



Vorlage Nr.: V1841/12
Datum: 28. August 2012

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortschaftsrat Langebrück	öffentlich	beratend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic,,

hier:

1. Entscheidung über die Stellungnahmen der Ämter zur frühzeitigen Beteiligung
2. Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan- Entwurfs
3. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, das Verfahren mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 349, Dresden-Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ weiterzuführen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ in der Fassung vom 8. August 2012.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 8. August 2012.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V2934-SB84-09 vom 25. Februar 2009

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Begründung:**Planungsanlass**

Die seit 1997 im kommunalen Gewerbegebiet Lösberg in Dresden-Langebrück ansässige Mikroelektronikfirma „Micro-Epsilon Optronic“ benötigt auf Grund der guten Auftragslage und der positiven Unternehmensaussicht in den nächsten Jahren zusätzliche Produktionsflächen. Das Unternehmen möchte ausdrücklich am Standort Langebrück verbleiben. Die Prüfung der im vorhandenen Gewerbegebiet vorhandenen Flächenpotenziale (insbesondere die kommunalen Flächen südlich der Lessingstraße) hat allerdings ergeben, dass dort keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, da die beabsichtigte enge funktionale und technologische Anbindung an den bestehenden Produktionsstandort durch die erforderliche Querung der Lessingstraße nicht zu gewährleisten wäre. Auch die Prüfung anderer Standorte im Stadtgebiet (u. a. Coschütz/Gittersee, Heeresbäckerei, Airportpark) führte unter Beachtung dieses Aspektes zu keinem positiven Ergebnis. Als derzeit einzige Möglichkeit am Standort wird daher die nördlich an das Gewerbegebiet anschließende Erweiterungsfläche östlich der Klotzscher Straße gesehen. Um dem bereits ansässigen Unternehmen die weitere Entwicklung am Standort Langebrück zu ermöglichen, soll daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Firma hat mit Schreiben vom 7. August 2012 die Durchführung dieses Verfahrens beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Erweiterung in mehreren Schritten vorzunehmen.

Planungsrechtliche Situation

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 25. Februar 2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss-Nr. V2934-SB84-09 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349, Dresden-Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg beschlossen. Die Aufstellung des Planes soll die Erweiterung des am Standort vorhandenen Betriebes ermöglichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 11. Februar 2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14. März 2011 bis 14. April 2011 in der Stadtverwaltung Dresden im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 9. März 2011 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 11. April 2011 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert.

Das Unternehmen Micro-Epsilon hat zwischenzeitlich einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Schreiben vom 7. August 2012) beantragt. Das Verfahren soll deshalb unter der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung ‚Micro-Epsilon Optronic‘“ weitergeführt werden.

Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich ca. 12 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Norden der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt am westlichen Ortsrand von Langebrück unmittelbar nördlich des vorhandenen kommunalen Gewerbegebietes Lösigberg und wird über die Lessingstraße und die Klotzscher Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist Teil und östlicher Auftakt der Kleinkuppenlandschaft um Langebrück, einer offenen Wiesen- und Weidelandschaft. Das zu überplanende Grünland bildet heute die Grünzäsur zwischen dem tiefer gelegenen Dorfkern Langebrück und dem Gewerbegebiet. Derzeit werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland genutzt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 220 m ü. NHN und fällt in nordöstlicher Richtung leicht ab. Die Kuppenlage und der offene Charakter der Landschaft bedingen, dass die Fläche sehr exponiert und auch aus der Ferne gut sichtbar ist.

Das Plangebiet schließt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 215, Dresden-Langebrück Nr. 1, Gewerbegebiet Lösigberg an. Die in diesem Bebauungsplan unmittelbar an den neu aufzustellenden Bebauungsplan angrenzenden Flurstücke sind entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und fast vollständig bebaut. Das vorhandene Gewerbegebiet ist heute zum Landschaftsraum dicht bepflanzt, so dass die Gebäude in den Hintergrund treten.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Klotzscher Straße begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes „Micro-Epsilon Optronic“ durch Festsetzung eines weiteren Gewerbegebietes (GE) entsprechend § 8 BauNVO;
- Verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens über die Klotzscher Straße, Sicherung der geplanten Ausbaubreite der Klotzscher Straße als Kreisstraße;

- Gestaltung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft durch einen hohen Grünanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hier: private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage) bzw. Landwirtschaftsflächen an den Randbereichen des Plangebietes.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, der Regelungen zu den Umsetzungsfristen und den weiteren für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen (insbesondere Ausgleichsmaßnahmen) enthalten wird.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung lagen weiterführende Untersuchungen insbesondere zu den Umweltbelangen noch nicht vor. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf bezogen sich vorwiegend auf die Umweltbelange und behandelten darüber hinaus Themen der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind soweit möglich in die weitere Planung eingeflossen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen nunmehr der Umweltbericht, der grünordnerische Fachbeitrag einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und grünordnerischer Festsetzungen mit Zuordnungen von externen Kompensationsmaßnahmen, ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die Erschließungskonzeption vor.

