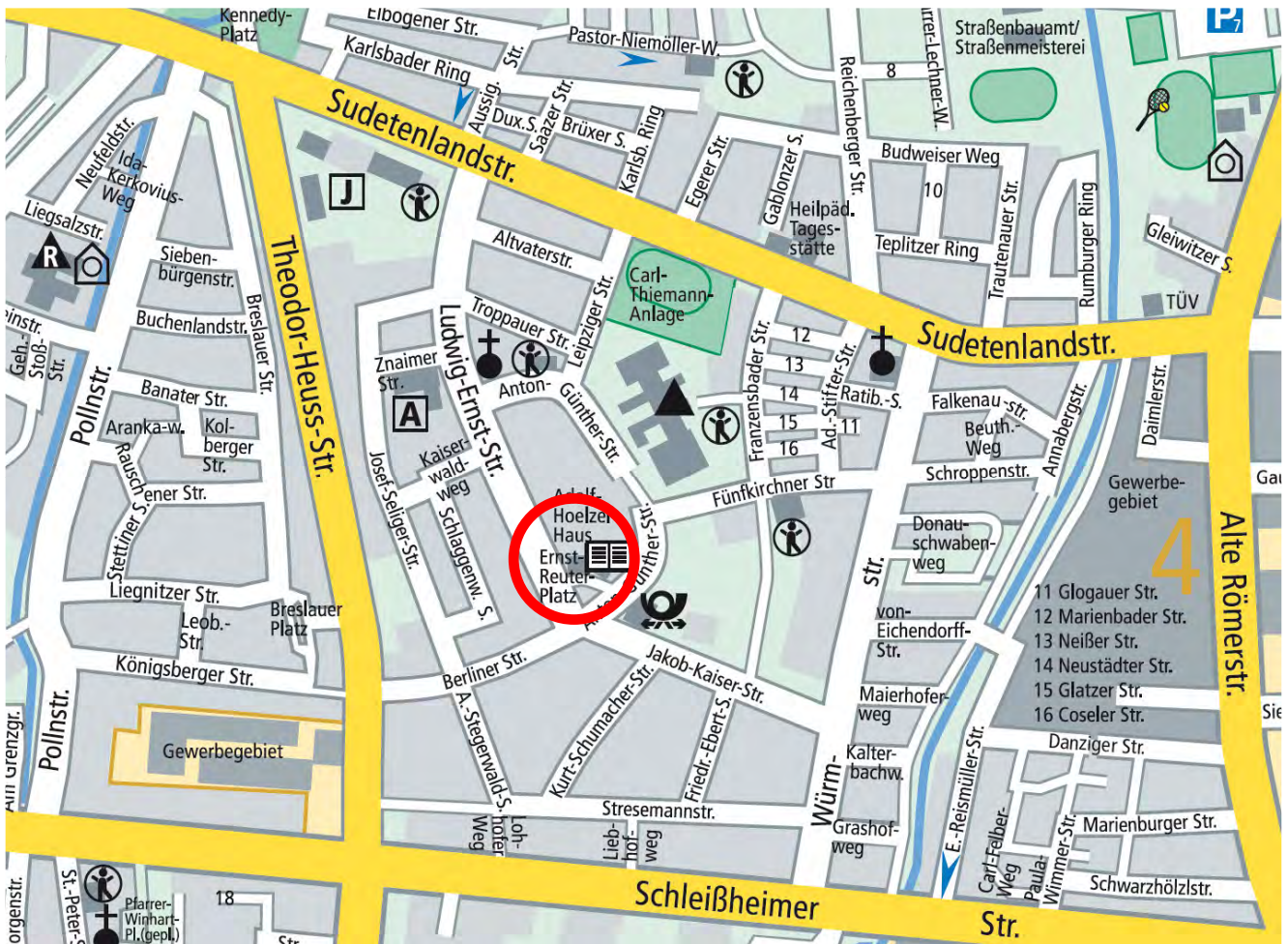




Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### BEBAUUNGSPLAN NR. 160/12

