



IPO - IndustriePark Oberelbe

Beschluss zur Fortführung der Planung

B-Plan Nr. 1.2 "Gewerbepark Dohna/ Heidenau"

Bauausschuss 07.05.2026

Stadtrat 28.05.2026

IPO - IndustriePark Oberelbe

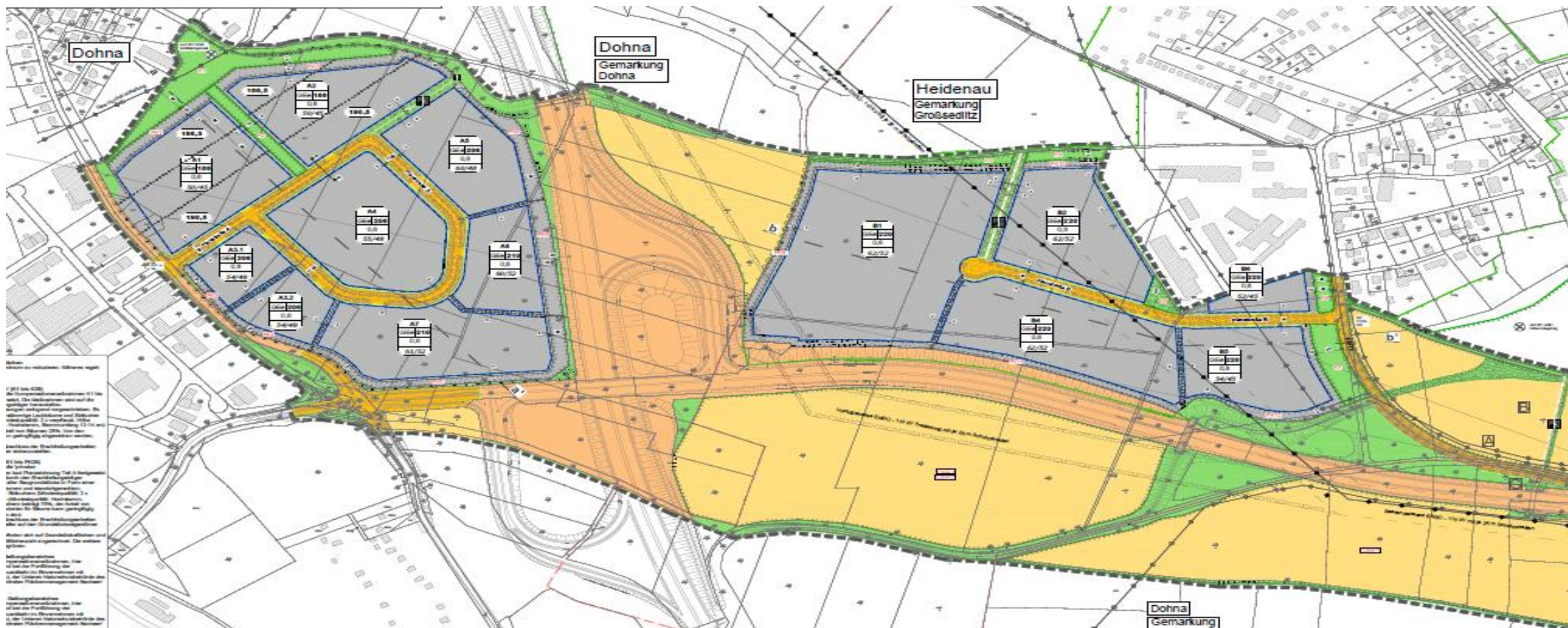
Bebauungsplan 1, Bereich Dohna / Heidenau" - Ausgangssituation