Resultierend aus den Stellungnahmen und den erstellten Gutachten wurden gegenüber dem Vorentwurf Modifizierungen der Gebäudestellung vorgenommen, Festsetzung der Dachbegrünung für alle geplanten Gebäude und die Reduzierung der Erschließungsflächen zugunsten von Gehölzflächen sowie weiterer Festsetzungen zu Umweltbelangen eingearbeitet.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten und in den Gutachten festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft sind so schwerwiegend, dass sie in Teilen nicht vollständig kompensiert werden können. Dies betrifft insbesondere den Eingriff in das schützenswerte Landschaftsbild und die Beeinträchtigung des vorhandenen Kaltluftentstehungsgebietes.

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet somit, die wirtschaftlichen Belange der Standortsicherung des Unternehmens in Langebrück gegenüber den vorgetragenen und in Gutachten festgestellten Umweltbelangen zu priorisieren (siehe auch unter Umweltsituation / Umweltschutz).

Form des Beteiligungsverfahrens

Das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit soll nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes für die Dauer von 1 Monat erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich und für die Vervollständigung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB dienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Deshalb wird für das Plangebiet das Flächen-nutzungsplan - Änderungsverfahren Nr. 50 Ortschaft Langebrück, Teilbereich Lessingstraße - Nord, durchgeführt, so dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.

Umweltsituation/Umweltschutz

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Langebrück der Landeshauptstadt Dresden nördlich des vorhandenen Gewerbestandorts Lösigberg im Außenbereich. Es ist im Bestand gekennzeichnet durch einen randlichen Teil einer größeren, zusammenhängenden

Grünlandfläche in Kuppenlage (Lösigberg) am nördlichen Rand des vorhandenen gleichnamigen Gewerbestandortes. Das Grünland wird intensiv mit Pferden beweidet. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Klotzscher Straße. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Dorfkern Langebrück, welcher über eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch geschützt ist. Der Dorfkern liegt im Tal, die Dachlandschaft des Dorfes ist harmonisch in die Landschaft eingebunden. Der Dorfrand ist von Wiesen und Feldern umgeben. Prägend sind historisch gewachsene Blickbeziehungen auf den geschlossen wirkenden Dorfkern und aus dem Dorfkern heraus. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die Bebauung des bestehenden Gewerbegebiets hinter einem Grüngürtel, der den Siedlungsrand bildet.

Die geplante Bebauung der Kuppe greift erheblich und grundlegend in das beschriebene hochwertige, schützenswerte Landschaftsbild ein. Von der Kuppe aus ergeben sich weitreichende Sichtbeziehungen in eine harmonische und vielgestaltige Offenlandschaft. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets wird der vorhandene Landschaftsraum urban überprägt. Die geplanten Baukörper würden stark an den Dorfrand des historischen Dorfkerns Langebrück heranrücken mit den geplanten Gebäudeproportionen und mit der geplanten Maßstäblichkeit den Ortsrandbereich auf der Kuppe deutlich überformen. Dieser mögliche Eingriff in das Landschaftsbild kann nur zu sehr geringen Teilen kompensiert werden.

Klima/Kaltluftentstehungsgebiet

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um unbebautes Grünland im Stadtrandgebiet mit hoher stadtklimatischer Bedeutung. Das Plangebiet ist durch ein Kaltluftentstehungsgebiet mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung gekennzeichnet. Gleichzeitig dient es als Kaltluftabflussbereich. Zudem ist der Kaltluftabfluss im Plangebiet Teil einer größeren Luftleitbahn, die über den Lösigberggraben Weixdorf und den Dresdner Norden versorgt. Das Plangebiet ist dementsprechend in seiner Leistungsfähigkeit als hoch einzustufen. Auf Grund dieser Funktion ist die betreffende Fläche als Schutzzone Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Flächen dieser Kategorie sind zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Gemäß Stadtratsbeschluss V1818- 48-1996 sind Kaltluftentstehungsgebiete in ausreichender Größe in den Stadtgebieten zu schützen.

Für das Klima ist der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche und der Kaltluftabflussbahn in einem Gebiet mit bedeutender Klimaaktivität ein erheblicher Eingriff, der auch mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht kompensierbar ist.

Artenschutz

Das Plangebiet selbst ist potenzieller Nahrungsraum und ggf. Lebensstätte wildlebender europäischer Vogelarten. Vorhandene ältere solitäre Laubbäume können zudem Lebensstätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten aufweisen. Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet.

