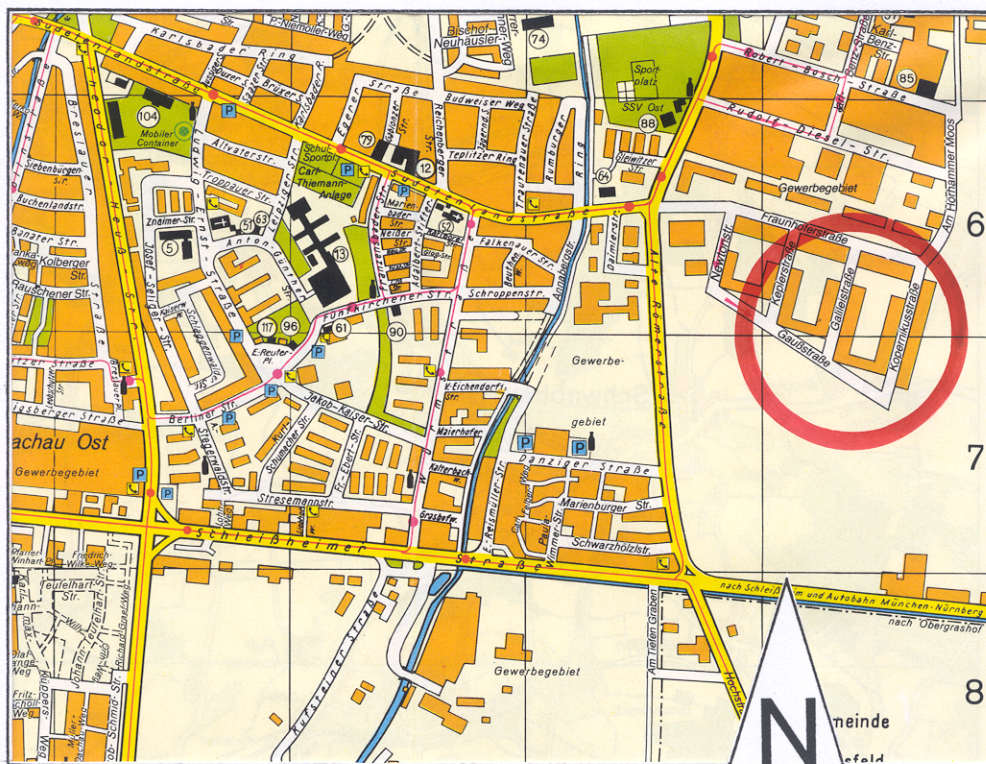




**GROSSE KREISSTADT
DACHAU**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 92/97 und Nr. 95/97
„Einkaufszentrum“**

(3./5. Änderung von Nr. 55/90)
„Am Schwarzen Graben“

Stadtbauamt Dachau
Abt. Hochbau/Stadtplanung

Stand: 12.5.98 (Planzeichnung)
6.7.99 (Textfestsetzungen
und Begründung)

Große Kreisstadt Dachau

Bebauungsplan Nr. 92/97 und Nr. 95/97

„Einkaufszentrum“

(3./5. Änderung vom Bebauungsplan 55/90 "Am Schwarzen Graben")

i.d. Fassung vom 06.07.1999

Die Große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Inhalt:

1. Verfahrenshinweise
2. Festsetzungen durch Text
3. Hinweise durch Text
4. Begründung
5. Festsetzungen durch Planzeichen
6. Hinweise durch Planzeichen
7. Planzeichnung (Fassung 12.5.98)

Große Kreisstadt Dachau
Kurt Piller
Oberbürgermeister

Stand: 12.5.98 (Planzeichnung)
6.7.99 (Textfestsetzungen
und Begründung)

1 VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.1 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 25.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/97 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“ Sondergebiet „SB-Warenhaus“ (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55/90) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
-
- 1.2 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 11.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95/97 „Gewerbepark am Schwarzen Graben“ Sondergebiet „Möbel- und Textilmarkt“ (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55/90) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
-
- 1.3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in zwei gleichzeitigen Teilverfahren (Planstand: jeweils 13.05.1997) vom 16.06.1997 bis 04.07.1997 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 04.07.1997 durchgeführt.
-
- 1.4 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/97 und Nr. 95/97 „Am Schwarzen Graben“ (3./5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55/90) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
-
- 1.5 Der Entwurf des Bebauungsplans (Planstand: 12.05.1998) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.1998 bis 06.07.1998 öffentlich ausgelegt.
-
- 1.6 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 30.06.1998 durchgeführt (Planstand: 12.05.1998).
-
- 1.7 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.11.1998 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
-
- 1.8 Der Entwurf des Bebauungsplans (Planstand: Text und Begründung: 20.04.1999, Planzeichnung: 12.05.1998) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.05.1999 bis 04.06.1999 öffentlich ausgelegt.
-

1.9 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 04.06.1999 durchgeführt (Planstand: Text und Begründung: 20.04.1999, Planzeichnung: 12.05.1998).

1.10 Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 23.04.1999 (Planstand: Text und Begründung: 20.04.1999, Planzeichnung: 12.05.1998).

1.11 Die Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB wegen Änderung des Planentwurfes nach der Auslegung erfolgte bis 29.06.1999.

1.12 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 06.07.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Planstand: Text und Begründung: 06.07.1999, Planzeichnung: 12.05.1998).

1.1-1.12 Dachau, den 13.07.99

Kurt Piller
Oberbürgermeister



1.13 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 16. DEZ. 1999 ortsüblich bekanntgemacht. 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 16. DEZ. 1999

Kurt Piller
Oberbürgermeister



2.00 Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes Nr. 55/90 "Gewerbepark Am Schwarzen Graben" vom 11.03.1993 behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie durch die nachfolgenden Festsetzungen nicht ersetzt oder geändert werden.

2.10 Art der baulichen Nutzung

- Es wird Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO) mit der Zweckbestimmung - Einkaufszentrum - festgesetzt.
- Eine Nutzung als FOC (Fabrikdirektverkauf) ist nicht zulässig

2.1.1 - Festsetzung der Verkaufsflächen

Die höchstzulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet - Einkaufszentrum - wird auf max. 15.500 qm festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebiets - Einkaufszentrum - wird für folgende Sortimente die höchstzulässige Verkaufsfläche wie folgt festgesetzt:

Lebensmittel		2.000 qm
Nichtlebensmittel		5.100 qm
hierbei maximal: Textilwaren	800 qm	
Lederwaren	250 qm	
Spielwaren	80 qm	
Getränke		550 qm
Möbel		1.700 qm
(hierbei max. 10 % Randsortimente)		
Bau- und Gartenmarkt		6.000 qm
hierbei maximal: Baumarkt	4.800 qm	
Gartenmarkt	1.200 qm	

Verkaufsflächen in diesem Sinne sind:

- Sämtliche Verkaufs-(regal)flächen sowie die Flächen der zwischen ihnen liegenden Gänge mit Ausnahme der nach der nach § 10 Verkaufsstättenverordnung erforderlichen notwendigen Rettungswege bis zu der notwendigen Breite von 2,10 m. Soweit Rettungswege über die erforderliche Breite von 2,10 m hinausgehen, ist die Mehrfläche der Verkaufsfläche zuzurechnen;

- Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufensterflächen, soweit sie dem Kundenverkehr zugänglich sind;
- Kassenzonen (das sind die Flächen bis zur Registrierkasse, die dahinterliegenden und der Aufnahme der Waren durch den Kunden dienenden Flächen sind keine Verkaufsfläche);
- Überdachte und dem Verkauf dienende Freiflächen beim Baumarkt sind zu 50 % der Verkaufsfläche hinzuzurechnen;
- Sonstige Freiflächen des Baumarktes sind zu 25 % der Verkaufsfläche hinzuzurechnen;
- Verbindungswege zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums zählen nicht zur Verkaufsfläche (Mall etc.); dies gilt auch dann, wenn diese Flächen als Ausstellungsflächen genutzt werden.