### „Erweiterung Stadtteilzentrum Dachau Ost“ 1. Teiländerung von Nr. 2/62/d

Satzung 07.05.2013

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

### Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>PLANZEICHNUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>D.</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>6</b>
<b>E.</b>	<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>8</b>
1.	Planungsrechtliche Situation	8
2.	Übergeordnete Planungen	9
3.	Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans	11
4.	Beschreibung des Planungsgebiets	12
5.	Planungskonzeption	13
6.	Begründung der Festsetzungen	13
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
8.	Flächenbilanz Bestand/Planung	15
9.	Natur- und Umweltschutz	15
10.	Erschließung	16
11.	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	16
12.	Kosten	16

### A. Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 18.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 160/12 „Erweiterung Stadtteilzentrum Dachau Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 19.11.2012 bis 23.11.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 31.08.2012 unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung i.d.F. vom 20.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Die erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung (Planstand i.d.F. vom 20.02.2013) hat in der Zeit vom 04.03.2013 bis 18.03.2013 stattgefunden.
5. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.05.2013 den Bebauungsplan i.d.F. vom 20.02.2013 als Satzung beschlossen.

Dachau, den **13. Mai 2013** .....



*[Handwritten signature]*  
Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am **16. Mai 2013**... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den **23. MAI 2013** .....

*[Handwritten signature]*  
Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

Satzung ausgefertigt am:







Dachau, den **13. Mai 2013** .....








*[Handwritten signature]*  
Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

## Bebaungsplan 160/12 Erweiterung Stadtteilzentrum Dachau Ost

### Festsetzungen durch Planzeichen

-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
-  Sozialen Zwecken dienendes Gebäude
-  öffentliche Grünfläche
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GR=250 Grundfläche, z.B. 250 qm
- WH=4,5 Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 4,5 m
- I Zahl der Vollgeschosse, z.B. I

### Hinweise durch Planzeichen

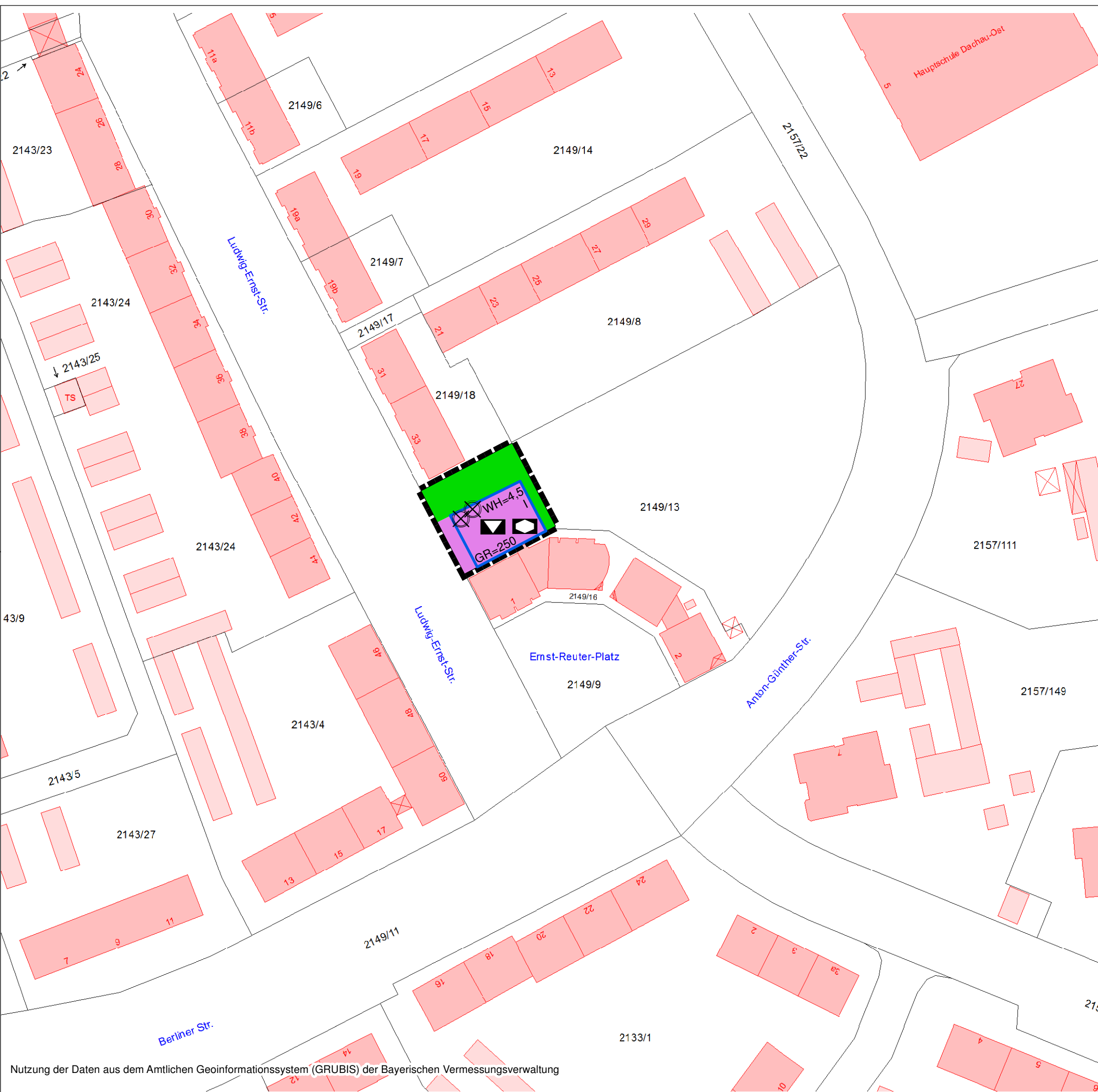
-  Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B. 1
-  Nebengebäude
-  Anbau
-  Flurstücksgrenzen
- 2149/13 Flurnummer, z. B. 2149/13
- Ludwig-Ernst-Str. Straßenname, z. B. Ludwig-Ernst-Straße
-  Bäume zu entfernen

