



Bebauungsplan Nr. XLVII „Gewerbegebiet Am Dreiländereck – Zittau Ost“

Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Vorentwurf Fassung 04.02.2025

Auftraggeber:

Stadt Zittau
Referat Stadtplanung
Markt 1
02763 Zittau
Tel.: 03583/ 752 0
E-mail: stadt@zittau.de

Planverfasser:

iF ideenFinden GmbH
Stadtplaner / Landschaftsarchitekten
Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel
Tel.: 09232/ 70544
E-mail: info@if-ideenfinden.de

und
Stadt Zittau
Ref. Stadtplanung



Inhaltsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	4
1. Anlass und Ziel der Planung	6
1.1 Planungsanlass und Planungsziel	6
1.2 Nachhaltiges Gewerbegebiet - Leitbild und Charakteristik	8
1.2.1 Erneuerbare Energie/ Photovoltaik	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	10
2.1 Regional- und Landesplanung	10
2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)	10
2.1.2 Regionalplan	12
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zittau 2006 - Erfordernis zur FNP-Änderung	14
2.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen	15
2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)	15
2.5 Machbarkeitsstudie Zittau-Ost	16
3. Bestandsanalyse und Anpassungserfordernisse	18
3.1 Lage und Größe des Plangebietes	18
3.2 Hochwasser	19
3.3 Gebäudebestand - Gebäudenutzung	21
3.4 Liegenschaftsverhältnisse	22
3.5 Verkehr	23
3.5.1 Überörtliche Verkehrsverbindungen	23
3.5.2 Innere Straßen-Verkehrerschließung des Plangebietes	24
3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
3.5.4 Radverkehr	27
3.5.5 Innere Fußwegerschließung - Verknüpfung mit der Innenstadt	27
3.5.6 Verbindungsspanne Brückenstraße - Chopinstraße	27
3.6 Landschaftliche Qualitäten - Grünausstattung im Plangebiet	29
3.6.1 Grünordnungskonzept	34
3.7 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse	37
3.7.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	37
3.7.2 Stromversorgung	38
3.7.3 Wärmeversorgung und Erdgas	38
3.7.4 Anschluss an das Breitbandnetz	39

3.7.5	Soziale Infrastruktur	40
3.7.6	Brandschutz	40
3.8	Vorbelastungen	41
3.8.1	Altlasten	41
4.	Begründung der Festsetzungen	44
4.1	Art der baulichen Nutzung (gem. BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	44
4.1.1	Gewerbegebiete	44
4.1.2	Mischgebiete	45
4.1.3	Sondergebiete Photovoltaikanlage	45
4.1.4	Sondergebiet Kita	45
4.2	Maß der baulichen Nutzung	45
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	45
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	46
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten Photovoltaik	46
4.3	Bauweise	47
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	47
4.5	Verkehrsflächen	48
4.6	Stellplätze	48
4.7	Außenbeleuchtung	48
4.8	Einfriedungen	48
4.9	Dach- und Fassadennutzung	48
4.10	Regenwassernutzung	49
4.11	Werbeanlagen	49
4.12	Grünflächenentwicklung	49
4.13	Versorgungsanlagen	53
4.14	Rückbauverpflichtung	53
4.15	Fundamente Modultische	53
4.16	Hinweise	54
4.16.1	Artenschutz	54
4.16.2	Bauweise zum Schutz vor Hochwasser	54
4.16.3	Lärm	54

Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dreiländereck Zittau Ost“ gelten nachfolgend beschriebene Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPiG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
- Sächsische Anlagenverordnung vom 18. April 2000 (SächsGVBl. S. 223), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes und Projektvorbereitung

- Machbarkeitsstudie „Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost“, IB Melon, Leipzig, 23.06.2023
- InSEK Stadt Zittau, Stadtentwicklungsgesellschaft, Februar 2024
- Umweltbericht
- Bebauungsplan Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Orts-
teil Pethau“ in der Fassung vom 15.11.2011 mit redaktionellen Änderungen vom 12.03.2012,
02.10.2012 und 10.02.2015 sowie Änderungen vom 27.01.2023 und redaktionellen Änderun-
gen vom 08.05.2023 (Ortssatzung).



Abb.01 Landschaftliche Qualität und Baudenkmal „Neiße-Viadukt“ im Gebiet Zittau Ost

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel



Abb.02 Geltungsbereich B-Plan XLVII mit Flurstücken

Das Wohngebiet Zittau-Ost wird seit Jahrzehnten sukzessive zurückgebaut. Zukünftig sollen auch die noch verbliebenen Wohnblöcke rückgebaut werden. Diese bisherigen Wohngebietsflächen sollen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung als Gewerbegebiet überplant werden, da die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte der Stadt Zittau zunehmend ausgelastet sind und zeitnah neue Flächen benötigt werden.

Zurzeit verfügt die Stadt Zittau über etwa 119 Hektar ausgewiesene Gewerbefläche, verteilt auf sieben Gewerbestandorte, von denen nach Darstellung im Zittauer Stadtanzeiger (Ausgabe 05/2023) bereits 81,8 Prozent ausgelastet sind. Das neue Gewerbegebiet „Am Dreiländereck – Zittau Ost“ soll vorausschauend dazu dienen, den Wirtschaftsstandort Zittau bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können.¹

¹ https://www.zittauer-anzeiger.de/zittau/wirtschaft/19890_zittau-plant-nachhaltiges-gewerbegebiet-am-dreilaendereck-zittau-ost.html, geöffnet am 21.08.2024



Abb.03 Übersicht Gewerbegebiete - aus dem InSEK 2024 (InSEK Stadt Zittau, Stadtentwicklungsgesellschaft, Februar 2024)

Gleichermaßen ergibt sich in Zittau deutlicher Handlungsbedarf, insbesondere für die Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energiegewinnung, wie der Photovoltaik.

Planungsrechtlich liegt das Areal mit rund 53,7 Hektar Gesamtfläche teilweise im Innenbereich (Bereiche im Süd-Westen und Nord-Osten), teilweise im Außenbereich (zentrale Grünflächen und Kläranlage).

Die Stadt will das zukünftige Gewerbegebiet als nachhaltiges Gewerbegebiet entwickeln, und strebt eine Zertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) an. Von Bedeutung sind dabei z.B. die Grünausstattung, eine weitgehende Bodendurchlässigkeit und das Bereitstellen von Retentionsräumen.

Der Schwerpunkt für gewerbliche Ansiedlungen liegt im Bereich der ehemaligen Geschosswohnungsbauten. Damit werden neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu umgehen sein.

Die beabsichtigte Umwidmung der ehemaligen Wohnbauflächen zu gewerblichen Baugebieten ist wesentlich davon abhängig, wie weit es gelingt, Hochwassergefährdung weitestgehend ausschließen zu können und Vorsorge zu treffen, um erforderliche Retentionsflächen bereitstellen zu können.

Ein wichtiges Prinzip der städtebaulichen Gestaltung bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten und Sonderbauflächen für PV ist es, den städtischen Grünverbund in seiner Grundsubstanz auch nachhaltig zu sichern und Verluste auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Damit soll die vergleichsweise hohe Eignung für Landschaftserlebnis, Naherholung und Freizeit dauerhaft gewährleistet werden.

Eine zur Stadt passende und naturnahe Gestaltung von Gewerbegebieten kann nicht nur betriebliche Erfordernisse unterstützen, sondern auch einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leisten.

Die Idee, Gewerbegebiete als Teil eines größeren städtischen Ökosystems zu betrachten, ist entscheidend. Eine gute Anbindung naher Stadtquartiere und Naturräume kann die Lebens- und Arbeitsqualität günstig beeinflussen und die Interaktion zwischen verschiedenen Nutzungsansprüchen fördern.

1.2 Nachhaltiges Gewerbegebiet - Leitbild und Charakteristik

Es ist beabsichtigt, ein nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln, das beispielgebende Akzente für die Stadtentwicklung liefern kann. Gleichzeitig soll den wirtschaftlichen Erfordernissen in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Das neue Gewerbegebiet soll einen dauerhaften Mehrwert für den Wirtschaftsstandort Zittau herstellen. Die Ansiedelungen der Industrie- und Gewerbebetriebe sollen hierbei qualitätsorientiert sein.

Die durch die Stadt angestrebte DGNB-Zertifizierung soll eine solide Grundlage schaffen, auf der künftige Gewerbebetriebe ihre Vorhaben nachhaltig entwickeln können. Dadurch werden wesentliche Planungsschritte zu einem „nachhaltigen Gewerbegebiet“ vorweggenommen.

