

Ergebnisprotokoll zur Informationsveranstaltung mit Workshop in Dohna, 12.02.2019

1. Ablauf der Veranstaltung, Teilnehmer

Teil I

- Begrüßung und kurze Einführung – Herr Gockel und Bgm. Dr. Müller
- Fachvorträge:
 1. Städtebaulicher Rahmenplan und Standorteinordnung – Martina Kasparetz-Kuhlmann
 2. Berücksichtigung der Umweltbelange im IPO – Uwe Kuhlmann
 3. Finanzen und Zeitplanung – Manfred Elsner
- anschließend Aufnahme von Fragen der Teilnehmer

Teil II

- Themen-Tische in 4 Klassenzimmern zu den unten benannten Themen
- Zusammenkunft aller Teilnehmer, Ergebnispräsentation der Fachleiter der Themen-Tische und Ergänzungen durch die Teilnehmer

Teilnehmer:

Stadträte*innen Dohna sowie ca. 70 interessierte Bürger*innen und vom IPO-Akteursteam, die an den Themen-Tischen benannten Personen:

Themen-Tische

Tisch	Thema	Fachleiter / Moderator	mit am Tisch
1	Natur- und Landschaft – Flächenverbrauch und Ausgleich	Uwe Kuhlmann	Katrin Geißler
2	Demografie, Wertschöpfung, Nachhaltigkeit	Christian Flörke	Martin Lessing
3	Ansiedlung, Zeitachse, Finanzen	Manfred Elsner	Stefan Wenske
4	Städtebau und Erschließung	Martina Kasparetz-Kuhlmann	Steffen Möhrs

2. Ergebnisse des Workshops

Die nachfolgende Aufstellung enthält Verweise auf weiterführendes Material; siehe dazu auch Punkt 3 (Seite 7)

Tisch 1: Natur- und Landschaft – Flächenverbrauch und Ausgleich

Uwe Kuhlmann - Büro Kasparetz-Kuhlmann GmbH / Fr. Geißler - SEP

Frage/ Stellungnahme	Antwort
Die Kontrollpflichten und -funktion des Zweckverbandes anmahnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Bebauungsplan gibt den Rahmen vor, die späteren Baugenehmigungen sind dann Grundlage der Umsetzung. Hier ist natürlich die richtige und zeitnahe Umsetzung von Pflanzungen und Kompensationsmaßnahmen zu überwachen. Hierfür ist das Landratsamt zuständig, der ZV möchte dies aber per ‚Grünmanagement‘ schon parallel zur Durchführung begleiten.
Landschaftsbildanalyse erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zuge der strategischen Umweltprüfung werden Landschaftsbildanalysen durchgeführt. Auch das digitale Geländemodell soll zur Prüfung des Eingriffs in das Landschaftsbild dienen.

