

IPO - IndustriePark Oberelbe

Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

FAQs - Frequently Asked Questions
Häufig gestellte Fragen

Sachstand
26.04.2023

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

IPO - IndustriePark Oberelbe

Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

1. Niederschlagswasser

Frage_Aussage: planerische Lösung unklar / Kosten für RRB sind nicht erfasst / unterhalb des IPO befindet sich FFH Gebiet Seidewitz.

- Grundlage des gegenwärtigen Niederschlagswasserkonzepts ist das geforderte „Verschlechterungsverbot“ der Unteren Wasserbehörde (UWB).
- Durch die Umsetzung wird die Abflusssituation insgesamt und besonders in Richtung Pirna / Zuschendorf verbessert.
- Die Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im privaten Bereich durch Rigolen und im öffentlichen Bereich durch ein Regenrückhaltebecken realisiert.

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

(Fortsetzung 1. Niederschlagswasser)

- Der gedrosselte Abfluss erfolgt in die Seidewitz.
- Die, aus der Planung abgeleiteten, Kosten ergeben sich aus dem Stand der HOAI-Leistungsphase 2 „Vorplanung“.
- Die konkreten Umsetzungsmaßnahmen sind mit der UWB abgestimmt und im B-Plan enthalten.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

2. Schmutzwasser

Frage_Aussage: Lösungen und Kosten für etwaige Durchlaufkapazitäten sind ungeklärt.

- Zuständigkeitshalber wurde durch die Stadtwerke Pirna und in Abstimmung mit dem Zweckverband IPO eine Lösung zur Abführung des Schmutzwassers erarbeitet.
- Das Schmutzwasser wird durch das bestehende und zu ergänzende Kanalnetz der Stadt Pirna nach Dresden übergeleitet.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

(Fortsetzung 2. Schmutzwasser)

- Die Abwassermenge erfüllt die Anforderungen an Gewerbegebiete mit normalem Unternehmensbesatz. Die Menge entspricht etwa 1/3 des derzeit insgesamt durch Haushalte und Gewerbe anfallenden Schmutzwassers in Pirna.
- Eine dementsprechende Vereinbarung zur Übernahme der Schmutzwassermengen in Höhe von 17,26 l/s plus Fremdwasseranteile wurde zwischen dem Zweckverband IPO und den Stadtwerken ausgearbeitet.
- Diese Menge entspricht der vereinbarten Lieferung von Trinkwasser seitens der Stadtwerke Pirna an den Zweckverband IPO.



3. Trinkwasser

Frage_Aussage: Kapazität ist zu begrenzt.

- Die bestehende Trinkwasserhauptleitung tangiert das Zweckverbandsgebiet. Dies ist ein großer Standortvorteil für den IPO.
- Die umfangreiche Kapazität dieser Leitung beträgt derzeit 125 m³/h und ist im Bedarfsfall erweiterbar.
- Für gängige Branchen und Unternehmen reicht diese Trinkwassermenge aus.
- Für wasserintensive Unternehmen, z.B. der Chip- oder Chemieindustrie, müsste eine Brauchwasserlösung von der Elbe aus aufgebaut werden. Die Machbarkeit wurde am Lehrstuhl Prof. Dr.-Ing. Grischek der HTW-Dresden nachgewiesen.



4. Strom und Gas

Frage_Aussage: Kapazitäten für Industrie zu limitiert.

- Die Energieversorgung für den IPO wird durch die SachsenEnergie Dresden und die Stadtwerke Pirna gesichert.
- Eine ggf. erforderliche Kapazitätserweiterung wäre realisierbar. Dies ist eine erheblicher Standortvorteil des IPO.
- Die Versorgung erfolgt über die vorhandene 110 kV Hochspannungsleitung sowie die vorhandene Gashochdruckleitung. Die Trassen und der Standort für ein Umspannwerk sind im B-Plan gesichert.
- Die bedarfsgerechte Abstimmung erfolgt zwischen den Ansiedlungsunternehmen und dem stromliefernden Unternehmen im Bauantragsverfahren.



5. Denkmalschutz und Topografie

Frage_Aussage: Umgebungsschutz Barockgarten Großsedlitz / hohe Erschließungskosten Geländemodellierung.

- Die Sichtachsen des Barockgartens bleiben unberührt. Dies ist in detaillierten Visualisierungen von allen betroffenen Standorten nachgewiesen.
- Der IPO greift nicht in den Nahbereich des Barockgarten ein. Das Gesamtbild im Sinne der Einordnung in die vorhandene Landschaft bleibt auch in Zukunft gesichert.



(Fortsetzung 5. Denkmalschutz und Topografie)

- Die entsprechenden städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind im B-Plan enthalten. Ebenso die Auflagen zu grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen.
- Mit dem vorläufigen Geländemodell werden die Bauvorschriften für die konkreten Bauparzellen im B-Plan untersetzt.
- Durch den Aufwand für die optimale Geländemodellierung entstehen höhere Kosten.