2.1.2 - Festsetzung der Gastraum- und Vergnügungsflächen

Discothek	1.000 qm
-----------	----------

2.1.3 In Obergeschossen sind nur Technikräume, betriebszugehörige Büros, Sozialräume sowie eine Discothek zulässig.

2.20 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Es wird eine zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 26.000 qm festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, daß die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Grundflächen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit zu rechnen sind.

2.2.2 Für das Bauquartier sind die max. Traufhöhe sowie die max. Giebel- bzw. Firsthöhe, bezogen auf den nächstliegenden Gehweg, als Höchstgrenze durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.3 Für das Bauquartier sind die max. Gebäudetiefen durch Einschrieb der Maße in der Planzeichnung festgesetzt.

2.30 Dächer

- 2.3.1 In dem Bauquartier sind angrenzend an die öffentlichen Erschließungsstraßen sowie an die privaten Stellplätze nur geneigte Dächer und angelehnte Pultdächer zulässig. Innerhalb der umlaufenden geneigten Dächer sind Flachdächer zulässig.
- 2.3.2 Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- 2.3.3 Die Dachneigung für geneigte Dächer wird mit einem Verhältnis von 1:4 festgesetzt.
- 2.3.4 Für die Deckung wird graue Metalldeckung festgesetzt.

2.40 Stellplätze

- 2.4.1 In dem Bauquartier können die erforderlichen Stellplätze als offene Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (sh. Planzeichen 5.4.5) nachgewiesen werden.
- 2.4.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Ausgenommen sind die Stellplatzzufahrten sowie die erforderlichen Anlieferungsstraßen.

Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge sowie Rasengittersteine zulässig.

2.50 Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

- 2.5.1 Auf den Flächen für Stellplätze gem. Planzeichen 4.4.5 ist für 4 Stellplätze wahlweise eine Esche H, StU 20 - 25 bzw. Eiche H, StU 20 - 25 zu pflanzen.

Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.

- 2.5.2 Die privaten Freiflächen gem. Planzeichen 4.7.2 sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Wiese zweimähdig auf nährstoffarmen Substrat (Blumenwiese) auszubilden.

Pro 250 qm private Freifläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für das Bauquartier wird als Baumart festgesetzt:

Eiche H, StU 20 - 25 cm mit Ballen, wahlweise Esche H, StU 20 - 25 cm.

3.00 Hinweise durch Text

- 3.1.0 Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die allgemeinen Anforderungen an Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien für die Stadt Dachau vom 26.10.1992.

4.00 Begründung

Vorbemerkung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dachau, welcher durch die Regierung von Oberbayern am 26.06.1989 genehmigt wurde (Aktenzeichen: 420-4621-DAH.3-1) sind die Grundstücke östlich der Alten Römerstraße als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

In einem Teilbereich der im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellten Bauflächen ist im Jahre 1993 der Bebauungsplan Nr. 55/90 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 21.01.1993 aufgrund der bereits damals von der Stadt Dachau beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt Az.: 220-4622-DAH3-8/92).

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschluß des Stadtrates zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.06.1989) wurde zunächst wegen des durchzuführenden Raumordnungsverfahrens für eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Bereich des Gewerbegebietes Am Schwarzen Graben nicht fortgeführt. Desweiteren bestand Abstimmungsbedarf mit den Nachbargemeinden hinsichtlich der zukünftigen Osttangente sowie auch in Bezug auf die grundsätzliche Erschließungskonzeption.

Auf eine ortsnahe Straße (Staatsstraße) ist dann vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.1996 verzichtet worden mit der Maßgabe, daß eine Orientierung dieser Osttangente in Richtung Osten zu erfolgen hat, um den überörtlichen Verkehr nicht nach Karlsfeld und zum Nadelöhr Münchner Straße zu führen. Diese Entscheidung erfolgte insbesondere auch unter Berücksichtigung der von der Gemeinde Karlsfeld vorgetragenen Anregungen und Wünsche. Die neue Verkehrskonzeptionsplanung wird derzeit im Einvernehmen mit den benachbarten Gemeinden Bergkirchen, Hebertshausen und Karlsfeld durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und betrifft das „Gutachten zur überörtlichen Verkehrserschließung südlicher Landkreis“.

Aufgrund der Öffnung der Eschenrieder Spange sind weitere Ergebnisse erst infolge der erforderlichen Neuberechnungen der Verkehrsströme für Ende 1999 zu erwarten. Erst dann können aufgrund der dann vorliegenden Zahlen die konkreten Varianten gemeinsam erarbeitet werden. Hierbei gilt für die Stadt der Grundsatzbeschluß, daß den Nord- und Ostverbindungen der Vorzug zu geben ist.

Von Investorensseite war im Jahre 1996 im östlichen Bereich der Bebauungspläne „Am Schwarzer Graben“ die Ansiedlung eines SB- Warenhauses mit 10.000 qm Verkaufsfläche, eines Textilfachmarktes mit 8.000 qm Verkaufsfläche, eines Elektrofachmarktes mit 4.000 qm Verkaufsfläche und eines Möbelfachmarktes mit 8.000 qm Verkaufsfläche beabsichtigt.

Für das geplante SB –Warenhaus hat der Investor bei der Regierung von Oberbayern am 31.01.1997 die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens beantragt.

Die Regierung von Oberbayern hat daraufhin als höhere Landesplanungsbehörde am 04.03.1997 ein Raumordnungsverfahren eingeleitet.

Entsprechend der Bitte mehrerer Verfahrensbeteiligter wurde das Raumordnungsverfahren am 22.05.1997 zunächst bis zur Vorlage eines vom Verein „Dachau aktiv“ in Auftrag gegebenen Markt –und Strukturgutachtens für ein Fachmarktzentrum in Dachau ausgesetzt.