Grundlagen

IPO - IndustriePark Oberelbe

Bebauungsplan 1, Bereich Dohna / Heidenau – Vorentwurf 2020



IPO - IndustriePark Oberelbe

Aufteilung auf zwei Bebauungspläne

B-Plan 1.1 – Technologiepark Feistenberg

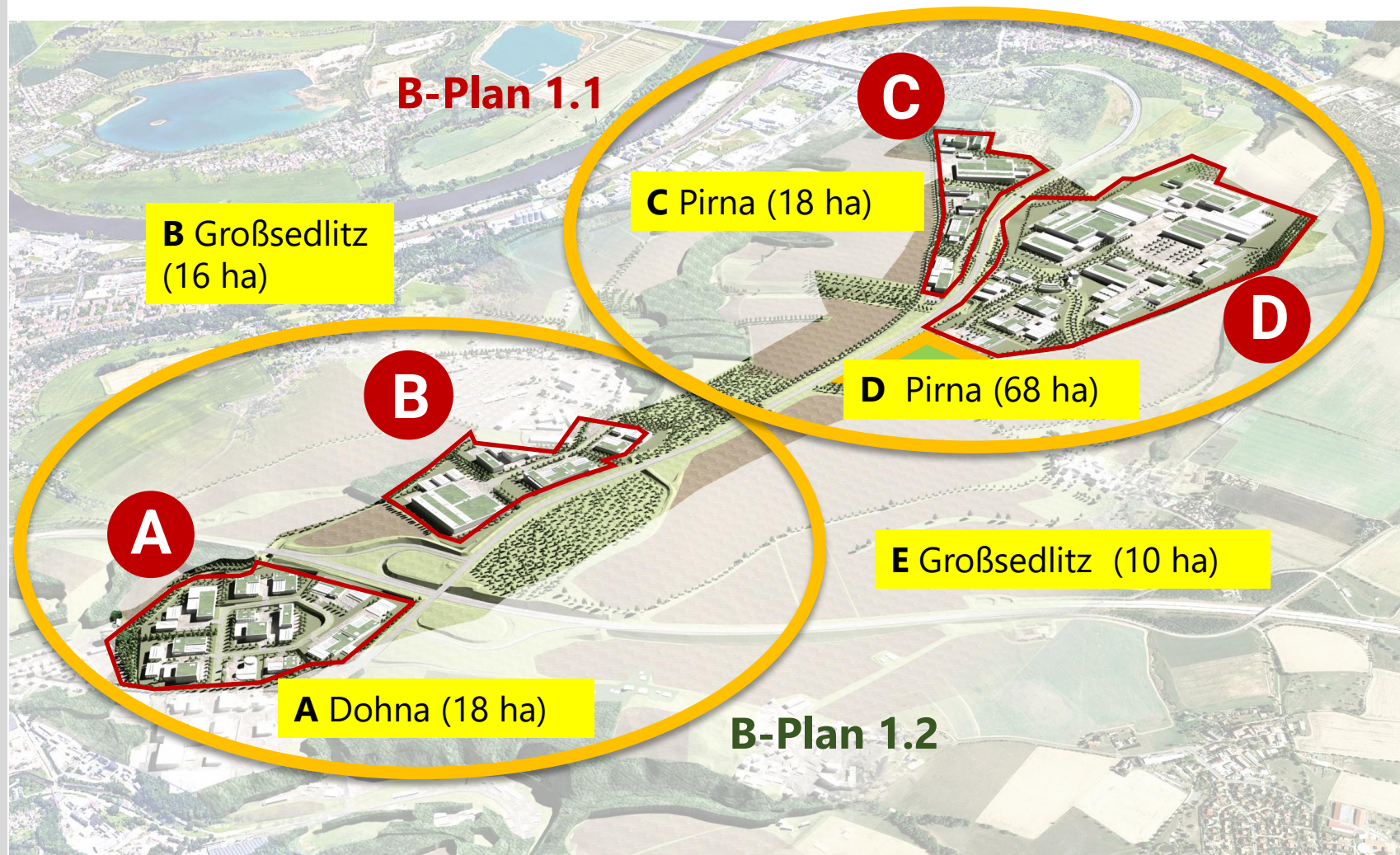
Bruttofläche 139 ha,
davon Bauflächen 86 ha (netto):

- **TBF C** (Pirna): **18 ha** (GE)
- **TBF D** (Pirna): **68 ha** (GI)

