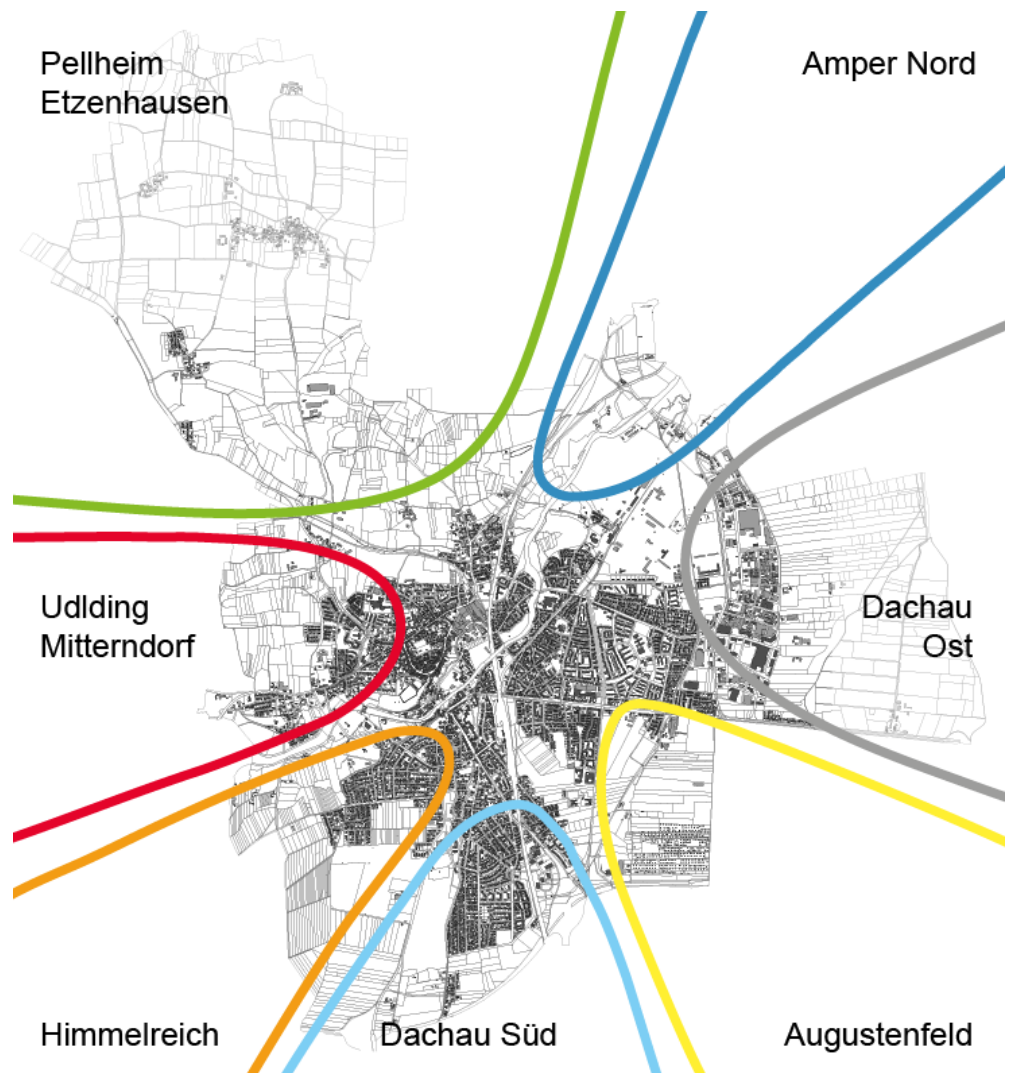




Dachau  
Große Kreisstadt

## Gewerbeflächen- Entwicklungskonzept

**Auftaktveranstaltung**  
**26.10.2015**  
Fotodokumentation



**PV**

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Arnulfstraße 60, 80335 München  
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0  
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89  
E-Mail [pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)  
Internet [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

**Termin** Montag, 26.10.2015, 18:30 - ca. 21:00, Ludwig-Thoma-Haus, Dachau

**Teilnehmer** ca. 100 Zuhörer, darunter (nach eigenen Angaben)  
 zahlreiche Vertreter des Stadtrates  
 ca. 5 Vertreter von Umweltverbänden  
 ca. 5 Vertreter von Gewerbetreibenden  
 ca. 5 Pressevertreter

### Tagesordnung

<b>1. Begrüßung</b>	Oberbürgermeister Florian Hartmann
<b>2. Einführung</b>	Carla Schönfelder, Moderatorin
<b>3. Information</b>	
Einführung in das Thema	Thomas Ernst, Stadtkämmerer Stefan Wolf, Wirtschaftsförderung
Weitere vertiefende Information	Michael Simon, Stadtbaumeister
<b>4. Diskussion</b>	
<b>5. Prozessablauf</b>	Christian Schwander, PV München
<b>6. Rückfragen</b>	
<b>7. Zusammenfassung / Verabschiedung</b>	
<b>8. Meldung zur Mitarbeit</b>	

### Ablauf

#### Begrüßung

Oberbürgermeister Florian Hartmann begrüßt die Teilnehmer und stellt die Zielsetzung und Rahmenbedingungen des Dialogprozesses dar. (Rede siehe Anhang 1)



## Einführung

Die Moderatorin Frau Schönfelder führt die Anwesenden in den Ablauf der Auftaktveranstaltung ein und fragt die Motivation und Herkunft der Teilnehmer (nach Stadtteilen) ab.



