

# Standorteinordnung 'IndustriePark Oberelbe'

im Auftrag der Städte  
Pirna / Dohna / Heidenau

## Grundlagen u. Analyse

Auftraggeber: **Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna**  
vertreten durch Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1-2, 01796 Pirna

in Begleitung  
durch: **Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes  
Oberes Elbtal/Osterzgebirge**  
Meißener Straße 2, 01445 Radebeul

Auftragnehmer: **Kaspertz – Kuhlmann GmbH** - Architektur- und Ingenieurbüro  
02681 Schirgiswalde-Kirschau, Schirgiswalder Str. 30  
Tel.: 03592 / 500 515, Fax: 03592 / 500 516  
www.kaspertz.de, Email: post@kaspertz.de

**Stand: 21.04.2018**



Die vorliegende Studie wurde als Maßnahme nach  
FR-Regio durch das Sächsische Staatsministerium  
des Innern gefördert.

# Inhaltsverzeichnis

<b><u>1</u></b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	EINFÜHRUNG UND ZIELSETZUNG	4
1.2	AUSGANGSSITUATION	5
1.3	UNTERSUCHUNGSGEBIET	6
1.4	VERFAHREN / ABLAUF	8
1.5	HISTORISCHE BETRACHTUNG DES WIRTSCHAFTSRAUMES	9
<b><u>2</u></b>	<b><u>RAUMANALYSE</u></b>	<b><u>10</u></b>
2.1	INDUSTRIE- / GEWERBEFLÄCHEN IM BESTAND	10
2.2	ALTSTANDORTE / BRACHEN ZUR ENTWICKLUNG	13
2.3	VERFÜGBARE INDUSTRIE- / GEWERBEFLÄCHEN > 5 HA	17
2.4	VORSORGESTANDORTE IN PLANUNG	19
2.5	RESTRIKTIONEN DURCH FLÄCHENSCHUTZ	21
2.6	FAZIT RAUMANALYSE	22
<b><u>3</u></b>	<b><u>STRUKTURANALYSE</u></b>	<b><u>24</u></b>
3.1	BRANCHEN	24
3.2	UNTERNEHMENSSTRUKTUREN	26
3.3	ARBEITSKRÄFTE IM WIRTSCHAFTSRAUM	28
3.4	PENDLER	28
3.5	ERREICHBARKEIT 30 MIN RADIUS	32
3.6	FAZIT STRUKTURANALYSE	33
<b><u>4</u></b>	<b><u>AUSBLICK</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>ANHANG</u></b>	<b><u>36</u></b>
5.1	QUELLEN	36
5.2	KOMMUNALER FRAGEBOGEN MIT TABELLARISCHER AUSWERTUNG	37

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wirtschaftsraum Oberelbe	M 1: 250.000
Karte 2:	Schwerpunkte an Industrie- und Gewerbeentwicklung im Bestand	M 1: 200.000
Karte 3:	Gewerbeflächen – Bestand im Wirtschaftsraum Oberelbe	M 1: 170.000
Karte 4:	Industrie- u. Gewerbeflächen: Freie Flächen, Brachen, Vorsorgestandorte	M 1: 200.000

## Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: WEITERER BETRACHTUNGSRAUM – VOM STANDORT IPO AUS IN 30 PKW-FAHRMINUTEN ZU ERREICHEN	6
ABB. 2: 'ENGERER BETRACHTUNGSRAUM' DER STANDORTEINORDNUNG DES 'INDUSTRIEPARK OBERELBE'	7
ABB. 3: AUSSCHNITT DES FRAGEBOGENS AN DIE KOMMUNEN DES WIRTSCHAFTSRAUMES	8
ABB. 4: SCHWERPUNKTE DER BISHERIGEN GEWERBEENTWICKLUNG (VGL. KARTE 2 IM ANHANG)	10
ABB. 5: VERTEILUNG DER GEWERBESTANDORTE IM WIRTSCHAFTSRAUM (VGL. KARTE 3 IM ANHANG)	12
ABB. 6: FREIE FLÄCHEN UND BRACHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM (VGL. KARTE 4 IM ANHANG)	17
ABB. 7: ÜBERSICHT DER MIT NATURSCHUTZRECHTLICHEN RESTRIKTIONEN BELEGTEN FLÄCHEN	21
ABB. 8: BRANCHEN IM VERARBEITENDEN GEWERBE	24
ABB. 9: ZAHL DER UNTERNEHMEN MIT MEHR ALS 10 MITARBEITERN IM WIRTSCHAFTSRAUM	25
ABB. 10: 'RANGLISTE' DER STÄDTE NACH ZAHL DER UNTERNEHMEN MIT MEHR ALS 19 BESCHÄFTIGTEN	26
ABB. 11: 'RANGLISTE' DER STÄDTE NACH ZAHL DER TÄTIGEN PERSONEN IN UNTERNEHMEN > 19 MITARBEITER	27
ABB. 12: BESCHÄFTIGTE IM PRODUZIERENDEN GEWERBE	30
ABB. 13: PENDLERVERHALTEN IM LÄNDERVERGLEICH	28
ABB. 14: EIN- UND AUSPENDLER IM KREISVERGLEICH	28

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ÜBERSICHT DER SCHWERPUNKT- GEWERBESTANDORTE IM ERWEITERTEN BETRACHTUNGSGEBIET	11
TABELLE 2: ÜBERSICHT DER BRACHEN > 3 HA IM WIRTSCHAFTSRAUM OBERELBE	14
TABELLE 1: ÜBERSICHT DER NUTZBAREN, FREIEN BRACHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM OBERELBE	16
TABELLE 1: ÜBERSICHT DER VERFÜGBAREN GEWERBEFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM OBERELBE	18
TABELLE 1: ÜBERSICHT DER VORSORGESTANDORTE IM ERWEITERTEN BETRACHTUNGSRAUM	20

Abkürzungen:	
Landkreis SS-OE	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
IPO	IndustriePark Oberelbe

# 1 Einleitung

## 1.1 Einführung und Zielsetzung

<b>Einführung</b>	Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna streben die Entwicklung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes an. Grundlage hierzu sind die Machbarkeitsstudie 2017 [1] sowie der Städtebauliche Rahmenplan 2018 [2]. Ziel der Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung am Feistenberg ist die Schaffung von Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfang von insgesamt rund 140 ha.
<b>Aufgabenstellung</b>	<p>In der vorliegenden Standorteinordnung sind Grundlagen und Analysen zusammengetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestandsanalyse u.a. zu Lage, Anbindung, Flächengrößen und Auslastung, Branchen, Branchencluster, vorhandenen Betriebsgrößen und Arbeitsplatzzahlen, Pendlerströme durch Auswertung vorhandener Daten der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen des Raumes östlich von Dresden bis in die Nationalparkregion Sächsische Schweiz.</li><li>• Zusammenstellung und Prüfung von bestehenden Industrie- oder Gewerbebranchen hinsichtlich ihrer zukünftigen gewerblich-industriellen Entwicklung.</li><li>• Kurzbetrachtung zur infrastrukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes</li><li>• Darstellung geplanter großflächiger Entwicklungsstandorte, u.a. Flächen, Anbindung, Planungsstand</li></ul>
<b>Ziele</b>	<p>Mit der Standorteinordnung sollen die Grundlagen zusammengetragen werden, um Fragen der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung für das Untersuchungsgebiet beantworten zu können:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Welche Entwicklungsflächen, mit welchen Standortqualitäten bestehen? Sind Flächenreserven in der Region vorhanden?</li><li>• Welche Konkurrenzen und Ergänzungen hinsichtlich der Gewerbeentwicklung bestehen zwischen den Kommunen?</li><li>• Welche Synergien ergeben sich durch den IPO für den angrenzenden Raum?</li><li>• Welche Bedarfe bestehen und welche Branchen kommen in Frage?</li><li>• Welche Entwicklungserfordernisse bestehen für die Wirtschaftsachse Dresden-Sächsische Schweiz?</li></ul> <p>Insbesondere die letzten drei Fragen zur regionalen Entwicklung sind im Rahmen einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe, bestehend aus den kommunalen Vertretern, dem Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Vertretern der Landeshauptstadt Dresden sowie regionalen Akteuren auf Basis der Standorteinordnung zu diskutieren und zu beantworten (vgl. Hinweise zur Fortschreibung).</p>
<b>Schwerpunkt Industrieller Sektor</b>	<p>Um eine vergleichende Einordnung im Betrachtungsraum zu erhalten, wurden (in Kap. 2.1) die strukturbestimmenden Branchen aller Sektoren in den Kommunen betrachtet.</p> <p>Die vorliegende Standorteinordnung ist aber ausschließlich auf die Untersuchung des Sekundärsektors, also des 'industriellen Sektors' ausgerichtet. Dies beinhaltet in erster Linie das <u>produzierende Gewerbe, die Industrie und das Handwerk</u>. Charakteristisch für diesen Sektor sind die Weiterverarbeitung von Gütern sowie ein material- und kapitalintensiver Produktionsprozess. Entsprechend der 'Statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft' (NACE) [3] wird hier insbesondere der Abschnitt C – Verarbeitendes Gewerbe – betrachtet. Branchen des Dienstleistungs- oder Informationssektors (z.B. Tourismuswirtschaft oder IT-Dienstleistungen) sind nicht Gegenstand der Analyse.</p>

## 1.2 Ausgangssituation

### Rahmen- bedingungen

Die Wirtschaftsstandorte der Landeshauptstadt Dresden sowie der nördlich, westlich und südöstlich davon gelegenen Kommunen entlang der Elbe haben sich in der Vergangenheit aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und der geringen landschaftlichen Konfliktpotenziale umfangreich in der Ansiedelung von Industrie- und Gewerbeunternehmen entwickelt. Mit dem Bau der BAB A 17 und der günstigen Anbindung des Wirtschaftsraumes um Pirna über die B 172 a verbesserten sich die Standortpotenziale im südöstlichen Raum von Dresden. Diese Veränderung wird durch die zurzeit in Realisierung befindlichen Südumfahrung Pirna weiter forciert. Die verkehrstechnische Entwicklung bedeutet u.a. eine Standortverbesserung der eingeschränkten wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Region, insbesondere der Gemeinden in und um die Nationalparkregion Sächsische Schweiz.

### 'IndustriePark Oberelbe' (IPO)

Bislang konnte die Stadt Pirna u.a. aufgrund einer fehlenden guten verkehrlichen Erschließung und des Mangels an geeigneten großen Angebotsflächen ihre mittelzentrale Funktion als Wirtschaftsstandort nicht ausreichend wahrnehmen. Mit der Entwicklung des IPO sollen regionale wie überregionale Bedarfe für Industrie- und Gewerbebetriebe gedeckt werden. Insbesondere der 50 ha große Vorsorgestandort für Industrieansiedlung im Sinne der Regionalplanung [4] soll die Ansiedlung von großen Firmen forcieren.

### Flächen > 3ha

Die Flächendimensionierungen im IPO wurden von den planungstragenden Kommunen bewusst auf die Vermeidung von Konkurrenzen zu kleineren Nachbargemeinden abgestimmt. Zielstellung im 'IndustriePark Oberelbe' ist es, Angebotsflächen mit einer Größe von mindestens 3 ha zu schaffen, vorrangig Flächen zwischen 5 und 10 ha.

### Vorranggebiet

Zudem ist ein Vorranggebiet 'Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe' von 50 ha zur Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben eingeplant. Mit der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2018 [5] ändern sich hierbei auch die Ansiedlungsbedingungen für die Vorsorgestandorte: War in der Fassung von 2009 [4] noch die Ansiedlung eines Betriebes auf mindestens 25 ha Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fläche, wird in der Fortschreibung [5] als Orientierungsgröße neben der Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen ein Flächenbedarf von mindestens 5 ha benannt.

## 1.3 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) der Standorteinordnung bezieht die östlichen Gewerbestandorte von Dresden und die gesamte Achse Dresden – Sächsische Schweiz mit den Kommunen Dohna, Heidenau, Pirna, Königstein und Bad Schandau sowie weitere Kommunen in und um den Nationalpark Sächsische Schweiz mit ein. Vergleichend werden dazu Standorte des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, der Stadt Dresden oder angrenzenden Landkreise herangezogen.

Um detailliertere Untersuchungen sowohl im Verflechtungsraum Pirna als auch im östlichen Umfeld von Dresden hinsichtlich der Einordnung und Auswirkungen des 'IndustrieParks Oberelbe' (IPO) tätigen zu können, erfolgt hierbei eine zweistufige Betrachtung.

### Stufe 1:

Der Branchenvergleich erfolgt im Wesentlichen im Landkreis Sächsische Schweiz Ost-Erzgebirge entlang der Achse Dresden-Pirna im '30 Minuten Fahrradius' um das geplante IPO Gelände am Feistenberg. Dieser wird als **weiterer Betrachtungsraum** definiert.

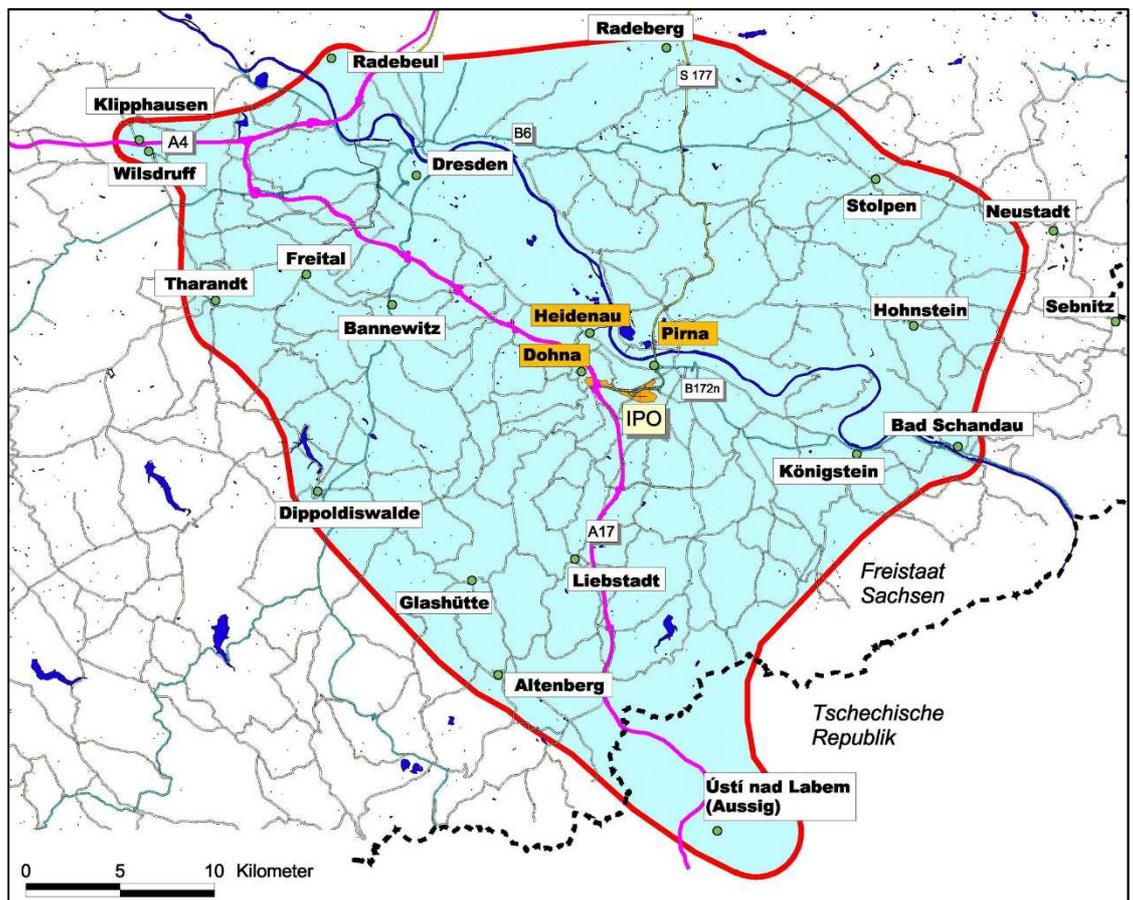


Abb. 1: Weiterer Betrachtungsraum – vom Standort IPO aus in 30 PKW-Fahrminuten zu erreichen

**Stufe 2:**

Die intensive Analyse vorhandener Industrie- und Gewerbeflächen sowie der Branchen und möglichen Entwicklungsflächen erfolgt im **engeren Betrachtungsraum** um den IPO, der rund 800 km<sup>2</sup> beträgt. Dazu werden neben den Gemeinden des Nationalparks Sächsische Schweiz die unmittelbar an die Städte Pirna, Dohma und Heidenau grenzenden Kommunen betrachtet, ergänzt um die am südlichen Abschnitt der A 17 gelegenen Gemeinden (vgl. Abbildung).

