt.
2. von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sozialen Einrichtungen sind nur Kinderbetreuungseinrichtungen und diese nur in den Baugebieten GE 3, GE 4 und GE 5 ausnahmsweise zulässig. - Wird unter T5.4 behandelt.

3. Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, wie z.B. Striptease-Lokale, Sexfilm-Kinos, Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Geld- und glücksspielorientierte Vergnügungsstätten wie z.B. Automatenspielbetriebe, Casinos, Wettbüros und ähnliches, ausgeschlossen.

Die in einem Teil des Planungsgebietes festgesetzten zulässigen Emissionskontingente von unter 60 dB(A) tagsüber und unter 45 dB(A) nachts sind ausreichend für eine Vielzahl von nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieben.

Darüber hinaus sind die Einschränkungen der Geräuschemissionskontingente in allen Bauflächen richtungsabhängig, sodass durch eine geschickte Anordnung von Gebäuden und Geräuschquellen gegenüber dem zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel ein deutlich höherer tatsächlicher abgestrahlter Schalleistungspegel erreicht werden kann.

Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

**T7 Bayernwerk AG, Unterschleißheim (Schreiben vom 31.01.2018)**  
Keine Anregungen

**T8 Tennet TSO GmbH, Bamberg (Mail vom 23.01.2018)**  
Keine Anregungen

**T10 Landratsamt Dachau, Sachgebiet 40 (Schreiben vom 28.02.2018)**

#### **T10a Landratsamt Dachau, Fachbereich: Planerische Belange**

T10a.1 Aufgrund des Vorkommens geschützter Arten enthält der vorliegende BP Regelungen zum besonderen Artenschutz (Festsetzungen Punkt C.10.(5a)), um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. In den Hinweisen D.10 Besonderer Artenschutz sieht die Vorgehensweise bei der Rodung von potentiellen Höhlenbäumen und beim Gebäudeabbruch bzw. der Baufeldfreimachung zur Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine Umweltbaubegleitung vor. Die Umweltbaubegleitung stimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde die Arbeiten ab und dokumentiert die Ergebnisse. Unter Begründung der Festsetzung Punkt G.9.12 Besonderer Artenschutz ist die Anbringung von Nisthilfen für die Mehlschwalbe als CEF Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen. Es ist die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen ohne zeitliche Funktionslücke zu den Beeinträchtigungen. Das heißt, die Nisthilfen und das Anbringen ist mit zeitlichen und vor allem hohen fachlichen Anforderungen verknüpft, die nur eine erfahrene Fachperson erfüllen kann. Hinzu kommt, dass für das Ausweichen der Mehlschwalben in die neuen Quartiere (Nisthilfen) artenspezifische Bedürfnisse ausschlaggebend sind die ebenfalls erfüllt werden müssen (z.B. vegetationsfreie Lehmputzen in der Nähe). Aus diesem Anlass muss der künftige Eigentümer die artenspezifischen Belange berücksichtigen und durch Einschaltung einer entsprechend qualifizierten Fachperson bereits in der Planung gewährleisten. Dies ist zusätzlich durch Auflagen in der Baugenehmigung sowie durch unmittelbare Abstimmung der Fachperson mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen. Im Umweltbericht v. 21.08.2017 sind auf Seite 51 artenschutzorientierte Vermeidungsmaßnahmen die künftigen Ausgleichsflächen A1, A2 betreffend, gelistet. In der weiteren Planungsphase ist die Ausgestaltung der Flächen A1, A2 in einem Pflege- und Entwicklungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Einarbeitung dieser speziellen Artenschutzbelange abzustimmen. Unter Punkt 5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden wichtige Funktionen den Artenschutz betreffend als Monitoringaufgaben aufgezählt und sind somit zur fortlaufenden Überprüfung der Voraussetzungen für eine Vermeidung von Verbotstatbeständen unbedingt notwendig. Aus diesem Grund ist der Unteren Naturschutzbehörde ein

fachlich geschulter Ansprechpartner, der zur Durchführung der Monitoringaufgaben berechtigt ist, zu nennen.

### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich. Die genannten Hinweise werden, sofern sie für das vorliegende BP-Verfahren von Regelungsrelevanz sind, in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis D10 wird dahingehend ergänzt, dass die vorbereitenden Bauarbeiten (Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch, Baufeldräumung) wie auch die nachfolgenden artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen nach Maßgabe einer qualifizierten Fachperson (Umweltbaubegleitung) und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen sind.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Ausgestaltung und Pflege die künftigen Ausgleichsflächen A1, A2 werden im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens in weiteren Detailplanungen vorgenommen. Die Umsetzung und Pflege der Flächen obliegt der Stadt.

Der angesprochene Sachverhalt zu Punkt 5 Maßnahmen zur Überwachung ist über die getroffenen städtebaulichen Regelungen zu den CEF-Maßnahmen (§ 7) und vertraglichen Anlagen (Maßnahmenkatalog, Anlage 7) des Städtebaulichen Vertrags (12.12.2017) im Zuge der Umweltbaubegleitung (UBB) gewährleistet.

