

# **V O R E N T W U R F**

## **des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Görlitz**

### ***Erläuterungsbericht***

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
0	3
1	6
2	8
3	12
3.1	12
3.2	20
3.3	21
4	30
5	37
6	38
7	39
7.1	39
7.2	40
7.3	40
7.4	41
7.5	41
7.6	42
7.7	42
7.8	42
7.9	42
7.10	43
7.11	43
8	43
9	45
10	45
11	47
12	47
13	48

## **Anlagen**

- I Tabelle mit Bewertung aller Wohnbaupotenzialflächen

## **0 - Vorbemerkungen**

### ***Was ist ein Flächennutzungsplan?***

Ein Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan für das Gebiet einer Kommune. Er ist das Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit dem städtebauliche Planungs- und Entwicklungsziele von Kommunen festgelegt und gesteuert werden. Der Flächennutzungsplan entspricht einer Landkarte, in der die langfristigen Entwicklungsvorhaben der Kommune kartografisch für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren dargestellt werden. In diesem Zeitraum kann sich aus der Änderung eines Teilgebietes oder der Änderung der Nutzungserfordernisse in der städtebaulichen Entwicklung die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplanes ergeben.

### ***Gesetzliche Grundlagen und Vorgaben***

- Baugesetzbuch (Bundesrecht) – allgemeine Anforderungen an die Bauleitplanung entsprechend § 1 BauGB und zum Inhalt des Flächennutzungsplanes nach § 5 BauGB
- Übergeordnete Pläne - Raumordnungspläne, Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen 2013, Regionalplan Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (erste Fortschreibung 2010), sonstige Fachplanungen (Umwelt, Verkehr, Geologie, Versorgungsmedien-Fertrassen, usw.)

### ***Merkmale des Flächennutzungsplanes***

Der Inhalt des Flächennutzungsplanes orientiert sich am Baugesetzbuch, hier dem § 5 BauGB. Mit dem Flächennutzungsplan beschließt die Stadt Görlitz, in welche Richtung sich die Bodennutzung auf dem gesamten Gebiet der Stadt entwickeln soll. Die verschiedenen Nutzungsarten sind unterschiedlich eingefärbt und mit verschiedenen Planzeichen gekennzeichnet. Zu den wesentlichen Arten der Darstellungen gehören:

- Wohngebiete,
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Baufläche,
- Gemeinbedarfsflächen (Flächen, die der Allgemeinheit dienen, wie z. B. Schulen),
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Sondergebiete,
- Grünflächen und
- Verkehrsflächen.

Weiterhin können im Flächennutzungsplan unter anderen Flächen für Hafen, Gewässer, Hochwasserschutz und dessen Anlagen, Flächen zur Errichtung von Windkraftanlagen sowie Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft und den Naturschutz ausgewiesen werden.

Dabei muss die Stadt Görlitz die planerischen und gesetzlichen Vorgaben der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Sachsen, der Regionalplanung sowie Vorgaben aus spezifischen Fachplanungen (beispielsweise Rohstoffgewinnung, Natur- und Artenschutz, alternative Energiegewinnung, usw.) beachten.

### **Welche Rechtswirkung hat der Flächennutzungsplan?**

Im Flächennutzungsplan werden die langfristigen Entwicklungstendenzen für die Stadt Görlitz mit ihren Stadt- und Ortsteilen aufgezeigt. Er ist ein verwaltungsbindendes Planungsinstrument, in der Regel ohne unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Bürger.

Aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) lässt sich kein direktes Baurecht ableiten. Er ist jedoch Voraussetzung für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne), mit denen Baurecht geschaffen wird. Mit der Zuweisung der verschiedenen Nutzungsarten für ihre Flächen legt die Stadt Görlitz fest, ob Flächen überhaupt für eine Bebauung, beispielsweise für Wohnzwecke oder zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe, in Frage kommen können.

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen – im Außenbereich – sind nur bestimmte, z. B. sogenannte privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (beispielsweise für die Landwirtschaft), zulässig. Ein wichtiger Grundsatz für das Bauen im Außenbereich ist, dass dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen dürfen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gelten als öffentliche Belange und sind daher für Vorhaben im Außenbereich im Besonderen relevant.

Für die ebenfalls privilegierten Windkraftanlagen besteht zudem ein Planungsvorbehalt. Deren Errichtung im Außenbereich ist nicht an jeder Stelle möglich, sofern im Flächennutzungsplan eine Fläche explizit für diese Anlagen dargestellt ist.

### **Anlass der Planaufstellung**

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Derzeit existiert nur für das ehemalige Stadtgebiet von Görlitz ein gemäß Einigungsvertrag übergeleiteter Generalbebauungsplan vom 23.08.1990, der die Funktion eines Flächennutzungsplanes innehat. Für die zwischenzeitlich eingegliederten heutigen Ortsteile der Stadt Görlitz gibt es keine rechtskräftigen Flächennutzungspläne.

Um im gesamten Gebiet der Stadt die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und mit Bebauungsplänen Baurecht schaffen zu können, ist ein neuer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet erforderlich. Dies wird auch seitens der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt, angemahnt.

Bereits am 22.05.2003 fasste der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss für einen neuen Flächennutzungsplan. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses kann nicht belegt werden. Im Hinblick auf die rechtliche Eindeutigkeit und Konsistenz des Aufstellungsverfahrens wurde daher am 30.08.2018 erneut ein Aufstellungsbeschluss für einen Flächennutzungsplan gefasst und anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist es planungsrechtlich möglich, Bebauungspläne im Parallelverfahren bis zur Genehmigungsreife zu bearbeiten und für sie eine Genehmigung zu erlangen.

### **Hinweise zur Darstellungsweise in der Planzeichnung**

Rot umrandete Flächen kennzeichnen Neuausweisungen/Veränderungen zur bestehenden Flächennutzung (Bestandsplan). Die Bezeichnungen dieser Flächen (bspw. G3.1, W4.1 usw.) sind nur im Vorentwurf enthalten. Sie dienen der Zuordnung zum jeweiligen Kapitel des Erläuterungsberichtes. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden diese Hervorhebungen nicht mehr dargestellt und die grafische Überlagerung von Planzeichen entfällt.

Die Bezeichnung der Flächen beinhaltet einen Buchstaben und eine Ziffernfolge. Der Buchstabe steht für die jeweilige Nutzungsart wie folgt:

W – Wohnen	G – Gewerbe	M – Mischgebiet
SO – Sondergebiet	P – Parkplatz	GÜ - Grenzübergang
Pa - Parkanlage	BS – Badestelle	Gb – Gemeinbedarf
US – Planungskorridor Umgehungsstraße	ÖPNV – Planungskorridor ÖPNV	

Die Ziffernfolge beinhaltet als erste Ziffer die aus städtebaulicher Sicht für jeden Stadt- und Ortsteil vergebene Ordnungsnummer. Diese ist nicht identisch mit dem Gemeindegeschlüssel.

<b>Ord.-Nr.</b>	<b>Stadtteil</b>
<b>1</b>	Ober-Neundorf
<b>2</b>	Ludwigsdorf
<b>3</b>	Klingewalde
<b>4</b>	Königshufen
<b>5</b>	Nikolaivorstadt
<b>6</b>	Historische Altstadt
<b>7</b>	Innenstadt
<b>8</b>	Südstadt

<b>9</b>	Rauschwalde
<b>10</b>	Biesnitz
<b>11</b>	Weinhübel
<b>12</b>	Schlauroth
<b>13</b>	Kunnerwitz
<b>14</b>	Klein Neundorf
<b>15</b>	Deutsch-Ossig
<b>16</b>	Hagenwerder
<b>17</b>	Tauchritz

Nach dem Punkt folgt eine Ziffer zur konkreten Definition der Fläche, die notwendig ist, wenn im jeweiligen Kapitel in einem Stadtteil mehrere Flächen ausgewiesen werden.

## 1 - Methodische Vorgehensweise:

In einem ersten Arbeitsschritt wurde der Bestandsflächennutzungsplan der Stadt Görlitz erarbeitet. Darin wurde die gegenwärtige, tatsächliche Nutzung der Flächen der Stadt erfasst und dargestellt. Ergänzt wurde der Bestandsflächennutzungsplan um die Flächen, welche in rechtskräftigen Bebauungsplänen geregelt sind. Bisher unbebaute Flächen in diesen Bebauungsplänen wurden als bestehende Baugebietsflächen erfasst. Der Bestandsflächennutzungsplan stellt die Ausgangssituation dar, auf die sich alle neuen planerischen Aussagen aufbauen.

Im Bestandsflächennutzungsplan und bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes wurden bzw. werden alle für diese Planungsebene relevanten und bekannten übergeordneten Landes- und Regionalplanungen sowie relevante Fachplanungen (Trinkwasserschutzzonen, Hochwasserüberschwemmungsgebiete, Rohstoffvorkommen, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergieanlagen, usw.) berücksichtigt und, sofern erforderlich und möglich, dargestellt.

In einem zweiten Schritt wurden nunmehr die Planungs- und Entwicklungsansätze der Fachplanungen (Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK, Gesamtverkehrskonzept, Gewerbeflächenuntersuchungen, Einzelhandelskonzept usw.), Studien und Untersuchungen sowie anderweitig in Beschlüssen formulierte Entwicklungen auf städtischer Ebene für den Flächennutzungsplan erfasst und hinsichtlich ihrer Berücksichtigungserfordernisse geprüft. Weiterhin wurden aktuelle Untersuchungen, Erhebungen und Bewertungen u.a. zur räumlichen Bevölkerungsentwicklung, zu potenziellen Wohnbauflächen, zu Bestandsimmobilien im Einfamilienhaus-Segment durchgeführt, um entwicklungsrelevante Erkenntnisse generieren zu können. Dabei geht es vor allem darum, die Planungen und Vorhaben herauszuarbeiten, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden können und müssen. Beispielsweise werden im endgültigen Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes keine Kitas, Schulen oder andere Sozialeinrichtungen dargestellt, wenn sie sich in die Art der Nutzung des Gebietes einfügen und keiner gesonderten Ausweisung, bspw. als Sondergebiet, bedürfen.

Mit den anderen verwaltungsinternen Fachplanungen wurde abgeglichen, ob die Planungsansätze untereinander kompatibel sind. Bei fehlender Erschließung, Überlagerungen mit anderen, höherrangigen Planungen wie Vorhaltetrassen für Straßen und andere Medien oder Schutzerfordernissen, die sich aus dem Landschaftsplan ergeben, wurde eine fachliche Abwägung unter Berücksichtigung gesetzlicher Erfordernisse vorgenommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Für die Herausarbeitung fachspezifischer Ziele, Handlungsbedarfe und Flächenausweisungen im neuen Flächennutzungsplan für den Zeitraum bis 2035 erfolgte eine thematische Aufschlüsselung der relevanten Themen und Nutzungen in folgende Kapitel:

- Bevölkerung
- Wohnen
- Gewerbe/Industrie
- Mischgebiete
- Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach 10 BauNVO (*Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete*)

- Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO (*großflächiger Einzelhandel; Klinik, Gesundheitsdienstleistungen, große Pflegeheime; Bildung / Hochschule / wissenschaftliche Einrichtungen; Solarenergie; Fremdenverkehr, Tourismus, Hotel; Reitanlagen; große gewerblich betriebene Sport-/Freizeitanlagen; Hafennutzung; Flugplatz; Autohof*)
- Verkehr / Verkehrsstrassen
- Infrastruktur / Infrastrukturtrassen
- Landschaft / Umwelt / Klima
- Öffentliche Grünflächen / Kleingartenanlagen / Parks
- Kultur / Soziales / Bildung / Gemeinbedarfsflächen
- Rohstoffsicherung / Bergbau / Bergbaufolgelandschaft

Für jedes der oben genannten Themen wurden unter Berücksichtigung vorliegender Fachplanungen, Studien und Untersuchungen

- die **Ziele** für die weitere Entwicklung herausgearbeitet,
- der sich daraus ergebende **Handlungsbedarf** abgeleitet und
- die Aufnahme bzw. **Ausweisung entsprechender Flächen** im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben

als Vorschlag - Vorentwurf - erarbeitet. Die Inhalte wurden in einer ersten, verwaltungsinternen Abstimmung mit den Fachämtern und der Verwaltungsspitze abgestimmt und anschließend mit den politischen Gremien der Stadt diskutiert.