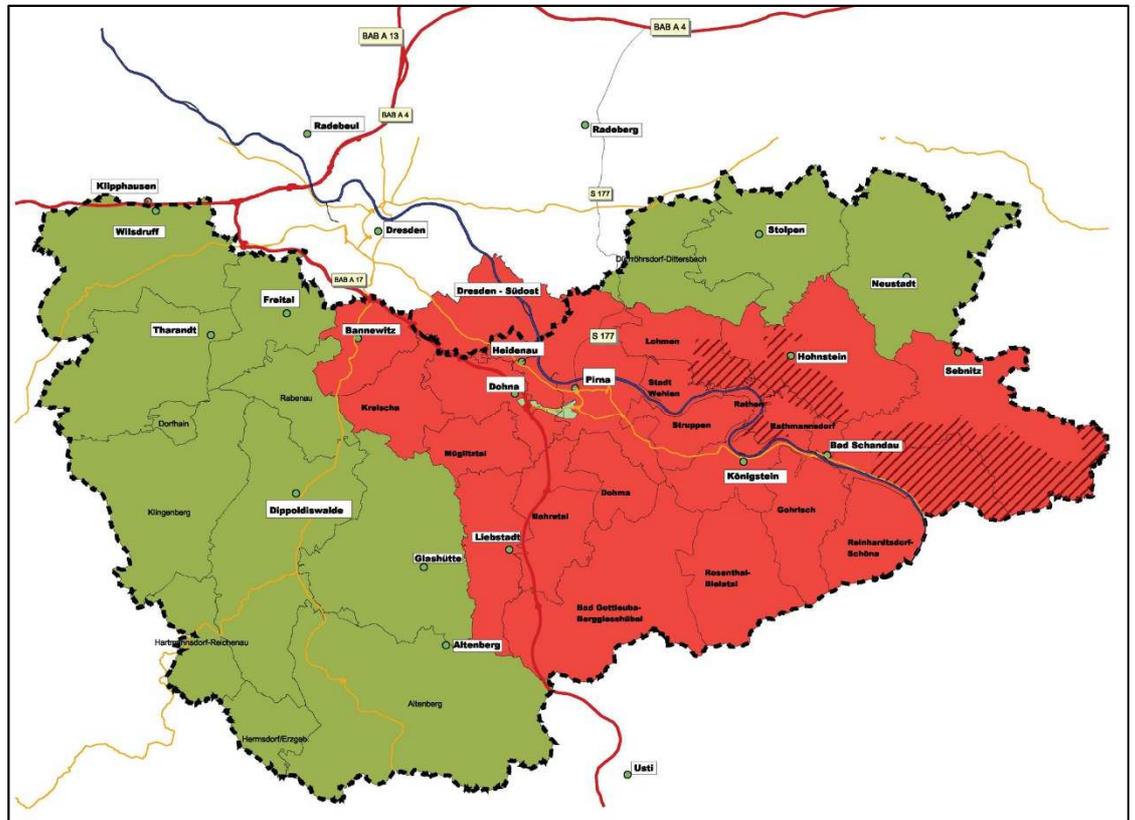


Abb. 2: Karte 1 zeigt den Wirtschaftsraum Oberelbe, den engeren Betrachtungsraum der Standorteinordnung des 'IndustriePark Oberelbe'

Dazu gehören die folgenden Kommunen:

- Bad Gottleuba-Berggießhübel
- Bad Schandau
- Bahretal
- Bannewitz
- Dohma
- Dohma
- Dresden-Südost  
mit den Stadtteilen Lockwitz, Kleinschachwitz,  
Hosterwitz/Pillnitz, Laubegast,  
Großschachwitz, Leuben, Niedersedlitz,  
Prohlis-Süd, Prohlis-Nord
- Gohrisch
- Heidenau
- Hohnstein
- Königstein/Sächs. Schweiz
- Kreischau
- Liebstadt
- Lohmen
- Müglitztal
- Pirna
- Rathen
- Rathmannsdorf
- Reinhardtsdorf-Schöna
- Rosenthal-Bielatal
- Sebnitz
- Stadt Wehlen
- Struppen

Damit werden einerseits die Auswirkungen des IPO auf die Region betrachtet und andererseits die Verflechtungsmöglichkeiten des 'IndustrieParks' im ländlich geprägten, überwiegend auf Fremdenverkehr und Tourismus ausgelegten Teil der Sächsischen Schweiz analysiert. Inhaltlich soll damit auch der Schwerpunkt auf die weniger industriell-gewerblich entwickelten Kommunen des südöstlichen Landkreises SS-OE gelegt werden und weniger auf die bereits gut

aufgestellten und prosperierenden Wirtschaftsstandorte an der nördlichen A 17 bzw. der A 4 um und in Dresden.

## 1.4 Verfahren / Ablauf

Neben den Grundlagenermittlungen und Analysen wurden die Kommunen des engeren Betrachtungsraumes in den Prozess einbezogen. Hierzu wurde eine Bürgermeisterkonferenz am 22.01.2018 im Landratsamt SS-OE durchgeführt, in der Ziele und Schritte der Standorteinordnung erläutert und diskutiert wurden.

### Fragebogen

Als weiterer Schritt wurde ein schriftlicher Fragebogen an die beteiligten Kommunen versandt, der den Bestand von freien Gewerbeflächen oder verfügbaren Brachen sowie die Entwicklungschancen bzw. -ideen der Kommunen abfragte.

<b>1. Brachenfläche zur gewerblichen / industriellen Entwicklung</b>	
<b>Welche Brachflächen gibt es in Ihrer Kommune in einer Größe von mind. 3ha? Wo sehen Sie zu diesen Brachen den größten Handlungsbedarf?</b>	
<b>Brache 1</b>	<b>Ihre Angaben:</b>
Bezeichnung	
Größe, in ha (mind. 3 ha)	
Lage: (bitte in Karte markieren)	
Vornutzung	
Eigentümer – bitte zutreffendes ankreuzen:	<input type="checkbox"/> Kommune <input type="checkbox"/> sonst. öffentl. Hand:..... ..... <input type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Sonstige – bitte benennen:..... .....
Handlungsbedarf / Entwicklungsperspektive	

Abb. 3: Ausschnitt des Fragebogens an die Kommunen des Wirtschaftsraumes

### Auswertung

Die tabellarische Auswertung der Fragebögen findet sich im Anhang. Die Umfrageergebnisse fließen in die jeweiligen Analysen in den Kapiteln 2 und 3 ein.

### Ortsbegehungen

Zur Bewertung von potenziellen Gewerbestandorten oder Brachen hinsichtlich deren Lage und Standortbedingungen wurden im Frühjahr 2018 örtliche Begehungen durchgeführt und ausgewertet.

Die Ergebnisse wurden im 'Spitzengremium' der Städte Pirna, Heidenau und Dohna in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna SEP unter Einbeziehung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorgestellt und diskutiert.

## 1.5 Historische Betrachtung des Wirtschaftsraumes

Der 'Wirtschaftsraum Oberelbe' ist in dieser Definition und räumlichen Abgrenzung selbstredend nicht in der Historie zu finden, vielmehr steht die historische Entwicklung der prägenden Städte des Untersuchungsgebietes stellvertretend für die Region. Diese sehr heterogene Region, die sich auch schon in der Historie durch ein deutliches 'Stadt-Land-Gefälle' auszeichnete, wurde insbesondere durch die wirtschaftliche und hoheitliche Bedeutung der Landeshauptstadt Dresden geprägt. Begünstigend wirkten sich die 'Transportachsen' Elbe und Bahntrasse für die industriewirtschaftliche Entwicklung. In der Folge entwickelten sich dresdennahe Standorte stärker im Industriesektor (z.B. in Heidenau, Pirna) während die landschaftlich geprägten Gemeinden in der sächsischen Schweiz vorrangig dem primären Sektor (Forst- und Landwirtschaft bzw. Bergbau) dienten. Zudem besitzen Tourismus und Naherholung in der Sächsischen Schweiz eine langwährende Tradition.

### Industrielle Kerne

Im 20. Jahrhundert wirtschafteten z.B. in Pirna zahlreiche chemische und mechanische Unternehmen (u.a. Glaswerke, Seifenfabrik, Klebstoffwerk, Kondensatorenbau, Zellstoffwerk, Chemische Fabrik, Kunstseidenwerk, Maschinenfabriken, Eisengießerei). Zu DDR-Zeiten waren allein in Pirna täglich rund 12.000 Werk tätige in Industriearbeitsplätzen beschäftigt; im Kunstseidenwerk rund 2.800, im Strömungsmaschinenwerk rund 2.000, im Zellstoffwerk und in der Fahrzeugelektrik je rund 800. Die Sowjetisch-Deutsche Aktiengesellschaft Wismut beschäftigte bei der Urangewinnung und -verarbeitung in Königstein bis 1990 rund 2.200 Arbeiter und stellte damit den wichtigsten Wirtschaftssector der rund 5.100-Einwohner-Stadt (1990) dar.

### Kurorte

Hingegen entwickelten die Gemeinden und Städte in der landschaftsprägenden Sächsischen Schweiz schon früh fremdengewerbliche Bestrebungen. Bad Schandau zum Beispiel trägt seit rund 1800 den Titel Kurort. Auch andere, kleinere Gemeinden (z.B. Bielatal) nutzten in der Vergangenheit die Trends der 'Sommerfrische' und die Zunahme der touristischen Sommergäste und Bergwanderer und entwickelten keine nennenswerten industriell-gewerblichen Kerne. Die Sächsische Schweiz mit ihren touristischen Attraktionen bot bereits frühzeitig hervorragende weiche Standortfaktoren.

### De-Industrialisierung ab 1990

Der Wirtschaftsraum Oberelbe erlitt nach der Wende einen unvergleichlichen Verlust an Industriearbeitsplätzen. Der unmittelbare Übergang zur Marktwirtschaft nach 1989 brachte die Stilllegung eines erheblichen Teils der strukturbestimmenden Industriebetriebe in Pirna und Heidenau mit sich. Allein in den drei größten Werken Kunstseidenwerk, Strömungsmaschinenwerk und Zellstoffwerk fielen bis Mitte der 1990er Jahre infolge Schließung und Abwicklung durch die Treuhandanstalt über 5.000 Arbeitsplätze weg. Heute sind in der Stadt noch max. 2.000 Menschen in Industriebetrieben tätig, deren größter rund 450 Mitarbeiter beschäftigt. Ein Wandel hin zum Dienstleistungssektor wurde eingeleitet (Kliniken, Verwaltungen), der heute in Pirna einen Großteil der Beschäftigten aufweist. Auch in Königstein wurde die Urangewinnung eingestellt; 2016 waren noch rund 150 Mitarbeiter mit der Sanierung der Förderstätte beschäftigt.

Einige Kommunen des heutigen Wirtschaftsraumes Oberelbe fanden bzw. beförderten nach 1990 jeweils einen zuweilen imagebestimmenden Wirtschaftszweig, etwa Kreischa mit dem Klinikum, Bad Gottscheuba-Berggießhübel als Kurort und Heilbad oder Königstein mit der Festung Königstein. In allen Städten und Gemeinden finden sich weiterhin mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes, insbesondere Firmen des Maschinenbaus und der Kunststofffertigung mit über 100 Mitarbeitern sind in den kleineren Kommunen vertreten (z.B. Berggießhübel, Dohna, Liebstadt, Sebnitz, Bannewitz) [6]. Dennoch ist die Bandbreite an umsatzstarken und großen Unternehmen und die Zahl der Industriearbeitsplätze außerhalb des 'Speckgürtels' von Dresden gering.

## 2 Raumanalyse

Grundlegend werden nur Gewerbe- und Industrieansiedlungen ab 5 ha Größe betrachtet. Ausgehend von den Planungsansätzen zum IPO (Flächenangebote > 3 ha, vorrangig 5-10 ha) bleiben daher 'Kleinstandorte' an Gewerbeflächen in den Kommunen unbeachtet. Basis der Flächenangaben bildet die Flächendatenbank des Landkreises SS-OE [7] und die Angaben der Kommunen.

Dabei werden in den folgenden Kapiteln **vier 'Flächenarten'** unterschieden:

- 2.1 **Industrie- und Gewerbeflächen im Bestand:** bestehende und die Kommune prägende Flächen mit Angabe von Größe, Anschluss und den wesentlichen vorhandenen Branchen
- 2.2 **verfügbare (=freie) Industrie- und Gewerbeflächen** größer 5 ha, ohne Bebauung, mit baurechtlicher Sicherung, sofort vermittelbar
- 2.3 **Altstandorte / Brachen zur Entwicklung** im Bestand über 3 ha: bestehende Brachflächen mit oder ohne (Teil-)Bebauung, unter Angabe der Größe, dem Eigentum, der Teilnutzungen und der möglichen Nutzungsentwicklung
- 2.4 **Vorsorgestandorte in Planung:** Flächen, die gemäß Regionalplanung für eine industrielle oder gewerbliche Großansiedlung zur Verfügung stehen, aber noch keine baurechtliche Sicherung aufweisen.

### 2.1 Industrie- / Gewerbeflächen im Bestand

Im weiteren Betrachtungsgebiet existieren eine Reihe von Standorten der gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung. Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Schwerpunkte der bisherigen Gewerbeentwicklung:

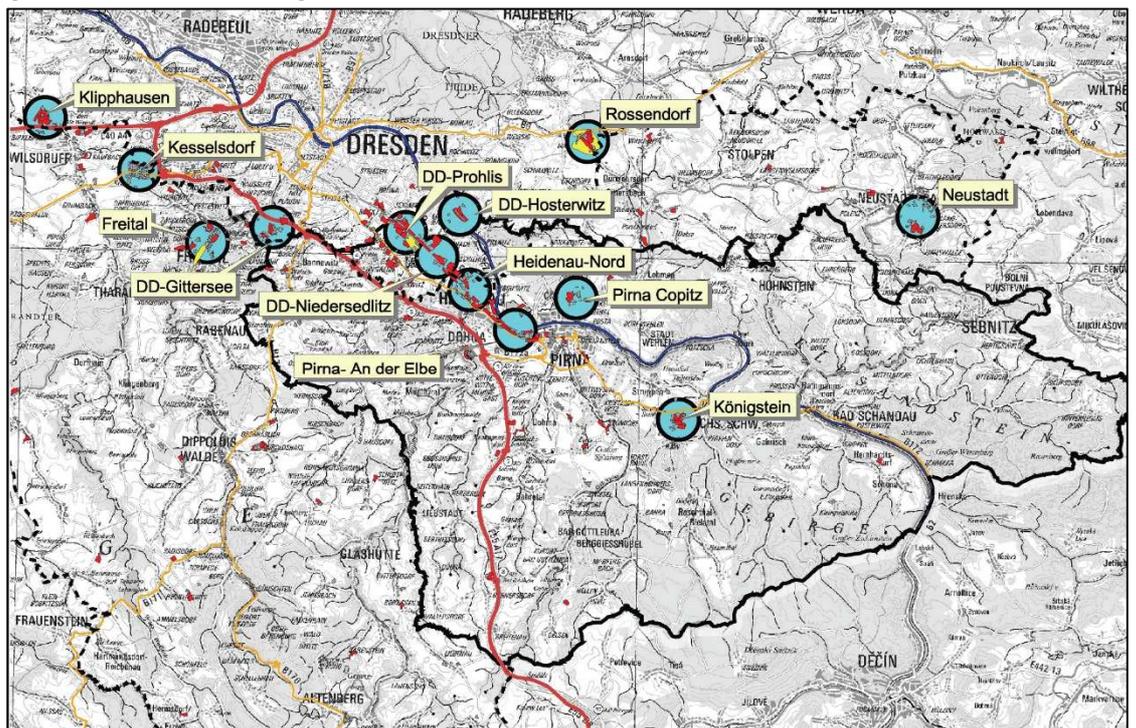


Abb. 4: Schwerpunkte der bisherigen Gewerbeentwicklung (vgl. Karte 2 im Anhang)

Nachfolgende Tabelle gibt für die Kommunen die wesentlichen Standorte und deren Kenndaten im Bestand 2018 wieder:

Tabelle 1: Übersicht der Schwerpunkt- Gewerbestandorte im erweiterten Betrachtungsgebiet