B-Plan 1.2 – Gewerbepark Dohna / Heidenau

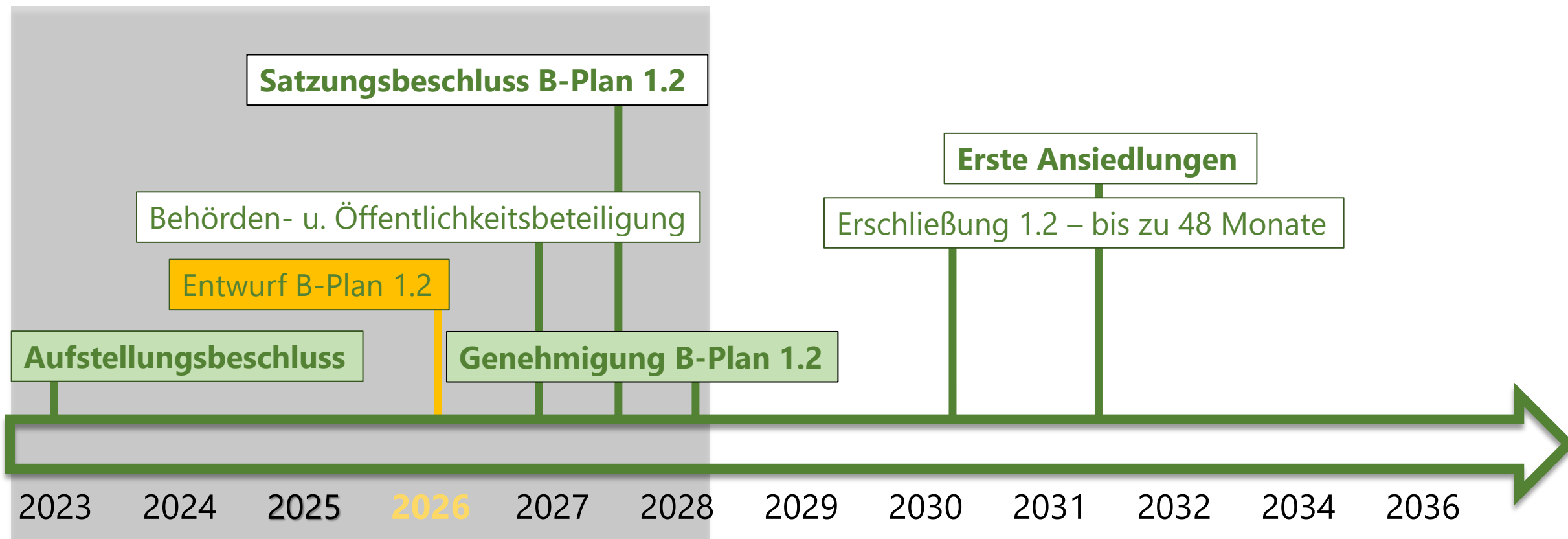
Bruttofläche 131 ha,
davon Bauflächen 34 ha (netto):

- **TBF A** (Dohna): **18 ha** (GE)
- **TBF B** (Großs.): **16 ha** (GE)



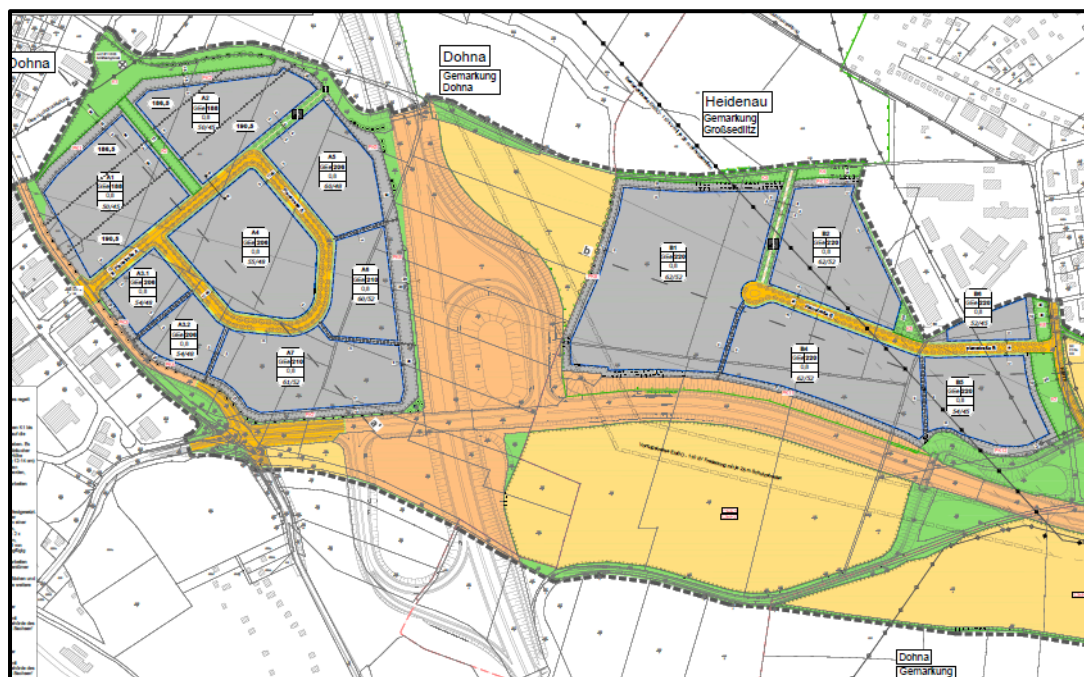
Bebauungsplan 1.2 „Gewerbepark Dohna / Heidenau“ - Meilensteine

