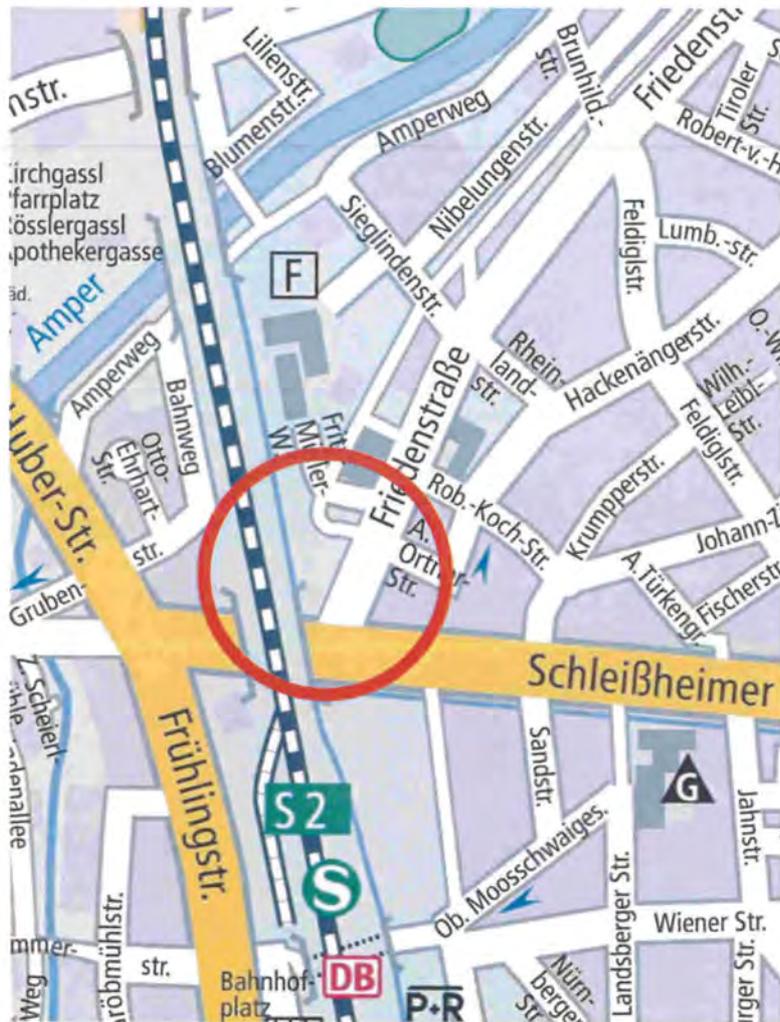




Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGSPLAN Nr. 153/10 „Kinderkrippe Friedenstraße“

Satzung 30.06.2010

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>A. Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>B. Zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>C. Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>D. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>E. Textliche Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>F. Begründung</b>	<b>5</b>
1. Planungsrechtliche Situation	5
2. Übergeordnete Planungen	5
3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
4. Beschreibung des Planungsgebiets	7
5. Planungskonzeption	10
6. Begründung der Festsetzungen	10
6.1 Flächen für den Gemeinbedarf	10
6.2 Bauweise	10
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	12
8. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	13
9. Natur- und Umweltschutz	13
9.1 Eingriff in Natur und Landschaft	13
9.2 Umweltprüfung	13
10. Erschließung des Baugebietes	14
10.1 Verkehrserschließung	14
10.2 Ver- und Entsorgung	14
11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse	14
12. Kosten	15

**Anlage:**

- Planzeichnung

---

Satzung ausgefertigt am 16.8.2010

  
Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

## A. Verfahrensvermerke

Beschluss der Aufstellung:

Der Bauausschuss der Stadt Dachau hat auf seiner Sitzung am 20.04.2010 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans BP 153/10 „Kinderkrippe Friedenstraße“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Unterrichtung der Öffentlichkeit:

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 22.04.2010 bis 06.05.2010 gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB über Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und sich zum Planvorhaben äußern.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2010 bis 28.06.2010 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden:

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2010 bis 28.06.2010 beteiligt.

Satzungsbeschluss:

Die Große Kreisstadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den 16.8.2010



Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 18.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung verwiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Dachau bereit gehalten.

Dachau, den 18.8.2010



Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

## **B Zeichnerische Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und erläutert. Die Planzeichnung ist in der Anlage beigefügt.

## **C. Textliche Festsetzungen**

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m

Die Wandhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe der höchste Punkt der Außenwand.

Bezugspunkt für die festgesetzten, maximal zulässigen Bauhöhen ist die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

### 2. Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen ist für die Flächen für den Gemeinbedarf Folgendes festgesetzt:

2.1 Schützenswerte Räume (Gruppen- und Ruheräume) sind an der Westfassade anzuordnen. Fenster von Gruppen- oder Ruheräumen an der Ostfassade sind nicht zulässig.

2.2 An der Nordseite des Grundstücks des Kinderkrippenhauses ist entlang der Feuerwehrezufahrt eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m zu errichten.

2.3 Die Außenbauteile der Gruppenräume sind so zu dimensionieren, dass die oberen Anhaltswerte der VDI 2719 für den mittleren Maximalpegel von Unterrichtsräumen tagsüber von 50 dB(A) eingehalten werden. Im Fall der Ruheräume sind die oberen Anhaltswerte der VDI 2719 für den mittleren Maximalpegel von Wohnräumen tagsüber von 45 dB(A) einzuhalten.