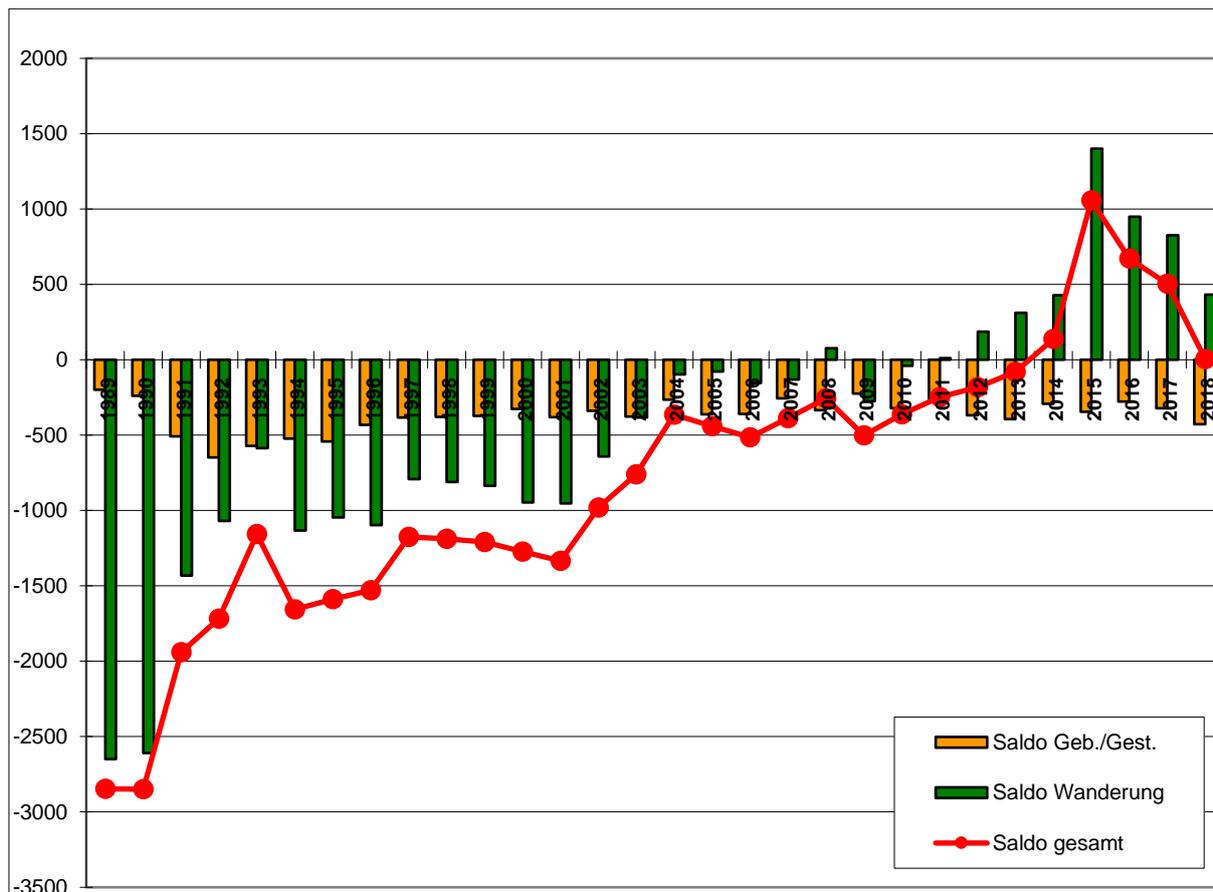
Besonders komplex und vielschichtig in der Erarbeitung sind die Themen Wohnen, Gewerbe/ Industrie, Einzelhandel und Sondergebiete. Besonders zu berücksichtigende Variablen stellen dabei die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsleerstandes sowie die Entwicklung von Branchen dar. Nachstehend wird für die einzelnen Themen erläutert, wie die Ziele, der Handlungsbedarf und der Planansatz zur Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan auf welchen Grundlagen erarbeitet wurden.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes – Stand 10.11.2020 - wird ohne Umweltbericht und Landschaftsplan in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gegeben. Der Umweltbericht wird nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen erarbeitet und Bestandteil des Planentwurfes für die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden.

## 2 - Bevölkerung

Die fachlichen Inhalte zur Bevölkerungsentwicklung basieren auf den offiziellen Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen, des Sachgebietes Einwohnermeldewesen / Wahlen / Statistik der Stadtverwaltung Görlitz und der Studie zur kleinräumigen Vorausberechnung und Szenarienbildung für die Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet von Görlitz bis 2030 des Planungsbüros GRAS aus dem Jahr 2015.

**Abb. 1 - Entwicklung der Salden der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen 1990 und 2018 (Angabe in Personen)**

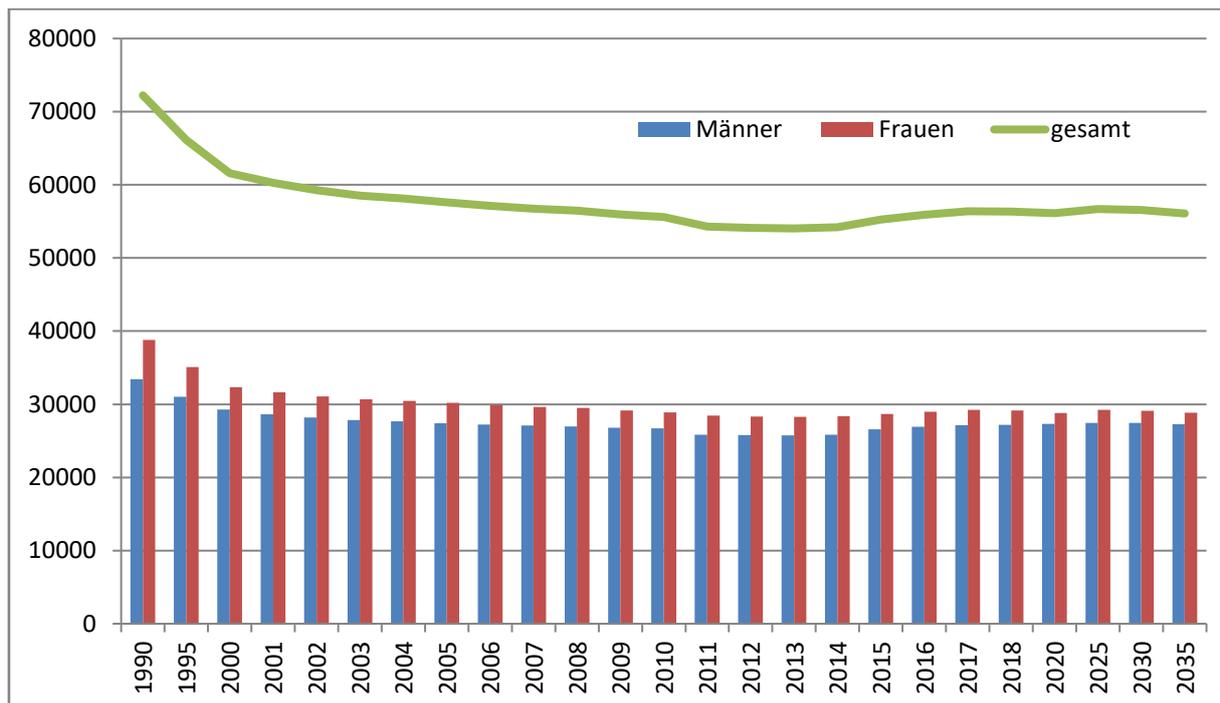


Quelle: Stadt Görlitz, Kommunale Statistikstelle, 2020

Die insgesamt positive Entwicklung des Saldos der Bevölkerungsbewegung in den letzten 10 Jahren erfährt in den Jahren 2014 bis 2017 eine starke Ausprägung, die aus Wanderungsgewinnen durch den Zuzug von Migranten aus Nicht-EU-Ländern und den verstärkten Zuzug polnischer Bürger resultieren. Beide Ursachen sind als temporäre Erscheinung zu werten, die das Ausgangslevel der Entwicklung leicht anheben, jedoch nicht den Entwicklungstrend selbst nachhaltig positiv beeinflussen. Der Zuzug polnischer Bürger nimmt, wenn auch langsamer, wieder ab. Inwiefern sich der Zuzug polnischer Bürger im Ergebnis der Werbung um polnische „Brexite“-Bürger, stabilisierend auswirkt und wie nachhaltig sich innovative Entwicklungsvorhaben in Görlitz auf die weitere Bevölkerungsentwicklung auswirken, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Die aktuellen Angaben für das Jahr 2018 verzeichnen einen Anstieg des Sterbeüberschusses bei gleichzeitigem Rückgang (seit 2015) der Wanderungsgewinne.

Hinsichtlich der bis ins Jahr 2035 prognostizierten Entwicklung kann die Prognose des Planungsbüros GRAS aus dem Jahr 2015 im Hinblick auf die absoluten Zahlen nur bedingt genutzt werden, da der Zuwachs zwischen 2014 und 2018 nicht vorhersehbar war und nicht berücksichtigt werden konnte. Allerdings ist diese Studie für die Bewertung und Entwicklung der Stadt besonders wertvoll und bedeutsam, weil die Studie auf die Stadtteile abstellt. Anhand der gewonnenen Daten und Fakten wurden neben der Einwohnerentwicklung auch Tendenzen und Größenordnungen des Wohnbedarfes für die Stadt insgesamt und die Stadtteile ermittelt.

**Abb. 2 – Bevölkerungsentwicklung insgesamt von 1990 bis 2035**



Quelle: Stadt Görlitz, Kommunale Statistikstelle, Quelle Daten: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, StLA Sachsen - 2020, 7. RBV

Sowohl der GRAS-Studie als auch der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ist gemein, dass zwei nicht prognostizierbare Einflussfaktoren – Zuzug von Migranten aus Nicht-EU-Ländern und ein ausgeprägter Zuzug polnischer Bürger in einem relativ kurzen Zeitraum - die Bevölkerungsentwicklung temporär nicht unerheblich beeinflussen und die tatsächliche Bevölkerungszahl über den Prognosewerten lagen. Allerdings ist dieser temporäre Wanderungsgewinn kein Indiz für eine grundsätzliche Trendwende, da sich die Bevölkerungsstruktur nicht nachhaltig positiv verändert hat. Die in den vorgenannten Quellen prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird sich lediglich um 3 bis 4 Jahre zeitverzögert und basierend auf einem höheren Basiswert von 2019 vollziehen.

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2020 spiegeln sich die Wanderungsgewinne der Jahre 2014 bis 2018 wieder (siehe Abb. 2). Sie weist eine deutlich positivere Prognose aus, als die vorherigen Vorausberechnungen. In der positiven Variante 1 wird für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 56.090 Personen prognostiziert. Zwischenzeitlich wird laut Vorausberechnung ein Höchstwert von 56.690 Personen im Jahr 2025 erreicht. Im Zeitraum zwischen

2017 und 2035 bleibt die Bevölkerungszahl nahezu durchgängig auf einem gleichbleibenden Level über 56.000 Personen ohne ausgeprägte Abweichungen.

In der etwas weniger optimistischen Variante 2 wurde für das Jahr 2035 eine Bevölkerung von 53.470 Personen prognostiziert. Diese Variante geht von einer bis 2035 nahezu kontinuierlich um 5,1% zurückgehenden Bevölkerungszahl aus.

Laut Erfassung der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Görlitz betrug zum 31.12.2019 die Bevölkerungszahl 56.300 Personen, zum 30.06.2020 56.127 Personen.

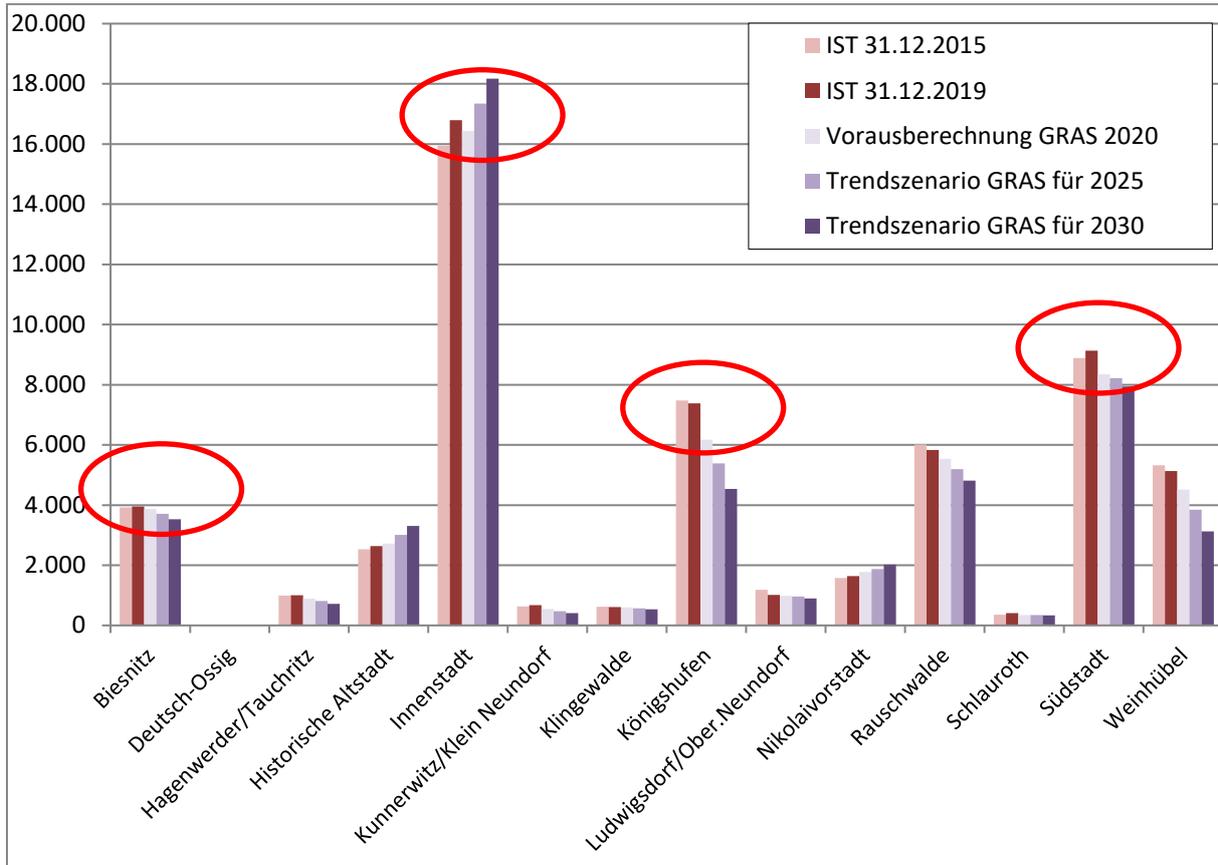
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten wird folgender Arbeitsansatz formuliert:

