



Vorlage Nr.: V2329/13  
Datum: 4. Juni 2013

## 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. Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Billigung des geänderten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Billigung der Begründung zum geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
4. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend den Anlagen 1 und 2 zu ändern.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegenüber der öffentlichen Auslegung geändert wurde und die Grundzüge der Planung berührt sind.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ in der Fassung vom 15. April 2013 (Anlage 3).

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt die Begründung zum geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15. April 2013 (Anlage 4).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt nach § 4 a Abs. 3 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung „Micro-Epsilon Optronic“ in der Fassung vom 15. April 2013 für die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich auszulegen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V2934-SB84-09 vom 25. Februar 2009
- V1841/12 vom 9. Oktober 2012

**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:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:  
Kostenart:

**Begründung:**

**Planungsanlass**

Die seit 1997 im kommunalen Gewerbegebiet Lösigberg 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 Firma hat mit Schreiben vom 7. August 2012 die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Erweiterung in mehreren Schritten vorzunehmen. Die Prüfung der im vorhandenen Gewerbegebiet vorhandenen Flächenpotenziale (insbesondere die kommunalen Flächen südlich der Lessingstraße) hatte im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsphase 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. Daher beinhaltete der Vorentwurf und Entwurf vorerst die Erweiterung der Mikroelektronikfirma vollumfänglich nach Norden in 3 Bauabschnitten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden wurden Belange des Naturschutzes, Landschaftsbildes und Artenschutzes vorgetragen, die einer rechtssicheren Abwägung nicht zugänglich sind. Die Planung wurde deshalb grundlegend geändert und verfolgt nunmehr das Ziel, den bestehenden Betrieb mit nur noch einem Bauabschnitt nördlich zu erweitern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend reduziert und der Entwurf geändert.

Aufgrund der geänderten Situation sieht der Vorhabenträger nunmehr die Möglichkeit, trotz der erschwerten Bedingungen weitere Erweiterungen/Bauabschnitte seiner Mikroelektronikfirma auf dem gegenüberliegenden kommunalen Grundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 215 Dresden-Langebrück Nr. 1 „Gewerbegebiet Lösigberg“ zu planen. Er verfolgt nunmehr das Ziel, sein Unternehmen nördlich und südlich der Lessingstraße in Dresden-Langebrück weiterzuentwickeln.

### **Örtliche Situation, vorhandene und angrenzende Nutzungen**

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 erschlossen.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine exponierte Lage innerhalb der Kleinkuppenlandschaft um Langebrück. Es liegt auf einer Höhe von ca. 222 m ü. NHN und fällt in nordöstlicher Richtung leicht ab.

Derzeit werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche bzw. beweidete Grünlandfläche genutzt. Auf der Teilfläche des Flurstücks 335/8 der Gemarkung Langebrück im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich eine Gehölzfläche, eine Rigolenanlage sowie einige Pkw-Stellplätze.

Das Plangebiet schließt sich 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt und fast vollständig bebaut.

Ersetzt werden muss ein linearer Gehölzsaum am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes, der als Ausgleichspflanzung zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung festgesetzt worden war.

Im Norden, Osten und Westen schließen sich intensiv genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an.

### **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 sollte die Erweiterung des am Standort vorhandenen Betriebes ermöglichen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hatte 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 ausgelegt. Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange und die Ämter waren mit Schreiben vom 9. März 2011 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes war am 11. April 2011 der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert worden.

Das Unternehmen Micro-Epsilon Optronic hat zwischenzeitlich einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Schreiben vom 7. August 2012) beantragt. Das Verfahren wird nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau deshalb unter der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6014, Dresden-Langebrück, Erweiterung ‚Micro-Epsilon Optronic‘“ weitergeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 9. Oktober 2012 mit Beschluss-Nr. V1841/12 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 8. August 2012 lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. November 2012 bis 6. Dezember 2012 in der Stadtverwaltung Dresden im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten. Der Bebauungsplanentwurf wurde darüber hinaus in einer Erörterung am 15. November 2012 im Bürgerhaus Langebrück der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich zur Planung zu äußern.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

### **Ergebnisse der öffentlichen Beteiligung und daraus resultierende Änderungen**

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen 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.

Die in den Stellungnahmen zum Entwurf 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. Die Belange des Artenschutzes können im Bebauungsplan nicht bewältigt werden, da hierfür private Flächen in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs notwendig wären, auf die aber kein Zugriff zu erreichen war.