Die DGNB-Zertifizierung, entwickelt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, ist ein international anerkanntes System zur Bewertung und Förderung nachhaltiger Bau- und Entwicklungsprojekte. Es umfasst die fünf zentralen Themenfelder: ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Qualität sowie technische und Prozessqualität. Ziel ist es, eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie zu fördern, die ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Effizienz und sozialen Mehrwert vereint. Die Zertifizierung basiert auf messbaren Kriterien und auf wissenschaftlichen Grundlagen, bei dem der gesamte Lebenszyklus eines Projekts berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan (B-Plan) adressiert gezielt die DGNB-Kriterien, einschließlich ökologischer Qualität, etwa durch Förderung von Biodiversität und Ressourcenschonung, und ökonomischer Qualität, wie der Optimierung der Lebenszykluskosten. Ebenso wird die soziokulturelle und funktionale Qualität durch Barrierefreiheit und hochwertige Freiräume unterstützt. Technische Qualitäten, wie innovative Energie- und Mobilitätskonzepte, ergänzen diese Ansätze.

Durch die Integration der DGNB-Kriterien in die Planung werden Maßnahmen etabliert, die langfristig eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets gewährleisten.



Abb.04 Ansicht Planungsgebiet von Norden (Hagen S)

Das Neiße-Viadukt und die Flussläufe von Neiße und Mandau bilden die wesentlichen Raumkoordinaten für das geplante Gewerbegebiet Zittau-Ost. Bei der Transformation des Wohnstandortes (Geschosswohnungsbau) zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet müssen viele Sondermerkmale des Plangebietes miteinander in Einklang gebracht werden. Dazu gehört auch der großflächige Sonderstandort der städtischen Kläranlage und der erkennbar hohe Anteil an Grün- und Freiflächen mit landschaftlichen Qualitäten für Naherholung und Freizeit.

1.2.1 Erneuerbare Energie/ Photovoltaik

Die sonstigen Sonderbauflächen PV 1 und PV 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha werden ausgewiesen, um einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung erneuerbarer Energie leisten zu können.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Zittau ist im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als regionale Wirtschaft-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren zu verstehen, die zur Stabilisierung und Sicherung des ländlichen Raumes eine entscheidende Rolle spielen. Zusätzlich ist Zittau bei den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf als grenznahe Gebiet sowie als Bergbaufolgelandschaft für Braunkohle ausgewiesen.

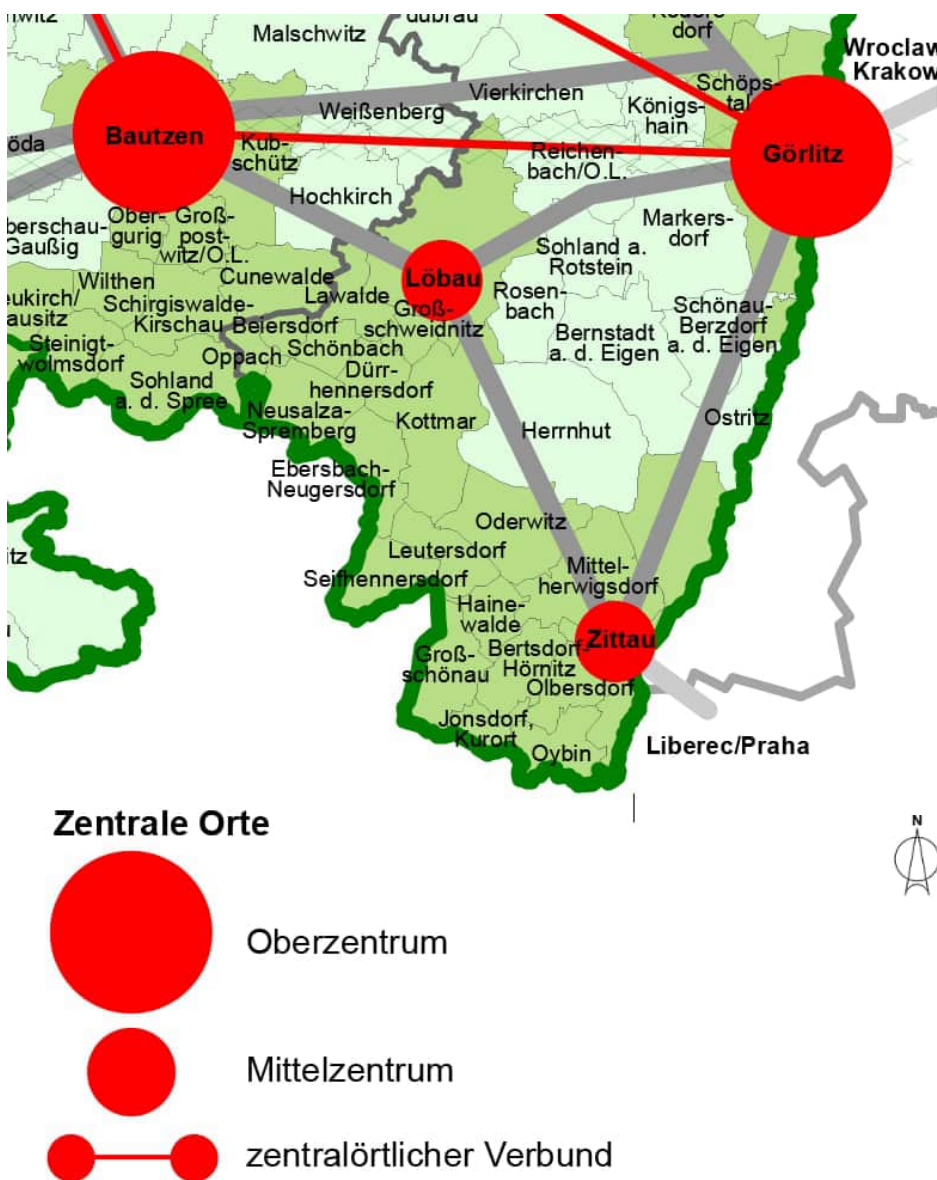


Abb.05 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Mittelbereiche

Für die wirtschaftliche Entwicklung wurden im LEP folgende Grundsätze festgelegt:

Z 2.1.3.3

In grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile gezielt abzubauen. Dies soll insbesondere durch die Beseitigung infrastruktureller Lücken und Defizite, die Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur sowie die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale erreicht werden.

G 2.2.2.2

Die Städteentwicklung ist so zu gestalten, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt wird. Die Innenstädte sollen als Zentren für Wohnen, Gewerbe, Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt werden. Brachflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung zu gewährleisten. Gleichzeitig sind die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Stadtumbaus sollen bedarfsgerechte Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau sowie zum Rückbau umgesetzt werden.

G 2.3.1.1

Um eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte zu ermöglichen, sind geeignete räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen. Diese sollen sowohl zur Ansiedlung neuer Betriebe als auch zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 2.3.1.2

Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen bereitstellen, um ihre Eigenentwicklung zu sichern. Für eine darüber hinausgehende Flächenvorsorge sind die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit – auch länderübergreifend und insbesondere entlang überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen – bevorzugt zu prüfen und zu entwickeln.

Z 2.2.1.7

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind einer baulichen Nutzung zuzuführen, sofern die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und keine siedlungsklimatische Funktion entgegensteht.

Z 5.1.1

Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass die Nutzung Erneuerbarer Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut wird. Zudem ist die Energieinfrastruktur unter Berücksichtigung regionaler Energiepotenziale und -kreisläufe zu optimieren.

Das neue Gewerbegebiet „Am Dreiländereck – Zittau Ost“ entspricht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den wirtschaftlichen Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013). Insbesondere wird das Ziel 2.1.3.3 verfolgt, da durch die strategische Lage im Dreiländereck und die geplante Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sowie der inneren Erschließung lagebedingte Nachteile gemindert werden. Die Anbindung an überregionale Verbindungsachsen sowie die Förderung grenzüberschreitender Entwicklungspotenziale, insbesondere Richtung Polen und Tschechien, sind zentrale Elemente des Plans.

Weiterhin trägt das Vorhaben den Anforderungen von G 2.2.2.2 Rechnung, indem Brachflächen aus dem ehemaligen Wohngebiet einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei wird eine energieeffiziente und integrierte Entwicklung angestrebt, wie durch die Berücksichtigung von erneuerbaren Energien, insbesondere Photovoltaik, deutlich wird. Auch gesundheitliche Belange der Bevölkerung werden berücksichtigt, beispielsweise durch Schaffung von höherwertigen Grünstrukturen, die eine nachhaltige Nutzung des Areals sichern.

