



Vorlage Nr.: V0277/14
Datum: 12. Mai 2015

Informationsvorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Klotzsche	öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	zur Information
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	öffentlich	zur Information

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Nutzung und Entwicklungspotenziale im Gewerbegebiet Klotzsche

Information:

Die Ergebnisse der Prüfung der Nutzungsstruktur und Nutzungsintensität sowie der daraus abgeleiteten Entwicklungspotenziale im Untersuchungsgebiet „Gewerbeflächen in Klotzsche“ werden zur Kenntnis genommen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1829/12 vom 16. Juni 2014

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:

Im Rahmen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau zur Offenlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes und hier insbesondere zur Klärung der Frage der Notwendigkeit der Darstellung einer aus strategischer Sicht begründeten neuen gewerblichen Baufläche nordöstlich der Start- und Landebahn des Flughafens Dresden im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Bauflächen wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit die bestehenden Gewerbeflächen in Klotzsche noch eigene Potenziale für Gewerbenutzungen besitzt und wie sich dessen Nutzungsstruktur derzeit darstellt.

Das Bearbeitungsgebiet für diese Untersuchung orientiert sich grundsätzlich an den Darstellungen des Entwurfes des neuen Flächennutzungsplanes mit den wesentlichen Bereichen gewerblicher Bauflächen östlich des Flughafens. Das Untersuchungsgebiet reicht von der Boltenhagener Straße im Südwesten bis zum Schelsberg auf Weixdorfer Flur im Nordosten und schließt die Gewerbebereiche an der Grenzstraße und der Königsbrücker Landstraße ein.

Im Vergleich des Entwurfes des neuen Flächennutzungsplanes mit dem als Anlage 3 beigefügten Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist zu erkennen, dass dieser Bereich mit Ausnahme der neuen Gewerbefläche keine signifikanten Unterschiede

zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes aufweist. In beiden Plänen gehört das Bearbeitungsgebiet zum Schwerpunkt gewerblicher Entwicklung im Umfeld des Flughafens. Es zeigt sich aber auch in beiden Plänen sowie im Luftbild, dass größere Bereiche durch Wald und ein Bereich an der Hermann-Reichelt-Straße durch landwirtschaftliche Flächen geprägt sind, die aus unterschiedlichen Gründen einer baulichen Entwicklung entzogen sind.

Zur Darlegung dieser Gründe ist in der Anlage eine Karte beigelegt, in der sämtliche Restriktionen aus den Fachgebieten Wald-, Natur- sowie Denkmalschutz aufgeführt sind. Hier ist ersichtlich, dass große Bereiche vorrangig zwischen dem Bahndamm und der Straße Zur Wetterwarte sowie östlich der Straße Zum Windkanal den Bestimmungen des Sächsischen Waldgesetzes unterliegen. Der Bereich am Ruhlandgraben sowie die naturräumliche Verbindung in nördlicher Richtung an der Seifzerteichstraße sind seit 2008 als Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“ festgesetzt. Insbesondere im Bereich am Ruhlandgraben existieren wichtige, besonders geschützte Biotope.

Die vorgenannten restriktiven Belange stehen einer baulichen Entwicklung entgegen, werden im Flächennutzungsplan deshalb nicht als Bauflächen dargestellt und erfahren keine vertiefende Betrachtung in der vorliegenden Untersuchung. Der Schwerpunkt liegt somit auf den Bereichen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind.

Die ebenfalls aufgenommenen denkmalgeschützten Gebäude stehen dagegen einer baulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Gleichfalls ersichtlich sind die Gebiete, für die die planungsrechtlichen Grundlagen durch Bebauungspläne oder das Planfeststellungsverfahren zur Flughafen-Neuordnung bereits geschaffen wurden oder sich im Verfahren befinden. Hervorzuheben hierbei ist, dass für die Gebiete mit sehr hohem Anteil an ungenutzten Flächen (Brachen) sowohl ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Nr. 294, Rähnitzsteig) bereits vorliegt beziehungsweise ein Bebauungsplan (Nr. 290, Am Flughafen und Nr. 351, Zur Wetterwarte) derzeit aufgestellt wird. Aber lediglich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 290, Am Flughafen sind keine konkreten Gewerbeansiedlungen bekannt. Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 351, Zur Wetterwarte und Nr. 294, Am Rähnitzsteig existieren dagegen konkrete Entwicklungsabsichten, sodass die hier aufgeführten Brachflächen nur temporären Charakter besitzen.

Weitere Planungen, wie z.B. im Rahmen der Technopole-Strategie zum Technopol MiNaPolis und zu Entwicklungen größerer Einrichtungen wie, z.B. des Nanotechnologiezentrums NanoZ, der Fraunhofer Gesellschaft, des Flughafens selbst oder flughafenorientierter Unternehmen wurden insofern berücksichtigt, sofern es sich um gesicherte, für die Untersuchung wesentliche Aussagen handelt. Einzelne planerische Aspekte ohne verbindlichen Charakter wurden im Rahmen dieser Untersuchung nicht betrachtet.