Im Ergebnis der öffentlichen Beteiligung wurde das öffentlich ausgelegte Exemplar des Entwurfes grundlegend geändert und überarbeitet.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches von 14 250 m<sup>2</sup> auf 1 900 m<sup>2</sup>
- Reduzierung der Gebäudeplanung auf einen Erweiterungsbau nördlich des Bestandsgebäudes des Vorhabenträgers, damit Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche von 2 700 m<sup>2</sup> auf 660 m<sup>2</sup>
- Änderung der verkehrlichen Erschließung (Verzicht auf Anbindung über die Klotzscher Straße, Verzicht auf Stellplatzanlage)
- Anpassung der stadtechnischen Erschließung an die geänderte Gebäudeplanung

- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Änderungen der Planung sind die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Für die Fortführung der Planung muss deshalb eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgen.

### **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 Gewerbegebietes (GE) entsprechend § 8 BauNVO;
- Verkehrs - und stadttechnische Erschließung des Vorhabens über die Lessingstraße und die Grundstücksfläche des bestehenden Unternehmens
- Gestaltung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft durch einen hohen Grünanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hier: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage) an den Randbereichen des Plangebietes.

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

### **Umweltsituation/Umweltschutz**

#### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird durch die Kuppenlage dominiert. Prägend ist die bepflanzte Linie als Abgrenzung des vorhandenen Gewerbegebiets, die den Großteil der vorhandenen Bebauung eingrünt. Wahrgenommen wird das Plangebiet trotz der wenig strukturreichen Grünländer als Bestandteil der freien Landschaft mit für die Region typischen, teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen der Offenflächen. Deutlich erkennbar ist der durch einen Grünstreifen markierte Übergang von der bebauten Gewerbefläche zur Landschaft. Das Landschaftsbild wird als hochwertig eingestuft.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet durch die bereits vorhandene Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes kaum statt, da die Sichtbarkeit der vorhandenen Bebauung durch die vorhandene Eingrünung minimiert ist.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets wird ein Randbereich des vorhandenen Landschaftsraumes urban überprägt. Durch die Neupflanzung der Hecke erfolgt jedoch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

#### *Klima/Kaltluftentstehungsgebiet*

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um unbebautes Grünland im Stadtrandgebiet mit stadtklimatischer Bedeutung, die als wertvolle Kalt- und Frischluftentstehungsfläche dient und dadurch die unmittelbar bebauten Umgebung klimatisch positiv beeinflusst. Der Ortsteil Langebrück weist derzeit günstige bioklimatische Verhältnisse auf und hat nur geringe stadtklimatische Veränderungen gegenüber dem Umland durch hohen Vegetations- und Freiflächenanteil. Insgesamt ist eine gute Durchlüftungssituation gegeben, dazu trägt auch die zu bewertende Grünfläche bei.

Auf Grund dieser Funktion ist die betreffende Fläche als Schutzzone Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Flächen dieser Kategorie sind zu erhalten und von Bebauung frei zu hal-

ten. Gemäß Stadtratsbeschluss V1818- 48-1996 sind Kaltluftentstehungsgebiete in ausreichender Größe in den Stadtgebieten zu schützen.

Mit der Umsetzung der Planung, d. h. mit der Erweiterung des Gewerbegebietes ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima. Durch die geplante Bebauung entsteht ein Raumwiderstand, so dass geringere Anteile der Kaltluft das Gebiet durchströmen bzw. abfließen können. Als klimatisch wirksame Kaltluftentstehungsfläche verbleiben die nördlichen Grünflächen des Gewerbegebietes; eine deutliche Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen kann jedoch ausgeschlossen werden.

#### *Artenschutz*

Die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Vogelarten mit Individuenvorkommen im Gebiet bzw. mit Habitatnutzungen von Strukturen des Gewerbegebietes nachgewiesen:

- Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Schafstelze, Star mit Brutvorkommen im Gebiet

In der Wirkungsprognose des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass neben dem Flächenverbrauch auch Lärm- und Lichtimmissionen zu erwarten sind, die jedoch den vorhandenen Vorbelastungen der gewerblichen Nutzung im bestehenden benachbarten Plangebiet entsprechen.

Während der Offenlage wurde vorgetragen, dass insbesondere der Lebensraum der geschützten Art des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings durch die Planung beeinträchtigt wird. Notwendige Ausgleichsflächen im direkten Umfeld konnten nicht in Anspruch genommen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Art ist mit der Reduzierung des Vorhabens nicht mehr zu erwarten.

#### *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 den Durchführungsvertrag 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.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich   |
| Anlage 2 | Übersichtsplan zum Geltungsbereich  |
| Anlage 3 | Entwurf zum geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 15. April 2013 |
|          | 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 4 Begründung mit Umweltbericht zum geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 15. April 2013

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

Helma Orosz