Planstand: 31.08.2012

0 10 20 30 40 50 Meter



1:1.000



## **C. Textliche Festsetzungen**

### **1. Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme können ausnahmsweise auch im Boden der öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

### **Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Dachaufbauten, die zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind bis zur max. Höhe von 1,0 m zulässig. Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig wenn sie im Maße ihrer Höhe vom Dachrand oder aufsteigenden Außenwänden entfernt sind. Als maximal zulässige Fläche für Dachaufbauten werden 20% der Dachfläche festgesetzt.

·

#### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

#### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Freiflächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze oder Terrassen genutzt werden.

#### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen (auch Fahnen) sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig.

## D. Textliche Hinweise

1. Regenwassernutzung und -versickerung  
Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet speziell zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138<sup>1</sup> und das Merkblatt ATV-DVWK-M153<sup>2</sup> verwiesen.  
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>3</sup> und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser<sup>4</sup> (TRENGW) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
2. Grundwasser  
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist es möglich, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Dafür wäre vorab beim Landratsamt Dachau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWG bzw. Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gem. Art. 70 BayWG einzuholen. Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden.
3. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten sind einzuhalten.
4. Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden.
5. Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
6. Für die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung gilt die jeweils gültige Satzung der Großen Kreisstadt Dachau (Stellplatzsatzung).
7. Oberbodenschutz:  
Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und gemäß DIN 18915<sup>5</sup> und ZTV-LA Stb<sup>6</sup> in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

<sup>1</sup> **DWA-A138** „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe 04/2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

<sup>2</sup> **DWA-M 153** „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe 08/2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

<sup>3</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

<sup>4</sup> **TRENGW** Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502-2008/28-lb, AllMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

<sup>5</sup> **DIN 18915**: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

8. Gehölzrodungen/Rückschnitte z.B. zur Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, also in der Zeit vom 01.10. - 28.02.

---

<sup>6</sup> **ZTV-Baum StB 04** – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflegearbeiten im Straßenbau, Ausgabe 2004, ISBN 3-934484-86-7



## E. Begründung

### 1. Planungsrechtliche Situation

- Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts für das Soziale-Stadt-Gebiet Dachau-Ost sieht die Schaffung eines Bürgertreffs im Stadtteil als wesentlichen Baustein für die Stärkung und Aufwertung des Stadtteils vor. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens dieses Städtebauförderungsprogramms war als ein wesentliches Defizit sowohl von Bürgern als auch Wohlfahrtsträgern das Fehlen von Räumlichkeiten für Initiativen, Bürgergruppen, aber auch Beratungseinrichtungen im Stadtteil festgestellt worden.

