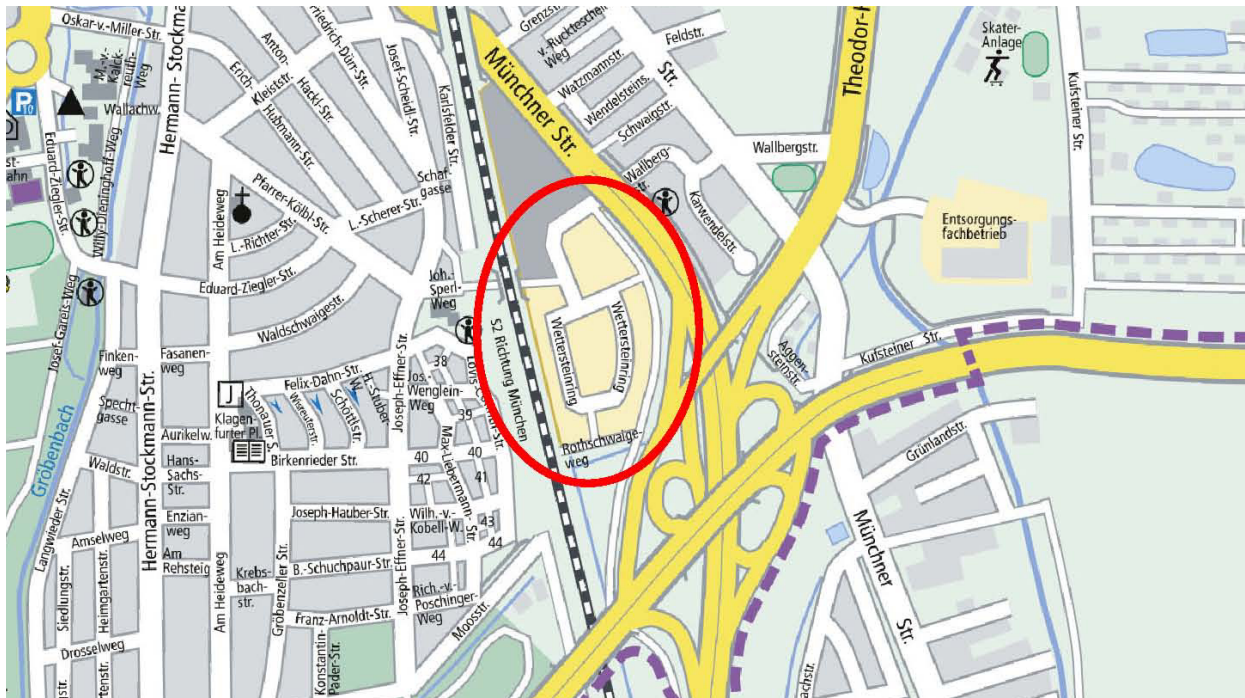


Dachau

## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### **Bebauungsplan Nr. 167/15 "Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße - Westseite, Einzelhandelsausschluss"**

Stadtbauamt Dachau  
Abteilung  
Stadtplanung und Hochbau

in Kraft getreten am: 18.12.2015

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG.

#### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>A) Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>B) Planzeichnung</b>	<b>4</b>
<b>C) Textliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>D) Begründung</b>	
<b>1. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3. Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
<b>4. Beschreibung des Planungsgebiets</b>	<b>10</b>
<b>5. Planungskonzeption</b>	<b>11</b>
<b>6. Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Weitere Festsetzungen	13
<b>7. Natur- und Umweltschutz</b>	<b>13</b>
<b>8. Erschließung des Baugebietes</b>	<b>13</b>
<b>9. Grundstücks- und Bodenverhältnisse, Kosten</b>	<b>13</b>

## A) Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat am 23.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 167/15 "Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße - Westseite, Einzelhandelsausschluss" als 2. Teiländerung des Bebauungsplans 70/93 "Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße - Westseite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

### 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis 23.10.2015 durchgeführt.

### 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2015 den Bebauungsplan 167/15 i.d.F. vom 28.10.2015 als Satzung beschlossen.

