



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XLVII "Gewerbegebiet Am Dreiländereck - Zittau Ost"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	22.06.2023	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	29.06.2023	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	-		
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	-		

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

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Zittau verfügt aktuell über sieben entwickelte Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Netto-Ansiedlungsfläche von 118,84 ha. Die durchschnittliche Auslastung der Gewerbegebiete liegt bei aktuell 83%.

Gewerbegebiet	Größe in ha	Auslastung
Gewerbe- und Industriegebiet Zittau Nord/Ost	65,40	72%
Gewerbegebiet Pethau	15,54	99%
Gewerbegebiet Ottokarplatz	3,26	60%
Gewerbegebiet G.-Hauptmann-Str.	15,42	100%
Gewerbegebiet Federnwerk	2,63	66%
Industriegebiet Hirschfelde	10,89	100%
Gewerbegebiet Ferrolegierung Hirschfelde	5,70	83%
Zittau gesamt	118,84	83%

Bereits 2012 erfolgte in Auswertung der Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen eine intensive Flächensuche und -bewertung, um neue Gewerbeflächenpotentiale zu identifizieren. Damals wurde mit einer potentiellen Fläche von 56 ha sowie der industriellen Vornutzung die Industriebrache Hirschfelde, ehemals Kraftwerk Hirschfelde, Leuna-Werke u.a. als am besten zur Umsetzung der Flächenvorsorgeziele der Stadt Zittau geeignete Fläche identifiziert. Letztendlich überplant wurden aufgrund der Beschränkungen durch Altlasten und Hochwasser nur 10,89 ha. Damit wurde das Ziel der planungsrechtlichen Zukunftssicherheit für die ansässigen Unternehmen erreicht, nicht jedoch die Ausweisung neuer Ansiedlungsflächen. Die Auslastung aller Industrie- und Gewerbegebiete hat sich seit 2012 von 71% auf aktuell 83% deutlich erhöht.

Die Stadt Zittau verfügt damit gegenwärtig über ca. 20 ha freie Ansiedlungsfläche.

Darauf müssen sich nicht nur Arbeitnehmer*innen und Unternehmen einstellen, sondern auch Kommunen mit ihrem Flächenangebot für Gewerbe und erneuerbare Energien. Neben der Energiewende wird auch die Mobilitätswende starke Auswirkungen haben, da die Unternehmensstruktur von einem hohen Anteil Automobilzulieferer geprägt ist. Gleichmaßen wirkt sich die zunehmende Digitalisierung auf Betriebs- und Produktionsprozesse, aber auch Gebäude- und Versorgungssysteme aus.

Ziel der Stadt Zittau muss es also sein, neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen, insbesondere im produzierenden Umfeld. Unter Berücksichtigung der guten Auslastung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete, einer konstanten Nachfrage von Investoren nach Industrieflächen und des Bedarfs an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen ergibt sich für die Stadt Zittau mittelfristig zwingender Handlungsbedarf in der Flächenvorsorge für Gewerbe.

Aufgrund geänderter Ansprüche und eines steigenden Bedarfs fand eine neuerliche Suche und Bewertung von Flächen im Stadtgebiet statt. Flächen, die 2012 abgelehnt wurden, wurden mangels Eignung nicht erneut geprüft. Im Zuge dieser Suche wurde das Gelände zwischen Brückenstraße, Neiße und Chopinstraße identifiziert und aufgrund des fortgeschrittenen Stadtumbaus planerisch und stadtentwicklunglich neu bewertet. In Zittau sind seit Einsetzen des demographischen Schrumpfungsprozesses wohn- und gewerbliche Brachflächen und Baulücken entstanden. Die Belegung dieser Flächen stellt überwiegend die Prämisse der städtebaulichen Entwicklung dar. Jedoch bedarf es qualifizierter Gewerbeflächen, welche den Flächenbedarfen und zukünftigen Ansprüchen gerecht werden (zusammenhängende Größe, Erschließung, umgebende Nutzung etc.). Innerhalb der bestehenden Brachflächen und Baulücken sind derartige Flächen nicht (mehr) vorhanden. Die zu betrachtende Fläche schließt bebaute, aber auch unbebaute Bereiche ein, so dass im Sinne einer flächensparenden Stadtentwicklung die Neuerschließung und -verdichtung dieser Fläche im Gesamtkontext der Stadt zu betrachten ist.

Daraufhin hat sich die Stadt Zittau entschlossen, das Gebiet auf Machbarkeit für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu prüfen. In der Machbarkeitsstudie wurde neben der gründlichen Bestandsanalyse besonderes Augenmerk auf die Problemfelder Hydrologie und Baugrund sowie die Definition und qualitative und quantitative Ausprägung der Nachhaltigkeitskriterien gelegt. Die beauftragte Machbarkeitsstudie liegt final seit 31.03.2023 vor und wurde im Stadtrat am 27. April 2023 vorgestellt. Die im Erarbeitungsprozess entwickelte und im Dokument beschriebene Vorzugsvariante ist die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XLVII „Gewerbegebiet Am Dreiländereck – Zittau-Ost“

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLVII „Gewerbegebiet Am Dreiländereck – Zittau-Ost“ für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich auf der Gemarkung Zittau. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 1881/4, 1881/5, 1881/6, 1881/7, 1881/8, 1881/9, 1882/1, 1882/2, 1882/3, 1883, 1884, 1884a, 1886a, 1886b, 1886c, 1886d, 1886/12, 1886/14, 1886/16, 1886/17, 1886/18, 1886/19, 1886/20, 1886/21, 1886/22, 1886/23, 1886/24, 1886/25, 1887/2, 1887/3, 1887/4, 1887/5, 1887/6, 1888/2, 1888/3, 1888/4, 1889/2, 1890/1, 1890/2, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/6, 1892/4, 1892/6, 1892/8, 1892/10, 1892/11, 1892/12, 1892/13, 1893/2, 1893/4, 1893/6, 1893/7, 1894, 1895/3, 1896/2, 1897/1, 1897/2, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1905b, 1911/1, 1911/2, 1911/3, 1914/1, 1914/2, 1914/3, 1914/4, 1914/5, 1920/9, 1920/12, 1920/14, 1920/15, 1920/17, 1920/18, 1920/19, 1920/20, 1920/21, 1920/22, 1920/23, 1920/24, 1920/26, 1920/28, 1920/30, 1920/33, 1920/34, 1920/35, 1920/36, 1920/37, 1920/38, 1920/39, 1920/41, 1920/42, 1920/43, 1920/44, 1920/45, 1920/46, 1920/48, 1920/49, 1920/50, 1920/51, 1920/52, 1920/53, 1920/54, 1920/55, 1920/56, 1920/57, 1929/2, 1929/3, 2160/15, 2160/16, 2160/17, 2160/19, 2162/2, 2162/4, 2162/5, 2162/6, 2162/7, 2162/8, 2183/2, 2183/10, 2183/11, 2183/12, 2183/14, 2183/16, 2183/17, 2186/18, 2185/1 und 2185b vollständig sowie die Flurstücke 739/1, 1889/3, 1914b, 1920/40, 2136/5, 2160/14, 2160/18 und 2183/15 teilweise.

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen das Ziel angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohnungsrückbaubereiches Zittau-Ost zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet mit Photovoltaikanlagen im bisherigen Außenbereich zwischen Brückenstraße und Chopinstraße zu schaffen. Damit sollen Gewerbe- und Photovoltaikflächen entwickelt werden, die im Rahmen der Energie- und Mobilitätswende sowie der fortschreitenden Digitalisierung für die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze und eine klimaneutrale Energieversorgung erforderlich sind.

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

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.