Der Investor hat im Juni 1997 die GfK Marktforschung Nürnberg mit der Erstellung eines Markt – und Standortgutachtens für ein Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet „Am Schwarzer Graben“ in Dachau auf der Grundlage des geplanten Flächenkonzepts (SB- Warenhauses mit 10.000 qm Verkaufsfläche, eines Textilfachmarktes mit 8.000 qm Verkaufsfläche, eines Elektrofachmarktes mit 4.000 qm Verkaufsfläche und eines Möbelfachmarktes mit 8.000 qm Verkaufsfläche) beauftragt.

Ziel des Gutachtens war es, die Regionalverträglichkeit der geplanten Ansiedlungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die Versorgungssituation der Innenstadt von Dachau zu untersuchen.

Die GfK Marktforschung Nürnberg ist in ihrem Gutachten vom Juli 1997 zu dem Ergebnis gekommen, daß die Realisierung des projektierten SB –Warenhauses sowie des Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm negative Auswirkungen für die innerstädtische Versorgungsstruktur zur Folge hätte.

Nach der seitens der GfK Marktforschung Nürnberg auf der Grundlage der sog. Handlungsanleitung des BayStmLU abgegebenen Beurteilung war von den geplanten Projekten lediglich ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 8.000 qm zulässig.

Daraufhin hat die Stadt beschlossen, die in dieser ersten Auslegung aufgenommenen Sondergebiete 10.13 (Elektrofachmarkt); 10.12 (SB-Warenmarkt) und 10.16 (Textil- und Möbelmarkt) nicht mehr weiter zu verfolgen.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen vornehmlich auf den innerstädtischen Einzelhandelsbesatz hat die GfK Marktforschung 2 Varianten für eine Einzelhandelsnutzung im Bereich der ursprünglich geplanten Sondergebiete 10.13, 10.12. und 10.16 untersucht, die sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch in ihren Auswirkungen verträglich sind. Der Investor hat daraufhin eine mit dem Ergebnis des Gutachtens abgestimmte Projektänderung bzw- -erweiterung vorgelegt, wonach das Gesamtprojekt nunmehr folgendes umfaßte:

SB- Warenhaus	8.940 qm Verkaufsfläche (Food: 3.844 qm; Nonfood: 5.096 qm)
Bau –und Gartenmarkt	8.000 qm Verkaufsfläche (davon 2.000 qm im Garten-center)
Möbelfachmarkt	8.000 qm Verkaufsfläche (inkl. 900 qm Randsortiment)

Aufgrund des Ergebnisses des Gutachtens der GfK Marktforschung und des entsprechend modifizierten Antrages des Investors wurde anstelle der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (Sondergebiete 10.13 (Elektrofachmarkt); 10.12 (SB-Warenmarkt) und 10.16 (Textil- und Möbelmarkt) eine Fläche für ein "Einkaufszentrum" als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter gleichzeitigem Verzicht auf die Ausweisung eines Sondergebiet direkt an der Schleißheimer Straße vorgesehen.

Die Untersuchung durch die GfK Nürnberg und der daraufhin modifizierte Antrag des Investors war zugleich Grundlage und Anlaß für eine veränderte und neuerliche landesplanerische Überprüfung, die auf Antrag des Investors durchgeführt wurde. Die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 27.01.1998 (Az.: 800-8217-DAH-1/97) für die Errichtung eines SB- Warenhauses, eines Bau- und Gartenmarktes sowie eines Möbelmarktes im Gewerbegebiet „Am Schwarzen Graben“ der Stadt Dachau kam zu dem Ergebnis, daß das Vorhaben bei Beachtung bestimmter Maßgaben hinsichtlich der Begrenzung bzw. des Ausschlusses von Verkaufsflächen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entspricht. In der Begründung zur landesplanerischen Beurteilung hat die Regierung von Oberbayern zudem darauf hingewiesen, daß das zur Prüfung vorgelegte Vorhaben für sich betrachtet als Einkaufszentrum anzusehen sei, da ein vielfältiges Sortiment räumlich konzentriert angeboten werden soll.

Aufgrund der im Grundsatz positiven landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 27.01.1998 und der Einstufung des beantragten Vorhabens als Einkaufszentrum hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, den für die Realisierung des Projekts in Betracht kommenden Teilbereich des Flächennutzungsplanes dergestalt zu ändern, daß dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt wird.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 27.01.1998, die die die Große Kreisstadt Dachau am 03.02.1998 zur Kenntnis erhielt, wurde mit einem dahingehend veränderten Flächennutzungsplanentwurf eine neuerliche Auslegung durchgeführt.

Der Stadtrat hat sich in mehreren Sitzungen mit der landesplanerischen Beurteilung vom 27.01.98 befaßt. Er ist zu dem Ergebnis gekommen, daß in der Bauleitplanung eine Sondergebietsausweisung für ein Einkaufszentrum vertretbar ist und der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern grundsätzlich entspricht. Besondere Bedeutung hat demnach diese Ausweisung für die Stadt als Mittelzentrum zur Versorgung des Mittelbereiches und zur Vermeidung von weiterem Kaufkraftabfluß. Die Größen der GFK-Studie, der Studie über Stärken und Schwächen der Stadt und die landesplanerische Beurteilung seien in ihrem Rahmen gut und zum Vorteil der Stadt harmonisierbar und im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung sind somit beachtliche Grundlage für die Bebauungsplanung, um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Anforderungserfordernissen nach § 1 Abs. 4 des BauGB zu entsprechen. Die Anpassungspflicht entspricht dem LEP A IV. 1.2.1, (die Große Kreisstadt ist als Mittelzentrum angegeben); LEP A IV. 1.7, (Versorgung des Mittelzentrums mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten); dem RP A 1.2, (Verbesserungen mit zentralen und oberzentralen Einrichtungen und Aufgaben in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München). Hier ist die mittelzentrale Aufgabe der Großen Kreisstadt mit knapp 40.000 Einwohnern aus der Sicht der Landesplanung verankert unter Berücksichtigung des Wachstumspotentials von ca. 400 Einwohner/Jahr und der zentralörtlichen Bedeutung im Oberbereich der Landeshauptstadt München (1998 38.000 Einwohner und 540 Einwohner Zuwachs).

Ziel der Stadt ist es, die dezentrale Funktion in der Region nachhaltig zu stärken und die derzeitigen nachteiligen Verflechtungen zugunsten der Großen Kreisstadt Dachau zu stärken. Ebenso geht es darum, die zentralörtliche Struktur im Verdichtungsraum zu betonen und das Übergewicht von Kleinzentren und Siedlungsschwerpunkten zu relativieren.

Im Hinblick auf die fachlichen Belange werden LEP B VI. 1.4.3; LEP B IV. 1.4.5 und RP 14 B IV. 4.2 berücksichtigt, die ebenfalls auf das Mittelzentrum Dachau zielen.