Die Schaffung bedarfsgerechter gewerblicher Bauflächen gemäß G 2.3.1.2 wird ebenfalls durch das Vorhaben erfüllt, da die Umnutzung der ehemaligen Wohnflächen auf die Bedürfnisse der Stadt Zittau abgestimmt ist. Darüber hinaus unterstützt die Neugestaltung gemäß Z 2.2.1.7 die Wiederverwertung von Brachen und ermöglicht eine nachhaltige Flächennutzung.

Mit der geplanten Integration von Photovoltaikanlagen auf Sonderbauflächen PV wird zudem dem Grundsatz Z 5.1.1 entsprochen, indem der Ausbau erneuerbarer Energien auf effiziente und flächensparende Weise gefördert wird.

Das Gewerbegebiet zielt darauf ab, Zittau als Wirtschaftsstandort zu stärken, und erfüllt damit die Anforderungen des LEP, sowohl hinsichtlich der lokalen Eigenentwicklung als auch der interkommunalen Zusammenarbeit im regionalen Kontext.

2.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ (2023) konkretisiert die Prinzipien der Raumordnung gemäß § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013. Diese Ausgestaltung basiert auf einer Bewertung des aktuellen Zustands von Natur und Landschaft sowie der räumlichen und sachlichen Entwicklungen in der Region.

Die Planungsregion strebt an, die räumlichen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von innovativen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Dienstleistungen zu schaffen. Dies beinhaltet den bedarfsgerechten Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, insbesondere in zentralen Orten und Gemeinden mit der Funktion „Gewerbe“. Zudem wird die funktionsteilige Vernetzung mit der Wachstumsregion Dresden und benachbarten Wirtschaftszentren in Brandenburg, Polen und der Tschechischen Republik angestrebt. Hierfür sollen entlang überregional und regional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachsen Flächen für Betriebsansiedlungen in zentralen Orten und Gemeinden mit der Funktion „Gewerbe“ bereitgestellt werden.¹

Das betrachtete Gebiet gehört zur Landschaftseinheit „Östliche Oberlausitz“ und befindet sich in der Nähe des Naturparks Zittauer Gebirge.

¹ Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien Zweite Gesamtfortschreibung, 2023, S. 52

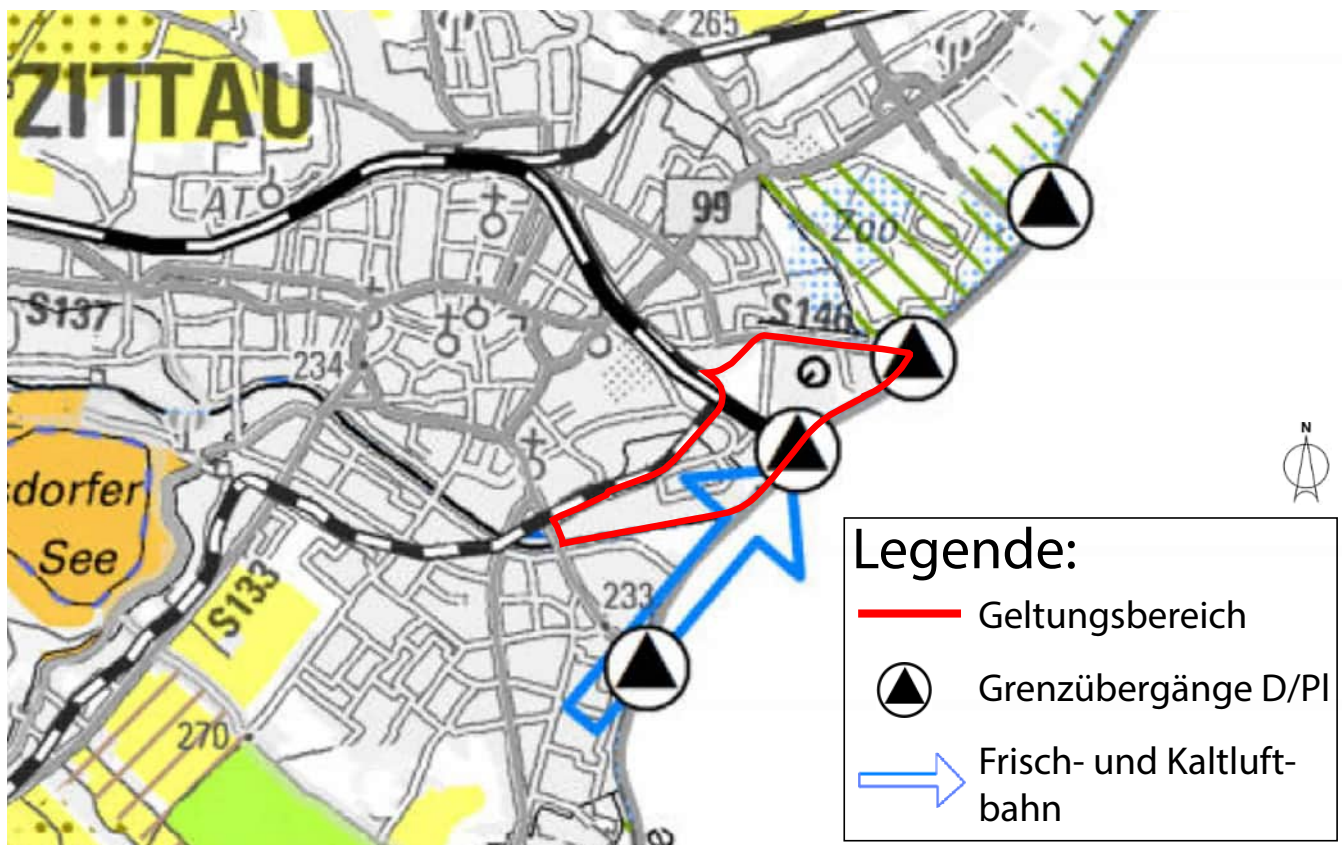


Abb.06 Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Luftaustauschbahnen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist entlang der Neiße, an der Grenze des Plangebietes, eine regional bedeutsame Frisch- und Kaltluftbahn ausgewiesen. Diese Luftaustauschbahn verläuft hauptsächlich im fließenden Bereich der Neiße. Da es sich um den Erhalt einer bestehenden Frischluftbahn handelt, betrifft diese lediglich einen schmalen Streifen entlang des Flusses zwischen Friedensstraße und Chopinstraße (Plangebiet B-Plan), der nicht durch die bestehende fünfgeschossige Wohnbebauung überbaut ist.

Für das geplante Gewerbegebiet ist vorgesehen, dass die zukünftige Bebauung nicht näher an die Neiße heranrückt als das bisherige Wohngebiet. Dadurch wird sichergestellt, dass die Luftaustauschbahn durch die neuen baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sind umfangreiche Pflanzungen großer Grünstrukturen entlang der Neiße geplant. Diese Maßnahmen sollen nicht nur die Landschaft ökologisch aufwerten, sondern auch die Leitung der Frischluft verbessern, was zu einer optimierten Funktion der Luftaustauschbahn führt.

Ein klarer Konsens besteht hinsichtlich der Förderung des wirtschaftlichen Standorts Zittau. Der B-Plan entspricht den Zielen des Regionalplans, indem er den bedarfsgerechten Ausbau von Gewerbeflächen unterstützt und die funktionale Vernetzung mit benachbarten Wirtschaftszentren, einschließlich Standorten in Polen und Tschechien, stärkt.

Trotz einiger Zielkonflikte lassen sich die Anforderungen des Regionalplans mit den Zielen des B-Plans durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen und eine nachhaltige Planung weitestgehend

in Einklang bringen. Während die ökologischen Zielsetzungen des Regionalplans durch Begrünungs- und Retentionsmaßnahmen berücksichtigt werden, trägt das neue Gewerbegebiet gleichzeitig zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und internationalen Vernetzung der Region bei.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zittau 2006 - Erfordernis zur FNP-Änderung



Abb.07 Plangebiet - Auszug aus FNP 2006

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung. Erstens ist der Rückbau des Wohngebiets Zittau-Ost bereits weit vorangeschritten und soll zukünftig fortgesetzt werden. Damit ist die Darstellung als Wohnbaufläche obsolet. Die bisher im FNP dargestellten Gewerbeflächen reichen hingegen nicht mehr aus. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll deshalb diese nicht mehr benötigte Wohnbaufläche zukünftig als Gewerbefläche genutzt werden.

Zweitens besteht heute ein großer Bedarf an Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen, der im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt ist. Die weder land- noch forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen nördlich des Viadukts sind dafür städtebaulich geeignet.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dieser städtebaulichen Ziele im Parallelverfahren geändert.

