

ANLAGE 2 zum Beschluss Nr. 052/2015

Vergleich potentieller Industrie- und Gewerbeflächen in Zittau**Problemstellung**

Zittau verfügt zum heutigen Zeitpunkt über fünf Gewerbe- und Industriegebiete mit einer gesamten Fläche von ca. 107 ha und einer durchschnittlichen Auslastung von 71%.

Gebiet	Gesamtfläche (netto)	Auslastung	verfügbare Fläche
Gewerbe- und Industriegebiet Zittau Nord/Ost Weinau	64,5 ha, davon: GE: 14,9 ha GI: 49,7 ha	66% Mehrere ansässige Firmen haben weiteren Flächenbedarf signalisiert.	22,1 ha, davon: GE: 5,8 ha GI: 16,3 ha
Gewerbegebiet Pethau	17,6 ha	68%	5,7 ha (GE) Aufgrund Zuschnitt der Parzellen und starkem Gefälle schwer vermarktbare Flächen
Gewerbegebiet Ottokarplatz	3,2 ha	47%	1,7 ha (GE)
Gewerbegebiet G.-Hauptmann-Straße	16,5 ha	94%	0,97 ha (GE)
Gewerbegebiet Ehemalige Ferrolegierung	5,7 ha	83%	0,97 ha (GE)

Zittau muss damit vorausschauend Flächenvorsorge betreiben, insbesondere im Bereich Industrieflächen.

Vorgehen Flächensuche

Als mögliche vermarktbare Industrieflächen (GI) kommen nur Flächen in Betracht, die

folgende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend erfüllen:

- Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB (z.B. Orts- und Landschaftsbild, Umweltschutz, Landwirtschaft, Verkehr)
- Vorrangig Wiedernutzung von Brachen (LEP-Ziel 2.2.1.7) vorrangig innerhalb des Siedlungsbereichs, sonst in städtebaulicher Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche (LEP-Ziele 2.2.1.4 u. 2.2.1.9)
- lt. Abstandserlass NRW einen Mindestabstand zu Wohngebäuden und vergleichbar schutzwürdigen Punkten von 200m, besser aber 300m oder 500m aufweisen. Begründung: in Abstandsklasse VI (200 m) sind nur wenige Anlagen zulässig, die im GE nicht mehr zulässig wären. Je größer der Abstand ist, desto störendere Betriebe können angesiedelt werden. Die Abstandsklasse IV (500 m) ist besonders anzustreben, da darin besonders viele Industrieanlagen sind.
- Lage außerhalb von Schutz-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten

folgende Anforderungen aufgrund des Nachfrageverhaltens der Industrie unbedingt erfüllen sollten:

- Mindestgröße von ca. 10 ha
 - Flächen kleiner 2 ha eignen sich im Wesentlichen für Einzelinvestitionen bestimmter Branchen (vorwiegend für Dienstleistungen)
 - Flächen kleiner 8 ha eignen sich für größere Einzelinvestitionen
 - Flächen zwischen 8 und 40 ha eignen sich bereits für GE-Flächen; mehrere Investoren können angesiedelt werden; eine Nutzungskopplung ist möglich
 - Flächen ab 40 ha eignen sich optimal für GE/GI-Gebiete; eine umfangreiche Nutzungsmischung führt zu positiven Synergieeffekten; die ansiedelnden Firmen verfügen über ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten (entscheidender Standortfaktor)
 - Nähe zur Bundesstraße, insbesondere der B 178 neu (schnelle Anbindung an Polen und tschechisches Schnellstraßennetz)
 - keine oder geringe Hangneigung
 - keine oder mit vertretbarem Aufwand sanierbare Altlasten
 - Baugrundeignung für Errichtung von Produktionsbetrieben
- => Die drei letztgenannten Faktoren beeinflussen wesentlich das notwendige Investitionsvolumen und sind damit entscheidende Standortfaktoren für den Investor

folgende Anforderungen aus strategischen Gründen nach Möglichkeit erfüllen sollten:

- Bahnanschluss

Flächenvergleich

Im Stadtgebiet Zittau stehen keine Flächen zur Verfügung, die alle genannten Kriterien erfüllen. Deshalb ist zu ermitteln, welche Fläche die Anforderungen an ein Industriegebiet am ehesten erfüllen kann