Umfangreich festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Sicherung des Status Quo für die Art Weißstorch und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und der Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

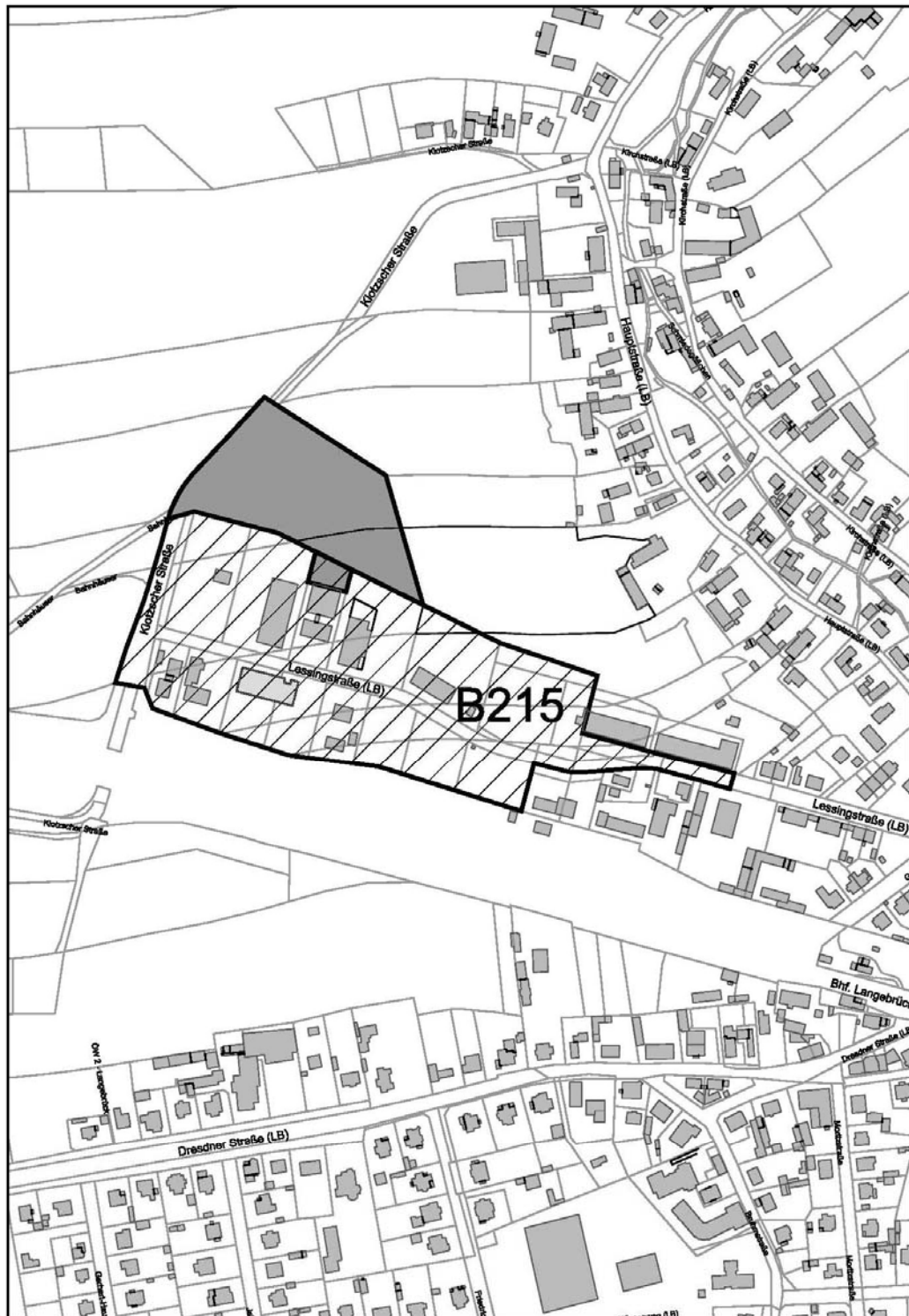
Eingriffs-Ausgleich

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, können am Standort nicht oder nur in unzureichendem Umfang ausgeglichen werden. Externe Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt und sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Umweltprüfung

Der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in der vorgezogenen Behördenbeteiligung ermittelt und festgelegt (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB). Ein Umweltbericht ist nach § 2 a Abs. 4 BauGB erstellt worden und ist Teil der Begründung.

Übersichtsplan



Bebauungspläne
der Umgebung



geplanter VB Plan Nr. 6014
Dresden-Langebrück,
Erweiterung "MICRO-EPSILON Optronic"

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Mai 2012
Kartengrundlage: Städtisches Vermessungsamt

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 8. August 2012 bestehend aus 4 Blättern

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigefügt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 500 vor.

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 8. August 2012

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Sitzung des Ausschusses zur Einsicht aus.

Helma Orosz