2.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen

Der im Geltungsbereich befindliche Innenbereich unterliegt lediglich den Regelungen des einfachen B-Plans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“. Ziel des Plans ist es, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Der Plan beschränkt die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, um negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zu vermeiden.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans wird der einfache Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Gebiet automatisch unwirksam. Das Ziel der Steuerung des Einzelhandels muss deshalb in diesem Bebauungsplan durch eigene Festsetzung entsprechend gesichert werden.

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK, März 2024) der Großen Kreisstadt Zittau bietet wesentliche Orientierungspunkte für die Stadtentwicklung und formuliert Anforderungen, die auch für die Planungsziele des Bebauungsplans (B-Plan) „Am Dreiländereck – Zittau Ost“ von Bedeutung sind. Dabei werden zentrale Themen wie die Bereitstellung von Gewerbeflächen, der Rückbau von Wohngebieten, die Nutzung von Flächen für Photovoltaikanlagen (PVA) und die Vernetzung von Grünflächen adressiert.

Bedarf an Gewerbeflächen und Gewerbeentwicklung

Das InSEK betont die zentrale Rolle einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung gewerblicher Infrastruktur, um wirtschaftliche Transformationsprozesse zu unterstützen und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken. Die Planungen des B-Plans, die auf die Schaffung neuer Gewerbeflächen auf ehemaligen Wohnbauarealen abzielen, tragen zu diesem Ziel bei. Die Umwidmung der Flächen bietet die Möglichkeit, innovative und zukunftsfähige Nutzungen zu etablieren, die Aspekte wie Digitalisierung und Energiesicherheit integrieren. Dennoch ist sicherzustellen, dass die geplante Nutzung in den regionalen Kontext passt und die übergeordneten Entwicklungsziele der Stadt berücksichtigt.

Rückbau von Wohngebieten

Das InSEK sieht den strategischen Rückbau von Wohngebieten vor, um Leerstände zu reduzieren und innenstadtnahe Siedlungsentwicklungen zu fördern. Der B-Plan unterstützt diesen Ansatz durch die systematische Umwidmung von nicht mehr genutzten Wohnflächen im Bereich „Am Dreiländereck“. Gleichzeitig steht dieses Vorhaben vor der Herausforderung, den Rückbau so zu gestalten, dass er mit den Zielen der Innenentwicklung und einer flächensparenden Nutzung vereinbar bleibt. Der Fokus sollte darauf liegen, das Potenzial der freiwerdenden Flächen für sinnvolle Nutzungen zu maximieren, ohne die Zielsetzung einer städtebaulichen Verdichtung zu gefährden.

Flächen für Photovoltaikanlagen (PVA)

Ein weiterer Schwerpunkt des InSEK liegt auf der Integration erneuerbarer Energien in die Stadt-

entwicklung. Die Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen im B-Plan deckt sich mit der Forderung nach einer lokalen Energiegewinnung zur Förderung der Dekarbonisierung. Die geplante Nutzung minderwertiger Flächen oder Konversionsareale für PV-Anlagen trägt dazu bei, den Bedarf an erneuerbarer Energie zu decken und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese Flächen effizient genutzt werden und keine Konflikte mit anderen potenziellen Nutzungen entstehen.

Grünflächenverbund im Bereich Zittau-Ost

Das InSEK hebt die Bedeutung eines zusammenhängenden Grünflächenverbunds hervor, insbesondere im Bereich Zittau-Ost, um ökologische und klimatische Resilienzen zu fördern. Die Planungen des B-Plans, die unter anderem auf eine optimale Begrünung und die Sicherung von Retentionsflächen abzielen, können die Lebensqualität und das städtische Klima positiv beeinflussen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass die Ziele des B-Plans die übergeordneten Bestrebungen zur Vernetzung von Grünflächen und zur Förderung des Natur- und Landschaftsschutzes unterstützen.

2.5 Machbarkeitsstudie Zittau-Ost

Die Transformation des Wohnstandortes Zittau-Ost bedeutet einen vollkommenen Vorzeichenwechsel für die Nutzungsansprüche, die für einen Gewerbestandort gewährleistet sein müssen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich möglicher Hochwasserereignisse, die eine wesentliche Einschränkung für eine bauliche Entwicklung generell darstellen. Andererseits wird durch die beabsichtigte Änderung der Baunutzung auch versucht, die bisherigen Innenbereiche nach BauGB für bauliche Entwicklung weitgehend zu nutzen.

Die Unterbringung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freilandanlagen ist ebenfalls an bestimmte Voraussetzungen der Anlagenstandorte gebunden. Um diese Voraussetzung vorläufig abschätzen zu können, wurde durch die Stadt Zittau eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben mit dem Titel „Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost - eine klimagerechte Machbarkeitsstudie“ (2023, IB Mellon).

Im Ergebnis sind Flächenpotenziale für Gewerbe und Flächenpotenziale für Photovoltaikanlagen in unterschiedlichen Größen als mögliche Ausgangslage für eine Gebietsentwicklung dargestellt.

Die Studie weist im Ergebnis nachdrücklich darauf hin, dass eine Hochwassergefährdung mit technischen Bauwerken im Bereich der Deiche ausgeschlossen werden muss, um einer neuen Bauentwicklung entsprechend Planungssicherheit zu bieten.

Da es sich im Plangebiet um zum Teil wertvolle Landschaften des Auenbereichs (Mandau und Neiße) handelt, wird darauf hingewirkt, ein nachhaltiges ökologisches Gewerbegebiet entstehen zu lassen. Nicht zuletzt wird darauf verwiesen, dass die Retentionskapazitäten innerhalb des Plangebietes ausreichend entwickelt sein müssen.

Der hohe Besatz mit zum Teil wertvollen Baumgruppen, Feldgehölzen und waldartigen Flächen unterstreicht diese Zielsetzung vor dem Hintergrund einer zu vollziehenden Eingriffsregelung in den Natur- und Landschaftsraum mit entsprechenden Kompensationen.

In der Plandarstellung des Ingenieurbüros Mellon sind verschiedene Flächennutzungsoptionen

vorgeschlagen, die einer vergleichenden Wertung und Folgenabschätzung unterzogen wurden.



Abb.08 MBS Vorzugsvariante (IB Mellon)

Die Machbarkeitsstudie (2023) zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost zielt darauf ab, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lösung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu finden. Die Studie berücksichtigt dabei verschiedene Faktoren und kommt zu variierenden Ergebnissen.

Als Festsetzung zum Thema Umweltbelastungen schlägt die Studie vor, den Versiegelungsgrad gering zu halten und einen hohen Anteil an Gehölzstrukturen dauerhaft zu bewahren. Grünflächen sollen als Versickerungsflächen und Retentionsräume genutzt werden. Zusätzlich wird die Etablierung eines Auwaldstreifens empfohlen, um die Biodiversität zu fördern.

Es wird eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) für gewerbliche Bauflächen generell von 0,8 auf 0,6 empfohlen. Damit will die Stadt Zittau insbesondere den Kriterien eines nachhaltigen Gewerbegebietes entsprechen und Mehrfachnutzen für Natur und Landschaft, Retention und menschlichen Nutzungsansprüchen stiften.

Vorhandene Straßenkorridore sollen als Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet dienen, um zusätzliche Versiegelungen zu minimieren. Innerhalb des Gewerbegebiets wird empfohlen nur unbedingt notwendige Erschließungstichstraßen zu realisieren, um generell Versiegelung so gering als möglich zu halten.

Diese Empfehlungen und Analysen dienen als Grundlage für Planung und Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost. Besonderer Wert wird dabei auf Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit gelegt, um eine lebenswerte und stabile Zukunft für die Stadtgesellschaft zu schaffen.

3. Bestandsanalyse und Anpassungserfordernisse

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von etwa 53,7 Hektar im östlichen Teil von Zittau entlang der Lausitzer Neiße, die zugleich die Grenze zu Polen bildet.

Das Areal wird im Norden von der Chopinstraße, im Süden von der Mandau und im Osten von der Lausitzer Neiße begrenzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die folgenden grundlegenden Merkmale aus: Die aktuelle Nutzung umfasst ein im Rückbau befindliches Wohngebiet, Brachflächen und Grünstrukturen im Bereich des Viadukts, eine Kläranlage sowie eine gemischte Nutzung entlang der Chopinstraße und der Straße An der Neumühle.

Nördlich der Brückenstraße verläuft die Zittauer Schmalspurbahn als regionale Besonderheit mit touristischem Wert. Das Gebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 230 m ü.NN.



Abb.09 Lage im Raum (Geoportal - Sachsenatlas)

3.2 Hochwasser

Das Planungsgebiet wird von mehreren Flussläufen beeinflusst. Südöstlich vom potenziellen Gewerbegebiet Zittau Ost verläuft die Lausitzer Neiße, der Grenzfluss zu Polen. Im Süden grenzt die Mandau direkt an das Gewerbegebiet an. Beide Flüsse sind Gewässer erster Ordnung; dem Freistaat Sachsen obliegt demnach die Unterhaltung der beiden Gewässer.