Damit die sanitären und haustechnischen Anlagen des bestehenden Stadtteilzentrums (Adolf-Hölzel-Haus) mit genutzt werden können und andererseits funktionale Defizite des Adolf-Hölzel-Hauses (fehlendes Stuhllager, keine Nebenräume für Bühnenaktivitäten) behoben werden können, ist ein Anbau in Anknüpfung an den Adolf-Hölzel-Saal vorgesehen. Um den großen Freibereich zwischen der Bebauung am Ernst-Reuter-Platz und der Anton-Günther-Straße nicht zu beeinträchtigen, soll der Anbau auf der nördlichen Seite des Gebäudes erfolgen. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BP 2/62/d "Ernst-Reuter-Platz vom 12.02.1980 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Tatsächlich handelt es sich um eine Rasenfläche, die als Abstandsgrün zu bewerten ist. Die Nutzungen der Grünflächen am Stadtteilzentrum beschränken sich fast vollständig auf den großen Freibereich östlich davon.

Um Baurecht für den Anbau schaffen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans BP 2/62/d erforderlich.

- Verfahren

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

Auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da auch keine Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie) besteht, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Die Umnutzung der öffentlichen Grünfläche in eine bauliche Nutzung stellt eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" dar, die nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

- Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 22 Juni 2011 (BGBl. I, S. 1509)



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

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, letzte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geänd. (§ 36 G v. 20.12.2011, 689)

## 2. Übergeordnete Planungen

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (zuletzt geändert am 16.05.2012) ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das bestehende, südlich angrenzende Stadtteilzentrum ist abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtung" dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird mit der Planung abgewichen. Bei der Änderung handelt es sich lediglich um eine Randkorrektur. Die öffentliche Grünfläche muss geringfügig zugunsten der Darstellung Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtung" verkleinert werden.

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dachau nicht beeinträchtigt und ist nach wie vor sichergestellt.

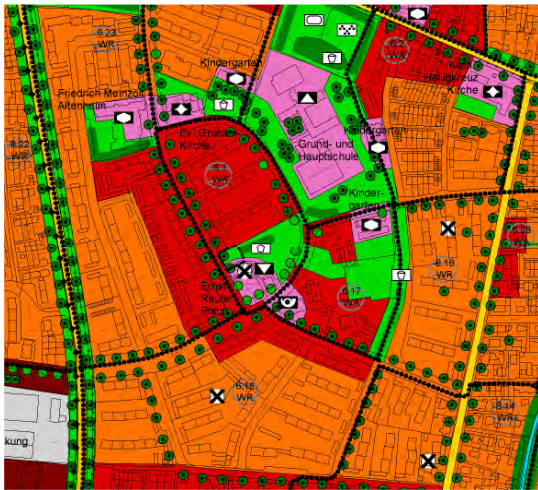


Abb. 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 3: berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2/62/d "Ernst-Reuter-Platz". Im Änderungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 160/12 ersetzt. Der restliche Geltungsbereich von Nr. 2/62/d wird durch den neuen Bebauungsplan nicht berührt.