Zeitschiene

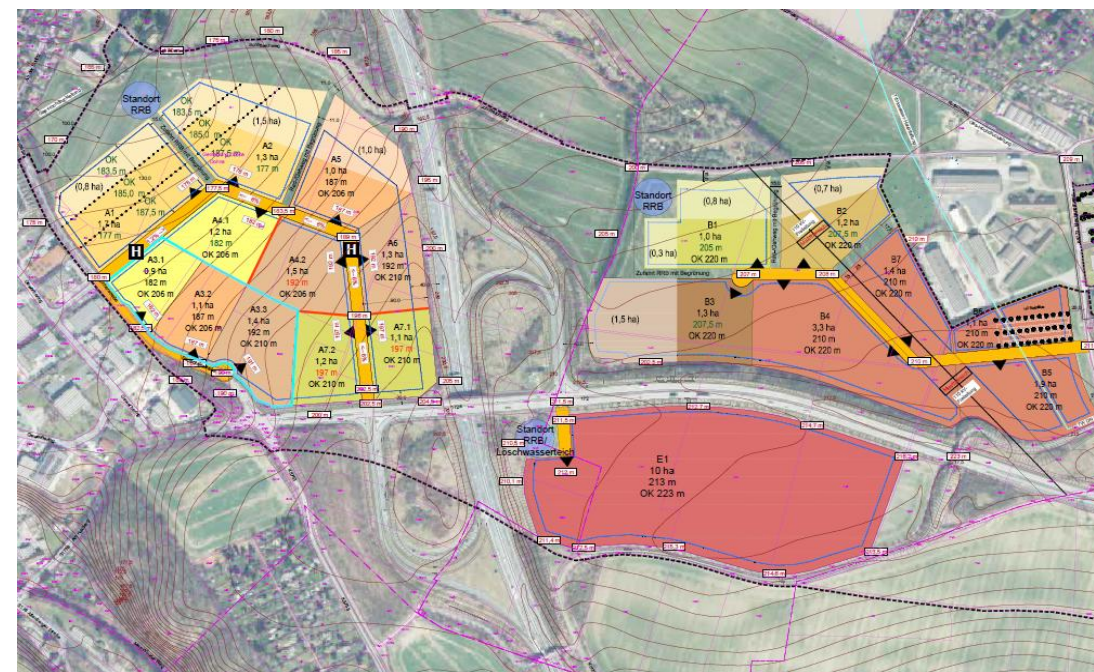


IPO - IndustriePark Oberelbe

Erarbeitung B-Plan 1.2 – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf 2020 hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung und Verkehrsführung