Außerdem durchläuft das Gebiet von Nordwest nach Südost der Hospitalmühlgraben. Dieser zweigt außerhalb des Plangebietes von der Mandau ab, durchläuft das Stadtgebiet sowie das Gewerbegebiet Zittau-Ost und mündet dann in die Lausitzer Neiße. Der Hospitalmühlgraben dient als Vorflut für die Regenentwässerung der angrenzenden Gebiete. Der Eckartsbach kommt aus dem Norden, umfließt das Stadtgebiet und mündet dann nördlich des Plangebietes in die Lausitzer Neiße ein. Der Hospitalmühlgraben wie auch der Eckartsbach sind Gewässer zweiter Ordnung, die Unterhaltungslast liegt deshalb bei der Kommune.

Da sich der Betrachtungsraum im Überschwemmungsgebiet bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis befindet, hat die tiefere Betrachtung der Ausgangslage und die Gefahrenabwehrung hohe Priorität.

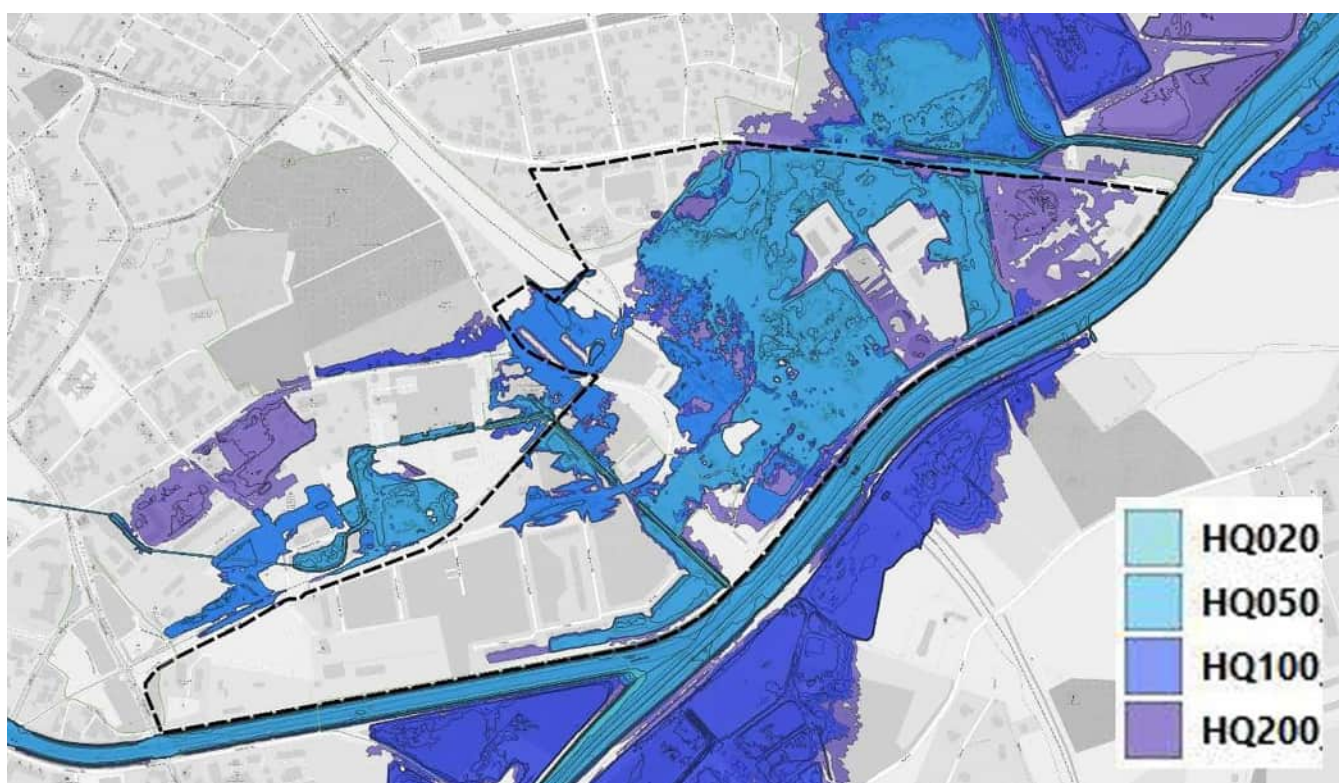


Abb.10 Hochwassergefährdung Überschwemmungsgebiete (IB Mellon)

Obenstehende Karte zeigt die vergleichsweise hohe Beeinflussung des Plangebietes durch mögliches Hochwasser.

Die Machbarkeitsstudie hat im Vorfeld der Überlegungen deshalb darauf hingewiesen, dass ein Rückstau von Hochwasser aus den Flüssen absolut auszuschließen ist und mit technischen Bauwerken (Rückstauklappen und Pumpwerken) bewerkstelligt werden kann.

Diese Schutzmaßnahmen werden mit der Schaffung des neuen Gewerbegebietes realisiert.

In der Stellungnahme (22.10.2024) der Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) wird die Hochwassergefährdung im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Dreiländereck – Zittau Ost“ untersucht. Hierzu wurde ein aktualisiertes, zweidimensionales hydrodynamisch-numerisches Modell (2D-HN) erstellt, das die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) für das Gebiet zwischen der Brückenstraße, dem Neißeviadukt, der Neiße und der Chopinstraße zeigt.

Die Ergebnisse zeigen drei Hauptursachen für mögliche Überflutungen:

- Zulauf und Auslass des Hospitalmühlgrabens: Hier fehlt ein Hochwasser-Abwehrplan, und es besteht keine Schließmöglichkeit am Deichauslass. Das unkontrollierte Einströmen von Wasser sowohl aus der Mandau, als auch aus der Neiße führt zu Überflutungen.
- Überströmung des Deiches am Neißeviadukt: Eine geringe Wassermenge fließt an der Deichkrone ab, bedingt durch Aufstau hinter den Viadukt Pfeilern. Jedoch wurde die Überströmung als sehr gering festgestellt, und ist von der Größenordnung als vernachlässigbar gewertet werden.
- Überströmung am Deich im Bereich „An der Neumühle“: Bei starkem Hochwasser wird Wasser auf die Grünflächen zwischen der Kläranlage und der Straße „An der Neumühle“ und über die Chopinstraße in den nördlich liegenden Eckartsbach geleitet. Dies betrifft derzeit keine relevanten Bauflächen. Dieser Überströmungsbereich ist der LTV bekannt. Eine Sanierungsplanung ist angeschoben.

Nach Einschätzung der LTV hat damit lediglich der Ausfluss des Hospitalmühlgrabens in die Neiße aufgrund des hier bisher fehlenden Verschlussbauwerks Einfluss auf die Überflutungen des Bereichs zwischen Brückenstraße, Neiße und Viadukt.

Die LTV empfiehlt, den Zulauf und Auslass des Hospitalmühlgrabens mit Verschlussmöglichkeiten auszurüsten, um Überflutungen zu minimieren.

3.3 Gebäudebestand - Gebäudenutzung

Das Plangebiet weist wenig Gebäudenutzung auf, was auf die Transformation des Wohngebietes zurückzuführen ist und auf die deutliche Ausprägung von auenbegleitenden Grünflächen.

Ebenso ist die Kläranlage ein wichtiger Standort, der jedoch nicht als flächenhafte Bebauung wahrgenommen wird.

An der Chopinstraße gibt es eine typische Gemengelage im Bereich der Neumühle. Das Schützenhaus wiederum und verschiedene Gewerbebetriebe werden eher als Streunutzung im Gebiet erlebt.