6. Verkehr

Frage_Aussage: Zufahrt nur über Autobahnzubringer / Eisenbahnanschluss im Elbtal

- Das Gesamtverkehrskonzept sichert die direkte Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Dies ist ein bedeutender Standortvorteil des IPO.
- Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Ortsnetze wird vermieden.
- Im Bedarfsfall ist der Eisenbahnverkehr über das Güterverteilzentrum und der Schiffsverkehr über den Binnenhafen in Dresden sichergestellt.



IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

7. Neubaustrecke Dresden - Prag

Frage_Aussage: Überschneidungen mit der Schnellbahnplanung.

- In den letzten Jahren erfolgte eine kontinuierliche und einvernehmliche Abstimmung zu den Planungsständen mit dem Neubauprojekt Dresden-Prag.
- Derzeit sind keine Konflikte in der Planung vorhanden. Das SMWA und die DB verfolgen eine Harmonisierung der beiden Großvorhaben.
- Die Aufgabenträger sind in das B-Plan-Vorhaben integriert und einbezogen.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

8. Kaltluft

Frage_Aussage: Einschränkung der Belüftung der Ortslagen.

- Die Auswirkungen sind im Gutachten zur Kaltluft dargestellt. Diese belegen die nur sehr geringfügige Einschränkung bei besonderen Wetterverhältnissen.
- Der Hauptvolumenstrom der Kaltluft für den Südraum von Pirna kommt aus den Tälern der Gottleuba und Seidewitz, dieser bleibt unverändert erhalten.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

9. Bodenschutz / Artenschutz

Frage_Aussage: Kritik an Ackerversiegelung

- Die Erschließung des IPO und der Bau der Unternehmenssitze führt zu einer Versiegelung von intensiv landwirtschaftlich genutztem Boden. Gemäß B-Plan können bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden.
- Zur Kompensation weist der Grünordnungsplan zum B-Plan sehr umfangreiche Naturschutzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen aus. Zudem werden externe Ausgleichsmaßnahmen realisiert.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe 

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

(Fortsetzung 9. Bodenschutz / Artenschutz)

- Die Vernetzungsstruktur, Pflanzungen und Übergänge in die angrenzende Landschaft sowie die Faunabrücke stellen eine Reduzierung der Barrierewirkung der B 172 a dar.
- Nach der Umsetzung wird sich eine deutlich höhere Artenvielfalt nachweisen lassen. Der IPO erreicht einen deutlichen Überschuss an Ökopunkten.
- In der themenübergreifenden Abwägung der Vor- und Nachteile des IPO überwiegen die Vorteile. Die Bodenversiegelung bleibt verhältnismäßig.



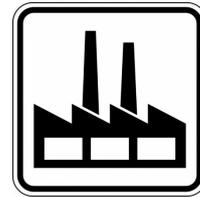
Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe 

10. Gewerbebrachen

Frage_Aussage: Verwendung der vorhandenen Gewerbebrachen

- Die Untersuchungen zu den beiden „Standorteinordnungen“ zum IPO weisen für die Region Oberelbe nach, dass kaum mehr Brachflächen mit mehr als 1 ha und keine Flächen mit mehr als 5 ha existieren.
- Die wenigen noch vorhandenen Brachen sind zudem verkehrs- und lärm-technisch nicht für größere Ansiedlungen, sondern an der S-Bahn eher für Wohnen geeignet.
- Der IPO hat eine gänzlich andere Zielgruppe. Die Neuansiedlungen sollen vorwiegend mehr als 5 ha und die Ankeransiedlungen mindestens 20 ha aufweisen.
- Die Nachfrage nach großen Gewerbeflächen ab 10 ha ist in ganz Deutschland und in Sachsen nach wie vor sehr hoch.



11. Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen

Frage_Aussage: Verzögerungen bei der Planung

- Planungsvorhaben in der Größenordnung des IPO erfordern einen erhöhten Planungsaufwand (zusätzliche Gutachten, Analysen u.a.).
- Die Abstimmungsprozesse mit den kommunalen Gremien, Behörden, Eigentümern, Banken etc. erfordern eine entsprechend hohe Intensität.
- Die Komplexität des Projektes, verbunden mit dem hohen planerischen Anspruch des Zweckverbandes, führen zu einer vertretbaren Verlängerung des Planungsvorlaufs.



IPO - IndustriePark Oberelbe

Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

(Fortsetzung 11. Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen)

- Das Baurechtsverfahren ist für die ersten beiden Teilflächen C und D, in Form des B-Planes 1.1, weit fortgeschritten. Im Juli 2023 steht der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen TÖB- und Bürgerbeteiligung auf der Agenda.
- Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss sowie die anschließende Bekanntmachung und Genehmigung soll Mitte 2024 erfolgen.
- Die Rechtskraft des B-Planes ist Voraussetzung für den GRW-Antrag.

