



BESCHLUSSVORLAGE

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau Stadtrat der Großen
 Kreisstadt Zittau

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXXVI "Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	19.03.2015	Vorberatung	9	9	0	0
Ortschaftsrat Hirschfelde mit Drausendorf	09.04.2015	Vorberatung	7	5	0	2
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	30.04.2015	Entscheidung	zurück			
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	28.05.2015	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	92/2012 Grundsatzbeschluss zum Erwerb der zur Erschließung des Gebiets der Industriebrache Hirschfelde geeigneten und erforderlichen Grundstücke (Stadtrat) 185/2012 Beschluss zur Vergabe von Planungsleistungen zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie „Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets auf der Industriebrache Hirschfelde (Technischer und Vergabeausschuss)“
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	51100.443106
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Sachverständigenkosten, Planungsleistungen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	126.000	80.000	46.000
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
 Höhne
 amtierender Baudezernat

Begründung:

Der Bebauungsplan ist aus zwei Gründen erforderlich:

1. Schaffung von Baurecht, um den am Standort ansässigen Unternehmen weiteres Wachstum zu ermöglichen (bauliche Erweiterungen); Zukunftssicherung
2. Allgemeine Gewerbe-/Industrieflächenvorsorge der Stadt Zittau

zu 1.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind heute bereits zwei Unternehmen ansässig, die ca. 255 Arbeitsplätze bieten. Grundsätzlich artikulieren die ansässigen Unternehmen eine hohe Standortzufriedenheit. Die fit GmbH, mit derzeit 190 Mitarbeitern eines der wichtigsten Unternehmen in Zittau, hat sich in den vergangenen Jahren auch mit großer Unterstützung durch Landes- und Bundesinvestitionszuschüsse schrittweise erweitert und plant auch zukünftige Erweiterungsinvestitionen und damit Flächenzukäufe. Auch die Hirschfelder Greifer- und Stahlbau GmbH strebt Flächenzukäufe an.

Planungsrechtlich liegt das gesamte Areal im Außenbereich, die Erweiterungsmöglichkeiten gemäß § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich) sind damit von vornherein nur äußerst eingeschränkt möglich bzw. teilweise bereits ausgeschöpft. Eine weitere bauliche Entwicklung und damit auch die Zukunftssicherheit der ansässigen Unternehmen und Arbeitsplätze ist hier nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig.

zu 2.

Darüber hinaus ist die Planung auch zur allgemeinen Flächenvorsorge Industrie/Gewerbe erforderlich.

Handlungsbedarf

Die Zahl der Arbeitsplätze ging in Zittau im Zeitraum des wirtschaftlichen Umbruchs von 35.253 (1991) auf 10.258 Erwerbstätige (2013) zurück. Die Einwohnerzahl sank im gleichen Zeitraum von 39.558 auf 26.993 Einwohner. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2009–2030 wird von der Bertelsmann Stiftung mit minus 23% für Zittau vorhergesagt, wenn nicht interveniert wird. Hierzu ist eine eindeutige Positionierung der landes- und lokalpolitischen Zielsetzungen zum Ausbau und der Stärkung des Wirtschaftsraumes und Arbeitsstandortes der Großen Kreisstadt Zittau erforderlich, um einen weiteren Bevölkerungsrückgang zu verlangsamen. Insbesondere kann der Ausbau des Arbeitsstandortes durch das Wachstumspotenzial vorhandener Betriebe genutzt werden. Eine gemeinsame Vermarktung des grenzüberschreitenden Wirtschaftsraumes „Kleines Dreieck“ stellt dabei einen Ansatz dar, der durch die Ausweisung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen im Zittauer Stadtgebiet verstärkt werden sollte.

Herausragend ist die Differenz der Arbeitsplatzentwicklung zwischen der Stadt Zittau und dem Freistaat Sachsen. Während die Arbeitsplatzentwicklung im Land (im Zeitraum 2006-2010) mit plus 5,9 % (Landkreis Görlitz mit plus 3,6 %) positiv verlief, muss die Stadt Zittau weiterhin eine negative Arbeitsplatzentwicklung von minus 2,4 % ertragen. Die Punktedifferenz von 8,2 % Pkt. zeigt klar den Handlungsbedarf hinsichtlich der Wirtschaftsstrukturförderung für die Stadt Zittau auf.