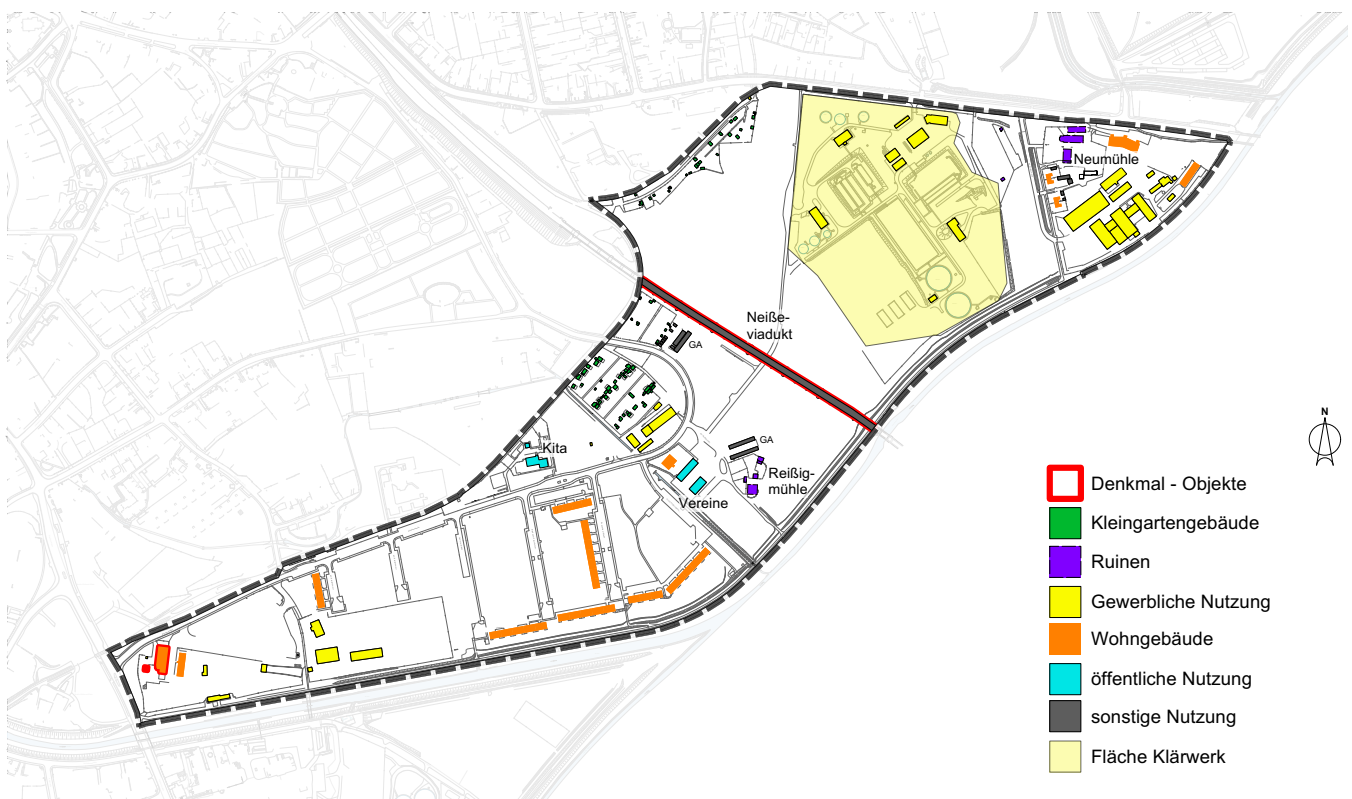


Abb.11 Gebäudenutzung im Gebiet (2024)

3.4 Liegenschaftsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in großen Teilen im Eigentum der Stadt Zittau bzw. im Eigentüm der WBGZ, die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH. Die restlichen Flächen sind entweder in Privateigentum oder sie gehören dem Freistaat Sachsen.

Die Stadt Zittau ist im Geltungsbereich der größte Eigentümer. Diese städtischen Liegenschaften umfassen verschiedene Nutzungsarten, darunter Verkehrsflächen, Grünflächen, Sportplätze und Kleingartenanlagen.

Neben der Stadt Zittau hat die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH vor allem im südlichen Teil des Gebietes große Grundstücke vorzuweisen. Auf diesen Flächen befinden sich mehrere Wohngebäude, sowie Grün- und Verkehrsflächen.

Darüber hinaus gibt es weitere Liegenschaften, die im Besitz staatlicher, halb-privater und privater Eigentümer sind. Beispiele hierfür sind Flächen, die der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gehören, wie das ehemalige Zollgebäude, sowie Flächen im Besitz der Stadtwerke Zittau, einschließlich eines Blockheizkraftwerks, und verschiedene Grundstücke im Bereich der Kläranlage Zittau.¹

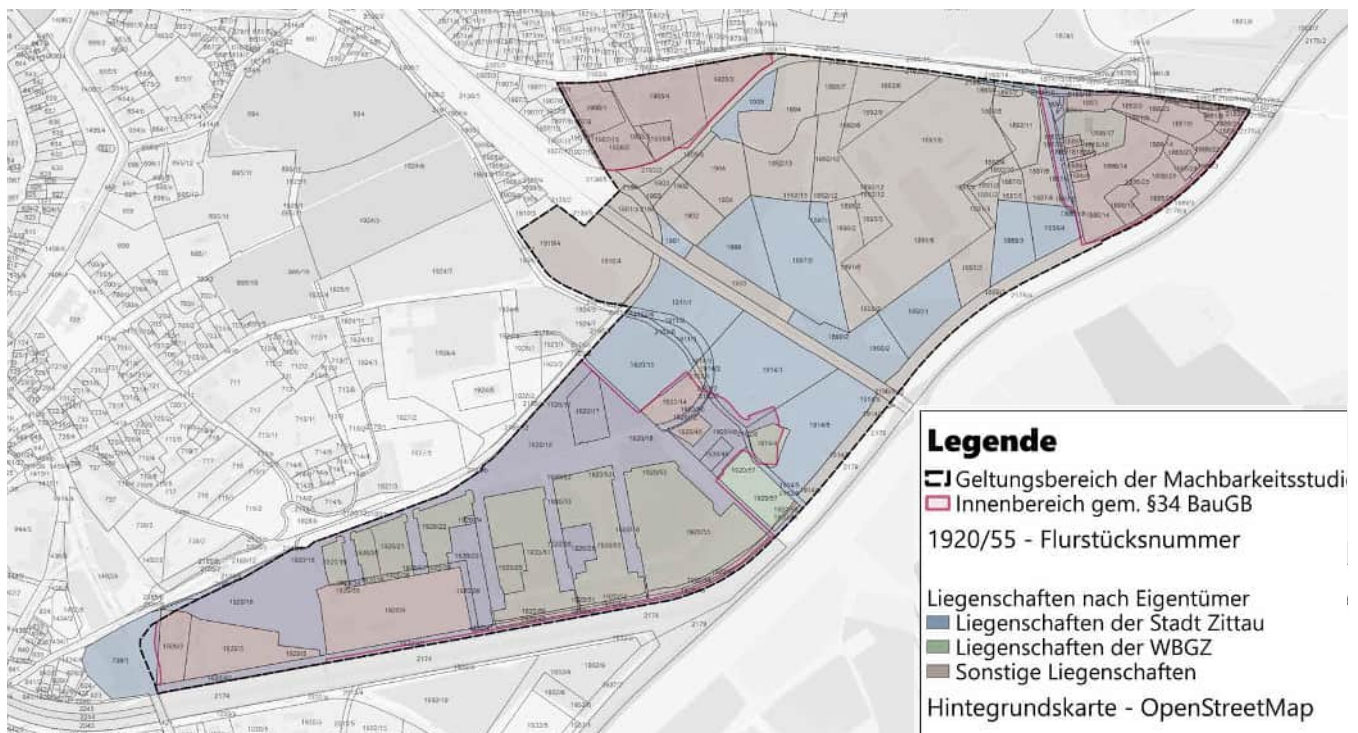


Abb.12 Eigentümersituation ²

¹ MBS Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost, 2023, Anhang 4, S. 39-41

² MBS Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Zittau Ost, 2023, Anhang 3