Fläche (Lage)	Größe	Vorteile	Nachteile
F1 Hirschfelde, ehem. Kraftwerks- und Leunawerksge- lände	ca. 60 ha insgesamt, davon ca. 30 ha im Überschwem- mungsgebiet (ÜG) 32 ha frei, davon 19 ha außerhalb ÜG und 13 ha im ÜG	<ul style="list-style-type: none"> - Wiedernutzung der Industriebrache entspricht LEP-Ziel 2.2.1.7 - industriell-gewerbliche Prägung der Fläche selbst (Fit, Stahlbau, Neißekies, Recycling GmbH, Wertstoff) und der Umgebung (Kraftwerk Turów, GE ehem. Ferro), dadurch kaum Nachteile für Orts- und Landschaftsbild → entspricht damit Ziel 2.2.1.4 des LEP Sachsen Anbind. an vorhand. Bebauung - Landschaftsplan: geringe naturschutzfachliche Konflikte; geringer Kompensationsbedarf; im Vergleich mit F 2 und F 4 umweltverträglichste Variante (Begründung unter Tabelle). - Bahnanschluß Güterbahnhof - großteils GI-tauglich - direkter Anschluss B 99/B 178 - Nähe ÖPNV-Schnittstelle (LEP-Ziel 2.2.1.10) - ebene Flächen - durch GE/GI-Entwicklung Altlastenerkundung 	<u>Südlicher Teil (ca. 30 ha)</u> <ul style="list-style-type: none"> - liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜG), bauliche Nutzung nur ausnahmsweise möglich bei Erfüllung der Bedingungen des § 78 Abs. 2 WHG (u.a. Ausgleich des verlorenen Retentionsraums an anderer Stelle) - gemäß Regionalplan Vorranggebiet Hochwasserschutz. Für bauliche Nutzung ist Zielabweichungsverfahren (ZAV) vom Regionalplan erforderlich - zahlreiche Altlasten - Altfundamente und –keller im Boden verblieben, erschweren Neubebauung <u>Nördlicher Teil (ca. 30 ha)</u> <ul style="list-style-type: none"> - liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gem. § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG, gem. Abs. 5 Maßnahmen zur Schadensvermeidung im Hochwasserfall erforderlich. - gemäß Regionalplan tw. Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Das ist in der Abwägung besonders zu berücksichtigen, jedoch kein ZAV erforderlich. - zahlreiche Altlasten - Altfundamente und –keller im Boden verblieben, dadurch erhöhte Gründungsaufwendung bei Neubebauung
F 2 Hirschfelde, westlich der B99 zwischen Aschehalde (PV- Anlage), Väterweg und Kiesgrube (Biotop)	18 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan: keine Konflikte mit bestehenden Schutzgebieten - direkte Anbindung B 99/B 178 - vollständig GI-tauglich (650m bis Wohngebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) - Widerspruch zum Regionalplan: Vorranggebiet Waldmehrung (teilweise) → Zielabweichungsverfahren vom LEP und Regionalplan erforderlich - Störung des Landschaftsbildes - Landschaftsplan: mittleres bis hohes Risiko negativer Umweltauswirkungen; durchschnittliches Konfliktpotential, bedingt umweltverträgliche städtebauliche Entwicklungsfläche; hoher Kompensationsbedarf, schlechtere Variante als F 1 - Hangneigung 2% bis 8% - Bahnanschluss nur über B 99
F 3 Hirschfelde, süd- westl. angrenzend an GE-Gebiet Ferroleg. entlang B 99	1 ha	<ul style="list-style-type: none"> - direkte Anbindung B 99/ 178 - vollständig GI-tauglich (400m bis Wohngebäude) - Landschaftsplan: keine Konflikte mit Umweltrecht, mittleres bis geringes Risiko negativer Umweltauswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> - wegen 110 kV-Leitungen nur ca. 1 ha nutzbar → nur als Erweiterungsfläche des benachbarten Betriebes geeignet, der bei einer entsprechenden Anfrage 2011 kein konkretes Interesse zeigte - Widerspruch zum LEP G 4.1.3.2: Verbrauch hochwertiger LW-Böden - kein Bahnanschluss