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

IPO - IndustriePark Oberelbe

Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

12. Politische Rahmenbedingungen

Frage_Aussage: Dohna will IPO verlassen

- Das Austrittsgesuch der Stadt Dohna ist durch den Zweckverband nicht bestätigt worden.
- In Dohna besteht Bedarf an Gewerbeflächen von Bestandsunternehmen.
- Die Regionalplanung würde Dohna ohne die Mitgliedschaft im Zweckverband IPO keine weiteren Gewerbeflächenausweisungen genehmigen.
- Die Stadt Dohna könnte die Erschließung allein nicht finanzieren.
- Derzeit läuft ein Antrag zur Förderung der Bauleitplanung zur Einbeziehung der Flächen der Stadt Dohna und der Stadt Heidenau (Teilflächen A und B).

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

13. Grunderwerb / Eigentumsnachweis

Frage_Aussage: Großteil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz.

- Die Klärung des Grunderwerbes erfolgt auf der Basis des vorliegenden Gutachtens für Bodenrichtwerte und wird schrittweise in Abstimmung mit den Eigentümern und der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung umgesetzt.
- Für rund 2/3 der Flächen liegen bereits abgeschlossene Notarverträge vor oder sind notarielle Kaufangebote in Vorbereitung. Der Abschluss soll im 2. Quartal 2023 erfolgen (z.B. Hospitalstiftung).



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe 

IPO - IndustriePark Oberelbe Der neue
Technologiestandort
südlich von Dresden

(Fortsetzung 13. Grunderwerb / Eigentumsnachweis)

- So können Kaufpreiszahlungen schrittweise in die Folgejahre geschoben werden und entlasten den Finanzaufwand.
- Weitergehende Gespräche mit Eigentümern sind im Geschäftsgang.
- Mit dem Antrag auf GRW-Förderung ist der Eigentumsnachweis zu erbringen.



Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4, 01796 Pirna
www.zv-ipo.de Zweckverband
IndustriePark
Oberelbe 

14. Erschließungskosten / Kostensteigerungen

Frage_Aussage: Kosten sind zu hoch und haben sich immer mehr gesteigert.

- Die Neustrukturierung der Teilbauflächen C und D sowie der Verbleib der 110-kV Trasse hat zu einer Verringerung der Bauflächen geführt. Damit stehen weniger Gewerbeflächen zum Verkauf.
- Um die Bebaubarkeit zu optimieren und die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine verträgliche Terrassierung Teilbaufläche D vorgesehen. Dies führt zu einem Mehraufwand bei der Geländemodellierung.



(Fortsetzung 14. Hohe Erschließungskosten / Kostensteigerungen)

- Aufgrund der vertiefenden Berechnungen wird ein größer dimensioniertes RRB inkl. technischer Ausstattung erforderlich.
- Auch die Forderung zum Bau der Faunabrücke über B 172a und zum breiten Grüngürtel verursacht einen größeren Kostenaufwand.
- Die Mehrkosten werden sowohl bei der Förderung als auch beim Verkaufspreis berücksichtigt.



15. Refinanzierung / Fördergelder / Steuerzahlungen

Frage_Aussage: Förderung ungewiss / globale Unternehmen zahlen vor Ort keine Steuern

- Die grundsätzlichen Förderbedingungen sind unverändert. Die Förderung von überregional bedeutsamen Gewerbegebieterschließungen hat Priorität.
- Zu den bestehenden Förderbedingungen laufen kontinuierliche Abstimmungen mit den Landesbehörden. Diese Gespräche sind positiv und konstruktiv.
- Die Refinanzierung der Kosten erfolgt auch durch die GRW-Fördermittel und den Grundstücksverkauf zu Marktpreisen.
- Die derzeit im Haushalt unterstellten Fördersätze und Grundstücksverkaufspreise stellen Untergrenzen mit Potenzial nach oben dar.



(Fortsetzung 15. Refinanzierung / Fördergelder / Steuerzahlungen)

- Auch globale Unternehmen legen ihren steuerlichen Sitz i.d.R. in die Region. Dennoch verbleibt ein Gemeindeanteil der Umsatz-, Gewerbe- und Körperschaftssteuer gemäß Mitarbeiteranzahl und Umsatz in der Region.
- Hinzu kommen zahlreiche, steuerliche Sekundäreffekte durch die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Form von Einkommenssteuer, Grundsteuer, Nachfragepotenzialen, Kaufkraft etc.
- Das Gesamtziel ist die Erhöhung der Steuerkraft pro Einwohner in unserer Region.