Für das Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind auf der Grundlage der Vorstellungen des Stadtrates als Nutzungszweckbestimmung ein SB-Markt mit Lebensmittel- und Nichtlebensmittelsortimenten, ein Getränkemarkt, "Shops" (Randsortimente), ein Möbelmarkt und ein Bau- und Gartenmarkt vorgesehen sowie eine Diskothek in Betracht gezogen worden. Nach Maßgabe des bislang bestehenden Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Schwarzer Graben“ ca. 66.000 m² Geschoßflächen zulässig. Danach könnten im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes insbesondere auch eine Vielzahl von kleineren Einzelhandelsbetrieben, die das Merkmal der Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO nicht erfüllen, errichtet werden. Nach den Vorstellungen für die Bebauungsplanung soll dieser Umfang an im Gewerbegebiet möglichen Verkaufsflächen nachhaltig reduziert werden und zugleich aus städtebaulichen Gründen zugunsten

eines einheitlich geplanten Einkaufszentrums gebündelt werden, um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der Verträglichkeit im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt sowie der Versorgung der Bevölkerung zu entsprechen. Die Reduzierung der Geschößflächen auf ca. 1/3 des bisherigen Baurechts ist Ziel und Vorgabe für die Bebauungsplanung sowie für Sortimente und Verkaufsflächen bzw. Nutzflächen.

Entsprechend einer neuerlichen Entscheidung des Stadtrates vom 16.03.1999 sind die Verkaufsflächen für den aus dem geänderten Flächennutzungsplan im Paralleilverfahren zu entwickelnden Bebauungsplan nochmals konkretisiert und beschränkt worden. Die Beschränkung der höchstzulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden:

	bisher	neu
Lebensmittel	2.500 qm	2.000 qm
Möbel	2.340 qm	1.700 qm
Nichtlebensmittel	4.000 qm	5.100 qm
Getränke	650 qm	550 qm
Baumarkt/Gartenmarkt	7.500 qm	6.000 qm
- Baumarkt	6.000 qm	4.800 qm
- Kalthalle (Gartenmarkt)	1.500 qm	1.200 qm

Dies führt hinsichtlich der genannten Sortimente zu einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 15.500 qm und somit zu einer weiteren Reduzierung um 2.440 qm Verkaufsfläche gegenüber dem vom 04.06. bis 06.07.1998 ausgelegten und beschlossenen Bebauungsplan Nr. 52/97, 95/97. Dies entspricht auch der Größenordnung, die die IHK in ihrem Wirtschaftsjournal 3/99 (16.000 qm) als "noch raumverträglich" darlegt.

Die Stadt sieht durch die jetzige Größenordnung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung als berücksichtigt an und auch die Gefahren einer langsamen Agglomeration nicht gegeben, da der Bereich klar abgegrenzt ist und insbesondere der südliche Bebauungsplan „ Schleißheimer Straße „ im Zusammenhang mit den Verkaufsflächen "Schwarzer Graben" keine Verkaufsflächen vorsieht. Hierin ist auch das Erfordernis eines 2. Baumarktes zu sehen, der keinen räumlichen oder sonstigen Agglomerationsbezug zum bestehenden Baumarkt hat und haben wird, da nach den Vorstellungen der Stadt hier ein anderes Angebot vorgesehen ist, das die Marktpalette in Dachau abrunden soll.

Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Er betrifft die nicht überplanten Teilflächen südlich des Bebauungsplanes "Schwarzer Graben" mit der Bezeichnung "Schleißheimer Straße". Dieser Plan ist als Ergänzung zum Bebauungsplan "Schwarzer Graben" zu verstehen und sieht geringeren Umfang an Baurecht vor (1.0 GFZ) sowie restriktiven Umgang mit Verkaufsflächen. Dies ist im Zusammenhang

mit den bestehenden und geplanten Verkaufsflächen, insbesondere dem Einkaufszentrum, zu sehen. So sind Verkaufsflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Schleißheimer Straße“, nur als Ausnahme und nur bei "Tankstelle" und "Hotel" als Ergänzung zur Hauptnutzung vorgesehen. Hierdurch soll der landesplanerischen Beurteilung entsprochen werden, demnach Verkaufsflächen grundsätzlich kritisch gesehen werden.

Weitere Verkaufsflächen sind somit hier nicht mehr möglich. Hierdurch soll nachhaltig eine Mehrung von Verkaufsflächen im südlichen Teilgebiet des Gewerbegebietes Dachau-Ost verhindert werden. Die restriktive Haltung ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Schwarzer Graben" und dem Einkaufszentrum.

Der Bebauungsplan Nr. 55/90 "Am Schwarzen Graben" ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitestgehend vollzogen.

Durch die starke Nachfrage nach Flächen für Handel und Einzelhandel wegen der außerordentlichen günstigen Lage des Gebietes zum überörtlichen Straßennetz und zu den innerörtlichen Schwerpunkten der Wohnbebauung und Verkehrsbeziehungen konnte sich der Stadtrat den berechtigten Wünschen der Investoren für diesen räumlichen Standort nicht verschließen. Dies hatte zur Folge, daß bereits im Bebauungsplanverfahren die Diskussion um die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Nach Rechtsverbindlichkeit wurde somit geprüft nach einer vorlaufenden landesplanerischen Überprüfung, hier einen Baumarkt (OBI) und ein Einkaufszentrum (AEZ) unterzubringen. Diese beiden Sondergebiete wurden rechtsverbindlich beschlossen und auch zügig vollzogen. Für das Sondergebiet OBI hat es darüber hinaus eine weitere Änderung gegeben. Darüber hinaus steht eine zusätzliche weitere Änderung mit Flächenerweiterung nach Süden in Diskussion. Diese Erweiterung nach Süden ist vorerst zurückgestellt, da im Hinblick auf die Gesamtsituation und die Absicht der Stadt, ein Einkaufszentrum im rückwärtigen Bereich zu schaffen, noch Klärungen ausstehen.

Da der Umgriff des Gebietes zu weiteren Nachfragen für Einkaufszentrum geführt hat und weitere Einkaufsflächen im weiteren Umgriff des Gewerbegebietes Dachau-Ost nicht in Betracht kommen können, sieht die Stadt in der Änderung zweier Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes die einzige Möglichkeit, hier eine Arrondierung für Verkaufsflächen vorzusehen. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes "Schwarzer Graben" sind als Bebauungsplan "Schleißheimer Straße" planreif erarbeitet worden. In diesem Bebauungsplan sind Verkaufsflächen nicht vorgesehen, außer als Ausnahme im Zusammenhang mit einer Hotelnutzung und als Shop im Zusammenhang mit einer Tankstelle. Diese Klarheit des Bebauungsplanes "Schleißheimer Straße" ist im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Einkaufszentrums im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 55/90 zu sehen. Es soll sich hierbei um die letzte große Einkaufseinrichtung in diesem Gebiet handeln, die unter Würdigung aller Einflußfaktoren eine wichtige Ergänzung und Bereicherung für diesen Bereich und für das Mittelzentrum Dachau von großer Bedeutung ist.

Vorbedingung und entscheidend für die Änderung des Bebauungsplanes ist die parallel hierzu erforderliche Flächennutzungsplanänderung. Die Flächennutzungsplanänderung ist in mehreren Schritten bereits beschlossen und erarbeitet worden, nur immer wieder im Hinblick auf die Struktur und die vorgesehenen Sondergebiete geändert worden. So ist im Zusammenhang mit dem hier liegenden Bebauungsplanentwurf eine neuerliche Flächennutzungsplanung erforderlich.