Nachfolgend die Regelungen hierzu:

### § 7 CEF-Maßnahmen

- (1) Nach den Feststellungen der unteren Naturschutzbehörde ist durch die Realisierung des Bebauungsplans mit der Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände sind sogenannte vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nachfolgend CEF- Maßnahmen) erforderlich.
- (2) Nach der bislang durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen erforderlich:
  - Fledermäuse: Die Anbringung der Fledermäuse-Kästen entsprechend den Festlegungen im CEF-Maßnahmenkatalog (Anlage 7) ist bereits erfolgt. Der Investor verpflichtet sich, diese auf die Dauer von 15 Jahren entsprechend den Festlegungen im CEF-Maßnahmenkatalog (Anlage 7) auf seine Kosten zu unterhalten....
  - Mehlschwalbe: Die Anbringung und Unterhaltung von Nistkästen für die Mehlschwalbe entsprechend den Festlegungen im CEF-Maßnahmenkatalog (Anlage 7).
- (3) Die Ausführung der Maßnahmen richtet sich nach den Vorgaben der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten und von dieser freigegebenen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden abgekürzt: „saP“ – Anlage 6 – und dem Maßnahmenkatalog für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Anlage 7, die auf den in der Anlage 8 markierten Flächen/Standorten durchzuführen sind.
- (4) Der Investor verpflichtet sich die Maßnahmen betreffend die Mehlschwalbe nach den Regelungen dieses Paragraphen vor dem Abbruch der in dem Maßnahmenkatalog (Anlage 7) aufgeführten baulichen Anlagen entsprechend den Festlegungen im Maßnahmenkatalog (Anlage 7) mangelfrei herzustellen.
- (5) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der CEF- Maßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die durchgeführten Maßnahmen sind von der Stadt und dem Investor im Beisein eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

## Anlage 7 CEF-Maßnahmenkatalog

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand betroffener, geschützter Arten an und zielen darauf ab, die Funktion der jeweiligen Lebensstätten in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Vorsehen von Ersatz-Brutplätzen (Nisthilfen) für Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Haussperling) an der Ostseite der neu zu errichtenden Gebäude in den Baugebieten GE 2, GE 3 und GE 4(2), Anbringen von jeweils 5 Ersatz-Brutplätzen in jedem Bauquartier, Ersatznester für Mehlschwalben, integrierte Brutplätze bzw. Nistkästen für Haussperlinge, Detailplanung und Umsetzung in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (räumliche Lage, vgl. ANLAGE 8)
- Durchführen einer jährlichen Kontrolle der Nisthilfen (Dauer 15 Jahre), Überprüfen und ggf. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bzw. Ersatz, Überprüfen des Erfolgs der Maßnahme, Dokumentation der Ergebnisse, ggf. Planung und Durchführung ergänzender Maßnahmen zur Erhaltung der Mehlschwalbenpopulation im Gebiet.
- Vorsehen von insgesamt 27 Fledermauskästen, darunter 6 Winterkästen, 6 Sommerröhren, 8 Flachkästen und 7 Rundkästen. Die Auswahl geeigneter Bäume innerhalb des Geltungsbereichs und die Verteilung der unterschiedlichen Kästen erfolgten am 04.08.2017. Das Anbringen der Kästen wurde im September/Oktober 2017 vorgenommen (räumliche Lage, vgl. ANLAGE 8).
- Durchführen einer jährlichen Kontrolle der Fledermauskästen (Dauer 15 Jahre), Überprüfen und ggf. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bzw. Ersatz, Überprüfen des Erfolgs der Maßnahme, Dokumentation der Ergebnisse.

### **T10b Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz**

T10b.1 Betriebsbereich: Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen: Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. (Rechtsgrundlage: Art. 13 Seveso-III-RL i.V. mit §50 BImSchG)

#### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **T10c Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht**

T10c.1 Unter Bezugnahme auf die aktualisierte Ziffer D.11 der Begründung des Bebauungsplans und unsere Stellungnahme vom 13.03.2017 wird auf die Altlastenverdachtsflächen Fl.Nrn. 1921, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1927 hingewiesen.

#### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich, da bereits unter Punkt D.11 „Altlastenverdachtsfläche“ der Begründung ausgeführt wird:

Die Grundstücke Flur-Nrn. 1921 und 1921/3 werden im Altlastenkataster des Landratsamtes Dachau als Altlastverdachtsflächen geführt. Für diese Grundstücke, wie auch für die Flurstücke Nr. 1927 westlich der Würm, 1921/4 im Süden des Planungsgebiets und 1921/5 südlicher Bereich der Josef-



Anton-Schuster-Straße wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Diese drei Flurstücke Nrn. 1927, 1921/4 und 1921/5 werden aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen in das Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Aushubmaßnahmen sind fachgutachtlich zu begleiten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist mit Auflagen durch die Genehmigungsbehörde bezüglich der nicht auszuschließenden Bodenbelastungen zu rechnen.