2.4 Wohnungen für Aufsichtspersonal im Sinne von Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## **D Örtliche Bauvorschriften**

### 1. Abstandsvorschriften (Art. 81 Abs. 6 BayBO)

Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

## **E. Textliche Hinweise**

Im Geltungsbereich werden die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans BP 57/90 „Amperpark“ durch den neuen Bebauungsplan BP 153/10 „Kinderkrippe Friedenstraße“ ersetzt.

Sofern keine weiteren bauleitplanerischen Festsetzungen bestehen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßstäben des § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

## **F. Begründung**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

- **Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Die Stadt Dachau weist als wichtiges Mittelzentrum im Großraum München nach wie vor zunehmende Bevölkerungszahlen auf. Diese Entwicklung wird nach allen Prognosen auch noch bis in das nächste Jahrzehnt so anhalten. Insbesondere für Familien ist die Stadt dabei ein attraktiver Wohnstandort, so dass auch die demographische Struktur absehbar konstant und der Anteil an Kindern und Jugendlichen hoch bleiben wird.

Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an Kinderbetreuungseinrichtungen deutlich erhöht und besteht bereits heute eine sehr starke Nachfrage gerade nach Betreuungseinrichtungen für Kinder unterhalb des Kindergartenalters.

Das Plangebiet bietet sich für eine solche Einrichtung besonders an, da es sehr verkehrsgünstig zu den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und auch in der Nähe zum Bahnhof liegt. Eine Verknüpfung von Bringen und Holen der Kinder mit den allgemeinen Wegeketten der Eltern ist dadurch besonders gut möglich. Für diesen Standort besteht jedoch bislang kein entsprechendes Baurecht.

Hieraus ergibt sich ein planerisches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

- **Verfahren**

Das Planvorhaben befindet sich in innerstädtischer Lage auf einer bisher baulich gering genutzten Fläche im Siedlungsbestand und sieht nur kleinflächige Baumaßnahmen deutlich unter einer Grundfläche von 20.000 qm vor, so dass die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Der Bebauungsplan wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei sind maßgebliche Teile des § 13 BauGB ebenfalls anzuwenden:

Auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Da auch keine Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) besteht, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auf die Durchführung im Vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung hingewiesen.

- **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.04.2009, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 31.07.2009

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 22.04.1993

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.07.2007, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 25.02.2010

### **2. Übergeordnete Planungen**

- **Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Die Große Kreisstadt Dachau ist das größte Mittelzentrum im Großraum München und wichtiges Versorgungs-, Wohn- und Arbeitszentrum im Nordwesten Münchens. Die Stadt hat damit auch Verpflichtungen zur Bereitstellung einer entspre-

chenden sozialen Infrastruktur, was nach heutigem Verständnis auch Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder beinhaltet.

- Entwicklung aus dem FNP

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989, rechtswirksam mit Stand vom Juli 2006, wurde das Plangebiet auf Grund seiner ungünstigen Größe und Lage, die seinerzeit keine Erneuerung der baulichen Nutzung nahe legten, als Grünfläche dargestellt. Für die Grünflächenversorgung besitzt die Fläche jedoch keine Funktion. Eine Änderung der bestehenden Nutzung und Konkretisierung der Planungen für eine Grünfläche sind bis heute nicht erfolgt.

Daher wird durch den Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt daher die Anpassung des Flächennutzungsplans nachfolgend im Rahmen einer Berichtigung.

- Bebauungspläne

Der Geltungsbereich umfasst einen kleinen Teilbereich im Süden des bestehenden Bebauungsplans BP 57/90 „Amperpark“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 11.06.1994. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Der restliche Geltungsbereich und die Ziele des Bebauungsplans BP 57/90 „Amperpark“ werden durch den neuen Bebauungsplan nicht berührt.