Hinsichtlich möglicher innerer Entwicklungspotenziale wurde die konkrete Brachensituation im Untersuchungsgebiet analysiert. Hierzu erfolgte eine aktuelle Standortbegehung, in deren Rahmen in einem ersten Schritt alle Brachen aufgenommen wurden. Diese Brachflächenanalyse wurde dabei allein in quantitativer Hinsicht durchgeführt. Eine qualitative Bewertung war kurzfristig nicht zu leisten und entsprechend auch nicht den Intentionen der Aufgabenstellung zum Flächennutzungsplan. Im gleichen Zusammenhang wurde auch nicht geprüft, wer Eigentümer der Fläche ist und ob in diesem Zusammenhang die Flächen überhaupt entwickelbar sind. Da die Untersuchung nur innerhalb der Kulisse des Flächennutzungsplanentwurfes erfolgte, wurden die außerhalb der Kontur der gewerblichen Bauflächen liegenden Brachflächen zwar erfasst, jedoch nicht weiter betrachtet.

Die Brachflächen wurden in der Folge entsprechend der Brachflächendefinition des Stadtplanungsamtes in vier Gruppen unterteilt. Kriterien hierfür sind die Bebauung sowie die Nutzung der Flächen, hier verstanden als Rest-, Zwischen- oder Mindernutzung. Insgesamt verteilen sich die hierbei herausgearbeiteten insgesamt 37,05 ha Flächen mit fehlender angemessener Nutzung ohne Berücksichtigung bereits eingeleiteter bzw. beantragter, aber noch nicht realisierter Bauvorhaben in den entsprechenden Gruppen wie folgt:

1. ungenutzt/unbebaut:	16,33 ha
2. ungenutzt/bebaut:	11,25 ha
3. genutzt/unbebaut:	6,39 ha
4. genutzt/bebaut:	3,09 ha

Nach Größengruppen lassen sich die Brachflächen prozentual folgendermaßen zuordnen:

1. < 2 ha	44,9 % der Flächen aller Brachen
2. 2 – 5 ha	38,9 % der Flächen aller Brachen
3. > 5 ha	16,2 % der Flächen aller Brachen

Sehr deutlich ist ersichtlich, dass innerhalb der Kulisse der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen durchaus ein Flächenpotenzial für gewerbliche Entwicklungen besteht. Allein aus der Brachensituation lässt sich somit kein aktuell notwendiger Bedarf für neue gewerbliche Bauflächen in erheblicher Größenordnung auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich der Start- und Landebahn ableiten. Die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes lässt sich aber durch strategische Gesichtspunkte langfristiger Entwicklungen wie der Flächenvorhaltung größerer zusammenhängender Bereiche mit direkter Anbindung an das Rollfeld sehr wohl begründen.

Bei der Unternehmensstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt sich folgendes Bild. Insgesamt befinden sich Unternehmen von Ein-Mann-Betrieben bis zum Großunternehmen mit insgesamt ca. 6870 Mitarbeitern innerhalb des Bearbeitungsraumes. Hiervon arbeiten ca. 38 % in Betrieben mit sowohl produkt- als auch personenbezogenem Bezug zum Flughafen, sind somit als „flughafenaffin“ einzustufen. In der Anlage 7 ist erkennbar, dass diese Unternehmen bis auf eine Ausnahme ihre Betriebsstätten in unmittelbarer Nähe zum Flughafengelände haben. Die anderen ansässigen Gewerbeunternehmen sind vorrangig der Mikroelektronik, dem Groß- und Einzelhandel einschließlich des Handels mit Kraftfahrzeugen sowie dem verarbeitenden Gewerbe, der Baubranche und dem tertiären Bereich zuzuordnen. Die räumliche Verortung und die grafische Darstellung der Mitarbeiterstärke der Unternehmen sind der Anlage „Unternehmensstruktur“ zu entnehmen. Herausgearbeitet wurden hierbei die wesentlichen Standorte der flughafenaffinen Unternehmen sowie die Unternehmen der vorgenannten Hauptwirtschaftsgruppen ab einer Mitarbeiterstärke von etwa 25 Personen. Grundlage für die Zuordnung aller ansässigen Unternehmen zu einer Wirtschaftsgruppe bildete die Klassifikation der Wirtschaftszweige, herausgegeben vom Bundesamt für Statistik (2008).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gewerbebetriebe schwerpunktmäßig auf den flughafenaffinen Bereich (insgesamt 10 Unternehmen > 25 Beschäftigte mit ca. 38 Prozent aller Beschäftigten im Untersuchungsgebiet) sowie die Branchen Mikroelektronik, Groß- und Einzelhandel, verarbeitendes Gewerbe und die Baubranche verteilen.

Im Untersuchungsgebiet existieren vielfältige Brachflächen mit einer Größe von insgesamt 37,05 ha, die trotz teilweise bereits eingeleiteter Entwicklung noch Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung auf überwiegend kleineren Einzelflächen aufweisen. Um ein tatsächliches Entwicklungspotenzial aus den genannten Einzelflächen zu ermitteln, bedürfte es einer intensiveren Untersuchung in diesem Bereich. Zu beachten ist ferner, dass größere Bereiche aus restriktiven Gründen, insbesondere wegen Natur-, Landschafts- und Waldschutzaspekten für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Grenzen des Bearbeitungsgebietes
- Anlage 2 Orthofoto 2012/2013
- Anlage 3 rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand: 10. Dezember 1998)
- Anlage 4 Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 16. Juni 2014)
- Anlage 5 Belange des Wald- und Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes sowie
planrechtliche Bindungen (B-Plan- und Planfeststellungsverfahren)
- Anlage 6 Brachenstandorte mit derzeitiger Nutzung und jetzigem Zustand
- Anlage 7 Unternehmensstruktur im Bearbeitungsgebiet

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister