



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK STADT DACHAU



Gefördert durch  
Bayerisches Staatsministerium  
Wohnen, Bau und Verkehr



# Stadt Dachau

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Nürnberg, München den 07.12.2023

### **PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
0911 650828-0  
kontakt@planwerk.de  
[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)



### **SEP StadtEntwicklungPlanung**

Jochen Baur Architekten + Stadtplaner

Clemensstraße 30  
80803 München  
089 3866569-0  
sep@sep-muc.de  
[www.sep-muc.de](http://www.sep-muc.de)





## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBERIN

Stadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

### KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG  
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
www.planwerk.de

Dr.-Ing. Tobias Preising, Stadtplaner ByAK, Regionalplaner SRL  
Stefanie Auer, Dipl.-Geogr.  
Jennifer Ganek, M.Sc. Geogr.  
Sarah Scherpinski, M.Sc., Stadtplanerin ByAK

SEP StadtEntwicklungPlanung  
Jochen Baur, Architekten + Stadtplaner  
Clemensstraße 30  
80803 München  
www.sep-muc.de

Jochen Baur, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK  
Marc Weschta, B.Eng.

### KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München

### DATENGRUNDLAGEN

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Erhebungen

### GRAPHIKEN UND BILDER

PLANWERK / SEP (sofern nicht anders angegeben)

GEFÖRDERT IM BAYERISCHEN STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM  
MIT MITTELN DES FREISTAATS BAYERN



## Inhalt

---

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Aufgabe und Ziel der Untersuchung	2
1.2	Vorgehen	2
1.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure	3
1.3.1.	Lenkungsgruppe	4
1.3.2.	Schlüsselpersonenrunden	4
1.3.3.	Stadtteilspaziergänge mit Planungswerkstätten	5
1.3.4.	Ideenwettbewerb	6
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Zusammenhänge</b>	<b>10</b>
2.1	Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung	10
2.2	Übergeordnete Planungen	11
2.3	Naturräumliche Einordnung	12
2.3.1.	Gewässer und Hochwasser	13
2.3.2.	Schutzgebiete und Biotope	15
2.4	Historische Entwicklung	16
<b>3.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>22</b>
3.1	Bevölkerungsstruktur und Entwicklungsprognosen	22
3.2	Wohnungsmarktentwicklung, -struktur	24
3.3	Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel	27
3.3.1.	Beschäftigungsentwicklung, -struktur	27
3.3.2.	Einzelhandel	28
3.4	Soziale Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und Freizeit	29
3.4.1.	Bildung, Kinderbetreuung	29
3.4.2.	Öffentliche Einrichtungen und soziale Angebote	31
3.4.3.	Medizinische Versorgung, Pflege	33
3.4.4.	Freizeit- und Sportangebot	35
3.5	Tourismus und Kultur	35
3.6	Abgrenzung der Untersuchungsgebiete	38
3.7	Stadtgestalt	38
3.7.1.	Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles	38
3.7.2.	Ortsbildprägende Gebäude	45
3.8	Freiraum: Natur und Wasser in der Stadt	46
3.9	Verkehr und Mobilität	49
3.9.1.	Straße und Motorisierter Individualverkehr	49
3.9.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	51

3.9.3.	Radwegenetz.....	51
3.9.4.	Wichtige Fußgängerverbindungen.....	52
3.9.5.	Funktionale Werte und Mängel.....	53
3.10	Nutzungen Erdgeschosszone.....	55
3.11	Städtebauliche Werte und Mängel.....	57
3.11.1.	Bereich Altstadt und Umgebung.....	57
3.11.2.	Bereich Unterer Markt / Klagenfurter Platz.....	67
<b>4.</b>	<b>SWOT-Analyse.....</b>	<b>80</b>
<b>5.</b>	<b>Handlungsfelder und Ziele.....</b>	<b>84</b>
5.1	Stadtstruktur.....	84
5.2	Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität.....	84
5.3	Mobilität und ruhender Verkehr.....	85
5.4	Nahversorgung und wohnortnahe Angebote.....	85
5.5	Wohnen und Arbeiten.....	85
5.6	Natur, Klima & Freiraum.....	86
<b>6.</b>	<b>Entwicklungskonzept mit Maßnahmen.....</b>	<b>88</b>
6.1	Städtebauliche Maßnahmen.....	88
6.1.1.	Bereich Altstadt und Umgebung.....	88
6.1.2.	Bereich Unterer Markt.....	93
6.1.3.	Sanierung von Einzelgebäuden.....	100
6.2	Maßnahmen zur Mobilität.....	100
6.3	Maßnahmen zu Stadtklima und Durchgrünung des Stadtraumes.....	101
6.4	Kunst in Dachau: Maßnahmen im öffentlichen Raum.....	103
6.5	Förderprogramme & Management: Maßnahmen zur Aktivierung.....	104
6.6	Maßnahmenkatalog.....	106
6.7	Handlungsansätze zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Altstadt.....	112
<b>7.</b>	<b>Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten.....</b>	<b>116</b>
7.1	Ziele der Sanierung.....	116
7.2	Vorschlag Sanierungsgebiete.....	116
<b>8.</b>	<b>Hinweise zu Monitoring und Evaluation.....</b>	<b>122</b>
<b>9.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>126</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Stadtgebiet Dachau .....	2
Abbildung 2: Ablauf ISEK-Prozess .....	3
Abbildung 3: Informationen rund um die Bürgerbeteiligung zum ISEK .....	4
Abbildung 4: Stadtteilspaziergang Dachau-Süd .....	5
Abbildung 5: Planungswerkstatt Unterer Markt .....	5
Abbildung 6: Planungswerkstatt Dachau-Ost .....	5
Abbildung 7: Stadtteilspaziergang Himmelreich .....	6
Abbildung 8: Stadtteilspaziergang Altstadt .....	6
Abbildung 9: Planungswerkstatt Altstadt-Waldfriedhof .....	6
Abbildung 10: Beteiligungswebseite zum Ideenwettbewerb .....	7
Abbildung 11: Projektidee stehende Welle für Dachau .....	7
Abbildung 12: Projekte im Rahmen des Ideenwettbewerbs (Stand 11/2021) .....	8
Abbildung 13: Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplans der Planungsregion 14: .....	10
Abbildung 14: Dachau im Umfeld von München, aus: STEP 2040 München 2021 .....	10
Abbildung 15: Logo Räumliches Leitbild 2019, Stadt Dachau .....	11
Abbildung 16: Naturraum-Haupteinheiten in Bayern mit Kennzeichnung der Lage Dachaus .....	12
Abbildung 17: Naturnahes Altwasser der Amper .....	13
Abbildung 18: Karte der Flusssysteme in Bayern .....	13
Abbildung 19: Gewässer im Dachauer Stadtgebiet .....	13
Abbildung 20: Der Gröbenbach am Unteren Markt .....	13
Abbildung 21: Von hundertjährigem Hochwasser (HQ100) betroffene Bereiche .....	14
Abbildung 22: Von Extremhochwasser (HQextrem) betroffene Bereiche .....	14
Abbildung 23: Auszug aus der Gewässerstrukturkarte .....	14
Abbildung 24: Begradigte Amper in Dachau .....	14
Abbildung 25: Mühl- und Viehgassenbach als Kanal .....	14
Abbildung 26: Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauer Moos und Inhauser Moos“ (grün schraffiert) mit Biotopflächen (rot umrandet) .....	15
Abbildung 27: Moorbodenkarte Bayern: Niedermoorflächen (grün) und anmoorige Böden (ocker) in Dachau .....	15
Abbildung 28: Römisches Fernstraßennetz im Bereich der Provinz Raetia .....	16
Abbildung 29: Römische und Mittelalterliche Straßen .....	16
Abbildung 30: Die Stadt Dachau mit Schloss von Süden (oben) und Norden (unten) .....	17
Abbildung 31: Vierseitiges Schloss um 1750 .....	17
Abbildung 32: Darstellung des Bahnhofes Dachau um 1896 mit Bahnhofsrestauration .....	18
Abbildung 33: „Obere Papierfabrik“ um 1900 .....	18
Abbildung 34: 1870: Erste den Bahnhof umgebende Gebäude sind zu erkennen. ....	18
Abbildung 35: Diagramm der Siedlungsentwicklung .....	19

Abbildung 36:	Bevölkerungsentwicklung 2000-2021	22
Abbildung 37:	Bevölkerungsprognose bis 2039	22
Abbildung 38:	Altersstruktur im Vergleich 2021	23
Abbildung 39:	Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen	23
Abbildung 40:	Entwicklung der Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren	24
Abbildung 41:	Baufertigstellungen zwischen 1990 bis 2021	24
Abbildung 42:	Bestand Wohnungen 2021	24
Abbildung 43:	Durchschnittliche Haushaltsgröße im Vergleich	25
Abbildung 44:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße	25
Abbildung 45:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2008-2021	26
Abbildung 46:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008-2021	26
Abbildung 47:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	27
Abbildung 49:	Häufigste Herkunft Einpendler, 2021	27
Abbildung 48:	Ein- und Auspendlerzahl 2008-2021	27
Abbildung 50:	Häufigste Ziele der Auspendler, 2021	27
Abbildung 51:	Nahversorgung im Stadtgebiet (Gesamt)	28
Abbildung 52:	Nahversorgung mit Einzugsbereich (750m) (Lebensmittel)	29
Abbildung 53:	Betreuungseinrichtungen in Dachau	30
Abbildung 54:	Bildungseinrichtungen in Dachau	30
Abbildung 55:	Öffentliche Einrichtungen und Angebote im Stadtgebiet	31
Abbildung 56:	Öffentliche Freizeitangebote (2019)	32
Abbildung 57:	Öffentliche Spielplätze	32
Abbildung 58:	Medizinische Einrichtungen und Pflegeeinrichtungen	33
Abbildung 59:	Sportstätten im Überblick (2019)	34
Abbildung 60:	Ausschnitt Kinder- und Jugendplan	34
Abbildung 61:	Touristische Daten im Vergleich	35
Abbildung 62:	Gästeankünfte 2006 bis 2021	37
Abbildung 63:	Durchschnittliche Verweildauer pro Gast 2006 bis 2021	37
Abbildung 64:	Darstellung des Großumgriffes mit Detailuntersuchungsbereichen	38
Abbildung 65:	Gebäude Steinkirchener Str. 1	45
Abbildung 66:	Gebäude Karlsberg 11	45
Abbildung 67:	Gebäude Martin-Huber-Str. 1	46
Abbildung 68:	Max-Mannheimer-Platz	46
Abbildung 69:	Sparkassenplatz 1-8	46
Abbildung 70:	Amperauen oberhalb des Stauwehrs	47
Abbildung 71:	Übersicht der Grünland- und Parkflächen (hellgrün)	48
Abbildung 72:	Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2015	49

Abbildung 73:	Parkangebote im Parkleitsystem.....	50
Abbildung 74:	Stadtverkehrsplan.....	51
Abbildung 76:	Radweg an der oberen Ludwig-Thoma-Straße.....	53
Abbildung 77:	Führung des Radverkehrs mittels Angebotsstreifen auf der Fahrbahn.....	53
Abbildung 75:	Unklare Führung des Radverkehrs:.....	53
Abbildung 78:	Engestelle Reinhold-Grübl-Weg und Martin-Huber-Treppe.....	54
Abbildung 79:	Nutzungen Erdgeschosszone „Rund um die Altstadt“ und „Barrierefreie Altstadt“.....	56
Abbildung 80:	Nutzungen Erdgeschosszone „Unterer Markt“ und „Klagenfurter Platz“.....	56
Abbildung 81:	Räumliche Untergliederung des Untersuchungsbereiches Altstadt.....	57
Abbildung 82:	Die Mittermayerstraße ist in weiten Bereichen von hohen Robinien gesäumt. ....	58
Abbildung 83:	Knappe Gehwegbreite auf der südlichen Seite und Schäden durch Wurzelhub.....	58
Abbildung 84:	Deutlich breitere Gehwege auf der nördlichen Straßenseite. ....	58
Abbildung 85:	Übergangsbereich der Konrad-Adenauer-Straße / Ludwig-Thoma-Straße.....	59
Abbildung 86:	Gestaltete Platzsituation am „Schernhof“ mit Gastronomie.....	59
Abbildung 87:	Störende An- und Umbauten, beeinträchtigen ortstypische Bauten.....	59
Abbildung 88:	Asphalтиerte Parkplatzflächen am Kühberg.....	60
Abbildung 89:	Stadtgestalterisches Detail am Fuße des Karlsbergs.....	60
Abbildung 90:	Auenausläufer um den Mühlbach am Fuße des Altstadthangs.....	60
Abbildung 91:	Ortsbildprägende Situationen im Bereich um den unteren Karlsberg / Hüttlbad ....	60
Abbildung 92:	Heimatschutzarchitektur an der nördlichen Ludwig-Thoma-Wiese.....	61
Abbildung 93:	Die Freibereiche um die historische Bausubstanz sind ungestaltet.....	61
Abbildung 94:	Blick nach Süden: Die Festwiesedient überwiegend als Parkplatz.....	61
Abbildung 95:	Ausschnitt aus der OpenWheelMap für den Bereich der Dachauer Altstadt. ....	65
Abbildung 96:	Übersicht wichtige Wegebeziehungen Altstadt.....	66
Abbildung 97:	Übersicht Barrierefreiheit.....	66
Abbildung 98:	Räumliche Untergliederung des Untersuchungsbereiches Unterer Markt.....	67
Abbildung 99:	Gründerzeitliche Strukturen am Karlsberg zwischen Mühlkanal und Amper. ....	68
Abbildung 100:	Die größeren Baumassen an der Brunngartenstraße leiten sich von der ehem. Oberen Papierfabrik ab.....	68
Abbildung 101:	Die obere Münchner Straße mit Blick zu St. Jakob um 1913 und 2021.....	69
Abbildung 102:	Unterschiede in der Geschossigkeit der Gebäude an der Münchner Straße.....	69
Abbildung 103:	Markt an der Münchner Straße.....	70
Abbildung 104:	Durch einen Rücksprung in der Bebauung gebildete Platzsituation.....	70
Abbildung 105:	Ansatzweise Gestaltung von Gehbereichen auf der Westseite.....	70
Abbildung 106:	Max-Mannheimer-Platz am Postschul- / Moorbad-Areal.....	71
Abbildung 107:	Treppenrampe und Übergang in den offenen Moorbadpark.....	71
Abbildung 108:	Hauptplatz mit Durchgang zum Grünbereich.....	72

Abbildung 109:	Blick zur zentralen Situation am Sparkassenplatz von Westen .....	72
Abbildung 110:	Der südliche, rechteckige Platz mit Treppenrampe im Hintergrund.....	72
Abbildung 111:	Massive Nachverdichtung mit Gebäuden größerer Geschosshöhe und Baumasse hat den Maßstab und Charakter der Villenkolonie deutlich verändert.....	73
Abbildung 112:	Das in prominenter Lage vor dem Sparkassenbau thronende „Spatzenschlößl“ .....	74
Abbildung 113:	Carl-Thiemann-Haus mit Garten.....	74
Abbildung 114:	Ursprüngliche Villen (schwarz) und spätere Nachverdichtung (blau).....	74
Abbildung 115:	Stadthäuser in der Prinz-Adalbert- und Hermann-Stockmann-Straße.....	74
Abbildung 116:	Bahnhofsgebäude in der Achse der Bahnhofstraße.....	75
Abbildung 117:	Parkartige Freibereiche an der Einmündung Gröbmühlstraße.....	75
Abbildung 118:	Bahnhofstraße, Blick nach Westen.....	75
Abbildung 119:	Promenadeartige Flanierbereiche entlang der westlichen Seite.....	76
Abbildung 120:	Siegerentwurf des Wettbewerbes zur Neugestaltung des Bahnhofsbereichs.....	76
Abbildung 121:	Der Platzbereich liegt gegenüber der Straße deutlich erhöht und weist eine starke Durchgrünung auf.....	77
Abbildung 122:	Die durch die Brüstungsmauern des Karlsberg inspirierten Elemente dominieren den Freiraum.....	77
Abbildung 123:	Das Segmentbogenpflaster aus frostempfindlichem Porphyrt weist an einigen Stellen Schäden auf.....	77
Abbildung 124:	Die zahlreichen, dominanten Mauerelemente, die den Platz zergliedern, geben nur eine vergleichsweise kleine Aktionsfläche frei, die räumlich eingeschränkt genutzt werden kann. ....	78
Abbildung 125:	Die mit nur zwei Geschossen eher gedrungene Bebauung bildet nur eine wenig deutliche Platzkante. ....	78
Abbildung 126:	Mauern und Pflanztröge inmitten der Wege vermitteln einen privaten, abgeschlossenen, Eindruck.....	78
Abbildung 127:	SWOT-Analyse Stadt Dachau.....	81
Abbildung 128:	Übersicht Handlungsfelder .....	84
Abbildung 129:	Nicht-maßstäbliche Planskizze des Straßenraumes der Mittermayerstraße nach Umbau.....	89
Abbildung 130:	Die Mittermayerstraße in ihrer bestehenden Aufteilung.....	89
Abbildung 131:	Umbau Stufe 01: Neuordnung der südlichen Straßenseite unter Neupflanzung von Bäumen.....	89
Abbildung 132:	Umbau Stufe 02: Die nördliche Straßenseite ist neu aufgeteilt; Vollständiger Ersatz der Bäume ist erfolgt.....	89
Abbildung 133:	Nicht-maßstabsgetreue Darstellung einer möglichen Nachverdichtungsvariante im Bereich Sommerstraße. ....	91
Abbildung 134:	Nicht-maßstabsgetreue Darstellung zur Umgestaltung der Münchner Straße.....	93
Abbildung 135:	Nicht-maßstabsgetreue Darstellung einer möglichen Bachöffnungsvariante im Bereich der Münchner Straße.....	95
Abbildung 136:	Die bereits jetzt unerlaubt als Graffitiwand genutzte Artothek als legale Möglich-	



	keit, talentierte Streetart-Künstler aus Dachau und Umgebung zu fördern. ....	97
Abbildung 137:	Die Artothek im ehemaligen Wirtschaftsgebäude der neuen Postschule. ....	97
Abbildung 138:	Die Konzeptskizze im Maßstab 1:500 zeigt die Neuordnung der Erschließung am Klagenfurter Platz. Durch die veränderte Lage der Treppen entsteht auf der Platzfläche mehr nutzbarer Raum zur Straße hin. ....	99
Abbildung 139:	Skizzenhafte Darstellung einer möglichen Verbindung in die Altstadt: .....	101
Abbildung 140:	Baumkataster Dachau, Stand 2011 im Maßstab 1:50.000 mit Grünflächen. ....	102
Abbildung 141:	Öffentlicher Trinkbrunnen am Schongauer Marienplatz mit hygienischer Selbstentleerung. ....	103
Abbildung 142:	Baulich vom Fließgewässer abgegrenzte Flachwasserzone. ....	103
Abbildung 143:	Begrünte Fassade eines Wohngebäudes .....	104
Abbildung 144:	Umnutzungsbeispiel „Alter Waschsalon Merklinde“ Castrop-Rauxel 2022 .....	105



# Vorwort

Liebe Dachauerinnen und Dachauer,

das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Hauptsiedlungsgebiet Dachau ist hiermit fertig gestellt. Nach zwei Jahren Arbeit liegt nun dieses umfassende Konzept für die Stadtentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre vor. Ich freue mich, dass es zusammen mit Ihnen entwickelt werden konnte! Das ISEK wurde auf Grundlage des Räumlichen Leitbildes Dachau, an dem Sie vielleicht auch schon mitgewirkt haben, als weiterführende und konkretere Planung erstellt.

Sie als Bewohner oder Besucher von Dachau haben die verschiedenen Beteiligungsangebote – digital und vor Ort – eifrig genutzt. Tolle Ideen und verschiedene Verbesserungsvorschläge, die das Leben hier in unserer schönen Stadt noch lebenswerter machen sollen, sind von Ihnen gekommen und in die ISEK-Planung eingearbeitet worden. Die verschiedenen Beteiligungsformate mit allen Vorschlägen und Protokollen können Sie in einer zusammengefassten Dokumentation nachlesen. Die beauftragte Planungsgemeinschaft SEP aus München sowie PLANWERK Stadtentwicklung aus Nürnberg haben eine umfassende Bestandsaufnahme gemacht und die vielen Einzelkonzepte der Stadt sowie Ihre Ideen zu einem großen Werk mit Plänen und Maßnahmen zusammengefügt.

Ich danke der Lenkungsgruppe – bestehend aus Politikern, Verwaltung und einzelnen Vereinsvertretern – für die inhaltliche Begleitung dieses Planungsprozesses. Mit diesem ISEK besteht die Möglichkeit, dass einzelne Maßnahmen durch staatliche Mittel gefördert werden; erste Maßnahmen werden bereits vorgezogen gefördert. Zur unterstützenden Umsetzung der verschiedenen



*Oberbürgermeister Florian Hartmann*

Maßnahmen werden die zwei Sanierungsgebiete „Altstadt und Umgebung“ sowie „Unterer Markt“ ausgewiesen. Hier besteht für Eigentümer der Vorteil einer steuerlichen Erleichterung bei der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen. Machen Sie mit und nutzen Sie die Chance, unser Dachau noch attraktiver zu gestalten. Ich freue mich auf die gemeinsame Umsetzung dieser ISEK-Maßnahmen!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'F. Hartmann'. The signature is stylized and written over a faint, circular blue line.

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister



# Einführung

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass, Aufgabe und Ziel der Untersuchung

Das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), gibt der Stadt Dachau Maßnahmenvorschläge für zehn bis 15 Jahre Stadtentwicklung an die Hand. Es ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept, das seinen Fokus auf das Kernstadtgebiet legt. Die gleichzeitig bearbeiteten vertiefenden Untersuchungen für die Untersuchungsgebiete (Rund um die Altstadt, Unterer Markt, Klagenfurter Platz) vertiefen die Aussagen des ISEKs; für die besondere Aufgabenstellung „Barrierefreie Altstadt“ wurde zudem ein Plan zur Barrierefreiheit erarbeitet und in das ISEK integriert.

Die Stadt Dachau hat bisher städtebauliche Maßnahmen nicht mit Mitteln der Städtebauförderung umgesetzt. Neue Aufgabenstellungen und Herausforderungen machen es notwendig, zukünftig mithilfe der Städtebauförderung Maßnahmen zu realisieren. Das ISEK als Gesamtstrategie für die weitere Entwicklung der Stadt Dachau ist somit eine wichtige Grundlage für die Aufnahme in die Städtebauförderung mit der Begründung von Städtebaufördermaßnahmen.

Die besondere Herausforderungen bestehen vor allem durch den Wachstumsdruck aufgrund der Lage im Raum München, aber auch durch Themen wie die Reduzierung von Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr bei Aufrechterhaltung der Mobilität insgesamt, der Nachverdichtung, dem demografischen Wandel, der Klimaanpassung, dem sozialen Miteinander einschließlich bürgerschaftlichem Engagement u.v.m. Vor allem die Entwicklung des ehemaligen MD-Geländes als urbanes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktion ist für die Stadt Dachau von hoher Bedeutung, aber auch die Schaffung von barrierefreien öffentlichen Räumen.

## 1.2 Vorgehen

Die Stadt Dachau hat die Planungsbüros PLANWERK STADTENTWICKLUNG, Nürnberg und StadtentwicklungPlanung (SEP), München mit der



Abbildung 1: Stadtgebiet Dachau

Durchführung beauftragt. Am 04.07.2023 wurde der Bericht zum ISEK vom Dachauer Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das ISEK ist stufenweise erstellt worden. Aufbauend auf einer

- Analyse durch vorhandene Gutachten und mit eigenen Bestandsaufnahmen, Gesprächsrunden mit lokalen „Experten“, Datenanalysen etc. wurden
- Ziele der Stadtentwicklung formuliert und daraus
- Maßnahmenvorschläge abgeleitet.

Jeweils parallel zu diesen Schritten fand die Beteiligung der Bürger am Stadtentwicklungskonzept statt; die Ergebnisse der Stadtteilspaziergänge mit anschließenden Planungswerkstätten sowie der Online-Beteiligung (Ideenwettbewerb) wurden von den Planungsbüros bewertet und nach Abstimmung in der Lenkungsgruppe weitestgehend in das ISEK mitaufgenommen.

Durch die Stadt wurde im Vorfeld dieses ISEK bereits eine Reihe umfangreicher Gutachten beauftragt, die sich besonders mit der Stadt und ihrer Einbindung in den Naturraum auseinandersetzen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch das 2018 erstellte Räumliche Leitbild Dachau, das mithilfe von umfangreicher Bürgerbeteiligung ein Paket von neun Entwicklungszielen für die Stadt und ihr unmittelbares Umland herausgearbeitet

hat, welches es in allen nachfolgenden Untersuchungen, also auch in diesem ISEK, zu berücksichtigen gilt. Die im ISEK erfolgte Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der Städtebauförderung wurde durch die Beteiligung im Leitbild teilweise abgedeckt. Da eine erneute Beteiligung zu gleichen Themen und nach wenig zeitlichem Abstand zum Leitbild auf Unverständnis und wenig Resonanz bei der Bevölkerung geführt hätte, wurde im ISEK-Prozess auf die Partizipation des Räumlichen Leitbilds zurück gegriffen. Die Verfasser des vorliegenden ISEK haben sich entsprechend eng mit dem Räumlichen Leitbild auseinandergesetzt und dessen Entwicklungsziele zu wesentlichen Grundbestandteilen des Maßnahmenkonzeptes gemacht. Über die vorhandenen, von Dritten entwickelten Grundlagen hinaus, wurden durch die Verfasser des vorliegenden Konzeptes eigene umfangreiche Recherchen zur bisherigen Entwicklung der Stadt Dachau unternommen, die auch mithilfe historischer Fotos und Karten ge-

stützt wurden. Die zu untersuchenden Bereiche und der inhaltliche Umfang wurden eng mit der Stadt Dachau und örtlichen Sachverständigen (u.a. Lenkungsgruppenmitglieder) abgestimmt.

Kernbestandteil der Analysearbeit waren umfangreiche Erhebungen vor Ort im Rahmen von Begehungen der zu untersuchenden Gebiete.

Die Priorisierung sowie die Einstufung nach Dringlichkeit (Umsetzungsbeginn) wurden vom Planerteam mit der Stadt abgestimmt. Den Umsetzungshorizont kann die Stadt Dachau bei Bedarf noch verändern.

### 1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Erstellung des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Dachau ist ein zentraler Erfolgsfaktor. Nur durch eine

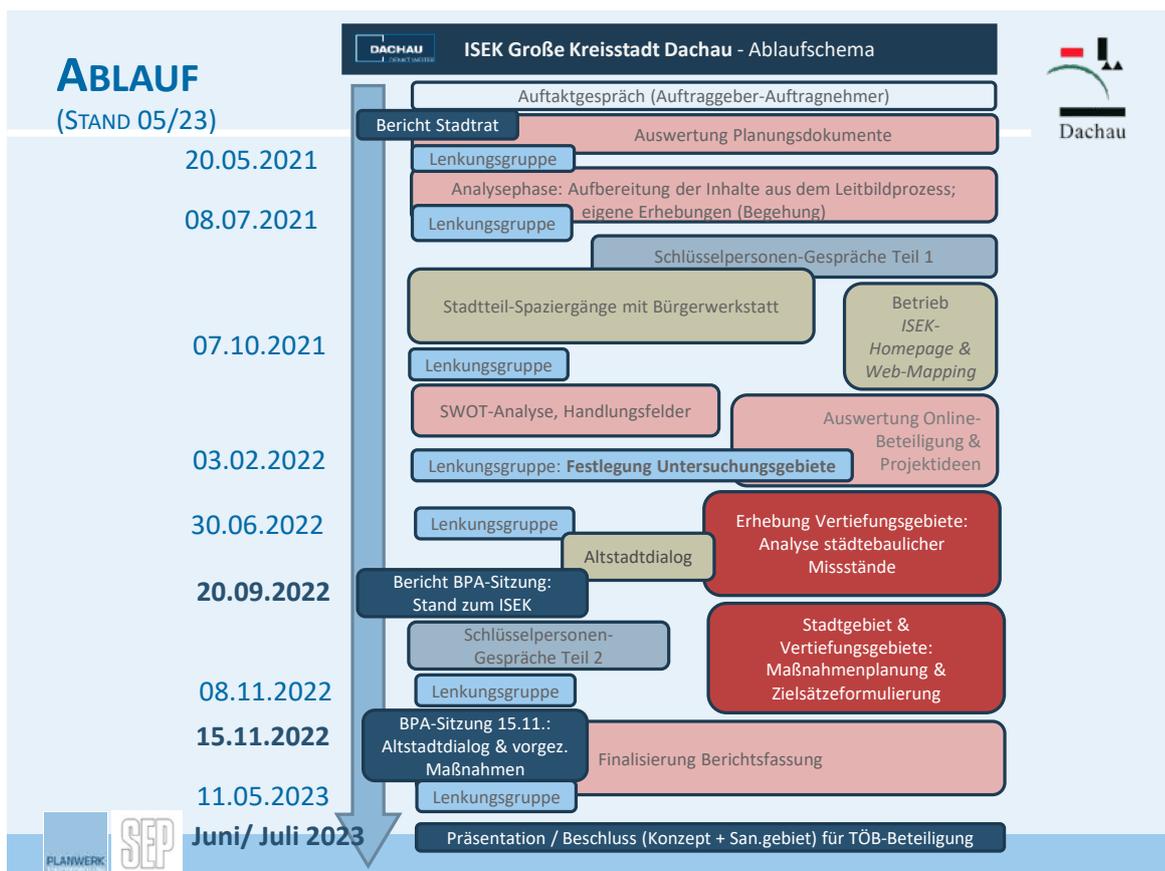


Abbildung 2: Ablauf ISEK-Prozess

breite Diskussion mit den Bürger:innen, welche parallel zur Konzepterstellung stattfindet, kann die Qualität und Akzeptanz der erarbeiteten Maßnahmen gewährleistet werden. Die Planer sehen die Bevölkerung als lokale Experten, welche wichtige

Impulse für die Inhalte des ISEKs geben. So wissen die Einwohner Dachaus um Stärken und Schwächen ihrer Stadt und können einen wichtigen Beitrag zur Analyse beisteuern. Mit der Bürgerbeteiligung können zudem das Verständnis für andere Meinungen und die Identifikation mit den Zielen und Maßnahmen gestärkt und damit auch Verzögerungen bei der Umsetzung dieser minimiert werden.

### 1.3.1. Lenkungsgruppe

Eine Lenkungsgruppe zusammengesetzt aus Verwaltung, Politik und Fachakteuren wurde für die Dauer der Konzepterstellung eingerichtet. Diese war Ansprechpartner bei der Analyse von Potenzialen und Defiziten sowie bei richtunggebenden Entscheidungen im Rahmen der Ziel- und Maßnahmenformulierungen.

Prozessbegleitend gab es sechs Lenkungsgruppensitzungen mit Vertreter aus Politik, Verwaltung, Verbände, Einzelhandel und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft.

### 1.3.2. Schlüsselpersonenrunden

Im Rahmen der Konzepterstellung sind verschiedene Akteure miteinbezogen worden. Zu unterschiedlichen Themen und Fragestellung wurde ein Kreis von Interessierten und auch Betroffenen in die Arbeit des ISEK über Schlüsselpersonenrunden miteingebunden. Dies waren im Einzelnen:

#### Nahverkehr und Mobilität am 30.08.2021

ADFC Dachau | Deutsche Bahn - Call a bike | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München | Stadtwerke Dachau / Verkehrsbetrieb | Stadtbauamt - Abt. 5.2 Tiefbau und Abt. 5.1 Stadtplanung

#### Wohnen, Soziales, Angebote im Quartier am 27.10.2021

AWO | Beauftragter der Stadt Dachau für Menschen mit Behinderung | BRK | Bürgertreff Ost e.V. | Caritas | Jugendbeirat | Stadtverwaltung - Amt 4 Schule, Kinderbetreuung, Jugend, Soziales und Sport | VDK - Wohnberatung

Startseite > Rathaus > Bürgerbeteiligung > Abgeschlossene Bürgerbeteiligungen > ISEK Dachau

## IDEEN für Dachaus Zukunft gesucht

Im Vorfeld zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind bereits umfangreiche Beteiligungen der Dachauer Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes Dachau erfolgt. Auch im Rahmen des ISEK-Prozesses sollen verschiedene digitale und analoge Beteiligungsschritte zum Einsatz kommen.

### Beteiligungshomepage Ergebnis

Vielen Dank für die wirklich guten Ideen, die aus der Bürgerschaft eingebracht und gewertet wurden in der Zeit von Oktober 2021 bis Januar 2022! Hier sehen Sie das Ergebnis der Projektideen aus der Bürgerschaft (Stand März 2022).

[ISEK PROJEKTLISTE](#)

Abbildung 3: Informationen rund um die Bürgerbeteiligung zum ISEK (Quelle: Stadt Dachau 2022)

Die Schlüsselpersonenrunden dienen vor allem dazu den Planer genauere Einblicke in die örtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Protokolle zu den Gesprächen befinden sich im Anhang.

**Verwaltung Stadt Dachau am 30.09.2022**

Amt 2 Kultur, Tourismus und Zeitgeschichte - Abt. Tourismus | Amt 4 Schule, Kinderbetreuung, Jugend, Soziales, Sport - Abt. Wohnungswesen, Obdachlosenwesen | Hauptamt - Abt. Ordnungsamt | Stadtbauamt - Abt. Bauordnung, Denkmalschutz, Stadtgrün und Umwelt, Stadtplanung, Tiefbau | Stabsstelle Klimaschutz

**Architekturforum am 06.10.2022**

Architekturforum Dachau e.V. | KVD - Künstlervereinigung Dachau e.V.

**Klagenfurter Platz am 06.10.2022**

Interessierte Bewohnerschaft rund um den Klagenfurter Platz | Gewerbetreibende am Klagenfurter Platz | Jugendzentrum Dachau-Süd

Über die drei vorgenannten Schlüsselpersonenrunden wurden tiefer gehende Informationen zu konkreten Maßnahmenvorschlägen eingeholt.

**1.3.3. Stadtteilspaziergänge mit Planungswerkstätten**

Die Stadtteilspaziergänge mit anschließender Planungswerkstatt wurde über die Tagespresse, über die Webseite der Stadt sowie über Aushänge mit Stadtgebiet beworben. Im September 2021 wurden an zwei aufeinanderfolgenden Tage sechs Veranstaltungen durchgeführt. Insgesamt sind ca. 50 Personen dem Aufruf gefolgt.

- Dachau-Süd am 10.09.2021
- Unterer Markt am 10.09.2021
- Himmelreich am 11.09.2021
- Dachau-Ost am 11.9.2021
- Altstadt am 11.09.2021
- zw. Altstadt und Waldfriedhof am 11.09.2021



Abbildung 4: Stadtteilspaziergang Dachau-Süd



Abbildung 5: Planungswerkstatt Unterer Markt

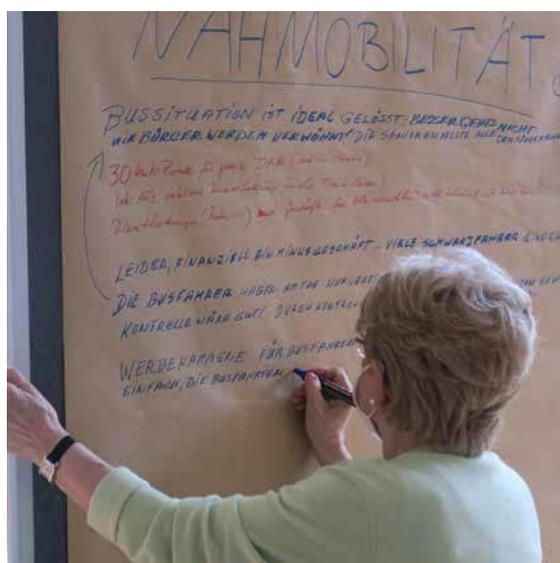


Abbildung 6: Planungswerkstatt Dachau-Ost



Abbildung 7: Stadtteilspaziergang Himmelreich



Abbildung 8: Stadtteilspaziergang Altstadt



Abbildung 9: Planungswerkstatt Altstadt-Waldfriedhof

Die einzelnen Spaziergänge dauerten jeweils 1,5 Stunden mit interessierten Bürger, Vertreter der Stadtverwaltung und dem Planungsteam. Im Nachgang dazu folgten einzelne Planungswerkstätten, die auch jeweils 1,5 Stunden dauerten. Über die Mitrede-App PlaceM haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit erhalten, direkt beim Spaziergang oder auch im Nachgang zu diskutieren, sich zu informieren und eigene Beiträge zu eröffnen.

Ergänzend zu den 2-tägigen Öffentlichkeitsveranstaltungen fand ein Altstadt-Dialog im Sommer 2022 statt. Zielsetzung des Bürgerdialogs war es, die Altstadt hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Einkaufsmöglichkeiten, Barrierefreiheit und verkehrliche Erschließung attraktiver zu machen.

Weiterführende Informationen zu den Routen, Schwerpunkten, Stärken und Schwächen sowie ersten Projektideen sind über die Dokumentationen im Anhang einsehbar.

#### 1.3.4. Ideenwettbewerb

Für den Ideenwettbewerb wurde eine eigene Beteiligungswebseite eröffnet, die dem Zweck der Projektsammlung im Rahmen des ISEK gedient hat. Über die Webseite der Stadt und Presse wurde über die Möglichkeit dieser Online-Beteiligung informiert.

In der 1. Phase konnten zwischen dem 01. Oktober bis 31. Dezember 2021 alle interessierten Bürgerinnen und Bürger ihre Projektideen einreichen und gegenseitig kommentieren. In der 2. Phase zwischen dem 01. Dezember und 31. Januar 2022 bestand die Möglichkeit alle Ideen zu bewerten.

Insgesamt wurden 56 Projektideen eingereicht. Diese wurden nach Handlungsfeldern sortiert und aufgelistet. Zu folgenden Handlungsfeldern konnten Ideen abgegeben werden:

- Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum
- Mobilität und ruhender Verkehr
- Nahversorgung und wohnortnahe Angebote
- Natur, Klima und Freiraum
- Sonstiges



Abbildung 10: Beteiligungswebseite zum Ideenwettbewerb

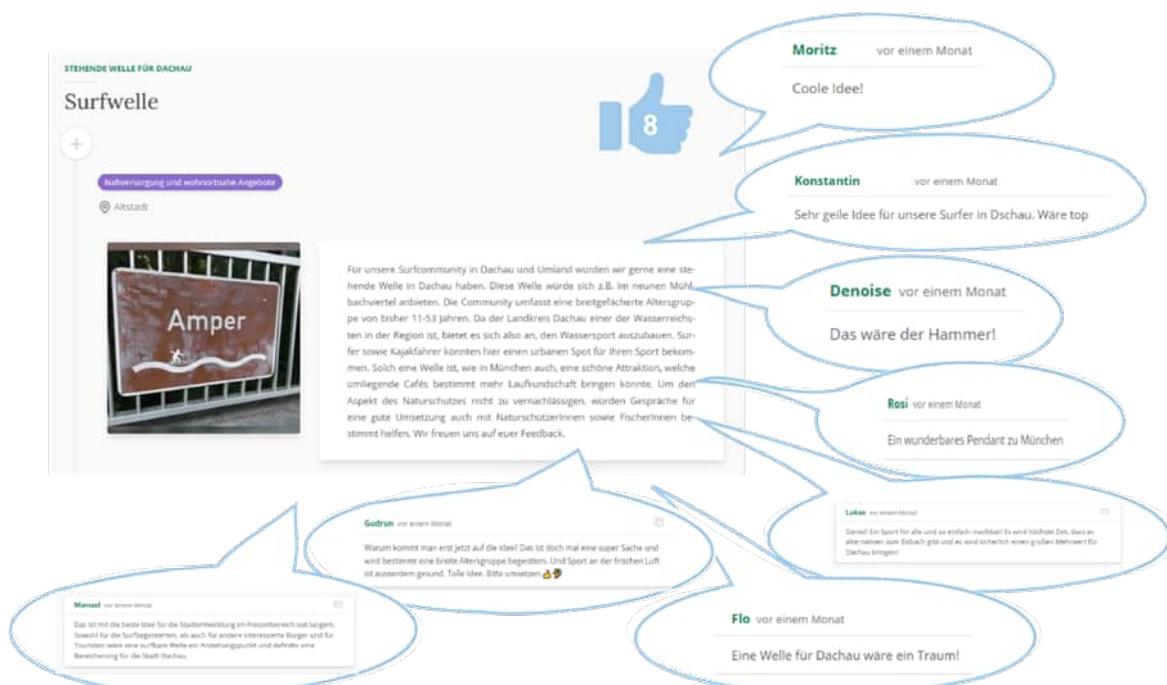


Abbildung 11: Projektidee stehende Welle für Dachau

Im Handlungsfeld Mobilität und ruhender Verkehr sind die meisten Projektideen eingegangen. Eine Auflistung aller Projektideen befinden sich im Anhang.

Einen Kurzüberblick über einige Ideen gibt die Abbildung 12 auf Seite 8.

Über die Ideen wurde teils rege in der Kommentarspalte diskutiert und Zustimmung erteilt. Folgende drei Projektideen haben besonderen Zuspruch erhalten:

Toilettenanlage am Amperspielplatz, Einbahnstraßenregelung Grundschule Ost, Surfwelle Dachau

Einige Projektideen sind leicht umsetzbar und andere Ideen hingegen eher visionär (z.B. Untertunnelung der Altstadt). Daher wurden die Projektideen im Nachgang fachlich bewertet und für den weiteren Prozess priorisiert. Insgesamt wurden qualitativ gute Projektideen eingereicht mit einer als gut zu bewertenden Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger Dachaus.

# ISEK Dachau – Projektideen aus der Bürgerschaft (Auswahl)

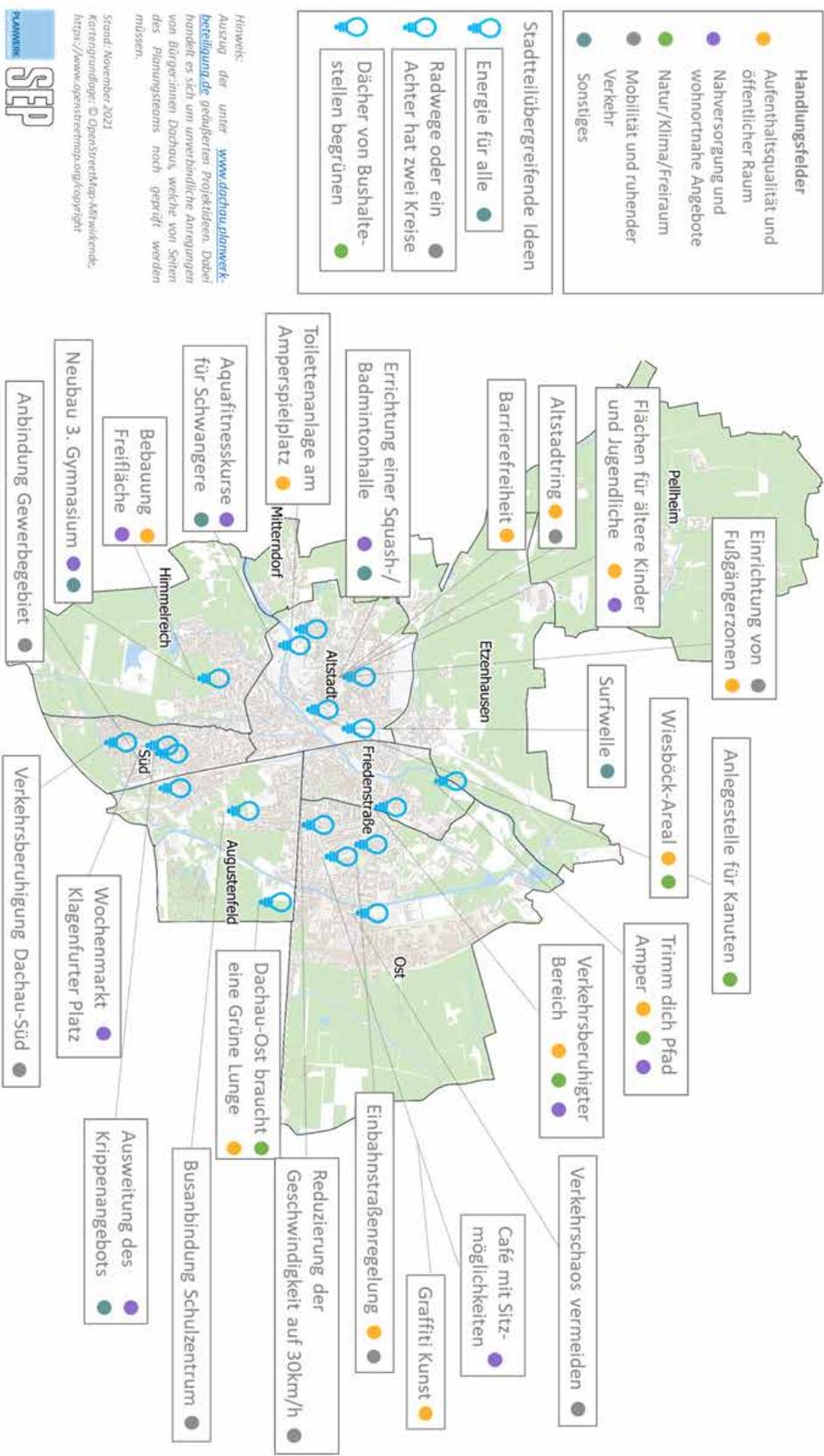


Abbildung 12: Projekte im Rahmen des Ideenwettbewerbs (Stand 11/2021)



## Übergeordnete Zusammenhänge

## 2. Übergeordnete Zusammenhänge

### 2.1 Lage im Raum, Funktion, regionalplanerische Einordnung

Die Große Kreisstadt Dachau liegt ca. 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Dachau im Regierungsbezirk Oberbayern.

Innerhalb der Struktur des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) bildet Dachau entsprechend der Raumstrukturkarte (Planungsstand 2015) ein Mittelzentrum. Dachau ist im Regionalplan der Planungsregion 14 „München“ Teil des Verdichtungsraumes um die Landeshauptstadt, der die Landeshauptstadt selbst und ihr Umland einschließlich der jeweils nächstgelegenen, größeren Städte wie Freising, Erding, Ebersberg, Starnberg und Fürstenfeldbruck und damit auch Dachau umfasst.



Abbildung 14: Dachau im Umfeld von München, aus: STEP 2040 München 2021

Die Stadt Dachau besteht aus acht Stadtbezirken und umfasst eine Fläche von rd. 34,96 km<sup>2</sup>. Das Stadtgebiet liegt an der Amper. Das Schloss Dachau bildet den höchsten Punkt (519,4 m) und ist ein prägender Bezugspunkt für das Stadtgebiet.

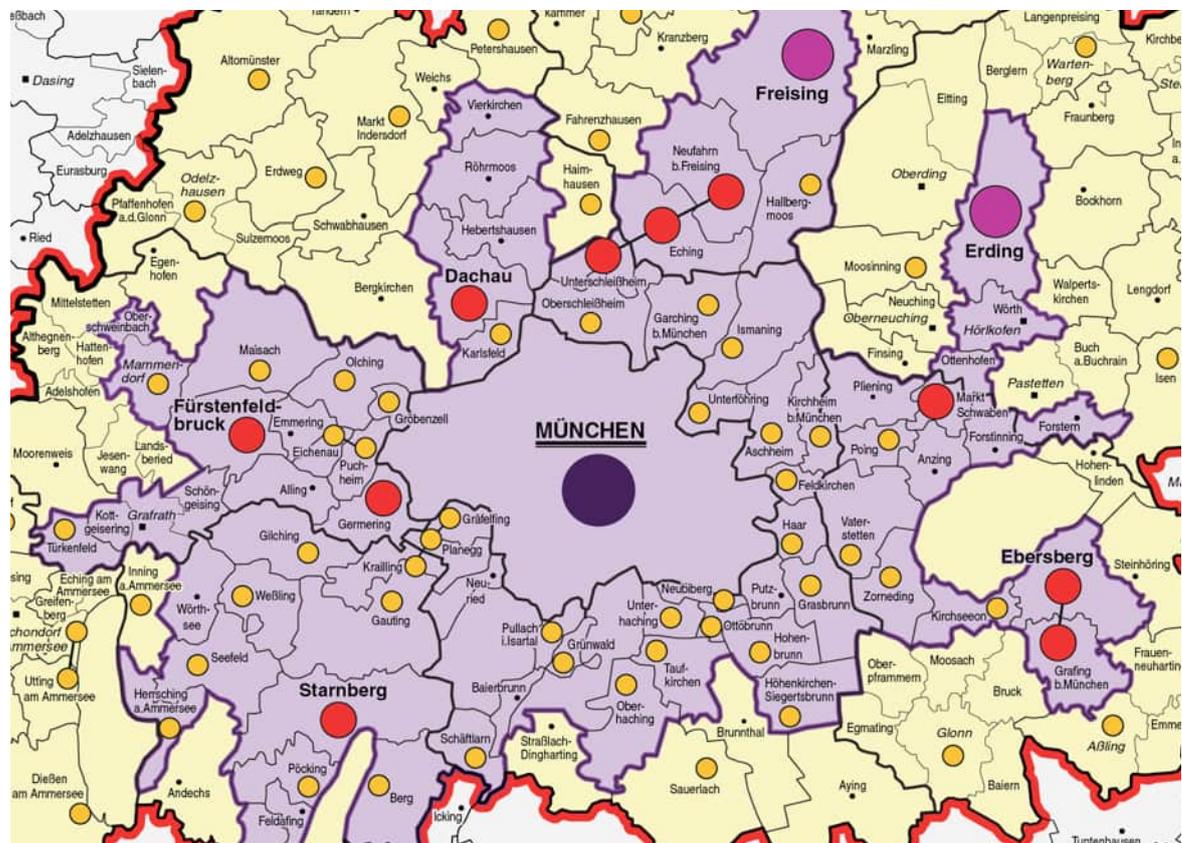


Abbildung 13: Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplans der Planungsregion 14: Dachau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München

Via Bahnstrecke München-Ingolstadt und S-Bahn-Verbindung nach München sowie über die Autobahnen A 8 (München-Stuttgart), A 9 (München-Nürnberg) sowie A 92 (München-Deggendorf) ist Dachau an benachbarte Städte und Regionen angebunden. Der Flughafen München ist ca. 30 km entfernt.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Parallel zum ISEK-Prozess wird ein neuer Flächennutzungsplan für die Stadt Dachau aufgestellt. Die hierfür im Jahre 2018 mit dem Räumlichen Leitbild entwickelten Empfehlungen fungieren auch für das vorliegende Konzept als Leitlinien. Gleiches gilt für den im Rahmen des Leitbildes stattgefundenen, intensiven Bürgerbeteiligungsprozess. Während der Erstellung des Räumlichen Leitbildes sind sehr viele unterschiedliche Anregungen und qualifizierte Beiträge zur Stadtentwicklung eingereicht worden (ca. 2.100 Anmerkungen). Diese wurden bereits auf der gesamtstädtischen Ebene für die Erstellung des Räumlichen Leitbildes ausgewertet. Weitere Anregungen aus dem Bürgerworkshop, insbesondere zu Defiziten und Problembeschreibungen, wurden auf Stadtteil- und Quartiersebene sowie für räumliche Einzelbereiche für das vorliegende ISEK ausgewertet und weiter untersucht.

Der Datenbestand aus der Analysephase des Räumlichen Leitbildes wurde in das ISEK integriert und ausgebaut. Ziel war es, die zahlreichen, bereits vorliegenden Daten und Konzepte aus dem Leitbild für das ISEK zu nutzen und zu klären, welche Stadtbereiche und Quartiere noch genauer untersucht und konzeptionell weiterentwickelt werden sollen. Die Untersuchungsgebiete wurden u.a. auf dieser Grundlage festgelegt.

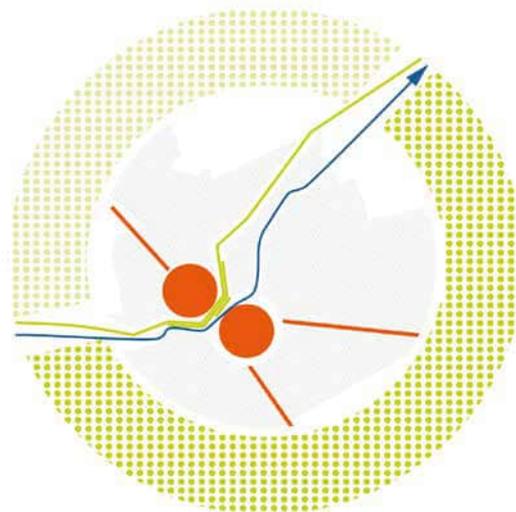


Abbildung 15: Logo Räumliches Leitbild 2019, Stadt Dachau

Im Leitbild sind folgende Themenbereiche definiert, welche im ISEK aufgegriffen und jeweils fortentwickelt wurden:

- Flanier-Stadt
- Natur-Stadt
- Heimat-Stadt
- Unternehmer-Stadt
- Kultur-Stadt
- Kompakt-Stadt
- Quartier-Stadt
- Teilhabe-Stadt

### 2.3 Naturräumliche Einordnung

Nachfolgend zusammengefasst dargestellte Daten basieren auf Quellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt:

Dachau liegt im Bereich der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, die Teil des Tertiären Hügellandes sind, an der Grenze zwischen den Naturraum-Einheiten 051 „Münchener (Schotter-) Ebene“ und 062 „Donau-Isar-Hügelland“, wobei der Karlsberg und die Amperauen den Übergangsbereich zwischen dem Hügelland und der Schotterebene markieren, mit der markanten Altstadt auf der Hangkante im Hügelland.