Die genannten Flurstücke sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## **T12 Regierung von Oberbayern, - Höhere Landesplanungsbehörde - (Schreiben vom 22.01.2018)**

Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 16.03.2017 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

- T12.1 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauleitplanung u.a. bei Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

### Behandlungsvorschlag:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird durch Festsetzung C.1 (3) geregelt: „Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche untergeordnet sind. Einzelhandelsbetriebe, die nicht in räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem Gewerbebetrieb stehen, können bis zu einer Verkaufsfläche von 150 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“ Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen kann damit absehbar ausgeschlossen werden.

## **T15 Regierung von Oberbayern, -Bergamt Südbayern- (Schreiben vom 31.01.2018)**

Keine Anregungen

## **T16 Regionaler Planungsverband München (Mail vom 05.03.2018 - verspätet!)**

Keine Anregungen

## **T19 Stadtwerke München GmbH, K-KS-IMG (Mail vom 02.04.2018)**

Keine Anregungen

## **T21 Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 16.02.2018)**

### T21.1 Grundwasser (D.5)

Der Tiefgaragenboden sollte im Hinblick auf einen vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz grundsätzlich so ausgeführt werden, dass anfallendes Schmutzwasser aufgefangen werden kann.

### Behandlungsvorschlag:



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht relevant, weil die vorgesehenen Tiefgaragen (Boden, Wände) aufgrund des hoch stehenden Grundwassers ohnehin in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden müssen.

## T21.2 Oberirdische Gewässer (D.6)

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Würm einem Gewässer erster Ordnung sowie nördlich angrenzend an den Schleißheimer Kanal einem Gewässer dritter Ordnung. Es ist ein mindestens 5 m breiter Streifen parallel zur Böschungsoberkante freizuhalten, um für notwendige Unterhaltungsarbeiten einen ausreichenden Zugang zu den Gewässern zu gewährleisten. Dieser Streifen ist von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen dauerhaft freizuhalten. Teile der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude befinden sich im 60 m Bereich der Würm (Art. 20 BayWG). Es ist darauf zu achten, dass das Gewässer durch die Abbrucharbeiten nicht negativ beeinflusst wird.

Das Überschwemmungsgebiet wird gegenwärtig aktualisiert, d.h. die aktuellen Daten werden derzeit plausibilisiert und nach abschließender Überprüfung die Grundlage für die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes bilden.

### Behandlungsvorschlag:

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Grünplanung des städtischen Grundstücks berücksichtigt.

Der Bauherr hat einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung für den Abbruch der Gebäude im 60 m Bereich eines Fließgewässers 1. Ordnung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München gestellt. Die in der erhaltenen Erlaubnis/Genehmigung gestellte Bedingung/Auflage: „darauf zu achten, dass das Gewässer durch die Abbrucharbeiten nicht negativ beeinflusst wird“ ist dem ausführenden Abbruchunternehmen bekannt und wird eingehalten.

## T21.3 Niederschlagswasser (D.7)

Einer Versickerung des Niederschlagswassers unterhalb von Unterbauungen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) kann unsererseits nicht zugestimmt werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist die Versickerung mit Rigolen voraussichtlich, ohne entsprechende Geländeerhöhungen, nicht möglich. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden. Ggfs. kann der Gemeindegebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen, außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

### Behandlungsvorschlag:

Die genannten gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Der Hinweis zur Versickerung wird ergänzt um: Zudem hat das WWA München mitgeteilt, dass eine Versickerung unterhalb von Unter-

bauungen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen) nicht zulässig ist. Die Möglichkeit, das gesammelte Regenwasser über eine Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer zu leiten, wird nicht eröffnet. Es widerspricht dem zugrunde gelegten Konzept, das anfallende Niederschlagswasser über die (sanierte) Bodenpassage dezentral vor Ort ins Grundwasser zu versickern.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird nur in Bereichen erfolgen, in denen vorher eine Bodensanierung stattgefunden hat. Die Bodensanierung wird dabei von einem qualifizierten Fachbüro begleitet, dokumentiert und den zuständigen Fachbehörden vorgelegt. Derzeit liegen für die meisten Baufelder noch keine konkreteren Planungen (Bereiche, die für eine Versickerung vorgesehen sind) vor, jedoch ist damit zu rechnen, dass die Auffüllungen auf den Baufeldern bauseits (aus geotechnischen Gründen) ohnehin entfernt werden müssen.

#### T21.4 Abwasserbeseitigung

Der Fremdwasseranteil der Kläranlage betrug im Jahr 2016 rund 52 %. In diesem Zusammenhang empfehlen wir zu überprüfen, ob das anfallende Schmutzwasser hydraulisch schadlos im bestehenden Kanalsystem abgeführt werden kann.

##### Behandlungsvorschlag:

Die zuständigen Stadtwerke Dachau wurden am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

#### T21.5 Altlasten (D.11)

Nach unseren Daten ist auch das Grundstück Flur-Nrn. 1921/7 als Altlastverdachtsflächen geführt. Die Verwertung/ Entsorgung des Materials mit Vorschlag des Entsorgungsweges darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden vorgenommen werden. Die Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem qualifizierten Fachbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation über die Eingriffe in den Auffüllkörper und die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist nach Beendigung der Baumaßnahme dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Durch das Büro SakostaCAU wurde eine Detailuntersuchung nach § 3 (4) BBodSchV durchgeführt. Hierzu haben wir am 05.07.2017, Az. 4.1-8182-DAH 03.57-14958/2017 Stellung genommen. Ergänzungen sind aus unserer Sicht derzeit nicht erforderlich. Der gemeinsame Ortstermin zur Festlegung zusätzlicher Grundwassermessstellen fand am 09.08.2017 statt.

