

V o r h a b e n - u n d E r s c h l i e ß u n g s p l a n

"Industriegebiet Hafenstraße" H 01/1

Begründung

1. Standort:

Heidenau, Hafenstraße

Gemarkung Heidenau Fl.Nr. 170

Gemarkung Mügeln Fl.Nr. 86, 87, 88a, 91, 92

2. Abgrenzung:

Das Plangebiet liegt zwischen Hafenstraße, Industriebahn, Müglitz und Elbe.

3. Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird zur Zeit durch die Firma Dresden Dorsch Consult erarbeitet.

Die erforderlichen Abstimmungen wurden vorgenommen, so daß eine künftige Übereinstimmung gewährleistet ist.

4. Städtebauliche Begründung:

Südlich der Müglitz beginnt ein breites Industriegebiet, das sich ca. 2,5 km entlang der Elbe bis an die Stadtgrenze zu Pirna erstreckt.

Die Graugießerei, die Papierfabrik und das Zellstoffwerk liegen in ihm.

Zwischen Müglitz, Elbe und dem das Gebiet erschließende Industriegleis liegt ein bisher nicht überplantes ca. 4,5 ha großes Geländedreieck, auf dem sich schon das Abwasserpumpwerk befindet. Dieses, jetzt als Außenbereich zu bewertende Gelände, wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan überplant.

Damit soll vor allem erreicht werden:

- 4.1 Zur Ergänzung und Abrundung des erwähnten vorhandenen Industriegebietes die Ausweisung eines Industriegebietes (GI), um eine Malzfabrik anzusiedeln,
- 4.2 die Erhaltung des Elb- und Müglitzufers einschließlich der Sicherung der Elbuferbepflanzung,
- 4.3 die Ausweisung eines Rad- und Fußgängerweges entlang der Elbe sowie
- 4.4 die planungsrechtliche Ausweisung des Abwasserpumpwerkes und der im Gebiet befindlichen Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen.

Es ist aus wohl nicht weiter darzulegenden Gründen unabdingbar, neue Arbeitsplätze in der Stadt zu schaffen und neue Betriebe anzusiedeln.

Die personelle Besetzung der geplanten Mälzerei wird ca. 25 Personen betragen. Es ist denkbar, daß in der Anfangsphase wegen fehlender Zulieferbetriebe im handwerklichen Bereich ein höherer Stamm für Reparaturzwecke u. a. gehalten werden muß.

Für den Betrieb der Mälzerei werden überwiegend handwerklich vorgebildete Personen eingestellt. Es ist beabsichtigt, hier vorrangig derzeitige Mitarbeiter des Dresdener Mälzereikombinats zu berücksichtigen.

Deswegen wird im Planbereich ein Industriegebiet ausgewiesen. Auch ist die Überbauung des jetzt freien Geländes im vorgesehenen Umfang und am geplanten Ort gegenüber anderen Bebauungen vertretbar, da es sich nahtlos an vorhandene Industriegebiete anschließt.

Es handelt sich dabei nicht um eine "unberührte" Elbaue Landschaft sondern um in der Vergangenheit aufgefülltes Gelände.

Die Ansiedlung einer Malzfabrik im Plangebiet geschieht aus folgenden Gründen:

Der Großraum Dresden verfügt über eine bedeutende Brauindustrie, deren preiswerte und qualitätsbewußte Herstellung von Bier von der Verfügbarkeit von Braumalz mitbestimmt wird.

Als Folge der Einheit Deutschlands wird in der ehemaligen DDR das Reinheitsgebot bei der Bierherstellung eingeführt.

Der bisherige Verbrauch von ca. 8 kg/hl Malz wird dadurch steigen auf 15 - 17 kg/hl, d. h. sich verdoppeln.

Bei einer Bierproduktion von ca. 20 Mio hl/J. (1989 = 25 Mio hl) ergibt sich ein Malzbedarf von rd. 340 000 t.

Die Mälzereien in den neuen Bundesländern haben eine technische Kapazität von ca. 150 000 bis max. 200 000 t/J.

Im Bezirk Dresden gibt es nach der Schließung aller dortigen Mälzereien keine Malzfabrik mehr. Ein Jahresbedarf von 65 000 t Malz muß jedoch im Dresdner Raum erzeugt werden.

