



Anke Drexler
Fraktionsvorsitzende
Karlmax-Küppers-Weg 27
85221 Dachau

☎: 08131/505308

E-Mail: a.drexler@worms-partner.de

An die Große Kreisstadt Dachau
Herrn Oberbürgermeister Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Gewerbegebiet Schwarzer Graben gestalten: Revitalisierung des Gewerbegebiets am Schwarzen Graben

Dachau, den 10. Mai 2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
die SPD-Fraktion stellt folgenden

ANTRAG:

Die Stadtverwaltung erstellt eine Analyse des IST-Gewerbebestands auf dem gesamten Areal des Gewerbegebiets am Schwarzen Graben und erarbeitet einen Vorschlag, wie die derzeit gültigen Bebauungspläne des Gewerbegebiets am Schwarzen Graben abgeändert oder noch unbeplante Bereiche bauplanerisch gestaltet werden können. Ziel ist eine langfristig für die Stadt lukrativere (weil steuerintensivere) Gewerbeentwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen (SOLL-Gewerbeplanung).

Maßgebliche Kriterien können in Anlehnung an neuere Bebauungspläne bzw. – planänderungen im Stadtgebiet festgelegt werden, dazu zählt u.a. der weitgehende Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und von Speditionsbetrieben sowie klug strukturierte Grünflächen, PV-Anlagen und nachhaltige Dachbegrünung.

Neben einer maßvollen Überplanung der bestehenden Parkplatzflächen soll auch die Gebäudeplanung im Hinblick auf Geschossflächenzahl und sonstige Vorgaben langfristig einen Wechsel von Einzelhandel zu „klassischem“ Gewerbe (Stichwort „Light Industrial“) oder zur Not auch gewerbliche Büronutzungen ermöglichen.



BEGRÜNDUNG:

Das Gewerbegebiet am Schwarzen Graben unterliegt Bebauungsplänen aus den 90er Jahren. Die Zielstellung, durch dieses große Gewerbegebiet Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen, die auch entsprechende Gewerbesteuerertragskraft haben, ist nur bei einigen Flächen gelungen. Jedoch gibt es auch große Bereiche, an denen durch Einzelhandelsunternehmen die Fläche ohne nennenswerten Gewerbesteuerereffekt „belegt“ wurde. Diese Entwicklung hatte in Dachau (wie auch in vielen anderen Kommunen) zur Folge:

1. Verlagerung des Einzelhandels weg von der Innenstadt in das außenliegende Gewerbegebiet mit Folgeproblemen für die Innenstadt und Verkehrsbelastung
2. Verringerung des Gewerbesteueraufkommens, weil Gewerbefläche nicht mehr für produktive Unternehmen außerhalb des Einzelhandels genutzt werden kann.

Durch eine Umplanung des Bebauungsgebiets und Anpassung des Bebauungsplans behalten zwar die bestehenden Nutzungen nach wie vor ihre Gültigkeit. Jedoch ergibt sich die Möglichkeit, bei anstehenden Geschäftsaufgaben die Bebauung des Gewerbegrundstücks auf eine bessere und ausgewogenere Gewerbeentwicklung und auf Unternehmensansiedlungen mit höherer Gewerbesteuererwartung hin auszurichten. Möglicherweise motiviert das geänderte Baurecht auch den ein- oder anderen Grundstückseigentümer, mit seinen Flächen neue Wege zu gehen. So können verkrustete Gebietsstrukturen schrittweise aufgebrochen werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine. Langfristig sollte aufgrund der zielführenden Anpassung der Bebauungspläne mit höheren Gewerbesteuerereinnahmen zu rechnen sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Andreas Gahr

gez.
Sören Schneider

gez.
Anke Drexler