***Die in den Jahren bis 2015 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2020 bis 2025, tritt, bedingt durch die Zuzüge von Migranten aus Nicht EU-Ländern und dem positiven Wanderungssaldo polnischer Bürger zwischen 2015 und 2019, zeitverzögert, auf einem höheren Level, ein. Die Wanderungsgewinne haben die Altersstruktur nur unwesentlich, ohne spürbare Auswirkungen auf die Bevölkerungsreproduktion, verändert. Daher werden sich die dargestellten prognostizierten Entwicklungstrends nicht grundsätzlich ändern.***

***Als Prognosezielwert für die Einwohnerentwicklung für das Jahr 2035 werden 56.000 EW angenommen.***

Für die weitere Entwicklung der Stadt und die entsprechenden Planungsziele im Flächennutzungsplan ist die Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen bedeutsam. Neben den aktuellen Daten der kommunalen Statistikstelle kann für eine entsprechende Wertung und Ableitung nur die Bevölkerungsprognose des Büros GRAS aus dem Jahr 2015 herangezogen werden. Sie berücksichtigt jedoch nicht die Veränderungen in den Jahren 2015 bis 2019. Daher ist, auch für die Aktualisierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes - INSEK, eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose vorgesehen.

Abbildung 3 verdeutlicht, wie differenziert die Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen verlaufen wird. Entsprechend der Prognose werden die Innenstadt, die Historische Altstadt und die Nikolaivorstadt bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben, während die drei Neubaugebiete, die auch an dem Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2019 nicht partizipieren konnten, einen weiteren Bevölkerungsrückgang erleben werden. Zwar konnten die Südstadt und Biesnitz zwischen 2015 und 2019 einen leichten Anstieg der Bevölkerung verzeichnen, die Prognose bis 2030 geht jedoch, wenn auch zeitversetzt und von einem geringfügig höherem Niveau, von einer rückläufigen Entwicklung auch in diesen beiden Stadtteilen aus.

**Abb. 3 – Bevölkerungsentwicklung bis 2030 der Stadt- und Ortsteile (in Personen)**

Quelle: Bevölkerungs- und Wohnprognose Görlitz, GRAS, 2015, Stadt Görlitz, Kommunale Statistikstelle 2020

Bedingt durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (absehbar ist weiterhin ein negatives Saldo infolge Sterbeüberschuss) hat die räumliche Bevölkerungsbewegung, hier nicht nur die Zuzüge nach und Fortzüge von Görlitz, sondern auch die Wanderung innerhalb der Stadt, erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Stadt- und Ortsteile. Da nicht von einem Bevölkerungswachstum auszugehen ist, gehen die Gewinne einzelner Stadt-/Ortsteile zu Lasten anderer. Es ist anzunehmen, dass dadurch die technische Infrastruktur in den Neubaugebieten immer weniger gut ausgelastet sein wird. In diesen Bereichen ist dann die Sicherung der Qualität der Versorgung eine wichtige Herausforderung. Zugleich bietet sich aber auch eine Chance der Nachnutzung mit einer anderen, neu zu denkenden Nutzungsstruktur (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Funktionsmischung) auf den „leergeräumten“ Flächen. Dadurch könnte in den Neubaugebieten die Entwicklung gegebenenfalls wieder positiv beeinflusst oder zumindest der negative Trend gepuffert werden.

Um das anhaltende negative natürliche Wanderungssaldo nachhaltig zu verringern oder ein positives Saldo zu generieren, sind insbesondere junge Familien im Hinblick auf Zuzüge von besonderer Bedeutung. Deshalb sind die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen attraktiver zu gestalten und auf einen dauerhaften Verbleib dieser Zielgruppe auszurichten (INSEK). Der schlagwortartig formulierte **Handlungsbedarf** umreißt ein komplexes Spektrum an Handlungserfordernissen, welches in verschiedene Fachressorts hineinreicht und nur teilweise Inhalt des Flächennutzungsplanes ist.

Dazu gehören beispielsweise:

- nachfrageorientierte, attraktive und wertige Wohnungsangebote zu bezahlbaren Preisen (*FNP – z.B. Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser*)
- qualifizierte gut bezahlte, zukunftsorientierte Arbeitsplätze (*FNP – Ausweisung von Gewerbeflächen, Brachennachnutzung, Funktionsmischung, ...*)
- positives Image der Stadt und der Region aufbauen,
- breites Angebot an Kitas, Bildungs- und Sozialeinrichtungen auf ansprechendem Niveau,
- aktives Marketing (*Stadt auf Probe*),
- Willkommenskultur (*Begrüßungspaket*),
- Werbung auf „satten Märkten“, gezieltes Ansprechen von besonderen Personengruppen (bspw. vom Brexit betroffene polnische Bürger, die Großbritannien verlassen wollen), usw.
- attraktive Wohnumfeldgestaltung
- vielfältiges Kultur-, Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot
- attraktiver ÖPNV zur Unterstützung der Stadt der kurzen Wege

***Der Handlungsbedarf zeigt, dass das Kapitel Bevölkerung keinen direkten Flächenbezug im Flächennutzungsplan hat. Dieser findet sich mit der Ausweisung konkreter Flächen für bestimmte Nutzungen in den folgenden Fachkapiteln wieder.***

### **3 - Wohnen**

#### **3.1 - Ableitung von Zielsetzungen**

Wichtige Grundlagen für die Erarbeitung des Kapitels Wohnen sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2012, die Studie des Planungsbüros GRAS zur Bevölkerungs- und Wohnflächenprognose aus dem Jahr 2015 sowie eigene Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung zum Wohnungsleerstand, zum Potenzial marktrelevanter Eigenheime in den nächsten 15 Jahren und eine Erhebung und Bewertung von Wohnbaupotenzialflächen.

Die bereits im INSEK 2012 formulierten Ziele:

- Erhalt und weitere Aufwertung in den inneren Stadtteilen bei vorausschauender Vermeidung von, der Multifunktionalität geschuldeten, Nutzungskonflikten,
- Rückbau schwerpunktartig in den äußeren Stadtteilen und Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Bewohner,
- Verhinderung von landschaftszerstörendem „Wildwuchs“ durch extensive Neubauflächenausweisung in nicht integrierten Lagen,

- Herausarbeitung eines attraktiven Angebotes an Wohnstandorten für Interessierte am Eigenheimbau (u.a. Zuzügler) als ein Weg zur Erhöhung der unterdurchschnittlichen Eigentumsquote von 16.4 % (2015) auf mindestens 20 %,
- Stabilisierung des Görlitzer Wohnungsmarktes durch Rück- bzw. qualitativen Umbau von Bestandswohnungen, die nicht mehr nachgefragt werden,

besitzen, unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen, auch weiterhin Gültigkeit.

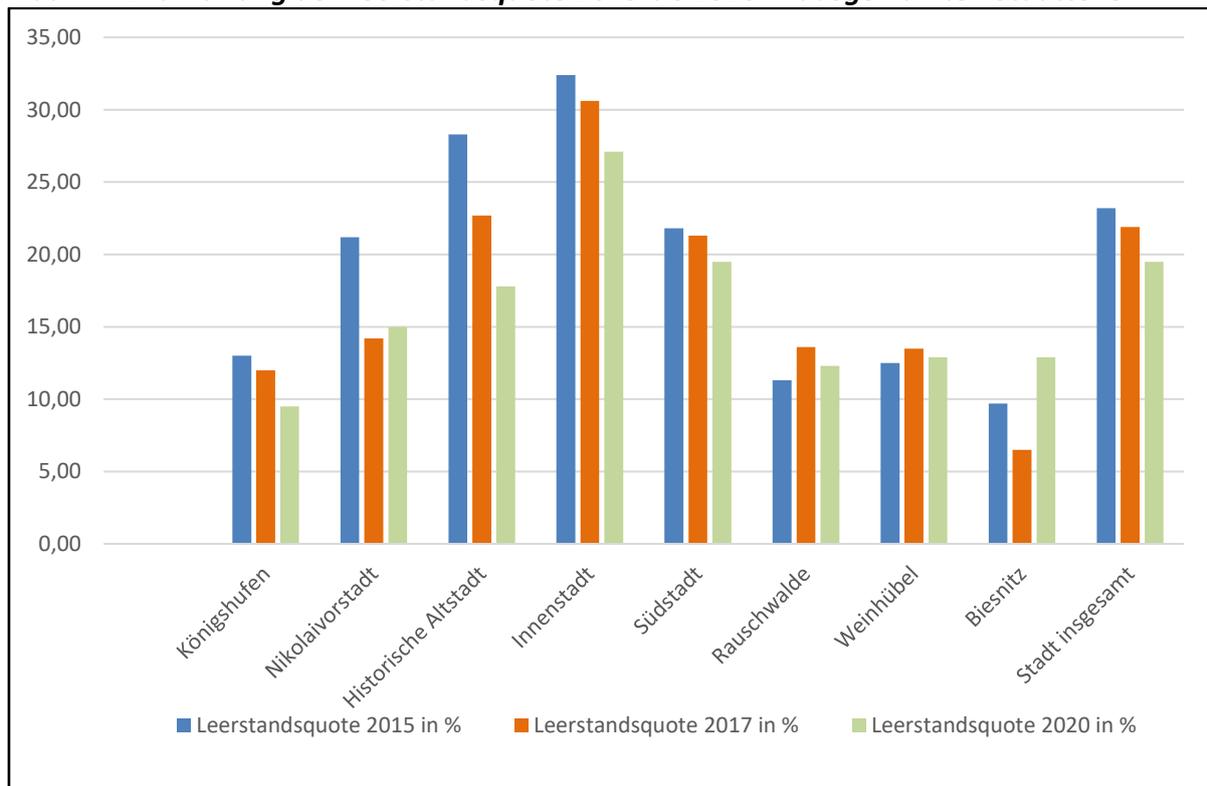
Diese Betrachtungen werden durch die Studie des Planungsbüros GRAS, welche im Auftrag der Stadt Görlitz 2015 erarbeitet wurde, untersetzt. Darin wird ein weiter wachsender Leerstand an Wohneinheiten (WE) in Königshufen und Weinhübel bis 2030 als Folge der schrumpfenden Bevölkerung prognostiziert und weiterer Rückbau als Handlungsspielraum für eine gesamtstädtische Wohnungsmarktstabilisierung empfohlen. Zugleich muss der Bestand an Gebäuden aus der Gründerzeit (Blockrandbebauung) in der Innenstadt, weiter aktiviert und nachfragegerecht umgebaut werden. Selbst bei Einfamilienhäusern (vor allem vor 1990 gebaute) ist aufgrund der demografischen Struktur der Bewohner ein Anstieg des Leerstandes bei Brauchimmobilien zu erwarten. Auch wenn dies vor allem schlecht angebundene Siedlungsbereiche und unattraktive Lagen betrifft.

Die **Leerstandsquote** in Görlitz insgesamt hat im Zeitraum zwischen dem Jahren 2000 (30,1%) und 2020 (21,4%) deutlich abgenommen, ist aber gegenwärtig immer noch sehr hoch. In gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Wohneinheiten um 3.885 Wohnungen ab. Gleichzeitig verringerte sich die Anzahl der leer stehenden Wohnungen um 3.778 Wohnungen. Große Unterschiede zeigen sich jedoch zwischen den Stadt- und Ortsteilen.

