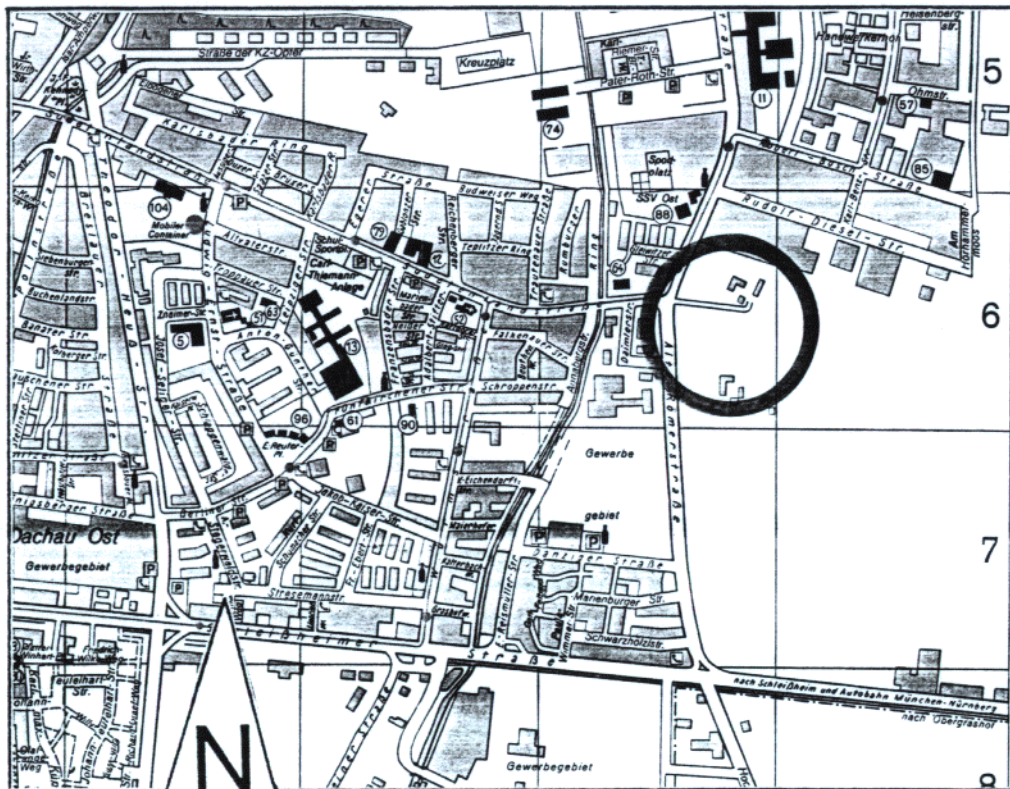




GROSSE KREISSTADT

DACHAU



BEBAUUNGSPLAN

NR. 69/93

(1. Änderung vom Bebauungsplan 55/90)

"Am Schwarzen Graben"

GROSSE KREISSTADT DACHAU, BEBAUUNGSPLAN NR. 69/93
"GEWERBEPARK AM SCHWARZEN GRABEN"
(1. ÄNDERUNG VON NR. 55/90)

1. VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Stadtrat hat am 09.11.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55/90 nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Dachau, den 09.06.1995



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.2 Den betroffenen Grundstückseigentümern wurde mit Schreiben vom 19.11.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Einwändungen wurden gegen die Änderung nicht erhoben.

Dachau, den 09.06.1995



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 07.12.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

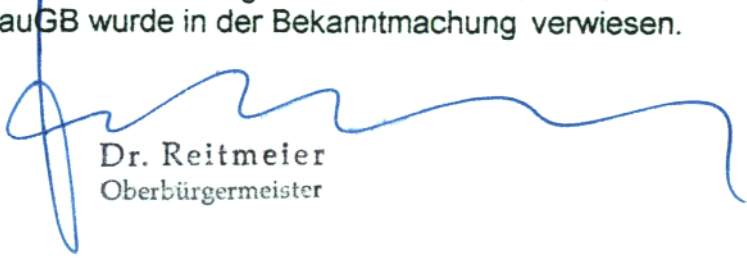
Dachau, den 09.06.1995



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

- 1.4 Der Satzungsbeschluß wurde am 22.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 09.06.1995



Dr. Reitmeier
Oberbürgermeister

1. ÄNDERUNG

Die große Kreistadt DACHAU erläßt auf Grund §§ 2,3,4,8,9,10,11,12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I , S. 2196), ~~in Verbindung mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl.I, S.926),~~ Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, (Gemeindeordnung GO)), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

PDK Parkdeck.
Zulässig ist ein zweigeschoßiges Parkdeck in Metallkonstruktion mit einer Traufhöhe von max. 3 m über OK Erschließungsstraße



Zufahrtsrampe zum Parkdeck

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55/90, "Am Schwarzen Graben" vom 11.03.93 behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie durch diese Änderung nicht aufgehoben werden.