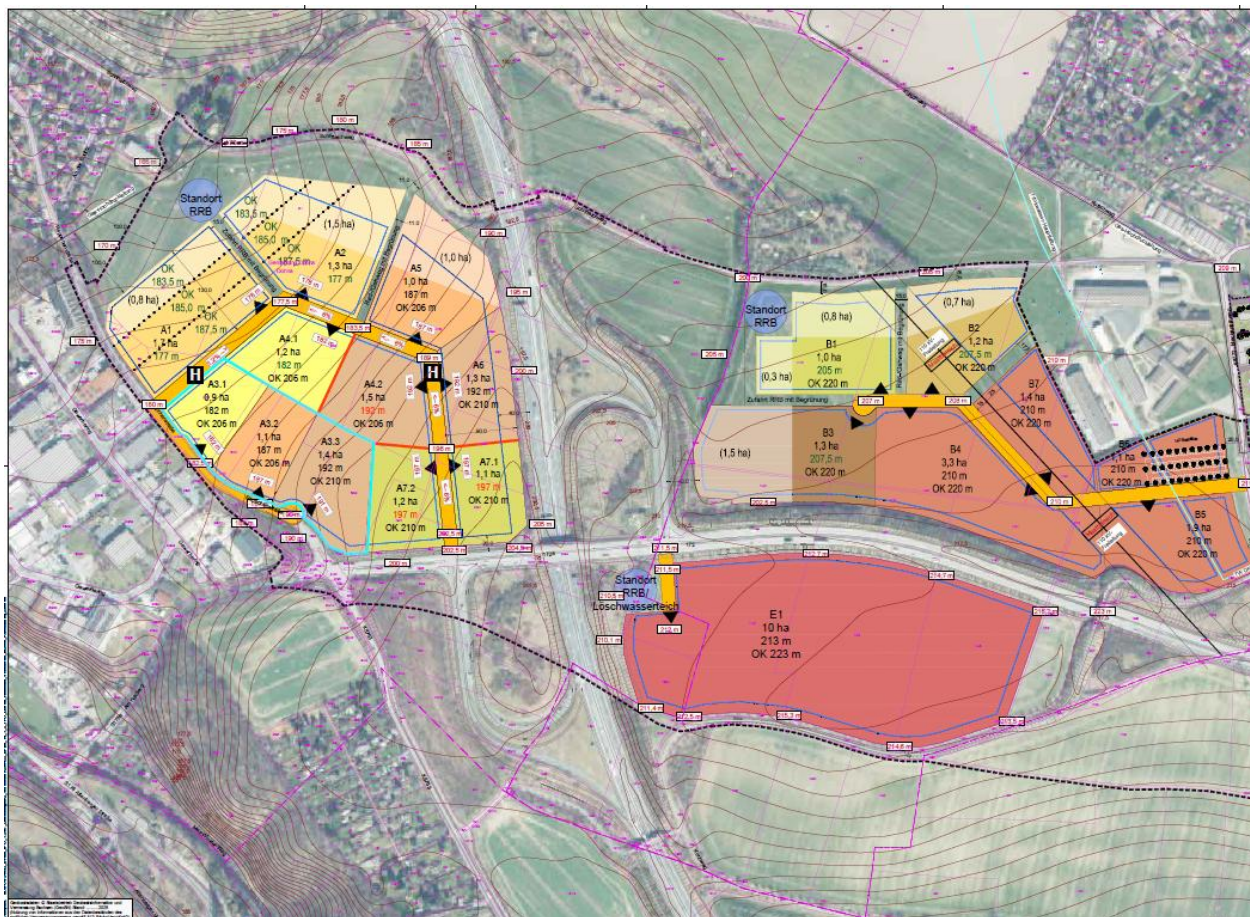
Vorentwurf 2020



Arbeitsstand 01.04.2025,
vorgestellt im TA Dohna am 01.04.2025 und im
BA Heidenau am 11.09.2025

IPO - IndustriePark Oberelbe

Arbeitsstand B-Plan 1.2 – städtebauliche Einbindung und Verkehrsführung



Teilbaufläche A - Dohna

- Ansiedlungsfläche 18 ha
- Verkehrsanbindung über:
 - Reppchenstraße (1.BA) und
 - B 172a AS Pirna-West
- Optimierung der Verkehrsführung am Unfallschwerpunkt

