

**Beschluss
Nr. ORM 008/2026**

aus der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates am Donnerstag, 16. April 2026

**TOP 6. Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet
Hermsdorfer Berg“ – Beschluss**

Sachstand:

Der Ortschaftsrat Medingen wurde in seiner Sitzung am 19.02.2026 mit der Vorlage ORM V-003/2026 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hermsdorfer Berg“ wie folgt informiert:

„Der Gemeinde Ottendorf-Okrilla ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ zugewiesen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist die Gemeinde Ottendorf-Okrilla angehalten, zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzungen anzubieten, da sowohl der Gewerbepark Ottendorf-Okrilla als auch das Gewerbegebiet Am Eichelberg Medingen ansonsten nahezu ausgelastet sind.

Auch gemäß der Absichtserklärung über die langfristige interkommunale Zusammenarbeit (LOI) zwischen der Stadt Dresden und der Gemeinde Ottendorf-Okrilla ist die Gemeinde Ottendorf-Okrilla willens, der Nachfrage nach Gewerbestandorten idealerweise in Autobahnnähe gerecht zu werden.

in Ergänzung des Beschlusses GR 055/2016 wurde im Grundsatzbeschluss GR 077/2022 zu dem südlich der Autobahn zwischen der Stadtgrenze Dresden und Medinger Straße benannten Gewerbestandort festgestellt, dass Verhandlungen zur möglichen Erschließung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Dresden durch den Bürgermeister fortgesetzt werden können.

Die Machbarkeit soll bereits in einer Voruntersuchung im Jahr 2009 zum Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden / Ottendorf-Okrilla herausgearbeitet sein.

Der Standort bietet die Voraussetzung, die dynamische Entwicklung im Dresdner Norden aufzugreifen und insbesondere für die Halbleiterindustrie und für die von ihr geprägten Neuansiedlungen Gewerbeflächen bereitzustellen. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die mögliche kurze Andienung an das übergeordnete Straßennetz (z.B. BAB A4).

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Gewerbestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Planverfahren werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- Ausweisung von großflächigen Industrie- und Gewerbegebietsfläche*
- Gesamtheitliche Entwicklung mit dem Gewerbegebiet Promigberg*
- Sicherstellung eines direkten Anschlusses an die Bundesautobahn A4 und die Errichtung einer direkten Verbindung zur S 59*
- Sicherstellung des Immissionsschutzes für Umgebungswohnbau*

Die Plangebietsfläche umfasst ca. 38 ha

Der Aufstellungsbeschluss markiert den formellen Start des Bebauungsplanverfahrens und soll der Gemeinde die Möglichkeit eröffnen, Baugesuche bis zu 12 Monate zurückstellen oder eine Veränderungssperre erlassen.

Der Beirat Gewerbeansiedlungen wurde in seiner Sitzung am 08.04.2025 über die Planungsabsicht informiert und hat sich nach Diskussion für die Einleitung eines entsprechenden Planverfahrens durch einen Aufstellungsbeschluss ausgesprochen. Zugleich empfahl er, Aufstellungsbeschlüsse zu 2 weiteren Gewerbeflächenstandorten zu fassen. Diese sind in Vorbereitung und werden ebenfalls in die Gemeindegremien eingebracht.

Eine Option zur Durchführung des Planverfahrens stellt die Übertragung dieser Aufgabe an einen noch zu bildenden Zweckverband, bestehend aus der Stadt Dresden und der Gemeinde Ottendorf-Okrilla, dar.

Dazu und über ggf. weitere dem Zweckverband zu übertragende Aufgaben und Rechte befindet sich die Gemeinde Ottendorf-Okrilla in einer frühen Prüfungs- und Abstimmungsphase mit der Stadt Dresden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hermsdorfer Berg“ wurde mit 10 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen (GR 006/2026) zugestimmt.“

Mit Schreiben vom 17.03.2026 beantragte Ortschaftsrat Markus Eisold, das Thema in der nächsten Sitzung des Ortschaftsrates erneut auf die Tagesordnung zu setzen, um die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung vertieft zu beraten und erste Ergebnisse in Form einer Stellungnahme der Gemeindeverwaltung darzulegen. Hierzu benannte Herr Eisold zwei wesentliche Aspekte:

1. Emissionen und Auswirkungen auf die Wohnbebauung
Aufgrund der geplanten Gebietsausprägung ist keine Einstufung als klassisches Gewerbegebiet erwarten und mit erhöhten Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) zu rechnen. Diese wirken sich unmittelbar nachteilig auf die Wohnqualität im angrenzenden Ortsteil Hufen II aus.
2. Verkehrliche Auswirkungen:
Die fehlende, zeitlich verbindlich geplante Anbindung an die BAB 4 führt dazu, dass mit zusätzlichen, insbesondere durch Schwerlastverkehr verursachten Verkehrsbelastungen (inkl. Ausweich- und Schleichverkehre) über die Ortslage Medingen zu rechnen ist. Diese werden die bspw. ohnehin schon erhöhten Mautvermeidungsverkehre, welche gezielt auf Ausweich- und Schleichrouten in der Gemeinde Ottendorf-Okrilla zurückgreifen, weiter erhöhen. Hieraus ergeben sich erhebliche Mehrbelastungen für die anliegende Wohnbebauung und begründet zugleich eine konkrete Gefährdung des entlang dieser Strecke verlaufenden Schulweges. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Sicherheit der vorhandenen Infrastruktur sind hierfür nicht ausgelegt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen spricht von einem Industrie- und Gewerbegebiet. Die eingebrachten Bedenken betreffend die Auswirkungen auf den Ortsteil Medingen sind berechtigt.

Abgrenzung und Auswirkungen eines Industriegebiets gegenüber einem Gewerbegebiet

„Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind [...], weil sie höhere Emissionen ausstoßen.“ (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Ein Industriegebiet unterscheidet sich vom klassischen Gewerbegebiet insbesondere durch die Zulässigkeit von Betrieben mit erhöhtem, teilweise ortsunüblichem Emissionspotenzial (z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche). Aufgrund dieser Immissionsintensität sind Industriegebiete in der Regel räumlich klar von Wohn- und Mischgebieten zu trennen.

Die baulichen und technischen Anforderungen an Anlagen und Gebäude sind häufig komplexer und höher, da sie auf industrielle Produktionsprozesse ausgerichtet sind. Industriegebiete verfügen über eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung – insbesondere für Schwerlastverkehr – sowie über eine entsprechend ausgebaute technische Infrastruktur (Energieversorgung, Ver- und Entsorgung).

Zudem unterliegen sie spezifischen umweltrechtlichen Anforderungen und Genehmigungspflichten, die sich insbesondere aus dem Immissionsschutzrecht ergeben.

Statt Handwerkern, Bürogebäuden, Dienstleistungsunternehmen und kleineren Produktionsstätten im Gewerbegebiet, können sich im Industriegebiet etwa großindustrielle Anlagen mit erheblichen Emissionen und infrastrukturellen Anforderungen wie Chemie- und Produktionswerke, Logistikzentren, Energieerzeugungsanlagen sowie sonstige Formen der Schwerindustrie ansiedeln.

Erhöhte Lärmemissionen

In Industriegebieten gelten deutlich höhere zulässige Immissionsrichtwerte als in Gewerbegebieten. Während in Gewerbegebieten üblicherweise Grenzwerte von etwa 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht maßgeblich sind, können in Industriegebieten Werte von bis zu 70 dB(A) auch während der Nachtzeit zulässig sein. Zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei um gemittelte Dauerschallpegel handelt; kurzzeitige Geräuschspitzen können deutlich darüber hinausgehen.

Erhöhte Luftschadstoff- und Geruchsemissionen

Industriegebiete sind regelmäßig mit erhöhten Emissionen von Luftschadstoffen, gasförmigen Stoffen sowie geruchsintensiven Emissionen verbunden. Diese stellen einen wesentlichen Grund für die räumliche Trennung entsprechender Nutzungen von Wohn- und Mischgebieten dar.

Zunahme des Schwerlastverkehrs

Die mit industriellen Nutzungen verbundenen Produktions-, Lager- und Distributionsprozesse führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere im Bereich des Schwerlastverkehrs. Dies kann zusätzliche Belastungen durch Lärm, Abgase sowie eine erhöhte Gefährdung für andere Verkehrsteilnehmer, insbesondere im Bereich sensibler Infrastruktur wie Schulwegen, nach sich ziehen.