Der Trend insgesamt sieht zwar insgesamt positiv aus, jedoch ist zu erwarten, dass er sich nicht dauerhaft in allen Stadtteilen so fortsetzt. Dies hängt vor allem mit der Altersstruktur in den Stadtteilen Königshufen, Rauschwalde, Weinhübel, Südstadt und Biesnitz zusammen, die einen relativ hohen Anteil älterer Menschen aufweisen. Einen Anhaltspunkt dafür liefern die aktuellen Zahlen für den Stadtteil Biesnitz. In den Stadtteilen Königshufen, Rauschwalde und Weinhübel kommt als ein weiterer Grund der hohe Anteil an Gebäuden in homogener Plattenbaustruktur hinzu. In den ländlich geprägten Ortsteilen bewegt sich die zu erwartende Entwicklung auf niedrigem Niveau. *(Quelle: eigene Erhebungen Amt 61)*

Betrachtet man die Entwicklung der Leerstandsquote (2015 bis 2020), die nur für die größeren Stadtteile und den kernstädtischen Bereich vorliegt, kann man erkennen, dass

- Königshufen eine Tendenz des Rückganges der Leerstandsquote aufweist, was trotz sinkender Bevölkerung auf die Rückbauaktivitäten zurückzuführen ist;
- Rauschwalde und Weinhübel sich auf in etwa gleichbleibendem Niveau bewegen;
- Innenstadt, Historische Altstadt und Südstadt eine deutliche Tendenz des Rückganges der Leerstandsquote aufweisen.

**Abb. 4 – Entwicklung der Leerstandsquote 2015 bis 2020 in ausgewählten Stadtteilen**

Quelle: eigene Erhebungen Amt 61, 2020

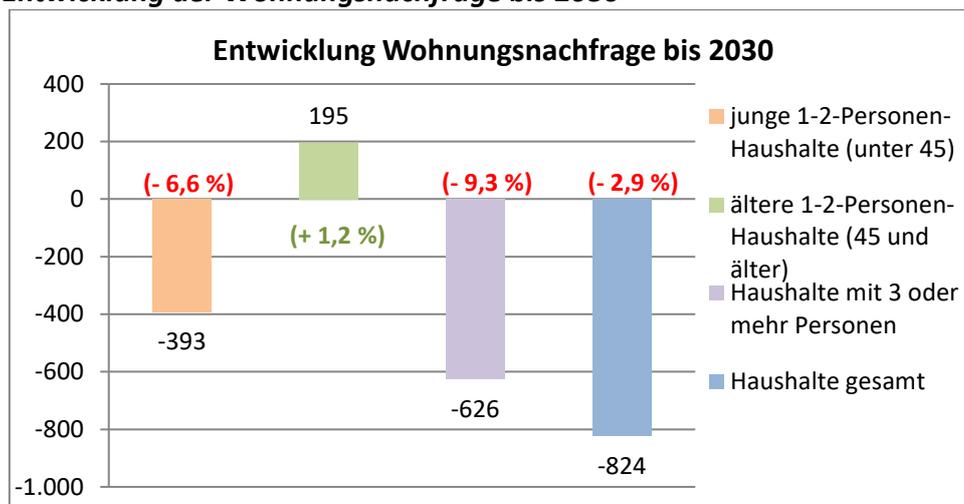
Die dargestellte Entwicklung ist die Folge komplexer Wechselwirkungen zwischen schrumpfender Bevölkerung in einigen Stadtteilen, Wanderungsverhalten, räumlich differenzierten Angeboten auf Stadt- und Ortsteilebene und deren Qualität, dem Sanierungsstand der vorhandenen Bausubstanz, den subjektiven Wohnwünschen, der Flächenverfügbarkeit und den erfolgten Rückbauten von 2000 – 2020.

In Auswertung der Ergebnisse der Wohnraumzählung mit Stand 2020, fokussiert auf die Stadtteile (ohne Klingewalde) kann folgendes festgestellt werden:

- trotz Bevölkerungszuwachs bleibt ein deutlicher Überschuss an Wohnungen (*ermittelter Leerstand 2020: ca. 6.200 WE*) am Markt!
- positiver Trend bei Nachfrage nach saniertem Wohnraum überwiegt in der Innenstadt;
- prognostisch wird weiterer Leerstand in den Neubaugebieten aufgrund der Überalterung erwartet (Monitoring und gegebenenfalls weiterer Rückbau notwendig);
- die Leerstandsquote ist durch Rückbau in den Neubaugebieten und hohe Sanierungsaktivitäten im Innenstadtbestand gesunken;
- aktueller Stand reicht noch nicht für einen funktionsfähigen Markt;
- Folge: geringe Investitionsanreize für Eigentümer, niedrige Mieten, Finanzierungen durch Banken äußerst schwierig, zunehmender Verfall nicht instandgehaltener Gründerzeit-substanz auf Grund fehlender Nachfrage;
- Entdichtung zur Aufwertung innerstädtischer Bestände und Umnutzungen für Nichtwohnzwecke hilft zum Abbau der Überbestände;
- Erforderlich ist die Vermeidung neuer mehrgeschossiger Wohnhäuser zur Vermietung;

Wesentliche, im INSEK und der Studie des Planungsbüros GRAS formulierte Ziele, besitzen weiterhin, auch unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Vorgaben, ihre Gültigkeit. So besteht auch im Kapitel Wohnen die Notwendigkeit auf die Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (vgl. Grundsatz 2.2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013) hinzuweisen. Dieses **Ziel** kann vor allem mit einer **konsequenten Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (keine extensive Flächenneuausweisung)** realisiert werden. Dabei sind unter stadtökologischen und stadtklimatischen Bedingungen und Erfordernissen im Zuge der Anpassung an den sich vollziehenden Klimawandel unter anderen Grünzüge, Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftschneisen und Wasserrückhalteflächen für Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Gerade in den urbanen städtischen Strukturen tragen Begrünung und offene Wasserflächen zur Verbesserung des Stadtklimas erheblich bei. Mit der Nachnutzung und/oder Rekultivierung vorhandener Brachen können innerstädtisch spürbare Effekte, sowohl stadtökologisch und klimatisch, als auch für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau unterschiedlicher Anforderungen (bspw. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) erzielt werden. Die erkennbare und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2035 lassen der Stadt Görlitz ausreichend Gestaltungsspielraum, da der Entwicklungsdruck auf den Wohnungsmarkt moderat ist.

**Abb. 5 – Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2030**



Quelle: Bevölkerungs- und Wohnprognose Görlitz, GRAS, 2015

### Was bedeutet dies für den Neubaubedarf und die Neubaunachfrage?

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungen ergibt sich aus der **demografischen Entwicklung** und dem **normativen Ersatzbedarf** (physisch technischen Verschleiß der vorhandenen Bausubstanz) der eigentliche **Neubaubedarf**.

Alternativ kann aber auch die **Neubaunachfrage** herangezogen werden, die sich aus der **demografischen Entwicklung** und der **qualitativen Zusatznachfrage** (Angebot erfüllt nicht nachgefragte Qualitäten) ergibt.

Rein quantitativ reicht bis 2030 das vorhandene Angebot an selbstgenutztem Wohneigentum aus, um die Nachfrage zu decken, wenn man die bestehende Eigentumsquote beibehält. Das heißt, dass wenn alle von der Miete in eigenes Wohneigentum wechselnden Haushalte in freiwerdende Eigenheime ziehen würden, hätte rein rechnerisch der Markt ein ausreichendes

Angebot zu bieten. Allerdings muss bei diesen Betrachtungen auch die qualitative Zusatznachfrage berücksichtigt werden. In seiner Studie geht das Planungsbüro GRAS davon aus, dass eine Fortsetzung des aktuellen Neubautrends einen zunehmenden Leerstand an Gebrauchsimmobilien insbesondere in einfachen bis schlechten Lagen und mit niedrigen Standards, sowie einen zunehmenden Preisverfall zur Folge hat.

Die Konsequenz für die Flächennutzungsplanung würde dementsprechend lauten, keine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in einfachen Lagen, da Baulücken, B-Pläne und künftige Rückbauflächen ausreichend Flächenpotenzial besitzen, um die Nachfrage zu decken (*gilt für die Beibehaltung der bestehenden Eigentumsquote!*). Künftige Wohnbauflächen sollen dann nur in hochwertigen Lagen mit städtebaulich prioritären Entwicklungsabsichten im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

**Aber** – strategisches Ziel der Stadt Görlitz ist eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten müssen die **Voraussetzungen für die Ansiedlung und Gründung junger Familien** geschaffen werden, um die demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Neben attraktiven Arbeitsplatzangeboten und Maßnahmen zur Fachkräftesicherung besitzen attraktive Wohnangebote und ein entsprechendes Wohnumfeld eine große Bedeutung. Eine Möglichkeit, die auch die Bindung an den Wohnort stärkt, ist die Bildung von Wohneigentum, insbesondere im Bereich Einfamilienhaus.

Die **Wohneigentumsquote** in Görlitz lag im Jahr 2015 mit 16,4 % deutlich unter dem Durchschnitt in Sachsen (29 %) und mehr als deutlich unter dem Deutschlands (43 %). Seitens der Stadt Görlitz wird dies betreffend ein großer Nachholbedarf gesehen und eine **Erhöhung der Wohneigentumsquote auf 20 %** angestrebt.

### **Welche Zielgröße für die Wohnbauflächenausweisung wird festgelegt?**

Für die Festlegung einer Zielgröße zur Wohnbauflächenausweisung wurde zunächst die GRAS-Studie von 2015 mit ihrem Betrachtungszeitraum bis 2030 ausgewertet. Diese sagt, auf Basis der bis 2015 verfügbaren statistischen Zahlen, Folgendes aus: Unterstellt man, dass der bisherige Trend beibehalten wird und alle Haushalte, die von der Miete ins selbstgenutzte Eigentum wechseln wollen, in freiwerdende Eigenheime ziehen, bestünde rein rechnerisch ein ausreichendes Angebot. Die gewollte Erhöhung der Wohneigentumsquote auf 20 % bedeutet jedoch einen zusätzlichen Bedarf von ca. 500 Wohnungen (WE), die vom Eigentümer selbst genutzt werden.

Unter Zugrundelegung der im Jahr 2015 bestehenden Verteilung im selbstgenutzten Wohneigentum, schätzt GRAS ein, dass bis zum Jahr 2030 eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen (in Mehrfamilienhäusern) von ca. 12 %, was in etwa 60 WE entspricht, besteht. Die verbleibenden 88 % entfallen auf neu zu bauende Wohnungen im Eigenheimsektor (Ein- und Zweifamilienhäuser). Hierbei ist bei der Standortwahl vorrangig auf integrierte Lagen und die Nachnutzung von Umbauflächen zu achten, da eine nutzbare Infrastruktur (Medien) bereits vorhanden ist.

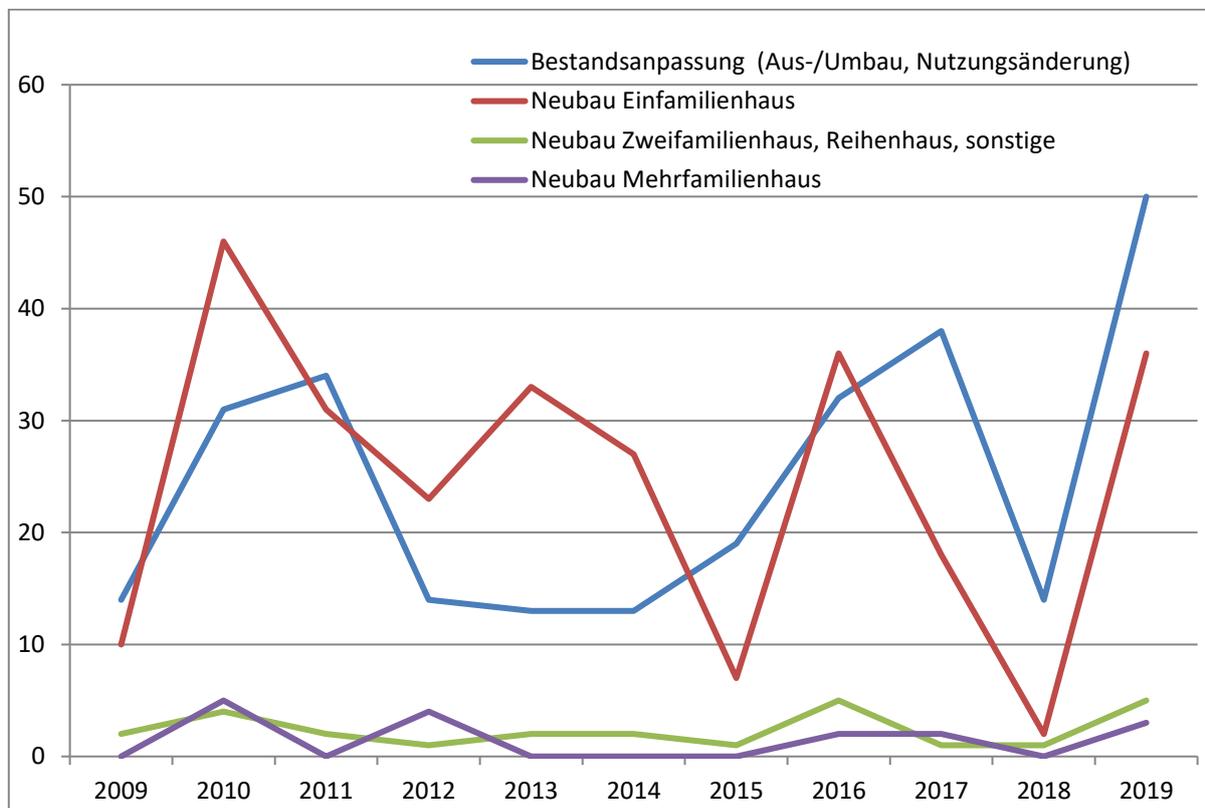
**Abb. 6 – Wohnflächenbedarf für selbstgenutztes Wohneigentum bis 2030, GRAS-Studie**

	GRAS 2015	Stand 2020 aktivierbar
<b>Potenzielle Nachfrage im Jahr 2030 nach selbstgenutztem Wohneigentum in WE</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<u>abgedeckt durch:</u>		
Potenzial in rechtskräftigen Bebauungsplänen in WE	10	<b>23</b>
Potenzial in Baulücken in WE	140	<b>88</b>
Potenzial in leer stehenden Einfamilienhäusern in WE	60	<b>60</b>
<b>verbleibt zur Bedienung künftiger Nachfrage im Segment selbstgenutztes Wohneigentum (Neubau, EFH/ZFH)</b>	<b>290</b>	<b>329</b>
abzgl. Anteil von 12 % als selbstgenutzte Eigentumswohnungen	60	<b>60</b>
<b>Erforderliches künftiges Wohnbauflächenangebot für selbstgenutztes Wohneigentum (Eigenheime) bis 2030 in WE</b>	<b>230</b>	<b>269</b>

(Ergänzte Abb. 23 Wohnflächenbedarf für selbstgenutztes Wohneigentum im Jahr 2030: Wohneigentums-Szenario 2, Bevölkerungs- und Wohnprognose Görlitz des Planungsbüro GRAS, 2015, eigene Berechnungen)

Weitere Anhaltspunkte für die Festlegung einer Zielgröße zur Ausweisung von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser liefert die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in den letzten Jahren.