##### Behandlungsvorschlag:

Keine Änderungen der Planung erforderlich. Die ergänzenden Hinweise können in die Begründung mit aufgenommen werden. Das Flurstück 1921/7 liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Bei der gemeinsamen Aufstellung des Untersuchungskonzeptes im Jahr 2016 sahen die zuständigen Fachbehörden (LRA Dachau, WWA München) eine Untersuchung dieses Flurstücks als nicht erforderlich an. Ergänzende Untersuchungen sind, wie das WWA München in seiner Stellungnahme ebenfalls schreibt, derzeit nicht erforderlich.

#### Sonstige Beteiligte

#### **S11 Feuerwehr, Fachgebiet Brandschutz am LRA Dachau (Schreiben vom 31.01.2018)**

##### S11.1 Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:



Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

#### Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

#### Behandlungsvorschlag:

Keine Belange des Bebauungsplans betroffen.

## **S15 Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Schreiben vom 02.03.2018)**

### S15.1 Zeitliche Abfolge der Maßnahmen

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen von enormer Bedeutung. Die zeitliche Verlagerung der Herstellung der Ausgleichsfläche 2 im Westen soll bis zum Ende der Serie „Dahoam is Dahoam“ andauern. Dies kann lange dauern, siehe den Erfolg für die „Lindenstraße“, deren Produktionsvertrag bis 2019 verlängert worden ist und die dann knapp 35 Jahre gelaufen sein wird - weitere Verlängerung nicht ausgeschlossen ... Denn auch die bayerische Variante ist höchst erfolgreich, wie folgendes Zitat belegt: „2015 lag der Marktanteil der Serie in Bayern bei 17,6 Prozent und erreichte damit einen neuen Höchstwert. Bis zu 1,30 Mio. Zuschauer in ganz Deutschland schalteten 2015 jede Episode aus dem Dorf Lansing ein. Somit war „Dahoam is Dahoam“ zu der Sendezeit unangefochtener Marktführer in der deutschen Fernsehlandschaft.“ (Wikipedia, 06.04.2017) Es ist geradezu irrig anzunehmen, dass der BR diese deutschlandweit so erfolgreiche Serie in absehbarer Zeit vom Markt nehmen wollte. Das aber bedeutet, dass der westliche Renaturierungsgrad der Würmfläche über Jahrzehnte hinweg bei „Null“ liegen wird. Dies hat weiter zur Folge, dass die vorgesehenen baubegleitenden Umweltmaßnahmen auf diesem Abschnitt nicht umgesetzt werden können - mit entsprechenden Folgen auch für die westliche Ausgleichsfläche 1. Es

bedarf keiner Erwähnung, dass die in Betracht gezogene temporäre Nutzung von externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt hierfür keinen Ausgleich darstellen kann. Mit dieser Vorgabe wird eine artgerechte Reihenfolge nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grunde aber ist die Gesamtmaßnahme in ihrer jetzigen Form abzulehnen. Wir fordern stattdessen wie schon im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung die Einhaltung folgender Reihenfolge:

1. Umbau der Landschaft
2. Einrichtung von Kompensationsmaßnahmen für wesentliche Eingriffe in den jeweiligen Bestand im Plangebiet
3. erfolgreicher „Umzug“ der Population(en)
4. Baubeginn im Gewerbegebiet

Diese ergibt sich auch aus den Planungszielen in Abschnitt E.3, wonach „frühzeitig und ausreichend große (Ersatz-)Lebensräume für die bedrohten Arten Fledermäuse, gehölzbrütende Vogelarten und Zauneidechse hergestellt“ werden sollen, sowie aus der materiellen Bewertung im Vorentwurf G.9.12.

#### Behandlungsvorschlag:

Der geforderten zeitlichen Reihenfolge in vier Schritten wird weitgehend entsprochen. Ebenso wird dem angemahnten engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich entsprochen: Wie geplant und entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die vorgesehenen Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen (A1, A2) in zwei Schritten realisiert. Die Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung der Würm-Renaturierung sind gegenwärtig in Bearbeitung, so dass das Gesamtkonzept bedarfsgerecht mit den stattfindenden Eingriffen in Natur und Landschaft vorliegt und schrittweise umgesetzt werden kann. Die Kompensation von ersten Eingriffen im neuen Gewerbegebiet kann über die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 (nördlicher Würmabschnitt) etwa zeitgleich erfolgen. Mit der Ausgleichsfläche am östlichen Ortsrand kann weiterer Kompensationsbedarf zeitnah ausgeglichen werden. Für alle Eingriffe, die vor Abzug des Bayerischen Rundfunks erfolgen, sind ausreichende Ausgleichsflächen gesichert. Ein negativer Flächensaldo vor Umsetzung der Ausgleichsfläche A2 zu Lasten der Ausgleichserfordernisse wird durch eine externe Kompensation über das Ökokonto der Stadt Dachau geregelt.

Nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche A 1, nach Ende der Fernsehserie „Dahoam ist dahoam“ und nach Abriss der bislang als Filmkulisse dienenden und von Mehlschwalben besiedelten Gebäude wird die Ausgleichsfläche A 2 umgesetzt und damit die geplante Würm-Renaturierung abgeschlossen. Auch in der zweiten Umsetzungsphase ist ein enger Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich gewährleistet.

Die sich aus dem Artenschutz ergebende zeitliche Abfolge wird über die bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen (Fledermäuse), die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan und die weitergehenden Regelungen im Städtebaulichen Vertrag (§ 7: CEF-Maßnahmen, Anlage 7: CEF-Maßnahmenkatalog, vgl. Behandlungsvorschlag T10a.1) eingehalten. Die noch im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechse sind nach den Befunden der Kartierung 2017 nicht mehr notwendig. Die aktuellen Nachweise der Zauneidechse im Süden knapp außerhalb des Geltungsbereichs machen jedoch im Zusammenhang mit vorbereitenden Baumaßnahmen im Baugebiet GE 4 eine Vermeidungsmaßnahme (Errichtung eines Reptilienzauns) erforderlich.

Bezogen auf die Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Haussperling) entsprechen die Regelungen im Bebauungsplan dem geforderten zeitlichen Ablauf. Die Nisthilfen sind an den Ostfassaden der neu errichteten Gebäude unverzüglich anzubringen.

In Kombination mit der Anlage von geeigneten Habitatstrukturen an der Würm auf der Ausgleichsfläche A1 sind sie zweifelsfrei vorgezogene Maßnahmen vor dem eigentlichen Eingriff, nämlich dem (noch gar nicht absehbaren) Abriss der beiden Gebäude mit bestehenden Nestern auf dem Gelände der BR- Filmkulisse.

Die auf den Artenschutz bezogene Zielsetzung in Abschnitt E.3 wird in Kenntnis der Kartierbefunde 2017 wie folgt redaktionell berichtigt: „Um den Belangen von Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen, werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen frühzeitig entsprechende (Ersatz-)Lebensräume für die geschützten Arten Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten hergestellt“.

Des Weiteren wird die Passage zur Fauna im Abschnitt E.7 wie folgt modifiziert: „Innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld kommen...“

S15.2 Sollte die Maßnahme gleichwohl in der derzeit vorgesehenen zeitlichen Abfolge durchgeführt werden, machen wir folgende weitere Anmerkungen gelten[d]:

S15.2.1 Grundlage für die Planung:

Der Textteil zum B-Planentwurf datiert vom 13.09.2017. Er nimmt auf S. 58 Bezug auf den Umweltbericht in der „Fassung vom 21.08.2016“. Der Umweltbericht jedoch, wie er den versandten Unterlagen beigelegt wurde, trägt das Datum 21.08.2017. Nun könnte es sich hier um ein reines Schreibversehen handeln. Allerdings bleibt unklar, ob hier die richtige Grundlage vorliegt bzw. herangezogen worden ist. Es erstaunt zumindest, dass etwa im Textteil auf S. 28 Mehlschwalben als „gehölzbrütend“ eingestuft werden. Denn diesen Gebäudebrütern wird (ebenso wie dem Haussperling) im Weiteren ein besonderer Schutz zuteil, wohingegen Gehölzbrüter in der saP nicht besonders hervorgehoben sind.

#### Behandlungsvorschlag:

Es handelt sich hier um ein reines Schreibversehen.

Die unterstellte Aussage, dass Mehlschwalben als „gehölzbrütend“ eingestuft worden sind, kann nicht nachvollzogen werden.

S15.2.2 Artenschutz Zauneidechse

Zu den Zauneidechsen wird erwähnt, dass diese offenbar nurmehr ein paar Meter südlich des Plangebietes zu finden sind. Dies zeigt eindrücklich, dass ein Umzug in geeignete(re) Habitate „natürlich“ ist. Genauso kann aber eine weitere bzw. erneute Besiedelung des GE4 durch die Zauneidechse erfolgen, wenn die Baumaßnahmen dort erst zu späterer Zeit erfolgen sollten. Es ist deshalb zu fordern, dass neben der Überkletterungsbarriere von 50 cm vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen auf dem Baufeld GE4 nochmals durch die Baubegleitung eine Begehung stattfindet, um nachweislich festzustellen, dass nicht bis dahin ein weiterer Umzug der Zauneidechse erfolgt ist.

#### Behandlungsvorschlag:

Der angesprochene Sachverhalt ist über die getroffenen städtebaulichen Regelungen zu den CEF-Maßnahmen (§ 7) in Verbindung mit den vertraglichen Anlagen (Anlage 6: saP, Anlage 7: Maßnah-

menkatalog) des Städtebaulichen Vertrags (12.12.2017) im Zuge der Umweltbaubegleitung (UBB) gewährleistet

## S15.2.3 Artenschutz Mehlschwalbe

Zu Mehlschwalbe und Haussperling ist zu fordern, dass die Baubegleitung festzustellen hat, ob die in den GE2, 3 und 4(2) anzubringenden Gebäudenisthilfen bereits angenommen worden sind. Falls dies nicht der Fall sein sollte, die Gebäudebrüter also nach wie vor in GE5 siedeln sollten, sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Der Abriss der derzeit vom BR gemieteten Gebäude wäre dann jedenfalls solange zu verschieben bis die genannten Vogelarten erfolgreich umgesiedelt worden sind.

### Behandlungsvorschlag:

Dem angesprochenen Sachverhalt wird über die getroffenen städtebaulichen Regelungen zu den CEF-Maßnahmen (§ 7) in Verbindung mit den vertraglichen Anlagen (Anlage 6: saP, Anlage 7: Maßnahmenkatalog) des Städtebaulichen Vertrags (12.12.2017) im Zuge der Umweltbaubegleitung (UBB) entsprochen.

## S15.2.4 Umweltbaubegleitung

Diese ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt einzusetzen. Wir fordern ein Monitoring der Maßnahmen, das auf mind. 20 Jahre angelegt sein muss.

### Behandlungsvorschlag:

Der angesprochene Sachverhalt ist über die getroffenen städtebaulichen Regelungen zu den CEF-Maßnahmen (§ 7) in Verbindung mit den vertraglichen Anlagen (Anlage 7: Maßnahmenkatalog) des Städtebaulichen Vertrags (12.12.2017) gewährleistet.

Die Umweltbaubegleitung findet bereits seit August 2017 statt. Die jährliche Kontrolle und ein Monitoring der Nisthilfen und Fledermauskästen sind hierbei für die Dauer von 15 Jahren vertraglich geregelt.

## S15.2.5 Immissionsschutz

Die zuständige Behörde muss/„soll“ den Nachweis verlangen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden - es sei denn, dass der Nachweis offensichtlich nicht notwendig ist. Bisher ist nur vorgesehen, dass die Behörde den Nachweis verlangen „kann“ (Abschnitt D.4).

Das Verkehrsgutachten von INGEVOST, welches die maßgebliche Grundlage für die Lärmemissionen bildet, bietet im Übrigen nach wie vor keine ausreichende Grundlage für die Ermittlung des Zusammenwirkens mit weiteren belastenden Verkehrskontingenten. Die für 2030 angenommenen Prognosezahlen beruhen alleine auf einer Hochrechnung des für die Vergangenheit ermittelten allgemeinen Verkehrszuwachses in die Zukunft. Das neue Gewerbegebiet „Südl. Siemensstraße“ wurde lediglich auf die Auswirkungen am Knotenpunkt Alte Römerstr. betrachtet, das mögliche Gewerbegebiet der Gemeinde Karlsfeld im Zwickel von Tiefengraben und Schleißheimer Straße taucht ebensowenig auf wie andere mögliche Einflussquellen. Auch das Schallschutzgutachten Steger & Partner bezieht das Gewerbegebiet „Südl. Siemensstraße“ ebenso ausdrücklich nicht mit ein wie das potenzielle Gewerbegebiet Karlsfeld.

### Behandlungsvorschlag:

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann der Genehmigungsbehörde nicht vorgeschrieben werden, ob und wann eine Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erfolgt.

Eine Änderung der Planung ist somit nicht erforderlich.

## S15.2.6 Sonstiges

Wir weisen erneut darauf hin, dass für eine ausreichende Entwicklung der Würm mit den Eigentümern des Kraftwerkes über eine Auflassung verhandelt werden sollte. Solange das nicht geschieht, bleibt die (für sich genommen positive) Maßnahme der Teilrenaturierung der Würm im westlichen Bereich des Plangebietes nur Stückwerk.

### Behandlungsvorschlag:

Das Kraftwerk liegt außerhalb des Umgriffs des Geltungsbereichs und ist somit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“.

## Nachbargemeinde

### **N1 Gemeinde Karlsfeld (Schreiben vom 14.02.2018)**

N1.1 Der Bauausschuss der Gemeinde Karlsfeld hat in der Sitzung vom 07.02.2018 folgenden Beschluss gefasst:

Die Gemeinde Karlsfeld hält an der bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen fest:

„Die Gemeinde Karlsfeld stimmt dem Bebauungsplan Nr. 139/06 „Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals“ der Stadt Dachau hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Auswirkungen auf die Gemeinde Karlsfeld nicht zu.