Unmittelbar an BAB A 17/ A 4	Einwohner	Standorte, Größe (> 5ha), wesentliche Kennzeichen	Branchen in Bestandsflächen
Klipphausen	10.200	ca. <b>55 ha</b> mit Direktanschluss A 17	Logistik, Anlagenbau, Montage, Druckindustrie
Bannewitz	10.500	ca. <b>30 ha</b> mit 3 größeren Flächen bis max. 9 ha	
Bahretal	2.200	ca. <b>30 ha</b> in 3 Gebieten zu max. 11 ha	Solarstandort, Steinbruch, landwirtschaftlicher Standort
Dohna	6.300	ca. <b>50 ha</b> in versch. Gebieten, 2 Flächen um 10 ha, sonst < 5 ha, tw. zentrumsnahe Altgewerbestandorte	Stahl- u. Kunststoffverarbeitung Landwirtschaftliche Betriebe
Heidenau	16.400	ca. <b>130 ha</b> Bestandsgebiet zwischen B 172, Bahn und Elbe, davon 10 Flächen > 5ha bis < 16ha	Metallverarbeitung, Anlagenbau
Pirna	38.000	ca. <b>70 ha</b> Bestand in 9 Einzelflächen, 2 Flächen 10 bzw. 16 ha, sonst. < 7 ha	Metall- und Kunststoffverarbeitung Anlagenbau, Chemie
Dresden (Süd/Ost)	540.000	ca. <b>220 ha</b> in 20 Flächen entlang B 172 und Bahntrasse Max. 30 ha, 14 Flächen > 10 ha,	Mikroelektronik, Elektrotechnik Maschinen und Anlagenbau Informations- und Kommunikationstechnologie Neue Werkstoffe u. Nanotechnologie Maschinen- und Anlagenbau/ Fahrzeug-, Luft- und Raumfahrttechnik, Solartechnik
Wilsdruff	13.900	ca. <b>30 ha</b> an unmittelbarer BAB-Abfahrt im Gewerbegebiet Wilsdruff ca. <b>80 ha</b> Gewerbeflächen in Kesselsdorf, A 17 in 1 km Entfernung	Glasfasern, Feuerfestmaterialien, Stahlerzeugnisse Fahrzeugtechnik, Anlagenbau
Freital	39.700	ca. <b>140 ha</b> auf über 30 Flächen, davon 6 Flächen > 10 ha Technologiezentrum /-park	Baustoff, Chemieindustrie/ Pharmazie Maschinenbau, Metallbearbeitung
Usti /Tschechien	92.900		Chemische Industrie Nahrungsmittel
<b>Osterzgebirge</b>			
Dippoldiswalde	14.500	ca. <b>40 ha</b> in Reinholdshain, Einzelflächen max. 5 ha groß ca. <b>20 ha</b> in Einzelstandorten Reichstädt u. Oberhäslich insges. BAB-fern	Fahrzeugtechnik, Baustoffe, Kunststofftechnik
<b>Sächsische Schweiz</b>			
Königstein	2.100	ca. <b>60 ha Fläche</b> , davon entfallen ca. 42 ha auf Flächen der Wismut GmbH. Sonstige Flächen < 5 ha	Rekultivierung Uranbergbau Papierindustrie Kunststoffverarbeitung

Bad Schandau	3.700	ca. <b>25 ha</b> insgesamt, davon 1 Fläche ca. 8 ha, sonstige Flächen < 4 ha	Tourismus Kliniken
Stolpen	5.600	ca. <b>38 ha</b> in 12 Flächen, davon nur 3 zwischen 5 und 6 ha	Maschinenbau, Metallverarbeitung
Neustadt	12.500	ca. <b>100 ha</b> in 4 Gebieten, 4 Flächen > 8 ha	Fahrzeugbau, Metall- und Kunststoffverarbeitung Steinbruch

**Fazit:**

Gewerbe- bzw. Industriegebiete über 25 ha sind im Landkreis SS-OE die Ausnahme. Besondere Ausnahme aufgrund der Größe ist Wilsdruff-Kesselsdorf. In Freital und Dresden Süd-Ost existieren zudem noch zusammenhängende Flächen größer 25 ha.

Heidenau und Dresden resultieren aus der historisch gewachsenen Industrie-/ Gewerbeachse entlang B 172, Bahntrasse und Elbe. Hier sind überwiegend 'aktive Altstandorte' vorhanden, die revitalisiert oder modernisiert wurden.

Die 'zentralen' Orte, wie Pirna, Freital, Dippoldiswalde besitzen noch zusammenhängende Gebiete, die insgesamt zwischen 20 und 30 ha Größe aufweisen, deren Einzelflächen aber deutlich darunter liegen.

Insgesamt liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte im Landkreis SS-OE bei Wilsdruff (180 ha in 5 Gebieten), Pirna (80 ha in 4 Gebieten), Neustadt i.S. (69 ha in 5 Gebieten) und Dippoldiswalde (42 ha in 2 Gebieten) [Datenbank des Landkreises, 7].

In den zum Landkreis benachbarten Kommunen weisen – neben der Landeshauptstadt Dresden – sowohl Klipphausen als auch Rossendorf erhebliche gewerbliche Bauflächen auf.

Die folgende Abbildung gibt die Verteilung der Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum wieder:

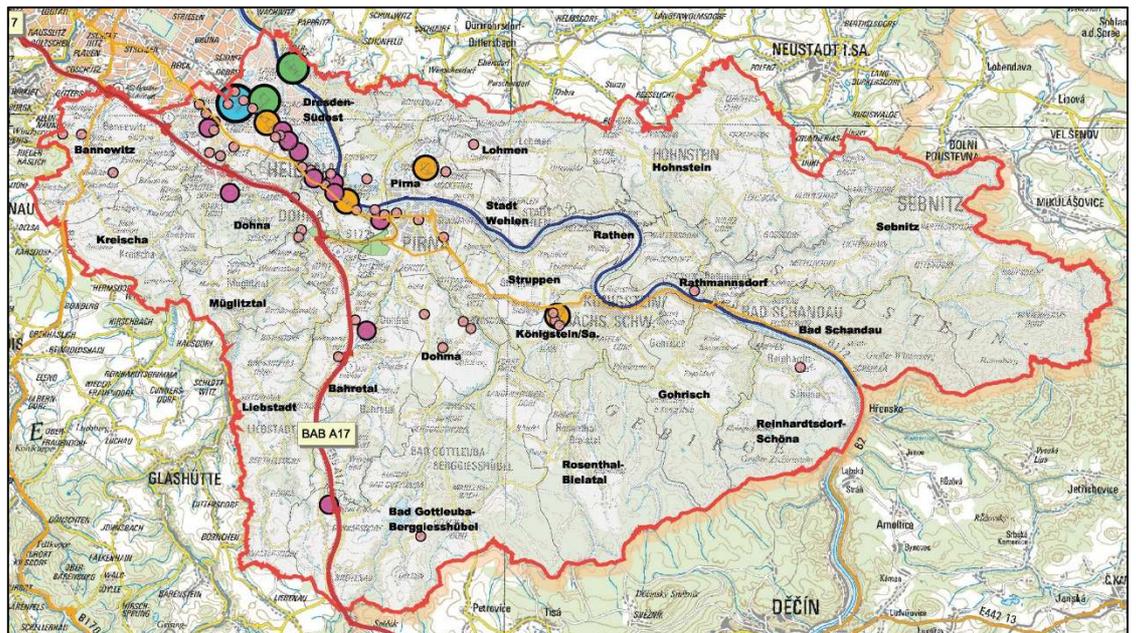


Abb. 5: Verteilung der Gewerbestandorte im Wirtschaftsraum (vgl. Karte 3 im Anhang)

Für das Betrachtungsgebiet ist auffällig, dass vorrangig in den autobahnnahen Kommunen die gewerbliche Entwicklung in besonderen Dimensionen stattfand (Beispiel: Kesselsdorf). Hingegen können bereits Kommunen, die rund 10 km Luftlinie von der Autobahn entfernt liegen, nicht mit Gewerbegebieten über 5 ha aufwarten. Ausnahmen bilden Sonderstandorte (z.B. Königstein m. ehem. Uranbergbau, Neustadt m. historischem Maschinenbau). Gemeinden in und um den Nationalpark Sächsische Schweiz verfügen über keinerlei Großstandorte, was natürlich teilweise topografische Gründe hat.

## 2.2 Altstandorte / Brachen zur Entwicklung

Die Übersicht der nachstehenden Flächen wurden auf Basis einer kommunalen Umfrage (s.u.) sowie anhand verschiedene Quellen (u.a. Raumplanungsinformationssystem RAPIS, Wirtschaftsförderung Sachsen, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) zusammengestellt.

### Brachen > 3 ha

Für die Stadt Heidenau und die Stadtteile von Dresden wurden 5 bzw. 6 Brachflächen gemeldet, die sich überwiegend entlang des historischen Gewerbegürtels entlang der Bahntrasse bzw. der B 172 befinden. Nur Teilflächen wurden jeweils beräumt. Überwiegend sind die historischen Industrie- oder Gewerbebauten selbst noch vorhanden, zumeist in auffälligem, mindestens aber in stark sanierungswürdigem Zustand. Sie nehmen teilweise innerhalb der jeweiligen Stadt- bzw. Mischgebietsbebauung enorme Gesamtsflächen ein, bis zu 6,6 ha in Heidenau und 13,1 ha in Dresden-Niedersedlitz). Die unverbaute, in Anspruch zu nehmende Fläche stellt sich allerdings geringer dar.

### Privates Eigentum

Allen Brachen ist gemein, das sie sich **im privaten Eigentum** befinden und teilweise zum Verkauf angeboten werden. In Teilen existieren auf den Flächen historische Baukörper und verschiedene Hallen, die für diverse, tw. kleingewerbliche Nutzungen in einfacher Form hergerichtet wurden. Zum Beispiel haben sich auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik MAFA in Heidenau verschiedene kleine Autoreparaturwerkstätten oder auf dem Gelände der ehemaligen 'Baustoffe Heidenau' Baufirmen mit Lagerflächen eingemietet.

Grundsätzlich stünden diese Brachen bzw. teilgenutzten Flächen für eine intensivere gewerbliche Bebauung und Nutzung zur Verfügung, allerdings haben die jeweiligen Eigentümer für eine großflächige Gewerbeentwicklung bislang keine Investoren gefunden. Somit wird weiterhin eine kleinteilige Flächennutzung betrieben. Der teilweise ruinöse oder kleinteilige Altgebäudebestand stellt in der Vermarktbarkeit ein deutliches Hemmnis dar.

### Umsiedlungen erforderlich

Als weiteren hemmenden Aspekt ist die erforderliche Umsiedlung der bestehenden (Klein-) Unternehmen in Betracht zu ziehen, um eine großflächige und komplette Inanspruchnahme der Flächen absichern zu können. Neben den finanziellen und administrativen Aufwendungen hierfür müssen zudem geeignete (bezahlbare) Alternativflächen gefunden werden.

### Kosten Brachensanierung

Die enormen historischen und tw. ruinösen Baumassen sind von den Eigentümern oder Investoren nur mit erheblichen finanziellen Aufwendungen zu beseitigen, um eine Neuansiedlung moderner Firmen zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Eigentümer nicht Rechtsnachfolger der ehemaligen Betriebe sind, die nach 1990 aufgrund der wirtschaftlichen Umstrukturierung und Abwicklung von DDR-Betrieben geschlossen wurden, sondern diese vielmehr über z.B. Kauf, Versteigerungen oder Immobilienfonds den Eigentümer wechselten, zum Teil vermutlich auch als Spekulationsobjekt.

Da in der Regel keine Abrissfördermittel an private Unternehmen ausgegeben werden, bleiben die Abrisskosten immer Teil der Ansiedlungskosten und mindern sowohl Verkaufswert als auch das Ansiedlungsinteresse von neuen Großunternehmen. Solange kein kommunales Eingreifen (zu angemessenen Grundstückskaufpreisen) erfolgt, bleiben die Eigentümer in der Verantwortung zur Entwicklung ihrer Brachengrundstücke, die sich letztendlich ausschließlich am Grundstücksmarkt orientiert.

Differenziert betrachtet, stehen nachfolgende Brach- bzw. mindergenutzte Gewerbeflächen zur Verfügung:

Tabelle 2: Übersicht der Brachen > 3 ha im Wirtschaftsraum

Dresden-Südost	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule		9,1 ha gesamt, Privateigentum	umgebend und eingelagert Gewerbebetriebe u. Lager, tw. in sanierten Gebäuden, alte Lagerhallen vorhanden, sonst weitgehend beräumt, erhebliche Flächenbefestigungen	Baurecht absichern, Erschließung verbessern, Umsiedlungen erforderlich <b>-&gt; mindestens als Gewerbestandort kurzfristig nutzbar</b>
Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße		6,4 ha gesamt, Privateigentum	umgebend Gewerbe und Kleinbetriebe, tw. mit Lager, zudem Dienstleistungsbe- triebe und soziale Einrichtun- gen angrenzend, Lager- und Produktionsflä- chen werden aktiv vermittelt	Nur Teilflächen derzeit ohne Nutzung, Umsiedlungen er- forderlich <b>-&gt; für nicht störendes Gewerbe auf Kleinflächen nutzbar</b>
Str. d. 17. Juni/ Reisstr.		4,3 ha gesamt, Privateigentum	fünfstöckige Industriebrache, Grundstück komplett über- baut, Teil des Gewerbe- und Dienstleistungsgürtels an der Str. des. 17. Juni	nach umfangreichem Rückbau <b>-&gt; für Gewerbe mittelfristig nutzbar</b>
Niedersedlitzer Str.		13,1 ha gesamt, Privateigentum	beräumte, zusammenhän- gende Freiflächen an vor- handenem Business-Park, tw. mit Lagerhallen, ideale Ergänzung zu angren- zenden Gewerbeflächen	<b>-&gt; Gewerbeansiedlung kurzfristig möglich,</b> Größe der nutzbaren Teilflä- chen unklar
Lango- bardenstr./ Hauboldstr.		4,8 ha gesamt, Privateigentum	freie Grünbrache, unbebaut, angrenzende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, süd- seitig Wohnbebauung	Ergänzung zum vorhande- nen Gewerbegebiet an der B 172 <b>-&gt; Gewerbeansiedlung kurzfristig möglich</b>
Nickerner Str.		4,5 ha gesamt, Privateigentum	Mindergenutzte Gewerbeflä- che mit Hallenbestand, um- gebend weiteres Gewerbe und Dienstleistungen, südl.- u. westlich Wohnungsbau	Intensivierung der Nutzung möglich <b>-&gt; Neuansiedlung von Ge- werbe beschränkt</b>

Heidenau	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Ehemalige Papierfabrik, Pirnaer Str. 35		3,0 ha gesamt, Privateigentum	Elbuferlage, teilberäumt, ergänzt den bestehenden Gewerbegebiet	gewerblich gut zu entwickeln, Erschließung vorhanden, Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich <b>-&gt; für Gewerbe kurzfristig nutzbar</b>

Ehemalige Maschinenfabrik „MAFA“, Thomas-Mann-Str. 2-4		6,7 ha gesamt, Privateigentum	weitläufiges Hallengelände mit über 20 Gebäuden, Teilnutzungen u.a. als Lager, Kfz-Werkstätten, tw. subkulturell- oder aussteigerszenenorientierte Strömungen, angrenzend Wohnbebauung	großflächiges Entwicklungspotenzial -> <b>städtebaulich zentrale Lage für Mischnutzung aus Wohnen und nichtstörendem Kleingewerbe bzw. Dienstleistung mittel- bis langfristig nutzbar</b>
Ehemaliges Gaswerk, Nordstraße 25/27/29		5,2 ha gesamt, ENSO Netz AG	Elbuferlage, tw. sanierte Gebäude, angrenzend Wohnbebauung und Friedhof, Erschließung durch Wohngebiet eingeschränkt, Sackgassenlage	Bedingt gewerblich nutzbar, Erschließung mangelhaft, hochwassergefährdet, -> <b>für nichtstörendes Kleingewerbe oder Dienstleistung nutzbar</b>
Ehemalig Automat Heidenau, Mühlenstraße 31		3,2 ha gesamt, Privateigentum	Überflutungsgefährdung durch Müglitz, Fläche beräumt, mit Lagerhallen, teilgenutzte Flächen und Gebäude, u.a. mit KFZ-Dienstleistungen	gewerblich nutzbar, u.a. in Verbindung mit Gelände ehem. MAFA -> <b>für Gewerbe mittelfristig auf Kleinflächen zu entwickeln</b>
Ehemalig Baustoffe Heidenau, Gabelbergerstr. 8/ Hauptstraße		5,8 ha gesamt, Privateigentum	überwiegend beräumt, hoher Anteil befestigter Flächen, Nutzungen als Lager und Baustoffproduzent, Bauunternehmen u. Dienstleister, gute Erschließung, Umgebung Gewerbe	bestehende Betriebsstrukturen prägend und einzubeziehen bzw. zu verlagern, -> <b>für weiteres Gewerbe auf Kleinflächen kurzfristig nutzbar</b>

Hohnstein	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
ehem. Likolit Kohlmühle		4,2 ha gesamt, Privateigentum	ehem. Linoleumwerk in ungünstiger Waldlage, massiver und umfangreicher fünfstöckiger Gebäudebestand, ungeklärte Altlastensituation Initiative Kulturfabrik vorh.	Lage und Erreichbarkeit für Gewerbe sehr ungünstig, umfangreicher Rückbau erforderlich -> <b>keine mittelfristige Gewerbeentwicklung denkbar, Totalsanierung zugunsten Tourismus / Kultur realistisch</b>
ehem. Jungrinderstall Ulbersdorf		3,1 ha gesamt, Privateigentum	landwirtschaftliche Stallanlagen am Ortsrand mit Teilnutzung	Isolierter Standort mit vorhandener Mindernutzung -> <b>Zukunft des Landwirtschaftsstandorts zu klären, kein vordergründiger Gewerbebestandort.</b>

Königstein	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Wismut GmbH Leupoldishain II		41 ha gesamt, Privateigentum	Sanierter Bereich der Wismut GmbH in Ergänzung zu vorh. Gewerbe,	günstige Erschließung, durch Objektsanierung vorbereitet -> <b>Für Industrie- und Gewerbeansiedlung mittelfristig nutzbar.</b>

Lohmen	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Herrenleite, ehem. Komplexlager 32,		13 ha gesamt, Bundesrepublik Deutschland, tw. Privateigentum	unterirdisches Bunker-/ Stollensystem, ehem. militärisch genutzt, Erschließung problematisch, Feldbahnverlein und Museum vorhanden	Sonderstandort ohne derzeit erkennbarem Nutzen -> <b>nicht für Gewerbeansiedlung geeignet</b>

**Fazit:**

Von den vorgenannten Brachflächen befinden sich **keine in kommunaler Hand**, Steuerungsmöglichkeiten zur Entwicklung und Ansiedlung bestehen (ohne den Erwerb der Flächen) daher kaum.