Der Großraum Dresden bietet in südöstlicher Richtung weiterhin die Möglichkeit der preiswerten Produktion von Braugerste guter Qualität. Damit sind zwei wichtige Voraussetzungen für den Standort einer wettbewerbsfähigen Mälzerei gegeben, nämlich der Absatz und die Rohstoffversorgung.

80 % der Kosten einer Malzherstellung werden von dem Preis der Braugerste bestimmt. Die Kosten für Löhne, Energie, Reparatur und Kapitalverzinsung machen insgesamt nur 20 % des Malzpreises aus.

Daher muß der Standort der Mälzerei so gewählt sein, daß die Frachtkosten zwischen den Braugerstenerzeugungsgebieten und der Mälzerei möglichst niedrig liegen. Zur frachtgünstigen Belieferung aus den regionalen Anbaugebieten ist daher ein Standort südöstlich von Dresden zweckmäßig.

Die Produktion von 65 000 t Malz p.a. erfordert einen Gerstenbedarf von rd. 85 000 t p.a. Die Erzeugung dieser Gerstenmenge beansprucht eine landwirtschaftliche Fläche von rd. 20 000 ha und bedeutet eine Sicherung von 600 Arbeitsplätzen (je 100 ha = ca. 3 landwirtschaftliche Arbeitnehmer) mit gesicherten Einkunftsquellen.

Unter diesen Prämissen wurde das Plangebiet als Standort für die Mälzerei ausgewählt. Das Gelände bietet günstige Anbindung zu Straße und Wasser, hat aber den Nachteil der Überflutung bei hohem Wasserstand, der durch Schutzmaßnahmen ausgeglichen werden muß.

Die Anlieferung der Braugerste während der Ernte aus den Anbaugebieten westlich und östlich der Elbe nach Heidenau kann auch unter Berücksichtigung der Brücke in Pirna ohne Belastung für das Stadtgebiet Dresden durchgeführt werden.

Alle Braugerstenanbaugebiete haben in bestimmten Abständen Mißernten in Menge oder Qualität zu verzeichnen. In solchen Jahren ist es erforderlich, daß die Mälzerei sich überregional mit Braugerste versorgen kann. Eine solche Versorgung ist frachtgünstig nur über den Wasserweg möglich. Daher ist die Ansiedlung unmittelbar an der Elbe und unter Nutzung einer Schiffslöschanlage erforderlich.

Die Auslieferung des Malzes wird in der Regel im Raum Dresden über LKW's erfolgen. Zur Wahrnehmung von Exportmöglichkeiten nach Nord- oder Südeuropa und nach Übersee ist der Wasserweg der Elbe erforderlich. Die Schiffe sollen über eine Verladeanlage, die identisch ist mit der Löschanlage für Gerste, mit Malz direkt an der Mälzerei beladen werden. Der Zwischentransport zwischen einer etwa im Lande liegenden Mälzerei und einer Beladestation am Wasser ist nicht nur aus Gründen der Frachtkosten, sondern auch wegen der Gefahr der Beschädigung des Malzes bei Umschlag nicht empfehlenswert.

5. Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Ansiedlung einer Malzfabrik im Plangebiet wäre ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Mit dem Bau einer Malzfabrik werden Arbeitsplätze geschaffen sowie solche in der Landwirtschaft gesichert.

Die Fa. Sachsen-Malz GmbH & Co KG ist sowohl bereit als auch in der Lage und hat sich verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Damit sind die Voraussetzungen des § 55 Abs. 1 BauZVO erfüllt.

6. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Erschließung

Auf die unter 4. gemachten Ausführungen zur Abwägung zwischen Bebauung des Plangebietes und dessen Nichtbebauung wird verwiesen.

Die im Plangebiet befindliche Fauna und Flora wird durch die Bebauung nicht in ihrer Substanz beeinträchtigt bzw. auf den nicht überbaubaren Flächen teils neu gestaltet, teils in erheblichem Umfang gesichert.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Elbe und Müglitz und ist aus diesem Grunde mit einem Damm zu umgeben.

Die im Gebiet vorhandenen Bäume werden erhalten.

Das an der Müglitz befindliche Waldstück wird in seinem Bestand gesichert. Die bebaubare Grundstücksfläche ist auf allen vier Seiten von hohen Pappeln umgeben.

Der Mälzungsturm wird über die Pappeln hinausragen.

Von der Elbe aus werden unter Berücksichtigung des Blickwinkels etwa 10 m des Turmes sichtbar sein. Die optische Erscheinung des Turmes mit einer ansprechenden farblichen Verkleidung kann nicht als störend bezeichnet werden.