Dachau, den **15. DEZ. 2015**

  
 Florian Hartmann, Oberbürgermeister



### 5. Bekanntmachung (§ 10 BauGB) **18. DEZ. 2015**

Der Satzungsbeschluss wurde am **18. DEZ. 2015** 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 **21. DEZ. 2015**

  
 Florian Hartmann, Oberbürgermeister



Satzung ausgefertigt am:

Dachau, den **15. DEZ. 2015**

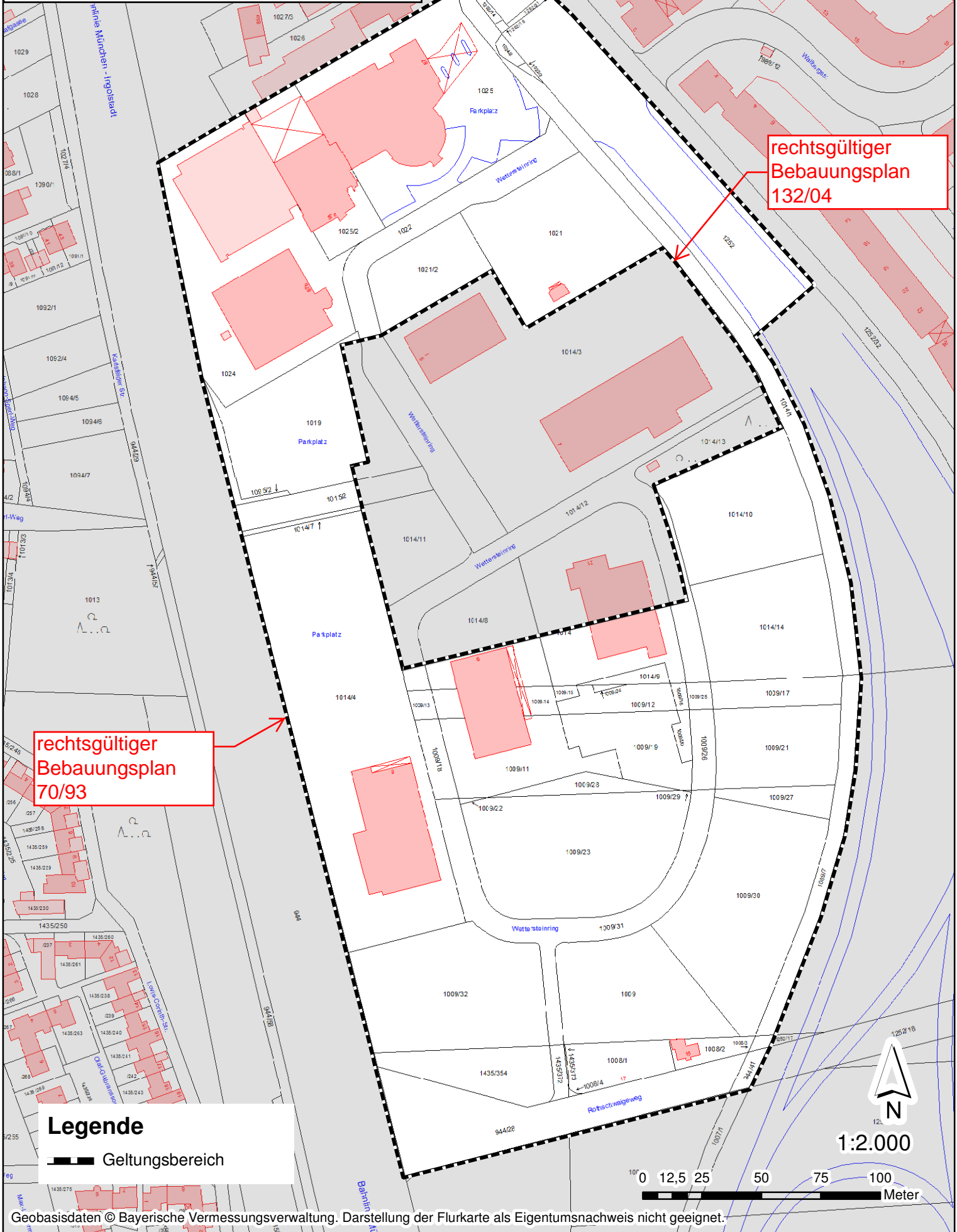
  
 Florian Hartmann, Oberbürgermeister



**Bebauungsplan 167/15**  
"Gewerbepark an der Äußeren Münchner Straße - Westseite, Einzelhandelsausschluss"

Planzeichnung

Große Kreisstadt Dachau  
GIS-Auskunft

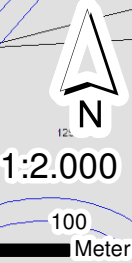


rechtsgültiger  
Bebauungsplan  
132/04

rechtsgültiger  
Bebauungsplan  
70/93

**Legende**

 Geltungsbereich



## C) Textliche Festsetzungen

### Hinweis:

**Dieser Bebauungsplan ergänzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan 70/93 "Gewerbegebiet an der Äußeren Münchner Straße - Westseite" (Rechtskraft: 19.11.1993).**

**Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin.**

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(...)

### 6.1.7 Ausschluss von Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dachauer Liste unzulässig.

Die Dachauer Liste umfasst nach Beschluss des Stadtrats vom 01.02.2011 folgende Sortimente:

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer
- Devotionalien
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen und Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Jagd- und Anglerbedarf
- Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel.

## D) Begründung

### 1. Planungsrechtliche Situation

- Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Im Gewerbegebiet an der äußeren Münchener Straße sind einerseits bereits Einzelhandelbetriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Dachau ansässig, andererseits stehen noch weitere, bislang nicht bebaute Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Das Gewerbegebiet sollte