**Abb. 7 – Fertiggestellte Wohnungen (WE) im Zeitraum von 2009 bis 2019**



Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung, SG Bauaufsicht

Von 2009 bis 2019 wurden durchschnittlich pro Jahr 25 Wohnungen im Rahmen der Bestandsanpassung (Aus-/Umbau, Nutzungsänderung), 24 Wohnungen im Segment Einfamilienhäuser und 2 Wohnungen im Segment Zweifamilienhäuser fertig gestellt. Im Segment Mehrfamilienhaus wurde pro Jahr durchschnittlich nur eine Wohnung fertiggestellt. Nimmt man diese Zahlen als Orientierungswert für die nächsten 15 Jahre, lässt sich für den Bereich der Bestandsanpassung eine Größe von ca. 375 WE prognostizieren. Dazu gehört allerdings auch der Bestand im Ein- und Zweifamilienhausbereich, auf den mit großer Wahrscheinlichkeit der größere Anteil entfallen dürfte. Für den Bedarf an Standorten bzw. Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich eine Größenordnung von 390 WE. Der Einfluss möglicher Markt- und Wertentwicklung bei Immobilien, Baupreisen und Wertanlagen muss an dieser Stelle unberücksichtigt bleiben.

Der Trend zum selbstgenutzten Wohneigentum, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern wird derzeit stark durch die günstigen Finanzierungsbedingungen (niedrige Zinsen) beeinflusst. Unter Berücksichtigung

- der vorgenannten Zahlen und Entwicklungen bis 2030 (vgl. GRAS-Studie);
- der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Stat. Landesamtes (2020) bis 2035;
- der politischen Ziele zur Ansiedlung wissenschaftlicher Einrichtungen und der zukunftsorientierten Neuausrichtung bestehender Unternehmen (bspw. Siemens, Neubau Senckenberg-Museum, Ansiedlung Casus);
- der raumstrukturellen Veränderungen in der Region und dem damit verbundenen Zuzug insbesondere in attraktive Mittelzentren (Wohnen, Wirtschaft, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, medizinischer Versorgung, Bildung, Kultur, Freizeit, usw.) mit zentralörtlicher Bedeutung und Funktion;
- der starken Nachfrage nach selbstgenutzten Wohneigentum insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment

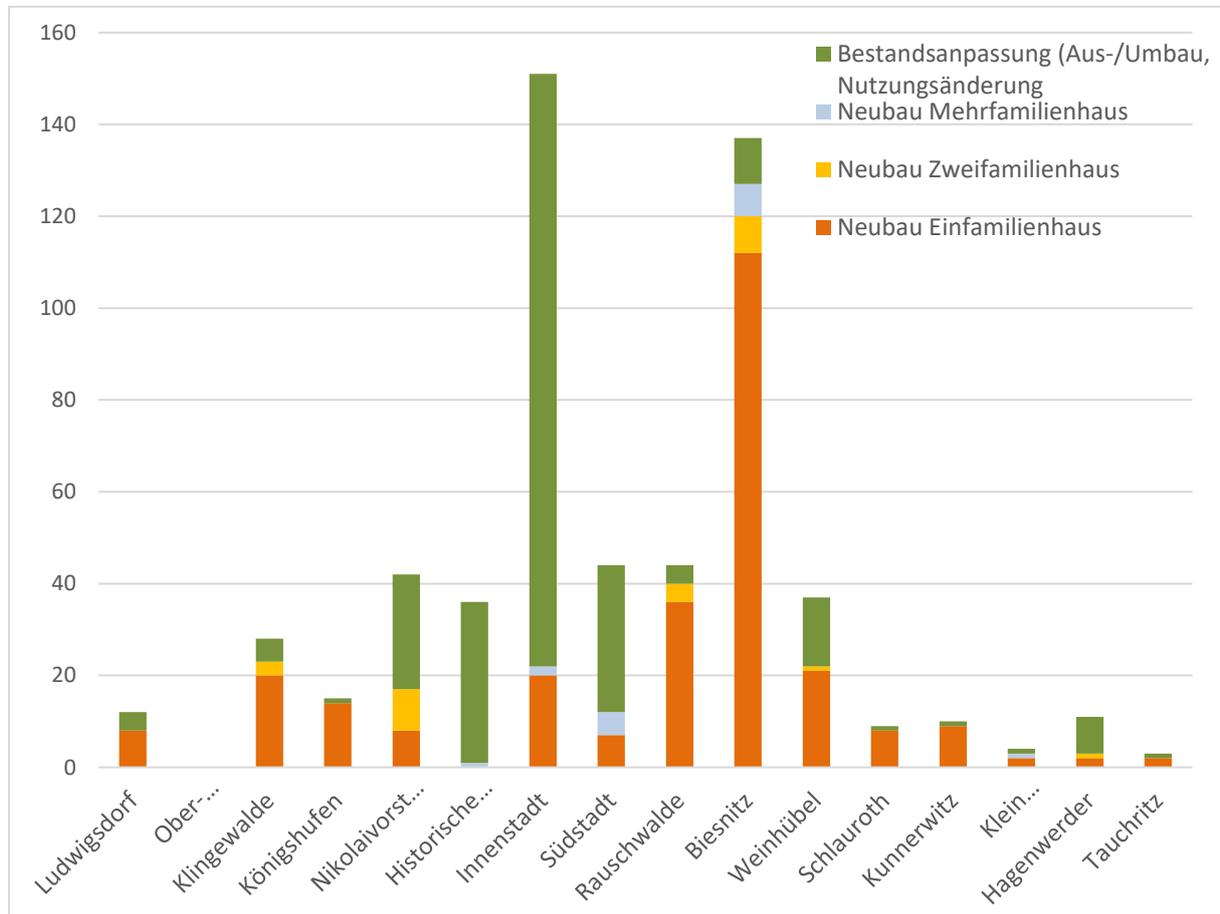
***wird festgelegt, dass im neuen Flächennutzungsplan mit Planungshorizont bis 2035 Wohnbauflächen für selbstgenutztes Wohneigentum im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment in einer Größenordnung von ca. 600 WE geplant werden.***

Dabei gilt es jedoch unter Berücksichtigung der absehbaren Bevölkerungsentwicklung zu beachten, dass bei steigender Wohneigentumsnachfrage die Nachfrage nach Mietwohnungen sinkt. Das hat entsprechenden Auswirkungen auf die Beseitigung des Leerstandes vermietbaren Wohnraumes und der noch zu sanierenden Wohnungsbausubstanz. (vgl. Bevölkerungs- und Wohnflächenprognose des Planungsbüro GRAS, 2015). Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die ins selbstgenutzte Wohneigentum wechselnden Mieter im Segment Mietwohnung eins zu eins durch Zuzüge kompensiert werden.

Die räumliche Verteilung der fertiggestellten WE in den vier Kategorien zeigt, dass im Eigenheimsegment der Stadtteil Biesnitz deutlich am stärksten, aber auch der Stadtteil Rauschwalde sehr gefragt ist. Andererseits wird ersichtlich, dass die Bestandsanpassung vor allem in den Innerstädtischen Stadtteilen eine große Rolle spielt. Die räumliche Verteilung zukünftiger neuer Wohnbaugebiete muss vielfältige Ziele der Stadtentwicklung im Blick

haben, u.a. auch die positive Auswirkung auf die Demografie in den Stadtteilen. Das Übergewicht einzelner Stadtteile im Eigenheimsegment sollte nicht ausgebaut werden.

**Abb. 8 – Räumliche Verteilung der fertiggestellten Wohnungen (WE) im Zeitraum von 2009 bis 2019**

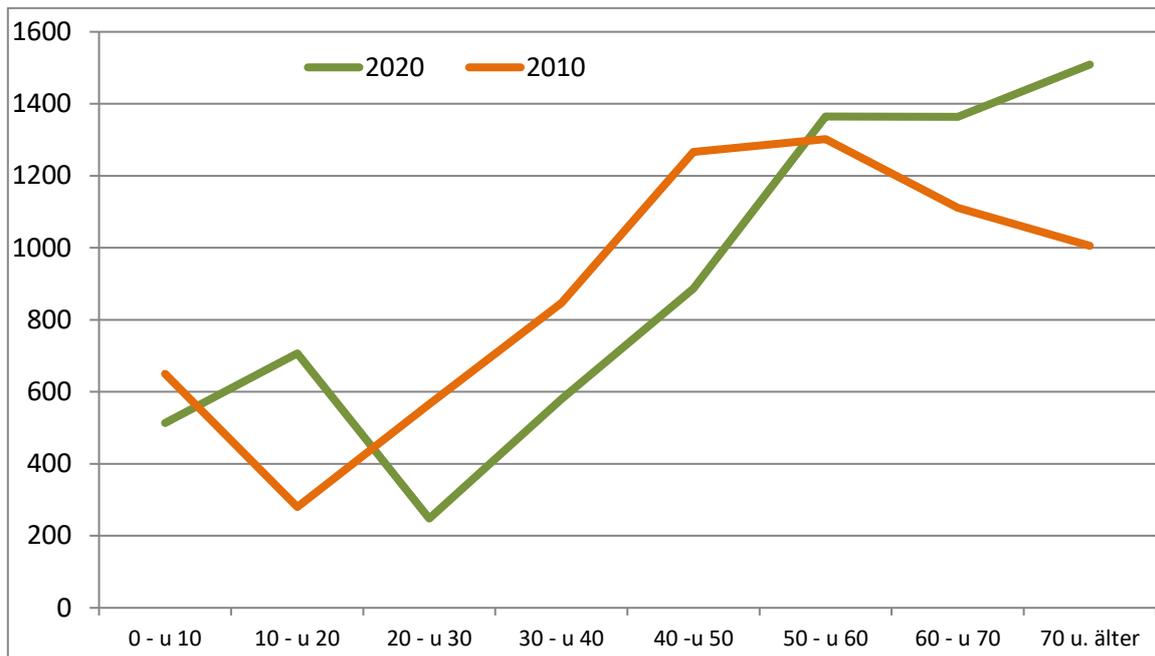


Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung, SG Bauaufsicht

### **Berücksichtigung des vorhandenen Eigenheimbestandes**

Ausgangspunkt der folgenden Überlegungen ist die Frage, wie hoch die Anzahl der bereits bestehenden Eigenheime ist, die bis 2035 unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Bewohner, wahrscheinlich für den Wohnungsmarkt relevant werden und entsprechend berücksichtigt werden müssen. Dabei wird erst einmal die Frage der Qualität des Ein-/Zweifamilienhauses (qualitativer Ersatzbedarf) vernachlässigt. Soweit erforderlich, wird ein Um-, Aus- oder gar Ersatzneubau am bisherigen Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur als realistisch unterstellt.

Von den 7.028 Bewohnern der 2.286 Einfamilienhäuser sind 21,04 % (Stand April 2020), das sind 1.509 Personen, 70 Jahre und älter. Der Vergleich zu 2010 zeigt, dass die Anzahl der Bewohner von Eigenheimen in dieser Altersgruppe angestiegen ist (vgl. Abb. 9). Dieser Anstieg entspricht der Gesamtentwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Görlitz. Die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe in der Stadt insgesamt stieg von 11.395 im Jahr 2010 auf 12.035 im Jahr 2020 (Stand März 2020).