3.5 Verkehr

3.5.1 Überörtliche Verkehrsverbindungen

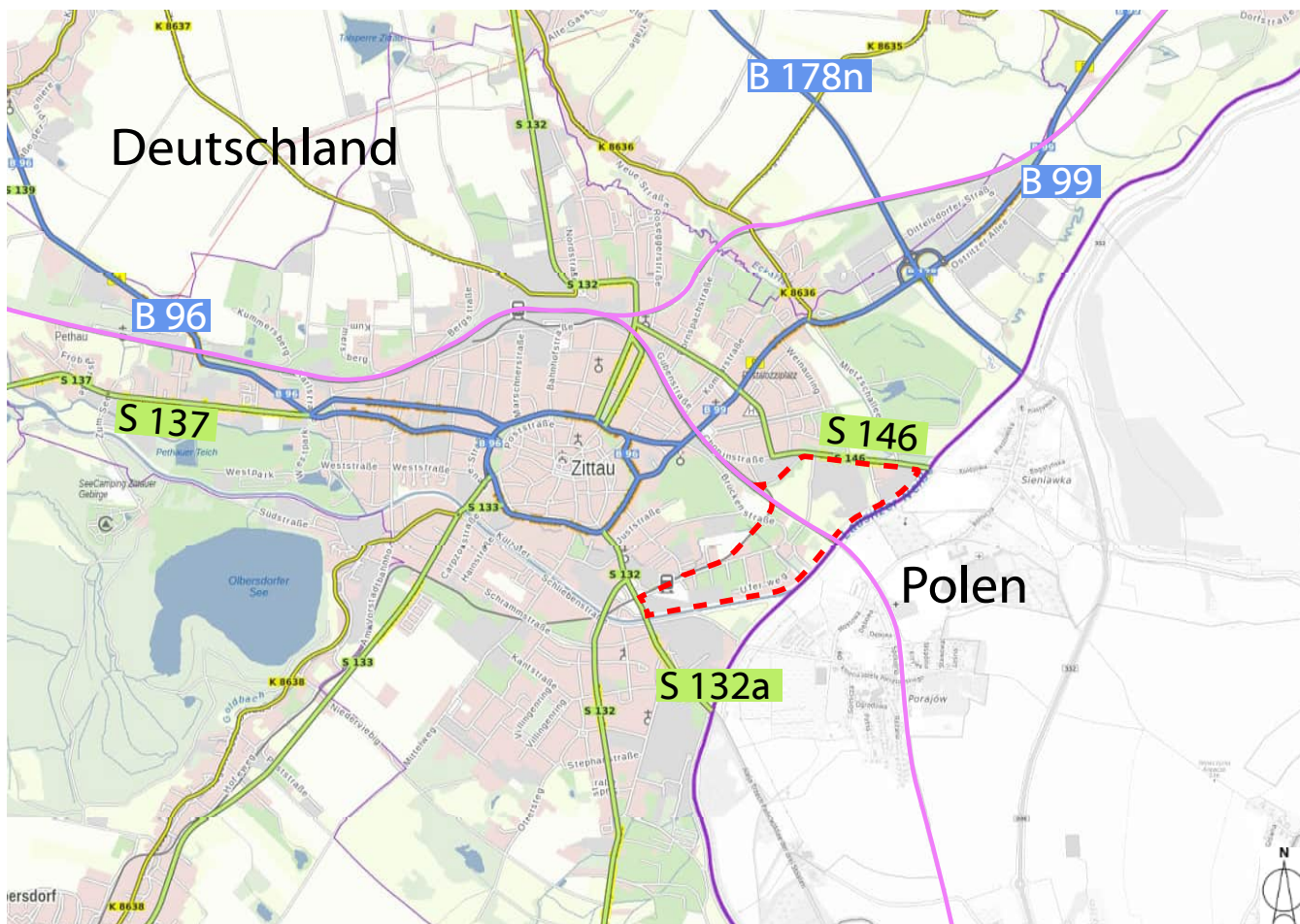


Abb.13 Verkehrliche Erschließung Straßen (Geoportal - Sachsenatlas)

Eine großräumige Straßenverbindung Zittaus nach Westen, Norden und Osten stellen die B 178n und die B 99/ poln.352 bereit, welche eine Anbindung an die ca. 45 km entfernte A4 (Ost-West) und der B 115 nach Berlin ist.

Von Süden aus ist Zittau über die S 132a nach etwa 25 km die Stadt Liberec erreichbar. Eine weitere Verbindung nach Tschechien ist über die S 137 nach Varnsdorf gegeben. Durch die Nord-Ost-Umfahrung der B 178n wurde die Stadt Zittau von einem großen Teil des Durchgangsverkehrs entlastet.

Innerstädtisch ist das Plangebiet über die Chopinstraße (S 146) sowie Brückenstraße im Norden und der Friedensstraße (S 132a) im Süden erschlossen. Die Brückenstraße stellt die zentrale Haupterschließung des Gebietes dar.

Das neu geplante Gewerbegebiet ist über die Straße Martin-Wehnert-Platz nur etwa 600 m von dem Altstadtgebiet Zittau entfernt.

Die Leistungsfähigkeit der Brückenstraße mit Anbindung an der Görlitzer Straße (B 99) zur B 178 ist nach vorläufigen Erkenntnissen als ausreichend zu betrachten. Die Stadt Zittau lässt zur Zeit

jedoch für das Gebiet Zittau-Ost eine Verkehrsstudie zur Prognose erwartbarer Verkehre durchführen, um verkehrliche Anpassungserfordernisse zu definieren.

3.5.2 Innere Straßen-Verkehrerschließung des Plangebietes

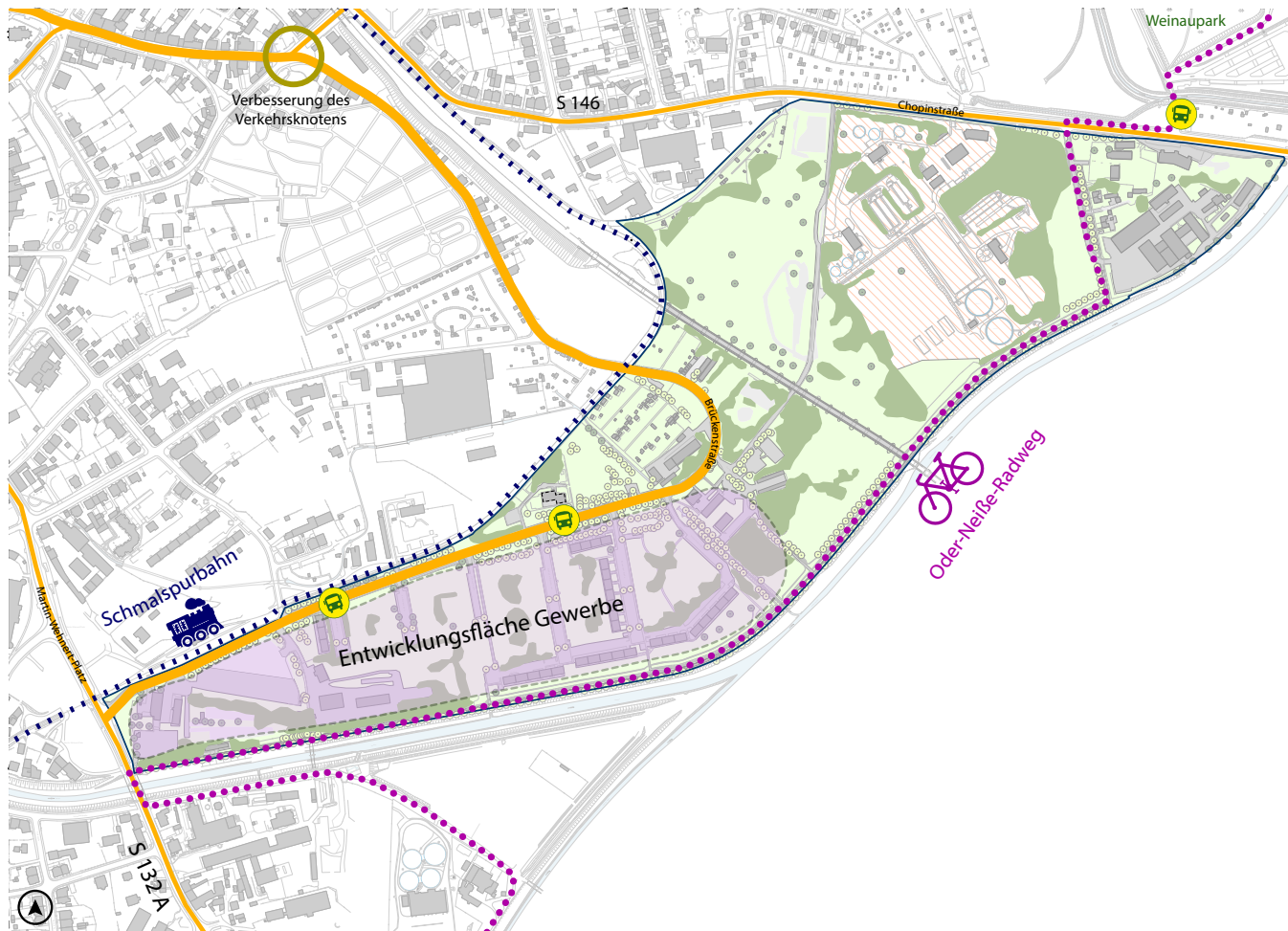


Abb.14 Erreichbarkeit - Erschließung im Bestand

Das Plangebiet wird durch die Brückenstraße im Norden und die Friedensstraße (S 132a) im Süden erschlossen. Die Brückenstraße stellt die zentrale Haupteerschließung dar und verbindet das Gewerbegebiet mit der Görlitzer Straße (B 99) sowie der B 178. Die Leistungsfähigkeit dieser Verbindung wird derzeit als ausreichend eingeschätzt, jedoch lässt die Stadt Zittau zurzeit eine Verkehrsstudie zur Prognose zukünftiger Verkehrsbelastungen durchführen.