ursprünglich der Schaffung von hochwertigen gewerblichen Arbeitsplätzen dienen. Zur Sicherung dieses im Ursprungsbebauungsplan verankerten Planungsziels und zur Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 70/93 erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans stützt sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dachau (CIMA, 2011).

- Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die zweite Teilbebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 2. Übergeordnete Planungen

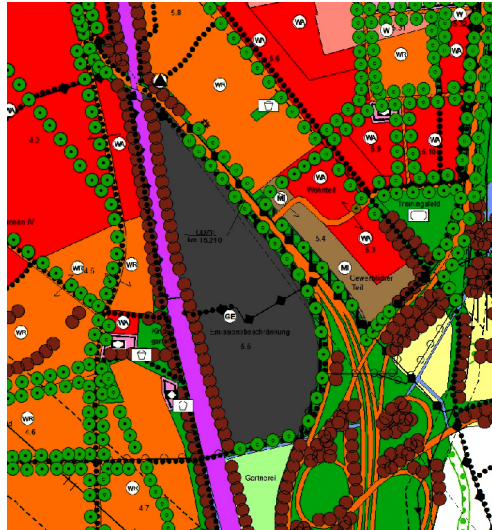
- Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Der Regionalplan München enthält vielfältige Aussagen zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Unter anderem soll einer Verzerrung des Standortwettbewerbs zwischen Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten und peripheren Lagen entgegengewirkt werden. Das Gewerbegebiet Äußere Münchener Straße ist ein Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage.

Standorte in "städtebaulich integrierter Lage" bedeutet, dass diese Standorte sich in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen sowie Nebenzentren befinden, auch andere öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bieten, mit entsprechend leistungsfähigen ÖPNV-Anschlüssen angebunden oder anbindbar sind und für den motorisierten Individualverkehr im Straßennetz verträglich erreichbar sind, in aller Regel einen Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung und zur Ver-

sorgung der Bevölkerung im landesplanerischen Verflechtungsbereich bzw. im Einzugsbereich haben.

- Entwicklung aus dem FNP



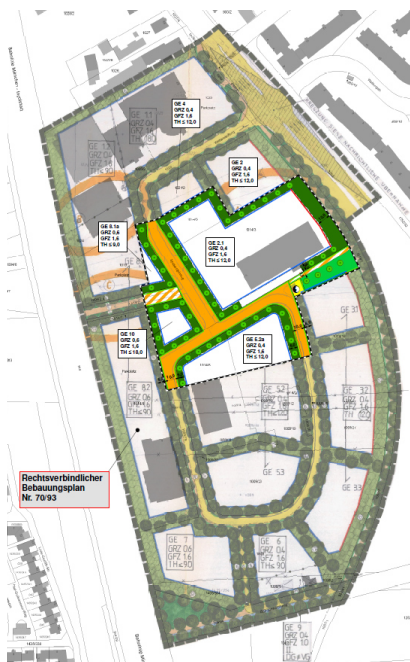
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Dachau ist der Bereich als Gewerbegebiet mit Immissionsschutzbegrenzung gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Darstellungen zu bestehenden Leitungen und Randeingrünungsmaßnahmen vorhanden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

- Rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die zweite Teiländerung wird der Bebauungsplan Nr. 70/93 "Gewerbegebiet an der Äußeren Münchner Straße - Westseite" (bekannt gemacht am 19.11.1993) für den gesamten räumlichen Geltungsbereich ergänzt. Ziel des Bebauungsplanes war seinerzeit die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung hochwertiger gewerblicher Arbeitsplätze. Besondere Standortanforderungen ergaben sich aus der verkehrsgünstigen Lage am Stadteingang. Eine förmliche Umlegung wurde nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan 70/93 änderte den seit 10.07.1993 verbindlichen Bebauungsplan Nr. 36/86 in drei kleinen Teilgebieten ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Er überlagert dabei den Ursprungsbebauungsplan vollständig und löst diesen als Beurteilungsgrundlage ab.



Der oben genannte Bebauungsplan 70/93 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 132/04, bekannt gemacht am 05.12.2011, auf einer zentralen Teilfläche erstmals geändert und ersetzt ihn auf dieser Teilfläche vollständig.

Die vorliegende erneute, 2. Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/93, spart jedoch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 132/04 aus.

Die Änderung betrifft jedoch nur die Festsetzung zum Einzelhandel, so dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/93 weiterhin Bestand haben.

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dachau hat am 01.02.2011 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (CIMA Beratung + Management GmbH, München, Sept. 2008) beschlossen. Damit wurde der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt und die Dachauer Sortimentsliste aufgestellt mit dem Ziel, die Dachauer Altstadt und die südliche Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und die Entwicklung des Einzelhandels stadtverträglich zu steuern. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine sonstige beschlossene städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist bei zukünftigen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird ein großes öffentliches Interesse beigemessen.

Die Situation im Einzelhandel ist seit Jahren von zunehmendem Konkurrenzdruck gekennzeichnet. Kleinere Stadtzentren verlieren interessante Anbieter, u.a. durch die Verlagerung auf die "Grüne Wiese", und damit an Bedeutung. Dies bewirkt einen sogenannten "trading-down"-Prozess, der gekennzeichnet ist durch zunehmende Leerstände und damit einhergehende negative Erscheinungen im Stadtbild, die wiederum zu weiteren Attraktivitätsverlusten und Standortverlagerungen führen. Diese negative Spirale sollte frühzeitig erkannt und mit geeigneten Mitteln aufgehalten werden. Ein wesentlicher Baustein zur Attraktivitätssteigerung ist die Bündelung der Einzelhandelsflächen an zentralen Standorten. Die Dachauer Altstadt hat im Sinne eines erlebnisorientierten Einkaufens große Entwicklungspotentiale. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt ist durch geeignete Maßnahmen auch an den anderen Standorten in Dachau zu stärken. Dazu gehört u.a. ein Ansiedlungsstopp für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 103).

Das Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße liegt weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Einzelne bestehende Einzelhandelsflächen bergen die Gefahr der Entstehung eines nicht-integrierten Fachmarktstandortes. Das o. g. Konzept befasst sich auch mit den Perspektiven des Standortes, die abschließend als wettbewerbsfähig eingestuft werden. Es wird seitens der Gutachter empfohlen, die Ansiedlung zusätzlicher zentrenrelevanter Handelsbranchen an diesem Standort zu stoppen. Der Standort ist geeignet für ergänzenden Bedarf für Dachau-Süd, gegebenenfalls als Möbelstandort. Im Gutachten heißt es weiter (S. 99): "Aufgrund des aktuell gültigen Bebauungsplanes an der Äußeren Münchner Straße sind hier weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (bis 800 m<sup>2</sup>) nur schwer zu vermeiden. Eine Überprüfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten einer besseren Steuerung sollte angesichts der noch großen un bebauten Restflächen auf dem Areal erfolgen, da bei Ansiedlung maßgeblicher weiterer Verkaufsflächen Kannibalisierungseffekte im Einzelhandel kaum zu vermeiden sind." Kommt es also zu einer Angebotserweiterung und damit zu einem Überangebot an diesem Standort, führt dies zu negativer Auswirkung an anderer Stelle und zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches. Es besteht demnach eine hohe Gefahr für die Einzelhändler im Dachauer Stadtzentrum und in der südlichen Innenstadt, wenn im Gewerbegebiet an der äußeren Münchner Straße keine Einschränkung erfolgt und weiterhin zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.