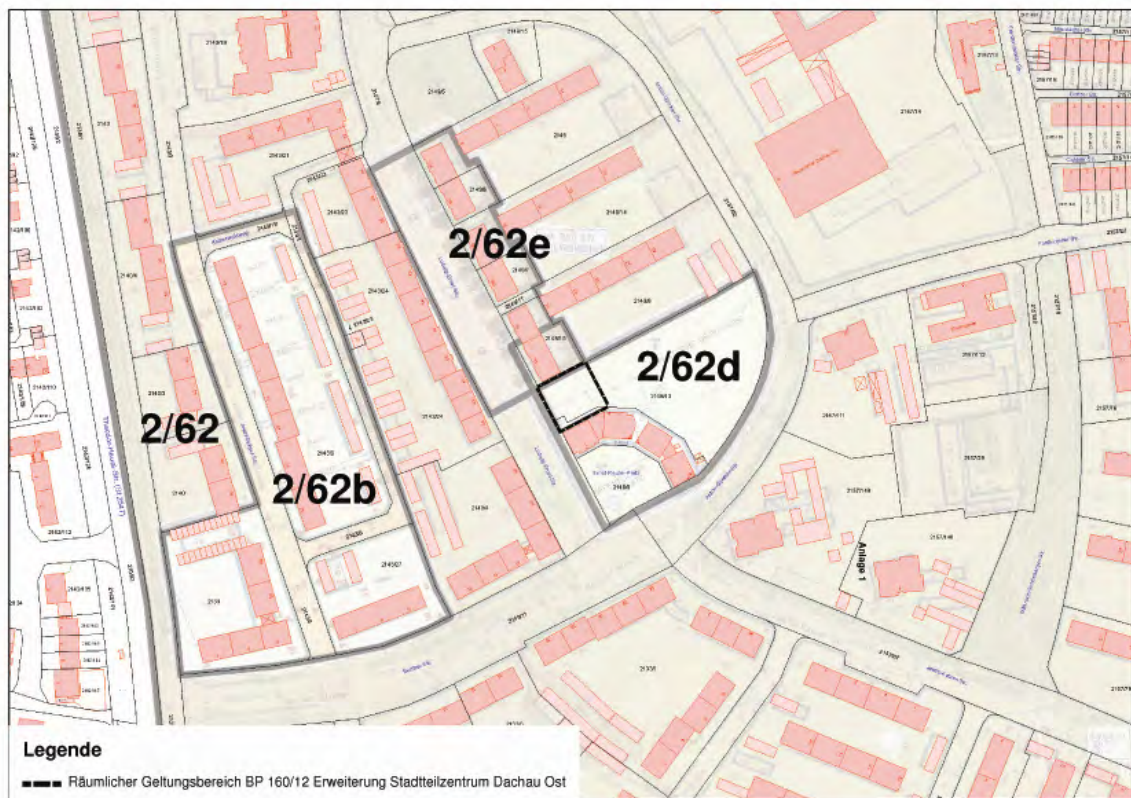


Abb. 4: Übersichtskarte mit Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bau- und Grünordnungspläne sowie dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 160/12

Der Bebauungsplan Nr. 2/62/d setzt im Widerspruch zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans -durch Verweis auf die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2/62- unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung im Bereich des bestehenden Stadtteilzentrums ein allgemeines



Wohngebiet fest. Ausnahmsweise können dort gemäß Bauungsplan Nr. 2/62 "kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn diese nach Anzahl, Art, Lage, Umfang und der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen." (Planzeichen. "BG" und "VW"). Diese Festsetzung durch Planzeichen wurde durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 2/62/d allerdings aufgehoben.