Fläche (Lage)	Größe	Vorteile	Nachteile
F 4 Schlegel/Rosenthal, Ackerfläche am Abzw. Schlegel westl. + östl. B 99	ca. 57 ha		<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) - Widerspruch zum Regionalplan östl. B99: regionaler Grünzug → Zielabweichungsverfahren vom LEP und Regionalplan erforderlich - von Landschaftsplanung schon zur Prüfung abgelehnt, da offenkundige Unverträglichkeit (unmittelbare Nähe FFH, SPA, LSG Neiße- u. Kemmlitztal) - Verkehrserschließung durch Ortszentrum Hirschfelde und kurvenreiche B 99 - Widerspruch zum LEP G 4.1.3.2: Verbrauch hochwertiger LW-Böden - Störung des Landschaftsbildes - kein Bahnanschluss
F 5 Drausendorf, zwischen Ortslage und B 99 beidseits der Bahnlinie	24 ha	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan: keine Konflikte mit Umweltrecht - direkte Anbindung B 99/B 178 - ebene Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) → Zielabweichungsverfahren vom LEP erforderlich - Widerspruch zum Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz - Landschaftsplan: schwer überwindbares Konfliktpotential, umweltunverträgliche städtebauliche Entwicklungsfläche; sehr hoher Kompensationsbedarf - keine zusammenhängende Fläche, sondern 3 Einzelflächen - neuer Bahnübergang erforderlich - Störung des Landschaftsbildes
F 6 Wittgendorf, westl. der B 99 zw. Abzw. Radgendorf u. Abzw. Wittgendorf	ca. 60 ha	- direkte Anbindung B 99/ B 178	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) → Zielabweichungsverfahren vom LEP erforderlich - Widerspruch zum Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Widerspruch zum Landschaftsplan: Frischluftschneise freihalten - starke Hangneigung (Ø 6%, örtlich bis 14%) - Störung des Landschaftsbildes
F 7 Zittau Kaiserfelder, von Toom/Rewe stadtauswärts entlang Hochwaldstraße	-		<ul style="list-style-type: none"> - keine zusammenhängenden Flächen mit Mindestabstand 200 m zu Wohnbebauung bzw. Kleingartenanlage - Widerspruch zum LEP-Ziel 2.2.1.7 (vorrangige Brachennutzung) und LEP -Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) → Zielabweichungsverfahren - Widerspruch zum Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Widerspruch zum SEKO (Freihalten des Raumes zw. Stadt und Gebirge) und zum Flächennutzungsplan (FNP) - Übergang zum Naturpark - Frischluftschneise für Innenstadt
F 8 Zittau, ehem. Armeegelände	-		<ul style="list-style-type: none"> - keine Flächen außerhalb 200m-Radius von Wohnbebauung → kein GE/GI festsetzbar - Widerspruch zum SEKO und zum FNP - Übergang zum Naturpark - Frischluftschneise für Innenstadt

Fläche (Lage)	Größe	Vorteile	Nachteile
F 9 Zittau, Hasenberg	ca. 25 ha	- direkte Anbindung B 178/S 132	- Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) → Zielabweichungsverfahren vom LEP erforderlich - Widerspruch zum Flächennutzungsplan - Altbergbau, dadurch unsichere Baugrundverhältnisse für Investoren oder hohe bergbauliche Sicherungskosten für die Stadt - Hangneigung um 5%
F 10 Zittau, Kummersberg	ca. 10 ha	- Hangneigung < 3%	- Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) → Zielabweichungsverfahren vom LEP erforderlich - Störung des Landschaftsbildes - Altbergbau unter ca. 50% der Fläche, dadurch unsichere Baugrundverhältnisse für Investoren oder hohe bergbauliche Sicherungskosten für die Stadt
F 11 Hirschfelde, Äcker und kleine Lagerfläche nördlich des Väterwegs angrenzend an Gewerbegebiet ehem. Ferrolegierung	ca. 8 ha	- direkte Anbindung B 99/ B 178 - angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet	- Widerspruch zum LEP-Ziel 2.2.1.7 (bevorzugte Nutzung von Brachen) und zum LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) - Landschaftsplan: - 0,5 ha Waldmehrungsfläche (Karte 11; bisher Acker) - Kaltluftabflusshang (Karte 8) - Störung des Landschaftsbildes durch Erweiterung des GI in die freie Landschaft - nicht vollständig GI-tauglich (180m bis Wohngebäude) - Hangneigung verbreitet um 7%, örtlich > 10% - kein Bahnanschluss

Ergebnis

Es gibt keine Fläche, die sich uneingeschränkt eignet. Den meisten Flächen stehen die Ziele der Raumordnung, d.h. Festlegungen des Landesentwicklungsplans oder des Regionalplans entgegen. Ein Abweichen von den Zielen der Raumordnung im Wege eines Zielabweichungsverfahrens ist zwar gemäß § 6 ROG grundsätzlich möglich, jedoch nur dann, wenn die Abweichung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Viele der hier geprüften Flächen weichen gleichzeitig von den LEP-Zielen 2.2.1.4 (Neuflächenausweisung nur in Anbindung an vorhandene Siedlungsgebiete), 2.2.1.7 (vorrangige Wiedernutzung von Brachen) und 2.2.1.9 (Vermeidung von Zersiedlung), vom LEP-Grundsatz 4.1.3.2 (Schutz natürlicher Böden) und von Ausweisungen des Regionalplans ab. Die erfolgreiche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gegen mehrere Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist unwahrscheinlich.

Nur zwei Flächen können voraussichtlich ohne ein Zielabweichungsverfahren überplant werden: F 1 (nördlicher Teil) und F 11. Bei Inanspruchnahme der F 11 würden jedoch hochwertige Ackerböden unwiederbringlich vernichtet und durch das Erweitern des Industrie- und Gewerbegebietes in die unbebaute Landschaft das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Deshalb ist aus städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht auch unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung der Wiedernutzung der Industriebrache Kraftwerks- und Leunawerksgelände, insbesondere soweit sie nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, der Vorrang zu geben.

Referat Stadtplanung
Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Öffentlichkeitsarbeit

26.02.2015