Abbildung 16: Naturraum-Haupteinheiten in Bayern mit Kennzeichnung der Lage Dachaus

### 2.3.1. Gewässer und Hochwasser

Die Amper ist der größte Fluss in Dachau. Sie bildet zudem, neben der Hangkante des Karlsbergs, eine natürliche Grenze zwischen der Altstadt und dem unteren Markt. Sie ist ein Gewässer 1. Ordnung der 3. Gewässerkennzahlstufe und trägt die Gewässerkennzahl 164. Die Amper ist, wie die im Stadtgebiet in die Amper mündende Würm, Teil des Donau-Stromgebietes und mündet nach ihrem 168 km langen Verlauf in die Isar, zu deren Flusssystem (Einzugsgebiet) sie zählt (Einmündung nahe Moosburg). Die Würm ist als Zufluss der Amper dieser untergeordnet und trägt die Gewässerkennzahl 1646.

Das Dachauer Stadtgebiet im Bereich des Unteren Marktes wird zudem von Bächen und Kanälen durchzogen. Zu den wichtigsten zählt der Gröbenbach, der offen und als sichtbares Landschaftselement durch das Gebiet des Unteren Marktes verläuft. Im Gegensatz dazu verläuft der Viehgassenbach, der vom Gröbenbach abzweigt, in weiten Abschnitten verrohrt.

Im Übergangsbereich zwischen Karlsberg und Unteren Markt verlaufen -weitgehend parallel zur Amper- von der Amper bzw. vom Ascherbach gespeiste Kanäle, der Mühlkanal und der Holzgartenkanal. Des weiteren fließt ein Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems zwischen Dachau und Oberschleißheim (erbaut 1689).



Abbildung 18: Karte der Flusssysteme in Bayern

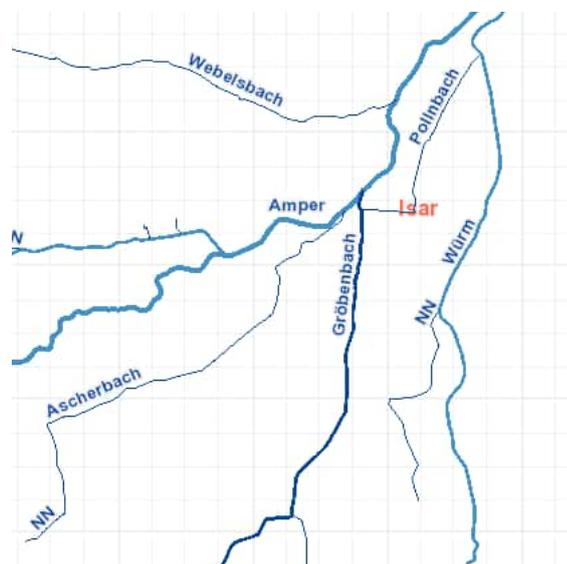


Abbildung 19: Gewässer im Dachauer Stadtgebiet



Abbildung 17: Naturnahes Altwasser der Amper



Abbildung 20: Der Gröbenbach am Unteren Markt

Vor allem aufgrund der historischen Urbarmachung der Auenbereiche und der anschließenden technischen Nutzung des Wassers für Industriebetriebe (Papierfabriken) mit Begradigungen, Pegelveränderungen und Uferbefestigungen, gehören die Amper und ihre unmittelbaren Zuflüsse im Dachauer Stadtgebiet den „deutlich“ bis „vollständig“ veränderten Gewässerstrukturklassen an.

Durch das Vorhandensein dieser relativ zahlreichen offenen Gewässer, ergibt sich im unterhalb des Karlsberg liegenden Stadtgebiet, je nach Annahmeszenario, eine nicht unerhebliche Hochwassergefährdung.

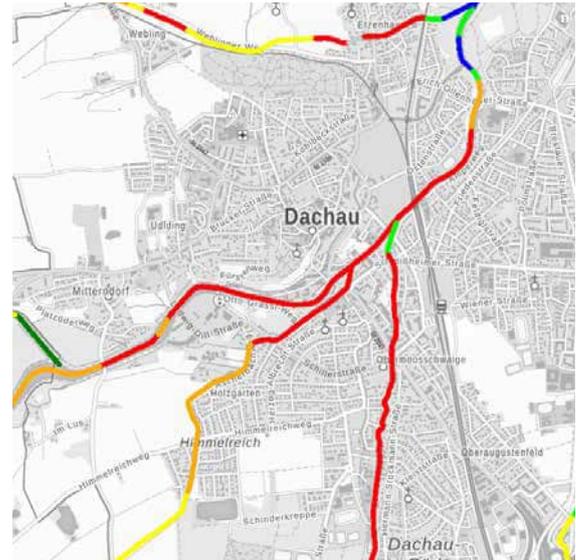


Abbildung 23: Auszug aus der Gewässerstrukturkarte



Abbildung 21: Von hundertjährigem Hochwasser (HQ100) betroffene Bereiche



Abbildung 24: Begradigte Amper in Dachau

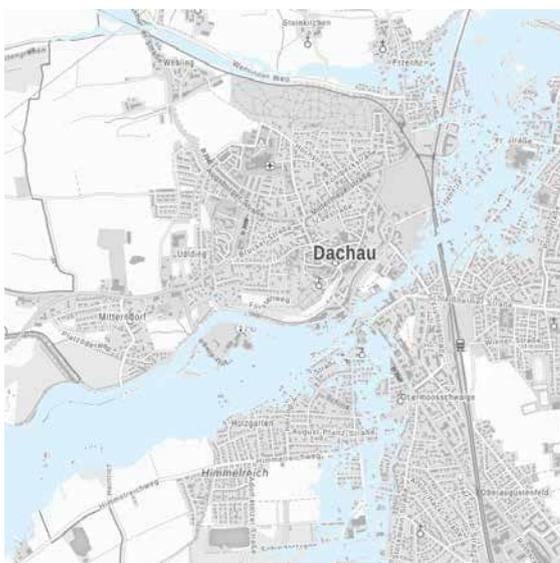


Abbildung 22: Von Extremhochwasser (HQextrem) betroffene Bereiche



Abbildung 25: Mühl- und Viehgassenbach als Kanal

### 2.3.2. Schutzgebiete und Biotope

Das Stadtgebiet wird im Bereich der Amper vom Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ durchzogen. Ein Teilbereich des o.g. Landschaftsschutzgebietes liegt in Dachau-Süd am Gröbenbach und im Bereich Schinderkreppe. Die Niedermoorflächen und anmoorigen Bereiche im Stadtteil Himmelreich und Augustenfeld stellen wichtige CO<sup>2</sup> Speicher dar.

Im Stadtgebiet finden sich zudem zahlreiche amtlich kartierte Biotope, insbesondere in den Gewässerauen. Dachau ist von ausgedehnten Moorflächen mit überwiegend Niedermoor und anmoorigen Böden, umgeben.

Bereiche entlang der Amperauen sind als FFH-Gebiete eingetragen.

Im Untersuchungsbereich der Stadt Dachau bestehen folgende Schutzgebiete:

- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie: FFH-Gebiet 7635-301 „Ampertal“
- Landschaftsschutzgebiet: LSG-00342.01 „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“

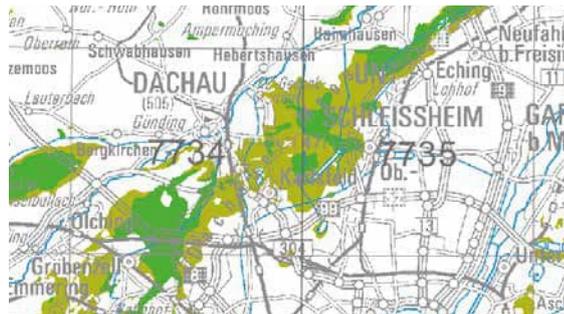


Abbildung 27: Moorbodenkarte Bayern: Niedermoorflächen (grün) und anmoorige Böden (ocker) in Dachau

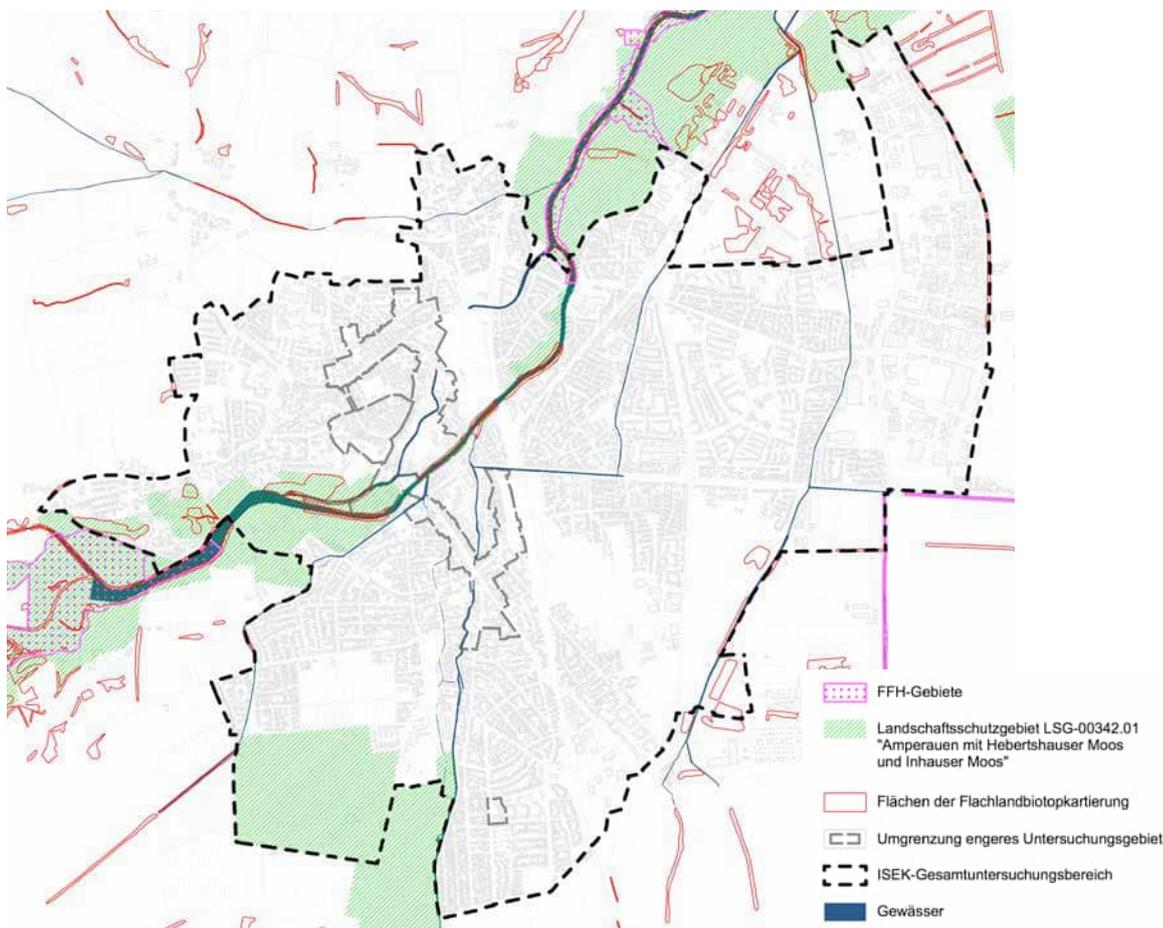


Abbildung 26: Ausschnitt aus der Karte „Schutzgebiete“: Das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ (grün schraffiert) mit Biotopflächen (rot umrandet)

## 2.4 Historische Entwicklung

Der folgende geschichtliche Abriss ist zusammengefasst aus Angaben auf der Dachauer Internetpräsenz entnommen sowie in Eigenrecherche aus diversen Geschichtsquellen, die an relevanten Stellen angegeben sind.

### Vorgeschichte und Römerzeit

Früh- und vorgeschichtliche Funde in Form von Überresten eines Bohlenweges im Bereich der Würmmühle im Nordosten zwischen dem heute zusammenhängenden Stadtgebiet und Hebertshausen belegen zumindest die Nutzung flacher Stellen im Flussbett der Amper zur Querung (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmaltlas) Belegt ist jedoch sicher, dass die heutige Stadt Dachau an einer wichtigen ehemaligen römischen Fernstraße liegt, die von Salzburg (Iuvavum) über Stützpunkte nahe des heutigen Wasserburg und Erding über das Gebiet der heutigen Stadt Dachau nach Augsburg (Augusta Vindelicum) führte.

Rom konnte zwischen 17 und 15 v. Chr. unter Gaius Octavius / Kaiser Augustus neue Provinzen in den Bereichen nördlich der Alpen und südlich der Donau erschließen. Augusta Vindelicum wurde 15 v. Chr. als Hauptstadt der Provinz Raetia gegründet und nach Augustus benannt.

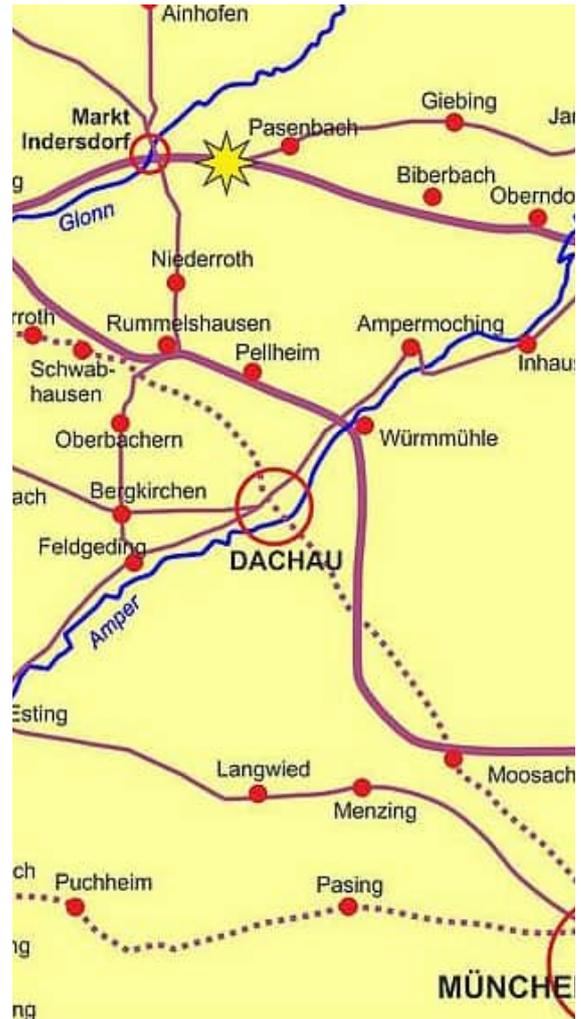


Abbildung 29: Römische und Mittelalterliche Straßen im Raum Dachau-Fürstenfeldbruck  
(Quelle: VHS Indersdorfer Kulturkreis)

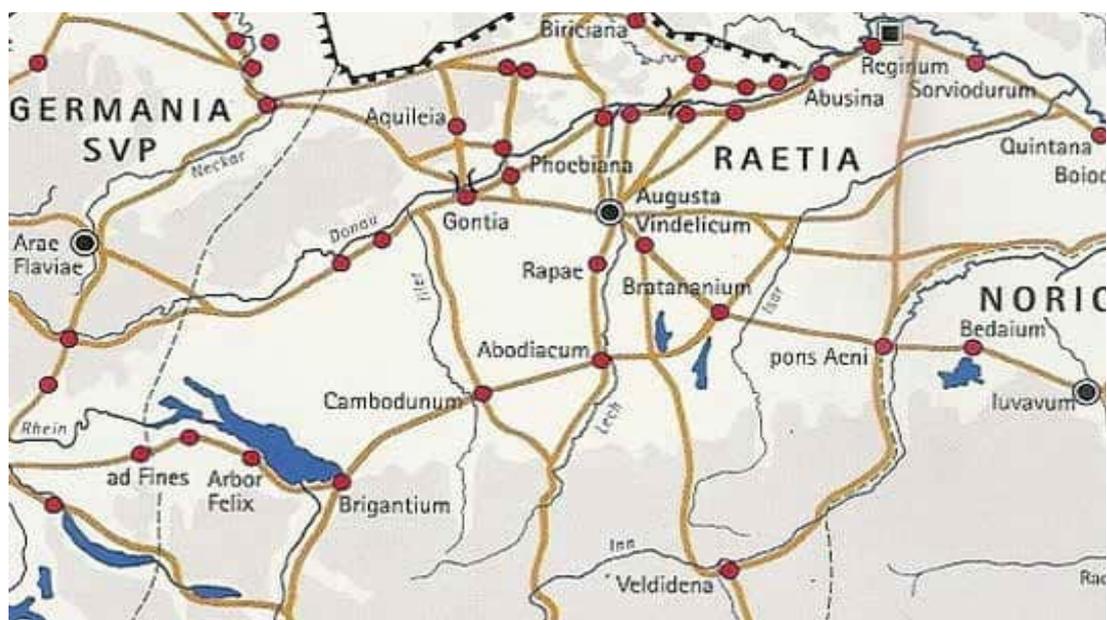


Abbildung 28: Römisches Fernstraßennetz im Bereich der Provinz Raetia

### Mittelalter, Renaissance, Barock

Dachau wird namentlich als „Dahauua“ erstmals in einer Schenkungsurkunde aus dem Jahre 805 erwähnt.

Der Schlossberg war bereits im 12. Jahrhundert Standort für befestigte Anlagen, die im Übergang vom 14. ins 15. Jh. zerstört wurden. Das heutige Schloss ist der erhaltene Rest einer ehemals vierflügeligen Renaissanceanlage aus dem 16. Jahrhundert, die von den Wittelsbachern errichtet wurde. Die Barockisierung der Anlage erfolgte im frühen 18. Jahrhundert unter Leitung des Baumeisters und Gartenarchitekten Joseph Effner. Drei der ehemals vierflügeligen Anlage wurden Anfang des 19. Jahrhunderts wieder abgebrochen, sodass heute nur der zur Gartenanlage ausgerichtete Bau als Schloss erhalten ist.



Abbildung 31: Vierseitiges Schloss um 1750

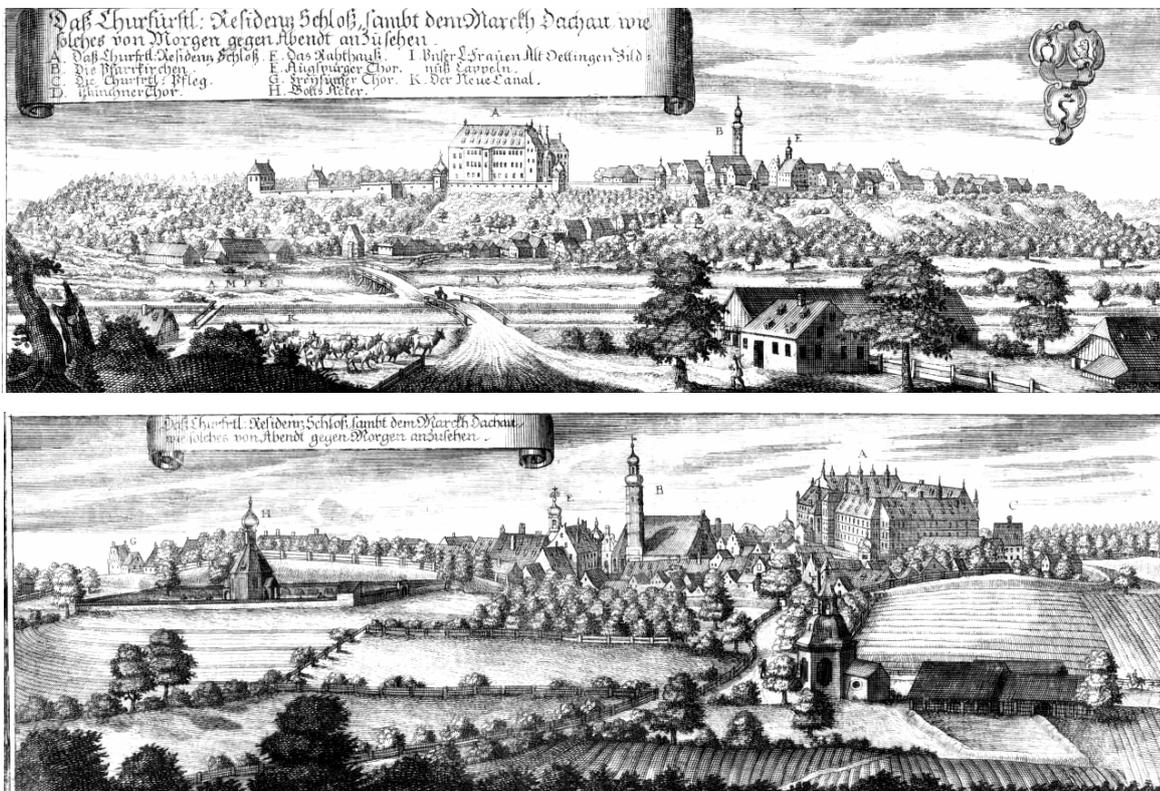


Abbildung 30: Die Stadt Dachau mit Schloss von Süden (oben) und Norden (unten)  
Auf dem unteren Bild von Norden ist die ehemals vierseitige Schlossanlage gut zu erkennen.  
Kupferstich von Michael Wening aus dem Jahre 1701

### Entwicklung im 19. Jahrhundert

Mit der Industrialisierung siedelten sich in Dachau, auch aufgrund des Vorhandenseins und der guten Zugänglichkeit von Wasser, Papierfabriken an, deren großräumige Strukturen in Teilen bis heute die Stadtgestalt prägen. Die wichtigsten, bzw. bekanntesten Papiermühlen sind die „Obere Papierfabrik“ bzw. „Paunsche Papierfabrik“, die sich im Bereich der Brunngartenstraße befand, sowie die „München-Dachauer Actiengesellschaft für Maschinenpapierfabrikation“ im Bereich der Ostenstraße, die heute noch als MD Papier GmbH existiert. Der Betrieb am Standort Dachau wurde erst 2007 eingestellt.

Zwischen 1865 und 1867 wurde die Eisenbahnstrecke München-Ingolstadt gebaut, in deren Zusammenhang auch Dachau 1867 angebunden wurde. Der weitab vom Stadtkern gelegene Bahnhof wirkte mit dem 1868 folgenden Bau der Bahnhofsrestauration als Katalysator für die Siedlungsentwicklung in Dachau unterhalb des Karlsberges entlang der Frühling- und Bahnhofstraße.



Abbildung 33: „Obere Papierfabrik“ um 1900



Abbildung 34: Urpositionsblatt um 1870: Erste den Bahnhof umgebende Gebäude sind zu erkennen.



Abbildung 32: Künstlerische Darstellung des Bahnhofes Dachau um 1896 mit Bahnhofsrestauration (links)

### Entwicklung im 20. Jahrhundert

Durch den Bahnanschluss, der sich relativ weit weg von der bisherigen Ortsmitte, dem Stadtkern auf dem Schlossberg, entfernt befindet, setzt eine Siedlungsentwicklung in der Ebene ein. Aus zwei Richtungen beginnt sich die Fläche, die aus der Münchner Straße, der Bahnhof- und Frühlingstraße sowie der Schleißheimer Straße an der Kanalachse gebildet wird, zu füllen. Einerseits setzen sich die Entwicklungen am Fuße des Karlsberges an der Oberen Münchner Straße langsam nach Süden fort, andererseits fungiert der Bahnhofsbereich selbst, mit der Bahnhofsrestauration als Brückenkopf, als Keimzelle, die auch eine Siedlungsentwicklung an der Obermooschwaipe entfacht.

Im 20. Jahrhundert vollzieht sich auf dieser Grundlage ein starkes Siedlungswachstum, das der Stadt Dachau ihre heutige Struktur verleiht.

Generell dehnt sich die Siedlungsentwicklung bis in die 1930er Jahre nicht weit über die etablierten Strukturen der Altstadt hinaus aus, zumindest wenn man die baulichen Veränderungen insbesondere im Bereich der alten Pulverfabrik im Nordosten mit Entstehung des Kasernen- und Lagerkomplexes im Rahmen der NS-Diktatur ausklammert. Die Entwicklung vollzieht sich überwiegend entlang der bestehenden Achsen nach München (Münchner Straße) sowie Schleißheimer Straße und nördlich der Altstadt an der Mittermayerstraße, mit Ausnahme der Villenkolonie um die Hermann-Stockmann-Straße, die etwas abseits der Münchner Straße vor allem entlang des Gröbenbaches entstanden ist.

Größerer Siedlungsbau setzt erst ab den 1950er und 60er Jahren ein. In diesen Zeitraum fallen die großflächigen Wohngebiete in Dachau-Ost, Dachau-Süd sowie Himmelreich, die bis in die 1990er Jahre langsam weiter nachverdichtet werden. Auch nördlich der Mittermayer- und Kohlbeckstraße entstehen bis in die 2000er Jahre größere zusammenhängende Siedlungen.

Die nebenstehende Piktogrammabfolge zeigt gut, dass bereits ab den 1960er und 70er Jahren eine Konsolidierung der Siedlungsentwicklung einsetzt. Das flächige Stadtbild hat sich seit den 1980ern nur unmerklich verändert.

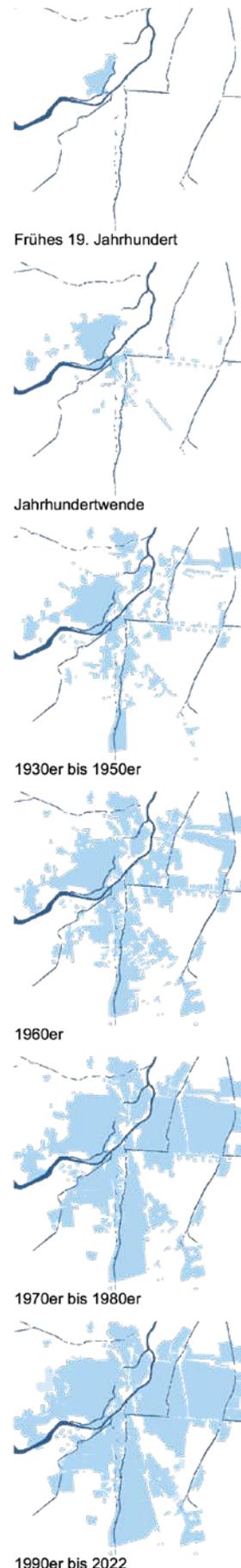


Abbildung 35: Diagramm der Siedlungsentwicklung





## Bestandsanalyse Stadt Dachau

## 3. Bestandsanalyse

### 3.1 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungsprognosen

Im Zeitraum von 2000 bis 2021 ist die Bevölkerungszahl der Stadt Dachau von rd. 38.400 Personen auf rd. 47.738, also um gut 25%, angestiegen. Von den 70/80er bis zur Jahrtausendwende blieb das Siedlungsgebiet der Stadt relativ konstant, jedoch kann man in den 2010er Jahren einen regelrechten „Sprung“ bei der Bevölkerungsentwicklung erkennen (siehe Abb.36). Dieser immense Zulauf Dachaus ist dem Wohnraummangel und hohen Immobilienkosten im Großraum München zuzuordnen, die sich ab der Jahrtausendwende bis dato immer weiter verschärften. Bislang zeichnen sich auch keine spürbare Abschwächung des Wohnungsdrucks oder gar geringere Mietkosten im Ballungsraum ab.

Im Vergleich zeigt das Bevölkerungswachstum in der Stadt Dachau im Betrachtungszeitraum eine stärkere Dynamik gegenüber der Entwicklung von Bayern und Oberbayern auf. Auch wenn diese eine stetige Bevölkerungszunahme ab 2011 zu verzeichnen haben, ebenso wie die Städte Freising und Fürstenfeldbruck. In Fürstenfeldbruck ist ab dem Jahr 2016 eine leichte Zu- und auch Abnahme zu beobachten. Hier ist keine konstante Entwicklung, wie bei den Vergleichsdaten, festzustellen. Der Bevölkerungsanstieg in der Stadt Dachau lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen: Ein konstant positiver Wanderungssaldo und ein

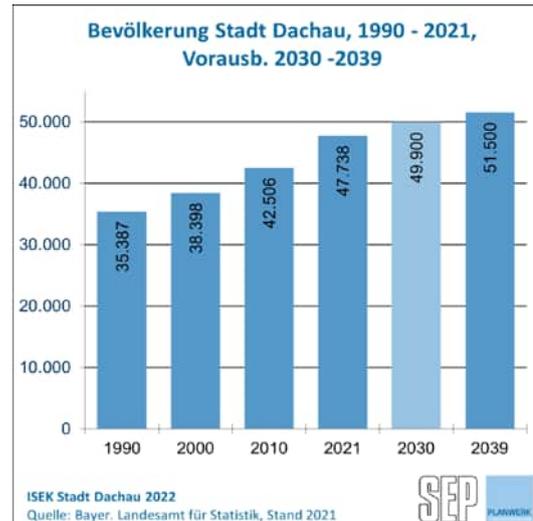


Abbildung 37: Bevölkerungsprognose bis 2039

meist positiver Saldo der Geburten und Sterbefälle. Während etwa in Bayern ab den 2000er Jahren die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist der Saldo der Geburten und Sterbefälle in der Stadt Dachau positiv und trägt somit auch zum Bevölkerungswachstum bei (ab 2014 jährlich + 0,11%). Allerdings hat der Wanderungssaldo einen größeren Einfluss auf das Bevölkerungswachstum als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Zuzüge in die Stadt Dachau überwiegt die Fortzüge stärker. Somit steigt die Bevölkerung durch Wanderungen ab 2014 um jährlich +0,32% an. Der positive Wanderungssaldo ist auch daher zu erklären, dass Dachau innerhalb der wachsenden Metropolregion München liegt.

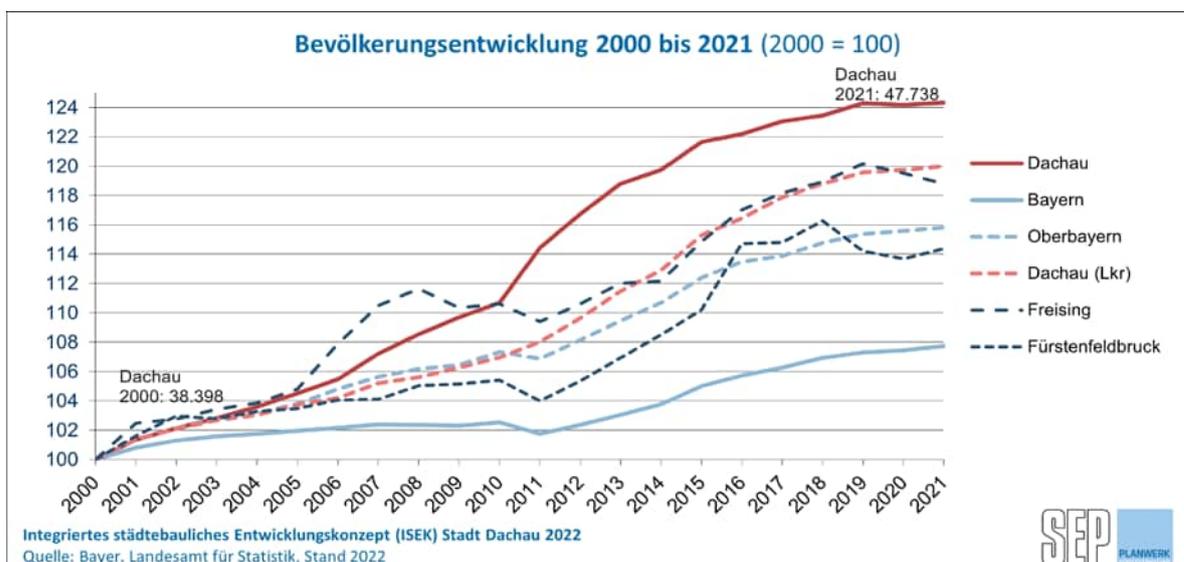


Abbildung 36: Bevölkerungsentwicklung 2000-2021

Bis 2039 wird die Bevölkerungszahl laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik auf rund 51.500 Personen ansteigen. Das wäre ein Wachstum von +8% bis zum Jahr 2039. Diese Prognose spiegelt auch die zukünftige Entwicklung in der Region München wider. Auch hier wird für die nächsten Jahre von einer wachsenden Bevölkerungszahl ausgegangen, die immer jünger sein wird. Die Altersstruktur in der Stadt Dachau ist vergleichbar mit den Strukturen in den Vergleichskommunen. Der Anteil der 18- bis unter 65-Jährigen liegt im Jahr 2021 über 80%. In Bezug auf die Zahl der unter 18-Jährigen verzeichnet die Stadt Dachau über den Betrachtungszeitraum hinweg eine steigende Entwicklung. Gegenüber den Vergleichskommunen lag der Anteil der unter 18-Jährigen bis 1995 noch auf einem geringeren Niveau. Bis

zum Jahr 2039 wird die Zahl der unter 18-Jährigen weiter zunehmen, ebenso wie die Anzahl der über 65-Jährigen. Der demografische Wandel schlägt sich somit auch in der Stadt Dachau nieder. Der damit verbundene steigende Anteil an älteren Personen bringt somit neue Herausforderungen, aber auch Potenziale mit sich, auf die es zu reagieren gilt.

Der Anstieg der Bevölkerung in der Stadt Dachau bringt sowohl Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt mit sich als auch auf die soziale und verkehrliche Infrastruktur.

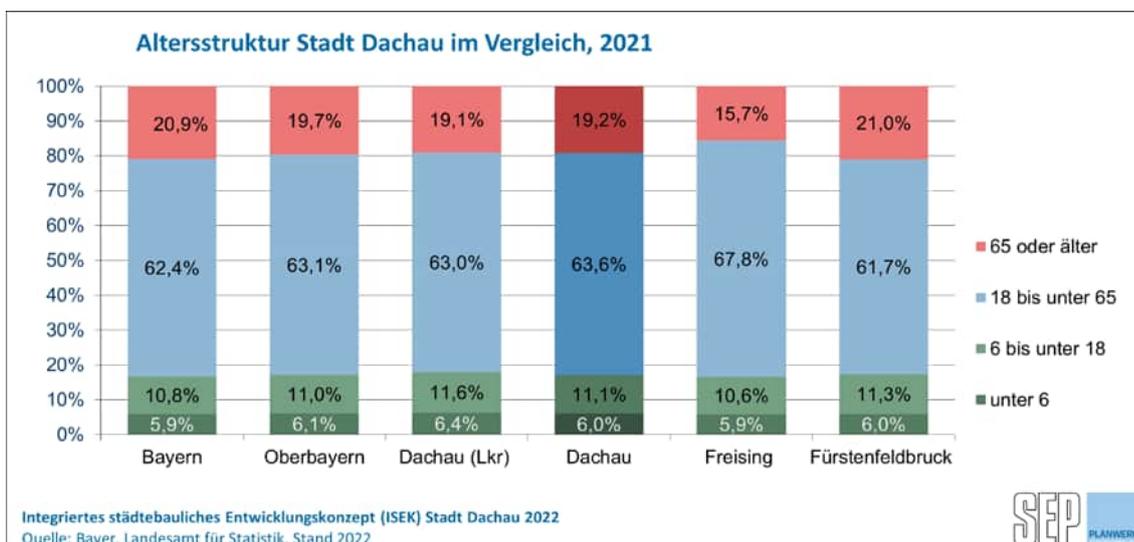


Abbildung 38: Altersstruktur im Vergleich 2021

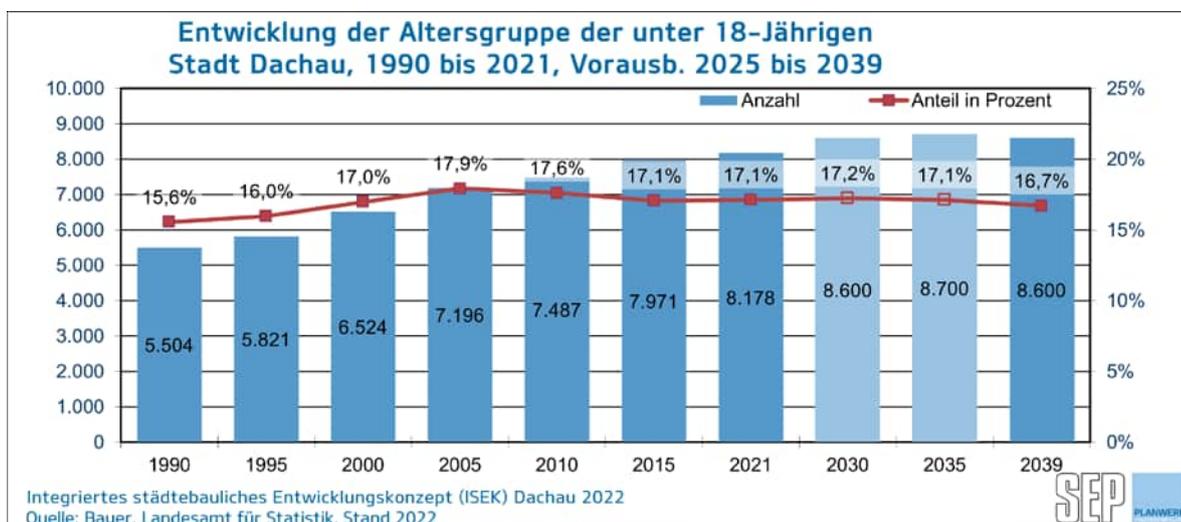


Abbildung 39: Entwicklung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen

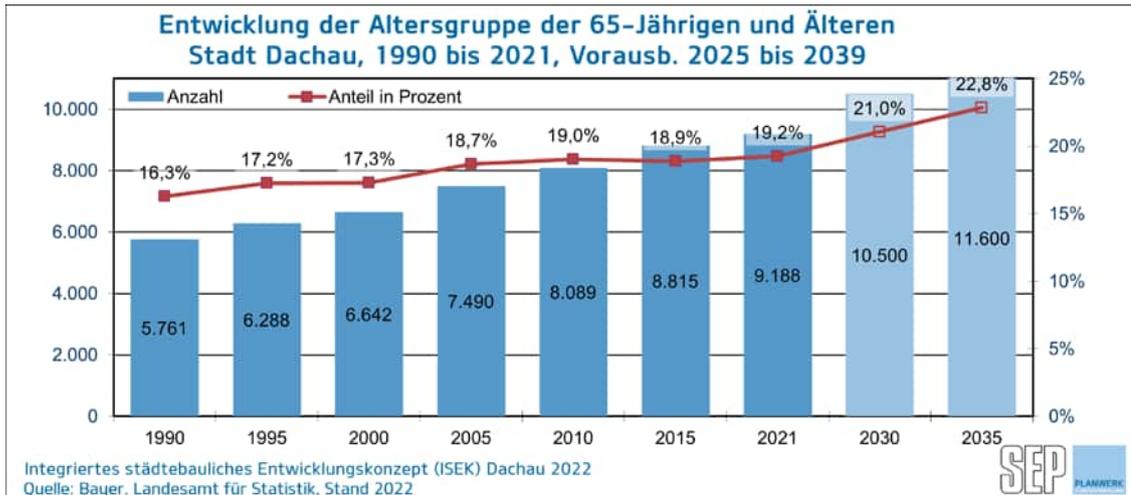


Abbildung 40: Entwicklung der Altersgruppen der 65-Jährigen und Älteren

### 3.2 Wohnungsmarktentwicklung, -struktur

Der Wohnungsmarkt in Dachau ist aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl und sinkenden Bautätigkeit angespannt. Auch die Lage zu München verstärkt den Druck fortwährend. Die Stadt erscheint als attraktiver Wohn- und Lebensort im Speckgürtel von München. In Bezug auf das aktuelle Wohnungsangebot wird im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde zum Thema Wohnen, Soziales und Angebote im Quartier deutlich, dass es vor allem bezahlbaren, barrierefreien und größeren Wohnraum braucht. Auch gibt es nicht genügend bezahlbare Wohnungen für junge Menschen. Hinzu kommt ein erhöhter Bedarf an Sozialwohnungen in der Stadt Dachau. Im Durchschnitt warten Personen mit Wohnberechtigungs-

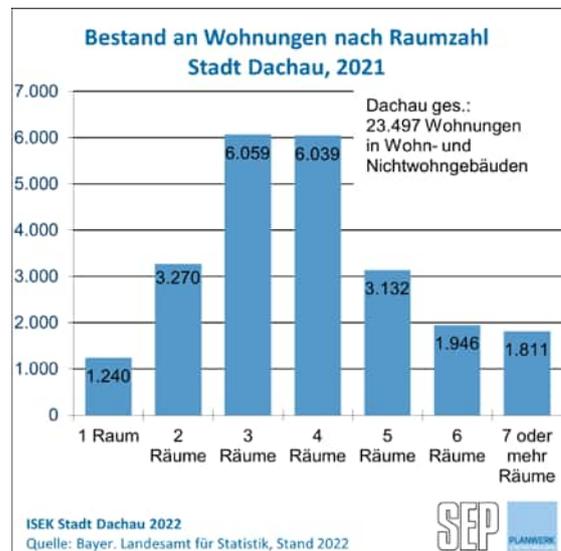


Abbildung 42: Bestand Wohnungen 2021

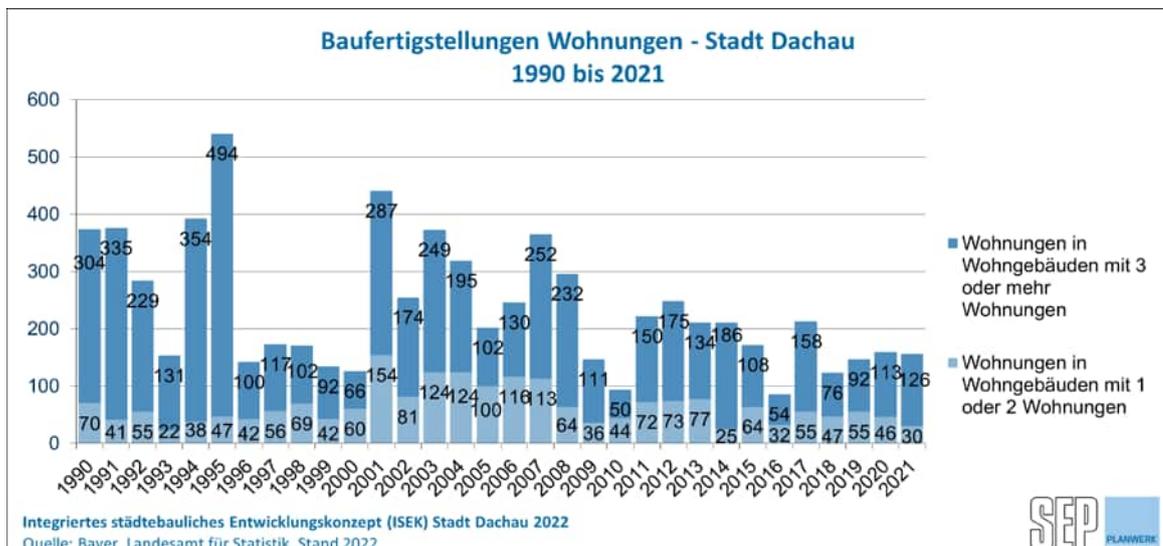


Abbildung 41: Baufertigstellungen zwischen 1990 bis 2021

schein zwischen fünf bis acht Jahren auf eine freie Sozialwohnung. Die Wartezeiten entstehen einerseits aufgrund der Abschaffung der Fehlbelegungsquote, die eine geringe Fluktuation zur Folge hat und andererseits aufgrund von teils zu hohen Wohnungsansprüchen.

In der Stadt Dachau gibt es 23.497 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 12.2021). Bei Betrachtung der Raumzahl der bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sticht vor allem die Zahl bzw. der Anteil an mittleren Wohneinheiten (mit drei bis vier Räumen) hervor. Demnach gibt es in der Stadt kaum kleine Wohneinheiten mit ein oder zwei Räumen: lediglich 4.510 bzw. 19% der insge-

samt 23.497 Wohneinheiten in der Stadt gehören dieser Größenklasse an. Auch gibt es vergleichsweise wenig Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen: 6.889 bzw. 29% der insgesamt 23.497 Wohneinheiten. Somit haben über die Hälfte der Wohneinheiten drei oder vier Räume. Der Anteil der großen Wohnungen ist in der Stadt niedriger als in den größeren Raumeinheiten Oberbayern und Bayern.

Die Betrachtung der Baufertigstellungen von Wohnungen in der Stadt Dachau seit 1990 zeigt, dass v.a. in den 1990er Jahren mehr Wohnungen errichtet worden sind als in den letzten Jahren. Zwischen 1990 und 1998 sind durchschnittlich 290 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden.



Abbildung 43: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Vergleich

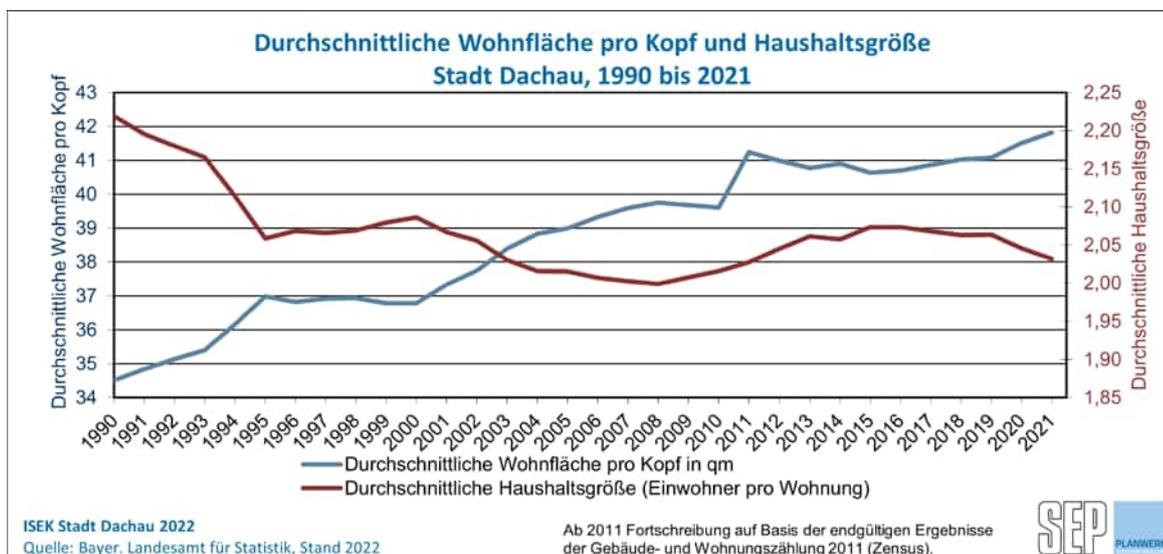


Abbildung 44: Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und Haushaltsgröße

Im Vergleich dazu sind es zwischen 2011 und 2021 durchschnittlich 180 Wohnungen gewesen. Ein Rückgang von rd. 38%.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich, dass diese in der Stadt Dachau mit 2,0 Personen pro Wohnung im Jahr 2021, wie auch in der Vergangenheit, gleich gegenüber dem gesamten bayerischen Durchschnitt liegt (ebenso 2,0 Personen). Da laut einer Studie des BBSR die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2040 leicht sinken, jedoch gleichzeitig die Zahl der Haushalte weiter zunehmen wird (u.a. mehr Singlehaushalte), wird sich in Deutschland tendenziell die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße weiter fortsetzen. Verbunden mit

einer kleiner werdenden Haushaltsgröße steigt in der Stadt Dachau die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf über die Jahre 1990 bis 2021 von 34,5m<sup>2</sup> auf knapp 42m<sup>2</sup>.

Es ist festzustellen, dass die Stadt Dachau wächst und gleichzeitig können die Bauaktivitäten nicht mit der Entwicklung Schritt halten. Auch verschärft fehlender Baugrund die Situation. Somit wird eine innerstädtische Nachverdichtung notwendig. Wie zu Anfangs des Kapitels bereits erwähnt, konnte die Stadt die Bevölkerungszuwanderung und die damit verbundene Siedlungsexpansion von den 80er bis in die 2000er Jahre durch Nachverdichtung abfedern. Heute steht Dachau vor der besonderen

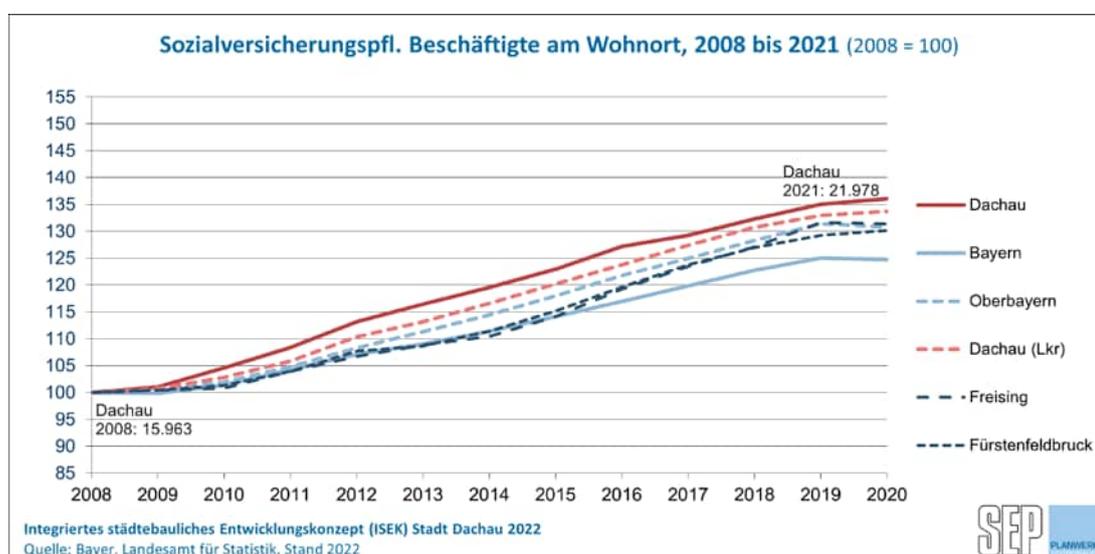


Abbildung 45: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2008-2021

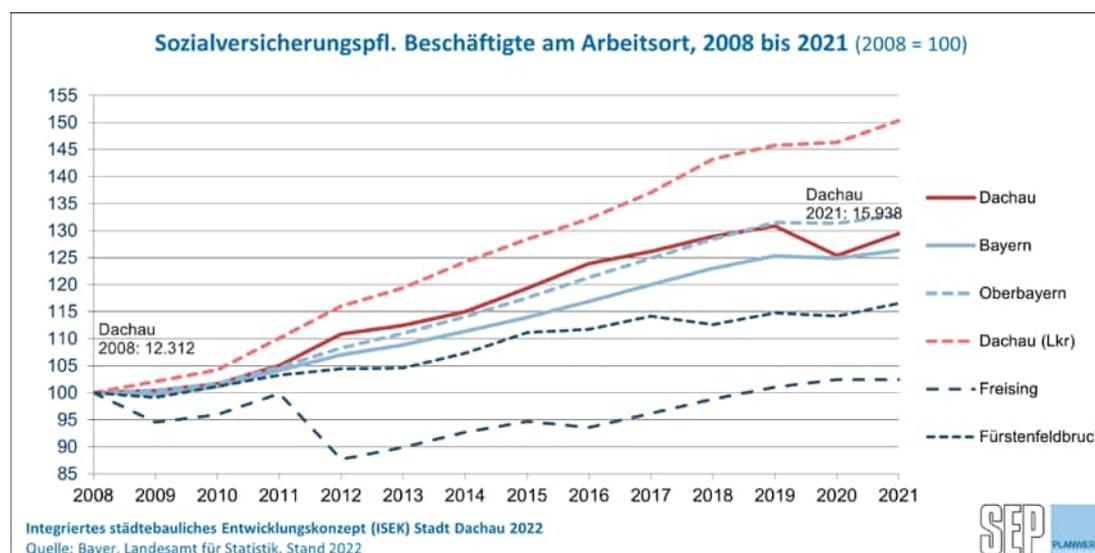


Abbildung 46: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz 2008-2021

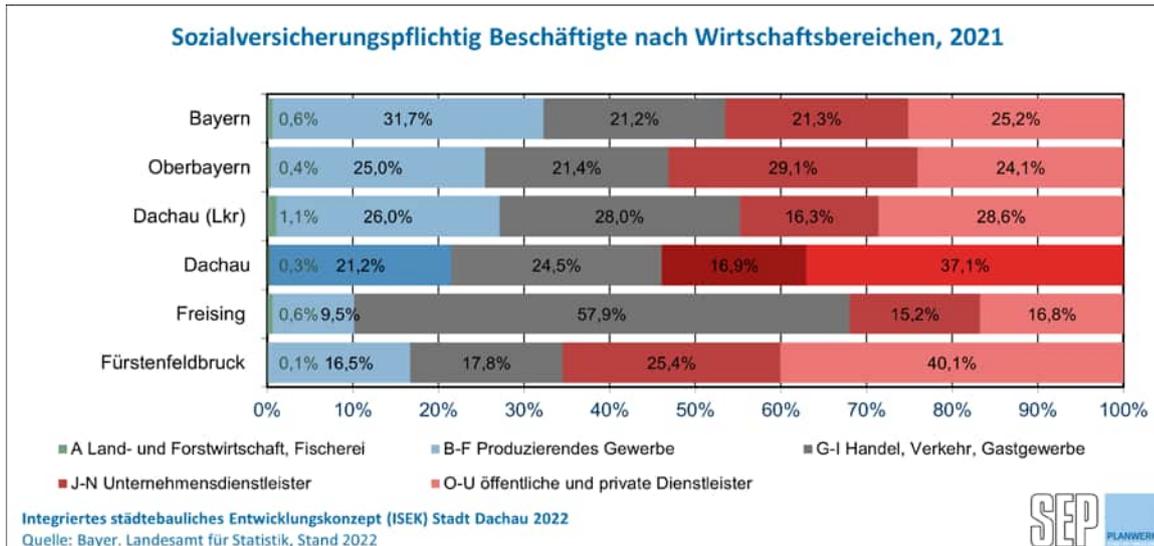


Abbildung 47: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Herausforderung, die wenigen noch bestehenden Entwicklungsflächen hinsichtlich Wohnraum und sozialen Einrichtungen sinnvoll zu überplanen.