Ein Teil der Flächen wird **durch Kleinunternehmen oder als Lager genutzt**, stehen also ohne 'Umsiedlungsverfahren' dieser einschränkenden Nutzungen nicht für eine flächengroße Ansiedlung zur Verfügung. Die unbestreitbare Mindernutzung der Flächen ist somit ausschließlich durch den Flächeneigentümer zu intensivieren.

**Für eine Industrieansiedlung ist außer Leupoldishain II in Königstein keine der Brachflächen nutzbar.**

Aufgrund der Lage, Größe und Erreichbarkeit sind nachfolgende 'Brachen' besonders interessant für eine Synergie mit dem IPO:

*Tabelle 3: Übersicht der nutzbaren, freien Brachen im Wirtschaftsraum*

Lage	Stärken
<b>Königstein:</b> sanierte Betriebsflächen der Wismut GmbH (Leupoldishain II)	Großflächigkeit von 41 ha Bundeseigentum durch Wismut GmbH Bereitschaft zur zielorientierten Sanierung günstige Erschließung Industrieansiedlung perspektivisch möglich Machbarkeitsstudie erforderlich
<b>Dresden:</b> Niedersedlitzer Str.	Großflächigkeit von 13,1 ha gesamt, Größe der nutzbaren Teilflächen unbekannt Benachbarung modernes Gewerbe / BusinessPark Hallen verfügbar Baurecht gesichert
<b>Dresden:</b> Pirnaer Landstraße/ Am Werk/ An der Schule	Großflächigkeit von 9,1 ha Benachbarung Gewerbe Baurecht gesichert
<b>Dresden:</b> Langobardenstr./ Hauboldstraße	4,8 ha unbebaut vorhandener Gewerbebegürtel an der B 172 Baurecht gesichert
<b>Heidenau:</b> ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35	3 ha gut erschlossen Gewerbebenachbarung

Kurzfristig sind nur kleinere Flächen zwischen 3 und 5 ha auf bereits sanierten Grundstücken verfügbar, die bereits über den freien Grundstücksmarkt angeboten werden.

Größere, zusammenhängenden Flächen um 10 ha können nur mittelfristig in Anspruch genommen werden, wenn u.a. die baurechtlichen Rahmenbedingungen in Königstein – Leupoldishain II geklärt werden. Die Eigentumlage und die Sanierungsziele bieten günstige Voraussetzungen für eine Standortentwicklung in Königstein.

Die Übersicht der verfügbaren (Teil-)Brachen ist Karte 4 im Anhang zu entnehmen.

## 2.3 Verfügbare Industrie- / Gewerbeflächen > 5 ha

Die Übersicht der nachstehenden Industrie- und Gewerbeflächen über 5 ha Größe wurden auf Basis einer kommunalen Umfrage (s.u.) sowie anhand verschiedene Quellen (u.a. Raumplanungsinformationssystem RAPIS, Wirtschaftsförderung Sachsen, Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) zusammengestellt.

### Umfrage 2018

Die im Januar an die 23 Kommunen versandten Fragebögen wurden im Frühjahr 2018 ausgewertet und ergeben im Ergebnis folgendes Bild:

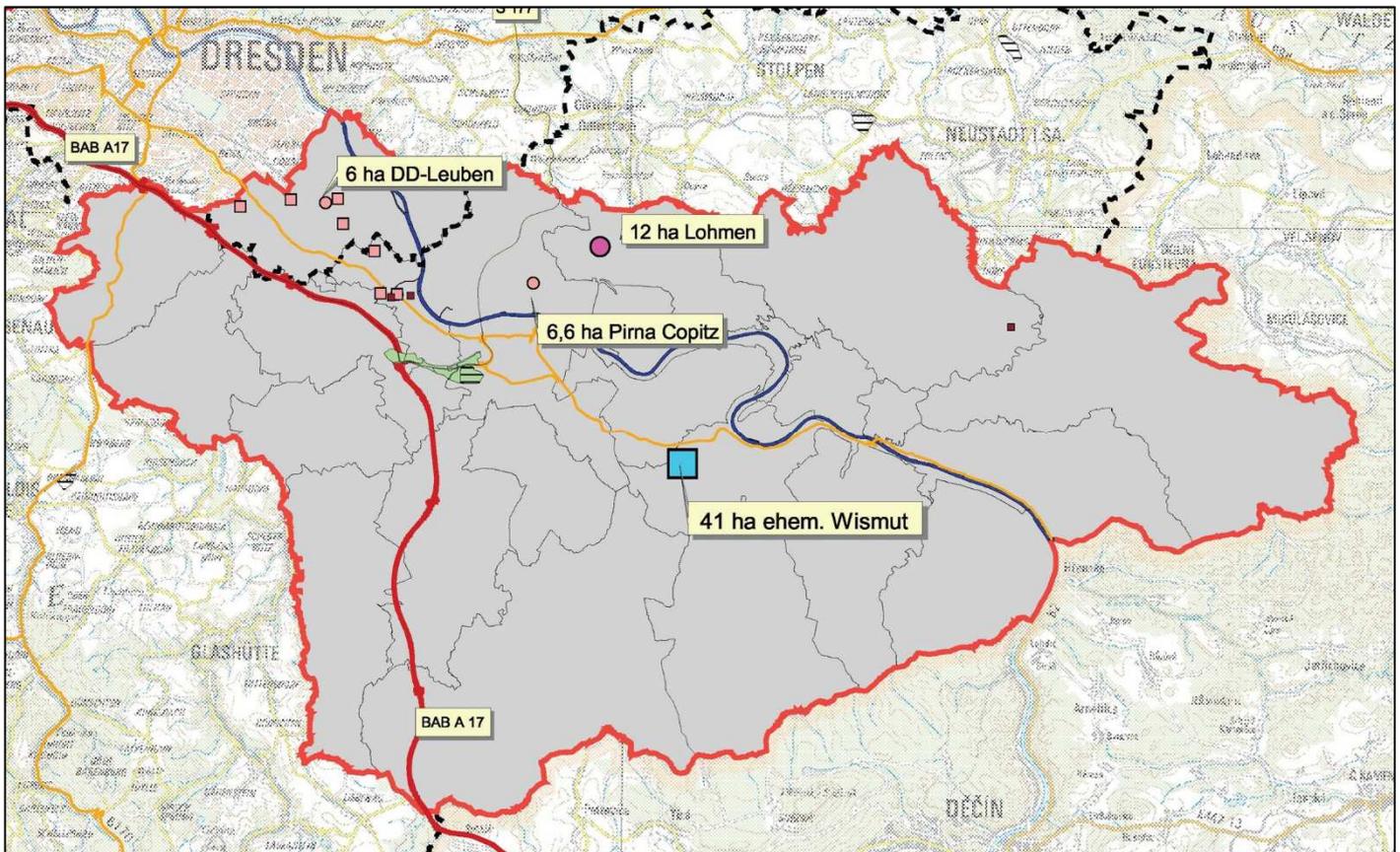


Abb. 6: Freie Flächen (Kreis) und Brachen (Quadrat) im Wirtschaftsraum (vgl. Karte 4)

Die obige Abbildung (Auszug aus Karte 4) zeigt, dass nur drei freie, verfügbare Flächen (DD-Leuben<sup>1</sup>, Lohmen und Pirna Copitz) im Wirtschaftsraum vorhanden sind (vgl. Tabelle 4).

Daneben stehen eine Reihe von Brachen mit diversen Nutzungseinschränkungen (siehe Kap. 2.2) zur Verfügung. Die Sanierungsflächen der Wismut GmbH in Leupoldishain sind baurechtlich nicht gesichert, bilden aber ein großes Flächenpotenzial.

Die Karte 4 im Anhang zeigt einen Überblick über die freien Flächen.

<sup>1</sup> Bei der Fläche in Leuben ist die tatsächlich real verfügbare Fläche unklar.

Tabelle 4: Übersicht der verfügbaren Gewerbeflächen &gt; 5 ha im Wirtschaftsraum

Dresden-Südost	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Försterlingstr./ Sachsenwerkstraße		6,4 ha gesamt, Privateigentum	umgebend Gewerbe und Kleinbetriebe, tw. mit Lager, zudem Dienstleistungsbetriebe angrenzend, z.T. Bestandsbauten mit Restnutzung vorhanden	Teilflächen verfügbar -> <b>für Gewerbe nutzbar, genauer Umfang unklar</b>
Lohmen	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Gewerbegebiet 'Am Bahnhof', Kohlbergstr.		11 ha, Kommune	freie Ackerfläche, genehmigter Bebauungsplan, Ortsrandlage Erweiterung um weitere 5 ha möglich	-> <b>sofort als Gewerbestandort nutzbar</b> , Entfernung zur S177 ca. 6 km, zur BAB A 17 ca. 14 km
Pirna	Objekt	Größe, Eigentum	Bemerkungen	Einschätzung zur Nutzungsentwicklung
Copitz-Nord		6,2 ha, 5,2 ha frei, Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna	freie erschlossene Fläche, genehmigter Bebauungsplan, Ergänzung zu vorhandenen Gewerbestandorten	-> <b>sofort als Gewerbestandort nutzbar</b> Entfernung zur S177 ca. 2 km, zur BAB A 17 ca. 10 km

**Fazit:**

Nur **2 Flächen über 5 ha Größe** sind in der gesamten Region wirklich als frei und unverbaut verfügbar. Beide liegen nahe und verkehrsgünstig zum geplanten 'IndustriePark Oberelbe'. Beide sind in (erweiterter) kommunaler Hand und stehen zur Vermittlung bereit. Beide Flächen dienen der Gewerbeansiedlung.

**Für eine Industrieansiedlung sind keine Flächen verfügbar.**

Verschiedene Kommunen in der Region verfügen über kleinere Gewerbeflächen, so dass hiermit die Nachfrage (i.d.R. um 3 ha) von ortsansässigen Unternehmen durchaus befriedigt werden kann.

Hinweis: Unter den von den Kommunen benannten Brachflächen (vgl. Kap. 2.3) sind auch freie Flächen im Gesamtumfang von über 5 ha benannt worden, die allerdings nach örtlicher Überprüfung nur in wesentlich kleinerem Umfang für eine gewerbliche Ansiedlung in Frage kommen.

## 2.4 Vorsorgestandorte in Planung

<b>Besondere Gemeindefunktion</b>	Der Regionalplan in Fortschreibung [5] definiert "Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion", die keinen zentralörtlichen Status besitzen. Im Ergebnis wird den Kommunen des Wirtschaftsraumes nachfolgende besondere Gemeindefunktion zugeschrieben:
Gewerbe:	Königstein, Sebnitz
Bildung:	Sebnitz
Tourismus:	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Bad Schandau, Königstein, Sebnitz, Gohrisch, Hohnstein, Lohmen, Rathen
Gesundheit:	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Bad Schandau, Kreischa.

Festzuhalten ist, dass **nur Königstein und Sebnitz die besondere Gemeindefunktion Gewerbe** zugeschrieben bekommen und die weiteren Gemeinden des Wirtschaftsraumes den Funktionen Tourismus oder Gesundheit zugeordnet werden. Der Regionalplan [5] zeigt für diese 'industrielle Standortbenachteiligung' einen erforderlichen Handlungsbedarf auf: "Die Städte und Gemeinden innerhalb der Nationalparkregion Sächsische Schweiz sind bezüglich ihrer gewerblichen Entwicklung aufgrund der ökologisch sensiblen Landschaft und deren Schutzstatus eingeschränkt. Aus diesem Grunde besitzen geeignete Flächen an verkehrsgünstigen Standorten außerhalb bzw. am Rande der Nationalparkregion eine besondere Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung in dieser Region."

### Definition Vorsorgestandort

Regional und überregional bedeutsame **Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe** waren bislang laut Regionalplanung [4] Gebiete, deren Flächenausweisung eine Mindestgröße von 25 ha nicht unterschreiten soll und die zur Ansiedlung von Großinvestitionen vorgesehen sind. Sie stellen Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklung "Gewerbe" im Sinne des Landesentwicklungsplanes dar. Sie werden im Regionalplan als '**Vorranggebiet<sup>2</sup> Großansiedlung Industrie und Gewerbe**' [vgl. Karte Raumnutzung Regionalplan 2009, 4] ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Regionalplanes legt im Entwurf 2018 geringere Anforderungen fest [5]: Die Flächen können nur für großflächige überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe genutzt werden. Als Kriterien dienen dabei die in der Begründung zu Ziel 2.3.1.3 Landesentwicklungsplan genannten **Orientierungsgrößen: Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen und benötigter Flächenbedarf von mindestens 5 ha.**

### Vorsorgestandorte

Dieser im Abstimmungsverfahren befindliche Regionalplan zeigt im Großraum Dresden neben dem IPO bislang folgende Vorsorgestandorte für Großansiedlungen für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge [5]:

<sup>2</sup> **Vorranggebiete** sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (s. § 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung (s. § 3 Nr. 2 ROG).

Tabelle 5: Übersicht der Vorsorgestandorte im erweiterten Betrachtungsraum

Stadt/ Gemeinde	Nr.	Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
Pirna	GE07	südwestlich Pirna	50 ha	
Neustadt i. Sa.	GE08	westlich Niederottendorf	44 ha	
Stolpen	GE09	südlich Langenwolmsdorf	59 ha	Reduzierung im südlichen Bereich im Ergebnis der Umweltprüfung
Dippoldiswalde	GE10	östlich Dippoldiswalde	28 ha	
Wilsdruff	GE11	westlich Kesselsdorf	23 ha	abweichend von der Mindestgröße von 25 ha

Die Tabelle belegt für den Landkreis, dass weitgehend die Schwerpunkte auf die ohnehin in der Vergangenheit prosperierenden Kommunen (Wilsdruff, Neustadt) gelegt wurden. Der Standort "GE07 südwestlich Pirna" (der 'IndustriePark Oberelbe') in der vorgenannten Tabelle, stellt die einzige Fläche im Wirtschaftsraum Oberelbe dar, die einen großflächigen Ansiedlungsbedarf decken könnte.

Die Übersicht der Vorsorgestandorte ist Karte 4 im Anhang zu entnehmen.

## Fazit

Der Vorsorgestandort GE 07 im Regionalplan [5] wird – als Teil des 'IndustriePark Oberelbe' – regionalplanerisch als Ansiedlungsmöglichkeit für eine großflächige Industrie- oder Gewerbeentwicklung festgelegt. Dies ist die einzige Fläche im Wirtschaftsraum Oberelbe, die einen Bedarf über 25 ha decken könnte.

**Durch die Lagegunst zur A 17 und B 172 a stellt das IPO eine gute Ergänzung der im Raum Dresden vorhandenen Großansiedlungen dar. Die Chancen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung des östlichen Landkreises SS-OE steigen erheblich durch eine Vorrangfläche für Gewerbe mit den Anbindungsqualitäten des Gebietes am Feistenberg.**

## 2.5 Restriktionen durch Flächenschutz

Der Wirtschaftsraum Oberelbe wird, wie bereits benannt, aufgrund der naturräumlichen Ausstattung stark von Festlegungen des Natur- und Landschaftsschutzes oder Umweltschutzes geprägt. Diese sichern nicht nur die Einzigartigkeit der Landschaft, die Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten oder die Überschwemmungsgebiete ab, sondern stellen auch für den Großraum Dresden (und darüber hinaus) eine wertvolle Erholungs- und Tourismusregion dar. Die 'weichen Standortfaktoren', die das südöstliche Kreisgebiet bietet, stellen auf der einen Seite einen unverzichtbaren Wert für die gewerbewirtschaftliche Entwicklung der Ballungsräume, wie Dresden oder Pirna, dar. Auf der anderen Seite schränken diese 'naturräumlichen Restriktionen' eine dezentrale industriell-gewerbliche Entwicklung in den kleinen Gemeinden ein.