Die Flächennutzungsplanung soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ausgelegt werden. Der Stadtrat hat hierfür bereits Beschlüsse gefaßt, so daß der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Parallelverfahren weiterbehandelt werden sollen.

Als Ausnahme wird im Hinblick auf die bereits getätigte Regierungsvorlage der südliche Bereich in der Flächennutzungsplanung gesehen. Da in diesem Bereich keine Sondergebiete vorgesehen sind, die Änderungen des Flächennutzungsplanes den Grundzügen der Planung von 1989 entsprechen und wesentliche Verbesserungen aufgenommen sind, die im weitesten Sinne einer Konkretisierung und Verfeinerung der Planung entsprechen, ist bei der Regierung ein Antrag auf Zustimmung zur Planreife bereits vorgelegt worden. Der südliche Teilbereich hat dahingehend Änderungen erfahren, daß hier ein Grünzug in Ostwest-Richtung geschaffen wird, der der dort tätigen Bevölkerung dient und ökologische Funktionen übernehmen kann. Darüber hinaus ist auch eine weitere Verbindung des Gewerbegebietes an die Schleißheimer Straße über die Kopernikusstraße vorgesehen.

Anlaß für die Bebauungsplanänderung

Grundlage für das Änderungsverfahren der Bauleitpläne ist eine Anfrage des Grundstückseigentümers aus dem Jahre 1997, dem der Stadtrat am 04.03.1997 zugestimmt hat.

Demnach waren anfangs einzelne Sondergebiete für Märkte vorgesehen, die jetzt aber nicht mehr Gegenstand der Planung sind. Auf der Grundlage der landesplanerischen Begutachtung wurde mit den beabsichtigten Investoren hier eine Änderung dann durchgeführt, die zu den vorgesehenen veränderten Nutzungsvorstellungen führten.

Der erste Antrag sah eine Verkaufsfläche von ca. 23.000 qm vor. Das durchgeführte Bebauungsplanverfahren und die hiervon getrennt beantragte landesplanerische Überprüfung machten jetzt jedoch deutlich, daß eine solche Planung weder im Umfang noch in der Struktur Realisierungschancen haben kann. Eine neuerliche weitere Überarbeitung führte dann zu einer Gesamtverkaufsfläche von 17.940 qm mit einer Aufteilung entsprechend der bisher ausgelegten Planung mit folgenden Festsetzungen für Verkaufs- und Ausstellungsflächen:

SB-Warenhaus:

- Lebensmittel	2.500 qm	
- Nichtlebensmittel	4.000 qm	
- Getränkemarkt	650 qm	
- Shops	950 qm	

Gesamt		8.100 qm
Möbelmarkt		2.340 qm
Baumarkt:		
Verkauf	6.000 qm	
Kalthalle	1.500 qm	7.500 qm

Darüber hinaus ist noch eine Discothek mit Gastraum und Vergnügungsfläche mit 1.000 qm im Bebauungsplan als zulässig vorgesehen worden.

Auf der Grundlage der vorgesehenen Verkaufsflächen ist das Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden. Im Rahmen der Auslegung wurden gegenüber den Verkaufsflächen erhebliche Bedenken und Anregungen vorgebracht. Darüber hinaus wichen sie auch von der landesplanerischen Beurteilung ab, die auf Antrag des Betreibers folgende Größen für Dachau darlegte:

- Lebensmittel	1.000 qm
- Nichtlebensmittel (Hierbei keine Spielwaren und Lederwaren begrenzt auf 250 qm Verkaufsfläche)	5.096 qm
- Möbel	8.000 qm (Randsortimente hierzu 900 qm)
- Baumarkt	0 qm
- Kalthalle (Garten)	1.800 qm

Im Bereich des Gewerbegebiets „Schwarzer Graben“ in Dachau bestehen derzeit bereits folgende Verkaufsflächen:

OBI Baumarkt	3.414 qm	Baumarkt und 800 qm Gartencenter
AEZ	2.211 qm	
Aldi	734 qm	
Marca Bekleidung	710 qm	
Wittmann Schuhe	651 qm	
Blümel Teppiche	1.190 qm	
Lira Küchen	380 qm	
Krone Center	4.175 qm	

Diesbezüglich hat die Regierung von Oberbayern die Auffassung vertreten, daß die bestehenden Betriebe ein Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO darstellen würden mit der Folge, daß das vorliegende Projekt als Erweiterung eines großflächigen Einkaufszentrums anzusehen sei. Infolgedessen sei bei der Überprüfung des Vorhabens auch der Bestand von Einzelhandelsflächen entsprechend zu berücksichtigen. Je nach Sortiment sei als landesplanerischer Verflechtungsbereich der Mittelbereich oder der Nahbereich Dachau zugrunde zu legen.

Nach Auffassung der Stadt Dachau liegt schon zunächst kein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hinsichtlich der bestehenden Betriebe vor.

Der Begriff des Einkaufszentrums ist weder in der Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 noch in den nachfolgenden Fassungen der Verordnung von 1977, 1986 oder 1990 näher definiert worden.

Maßgeblich für die Bestimmung des Begriffs des Einkaufszentrums dürfte letztlich die grundlegende Entscheidung des BVerwG vom 27.4.1990 (ZfBR 1990, 239 ff.) sein.

Das BVerwG knüpft bei der Auslegung des Begriffs zunächst an die Definition aus der Begründung zu § 11 Abs. 3 BauNVO an, wonach ein Einkaufszentrum im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, bebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe voraussetzt. Sollen hingegen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein Einkaufszentrum im Rechtssinne darstellen, so ist nach Auffassung des Gerichts hierfür außer der engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden läßt. Das BVerwG führt dazu näher aus :

„... Aus der für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblichen raumordnerischen und städtebaulichen Sicht – insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen und die Versorgungsstruktur einer Gemeinde – kann aber auch eine nicht von vorne herein als solche geplante und organisierte Zusammenfassung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein Einkaufszentrum i.S. des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. ... Ein solches „Zusammenwachsen“ mehrerer Betriebe zu einem „Einkaufszentrum“ setzt jedoch außer der erforderlichen räumlichen Konzentration ... weitergehend voraus, daß die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Dieses Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren. Nur durch solche äußerlichen, erkennbaren Merkmale ergibt sich die für die Anwendung des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO notwendige planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“ und zugleich die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen, häufig von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden, auf mehr oder weniger engem Raum. ...“

Aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) läßt sich folgern, daß einzelne Läden und Märkte grundsätzlich nicht ohne Zutun ihrer Betreiber zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen können. Neben der räumlichen Nähe mehrerer Einzelhandelsgeschäfts müßten auch organisatorische und betriebliche Maßnahmen von den Betreibern ergriffen worden sein, durch die die einzelnen Läden zu einem „aufeinander bezogenen Ganzen“ werden.