### 3.3 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel

#### 3.3.1. Beschäftigungsentwicklung,-struktur

Die Stadt Dachau ist mehr Wohnort als Arbeitsort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist wie auch in den anderen dargestellten Vergleichskommunen im betrachteten Zeitraum 2008 bis 2021 angestiegen; in der Stadt Dachau von 15.963 Personen um 37% auf 21.978.



Abbildung 48: Ein- und Auspendlerzahl 2008-2021



Abbildung 49: Häufigste Herkunft Einpendler, 2021



Abbildung 50: Häufigste Ziele der Auspendler, 2021

Bis zum Jahr 2021 ist auch ein Anstieg der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort zu erkennen, mit einem Knick zwischen 2018 und 2020. Gründe hierfür können die Firmenteilung von Autoliv oder/und der Weggang von Thorlabs und Maytec sein. Insgesamt hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2021 um 25% gesteigert; von 12.312 Personen im Jahr 2008 auf 15.938 im Jahr 2021. Damit liegt die Stadt Dachau weiterhin unter dem Landkreis Dachau.

Dachau verfügt über einen starken öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. So umfasst dieser rund 37% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Damit ist dieser Sektor in der Stadt Dachau stärker ausgeprägt als in den Vergleichskommunen mit Ausnahme von Fürstenfeldbruck.

Die Zahl der Personen, die zum Arbeiten in die Stadt Dachau einpendeln, ist deutlich geringer als die der Auspendelnden. 2021 stehen 10.883 Einpendelnde 16.945 Auspendelnden gegenüber.

Die Zahl der Einpendelnden und Auspendelnden ist über den Betrachtungszeitraum gleichmäßig gestiegen. Seit 2008 sind die Auspendlerzahlen um rd. 37% gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei den Einpendelnden wider, hier sind die Zahlen seit 2008 um rd. 32% gestiegen. Die vorhandene Verkehrsanbindung - insbesondere nach München - fördert diese Entwicklungen (per S-Bahn bzw. Regionalbahn in 20 bzw. 15 Minuten München/Hbf.-Dachau).

Personen, die in die Stadt Dachau zur Arbeit einpendeln, wohnen häufig in der Landeshauptstadt München. Rund 20% der Einpendelnden kommen aus München (Abbildung 49 auf Seite 27). Auch das mit Abstand häufigste Ziel von beruflich auspendelnden Personen ist die Landeshauptstadt München mit 9.356 Auspendelnden im Jahr 2021, gefolgt von Karlsfeld mit 838 Auspendelnden (Abbildung 50 auf Seite 27).

### 3.3.2. Einzelhandel

Zur Deckung des täglichen Bedarfs u.a. an Lebensmitteln gibt es in der Stadt Dachau zahlreiche Nahversorgungsangebote (Abbildung 51 auf Seite

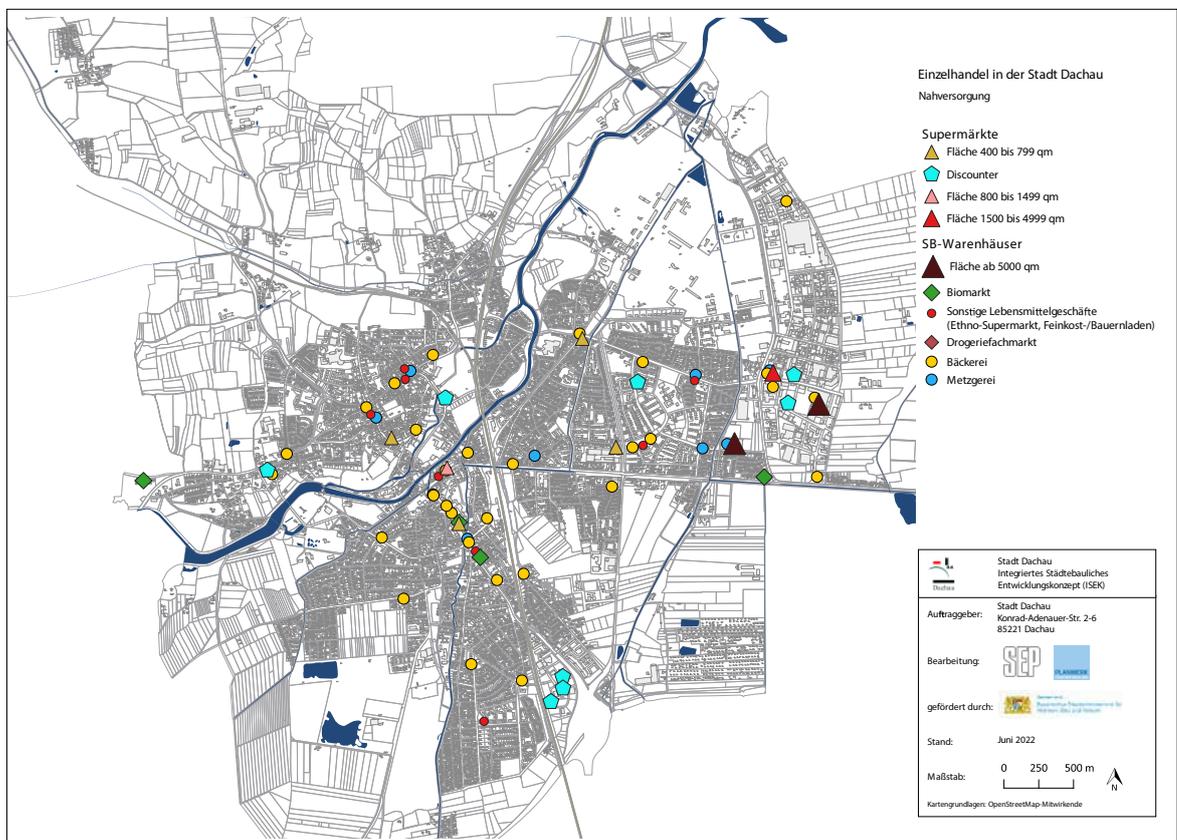


Abbildung 51: Nahversorgung im Stadtgebiet (Gesamt)

28). Die einzelnen Stadtteile weisen eine unterschiedliche Nutzungsmischung auf. In den westlichen und nördlichen Stadträndern nimmt die Nutzungsmischung ab. Somit ist eine fußläufige Erreichbarkeit zu Nahversorgungsangeboten nur bedingt gegeben (Abbildung 52 auf Seite 29).

Bei der Betrachtung der Einzelhandelsstandorte im Bereich der Nahversorgung ist festzustellen, dass insbesondere die großflächigen Supermärkte, d.h. Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser mit Drogeriefachmärkten, Bäckereien und Metzgereien, in Dachau-Ost im Gewerbegebiet angesiedelt sind. Im restlichen Stadtgebiet ist vor allem kleinteiligere Nahversorgung vorzufinden. Weitere Agglomerationen bilden die Münchner Straße (Unterer Markt) sowie das Gewerbegebiet in Dachau-Süd. Entlang der Münchner Str. gibt es ein vielfältiges Angebot mit Supermärkten, Biomärkten, Feinkostenläden sowie Bäckereien, Metzgereien und Drogeriefachmärkten. In Dachau-Süd sind hauptsächlich Discounter angesiedelt sowie ein kleiner Bauernladen am Klagenfurter Platz. In anderen Bereichen, wie z.B. Altstadt, Mitterndorf sowie das Wohngebiet in Dachau-Ost, wird über Discounter und kleinere Supermärkte versorgt. In

Etzenhausen, Himmelreich/Holzgarten sowie im nördlichen Udlding ist kein Nahversorgungsangebot für Lebensmittel vorhanden. Supermärkte sind fußläufig nicht erreichbar und die Bewohnerschaft muss auf entferntere Angebote im Stadtgebiet ausweichen. Diese Quartiere weisen eine geringe Nutzungsdurchmischung auf. Himmelreich/Holzgarten verfügen über zwei Bäckereien.

Die Angebote im Quartier stehen immer auch in Konkurrenz zu den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsstandorten, z.B. im Gewerbegebiet und Oberaugustensfeld. Lieferdienste können hier als Angebotsenerweiterung gesehen werden. Schlüsselpersonenrunde. Insbesondere für ältere Menschen bietet es einen Mehrwert.

### 3.4 Soziale Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und Freizeit

#### 3.4.1. Bildung, Kinderbetreuung

Die Versorgungsfunktion der Stadt Dachau für die Stadtteile wird z.B. durch die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen deutlich; hier befinden sich neben 32 Betreuungsstandorten (Abbil-

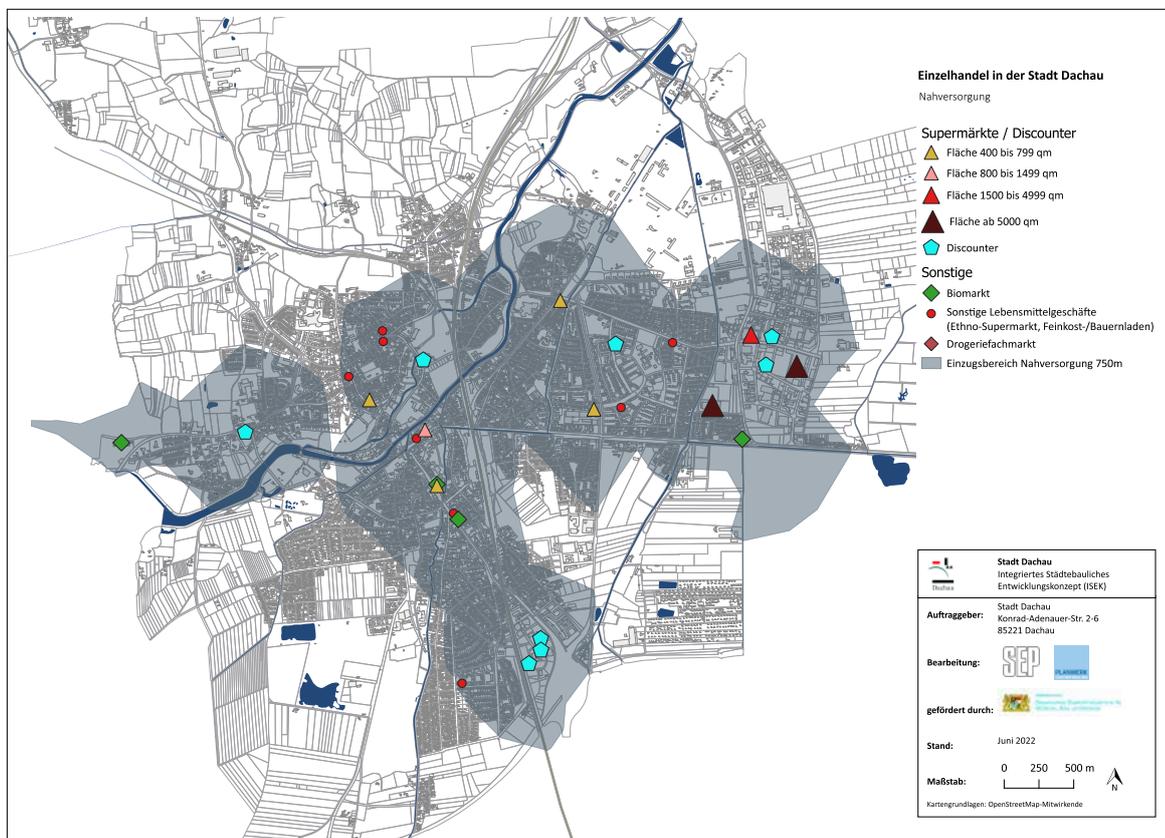


Abbildung 52: Nahversorgung mit Einzugsbereich (750m) (Lebensmittel)

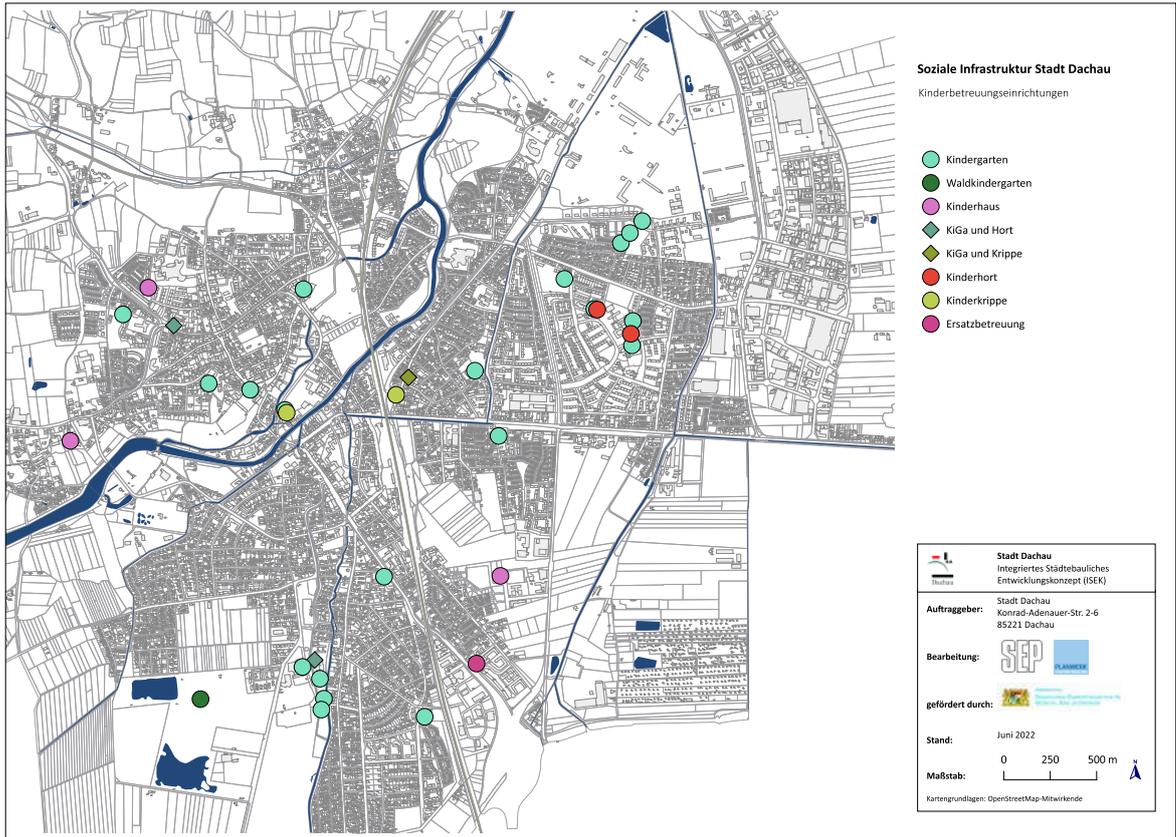


Abbildung 53: Betreuungseinrichtungen in Dachau

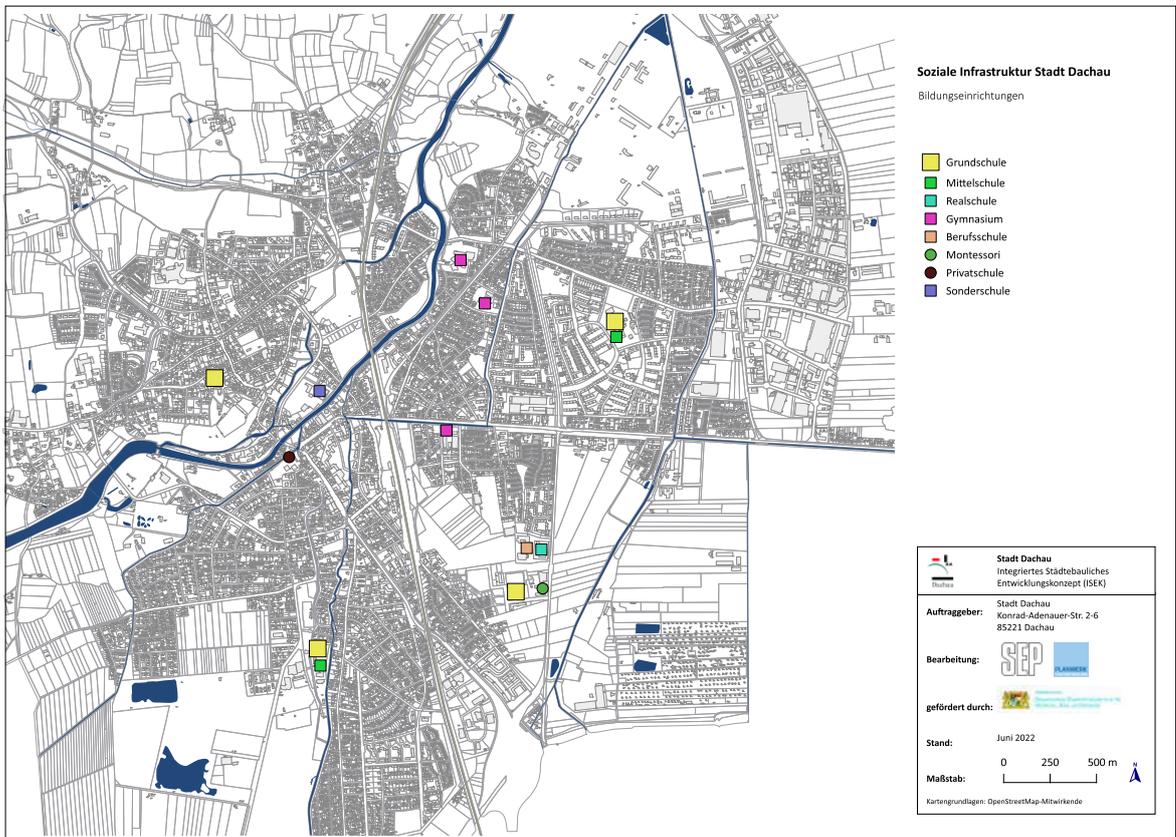


Abbildung 54: Bildungseinrichtungen in Dachau

dung 53 auf Seite 30) auch vier Grundschulen sowie zwei Mittelschulen. Die Mittelschulen sind Teil des Mittelschulverbandes zwischen der Stadt Dachau und den Gemeinden Bergkirchen und Odelzhausen. Darüber hinaus gibt es weiterführende Schulen wie eine Realschule, zwei Gymnasien, ein Berufliches Schulzentrum, und ein Förderzentrum für die der Landkreis Dachau zuständig ist, sowie zwei Schulen in privater Trägerschaft (Abbildung 54 auf Seite 30).

Die wachsende Bevölkerungszahl sowie die ständige Neuausrichtung der schulischen Angebote stellt die Stadt Dachau vor große Herausforderungen. Lt. Schulentwicklungsplan aus dem Jahr 2015 wird für die Grundschulen noch kein Bedarf für eine weitere Grundschule gesehen, sondern auf Bestandsumbauten/-erweiterungen verwiesen. Mit dem Inkrafttreten des Ganztagsförderungsgesetzes 2026 erhält jeder Grundschüler einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung. Ab August 2029 hat jedes Grundschulkind der Klassen 1-4 einen Anspruch. Daraus ergeben sich ggf. neue Raumbedarfe, die im Schulentwicklungsplan noch

nicht mitgedacht wurden. Für die Mittelschulen wird auf absehbarer Zeit kein Erweiterungsbedarf gesehen.

### 3.4.2. Öffentliche Einrichtungen und soziale Angebote

Dachau verfügt über zahlreiche öffentliche Einrichtungen und soziale Angebote im Stadtgebiet (Abbildung 55).

Die Stadtbücherei hat drei Ausleihstellen, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Die Hauptstelle mit Artothek liegt zentral am Max-Mannheimer-Platz. Die Artothek ist eine Einrichtung, die originale Werke zeitgenössischer Kunst entleiht. Weitere Zweigstellen befinden sich in Dachau-Süd und in Dachau-Ost.

#### Angebote für Kinder, Jugendliche

In der Stadt Dachau gibt es zwei Jugendzentren sowie ein selbstverwaltetes Jugend- und Kulturzentrum in Dachau. Das Kulturzentrum steht offen für Konzerte, politische (Bildungs-) Arbeit, Platz zum Ausprobieren, Kunst, Musik und Theater oder als Treffpunkt um mit Freunden zusam-

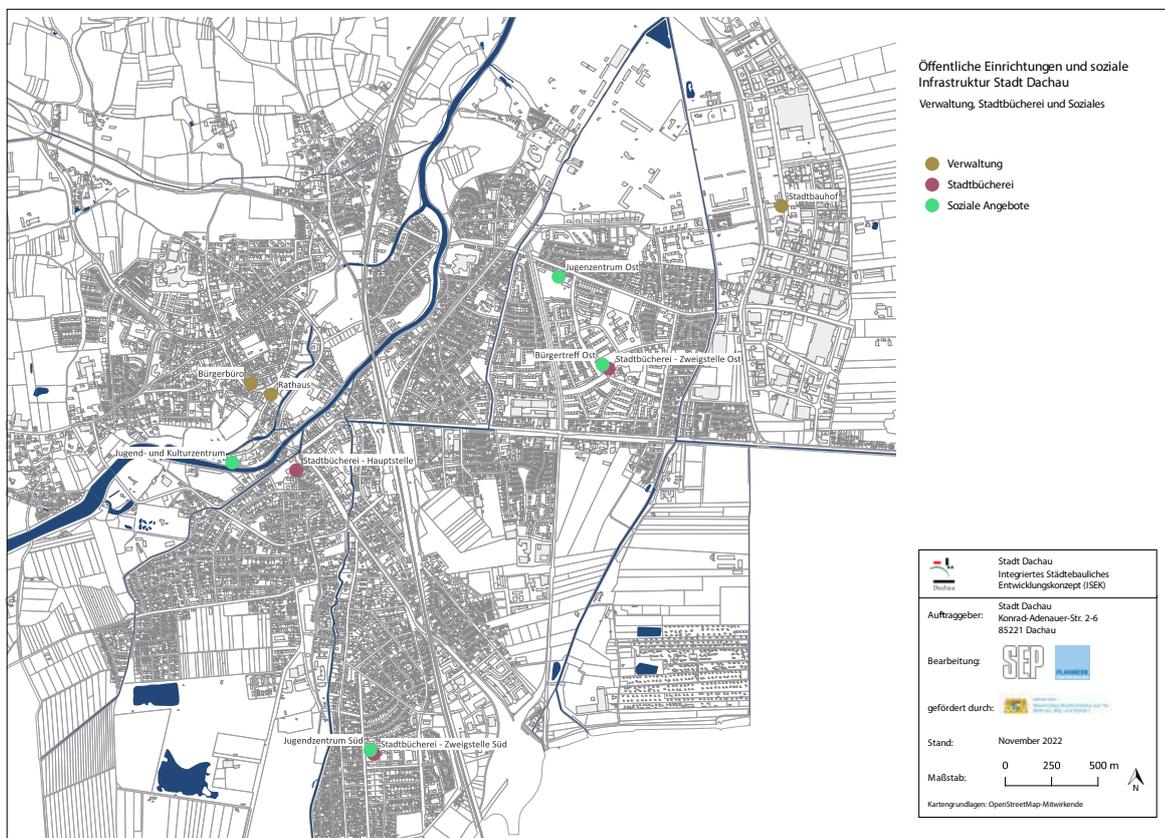


Abbildung 55: Öffentliche Einrichtungen und Angebote im Stadtgebiet

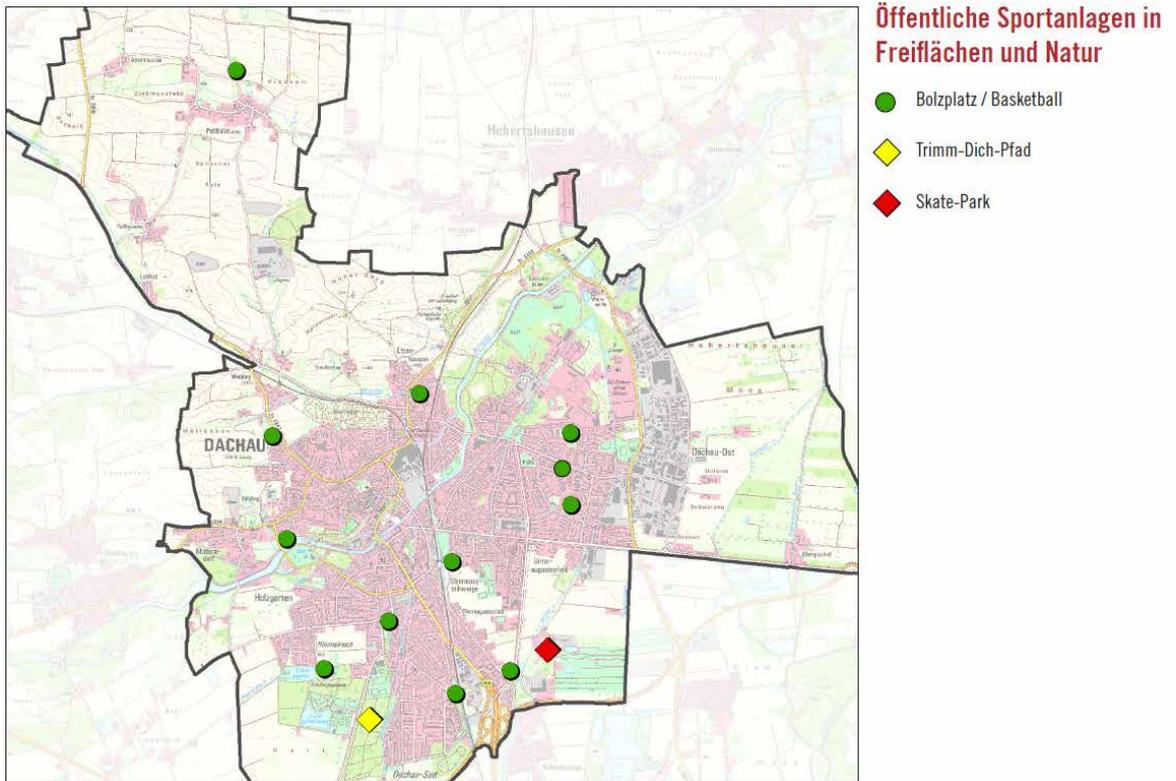


Abbildung 56: Öffentliche Freizeitangebote (2019)  
(Quelle: Gruppe Planwerk 2019)

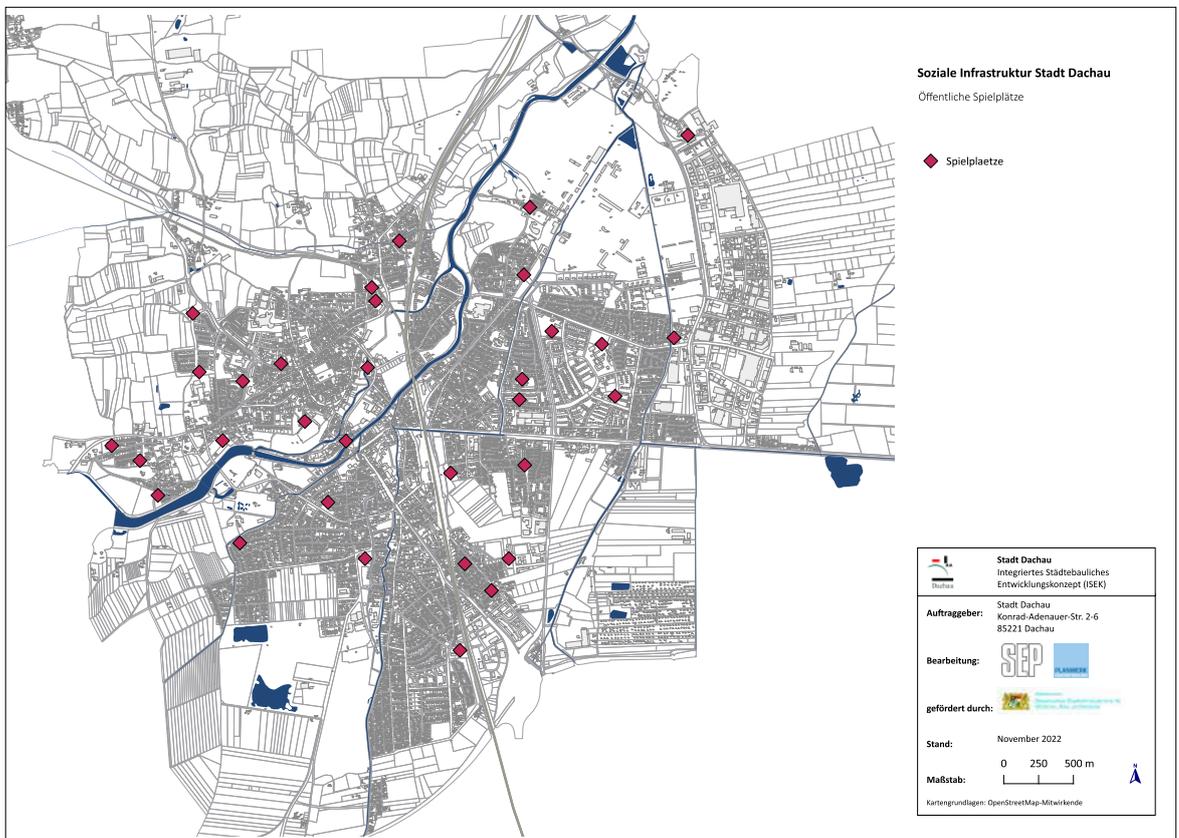


Abbildung 57: Öffentliche Spielplätze

menzusitzen. Darüber hinaus braucht es mehr frei verfügbare Räumlichkeiten, die Jugendliche ungestört zur freien Verfügung haben bzw. verweilen können. Dieser Bedarf wurde im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde zum Thema Wohnen, Soziales und Angebote im Quartier benannt. Da es aktuell in Dachau-Süd zwischen Jugend und Anwohnerschaft zu Nutzungskonflikten kommt, braucht es neue Flächen / Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet (z.B. der ange-dachte JUZ-Standort im Augustenfeld).

Zudem gibt es 32 öffentliche Spielplätze, die eine wichtige Anlaufstelle für Kinder darstellen. Für Jugendliche gibt es Bolzplätze / Basketballplätze und einen Skate-Park im Augustenfeld. (siehe Ab-bildung 56 und Abbildung 57)

Es gibt einen Jugendrat der Stadt Dachau, der die Interessen der Jugendlichen vertritt sowie den Stadtrat in Angelegenheiten, die die Jugend betreffen berät. Der Rat setzt sich aus 8 bis 15 Ju-gendlichen im Alter von 13-20 Jahren zusammen.

### Angebote für Senioren

Seit 2007 verfügt die Stadt Dachau über einen Seniorenbeirat, der sich um die besonderen Be-lange der älteren Bewohnerschaft kümmert. Ins-gesamt umfasst der Beirat zwölf Mitglieder. In Da-chau-Ost gibt es durch den Bürgerverein Ost e.V. zahlreiche niedrigschwellige Angebote, wie z.B. Boccia spielen im Fondi-Park, ein kostenloses Se-niorenfrühstück, Ausflüge und gemeinsame Krea-tiv-/Gärtnerveranstaltungen.

Im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde zum Thema Wohnen, Soziales und Angebote im Quar-tier wurde angemerkt, dass eine Sicherung und Erweiterung von barrierefreien Wegen und mehr Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum wünschenswert ist.

### 3.4.3. Medizinische Versorgung, Pflege

Dachau verfügt über zahlreiche Angebote im Be-reich der medizinischen Versorgung und Pflege. Facharztpraxen und Hausarztpraxen sind vorran-gig in der Altstadt und im Unteren Markt ansässig (Abbildung 58). Um das Klinikum im Norden der Stadt sind weitere Praxen angesiedelt. Im Süden

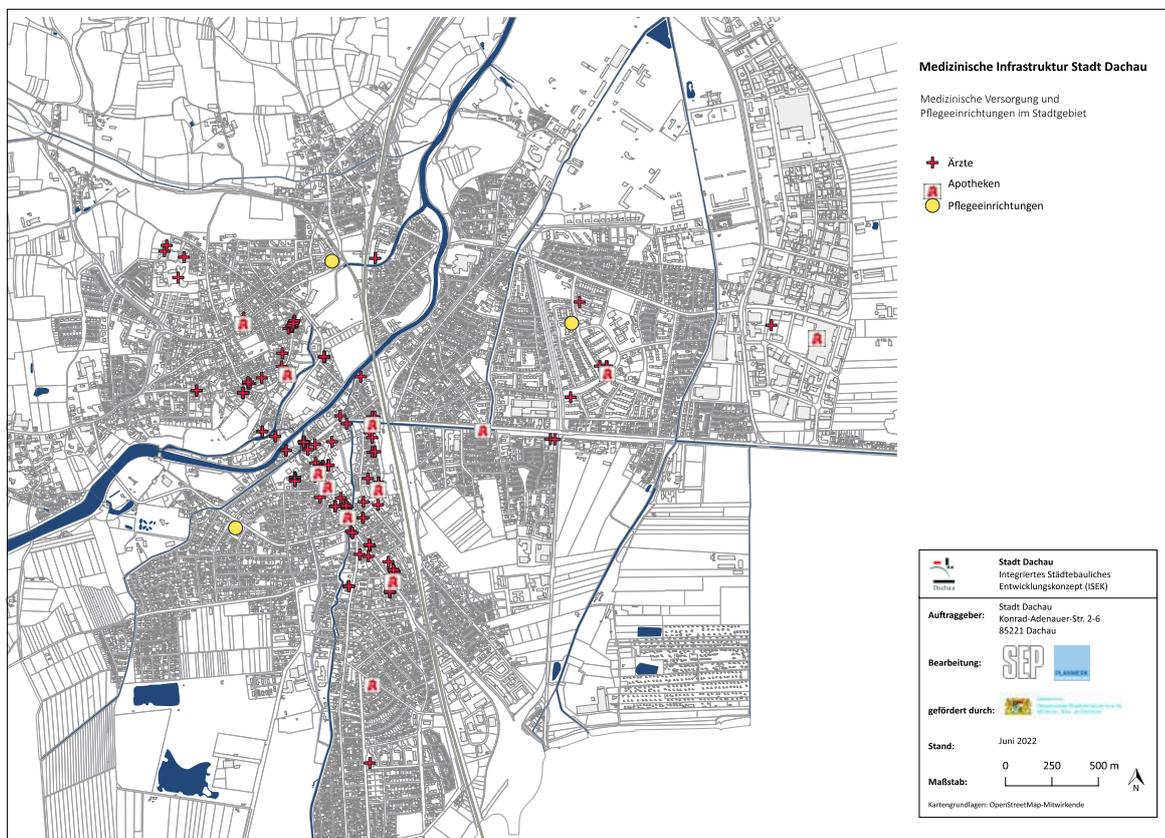


Abbildung 58: Medizinische Einrichtungen und Pflegeeinrichtungen

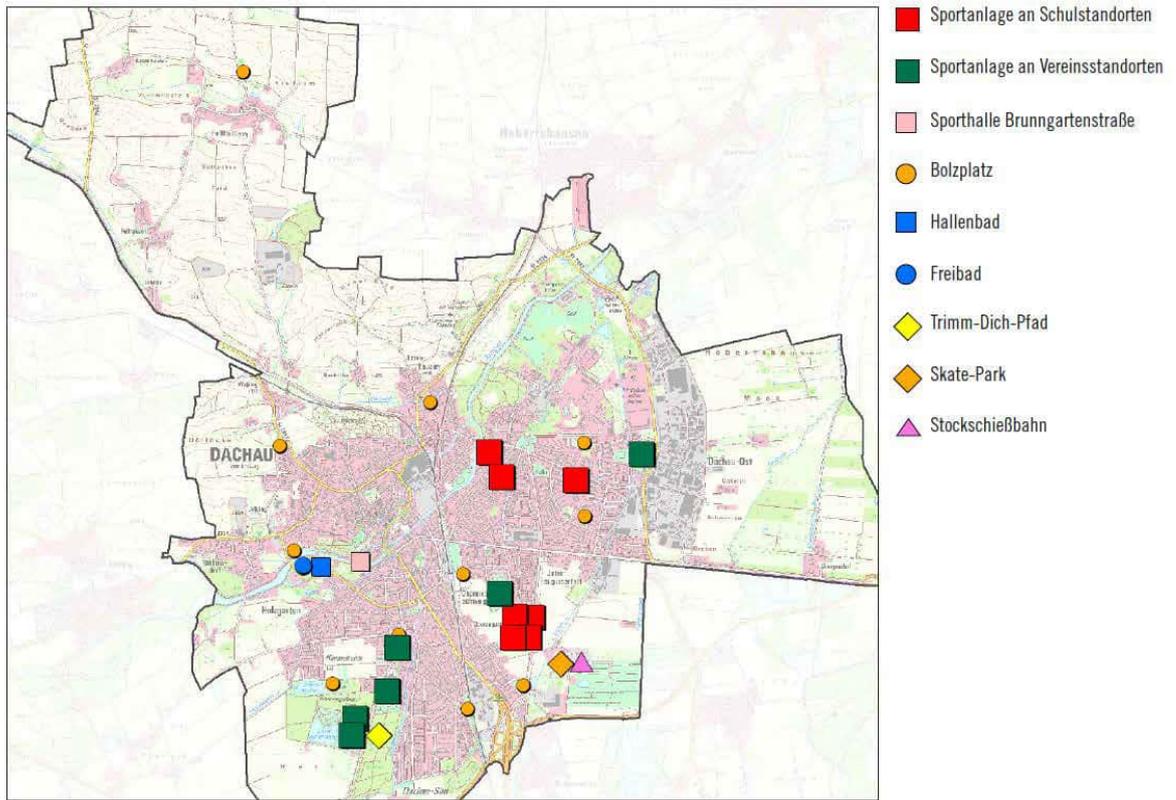


Abbildung 59: Sportstätten im Überblick (2019)  
(Quelle: Gruppe Planwerk 2019)

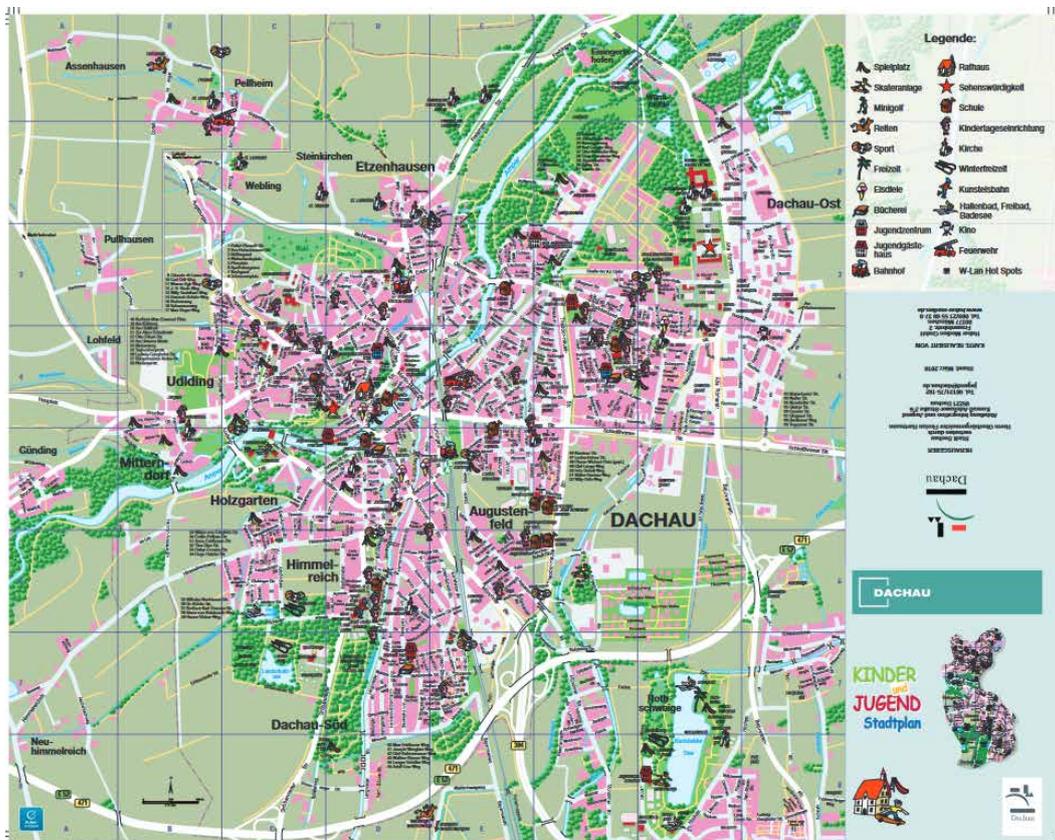


Abbildung 60: Ausschnitt Kinder- und Jugendplan  
(Quelle: Stadt Dachau 2018)

sowie Osten nimmt die Zahl der Praxen ab. Insgesamt gibt es zwölf Apotheken die vorrangig in direkter Nähe zu den Praxen angesiedelt sind.

Im Bereich der Pflege gibt es drei Standorte von Alten- und Pflegeheimen in Dachau. Zusätzlich zu diesem Angebot gibt es noch verschiedene ambulante Pflegedienste im Stadtgebiet.

### 3.4.4. Freizeit- und Sportangebot

Die Stadt verfügt über ein breites Vereinsangebot im Bereich Freizeit und Sport. Die Corona-Pandemie hatte Auswirkungen auf das ehrenamtliche Engagement und Vereinsleben in Dachau. Besonders ältere Personen sind weggefallen. Eine Nachfolgesuche gestaltet sich teils schwierig, da das klassische Vereinswesen mit Organisationsaufgaben nicht mehr so attraktiv erscheint. Lt. Schlüsselpersonenrunde zum Thema Wohnen, Soziales und Angebote im Quartier gibt es mehr projekt-/aktivitätsgebundenes Engagement. Die Bereitschaft verbindliche Aufgaben langfristig zu übernehmen schwindet.

Neben einem Hallen- und Freibad bieten Vereine unterschiedlichste Angebote im Sport- und Kulturbereich für die Bewohner der Stadt (ein Hallenbad-Neubau wird aktuell errichtet). Es wird zudem eine kommunale Förderung für lokale Sportvereine offeriert. Über 45 städtische Spiel- und Bolzplätze gibt es in Dachau, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet. Im Sommer laden mehrere

Weiher und Seen unmittelbar am Stadtrand zum Baden ein. Folgende Freizeitanlagen hat die Stadt zu bieten:

- ein Trimm-Dich-Pfad im Stadtwald
- ein Skaterpark an der Kufsteiner Straße
- zwei Calisthenicsanlagen an der Amper und im Augustenfeld
- ein Erfahrungsweg im Amperwald mit 7 Stadtoasen
- eine Nordic Walking Arena am Stadtweiher
- eine Kunsteisbahn im Winter
- die Carl Thiemann Freisportanlage

### 3.5 Tourismus und Kultur

Der Fremdenverkehr in Dachau ist geprägt von Touristen, welche die KZ-Gedenkstätte besuchen möchten. So belief sich die dortige Gästezahl in den Zeiten vor der Corona-Pandemie auf jährlich durchschnittlich 900 000. Aber auch das Wittelsbacher Schloss samt Hofgarten, das hoch über der Altstadt liegt, die Rolle Dachaus als eine der bekanntesten europäischen Künstlerkolonien Ende des 19. Jh. und die räumliche Nähe zu München ziehen Besucher:innen in die Stadt. Die Werke der damaligen Landschaftsmaler sind heute in der Dachauer Gemäldegalerie in der Altstadt ausgestellt. Auf einem Künstlerrundweg durch die Stadt kann

Tourismusdaten 2019		
Ankünfte von Gästen	69.042	Veränderung zum Vorjahreszeitraum +8,5%
Übernachtungen von Gästen	156.203	Veränderung zum Vorjahreszeitraum -1,6%
Auslastung der angebotenen Betten	48,5 %	
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,3 Tage	
Tourismusdaten 2022		
Ankünfte von Gästen	64.235	Veränderung zum Vorjahreszeitraum +225%
Übernachtungen von Gästen	179.275	Veränderung zum Vorjahreszeitraum +202%
Auslastung der angebotenen Betten	55,6 %	
Durchschnittl. Aufenthaltsdauer	2,8 Tage	

Abbildung 61: Touristische Daten im Vergleich

man auf Gemälde-Stelen entlang der Route die jeweiligen Künstlermotive und einige Künstlervillen der Epoche bewundern.

Der Naturraum Dachaus ist geprägt durch das Dachauer Moos, die Amper sowie den Schlossberg und die sich nach Norden anschließende Hügellandschaft. Attraktive Radwege im Grünen entlang der Amper machen die Stadt für Fahrradausflüge attraktiv. Vor allem der Ammer-Amper-Radweg zieht auch Radfahrer aus der Region an.

In zentraler Lage mitten in der Altstadt befindet sich die Touristeninformation. Dort kann man mehrsprachige Materialien und Auskünfte erhalten. Online gibt es eine eigene Webseite des städtischen Amts für Kultur, Tourismus und Zeitgeschichte angegliedert an die Homepage des Rathauses mit zahlreichen Informationen. Es werden außerdem regelmäßig mehrsprachige Führungen zu unterschiedlichen Themen angeboten. Des Weiteren gibt es zwei Museen und mehrere Galerien in Dachau.

Im Mai 2022 hatten laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik 11 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 515 Betten geöffnet (Vergleich Mai 2019: 15 geöffnete Betriebe und 929 Betten). Weitere Daten zur Tourismuswirtschaft in Dachau sind in Abbildung 61 auf Seite 35 dargestellt. Hier sind Daten zur Tourismuswirtschaft in Dachau und Vergleichswerte zum Prä-Corona-Jahr 2019 veranschaulicht. Aktuell dürften sich die Zahlen in diesem Sektor wieder langsam dem Stand der Jahre vor der Pandemie annähern. Interessant ist der Aspekt, dass sich die Verweildauer pro Gast während der Pandemie gesteigert hat (Abbildung 63).

In der Stadt findet ein umfangreiches Kulturprogramm von den internationalen Meisterkonzerten im Dachauer Schloss über die Open-Air-Veranstaltungen des Dachauer Musiksommers und die Lesungen von „Dachau liest“ bis hin zum traditionellen Dachauer Volksfest und zum Dachauer Christkindlmarkt statt.

Beim jährlichen Musiksommer-Auftakt „Jazz in allen Gassen“ spielen auf zahlreichen Plätzen mehrere Bands gleichzeitig. In vergangenen Jahren wurden bis zu 10.000 Gäste bei diesem Dachauer Straßenfestival verzeichnet. Für das „Ba-

rockpicknick“ wird der Hofgarten des Dachauer Schlosses zur Kulisse von Live-Musik zu Picknick bei Kerzenschein. Außerdem findet jeden Sommer die Konzertreihe auf dem Rathausplatz statt. Maximal 1.500 Gäste finden hier Platz. Ein weiteres Musikfestival, das jährlich im Ludwig-Thoma-Haus veranstaltet wird, ist das Plug&Play Festival mit durchschnittlich 600 Besucher in Vor-Corona-Zeiten.

Des Weiteren gibt es vier städtische Veranstaltungshäuser, das Adolf-Hölzel-Haus, das Ludwig-Thoma-Haus, die Kulturschranne und das Schützenheim Drei Rosen.

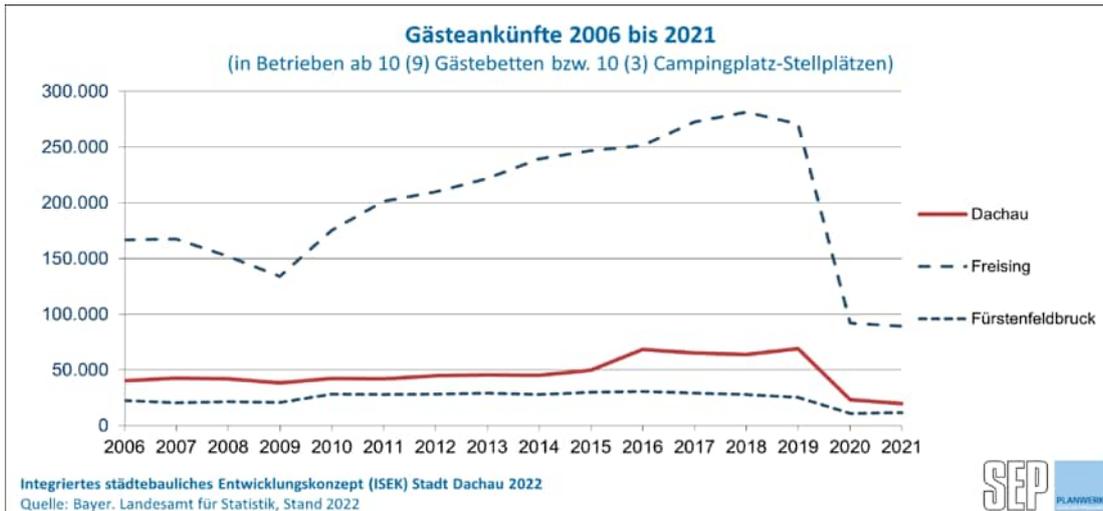


Abbildung 62: Gästeankünfte 2006 bis 2021

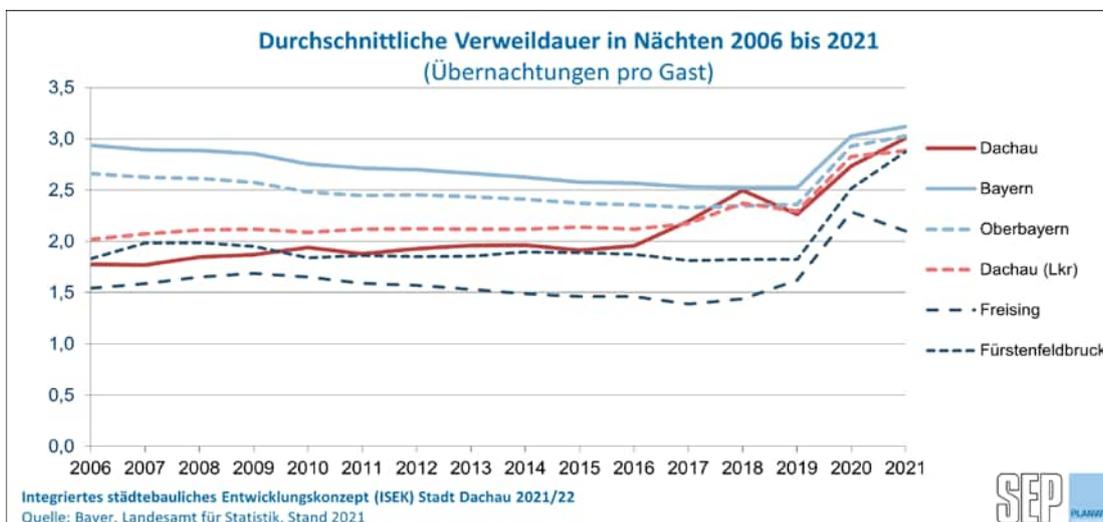


Abbildung 63: Durchschnittliche Verweildauer pro Gast 2006 bis 2021

### 3.6 Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Nach umfangreichen Voruntersuchungen gemäß BauGB §141, die bereits durch Bürgerbeteiligung in Form von Web-Mapping und Ortsspaziergängen begleitet wurden, konnten, in Abstimmung mit Vertretern der Stadt sowie weiteren Beteiligten aus verschiedenen Fachgremien, Betrachtungsschwerpunkte innerhalb des Stadtgebietes identifiziert werden.

Im gesamten Stadtgebiet wurden Bereiche verortet, an denen möglicherweise Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK besteht. Diese Bereiche wurden vorwiegend bei Ortsspaziergängen mit Bürgern näher thematisiert. Die meisten Bedarfe ergaben sich jedoch im zusammenhängenden Bereich in der Stadtmitte, also jene Bereiche, die sich um die Altstadt herum und entlang der Münchner Straße und ihrer Umgebung sowie im Bahnhofsbereich erstrecken. Diese „Zentren“ Dachaus konnten daher in einem zusammenhängenden Umgriff potenzieller Sanierungsgebiete dargestellt werden. Mit einbezogen wird der Klagenfurter Platz als kleines Quartierszentrum in Dachau-Süd.

Für die außerhalb dieses Zusammenhangs liegenden Handlungsbereiche, z.B. in Dachau-Ost, werden auch jenseits der abgegrenzten, zusammenhängenden Untersuchungsgebiete Ziele formuliert und Maßnahmen erarbeitet.

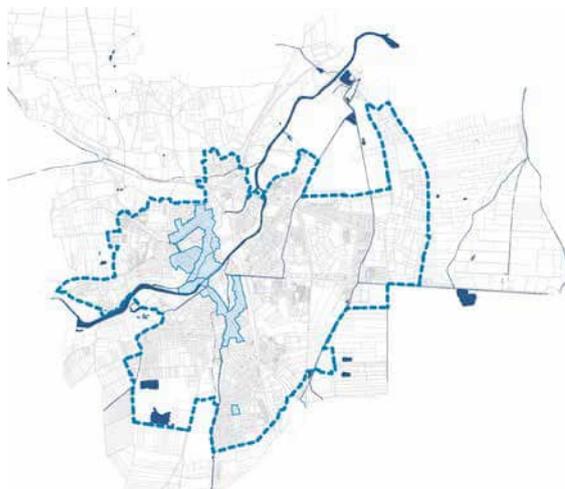


Abbildung 64: Darstellung des Großumgriffes mit Detailuntersuchungsbereichen.

### 3.7 Stadtgestalt

Die folgenden Punkte befassen sich mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild und der Siedlungsraumqualität der Stadt Dachau. Es wird dabei auch auf besonders prägende Elemente, wie historische Bauten, Denkmäler sowie charakteristische Landschaftsbestandteile eingegangen.

Ferner werden die abgegrenzten Teilbetrachtungsräume näher auf positive sowie sich negativ auf das Gesamtbild oder die Funktion auswirkende Aspekte untersucht. Die Ergebnisse dieser Betrachtung werden entsprechend textlich und -wo immer möglich- bebildert dargelegt.