Im Überblick zeigt sich, dass rund 77% der Fläche des Wirtschaftsraumes Oberelbe durch gesetzliche Festlegungen wie Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Flächennaturdenkmal, Gewässernetz und Überschwemmungsgebiet abgedeckt werden und für eine gewerbliche oder gar großflächig industrielle Entwicklung nicht zur Verfügung steht (vgl. Abbildung unten).

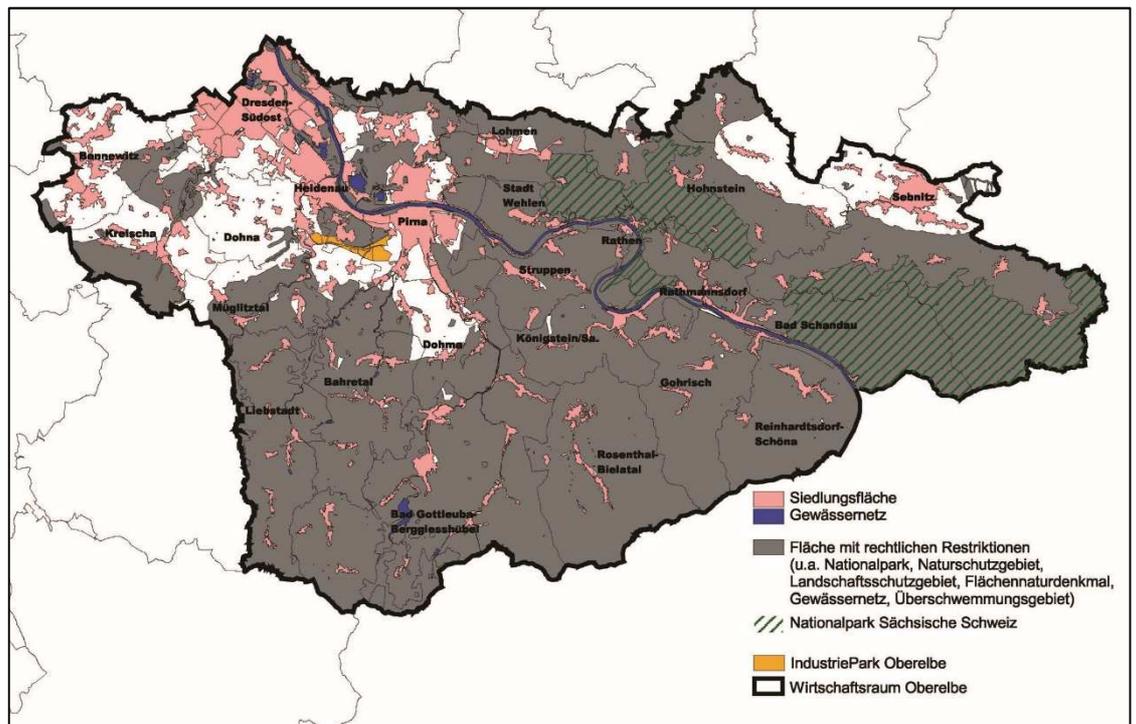


Abb. 7: Übersicht der u.a. mit naturschutzrechtlichen Restriktionen belegten Flächen

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass weite Teile des Wirtschaftsraumes durch die (unstrittigen) Schutzgebietsausweisungen belegt sind. Erst der Ballungsraum Dresden und die Hochebenen nördlich Hohnstein / Sebnitz weisen einen geringeren Flächenschutz auf.

Eine industriell-gewerbliche Entwicklung kann daher nur in den flächenbezogen weniger stark geschützten und empfindlichen Regionen um den Ballungsraum Dresden erfolgen.

## 2.6 Fazit Raumanalyse

<b>Bedarf</b>	<p>Die Analyse der Bestandsflächen zeigt den aktuellen Entwicklungsschwerpunkt in Dresden und vor allem im nordwestlichen Umfeld der Landeshauptstadt, welches besonders durch die BAB A 4 und A 17 begünstigt wurde, z.B. Wilsdruff, Kesselsdorf, Klipphausen. Die Ausweisung weiterer regionalplanerischer Vorsorgestandorte um Dresden [5] festigt zudem die industriell-gewerbliche Entwicklung dieser zentralen Orte.</p> <p>Die gewerblichen Ansiedlungen der letzten drei Jahre in Dresden und Umgebung (u.a. Bosch, Philip Morris, Accumotive) zeigen den weiterhin auf marktwirtschaftlichem Wachstum basierenden Bedarf. Die Wirtschaftsförderung Sachsen begleitete 2017 19 Neuansiedlungen oder Erweiterungen [8].</p>
<b>Verfügbare Gewerbeflächen</b>	<p>Die Untersuchung der verfügbaren Flächen zeigt, das im Wirtschaftsraum Oberelbe nur zwei freie, unbebaute Flächen von 5 bzw. 11 ha für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung stehen. Sie befinden sich in <b>Lohmen</b> und <b>Pirna-Copitz Nord</b> und sind gut infrastrukturell angebunden.</p> <p>Freie <b>Gewerbeflächen zwischen 3 und 5 ha</b> (als Teilflächen sanierter Brachen) sind von Dresden und Heidenau gemeldet worden, die auf dem Immobilienmarkt von privaten Eigentümern angeboten werden. Deren fortdauernde Verfügbarkeit auf dem Gewerbeflächenmarkt legt nahe, dass trotz der offensichtlichen Knappheit an Gewerbeflächen, die wesentlichen Eckdaten, wie Preis und Lage, nicht marktkonform sind. Die Größe real verfügbarer Teilflächen ist unklar.</p> <p>Freie <b>Gewerbeflächen über 11 ha</b> sind kurzfristig im Wirtschaftsraum Oberelbe mit einer Größe von rund 800 km<sup>2</sup> nicht vorhanden.</p>
<b>Mögliche Industrie- flächen</b>	<p>Ausschließlich die sanierten Flächen der Wismut GmbH in Königstein (Leupoldishain II) kommen für eine industrielle Ansiedlung in Frage. Alle weiteren untersuchten und verfügbaren Flächen sind aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bereits als gewerbliche Baufläche baurechtlich festgesetzt oder dürften nur eine solche Ausweisung in Flächennutzungs- oder Bebauungsplanungen erlangen. <b>Neben dem 'IndustriePark Oberelbe' steht daher nur noch die rund 40 ha große Fläche in Leupoldishain II für eine Industrieansiedlung im Wirtschaftsraum Oberelbe zur Debatte.</b> Eine Machbarkeitsstudie zur Ansiedlung von Gewerbe / Industrie sowie Tourismusinfrastrukturen ist vorbereitend erforderlich.</p>
<b>Verfügbare Brachen</b>	<p>Kurzfristig sind nur kleinere Flächen zwischen 3 und 5 ha auf teilweise sanierten Grundstücken verfügbar, die über den freien Grundstücksmarkt angeboten werden. Die kommunale Hand verfügt über keine derartigen Flächen.</p> <p>Mittel- bis langfristig können nur in Königstein – Leupoldishain II größere, zusammenhängende Flächen um 10 ha entwickelt werden, wenn u.a. die baurechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden. Die Eigentumslage und die Sanierungsziele bieten günstige Voraussetzungen.</p>
<b>Kritische Würdigung der Quellen</b>	<p>Die verwendeten Quellen sind nur bedingt aktuell und wurden kritisch auf tatsächliche Verfügbarkeit vor Ort geprüft. Weder die Flächenangaben im Raumplanungsinformationssystem (RAPIS), die Darstellungen im Wirtschafts atlas Sachsen der IHK, noch die Angebotsflächen der Wirtschaftsförderung Sachsen können im Untersuchungsgebiet als tatsächlich freie</p>

Industrie- und Gewerbeflächen angenommen werden. Ein Großteil der dort dargestellten Flächen ist bereits bebaut und steht nicht zur Verfügung. Eine individuelle, örtliche Prüfung ist jeweils erforderlich.

Ortsbegehungen konnten nur bedingt auf den privaten Flächen durchgeführt werden, ergänzend erfolgten Analysen daher durch Luftbildauswertungen.

Die Angaben einiger Kommunen wurden zum Teil nur zögerlich und unvollständig übermittelt. Die bisherige und bestehende 'Konkurrenzsituation' zwischen den Städten und Gemeinden u.a. hinsichtlich Gewerbeansiedlungen wirkt hemmend auf den umfassenden und zügigen Austausch von Daten. Für die gemeinsame Entwicklung der Wirtschaftsregion Oberelbe ist nach der vorliegenden Bestands- und Analysephase über eine verstärkte Kommunikation die Zusammenarbeit des Wirtschaftsraumes weiter zu befördern.

Eine Prüfung und Fortschreibung der Datengrundlagen ist zwingend notwendig.

### 3 Strukturanalyse

#### 3.1 Branchen

Das Branchenspektrum in der Großregion wird unbestritten durch die Ansiedlungen in der Landeshauptstadt Dresden bestimmt. Die Zahlen der dort ansässigen Unternehmen und Mitarbeiter stehen in starkem Kontrast zum Umfeld. Insbesondere die Branchen Microelektronik, Autoindustrie sowie Maschinen- und Anlagenbau prägen die Industrielandschaft. Diese Branchen strahlen auch in den Wirtschaftsraum Oberelbe aus, zumindest in den direkten 'Speckgürtel' der Landeshauptstadt. Dennoch bleibt ein deutlicher Gradient [6]:

Technologiebereiche <sup>3</sup>	Unternehmen > 10 Mitarbeiter	
	Dresden	Wirtschaftsraum Oberelbe
Micro!	433	12
Maschine!	161	22
Auto!	320	19

Von den 803 Firmen im Wirtschaftsraum Oberelbe sind rund 31 % im verarbeitenden Gewerbe, 20 % im Baugewerbe und 14 % im Handel und Instandsetzen von Fahrzeugen tätig. Eine raumbestimmende Branche ist nicht vorhanden.

Die 'Industriekarte' des Statistischen Landesamtes [9] gibt das wieder:

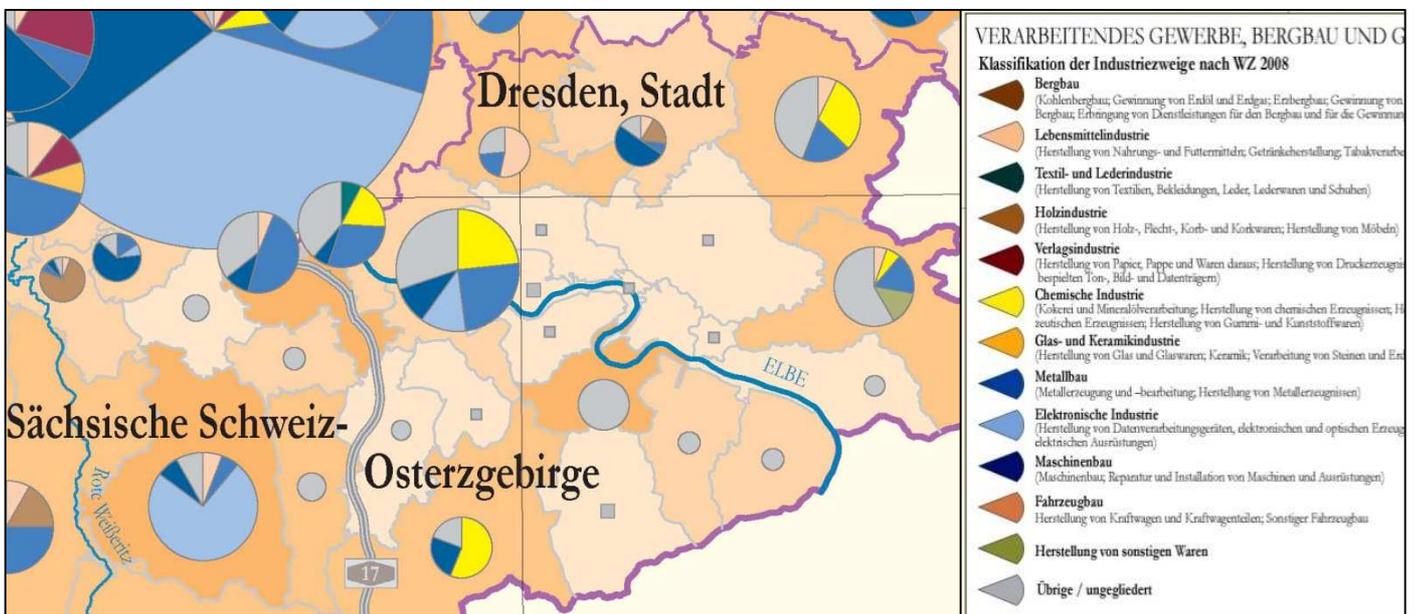


Abb. 8: Branchen im verarbeitenden Gewerbe [9]

#### Heterogen

Der Wirtschaftsraum Oberelbe ist branchenseitig heterogen. Historisch überwogen hinsichtlich Unternehmens- und Beschäftigtenzahlen die klassischen Branchen, wie Metall- und Anlagenbau, Kunststofffertigung und Automobilzulieferung. Mit der 'Deindustrialisierung' (vgl. Kap. 1.5), dem Wandel nach 1990 und dem zunehmenden Dienstleistungs- und Bauhandwerkssektor,

<sup>3</sup> Beispielhaft wurden diese drei 'Technologiebereiche' (Zusammenstellung von Branchen) gewählt, da diese u.a. über die Wirtschaftsförderung Sachsen als besonders zukunftssträftig und exemplarisch für Sachsen entwickelt und mit diesen Schlagwörtern beworben werden.

stabilisierten und entwickelten sich vorrangig kleine bis mittlere Firmen in verschiedenen Branchen des produzierenden Sektors.

### Dezentral

In der Folge der Entwicklung existieren im Wirtschaftsraum auch abseits der Hauptinfrastruktur mitarbeiterstarke Firmen. Dies ist vermutlich u.a. auf die Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen und dem soliden, aber langsamen Wachstumsstreben der Unternehmen der Region zurückzuführen. Wenngleich in Pirna, Dohna und Heidenau ein Schwerpunkt liegt, verfügen auch andere, kleinere Kommunen über große Firmen im verarbeitenden Gewerbe [6].



Abb. 9: Zahl der Unternehmen mit mehr als 10 Mitarbeitern im Wirtschaftsraum [6]

## 3.2 Unternehmensstrukturen

Die Unternehmensstrukturen im Wirtschaftsraum sind entsprechend den Branchen heterogen und gegenüber der Landeshauptstadt bzw. im Sachsendurchschnitt deutlich ungünstiger.

### Strukturgefälle [6]

In Sachsen kommen auf 1.000 Einwohner **12 Unternehmen** (jeglicher Größe), im Wirtschaftsraum Oberelbe (ohne Dresden) nur **7 Unternehmen**, ein deutlich unterdurchschnittlicher Bestand an Unternehmen. Flächenbezogen kommen in Sachsen auf 1.000 Hektar Fläche **24 Unternehmen** (jeglicher Größe), im Wirtschaftsraum Oberelbe nur **13 Unternehmen**. Dresden hingegen weist 244 Unternehmen auf. Im Ergebnis **belegt dies das deutliche** Strukturgefälle zwischen Dresden und der südöstlichen Sächsischen Schweiz.

### Großbetriebe > 500 MA [6]

In Sachsen wirtschaften 245 Unternehmen (alle Branchen) mit mehr als 500 Mitarbeitern (MA), davon sind rund 24 % im verarbeitenden Gewerbe / in der Herstellung von Waren tätig. Im Landkreis SS-OE existieren nur **8 Unternehmen** mit mehr als 500 Mitarbeitern. Im Wirtschaftsraum (ohne Dresden) nur **1 Unternehmen** im Dienstleistungssektor.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Großbetriebe im verarbeitenden Gewerbe insgesamt im Landkreis rar sind, im Wirtschaftsraum aber besonders.

### Zahl der Betriebe > 19 Mitarbeiter

Im sächsischen Vergleich unter den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes mit mehr als 19 Mitarbeitern zeigt sich, dass selbst die drei 'führenden' Städte des Wirtschaftsraumes bei der Zahl der Betriebe an nachrangiger Stelle stehen: Platz 8, 33 und 39 von 423 Kommunen (vgl. Abb.).