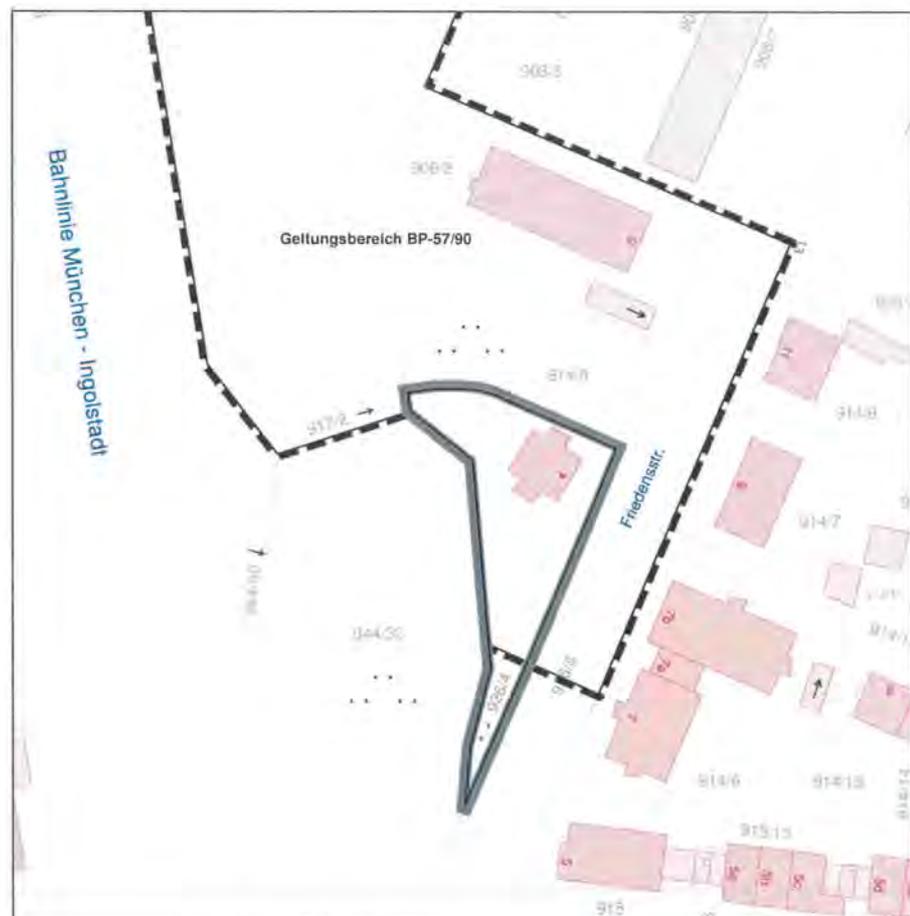


Abbildung: Übersichtskarte mit Geltungsbereich BP 153/10 und BP 57/90

### 3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Kinderkrippe zur Verbesserung des Angebotes an Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder in Dachau. Zu diesem Zweck soll das bisher nur extensiv zu Wohnzwecken genutzte Grundstück südlich der Einmündung der Feuerwehrezufahrt in die Friedenstraße für Gemeinbedarfszwecke genutzt werden.

Beim Standort handelt es sich um städtische Flächen, die daher unmittelbar für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist zudem auf Grund seiner zentralen örtlichen Lage und der guten Zuordnung zum Bahnhof und zu den Wohnschwerpunkten der Stadt Dachau besonders für diese Zwecke geeignet, da es sich in die alltäglichen Wegeketten der Eltern einbinden lässt.

Das Plangebiet wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben, so dass mit der Planung die Nachnutzung eines brach gefallenen innerstädtischen Grundstücks erfolgt. Die Aufgabe der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche hat keine Auswirkungen, da eine Nutzung als Grünfläche nie erfolgt ist und auch in keinem städtischen Zusammenhang steht.

### 4. Beschreibung des Planungsgebiets

- Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst einen keilförmigen Bereich südlich der Feuerwehrezufahrt zwischen der Bahnstrecke München – Ingolstadt und Friedenstraße in der Nähe der Schleißheimer Straße. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,1 ha

- Bestehende planungsrechtliche Situation

Der bestehende Bebauungsplan BP 57/90 „Amperpark“ setzt für den Geltungsbereich eine Grünfläche fest. Dabei wurde seinerzeit ein bestehendes Wohngebäude aus den 20er Jahren überplant. Die Wohnnutzung wurde in der Folge aber beibehalten und keine Grünfläche realisiert.

Darüber hinaus ist im bestehenden Bebauungsplan der Erhalt einzelner Straßenbäume festgesetzt.

- Bisherige Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen ein inzwischen nicht mehr genutztes Wohngrundstück mit einem Zweifamilienhaus aus den 20er Jahren mit zugehörigem Gartengrundstück. Die Nutzung wurde im Jahr 2009 auf Grund der mangelhaften Gebäudesubstanz aufgegeben.

- Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

- Umgebung

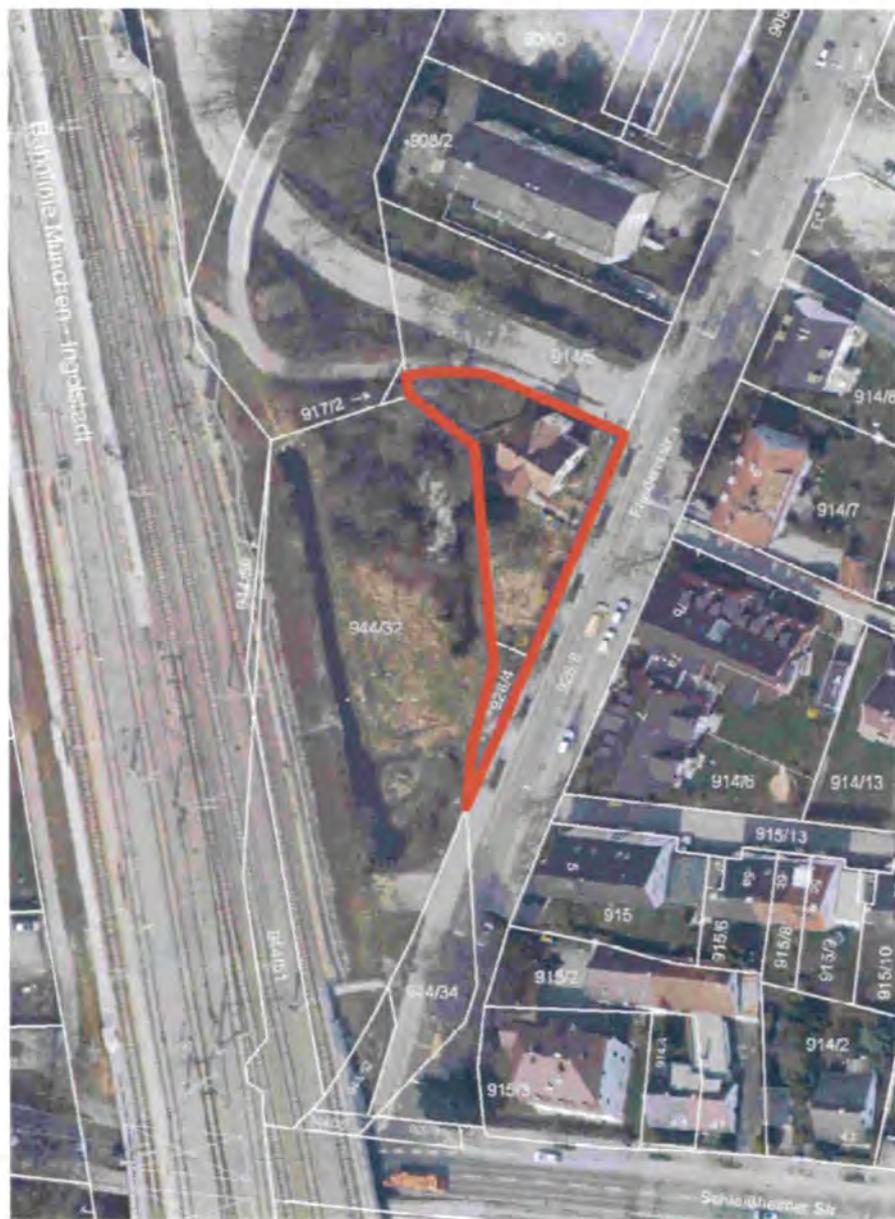
Unmittelbar nördlich schließt sich ein eigenständiger Radweg an, der südlich der Feuerwehrezufahrt von der Friedenstraße über eine Rampe zur Radwegtrasse auf dem ehemaligen Bahndamm in Richtung Pulverfabrik führt. Jenseits der Feuerwehrezufahrt befindet sich eine Lärmschutzwand, an die sich Geschosswohnungsbau anschließt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich etwas abgesetzt das Feuerwehrgebäude.

Im Westen befindet sich unmittelbar angrenzend eine brach gefallene Bahnfläche die im Laufe des Bahnbetriebes und der verschiedenen Baumaßnahmen am Bahndamm aufgeschüttet worden ist. Der Bahndamm erhebt sich westlich anschließend. Er wurde letztmalig im Zuge des Ausbaus der ICE-Strecke München-Nürnberg Anfang des Jahrtausends verändert und mit einer Lärmschutzwand versehen. Vorher befand sich in diesem Bereich die Abzweigung von der Hauptstre-

cke zur ehemaligen Pulverfabrik bzw. später auch zum KZ Dachau. Dieses Gleis wurde bereits direkt nach dem 2. Weltkrieg still gelegt, in den 70er Jahren endgültig zurückgebaut und wird inzwischen als Fuß- und Radweg genutzt.

Zwischen der Brache und dem Bahndamm verläuft der Forellenbach, der auch als Vorfluter für die Bahnanlagen dient. In diesen ist im Süden ein größeres Regenrückhaltebecken integriert. Die Zuwegung zum Bahngrundstück sowie zum Forellenbach erfolgt über das Plangebiet.

Im Osten grenzt an das Plangebiet die Friedenstraße. Diese weist entlang des Plangebietes einen gegenläufigen Geh- und Radweg auf, der eine wichtige innerörtliche Verbindung darstellt und die Schleißheimer Straße an die Radwege entlang der Amper und auf dem Bahndamm anbindet.



Luftbildübersicht (ohne Maßstab)

- Erschließung

Das Plangebiet wird von der Friedenstraße aus erschlossen. Eine weitere Grundstückszufahrt befindet sich darüber hinaus auch von der Feuerwehrezufahrt aus.

- Topographie

Das Plangebiet liegt in den nördlichen Ausläufern der Münchener Schotterebene östlich der Amper. Es ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 488 m.

- Boden

Im Untergrund des Plangebietes finden sich Kiese der Münchener Schotterebene, über denen sich ursprünglich das Dachauer Moos mit staunassen Moorböden entwickelt hat. Auf Grund der Kultivierung und insbesondere seit dem Bau der Bahnstrecke ist das Plangebiet sehr stark überformt und ca. 1,5 m aufgeschüttet worden. Der heutige Boden ist als rein anthropogen einzustufen.

- Wasserverhältnisse

Das Plangebiet wurde zwar aufgeschüttet, weist aber nach wie vor einen relativ hohen Grundwasserstand auf. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nordöstlicher Richtung zum benachbarten Forellenbach und zur Amper hin. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Flora und Fauna

Flora und Fauna im Plangebiet sind durch die bisherige Wohnnutzung und den dazugehörigen Garten bestimmt. Neben Ziergehölzen im Norden und Westen weist das Plangebiet in seinem südlichen Teil einen ehemaligen Nutz- und Obstgarten auf, in dem sich noch einzelne Obstbäume befinden. Als Großgrün findet sich ansonsten nur eine einzelne größere Birke im Nordwesten. Hinsichtlich der Fauna ist entsprechend von park- und gartenbewohnenden Arten und Kulturfolgern auszugehen.