- Fortsetzung -

- Fortsetzung -

Frage/ Stellungnahme	Antwort
auf den Ackerflächen muss die Ernährung der Bevölkerung abgesichert werden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich stellt für den Zweckverband IPO die Landwirtschaft einen wichtigen Partner dar, der im Rahmen der IPO-Entwicklung einbezogen wird. Der Verlust von betrieblichen Ackerflächen soll über einen monetären Ausgleich oder über vom Zweckverband erworbenen Tauschflächen erfolgen. Dazu erfolgen separate Einzelabstimmungen mit den Flächeneigentümern und -bewirtschaftern. Mögliche wirtschaftliche Härten von Agrarbetrieben sollen durch den Zweckverband vermieden werden. Maßnahmen auch zur Diversifizierung der Betriebe können in sachlichen Beratungen mit dem Zweckverband erörtert werden.
Grundschule Dohna als Vorhaltefläche rein nehmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der geplante Standort an der Reppchenstraße kann als ‚nachrichtliche‘ Information in den Entwicklungsplan übernommen werden, um gerade Lage und Übergang zu Gewerbegebiet besser einschätzen zu können.
Brache MAFA als Gewerbefläche entwickeln?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der ‚Standorteinordnung IPO‘ wurden im Wirtschaftsraum (22 Kommunen inkl. DD-Süd) mögliche alternativ nutzbare Brachen untersucht. Keine der Brachen ist im Eigentum der Kommunen. Nur kleine Flächen unter 3 ha sind noch frei. Die Eigentümer geben sich scheinbar mit der Mindernutzung ihrer Flächen zufrieden. Zudem liegen diese häufig in Gemengelagen zu Wohngebäuden und verfügen nicht über ausreichende infrastrukturelle Anbindung. ▪ Das Gelände der MAFA in Heidenau ist u.a. durch die umgebende Wohnbebauung und die für LKW ungeeignete Zuwegung nicht für eine Gewerbeentwicklung oder gar Industrieansiedlung geeignet. Das Gelände sollte vielmehr für eine städtebauliche Entwicklung im Zentrum von Heidenau, etwa für eine Wohnnutzung in Verbindung mit Dienstleistungen (und evtl. Kleingewerbe) entwickelt werden.
Entsiegelungen vorrangig vor Inanspruchnahme von Ackerfläche für Kompensationsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entsiegelungsflächen in erforderlichen Größenordnungen sind nicht vor Ort vorhanden. Daher soll die Kompensation des Eingriffs durch verschiedene ökologische Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Teilversiegelungen von Parkplätzen etc.) verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. ▪ Der Zweckverband steht mit den Fachämtern in Kontakt, um mögliche Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs zu realisieren.
Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf Homepage veröffentlichen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Homepage wird Ende März 2019 verfügbar sein. Informationen zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden dann veröffentlicht werden.
Parken vom LKW bei Nacht ist ein Problem, Grünflächen sind abzuzäunen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im IndustriePark sollen keine straßenbegleitenden Parkplätze angeboten werden, auch die Problematik der LKW-Fahrer ist bekannt. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Hinweise zu öffentlichen Grünflächen und deren unbefugter Benutzung aufgenommen.
Landwirte werden nicht gefragt – die kleinen Betriebe werden übergangen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich stellt für den Zweckverband IPO die Landwirtschaft einen wichtigen Partner dar, der im Rahmen der IPO-Entwicklung einbezogen wird. ▪ Mit den Eigentümern und Nutzern großer Flächenanteile wurden erste Gespräche geführt und Verständigungen erzielt. Auch mit den anderen Flächeneigentümern und -nutzern werden separate Abstimmungen erfolgen. ‚Übergangen‘ wird dabei kein Betrieb. ▪ Für sachliche Beratungen stehen der Zweckverband, die Bürgermeister oder die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna zur Verfügung.

Tisch 2: Demografie, Wertschöpfung, Nachhaltigkeit

Christian Flörke – Geschäftsführer SEP / Martin Lessing – Büro Kasparetz-Kuhlmann GmbH

Frage/ Stellungnahme	Antwort
Technologie 4.0 → Rohstoff – moderne Landwirtschaft → Holz im Hochbau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verwendung bestimmter Baumaterialien können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden ▪ Aber viele Unternehmen haben heute eigene „Green-Building-Strategien“, d. h. es besteht Interesse an ökologischer und nachhaltiger Bauweise
Tiefe der Probebohrungen → Fels – Wie viel soll ausgekoffert werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Teilbereichen ergaben die Bohrungen, dass bereits nach 2 bis 3 Metern Fels ansteht. Dies wird in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.
Brunnen / Zisternenerhaltung?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserleiter werden voraussichtlich nicht berührt.
Entwässerung – aktuelle Hangrutschungen an der Autobahn – Wo? Wie viele?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu Hangrutschungen an der Autobahn liegen keine Erkenntnisse vor.
Wie kann Wertschöpfung auch anders erreicht werden? (als über Industriearbeitsplätze)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das ist schwierig. Produzierendes Gewerbe bringt gegenüber anderen Wirtschaftszweigen (Handel, Dienstleistung etc.) die 4-fache Produktivität / Wertschöpfung.
Besteht eine Vielfalt / Alternative zu Industriearbeitsplätzen? Was kann angeboten werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein, aber die Unternehmen und Beschäftigten werden Aufträge für Bau, Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel generieren.
Trägerschaft? Wer trägt die Verantwortung?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verantwortung liegt bei den Kommunen des Zweckverbandes.