Insoweit ergibt sich schon aus der Rechtsprechung des BVerwG, daß vorliegend wegen der insoweit fehlenden gemeinsamen Konzeption und Kooperation der im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ bestehenden Betriebe kein Einkaufszentrum vorliegt.

Diese Beurteilung deckt sich letztlich auch mit der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06.07.1992 (Ziffer 2.1.1.).

Unabhängig davon wäre es vorliegend aber auch aus folgenden Erwägungen nicht gerechtfertigt, die im OBI Baumarkt bestehenden Verkaufsflächen bei der Realisierung eines zweiten Baumarktes mit Gartencenter anzurechnen:

Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daß es sich bei dem Vorhaben des Investors in Bezug auf einen Bau- und Gartenmarkt (Baumarkt mit 4.800 qm Verkaufsfläche und Gartenmarkt mit 1.200 qm Verkaufsfläche) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, bedarf keiner näheren Begründung und wird auch vorliegend nicht in Frage gestellt.

Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO 1990 sind Auswirkungen i.S. des Satzes 1 Nr. 2 insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 des BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in S. 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Gemäß § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO 1990 sind Auswirkungen i.S. des vorgenannten Satzes bei Betrieben nach S. 1 Nr. 2 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet.

Vorliegend bietet das Vorhaben „Bau- und Gartencenter“ jedoch konkrete Anhaltspunkte, die es vorliegend rechtfertigen, die Ausnahmeregelung des § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO 1990 einzugreifen zu lassen.

Vorliegend bestehen atypische Besonderheiten im Bereich des Warenangebots. Diese können bei solchen Betrieben in Betracht kommen, die aufgrund ihrer Angebotsstruktur typischerweise auf die zentrale Versorgungsbereiche oder sonst auf die Versorgung der Bevölkerung keine negativen Auswirkungen haben oder die typischerweise z.B. auf Gewerbegebiete angewiesen sind. Im ersten Fall kann es sich um Betriebe handeln, die wegen ihrer Waren einen großen Flächenbedarf haben, wie z.B. ein Baustoffhandel oder ein Möbelmarkt. Daneben kann ein Betrieb typischerweise ein schmales Warensortiment aufweisen, das durch solche Waren geprägt ist, die auf Transportmöglichkeiten der Kunden angewiesen sind, die regelmäßig nicht in der Innenstadt, sondern nur z.B. in Gewerbegebieten gegeben sind, also insbesondere bei sperrigen Gütern, die allgemein mit Kraftfahrzeugen transportiert werden.

Dies ist insbesondere bei einem Gartencenter oder aber auch bei sonstigen Betrieben der „do-it-yourself-Branche“ gegeben, soweit der Betrieb nicht ein ins Gewicht fallendes, weitergehendes Warensortiment mit nicht sperrigen Gütern hat.

Danach ist vorliegend zunächst jedenfalls ein Gartencenter mit 1.200 qm Verkaufsfläche unproblematisch zulässig. Davon geht auch die landesplanerische Beurteilung der Regierung aus, die sogar Verkaufsflächen für einen Gartenmarkt von 1.800 qm für zulässig hält.

Ebenso ist aber auch ein Baumarkt zulässig, da dieser überwiegend keine innenstadtrelevanten Sortimente führt. Aus diesem Grund sind in der Vergangenheit in Bayern – auch seit Bekanntmachung der Handlungsanleitung – immer wieder Baumärkte genehmigt worden, auch wenn ein solcher Baumarkt bereits in der Umgebung vorhanden war.

Dem gemäß sieht auch die Handlungsanleitung lediglich vor, das Vorhaben an peripheren Standorten, die überwiegend zentrenrelevante Sortimente führen, stärker beschränkt werden sollen als Projekte mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Angebot.

Hinsichtlich der sogenannten „langsamen Agglomeration“ heißt es dort:

„Gemäß der bisherigen Beurteilungspraxis wurde lediglich der neu hinzukommende Betrieb hinsichtlich seiner Raumverträglichkeit überprüft, nicht aber die Auswirkungen der Ansammlung zahlreicher Einzelhandels-Großprojekte bzw. Einzelhandelsbetriebe insgesamt, die eine relativ große Ausdehnung erreichen und damit bei peripherer Lage die Funktionsfähigkeit der Innenstädte sehr wohl beeinträchtigen kann. Deshalb soll zukünftig bei einer Ansiedlung an der Peripherie auch auf den Bestand der dort bereits vorhandenen Einzelhandelsverkaufsflächen und nicht nur auf die Ergänzung abgestellt werden. So soll über die oben beschriebene Verkaufsflächenverringerung hinaus nochmals eine Beschränkung des neuen Projektes möglich sein, wenn sich aufgrund dieses Vorhabens eine so große Attraktivitätssteigerung für den peripheren Standort ergibt, daß eine starke Gefährdung der Innenstadt oder der Stadtteilszentren zu befürchten ist.“

Diese Ausführungen in der Handlungsanleitung dürften – bei gesetzeskonformer Anwendung – lediglich so zu verstehen sein, daß gerade in Bezug auf den hinzutretenden Betrieb die Attraktivitätssteigerung untersucht wird. Bei dem Zusammentreffen mehrerer Baumärkte ist dies jedoch regelmäßig nicht der Fall.

Im übrigen ist auf folgendes hinzuweisen:

Nach Maßgabe der seitens der Stadt Dachau erteilten Baugenehmigungen verfügt der bestehende Baumarkt (OBI) über eine Brutto-Geschoßfläche von insgesamt 7.687 am. Hiervon entfallen als Netto-Verkaufsfläche auf den Baumarkt 3.414 qm und auf das Gartencenter 800 qm, sodaß insgesamt eine Netto-Verkaufsfläche von 4.214 qm existiert. Der Baumarkt wurde durch Bescheid der Stadt Dachau vom 18.05.1993 und der Gartenmarkt durch Bescheid vom 12.04.1996 bauaufsichtlich genehmigt.

Bei Berücksichtigung der aktuell geplanten Verkaufsfläche im Ausmaß von insgesamt 6.000 qm (4.800 qm Verkaufsfläche im Baumarkt und 1.200 qm Verkaufsfläche im Gartencenter) ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet „Schwarzer Graben“ von 10.214 qm.

Geht man weiterhin davon aus, daß landes- und regionalplanerisch eine Abschöpfungsquote von 30% zulässig ist, ergibt sich bei einem - nach Maßgabe des Gutachtens der GfK vom Juli 1997 ermittelten - Kaufkraftpotential im Bereich Baumarkt von DM 147,1 Mio ein Abschöpfungsvolumen von DM 44,13 Mio (30%).

Berücksichtigt man, daß der beantragte Bau- und Gartenmarkt mit 6.000 qm Verkaufsfläche eine jährliche Umsatzerwartung von ca. DM 17 Mio hat, verbleibt für den bestehenden OBI-Markt auch bei Realisierung eines weiteren Bau- und Gartenmarktes ein im Rahmen der Abschöpfungsquote liegendes Umsatzvolumen von DM 26 Mio, welches aber aufgrund der bestehenden geringen Verkaufsfläche im OBI –Markt ohnehin nicht ausgeschöpft wird.