Sie weist darauf hin, dass weiterführende Informationen und Karten im Foyer ausgestellt sind, wo nach der Veranstaltung Ansprechpartner der Stadt zur Verfügung stehen.



## Information

### Handlungsbedarf

Stadtkämmerer Thomas Ernst und Stefan Wolf, Leiter der Wirtschaftsförderung, stellen den Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen aus kommunaler Sicht dar. (Präsentation Anlage 2)



### Handlungsspielräume

Stadtbaumeister Michael Simon gibt Informationen über das Planungsrecht und die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Dachau bei der Ausweisung von Gewerbeflächen. (Präsentation Anlage 3)



## Diskussion

Zur Diskussion nehmen der Wirtschaftsreferent der Stadt Dachau, Herr Schiller, sowie die Vortragenden vor der Bühne Platz um mit den Bürgern zu diskutieren. Die Fragen und Anregungen der Bürger in der anschließenden Diskussion werden auf Karten festgehalten (siehe Anhang). Die Fragen und Antworten werden hier thematisch sortiert wiedergegeben.



### Zielsetzung des Prozesses

**Ständig neue Ausweisungen weiterer Gewerbegebiete sind nicht die Lösung!**

- Der Stadtrat hat mehrheitlich beschlossen, dass neue Flächen für Gewerbe notwendig sind und in dem Prozess gesucht werden sollen.
- Der politische Wille besteht, das strukturelle Problem (Ausgaben – Einnahmen) zu lösen.



**Thema  
Gewerbsteuer****Ist die Bedeutung der Gewerbesteuer wirklich so groß? Gibt es nicht wichtigere Einnahmequellen (z.B. Einkommensteuer)?**

- Einkommensteuer ist wichtig, letzte Jahre auch gewachsen.
  - Mehr Einwohner verursachen aber auch mehr Kosten.
- Einkommensteueranteile werden durch Einwohner aufgezehrt.

**Wie hoch sind die Gewerbesteuereinnahmen in Bezug auf die Gewerbeflächen?**

- Eine Zuordnung Einnahmen je Fläche ist nicht möglich.
- Eine breite Basis von Gewerbesteuerzahlern (nicht nur wenige Großbetriebe) ist im Interesse der Stadt.

**Wie viele Betriebe zahlen keine Gewerbesteuer?**

- Mittelständische Unternehmen in Dachau sind zuverlässige Gewerbesteuerzahler
- auch Filialen von Großkonzernen mit Betriebsstandort in Dachau bezahlen grundsätzlich Gewerbesteuern.
- ca. 20 Unternehmen bezahlen mehr als 100.000 Euro Gewerbesteuern

**Wie ist das Verhältnis von Investitionen in Gewerbeflächenentwicklung zu späteren Einnahmen?**

- Investitionen zur Entwicklung von Gewerbegebieten werden grundsätzlich nicht aus den Steuereinnahmen bestritten, sie werden auf die Investoren umgelegt.

**Welchen Einfluss auf die Ansiedlung von Unternehmen hat der Gewerbesteuerhebesatz?**

- Bei Ansiedlungsentscheidungen ist das Hauptkriterium der Grundstückspreis, nicht der Hebesatz.
- Hebesatz in Dachau liegt bei 350 im Durchschnitt des Münchener Umlands
- Ein deutlich höherer Hebesatz würde wohl abschreckend wirken

**Wann schlagen sich neue Unternehmen in Steuereinnahmen nieder?**

- Zum Teil sehr zeitnah, dies ist aber schwer vorherzusagen

**Thema  
Arbeitsplätze****Ist der negative Pendlersaldo nicht durch Münchener Betriebe verursacht?**

- Es ist richtig, dass die Firmen in München (z.B. MAN, MTU) Beschäftigte aus Dachau haben. Somit würden auch bei mehr Gewerbe in Dachau nach wie vor Anwohner auspendeln.
- Aber zum einen wäre ein größeres und breiteres Arbeitsplatzangebot vor Ort vorhanden und der Bedarf an Einnahmen durch die Gewerbesteuer besteht unabhängig davon.



**Thema  
Gewerbeflächen**

**Wie können Eigentümer von Grundstücken dazu bewegt werden, diese für Wohnen/Gewerbe zu veräußern?**

- Eine hoheitliche Anordnung ist nicht möglich.
- Es können lediglich Anreize geschaffen werden.

**Kann man Eigentümer von potentiellen Gewerbegrundstücken direkt ansprechen?**

- Ja, die Bereitschaft der Eigentümer zur Entwicklung/Veräußerung von Flächen wird von der Stadt im Planungsprozess regelmäßig geprüft.
- Dazu werden alternative Standorte abgefragt.