3. BEGRÜNDUNG:

3.1 ALLGEMEINES:

Auf Grund von Einzelproblemen, die sich im Zusammenhang mit der Planung für das Sondergebiet SO 1 (Einkaufszentrum) ergaben, hat der Stadtrat der Stadt Dachau am 13.07.93 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 55/90,"Am Schwarzen Graben" eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchzuführen.

In einer Anfrage der AEZ-GmbH vom April 1993 wurde festgestellt, daß die sich auf Grund der Richtlinien der Stadt ergebende Anzahl von Stellplätzen nicht ohne eine zweigeschoßige Anordnung im Parkplatzbereich untergebracht werden können.

Der Bauherr schlug vor, eine Palettenanlage anzuordnen.

Der Bauauschuß hat in seiner Sitzung am 21.06.93 mehrere Möglichkeiten zur Deckung des Stellplatzbedarfs geprüft. Dabei wurden sehr wohl die mit einer Palettenanlage verbundenen Vorteile erkannt. Auf Grund möglicher Bezugsfälle wurde einer Befreiung vom

Bebauungsplan nicht zugestimmt sondern vorgeschlagen, eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, diese beschränkt auf das Sondergebiet. Auf diese Weise kann eine Befreiung und damit verbunden Bezugsfälle vermieden werden.

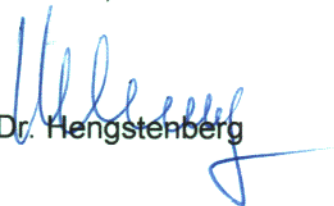
Darüberhinaus wurde beantragt, die First und Traufhöhe des nördlichen Gebäudeteils zugunsten des Gebäudes an der Alten Römer Straße zu reduzieren. Diese Gebäude wird um 1 m erhöht. Eine Geschoßflächen- bzw. Baumassenerhöhung ist damit nicht gegeben.

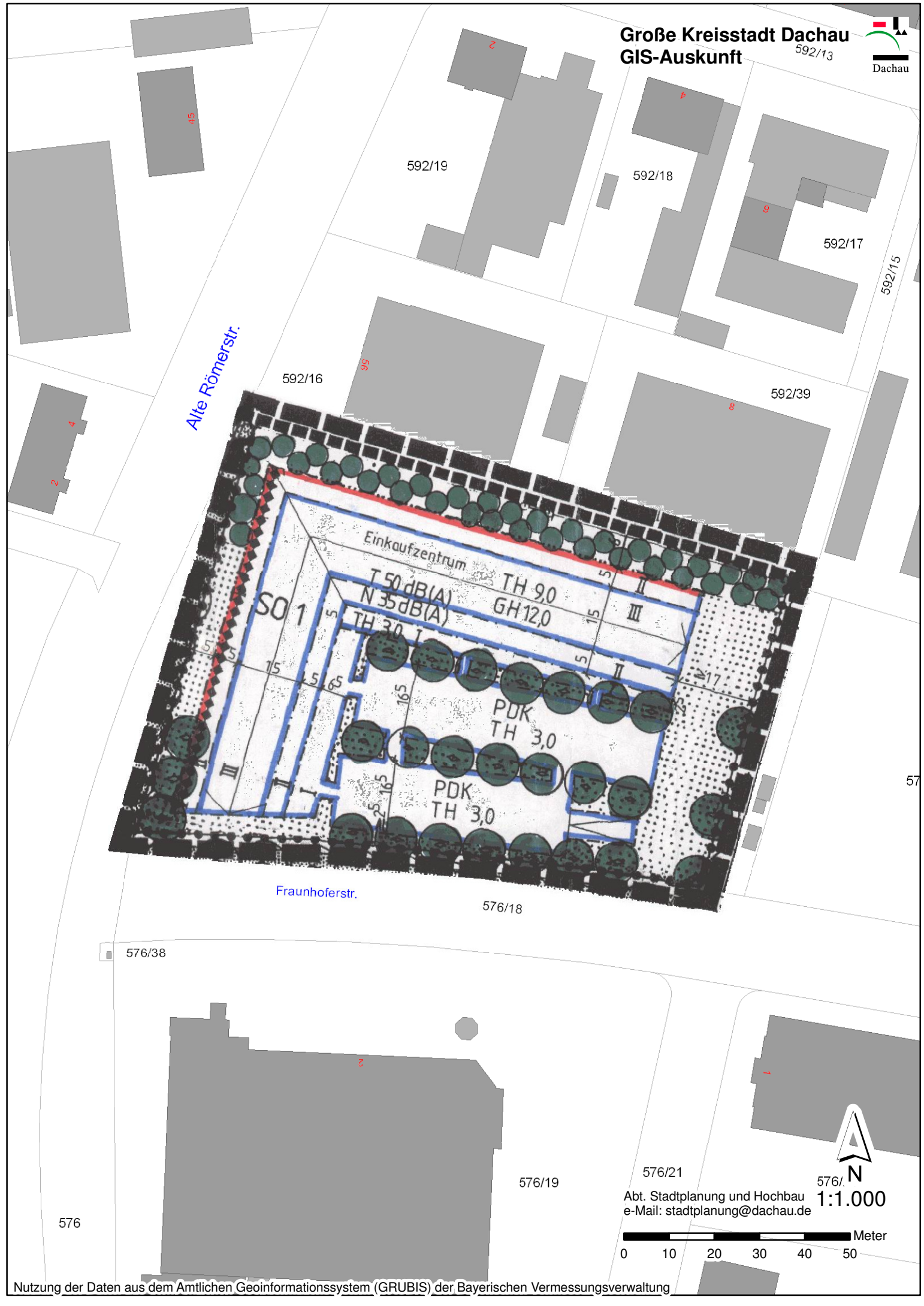
In einer weiteren vom Architekten vorgebrachten Anfrage wird auf dringend notwendige Containerstandplätze für die Mieter der Läden im OG hingewiesen und vorgeschlagen, entlang der Alten Römer Str. (aber noch auf dem Baugrundstück AEZ) drei Containerstandplätze, mit Rankgerüsten und Bepflanzung gestaltet, unterzubringen. Diese sollten dann über die entlang des Gebäudes geplante Zufahrt entsorgt werden.