**Abb. 9 – Altersstruktur der Bevölkerung in Eigenheimen der Stadt Görlitz**

Quelle: Stadt Görlitz, Amt f. Einwohnermeldewesen/Wahlen/Statistik, Kommunale Statistikstelle

Für die Ermittlung der bis zum Jahr 2035 marktrelevanten Anzahl an Eigenheimen wird unterstellt, dass in der betrachteten Altersgruppe - 70 Jahre und älter - zwei Personen (ein Paar) ein Haus bewohnen. Auf den Bestand an Einfamilienhäusern bezogen bedeutet dies, dass 754 Einfamilienhäuser – gleich 33 % des erfassten Bestandes - von dieser Altersgruppe bewohnt werden. Bei dieser Annahme wurde vernachlässigt, dass in dieser Altersgruppe auch alleinstehende Personen ein Haus allein bewohnen und in einer gewissen Anzahl von Einfamilienhäusern die Kinder/Kindeskinder mit im Haus wohnen. Im Weiteren wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren 50 % dieser Bewohner altersbedingt oder aus gesundheitlichen Gründen ihr selbstgenutztes Wohneigentum aufgeben werden. Daraus resultiert, dass bis 2035 ca. 377 Eigenheime marktrelevant werden können. Die tatsächliche Anzahl könnte möglicherweise eher noch darüber, bei ca. 66 %, liegen.

***Im Hinblick auf die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaupotenzialflächen im Bereich Einfamilienhäuser sind die in den nächsten Jahren sukzessiv marktrelevant (frei-) werdenden ca. 377 „Bestands-Einfamilienhäuser“, unabhängig von der jeweiligen Qualität ihrer Bausubstanz, zu berücksichtigen.***

### **3.2 - Handlungsoptionen, Klärungsbedarf für städtische Aktivitäten**

In der Wohnflächenstudie des Büros GRAS 2015 wurden folgende Wege zur Erhöhung der Eigentumsquote herausgearbeitet:

- a. Bewerben und Schaffen von Anreizen für Wohnen im Eigentum
- b. Steuerung der Entwicklung von Angeboten im Eigenheimsektor mit dem Ziel, unterschiedliche Wohnqualitäten in attraktiven Lagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungserfordernisse und mit entsprechender Priorisierung

Dabei muss kontinuierlich die demografische Entwicklung, insbesondere das Wanderungsverhalten, verfolgt und entsprechend reagiert werden. Auch mit einem aktiven kommunalen Flächenmanagement kann die erforderliche städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Laut Einschätzung der Görlitzer Wohnungsmarkexperten (Stand 2020, eigene Erhebungen) sind vor allem

- Mietwohnungen mit hochwertiger Ausstattung und
- Bedarfsgerechte Eigenheime und Eigentumswohnungen, hier vor allem Biesnitz, aber auch innerstädtische Wohnbereiche mit guter Anbindung, Infrastruktur und Wohnumfeldqualität

nachgefragt.

Entsprechend des gesamtstädtischen Zieles „**Innen- vor Außenentwicklung**“ sollen im Weiteren die zentralen Stadtteile stabilisiert und aufgewertet werden. Das bedeutet für die Schaffung von Wohneigentum vorrangig die vorhandenen kernstädtischen Potenziale in der Historischen Altstadt, der Nikolaivorstadt, der Innenstadt und der Südstadt zu nutzen. Ergo sind die vorhandenen Wohnungsbaupotenzialflächen in diesen Stadtteilen mit sehr hoher Priorität für die weitere Entwicklung einzustufen. In den Grundzügen spiegelt sich diese Entwicklung in der bisherigen und der bis 2035 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 2) und der bisherigen und prognostizierten Entwicklung der Leerstandsquote auf Stadt- und Ortsteilebene (vgl. Abb. 4) wieder. In den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel kann mit der weiteren Entnahme von Wohnungen aus der Zeit des DDR-Geschosswohnungsbaus eine Marktstabilisierung erzielt werden. Dabei erfordert die Auflockerung der Bebauung auch eine Anpassung der Infrastruktur, insbesondere der Medien. An geeigneten Standorten ist in diesen Gebieten aber auch die Nachnutzung durch Eigenheimstandorte sinnvoll.

Die **Schaffung von Wohneigentum im Bestand der innerstädtischen Mehrfamilienhäuser** ist durch die entsprechende Ausweisung als Wohngebiet oder Mischgebiet gedeckt. Die Aktivierung der bisher ungenutzten Wohnflächenpotenziale entzieht sich weitestgehend dem direkten Zugriff der Stadt und kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht direkt beeinflusst werden. Deshalb werden im Weiteren vor allem die Wohnbaupotenzialflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern, insbesondere in Stadtrandlage, wird im Hinblick auf die vorhandenen, ungenutzten Wohneinheiten in urbanen städtischen Strukturen sehr kritisch bewertet und soll weitestgehend vermieden werden. Durch den Stadtrat wurde eine Beschlusslage (Beschluss-Nr.: STR/0479/14-19) geschaffen, die für derartige Vorhaben eine Bewertung durch den Technischen Ausschuss vorsieht. Dies bietet die Möglichkeit der Anwendung planungsrechtlicher Instrumente, um Ziele der Stadtentwicklung durchzusetzen.

### **3.3 - Ermittlung und Festlegung auszuweisender Wohnbaupotenzialflächen zur Deckung der qualitativen Zusatznachfrage**

**Eine erste Untersuchung von Wohnbaupotenzialflächen erfolgte 2015** ebenfalls durch das Planungsbüro GRAS in einer städtebaulichen Studie zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet Görlitz. Diese Studie ermöglichte eine erste Sichtung bestehender Optionen und Anwendung möglicher Auswahlkriterien zur Vorbereitung der Festlegung entsprechender

Wohnbaupotenzialflächen. Der Wohnbaupotenzialflächenvergleich wurde auf Basis dieser Studie in den folgenden Jahren durch das Amt für Stadtentwicklung weitergeführt und ergänzt (siehe unten).

Die von Büro GRAS untersuchten 50 Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Sie unterscheiden sich nach ihrem Planungsstatus und dem Gebietscharakter in Flächen:

1. in laufenden Bebauungsplanverfahren oder noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Satzungen,
2. in rechtskräftigen Bebauungsplänen, bei denen Änderungen denkbar sind,
3. für die es Anfrage von Eigentümern oder Projektentwicklern gibt,
4. in sonstige Flächen in Grün- und Freiräumen sowie landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzflächen und
5. zur Neuordnung/Umnutzung von Brachflächen und mindergenutzte Flächen sowie Rückbau-/ Stadtumbaupläne

Weitere, aus den Zielstellungen des INSEK abgeleitete Auswahlkriterien, die angewandt wurden, sind:

- zentrumsnahe hochwertige Lagen (Innenstadt, Nikolaivorstadt, Altstadt),
- zentrumsnahe hochwertige Lagen mit besonderen städtebaulichen Entwicklungspotenzialen aufgrund Lage und Größe (z.B. Südstadt), aber Restriktionen,
- im Stadtteil Weinhübel mit besonderen städtebaulichen Stabilisierungsabsichten,
- in Randlagen der Kernstadt (z.B. Rauschwalde, Landeskronen) bei hochwertiger Lagequalität und bestätigter Zusatznachfrage.

Eine Sonderbewertung erfuhren die Potenzialflächen in peripherer Lage mit besonderen städtebaulichen Entwicklungsabsichten (z.B. Entwicklungsimpuls Hafen Berzdorfer See), während Flächen in rein peripheren Lagen, bspw. dörfliche Siedlungen, damals keine weitere Berücksichtigung fanden.

***Vorrangige Priorität bei der Ausweisung neuer Wohnbaupotenzialflächen sollen daher Flächen und Standorte im bestehenden Siedlungsraum, auf Brachen, auf aufgelassenen Vornutzungen, auf Innenbereichs- und Rückbauplänen haben. Es soll keine Neuversiegelung im Sinne von Siedlungserweiterung erfolgen.***

***Eine Neubewertung der Wohnbaupotenzialflächen erfolgte im Jahr 2020 durch das Amt für Stadtentwicklung im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes.*** In diesem Zusammenhang wurden die Planungsgrundsätze übergeordneter Planungen unverändert übernommen. Der Grundsatz aus dem Landesentwicklungsplan - „konsequente Bevorzugung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ – wurde bereits im INSEK der Stadt Görlitz – (keine extensive Flächenneuausweisung) – untersetzt und ist aktueller denn je. Erklärtes Ziel ist die weitere Reduzierung der Flächenneuversiegelung.

***Deshalb muss die weitere Ausweisung von Wohnbaupotenzialflächen, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf nachstehende Flächen fokussiert werden:***

- ***Flächen zur Neuordnung/Umnutzung von Brachflächen***
- ***mindergenutzte Flächen***
- ***Rückbau- und Stadtumbaupläne.***

Einen Sonderfall, der bei der gesamtstädtischen Betrachtung zu berücksichtigen ist, stellen die ländlichen Ortsteile dar, die einen berechtigten Anspruch auf Bestandssicherung und Deckung des Eigenbedarfs haben. Das bedeutet, dass auch in den ländlichen Ortsteilen Wohnbaupotenzialflächen in angemessener Größe für den Eigenbedarf auszuweisen sind.

In die durch das Amt für Stadtentwicklung durchgeführte Neubewertung (2020) wurden alle 2015 erfassten Flächen und darüber hinaus zusätzliche Flächen einbezogen, die zwischenzeitlich aus fachlicher Sicht aus verschiedenen Gründen als Wohnbaupotenzialfläche in Frage kommen könnten. Das sind unter anderen Baulücken, Brachen, Kleingarten- und Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Flächen, die aus Nachfragen von Interessenten und der Immobilienbranche bekannt wurden. Ziel der Erfassung ist es, alle nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Flächen, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen könnten, zu ermitteln und nach einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung zu bewerten. **Insgesamt wurden in die Neubewertung 73 Flächen einbezogen.**

Besondere Berücksichtigung fanden dabei zusätzlich folgende Kriterien:

- sehr gute und gute Lagequalität (topografisch, vorhandene Siedlungsstruktur, Medien)
- gute fußläufige Anbindung ÖPNV/SPNV und Nahversorger
- Flächen ohne Standortkonflikte bzw. mit abwendbaren Standortkonflikten
- keine Beeinträchtigung klimaökologischer Belange oder anderer Schutzgüter  
(vgl. Wohnflächenstudie Görlitz des Planungsbüro GRAS, 2015, 4.4.)

### **Herangehensweise**

- 1) Auflistung der Flächen aus dem Potenzialflächenvergleich GRAS 2015
- 2) Ergänzung der Auflistung mit anderweitig bekannt gewordenen potenziellen Wohnbauflächen
- 3) Erstellung eines Steckbriefes für jede einzelne Wohnbaupotenzialfläche (*Prüfung der Eignung für eine Wohnbebauung im Baustrukturtyp Ein- bis Zweifamilienhaus - allgemeine Beschreibung der Fläche (Lage, Größe, Nutzung, Umgebungscharakter, Satzungen), Bewertung von Standortfaktoren wie Zentralität, Lagequalität, Restriktionen, Erschließung und Abgleich mit den städtebaulichen Zielen, vgl. Tabelle Anlage 1*)
- 4) Planerische Einordnung in die vier Kategorien der Entwicklungsempfehlung:
  - Wohnbaufläche hohe Priorität/gute Eignung
  - Wohnbaufläche nachgeordnete Priorität
  - Grünfläche
  - Gewerbliche / Andere Nutzung
- 5) Neuordnung nach Orts- und Stadtteilen und Vergabe einer entsprechenden Ordnungsnummer
- 6) Bewertung aller Potenzialflächen nach den Kriterien mit Punktesystem
  - Standortfaktoren (Lagebedingungen, fußläufige Anbindungen, Klima und Landschaft)

- Erschließung (Verkehr, technische Medien – gesonderte Bewertung erfolgte durch das Bau- und Liegenschaftsamt)
- Sonstiges (Flächenpotenzial/Potenzial WE, Lage-/Nutzungskonflikte, Verfügbarkeit/Eigentum, Aufwertungspotenzial/Brachenrevitalisierung)

7) Auswertung und Erstellung der Rangfolge aller Potenzialflächen

Die komplette Liste aller betrachteten Wohnbaupotenzialflächen mit Bewertung und sich daraus ergebender Reihenfolge ist in Anlage I enthalten.

Bei der Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen wurden vorliegende Fachplanungen verschiedener Ebenen (Landes- und Regionalplanung) und Fachressorts (auch hausintern) einbezogen (u.a. Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Gesamtverkehrskonzept der Stadt Görlitz (2011) und dessen Teilfortschreibung (2019), Landschaftsplan in Arbeit (Klima, Grünzüge, Biotope, Wasser, Boden), Stand Aktualisierung der Kleingartenkonzeption, Fachkonzept Brachen, Studien zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen)

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die durch Beschlüsse des Stadtrates untersetzte politische Vorgabe für die weitere Stadtentwicklung u.a. im Integriertes Stadtentwicklungs-konzept (INSEK) der Stadt Görlitz sowie verschiedenen Satzungen zur Entwicklung und dem Schutz von Stadtgebieten (Erhaltungs-, Sanierungs- und Stadtumbausatzungen, Bebauungspläne), die wiederum der Innenentwicklung Vorrang einräumt.