#### 3.7.1. Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles

Im Stadtgebiet finden sich zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler. Die Altstadt mit dem Schloss steht, ebenso wie das Areal der alten Pulverfabrik mit dem Lagerbereich, unter Ensembleschutz.

In diesem Abschnitt soll vor allem ein Überblick der denkmalgeschützten Bausubstanz im Umgriff der zentralen Untersuchungsbereiche gegeben werden. Eine darüber hinausgehende Vertiefung der Thematik Denkmalschutz ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Angaben zu den aufgelisteten Denkmälern (Aktenummer und Bezeichnung bzw. ggf. Beschreibung) sind nachrichtlich aus Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege übernommen und geben den aktuellen Stand bei Berichtsfassung wieder.

Bei der Bezeichnung einiger Denkmäler im Bericht und Darstellung in den Karten wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit für den Laien ein von der Norm des Landesamtes für Denkmalpflege und den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas abweichendes System gewählt: Um Überlappungen von Ensemblebereichen, Boden- und Baudenkmalern auf dem Papier hinreichend unterscheidbar zu halten, wurde eine vom Denkmalatlas abweichende Darstellung gewählt. Ggf. wurden Farben und Schraffuren abgeändert oder flächige Eintragungen als Umgrenzung dargestellt. Im Falle der üblicherweise auch als Baudenkmäler klassifizierten Denkmäler, die jedoch nicht gesamte Gebäude oder Gebäudeteile sondern Einzelelemente wie Türgewände, Tafeln oder Kartuschen betreffen, wurde der Begriff „Einzeldenkmal“ gewählt und in den Karten mit „D“ gekennzeichnet.

## Bodendenkmäler

D-1-7734-0125

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung Dachau.

D-1-7734-0200

Archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems (Abschnitt des Dachau-Schleißheimer Kanals).

D-1-7734-0126

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der südöstlichen Markterweiterung von Dachau.

D-1-7734-0140

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der nördlichen Markterweiterung von Dachau.

D-1-7734-0142

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskapelle Hl. Kreuz in Dachau.

## Ensembles

E-1-74-115-1

### Altstadt Dachau mit Schloss

Charakteristisch ist die Lage auf der gegen Süden und Osten steil abfallenden Anhöhe hoch über der Amper bzw. dem von dieser abgezweigten Mühlkanal. Diese topographische hervorgehobene Lage über der Flußniederung ließ diesen Ort bereits in der Steinzeit zu einem Siedlungsplatz werden. Eine römische Besiedlung wird lediglich vermutet, da eine Römerstraße nahe vorbeiführte. Im Jahr 805 bezeugt eine erste Urkunde den Ort Dachau, der um 1100 von den Grafen von Scheyern mit einer Burg besetzt wurde. 1182 kam er an die Wittelsbacher, wurde kurz darauf Sitz eines Landgerichts und erhielt von wohl um 1200 Marktrechte verliehen.

Der Markt wurde wohl im 14. Jahrhundert befestigt und konnte sich zu einem ländlichen Handelzentrum mit drei Jahrmärkten entwickeln; seit dem 16. Jahrhundert verfügte er als gebannter Markt über eigene Selbstverwaltung, Gericht und Notariat. 1398 und 1403 erlebte der Ort verheerende Brände.

Eine neue Phase seiner Geschichte begann, als Bayernherzog Albrecht V. ein stattliches Renaissanceschloß mit Hofgarten an den Südwestrand des Marktes errichten ließ. Unter Kurfürst Max Emanuel wurde die Vierflügelanlage zwischen 1715-1717 von dem aus Dachau gebürtigen Hofbaumeister Joseph Effner im Stil des Spätbarock umgebaut. Wesentliche Verluste erlitt der Bau 1806, als König Max I. drei der vier Flügel abtragen ließ. Der Markt Dachau hatte unter den Kriegen des 17. und 18. Jahrhunderts zu leiden, sein Grundriß blieb seit den wirtschaftlichen Einbrüchen im Dreißigjährigen Krieg für nahezu zwei Jahrhunderte unverändert.

Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs der Markt über die alten Grenzen vor allem entlang der Straße nach Freising-Augsburg-München über die Amper hinaus. Der Bahnanschluß an die Strecke München-Ingolstadt führte auch zu baulichen Entwicklungen in Bahnhofsnähe. Doch erst dieses Jahrhundert, vor allem in der Nachkriegszeit, brachte eine Auffächerung des bis dahin noch weitgehend geschlossenen Marktortes.

Im 19. Jahrhundert entwickelte sich in dem über dem landschaftlich reizvollen Ampermoos Marktflecken eine Künstlerkolonie und Malschule (Neu-Dachau), in der sich zahlreiche namhafte Maler wie Liebermann, Corinth, Slevogt, Marc u. a. aufhielten. Um 1910 entstand eine Villenkolonie der Künstler an der Stockmannstraße. -

Die Einrichtung eines ersten Konzentrationslagers durch die Nationalsozialisten im Nordosten von Dachau leitete 1933 ein dunkles Kapitel der Ortsgeschichte ein. Nach Auflösung des Konzentrationslagers wurden dessen Gebäude nach 1945 von Vertriebenen und Flüchtlingen belegt, was zu einem raschen Anstieg der Bevölkerung und zunehmender Siedlungstätigkeit führte.

Die Anlage des Marktortes Dachau folgt dem allgemeinen Typus bayerischer Märkte und Stadtanlagen mit einem breiten, zugleich als Marktdienenden Handelsweg (Freisinger Straße (heute Konrad-Adenauer-Straße) - Marktplatz - Augsburger Straße). Topographisch bedingt, zieht sich die Straße im Norden in einem nahezu halbkreisförmigen Bogen über den Langenberg. In der Kehre erhebt sich nördlich der Straße die kath. Pfarrkirche, auch das Rathaus hat hier auf der gegenüberliegenden Seite seinen Platz. An den

Straßenrändern reihen sich z. T. in Kommunverband errichtete, z. T. einzeln gestellte Bauten der Administration, Bürger- und Wirtshäuser. In den schmalen Nebenstraßen (u. a. Wieningerstraße, Pfarrstraße, Färber-, Kloster und Spitalgasse) sind die kleineren Häuser ehem. Handwerker und Ackerbürger zumeist in Kommunverband als geschlossenen Zeilen aufgerichtet. Südlich unterhalb des Marktortes und mit dem Markt über die am Schloßberg hinabgeführte Straße „Karlsberg“ verbunden, hat sich am Brückenkopf der Amper ein kleines unregelmäßig bebautes Quartier entwickelt (Am Brunnenhaus, Am Kühberg).

Unmittelbar darüber und zugleich an höchster Stelle der Amperhügel steht - vom Ortskern abgesetzt - das weithin sichtbare Schloß, dem zur Stadt hin der von einem Grünstreifen umgebene Schloßhof (Ort der drei abgebrochenen Schloßflügel) vorgelegt ist. Nach Süden schließt sich der Hofgarten an, der in Terrassen zum Flußufer herabgeführt wird und dort in einen vom Mühlbach begleiteten Englischen Garten übergeht. Innerhalb dieses Gebietes sind eigene Platz- und Straßenräume von besonderer Bedeutung: Augsburgische Straße, Konrad-Adenauer Straße, Schloßstraße.

### Bau- und Einzeldenkmäler

D-1-74-115-55  
Schloßstraße 2  
Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten

Schloßstraße 7  
Gärtnerhaus

Flügel der ehem. Schloßanlage, langgestreckter, stattlicher Bau des späten 16. Jhs., mit Veränderungen des 17. bis 19. Jhs. - Ausgedehnte Gartenanlagen, zwei Pavillons, Terrassen mit Stützmauern, gleichfalls 16.-19. Jh.; an der Westseite ehem. Wohnhaus des Hofgärtners, 1776. - Englischer Garten, anschließend an den Hofgarten des Dachauer Schlosses, um 1790 angelegt durch den Hofgärtner Stolanus Mayr

D-1-74-115-204  
Augsburger Straße 56  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Waschhaus, syn. Waschküche  
Einfriedung

Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Eckquaderung und Gesimsgliederung, erdgeschossig flacher Ständerker mit Walmdach, um 1885, Umbau von Karl Bergmann, 1931; Waschhaus, kleiner ebenerdiger Massivbau mit flachem Pultdach, 1931; Einfriedung: Schmiedeeisenzaun, wohl gleichzeitig.

D-1-74-115-57  
Schloßstraße 7 a  
Wasserturm  
Städtischer Wasserturm; stattlicher Bau mit Pilastergliederung, bez. 1910.

D-1-74-115-56  
Schloßstraße 3  
Landhaus  
Kleines Landhaus mit Mansard-Walmdach und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh.

D-1-74-115-18  
Augsburger Straße 42  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Sog. Seidl-Haus, Walmdachbau mit Gesimsgliederung, 1824 errichtet.

D-1-74-115-44  
Konrad-Adenauer-Straße 33  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Sog. MD-Villa, erdgeschossiges Haus mit reicher Architekturgliederung der Gründerzeit, bez. 1886.

D-1-74-115-111  
Konrad-Adenauer-Straße 29;  
Konrad-Adenauer-Straße 33  
Papierfabrik, syn. Papiermühle

Ostenstraße 5  
Turbinenhaus

Ostenstraße 5  
Maschinenhaus, syn. Maschinenhalle

Ehem. Betriebsgebäude der München-Dachauer Papierfabrik Steinmühle, langgestreckte, winkelförmige Folge von unterschiedlich hohen Trakten entlang der Konrad-Adenauer-Straße und Ludwig-Thoma-Straße: der sog. Kalendarbau im Nordosten, der erdgeschossige nördliche Abschnitt des Westflügels und der daran anschließende sog. Papiersaal mit Uhrenturm 1885/87

errichtet, letzterer um 1920/30 um neun Achsen nach Süden verlängert; nordwestlicher Verbindungsbau und südliche Erweiterung mit Wasserturm 1951; ehem. Dampfmaschinenhaus, 1884, an der Südseite Denkmal für Louis Weinmann mit Büste von 1889; Turbinenhaus, um 1884.

D-1-74-115-21  
Gottesackerstraße 5  
Altenpflegeheim, syn. Bürgerhospital, syn. Hospital, syn. Spital, syn. Pflegeanstalt, syn. Pflegeheim, Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohnhaus mit Halbwalmdach, erbaut 1819 als Bürgerspital.

D-1-74-115-20  
Gottesackerstraße 4  
Hl. Kreuz  
Grabmal, syn. Grabdenkmal, syn. Grabstein, syn. Grabplatte, syn. Grabstele  
Ausstattung, Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle

Kath. Friedhofskapelle Hl. Kreuz; achteckiger Zentralbau mit Zeltdach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, rechteckigem Chorraum im Osten und rechteckiger Vorhalle im Westen, 1627; mit Ausstattung; Grabmal der Familie Hagn (Abt. 1, Nr. 303), Stele mit Giebelkreuz auf Grottensteinsockel, 1890, Sockel um 1910; im Stadtfriedhof Dachau.

D-1-74-115-60  
Konrad-Adenauer-Straße 11 a;  
Wieningerstraße 17  
Amtshaus

Ehem. herzogliches Amtshaus und Fronfeste; Walmdachbau um 1811 (im Kern älter?).

D-1-74-115-59  
Wieningerstraße 16  
Wirtshauschild, syn. Wirtshausausleger

Jugendstilausleger mit Glasmalerei, um 1910.

D-1-74-115-41  
Konrad-Adenauer-Straße 11  
Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus mit Halbwalmdach, wohl 19. Jh.

D-1-74-115-40  
Konrad-Adenauer-Straße 9  
Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer

Ehem. Stadel des Hörhammerbräu; stattlicher Bau mit Schopfwalm, im Kern 2. Hälfte 17. Jh.

D-1-74-115-38  
Konrad-Adenauer-Straße 7  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohn- und Geschäftshaus mit Erker, 1892; vielleicht mit älterem Kern.

D-1-74-115-37  
Konrad-Adenauer-Straße 3  
Museum, syn. Museumsbau, syn. Museumsgebäude, Bank, syn. Bankhaus, syn. Bankgebäude

Dachauer Gemäldegalerie und Sparkasse; mit spätklassizistischer Putzgliederung, bald nach 1827.

D-1-74-115-47  
Pfarrstraße 13  
Städtische Kirchenschule  
Markthalle, syn. Schranne, Schulgebäude, syn. Schule, syn. Schulhaus

Ehem. Städtische Kirchenschule, 1832 erbaut, 1883 und 1924 verändert, 2000 f. zur Markthalle umgebaut.

D-1-74-115-3  
Augsburger Straße 2  
St. Jakob  
katholische Kirche, Hallenkirche, Wandpfeilerkirche, Pfarrkirche, Ausstattung

Kath. Stadtpfarrkirche St. Jakob; dreischiffige Pfeilerhalle, im Kern gotisch, umgebaut 1584/86, Langhaus von Hans Krumpfer 1624/25 erneuert, 1926/27 nach Westen verlängert; mit Ausstattung.

D-1-74-115-42  
Konrad-Adenauer-Straße 12  
Hörhammerbräu

Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn.  
Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn.  
Lokal

Gasthof „Hörhammerbräu“; lange Front mit Risaliten und Putzrustika, 18./19. Jh.

D-1-74-115-39  
Konrad-Adenauer-Straße 8  
Zieglerbräu  
Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn.  
Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn.  
Lokal

Gasthof „Zieglerbräu“; lange Front wohl  
1766 und Anfang 19. Jh. - Im Hof Laubengang; Rückgebäude 1675 ff.

D-1-74-115-29  
Karlsberg 1a  
Zollhäusl  
Stadtzollhaus, Kiosk  
Ehem. Zollhäusl, Walmdachbau, um 1820.

D-1-74-115-36  
Konrad-Adenauer-Straße 2, 4, 6  
Rathaus  
Einfriedung

sogenanntes Altes Rathaus, dreigeschossiger  
Satteldachbau mit Schweifgiebeln, 1934/35,  
der sich an die Formen des abgebrochenen  
Vorgängers anlehnt; als Ausstattung Kassetten-  
decke von 1614/15 aus dem Vorgängerbau;

Erweiterungsbau des Rathauses, Stahlbe-  
tonskelettbau mit verputzten Ziegelaußenwän-  
den, Halbgiebeln, Vorhangfassaden, straßen-  
seitiger Freitreppe, Passage und rückwärtigem,  
vorspringendem Treppenhauturm, von Werner  
Fauser und Herbert Kriegisch, bildhauerische Ar-  
beiten von Reinhold Grübl, 1974-1976, integriert  
zwei Fassaden des sogenannten Lebzelterhauses,  
mit geschweiftem Barockgiebel und Erker, um  
1700, Umbau Mitte 19. Jh., mit Terrassen- und  
Platzgestaltung, Einfriedungen, Tiefgarage und  
Karlsbergmauer; mit Ausstattung.

D-1-74-115-99  
Burgfriedenssäule  
Rotmarmorfeiler, bezeichnet 1819, hinter dem  
neuen Rathaus

D-1-74-115-2  
Augsburger Straße 1  
Stadtverwaltung, Geschäftshaus, syn. Geschäfts-  
gebäude

Ehem. Hafenhhaus, jetzt Stadtverwaltung, im  
Kern 1659, um 1715 und später verändert.

D-1-74-115-4  
Augsburger Straße 3  
Palais Minucci  
Finanzamt, syn. Kameralamt, Kastenamt

Ehem. kurfürstliches Kastenamt, ab 1803 Rent-  
amt, jetzt Museum; stattlicher zweigeschossiger,  
Walmdachbau mit Mittelrisalit und Putzgliederung,  
schmaler zweigeschossiger Seitentrakt  
mit Satteldach, 1790 von Anton Hergl, rück-  
wärtiger Flügel als Pendant zum Hauptbau,  
zweigeschossiger Walmdachbau, 1904/1905.

D-1-74-115-6  
Augsburger Straße 7  
Zum Kochwirt  
Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn.  
Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn.  
Lokal

Gasthaus „Zum Kochwirt“, mit Er-  
ker, 1. Hälfte 18. Jh., Kern älter.

D-1-74-115-8  
Augsburger Straße 9  
Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus, 1911.

D-1-74-115-10  
Augsburger Straße 11  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Traufseithaus, 17.-19. Jh.

D-1-74-115-32  
Klosterstraße 1  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Wohnhaus, erbaut 1853, wohl über älterem Kern.

D-1-74-115-12  
Augsburger Straße 13  
Wohn- und Geschäftshaus

Städtliches Wohn- und Geschäftshaus mit Eckabschrägung und Architekturgliederung, 1891/1892 erbaut.

D-1-74-115-13  
Augsburger Straße 15  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Trafseithaus mit Mittelrisalit, im Kern 17. Jh., 1930 erneuert.

D-1-74-115-208  
Klosterstraße 9 a  
Arztpraxis, Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohnhaus mit Arztpraxis, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Giebelgauben in Stahlbetonskelettbauweise, mit eingezogenem in Naturstein gefasstem Hauseingang, großformatigen Sprossenfenstern mit Natursteinrahmungen im Hauptgeschoss und rückwärtigem konchenförmigem Treppenhausturm, mit Garagenanbau, Pflasterung und Brunnentrog, von Josef Wiedemann, 1971-74.

D-1-74-115-7  
Augsburger Straße 8  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohnhaus, im Kern wohl 18. Jh., im 19. Jh. erweitert.

D-1-74-115-9  
Augsburger Straße 10  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Walmdachhaus, im Kern Ende 18. Jh.

D-1-74-115-58  
Wieningerstraße 3  
Heiligenfigur  
Hausmadonna, neugotisch.

D-1-74-115-16  
Augsburger Straße 25  
Wohn- und Geschäftshaus  
Wohn- und Geschäftshaus, neubarock, bez. 1911.

D-1-74-115-17  
Augsburger Straße 27  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Wohnhaus mit neubarockem Giebel über älterem Kern.

D-1-74-115-15  
Augsburger Straße 23;  
Spitalgasse 6;  
Spitalgasse 8  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Sog. Ludwig-Thoma-Haus, mit neubarockem Giebel, in äußerer Erscheinung 19./20 Jh., im Kern älter.

D-1-74-115-197  
Klosterstraße 5  
Moll-Schlößl  
Ballhaus, syn. Ballsaal, Klosterschule

Ehem. Tanzhaus, später „Moll-Schlößl“, ab 1854 Klosterschule, Südwestflügel, dreigeschossiger Mittelrisalit mit Monumentalpilastern über Sockelgeschoss mit Mansardwalmdach und zweigeschossigen Seitenflügeln, wohl 1808, nach Süden zweigeschossig verlängert, 1871; Südostflügel mit überhöhtem Mittelrisalit in Anlehnung an den älteren Südwestflügel, 1887; Salettl, Holzständerkonstruktion im Schweizerhausstil, mit Mariengrotte, um 1870.

D-1-74-115-102  
Schloßstraße 8  
Bierkeller  
Märzenkeller

Bierlagerkeller (Märzenkeller) der Schloßbergbrauerei, umfangreiche Anlage von Tonnengewölben unter der Flaschenabfüllerei und unter dem Brauereigebäude (Schloßstraße 8), unter der Straße verbunden durch einen gleichfalls tonnengewölbten Gang, Mitte 19. Jh.

D-1-74-115-54  
Schloßgasse 1  
Amtsgericht

Amtsgericht; städtlicher Bau mit Lisenengliederung und flachem Walmdach, 1723 erbaut, 1877 und 1899 umgebaut.

D-1-74-115-1  
Am Brunnenhaus 5  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude  
Schleiferhäusl, um 1800.

D-1-74-115-45  
Martin-Huber-Straße 6  
Landhaus

Landhaus mit Walm- bzw. Halbwalmdach  
und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh.

D-1-74-115-19  
Dr.-Engert-Straße 4  
Berufsschule

Ehem. städtische Berufsschule, stattlicher Bau  
mit gefugten Ecklisenen, Zwerchgiebel und  
Portikus vor dem Nordeingang, 1925/26.

D-1-74-115-31  
Karlsberg 18  
Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn.  
Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn.  
Lokal  
Ehem. Gasthaus Rapplwirt (Brückenwirt), 19. Jh.

D-1-74-115-100  
Amper  
Heiligenfigur

Figur des Hl. Christophorus, Travertinar-  
beit von Walther Ruckteschell, signiert  
und bez. 1928 (1919?), anlässlich der Er-  
neuerung der Amperbrücke aufgestellt.

D-1-74-115-81  
Schleißheimer Straße  
Kanal

Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog.  
Dachauer Kanal, siehe hierzu bei Neuem  
Schloss Schleißheim (D-1-84-135-6).

D-1-74-115-46  
Münchner Straße 38  
Künstlervilla  
Sog. Spatzenschlößl, ehem. Wohnhaus des Ma-  
lers Hermann Stockmann, mit Atelier, Mansard-  
Walmdach und Vorbau, erbaut 1899.

D-1-74-115-23  
Hermann-Stockmann-Straße 10  
Künstlervilla

Sog. Seydewitz-Villa, ehem. Wohnhaus des  
Künstlers Max von Seydewitz, stattlicher, über  
hohem Sockel zweigeschossiger Bau mit mauri-  
schen Triforien und Quaderputz am Erdgeschoss  
und holzverkleidetem Obergeschoss, 1898.

D-1-74-115-24  
Hermann-Stockmann-Straße 12  
Künstlervilla

Sog. Jauss-Villa, ehem. Wohnhaus des Künst-  
lers Georg Jauss, stattlicher Bau mit Walm-  
dach und Fachwerkobergeschoss, um 1905.

D-1-74-115-25  
Hermann-Stockmann-Straße 16  
Künstlervilla

Sog. Pfaltz-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers  
August Pfaltz, „Jugendstilbarock“ mit Putz-  
gliederung und Erkerturm, 1905 erbaut.

D-1-74-115-26  
Hermann-Stockmann-Straße 18  
Künstlervilla

Sog. Hatzler-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers  
Hugo Hatzler, mit Mansard-Halbwalmdach und  
Jugendstilelementen (Fenster), 1914 erbaut.

D-1-74-115-27  
Hermann-Stockmann-Straße 20  
Carl-Thiemann-Haus  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude

Sog. Thiemann-Villa, ehem. Wohnhaus  
des Künstlers Carl Theodor Thiemann,  
kleiner Steilsatteldachbau mit rund-  
bogigem Eingang, 1922 errichtet.

D-1-74-115-22  
Hermann-Stockmann-Straße 7  
Vorstadtvilla, syn. Vorortvilla, Atelier, syn. Atelier-  
gebäude, syn. Atelierhaus, syn. Kunstwerkstatt

Vorstadtvilla mit Atelier, eingeschossiger Mas-  
sivbau in Formen des Jugendstils über hohem  
Sockel mit Mansard-Walmdach, Zwerchhäu-  
sern und polygonalem Ständerker, um 1910.

D-1-74-115-48  
Prinz-Adalbert-Straße 1  
Künstlervilla  
Ehem. Künstlervilla im altfränkischen Stil, um 1900.

D-1-74-115-49  
Prinz-Adalbert-Straße 2  
Villa  
Villa mit Satteldach und Zwerchhaus, um 1910.

D-1-74-115-50  
Prinz-Adalbert-Straße 4  
Landhaus  
Sog. Huber-Villa, ehem. Wohnhaus des Künstlers Richard Huber, stattliches Landhaus mit Walmdach und Ecklisenen, 1921 erbaut.

### 3.7.2. Ortsbildprägende Gebäude

Gebäude, die zwar nicht unter Denkmalschutz stehen, jedoch besonders ortstypische Bauweisen, Gestaltung, baukulturellen Wert oder andere das Ortsbild in besonderer Weise positiv prägen-



Abbildung 65: Gebäude Steinkirchener Str. 1

de Charakteristika aufweisen, werden unter dem Begriff der ortsbildprägenden Gebäude erfasst. Nachfolgend sind die ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsbereich aufgelistet. Einzelne, besonders herausragende Gebäude sind bebildert mit Kurzbeschreibung aufgeführt.

- Augsburgener Straße 42 (Rückgebäude)
- Kohlbeckstraße 7, 15, 19
- Steinkirchener Straße 1: Zweigeschossiges Stadthaus mit Satteldach und klassizistischen Elementen wie Tür- und Fenstergewänden sowie Zwischengesims.

- Steinkirchener Straße 4, 6
- Stögerstraße 1
- Mittermayerstraße 8, 11F, 15, 18, 45, 47
- Etzenhausener Straße 1B
- Von-Hohenhausen-Straße 3
- Konrad-Adenauer-Straße 29, 46, 48



Abbildung 66: Gebäude Karlsberg 11

- Karlsberg 7
- Karlsberg 11: Zweigeschossiges, klassizistisches Stadthaus vmtl. aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit Fenster- und Zwischengesimsen sowie Fensterverdachungen mit Dreiecksgiebeln, Putzgliederung mit zentralem Erker und Mansardwalmdach.
- Karlsberg 12 (mit Einschränkungen aufgrund störender Fassadenelemente)
- Karlsberg 13, 15, 17
- Am Kühberg 1 (mit Nebengebäude)
- Am Kühberg 2, 3, 4
- Am Kühberg 5 (mit Einschränkungen aufgrund störender Anbauten / Fassade)
- Am Kühberg 6, 14
- Am Brunnenhaus 4
- Brunnengartenstraße 3a, 5, 5a, 7
- Ludwig-Thoma-Straße 1, 3, 5, 9, 16
- Martin-Huber-Straße 1: Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus der Reformarchitektur mit Giebelgesims, gegliederten Fenstern und steil geneigtem Sparrendach. Im Erdgeschoss teilweise durch Schaufenstereinbauten überformt. Das Gebäude stellt einen prägnanten Auftakt zum Ensemble der Martin-Huber-Straße dar.



Abbildung 67: Gebäude Martin-Huber-Str. 1

- Martin-Huber-Straße 10, 13, 15
- Dr.-Engert-Straße 5, 6
- Münchner Straße 9, 53, 55
- Max-Mannheimer-Platz 1 - 4



Abbildung 68: Max-Mannheimer-Platz

- Sparkassenplatz 1 - 8: Moderner, dreigeschossiger Gebäudekomplex mit flach geneigten Satteldächern sowie begrüntem Flachdach und flach geneigtem Pultdach im östlichen Trakt von Werner Fauser, der in der Mitte mit drei Gebäudeteilen den Sparkassenplatz bildet. Die regelmäßige Gliederung und das Format der Schau-fenster in der mit verglasten Vordächern überdachten Erdgeschosszone mit den Durchlässen zur Scheierwiese erschaffen den Eindruck einer italienischen Piazza.

- Sparkassenplatz 11 - 13
- Schillerstraße 2



Abbildung 69: Sparkassenplatz 1-8

- Hermann-Stockmann-Straße 3, 17
- Prinz-Adalbert-Straße 3, 3a, 3b
- Bürgermeister-Krebs-Straße 1
- Bahnhofstraße 4
- Bahnhofplatz 1, 2
- Langhammerstraße 3, 10
- Frühlingstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12

### 3.8 Freiraum: Natur und Wasser in der Stadt

Dachau verfügt in Form von Straßenbäumen und Alleen über eine überdurchschnittlich starke Durchgrünung des öffentlichen Raumes. 2019 wurde im Rahmen der Planungen zum Räumlichen Leitbild in der Münchner Straße beispielsweise auch ein Parklet aufgestellt um den öffentlichen Raum an dieser Stelle mit mehr Grün aufzuwerten. Innerhalb der Untersuchungsumgriffe „Altstadt und Umgebung“, „Altstadt“ und „Unterer Markt mit Klagenfurter Platz“ sind nach dem Dachauer Baumkataster (Stand 2011) 735 kartierte Bäume zu zählen, bezogen auf den anfänglichen, die Kernstadt umschließenden ISEK-Untersuchungsumgriff sind 7072 Bäume zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund inzwischen

erfolgter Zusatzpflanzungen (z.B. im Bereich der Münchner Straße) sowie möglicherweise nicht erfasster Strauchbäume und größerer Gebüsche die tatsächliche Anzahl noch deutlich höher liegt.

In Abbildung 70 auf Seite 46 wurden die im gesamten Bereich der Stadt Dachau liegenden, Grün- und Freibereiche sowie Wald- und Wasserflächen, Dauergrünland und größere Böschungen einbezogen. Auch nicht öffentlich zugängliche Bereiche wie z.B. der als „Scheierl-Wiese“ bezeichnete Bereich zwischen Münchner Straße und Frühlingsstraße am Gröbenbach sowie die weitläufigen Anlagen unterhalb des Hofgartens, der Altstadtthang und die zum Areal der Bundespolizei gehörenden Freianlagen im Bereich des ehemaligen Lagerkomplexes wurden berücksichtigt, jedoch aufgrund der fehlenden Zugangsmöglichkeiten schraffiert dargestellt. Hier bestehen zukünftig große Potenziale für Naherholung und Freizeitnutzung.

Besonders im Übergangsbereich zwischen Unterem Markt und der Altstadt sind die Chancen der attraktiven Erschließung der historisch bedeutenden Obstbaumanlagen unterhalb des Hofgartens und entlang der Amper im Bereich der momentan noch zur Flussmeisterei gehörigen Flächen sowie am Altstadtthang durchaus beträchtlich. Hier kann durch eine Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchwegungen ein enormes Freiraumpotenzial zur Naherholung und Nutzung kurzer Wege erschlossen werden.

Viele der Grün- und Freiflächen liegen an oder in der Nähe fließender Oberflächengewässer und bilden in diesem Kontext zusammenhängende Grünzüge in die umgebende Landschaft, die auch als Kalt- und Frischluftschneisen fungieren, sodass sich Attraktivität hinsichtlich Freizeitnutzung und Ökologie, bzw. stadtklimatischer Nutzen gegenseitig verstärken.

Zur Stärkung des Verbundes der bestehenden Grün- und Freibereiche wird angeraten, gerade entlang der Gewässer weitere Abstandsflächen und Durchwegungen zu schaffen, um auch die Vernetzung der Bereiche aus ökologischer Sicht weiter zu fördern und den klimatischen Nutzen zu maximieren. Projekte zur Wiederöffnung verrohrt laufender Gewässer (vgl. Viehgassenbach) können, auch inmitten urbaner Situationen wie an der Münchner Straße, so gestaltet werden, dass sich diese in den Grünzugverbund einfügen und so die

bestehende Naturgrundlage Dachaus konsequent auch in zentrumsnahen Bereichen fortführen.

Zentraler Bestandteil der Grünzüge in Dachau sind die zahlreichen Fließgewässer, die sich in zwei Flüsse und einige Bäche gliedern. Der größte und wichtigste Fluss ist die Amper, die einen starken Grünzug in Ost-West-Richtung zwischen der Altstadt und dem Unteren Markt möglich macht. Die Abschnitte westlich des Freibades mit den weitläufigen Auen und Altwaserbereichen stehen, ebenso wie die Abschnitte östlich des MD-Geländes als Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie unter besonderem Naturschutz. Für die zwischen den FFH-Gebieten liegenden Abschnitte der Amperufer sind die überwiegenden Bereiche von der Flachlandbiotopkartierung erfasst. Der gesamte Amper-Grünzug ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die im Osten Dachaus zwischen der Stadt und dem Gewerbegebiet bzw. dem ehemaligen Lagerkomplex verlaufende Würm weist zu wenige natürliche, durchgängige Ufergehölzbereiche auf, um einen starken Grünzug auszubilden. Diese Funktion übernehmen in Teilbereichen des Stadtgebietes die zur Amper gehörenden Bäche, allen voran der Mühlbach, der am Fuße des Altstadtthanges von einem dichten, parkartigen Gehölzbestand begleitet wird und einen wesentlichen Teil der Grünzäsur zwischen Altstadt und Unterem Markt darstellt.

Die Grünzüge in Dachau mit Flüssen und Bächen, ergeben ein überdurchschnittlich grünes Gesamtbild, das die Stadt Dachau in Bezug zur umgebenden Landschaft setzt und ein solides Fundament für die Anpassung an den Klimawandel bildet. Zukünftige Herausforderungen bestehen



Abbildung 70: Amperauen oberhalb des Stauwehrs.

in dem empfohlenen weiteren Bestreben, die vorhandenen Grünzüge noch durchgängiger zu gestalten und damit den Biotopverbund und die Sicherung von Kaltluftschneisen für den stadtklimatisch wichtigen Firschluf austausch besser zu gewährleisten. Ansätze zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips sind in Dachau damit bereits gegeben und sollten aufgrund dieses Fundamentes konsequent verfolgt werden.

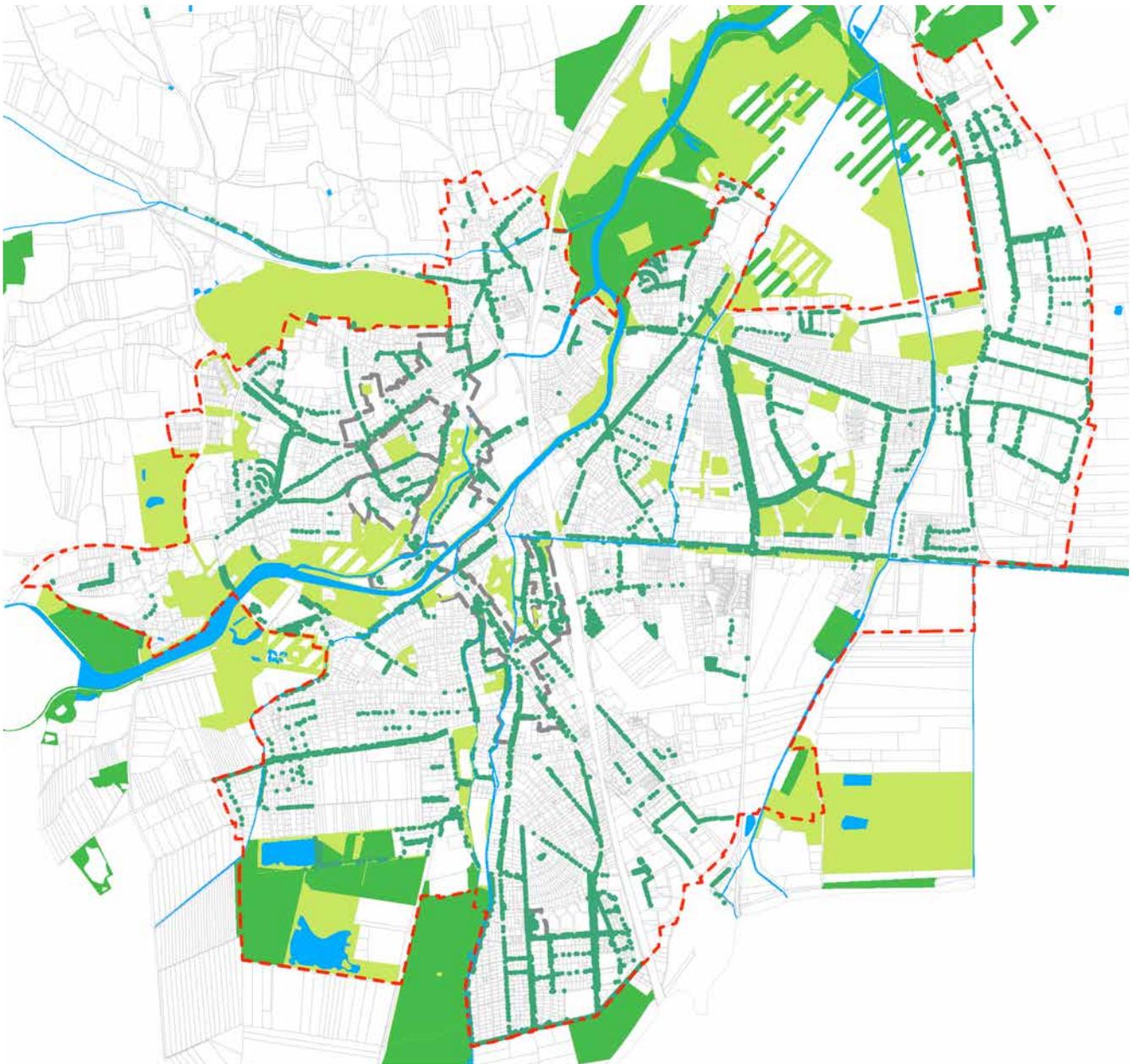


Abbildung 71: Übersicht der Grünland- und Parkflächen (hellgrün) mit Waldgebieten (dunkelgrün) sowie Darstellung des Baumkatasters und der Oberflächen-gewässer (blau) im Untersuchungsbereich (rote Strichlinie) im Maßstab 1:30.000

### 3.9 Verkehr und Mobilität

Verkehr, als sichtbare Größe der Mobilität, ist Folge und Ursache von stadtplanerischen Entscheidungen. Ein nicht unerheblicher Teil eines Stadtgebiets wird durch verkehrliche Flächen eingenommen und prägt somit das Bild einer Stadt. Gerade im Hinblick der Diskussionen um Klimawandel kommt diesem Thema eine große Bedeutung zu und stellt die Frage, wie die Einwohner von A nach B kommen und wie Mobilität effizient und nutzerfreundlich gestaltet werden kann.

#### 3.9.1. Straße und Motorisierter Individualverkehr

##### Verkehrsnetz und Verkehrsaufkommen

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Staatsstraßen St 2339, St 2047 und St 2063 verbinden die Stadt Dachau mit den Nachbargemeinden und der Bundesstraße B 471. Die St 2339 und St 2047 führt durch das Stadtgebiet über die Mittermayerstraße, Ludwig-Thoma-Straße und Münchner Straße. Die St 2063 führt durch das Gewerbegebiet zur Bundesstraße bis nach Karlsfeld. Die Gemeinde Bergkirchen ist über die Kreisstraße DAH5

an die Stadt angebunden. Die Hauptverkehrslast tragen die Mittermayerstraße, Ludwig-Thoma-Straße, Münchner Straße und Alte Römerstraße. Nach Analyse der Verkehrszahlen aus der Straßenverkehrszählung von 2015 ist die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen als relativ hoch einzustufen. Die Hauptverkehrsstraßen, die auch als Durchgangsstraßen genutzt werden, weisen gleichzeitig auch den Charakter von Einkaufsstraßen auf. Die Verkehrslast steht diesem Charakter gegenüber, was auch die Sicherheit bzw. das Platzangebot für Radfahrer und Fußgänger gefährdet bzw. einschränkt.

Zwischen den Hauptverkehrsstraßen gibt es wichtige Verbindungsstraßen im Stadtgebiet. Diese Verbindungen werden teils als stark frequentiert wahrgenommen. Insbesondere an den Knotenpunkten zwischen den Hauptverkehrsachsen. Diese befinden sich vorrangig im Bereich Münchner Straße / Bahnhofstraße / Schillerstraße sowie im Bereich Frühlingsstraße / Schleißheimer Straße / Martin-Huber-Straße. Im nördlichen Stadtgebiet bilden die Knotenpunkte Augsburgener Straße / Bürgermeister-Zauner-Ring sowie Mittermayerstraße / Freisinger Straße und Ludwig-Thoma-Straße

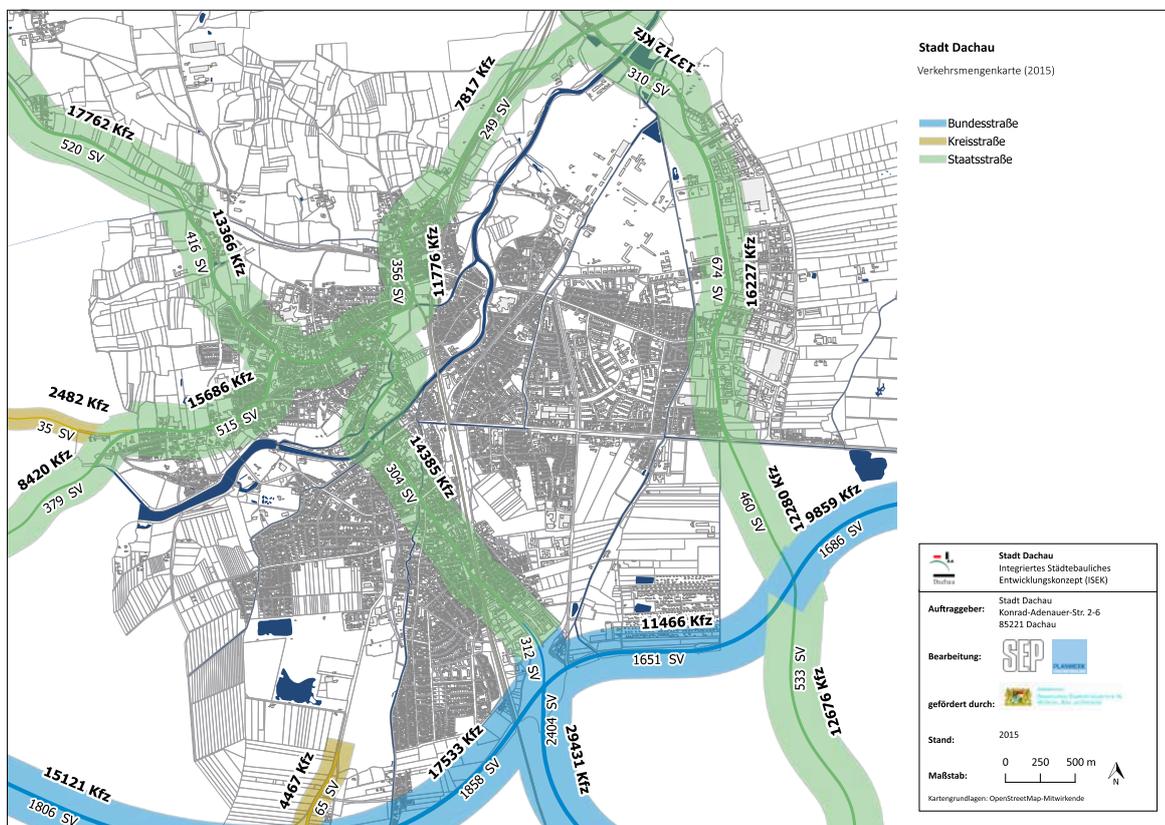


Abbildung 72: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2015  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

schwerpunktmäßige Knotenpunkte. In den nächsten Jahren ist im letztgenannten Bereich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Zuge der Entwicklung des ehemaligen MD-Geländes zu erwarten.

### Zentrale Verkehrsachsen

Die Hauptverkehrsstraßen im Innenstadtbereich sind die Münchner Straße, die Bahnhofstraße sowie Schleißheimer Straße, Frühlingsstraße, welche in die Bahnhofstraße übergeht und die Schillerstraße. Zentrale innerstädtische Verbindungsstraßen sind die Schleißheimer Straße in Richtung Osten (Gewerbegebiet) sowie die Gröbenrieder Straße (Dachau-Süd).

### Ruhender Verkehr

Ein Parkleitsystem führt Autofahrer zu mehreren, teils gebührenpflichtigen, Parkplätzen.

Im Stadtgebiet sind entlang der Straßen zahlreiche Parkmöglichkeiten vorhanden, die u.a. für Erledigungen und von Anwohner genutzt werden. In den Wohnstraßen ist der Parkraum im öffentlichen Raum teils ungeordnet. Am Bahnhof gibt es ein Park&Ride Gelände für Pendelnde. Diese Anlage ist teils stark ausgelastet. In der Altstadt, am Karlsberg sowie entlang der Hauptstraßen des Unteren Markts gilt eine Parkbeschränkung im

öffentlichen Raum auf maximal 90 Minuten mit Parkscheibe (Mo.-Fr. 9-18 Uhr, Sa. 8-12 Uhr). In der Altstadt, am Klinikum sowie im Unteren Markt gibt es je ein Parkhaus, die unterschiedlich stark ausgelastet sind.

Insbesondere die Münchner Straße und die Bahnhofsstraße sind zu bestimmten Tageszeiten von einem hohen Parkdruck im öffentlichen Raum betroffen. Grund hierfür ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsverkehr. Eine ähnliche Parksituation herrscht auch in der Augsburgener Straße, Konrad-Adenauer-Straße sowie in der Altstadt. Im Innenstadtbereich dient die Ludwig-Thoma-Wiese als Auffangparkplatz.

Insgesamt ist der öffentliche Raum in der Innenstadt, aber auch in den Stadtteilen (z.B. Dachau-Ost, Dachau-Süd) geprägt durch parkende Fahrzeuge. Die Parkhäuser werden weniger genutzt, da diese kostenpflichtig sind.

Anmerkung: Anders wie unten in der Abbildung dargestellt, stellt die Parkfläche am Landratsamt keinen öffentlichen Parkplatz dar.

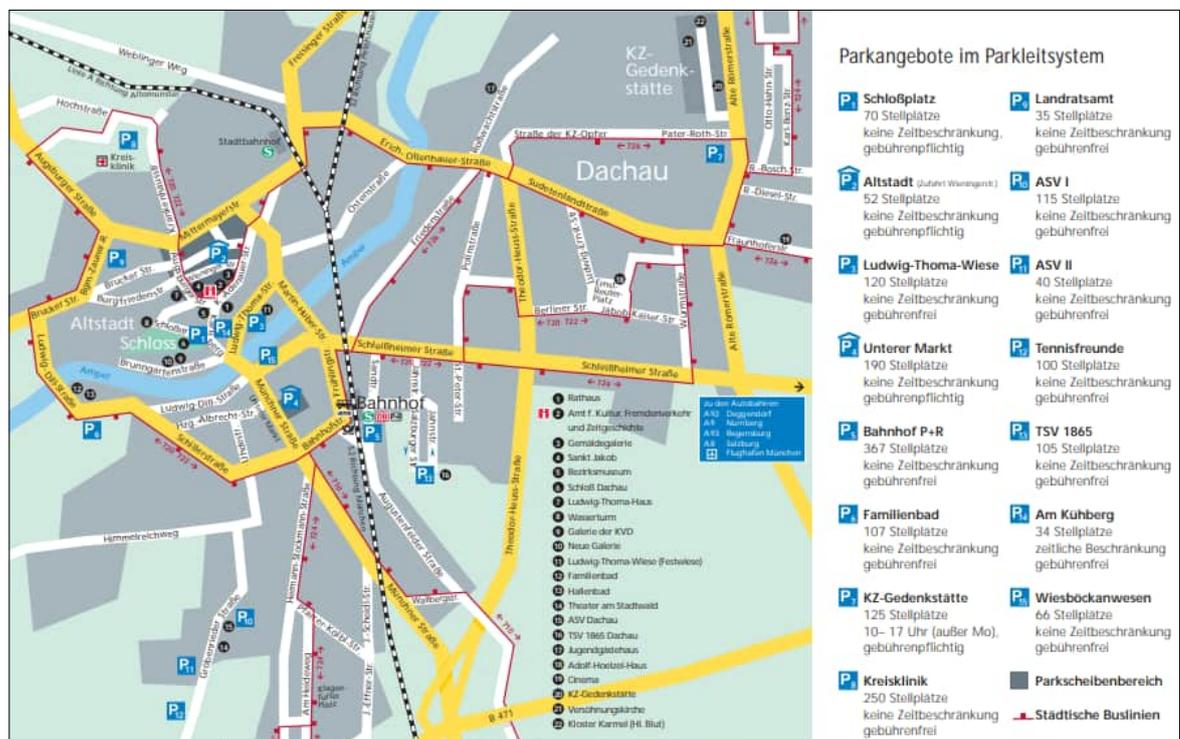


Abbildung 73: Parkangebote im Parkleitsystem (Quelle: Stadt Dachau, Ordnungsamt)

### E-Ladestationen

Innerhalb des Stadtgebietes sind laut Bundesnetzagentur rund 35 Ladestationen mit zum Teil mehreren Ladepunkten registriert.

### 3.9.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Dachau ist, wie der gesamte Landkreis Dachau, Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) und somit in dessen Tarifsystem integriert. Dies vereinfacht und verbessert die Nutzung des ÖPNV sowohl innerhalb des Landkreises und auch darüber hinaus.

Der Bahnhof Dachau befindet sich an der Regionalbahnstrecke München-Ingolstadt sowie an der S-Bahnlinie S 2 (Erding-Petershausen / Altomünster). Die S-Bahn fährt innerhalb der Woche zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt, ansonsten im 20-Minuten-Takt. Einen weiteren S-Bahnhof gibt es mit der Haltestelle „Dachau Stadt“.

Insgesamt existieren in Dachau zehn Stadtbuslinien. Die Buslinien 710 (MVV-Linie/ 20-Min-Takt) und 172 (MVG-Linie/ 10-Min-Takt zur Hauptverkehrszeit) verbinden Dachau mit dem Münchner Stadtteil Moosach, Feldmoching und Am Hart,

und damit mit dem U-Bahn/MVG-Netz. Vier Stadtbuslinien fahren im 10-Minuten-Takt durch die Stadt. Diese Maßnahme wurde neben weiteren, wie die Einführung einer Expressbuslinie und der Verlängerung einer Buslinie aus dem Stadtgebiet Münchens (Georg-Brauchle-Ring) direkt nach Dachau-Ost, vom Stadt- und Kreistag im Nahverkehrsplan 2018 festgelegt. Die Linie vom Georg-Brauchle-Ring nach Dachau-Ost wäre mit einer Verlängerung der MVG-Linie 175 möglich gewesen. Die Verlängerung der Linie wurde geprüft, allerdings war eine Umsetzung aus finanziellen Gründen bislang nicht möglich.

Alle Dachauer Stadtteile sind mit Stadtbushaltestellen ausgestattet.

Das Einzelkonzept zum ÖPNV stellt eine wichtige Säule im kommunalen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für die Stadt Dachau dar. Der VEP wird zurzeit als übergeordnetes Konzept zu den städtischen verkehrlichen Themen und Verkehrsarten fortgeschrieben.

### 3.9.3. Radwegenetz

Das Stadtgebiet bietet mit seiner Topografie gute Voraussetzungen zum Radfahren. Die Ausnahme bildet die Altstadt, die wesentlich höher

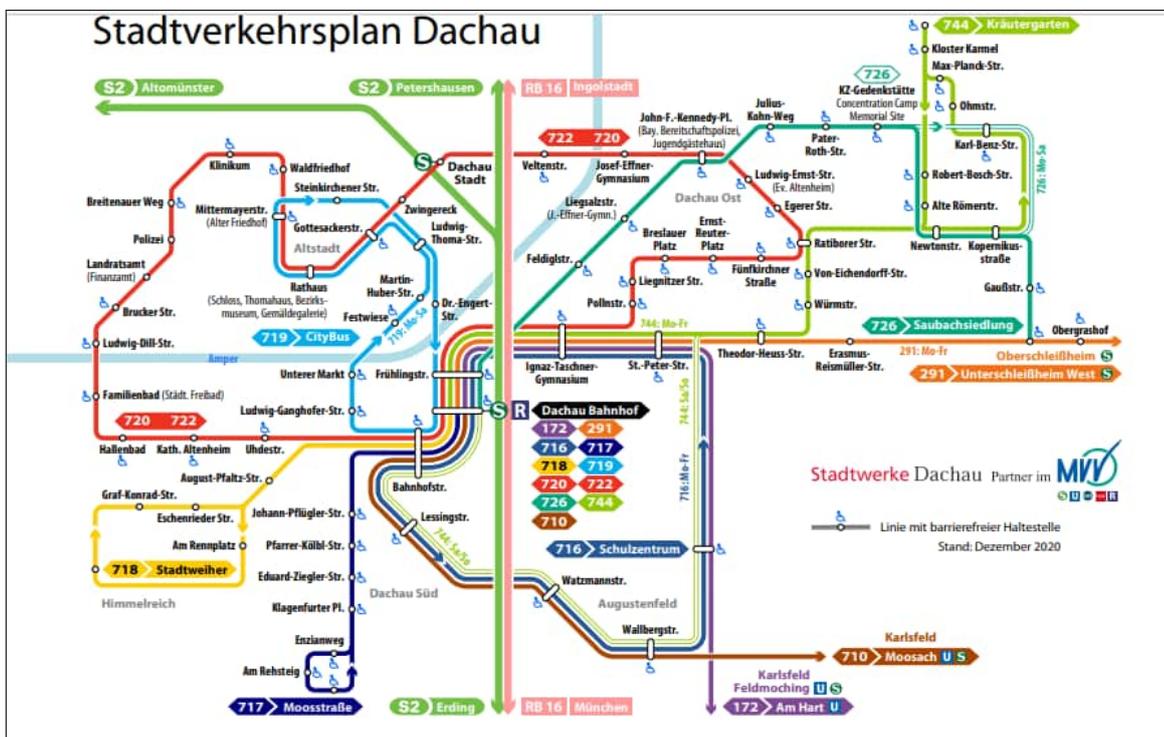


Abbildung 74: Stadtverkehrsplan (Quelle: Stadt Dachau)

als das restliche Stadtgebiet liegt. Trotzdem sind tägliche Wege innerhalb der Stadt gut mit dem Rad zu bewältigen. Neben den Verbindungen entlang des Straßennetzes, bestehen auch Wegeverbindungen entlang der Amper. Diese sind sowohl touristisch als auch für den Alltagsverkehr tauglich. Eine Zäsur bildet die Bahnlinie, die das Stadtgebiet durchgehend auf der Nord-Süd-Achse teilt. Diese ist nur an Unter- bzw. Überführungen passierbar.

Laut Untersuchungen im Rahmen des Radverkehrskonzepts der Stadt Dachau nutzen vorwiegend Jugendliche und über 65-Jährige das Verkehrsmittel Fahrrad. Hauptsächlich werden die Hauptverkehrsstraßen für den Alltagsradverkehr genutzt. Die Nebenstraßen hingegen kaum. Viele Radwege entsprechen nicht mehr den aktuellen Richtlinien und Vorgaben. Zudem existieren Lücken im Wegenetz und es mangelt an einer durchgängigen professionellen Beschilderung.