Geschützte Biotoparten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen keine Anhaltspunkte und auch keine Informationen vor.

- Altlasten

Im Plangebiet wurden in einer Untersuchung des Ingenieur-Büros Grundbaulabor, München, vom 18.03.2010 kleinere Schlackenablagerungen festgestellt und das Grundstück in das Altlastenkataster des Landratsamtes aufgenommen.

Auf der westlich angrenzenden Bahnfläche wurde in größerem Umfang altes Schlackenmaterial in den Aufschüttungen festgestellt. Die Fläche ist ebenfalls in das Altlastenkataster des Landratsamtes aufgenommen. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Ausgasungen oder Ausschwemmungen kann jedoch ausgeschlossen werden.

- Immissionsschutz

Das Plangebiet ist mit der Bahnstrecke München-Ingolstadt sowie den angrenzenden und benachbarten Straßen von verschiedenen Schallquellen umgeben. Entlang der Bahnstrecke befindet sich bereits eine Lärmschutzwand für die umgebende Wohnbebauung, gegenüber den umliegenden Straßen bestehen keine aktiven Lärmschutzeinrichtungen. Die östlich angrenzende Friedenstraße weist auf Grund ihrer Funktion als Hauptsammelstraße mit 4600 Kfz/Tag ein beachtliches Verkehrsaufkommen auf. Das Plangebiet liegt zudem im Einwirkungsbereich der sehr stark befahrenen Schleißheimer Straße.

Die nördlich angrenzende Feuerwehrezufahrt stellt auf Grund der Spitzenpegel bei Feuerwehreinsätzen ebenfalls eine relevante Immissionsquelle dar.

## 5. Planungskonzeption

- Stadtplanung

An Stelle des bestehenden Wohngebäudes soll eine viergruppige Kinderkrippe errichtet werden. Das Gebäude ist zweigeschossig und in Winkelform vorgesehen, so dass eine Abschirmung gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Straßen erfolgt. Im abgeschirmten Innenbereich können Bewegungs- und Spielflächen angeordnet werden.

- Grünordnung

Im Geltungsbereich sind keine gesonderten Grünflächen vorgesehen. Für die sonstigen, ausschließlich im Eigentum der Stadt Dachau befindlichen Flächen erfolgt die Begrünung entsprechend der Nutzungsanforderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanungen. Eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan B 153/10 „Kinderkrippe Friedenstraße“ umfasst ausschließlich öffentliche und städteigene Flächen. Detaillierte Festsetzungen sind daher nur begrenzt erforderlich, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und die städtebauliche Ordnung sicher zu stellen. Der Bebauungsplan wurde daher als einfacher Bebauungsplan konzipiert. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben wird neben den Festsetzungen durch die Vorgaben des § 34 BauGB bestimmt.

### 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst das Grundstück für die Kinderkrippe mit Außenanlagen.

### 6.2 Bauweise

Die Lage des vorgesehenen Baukörpers ist durch Baugrenzen dargestellt. Er schirmt durch seine Lage den beruhigten Innenbereich mit den sensiblen Nutzungen gegenüber den umgebenden Verkehrs- und Erschließungsflächen ab.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen bieten ausreichend Raum für eine effektive Ausnutzung der innerstädtischen Lage. Die Wandhöhe von 7,50 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Die zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bietet zudem Spielraum für die Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen o.ä.

### 6.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gegenüber den umgebenden Lärmquellen sind Schutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Die festgesetzten Maßnahmen folgen den Ergebnissen des Gutachtens durch das Ingenieurbüro Möhler & Partner, München, vom August 2009, ergänzt durch Stellungnahmen vom 14.04.2010 und 30.04.2010. Demnach ist ein ausreichender Schutz für die geplante Gemeinbedarfsnutzung gegeben:

Durch die festgesetzte Anordnung der Aufenthalts- und Nebenräume wird der erforderliche Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr gewährleistet und ein beruhigter Innenbereich geschaffen. Wohnungen für Wartungspersonal (Hausmeister o.ä.), die normalerweise in Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig sind, dürfen wegen der nächtlichen Immissionen der umgebenden Verkehrsstraßen allgemein nicht errichtet werden.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebiets wird maßgeblich durch die Bahnlinie München – Ingolstadt im Westen und den Straßenverkehr auf der Friedensstraße im Osten geprägt. In untergeordnetem Maß treten auch Geräuscheinwirkungen aus der Schleißheimer Straße auf.