Bei Fortführung der Planung ist die Gemeinde Karlsfeld bei den weiteren Verkehrsplanungen mit einzubeziehen, insbesondere muss der Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße überplant werden. Aufgrund der ausgeschöpften Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes führt weiterer Verkehr zu einer Belastung des Verkehrsnetzes der Gemeinde Karlsfeld.“

### Behandlungsvorschlag:

Der angesprochene Knotenpunkt wurde bereits im Rahmen der Planungen für den Bebauungsplan BP 166/15 „Südlich Siemensstraße“ näher untersucht. Dabei wurde festgestellt:

Der signalisierte Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße hat -auch mit Berücksichtigung der vollverkehrsabhängigen Steuerung- die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Mit Hinblick auf die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer ist festzustellen, dass diese ebenfalls mit sehr hohen Wartezeiten belastet sind und sein werden. Eine direktere Führung ist im Sinne der Förderung des Umweltverbundes äußerst wünschenswert.

Für den Prognosehorizont 2030 wurden die Entwicklungen ohne Realisierung der Planung (Prognosenullfall) und bei Umsetzung der Planung [BP 166/15 „Südlich Siemensstraße!“] betrachtet und die Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten Schleißheimer Straße / Alte Römer Straße / Bajuwarenstraße, ... geprüft.

Prognosenullfall 2030

Im Prognosenullfall 2030 ist eine merkbare Erhöhung der Kfz-Verkehrsmenge zu erwarten. Eine Ostumfahrung Dachaus wurde hier nicht berücksichtigt. Im Prognosenullfall 2030 verschlechtern sich die Qualitätsstufen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße morgens auf Qualitätsstufe F. In den abendlichen Spitzenstunden bleibt die Qualitätsstufe E bestehen. Die längste Wartezeit ergibt sich in beiden Spitzenstunden für den Strom von Norden nach Süden über den Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße. [Anmerkung: Im Prognosenullfall 2030 für die Planung BP 166/15 „Südlich Siemensstraße wurde die Verkehrszunahme durch die Planung BP 139/06 Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals bereits berücksichtigt.]

## Prognoseplanfall 2030

Aufgrund der planungsbedingten Verkehrsmengensteigerung von rund 1.300 Kfz/24h verschlechtert sich im Prognoseplanfall 2030 gegenüber dem Prognosenullfall die Situation an beiden lichtsignalisierten Knotenpunkten. (...) Am Knotenpunkt Schleißheimer Straße / Alte Römerstraße / Bajuwarenstraße ergibt sich für den Verkehrsablauf sowohl morgens als auch abends die Qualitätsstufe F. Es erhöhen sich gegenüber dem Prognosenullfall die Wartezeiten und die Rückstaulängen. Bauliche Maßnahmen würden rechnerisch zu einer gewissen Leistungssteigerung der Knotenpunkte führen, diese würden jedoch aller Voraussicht nach sofort durch ein verändertes Mobilitätsverhalten zu mehr Verkehr und einer erneuten Überlastung der Knotenpunkte führen. Der Ausbau der Knotenpunkte wäre aufgrund längerer Wege- und Wartezeiten außerdem fahrradfahrer- und fußgängerunfreundlich. Eine bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes ist außerdem aufgrund des Baudenkmals Schleißheimer Kanal und den vielen Grundeigentümern als aufwendig einzuschätzen. Ferner könnte eine Ostumfahrung die nord-süd gerichteten Ströme in Teilen auffangen und eine bauliche Anpassung des Knotenpunktes obsolet machen. Aus diesem Grund ist ein kontinuierliches Monitoring des Knotenpunktes mit Anpassungen an der Signaltechnik mittelfristig zielführender als ein Knotenausbau zu erachten. Mit dieser Thematik hat sich auch der Umwelt- und Verkehrsausschuss der Großen Kreisstadt Dachau am 13.10.2015 auseinandergesetzt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass auf eine Ertüchtigung des Knotenpunktes verzichtet werden soll.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Prognoseplanfall 2030 in den Spitzenzeiten der Nord-Süd-gerichtete Verkehr kritischere Werte aufweist, als der von und zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hin orientierte Ost-West Verkehr.

## Sonstige fachliche Anregungen

- F1 Das bestehende Gebäude im Südwestsektor des Planungsgebiets wird aktuell von Norden angedient. Konkret befinden sich drei Zufahrten von Norden in das Gebäude. Bei genauer Auslegung der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf der West-Ost-gerichteten Verkehrsfläche sind diese Zufahrten nicht mehr nutzbar.

### Stadtplanerische Beurteilung:

Keine Änderungen der Planung erforderlich, da bereits in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Stellungnahmenbehandlung zu den Verfahren gemäß § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB folgendes ausgeführt wird:

Die Gebäude des Bayerischen Rundfunks genießen Bestandsschutz. Ungeachtet dessen wird die Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in die Planzeichnung aufgenommen, um für den Fall der Umstrukturierung die langfristige zentrale Erschließung dieses Grundstücks vom Wendebereich aus zu sichern. Temporär und in der Übergangszeit sollte für den Bayerischen Rundfunk die aktuelle Be-



standerschließung zulässig sein, ebenso die Zufahrt zur Stellplatzanlage westlich des bestehenden Bürogebäudes.