Das kommunale Radverkehrskonzept aus dem Jahr 2019, das auch Teil des noch zu erarbeitenden Verkehrsentwicklungsplan 2030 ist, umfasst folgende Hauptziele:

- Steigerung des Radverkehrsanteils
- Wahrnehmung des Radverkehrs als gleichberechtigte Mobilitätsform
- Ausbau eines Radverkehrsnetzes, das selbstbewussten und zurückhaltenden Radfahrenden gerecht wird, durch Gliederung des Radverkehrsnetzes in Haupt- und Nebenrouten

Durch die Ausweisung von Haupt- und Nebenrouten erhalten die Radfahrenden die Entscheidungsmöglichkeit zwischen einer Nutzung einer direkten Route oder einer Route, die in Nebenstraßen und in der Regel umwegiger verläuft. Dabei bieten die Hauptrouten vor allem für den Alltagsradverkehr zügige und direkte Verbindungen. Mit den Nebenrouten, die das Hauptroutennetz ergänzen und alternative Wege aufzeigen, wird ein Angebot für eher passive Radfahrende sowie Familien mit Kindern geschaffen. Damit werden gleichermaßen die Anforderungen für selbstsichere als auch für zurückhaltende Radfahrende mit ihrem unterschiedlichen Sicherheitsempfinden berücksichtigt.

Ziel ist es, den Radverkehr auf den Verbindungen des Radverkehrsnetzes zu bündeln, um in den kommenden Jahren ein besseres Angebot für die täglichen Fahrten innerhalb Dachaus als (gleichberechtigte) Mobilitätsform zu entwickeln. Zudem wird aktuell eine realisierbare Route für eine Rad-schnellverbindung von der Großen Kreisstadt Dachau ins Münchner Stadtzentrum von Planungsbüros erarbeitet. Auf der Ostseite des Bahnhofes besteht mit einem modernen Fahrradparkhaus eine großzügige Park-and-Ride-Anlage. Ein Bike-Sharing-Angebot gibt es aktuell in Dachau nicht, genauso wenig wie einen herkömmlichen Fahrrad-Verleih. Auch ein öffentliches Lastenrad-System fehlt in Dachau.

#### 3.9.4. Wichtige Fußgängerverbindungen

In Dachau liegen insgesamt gute Voraussetzungen für den Fußgängerverkehr und für Aufenthaltsnutzungen im Straßenraum vor. Das stärkste Fußgängeraufkommen ist in der städtebaulich aufgewerteten Altstadt, im Bereich Unterer Markt, sowie in den beruhigten Wohngebieten zu verzeichnen.

Wichtige Fußverkehrsachsen sind die Münchner- und Bahnhofstraße Richtung Altstadt. So fungiert die Scheierlwiese als optimale fußläufige Verbindung zwischen Münchner, Frühlings- und Schleißheimer Straße. Zusätzlich zum Karlsberg bietet die Martin-Huber-Treppe einen Zugang zur Altstadt. Über diesen Weg ist sie fußläufig schnell vom Bahnhof erreichbar. Die Konrad-Adenauer-Straße stellt zukünftig eine wichtige Verbindung zwischen MD-Gelände und Altstadt dar.

Auch entlang der Dachauer Gewässer verlaufen Fußwege, die überwiegend für den Kraftverkehr gesperrt sind.

### 3.9.5. Funktionale Werte und Mängel

#### Radwegenetz

Bereits in vorangegangenen Radverkehrskonzepten werden vor allem die klassifizierten Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet als die auch für den Radverkehr bedeutendsten Achsen identifiziert. Dabei rückt auch die im Rahmen dieser Untersuchung festgestellte Thematik der in weiten Teilen nicht ausreichenden Platzverhältnisse für Radwege bzw. die damit verbundene Notwendigkeit des Mitführens von Radverkehr entweder im teilweise dreispurigen motorisierten Verkehr auf Straßen mit Tempo 50 km/h oder in den Gehbereichen in den Mittelpunkt.

Weiterhin konnte im Zuge der Analyse festgestellt werden, dass die Führung des Radverkehrs aufgrund eben dieser teilweise beengten Situationen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinem einheitlichen System folgt. Die größten Konfliktpunkte treten dort auf, wo in relativ dichter Folge unterschiedliche Konzepte der Radverkehrsführung umgesetzt werden. Entlang der wichtigen Hauptachse Münchner Straße - Ludwig-Thoma-Straße - Mittermayerstraße finden sich mehrmals Situationen, in denen der Radverkehr aus Platzgründen zunächst stellenweise über die Gehbereiche geleitet wird. Abschnittsweise wird jedoch das Ausweichen auf die Fahrbahn nötig, wo der Radverkehr dann mittels -in Einmündungsbereichen rot gekennzeichneten- Angebotsstreifen mit dem motorisierten Verkehr mitgeführt wird. Beim erneuten Überleiten des Radverkehrs auf die Gehbereiche stellen sich jedoch teils unklare Situationen ein, die sich aus der Diskrepanz zwischen der entsprechenden Fahrbahnmarkierung und der täglichen Praxis ergeben.

Diese uneinheitliche Radverkehrsführung wirkt sich im Bereich der durch die Ortsmitte führende St 2047 eben aufgrund der hohen Bedeutung als Haupteerschließungsachse für den Rad- und motorisierten Verkehr besonders problematisch aus, da aufgrund der großzügigen Straßenquerschnitte mit teilweise zusätzlichen Abbiegespuren stellenweise bereits kaum ausreichend breite Gehwege realisiert werden konnten.



Abbildung 76: Ein Radweg an der oberen Ludwig-Thoma-Straße endet und wird auf die Straße geführt.



Abbildung 77: Führung des Radverkehrs mittels Angebotsstreifen auf der Fahrbahn.



Abbildung 75: Unklare Führung des Radverkehrs: Angebotsstreifen und Führung des Radverkehrs in der Praxis stimmen nicht überein.

### Fußwege und wichtige Verbindungen

Im Untersuchungsbereich verlaufen abseits des örtlichen Straßennetzes einige wichtige Wegeverbindungen, die zentrale Punkte relativ direkt miteinander verbinden. Zu den bedeutendsten Verbindungen zählt das Netz am Unteren Markt bestehend aus Reinhold-Grübl-Weg, Langhammerstraße, Lindenallee, Schleißheimer Straße, Zur Alten Schießstatt und Martin-Huber-Straße, das über die Martin-Huber-Treppe den Unteren Markt mit der äußeren Altstadt an der Konrad-Adenauer-Straße verbindet und in der Altstadt über die Gottesackerstraße und Herbststraße eine Verbindung zur Mittermayerstraße herstellt. Der Untere Markt ist damit im Süden und Osten ausreichend zwischen Bahnhof und Münchner Straße an den Oberen Markt angebunden.

Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Unteren Marktes hingegen besteht die einzige vertikale Verbindung momentan am Karlsberg. Wünschenswerte, direkte Verbindungen zum Schloss oder zur Konrad-Adenauer-Straße bestehen hier heute ansonsten nicht, obschon am Unteren Markt entsprechende Strukturen, die in solche Direktwegeverbindungen eingegliedert werden könnten, in Teilen bereits vorhanden sind. Zu nennen wäre hier die Verbindung über den Mühlbach im Bereich Hüttlbad sowie die Treppe am Kühberg. Ebenso bestehen im Bereich Brunnngartenstraße und Am Brunnenhaus ausbaufähige Ansätze.

Im Bereich der Grünanlagen entlang des Mühlbaches bestehen heute teilweise Stege und Treppenanlagen zu Altstadtgrundstücken, die auch bis zur Konrad-Adenauer-Straße reichen, jedoch als Privatwege derzeit nicht der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

In einigen wenigen Abschnitten weist das Fußwegenetz Charakteristika auf, die Potenzial zur Wahrnehmung als sog. „Angsträume“ bergen. Als solche werden Plätze oder Wege im öffentlichen Raum bezeichnet, die aufgrund bestimmter Faktoren wie Beleuchtung, Einsehbarkeit, räumlicher Enge oder anderweitiger isolierender Faktoren unter bestimmten Umständen, z.B. zu bestimmten Tageszeiten, bei Passanten Unbehagen und ein Gefühl der Unsicherheit erzeugen können. Diese Effekte verstärken sich, wenn die betroffenen Bereiche zugleich aufgrund der genannten Faktoren, z.B. abgelegene Wegeführung etc. von Personen-

gruppen frequentiert werden, die (augenscheinlich) nicht zur eigenen sozialen Gruppe gehören, vor allem in den Abendstunden. Tatsächlich handelt es sich hierbei nicht immer um rein subjektives Empfinden, da schlecht einsehbare und nachts schlecht ausgeleuchtete Bereiche, besonders in größeren Städten, durchaus als Rückzugs- und Aktionsräume einer bestimmten Klientel genutzt werden. In Dachau ist hiervon besonders der südliche Abschnitt des Reinhold-Grübl-Weges betroffen, der dort eng zwischen einer Grundstücksmauer und dem dicht durchgrüneten Ufer des Gröbenbaches entlang führt. Ein Ausweichen im Falle eines drohenden oder subjektiv befürchteten Konfliktes ist hier kaum möglich. Die spärliche Beleuchtung und der aufgrund der Nähe zum Bahnhof im Bereich der weiter nördlich am Ufer des Baches befindlichen Sitzstufen oft gepflegte öffentliche Alkoholkonsum bestimmter Gruppen, machen die Benutzung des Weges bereits in den frühen Abendstunden unattraktiv.

Eine ähnliche Situation, die jedoch primär durch die mangelnde Beleuchtung begünstigt wird, findet sich in dem dicht begrüneten unteren Bereich der Martin-Huber-Treppe.



Abbildung 78: Enggestellte Reinhold-Grübl-Weg und die bereits tagsüber recht dunkle Martin-Huber-Treppe

### 3.10 Nutzungen Erdgeschosszone

Die Untersuchungsgebiete wurden tiefergehend hinsichtlich ihrer Nutzungen in den Erdgeschosszonen untersucht.

Im Bereich „Rund um die Altstadt“ und „Barrierefreie Altstadt“ herrschen Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vor. Lokale mit unterschiedlicher Küche, großteils mit Außenbewirtschaftungsflächen und einige inhabergeführte Läden sind in diesem Gebiet der Innenstadt aufzufinden. Um den Altstadtbereich gibt es einen Ring an Nutzungen mit unterschiedlichen Segmenten mit teils weniger hochwertigen Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben (z.B. in der Mittermayerstraße). Die Aufenthaltsqualität ist dadurch gemindert, attraktive Außenflächen von Cafés und Lokalen fehlen. Bereits im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde festgestellt, dass am Widerstandsplatz keine urbanen Nutzungen vorhanden sind. Damit dieser Trend nicht weiter fortgeführt wird, gilt es über ggf. entsprechende Satzungen dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Insgesamt gibt es einige attraktive Platzsituationen, aber auch vereinzelt Leerstände und Baulücken. Das angrenzende MD-Gelände könnte zukünftig für innerstädtisches Leben als Kulturmagnet aktiviert werden. Die Bereiche des ehemaligen MD-Geländes und der Altstadt gilt es in der Zukunft zu verknüpfen. Die Konrad-Adenauer-Straße wird eine wichtige Verbindungsachse zwischen MD-Gelände und Schloss bilden. Des Weiteren bedarf es langfristig einer barrierefreien Anbindung zwischen Oberen und Unteren Markt.

Der Untere Markt bildet mit der Bahnhofstraße einen starken Handelsstandort in der Stadt Dachau. Es ist das Pendant zur Altstadt im Bereich Handel und Gastronomie. Insgesamt erscheint der Bereich ohne ausgeprägte Identität, auch wenn es einige interessante Platzsituationen gibt, z.B. am Markt- und Sparkassenplatz, sowie an der Kreuzung Münchner/ Schillerstraße. Das gastronomische Angebot beschränkt sich größtenteils auf Eiscafés und Bäckereien, lediglich in der Bahnhofstraße ist ein Lokal mit Biergarten vorhanden.

Der Klagenfurter Platz weist eine wenig lebendige Nutzungsmischung mit wenig Kundenfrequenz auf. Der Platz versorgt vorrangig die Nachbarschaft. Ein kleiner Bauernladen bietet eine wenig

sortimentsreiche Nahversorgung, der jedoch die Versorgung mit dem Nötigsten sicherstellt, ergänzt durch ein Kiosk mit Zeitungs- und Schreibwarenverkauf sowie Cafésauschank. Ein Lokal mit Biergarten mit aktuell griechischer Küche befindet sich direkt am Platz. Daneben, am Nordrand des Platzes liegt das Jugendzentrum Dachau-Süd im Erdgeschoß. Im Südbereich des Klagenfurter Platzes war bis vor Kurzem eine Sparkassenfiliale ansässig, jedoch wurde diese aufgegeben. Momentan werden die Räume von einer Arztpraxis genutzt.

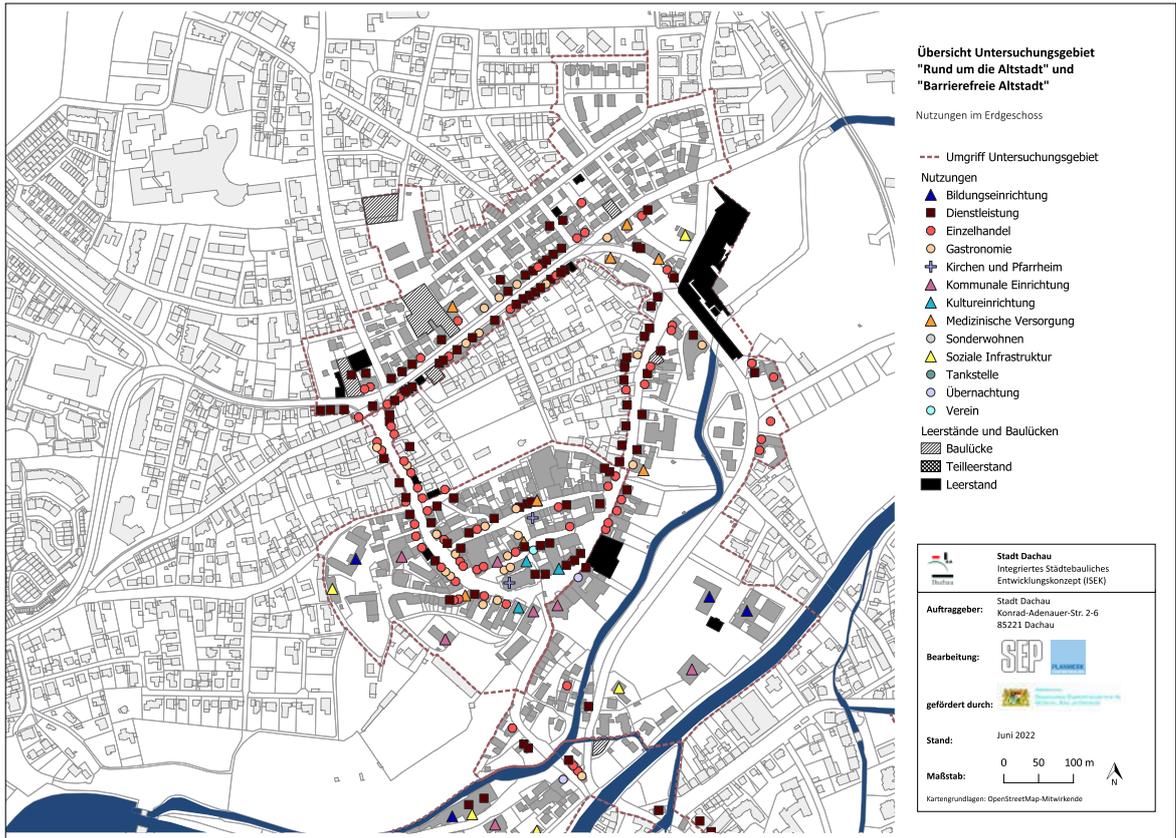


Abbildung 79: Nutzungen Erdgeschosszone „Rund um die Altstadt“ und „Barrierefreie Altstadt“

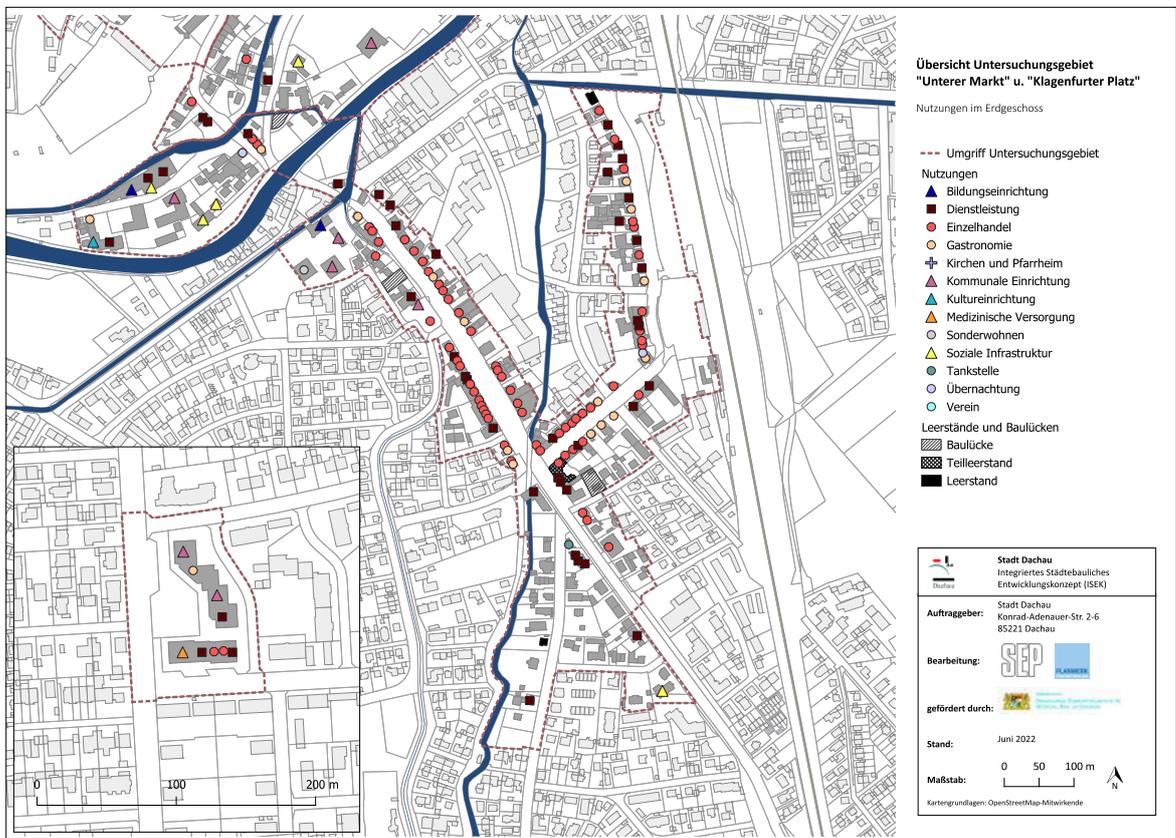


Abbildung 80: Nutzungen Erdgeschosszone „Unterer Markt“ und „Klagenfurter Platz“

### 3.11 Städtebauliche Werte und Mängel

#### 3.11.1. Bereich Altstadt und Umgebung

Der Untersuchungsbereich kann für die Analyse der stadträumlichen Werte und Mängel in fünf Hauptabschnitte eingeteilt werden, die jeweils überwiegend homogene städtebauliche Strukturen aufweisen, im gleichen zeitlichen Rahmen entstanden sind oder räumlich so abgegrenzt sind, dass ein deutlich erkennbarer Zusammenhang erkennbar ist.

Der Teilbereich 4, der den Altstadt kern umfasst, nimmt dabei eine Sonderstellung in der Untersuchung ein: Hier wurde bei der Analyse nicht auf die städtebauliche Struktur und Qualität eingegangen, sondern ein besonderes Augenmerk auf die Thematik der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gelegt.

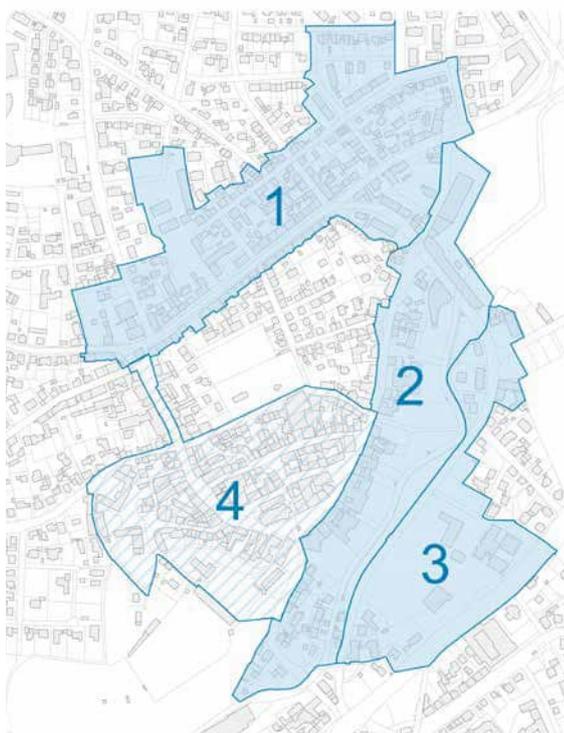


Abbildung 81: Räumliche Untergliederung des Untersuchungsbereiches Altstadt und Umgebung

### Abschnitt 1: Mittermayerstraße und Umgebung

Die nördlich der Altstadt verlaufende Mittermayerstraße und die nördliche Umgebung der Kohlbeckstraße wurden in einem Betrachtungsabschnitt zusammengefasst. Hierzu gehören auch die für zukünftige Nachverdichtungsmaßnahmen infrage kommenden Grundstücke an der Sommerstraße sowie der nordwestlich des oberen MD-Geländes anschließende Bereich gemischter Bebauung zwischen Mittermayer- und Konrad-Adenauer-Straße.

Mit einer durchschnittlichen Breite von Haus zu Haus von ca. 18 Metern teilt sich der Querschnitt der Mittermayerstraße in einen etwa 3,75 m breiten Geh- und Radweg mit einem daran anschließenden 2,00 m breiten Streifen für Längsparker und Straßenbegleitgrün auf der nördlichen Straßenseite sowie einen ca. 3,15 m breiten Gehweg auf der Altstadtseite auf, wobei letzterer im Bereich von Baumscheiben erheblich in der verfügbaren Breite reduziert ist. Die reine Fahrbahnbreite beträgt ca. 8,50 m. Die südliche, zur Altstadt gewandte Seite wird in einigen Abschnitten für straßenbegleitendes Längsparken auf der Fahrbahn genutzt. Die Fahrbahn ist asphaltiert und die Fahrspuren sind mit Leitlinien markiert. Die Fahrbahnmarkierungen geben der Mittermayerstraße in diesem innerörtlichen Geschäftsbereich, der zwischen den meist viergeschossigen Gebäuden relativ eng wirkt, einen unnötig trennenden Charakter.

Die Gehbereiche zu beiden Fahrbahnseiten sind überwiegend mit quadratischen Betonplatten versehen. Einfahrten an Garagen und Zufahrten zu Hinterhöfen sind mit senkrecht zur Fahrbahn verlaufendem Pflaster in Segmentbogen ausgeführt. Ebenfalls in Segmentbogenpflaster gestaltet ist der den Gehweg begleitende Streifen für Längsparker auf der nördlichen Seite. Auf der südlichen, zur Altstadt gewandten Straßenseite findet sich im Bereich von Baumscheiben Pflaster mit Rasenfuge.

Besonders auf der südlichen Seite ergeben sich aufgrund der vergleichsweise knappen Flächen Schäden im Belag durch Wurzelhub der zu gering dimensionierten Baumscheiben. Bemerkenswert auf der Nordseite ist die unkonventionelle Führung des Radweges und die Trennung der Seitenbereiche in Geh- und Radweg durch Rillenplatten.



Abbildung 82: Die Mittermayerstraße ist in weiten Bereichen von hohen Robinien gesäumt.



Abbildung 83: Knappe Gehwegbreite auf der südlichen Seite und Schäden durch Wurzelhub.



Abbildung 84: Deutlich breitere Gehwege auf der nördlichen Straßenseite.

**Abschnitt 2: Äußere und untere Altstadt mit Hang und Auenbereich** Der Abschnitt umfasst im Wesentlichen die Konrad-Adenauer-Straße in ihrem Verlauf nach Norden ab der Ecke Wieneringerstraße, mit dem Altstadthang und den Mühlbachauen sowie den unter Denkmalschutz stehenden Bauten am MD-Gelände. Das Areal bildet hier eine Art Vorstadtbereich, der als Puffer und zukünftig wichtiges Bindeglied zwischen der Kern-Altstadt und dem neuen MD-Quartier fungiert. Obschon aus dem Blickwinkel der Siedlungsentwicklung betrachtet dieser Abschnitt zu den ältesten Siedlungsbereichen zählt, ist dieser heute deutlich von Nachkriegsbebauung geprägt, lediglich einzelne Gebäude gehen auf die Gründerzeit bzw. die 1920er Jahre zurück.



Abbildung 85: Übergangsbereich der Konrad-Adenauer-Straße / Ludwig-Thoma-Straße am MD-Gelände

Zu dem Betrachtungsabschnitt zählen auch die weitläufigen Grünbereiche am Hang und entlang des Mühlbaches, die teilweise über Privatwege von den Grundstücken entlang der Konrad-Adenauer-Straße erschlossen werden sowie am Fuße des Karlsbergs liegende Bereiche am Hüttlbad und Kühberg.



Abbildung 86: Gestaltete Platzsituation am „Schermhof“ mit Gastronomie.

Die Oberflächen sind hier, wie in der Altstadt, überwiegend mit Pflasterbelägen gestaltet. Die Fahrbahndecke ist überwiegend in Segmentbogenpflaster ausgeführt. Querungs- und einige Seitenbereiche sind mit großformatigem Kopfsteinpflaster in Reihenverband gestaltet. Im Gegensatz zur eigentlichen Kern-Altstadt sind in den Seitenbereichen der Konrad-Adenauer-Straße größere Flächen mit quadratischen Klinkerplatten versehen, die teilweise in Mauern und Stufenanlagen gleichen Materials übergehen und damit den Charakter der Stützmauern am Karlsberg übernehmen. Der gesamte Bereich ist, wie die Altstadt generell, stark durchgrünt und mit stattlichen Bäumen, überwiegend stadtklimaverträglichen Robinien, gesäumt.

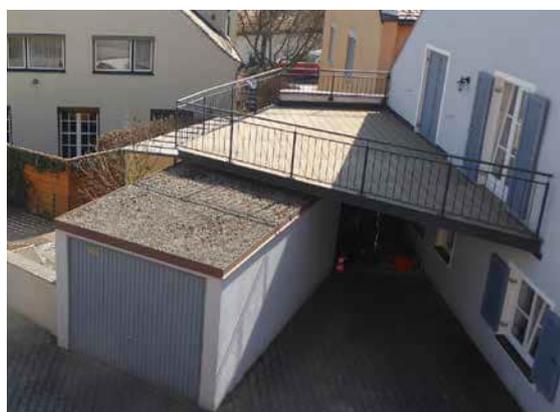


Abbildung 87: Störende An- und Umbauten, beeinträchtigen ortstypische Bauten.

In diesem Betrachtungsabschnitt ergeben sich durch die über lange Zeit gewachsene Stadtstruktur immer wieder kleinere Platzsituationen, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken. Die historische und ortsbildprägende Bebauung in diesem Abschnitt ist überwiegend intakt, jedoch teilweise durch störende Anbauten oder Umbauten der Fassadengliederung beeinträchtigt. Insgesamt ist dieser Abschnitt als städtebaulich besonders hochwertig einzustufen.

Im Bereich am Kühberg werden das räumlich intakte Gefüge und die hochwertige Gestaltung der Umgebung durch den dort befindlichen Parkplatz unterbrochen. Insbesondere die Oberflächengestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr schwächen das Gesamtbild.



Abbildung 88: Asphaltierte Parkplatzflächen am Kühberg schwächen das Potenzial dieses kleinstrukturierten Areals.



Abbildung 89: Stadtgestalterisches Detail am Fuße des Karlsbergs.



Abbildung 90: Parkartig gestaltete Auenausläufer um den Mühlbach am Fuße des Altstadthangs



Abbildung 91: Ortsbildprägende Situationen im Bereich um den unteren Karlsberg und am Hüttelbad

### Abschnitt 3: Bereich Ludwig-Thoma-Wiese

Dieser Betrachtungsabschnitt wird im Westen abgegrenzt durch die Ludwig-Thoma-Straße, im Norden durch das Ensemble der Martin-Huber-Straße und im Osten durch die Amper. Im Süden grenzt der Bereich Unterer Markt an. Im Mittelpunkt dieses Betrachtungsabschnittes liegt die weite Ludwig-Thoma-Wiese, die primär als Veranstaltungsfläche für das Dachauer Volksfest dient und in der übrigen Zeit vor allem als Parkplatz genutzt wird. Der Name „Wiese“ trifft auf die Fläche nicht ganz zu, es handelt sich viel mehr um versiegeltes Gelände. Die Fläche selbst weist keine nennenswerten städtebaulichen Eigenheiten auf. Sie wird am nördlichen Ende allerdings durch prägnante Bauten im Stile der Reformarchitektur, insbesondere der Heimatschutzarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts, gesäumt. Die mächtigen Gebäude bilden zusammen mit der später entstandenen Greta-Fischer-Schule ein Gebäudeensemble, das zur Ludwig-Thoma-Wiese hin frei im Raum steht und nach Süden keinen Bezug zur Umgebung aufweist. Der zwischen den Gebäuden gebildete, hofartige Vorbereich ist durch den ruhenden Verkehr sowie Bepflanzung geprägt, die dem eindrucksvollen Charakter der historischen Bauten nicht gerecht wird. Die Oberflächen in unmittelbarer Laufweite des baulichen Ensembles sind überwiegend asphaltiert.

Am südlichen Ende des Festplatzes schließen eine Turnhalle mit Sportplatz sowie ein Kindergarten an das Areal an, die in Wohnbebauung übergehen.

Insgesamt wird das räumliche Potenzial der Ludwig-Thoma-Wiese, die mit ihrer zentralen Lage direkt zwischen Altstadt Hügel und Amper eine sehr exponierte Position einnimmt, in der gegenwärtigen Form nicht optimal genutzt. Die bestehende Ordnung und Nutzung der Fläche wirkt zumindest optisch beliebig und karg. Möglichkeiten, die sich durch die Nähe zur Amper ergeben, werden nicht genutzt. Die Potenziale durch die am Ort weithin sichtbare, historische Bausubstanz werden in keiner Weise mit der Platzfläche in Bezug gesetzt, vielmehr verkommt diese während der Festsaison aufgrund der knappen Platzverhältnisse zum störenden Element.

Außerhalb der Festsaison wirkt die leere Ludwig-



Abbildung 92: Heimatschutzarchitektur an der nördlichen Ludwig-Thoma-Wiese.



Abbildung 93: Die Freibereiche um die historische Bausubstanz sind ungestaltet.



Abbildung 94: Blick nach Süden: Die Festwiese dient überwiegend als Parkplatz.

Thoma-Wiese für den außenstehenden Betrachter wie ein großer Zentralparkplatz und wird damit ihrem Namen in keiner Weise gerecht.

**Abschnitt 4: Sonderuntersuchungsbereich Verkehr und Barrierefreiheit Altstadt** Ziel des Freistaats Bayern war ursprünglich, bis 2023 barrierefrei zu sein, also insbesondere den öffentlichen Raum und öffentliche Gebäude barrierefrei zu machen; auch der öffentliche Personennahverkehr sollte bis dahin barrierefrei sein. Im Rahmen des vorliegenden ISEK soll die Barrierefreiheit vor allem der Dachauer Altstadt grundlegend betrachtet werden, jedoch werden auch generelle Aussagen getätigt, die über den Altstadtbereich hinaus gehen.

Mit dem Sonderinvestitionsprogramm „Bayern barrierefrei 2023“ wurden in den letzten Jahren in vielen bayerischen Kommunen Ansätze und Lösungsvorschläge erarbeitet, die inzwischen in den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Die barrierefreie Gemeinde“ eingeflossen sind.

Die nachfolgenden Inhalte sind diesem maßgeblich entnommen und ggf. auf die Verhältnisse der Dachauer Altstadt angepasst.

Ziel von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 ist, Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit und Nutzung des öffentlichen Raums in der allgemein üblichen Weise ohne Erschwernis und fremde Hilfe zu ermöglichen. Dieser Anspruch steht in der Gestaltung des öffentlichen Raums natürlich immer in Konkurrenz zu anderen Ansprüchen, nicht zuletzt der ansprechenden optischen Gestaltung und Materialauswahl, und auch die Ansprüche an Barrierefreiheit können sich zwischen unterschiedlichen Gruppen je nach Art der Behinderung wesentlich unterscheiden. Daher ist die Umsetzung des Ziels Barrierefreiheit immer einem Abwägungsprozess der unterschiedlichen Anforderungen zu unterziehen.

Bei der Definition der Anforderungen an Barrierefreiheit stehen gemäß der DIN-Normung folgende Personengruppen besonders im Fokus:

- Menschen mit motorischen Einschränkungen, besonders auch solche, die auf die Nutzung von Mobilitätshilfen (Gehstock, Rollator, Roll-

stuhl) angewiesen sind.

- Gleichzeitig profitieren auch Menschen anderer Gruppen, wie beispielsweise ältere Menschen, Kinder oder auch Personen mit Kinderwagen von den im Rahmen der Barrierefreiheit geschaffenen Nutzungserleichterungen.

### Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung Wegekettten

Für die Verbindung wichtiger, zu erreichender Orte sollte jeweils eine barrierefreie Option verfügbar sein. Barrierefrei bedeutet hier eine stufenlose, erschütterungsarm berollbare und sowohl taktil als auch visuell erfassbare (Leitsystem) Ausgestaltung der Wegeverbindung. Unterschiedliche Funktionsbereiche, also zum Beispiel Fußgänger- und Straßenraum, sowie insbesondere Gefahrenstellen sollten taktil und visuell gut wahrnehmbar und abgesichert sein. Die Wegekettten verbinden wichtige Punkte im Ortszentrum, wie beispielsweise Parkhäuser, Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs, öffentliche Gebäude, gesellschaftliche Treffpunkte und Einrichtungen der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Wegekettten sind unter Berücksichtigung tradierter Verbindungen zunächst zu identifizieren, abzustimmen und schließlich zu ertüchtigen. Für Dachau konnten innerhalb der Altstadt folgende wichtige Verbindungsachsen identifiziert werden:

- Augsburgener Straße von der Mittermayerstraße bis zum Rathaus, Anbindung Ludwig-Thoma-Haus
- Mittermayerstraße in Verlängerung bis zum S-Bahnhof
- Verbindung Mittermayerstraße, Friedhof, obere Altstadt / Rathaus
- Verbindung vom Rathaus entlang der Konrad-Adenauer-Straße in Verlängerung bis auf das MD-Gelände (Durchgangsmöglichkeit der bestehenden Kopfbauten)
- Verbindungen vom Altstadtparkhaus zum L-Thoma-Haus, zur Schrankenhalle, zum Rathaus / Tourist-Information und in Verlängerung Anbindung des Schlossplatzes
- barrierefreie Erschließung der Altstadt von der Ludwig-Thoma-Wiese (Parkplatz, Festwiese)

Siehe „Abbildung 96: Übersicht wichtige Wegebeziehungen Altstadt“ auf Seite 66.

### Flächen- und Raumbedarf

Um eine barrierefreie Nutzung des öffentlichen Raums insbesondere für Nutzer von Gehhilfen und Rollstühlen zu erleichtern sind bestimmte Mindestmaße für die Dimensionierung von Bewegungsflächen erforderlich. So sind für folgende Bewegungsaktionen jeweils die genannten Mindestmaße notwendig:

- Durchgänge und Engstellen sollten eine Mindestbreite von 90 cm aufweisen und nicht länger als maximal 18 m sein, besser ist eine Mindestbreite für Einrichtungsverkehre von 1,20 m (keine Begegnung möglich).
- Für die problemlose Begegnung von Rollstuhlnutzern und Fußgängern bzw. als Rangierfläche für Rollstühle ist eine Mindestbreite von 1,50 m notwendig.
- Aus der Mindestbreite für einen Rollstuhl(nutzer) ergibt sich eine Mindestbreite von 1,80 m für Wegeverbindungen, auf denen eine problemlose Begegnung zweier Rollstuhlnutzer möglich ist.

### Längs- und Querneigung

Zur sicheren Nutzung von Flächen für mobilitätseingeschränkte Personen sollten Wege einerseits stufenlos gestaltet sein, aber auch nur eine geringe Längs- oder Querneigung aufweisen, um sicher mit Rollstühlen oder Rollatoren befahren werden zu können.

- Im Regelfall ist eine Längsneigung von maximal 3 % und eine Querneigung von maximal 2-2,5 % einzuhalten.
- Stärkere Längsneigungen von bis 6 % sind alle 10 m durch ein Podest von einer Länge von mindestens 1,50 m zum Abbremsen und Ausruhen zu unterbrechen.
- Sehr kurze Strecken von bis zu 1 m können auch steiler sein, sollten aber eine Neigung von 12 % auch nicht überschreiten.

Diese Maße gelten auch für die Querung von Grundstückszufahrten.

### Oberflächengestaltung

Eine barrierefreie Nutzung von Bewegungsflächen ist in der Regel dann gegeben, wenn diese eben und erschütterungsarm berollbar sind. Dies wird durch gebundene Oberflächen und Pflaster- und Plattenbeläge erreicht, die möglichst fugenlos und eben verlegt sind. Problematisch sind ungebundene Wegedecken und grobstrukturiertes, gespaltenes Naturstein-Pflaster. Wassergebundene Oberflächen sind nur bedingt barrierefrei und sollten mit besonderem Augenmerk gewartet und unterhalten werden. Bodenbeläge sollten – insbesondere auf Gehwegen und an Trittstufen – im Freiraum auch unter unterschiedlichen Witterungsbedingungen rutschhemmend sein.

### Zwei-Sinne-Prinzip

Zur Orientierung von Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen sollen nach dem so genannten Zwei-Sinne-Prinzip immer mindestens zwei der drei Sinne Sehen, Hören, Fühlen/Tasten angesprochen werden.

Eine **visuelle Wahrnehmbarkeit** (Sehen) kann durch die Verwendung von kontrastreicher Farbgestaltung und von Warnfarben bspw. für Hindernisse erreicht werden. Auch die räumliche Anordnung von Hinweisen / Orientierungspunkten und die allgemeine Beleuchtung spielen eine wichtige Rolle.

Die **auditive Wahrnehmung** hängt von einer guten Verständlichkeit von akustischen Durchsagen und dem Ausschluss von Störgeräuschen ab. Gegebenenfalls können zusätzliche technische Übertragungshilfen zum Einsatz kommen. An Kreuzungen können auditive Signale die Lichtzeichen von Signalanlagen ergänzen.

**Taktile Informationen** können von blinden und sehbehinderten Menschen mit den Fingern / Händen, mit dem Langstock (Blindenstock) oder auch mit den Füßen (auch mit Schuhen) aufgenommen werden. Entscheidend hierfür ist, dass sich taktile Orientierungshilfen durch Form, Material, Härte oder Rauigkeit der Oberflächen deutlich vom unmittelbaren Umfeld unterscheiden. Eine grundlegende taktile Orientierung bieten auch bauliche Elemente, wie beispielsweise Wände und Kantensteine. Rechtwinklige und gerade Wegeführungen erleichtern die taktile Orientierung und Raumerfassung.

### Bodenindikatoren

Bodenindikatoren bestehen aus speziellen We-geplatten mit einer Rippen- oder Noppenstruktur und können entsprechend DIN 32984 wie folgt angewandt werden:

- Leitstreifen (Rippen in Gehrichtung) zur Längs-orientierung
- Richtungsfeld (Rippen in Gehrichtung) zur An-zeige der Gehrichtung an Übergangsstellen
- Abzweigfeld (quadratisches Noppenfeld) als Hinweis auf einen abzweigenden Leitstreifen
- Auffindestreifen (Noppen) quer zur Gehrich-tung zum Richtungsfeld an Überquerungsstel-len oder zu allgemeinen Zielen hin verlaufend
- Einstiegsfeld (Rippen quer zur Gehrichtung) an Bordsteinen zur Kennzeichnung einer Einstiegs-stelle des ÖPNV
- Sperrfeld (Rippen quer zur Gehrichtung) an der Nullabsenkung einer Überquerungsstelle
- Aufmerksamkeitsfeld (Noppen) vor Treppen, Gefahren und Hindernissen
- Begleitstreifen (hell oder dunkel) zur Herstel-lung des Kontrasts an Bodenindikatoren

Grundsätzlich sollten Bodenindikatoren nur sparsam und ausschließlich an notwendigen Stellen verwendet werden. Sie erleichtern zwar die Orientierung von sehbehinderten Menschen, stehen aber im Konflikt mit einer sicheren Be-gehbarkeit und Berollbarkeit und können auch zu Beeinträchtigungen von Menschen mit kognitiven Einschränkungen (z.B. Demenz) führen und diese gegebenenfalls verwirren oder verängstigen.

### Bordhöhen und Übergangsstellen

An Borden und Übergangsstellen wird der Kon-flikt zwischen taktile Erfassung und der Befahrung mit Gehhilfen und Rollstühlen am deutlichsten. Während für die taktile Orientierung Bordhöhen von mindestens 6 cm nötig wären, sollten Über-gänge für eine ideale Befahrbarkeit niveaugleich gestaltet werden.

Ein möglicher Kompromiss liegt in einer Kanten-höhe von 3 cm, die sowohl eine taktile Erfassung als auch eine Befahrbarkeit gerade noch ermög-licht. Sofern genügend Platz vorhanden ist, kön-nen Übergänge auch zweigeteilt gestaltet werden: neben einem auf 0 cm abgesenkten Querungsbe-reich wird ein Bereich mit einem höheren (> 6 cm) Bord angeordnet. Diese Bereiche sollten dann mit Bodenindikatoren (Aufmerksamkeits-, Auffinde-und Sperrfelder) entsprechend markiert werden.

### Zugang zu Gebäuden und Einrichtungen

Neben der Erreichbarkeit von Orten ist der Zu-gang zu diesen selbst ebenfalls ein wichtiges The-ma. Während der Zugang zu Einrichtungen der kommunalen Verwaltung oder kulturellen Ange-boten noch im Einflussbereich der öffentlichen Hand liegt, sind für die Zugänge zu Geschäftsräu-men die jeweiligen Eigentümer oder Betreiber in der Verantwortung. Hier besteht neben dem Kos-tenhemmnis auch ein Konflikt zwischen der Nut-zung der Eingangsbereiche als Flächen der Waren-präsentation oder Werbung (Kundenstopper!). Entsprechend sind die betreffenden Akteure für das Thema Barrierefreiheit zu sensibilisieren und in ihren Aktivitäten zu unterstützen.

Eine Möglichkeit der Information über den Stand der Barrierefreiheit ist die OpenSource-Initiative „OpenWheelMap“. In dieser erfassen Betroffene die barrierefreie Zugänglichkeit von Gaststätten, Ladengeschäften/Dienstleistungsstellen und wei-teren öffentlichen Orten. Darüber hinaus wird die barrierefreie Zugänglichkeit von Sanitäreanlagen bewertet. Die kompletten – kontinuierlich aktuali-sierten – Daten finden sich unter [www.wheelmap.org](http://www.wheelmap.org).

Hier wird nur ein Ausschnitt des Untersuchungs-gebietes wiedergegeben, um einen Eindruck der vorhandenen Informationen und dem Stand der Barrierefreiheit zu geben: siehe Abbildung 95.

### Einschränkungen der Barrierefreiheit

In der Betrachtung der Dachauer Altstadt ergibt sich ein gemischtes Bild des Standes an barrierefreier Erschließung. Positiv fällt das Umfeld des Rathauses auf, das weitgehend barrierefrei berollbare Bodenbeläge, barrierefrei gestaltete Bushaltestellen und taktile Leiteinrichtungen aufweist. Die im weiteren Verlauf insbesondere der Augsburgener Straße und Konrad-Adenauer-Straße mit roten Klinkersteinen ausgelegten Fußwege stellen ebenfalls keine nennenswerten Einschränkungen der Barrierefreiheit dar. Problematischer wird es oft in den Nebenstraßen, die in weiten Teilen von großem Kopfsteinpflaster geprägt sind, das aufgrund der abgerundeten Sichtfläche der Kopfsteine und des weiten Fugenbildes mit zeitweise schlecht gewarteten Fugen (Thema Nachsanden) nur sehr eingeschränkt berollbar ist. Eine räumliche Orientierung von visuell eingeschränkten Menschen wird durch die gewundene und teils verwinkelte Wegführung der Altstadt erschwert. Vorhandene Kundenstopper oder Warenaufsteller vor Geschäften beeinträchtigen die taktile Orientierung an Gebäudekanten ebenso wie teils (einseitig) endende oder zu enge Verkehrsräume für Fußgänger, was z. T. auf die schwierige Topografie der Altstadt zurückzuführen ist. Engstellen von weniger als 90 cm sind sowohl für Kinderwagen als auch Rollatoren und Rollstühle oft nicht passierbar – insbesondere dann, wenn sie zudem

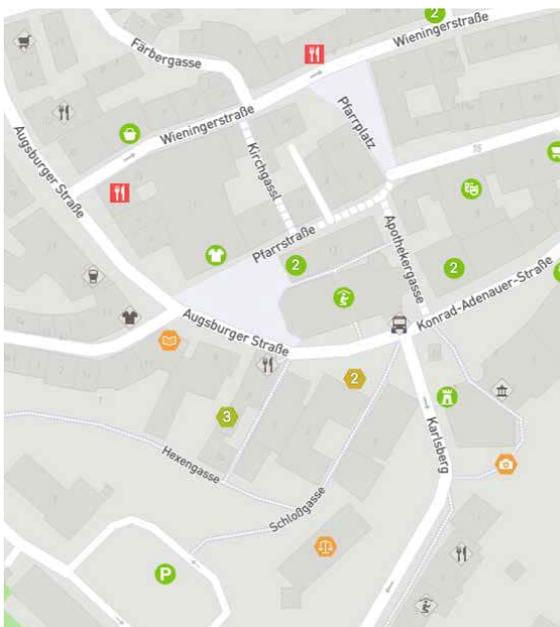


Abbildung 95: Ausschnitt aus der OpenWheelMap für den Bereich um die Pfarrkirche in der Dachauer Altstadt.

mit Bordsteinkanten verbunden sind, so dass auch kein Ausweichen auf die Fahrbahn möglich ist (vgl. Abb.65).

### Umgang mit Denkmalschutz, Ensembles und historischem Umfeld

Im Umfeld von denkmalgeschützter Bausubstanz, Ensembles, in Altstädten sowie anderweitig historisch gewachsenem Bestand von gestalterisch besonders wertvollem Zusammenhang, müssen naturgemäß gestalterische und denkmalschutzrechtliche Belange besondere Berücksichtigung finden. Deshalb können in diesem Zusammenhang nur dem Umfeld angemessene, besonders verträgliche Lösungen erwirkt werden. Dies bedeutet einen teilweisen Verzicht auf standardisierte Bauteile, Indikatoren o.ä. und eine Umsetzung etwaiger Maßnahmen in gestalterisch angepasster Weise. Der Leitfaden „Barrierefreies Bauen 03 - Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ (Ausgabe 2018) der Bayerischen Architektenkammer gibt hierzu auf S. 25 im Abschnitt „Neubau und Umbau“ folgendermaßen Aufschluss:

*„DIN 18040-3 stellt in Abschnitt 1 klar, dass sie für den Neubau von Verkehrs- und Außenanlagen gilt (...) In der Planungspraxis wird der Anwendungsbereich von DIN 18040-3 überwiegend in einem Siedlungsraum liegen, der bereits besteht. Die Empfehlung einer sinngemäßen Anwendung berücksichtigt, dass ggf. aufgrund einer bestehenden Situation die Umsetzung einzelner Regelungen der DIN-Norm technisch nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. So sind insbesondere in historischen Ortszentren und gewachsenen Ortskernen räumliche Einschränkungen sowie Belange des Denkmalschutzes und der Stadtgestalt zu berücksichtigen, die sich in Fläche, Oberflächengestaltung und Materialwahl ausdrücken können. Selbst die Einrichtung beispielsweise einer Fußgängerzone wird nicht als völliger Neubau zu definieren sein, da die städtebauliche und verkehrliche Situation zu berücksichtigen und Anschlusspunkte an bestehende Gebäude zu lösen sind. Wichtig für die sinngemäße Anwendung ist daher das jeweils zu erreichende Schutzziel, das ggf. auch auf eine andere als die in der Norm beispielhaft dargestellte Weise zu erreichen ist. Ob und inwieweit dabei Abstriche an den Standards der Norm vertretbar sind, ist im einzelnen Fall abzuwägen (...)“*

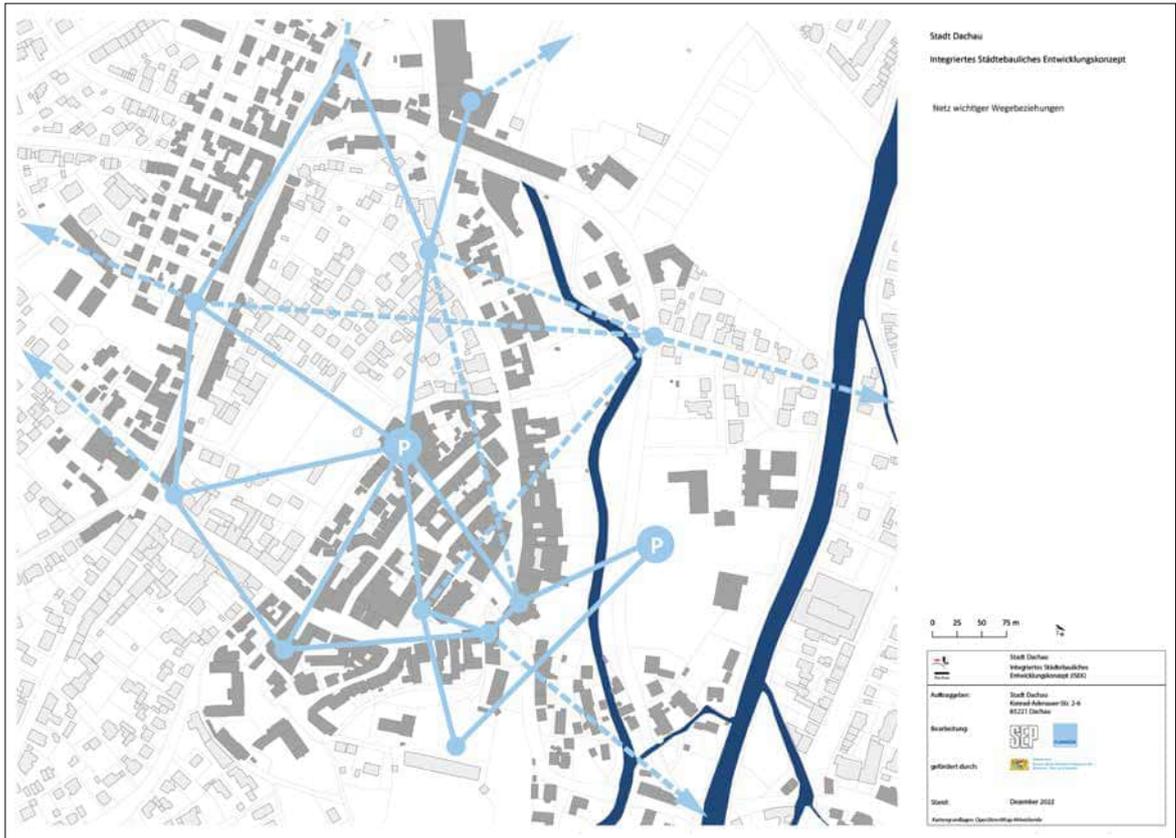


Abbildung 96: Übersicht wichtige Wegebeziehungen Altstadt

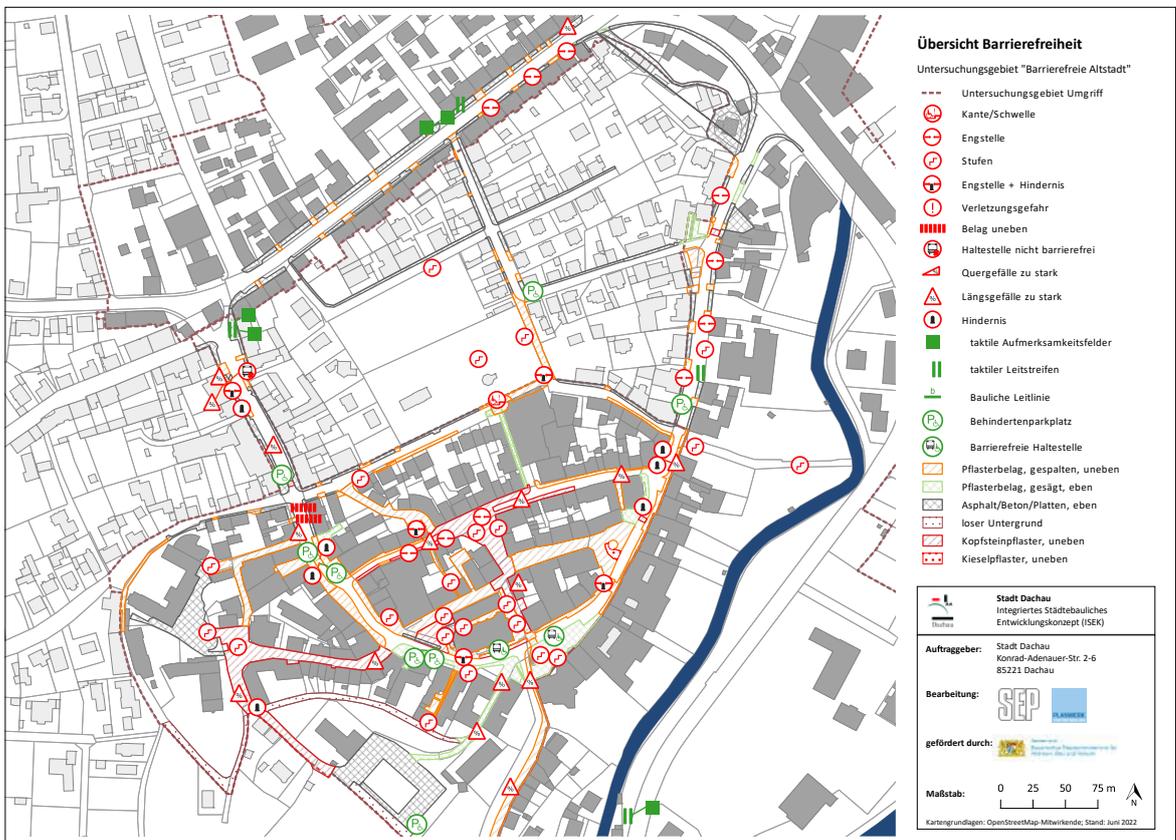


Abbildung 97: Übersicht Barrierefreiheit

### 3.11.2. Bereich Unterer Markt / Klagenfurter Platz

Wie auch der Bereich Altstadt und Umgebung, kann auch die Betrachtung des Unteren Marktes übersichtlich in einzelnen Teilabschnitten erfolgen. Diese abschnittsweise Gliederung leitet sich auch aus der historischen Entwicklung des Unteren Marktes ab, der im wesentlichen durch die Hauptachse Münchner Straße sowie die einen Rundschluss bildenden Straßen Bahnhofstraße, Frühlingsstraße und Schleißheimer Straße gerahmt wird.