**Ergebnis der Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen**

Insgesamt wurden 73 potenzielle Wohnbauflächen erfasst und bewertet. Die über das ganze Stadtgebiet verteilten, untersuchten Flächen unterscheiden sich nach ihrem Planungsstatus und dem Gebietscharakter in 5 verschiedene Kategorien (Strukturtypen).

**Abb. 10 – Unterscheidung in 5 Strukturtypen**

<b>Strukturtypen</b> (Ausgangssituation Planungsrecht und Eigentümerinteressen, soweit letzteres bekannt)		
<b>Nr. (Objekt-ID GIS)</b>	<b>Farbe</b>	
1.x		Flächen in laufenden Bebauungsplanverfahren oder noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Satzungen
2.x		Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, bei denen Änderungen denkbar sind
3.x		Flächen, für die es Anfragen von Eigentümern und Projektentwicklern gibt
4.x		Sonstige Flächen in Grün- und Freiräumen, landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzflächen
5.x		Flächen zur Neuordnung/ Umnutzung von Brachflächen, mindergenutzte Flächen, Rückbauflächen, Stadtumbau

Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

Die einzelnen Flächen wurden entsprechend des für sie erarbeiteten Steckbriefes und der sich daraus ergebenden Eignung in eine der vier Kategorien der Entwicklungsempfehlung eingeordnet. Im Ergebnis wurde für die Stadt insgesamt ein Wohnbauflächenpotenzial mit hoher Priorität (guter Eignung) von 282 WE auf 168.600 m<sup>2</sup> Fläche und mit nachgeordneter Priorität von 361 WE auf 260.000 m<sup>2</sup> ermittelt. **Daher beträgt die gesamte im Flächennutzungsplan zur Ausweisung vorgesehene Kapazität an Wohnbauflächen 643 WE.** Diese Größenordnung liegt über der Zielgröße von 600 WE und bietet damit entsprechende Umsetzungsspielräume. Die Berücksichtigung ausreichender Spielräume im Rahmen der Festlegungen im Flächennutzungsplan ist dadurch zu begründen, dass die Aktivierbarkeit aller geplanter Flächen nicht vorweggenommen werden kann. Auch ist die im Rahmen der bisher erfolgten Untersuchungen benannte WE-Kapazität nur eine grobe Annahme. Beispielsweise wurden Eigenheimgrundstücke in der Regel mit 2 WE pro Grundstück eingeschätzt, was aber in der Realität nicht immer umgesetzt werden wird.

Wichtig für die Umsetzung der Planung im Sinne der grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung ist die Beachtung der Prioritäten, **das heißt, die Entwicklung der Flächen hoher Priorität soll Vorrang vor der Entwicklung der Flächen nachgeordneter Priorität haben.**

**Abb. 11 – Wohnbauflächenpotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Görlitz**

Anzahl	Zielnutzung	WE	m <sup>2</sup>
19	Wohnbaufläche hohe Priorität/gute Eignung	282	168.600
16	Wohnbaufläche nachgeordnete Priorität	361	260.000
<b>35</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>643</b>	<b>428.600</b>

weitere untersuchte Flächen, die für eine Wohnflächenentwicklung nicht geeignet sind			
30	Grünfläche	560 *	370.910 *
8	Gewerbliche/ Andere Nutzung	313 *	148.520 *
<b>38</b>	<b>insgesamt</b>	<b>873 *</b>	<b>519.430 *</b>

Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung, 2020

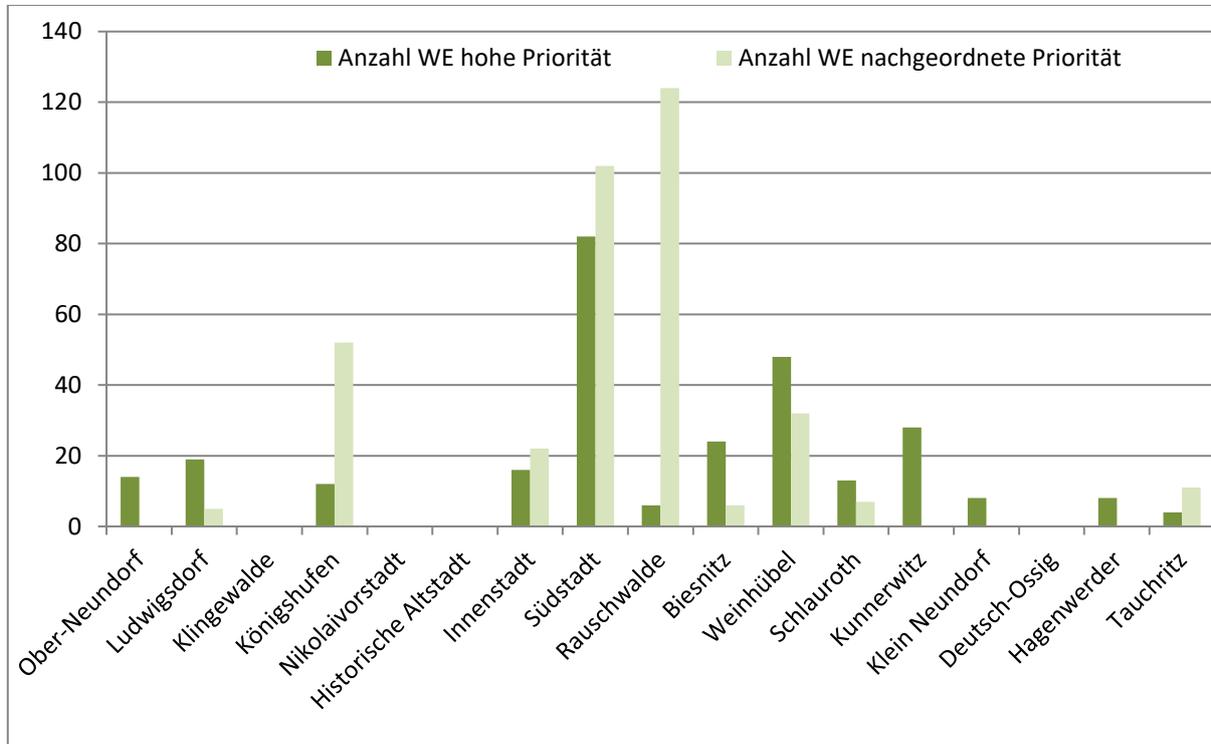
**\* Theoretische Kapazität der nicht für eine Wohnflächenentwicklung geeigneten Flächen.**

**Rechnet man die 377 WE marktrelevantes Potenzial an „Bestands-Einfamilienhäusern“, die bis 2035 auf den Markt kommen werden, dazu, steht für die unterschiedlichsten Ansprüche und Nachfragen ein breites Spektrum an Angeboten in entsprechender Größe (Anzahl) zur Verfügung.**

Betrachtet man die **räumliche Verteilung der Wohnbaupotenzialflächen**, wird ersichtlich, dass die größten Potenziale in der Südstadt und in Rauschwalde liegen. Zugleich wird sichtbar, dass jeder Stadt- und jeder Ortsteil in gewissem Maße über Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und damit auch eine Entwicklung der ländlich geprägten Ortsteile möglich ist. Einzige

Ausnahme ist der Ortsteil Deutsch-Ossig, dessen Entwicklungsziel auf Tourismus mit entsprechenden Beherbergungs-, Dienstleistungs-, Versorgungs- sowie Freizeitangeboten ausgerichtet ist.

**Abb. 12 – räumliche Verteilung der Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Görlitz (2020) in WE**



Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

Die nachstehende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Wohnbaupotenzialflächen, differenziert nach hoher und nachgeordneter Priorität in WE und Quadratmetern dar.

**Abb. 13 – räumliche Verteilung der Wohnbauflächenpotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt Görlitz (2020) auf die Stadt- und Ortsteile**

*	Ortsteil	Wohnbaupotenzialflächen				
		Größe m <sup>2</sup> netto hohe Priorität	Anzahl WE hohe Priorität	Größe m <sup>2</sup> netto nachgeordnete Priorität	Anzahl WE nachgeordnete Priorität	Anzahl absolut
1	Ober-Neundorf	11.900	14	0	0	2
2	Ludwigsdorf	12.500	19	3.800	5	2
3	Klingewalde	0	0	0	0	0
4	Königshufen	4.300	12	20.100	52	2
5	Nikolaivorstadt	0	0	0	0	0
6	Historische Altstadt	0	0	0	0	0
7	Innenstadt	7.000	16	9.000	22	2
8	Südstadt	43.000	82	80.600	102	7
9	Rauschwalde	4.400	6	101.100	124	5
10	Biesnitz	18.100	24	4.800	6	3
11	Weinhübel	19.000	48	26.200	32	5
12	Schlauroth	10.100	13	5.500	7	2
13	Kunnerwitz	22.400	28	0	0	1
14	Klein Neundorf	6.900	8	0	0	1
15	Deutsch-Ossig	0	0	0	0	0
16	Hagenwerder	6.000	8	0	0	1
17	Tauchritz	3.000	4	8.900	11	2
	<b>Summe</b>	<b>168.600</b>	<b>282</b>	<b>260.000</b>	<b>361</b>	<b>35</b>

Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

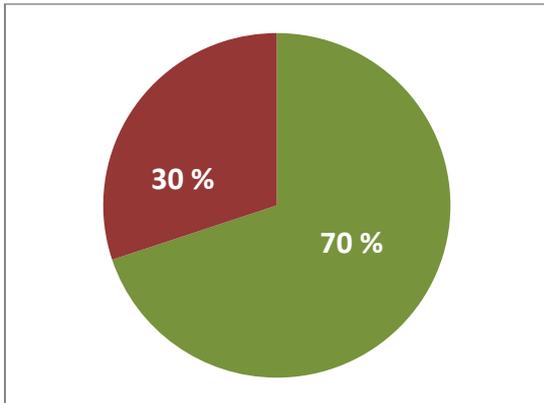
\* *Ordnungsnummer* -Die Einführung einer Ordnungsnummer ist erforderlich, um eine eindeutige räumliche Zuordnung der Wohnpotenzialflächen zu einem Stadt- bzw. Ortsteil zu ermöglichen.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2012) wurde die Innenentwicklung als vorrangiges kommunalpolitisches Ziel vor der Außenentwicklung formuliert. Diese Zielformulierung ist im Hinblick auf den bestehenden Wohnungsleerstand, die Vorgaben von Bund und Land zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, ökologischen und stadtklimatischen Herausforderungen und damit die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung.

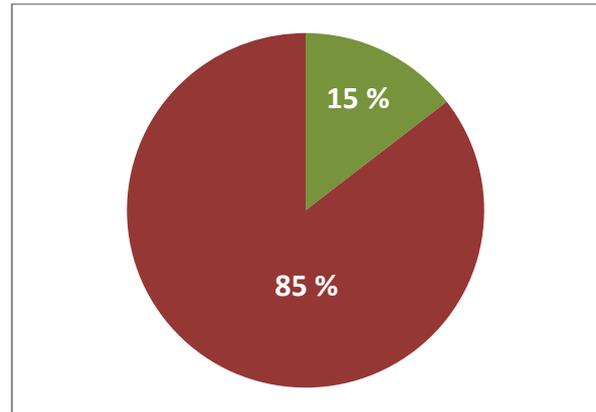
Das Ergebnis der Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen zeigt, dass 70 % der Flächen mit sehr guter Eignung (hoher Priorität) der Innenentwicklung zugeordnet werden können und

lediglich 30 % dieser Flächen eine Außenentwicklung darstellen (vgl. Abb. 14.1). Bei den Wohnbaupotenzialflächen, die weniger gut geeignet sind (nachgeordnete Priorität) ist dieses Verhältnis gänzlich anders. Hier sind lediglich 15 % der bewerteten Flächen der Innenentwicklung zuordenbar, während der größte Teil der Flächen - 85 % - als Außenentwicklung anzusehen sind.