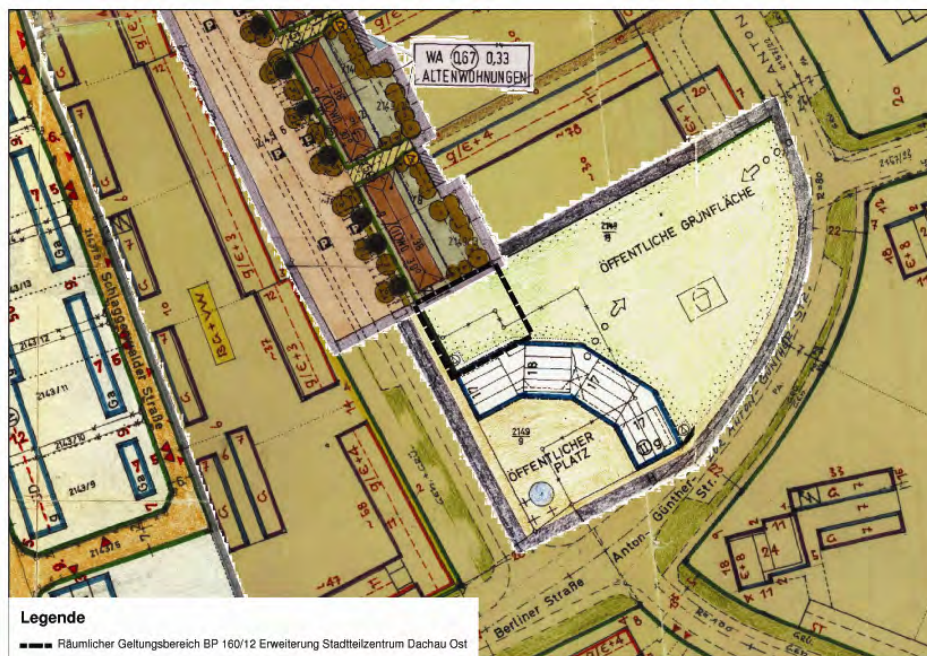


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 2/62/d

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

Der Bauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des Stadtteilzentrums um einen Bürgertreff mit geringfügiger Erweiterung der Küche der bestehenden Gaststätte und einen Nebenraum für diese Gaststätte. Die öffentliche Grünfläche muss zugunsten dieser Nutzungen geringfügig verkleinert werden. Eine Grünverbindung von der Wiese hinter dem Stadtteilzentrum zur Ludwig-Ernst-Straße bleibt jedoch erhalten.



Abb. 6: Luftbild vom April 2009

#### 4. Beschreibung des Planungsgebiets

- Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche nördlich des bestehenden Stadtteilzentrums.

- Denkmalschutz

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

- Umgebung

Im Nordwesten und Nordosten grenzt die öffentliche Grünfläche an den Geltungsbereich der Änderungsplanung. Nach Nordwesten folgt mit einem Abstand von 10 Metern ein allgemeines Wohngebiet mit einer Altenwohnanlage. Im Südwesten grenzt der im Bebauungsplan Nr. 2/62/d festgesetzte Bauraum (innerhalb dessen sich das bestehende Gebäude des Stadtteilzentrums befindet) an. Es ist beabsichtigt an das Stadtteilzentrum anzubauen. Nach Südwesten grenzt die öffentliche Verkehrsfläche der Ludwig-Ernst-Straße an.

- Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die bestehenden Verkehrsflächen (Ludwig-Ernst-Straße und Ernst-Reuter-Platz) erschlossen. Es ist beabsichtigt, den Bürgertreff an das bestehende Stadtteilzentrum anzubauen, so dass keine eigenständige Erschließung erforderlich ist.

- Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben.

- Wasserverhältnisse

Die mittlere Grundwasserhöhe liegt im Bereich des Planungsgebiets ca. 2,0 m unter Flur. Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche vorhanden.

- Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope):

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Ginkgobäume, die verpflanzt werden müssen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern, gesetzlich geschützte Nass- oder Trockenstandorte oder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls nicht vorhanden. Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten ist nichts bekannt, es liegen keine Nachweise im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern für den Geltungsbereich vor.

- Altlasten

Auf dem Planungsgebiet ist das Flurstück 2149/16 (bestehendes Stadtteilzentrum) im beim Landratsamt Dachau geführten Kataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Das Landratsamt Dachau hat bereits 2007 wegen des Verbleibs/Entlassung dieser Fläche die Fachbehörden beteiligt. Die für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden-Pflanze zuständigen Fachbehörden stimmten damals schon der Einleitung der Prüfung einer Entlassung aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster zu. Auf nochmalige Nachfrage der Bodenschutzbehörde äußerte sich auch das für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser zuständige Wasserwirtschaftsamt München am 30.08.2012 mit "...Einer Entlassung aus dem Altlastenkataster in Bezug auf diesen Wirkungspfad spricht somit nichts entgegen. ..."

Festsetzungen oder eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch sind somit nicht erforderlich.

- Immissionsschutz

Zusätzliche Lärmbetrüchtigungen durch den Anbau an das bestehende Stadtteilzentrum sind nicht zu erwarten. Auch sind keine Lärmbetrüchtigungen auf die neu entstehende Nutzung erkennbar.

## 5. Planungskonzeption

Der neu entstehende Bürgertreff soll an das bestehende Stadtteilzentrum angebaut werden, da damit die sanitären und haustechnischen Anlagen des bestehenden Stadtteilzentrums (Adolf-Hölzel-Haus) mit genutzt werden können und andererseits funktionale Defizite des Adolf-Hölzel-Hauses (fehlendes Stuhllager, keine Nebenräume für Bühnenaktivitäten) behoben werden können.