Tisch 3: Ansiedlung, Zeitachse, Finanzen

Manfred Elsner – SEP, Projektleiter IPO / Stefan Wenske – SEP

Frage/ Stellungnahme	Antwort
Brauchen wir überhaupt den IPO?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, wir müssen in der Region zukünftig ein höheres Steuereinkommen generieren, sonst können wir langfristig die bestehende und teilweise erst neu geschaffene schulische und technische Infrastruktur nicht mehr unterhalten und auch keine weiteren Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Angriff nehmen. ▪ Ja, wir müssen unseren jungen Familien, unseren Kindern und Enkeln auskömmliche Erwerbsperspektiven in der Region bieten, sonst hält die Abwanderung junger gut ausgebildeter Frauen und Männer weiter an. ▪ Ja, wir müssen an der Peripherie zu Dresden aufstrebenden Firmen aus der Region und ansiedlungswilligen neuen Firmen von außerhalb der Region gute und ausbaufähige Gewerbe- und Industrieflächen mit zeitgemäßen Rahmenbedingungen anbieten können.
Können wir nicht erst Brachen zur Ansiedlung neuer Betriebe nutzen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im IPO werden Flächen größer 5 ha angeboten, welche als Brachflächen zu diesen Konditionen in der Region nicht verfügbar sind. Siehe hierzu auch Standorteinordnung Teil 1 (Brachen). Verfügbare Brachflächen werden für Ansiedlungen mit einem Flächenbedarf < 5 ha entwickelt, wo es möglich ist. Entscheidend sind auch hier die Eigentumsfrage, das Baurecht und die Untersetzung mit Fördermitteln.
Wo kommen die Arbeitskräfte her?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Standorteinordnung IPO wird herausgestellt, dass aus dem Landkreis SS-OE 19.000 Arbeitskräfte mehr auspendeln als einpendeln. Allein für unsere Wirtschaftsregion Oberelbe sind es 8.000 Arbeitskräfte. ▪ Ebenso ist der IPO sehr interessant für Auspendler aus Dresden, welche bisher noch ihren Arbeitsplatz jenseits der Landesgrenze von Sachsen haben. Aber auch für Absolventen und Berufseinsteiger, welche nach Studium oder Lehre -hier oder in der Ferne- jetzt einen Arbeitsplatz bei uns in der Region suchen und auch hier leben und eine Familie gründen möchten.
Nimmt der IPO den Handwerkern und Gewerbetreibenden Arbeitskräfte weg?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die sich neu ansiedelnden Betriebe werden vor allem Fachkräfte mit industrieller und technischer Berufsausbildung, sowie Ingenieure und Spezialisten aus zukunftsweisenden Fachrichtungen der Mikrotechnologiebranche und der Verfahrenstechnik benötigen.
Viele Festsetzungen (Einschränkungen) im B Plan erschweren den Verkauf!	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwischen zusätzlichen Festlegungen (z. B. Dachbegrünung) und zwingend erforderlichen Festsetzungen (z. B. Lärmschutz), besteht ein schmaler Grat. Der Zweckverband will aber gerade mit einem modernen Ansatz für Gestaltung und Ökologie auf Flächeninteressenten zugehen. Daher ist abzuwägen, welche Festsetzungen im Bebauungsplan auch dauerhaft aufrecht zu erhalten sind, ohne dass Ausnahmegenehmigungen erteilt werden. ▪ Weiterhin haben große Firmen selbst schon sehr hohe Ansprüche an nachhaltige Gebäude und eine umweltverträgliche Produktion. Wie die Beispiele BMW und Porsche in Leipzig und jetzt Bosch in Dresden zeigen.
Wie kann man die Gewerbesteuer für Dohna sichern?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anteile für Finanzierung und Refinanzierung sind in der Satzung geregelt, d. h. Pirna 60 %, Heidenau 20 % und Dohna 20 %. Ebenso verhält es sich mit der Verteilung der Gewerbesteuer.