Die höchsten Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012 in Sachsen verzeichneten nachfolgende Städte und Landkreise: Städte Chemnitz (10,8%); Leipzig (11,6 %); Landkreis Nordsachsen (11,2%) und das Schlusslicht Landkreis Görlitz (12,7%). Daher besteht hier ein akuter Handlungsbedarf, das Arbeitsplatzangebot in der Region massiv auszuweiten. Insbesondere da Zittau über hochqualifizierte Erwerbstätige am Arbeitsort verfügt, kann dieses Potenzial zurzeit nicht ausgeschöpft werden.

Der Strukturwandel ist noch nicht abgeschlossen. Ziel der Akteure muss es also weiterhin sein, neue Arbeitsplätze zu schaffen, insbesondere im produzierenden Umfeld.

Gewerbeflächenauslastung

Zittau verfügt über fünf entwickelte Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Netto-Ansiedlungsfläche von 107,49 ha. Davon entfallen 57,82 ha auf Gewerbeflächen und

49,67 ha auf Industrieflächen. Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete liegt bei aktuell 71%. Hiervon steht eine kurzfristige Flächenreserve von 15,2 ha für eine gewerbliche Bebauung sowie 16,3 ha (Stand 12/2014) für eine industrielle Nutzung kurzfristig zur Verfügung.

Insbesondere größere zusammenhängende Flächen sind im Stadtgebiet kaum noch verfügbar. Um dem Wachstum der lokalen Unternehmen sowie den Anfragen potentieller Investoren mit Flächen-Angeboten gerecht werden zu können, sind mittelfristig weitere Flächen, insbesondere GI-Flächen zu schaffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebietes Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“ könnten insgesamt etwa 20 ha zusätzliche GE-/GI-Flächen zur Verfügung gestellt werden, wovon etwa die Hälfte zur Erweiterung ansässiger Unternehmen dienen und die Hälfte für die Ansiedlung neuer Unternehmen zur Verfügung stehen soll.

Gewerbegebiet	Typ	Bruttofläche (ha)	Nettoansiedlungsfläche (ha)	belegt		frei (inkl. Optionen)	
				abs.	%	abs.	%
Zittau gesamt			107,49	75,99	70,7%	31,50	29,3%
Ferrolegierung Hirschfelde	GE		5,70	4,73	82,9%	0,97	17,1%
G.-Hauptmann-Str.17	GE		16,47	15,51	94,1%	0,97	5,9%
Ottokarplatz	GE	5,22	3,24	1,51	46,8%	1,72	53,2%
Pethau	GE	26,58	17,55	11,85	67,5%	5,70	32,5%
Weinau	GE GI	110	64,54	42,40	65,7%	22,14	34,3%

Gewerbeflächenbedarf pro Arbeitsplatz am Beispiel des Gewerbe- und Industriegebietes Weinau:

	Gewerbe- und Industriegebiet Weinau
belegte Flächen absolut Stand 12/2014	424.000m ²
Arbeitsplätze, Stand 12/2014	1.071
Platzbedarf pro Arbeitsplatz	396 m ²

Legt man dieses Verhältnis für die 22,14 Hektar freien Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet Weinau zugrunde, stehen Flächenkapazitäten für theoretisch nur noch 559 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Hinweis: Das ist eine stark vereinfachte Betrachtung, da die Flächen durch die Unternehmen unterschiedlich „intensiv“ benutzt werden. So arbeiten manche Unternehmen im Drei-Schicht-System mit entsprechend mehr Arbeitsplätzen, andere im Ein-Schicht-System. Teilweise bestehen bei den ansässigen Unternehmen Platzreserven für Erweiterungen und damit für neue Arbeitsplätze.