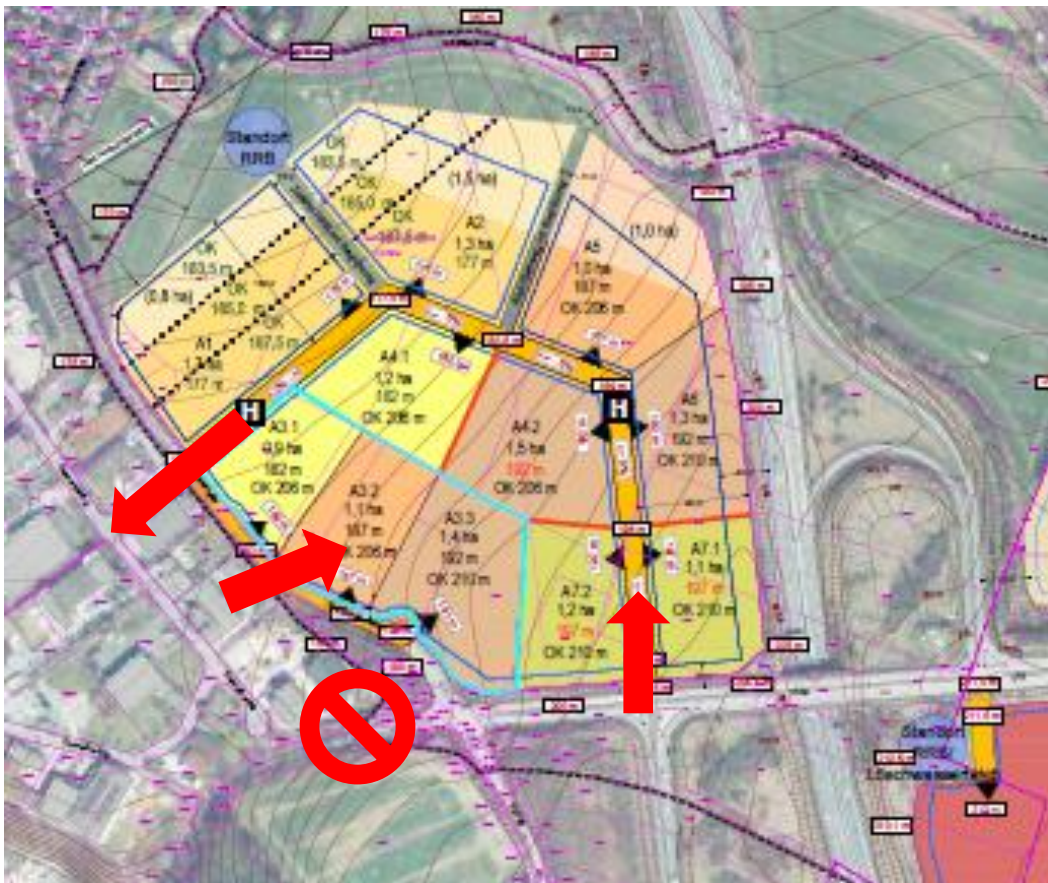
Teilbaufläche B - Großsedlitz

- Ansiedlungsfläche 16 ha
- Verkehrsanbindung über:
 - B 172a neue Abfahrt „IPO“

Neue Teilbaufläche E - Großsedlitz

- Direkte Anbindung an A17 AS Pirna

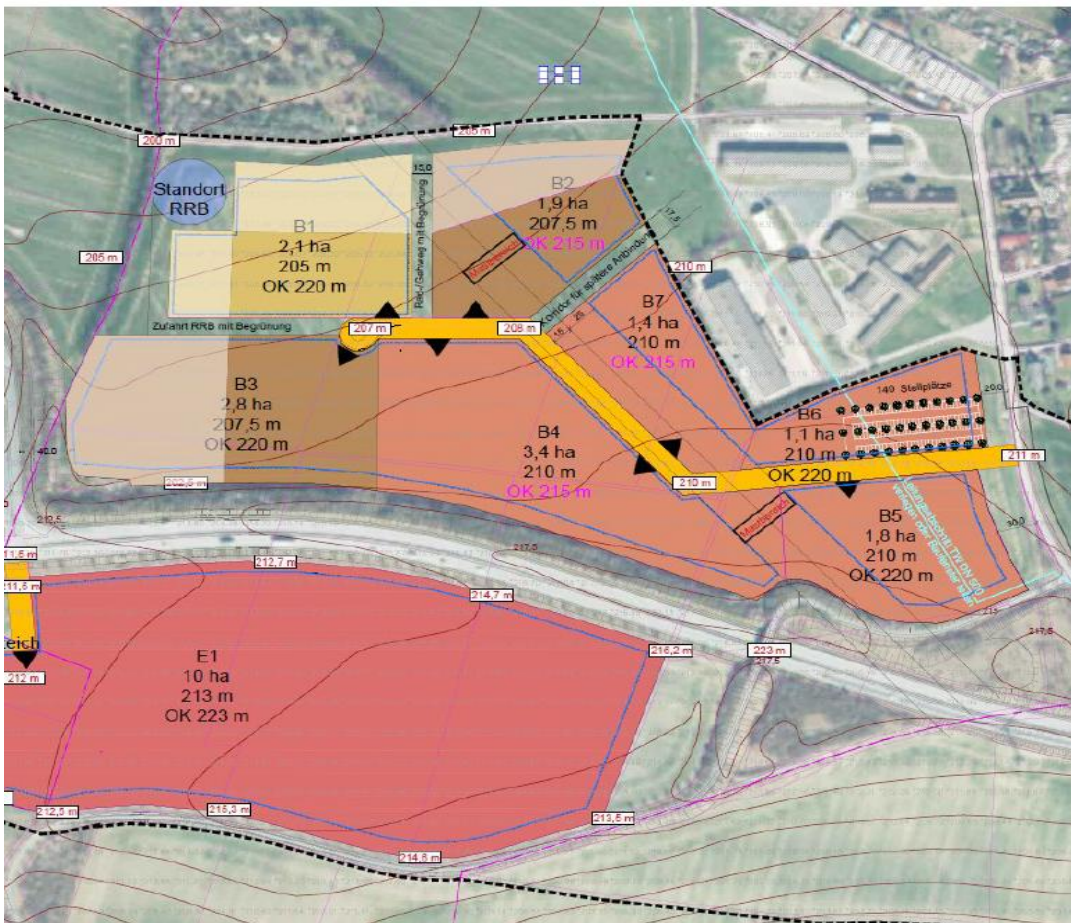
Erarbeitung B-Plan 1.2 – städtebauliche Gliederung Baufläche A



Teilbaufläche A - Dohna

- Ansiedlungsfläche 18 ha
- Verkehrsanbindung über:
 - Reppchenstraße (1.BA-3,4 ha, 3 Bauplätze)
und
 - B 172a AS Pirna-West
- Optimierung der Verkehrsführung am Unfallschwerpunkt und ins bestehende Gewerbegebiet
- Vermarktungsbeginn an der ortsfernen Seite: ggü. Rampenfußpunkt
- Reserveflächen in Richtung Schilfteich werden erst später vermarktet