Die übrigen Gebäude sind hinter der Pappelreihe allenfalls schemenhaft zu erkennen.

Aus dem Bereich des Radwanderweges wird das Grundstück nicht einsehbar sein, da aus Gründen des Hochwasserschutzes ein etwa 1,5 m hoher Damm errichtet wird. Dieser Damm wird in Richtung Elbufer begrünt.

Mälzereien werden generell als umweltfreundliche Betriebe angesehen (Lebensmittelbetrieb). Dies erklärt, daß im Bundesgebiet noch viele Mälzereien im Stadtgebiet liegen, ohne Klagen der benachbarten Bürger.

Belastung der Luft

Bei der Entladung der Fahrzeuge von Braugerste kann Staub entstehen. Dieser Staub wird durch eine Absaugung der Annahmegasse entfernt.

Bei der Verladung des Malzes entsteht kein Staub, da der Verloaderüssel direkt auf den LKW gesenkt wird und Malz weitgehend staubfrei ist.

Ebenso wird verfahren bei der Beladung der Flußschiffe mit Malz.

Bei der Löschung der Schiffe von Gerste entsteht kein Staub, da die Gerste in einem hermetisch geschlossenen System transportiert wird. Abgase entstehen bei der Erzeugung der Wärme. Die jeweils verwendeten Verbrennungssysteme für Öl und Gas werden nach den letzten verschärften Richtlinien der TA Luft der Bundesrepublik ausgelegt. Eine spürbare Belastung der Umwelt wird damit ausgeschlossen.

Bei Trocknung des Grünmalzes entsteht Wasserdampf. Der Wasserdampf ist staub- und nahezu geruchsfrei.

Lärmbelästigung

Lärmerzeugende Maschinen in der Mälzerei sind Ventilatoren, Kompressoren und Brenner.

Alle diese Aggregate sind in den Betrieben eingehaust und geben nur geringe Geräusche an die Außenwelt ab. Die Lärmbelästigung liegt daher bei Anlieferung der Gerste auf dem Niveau normalen Verkehrslärms und sonst deutlich darunter. Geräusche oder Töne mit unangenehmen oder weit strahlenden Frequenzen werden nicht erzeugt.

Abwasser

Die Abwassermenge beträgt ca. 70 000 m³ p.a.

Das Wasser ist ausschließlich biologisch (nicht chemisch) verschmutzt, d. h. die Schmutzfracht resultiert aus der Waschung der Braugerste. Der CSB-Gehalt liegt bei 1200 je Kubikmeter.

Falls eine Klärung dieses Wassers über die Kanalisation der Stadt nicht möglich ist, wird eine Kläranlage auf dem Grundstück der Mälzerei errichtet werden für den Zweck der Vorklärung oder auch der völligen Klärung der Mälzereiabwässer. Kommunale Kläranlagen begrüßen die Einleitung von Mälzereiabwässern in den Fällen, in denen die Kläranlagen stark durch chemische Abwässer belastet sind. Die organische Verschmutzung der Mälzereiabwässer fördert die Entwicklung des Belebtschlammes zur Klärung chemische Abwässer.

Wasserversorgung

Verbrauchwasser: 120 000 m³ p.a. = 350 m³/Tag.

Diese Wassermenge kann aus den auf dem Grundstück vorhandenen Brunnen gefördert werden. Die Qualität des Elbe-Ufer-Filtrats ist analytisch zu prüfen.

Gebrauchwasser: 250 000 m³/Tag.

Diese Wassermenge wird verwendet zur Kühlung der Kühlmaschinen an den warmen Tagen des Jahres. Das Wasser wird von ca. 12 auf 20 Grad erwärmt und unverschmutzt in die Elbe zurückgegeben.

Investitionen

Die Mälzerei wird Modellcharakter haben unter dem Aspekt des Umweltschutzes, insbesondere da hiermit die Emissionen der bisherigen Mälzereien nicht mehr die Umwelt des Gebietes südlich von Dresden belasten werden.