Verarb. Gewerbe: Betriebe (Besch.>19) und Beschäftigte 2016				
Gemeinden (Gebietsstand am 01.01.2017)			30.09.2016	
			Betriebe	Tätige Personen (Beschäftigte)
			Anzahl	Anzahl
14	Freistaat Sachsen		3060	277120
1	14625	Bautzen, Landkreis	301	25394
2	14524	Zwickau, Landkreis	243	32076
3	14612	Dresden, Stadt	238	27377
4	14627	Meißen, Landkreis	205	19950
5	14626	Görlitz, Landkreis	205	18251
6	14729	Leipzig, Landkreis	194	11735
7	14628	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landkreis	185	15933
1	14713000	Leipzig, Stadt	164	21691
2	14524330	Zwickau, Stadt	59	13908
3	14625020	Bautzen, Stadt	33	2399
4	14625480	Radeberg, Stadt	30	3837
5	14626110	Görlitz, Stadt	28	4350
6	14626610	Zittau, Stadt	28	1817
7	14524180	Limbach-Oberfrohna, Stadt	24	3339
8	14628270	Pirna, Stadt	24	1951
9	14625430	Ottendorf-Okrilla	23	1888
10	14625200	Großröhrsdorf, Stadt	23	1180
33	14628160	Heidenau, Stadt	13	860
39	14628080	Dohna, Stadt	12	1001

(C)opyright Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017 -

Abb. 10: 'Rangliste' der Städte nach Zahl der Unternehmen (Spalte 4) mit mehr als 19 Beschäftigten [14]

**Zahl der Beschäftigten**

Bei der Zahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe (> 19 Mitarbeiter) ist die Rangfolge noch deutlicher, Platz 13, 39 und 49:

Verarb. Gewerbe: Betriebe (Besch.>19) und Beschäftigte 2016			30.09.2016			
			Gemeinden (Gebietsstand am 01.01.2017)		Betriebe	Tätige Personen (Beschäftigte)
			Anzahl		Anzahl	
14	Freistaat Sachsen	3060		277120		
1	14625 Bautzen, Landkreis	301	10%	25394		
2	14524 Zwickau, Landkreis	243	8%	32076		
3	14612 Dresden, Stadt	238	8%	27377		
4	14627 Meißen, Landkreis	205	7%	19950		
5	14626 Görlitz, Landkreis	205	7%	18251		
6	14628 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landkreis	185	6%	15933		
1	14713000 Leipzig, Stadt	164		21691		
2	14524330 Zwickau, Stadt	59		13908		
3	14626110 Görlitz, Stadt	28		4350		
4	14625480 Radeberg, Stadt	30		3837		
5	14524180 Limbach-Oberfrohna, Stadt	24		3339		
6	14627210 Radebeul, Stadt	20		3335		
7	14627230 Riesa, Stadt	20		2756		
8	14524030 Crimmitschau, Stadt	21		2697		
9	14625020 Bautzen, Stadt	33		2399		
10	14625600 Wachau	8		2111		
13	14628270 Pirna, Stadt	24		1951		
39	14628080 Dohna, Stadt	12		1001		
49	14628160 Heidenau, Stadt	13		860		

(C)opyright Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017 -

Abb. 11: 'Rangliste' der Städte nach Zahl der tätigen Personen (Spalte 6) in Unternehmen > 19 Mitarbeitern [14]

### 3.3 Pendler

Das Pendlerverhalten in Sachsen ist unverkennbar als Auspendlerüberschuss in die westlichen Bundesländer und Berlin erkennbar.

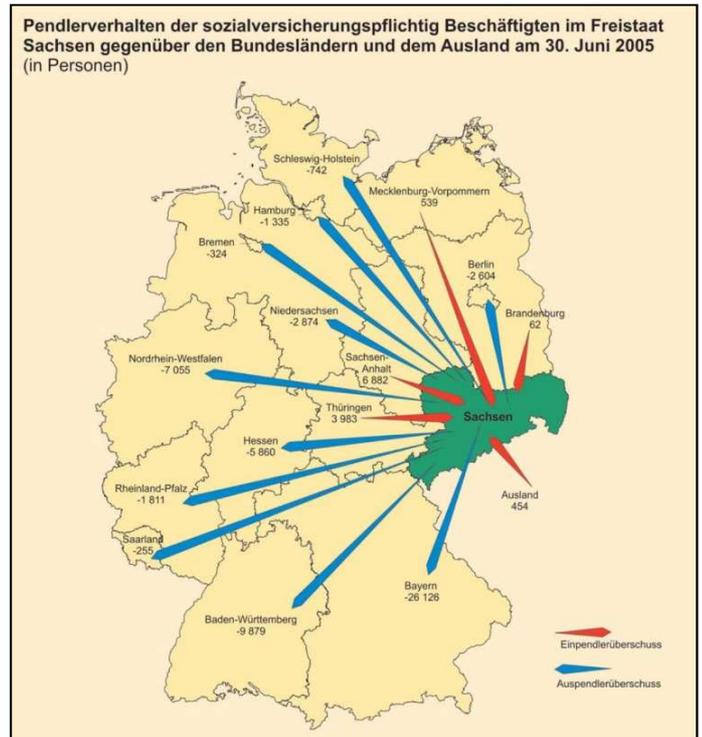


Abb. 12: Pendlerverhalten im Ländervergleich [12]

Auch im Kreisvergleich ist der Auspendlerüberschuss gegenüber anderen sächsischen Kreisen deutlich.

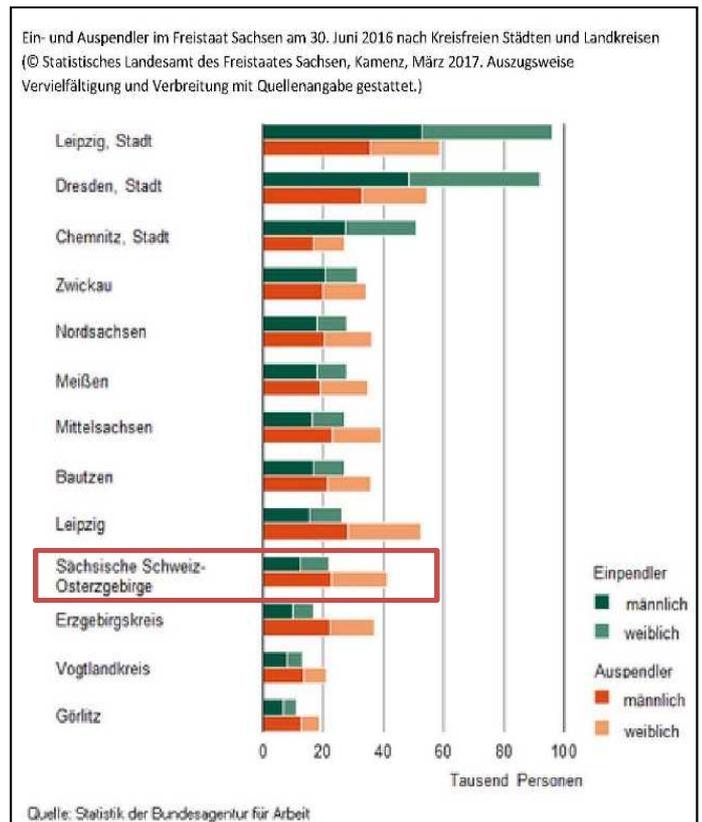
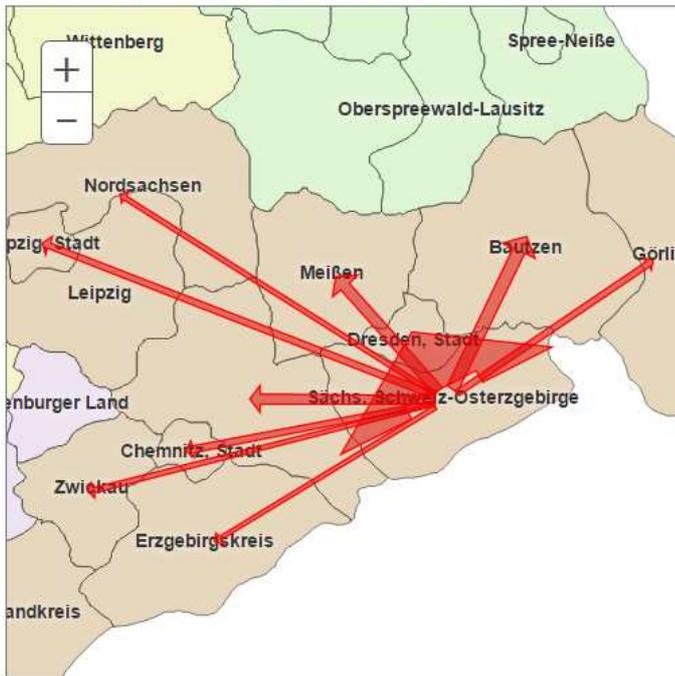


Abb. 13: Ein- und Auspendler im Kreisvergleich [13]

Auspendler von Sächs. Schweiz-Osterzgebirge



Einpendler nach Sächs. Schweiz-Osterzgebirge

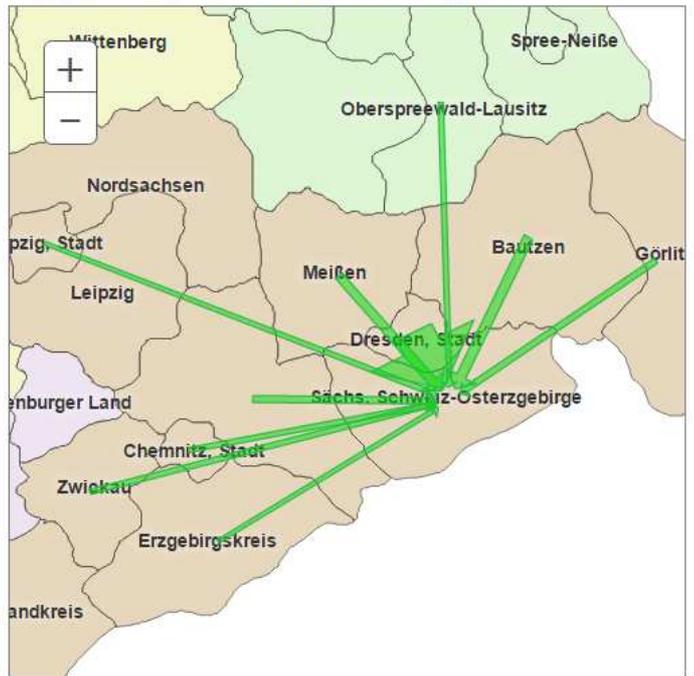


Abb. 14: Aus- und Einpendler Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge [10]

"In der Region **"Sächs. Schweiz-Osterzgebirge"** wohnen 97.061 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte [10]. Von ihnen pendeln 41.970 oder 43,2% zur Arbeit in einen anderen Kreis (Auspendler). Gleichzeitig pendeln 22.924 Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in die Region "Sächs. Schweiz-Osterzgebirge" (Einpendler). Der Saldo von Aus- und Einpendlern beläuft sich auf -19.046 (Pendlersaldo)."

Die Daten der Agentur für Arbeit [10] zeigen, dass nahezu 26.800 Beschäftigte in die beteiligten Kommunen des **Wirtschaftsraumes** einpendeln und 34.800 Beschäftigte auspendeln. Wenngleich die angegebenen Zahlen nicht von den Pendlerzahlen zwischen den Einzelkommunen bereinigt sind, zeigt der Überschuss von 8.000 auspendelnden Beschäftigten, dass erhebliche Arbeitskräftekontingente den Wirtschaftsraum Oberelbe verlassen. Nahe liegend sind hier der Wirtschaftsschwerpunkt Dresden zu benennen sowie auf den Auspendlerüberschuss des Landkreises (siehe oben) zu verweisen.

Detaillierter betrachtet, ist der der Einpendler-Überschuss vor allem in Kreischa (1.544), in Königstein (969) und in Pirna (711) festzustellen [10, 2017]. Dies ist auf die Arbeitsplatzkonzentrationen in verschiedenen Sektoren bzw. Branchen zurückzuführen.

Hingegen waren 2017 starke Auspendlerzahlen in Bannewitz (2.261), in Heidenau (2.109), in Hohnstein (800) und in Struppen (779) festzuhalten. Die beiden erstgenannten können als 'dresdennah' eingestuft werden und tragen ihren Teil dazu bei, u.a. bezahlbaren Wohnraum in der Nähe der Landeshauptstadt anbieten zu können.

Hohnstein und Struppen weisen hingegen geringe Arbeitsplatzzahlen auf, so dass die Auspendlerzahl deutlich über dem Einpendlerwert liegt.

### 3.4 Arbeitskräfte im Wirtschaftsraum

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Stichtag 30.06.2017, ohne Dresden Süd-Ost) nehmen mit 38.867 rund 28 % der 139.000 Einwohner des Wirtschaftsraumes ein. Von den Beschäftigten sind 7% unter 25 Jahre und 22 % über 55 Jahre. Den Hauptteil nehmen mit 71 % die 25-55Jährigen ein.

#### Dienstleistung vor produzierendem Gewerbe

Der Hauptanteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im 'Sonstigen Dienstleistungssektor' (53 %), nur 32 % im produzierenden Gewerbe und nur 15% im Handel, Verkehr und Gastgewerbe [6]. Für die hohe Zahl des erstgenannten Dienstleistungsbereiches zeichnen sich insbesondere die 8.754 Beschäftigten in Pirna und die 2.888 in Kreischa Tätigen verantwortlich; hier ist vor allem der Schwerpunkt im Gesundheits- und Sozialwesen zu nennen.

Die vergleichsweise niedrige Beschäftigtenzahl im produzierenden Gewerbe [Agentur für Arbeit, 10] deckt sich mit den Angaben der IHK [11]. Statistisch betrachtet ist die absolute Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe im Landkreis SS-OE deutlich geringer als in den Nachbarkreisen [11] (vgl. Abb. unten). Auch wenn seit dem Jahr 2000 ein stetiger Anstieg auf 15.700 Beschäftigte [11] im Jahr 2015 zu verzeichnen ist.

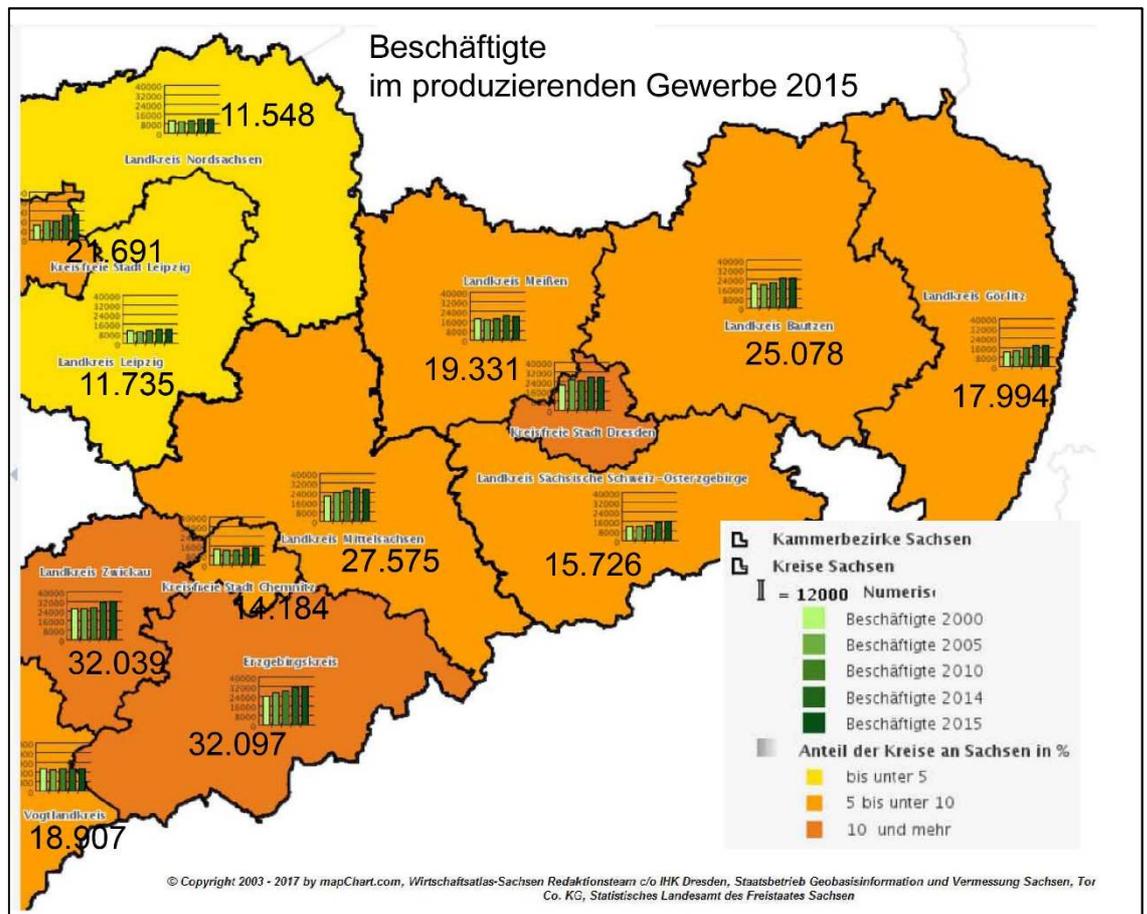


Abb. 15: Beschäftigte im produzierenden Gewerbe 2015 [11]