Flächensuche und -bewertung

Das Referat Stadtplanung hat deshalb in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung geprüft, welche bisher nicht gewerblich genutzten Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung zukünftig in Frage kommen. Dabei wurde der gesetzliche Rahmen (z.B. Mindestabstände zu Wohnbebauung, Beachtung von Schutzgebieten, Belange des Bau- und Planungsrechts) ebenso berücksichtigt wie die Anforderungen potentieller Investoren (z.B. an Größe, Relief, Erschließung, Baugrund, Altlasten). Es wurde im Stadtgebiet Zittau keine Fläche gefunden, die in jeder Hinsicht geeignet wäre, sondern es sind in jedem Fall Kompromisse erforderlich.

Als die aus planerischer Sicht am besten geeignete Fläche wurde die Fläche des ehemaligen Braunkohlenkraftwerks und des Leunawerks in Hirschfelde identifiziert. Diese ist bereits im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zittau als Entwicklungsfläche für Gewerbe und Industrie vorgesehen. Insbesondere die industrielle Vornutzung spricht ökologisch, wirtschaftlich und städtebaulich für diese Fläche im Vergleich zur Inanspruchnahme von bisherigen Äckern. Das gilt umso mehr in Hinblick auf das Ziel der Bundesregierung, den

Flächenneuverbrauch pro Tag in Deutschland auf 30 ha zu reduzieren, analog das 2 ha – Ziel aus der Landesentwicklungsplanung des Freistaates Sachsen sowie die im Zittauer Stadtentwicklungskonzept formulierte Priorität der Brachflächen-Inwertsetzung vor Versiegelung neuer Flächen. Darüber hinaus besteht aufgrund der Mindernutzung und den damit einhergehenden Trading-Down-Effekten für das Umfeld auch zunehmender städtebaulicher Handlungsdruck. Weiterhin sprechen für diese Fläche die günstige straßenmäßige Erreichbarkeit über B 178 und B 99 ohne Ortsdurchfahrt sowie der mögliche Eisenbahnanschluss, die Größe, die auch größere Ansiedlungen zulässt, und das ebene Relief. Die Fläche hat jedoch auch erhebliche Nachteile: die Lage in der Talaue unmittelbar an der Neiße, teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im Vorranggebiet Hochwasserschutz, zahlreiche Altlasten sowie die noch im Untergrund befindlichen Fundamente der ehemaligen Bebauung.

Die Alternativflächen (siehe Anlagen 3a und 3b) sind jedoch aus planerischer Sicht noch problematischer. Schränkt man die Suche zunächst auf Flächen mit einer Mindestgröße von 10 ha und die Nähe zu einer Bundesstraße ein, so verbleiben außer der genannten ehem. Kraft- und Leunawerksfläche (F1) noch drei weitere Flächen entlang der B 99 in der näheren Betrachtung, und zwar die Ackerflächen zwischen der Spülhalde Wittgendorf (Photovoltaikanlagen) und dem Gewerbegebiet Ferrolegierung (F2), die Ackerflächen um die B 99 auf der Hochfläche zwischen Neißetal, Kemmlitztal und der Ortschaft Schlegel (F4) und die Ackerflächen zwischen der ehem. Mülldeponie Radgendorf und dem Abzweig nach Wittgendorf (F6). Diese drei Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, sie würden damit der Landwirtschaft verloren gehen und es würde wertvoller Ackerboden unwiederbringlich vernichtet. Auf den Flächen F6 und F4 stünden Gewerbe-/Industrieanlagen in keiner Beziehung zu vorhandenen Siedlungen, sondern würden völlig unorganisch inmitten der freien Landschaft entstehen und das Landschaftsbild unverträglich stören. Die Fläche F2 liegt außerdem teilweise im Vorranggebiet Waldmehrung, hier wäre, wie auch bei Teilen der Fläche F1, ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan erforderlich. Die Fläche F4 liegt in unmittelbarer Nähe mehrerer Schutzgebiete (östlich der B 99) bzw. nahe zur Wohnbebauung Schlegel (westlich der B 99) und wäre überdies nur durch die Ortslage Hirschfelde und die kurvenreiche B 99 (Kemmlitztal) zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht ist deshalb die Wiedernutzung des seit über 100 Jahren industriell genutzten Kraft-/Leunawerksgebietes vorzuziehen. Informationen zur Lage sowie die ausführliche Flächenbewertung kann den **Anlagen** Flächenbewertung (Anlage 2) und Lageplan (Anlagen 3a und 3b) entnommen werden.