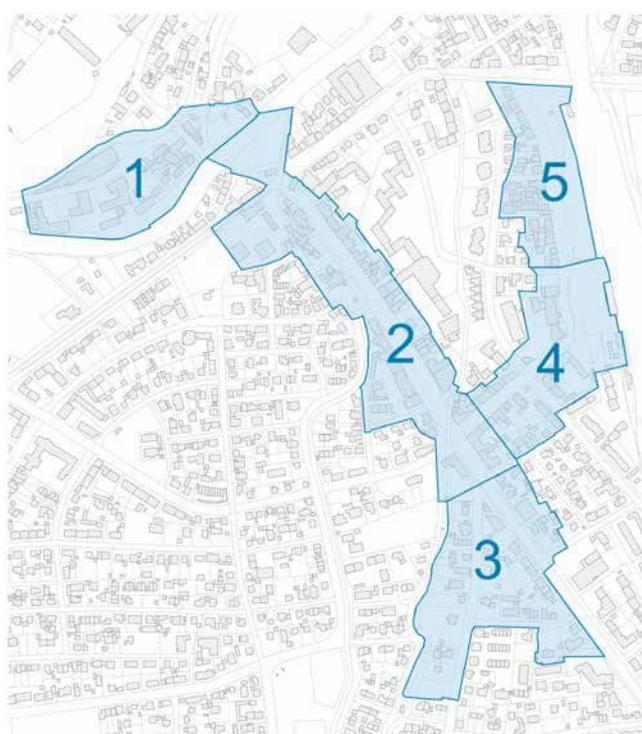


Abbildung 98: Räumliche Untergliederung des Untersuchungsbereiches Unterer Markt

**Abschnitt 1: Brunngartenstraße / Südl. Ludwig-Thoma-Straße** Im Norden beginnend, wird der erste Abschnitt durch den, zwischen Mühlbach und Amper gelegenen Bereich um die Brunngartenstraße und südliche Ludwig-Thoma-Straße definiert. Dieser Abschnitt bildet den räumlichen und topographischen Übergang zwischen dem Karlsberg mit den dort gelegenen, talwärtigen Altstadtstrukturen und dem Unteren Markt ab der Münchner Straße. Vor allem in der westlichen Hälfte findet sich eine locker angeordnete Gruppe von Gebäuden mit größerer Baumasse, deren Strukturen sich aus der Nutzung im Zusammenhang mit der hier früher befindlichen „Oberen Papierfabrik“ ableiten. Ein Großteil der Bausubstanz stammt noch aus dem 19. Jahrhundert, während weitere Teile in Form und Anordnung der historischen Strukturen neu interpretiert wurden, wie z.B. einige Gebäude der Stadtwerke Dachau.

Die Brunngartenstraße geht im Westen in einen landschaftlichen Bereich über, in dem sich die außerhalb der Schlossmauern liegenden Obstgärten mit den Auenbereichen der Amper und des Mühlbaches vereinigen. An dieser „Grenze“ zur Landschaft, an der die Brunngartenstraße als solche endet, liegen noch einmal kleinteiligere Gebäudestrukturen, darunter auch ein als ortsbildprägend zu wertender Gasthof.

Bereits innerhalb der landschaftlichen Bereiche am Ende der Brunngartenstraße liegen Gebäude und Flächen der Flussmeisterstelle Dachau, die zum Wasserwirtschaftsamt München gehört. Die flachen, langgestreckten Baulagerhütten entlang des Mühlkanals können ebenfalls zur ortsbildprägenden Gebäudestruktur in diesem Bereich gezählt werden.

Die Südflanke dieses Betrachtungsbereiches entlang des Amperufers bildet bis zur Brücke eine langgestreckte, der Amper folgende Parkanlage (Rotkreuzplatz) und schafft ein Bindeglied zwischen der Landschaft im Westen und dem Verlauf der Amper in der Stadtmitte. Der nordöstliche Abschnitt um den Spitz Karlsberg / Ludwig-Thoma-Straße wird von zurückhaltender, ländlicher Gründerzeitarchitektur geprägt. Es handelt sich dabei vor allem um Wirts- und Bürgerhäuser kleineren Maßstabes, mit klassizistischen Fassadelementen und geschlossener Bauweise.



*Abbildung 99: Kleinteilige, gründerzeitliche Strukturen am Karlsberg zwischen Mühlkanal und Amper.*



*Abbildung 100: Die größeren Baumassen an der Brunngartenstraße leiten sich von der ehem. Oberen Papierfabrik ab.*

**Abschnitt 2: Münchner Straße bis Kreuzung Schiller- / Bahnhofstraße** Südlich der Amper, im Übergang mit dem Wiesböckanwesen, schließt der nächste räumliche Abschnitt an, der sich in Form der oberen bzw. nördlichen Münchner Straße bis zur Kreuzung Schillerstraße / Bahnhofstraße erstreckt. Die Münchner Straße geht vom Norden her in einen geradlinigen, von beiden Seiten durch überwiegend geschlossene Bebauung gefassten und von unregelmäßigen Baumpflanzungen gesäumten Verlauf über, der den bedeutendsten Teil des städtebaulich-funktionale Rückgrates der gesamten als „Unterer Markt“ bezeichneten „Neustadt“ bildet. Diese bedeutende Funktion der nördlichen Münchner Straße ergibt sich bereits aus der Historie, da im 19. Jahrhundert die ersten Siedlungsstrukturen des Unteren Marktes entlang dieses Straßenzuges, der Dachau mit München verbindet, errichtet wurden. Auch zeichnet sich die Bedeutung in den vorhandenen Sichtachsen ab, die auf das Schloss bzw. die Kirche St.-Jakob-Kirche ausgerichtet sind.

Der planerische Ansatz, diese Bedeutung in der Stadtentwicklung weiterzutragen und als Hauptachse zu stärken, ist durch die in diesem Bereich bis zu vier Geschosse hohen Geschäftsgebäude erkennbar, jedoch konnte eine durchgehende Ausbildung einer solchen Geschossigkeit entlang der Straße bis heute nicht erhalten werden. Zu beiden Straßenseiten wird die Höhenentwicklung stellenweise abrubt unterbrochen und es folgen auf viergeschossige Geschäfts- und Bürogebäude zweigeschossige Satteldachbauten. Die dadurch vorhandenen Unterbrechungen der im Ansatz vorhandenen Raumkante mit weithin sichtbaren Brandwänden wirken sich daher momentan eher zum Nachteil der räumlichen Wahrnehmung und damit der Identifikation dieses wichtigen Bereiches als (Geschäfts-) Zentrum Dachaus aus. Insbesondere aus südlicher Richtung von München und Karlsfeld kommend, erschließt sich dem Betrachter durch die unregelmäßige Abfolge von hohen und niedrigen Gebäuden kaum ein fest zusammenhängender Zentralbereich.

Unterschiedliche Gehwegbreiten und verschiedenartige, nicht aufeinander abgestimmte Oberflächengestaltung verstärken den wenig zusammenhängenden Eindruck entlang der Münchner Straße.

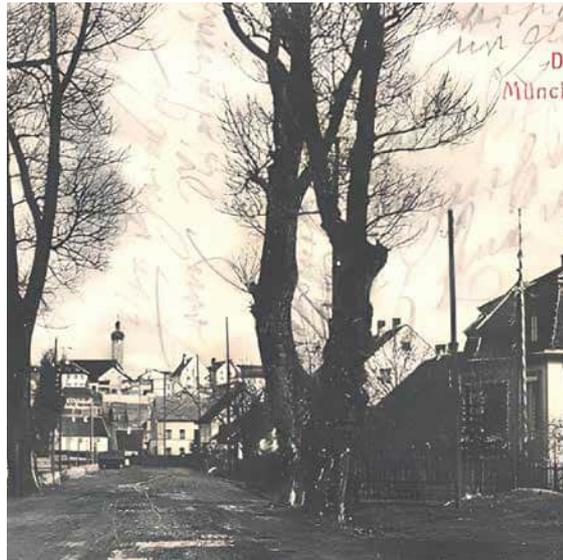


Abbildung 101: Die obere Münchner Straße mit Blick zu St. Jakob um 1913 und 2021: Rechts die Stockmann-Villa



Abbildung 102: Deutliche Unterschiede in der Geschossigkeit der Gebäude prägen die Münchner Straße heute.

Die Münchner Straße ist zwischen dem Wiesböck-Anwesen und der Bahnhofstraße durch größere Platzsituationen gegliedert, die sich in Plätze mit Unterbrechung der Bebauung und kleinere Platzsituationen, die durch Gebäuderücksprünge gebildet werden, einteilen lassen. Der bedeutendste, da sichtbarste dieser Plätze ist der Maibaum- und Marktplatz „Am Unteren Markt“ zwischen Münchner Straße und Herzog-Albrecht-Straße, der auch gestalterische Merkmale durch gepflasterte Oberflächen und im Raster gepflanzte Kleinbäume aufweist. Der Platz leidet jedoch –ähnlich wie die Münchner Straße selbst– an dem Fehlen einer klaren Raumkante, denn die Platzfläche geht zur Herzog-Albrecht-Straße und nach Süden hin frei in die umgebende, niedrige Wohnbebauung über, wodurch die Fläche wenig definiert wirkt. Er liegt gegenüber der in die Münchner Straße mündenden Langhammerstraße, die den im Zusammenhang hierzu zu begreifenden Sparkassenplatz erschließt. Über diese Erschließung hinaus haben die beiden Plätze gegenwärtig keinen wahrnehmbaren räumlich-gestalterischen Bezug zueinander, wodurch Potenzial ungenutzt bleibt.

Weiterhin finden sich an der Münchner Straße kleinere, durch Rücksprünge gebildete Platzsituationen, z.B. vor den Gebäuden Münchner Straße 12 und 12a sowie vor dem Kreuzungsbereich am südlichen Ende des Abschnittes, vmtl. anstelle einer früheren Abbiegespur vor dem Gebäude Münchner Straße 39. Diese Platzsituationen bergen das städtebauliche Potenzial, entlang dieser wichtigen Achse Ruhe- und Verweilräume zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Sie sind teilweise in den Oberflächen gestaltet, jedoch zumindest zu weiten Teilen in Privatbesitz, sodass die Möglichkeit einer weitergehenden Einbindung in die Gesamtgestaltung der Münchner Straße zu prüfen ist.

In der „zweiten Reihe“ der Münchner Straße haben sich im Laufe der Jahrzehnte mit der Neuordnung des Moorbadareals durch den Neubau einer Postschule sowie durch die den Sparkassenplatz bildenden Strukturen östlich der Münchner Straße Richtung Gröbmühlbach zudem zwei räumlich eigenständige Platzsituationen entwickelt, die stärker in den Kontext der Münchner Straße eingebunden werden sollten, um auch die Verflechtung in die Breite zu stärken.



Abbildung 103: Markt an der Münchner Straße



Abbildung 104: Durch einen Rücksprung in der Bebauung gebildete Platzsituation



Abbildung 105: Ansatzweise Gestaltung von Gehbereichen auf der Westseite

**Max-Mannheimer-Platz** Der nordwestlich der oberen Münchner Straße gelegene Max-Mannheimer-Platz setzt sich aus dem Gebäudeensemble der Neuen Postschule und dem Altbau des ehemaligen Moorbadsanatoriums sowie den ehemals zum Sanatorium gehörenden Freibereichen am Holzgartenkanal zusammen. Das gesamte Areal diente vom 19. Jahrhundert bis zum Jahr 1951 dem im historischen Gebäudekomplex Münchner Straße 7 bzw. Max-Mannheimer-Platz 1 untergebrachten Moorbadsanatorium, bis dieses durch die Deutsche Bundespost erworben und zur Postschule umfunktioniert wurde. 1969 wurde die Kapazität der Postschule deutlich erweitert. Südwestlich des Altbaus wurden in Sichtbetonbauweise zwei moderne, annähernd quadratische Gebäude, bestehend aus dem zweigeschossigen Lehr- und dem viergeschossigen Internatsgebäude, errichtet, die mit dem Altbau und dem an der Ostseite des Grundstücks angeordneten, schmalen Wirtschafts- bzw. Garagenbau einen offenen Platz bilden. Den Platz, der mit Porphyr-Kleinsteinpflaster in Segmentbogenverband realisiert wurde, verbindet eine flache, breite Treppenrampe mit den weitläufigen Grünanlagen im Westen.

Der Max-Mannheimer-Platz wird von der Münchner Straße von Norden her über eine Brücke unmittelbar südlich des Holzgartenkanals erschlossen, unter der der von Süden kommende Viehgassenbach über den Baron-Von-Mandl-Schuss mit dem Holzgartenkanal an die Amper herangeführt wird. Von Süden her wird der Platz über die zusammen mit der Neuen Postschule errichteten Anlagen für den ruhenden Verkehr über die Zufahrt Am Oberanger erschlossen.

Der Platz stellt heute ein städtebaulich wichtiges Bindeglied zwischen der Münchner Straße und den naturnahen Erholungsräumen am Holzgartenkanal auf dem ehemaligen Moorbadaerial dar und sollte aufgrund seiner aufeinander abgestimmten, bemerkenswerten Architektur besonderen Bestandschutz genießen.



Abbildung 106: Max-Mannheimer-Platz am Postschul- / Moorbadaerial



Abbildung 107: Treppenrampe und Übergang in den offenen Moorbadaerial

**Sparkassenplatz** Die ab Mitte der 1980er Jahre nach Plänen von Werner Fauser in zwei Bauabschnitten errichtete Gebäudeanlage für die Dachauer Sparkassengeschäftsstelle stellt in der Dachauer Stadtmitte eine bedeutende städtebauliche Kante zwischen der Bebauung entlang der oberen Münchner Straße bzw. den großzügigen, naturnahen Freibereichen um die Scheierlwiese am Gröbenbach dar. Der langgestreckte, abgewinkelte Baukörper schirmt einerseits die westliche Flanke der Scheierlwiese, die nicht durch den Gröbenbach begrenzt wird, von den bebauten Bereichen an der Münchner Straße ab und bildet dabei selbst mit den zugehörigen Freianlagen zu beiden Seiten bedeutende Platzsituationen. Über Durchgänge und Fugen im Gebäude werden sowohl die von der Anlage selbst gebildeten, unterteilten Platzsituationen, als auch die hinter dem Gebäude liegenden Freibereiche an der Scheierlwiese erschlossen. Während die Erschließung des vor der Westfassade in Teilräume gegliederten Sparkassenplatzes über Zufahrtsstraßen erfolgt, fungieren die Durchgänge und Fugen zur Scheierlwiese wie kleine Stadttore, die als eine Art „Durchschlupf“ den urbanen, geschäftigen Sparkassenplatz mit den ruhigen Freibereichen am Gröbenbach verbinden.

Von der Münchner Straße aus betrachtet, nimmt der zentrale, annähernd quadratische Platz vor dem Hauptgebäude der Anlage den städtebaulich bedeutendsten Raum ein, da dieser über die Langhammerstraße in einem direkten Bezug zur Münchner Straße und insbesondere zum Maibaum- bzw. Marktplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Münchner Straße steht.



Abbildung 109: Blick zur zentralen Situation am Sparkassenplatz von Westen



Abbildung 110: Der südliche, rechteckige Platz mit Treppenrampe im Hintergrund



Abbildung 108: Der von drei Seiten der Gebäudeanlage umfasste Hauptplatz mit Durchgang zum Grünbereich.

**Abschnitt 3: Villenkolonie Hermann-Stockmann-Straße und Umgebung** Südlich der Kreuzung Münchner Straße / Bahnhofstraße liegen entlang der Hermann-Stockmann- sowie Prinz-Adalbert-Straße zahlreiche historische und weitgehend unter Denkmalschutz stehende Künstlervillen der ehemaligen Villenkolonie. Die Kernstruktur der Villenkolonie stammt aus der Zeit zwischen 1900 und 1930. Die Gebäude dieser Grundstruktur der Kolonie sind heute noch erhalten. Von den 13 ursprünglich entstandenen Villen stehen mit 9 Gebäuden mehr als die Hälfte unter Denkmalschutz. Die Struktur der Villensiedlung blieb bis in die 1940er Jahre weitgehend unverändert offen mit kleineren Gebäudegruppierungen, die locker zueinander angeordnet waren und durchschnittlich etwa 30 bis 50 Meter voneinander entfernt auf großen Gartengrundstücken standen.

Betrachtet man die darüber hinaus bis Ende der 1930er Jahre rund 12 hinzugekommenen Gebäude, die sich ähnlich locker in die Grundstruktur einfügen, als Teil des Villenensembles, so steht noch immer ein Drittel der alten Kolonie unter Denkmalschutz. Auch die überwiegend großen Gartengrundstücke mit dichtem Baumbesatz, die von dem Villenviertelcharakter zeugen, sind heute noch vorhanden. Etwa ab den 1960er Jahren setzte jedoch eine deutliche Nachverdichtung ein, die die ursprüngliche Durchgängigkeit der Gartengrundstücke an einigen Stellen unterbrochen hat. Bis in die Gegenwart wurden immer wieder größere Gartengrundstücke unterteilt und als Baugrundstücke genutzt, sodass die ursprünglich locker und frei angeordneten Villen heute teilweise sehr dicht an neuen Wohngebäuden stehen. Ein zusammenhängender Koloniecharakter lässt sich aufgrund dieser weitgehenden Überformung daher ohne Wissen um die Entstehung der Siedlung heute nicht mehr ohne Weiteres erkennen.

Eine über den Denkmalschutz hinausgehende baurechtliche Sicherung des Areals unter Einbeziehung der noch erhaltenen Gartengrundstücke ist daher zu empfehlen, um weiterer Nachverdichtung und Überformung vorzubeugen.



*Abbildung 111: Massive Nachverdichtung mit Gebäuden größerer Geschoszahl und Baumasse hat den Maßstab und Charakter der Villenkolonie deutlich verändert.*

Die erhaltenen Villen selbst sind baulich dem äußeren Anschein nach in gutem Zustand. Bei den über einen Zeitraum von 30 bis 35 Jahren entstandenen Gebäuden finden sich verschiedene Baustile und Stilmischungen, die sich der Richtungen des Klassizismus und Jugendstil bedienen. Historisierende, barockisierende Elemente sind ebenso präsent wie überwiegend Walm- und Mansardwalmdächer mit Erkern und Zwerchhäusern.

Neben den zur eigentlichen Villenkolonie zählenden Gebäuden, sind mit der Nachverdichtung auch einige Gebäude entstanden, die sich in die bestehende Gestaltungsgliederung einfügen und daher als ortsbildprägend zu betrachten sind.

Eine Art „Vorposten“ der eigentlichen Villenkolonie bildet das bereits 1899 erbaute, etwa 300 m weiter nördlich an der Münchner Straße gelegene, Stockmann-Haus bzw. „Spatzenschlößl“ das heute als Atelierhaus für in Dachau aktive Künstler dient.

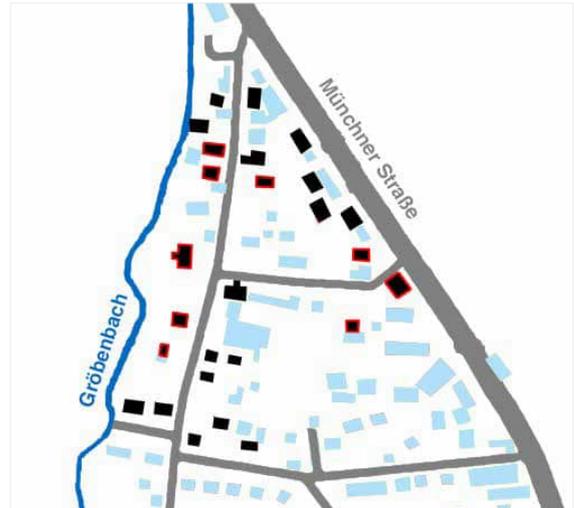


Abbildung 114: Ursprüngliche Villen (schwarz) und spätere Nachverdichtung (blau). Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind rot umrahmt.



Abbildung 112: Das in prominenter Lage vor dem Sparkassenbau thronende sog. „Spatzenschlößl“



Abbildung 115: Im Stile von Stadthäusern errichtete Gebäude in der Prinz-Adalbert- und Hermann-Stockmann-Straße fügen sich in die Umgebung ein.



Abbildung 113: Carl-Thiemann-Haus mit Garten

#### Abschnitt 4: Bahnhofstraße mit Bahnhofplatz

Dieser Abschnitt formt eine annähernd rechtwinklig zur Münchner Straße verlaufende Achse und schließt räumlich im Osten den Bahnhofplatz sowie im Westen den parkartigen Grünbereich um die Orthodoxe Kirche mit ein. Wie die Münchner Straße ist auch diese Achse bereits historisch belegt und ein fester Bestandteil des Rückgrats am Unteren Markt, was durch zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe unterstrichen wird.

Die heutige Bahnhofstraße ist von überwiegend dreigeschossiger, traufständiger Bebauung gesäumt und in ihrem Verlauf weitgehend geschlossen. Diese relativ einheitliche Fassadenfront wird vor dem Bahnhofplatz lediglich im Bereich der Einmündung Gröbmühlstraße auf einer größeren Länge unterbrochen. Hier weitet sich der öffentliche Raum in einen parkartigen Freibereich zwischen der Telekom-Ortsvermittlungsstelle und der Rückseite der ehemaligen Bahnhofrestauration auf. Einen Gegenpol hierzu setzt der kleine Park um die Kirche St. Johannes-Evangelist, westlich der Münchner Straße.

Der Hauptbau des Bahnhofsgebäudes liegt -obwohl nicht symmetrisch- in der Achse der Bahnhofstraße, sodass sich von der Münchner Straße kommend eine wichtige Blickbeziehung ergibt. Im Osten geht die Bahnhofstraße in den Bahnhofplatz über, dessen Kanten heute vom im Hauptbau bis zu dreigeschossigen, auf einem Plateau liegenden Bahnhofsgebäude und dem gegenüberliegenden, langgestreckten, viergeschossigen Gewerbeanbau an die Bahnhofrestauration gebildet wird. Nach Norden und Süden wird der Bahnhofplatz nicht baulich begrenzt. Hier schließen momentan noch Brachflächen an, die im Zuge der Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbes in eine Neukonzeption des Bahnhofsbereiches mit ZOB überführt werden sollen. Die Gehbereiche entlang der Bahnhofstraße und am Bahnhofplatz sind mit „Münchner Platten“ versehen, die Fahrbahn ist asphaltiert und mit bis zu 9,00 m sehr breit. Seitenbereiche an Hofzufahrten oder solche, die für PKW-Stellplätze genutzt werden, sind überwiegend in Segmentbogenpflaster ausgeführt. In der Bahnhofstraße bestehen an der Nordseite, analog zur Münchner Straße, Parktaschen für Schrägparker. Die südliche Seite wird für straßenbegleitendes Längsparken genutzt.



Abbildung 116: *Bahnhofsgebäude in der Achse der Bahnhofstraße*

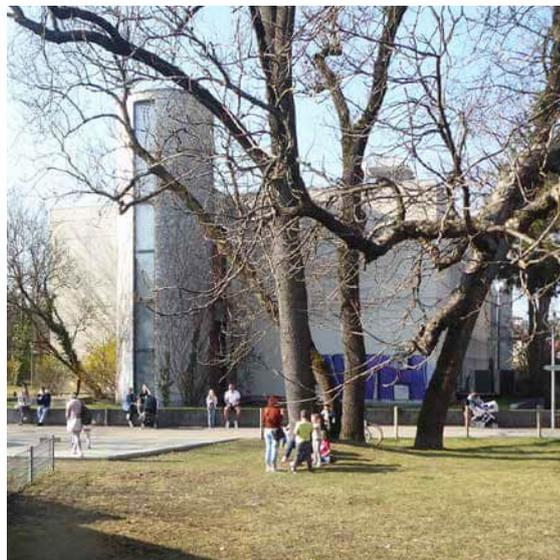


Abbildung 117: *Parkartige Freibereiche an der Einmündung Gröbmühlstraße*



Abbildung 118: *Bahnhofstraße, Blick nach Westen.*

### Abschnitt 5: Frühlingstraße und Umgebung

Die vom Bahnhofplatz bis zur Schleißheimer Straße nach Norden verlaufende Frühlingstraße stellt sich als großzügige Promenade mit bis zu 6 Meter breiten Gehbereichen dar. Sie ist in regelmäßigen Abständen mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt. Im Bereich der Baumscheiben verbleiben jeweils noch rund 3,50 Meter Gehwegbreite. Die Promenadewirkung wird einerseits durch die breiten Gehwege, andererseits durch die nur einseitig von Gebäuden gesäumte Straße erzeugt, denn während die Westseite der Frühlingstraße von überwiegend traufständigen, zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden flankiert wird, öffnet sich die östliche Straßenseite zu einem ausgedehnten Grünbereich entlang der Bahnlinie.

Von der Bebauung entlang der Frühlingstraße sind vor allem die Gebäude im Anschluss an die Schleißheimer Straße als ortsbildprägend zu werten. Hier finden sich im Gegensatz zur südlich Richtung Bahnhofstraße reichenden Bebauung noch überwiegend wenig- bis unveränderte Bausubstanz mit Reformelementen, Zwerchhäusern und Schweifgiebeln.

Die Gehbereiche sind mit quadratischen „Münchener Platten“ belegt, Einmündungsbereiche sind auch teilweise in Segmentbogen- sowie Kopfsteinpflaster in Reihenverband ausgeführt.



Abbildung 119: Promenadearartige Flanierbereiche entlang der westlichen Seite.

Für den Bahnhofplatz und die Ostseite der Frühlingstraße liegen Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes vor, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Die Planungen sehen die vollständige Neukonzeption des Zentralen Omnibusbahnhofs in Ergänzung mit Wohn- und Geschäftshäusern vor, die die Ostflanke der Frühlingstraße mit einer Höhenentwicklung von bis zu vier Vollgeschossen begleiten werden.

Vor diesem Hintergrund kommt der großzügigen, promenadearartigen Anlage der westlichen Frühlingstraße zukünftig eine noch größere Bedeutung für die Aufenthaltsqualität zu, da diese dann einen breiten, begrünten Gegenpol zu der zukünftig geschlossenen, hohen, gegenüberliegenden Straßenseite bilden wird.



Abbildung 120: Siegerentwurf des Wettbewerbes zur Neugestaltung des Bahnhofsbereichs

**Klagenfurter Platz:** Der durch die zweigeschossigen Ausläufer der zusammenhängenden Wohnanlage zwischen Felix-Dahn-Straße, Joseph-Effner-Straße, Birkenrieder Straße und Am Heideweg gebildete und durch diese nach Osten und Süden hin gefasste Platz liegt gegenüber dem Straßenraum Am Heideweg um ca. 1,5 m erhöht und wird zur Straße hin von einer gebuchteten Klinkermauer mit eingezogenen Treppenanlagen abgegrenzt. Die Materialität und Gestaltung der Mauer sowie weiterer, rein gestalterischer Mauerelemente auf der eigentlichen Platzfläche ist deutlich dem gestalterischen Charakter des Karlsberges entliehen. Besonders klar wird dieser Bezug an den abgerundeten Mauerkronen.

Der Klagenfurter Platz bietet keine zusammenhängende Platzfläche im eigentlichen Sinne. Vielmehr wird der Bereich durch die zahlreichen Mauerlemente und die dichte Begrünung mit Großbäumen (Platanen) sowie im nördlichen Abschnitt auch mittels Hecken (Hainbuchen) in mehrere kleinere Abschnitte zerteilt. Die Oberflächen dieser Abschnitte sind größtenteils mit Porphyrkleinstein in Segmentbogen gepflastert, entlang der Fassaden der zweigeschossigen Bebauung mit Vorgelegen aus großformatigen Travertinplatten. Dazwischenliegende Rasenflächen sind mit Klinkerreihen eingefasst, die den Verlauf der Ziermauern optisch vervollständigen.

Der Platz ist über Treppen, am südlichen Ende über Rampen erschlossen. Trotz der starken Durchgrünung mit großen Platanen, Rasenflächen und Hecken, bietet der Klagenfurter Platz kaum Aufenthaltsqualität, da entsprechende Anreize fehlen. Durch das weitgehende Fehlen einer über die Gastronomie hinausgehenden Möblierung lädt der Ort nicht zum Verweilen ein. Die Ziermauern eignen sich durch ihre abgerundeten Kronen nicht oder nur eingeschränkt als Sitzgelegenheit.

Die Gesamtgestaltung des Klagenfurter Platzes scheint durch die starke Zergliederung mögliche Nutzungen und Nutzer bewusst an den Rand zu drängen und dazu zu bewegen, den Platz bestenfalls zu queren. Die im Frühjahr und in den Sommermonaten zusätzlich zu den prägnanten Zierelementen aufgestellten Pflanztröge engen die Bandbreite möglicher Nutzungen weiter ein und tragen zu einer weiteren Verunklärung der Gesamtfläche bei.



Abbildung 121: Der Platzbereich liegt gegenüber der Straße deutlich erhöht und weist eine starke Durchgrünung auf.



Abbildung 122: Die durch die Brüstungsmauern des Karlsberg inspirierten Elemente dominieren den Freiraum



Abbildung 123: Das Segmentbogenpflaster aus frostempfindlichem Porphyrt weist an einigen Stellen Schäden auf

Der Platz ist nach Osten und Süden hin durch Gebäudeteile der zusammenhängenden Wohnanlage gefasst. Die Gebäude sind mit zwei Geschossen eher niedrig und bilden zwar eine wichtige, jedoch nur schlecht wahrnehmbare räumliche Kante. Die durch die nicht vorhandene Höhenentwicklung bereits eher unscheinbaren Platzkanten werden durch die meist zurückgesetzten Obergeschosse weiter geschwächt. Dieser Eindruck wird nur durch die Raumbildung der hohen Platanen und den Geländeunterschied zur Straße etwas gemildert.

Der Platz hat daher aufgrund all der genannten Faktoren, die sich in Kombination nachteilig auf das städtebaulich-räumliche Potenzial auswirken, beinahe den Charakter einer privaten Grünfläche. Der Platz erzeugt in seiner gegenwärtigen gestalterischen Zusammensetzung nicht die Wirkung eines aktiv betret- und benutzbaren, offen frequentierten städtischen Freiraumes, sondern präsentiert sich in der Wahrnehmung des Betrachters vielmehr durch barrierebildende Elemente (Mauern, Pflanzkübel) und abgegrenzte Rasenflächen stets an der Schwelle einer privaten oder halböffentlichen, zu einer zusammenhängenden Wohnungsgenossenschaft gehörenden Grünanlage, deren Benutzung vorwiegend den Bewohnern und Eigentümern sowie deren Gästen vorbehalten scheint. Bereits das Fehlen von Sitzgelegenheiten erzeugt unterschwellig das Gefühl, nicht erwünscht zu sein.



*Abbildung 125: Die mit nur zwei Geschossen eher gedrungene Bebauung bildet nur eine wenig deutliche Platzkante.*



*Abbildung 126: Mauern und Pflanztröge inmitten der Wege vermitteln einen privaten, abgeschlossenen, Eindruck*



*Abbildung 124: Die zahlreichen, dominanten Mauerelemente, die den Platz zergliedern, geben nur eine vergleichsweise kleine Aktionsfläche frei, die räumlich eingeschränkt genutzt werden kann.*



## SWOT-Analyse

## 4. SWOT-Analyse

---

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse - zusammengefasst und angeordnet entsprechend der sechs Handlungsfelder der Untersuchung - werden abschließend in einer so genannten SWOT aufbereitet und dargestellt. Die Bezeichnung SWOT setzt sich aus den englischen Begriffen Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) zusammen und ist ein gängiges Instrument der strategischen Planung. Mit dieser Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind.

Stärken und Schwächen stellen Eigenschaften der betrachteten Kommune dar, können als interne Faktoren bezeichnet und von Akteuren beeinflusst werden. Chancen und Gefahren sind externe Faktoren (Umweltfaktoren), landes- oder bundesweite Trends, meist in die Zukunft gerichtet und weitgehend vorgegeben. Diese gilt es zu beobachten, um ggf. mit Strategieanpassungen zu reagieren. Durch das Einbeziehen von internen und externen Faktoren sollen ganzheitliche Strategien und Alternativen entwickelt werden.

Aufgrund von Erkenntnissen aus eigenen Erhebungen bzw. Eindrücken der Begehungen, den Lenkungsgruppensitzungen sowie Anmerkungen der Öffentlichkeit im Rahmen von Stadtteilspaziergängen und Planungswerkstätten, konnten für die Stadt Dachau folgende Stärken / Chancen und Schwächen / Risiken identifiziert werden:

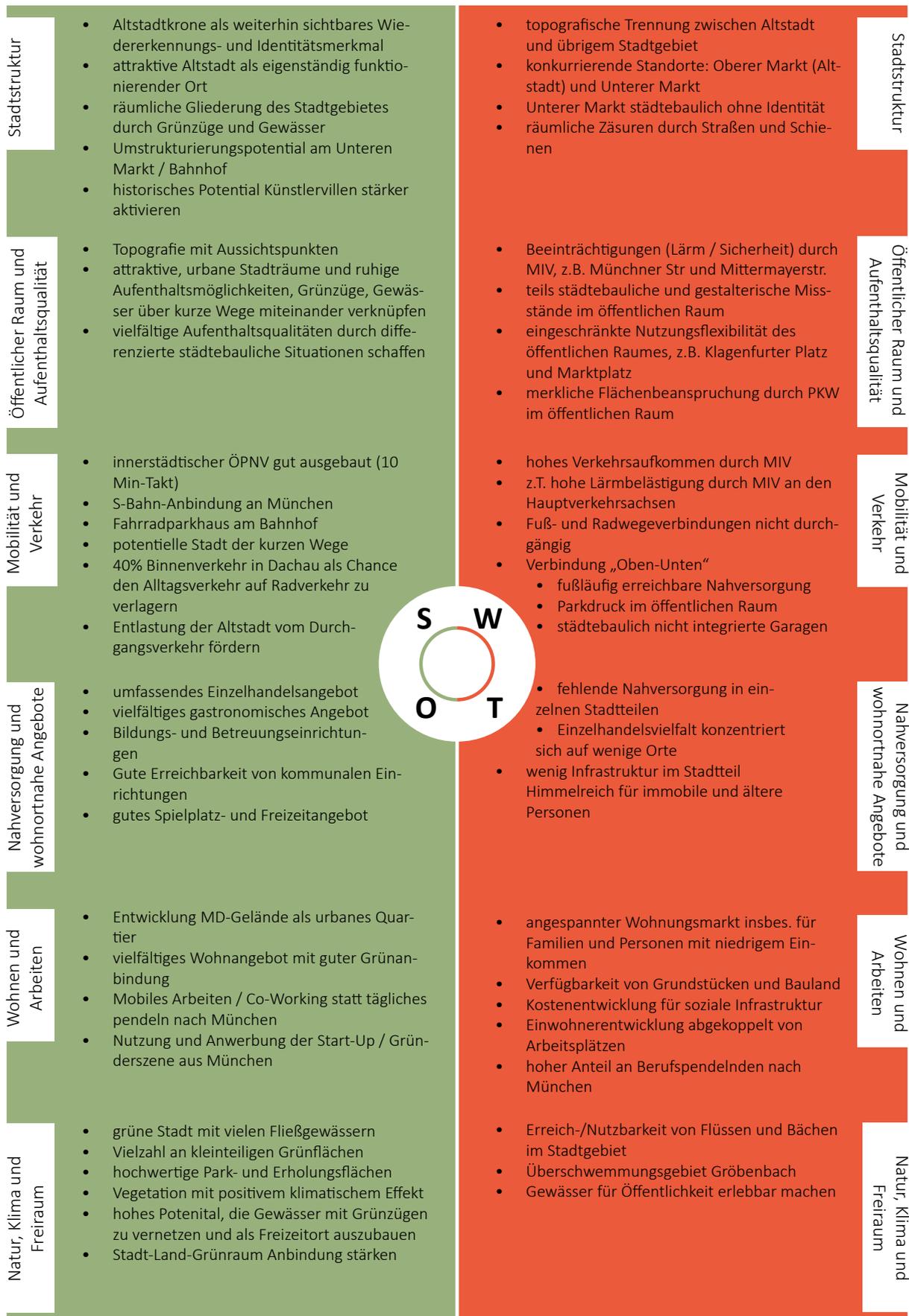


Abbildung 127: SWOT-Analyse Stadt Dachau





## Entwicklungsziele

## 5. Handlungsfelder und Ziele

Die Handlungsfelder bilden mit den Leitzielen das strategische Grundgerüst für die zukünftige Entwicklung der Stadt Dachau. Während des ISEK-Prozesses haben sich die folgenden Handlungsfelder für die Bearbeitung und für die Ziele herauskristallisiert. Unter diesen Handlungsfeldern werden die Leitziele beschrieben und kategorisiert. Mit der Ausarbeitung der Ziele wurde ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Dachaus gesetzt. Mit der strategischen Ausrichtung können auf zukünftige Herausforderungen in Bezug auf das jeweilige Handlungsfeld vorausschauend Lösungen für die Stadt erarbeitet werden. Die im darauffolgenden Kapitel 6 dargestellten Maßnahmen wurden aus den Zielen abgeleitet und sollen als konkrete Handlungsoptionen die Umsetzung anstoßen.

### 5.1 Stadtstruktur

#### Handlungsfeld

Die in zwei Ebenen gegliederte Struktur Dachaus mit der oberhalb des Ampertals weithin sichtbar thronenden Altstadt stellt ein prägnantes Wiedererkennungsmerkmal Dachaus dar. Gleichzeitig birgt die topographische Trennung auch Herausforderungen, insbesondere im Bezug auf die Identität der funktional eigenständig bestehenden Strukturen am Unteren Markt sowie der peripher gelegenen Stadtteile Dachau-Ost und Dachau-Süd.



#### Leitziele

Die Altstadt als prägendes Merkmal Dachaus ist zu sichern und als Marke konsequent zu fördern. Für die übrigen Stadt(Teil-)räume sind eigene Identitäten und räumliche Anziehungspunkte mit Wiedererkennungswert zu entwickeln. Die räumlichen Gegensätze Dachaus sollen sich ergänzen, nicht konkurrieren.

### 5.2 Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

#### Handlungsfeld

Für Dachau ist die Altstadt zusammen mit der Münchner Str. als Einkaufsstraße identitätsstiftend. Mit der langjährigen Sanierungstätigkeit in der Altstadt wurde die historische Bausubstanz erhalten und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Der Stadtkern kann mit attraktiven Platzsituationen und kleinen Gassen mit Flair aufwarten. Dieses Potenzial sollte weiter ausgebaut werden, auch im Hinblick auf den Schlossplatz, der seinen Wert oberhalb der Stadt mit Fernblick aktuell als reiner Parkplatz nicht entfalten kann. Die Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit in der Münchner- und Bahnhofstraße soll weiterhin gesteigert werden.



Entlang der beiden größten Fließgewässer, Amper und Würm, gibt es teilweise gut durchgrünte Fuß- und Radwege. Die Erweiterung dieses Wegenetzes und Schaffung einer Uferzugänglichkeit ist dringend empfohlen.



Abbildung 128: Übersicht Handlungsfelder

Im Dachauer Osten bildet der Ernst-Reuter-Platz ein Nahversorgungs- und Begegnungszentrum. Sein Pendant im Süden der Stadt stellt der Klagenfurter Platz dar. Es erscheint sinnvoll, den Klagenfurter Platz aufzuwerten und weitere Angebote der Nahversorgung sowie Aufenthaltsqualität zu generieren, wie dies bereits beim Ernst-Reuter-Platz erfolgt ist. Dachau ist eine sehr grüne Stadt mit mehreren Parks, wie der Fondipark, der Ludwig-Ernst-Park oder die Scheierlwiese, welche jedoch bis dato nicht als Aufenthalts- und Erholungsfläche genutzt wird.

#### Leitziele

\_Wir wollen die Stadtteile mit ihrem jeweiligen Charakter städtebaulich und barrierefrei weiterentwickeln und neue (urbane) Begegnungsmöglichkeiten schaffen.

\_Die verschiedenen Freizeiträume sollen aktiv bespielt und nutzbar gemacht werden.

### 5.3 Mobilität und ruhender Verkehr

#### Handlungsfeld

Das Verkehrsaufkommen entlang der zentralen Verkehrsachsen bringt teils hohe Lärm- und Verkehrsbelastungen mit sich. Dies führt nicht nur zu Nutzungskonflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern, sondern mindert auch die Aufenthaltsqualität. Die Neugestaltung von Straßenräumen ist somit eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der Sanierungstätigkeit. Diese sollte in erster Linie auf einer Neuordnung des Verkehrsraumes und Überprüfung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die vorhandenen Straßen- und Platzräume abzielen. Besonders die Entwicklung eines durchgehenden Fuß- und Radwegenetz ist ein Aspekt der Neuordnung. Eine gute Grundlage bilden die vorhanden (informellen) Wegeverbindungen, insbesondere im Bereich des Unteren Marktes, um durchgehende Wege abseits der Hauptachsen zu schaffen.

In den Einkaufs- und Wohngebieten wird im öffentlichen Raum ungeordnet geparkt. Diesen Aspekt gilt es zu ordnen und zentrale Orte zum Parken zu schaffen.



#### Leitziele

\_Wir wollen den Rad- und Fußverkehrs in Dachau attraktiver machen und ausbauen. Anreize sollen geschaffen werden, den PKW für innerstädtische Alltagswege nicht zu nutzen.

\_Der ruhende Verkehr soll geordnet und Freiräume für Menschen gewonnen werden.

### 5.4 Nahversorgung und wohnortnahe Angebote

#### Handlungsfeld

Im Stadtgebiet sind die meisten Wohnquartiere ausreichend mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet. Im Südwesten, im Stadtteil Himmelreich, liegt allerdings eine Lücke vor und in manchen Vierteln sind Einzelhandel und weitere Dienstleistungen fußläufig schlecht zu erreichen oder lückenhaft vorhanden (Klagenfurter Platz, Dachauer Osten). Die Gewerbegebiete im Osten der Stadt mit einer Vielzahl an Einzelhändlern sind hauptsächlich auf den KFZ-Verkehr ausgelegt. Gerade medizinische sowie soziale Einrichtungen, wie z.B. Arztpraxen und Kindertagesstätten sind nicht für alle Dachauer wohnortnah gelegen und Plätze in der Kinderbetreuung knapp. Die Versorgungslücken in den Quartieren sollen geschlossen werden und mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln über kurze Wege erreichbar sein.



#### Leitziele

\_Wir wollen das vorhandene Angebot erhalten und stärken.

\_Vorhandene Angebotslücken wollen wir schließen, für eine gut erreichbare, wohnortnahe Versorgung – auch ohne eigenen PKW.

### 5.5 Wohnen und Arbeiten

#### Handlungsfeld

In Dachau, das sich im Münchner Umland befindet, stellt Wohnraum ein äußerst knappes und hochpreisiges Gut dar. Besonders in den letzten zehn Jahren sind die Preise teilweise ins Utopische gestiegen. Wohneigentum ist für viele unerschwinglich geworden, bei den Mieten erstreckt sich die Preisspanne von 14€/m<sup>2</sup> im Bestand bis über 20€/



m<sup>2</sup> im Neubau<sup>1</sup>. Dachau wird weiterhin vom Zu-  
zug geprägt sein, aber auch wenn die Stadtbe-  
völkerung nicht mehr wie in den letzten Jahren  
ansteigt, benötigt die Kommune weitere Entwick-  
lungsgebiete für zeitgemäßen und bezahlbaren  
Wohnraum, auch für (junge) Menschen, die aus  
Dachau kommen und dort wohnen bleiben möch-  
ten. Im Bestand muss weiterhin energetisch und  
zumindest teilweise auch barrierefrei saniert wer-  
den.

Die Stadt ist im Beschäftigungssektor von einer  
starken Auspendlerbewegung nach Karlsfeld und  
München gekennzeichnet (vgl. Kapitel 2.7.1).

Wochentags weisen die Schleißheimer Stra-  
ße und B 304 ein sehr hohes Verkehrsaufkom-  
men auf. Die S-Bahn fährt zu den Stoßzeiten im  
10-Min.-Takt Richtung München. Um die Pendler-  
ströme zu reduzieren und den Wirtschaftsstand-  
ort Dachau zukünftig zu beleben, bedarf es atr-  
aktiver Büro- und Gewerbeflächen vor Ort. Das  
Bestehen und die weitere Ansiedlung von kleinen  
Handwerks- und Produktionsbetrieben in der In-  
nenstadt ist wichtig für die dortige Urbanität. Mo-  
derne Co-Working-Möglichkeiten und bezahlbare  
Räumlichkeiten für Kunst- und Kulturschaffende  
sollten von der Kommune gefördert werden, da-  
mit die jüngere Generation von Arbeitnehmern  
und Unternehmern in der Stadt bleiben kann.  
Zeit, Kosten und Stress für längere Arbeitswege  
werden somit abgebaut, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die  
Feinstaubbelastung vermindert.

#### Leitziele

\_Wir wollen bezahlbare Wohnungsangebote für  
alle Bevölkerungsgruppen ermöglichen.

\_Der Wohn- und Lebensstandort Dachau soll zu-  
kunftsfähig weiterentwickelt werden.

\_Dachau soll attraktiv für neue Gewerbeansied-  
lungen und Start-Ups werden.

## 5.6 Natur, Klima & Freiraum

### Handlungsfeld

Dachau ist eine überaus stark  
durchgrünte Stadt. Fast alle wichti-  
gen Hauptachsen der Stadt verfügen über einen  
dichten Baumbestand, der in vielen Fällen in al-



leeartiger Struktur angeordnet ist. Selbst in der  
Altstadt finden sich zahlreiche Großbäume. Zwi-  
schen Altstadt und Unterem Markt verläuft die  
Amper, die dort mit ihrer Ufervegetation einen  
prägenden Grüngürtel schafft. Das Dachauer  
Stadtgebiet ist von einer Vielzahl kleinteiliger  
Grünstrukturen und Parkanlagen geprägt. Auch  
in den Gebieten Dachau-Süd und Dachau-Ost ist  
die überdurchschnittliche Durchgrünung spürbar.

Im Hinblick auf den Klimawandel verfügt Dachau  
daher über sehr gute Ausgangsbedingungen, um  
die Prinzipien der sog. „Schwammstadt“ nachhal-  
tig umzusetzen. Herausforderung bestehen noch  
in der Verbesserung der Zugänglichkeit und Erleb-  
barkeit der zahlreich vorhandenen Oberflächen-  
gewässer sowie der Anlage trockenheitsverträgli-  
cher Grün- und Gehölzbestände und im weiter an  
Bedeutung gewinnenden Hochwasserschutz. Des  
weiteren fehlen kühlende Elemente in den hoch  
verdichteten Stadtquartieren (bspw. Altstadt).

#### Leitziele

\_Dachau ist eine grüne Stadt. Wir wollen die  
Grünflächen und den Baumbestand erhalten, für  
alle Bevölkerungsgruppen nutzbar machen und  
die Gewässer zugänglicher gestalten.

\_Angestrebt wird eine wassersensible Siedlungs-  
entwicklung.

<sup>1</sup> Immowelt 2022



## Entwicklungskonzept mit Maßnahmen

## 6. Entwicklungskonzept mit Maßnahmen

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadt Dachau zielt darauf ab, Leitlinien aufzuzeigen, die dazu beitragen können, in der Zukunft nachhaltige städtebauliche Strukturen zu etablieren. Hier stehen besonders die Altstadt und der Untere Markt im Mittelpunkt des Planungskonzeptes. Deren städtebauliche Bewahrung und Ertüchtigung sowie funktionelle Stärkung sind hierbei ein wichtiges Anliegen.

### 6.1 Städtebauliche Maßnahmen

#### 6.1.1. Bereich Altstadt und Umgebung

##### Räumliche Neuordnung Mittermayerstraße

Im Analyseteil wurde bereits dargelegt, dass der aktuelle Bauzustand der Mittermayerstraße sich aufgrund des vergleichsweise engen Straßenraums (Lichte Weite zwischen den Fassaden von rund 17,40 m) nur bedingt zur gleichzeitigen Führung von motorisiertem Verkehr und Radfahrern eignet. Aufgrund der beengten Verhältnisse in Kombination mit der aktuellen Raumaufteilung zwischen Gehwegen, Baumscheiben, Flächen für Ruhenden Verkehr und ca. 8,50 m breiter Fahrbahn besteht keine geeignete Möglichkeit, den Radverkehr mit dem motorisierten Verkehr auf Schutzstreifen mitzuführen. Während im bestehenden Zustand noch der Radverkehr auf der nördlichen Straßenseite im Bereich des Gehweges geführt wird, kann in Gegenrichtung auf der Südseite momentan keine vergleichbare Lösung angeboten werden.

Es wurde daher in Übereinstimmung mit dem Stadtbauamt sowie Vertretern der Abteilungen Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün ein Konzept erarbeitet, mit dessen Hilfe eine schrittweise Neuordnung des Straßenraumes an der Mittermayerstraße gelingen soll. Grundlage des Konzeptes ist langfristig der Ersatz der heute bestehenden Robinienpflanzungen, die aus stadtklimatischen und Altersgründen nach und nach ausgetauscht werden muss.

Ziel des schrittweisen Umbaus ist langfristig, an beiden Seiten der Mittermayerstraße ausreichend breite Gehbereiche zu schaffen und den Radverkehr auf Schutzstreifen auf der Fahrbahn zu führen. In einem ersten Schritt soll die südliche Straßenseite, die heute von besonders beengten Geh-

wegen gekennzeichnet ist, umgestaltet werden. Dazu müssen die bestehenden Robinien, deren Lebensdauer sich dem Ende nähert, entfernt werden. Die heute vorhandenen, für Großbäume zu gering bemessenen Baumscheiben werden durch Unterflur-Baumroste ersetzt, die ausreichend Platz und Substrat für neue Stadtbäume bieten.

Durch die Möglichkeit, die Unterflur-Baumroste mit Plattenbelägen zu überbauen, wird der ehemals schmale Gehweg auf einen bis zu 3,90 m breiten Gehbereich erweitert. Zugleich soll in diesem ersten Schritt die Möglichkeit des straßenbegleitenden Längsparkens entfallen, um ausreichenden Raum für Fahrradschutzstreifen zu gewährleisten.

Die letzte Ausbaustufe sieht den letztendlichen Ersatz der Robinien auf der nördlichen Straßenseite vor. Die hier vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr können belassen und die Baumscheiben für die nächste Generation Stadtbäume wieder als Rasenfläche ausgeführt werden. Der heute als gemischter Geh- und Radweg genutzte Gehbereich kann vollständig dem Raum für Fußgänger zugeschlagen werden. Analog zur Südseite soll nun der Radverkehr ebenfalls in einem Schutzstreifen mit ausreichendem Sicherheitsabstand zu dem Parkstreifen auf der Fahrbahn geführt werden.

Zusätzlich zu dieser neuen Aufteilung des verfügbaren Straßenraumes, sollte eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Verkehrs, zumindest innerhalb des geschlossen bebauten Bereiches der Mittermayerstraße zwischen dem Einmündungsbereich Steinkirchener Straße / Lederergasse und Krankenhausstraße / Augsburgener Straße, von derzeit Tempo 50 auf Tempo 30 angestrebt werden. Dies dient auch dem Lärmschutz der Anwohnenden in den oberen Geschossen.

Für die Ersatzpflanzungen in der Mittermayerstraße werden aufgrund ihrer Ähnlichkeit zu Robinien und der ausgezeichneten Stadtklimaverträglichkeit hochwachsende Gleditschien (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“) vorgeschlagen.