Durchgehender Betriebsbetrieb (24/7)

Industriebetriebe sind häufig auf einen kontinuierlichen Betrieb ausgelegt. Entsprechend ist ein 24-Stunden-Betrieb an 365 Tagen im Jahr zulässig und üblich. Dies führt dazu, dass Emissionen – insbesondere Lärm und Verkehr – auch während der Nachtzeiten auftreten und somit keine klassischen Ruhezeiten bestehen. Zusätzlich kann eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung zu weiteren Beeinträchtigungen führen.

Erhöhter Infrastruktur- und Finanzierungsbedarf

Die Ansiedlung von Industriegebieten erfordert regelmäßig erhebliche Investitionen in technische und öffentliche Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung (Wasser/Abwasser), Energieversorgung sowie Brandschutz. Diese Aufwendungen können teilweise durch die öffentliche Hand zu tragen sein und somit Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt haben.

Strukturelle Abhängigkeiten und wirtschaftliche Risiken

Industriegebiete sind häufig durch wenige, großflächige Unternehmensansiedlungen geprägt. Daraus ergibt sich eine erhöhte Abhängigkeit von einzelnen wirtschaftlichen Akteuren. Standortverlagerungen oder wirtschaftliche Schwierigkeiten können daher erhebliche strukturelle Auswirkungen haben, etwa durch Leerstand oder Arbeitsplatzverluste.

Umwelt- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Die mit Industriegebieten verbundenen Emissionen sowie baulichen Strukturen (z. B. großvolumige Hallen, technische Anlagen, Schornsteine) können zu Beeinträchtigungen von Umwelt, Landschaftsbild und angrenzenden Nutzungen, insbesondere Landwirtschaft und Tourismus, führen.

Gefährdungspotenziale

In Industriegebieten wird häufig mit gefährlichen Stoffen gearbeitet, darunter auch giftige oder explosionsgefährliche Substanzen. Dies führt zu erhöhten Anforderungen an Sicherheitskonzepte und Gefahrenabwehr. Gleichzeitig besteht ein potenzielles Risiko für Störfälle, die Auswirkungen über das unmittelbare Betriebsgelände hinaus haben können und entsprechende Vorsorgemaßnahmen seitens der öffentlichen Hand erforderlich machen

Beschlussfähigkeit:

Stimmberechtigte insgesamt:	6
davon anwesend:	6
wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen:	0

Abstimmungsergebnis:

für den Beschluss stimmten:	6
gegen den Beschluss stimmten:	0
Stimmenthaltungen	0

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Medingen nimmt zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Hermsdorfer Berg" (GR 006/2026) wie folgt Stellung:

1. Der Ortschaftsrat lehnt das Industrie- und Gewerbegebiet „Hermsdorfer Berg“ ab.
 2. Einer Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausweisung eines reinen Gewerbegebietes im Rahmen der Erarbeitung eines B-Plans steht der Ortschaftsrat offen gegenüber.
 3. Aus diesem Grund spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, die Festsetzungen des B-Plans Gewerbegebiet "Promigberg" als Planungsgrundlage zu übernehmen. Zulässig sollen Ansiedlungen vorwiegend klein- u. mittelständischer Unternehmen im produzierenden Bereich sein. Ausgenommen wären Logistikunternehmen.
 4. Grundvoraussetzung für die Entwicklung eines möglichen Gewerbebestandes „Hermsdorfer Berg“ - auch im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung mit dem Gewerbegebiet „Promigberg“ - ist die Sicherstellung eines direkten Anschlusses an die BAB 4 und die Errichtung einer direkten Verbindung zur S 59 (Königsbrücker Landstraße) in Höhe der ehemaligen Lausenbachmühle.
-

Die Richtigkeit der Angaben wird bestätigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig geladen und dass die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntgabe rechtzeitig informiert worden war.

ausgefertigt: Ottendorf-Okrilla, am 17.04.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'René Edlmann', followed by a long horizontal stroke.

René Edlmann, Ortsvorsteher