**Kann man steuern, welche Firmen sich ansiedeln?**

- Öffentlich-rechtliche Steuerung über Bebauungsplan ist nur in begrenztem Umfang möglich (Vorschriften BauGB)
- Privatrechtliche Steuerung möglich, wenn die Stadt Grundstückseigentümer ist.

**Thema  
Standorte****Sind integrierte Mischgebiete als Standort für Betriebe geeignet?**

- Gewerbebetriebe in Mischgebieten in integrierten Lagen sind wichtig.
- Es werden jedoch auch Standorte für größere Betriebe mit höherem Verkehrsaufkommen gesucht, die nicht in integrierten Lagen untergebracht werden können.

**Sind Aufstockungen bestehender Gewerbebauten möglich um den Flächenverbrauch zu minimieren?**

- Es ist wünschenswert, das Angebot an Obergeschossflächen zu erhöhen.
- Dies kann durch die Änderung von Bebauungsplänen grundsätzlich ermöglicht werden.
- Der Produktionsprozess lässt dies jedoch selten zu.
- Aufstockung von Gebäuden ist später schwer zu vermarkten.
- Anfrage nach Aufstockung besteht von Firmenseite aus eher nicht.

**Kann eine Karte mit allen Ausschlusskriterien zur Standortwahl erstellt werden?**

- Im Lauf des Planungsprozesses werden Karten erstellt, die die unterschiedlichen Belange und Kriterien darstellen.

**Wie kann die Entwicklung des Seeber-Geländes unterstützt werden?**

- Das Gelände hat eine Fläche von ca. 5 ha
- Es besteht noch kein städtebaulicher Vertrag.

**Können auf dem MD-Gelände Gewerbeflächen ausgewiesen werden? Warum werden dort große Wohnbauflächen ausgewiesen, wenn das Verhältnis Arbeitsplätze / Wohnen verändert werden soll?**

- Auf dem MD-Gelände sollen hochwertige Arbeitsplätze entstehen.
- Klassisches Gewerbe ist dort nicht gewünscht,
- Der entsprechende Stadtratsbeschluss basiert auf dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung.

**Thema**  
**Verkehr**  
**Rahmenplanung**

**Ist vor der Gewerbeflächenentwicklung nicht erst ein Gesamtverkehrs-konzept notwendig?**

- Dachau verfügt gegenwärtig nicht über ein Gesamt-Verkehrskonzept, dies ist jedoch in Planung.
- Es gibt bereits ein Leitbild für Mobilität in Dachau.

**Welchen Einfluss spielt die Rahmenplanung Grün-Blau?**

- Diese kann als Entscheidungsgrundlage einbezogen werden und wird im weiteren Prozess auch zur Verfügung gestellt.

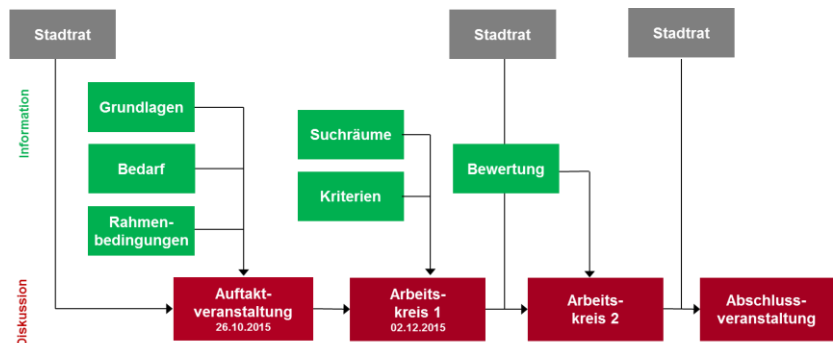




## Prozessablauf

### Prozess

Herr Schwander, PV München, stellt den geplanten Ablauf des Dialogprozesses vor.



Danach werden die Bedingungen für die Teilnahme an den Arbeitskreisen vorgestellt.

## Die Stadt Dachau lädt Sie ein zur Mitarbeit!

### Teilnahmebedingungen

- nur **Einwohner** der Stadt Dachau oder Dachauer Gewerbetreibende
- Teilnahme an **beiden** Arbeitskreissitzungen (ca. 3 Stunden, abends)  
Mittwoch 02.12.2015 und März/April 2016
- Teilnehmerzahl auf **max. 20** beschränkt
- Anmeldung bis 10.11. [stadtplanung@dachau.de](mailto:stadtplanung@dachau.de)

### Auswahlkriterien

- (bei zu vielen Interessenten)
- Beteiligte möglichst aus allen **Stadtteile**
  - Vertretung unterschiedlicher **Altersgruppen**
  - ausgewogene **Interessenverteilung** (Motivation)

**Bitte tragen Sie sich auf die ausliegenden Karten ein.**

15

Nach der Veranstaltung melden sich 19 interessierte Bürger zur Teilnahme.

### Verabschiedung

Der Oberbürgermeister verabschiedet die Bürger und ruft nochmals zur Teilnahme am Dialogprozess auf.

Dachau, 30.10.2015