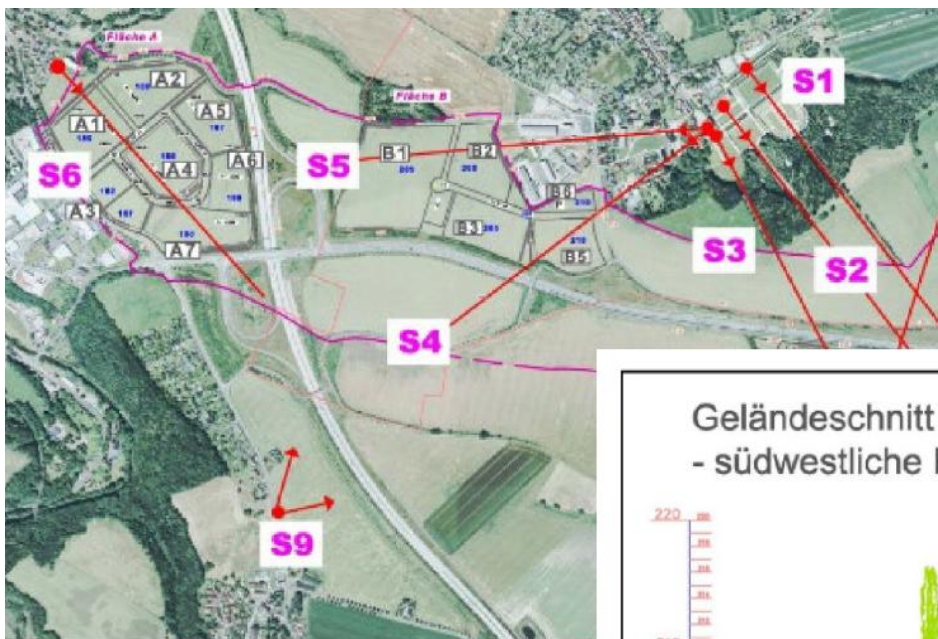
Sachstand



Zweckverband
IndustriePark
Obereibe

IPO - IndustriePark Oberelbe

Bauflächen B und E – städtebauliche Einbindung / Schutz des Barockgartens



Auswertung Fachteil Sichtachsen (Anlage 5 zum B-Plan Nr. 1)