Seitens der Stadt bestehen gegen diese Lösung erhebliche Bedenken, wenn auch die Notwendigkeit von Containerstandplätzen zur Entsorgung klar gesehen wird. Jedoch ist eine optische Beeinträchtigung vorhersehbar. Die Zufahrt läge im Kreuzungsbereich sehr ungünstig, da ja wohl mit erheblichem Verkehr in diesem Bereich zu rechnen ist. Auch muß davon ausgegangen werden, daß diese Zufahrt aus Bequemlichkeit generell zu einer Anfahrtszone umfunktioniert wird, was sicher nicht im Interesse des Bebauungsplans und der vorgelagerten Grünzone wäre. Sicher nicht unerheblich wäre die Immissionsbelastung, die bei einer solchen Lösung mit An- bzw. Abfahrtszone zu erwarten wäre, da im gesamten System der flächenbezogenen Schalleistungspegel der Bereich SO 1 schon jetzt die größte Belastung aufweist.

Aus diesem Grunde wurde geprüft und beschlossen, den gesamten Bauraum um ca. 5 m zur Alten Römer Str. hin zu verschieben. Die befürchtete Entwicklung zu einer Anlieferzone wird damit ausgeschlossen. Der Hauptanlieferbereich im Osten des Grundstücks wird damit um diese 5 m Breite erheblich aufgewertet und ist räumlich in der Lage, den gesamten An- und Abfahrtsverkehr zu bewältigen. Eine eindeutige Anlieferzone für das gesamte Gebäude von Osten her in ausreichender Größe und mit dem nötigen Abstand vom Kreuzungsbereich ist damit gegeben. Negative Folgen sind aus dieser Verschiebung für den Immissionsschutz im nordwestlichen Bebauungsplanbereich nicht zu befürchten, da im Zuge des Ausgleichs zwischen den Trauf- und Firsthöhen des nördlichen und westlichen Gebäudeteiles (vorher 12/15 m und 8/12 m, jetzt einheitlich 9/12 m) der Gebäudeteil entlang der Alten Römer Str. um einen Meter erhöht wird und somit durch die bessere Abschirmwirkung sicher keine Erhöhung der Immissionswerte zu erwarten ist.

Dachau, den


Dr. Hengstenberg



Alte Römerstr.

Fraunhoferstr.

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

576/1
N
1:1.000

Meter
0 10 20 30 40 50