Folgende umweltrelevanten Investitionen sind vorgesehen:

Abwasser

- Kläranlage für biologische	
Abwasser (Reinigungsrate 96 %)	700 TDM
- Getreidewaschtrommel	<u>450 TDM</u>
	1 150 TDM

Luftreinhaltung

- Umhausung Gerstenannahme	750 TDM
- Entstaubungsanlage	<u>400 TDM</u>
	650 TDM

Energiereduzierende Investitionen

- Installation einer Verbunddarre mit Wärmetauschern zur Reduzierung des Energieverbrauches, Minimierung von Emissionen, Verminderung von Abgaben von warmer Luft an die Umwelt

5 300 TDM

7 100 TDM

Abstandsflächen

Die Tiefen der nach der BauO notwendigen Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen im GI Teilgebiete 1 und 2 bzw. Teilgebieten 2 und 3 wurden auf maximal 4 bzw. 5 m begrenzt. Die Belüftung und die Beleuchtung werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die bauliche Anlage (Turm und Silos) sind zum einen meist fensterlos und zum anderen wird die Belüftung durch entsprechende Anlagen gewährleistet.

Verkehr

Während der Ernte würde die Mälzerei ca. 40 % ihres Jahresbraugerstenbedarfes von 85 000 t, also 34 000 t, aufnehmen. Dies würde sich über einen Zeitraum von ca. 4 Wochen hinziehen. Die Anlieferung wird überwiegend aus Südosten und Süden erfolgen. In Spitzenzeiten würden während der Erntezeit ca. 15 Fahrzeuge/Stunde abgefertigt.

Der Transport der Malzjahresproduktion von 65 000 t wird mit LKWs gleichmäßig über das Jahr verteilt durchgeführt. Hieraus resultiert ein Verkehrsaufkommen von 10 - 20 Fahrzeugen pro Tag.

Die Hafenstraße wird als Zufahrtsstraße ausgebaut und ist als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße einzustufen. In Abstimmung mit der Graugießerei und der Reichsbahn ist eine weitere nicht hochwasserbeeinträchtigte Zufahrt zu schaffen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.

Fahrradverkehr

Das Baugebiet wird vom Elbradweg tangiert. Die Bebauung und der Betrieb der Anlage hat so zu erfolgen, daß der Radweg ohne Gefährdung weiter genutzt werden kann.

Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr ist entlang der Elbe gleichberechtigt auf dem Elbweg durchzuführen.

An der Hafenstraße sind separate Fußwege angeordnet.

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist der Fußgängerverkehr mit dem Aufbau der Werkstraßen zu regeln.

Öffentlicher Personenverkehr

Der Planbereich ist nicht unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz anschließbar.

Es bestehen jedoch kurze Wegezeiten zu den Haltestellen Heidenau-Süd (DR und Bus) an der Pirnaer Straße.

Energie

Strom

Jahresverbrauch 6 Mio kWh

Anschlußwert bei völliger Fremdversorgung 1 000 kV

Abnahme innerhalb eines 25 h Zeitraumes und innerhalb des Jahreszeitraumes ist relativ gleichmäßig.

Wärmebedarf

ca. 40 Mio kWh p.a.

Die Wärme wird benötigt zur Trocknung der Gerste nach der Erntezeit, vor allem aber zur Trocknung des Grünmalzes auf den Darren.

Als Wärmequelle können Leichtöl, Flüssiggas, Erdgas dienen zur Herstellung von heißem Wasser in einem Niederdruckkessel. Alternativ kann auch Abwärme, Abdampf, Dampfkondensat von benachbarten Industriewerken oder Kraftwerken verwendet werden. Die vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten von "Abfallwärme" ergeben sich aus dem relativ niedrigen Temperaturniveau des Trocknungsprozesses (60 - 80 Grad C).

Falls die Versorgung mit Wärme und/oder Strom aus der bestehenden Infrastruktur der Energieversorgung nicht mit Sicherheit gewährleistet werden kann, wird ein Blockheizkraftwerk errichtet. Dieses erzeugt den benötigten Eigenstrom und die dabei anfallende Abwärme wird zur Beheizung der Darren eingesetzt. Das BHKW ist in der Regel für eine Mälzerei die sinnvollste technische Lösung, ist aber mit erhöhtem Kapitalaufwand verbunden.

7. Finanzierung

Die gesamten Erschließungsmaßnahmen sind von der Fa. Sachsen-Malz GmbH & Co KG vorzunehmen und zu tragen.

Die entsprechende Verpflichtung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Kosten entstehen dadurch der Stadt - mit Ausnahme der eigenen Planungs- und Verwaltungskosten - nicht.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die zur Errichtung der Malzfabrik erforderlichen Grundstücke befinden sich in Eigentum der Sachsen-Malz GmbH & Co KG.