Auf der Grundlage der in der Planzeichnung dargestellten Gebäudeanordnungen wurden die Schallimmissionen durch Verkehrslärm prognostiziert und beurteilt. Die Beurteilung von Lärmeinwirkungen erfolgt in der Bauleitplanung anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Schutzbedürftigkeit des Vorhabens Kinderkrippenhaus wird entsprechend der eines allgemeinen Wohngebiets eingestuft. Die hierfür maßgeblichen Orientierungswerte betragen 55/45 dB(A) tags/nachts für Verkehrslärmeinwirkungen und 55/40 dB(A) tags/nachts für Anlagenlärmeinwirkungen. Da nachts keine Nutzung stattfindet sind somit die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber zu beachten. An dem geplanten Kinderkrippenhaus stellt sich die Situation für die einzelnen Hausseiten wie folgt dar:

Die geplante Bebauung ist an der Ostseite zur Friedensstraße aufgrund des geringen Abstands Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 64 dB(A) tags ausgesetzt. Demnach wird der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen um bis zu 9 dB(A) tags überschritten. An der zur Bahnlinie orientierten Westseite des Vorhabens betragen die Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) tags. Durch die vorhandenen Schallschutzwände an der Bahnlinie werden somit an der Westseite die Orientierungswerte tags eingehalten. Nächtliche Überschreitungen - durch den im Zeitraum Nacht kaum abnehmenden Schienenverkehr - sind aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung unerheblich.

Im Bereich der Freispielflächen westlich des Gebäudes betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ebenfalls bis zu 53 dB(A). Auch hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Friedensstraße können aufgrund der innerstädtischen Situation und der geplanten Gebäudehöhe keine wirksame Abhilfe schaffen. Vielmehr wird durch die Nutzungsanordnung innerhalb des Baukörpers auf die Verkehrslärmeinwirkungen von Osten her reagiert. Flure werden an der Ostseite angeordnet und Nebenräume (Lagerraum, Küche, Personal) werden an der Nordseite angeordnet. Die schutzbedürftigen Gruppenräume und der Ruheraum werden an die Westseite des Baukörpers gelegt. Mit dieser Anordnung sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt der Kinder dienen, auf die vom Straßenverkehr abgewandten Hausseite ausgerichtet.

#### Sireneneinsatz bei Feuerwehreinsätzen

Nördlich des Planvorhabens befindet sich die Feuerwehr Dachau in dem Gebäude Fritz-Müller-Weg 1. Deren Fahrzeuge müssen auf dem Weg zum Einsatzort unmittelbar an dem Gebäude des Kinderkrippenhauses vorbeifahren. Dabei haben die Einsatzfahrzeuge trotz einer Ampelvorrangschaltung bei der Einfahrt in die Friedensstraße auf Grund der Unübersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs die akustische Warnanlage bereits bei der Vorbeifahrt nördlich des Gebäudes aktiviert. Bei einem Einsatzort südlich fahren die Fahrzeuge noch mit eingeschaltetem Martinshorn auf der Friedensstraße am Gebäude vorbei.

Bei etwa 500 Einsätzen pro Jahr kann davon ausgegangen werden, dass während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte etwa 2 Einsätze täglich stattfinden. Bei diesen Einsätzen sind üblicherweise 3 Fahrzeuge beteiligt.

Unter diesen Annahmen ergeben sich an der Ostfassade des Kinderkrippenhauses Mittelungspegel von etwa 77 dB(A) und im Bereich der Freispielfläche von etwa 62 dB(A).

Für Geräuscheinwirkungen aus Feuerwehreinsätzen existieren keine geeigneten Beurteilungsmaßstäbe. Die Zulässigkeit ist im Einzelfall zu entscheiden.

Da an der Ostfassade (Eingangsbereich) des Kinderkrippenhauses kein dauernder Aufenthalt von Kindern stattfindet, sind die Mittelungspegel an dieser Stelle

unerheblich, im Bereich der Freispielfläche ist der Mittelungspegel aufgrund der Einwirkdauer kein geeigneter Beurteilungsmaßstab.

Daher wurde neben dem Mittelungspegel der Spitzenpegel bei der Vorbeifahrt zur Einschätzung der Zumutbarkeit der Geräusche betrachtet. Bei der Vorbeifahrt von Einsatzfahrzeugen treten auf der Freispielfläche kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 106 dB(A) auf. Durch eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4m nördlich entlang der Feuerwehrezufahrt werden die Geräuschspitzen um 12 dB(A) auf 94 dB(A) reduziert. Gesundheitsgefährdungen (Schmerzgrenze, Hörschwellenverschiebungen) durch diese Geräuschspitzen treten bei diesen Pegeln in der Regel nicht auf. Dennoch sind Erschreckensreaktionen bei den Kindern zu erwarten.

An den zur Westseite orientierten Fenstern der Ruheräume im EG und OG betragen die Geräuschspitzen aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes bis zu 91 dB(A).

Die Außenbauteile der Ruheräume können so ausgeführt werden (Außenwand Stahlbeton, Fenster Schallschutzklasse 5), dass die Maximalpegel im Ruheraum mittlere Werte von 45 dB(A) einhalten. Dies entspricht dem oberen Anhaltswert der VDI 2719 für Wohnräume tagsüber. Vereinzelt können jedoch auch bei diesen Pegeln Aufwachreaktionen auftreten.

Im Bereich der Gruppenräume kommen größere Fensterflächen zum Einsatz.

Hier wird ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) angestrebt. Dies entspricht dem oberen Anhaltswert der VDI 2719 für Unterrichtsräume tagsüber.

#### Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Die erschütterungstechnische Untersuchung für das Kinderkrippenhaus kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Anforderungen an den Erschütterungsschutz aus den Vorgaben der DIN 4150-2 werden bei dem geplanten Abstand des Bauvorhabens zur Bahnlinie eingehalten. Es ist somit damit zu rechnen, dass im geplanten Gebäude keine erhebliche Belästigungen der Anwohner auftreten werden.

Hinsichtlich der subjektiven Wahrnehmung der prognostizierten Immissionen durch Erschütterungen ist nicht auszuschließen, dass bei ruhigem Aufenthalt Erschütterungseinwirkungen wahrnehmbar sein können. Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Kinderkrippe keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegeben sein werden.

Der innerhalb eines Gebäudes auf Körperschallimmissionen zurückzuführende Luftschall durch Bauwerksschwingungen von Raumbegrenzungsflächen (Wände und vor allem Geschossdecken) wird als sekundärer Luftschall bezeichnet und als tief frequenter Luftschall wahrgenommen.

Bei der Beurteilung der sekundären Luftschallabstrahlung durch verkehrsbedingte Einwirkungen (z.B. Straßen- und Schienenverkehr) existieren keine spezifischen Regelungen mit einer Festlegung von Richtwerten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es in Bayern gängige Praxis, die Beurteilung der Einwirkungen durch sekundären Luftschall nach der TA Lärm durchzuführen (diese Richtlinie regelt generell die Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden durch gewerbliche Anlagen). Im vorliegenden Fall werden für das geplante Bauvorhaben ebenfalls diese Werte angesetzt. Aufgrund des geplanten Abstands des Gebäudes zur Bahnlinie können die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

## 7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

### Abstandsflächen

Mit der Festsetzung macht die Stadt Dachau von der Option der Bayerischen Bauordnung Gebrauch, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die verminderten Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO anzuwenden.

Da der Umsetzungsdruck für eine dauerhafte Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kleinkinder sehr hoch ist und auch hohe Anforderungen an eine zentrale gut erreichbare Lage im Stadtgebiet bestehen, soll das direkt verfügbare städtische Grundstück für diese öffentlichen Zwecke genutzt werden. Gleichzeitig wird eine effektive Ausnutzung des nicht sehr günstig geschnittenen Grundstücks ermöglicht, ohne dass die Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung nicht beeinträchtigt werden.

Da es sich bei den angrenzenden Grundstücken um öffentliche Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen handelt sowie Brachflächen, die nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet sind, ist eine Abweichung von den Regelabstandsflächen möglich, ohne die umgebenden Grundstücke oder die festgesetzte Nutzung zu beeinträchtigen.

## 8. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Durch den Bebauungsplan wird eine bestehende Regelung geändert. Darüber hinaus werden auch in geringem Umfang Flächen in die Festsetzungen einbezogen, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Nutzung	Fläche neu in ha	Fläche alt in ha
Gemeinbedarf	0,10	-/-
Öffentliche Grünfläche	-/-	0,09
Unbeplante Flächen nach § 34 BauGB	-/-	0,01
Summe	0,10	0,10

## 9. Natur- und Umweltschutz

### 9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist nie realisiert worden. Stattdessen wurde die Fläche weiterhin als Wohnbauland genutzt. Auf Grund des Altlastenverdachts ist ein weitgehender Bodenaustausch erforderlich. Dazu müssen auch die bestehenden Bäume entfernt werden.

Da aber insgesamt die Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### 9.2 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt wird und somit auch die besonderen Schutzziele der EU-Naturschutzverordnungen (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) nicht berührt werden, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

## **10. Erschließung des Baugebietes**

### **10.1 Verkehrserschließung**

- **Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Friedenstraße, einer innerörtlichen Hauptsammelstraße, unmittelbar an das örtliche und überörtliche Haupt- und Fernstraßennetz angebunden. Eine innere Erschließung ist auf Grund der geringen Größe des Planvorhabens nicht erforderlich. Entlang der Friedenstraße, jedoch unter Freihaltung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehrezufahrt, sind Längsparkplätze für das Holen und Bringen der Kleinkinder geplant, die als Kurzparkzone ausgewiesen werden.

- **Fuß- und Radverkehr**

Die Anbindung an das gesamtörtliche Wegenetz ist durch die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege an der Friedenstraße den Radweg an der Feuerwehrezufahrt gewährleistet.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt ca. 600 m nördlich des Bahnhofes Dachau, dem zentralen Bus- und S-Bahnknoten für die Stadt mit Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und in den Großraum München. Die nächste Bushaltestelle ist die Feldiglstraße, ca. 400 m nördlich des Plangebietes, die durch die Buslinie 726 bedient wird, die den Bahnhof mit Dachau-Ost verbindet.

### **10.2 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsleitungsnetz der Stadt Dachau erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse in der Friedenstraße. Eine Erweiterung der Netze oder ein Ausbau der übergeordneten Kapazitäten und Anlagen ist nicht erforderlich.

## **11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse**

- **Gebäudeabbrüche**

Das auf der festgesetzten Grünfläche befindliche Wohngebäude muss für die vorgesehene Nutzung abgebrochen werden.

- **Geländebeschaffenheit / Altlasten**

Im Vorfeld der Nutzung erfolgt eine Sanierung des Gebietes, die in Art und Umfang mit dem Landratsamt abgestimmt wurde. Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 01.04.2010 kann mit Abschluss dieser Sanierung die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Auf eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kann daher verzichtet werden.