Der im Norden und Osten des Geltungsbereiches befindliche öffentliche Grünzug soll soweit möglich erhalten werden. Der Fußweg von der Ludwig-Ernst-Straße zur Grünfläche hinter dem Stadtteilzentrum muss im Bereich des Geltungsbereichs geringfügig nach Norden verschwenkt werden.

Die Änderung der bestehenden städtebaulichen Situation durch Reduzierung der öffentlichen Grünfläche ist bedauerlich, muss allerdings dem Ziel, der Schaffung eines Bürgertreffs für den einwohnerstärksten Stadtteil Dachaus untergeordnet werden.

## 6. Begründung der Festsetzungen

### Städtebau

- Art der Nutzung

Der baulich nutzbare Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für Gemeinbedarf für ein kulturellen und sozialen Zwecken dienendes Gebäude festgesetzt. Es erfolgt bewusst eine abweichende Festsetzung gegenüber dem bereits bestehenden Stadtteilzentrum. Dieses ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entstanden ist jedoch ausschließlich ein Stadtteilzentrum mit Stadtbücherei, Veranstaltungssaal, Gaststätte, Apotheke und Arztpraxen. Das Gebiet dient also nicht "vorwiegend dem Wohnen", wie gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgibt. Auch innerhalb des Geltungsbereichs der aktuellen Bebauungsplanänderung soll nicht gewohnt werden, sondern ein Bürgertreff entstehen, der sowohl kulturellen als auch sozialen Zwecken dienen soll. Untergeordnet soll eine Erweiterung der Gaststätte des Stadtteilzentrums um einen Nebenraum und eine Erweiterung der Küche ermöglicht werden. Der bisher innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegende Platz für die Abfallbehälter der Gaststätte muss ersetzt werden und soll künftig -möglichst in den Anbau integriert- ebenfalls innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Entwickelt aus der (künftigen) Darstellung des Flächennutzungsplans (Gemeinbedarfsfläche mit kulturellen Zwecken dienendem Gebäude, wird zusätzlich auch ein Gebäude mit sozialen Zweck ermöglicht. Angebote der Kinder-, Jugendlichen- oder Altenarbeit sollen nicht ausgeschlossen werden.

- Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundfläche von 250 qm als Höchstmaß, durch die Festsetzung eines Vollgeschosses sowie die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,5 m definiert. Diese Werte geben genügend Raum für das Raumprogramm des Bürgertreffs und verhindern gleichzeitig das Entstehen eines zu großen Baukörpers, der dem Stadtteilzentrum nicht mehr als Anbau untergeordnet wäre und einen zu großen Eingriff in die öffentliche Grünfläche verursachen würde.

- **Bauraum**

Der von Baugrenzen definierte Bauraum lehnt sich eng an das bestehende Stadtteilzentrum an und reicht abstandslos an den im Bebauungsplan Nr. 2/62/d dafür vorgesehenen Bauraum heran. Die Lage ist so gewählt, dass über das Foyer des Adolf-Hölzel-Saals eine Verbindung zum Anbau möglich ist. Gleichzeitig grenzt der Bauraum an die zu erweiternde Küche der Gaststätte.

- **Erneuerbare Energien**

Die Festsetzung baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien ist zur Erreichung der staatlich vorgegebenen Ziele der Energiewende erforderlich. Die Stadt Dachau wird damit als künftiger Bauherr ihrer Vorbildfunktion gerecht. Zum weitgehenden Erhalt der öffentlichen Grünfläche ist die Fläche für Gemeinbedarf knapp festgesetzt. Darum soll die Nutzung der öffentlichen Grünfläche für unterirdische Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ermöglicht werden. Die Erholungsfunktion der öffentlichen Grünfläche wird dadurch nicht beeinträchtigt.