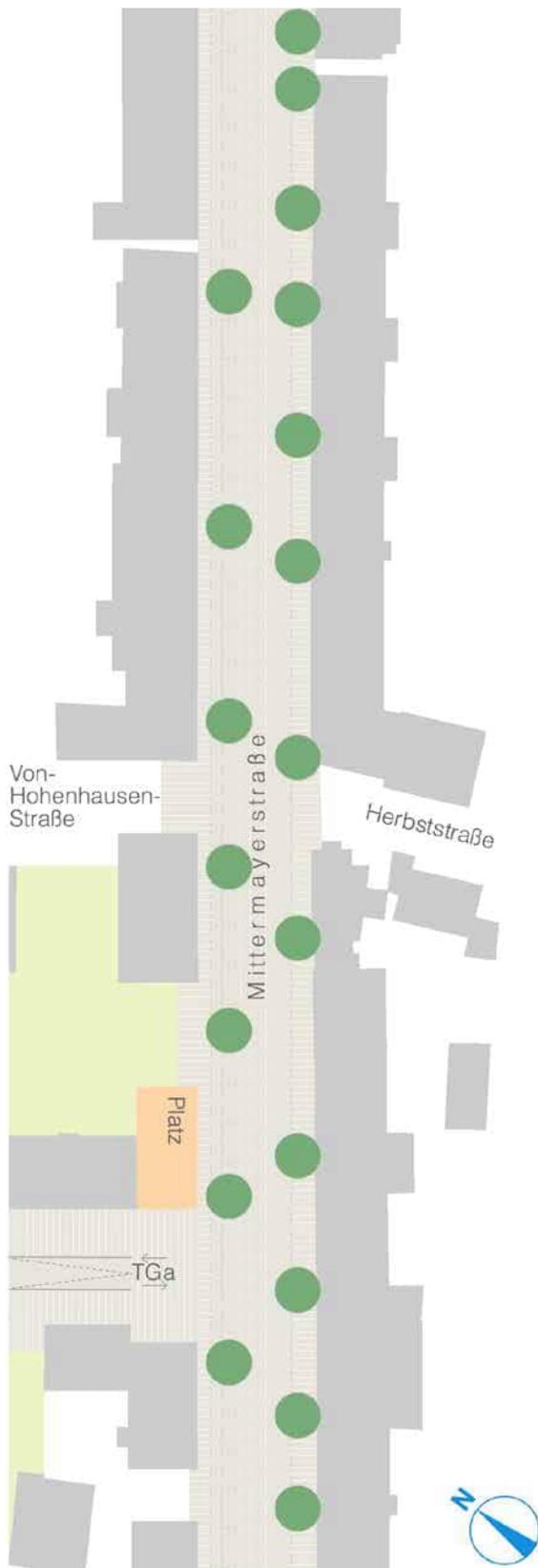


Abbildung 129: Nicht-maßstäbliche Planskizze des Straßenraumes der Mittermayerstraße nach Umbau.

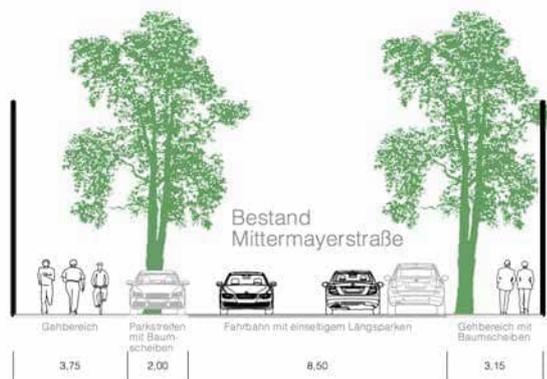


Abbildung 130: Die Mittermayerstraße in ihrer bestehenden Aufteilung.

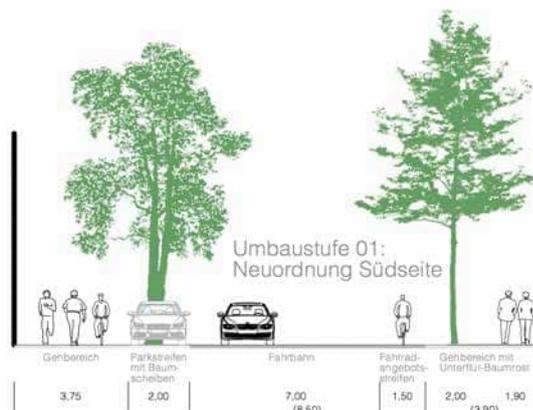


Abbildung 131: Umbau Stufe 01: Neuordnung der südlichen Straßenseite unter Neupflanzung von Bäumen.

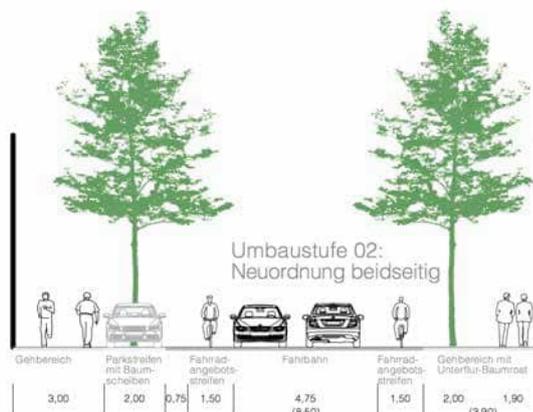


Abbildung 132: Umbau Stufe 02: Die nördliche Straßenseite ist neu aufgeteilt; Vollständiger Ersatz der Bäume ist erfolgt.

### Nachverdichtung Bereich Sommerstraße

Im Bereich nördlich der Mittermayerstraße besteht mit dem Flurstück 714/15 erhebliches Nachverdichtungspotenzial in zentraler Ortslage. Es wird vorgeschlagen, die hier heute bestehenden, eingeschossigen Behelfswohngebäude langfristig durch einen wesentlich dichteren Gebäudebestand mit von der Mittermayerstraße aus nach Norden gestaffelten Geschosshöhen anzustreben, der eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Freiraum und nichtstörendem Gewerbe ermöglicht.

Unmittelbar im Anschluss an die Mittermayerstraße können bis zu vier Geschosse realisiert werden, sodass sich die neue Entwicklung nahtlos in den straßenbegleitenden Gebäudebestand einfügt. Das Gelände auf dem Flurstück steigt nach Norden hin kontinuierlich leicht an, sodass im weiteren Verlauf eine schrittweise Staffelung bis hin zu zweigeschossigen Wohngebäuden am nördlichsten Punkt hin vorgenommen werden sollte.

Für die Erschließung bietet sich neben den Zuwegungen von der Mittermayer-, Krankenhaus- und Sommerstraße vor allem die geradlinig verlaufende Kohlbeckstraße an, die bereits heute auf dem Flurstück in einer zukünftig als Quartiersplatz denkbaren Wendeplatte endet. Der hier im nebenstehenden Beispielplan angedachte Platz kann mit Gebäuden überwiegend öffentlicher und kleingewerblicher Nutzung sowie Dienstleistungen gefasst werden und sich zu einem lebendigen Treffpunkt nördlich der Altstadt entwickeln, zumal sich an dieser Stelle im Gelände direkte Sichtbeziehungen zur inneren Altstadt, insbesondere zur St.-Jakob-Kirche, ergeben.

Das Beispielkonzept sieht überdies großzügige Freibereiche und Grünflächen vor, die sich als öffentliche und halböffentliche Mischflächen für verschiedenartige Nutzungen verstehen.

Der Nachweis für Flächen des ruhenden Verkehrs für Anwohner und Gewerbe im Quartier kann in Tiefgaragen erfolgen. Eine Besonderheit stellt die Möglichkeit dar, auch ruhenden Verkehr der Mittermayerstraße in der von Süden erschlossenen Tiefgarage im Quartier unterzubringen und so auch die Mittermayerstraße weiter zu entlasten.



Abbildung 133: Nicht-maßstabsgetreue Darstellung einer möglichen Nachverdichtungsvariante im Bereich Sommerstraße.

### Neuordnung Schlossvorplatz

Der Vorplatz des barocken Dachauer Schlosses kann hinsichtlich seiner Nutzung und Gestaltung deutlich aufgewertet werden. Der rund 4.000 Quadratmeter umfassende Kurfürst-Max-Emanuel-Platz wird derzeit, abgesehen von einer zentralen Grünfläche, überwiegend als Parkplatz genutzt, wodurch die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt und die Symmetrie der Schlossfassade verunklärt wird. Die Flächen für den fahrenden Verkehr sind asphaltiert und in wartungsbedürftigem Zustand. Der geschichtliche Kontext und die Bedeutung des Schlosses mit seinen Außenanlagen gebietet einen angemessenen Umgang mit entsprechend hochwertiger Gestaltung der Freianlagen.

Sinnvoll und erstrebenswert wäre daher die anderweitige Unterbringung des ruhenden Verkehrs, z.B. in einer Tiefgarage und die dem historischen Umfeld gestalterisch angemessene Aufwertung des Kurfürst-Max-Emanuel-Platzes.

Durch diese Nutzungsänderung kann auch die Zweckentfremdung des Platzes als Treffpunkt für die Dachauer „Autoposer“-Szene nachhaltig unterbunden werden.

An dieser Stelle ist auf die bereits vorliegenden, aus dem Jahre 2003 datierenden Überlegungen des Dachauer Architekturforums zu verweisen, die sich intensiv und sehr detailliert mit diesem Thema und den Überlegungen zu möglichen Tiefgaragen und Platzgestaltungen sowie der Nutzung des Schlossplatzes befassen.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Umgestaltung ist auch zu überlegen, wie eine barrierefreie Erschließung des Schlossvorplatzes gelingen kann.

### Neuordnung und Gestaltung Schulensemble

Das im Reformstil gehaltene Schulensemble an der Dr.-Engert-Straße im Bereich der Ludwig-Thoma-Wiese stellt ein hohes Gut der Dachauer Baukultur dar. Besonders im Gesamtzusammenhang mit den Villen im Bereich der Martin-Huber-Straße und am Amperweg wird die Bedeutung und die Notwendigkeit des Erhaltes und der Gestaltung des Ensembles deutlich. Das Schulensemble ist im aktuellen Zustand nur ungenügend in die Umgebung eingebunden. Es besteht kein erkennbarer Zusammenhang zwischen den Freiflächen und dem hochwertigen Gebäudekomplex, obgleich dieser mit der Erweiterung der Greta-Fischer-Schule (GFS) auch heute neu an inhaltlicher und räumlicher Bedeutung gewonnen hat. Derzeit bestehen zudem in den ungestalteten Außenbereichen Nutzungskonflikte mit dem Dachauer Volksfest. Es ist daher anzuraten, im Rahmen eines Gesamtkonzeptes bzw. einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten für eine angemessene, im Einklang mit der Volksfestnutzung stehende, Gestaltung der Gebäudefreibereiche auszuloten.

Erste Ansätze könnten eine Prüfung der getrennt von den Festaufbauten gelagerten Abstellmöglichkeit der Fierantenfahrzeuge und Zugmaschinen umfassen, die gegenwärtig bei Volksfestbetrieb im gesamten Gelände auf der Ludwig-Thoma-Wiese abgestellt werden und so dringend benötigten Raum einnehmen. Durch Abstellmöglichkeiten für nicht unmittelbar dem Festbetrieb dienenden Fierantenfahrzeugen auf geeigneten Flächen abseits des Festbereiches, ließe sich vermutlich ein beträchtlicher Flächengewinn erzielen, der eine Neuordnung der Konstellation aus Festzelten, Fahrgeschäften und Jahrmarktständen ermöglicht, sodass diese nicht im unmittelbaren Bereich des Gebäudeensembles angeordnet werden müssen.

Eine dauerhafte Freiflächengestaltung am Schulensemble wird sicherlich erst dann möglich sein, wenn zufriedenstellende Lösungen zur Flächenreduktion der technischen Infrastruktur des Volksfestes gefunden werden können. Es wird angeregt, diesbezügliche Machbarkeitsstudien zu erwägen.

### 6.1.2. Bereich Unterer Markt

#### Flanierbereich / Bachlauf Münchner Straße

Einzelne Abschnitte der Münchner Straße beherbergen Potenzial zur nachhaltigen Verbesserung des öffentlichen Raumes und Homogenisierung der momentan sehr unterschiedlich gehaltenen Geschossigkeit. Im Bereich der Flurstücke 1259, 1260, 1260/2 und 1260/3 nördlich des Marktplatzes ist die bestehende Bebauung durch eingeschossige Wohngebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit zur Münchner Straße hin ausgerichteten und mit Heckenpflanzungen abgeschirmten Gartenparzellen geprägt. Diese niedrige, deutlich von der Straße abgesetzte Bebauung mit den vorgeschobenen Gärten wirkt im Bereich der wichtigen Geschäftsachse der Münchner Straße nicht mehr zeitgemäß.

Langfristig wird empfohlen, bei absehbarem Nutzungswechsel die eingeschossige Wohnbebauung durch ein neu zu errichtendes Wohn- und Geschäftsgebäude mit adäquater Geschosszahl (drei bis vier Vollgeschosse) zu ersetzen, um auch im nördlichen Abschnitt den Charakter der Münchner Straße als wichtigste Einkaufsstraße des Unteren Marktes weiter zu stärken.

Die Maßnahme bietet zugleich die Möglichkeit, sofern sich, wie vorgeschlagen, der Neubau an der ursprünglichen Ausrichtung der bestehenden Bebauung orientiert, den momentan durch die Gärten beanspruchten, großzügigen Vorbereich zum Zwecke einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes an der Münchner Straße zu nutzen, indem beispielsweise der in diesem Abschnitt verrohrt geführte Viehgassenbach stellenweise freigelegt und erlebbar gemacht wird. Es ist denkbar, den vermutlich deutlich unterhalb der heutigen Geländeoberkante verlaufenden Viehgassenbach mittels Stufenanlagen, die gleichzeitig als Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten dienen, in Kombination mit einer Verbreiterung des vergleichsweise schmalen Bachbettes in eine Flachwasserzone attraktiv zu erschließen und hochwertig zu gestalten.

Über rein gestalterische Vorzüge hinaus sind durch Öffnung überbauter Fließgewässer nachweislich positive, kühlende Effekte auf die Umgebung im sommerlichen Stadtklima zu erzielen, da einerseits das fließende Wasser für einen kontinuierlichen Luftstrom und damit Luftaustausch sorgt (vergleichbar mit der Wirkung von Frisch- und Kaltluftschneisen, jedoch in kleinerem Maßstab) und andererseits durch die optische und physische Erlebbarkeit des Elementes Wasser auch ein subjektiver Effekt auf die Psyche und ein insgesamt erträglicheres Empfinden zunehmend heißer, trockener Perioden im urbanen Raum für Passanten begünstigt.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas, Kategorie Naturgefahren) ergibt sich für den Bereich der Münchner Straße im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewässern Amper, Mühl- und Viehgassenbach ein entsprechendes Hochwasserrisiko, dem es auch im Sinne des Klimawandels Rechnung zu tragen gilt. Denn dieser bewirkt nicht nur die Hitzeperioden, denen mit der Freilegung des Viehgassenbachs begegnet werden soll, sondern verursacht gleichermaßen nach entsprechenden Trockenperioden



Abbildung 134: Nicht-maßstabsgetreue Darstellung zur Umgestaltung der Münchner Straße

zunehmend schwere Unwetter mit Starkregen, sodass auch der urbane Hochwasserschutz in diesem Zusammenhang zu überarbeiten sein wird.

Aus stadtplanerischer Sicht schließen sich die o.g. gestalterischen, das Stadtklima fördernden Maßnahmen zur Öffnung des Viehgassenbaches und der bauliche Hochwasserschutz nicht gegenseitig aus. Vielmehr können sich beide Ziele technisch ergänzen und die städtebauliche Gestaltungsmaßnahme z.B. mit der Schaffung von unterirdischen Auffang- und Rückhaltebecken sowie Rückstauschleusen kombiniert werden, um neben den räumlichen Verbesserungen des Straßenraumes an der Münchner Straße zugleich eine langfristige hochwassertechnische Ertüchtigung des innerstädtischen Fließgewässernetzes herbeizuführen.

Auch sind Gebäude abseits oberirdischer Fließgewässer potenziell von Starkregen betroffen. Bei lokalen Unwetterereignissen mit Starkregen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden, jedoch stets im Sinne der Stadtgestaltung und Barrierefreiheit.

Weiterhin wird für den öffentlichen Raum entlang der Münchner Straße eine kontinuierliche Homogenisierung der Freiraumgestaltung empfohlen mit dem Ziel, langfristig einen kohärenten gestalterischen Charakter für eine nachhaltige Stärkung der Identität für diese innerstädtische Hauptachse zu erzielen. Vor diesem Hintergrund ist eine grundlegende Überplanung auch des Marktplatzes anzuraten, auch im Hinblick auf Barrierefreiheit. Es wird empfohlen, den abseits der Münchner Straße liegenden Sparkassenplatz deutlicher in einen gestalterischen Bezug zum Marktplatz und zur Münchner Straße insgesamt zu setzen.

### Aufenthaltsbereich am Viehgassenbach

Eine mögliche Öffnung des Bachbettes am Viehgassenbach kann in Verbindung mit einer neuen baulichen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Raumes an der Münchner Straße eine sinnvolle Ergänzung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich bewirken. Die Maßnahme muss dergestalt abgestimmt werden, dass sich die bereits vorhandenen Verbesserungen, wie etwa die in der jüngeren Vergangenheit geschaffenen Querungsmöglichkeiten am Mittelstreifen der Münchner Straße, nahtlos in das Gesamtbild integrieren und zusammen mit Stegen und Brücken über den offenen Viehgassenbach zusammenhängende Wegeverbindungen bilden.

Es ist in der beispielhaft dargestellten Maßnahme angedacht, neben neu gestalteten Gebäudevorbereichen und Gehbereichen, die die Münchner Straße in ihrer Eigenschaft als Flanier- und Einkaufsmeile stärken sollen, sowie der Wiederherstellung der Erlebbarkeit des Elementes Wasser, auch bestehende Nutzungen des Straßenraumes zu integrieren und mit neuen, auch temporären, Nutzungsmustern zu bespielen. So ist denkbar, die momentan für den ruhenden Verkehr genutzten, straßenbegleitenden Längsparker im oberen Abschnitt der Münchner Straße z.B. in den Sommermonaten, in denen höherer Bedarf an Flächen für Außengastronomie oder nicht-kommerziellen Aufenthalt im Freien besteht, zeitweise zu diesem Zweck freizugeben, zumal in der wärmeren Jahreszeit theoretisch von einem geringfügig niedrigeren Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs auszugehen ist. In der kalten Jahreszeit, wenn die private Nutzung von PKW tendenziell wieder ansteigt und entsprechende Freisitzgelegenheiten witterungsbedingt unattraktiv werden, kann die Nutzung der Flächen für den ruhenden Verkehr fortgesetzt werden.

Es besteht in dem breiten Gebäudevorbereich, der anstelle der heutigen Vorgärten entstehen kann, aufgrund der neuen Platzverhältnisse die Möglichkeit, den Bereich für Festveranstaltungen oder eine Erweiterung der Marktnutzung vorzusehen. Notwendige Versorgungsanschlüsse könnten bei der Planung bereits berücksichtigt werden. Unabhängig von solchen Nutzungen ist hier auch denkbar, die urbane Begrünung weiterzuführen und durch Pflanzflächen und neue Baumstandorte aufzulockern.

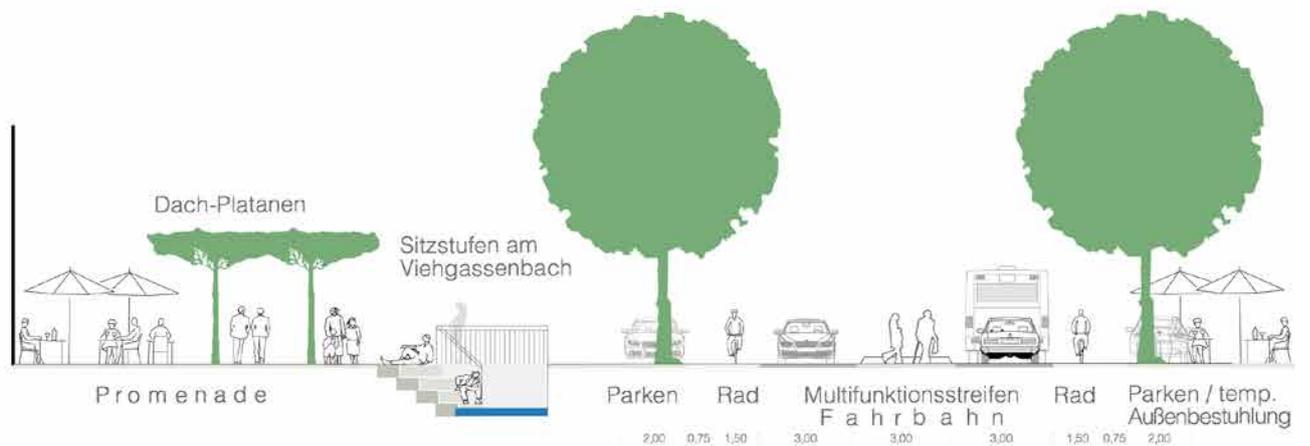
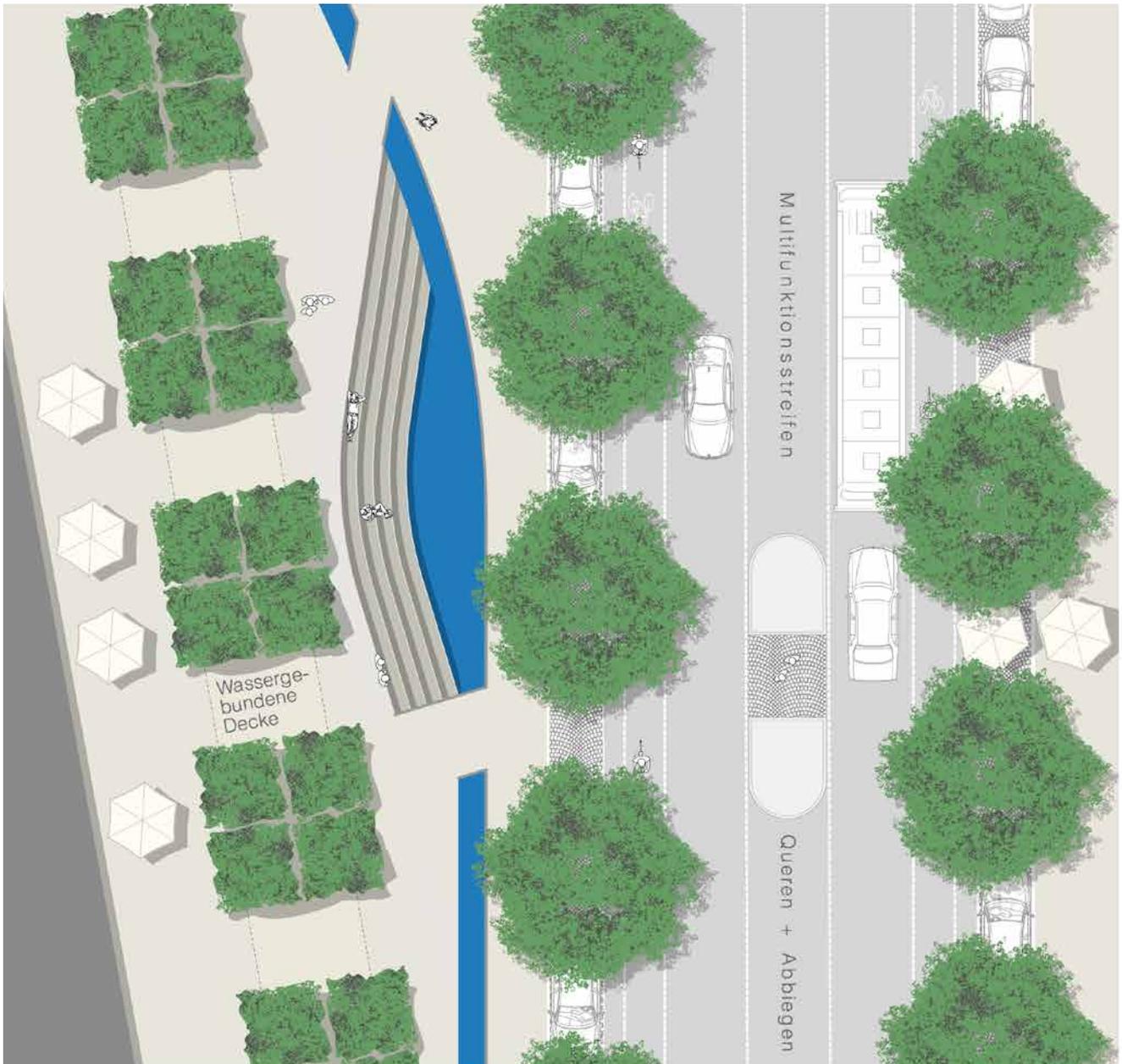


Abbildung 135: Nicht-maßstabsgetreue Darstellung einer möglichen Bachöffnungsvariante im Bereich der Münchner Straße. Der Zugang zum Wasser erfolgt über als Sitzgelegenheiten dienende Stufen. Das relativ schmale Bachbett ist um eine Flachwasserzone erweitert. Der geöffnete Bach kann auf Straßenebene über Stege gequert werden.

### Wettbewerb Wiesböck-Anwesen

Mit dem heute als Parkplatz genutzten ehemaligen Wiesböck-Anwesen (Flur-Nr. 294 und 294/1) besteht inmitten Dachaus, am Schnittpunkt zwischen dem Unteren Markt und der Altstadt, erhebliches Potenzial zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung. Das ohne die Uferbereiche des Holzgartenkanals ca. 3.450 qm umfassende Areal soll zukünftig eine herausragende öffentliche Verknüpfungsfunktion zwischen Oberem und Unterem Markt mit repräsentativem Charakter erhalten.

Durch die Lage an Amper und Holzgartenkanal bieten sich ausgezeichnete Voraussetzungen für die Verbindung einer baulichen Aufwertung im Sinne öffentlicher Funktionen und Möglichkeiten zur Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Wasser in der Stadt, zumal bei einer Überplanung des Areals auch die als Spielplatz genutzte Grünfläche jenseits der Amper miteinbezogen werden sollte. Die Verbesserung des Zugangs zum Wasser kann etwa über Sitzstufen und Flachwasserbereiche in der Uferzone erreicht werden, die z.B. auch mit Bootsanlegern (Kanu) kombinierbar sind.

Aufgrund des zur Amper hin von der Schleißheimer Straße um etwa 3 Meter abfallenden Geländes ist es denkbar, Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen (Flachdach) an der Straße zu errichten, ohne von der Münchner Straße aus den Blick auf die Altstadtsilhouette zu versperren. Eine öffentliche bzw. gemeinwohlorientierte Nutzung als Zentrum für Veranstaltungen und Ausstellungen ist vorstellbar. Die Erschließung der auf der anderen Ampenseite liegenden Flächen, darunter z.B. der Spielplatz und auch die Ludwig-Thoma-Wiese, über Fußgängerstege, kann dem Areal zukünftig größere Bedeutung als Verteiler zu wichtigen Bezugspunkten in der Stadt zukommen lassen.

Aufgrund der Vielzahl an möglichen Ideen (vgl. Abb. unten), die sich auf dem Areal verwirklichen lassen und die die Betrachtungsebene des ISEK deutlich übersteigen, ist es erforderlich, den Rahmen für eine zukünftige Entwicklung dieser Potenzialfläche mithilfe eines städtebaulichen Wettbewerbes auszuloten. Im Vorfeld der Auslobung kann ein Prozess zur Beteiligung der Öffentlichkeit, unter Einbeziehung von fachlichen Akteuren, die das Areal hinsichtlich der Eignung für verschiedene Nutzungen aus den

Richtungen Kunst, Kultur und Zeitgeschichte, Aufenthalt und Freizeit sowie Gewerbe und Verwaltung beurteilen, durchgeführt werden.

### Platzsituation Münchner Straße / Schillerstraße

Im Kreuzungsbereich Münchner Straße - Bahnhofstraße / Schillerstraße besteht auf dem Flurstück Nr. 1171 eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes, die aufgrund des hier vorhandenen gastronomischen Angebotes rege frequentiert wird. Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsqualität treten auf der überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche jedoch aktuell in den Hintergrund. Teilweise wird die Fläche auch zur Umgehung der Lichtsignalanlage durch den motorisierten Verkehr genutzt.

Die Platzsituation stellt einen prominenten räumlichen Auftakt zur oberen Münchner Straße dar und sollte daher gestalterisch in den Kontext der Flaniermeile eingebunden werden. Oberflächen sollten den sanierten Abschnitten der oberen Münchner Straße im Material angeglichen und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch eine Öffnung des in diesem Bereich verrohrt laufenden Gröbenbachs kann ebenso erwogen werden, wie die Herstellung räumlich-gestalterischer Bezugspunkte zum schräg gegenüber beginnenden Reinhold-Grübl-Weg.

### Max-Mannheimer-Platz

Wie in der Analyse festgestellt, besteht der Max-Mannheimer-Platz aus einem baulich und architektonisch hochwertigen, in Dachau in seiner inneren Abgestimmtheit einmaligen Ensemble, das es in seiner überdauernden Form weiter zu bewahren und erhalten gilt. Dieser Grundsatz sollte auch bei der geplanten Erweiterung der Stadtbibliothek angemessene Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund ist von raumgreifenden, baulichen Veränderungen der Platzfläche sowie weiteren Baumpflanzungen abzusehen, um die räumliche Wirkung des Gebäudeensembles, das in direktem Bezug zum historischen Bau des Moorbadsanatoriums steht, nicht zu beeinträchtigen.

Der Platz ist im Zusammenhang mit dem Moorbadpark, der auch mit einer Kneippanlage am Holzgartenkanal ausgestattet ist, und der hierüber führenden Wegebeziehung nach Westen sowie mit dem an der Münchner Straße schräg gegenüber liegenden Wiesböck-Anwesen zu sehen, das es zukünftig zu einem hochwertigen Anziehungspunkt zu entwickeln gilt. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich bereits jetzt eine vergleichsweise hohe Passantenfrequenz, die mit der Entwicklung am Wiesböck-Anwesen noch steigen dürfte. Es ist daher geboten, die Freibereiche des Max-Mannheimer-Platzes auf diese Anforderungen und die steigenden Bedürfnisse für Aufenthalt im Freien anzupassen und entsprechend zu ertüchtigen.

Hierzu eignen sich Veränderungen des Nutzungs- und Möblierungskonzeptes besonders gut.



Abbildung 137: Die Artothek im ehemaligen Wirtschaftsgebäude der neuen Postschule.

Der Max-Mannheimer-Platz wird heute vor allem von jüngerem Publikum frequentiert. Hier sind Studentenwohnungen und die Dachauer Stadtbibliothek verortet. Die vorhandene Artothek, deren zum Platz gewandte Fassade bereits heute unerlaubt für Schmierereien zweckentfremdet wird, könnte auf legale Weise als Plattform dienen, Kunst im öffentlichen Raum zu fördern und lokalen Streetart-Künstlern die Gelegenheit geben, ihre verborgenen Talente wirksam darzubieten. Die Verbindung des Artothekbaus mit zeitgenössischer Streetart kann die Nutzung des Gebäudes mit dem Platzraum verknüpfen.



Abbildung 136: Die bereits jetzt unerlaubt als Graffitiwand genutzte Artothek als legale Möglichkeit, talentierte Streetart-Künstler aus Dachau und Umgebung zu fördern.

### Klagenfurter Platz

Am Klagenfurter Platz ist der Freiraum scheinbar hauptsächlich von der Idee geprägt, auch in der vergleichsweise peripheren Lage gestalterische Grundelemente der inneren Stadt, insbesondere des Altstadumfeldes, zu setzen und damit den recht weitab von der Kernstadt gelegenen Platz besser zu integrieren.

Gegenwärtig sind jedoch durch diese sehr dominanten Elemente die Möglichkeiten für eine vielfältige Nutzung des Klagenfurter Platzes stark eingeschränkt. Durch die starke Zergliederung der Platzoberfläche in Form der abgerundeten Ziegelmauern und der in die vordere Platzkante einschneidenden Treppenanlagen bleibt, zusammen mit den zahlreichen Großbäumen und Rasenflächen nur wenig Raum übrig, der z.B. im Rahmen von Festen, Veranstaltungen oder Märkten zur Verfügung stehen könnte. Auch stellen schadhafte Beläge Hindernisse für die Barrierefreie Erschließung und Nutzung dar.

Ziel von Maßnahmen im Bereich Klagenfurter Platz muss daher die bessere Ausnutzung des Freiraumes, die Sanierung der Belagsstrukturen und, bedingt durch den Geländeunterschied zur Straße Am Heideweg, eine Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit sein.

Im nebenstehenden Konzeptplan wurde beispielhaft mehr Raum für die Platzfläche gewonnen, indem die weit in die heutige Fläche ragenden, ausladenden Treppenanlagen neu angeordnet und konsequent auf den Verlauf der Straße ausgerichtet wurden. Den Höhenunterschied zur Straße bildet an dieser Stelle eine Mauer. Im Norden wurde eine zusätzliche Rampe angeordnet, die zur barrierefreien Erschließung aus dieser Richtung dient sowie ein Befahren der Platzfläche mit PKW, z.B. für Marktfieranten, ermöglicht.

Im Konzept wurde die Unterschiedlichkeit der heutigen Oberflächenstruktur aufgehoben. Die Platzfläche ist einheitlich gestaltet. Hinsichtlich der Oberflächenstruktur könnten zu den bestehenden Plattenvorgelegen weitere, flexibel nutzbare Beläge, z.B. wassergebundene Decken, vorgesehen werden.

Der Baumbesatz wurde gegenüber dem Bestand leicht reduziert sowie die geschwungenen Mau-

ern in der Platzfläche entfernt, wodurch sich eine offener, besser beispielbare Platzfläche ergibt. Weitere Varianten sind denkbar, doch sollte die Betrachtung des Klagenfurter Platzes auch die umgebende Bebauung nicht ausklammern. Langfristig kann der Klagenfurter Platz von einer Nachverdichtung in Form von Aufstockung der ihn im Osten und Süden begrenzenden Gebäude durch eine klarere Raumkante und mit steigender Anwohnerzahl sich weiter intensivierenden Nutzung des Freiraumes profitieren, denn der Platz leidet aktuell -wie im Analyseteil bereits beschrieben- nicht zuletzt unter seiner beinahe nicht wahrnehmbaren Beanspruchung und seiner verwaist anmutenden Atmosphäre, die ihm mehr den Charakter eines privaten Schaugartens verleihen und einen längeren Aufenthalt aufgrund dadurch erzeugter, subjektiver Hemmnisse unwahrscheinlich machen. Die wenigen Sitzgelegenheiten tragen zu diesem Wahrnehmen bei.

Steigen jedoch die Ansprüche an den Freiraum und die Anzahl und Frequenz potenzieller Nutzer durch veränderte Anwohnerstrukturen, so lassen sich auch leichter ganz neue Nutzungsprofile für diesen momentan zu ruhigen Platz schaffen. Um auch unabhängig von einer eher langfristig angelegten Nachverdichtung bereits mehr Frequenz am Platz zu erzielen, sollten Überlegungen zur Unterbringung von Bürger- und Nachbarschaftstreffpunkten sowie Anlaufstellen (z.B. Bürgerbüro) getroffen werden. Die Ansiedlung der städtischen Teilbibliothek am Klagenfurter Platz ist ein erster, positiver Schritt in diese Richtung.

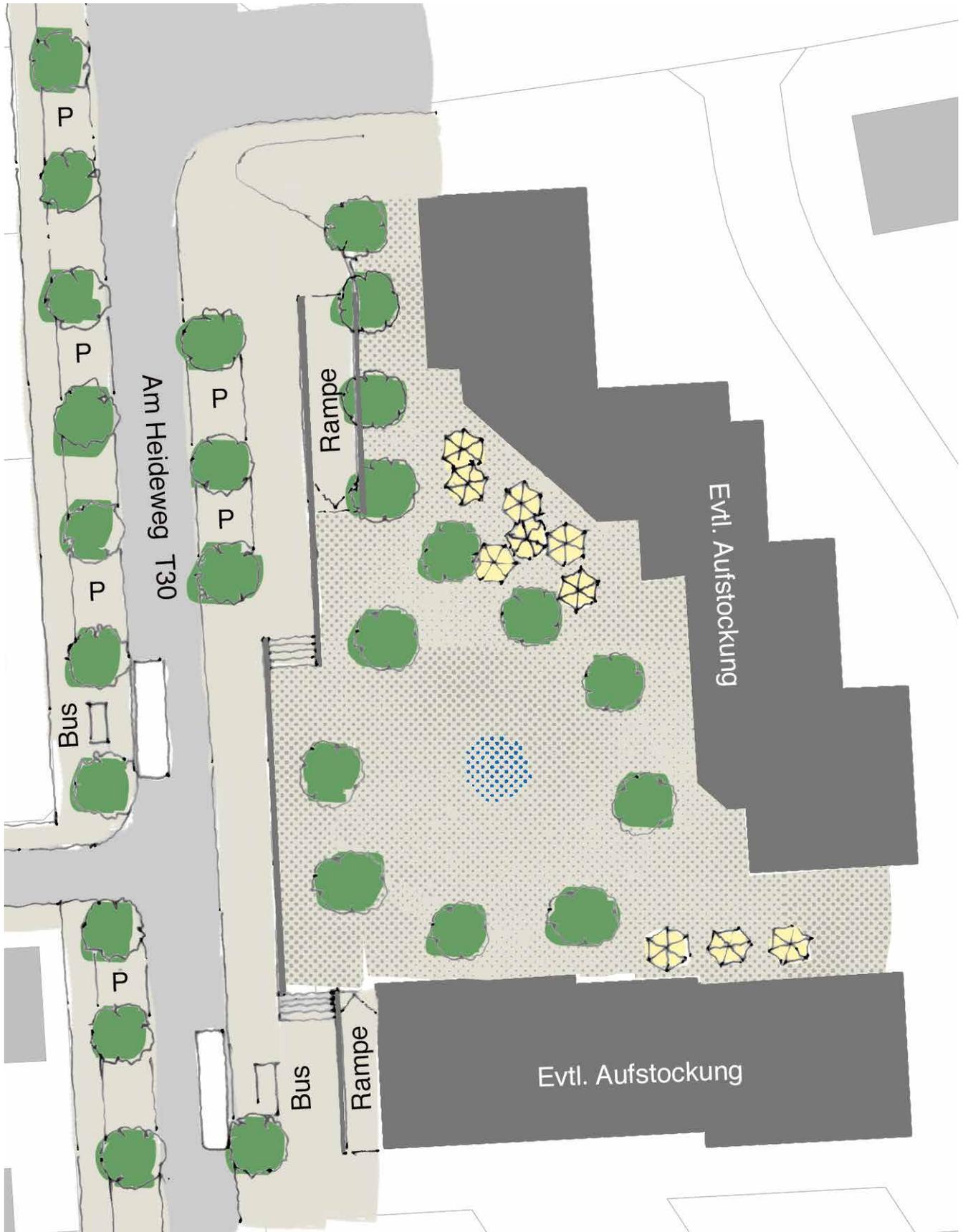


Abbildung 138: Die Konzeptskizze im Maßstab 1:500 zeigt die Neuordnung der Erschließung am Klagenfurter Platz. Durch die veränderte Lage der Treppen entsteht auf der Platzfläche mehr nutzbarer Raum zur Straße hin.

### 6.1.3. Sanierung von Einzelgebäuden

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nur wenige Gebäude gravierende Mängel aufweisen. Im Blickpunkt steht eine energetische Sanierung, vor allem für Gebäude der Nachkriegszeit bis 1980. Maßnahmen mit umfassender Sanierung sollten sich auf erhaltenswerte Gebäude, also Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude, konzentrieren. Dazu zählen z.B. stadteigene Gebäude wie

- Haus der Erwachsenenbildung
- Gasthof Drei Rosen

#### Sonderfall Außenbereiche KZ-Gedenkstätte

Die nordöstlich des Hauptteils der KZ-Gedenkstätte befindlichen Gebäudekomplexe der ehemaligen Deutschen Versuchsanstalt für Ernährung und Verpflegung stellen einen Überrest des ehemaligen dem KZ-Betrieb angegliederten Gartenbaubetriebes dar. In ihrer historischen Eigenschaft als zum Lager gehörender Zwangsarbeitsbetrieb sowie aufgrund ihrer baukulturell wertvollen Erscheinung im Stile der Heimatschutzarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts, gilt es die bauliche Anlage im Gesamtzusammenhang der Sanierung zu betrachten und besser in die Gedenkstätte einzugliedern.

Zwar wurde das ehemals zum Konzentrationslager gehörende Gelände in weiten Teilen bereits stark überformt und von der Gewerbeentwicklung in Dachau umschlossen, doch stellen Teile der Anlage noch heute bedeutende Zeugnisse sowohl historischer als auch baulicher Natur dar, die es zu sanieren, zu bewahren und mit angemessener Nutzung auszustatten gilt.

## 6.2 Maßnahmen zur Mobilität

### Aufstiegshilfe Altstadtberg

Eine der Leitlinien bei der Betrachtung der Dachauer Altstadt ist die langfristige Reduktion unnötigen bzw. vermeidbaren Verkehrsaufkommens. Die Dachauer Altstadt spielt -jenseits ihrer historischen Bedeutung- als Sitz der Verwaltung und zentraler Behörden sowie zahlreicher Einrichtungen aus dem Bereich Gastronomie, Handel und Dienstleistungen eine zentrale Rolle, die sich auch im Besucherstrom und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sichtbar abzeichnet. Naturgemäß ist der für motorisierten Individualverkehr

zur Verfügung stehende Raum in der historisch gewachsenen Umgebung der Altstadt vergleichsweise knapp bemessen, sodass besonders der Begegnungsverkehr mit Bussen oft zur Herausforderung für alle Verkehrsteilnehmer wird, mit entsprechendem Rangierverkehr, Lärm und Abgasen.

Es ist keine neue Erkenntnis, dass sich in den Jahrzehnten nach dem letzten Weltkrieg, die durch starkes Wirtschaftswachstum und steigenden Wohlstand geprägt waren, mit der zunehmenden Verbreitung des privaten Kraftfahrzeuges trotz aller Gesundheitsaspekte eine gewisse Selbstverständlichkeit und Bequemlichkeit Bahn gebrochen haben und es liegt angesichts des gewohnten Komfortverhaltens vieler Bürger auf der Hand, dass sich unter dem motorisierten Individualverkehrsaufkommen in der Altstadt auch ein beträchtlicher Teil vermeidbarer Fahrten verbirgt, z.B. schlichtweg aufgrund der zu Fuß zu überwindenden Höhendifferenz, die mit dem PKW bequemer und in vermeintlich kürzerer Zeit genommen werden kann.

Aufgrund dieser zur alltäglichen Routine gewordenen Verhaltensweisen, die hier keineswegs einer Wertung unterzogen werden sollen, erscheint es als logische und notwendige Konsequenz, dass, sofern der vermeidbare PKW-Verkehr ohne bei der Öffentlichkeit auf Ablehnung stoßende Restriktionsmaßnahmen wirksam reduziert werden soll, eine bequeme, wirtschaftliche und zeitsparende Alternative angeboten werden muss, um ein Umdenken zu erleichtern.

Der Dachauer Altstadtberg bietet aufgrund mehrerer Faktoren, die im Folgenden dargelegt werden sollen, hervorragende Möglichkeiten, solche Alternativen baulich zu realisieren. Das neue Rathaus bildet mit seiner Passage und der Aussichtsplattform den einzigen direkten Durchstich zum Hang, der an dieser Stelle nur geringen Bewuchs und ein gleichmäßiges Gefälle aufweist (Flur-Nr. 167). Das Grundstück dürfte geeignet sein, einen Schrägaufzug zwischen der die Ludwig-Thoma-Straße begleitenden Parkanlage am Mühlbach und der Aussichtsplattform am Rathaus zu errichten. Mittels Steg über den Mühlbach und einer Querungshilfe an der Ludwig-Thoma-Straße, kann die Verbindung zur jenseits der Festsaison vor allem als Sammelparkplatz genutzten Ludwig-Thoma-Wiese geschaffen werden, die damit zu einer aktiven Mobilitätsdrehscheibe erhöht wird, die moto-

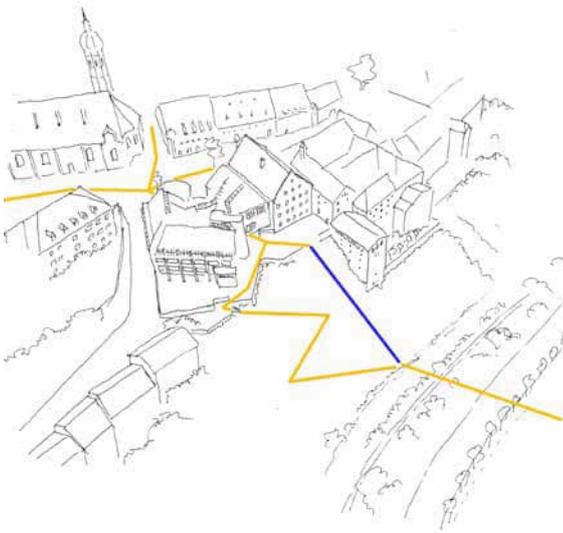


Abbildung 139: Skizzenhafte Darstellung einer möglichen Verbindung in die Altstadt: Fußwege (gelb) und Schrägaufzug (blau)

risierten Individualverkehr außerhalb der Altstadt aufnimmt und mit öffentlichem Personennahverkehr sowie Radverkehr verknüpft. Es wird damit deutlich einfacher, leichter und attraktiver, von Dachau-Süd oder dem Unteren Markt kommend, sei es mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, vom Ampertal aus die Mitte der Altstadt zu erreichen. Ein Schrägaufzug für 6 bis 8 Personen mit verglaste Kabine kann verträglich in die Struktur des Altstadthanges integriert werden.

Zudem verfügt die unterste Terrasse der Aussichtsplattform am Rathaus bereits über einen Zugang zum Hang, sodass zusätzlich ein Serpentinweg an dem Hanggrundstück angelegt werden kann, wie er bereits früher vorhanden war.

### Businglinie und Mobilitäts-Hub

Die Aufstiegshilfe zur Altstadt kann als wesentlicher Treiber einer Entwicklung von Teilen der Ludwig-Thoma-Wiese von einem reinen Parkplatz hin zu einem multimodalen Mobilitätspunkt betrachtet werden. An diesem Übergangspunkt zwischen dem Unteren Markt und der Altstadt können gezielt Behindertenstellplätze sowie Abstell- und Verleihmöglichkeiten für (Lasten-)Fahrräder, E-Bikes und andere Verkehrsmittel mit (Akku-)schließfächern und Lademöglichkeiten angeboten werden. Eine weitere Möglichkeit bietet ein vertikaler Aufzug, der allerdings eine teilweise bergmännische Ausführung erfordern würde. Weniger geeignet erscheinen Rolltreppen mit aufwendigem Wit-

terungsschutz und technischen Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Maximalneigung, die zudem keine adäquate Möglichkeit für Rollstuhlfahrer oder Menschen mit Gehbehinderungen bieten.

Die Ludwig-Thoma-Wiese ist mit der Linie 719 an die Altstadt und den Dachauer Bahnhof angebunden. Die Linie verkehrt im 10-min Takt und wird zur Neuausschreibung (vsl.) auf elektrischen Antrieb umgestellt. Ergänzend dazu richtet sich der Mobilitätspunkt an die täglichen Pendler und Besucher, die den Großparkplatz an der Ludwig-Thoma-Wiese ansteuern. Um den Umstieg vom eigenen PKW auf die Nutzung der unterschiedlichen Mobilitätsangebote attraktiv zu gestalten, sollte die Nutzung der Aufstiegshilfe, zumindest in der Anfangszeit, kostenlos sowie Leihfahrzeuge vergünstigt angeboten werden.

Der Mobilität-Hub kann sowohl in Ergänzung als auch alternativ zur Aufstiegshilfe verstanden werden. In jedem Falle bietet sich die Ludwig-Thoma-Wiese mit ihrer günstigen Lage an der wichtigen Hauptverkehrsachse besonders für die Weiterentwicklung zu einem Dreh- und Angelpunkt des Stadtverkehrs der Zukunft an.

### Temporäre Fußgängerzone

Eine versuchsweise Anordnung von neuen Fußgängerzonenkonzepten in der Altstadt (z.B. temporäre Fußgängerzone in den Abendstunden) kann zukünftig die Aufenthaltsqualität für Passanten und den Wohnwert der Anwohner steigern. Auf diese Weise kann man der Gruppe von Autofahrern Einhalt gebieten, die vor allem abends lärmend durch die Altstadt rasen. Zudem schafft eine temporäre Verkehrsberuhigung mehr Raum für die Bürger der Stadt, wo vorher ruhender Verkehr das Straßenbild prägte.

### Stellplatz-/Mobilitätssatzung

Eine Änderung der kommunalen Stellplatz-/Mobilitätssatzung ist aktuell in Arbeit.

### 6.3 Maßnahmen zu Stadtklima und Durchgrünung des Stadtraumes

#### Begrünte Straßenzüge, Plätze und Grünzüge

Dachau ist heute bereits eine stark durchgrünte Stadt. Die meisten bedeutenden Hauptachsen und Wegeverbindungen sind von Alleen oder Baumreihen gesäumt. Die Ortsmitte ist geprägt von den grünen Amperauen, Grünzügen entlang des Mühlbaches und weitläufigen Grünanlagen. Nur wenige Bereiche in Dachau weisen im Vergleich dazu noch kleinere Defizite auf. Hierzu zählen die Kohlbeckstraße, die auf einer Länge von knapp 400 Metern zwischen der Sommerstraße und der Einmündung Prälat-Pflanzel-Straße keine Gliederung durch Straßenbäume aufweist, obschon Raum für abwechselnde Baumstellungen vorhanden und hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Verkehrs zur Entschleunigung wünschenswert wäre. Auch die Liegnitzer Straße in Dachau-Ost verfügt auf etwa 300 Metern Länge über keinerlei Begrünung in Form schattenspendender, das Stadtklima verbessernder Gehölze.

Ein Prüfauftrag bzgl. Begrünung im privaten Bereich sollte zukünftig auf den Weg gebracht werden, wie Vorgaben mittels Freiflächengestaltungsplänen und einer Vorgartensatzung zu mehr

Natur im Stadtgebiet führen können. Gleichmaßen besteht in Teilen Aufwertungs- und, hinsichtlich des Klimawandels, -Anpassungsbedarf bestehender Grünzüge- und Flächen. In diese Kategorie fallen z.B. die Grünanlagen im Bereich der Sieglindenstraße / Ecke Nibelungenstraße. Dies ist ebenso anwendbar auf bestehende und neu zu schaffende Begrünungen öffentlicher Plätze in Dachau, die dadurch in ihrer Aufenthaltsqualität nachhaltig aufgewertet werden sollen, jedoch zugleich frühzeitig an die Bedingungen des voranschreitenden Klimawandels angepasst werden müssen, vor allem durch die Auswahl resistenter, stadtklimaverträglicher Gehölze, die das bodennahe Klima erträglich halten, Schatten spenden und selbst nur vergleichsweise wenig Wasser brauchen und hitzebeständig sind. Durch Entsiegelung von Bodenbelägen und Ersatz durch wassergebundene Decken oder Pflaster mit offenen Fugen kann ein messbarer Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas erzielt werden.

Bestehende Potenziale besser zu nutzen sollte in diesem Zusammenhang eine größere Rolle spielen. Konkret wird dies im Bereich der Scheyerlwiese, die in weiten Bereichen eingezäunt ist, obwohl sich hier hervorragende, zentrale Aufenthaltsmöglichkeiten direkt am Gröbenbach ermöglichen ließen.

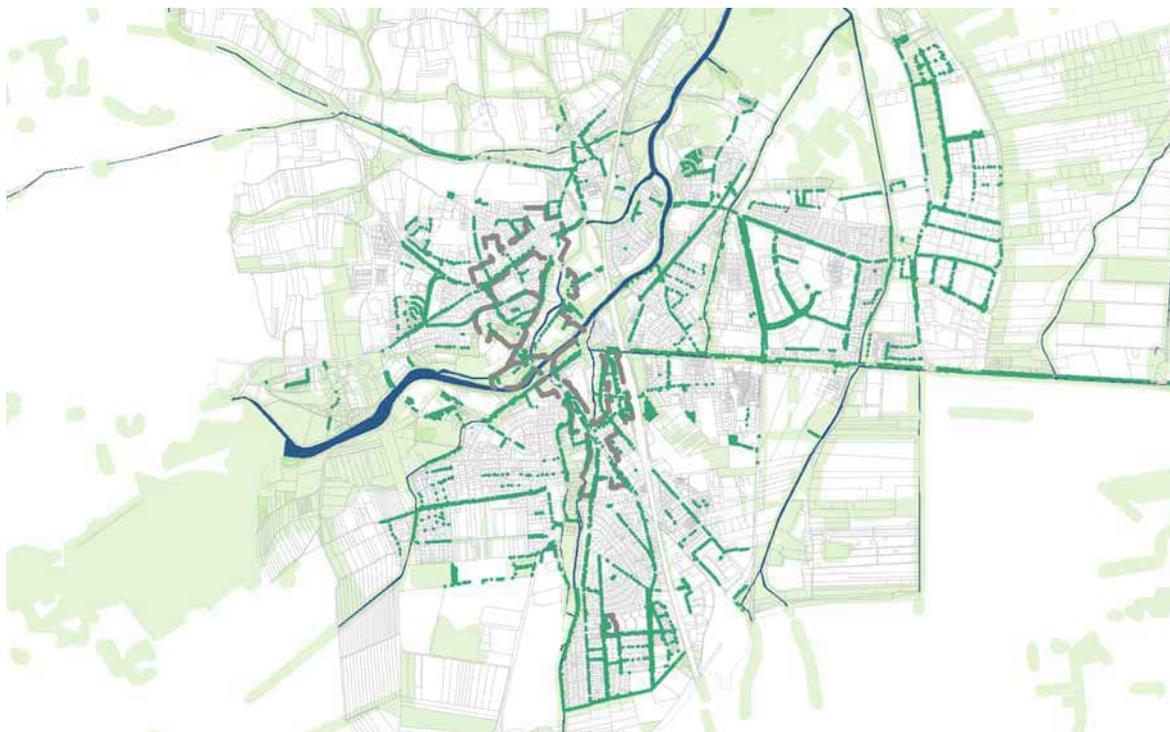


Abbildung 140: Baumkataster Dachau, Stand 2011 im Maßstab 1:50.000 mit Grünflächen. Zur besseren Erkennbarkeit wurden die kartierten Bäume vergrößert dargestellt. Der Plan zeigt die starke Durchgrünung Dachaus mit von Bäumen gesäumten Straßenzügen.

Bestehende Grünzüge sind vor dem klimatischen Hintergrund weiter zu stärken und nach Möglichkeit auszuweiten, um Frischluftschneisen frei zu halten.