- Fortsetzung -

Frage/ Stellungnahme	Antwort
Warum nicht Entwicklung in der Lausitz?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ablösekonzeption Braunkohle ist ein perspektivisches Programm für 2 Jahrzehnte und wird mit Bundesmitteln umgesetzt. Der IPO dagegen stellt eine Wirtschaftsachse für die Entwicklung unseres Landkreises dar.
Welches sind die Standortvorteile des IPO gegenüber der Lausitz?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu Dresden mit seinen Forschungseinrichtungen (11 Fraunhofer Institute, TU Dresden, Hochschule für Technik und Wirtschaft) ▪ Nähe zu Dresden mit seinen bereits vorhandenen High-Tech-Firmen (Chipindustrie, Biotechnologie, Neue Werkstoffe usw.) ▪ sehr gute Verkehrsanbindung (A 17, B172a, A 4, A 13, A 14/ Flughafen Dresden/ Flughafen Leipzig) ▪ Sehr gute Lage an der Peripherie des Städtedreiecks Chemnitz – Dresden – Leipzig (Industriecluster) ▪ Fachkräfteangebot (Auspendler, Absolventen von Schulen und Universitäten, Berufseinsteiger) ▪ Lebensqualität (Flusslandschaft Elbe/ Kultur-, Sport- und Freizeitangebot/ Schulische Infrastruktur)
Welche Kriterien gibt es für die Ansiedlung von Betrieben?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Kriterienkatalog für die Ansiedlung wird noch erarbeitet. Es sind dabei Branchen mit hochwertigen Anwendungen, wie Biotechnologie, Maschinenbau, Mikroelektronik, Neue Werkstoffe, Verfahrenstechnik und auch verarbeitendes Gewerbe. ▪ Ausgeschlossen sollen werden: chemische Verarbeitung, Militärtechnik, große Logistiker, Handelseinrichtungen und Tankstellen ▪ Die Betriebe sollen eine Mindestzahl von ca.25 Mitarbeitern/ha haben. (im bestehenden Gewerbegebiet in Dohna sind es derzeit ca. 60 Mitarbeiter /ha)
Wer entscheidet, wer sich ansiedeln darf?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Eigentümer/ ZV IPO in Abstimmung mit den drei Kommunen Dohna, Heidenau und Pirna.
Kein Grundstücksverkauf? Bauabschnitte?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist eher unwahrscheinlich, da es in Dresden und unserer Region keine Flächen mehr für die Ansiedlung größerer Betriebe gibt. ▪ Eine Entwicklung in Bauabschnitten wird derzeit noch geprüft. Hängt von der Erschließung, dem Flächenbedarf und den Förderkriterien ab.
Warum beim IPO höhere Kosten je ha als beim Gewerbegebiet in Neustadt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der IPO hat höhere Anforderungen an die verkehrstechnische und mediale Erschließung, sowie an das Wassermanagement und die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt. Weiterhin sind die Baupreise in den vergangenen 20 Jahren stark angestiegen.
Ist damit zu rechnen, dass die IPO-Flächen, die derzeit nicht zur Bebauung vorgesehen sind, als Erweiterungsflächen genutzt und doch bebaut werden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass einige Teilflächen ungeeignet sind. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. ▪ Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind bindend. Bei Änderungsabsichten müsste das gesamte Verfahren, einschließlich aller Fachuntersuchungen, nochmals durchlaufen werden.

Tisch 4: Städtebau und Erschließung Martina Kasparetz-Kuhlmann - Büro Kasparetz-Kuhlmann GmbH / Herr Möhrs – Leiter Fachgruppe Stadtentwicklung Stadtverwaltung Pirna