<b>4.300 "geringfügig Beschäftigte"</b>	<p>5.990 geringfügig Beschäftigte listet die Agentur für Arbeit 2017 für die Kommunen des Wirtschaftsraumes auf, davon 55 % Frauen.</p> <p>72 % der rund 6.000 'Minijober' am Arbeitsort, also rund <b>4.300 Beschäftigte</b>, sind ausschließlich geringfügig beschäftigt, gehen also keiner anderen Arbeit nach.</p>
<b>1.700 "nebenberuflich geringfügig Beschäftigte"</b>	<p>Ein weiteres Arbeitskräftepotenzial stellen die 'Minijobber' dar, die <u>nebenberuflich tätig sind</u>. Sie stellen 28 % der o.g. rund 6.000 '450 Euro-Jobber', also <b>über 1.700 Beschäftigte</b>.</p> <p>Der Verdienst aus dem ersten Arbeitsverhältnis reicht bei diesen Arbeitskräften i.d.R. nicht aus, so dass eine Aufbesserung durch einen Nebenberuf erforderlich ist. Daher ist durchaus von einer Leistungsfähigkeit dieser Arbeitskräfte auszugehen, die für einen Vollzeit-Arbeitsplatz von Bedeutung sein kann.</p>
<b>19.000 Auspendler- überschuss aus dem Landkreis SS-OE</b>	<p>Der Überschuss von rund <b>19.000 auspendelnden Beschäftigten</b> für den gesamten Landkreis SS-OE belegt, dass viele Arbeitnehmer keinen adäquaten Arbeitsplatz im Landkreis finden. Wenngleich hierbei auch Beschäftigte des Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes enthalten sind, bestehen damit erhebliche regionale Arbeitskräftekontingente.</p>
<b>davon 8.000 Auspendler- überschuss aus dem Wirtschafts- raum Oberelbe</b>	<p>Die Zahlen der Agentur für Arbeit zeigen einen Überschuss von rund <b>8.000 auspendelnden Beschäftigten</b>. Erhebliche Arbeitskräftekontingente verlassen demnach den Wirtschaftsraum Oberelbe.</p>
<b>7.250 Arbeitslose im Landkreis SS-OE</b>	<p>Die Arbeitslosenquote im Landkreis SS-OE liegt im März 2018 bei 5,7 % (zum Vergleich in Sachsen: 6,2 %) [10].</p> <p>Für den gesamten Landkreis SS-OE waren 2017 rund <b>7.250 Personen arbeitslos</b> gemeldet, rund 3.073 waren 50 Jahre und älter.</p>
<b>davon 3.700 Arbeitslose im Wirtschaftsraum Oberelbe</b>	<p>Für den Wirtschaftsraum Oberelbe verzeichnet die Agentur für Arbeit <b>3.716 Arbeitslose</b> [10], davon 57 % Männer.</p> <p>Der überwiegende Teil (65%) der Arbeitslosen ist im Alter von 25 bis 55 Jahren, 28 % ist älter als 55 Jahre.</p> <p>Als Langzeitarbeitslose im Wirtschaftsraum, also länger als 1 Jahr ohne Beschäftigung, gelten 37 % der 3.700 Arbeitslosen, nahezu 1.400 Personen.</p>
<b>46.000 Arbeitslose und Arbeitssuchende in 5 Berufsgruppen des produzie- renden Sektors</b>	<p>Die Einzelauswertung der Zielberufe [10] zeigt für den Januar 2017 in ganz Sachsen 46.811 Arbeitslose und Arbeitssuchende in fünf dem produzierenden Sektor zuzurechnenden Berufsgruppen, u.a. Kunststoffverarbeitung sowie Metallbearbeitung oder -bau.</p>

### 3.6 Erreichbarkeit 30 min Radius

#### Erreichbarkeit

Die Lage und verkehrsgünstige Anbindung des Standortes des 'IndustriePark Oberelbe' ist insgesamt als sehr günstig zu erachten. Die Anbindung über die B 172a direkt an die BAB A 17 ermöglichen ein zügiges Erreichen des Standortes, u.a. für Beschäftigte, Lieferanten, Besucher.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen nach derzeitigem Ausbaustand der Verkehrsachsen in 30 Autominuten erreichbaren Raum.

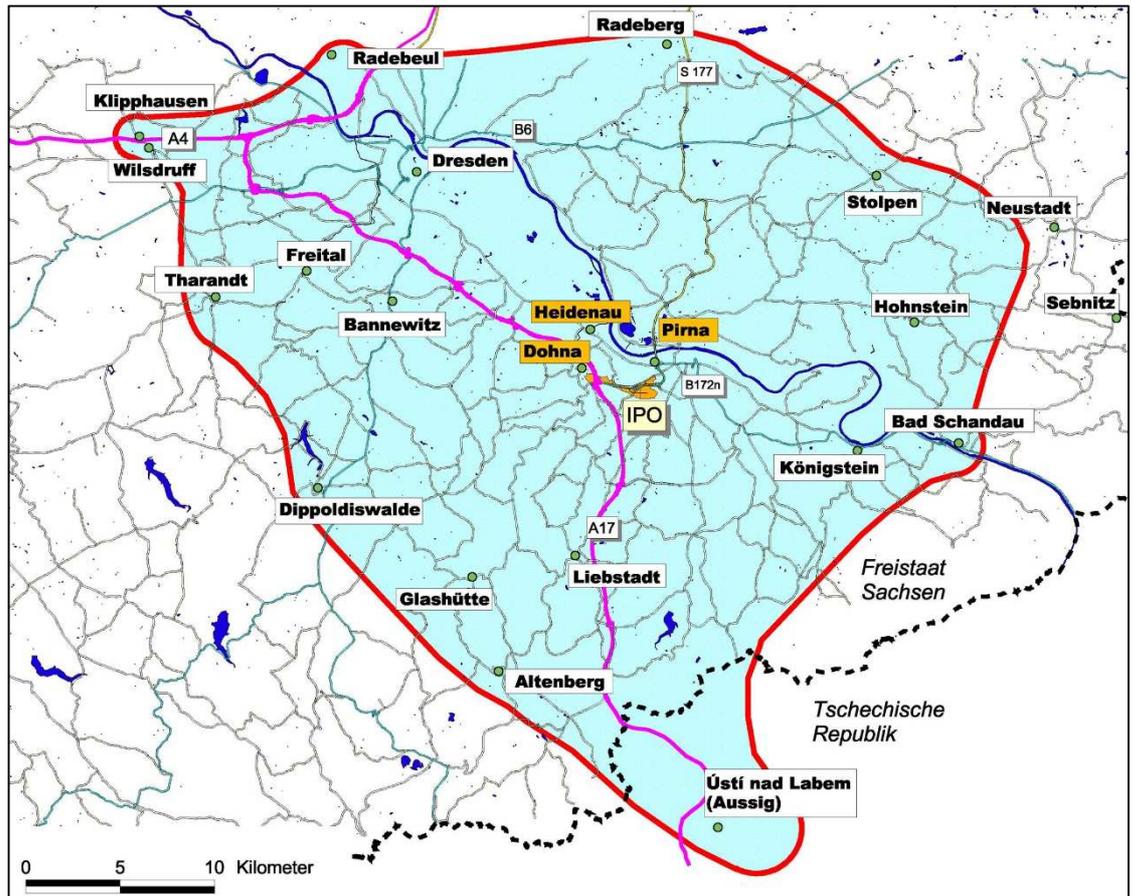


Abb. 16: Erreichbarkeit des 'IndustriePark Oberelbe' in 30 Autominuten

Bereits die einfache Abgrenzung des '30-Minuten-Raums' zeigt, wie gut der Standort sich in die vorhandenen Wirtschaftsstandorte (vgl. Kap. 2.1) integriert. Zum einen besteht eine gute Verkehrsverbindung zu bestehenden Gewerbe- oder Industrieflächen rund um die Landeshauptstadt Dresden (z.B. Klipphausen, Radebeul, Radeberg) und durch die Autobahnnähe und deren Abfahrten eine gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt selbst. So können Zu- oder Auslieferer auch im LKW-Verkehr den Standort IPO am Feistenberg gut erreichen.

Zum anderen verdeutlicht die Abbildung, dass ein zumutbarer Arbeitsweg von 30 Minuten für Beschäftigte einen sehr umfangreichen Anteil der Einwohner des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bzw. der Landeshauptstadt einspannt. Damit ist auch die Zahl potenzieller Arbeitskräfte für zukünftige Firmenansiedlungen deutlich höher.

## 3.7 Fazit Strukturanalyse

<b>Hoher Gradient zur Landeshauptstadt Dresden</b>	Der Wirtschaftsraum Oberelbe weist gegenüber dem Ballungsraum Dresden eine deutlich geringere Zahl an Unternehmen pro Einwohner bzw. pro Fläche auf. Mit zunehmender Entfernung vom 'Speckgürtel Dresdens' nimmt die Zahl an Unternehmen deutlich ab. Die Zahl der industriell Beschäftigten natürlich ebenso.
<b>Keine strukturbestimmende Branche</b>	Eine wirtschaftsraumbestimmende Branche ist im engeren Betrachtungsraum nicht festzustellen. Das produzierende Gewerbe ist branchenseitig heterogen. Hinsichtlich Unternehmens- und Beschäftigtenzahlen sind zwar klassische Branchen, wie Metall- und Anlagenbau, Kunststofffertigung und Automobilzulieferung zu nennen, aufgrund deren Größe sind sie aber nicht strukturbestimmend.
<b>Keine Großbetriebe, wenig mittlere Betriebe</b>	Dem Wirtschaftsraum mangelt es an Großbetrieben im produzierenden Sektor. Auch die Zahl der mittleren Betriebe im verarbeitender Gewerbe ist vergleichsweise gering. Die Städte Pirna, Heidenau und Dohna stehen im sächsischen Ranking (auch bei den Beschäftigtenzahlen) nicht an Spitzenpositionen.
<b>Dienstleistung vor Produktion</b>	Der Hauptanteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Wirtschaftsraum arbeitet im Sektor 'Sonstige Dienstleistung', also vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen. Nur 32 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig.
<b>Hohe Auspendlerquote</b>	Im Wirtschaftsraum existiert ein Überschuss an rund 8.000 Auspendlern, die außerhalb des Wirtschaftsraumes ihre Arbeit wahrnehmen.
<b>Lokales Arbeitskräftepotenzial</b>	Durch die verkehrsgünstige Lage des 'IndustriePark Oberelbe' werden räumlich alle Bereiche der Landeshauptstadt und der umliegenden Kommunen in einem 30-Autominuten-Radius erfasst. Dieser große Einzugsbereich für Arbeitskräfte stellt günstige Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen dar. Zudem war die Region um Pirna geprägt von industriellen Arbeitsplätzen und produzierendem Gewerbe. Diese traditionelle Prägung bietet zudem den Vorteil, dass viele Menschen noch Schichtarbeit gewohnt sind.

**Reserven bei  
Arbeitslosen und  
Minijober**

Mögliche Arbeitskraftreserven sind unter den über 7.000 Arbeitslosen zu finden, rund 4000 von ihnen sind unter 50 Jahre alt. Rund 57 % der Arbeitslosen sind zudem Männer.

Auch bei den rund 6.000 geringfügig Beschäftigten im Landkreis SS-OE sind Reserven erkennbar, wenn man anerkennt, dass davon über 1.700 neben ihrem Beruf zusätzlich einen Minijob ausführen, um das Einkommen aufzubessern.

**Kritische  
Würdigung  
der Angaben**

Die stadtteilbezogenen Daten von Dresden Süd-Ost liegen nicht in gleichen Quelle vor, wie die der übrigen 22 Kommunen. Der 'Anschnitt' der Landeshauptstadt Dresden ist aus statistischer Sicht unvorteilhaft.

Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Angaben der Agentur für Arbeit zum Teil anonymisiert. Insbesondere wenn "eine Region oder ein Wirtschaftszweig 1 oder 2 Betriebe aufweist oder einer der Betriebe einen so hohen Beschäftigtenanteil auf sich vereint, dass die Beschäftigtenzahl praktisch eine Einzelangabe über diesen Betrieb darstellt (Dominanzfall). Gleiches gilt in Fällen, in denen Werte von Null eine Information über den Merkmalsträger offenlegen, werden auch diese Nullwerte anonymisiert." Daher sind die Angaben zu den Beschäftigtenzahlen nicht immer vollständig.

## 4 Ausblick

---

Die vorliegende Grundlagensammlung und Analyse bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsraumes Oberelbe. Gemeinsam mit den beteiligten Kommunen im Wirtschaftsraum sind die weiteren Schritte zur Festigung und Stärkung des Raumes zu vollziehen. Hierzu sind folgende Schritte dienlich:

- **Darstellung der Stärken/ Schwächen und Chancen/ Risiken (SWOT):**

Herausarbeiten der bestehenden Risiken und Schwächen, der Stärken und Potenziale im Wirtschaftsraum sowie der Ziele der einzelnen Akteure. Zu betrachten sind die wesentlichen Industrie- und Gewerbestandorte, Branchen, Verkehrsbeziehungen, Arbeitsmarkt / Arbeitskräfte unter den kommunalen Entwicklungsaspekten.

- **Bedarfsbetrachtung**

Abschätzung von Ansiedlungsbedarfen im Wirtschaftsraum in Rückkoppelung mit der Wirtschaftsförderung des Freistaates, der Stadt Dresden, dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und Vertretern der regionalen Wirtschaftskerne

- **Entwicklungsempfehlungen für die Achse Dresden – Sächsische Schweiz**

Aussagen zu Flächenbedarfen, zu Möglichkeiten von deren Deckung unter besonderer Beachtung von Branchen-Potenzialen und vorhandenen Flächenreserven, Aufzeigen von Sachzwängen und Handlungserfordernissen, Hinweise zu Ansiedlungsstrategien sowie Ableitung und Gewichtung von Handlungsbedarfen zur gezielten Entwicklung der Achse Dresden – Sächsische Schweiz.

Insgesamt sind der Informationsaustausch und die Zusammenarbeit im Wirtschaftsraum Oberelbe zu intensivieren. Der Blick auf die gemeinsame Entwicklung der Wirtschaftsachse Dresden – Sächsische Schweiz ist zu schärfen und die Schwerpunkte der Entwicklungsbestrebungen sind gemeinsam festzulegen.

Im Rahmen einer projektbegleitenden Arbeitsgruppe sind vorgenannte Aspekte zu erörtern und sollten durch eine Regionalkonferenz auch der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden.

## 5 Anhang

---

### 5.1 Quellen

- [1] Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen im Raum Feistenberg im Auftrag der Städte Pirna, Dohna und Heidenau. Stand 10.03.2017
- [2] Städtebaulicher Rahmenplan 'IndustriePark Oberelbe'. Studie im Auftrag der Städte Pirna, Dohna und Heidenau. Entwurfsstand April 2018
- [3] Statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE). Glossar eurostat. <http://ec.europa.eu>
- [4] Regionalplan OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE, 1. Gesamtfortschreibung 2009 in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009; in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 19.11.2009
- [5] 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Auslegungsentwurf zum 01.11.2017
- [6] Firmendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen. <http://www.firmen.saxony.de/KWISweb-Companies/CompanySearch.aspx>. Online Recherche 2018
- [7] Flächendatenbank des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Januar 2018
- [8] 'Bosch hilft Sachsens Anschiebern auf die Sprünge'. Artikel Sächsische Zeitung vom 19.04.2018
- [9] 'Industriekarte': Verarbeitendes Gewerbe, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden in Sachsen 2009. Hrsg.: Statistisches Landesamt Dresden, 2010
- [10] Datenbanken der Agentur für Arbeit: <https://statistik.arbeitsagentur.de>. Online-Recherche März/April 2018
- [11] Wirtschafts atlas der Industrie- und Handelskammer. <http://www.wirtschaftsatlas-sachsen.de>
- [12] Pendler im Freistaat Sachsen. Information des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Kamenz 3/2006
- [13] Ein- und Auspendler im Freistaat Sachsen am 30.06.2016 nach kreisfreien Städten und Landkreisen. Information des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Kamenz: März 2017
- [14] Wirtschaftsdaten zum verarbeitenden Gewerbe. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen. Kamenz 2017

## 5.2 Kommunalen Fragebogen

Der dreiseitige Fragebogen wurde im Januar 2018 an 23 Kommunen des Wirtschaftsraumes Oberelbe als offenes Word-Dokument durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna versandt. Die sechs wesentlichen Fragen darin sind:

1. **Brachflächen zur gewerblichen / industriellen Entwicklung:** Welche Brachflächen gibt es in Ihrer Kommune in einer Größe von mind. 3ha? Wo sehen Sie zu diesen Brachen den größten Handlungsbedarf?
2. Freie Gewerbe- oder Industrieflächen über 5 ha Größe: Bitte benennen Sie hier die in Ihrer Kommune vorhandenen vermarktbareren Gewerbe- oder Industrieflächen über 5 ha Größe (mit Rechtsstatus).
3. **Flächenpotenziale für Gewerbe oder Industrie über 5 ha Größe:** Welche mittelfristigen Entwicklungsflächen und Entwicklungsbestrebungen gibt es in Ihrer Kommune zusätzlich zu den unter Pkt. 2. benannten Flächen?
4. Benennen Sie die **drei wichtigsten Wirtschaftsentwicklungsmaßnahmen** in Ihrer Kommune für die nächsten Jahre.
5. Gibt es in Ihrer Kommune einen **Flächennutzungsplan**?
6. Gibt es weitere **Hinweise, Ideen oder Wünsche**, die Sie für die Bildung des "Wirtschaftsraums Oberelbe" benennen möchten?