Auch bei Gewerbegebieten in Dachau soll darauf geachtet werden, diese künftig klimaneutral zu gestalten.

### Erlebbares Gewässer und Trinkbrunnen

Stadtklimatisch von zunehmender Bedeutung sind urbane Fließgewässer, die in Dachau heute noch in Teilen unzugänglich oder verrohrt verlaufen. Entsprechend wurden bereits im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen beispielhaft Konzepte vorgestellt, wie diesem Umstand schrittweise begegnet werden kann, etwa durch Öffnung verrohrter Bachabschnitte im Zuge von Gestaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus sollte jedoch auch überlegt werden, wie bereits vorhandene, offen fließende Gewässer besser zugänglich und erlebbar gemacht werden können. Im Zusammenhang mit dem Klimawandel ist nach aktuellen Erkenntnissen anzunehmen, dass sommerliche Hitzeperioden zukünftig intensiver auftreten und länger anhalten werden. Es ist daher zu überlegen, wie potenziell zur Abkühlung nutzbare Gewässer so in ihrer Zugänglichkeit verbessert werden können, dass bei Bedarf ein sicherer, barrierefreier Zugang jederzeit gewährleistet werden kann, ohne Gefahren für den Menschen und die damit verbundene Notwendigkeit für etwaige, kostenintensive Beaufsichtigung. Dies kann z.B. über baulich gesicherte Flachwasserbereiche in bestehenden Gewässerkörpern und mit Geländern versehene Einstiegschilfen erreicht werden.

Unabhängig davon sollte das Element -Wasser auch auf funktionale Weise präsenter und besser erlebbar gehalten werden, auch unter Berücksichtigung des Themenkomplexes Klimawandel und Gesundheit im städtischen Umfeld. Hochverdichtete urbane Zentren, Innenstädte und dicht bebaute Wohnquartiere sind vor allem während der Sommermonate aufgrund des dann unter dem Einfluss von Feinstaub, Abgasen, Abluft und Rückstrahlung entstehenden, ganz eigenen Stadtklimas erwartbar stärker von den zunehmend spürbaren Auswirkungen des Klimawandels betroffen, als Stadtrandbereiche und der ländliche Raum. In diesem Zusammenhang gewinnen bundesweit sog. Hitzeaktionspläne immer größere



Abbildung 141: Öffentlicher Trinkbrunnen am Schongauer Marienplatz mit hygienischer Selbstentleerung.



Abbildung 142: Baulich vom Fließgewässer abgegrenzte Flachwasserzone.

Bedeutung, da mit ausreichender Vorbereitung gesundheitlichen Notfällen während Hitzeperioden zu einem großen Teil mit verhältnismäßig einfachen Mitteln vorgebeugt werden kann. Vor diesem Hintergrund sollte auch Dachau frühzeitig reagieren und in die Verfügbarkeit von Wasser, konkret in ein Netz aus öffentlichen, kostenlos zugänglichen Trinkbrunnen investieren, die vorzugsweise an entsprechend durch robuste Gehölzpflanzungen beschatteten Orten konzentriert werden sollten, um auch den Aufenthalt im Freien

während Hitzewellen auf diese, aus klimagesundheitlicher Sicht, sicheren Verweilorte zu lenken.

Zu diesen Maßnahmen können ergänzend auch öffentliche Armbadbecken zur Kühlung des Kreislaufs etabliert werden. Erste Versuchsmöglichkeiten zur öffentlichen Akzeptanz und Nutzung solcher Becken können sinnzusammenhängend und kostengünstig in die bereits bestehende Kneipp-Anlage am Moorbadpark integriert werden.

#### 6.4 Kunst in Dachau: Maßnahmen im öffentlichen Raum

##### Kunst als kulturelles Erbe Dachaus

Die lange Tradition der bildenden Künste in Dachau führt sich bis heute fort. So haben Künstler unter anderem in der Hermann-Stockmann-Villa an der Münchner Straße, dem sog. „Spatzenschlössl“ Ateliers, am Max-Mannheimer-Platz befindet sich die Artothek und in der Altstadt die Gemäldegalerie Dachau. Die Villenkolonie an der Hermann-Stockmann-Straße ist -trotz fortgeschrittener baulicher Überformung- ein gebautes Zeugnis der Verbundenheit Dachaus mit der Kunst. Angesichts dunkler Abschnitte der Geschichte, die leider auch eng mit dem Begriff „Dachau“ verknüpft sind, ist es umso wichtiger, die kulturhistorische Bedeutung Dachaus im Zusammenhang mit der Kunst noch deutlicher in den Vordergrund zu heben und aktiv als Baustein touristischer Attraktivität und Zugpferd innovativen, ganzheitlichen Städtebaus zu entwickeln.

##### Skulpturengarten

In der Hermann-Stockmann-Straße 20 bieten sich direkt in der Villenkolonie mit dem Garten des Carl-Thiemann-Hauses hervorragende Möglichkeiten, das Thema „Kunst und Künstlerkolonie“ auf öffentlichem Boden ausgiebig vorzustellen und z.B. mit einem Skulpturengarten und regelmäßig wechselnden Ausstellungen im Freien, evtl. mit wiederkehrenden Vorträgen abzurunden.

##### Kunst und Stadtgestalt

Die städtische Infrastruktur ist allgegenwärtig, wird jedoch in den seltensten Fällen, außer als Plakatfläche, effektiv für Zwecke der (kulturellen) Bildung genutzt. Tatsächlich finden z.B. Buswartehäuschen, Transformatorenhäuser und Schaltschränke überwiegend als Werbeträger Verwendung. Vandalismus in Form von Graffiti

an besagter Infrastruktur lässt sich meistens nicht vermeiden. Infrastruktur, wie Buswartehäuschen könnten zukünftig von lokalen Künstlern gestaltet werden. Die Bushäuschen können somit als eigene Kunstwerke im Raum wirken. Außerdem verfügt Dachau, auch aufgrund seiner räumlichen Nähe zu München, über eine aktive Sprayerszene. Wie bereits im Zusammenhang mit der Belebung des Max-Mannheimer-Platzes angeregt, kann Dachau aufgrund seiner geschichtlich belegten Nähe zur Förderung der Kunst hier eine Brücke schlagen und ein Zeichen für die Vereinbarkeit klassischer und zeitgenössischer Kunst im Straßenraum setzen und die Sprayercommunity aktiv dazu ermutigen, städtische Infrastruktur zu bemalen. Sofern steuerbar, wären inhaltliche Bezüge zu künstlerischen Motiven der Vergangenheit, neu interpretiert, wünschenswert und originell.

Eine direkte Kommunikation zwischen Stadt und Sprayerszene könnte über die Jugendbeauftragten und die Jugendzentren in der Stadt erfolgen.



Abbildung 143: Begrünte Fassade eines Wohngebäudes  
(Quelle: istockphoto.com/Boana)

Mit Veranstaltungen und Führungen, die sich dem Thema -Urban Art- und ihrer Implementierung im Stadtraum des kunstgeschichtlich reichhaltigen Dachaus widmen, kann öffentliche Aufmerksamkeit und Förderung für ein derartiges Projekt gezielt erzeugt und die sprayende Jugend von willkürlichem Vandalismus abgehalten und künstlerisch gefördert werden. Den teilweise aus-

geprägten Talenten in dieser Szene wird so Anerkennung zu teil, die sonst durch Kriminalisierung verborgen bleibt.

## 6.5 Förderprogramme & Management: Maßnahmen zur Aktivierung

### Kommunales Begrünungsprogramm für Bestandsgebäude und Neubauten

Die Fassadenbegrünung gewinnt im Rahmen einer klimaangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung bundesweit an Bedeutung, denn sie bildet einen Mehrfachnutzen für die Stadt. In Dachau sollte vorab eine Programmearbeitung erfolgen, um auf kommunaler Ebene die Umsetzung von Fassadenbegrünungen zu fördern. Anhand einer für das Sanierungsgebiet geltenden Gestaltungsbroschüre und den dazugehörigen Förderrichtlinien wird definiert, welche Maßnahmen förderfähig sind.

### Kommunales Förderprogramm zur Barrierefreiheit

Durch finanzielle Anreize soll die Umsetzung von Maßnahmen der Barrierefreiheit gezielt unterstützt werden. Das Kommunale Förderprogramm zur Barrierefreiheit soll der Herstellung eines barrierefreien öffentlichen Raumes im Sanierungsgebiet dienen. Anhand entsprechender Förderrichtlinien wird definiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Immobilieneigentümer und Geschäftstreibende sollen so motiviert werden, Maßnahmen zur Barrierefreiheit in den Eingangsbereichen umzusetzen. Die Vorhaben werden fachlich entsprechend begleitet und unterstützt.

### Innenstadtmanagement

In der Stadterneuerung gewinnt die Managementkomponente, neben formellen und informellen Instrumenten, zunehmend an Bedeutung. Das Innenstadtmanagement ist als Vermittler und Moderator zwischen lokalen Akteuren, wie der Wirtschaft, Eigentümern, Bewohnerschaft und Stadtverwaltung zu verstehen. Schwerpunkt ist der innerstädtische Bereich bzw. die Versorgungsbereiche. Hier ist die Standortentwicklung besonders hervorzuheben. Dazu gehört das Stadtmarketing sowie Image- und Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus ist ein Management beratend und umsetzungsbegleitend im Rahmen von Förderprogrammen, wie z.B. kommunale Begrünungsprogramme, tätig.



Abbildung 144: Umnutzungsbeispiel „Alter Waschsalon Merklinde“ Castrop-Rauxel 2022  
(Quelle: Stadtraumkonzept GmbH)

Das Innenstadtmanagement ist an einen externen Dienstleister mit entsprechenden Erfahrungen in den vorgenannten Bereichen zu vergeben. Um als Motor bei Projektumsetzungen der Städtebauförderung entsprechend agieren zu können, braucht es eine Präsenz vor Ort. Ein zentral gelegenes Büro schafft Sichtbarkeit. Es bieten sich Leerstände in der Innenstadt für Büroflächen an, wie z.B. die Nutzung eines ehemaligen Waschsaloons in der Stadt Castrop-Rauxel (Abbildung 143).

Generell ist der weitere Einbezug des städtischen Dialogs in die künftigen Planungen für die Stadtentwicklung Dachaus von großer Bedeutung.

## 6.6 Maßnahmenkatalog

Die Maßnahmen leiten sich aus den Handlungsfeldern ab und bilden ein umfangreiches Entwicklungskonzept für die Stadt Dachau. Über einen integrierten Ansatz werden verschiedene Themenbereiche miteinander verknüpft. Die Maßnahmen bilden einzelne Schwerpunkträume und weitere übergreifende Maßnahmen für die Gesamtstadt.

Im Folgenden finden sich die erarbeiteten Maßnahmenvorschläge tabellarisch aufgelistet, ergänzt um eine Schätzung der anzusetzenden Kosten (soweit möglich), eine Priorisierung der Maßnahmendringlichkeit und ein möglicher Umsetzungsbeginn. Zudem gibt es Auskunft zu möglichen Förderungen und eine Auflistung der an der Umsetzung und Finanzierung zu beteiligenden Träger und Akteure beigefügt.

### Priorität

Jeder Maßnahme wird eine der folgenden Prioritäten zu geordnet:

- sehr hoch: Projekte mit besonderer Strahlkraft
- hoch: vordringlich zu bearbeitende Projekte
- mittel: nachrangig zu bearbeitende Projekte

### Umsetzungsbeginn

Jede Maßnahme wird im Rahmen des Umsetzungszeitraumes in folgende Kategorien eingeordnet:

- kurzfristig: Maßnahmen, die sofort oder in den kommenden 5 Jahren umgesetzt werden.
- mittelfristig: Maßnahmen, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren umgesetzt werden können.
- langfristig: Maßnahmen, die in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden können.
- dauerhaft: Maßnahmen, die fortlaufend umgesetzt werden können (ohne vorab definiertes Enddatum).

Begründete Umschichtungen der vorgeschlagenen Maßnahmen im Zeitablauf sind jederzeit möglich.

### Kostenschätzung

Alle Maßnahmen werden in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang einzelner Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzung, Kostensteigerung, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die der Stadt als Orientierung dienen sollen:

- gering: Maßnahmen mit einem Kostenrahmen von bis zu 50.000 €
- mittel: Maßnahmen mit einem Kostenrahmen von 50.000 € bis 350.000 €
- hoch: Maßnahmen mit einem Kostenrahmen über 350.000 €

Die Kostenschätzungen sind netto, gerundet und ohne Planungsnebenkosten. Feststehende Kosten sind - soweit bekannt - angegeben.

### Mögliche Förderungen

Hier werden mögliche Förderprogramme genannt. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass möglicherweise zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den kommenden Jahren hinzukommen können.

Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Diese Fragen sind mit der Regierung von Oberbayern zu klären.

### Zuständigkeit, Partner

Hier werden zuständige Stellen und mögliche Projektpartner, die bei einer Umsetzung einbezogen werden sollten, genannt.

Nr.	PROJEKTE	PRIORITÄT	UMSETZUNG	KOSTEN	FÖRDERUNGEN	ZUSTÄNDIGKEITEN, PARTNER
1.	<b>Aufwertung Altstadt und Umgebung</b>					
1.1	Sanierung Klosterstraße / Schlossstraße	sehr hoch	kurzfristig	hoch	StBauF	Stadt Dachau
1.2	Konzeptstudie Barrierefreie Altstadt	hoch	kurzfristig	gering	StBauF	Stadt Dachau
1.3	Aufstiegshilfe Unterer Markt - Altstadt	hoch	mittelfristig	hoch	GVFG	Stadt Dachau
1.4	Verkehrs- und Parkraumkonzept Altstadt	hoch	kurzfristig	35.000€	StBauF	Stadt Dachau
1.5	Bauliche Verbesserungen Barrierefreiheit (Beläge)	hoch	kurzfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau
1.6	Versuchsweise Anordnung von Fußgängerzonenkonzepten	hoch	kurzfristig	5.000€	StBauF	Stadt Dachau
1.7	Neuordnung und Nachverdichtung mit Grün- und Freiflächenkonzept Mittermayerstraße 11	mittel	mittelfristig	Freianlagen: 1,43 Mio.€	Wohnraumförderung	Eigentümer, Stadt Dachau
1.8	Grüne Straßenzüge Kohlbeckstraße	mittel	mittelfristig	62.000€	StBauF	Stadt Dachau
1.9	Nutzungskonzept und Gestaltung Schlossvorplatz	mittel	langfristig	--	--	Stadt Dachau, Schlösser- und Seenverwaltung
1.10	Begrünung und Grünflächen mit Sitzbereichen	mittel	kurzfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau
1.11	Öffentliche Toiletten	mittel	mittelfristig	mittel	Tourismusförderung	Stadt Dachau
2.	<b>Neustrukturierung Mittermayerstraße</b>					
2.1	Anpassung der Straßenquerschnitte im Hinblick auf Rad- und Fußverkehr	sehr hoch	mittelfristig	740.000€	StBauF	Staatliches Bauamt Freising, Stadt Dachau
2.2	Verkehrsberuhigung	hoch	langfristig	gering	--	Staatliches Bauamt Freising, Stadt Dachau
3.	<b>Ludwig-Thoma-Wiese</b>					
3.1	Sanierung und Umnutzung Haus der Erwachsenenbildung, Dr.-Engert-Str. 4	sehr hoch	kurzfristig	--	StBauF	Stadt Dachau, Amt für Denkmalpflege

3.2	Errichtung eines Mobilitätshubs	hoch	mittelfristig	hoch	BMDV	Stadt Dachau
3.3	Gesamtkonzept öffentliches Umfeld Schulensembles / Volksfest	mittel	mittelfristig	gering	StBauF	Stadt Dachau, LRA Dachau
4.	<b>Neugestaltung Wiesböck-Areal</b>					
4.1	Städtebauliche Vorgaben für einen Wettbewerb Wiesböck-Areal	hoch	mittelfristig	10.000€	StBauF	Stadt Dachau
4.2	Machbarkeitsstudie / Ideenwettbewerb	hoch	mittelfristig	100.000-150.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.	<b>Neustrukturierung und Gestaltung Münchner Str. / Unterer Markt</b>					
5.1	Schützenheim Drei Rosen, Münchner Str. 5 - Herstellung der Barrierefreiheit	sehr hoch	kurzfristig	500.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.2	Baulicher Lückenschluss und Neuordnung Münchner Str.	hoch	mittelfristig	hoch	--	Eigentümer, Stadt Dachau
5.3	Gestaltung Gebäudevorbereiche (Flanier- und Aufenthaltsbereiche)	hoch	mittelfristig	2,28 Mio.€	StBauF	Eigentümer, Stadt Dachau
5.4	Freilegung Viehgassenbach und Aufenthaltsbereich	hoch	mittelfristig	265.000€	StBauF, BMU	Stadt Dachau
5.5	Gestaltung Platzsituationen am Marktplatz / Langhammerstr. / Verknüpfung	hoch	mittelfristig	635.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.6	Gestaltung Platzsituationen Ecke Münchner Str. / Schillerstraße	hoch	mittelfristig	146.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.7	Erweiterung der Stadtbücherei am Max-Mannheimer-Platz	hoch	langfristig	19.800.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.8	Umgestaltung Max-Mannheimer-Platz und Freiraumanlagen	hoch	mittelfristig	600.000€	StBauF	Stadt Dachau
5.9	Gestaltung Stadteingang Dachau	hoch	kurzfristig	gering	--	Stadt Dachau
5.10	Aufwertung Bahnunterführung	hoch	mittelfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau, Deutsche Bahn
5.11	Skulpturengarten Künstlerkolonie Hermann-Stockmann-Straße	mittel	mittelfristig	mittel	Kulturfonds	Stadt Dachau, Künstler:innen
6.	<b>Neugestaltung Klagenfurter Platz:</b>					
6.1	Freiraum- und Nutzungskonzept	hoch	kurzfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau
6.2	Umgestaltung Platzfläche	hoch	kurzfristig	170.000€	StBauF	Stadt Dachau

6.3	Treffpunkt Bewohnerschaft	hoch	kurzfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau, sozialer Träger
6.4	Bauliche Neuordnung (Aufstockung und Nachverdichtung)	mittel	langfristig	hoch	Wohnraumförderung	Eigentümer Klagenfurter Platz 1-3
7.	<b>Zugänglichkeit und Erlebbarkeit Gewässer und Auenbereiche</b>					
7.1	Stadtweiher Sanierung, Ausstattung	sehr hoch	kurzfristig	48.000€	KfW	Stadt Dachau
7.2	Renaturierung Viehgassenbach im Bereich der Grünanlage Gröbenrieder Straße	sehr hoch	mittelfristig	hoch	StMUV, KfW	Stadt Dachau
7.3	Uferbegleitende Wege, wo möglich; ggf. Erschließung über Bauwerke über Wasser	hoch	mittelfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau, Wasserwirtschaftsamt
7.4	Aktionsbereiche (z.B. Anlegestellen, Surfelle, Flusswanderwege, Grillplatz, Liegebereiche, Trimm-Dich-Pfad / Fitnessparcours) entlang der Oberflächengewässer  Handlungsschwerpunkte u.a.: Amper und Mühlbach	hoch	kurzfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau, Wasserwirtschaftsamt
8.	<b>Aufwertung und Neugestaltung Grün- und Freiräume</b>					
8.1	Sieg Lindenstraße Süd - Aufwertung Grünstreifen	sehr hoch	kurzfristig	11.000€	ggf. StBauF	Stadt Dachau
8.2	Grüne Straßenzüge - Liegnitzer Straße	sehr hoch	kurzfristig	70.000€	ggf. StBauF	Stadt Dachau
8.3	Moorbad-Park - Armbadbecken (Gestaltungsbereich in die Grünanlage Holzgartenkanal erweitern)	sehr hoch	kurzfristig	28.000€	StBauF	Stadt Dachau
8.4	Begrünung Stadtplätze	hoch	kurzfristig	gering	ggf. StBauF, KfW	Stadt Dachau
8.5	Grünzug MD-Gelände bis ehem. MD-Sportanlagen	hoch	mittelfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau
8.6	Einbeziehung Grünflächen am Pollnbach	mittel	mittelfristig	gering	--	Stadt Dachau
8.7	Zugang / Nutzung Scheierlwiese	mittel	langfristig	mittel	--	Stadt Dachau, Eigentümer Scheierlwiese
8.8	Weg zur Gedenkstätte entlang der Straße der KZ-Opfer & Friedensstraße	mittel	langfristig	mittel	ggf. StBauF	Stadt Dachau
9.	<b>Fußwegeverbindungen</b>					

9.1	Zusätzliche Verbindungen zw. Altstadt / Schloss und Unterer Markt	hoch	langfristig	hoch	StBauF	Stadt Dachau
9.2	Beseitigung von Angsträumen z.B. an der Martin-Huber-Treppe, am Reinhold-Grübl-Weg und Unterführung zw. Johann-Sperl-Weg und Wetteinsteinring	hoch	mittelfristig	250.000€	StBauF	Stadt Dachau
9.3	Stärkung kleinerer Quer-/Wegeverbindungen entlang der Münchner Str.	hoch	mittelfristig	mittel	StBauF, GVfg	Stadt Dachau
9.4	Stärkung der Wegeverbindung zw. Altstadt & MD-Gelände, z.B. über eine gestalterische Neuordnung des Straßenraums	mittel	langfristig	mittel	StBauF, GVfg	Stadt Dachau
10.	Bedarfsprüfung Nahversorgungszentrum im Stadtteil Himmelreich	mittel	langfristig	mittel	StBauF	Stadt Dachau
11.	<b>Neuordnung und Nachverdichtung Dachau-Ost</b>					
11.1	Umnutzung / Neustrukturierung Garagenhöfe Schlaggenwalder Straße	mittel	langfristig	mittel	--	Eigentümer Garagenhöfe
12.	Umbau John-F.-Kennedy-Platz	hoch	mittelfristig	335.000€	StBauF	Stadt Dachau
13.	Erweiterung Skatepark Kufsteiner Straße (Augustenfeld)	hoch	kurzfristig	gering	StBauF, KfW	Stadt Dachau
14.	<b>(Energetische) Sanierung öffentlicher Gebäude</b>					
14.1	Sanierung / Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude am Kräutergarten, Gesamtkonzept erforderlich in Abstimmung mit Gedenkstätte und Denkmalamt	sehr hoch	mittelfristig	hoch	StBauF, KfW, BAFA, Dt. Stiftung Denkmalschutz	Stadt Dachau, Amt für Denkmalpflege
14.2	Sanierung städt. Gewächshäuser mit Anzuchtbetrieb am Kräutergarten	sehr hoch	mittelfristig	40.000€	StBauF	Stadt Dachau
NR.	<b>ÜBERGREIFENDE MASSNAHMEN</b>	<b>PRIORITÄT</b>	<b>UMSETZUNG</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>FÖRDERUNGEN</b>	<b>ZUSTÄNDIGKEITEN, PARTNER</b>
15.	Fortschreibung und Umsetzung Radwegekonzept	sehr hoch	kurzfristig	mittel	BMVI, Bezirksregierung, BMWK	Stadt Dachau
16.	Fortschreibung und Umsetzung Klima- und Energiekonzept	sehr hoch	kurzfristig	mittel	Freistaat Bayern	Stadt Dachau
17.	Bike-Sharing	sehr hoch	mittelfristig	gering	LfU, BAFA	Stadt Dachau, Unternehmen
18.	Anpassung öffentlicher Begrünung im Hinblick auf den Klimawandel (z.B. trockenheitsverträgliche Bepflanzung)	sehr hoch	dauerhaft	mittel	BMUV, KfW	Stadt Dachau

19.	Ausarbeitung Hochwasserschutzkonzept Oberflächengewässer	hoch	mittelfristig	gering	Freistaat Bayern	Stadt Dachau, Wasserwirtschaftsamt
20.	Entwicklung möglicher Stadtentwicklungsgebiete, insb. für bezahlbaren Wohnraum und neue, integrierte Wohnformen	hoch	langfristig	hoch	Wohnraumförderung	Stadt Dachau, Eigentümer
21.	Kommunales Förderprogramm zur Barrierefreiheit (inkl. Programmearbeitung)	hoch	dauerhaft	100.000€	StBauF	Stadt Dachau
22.	Kommunales Begrünungsprogramm für Bestandsgebäude und Neubauten (inkl. Programmearbeitung)	hoch	dauerhaft	100.000€	StBauF	Stadt Dachau
23.	Trinkbrunnen im öffentlichen Raum; Wasserspiele	hoch	kurzfristig	gering	Sonderförderprogramm Wasserwirtschaftsamt	Stadt Dachau
24.	Werbekampagne ÖPNV (z.B. Aktionstage)	hoch	kurzfristig	gering	--	Stadt Dachau
25.	Infrastrukturnetz E-Mobilität: Car-Sharing-Anbieter gewinnen, Parkraum / Ladestationen für Sharing-Anbieter mitdenken	hoch	mittelfristig	mittel	KfW, BMDV	Stadt Dachau, Unternehmer
26.	Spielplatzentwicklungskonzept	mittel	mittelfristig	gering	StBauF	Stadt Dachau
27.	Kunst im öffentlichen Raum: Gestaltung von Bushaltestellen und Neuanlage eines Kunstweges zu den Künstlervillen in der Hermann-Stockmann-Straße	mittel	mittelfristig	mittel	Freistaat Bayern	Stadt Dachau
28.	Hochwertige Radabstellanlagen u.a. für E-Bikes	mittel	kurzfristig	mittel	Freistaat Bayern	Stadt Dachau
29.	Beschilderungskonzept	mittel	mittelfristig	gering	--	Stadt Dachau
30.	Innenstadtmanagement, ggf. quartiersübergreifendes Management	mittel	dauerhaft	40.000€ für 6 Monate	StBauF	Stadt Dachau
31.	Berücksichtigung sozialer und nicht-kommerzieller Räume in der Bauleitplanung; ggf. kommunales Förderprogramm zur Realisierung	mittel	dauerhaft	mittel	StBauF	Stadt Dachau
32.	Erarbeitung eines Kommunalen Denkmalkonzepts (KDK)	mittel	dauerhaft	mittel	StBauF	Stadt Dachau

## 6.7 Handlungsansätze zur Verbesserung der Barrierefreiheit in der Altstadt

Die im Folgenden vorgeschlagenen Handlungsansätze sollen zunächst nur Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten geben. Eine Umsetzung sollte im Zuge anderweitig anstehender Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen sukzessive erfolgen. Im Rahmen dieser sind dann auch entsprechende Detailplanungen vorzunehmen. In die Planungen sind die zuständigen Senioren- und Behindertenbeauftragten frühzeitig und ausreichend einzubinden.

Die zu realisierenden Maßnahmen orientieren sich an verschiedenen Handlungsfeldern, die sich gegenseitig unterstützen und beeinflussen. Diese umfassen:

- den öffentlichen Raum (Schwerpunkt der vorliegenden Empfehlungen)

sowie

- (halb-)öffentliche Gebäude
- Mobilität / ÖPNV
- Versorgung und Dienstleistungen
- Wohnen
- Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

### Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Austausch von nicht-barrierefreien Belägen im Zuge von Baumaßnahmen. Wenn möglich großflächig oder zumindest als Plattenvorgelege in einer Breite von >120 cm, besser >150 cm entlang der oben definierten Wegeketten.
- bevorzugte Wartung / Instandsetzung von Oberflächen im Bereich des barrierefreien Wegenetzes.
- Optimierung der Beleuchtung entlang des barrierefreien Wegenetzes.
- Beseitigung von Engstellen <90 cm durch Entfernung von Hindernissen oder Verbreiterung der Wegefläche auf >90-120 cm; ggf. Entfernen von Bordsteinkanten (Herstellung von Niveaugleichheit).
- Beschränkung der Aufstellung von Kundenstoppfern / Warenständern entlang der als barrierefrei ausgewiesenen Verbindungen.
- Beseitigung von Stufen oder Kanten >7 cm – Herstellung von Niveaugleichheit bzw. Berücksichtigung von Orientierungskanten in Höhe von 3 cm.
- Fortführung der Ertüchtigung von Querungsstellen i.S.d. Barrierefreiheit, Einbau von taktilen Orientierungsfeldern und auditiven Hinweisen insbesondere entlang des Altstadtrings.
- Installation einer taktilen Wegweisung (taktile bzw. Braille-Schrift) an wichtigen Orten und Verbindungen der Altstadt in Kombination mit einem allgemeinen Beschilderungskonzept.
- Ausbau des barrierefreien Zugangs zum öffentlichen Personenverkehr in einem verdichteten Haltestellennetz innerhalb der Dachauer Altstadt; Installation von auditiven Hinweisen zum Fahrplan.
- Ausweisung einer ausreichenden Zahl von dezentral angeordneten Behindertenparkplätzen.
- Ausweisung von Park-/Halteverboten soweit parkende Fahrzeuge den nötigen Verkehrsraum zur Herstellung ausreichender Wegebreiten zu sehr einschränken – dies gilt insbesondere für die östliche Gottesackerstraße und Wieneringstraße.
- Umgestaltung von vom MIV weniger frequentierten, aber für die barrierefreie Erschließung wichtigen Achsen (bspw. westliche Gottesackerstraße) in so genannte Shared-Space-Räume mit einer niveaugleichen, barrierefreien Oberflächengestaltung. Ermöglichung des Parkens nur in gesondert gekennzeichneten Flächen (verkehrsberuhigter Bereich).
- Perspektivisch: Umgestaltung des Rathaus-Umfelds ebenfalls in einen weitgehend niveaugleichen Shared-Space zur Maximierung des barrierefrei nutzbaren Verkehrsraums. Diese Option ist jedoch langfristig zu sehen, da der betreffende Bereich erst vor Kurzem weitgehend barrierefrei neu gestaltet wurde.
- Installation einer barrierefrei nutzbaren Aufstiegshilfe vom Parkplatz / Fest-

platz der Ludwig-Thoma-Wiese zur Altstadt in Höhe des Rathauses.

- Prüfung einer barrierefreien Aufstiegshilfe von der Altstadt zum Schlossplatz, da dieser ansonsten aufgrund der Topografie nicht barrierefrei erreichbar ist. Beibehaltung von Behindertenparkplätzen und deren Zugänglichkeit auch unter dem Szenario einer möglichen Umgestaltung und Verkehrsberuhigung des Schlossplatzes.

Weitere Maßnahmen des ISEK, die die Barrierefreiheit der Altstadt unterstützen bzw. bei denen diese zu berücksichtigen ist, sind:

- Umgestaltung des Schlossplatzes unter Auflösung des dortigen (Groß-)Parkplatzes.
- Neuordnung des Verkehrsraums in der Mittermayerstraße unter besonderer Berücksichtigung des Rad- und Fußverkehrs.
- Erschließung und Nachnutzung des MD-Geländes, Verbindungsmöglichkeit zur Altstadt.
- Entwicklung des Wiesböck-Areals als Gemeinbedarfsfläche / Kultur- und Freizeitor.
- Verkehrsberuhigung des Altstadtrings, ggf. zeitlich beschränktes Durchfahrtsverbot.

### **Maßnahmen im halböffentlichen Raum, Wohnraum**

Die Maßnahmen im halböffentlichen Raum bzw. öffentlich zugänglichen Gebäuden umfassen zunächst die Überprüfung der barrierefreien Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude und barrierefreier Sanitäreinrichtungen. Sofern dies noch nicht gegeben ist, bedarf es der Erstellung einer Prioritätenliste für die barrierefreie Ertüchtigung öffentlicher / kommunaler Liegenschaften in Bezug auf Relevanz, Frequenz und nötiger Investitionen.

Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen der öffentlichen Hand sollte die Stadt Dachau im Rahmen der Städtebauförderung einen kommunalen Fonds zur Unterstützung privater Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit zu bzw. in Geschäfts- und Wohnräumen in der Altstadt auflegen. Für diesen sind entsprechende Förderkriterien und Gestaltungshinweise (Leitfaden) zu entwickeln.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Zur Kommunikation der Erfolge kann die Erarbeitung eines Logos „barrierefreie Altstadt“ erfolgen, mit dem Einrichtungen, Ladenlokale und Gastronomie ausgezeichnet werden können (Aufkleber am Eingang). Die Erstellung eines Verzeichnisses von barrierefreien Wegeverbindungen, Einrichtungen und Angeboten kann beispielsweise in einer Karte zur Barrierefreiheit erfolgen, sollte jedoch auch als auditives und/oder georeferenziertes Medium verfügbar sein.

Zusätzlich kann auch seitens der Stadt Dachau die Pflege und Erweiterung der Information auf dem freien Geoportal [wheelmap.org](http://wheelmap.org) forciert werden, da diese über mobile Endgeräte problemlos abrufbar sind.





## Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten



## 7. Vorschlag zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten

### 7.1 Ziele der Sanierung

Die im Rahmen des ISEK erhobenen städtebaulichen Missstände sind zu beseitigen, die funktionalen Mängel sind zu beheben sowie vorhandene Potenziale zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung der Stadt Dachau und ihrer öffentlichen Räume und Funktionen, um Dachau auch in Zukunft als lebenswerten urbanen Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Stadtstruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Stadtentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Stadt Dachau in die hochwertige landschaftliche Umgebung. Besondere Vorteile bei der städtebaulichen Begegnung der Folgen des Klimawandels bringt die Orientierung an den Zielen der wassersensiblen Stadtentwicklung (vgl. „Schwammstadt“) sowie den Grundlagen der Stadt der kurzen Wege.

### 7.2 Vorschlag Sanierungsgebiete

Nach den Feststellungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sind zur Durchführung der Maßnahmen in der Stadt Dachau zwei räumlich getrennte Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Neben der historischen Altstadt mit den umgebenden Bereichen, in denen Sanierungsmaßnahmen notwendig werden, wird für den Bereich des Unteren Marktes ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Das Vorschlag für das Sanierungsgebiet „Altstadt und Umgebung“ umfasst neben dem Altstadtkern, der vor allem im Hinblick auf die bauliche Verbesserung der Barrierefreiheit zu behandeln ist, auch die angrenzenden Bereiche im Norden (Mittermayerstraße, Kohlbeckstraße mit Entwicklungsflächen Sommerstraße) sowie im Osten

(Konrad-Adenauer-Straße, Ludwig-Thoma-Straße mit Grenzbereich MD-Gelände) und Süden (Ludwig-Thoma-Wiese, den Bereich am Kühberg und an der Brunngartenstraße) in denen Sanierungsmaßnahmen notwendig werden, sowie mögliche Entwicklungsflächen bestehen. Das Sanierungsgebiet „Altstadt und Umgebung“ misst 45,26 Hektar.

Ein weiteres Sanierungsgebiet wird für den Bereich jenseits der Amper am Unteren Markt, der Münchner Straße mit Bahnhofsareal und Frühlingstraße vorgeschlagen. Das Sanierungsgebiet „Unterer Markt“ umfasst eine Fläche von 19,81 Hektar.

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen verteilen sich über den gesamten Bereich des Oberen und Unteren Marktes. Für Maßnahmen im darüber hinausgehenden Bereich ist zu prüfen, inwiefern diese als Einzelmaßnahmen durchgeführt werden können (z.B. Klagenfurter Platz). Dies ist im Einzelnen mit dem Fördergeber abzustimmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundstückspreise durch die Erneuerung voraussichtlich nicht wesentlich steigen, da vor allem Gebäude saniert und der öffentliche Raum verbessert werden sollen. Es sind keine besonderen bodenrechtlichen Probleme zu erwarten, die eine Bodenordnung notwendig machen.

Die Festlegung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB ist weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Bei vereinfachten Verfahren sind keine Ausgleichsbeträge zu entrichten.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

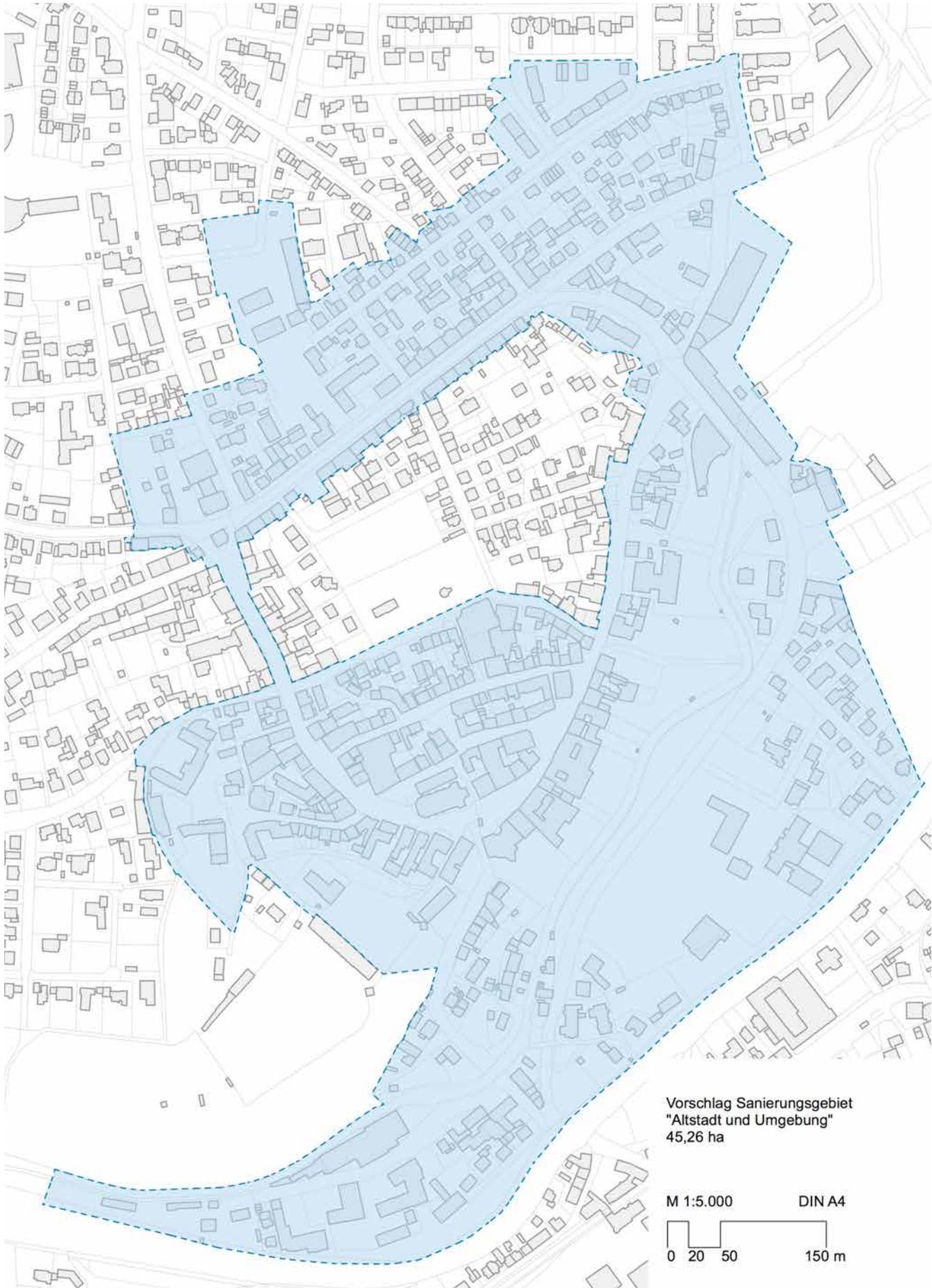
Durch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen Maßnahmen verhindert werden, welche die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

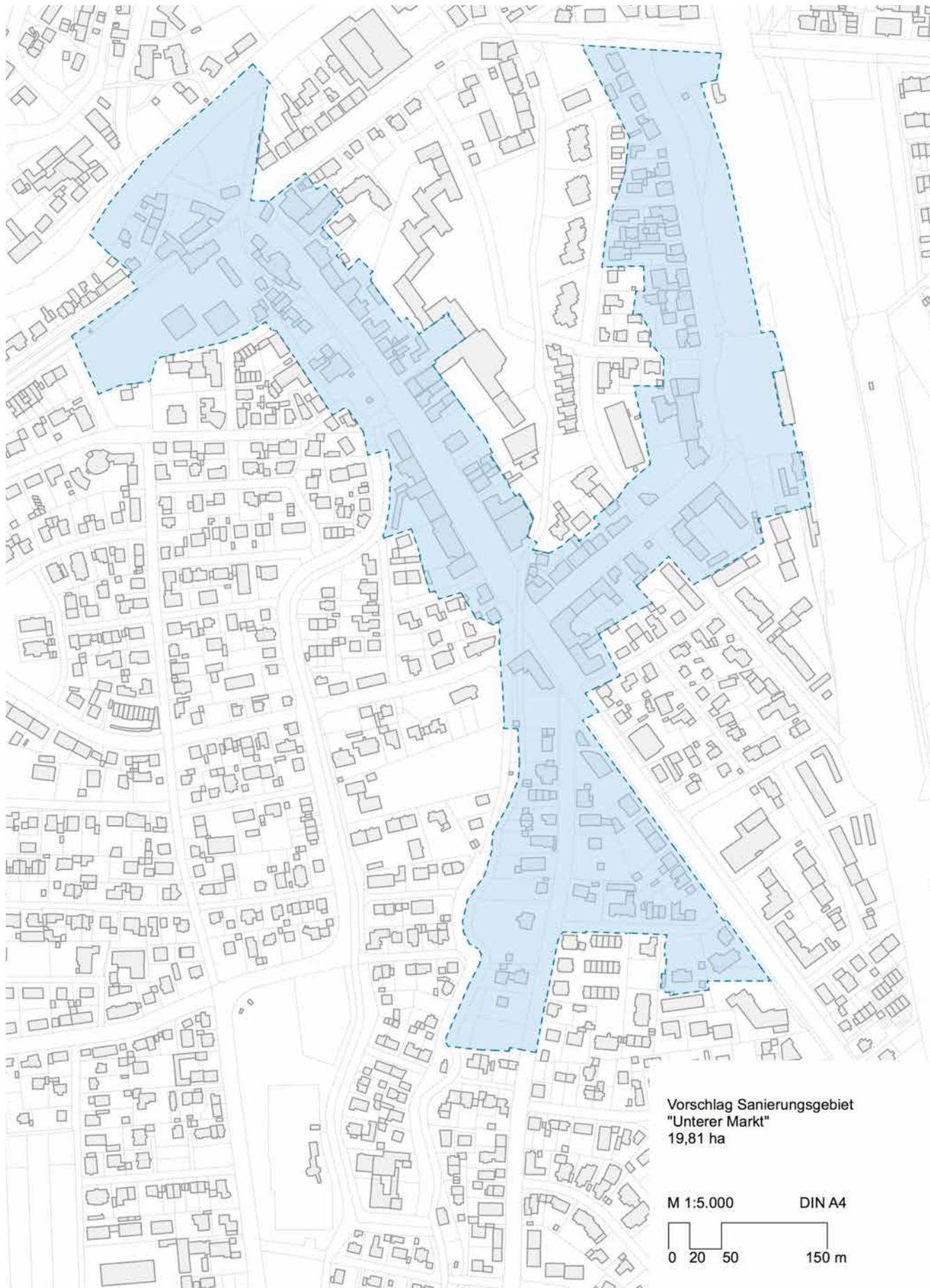
Der Eintrag des Sanierungsvermerks im Grundbuch nach § 143 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (beim vereinfachten Verfahren) ausgeschlossen ist. Die Stadt kann im Hinblick auf die Verfahrensvereinfachung nach § 144 Abs. 3 für bestimmte Fälle die Genehmigung für die Sanierungsgebiete oder Teile derselben allgemein erteilen.

Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt im öffentlichen Raum beziehungsweise bei baulichen Veränderungen öffentlicher Gebäude. Insoweit könnte § 144 Abs. 1 zwar in die Satzung aufgenommen werden, um Fehlentwicklungen privater Liegenschaften zu verhindern; dies stellt jedoch einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, der mit dem öffentlichen Interesse scharf abzuwägen ist. Die Genehmigung für Miet- und Pachtverträge sowie schuldhafte Verträge und Grundstücksteilungen sollte auf jeden Fall allgemein erteilt werden, sofern die Stadt nicht auf die allgemeine Anwendung der Genehmigungspflichten verzichtet.

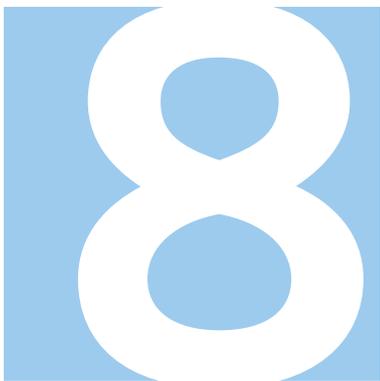
Die getroffene Einschätzung der Notwendigkeit sanierungsrechtlicher Regelungen gilt trotz der Unterschiede für beide vorgeschlagenen Sanierungsgebiete.

Hinzuweisen ist auf die Abgaben- und Auslagenbefreiung für bestimmte Grunderwerbsvorgänge im Sanierungsgebiet nach § 151 BauGB, auch für Privatpersonen. Es bestehen auch erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EstG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EstG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Sanierungsgebiet.









## **Hinweise zu Monitoring und Evaluation**

## 8. Hinweise zu Monitoring und Evaluation

Ziel eines Monitoring- und Evaluationsprozesses ist es - nach der Ermittlung von Kriterien für die Erfolgskontrolle - den Verlauf und Erfolg des Planungsprozesses zu überprüfen.

### Konzeptionelle Grundlagen:

#### Vorteile für den Planungsprozess

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüsselfunktion zur Fortschreibung des ISEK's und zur Koordination mit möglichen anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des ISEK's die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

#### Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommunen bzw. den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlungen sind im Bezug zu den einzelnen Handlungs- und Themenfeldern zum Beispiel:

- demografische Entwicklung
- Entwicklung und Realisierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
- Anzahl der privaten Objektsanierungen
- Entwicklung Flächenverbrauch
- Entwicklung unbebaute Grundstücke / Baulücken
- Anzahl der Veranstaltungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Entwicklungsproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Entwicklungsstrategie und der einzelnen Maßnahmen überprüft werden.

#### Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im ISEK - Prozess ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Strategien und der einzelnen Maßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des ISEK's.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projektelevaluierung). Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen relevante Veränderungen in der Kommune (quantitative Indikatoren) und Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Eine Evaluation sollte im Unterschied zum Monitoring auf jeden Fall an bisher nicht-Projektbeteiligte vergeben werden, um so den Prozess kritisch von außen beleuchten zu können. Als Format eignet sich dazu auch ein Workshop mit den Prozessbeteiligten unter Federführung des Evaluierungsteams.

Entscheidend für die Auswahl der Indikatoren sind die definierten Ziele, die durch den ISEK-Prozess erreicht werden sollen.

#### Messgrößen des Monitoring

Wie bereits dargelegt besteht auf mehreren Ebenen die Möglichkeit einer Messung und Bewertung der formulierten Ziele und Konzepte des ISEK-Prozesses. Dies ist nachfolgend dargestellt.

### Längsschnitt-Analysen (LSA)

Aufbauend auf den dargestellten Werten bzw. der dargestellten Ausgangssituation müssen regelmäßig die entsprechenden Vergleiche gezogen und in ihrer Entwicklung bewertet werden. Sinnvollerweise werden Längsschnittanalysen in Schritten von 3-5 Jahren durchgeführt. In Einzelfällen (z.B. bei Geburten, Sterbefällen, Wanderungen) empfiehlt sich eine jährliche bis kontinuierliche Beobachtung.

Vergleichsanalysen jährlich für

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplätze
- Tourismuskennwerte

Vergleichsbetrachtung jährlich für

- Geburten
- Sterbefälle
- Zu- und Fortzüge

### Punktuelle Daten-Analysen (PDA)

Für einzelne Untersuchungsbereiche und daraus abgeleitete Maßnahmen muss der Erfolg über jeweils speziell durchzuführende Datenerhebungen gemessen werden. Auch in diesen Fällen empfiehlt sich eine gewisse Regelmäßigkeit (jährlich, alle 5 Jahre) dieser Datenerhebung. Dazu gehören u.a.

- Entwicklung des Wiesböck-Areal
- Einzelhandel, Nahversorgung
- Angebotsanalyse - Soziales und Kultur (Erfassung des Veranstaltungs-, Beratungs- und Betreuungsangebots; Beurteilung der Veränderungen, Auslastungen und Qualitäten)

### Erfassung der Wohn- und Standortzufriedenheit (WSZ)

Im Rahmen des ISEK's wurden diesbezüglich qualitativ Informationen (über Planungswerkstätten) erhoben. Zur Messbarkeit werden hierzu repräsentative Erhebungen empfohlen:

- Haushaltsbefragung, Stichprobe, 2025, 2030 ff.
- Unternehmensbefragung, Stichprobe, 2025, 2030 ff.

### Einfache Projektwertung (EPW)

Manche Projekte können einfach daran gemessen werden, ob sie innerhalb eines vorgesehenen Zeitraums auf den Weg gebracht oder umgesetzt wurden. Als Zeiträume für die Projektwertung sollten kontinuierliche 1-Jahres-Abstände herangezogen werden. Es wird empfohlen regelmäßig im Rahmen einer Lenkungsgruppe (Jahresbeginn oder Jahresende) eine Selbstevaluierung durchzuführen. Dazu sollte von der Stadt oder ggf. vom Innenstadtmanagement ein Projektplan erstellt. Inhaltliche Projektbewertung (IPB)

### Inhaltliche Projektbewertung (IPB)

Im Gegensatz zur einfachen Projektwertung legt die inhaltliche Projektbewertung höhere Maßstäbe an. Bei der inhaltlichen Projektbewertung geht es neben der Tatsache, dass ein Projekt in Angriff genommen wurde auch um die Art und Weise wie dies geschehen ist und welche Inhalte damit verbunden sind.

Diese Projektevaluation kann an verschiedenen Einzelprojekten durchgeführt werden und muss projektspezifisch nach Zeitpunkt, Inhalt und Umfang festgelegt werden.

Auf die entsprechende Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2011 wird abschließend hingewiesen. Auch auf die Veröffentlichung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2016.

- Evaluierung der Städtebauförderung - Kommunale Arbeitshilfe (2011)
- Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen (2016)

Generell sollte bzgl. Monitoring und Evaluierung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt und fortlaufend aktualisiert werden, damit entsprechend der Haushaltslage und Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln die einzelnen Maßnahmen priorisiert werden können.



## Weiterführende Literatur

Arnold, Karolin (2021): Dachauer Tourismusbranche erholt sich, 01.10.2021. In: Süddeutsche Zeitung.

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.) (2022): Statistik kommunal 2021, Fürth.

Immowelt GmbH (2022): Aktuelle Wohnungen in Dachau. Online verfügbar unter: [www.immowelt.de/suche/landkreis-dachau/wohnungen/mieten](http://www.immowelt.de/suche/landkreis-dachau/wohnungen/mieten), zuletzt geprüft am 01.12.2022.

Isaria Projektentwicklung (2022): Mühlbachviertel Dachau. Online verfügbar unter: <https://isaria-muc.com/projekte/md-papierfabrik-dachau/> zuletzt geprüft am 22.02.2023.

Kunath, Caroline (2022): Entwicklungsperspektiven Dachau, Bachelorarbeit, Dachau.

Magistrat der Stadt Wien (Hg.) (2019): Fassaden- und Vertikalbegrünung. Internationale & nationale Best-Practice-Beispiele. Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/e000037.pdf>, zuletzt geprüft am 22.02.2023.

Landkreis Dachau: Eine möglichst schnelle Verbindung, Geschichte und Geschichten zum Bahnjubiläum München-Ingolstadt 1867-2017, S. 12, S. 25

Rick, Jana: Industriemuseum auf dem MD-Gelände - Uns läuft die Zeit davon, 28.01.2022, In: Süddeutsche Zeitung.

Schwarz, Anna: Wenig Radplätze am Bürgerbiergarten, 23.03.2022, In: Süddeutsche Zeitung.

Schwarz, Anna: Der Mühlbach zieht um, 02.06.2022, In: Süddeutsche Zeitung.

Stadt Dachau (Hg.) (2021): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Große Kreisstadt Dachau, Dachau.

Stadt Dachau (Hg.) (2020): Nahversorgungskonzept für die Große Kreisstadt Dachau, Dachau.

Stadt Dachau (Hg.) (2019): Räumliches Leitbild, Dachau.

Stadt Dachau (Hg.) (2019): Radverkehrskonzept, Dachau.

Stadt Dachau: Stadtgeschichte. Online verfügbar unter: <https://www.dachau.de/rathaus/ueber-dachau/stadtgeschichte-stadtwappen> (Abgerufen: 20. Juli 2022, 17:53 UTC)

Stadt Dachau (Hg.) (2017): Soziale Stadt Dachau-Ost - Abschlussbericht, Dachau.

Stadt Dachau (Hg.) (2009): Rahmenplanung Grün-Blau, Dachau.

Wikipedia: „Augustus“. In: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 5. Juli 2022, 13:06 UTC. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Augustus&oldid=224253028> (Abgerufen: 21. Juli 2022)



## Anhang

## 9. Anhang

---

- 01 Niederschriften zu
  - Protokolle „Nahverkehr und Mobilität“ und „Wohnen, Soziales, Angebote im Quartier“
  - Dokumentation 1-6 Stadtteilspaziergänge mit Planungswerkstatt
  - Gesamtübersicht Projektideen des Ideenwettbewerbs
- 02 Kartenwerk



## **PLANWERK STADTENTWICKLUNG**

Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29

90491 Nürnberg

0911 650828-0

[kontakt@planwerk.de](mailto:kontakt@planwerk.de)

[www.planwerk.de](http://www.planwerk.de)

## **SEP StadtEntwicklungPlanung**

Jochen Baur Architekten + Stadtplaner

Clemensstraße 30

80803 München

089 3866569-0

[sep@sep-muc.de](mailto:sep@sep-muc.de)

[www.sep-muc.de](http://www.sep-muc.de)

The logo consists of the letters 'SEP' in a bold, outlined, sans-serif font. The letters are white with a black outline, and they are positioned on the right side of the page.