Frage/ Stellungnahme	Antwort
Wichtig ist, dass die Kriterien für die Ansiedlung von Firmen bekannt sind und eingehalten werden, auch wenn die Kommunen in Bedrängnis kommen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kriterien müssen noch zusammengestellt werden. Für die Zusammenstellung spielen auch die Ergebnisse aus den derzeit in Erarbeitung befindlichen Fachgutachten eine Rolle – z. B. in Bezug auf die Größe und Höhe von Baukörpern. Des Weiteren werden eine Rolle spielen: die zu schaffenden Arbeitsplätze, die Branche, die Bereitschaft des Interessenten, die im B-Plan festgelegten Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten u. a. m..
Durch welche Kriterien wird sichergestellt, dass der IPO nicht in Konkurrenz tritt zu bestehenden Branchen? Prämisse: erst die Branchen, dann IPO.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die regionale Standorteinordnung zum IPO wurde für die Kulisse von 22 Kommunen und das südliche Stadtgebiet von Dresden erarbeitet. Hierbei wurden alle benannten Branchen katalogisiert und auf Verfügbarkeit und Eignung hin eingeschätzt (siehe Standorteinordnung). Das IPO soll hier nicht in Konkurrenz treten, da alle beteiligten Kommunen daran interessiert sind, ihre zur Verfügung stehenden Flächen ebenfalls zu vermarkten. Wie die Region sich hierzu vernetzt weiter entwickeln kann, wird in einem Teil II zur Standorteinordnung derzeit erarbeitet (Fertigstellung Sommer 2019).
Für lokale Firmen, die sich erweitern wollen, ist das IPO sinnvoll.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der aufzustellenden Ansiedlungskriterien wird es eine wichtige Rolle spielen, Bestandsunternehmen der drei Kommunen Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Bereits heute gibt es daher mit lokalen Firmen Sondierungsgespräche.
Was passiert, wenn eine Fläche nicht gekauft werden kann? Verändert sich dann das Gebiet?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es nicht geplant, die Gebietskulisse auf Grund von Eigentumsverhältnissen zu verändern. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass hier z.B. geänderte Flächenzuschnitte und Nutzungen sowie die Möglichkeit von Tauschflächen Lösungen sein können.
Wichtig ist, dass die Kommunen weiterhin alle Anstrengungen zur Branchenreaktivierung unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diese Bestrebungen sind Konsens bei den drei Kommunen des Zweckverbandes. Die Beseitigung bzw. die Nachnutzung von Branchen sind grundsätzlich wichtige Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reaktivierung als Gewerbe- oder Industrieflächen ist aber nicht für alle Flächen sinnvoll oder rechtlich möglich – die Entsiegelung und Renaturierung oder die perspektivische Nutzung als Baufläche für Wohnen oder Mischnutzungen werden als Alternativen von den Kommunen stetig geprüft und forciert. (siehe dazu auch Standorteinordnung)
Welche Kriterien werden beim Verkauf in der Auswahl der Ansiedler herangenommen? Arbeitsplatzzahlen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine konkrete Kriterienliste gibt es noch nicht. Arbeitsplatzzahlen, Bedarfe zu Gebäudehöhen, regionale Vernetzung, zu erwartende lokale und regionale Synergien werden eine Rolle spielen. Vor Festlegung der Kriterien sind die derzeit in Bearbeitung befindlichen Fachgutachten u.a. zu Landschaftsbild und Sichtachsen, Siedlungswasserwirtschaft, Grünordnung, Umweltbelangen abzuwarten.
Das IPO ist die Chance für die Region, sich insgesamt mit hochwertigen Arbeitsplätzen zu entwickeln.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dieser Aspekt stellt den zentralen Impuls für die Bestrebungen der drei Bürgermeister dar. Die Stadträte der drei Städte haben mit deutlichen Mehrheiten bereits Mitte 2018 Beschlüsse zur weiteren Entwicklung der Flächen am Feistenberg als Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet gefasst. ▪ Die große Chance für die Kommunen und die Region wird auch vom Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge, den zuständigen Ministerien des Freistaates Sachsen, der Landesdirektion Dresden sowie der Stadt Dresden bestätigt.

3. Ergänzungen aus dem Plenum

Frage/ Stellungnahme	Antwort
<p>Wird es Enteignungen von Grundstückseigentümern geben, um den IPO wie geplant realisieren zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herr Bürgermeister Dr. Müller erklärt, dass es im Zusammenhang mit der Entwicklung des IPO keine Enteignungen geben wird. Er gibt damit den abgestimmten Standpunkt des Zweckverbandes wieder. <p>Ergänzende Ausführungen dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß §4 Abs. 2 Buchstabe g der Verbandssatzung des ZV IPO umfassen die Aufgaben des Zweckverbandes auch die Durchführung von Enteignungen. Die Verantwortlichen sind sich jedoch darin einig, dass der Erwerb aller für die Entwicklung des IPO relevanten Flächen im Ergebnis von Verkaufsverhandlungen und auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens erfolgen soll. ▪ Die Zulässigkeit und Durchführung von Enteignungen regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Siehe dazu BauGB 1. Kapitel, fünfter Teil „Enteignung“ (§§ 85-92 BauGB) und 2. Kapitel, zweiter Teil „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ (§§ 165-171 BauGB). Verfahren zur Enteignung von Grundstückseigentümern sind an hohe Hürden gebunden und sehr langwierig. Sie sind deshalb für die IPO-Verantwortlichen keine echte Option und sollen vermieden werden. ▪ Nach den bisher mit Grundstückseigentümern geführten Gesprächen und der abgestimmten Strategie des ZV gehen wir davon aus, dass der Grunderwerb ohne diese gesetzlich möglichen Regelungen von statten gehen wird.

4. Weiterführende Unterlagen

- Machbarkeitsstudie, Stand 03/2017
- Standorteinordnung, Stand 04/2018
- Masterplan, Stand 09/2018
- Städtebaulicher Rahmenplan, Stand 09/2018
- Verschiedene Präsentationen, u. a. „Fakten zum IPO“ und „Pro und Contra“

Quelle:

www.zv-ipo.de

aufgestellt: SEP mbH / Büro Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Februar 2019;

ergänzt: Punkt 3, SEP, April 2019