Zur Einschätzung, welche Handelsbranchen bzw. Sortimente speziell in Dachau zentrenrelevant sind, wurde eine sog. Dachauer Liste erstellt, die in drei Rubriken die Sortimente auflistet, die zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant oder im Gegensatz dazu nicht zentrenrelevant sind.

Zur Umsetzung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes soll der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bzw. die ausschließliche Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente bauleitplanerisch umgesetzt werden. Die Dachauer Liste ermöglicht dabei eine spezielle, zielgerichtete Gliederung nach Sortimenten, die die spezielle Dachauer Situation berücksichtigt. Gleichwohl sind hier Einzelhandelsbetriebe ansässig, die unabhängig von weiteren Planungen Bestandsschutz genießen.

#### 4. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Großen Kreisstadt Dachau zwischen der Münchner Straße im Osten (St 2047), der B 471 im Süden und der Bahnlinie Ingolstadt-München im Westen. Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze nördlich der Liegenschaft eines Autohauses. Aus dem Geltungsbereich ausgespart wird die zentral liegende Fläche, die als Bebauungsplan Nr. 132/04 geändert wurde.

Das Gelände steigt nach Süden hin moderat an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 8,09 ha.

Im Norden ist das Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Dominant am Beginn des erschließenden Wettersteinrings ist das dort ansässige Autohaus mit Hauptgebäude und angelagerten Parkhaus- und Stellplatzflächen für diverse Automobile. Ebenfalls im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes sind mehrere Fachmärkte (z. Zt. Aldi, Lidl, Netto, DM, AWG, Dänisches Bettenlager) angesiedelt, deren Grundstücke vorwiegend ganz oder teilweise aus dem Geltungsbereich ausgenommen sind. Im Süden und Südosten ist das Plangebiet noch nicht bebaut und bietet damit Flächenpotential zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe.

Von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen, jedoch der Vollständigkeit halber geprüft wurden folgende Belange:

- Die unmittelbare Umgebung ist von den o. g. verschiedenen Verkehrslinien geprägt. Darüber hinaus schließen nach Nordosten und Westen wohnbaulich geprägte Quartiere, nach Süden der Außenbereich an.
- Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft längs der Münchner Straße das Bodendenkmal Nr. 85475 (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Es handelt sich dabei um eine Straße aus der römischen Kaiserzeit (vermutlich Teilstück der Trasse Augsburg - Wels).
- Die Erschließung ist durch den Abschluss mehrerer Erschließungsverträge sichergestellt und inzwischen augenscheinlich verwirklicht. Weitere Kosten werden nicht verursacht.
- Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht im Plangebiet.
- Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und führten zur Festsetzung von Emissionskontingenten spezifisch für die einzelnen Baufelder.
- Mit Ausnahme des nördlichen Wettersteinrings, von der Einmündung in die Staatsstraße bis zum Beginn des Rings, und des Johann-Sperl-Wegs befinden sich keine Flächen in städtischem Eigentum.

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

## 5. Planungskonzeption

Die grundsätzliche städtebauliche oder grünordnerische Konzeption bleibt unverändert.

Der Einzelhandelsausschluss wird für das gesamte Plangebiet im Sinne einer einheitlichen, transparenten Behandlung der betroffenen Eigentümer in gleicher Art und Weise festgesetzt. Eine weitere Gliederung in einzelne Baufelder ist nicht erforderlich. Die Fläche des Bebauungsplanes 132/04 bleibt unverändert, da der Bebauungsplan erst im Jahr 2011 zur Rechtskraft gebracht wurde und ein Planungsschaden vermieden werden soll.