- Sichtachse 4 betrifft B5, B6
- OK 220 m. ü. NHN inkl. aller Aufbauten

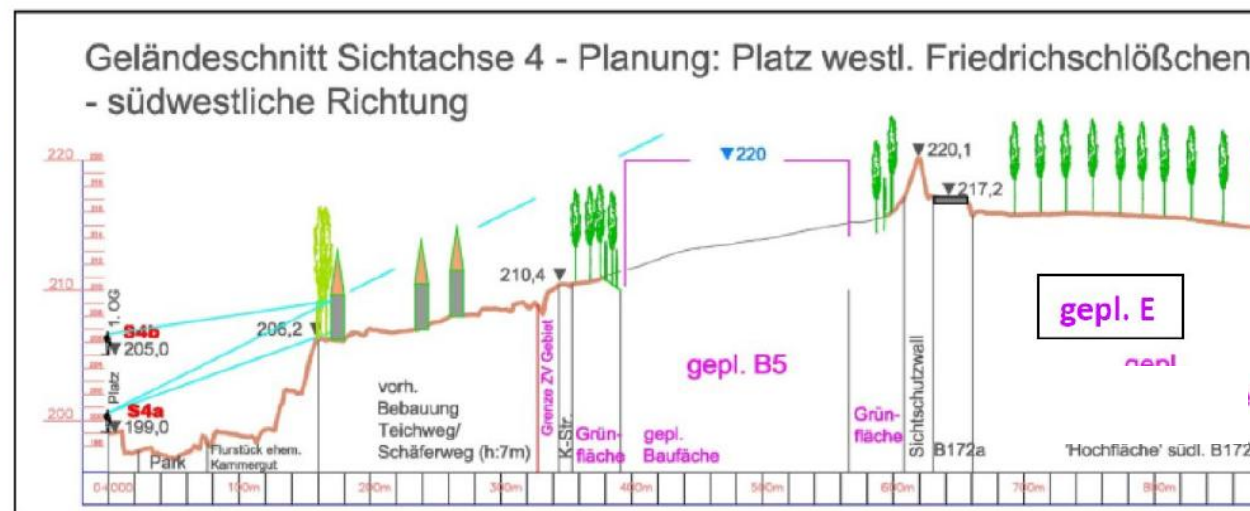
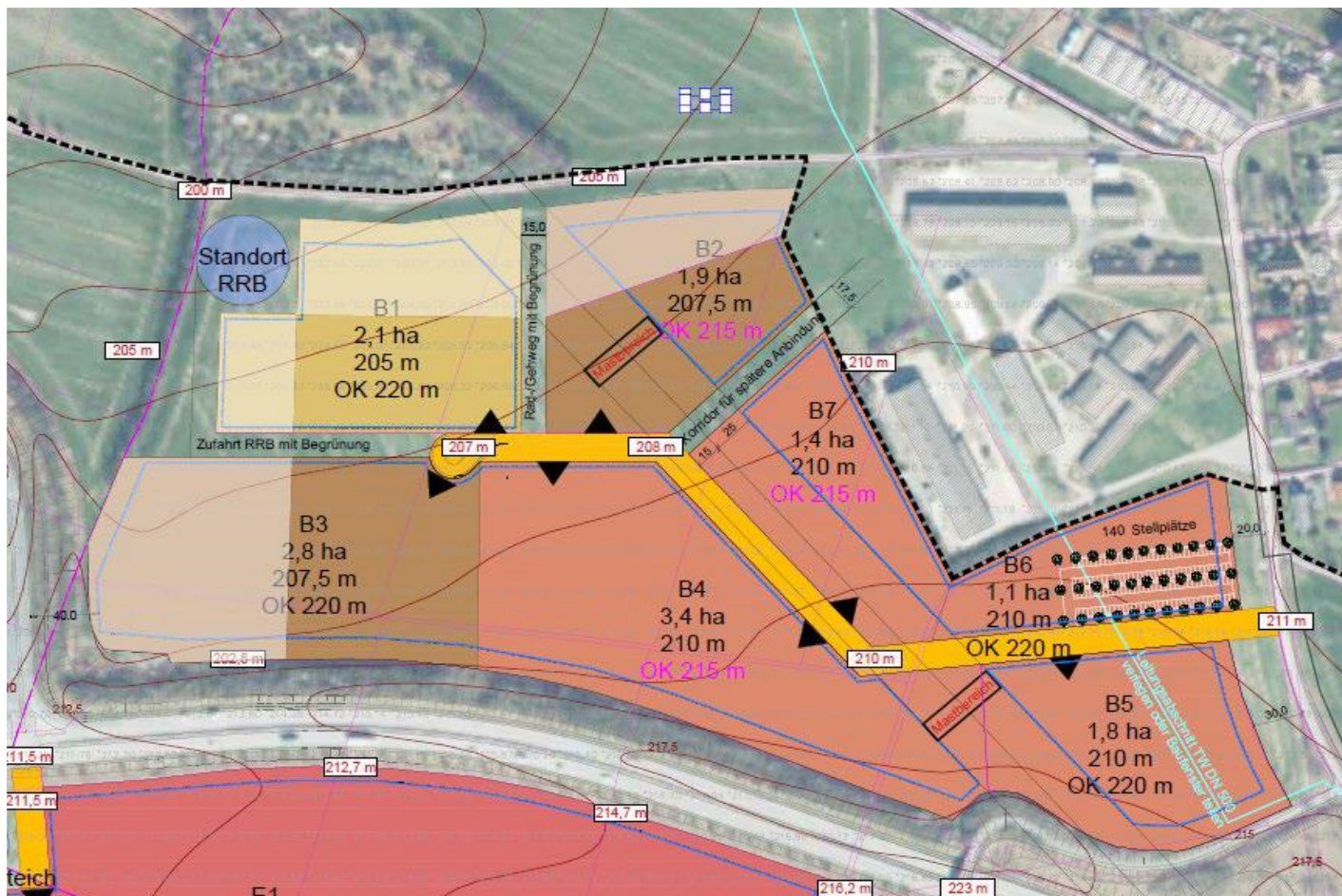


Abb. 26: Geländeschnitt Sichtachse S4 – Planung (verkleinert, Original im Anhang)

Fazit:
Vorhandene Bebauung
in Großsedlitz schirmt
die Sicht aus dem
Barockgarten ab

IPO - IndustriePark Oberelbe

Bauflächen B und E – städtebauliche Einbindung / Schutz des Barockgartens



Teilbaufläche B - Heidenau

- Gebäudehöhe max. 10 m ü. Gelände zum Schutz der Sichtachsen
- Einordnung Parkplatz möglich