Machbarkeitsstudie zum ehem. Kraftwerks- und Leunawerksgebiet Hirschfelde

Zur näheren Untersuchung der favorisierten Fläche ehemaliges Kraft-/Leunawerksgebiet Hirschfelde wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der insbesondere die genannten Problembereiche Hochwasserschutz, Altlasten und Baugrundeignung untersucht wurden. Die Ergebnisse der Studie wurden dem Stadtrat im Oktober 2013 vorgestellt, die Studie selbst liegt den Stadträten vor bzw. ist im Gremieninformationssystem hinterlegt.

Für die Inanspruchnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Wasserbehörde erforderlich, die diese nur bei Erfüllung bestimmter Kriterien (§ 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz) erteilen kann. Insbesondere muss die Stadt Zittau den verlorengehenden Rückhalteraum an anderer Stelle ausgleichen, was prinzipiell möglich ist. Weiterhin ist ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan erforderlich, da auch hier das Überschwemmungsgebiet als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgesetzt ist.

Nach der Boden- und Grundwasserbelastung (Altlasten) wurden die Flächen in vier Kategorien geordnet. Für insgesamt sechs Flächen in den beiden höchsten Kategorien besteht weiterer Handlungsbedarf in Form weiterer Untersuchungen und Sanierungen. Die zwei am stärksten kontaminierten Flächen sollen ganz aus der Überplanung als Baufläche ausgenommen werden, da ihre Sanierung mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Für alle übrigen Flächen besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Baugrunduntersuchung ergab, dass das Areal grundsätzlich bebaubar ist, jedoch aufgrund der großflächigen Aufschüttungen, dem gering tragfähigen Auelehm sowie der im Boden verbliebenen Bausubstanz vergleichsweise höhere Aufwendungen erforderlich

sind. Auch hier wurden Flächenkategorien gebildet je nach Mehraufwand, der durch die z.T. im Boden verbliebene Altbausubstanz zu erwarten ist.

Durch Verschneidung der drei Problembereiche Überschwemmungsgebiet, Altlasten und Baugrund wurden Flächen verschiedener Problemintensität herausgearbeitet, d.h. relativ unproblematisch zu überplanende und zu entwickelnde Flächen von solchen Flächen unterschieden, zu deren Überplanung größerer Aufwand und mehr Zeit erforderlich sind.

Beschränkung des Geltungsbereichs auf Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets

Da kurzfristig keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme von Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Abs. 2 WHG in Aussicht ist und ohne diese auch das notwendige Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan nicht durchgeführt werden kann, soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht die gesamte Untersuchungsfläche der Machbarkeitsstudie (F1) in den Geltungsbereich einbezogen werden, sondern nur die Teilflächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Lediglich die Erschließungsstraße soll durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet verlaufen, da die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets von der B178 über die B99 nicht wie bisher auf z.T. engen Straßen durch die Ortslage Hirschfelde, sondern zukünftig ohne Berührung der Ortslage über die „Straße zum Kraftwerk“ erfolgen soll. Da die Straße bei niveaugleicher Ausführung kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellt, ist diese gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet möglich.

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXXVI „Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXVI „Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“ für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich auf der Gemarkung Hirschfelde. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 125/4, 125/12, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/9, 126/11, 126/12, 126/15, 126/16, 126/18, 126/20, 126/22, 126/23, 126/24, 126/25, 126/27, 126/29, 126/30, 126/31, 127/1, 128, 129, 130, 131, 134/2, 554/1, 556, 561/2 vollständig und die Flurstücke 124/10, 125/13, 480/2, 480/5, 554/2, 561/1, teilweise.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Industriebranche zu einem Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen. Damit sollen sowohl die ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten, als auch die Ansiedlung neuer Unternehmen ermöglicht werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt entsprechend §§ 3, 4 und 4a BauGB.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.