Bestehende Fachmärkte, die derzeit mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, genießen aktiven Bestandsschutz, der neben Modernisierungsmaßnahmen auch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten umfasst. Ein vollständiger Sortimentswechsel wäre allerdings nach den neuen Textfestsetzungen nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Im Hinblick auf eine Nachnutzung bestehender Gebäude sind auf dem Markt gängige Formate im Bereich Möbel- und Küchendiscounter, Getränkemärkte usw. vorhanden, so dass von einer Nachnutzung der Gebäude ausgegangen werden kann.

Zur Frage, inwiefern durch die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB geltend gemacht werden können, wurde bereits 2011 eine rechtsgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entstehen keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt im Sinne des § 42 Abs. 2 BauGB, da Baurecht durch die Aufstellung des ersten Bebauungsplanes bereits 1993 geschaffen wurde und für den letzten Abschnitt (südlicher und östlicher Ring) mit Abschluss des Erschließungsvertrags am 11.02.2008 die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Nur bei einer Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren entstehen Entschädigungsansprüche; diese Frist ist inzwischen abgelaufen.

Allerdings wird in das Eigentum der Grundeigentümer durch die Einschränkung der Art der zulässigen Nutzungen durchaus eingegriffen, auch wenn der Gesetzgeber keine Entschädigung vorsieht. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird jedoch nur an einem Punkt, nämlich den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortiment, eingeschränkt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Eigentümer in der Entwicklung ihrer Grundstücke nur geringfügig eingeschränkt werden. In Dachau besteht zudem eine große Nachfrage an Grundstücken zur Entwicklung von Gewerbebetrieben aller Art, so dass weiterhin eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Verfügung steht.

Zur Erfordernis der Planung und zu den Auswirkungen bei unveränderter Planung wird auf Kap. 3 der Begründung verwiesen. Die dort dargelegten Argumente machen deutlich, dass ein hohes öffentliches Interesse an dieser Planung besteht.

## 6. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 70/93 setzt für das Plangebiet mehrere Gewerbegebiete gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, die sich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht unterscheiden und zu denen der Bebauungsplan folgende ausschließende und gliedernde Festsetzungen enthält:

6.1.2 In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig. Gewerbebetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur in GE 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3 zulässig.

6.1.3 In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen nicht zulässig.

6.1.4 In den Gewerbegebieten 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2, 3.3 sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

6.1.5 In allen Gewerbegebieten (GE 1 - 9) sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf max. 2 Wohneinheiten, bezogen auf das Baugrundstück, begrenzt, wobei die Grenzen des § 39 II WobauG maßgebend sind.

6.1.6 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BayBo im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können."

Zum zielgerichteten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unter Beachtung der Dachauer Liste folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1.7 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Dachauer Liste unzulässig.

Die Dachauer Liste umfasst nach derzeitiger Beschlusslage (Beschluss des Stadtrats vom 01.02.2011) folgende Sortimente:

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer
- Devotionalien
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen und Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Jagd- und Anglerbedarf
- Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren

- Musikinstrumente und Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel.

Die Dachauer Liste wurde im Rahmen des o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet und beschlossen. Sie wurde aus der von der Landesplanung in Bayern vorgegebenen Liste abgeleitet und dient der einheitlichen Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben. Sie dient damit dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. (Konzept, S. 65). Zudem sind im Stadtgebiet Dachau weitere Gewerbegebiete vorhanden, in denen bislang ebenfalls kein Einzelhandelsausschluss festgesetzt wurde.

Die Sortimentsliste kann entsprechend der weiteren Entwicklung im Einzelhandel allgemein und in Dachau speziell angepasst werden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Planungssicherheit wird der derzeitige Stand der Dachauer Liste in die Festsetzungen mit aufgenommen und erlangt damit Rechtsverbindlichkeit.

## **6.2 Weitere Festsetzungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grünordnung, Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage etc. werden nicht geändert und bleiben daher unverändert rechtskräftig.

## **7. Natur- und Umweltschutz**

Durch die Aufnahme des Einzelhandelsausschlusses werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft über das bereits zulässige und bewertete Maß hinaus vorgenommen. Eine erneute Bilanzierung oder Bewertung ist daher nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich (s.o.)

## **8. Erschließung des Baugebietes**

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt die verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung nicht.

## **9. Grundstücks- und Bodenverhältnisse, Kosten**

Die bestehenden Grundstücks- und Bodenverhältnisse werden von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt. Kosten werden nicht hervorgerufen.