- **Stellplätze**

Bereits bei Errichtung des Stadtteilzentrums waren 24 Stellplätze abgelöst worden. Da ein Nachweis der Stellplätze innerhalb des Bebauungsplans nicht möglich ist, können die zwei erforderlichen Stellplätze entsprechend §6 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Dachau (in der Fassung vom 14.02.2005) in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgelöst werden

- **Schallschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht 070-3941 Möhler + Partner Ingenieure AG) wurden die Geräuschemissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 160/12 der Großen Kreisstadt Dachau ermittelt. Die Beurteilung für das geplante Bauvorhaben erfolgt nach der TA Lärm.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des Stadtteilzentrums mit Geräuscheinwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden unter Berücksichtigung des anhand des Entwurfskonzeptes Bürgertreff prognostizierten Nutzungsumfangs tagsüber und nachts an den benachbarten Wohngebäuden des Stadtteilzentrums eingehalten. Voraussetzung ist hier jedoch, dass eine nächtliche Nutzung der geplanten Terrasse im Osten des Neubaus ab 22.00 Uhr generell untersagt wird. Weiterhin wurden vor allem Nutzungen zu Grunde gelegt, bei denen keine elektrisch verstärkten musikalischen Darbietungen stattfinden.

### **Grünordnung**

Die vorhandenen beiden Ginkgo-Bäume können verpflanzt werden. Sie sollten, wenn möglich wieder innerhalb des Geltungsbereichs einen Standort finden.

## **7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Erhaltung des bestehenden Ortsbildes und zur gestalterischen Unterordnung des Anbaus sollen Dachaufbauten ausschließlich zur Nutzung der Sonnenenergie, ermöglicht werden. Auch diese sind auf eine Höhe von 1,0 m beschränkt.

### Einfriedungen

Einfriedungen werden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen als unzulässig festgesetzt, um den offenen Charakter des Stadtteilzentrums zu bewahren

### Gestaltung der unbebauten Flächen

Alle Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, die nicht für Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze oder Terrassen benötigt werden sind gärtnerisch zu gestalten, um den Anbau in die umgebende öffentliche Grünfläche einzubinden und offene Lagerflächen, Flächen für Müll- und Wertstofftonnen zu vermeiden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fahnen würden dem Charakter einer kulturellen Einrichtung widersprechen. Sie wären auch innerhalb des umgebenden Wohngebietes ein untypisches Element im Ortsbild.

## 8. Flächenbilanz Bestand/Planung

Gegenüberstellung der Planung und dem rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan BP 2/62/d

<b>Nutzung</b>	<b>Flächen gemäß Bebauungsplan 2/62/d in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen gemäß Bebauungsplan 160/12 in m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarf	0	366
Öffentliche Grünfläche	664	298
Summe	664	664

Tab. 1: Flächenbilanz

## 9. Natur- und Umweltschutz

- Eingriff in Natur und Landschaft

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

- Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und auch die besonderen Schutzziele der EU-Naturschutzverordnungen (Natura-2000-Gebiete bzw. Vogelschutzrichtlinie) nicht berührt werden, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.



## 10. Erschließung

- Verkehrserschließung

Der Bürgertreff wird an das bestehende Stadtteilzentrum angebaut und von dort erschlossen

- ÖPNV

Die Bushaltestelle "Ernst-Reuter-Platz" der städtischen "Ringlinien" 720 und 722 befindet sich in unmittelbarer Nähe des bestehenden Stadtteilzentrums.

- Ver- und Entsorgung

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Ludwig-Ernst-Straße vorhanden. Eine Erweiterung der Netze oder ein Ausbau der Kapazitäten und Anlagen ist nicht erforderlich.

Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung - Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß der W 405<sup>7</sup> ausgegangen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück.

Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft.

Glasfaserversorgung

Kann für Telefon, Fernsehen und Internet über die Netze der DCC Dachau CityCom GmbH, Dachau erfolgen.

Fernmeldeversorgung

Kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>8</sup> ist mit bis zu 6 Mbit/s zu 95 % gegeben.

## 11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

- Grundstücksverhältnisse / Bodenordnung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs sowie alle daran anschließenden Flächen (Grünzug, Stadtteilzentrum, Ludwig-Ernst-Straße) befinden sich ausschließlich im Eigentum der Großen Kreisstadt Dachau. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Stadtteilzentrum (Flurnummer 2149/16) besteht ein Erbbaurecht zugunsten der "Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Dachau" (heute: Stadtbau GmbH Dachau). Mit der Stadtbau GmbH Dachau wurde der vorgesehene Anbau vorabgestimmt.

## 12. Kosten

- Erschließung und Unterhalt

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

<sup>7</sup> DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

<sup>8</sup> Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas



Planfertiger:  
Stadtbauamt Dachau  
Abt. Stadtplanung und Hochbau  
5.11/sp