- F.2 Stellplätze: Gemäß Festsetzung C.1 (6) werden in den Teilbaugebieten GE(1) und GE(2) oberirdische Stellplätze ausgeschlossen und in GE (1) Beherbergungsbetriebe zugelassen. Es besteht folgender Widerspruch, wo sollen die nach Stellplatzsatzung notwendigen Busstellplätze für einen Beherbergungsbetrieb nachgewiesen werden und wie soll für ein Hotel der Hol- und Bringverkehr ganz ohne oberirdische Stellplätze möglich sein.

Stadtplanerische Beurteilung:

Gemäß Festsetzung C.1 Abs. (6) werden in den Teilbaugebieten GE1(1) und GE2(1) oberirdische Stellplätze aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird im GE 1 mit den zwei Teilbaugebieten GE 1(1) und GE 1(2) ein Beherbergungsbetrieb zugelassen. Die Festsetzung C.5 Abs. 1 regelt die Zulässigkeit von Gemeinschafts- / Kfz- und Fahrradstellplätzen nur innerhalb der Bauräume. Der genannte Widerspruch besteht somit nicht, da der Stellplatznachweis weder auf die jeweiligen Teilbaugebiete noch auf die jeweiligen Baugebiete beschränkt ist. Vielmehr kann der Nachweis auch innerhalb benachbarter Baugebiete erfolgen. Aus diesem Grunde werden Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zugelassen. Die genaue Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Bauräume bleibt freigestellt. (vgl. Punkt G.8.3 der Begründung)

- F3 Im Bereich GE 5 dort wo die Bauhöhe auf 12 m begrenzt ist, sollten oberirdische Stellplätze wegen ihrer Störf Wirkung auf die Wohnbebauung an der Anton-Josef- Schuster-Straße ausgeschlossen werden.

Stadtplanerische Beurteilung:

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde die zulässige Geräuschemission in Form von richtungsabhängigen Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt. Dies ist notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten (Wohngebäude im Außenbereich im Süden, nächstgelegene Wohnhäuser in den allgemeinen und reinen Wohngebieten westlich und nördlich sowie Wohngebäude im Außenbereich auf dem Gemeindegebiet von Karlsfeld östlich des Geltungsbereiches) die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Summenwirkung mit bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Die von den jeweiligen Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen beinhalten alle Emissionen, die durch den Gewerbebetrieb verursacht werden, demnach auch Emissionen aus oberirdisch angeordneten Stellplätzen.

- F4 Schank- und Speisewirtschaften sollten nur in GE 1(1), GE 2, GE 3 und GE 4 zugelassen werden, wegen der störenden Wirkung auf die Wohnbebauung an der Anton-Josef-Schuster-Straße. Evtl. findet auch eine Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft in der Nachtzeit statt.

Stadtplanerische Beurteilung:

Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen. Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf bestimmte Bereiche des Planungsgebietes ist nicht erforderlich, da die schalltechnische Verträglichkeit solcher Nutzungen insbesondere auch bei einer Nutzung nach 22:00 Uhr (also in der Nachtzeit nach TA Lärm) nur im Rahmen der festgesetzten Emissionskontingente erfolgen kann. Die Prüfung der Einhaltung dieser Emissionskontingente erfolgt im Genehmigungsverfahren der jeweiligen Anlage unter Zugrunde-

legung der antragsgegenständlichen Betriebsbeschreibung. Somit ist nachhaltig sichergestellt, dass auch bei einer Anordnung von Schank- und Speisewirtschaften in beliebigen Flächen des Planungsgebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte im Umfeld dauerhaft eingehalten werden.

- F5 Festsetzung C. 5 (2)  
Oberirdische Gemeinschafts- I Stellplätze müssen zusätzlich zu der sonst festgesetzten Begrünung mit standortheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (C.10(1a)) eingegrünt werden.

Stadtplanerische Beurteilung:

Dies ist planerisch beabsichtigt. Die Begründung wird ergänzt mit der Klarstellung, dass die Überstellung der oberirdischen Gemeinschafts- / Stellplätze mit Bäumen unabhängig von der sonst festgesetzten Begrünung der Grundstücksfreiflächen nach C.10 (2a) erfolgt und entsprechend nicht in Anrechnung gebracht werden kann.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

---

Beschluss:

1. Die eingegangenen Anregungen werden im Sinne der Behandlungsvorschläge abgewogen.  
15:0 einstimmig zugestimmt
2. Die redaktionellen Änderungen im Sinne der Behandlungsvorschläge werden eingearbeitet.  
15:0 einstimmig zugestimmt
3. Dem Beschlussantrag von StR Kühnel wird mit 2:13 Stimmen abgelehnt.
4. Dem Änderungsantrag von StR Kühnel wird mit 12:3 Stimmen zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt die rechtlichen Möglichkeiten und Konsequenzen folgender zusätzlichen Festsetzungen zu prüfen und dem Bau- und Planungsausschuss erneut zur Entscheidung vorzulegen: Beschränkung der Anzahl der offenen ebenerdigen nicht überbauten Stellplätze je Baufeld auf prozentual 10% (Verhandlungsmarge bis maximal 15%). Darüber hinausgehende Stellplätze sind in das Gebäude zu integrieren und zu stapeln.  
Dieser Ergänzungsvorschlag wurde mit 15:0 Stimmen einstimmig beschlossen.