Die Antwortbögen wurden bis April 2018 zurückgesandt und ausgewertet. In einigen Fällen wurden 'Fehlmeldungen' als pauschale Verneinung zu vorhandenen Gewerbe- oder Brachflächen ohne weitere Hinweise abgegeben. Die Auswertung ist im Folgenden dargestellt.

# Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe

der Städte



**Dohna**

**Heidenau**

**Pirna**

erstellt durch:

**Kaspertz-Kuhlmann GmbH**

Architektur- und Ingenieurbüro

Tel.: 03592/500 515

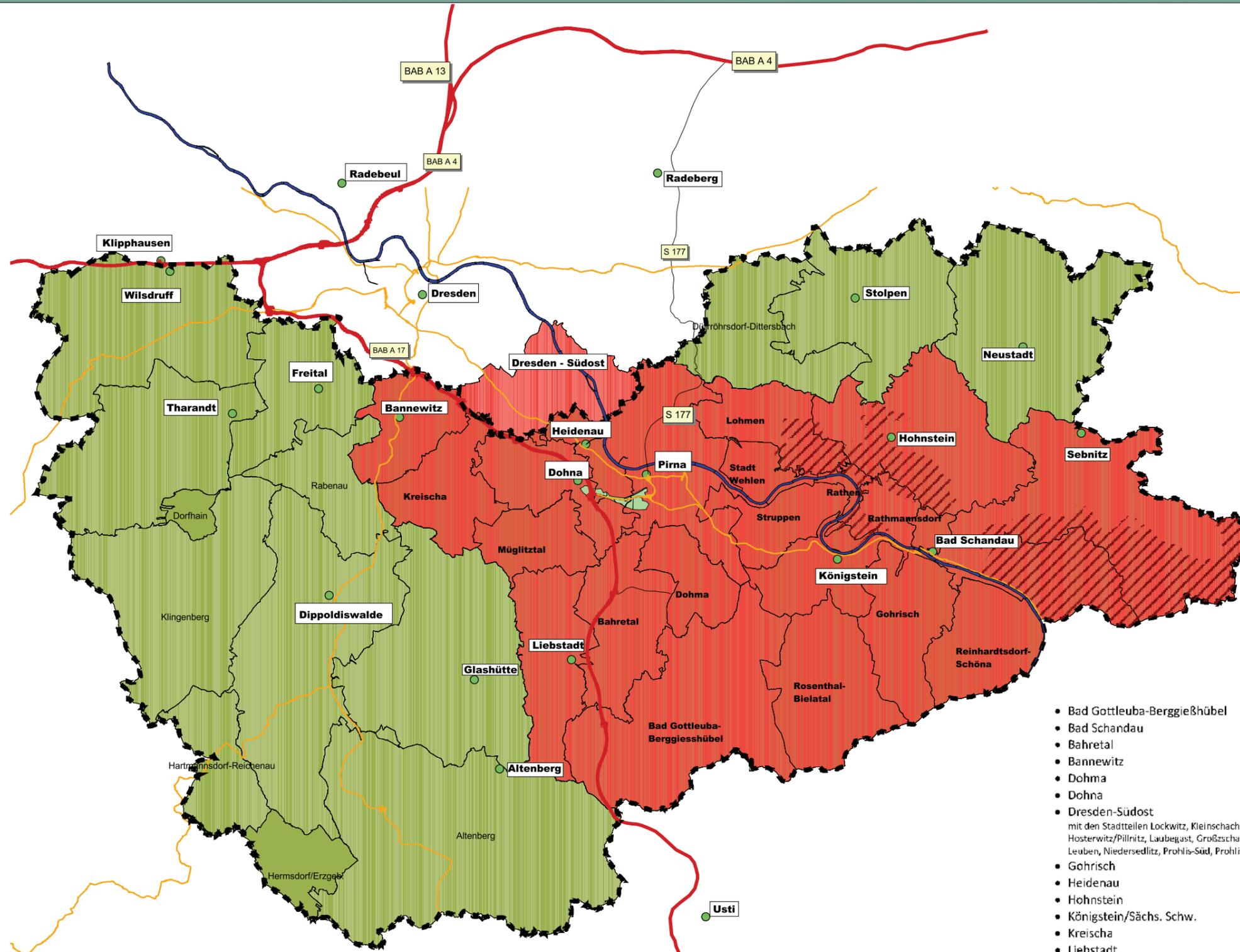
www.kaspertz.de



Projektsteuerung:



Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH**



**Wirtschaftsraum Oberelbe**  
engerer Betrachtungsraum Standorteinordnung

weitere Kommunen  
Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge

Nationalpark  
Sächsische Schweiz

geplanter  
IndustriePark Oberelbe

- Bad Gottleuba-Berggießhübel
- Bad Schandau
- Bahretal
- Bannewitz
- Dohna
- Dohna
- Dresden-Südost  
mit den Stadtteilen Lockwitz, Kleinschwitz, Hosterwitz/Pillnitz, Laubegast, Großschwitz, Leuben, Niedersedlitz, Prohlis-Süd, Prohlis-Nord
- Gohrisch
- Heidenau
- Hohnstein
- Königstein/Sächs. Schw.
- Kreischa
- Liebstadt
- Lohmen
- Müglitztal
- Pirna
- Rathen
- Rathmannsdorf
- Reinhardtsdorf-Schöna
- Rosenthal-Bielatal
- Sebnitz
- Stadt Wehlen
- Struppen

Grenze Landkreis SS-OE

**Autobahn**  
 Bundesstraße  
inkl. Südumfahrung Pirna in Bau

Elbe

**1**

Thema:

**Wirtschaftsraum Oberelbe**

Maßstab:

1:250.000

21.04.2018



0 5 10 Kilometer



# Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe

der Städte



**Dohna**

**Heidenau**

**Pirna**

erstellt durch:

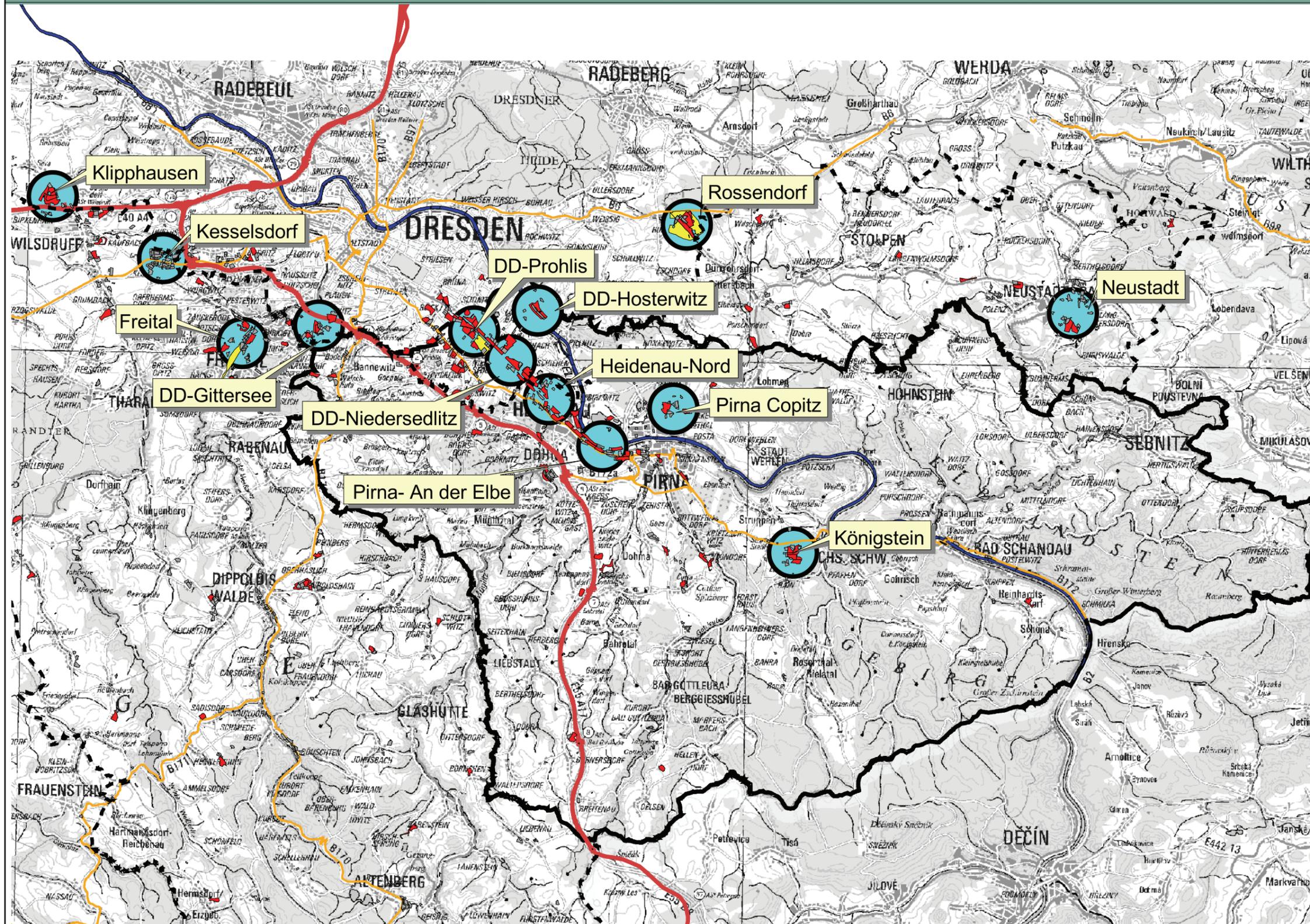
**Kaspertz-Kuhlmann GmbH**  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Tel.: 03592/500 515 [www.kaspertz.de](http://www.kaspertz.de)



Projektsteuerung:



Stadt **Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH**



räumlicher Schwerpunkt der Ansiedlung von Industrie u. Gewerbe im Bestand

**Industrie- und Gewerbeflächen im Bestand**

- < 5 ha
- 5 - 25 ha
- 25 - 100 ha

Quelle: Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge 2018

geplanter IndustriePark Oberelbe

Wirtschaftsraum Oberelbe

Grenze Landkreis SS-OE

Autobahn

Bundesstraße inkl. Südumfahrung Pirna in Bau

Elbe

**2**

Thema:

**Schwerpunkte an Industrie- u. Gewerbeflächen im Bestand**

Maßstab:

1:200.000

21.04.2018



0 5 10 Kilometer



# Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe

der Städte



**Dohna**

**Heidenau**

**Pirna**

erstellt durch:

**Kaspertz-Kuhlmann GmbH**  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Tel.: 03592/500 515 [www.kaspertz.de](http://www.kaspertz.de)

Projektsteuerung:



**Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH**



Industrie- u. Gewerbefläche, Bestand

- 5 - 10 ha
- 10 - 15 ha
- 15 - 20 ha
- 20 - 25 ha
- > 25 ha

Quelle: Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge 2018

- geplanter IndustriePark Oberelbe
- Wirtschaftsraum Oberelbe
- Grenze Landkreis SS/OE
- Autobahn
- Bundesstraße inkl. Südumfahrung Pirna in Bau
- Elbe

**3**

Thema:  
**Gewerbeflächen - Bestand im Wirtschaftsraum Oberelbe**

Maßstab:

1:170.000

21.04.2018

# Standorteinordnung IndustriePark Oberelbe

der Städte



**Dohna**

**Heidenau**

**Pirna**

erstellt durch:

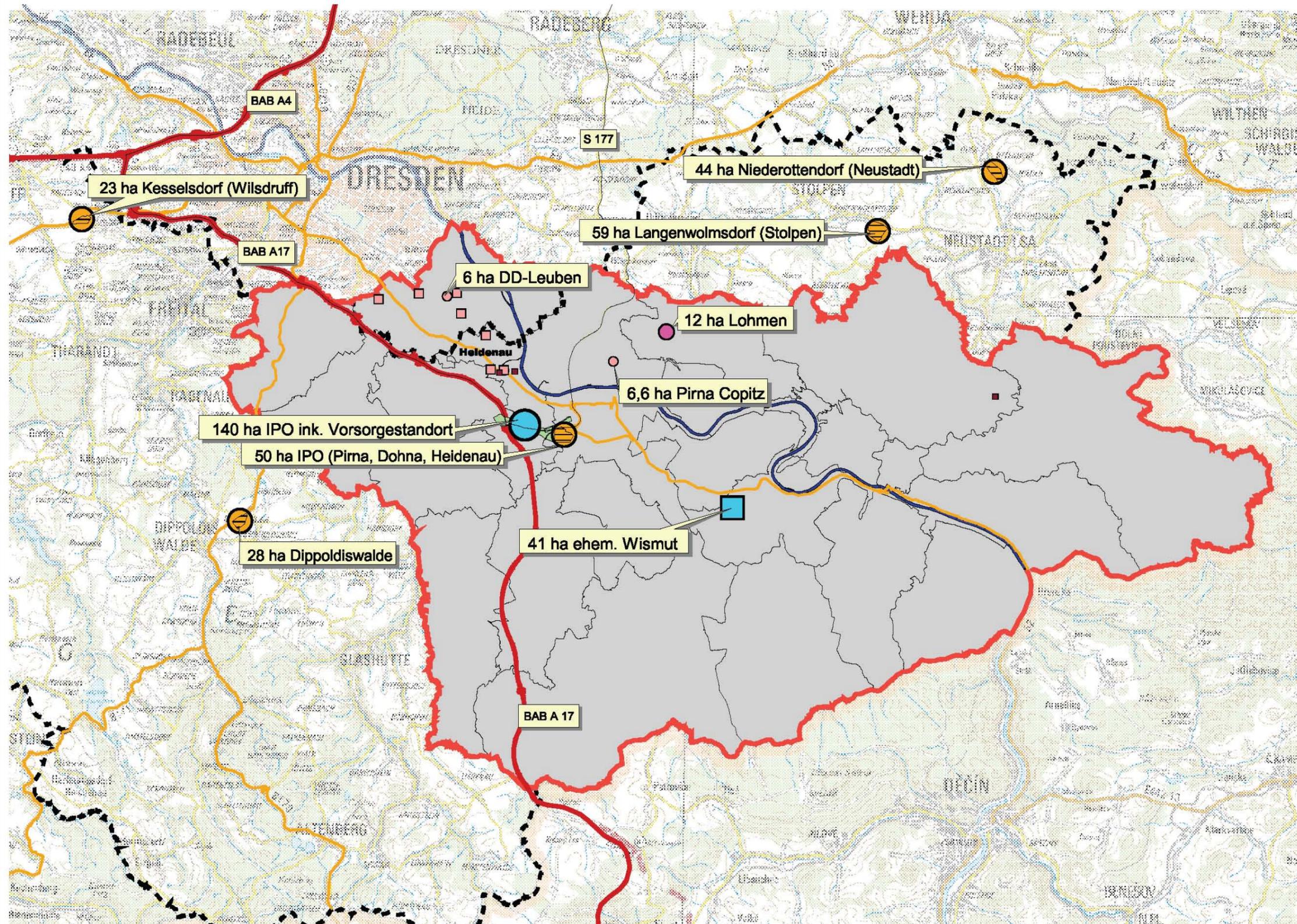
**Kaspertz-Kuhlmann GmbH**  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Tel.: 03592/500 515 [www.kaspertz.de](http://www.kaspertz.de)



Projektsteuerung:



**Stadt Pirna mbH**  
**Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH**



## Industrie- u. Gewerbefläche: freie Flächen oder Brachen

freie Gewerbe- o. Industriefläche	Brache
	3 - 5 ha
	5 - 10 ha
	10 - 15 ha
	> 25 ha

Hinweis: Die dargestellten Brachflächen in Heidenau und Dresden sind Privateigentum, in Teilnutzung oder mit Gebäude bestanden. Nur Teilflächen sind überhaupt verfügbar.

## Industrie- u. Gewerbefläche: Vorsorgestandorte für Gewerbe

Vorranggebiet Großansiedlung laut Fortschreibung Regionalplan 2018

geplanter IndustriePark Oberelbe

Wirtschaftsraum Oberelbe

Grenze Landkreis SS-OE

Autobahn

Bundesstraße inkl. Südumfahrung Pirna in Bau

Elbe

**4**

Thema:

**Industrie- u. Gewerbeflächen:  
Freie Flächen o. Brachen,  
Vorsorgestandorte**

Maßstab:

1:200.000

20.03.2018



0 5 10 Kilometer