Belastungen durch die westlich auf dem Bahngelände angrenzende Altlast sind ausgeschlossen, da auf Grund des Alters der Ablagerungen keine Ausgasungen oder Ausschwemmungen mehr erfolgen können.

- **Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich ausschließlich im öffentlichen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**12. Kosten**

- Erschließung und Unterhalt

Da die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, entstehen hier keine weiteren Kosten für die Erstellung und den laufenden Unterhalt.

- sonstige Kosten

Da der Bebauungsplan durch die Stadtverwaltung erstellt wird und die beauftragten Gutachten ohnehin für den Bauantrag zu erstellen waren, entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

---

Erstellung des Bebauungsplans:  
Stadtbauamt Dachau  
Abteilung Stadtplanung und Hochbau  
5.11 Frank Niemeyer

Dachau, 30. Juni 2010

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden neben Fachplanern für die verschiedenen Umweltbelange die jeweiligen Fachbehörden sowie die Öffentlichkeit beteiligt.

### **Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:**

Im Zug der Beteiligungsverfahren kristallisierten sich zwei Problembereiche heraus:

Bodenschutz	wegen teilweise belasteter Auffüllungen im Plangebiet und die Aufnahme in das Altlastenkataster des Landkreises Dachau
Immissionsschutz	wegen der umgebenden Verkehrsstrassen von Bahn- und Autoverkehr sowie die angrenzende Feuerwehrezufahrt.

Für den Bereich Bodenschutz wurde mit den zuständigen Stellen des Wasserwirtschaftsamtes, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Dachau eine Lösung gefunden, die den Aushub des belasteten Erdreiches im Vorfeld der baulichen Nutzung vorsieht. Dieses Problem kann somit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden, womit gleichzeitig eine Entlassung aus dem Altlastenkataster in Aussicht gestellt ist.

Für den Bereich Immissionsschutz können im Hinblick auf die Immissionen der angrenzenden Eisenbahntrasse und der Friedenstraße sowie der Schleißheimer Straße durch bauliche Maßnahmen ausreichend abgeschirmt werden. Diese bestehen teilweise (Lärmschutzwand Bahn) oder erfolgen durch die Gestaltung und Anordnung der Bebauung. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung (Schalldämmmaße) sowie Nutzungsvorgaben (Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen) sowie Nutzungseinschränkungen (keine Wohnnutzung) sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte können dadurch eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Emissionen durch die benachbarte Feuerwehrezufahrt gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden daher Schutzwerte entsprechend der TA Lärm angesetzt und eine unvertretbare Belastung der Freiflächen sowie des Gebäudes bei geöffnetem Fenster moniert. Die Planung wurde somit als äußerst bedenklich eingestuft und eine Einstellung der Planung gefordert.

Diese Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde bei der Abwägung vom Stadtrat nicht geteilt. Auch nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ist die punktuell hohe Lärmbelastung durch den Einsatz der Feuerwehr als hinnehmbar einzustufen und bedeutet keine Gesundheitsgefährdung. Um die Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren, wurde aber zum Schutz des rückwärtigen Gebäudebereiches eine Lärmschutzwand am nördlichen Grundstücksrand festgesetzt. Grundsätzlich wird von einer eingeschränkten Benutzung der Freiflächen ausgegangen, die für

eine Kinderkrippe nicht zwingend erforderlich sind. Eine unvertretbare Belastung des Gebäudes liegt ebenfalls nicht vor, da die Lüftung aus energetischen Gründen durch eine Austauschanlage und nicht mehr über offene Fenster erfolgt. Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Argumente hat die Stadt daher an ihrer Planung festgehalten.

**Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:**

Die Alternative zum Bebauungsplan wäre die Einstellung der Planung und die Suche eines neuen Standortes gewesen, da eine Ausschaltung der bestehenden Schallimmissionen, wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde gefordert, durch bauliche Schutzmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich ist.

Diese Alternative wurde verworfen, da der gewählte Standort auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet und seiner günstigen Zuordnung zum Bahnhof und dem innerörtlichen Hauptstraßennetz andere gute Rahmenbedingungen besitzt und als städtische Fläche kurzfristig verfügbar ist. Diese Gründe sind für die Krippennutzung ebenfalls von großer Bedeutung und wurden im Rahmen der Abwägung stärker gewichtet als eine uneingeschränkte Benutzung der Freiflächen der Kinderkrippe.

Dachau, 16.08.2010  
5.11 - fn

# Anlage

Bahnlinie München - Ingolstadt

Große Kreisstadt Dachau



WH = max 7,50  
GH = max 9,00

## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### 2. Einrichtungen und Anlagen f. Gemeinbedarf

Flächen Gemeinbedarf

Gebäude sozialer Zwecke

### 3. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung Schutz gegen Umwelteinwirkungen

Grenze des Bebauungsplans

WH = max 7,50 Wandhöhe z.B. maximal 7,50 m

GH = max 9,00 Gebäudehöhe z.B. maximal 9,00 m

## Bebauungsplan Nr. 153/10 "Kinderkrippe Friedenstraße"

*16.08.20*



Stand: 30.06.2010

Abt. Stadtplanung und Hochbau  
e-Mail: stadtplanung@dachau.de

1:1.000