Die Chopinstraße dient als Verbindung zwischen der Altstadt an der B 99 und dem Übergang zu Polen über die Kleinschöner Neißerbrücke. Für das Gewerbegebiet hat sie jedoch lediglich für den Teilbereich GE8 Erschließungsrelevanz. Die überdimensionierte Straßenbreite von 9,50 m und vorhandene Geh- und Radwege sind für den geringen Bedarf ausreichend dimensioniert.

Brückenstraße



Abb.15 Fotoaufnahmen Straßenraum Brückenstraße - Straßenprofil Fahrbahn 7,0 m plus Geh- / Radweg (Aufnahmen von iF, Mai 2024)

Chopinstraße



Abb.16 Fotoaufnahmen Straßenraum Chopinstraße - Profilbreite 9,50m Straße/Asphalt, anschließend daran 2,50m Grünstreifen, gefolgt von 1,50m Radweg (Aufnahmen von iF, Mai 2024)

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Busverkehr

Die Busverbindungen werden durch den Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz Niederschlesien (ZVON) angeboten.

Auf der Brückenstraße im und nahen Umfeld des Geltungsbereichs gibt es die drei Haltestellen „Bahnhof Süd“, „Neubaugebiet Ost“ sowie „Brückenstraße“. Nördlich des Gebietes befinden sich an der Mietzschallee die Busstation „Chopinstraße“ sowie an der Leipziger Str. die Station „Schlachthof“. Alle vorherig genannten Stationen werden von der Stadtbuslinie 1 angefahren.

Des Weiteren gibt es die Haltestelle „Martin-Wehnert-Platz“, die von den Stadtbuslinien 2 und 3 sowie der Regionalbuslinie 12 angefahren wird und nahe am Geltungsbereich liegt.

Ein wichtiger Netzknotenpunkt ist die Haltestelle „Ottokarplatz“, die etwa 460 Meter vom Geltungsbereich entfernt ist und von allen Stadtbuslinien (1, 2 und 3) sowie mehreren Regionalbuslinien angefahren wird. Die meisten Buslinien verkehren in einem Takt von ca. 30 bis 60 Minuten.

Eine Änderung wegen der Umwandlung von Wohngebiet in Gewerbegebiet ist zum jetzigen Zeit-

punkt nicht geplant, da der Versorgungsbedarf ähnlich eingeschätzt wird. Gleichwohl können zukünftige Änderungen nicht ausgeschlossen werden.

Bahnverkehr

Der Zittauer Bahnhof stellt den Anschluss zu den benachbarten Städten Görlitz, Ebersbach-Neugersdorf, Dresden und nicht zuletzt nach Liberec (Tschechien) dar.



Abb.17 Neißeviadukt (Bahnstrecke)

Zusätzlich befindet sich in direkter Nachbarschaft des Festplatzes ein kleiner Bahnhof für die regionale Zittauer Schmalspurbahn. Diese verfügt über eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und hat ausschließlich touristische Bedeutung.



Abb.18 Schmalspurbahn Zittau-Süd

3.5.4 Radverkehr

Das Plangebiet profitiert von seiner direkten Lage am Oder-Neiße-Radweg, einem bedeutenden regionalen und überregionalen Radverkehrsnetz. Zusätzlich fördert die Durchlässigkeit des Gebietes durch die Verbindungswege zwischen der Brückenstraße und der Mandau die Mobilität von Radfahrern.

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht den Ausbau der Brückenstraße zur besseren Integration in das Radverkehrsnetz. Besonders die nordseitigen Gehwegbereiche bieten ausreichend Raum für die Anlage moderner und sicherer Radverkehrsanlagen.

3.5.5 Innere Fußwegerschließung - Verknüpfung mit der Innenstadt

Der an den Flussufern der Mandau und der Neiße gelegene Radweg wird über drei im Gebiet befindliche Wege durch das Gebiet bis zur Brückenstraße erschlossen. Eine fußläufige Wegerschließung zur Innenstadt ist über die am Gebiet anliegende Max-Müller-Straße sowie Martin-Wehnert-Platz gegeben.

Durch einen fußgängerfreundlich ausgebauten Weg über das Gleis der Schmalspurbahn zwischen Kita zum nördlichen Kaufland, ist das Areal auch heute schon direkt an einen Nahversorger angebunden.

3.5.6 Verbindungsspanne Brückenstraße - Chopinstraße

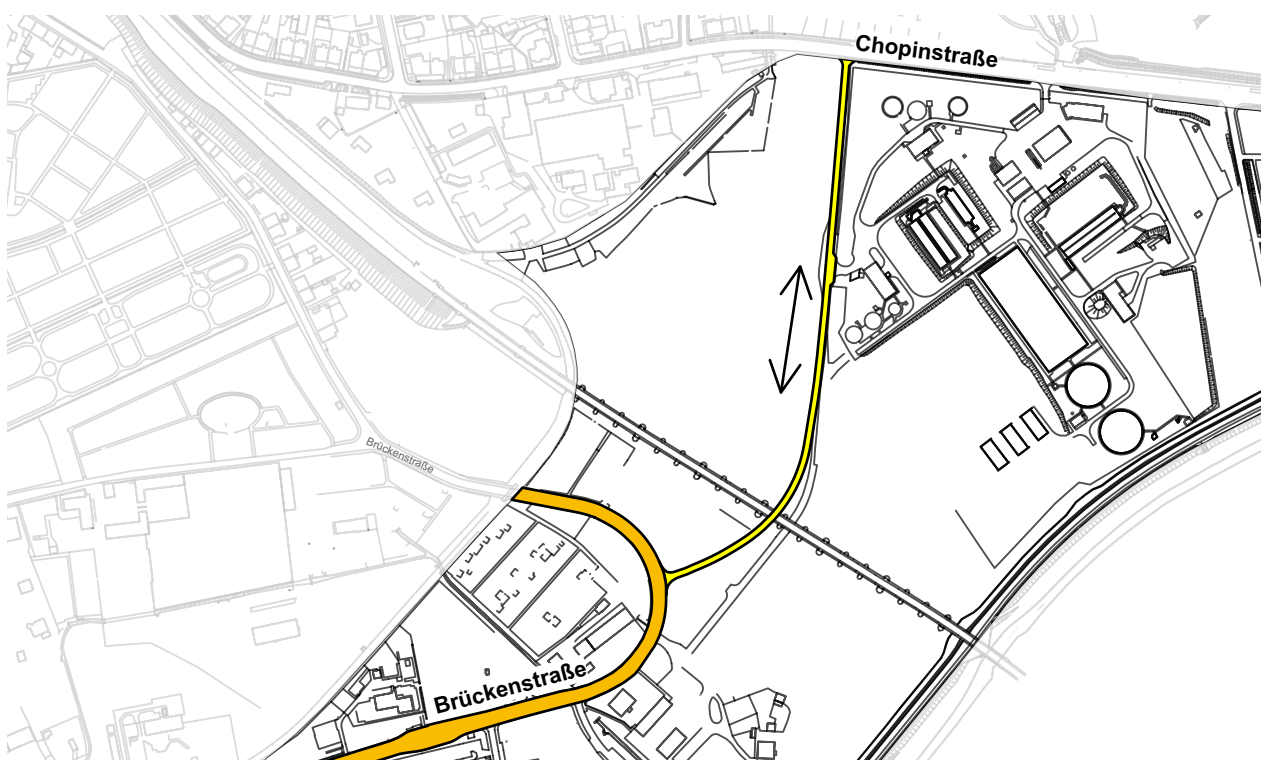


Abb.19 Brückenstraße Scheitel mit Anbindung zur Chopinstraße



Abb.20 Brückenstraße Scheitel mit Anbindung zur Chopinstraße, Detail

Als Option einer übergeordneten Verbindung von der Innenstadt zur Chopinstraße ist im Plangebiet eine Straße mit einer Profilbreite von 5,50 m + Verkehrsnebenflächen mit insgesamt etwa 10 m Breite vorgesehen. Dabei soll teilweise ein vorhandener Betonplattenweg beim Straßenbau mit einbezogen werden, um übermäßigen Flächenverbrauch zu vermeiden. Der Straßenverlauf beginnt vom Scheitel des Brückenstraßenbogens aus und wird unter Nutzung der Stützenbreite der Brückenpfeiler zum Plattenbelag der Kläranlage geführt, um nach Erreichen der Chopinstraße dort einzumünden. Diese Option ist nur für den Fall vorgesehen, bei dem das Verkehrsgutachten einen Bedarf feststellt und ansonsten bleibt der untergeordnete Wirtschaftsweg bestehen.