Es handelt sich hierbei um einen völlig selbständigen und räumlich getrennten Betrieb, der auch auf eine andere Käuferschicht zielt, mit der Absicht, das Spektrum des Angebotes der Großen Kreisstadt dahingehend abzurunden. Auf dieser Grundlage ist auch der Abschöpfungsumfang, der durch die landesplanerische Begutachtung angenommen wird, nicht gegeben. Bei selbständiger Betrachtung muß und wird davon ausgegangen werden müssen, daß ein weiterer Betrieb zulässig, auch im Sinne der Landesplanung, sein muß.

Im Zusammenhang mit weiteren Abklärungen und um den Belangen der Landesplanung entgegen zu kommen und die Größen nachhaltig berücksichtigen zu können, ist im Einvernehmen mit den Betreibern und den Beteiligten eine weitere Verkaufsflächenreduzierung im Sinne der hier vorliegenden Bebauungsplansatzung erarbeitet worden.

Demnach wird die höchstzulässige Verkaufsfläche auf 15.500 qm (zuvor 17.940 qm) festgesetzt.

Hierbei wird den landesplanerischen Erfordernissen dadurch entsprochen, daß der Baumarkt eine Gesamtfläche von jetzt nur 6.000 qm (4.800 qm + 1.200 qm Garten) nicht überschreitet und somit die Abschöpfungsquote für einen selbständigen 2. Baumarkt nicht überschreitet.

Für den Möbelmarkt sind jetzt 1.700 qm vorgesehen (in der Landesplanung waren 8.000 qm mit zusätzlich 900 qm Randsortimente als möglich angesehen). Da hierfür und in dieser Größenordnung offensichtlich ein Betreiber nicht vorhanden ist und nicht gefunden werden kann (gesucht werden Einheiten von ca. 30.000 qm und mehr) kann hier auf dieser Grundlage nur ein sehr kleiner spezialisierte Fachbetrieb in Betracht kommen. Die Größenordnung von 1.700 qm würde hierfür voll ausreichen.

Für den Bereich SB-Markt werden statt der vorgesehenen 2.500 qm Lebensmittelverkaufsfläche nur noch 2.000 qm vorgesehen. Dies entspricht dem Bedarf, den die Stadt für diesen Bereich und das Potential an Wohnbauland in der Umgebung sieht. Darüber hinaus auch für den Mittelbereich, den es zu versorgen gilt. Beeinträchtigungen und Einwirkungen auf die Einrichtungen in der Altstadt sind hierdurch nicht zu befürchten und zu erwarten. Allenfalls ist die Konkurrenzsituation im Baugebiet selber gegeben. Diese Konkurrenzsituation sieht die Stadt jedoch als nützlich und positiv an.

Im Nichtlebensmittelbereich wird jetzt der Rahmen der landesplanerischen Begutachtung genutzt. Hierbei wird die Eingrenzung für spezielle Sortimentsbereiche (keine Spielwaren und Lederwaren 250 qm) nicht als realistisch und schlüssig angesehen. Der Stadtrat geht somit davon aus, daß hier jetzt eine Größenordnung gefunden worden ist, die auch von der IHK in ihrem Wirtschaftsjournal 3/99 als noch raumverträglich dargelegt wurde (dort ist die Rede von 16.000 qm).

Die Stadt sieht durch die jetzige Größenordnung und Struktur die Ziele der Raumordnung und Landesplanung als berücksichtigt an und auch die Gefahren einer langsamen Agglomeration als nicht gegeben an, da der Bereich klar abgegrenzt ist (so befinden sich etwa das AEZ – Einkaufszentrum, der Krone Markt und der OBI Baumarkt ca. 500 m von dem neu geplanten Einkaufszentrum entfernt) und weiter südlich in der Bebauungsplanung Verkaufsflächen völlig ausgeschlossen sind.

Baurecht

Die bestehenden Baugebiete GE 3 und GE 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes sehen ein Baurecht von ca. 55.000 qm vor. Durch die Änderungsplanung wird dieses Baurecht um ca. 1/3 auf unter 20.000 qm Geschoßfläche reduziert. Dies stellt im Zusammenhang mit der zu erwartenden Frequenz von Besucherverkehr für das Einkaufszentrum eine wesentliche Verbesserung dar, die eine Mehrbelastung somit nicht befürchten läßt. Diese Kriterien sind im Hinblick auf die Immissionsbegutachtung ebenfalls eingestellt worden und gründen sich auf die Anregungen der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Darüber hinaus ist im südlichen Bebauungsplan "Schleißheimer Straße" das Baurecht gegenüber dem Baurecht im Bebauungsplan "Schwarzer Graben" reduziert worden. Es sind die höchstzulässigen Geschoßflächen auf 1,0 begrenzt worden. Im bestehenden Bebauungsplan waren Geschoßflächenzahlen nicht vorgesehen, jedoch ermöglichte der Bebauungsplan Ausnutzungsintensitäten bis über 1,8 Geschoßflächendichte. In diesem Zusammenhang ist auch die vorgesehene Reduzierung im GE 3 und GE 4-Gebiet sinnvoll und zweckdienlich.

Standort

Das Einkaufszentrum kommt im Gegensatz zum AEZ und OBI nicht direkt an die Alte Römerstraße zu liegen, sondern in einer Entfernung von ca. 500 m weiter östlich, wobei hier der Parkplatz vorgelegt vorgesehen ist. Somit ist hier eine klare rückwärtige Beziehung für einen zusätzlichen Standort eines Einkaufszentrums geplant, der keinen Zusammenhang zum Einkaufszentrum an der Alten Römerstraße vorgibt. Die Erschließung wird nach der veränderten Planung für dieses Einkaufszentrum über die neue und geplante Kopernikusstraße orientiert angesehen. Die Schleißheimer Straße befindet sich hier in einer kurzen Anbindung in einer Entfernung von ca. 600 m mit einer klaren Orientierung nach Osten zur Autobahnanschlußstelle Dachau-Unterschleißheim. Darüber hinaus orientiert sich das gesamte gewerbliche Gebiet weiterhin auf die zukünftige Osttangente, die auf der Grundlage einer Begutachtung der Gemeinden Bergkirchen, Karlsfeld und Hebertshausen in Zusammenarbeit mit dem Landkreis vorgesehen ist. Die Osttangente soll in angemessener Entfernung zum Gewerbegebiet führen und in zwei oder drei wesentlichen Anschlüssen das bestehende Gewerbegebiet erschließen. Hierbei ist eine Option in Höhe der Fraunhoferstraße vorgesehen. Die Osttangente wird nach dem Willen der Mitwirkenden eine Hinwendung nach Osten haben.

Erschließung

Nach der vorliegenden Planung ist das Gebiet über die Fraunhoferstraße und die Straße Am Hörhammermoos bereits jetzt erschlossen. Die verlängerte Kopernikusstraße soll nach dem Stand der Planung noch dieses Jahr im Unterbau fertiggestellt sein mit einem direkten Anschluß über einen Kreisverkehrsplatz an die Schleißheimer Straße mit der Anbindung an den überörtlichen Verkehr an der Autobahnanschlußstelle Dachau-Unterschleißheim.

Mittelfristig ist durch die bereits beschriebene Osttangente auf der Grundlage eines Ergebnisses einer weiteren Untersuchung von Prof. Kurzak vom Ing.-Büro Kurzak eine überörtliche Anbindung des Gewerbegebietes optimal gegeben. Die genaue Lage und Führung hängt nach den derzeitigen Erkenntnissen ab von den neuen Zahlen, die derzeit im Zusammenhang mit der Öffnung der Eschenrieder Spange ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, daß im Herbst des Jahres 1999 eine erste Beschlußfassung über die zukünftige Osttangente möglich sein wird.

Höhenentwicklung und Plazierung auf dem Grundstück

Die Konzeption geht davon aus, daß die Straßenfront entlang der Kopernikusstraße und der Fraunhoferstraße aufgenommen wird und der Parkplatz westlich hiervon vorgelagert ist, um sowohl die Erschließung über die Fraunhoferstraße als auch über die Kopernikusstraße optimal über mehrere Möglichkeiten vorzugeben. Die Höhenentwicklung geht von der Umgebungsbebauung aus und der vorhandenen Bebauung. Hierbei sind Traufhöhen von 12 m und Giebelhöhen von 15 m vorgesehen, die den bestehenden Gebäuden entsprechen. Im Hinblick auf die Dachneigung und Dachlandschaft ist die Konzeption des Bebauungsplanes "Schwarzer Graben" voll übernommen worden.

Stellplätze

Die dargestellte Fläche für die Unterbringung von Kundenstellplätzen entsprechen den Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau. Dieser Stellplatzschlüssel geht über die vom Staatsministerium des Innern dargelegten erforderlichen Stellplätze hinaus. Die Stadt geht davon aus, daß dieser Stellplatzschlüssel für die Stadt und für Einzelhandelsgroßbetriebe sinnvoll und richtig ist, insbesondere wie folgt:

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| - für SB-Warenhaus | 15 qm Verkaufsfläche je Stellplatz |
| - für Fachmärkte, Shops | 20 qm Verkaufsfläche je Stellplatz |
| - für Baumarkt 1 | 5 qm Verkaufsfläche je Stellplatz |
| - für Möbelmarkt | 60 qm Verkaufsfläche je Stellplatz |

Bei dieser Berechnung wird von den Nettoverkaufsflächen ausgegangen.



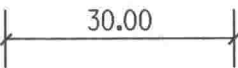



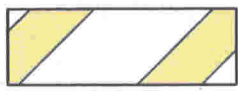


Freiflächen und Grünordnung





Die Festsetzungen der Grünordnung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 55/90 werden bei der überarbeiteten Planung voll aufgenommen und werden dahingehend ausgeführt. Im Zusammenhang mit dem Baugesuch wird ein Freiflächenplan erforderlich sein.



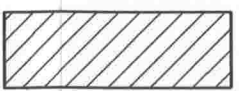

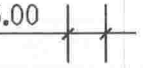
Grundleitbild der Begrünung ist eine Straßenrandbepflanzung und Begrünung, die das Quartier als selbständige Einheit erkennbar werden läßt. Dieses Grundelement entspricht der gesamten Bebauungsplanung Schleißheimer Straße und Schwarzer Graben, wobei im Inneren der Parkplatzflächen die erforderliche Baumbegrünung zusätzlich aufgenommen werden soll.

5.00 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

6.00 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

5.1		<u>GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS</u>
5.2		<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>
5.2.1	SO	SONDERGEBIET GEMÄß § 11, ABS.3 BAUNVO ZWECKBESTIMMUNG: EINKAUFSZENTRUM
5.3		<u>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</u>
5.3.1		TH 12,00 m TRAUFHÖHE z.B. 12m ÜBER NÄCHSTLIEGENDEM GEHWEG ALS HÖCHSTGRENZE
5.3.3	GH 15,00 m	GIEBEL- bzw. FIRSHÖHE z.B. 15m ÜBER NÄCHSTLIEGENDEM GEHWEG ALS HÖCHSTGRENZE
5.3.4		MASSANGABE, z.B. 30m
5.4		<u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>
5.4.1		BAULINIE
5.4.2		BAUGRENZE
5.4.3		FIRSTRICHTUNG BINDEND
5.4.4	T 65 dB(A) N 50 dB(A)	MAX. IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL GEM. ZIFF. 5.1.5 UND 5.1.6 TEXTL. FESTSETZUNGEN, z.B. TAGWERT 65 dB(A)/qm NACHTWERT 50 dB(A)/qm
5.4.5		FLÄCHEN FÜR OFFENE STELLPLATZE ZWINGEND GRÜNORDNUNG GEMÄß ZIFF 5.10.5 TEXTL. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55/90
5.5		<u>VERKEHRSEFLÄCHEN</u>
5.5.1		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
5.5.2		EIN-/AUSFAHRT, z.B. AUSFAHRT

5.6		<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</u>
5.6.1		FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE, ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
5.7		<u>GRÜNORDNUNG</u> MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
5.7.1		BEFESTIGTE FLÄCHEN (ASPHALT, PFLASTER)
5.7.2		PRIVATE FREIFLÄCHEN NICHT EINZAUNBAR UND GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG NICHT ÜBERBAUBAR AUSNAHMEN: BAUTEILE GEM. ZIFF. 5.3.3 GRÜNORDNUNG S. ZIFF. 5.10.6 TEXTL. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55/90
5.7.3		ZU PFLANZENDER BAUM ESCHE (FRAXINUS EXCELSIOR), H, STU 20 - 25 EICHE (QUERCUS ROBUR), H, STU 20 - 25, m.B.

6.1		GRUNDSTÜCKSGRENZE
6.2		AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
6.3	686/8	FLURNUMMER, z.B. 686/8
6.4		BESTEHENDE GEBÄUDE
6.5		BESTEHENDE TRAFOSTATION
6.6	GAUSSTRASSE	STRASSENNAME, z.B. GAUSSTRASSE
6.7	5.00 	MASSZAHL IN METERN, z.B. 5m

BPL. NR. 92/97 U. 95/97
AM SCHWARZEN GRABEN
3./5. ÄNDERUNG VON BPL.-NR. 55/90
SO 10.12 EINKAUFSZENTRUM

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

i. d. FASSUNG VOM 12.05.98



SO	
T 65 dB(A)	TH 12.0
N 50 dB(A)	GH 15.0

BPL. NR. 92/97 U. 95/97
 AM SCHWARZEN GRABEN
 3./5. ÄNDERUNG VON BPL.-NR. 55/90
 SO 10.12 EINKAUFSZENTRUM

LAGEPLAN M 1:1000

I. d. FASSUNG VOM 12.05.98