**Abb. 14.1 – Wohnbaupotenzialflächen hohe Priorität**

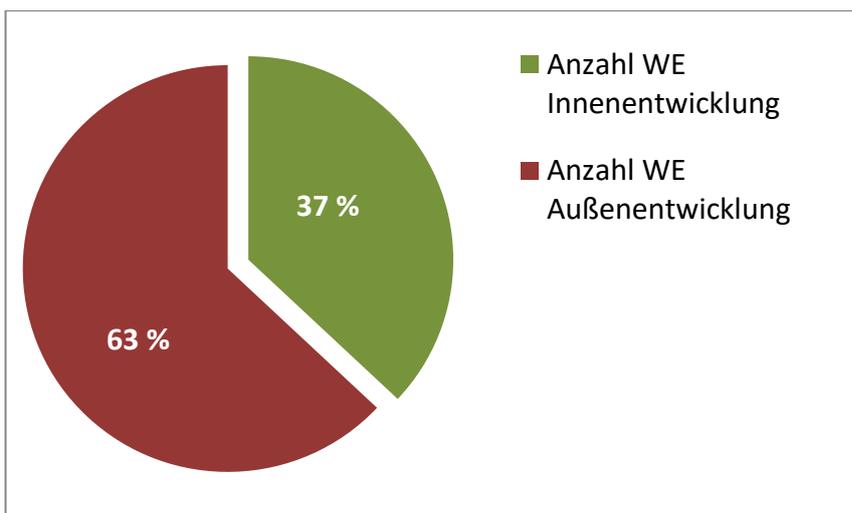


**Abb. 14.2 – Wohnbaupotenzialflächen nachgeordnete Priorität**



Vernachlässigt man bei der Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen insgesamt die Unterscheidung in hohe und nachgeordnete Priorität, sind 37 % der Innenentwicklung und 63 % der Außenentwicklung zuzuordnen. Somit kann die Vorgabe von 600 WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich bis 2035 nicht nur durch die Innenentwicklung realisiert werden. ***Dies begründet noch einmal deutlich, dass in Hinsicht auf die Umsetzung der Planung der Vorrang von Wohnbaupotenzialflächen hoher Priorität zu berücksichtigen ist.***

**Abb. 14.3 – Wohnbaupotenzialflächen insgesamt**



Lediglich unter Berücksichtigung der in den nächsten 15 Jahren zu erwartenden 377 marktrelevanten Bestands-Eigenheime könnte dieser avisierte Bedarf ohne Außenentwicklung realisiert werden.

Quelle Abb.14.1 – 14.3: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

Das Ergebnis der Bewertung der 73 Wohnbaupotenzialflächen und die sich daraus ergebende Rangfolge für eine mögliche Inanspruchnahme ist in der Übersicht in Anlage I zusammengefasst dargestellt. Der Vollständigkeit halber sind auch die 30 als Grünfläche und die 8 als Gewerbe/sonstige Nutzung kategorisierten Flächen enthalten, jedoch wurde auf die Nennung der jeweiligen konkreten Angaben in WE bzw. m<sup>2</sup> verzichtet, da diese für die weitere Arbeit nicht relevant sind.

***Hinweis zur Planzeichnung:***

***In der Planzeichnung sind die vorgeschlagenen Wohnbaupotenzialflächen mit einem „W und der Ordnungsnummer“ (Tabelle, erste Spalte links) gekennzeichnet. Vergleiche dazu auch Kapitel 0 – Vorbemerkungen.***

***Damit ist jede Wohnbaupotenzialfläche sowohl in der Tabelle als auch in der Planzeichnung eindeutig definiert und zuordenbar.***

#### **4 - Gewerbe/Industrie**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 orientiert auf die Schaffung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe. (G 2.3.1.1)

Hierzu heißt es u.a.: „Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/-Auslastung bereits vorhandener beziehungsweise baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.“

„Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend ständig flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um den Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb Sachsens zu fördern.“

Im Flächennutzungsplan der Stadt Görlitz sollen ausreichend Flächen für eine gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen verschiedener Wirtschaftszweige und Größen angeboten werden. Dabei sind die vorhandenen Flächenpotenziale an bestehenden Unternehmensstandorten, in Brachen und in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten für gewerbliche Nutzungen (GE und GI entsprechend §§ 8 und 9 BauNVO) vorrangig zu nutzen sowie erforderlichenfalls weitere, neu zu entwickelnde GE/GI-Flächen auszuweisen.

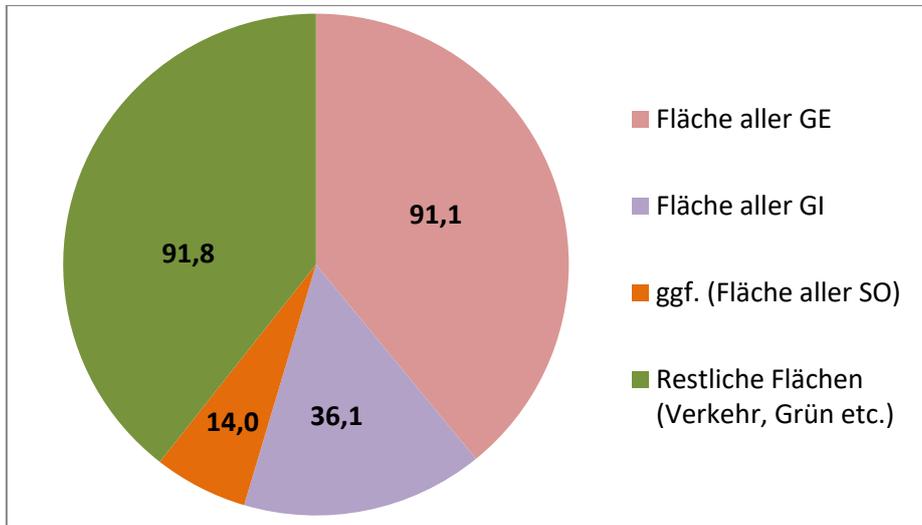
Im Gebiet der Stadt Görlitz existieren gewerbliche Bauflächen einerseits als Bestandsflächen innerhalb des ursprünglichen Siedlungsgebietes. Hier sind die großräumigen, innerstädtischen Unternehmensstandorte der Firmen Siemens und Bombardier hervorzuheben. Andererseits befindet sich der größere Teil der gewerblichen Bauflächen in den durch kommunale Bauleitplanung seit 1990 neu entwickelten Gebieten, meist am Stadtrand.

Auf dem Gebiet der Stadt Görlitz sind derzeit (Stand August 2020) sieben Bebauungsplangebiete für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen mit einer Gesamtbruttofläche von 233,6 ha ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Von dieser Gesamtbruttofläche entfallen rund 40 % auf Flächen für Flächen für Verkehr, Grün etc. und stehen somit zur direkten gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung.

Die tatsächlich gewerblich nutzbare Fläche von 141,2 ha, gliedert sich in Flächen für

- die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO – Gewerbegebiet (GE) mit 64,5 %
- die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach § 9 BauNVO - Industriegebiet (GI) mit 25,5 % und
- die Ansiedlung von Unternehmen nach § 11 BauNVO - sonstige Sondergebiete (SO) mit 10,0 %.

**Abb. 15 – Gliederung der Gesamtfläche aller Bebauungsplangebiete nach Nutzungsarten (in ha)**

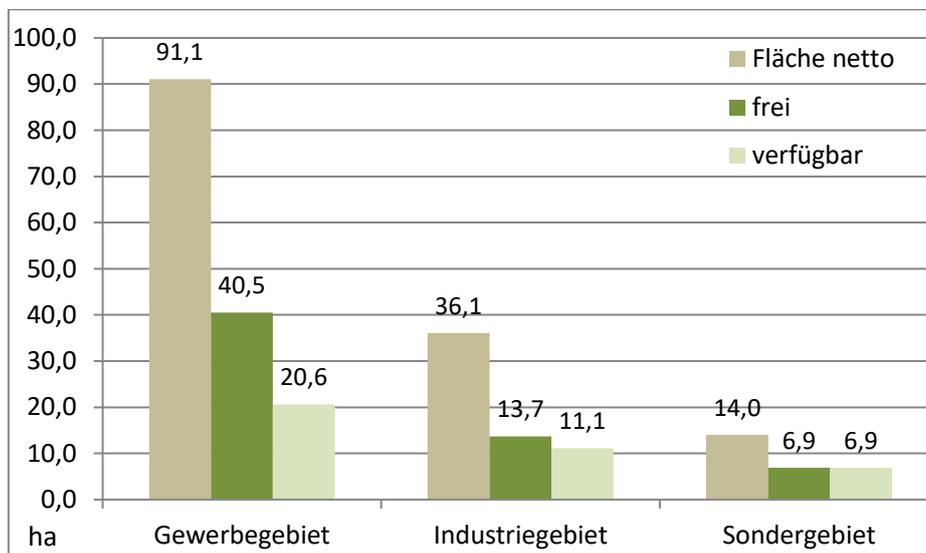


Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

Für die Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen ist die Verfügbarkeit der planungsrechtlich gesicherten Flächen eine wichtige Grundlage. 22,6 % der ausgewiesenen, planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen (GE) sind mit Stand Juni 2020 frei verfügbar. Bei den planungsrechtlich gesicherten, ausgewiesenen Industriegebietsflächen sind 30,7 % und bei den sonstigen Sondergebieten 49,3 % der Flächen noch frei verfügbar (vgl. Abb. 16). Insofern stehen derzeit für kurzfristige Neuansiedlungen begrenzt GE- und GI-Flächen zur Verfügung.

Bei dieser Betrachtung wurden nur die aktuell tatsächlich für Ansiedlungen bereitstehenden Flächen, welche in der Grafik (Abb. 16) mit "verfügbar" bezeichnet sind, herangezogen. Die Flächen der Kategorie "frei" stellen die unbebauten insgesamt Flächen dar. Diese enthalten neben den tatsächlich verfügbaren Flächen auch bisher unbebaute Flächen, die Unternehmen für Erweiterungsabsichten erworben haben sowie Flächen für die Optionen bestehen.

**Abb. 16 – Netto-Gewerbeflächen und Verfügbarkeit (in ha)**



Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

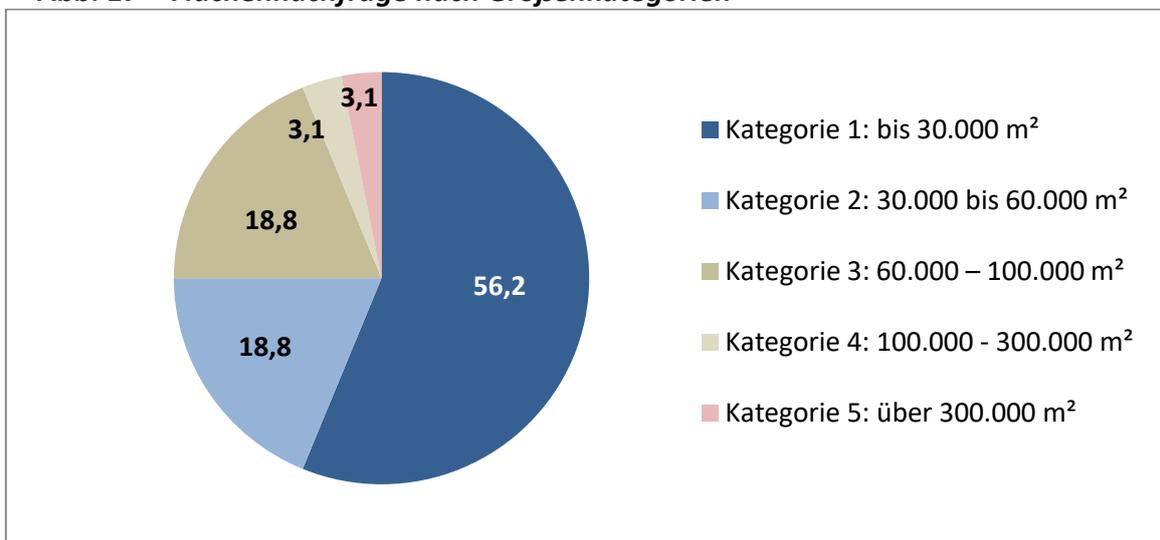
Allerdings lassen diese Werte allein nicht die Ursachen und Gründe erkennen, warum diese Flächen noch frei sind. Diese sind sehr unterschiedlicher Natur und liegen teilweise in der Entstehung der Gewerbegebiete, aber auch in der Bedienung der Ansiedlungswünsche begründet. So gibt es Gewerbeflächen, die dem direkten Zugriff der Stadt entzogen sind, da sie sich in privatem Eigentum befinden und bspw. Quadratmeterpreise gefordert werden, die am Markt nicht realisierbar sind. Daran wird deutlich, wie notwendig ein aktives kommunales Flächenmanagement ist, um kommunalpolitische Ziele umsetzen zu können. Aufgrund der Begrenztheit der Ressource Boden ist ein beliebiges Ausweichen auf andere Flächen durch Neuweisung keine wirkliche Alternative, zumal die Neuversiegelung von Boden deutlich verringert werden muss und andererseits für die Erschließung bereits finanzielle Mittel und Ressourcen aufgewendet wurden.

Ein weiterer Grund, der sich mit einer auf Langfristigkeit angelegten Ansiedlungsstrategie vermeiden lässt, ist der Flächenzuschnitt bei Neuansiedlungen. Die jeweiligen Flächen müssen so optimiert werden, dass kleine und verwinkelte Restflächen, die nur schwer oder gar nicht zu vermitteln sind, nicht entstehen.

Die **Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Ansiedlungen** unterschiedlichster Größen und Branchen schwankt marktabhängig, kann aber wie folgt umrissen werden:

In der Region Görlitz sind Flächengrößen bis 3 ha besonders gefragt. Auf diese entfallen rund 45 % aller Nachfragen. Aber auch Flächen für Hallen einerseits zwischen 500 und 600 m<sup>2</sup> und andererseits zwischen 5.000 und 6.000 m<sup>2</sup> sind mit einem Anteil von 25 % aller Nachfragen sehr begehrt. Flächen über 500.000 m<sup>2</sup> sind nicht nachgefragt. Einen Überblick gibt die folgende Darstellung.

**Abb. 17 – Flächennachfrage nach Größenkategorien**

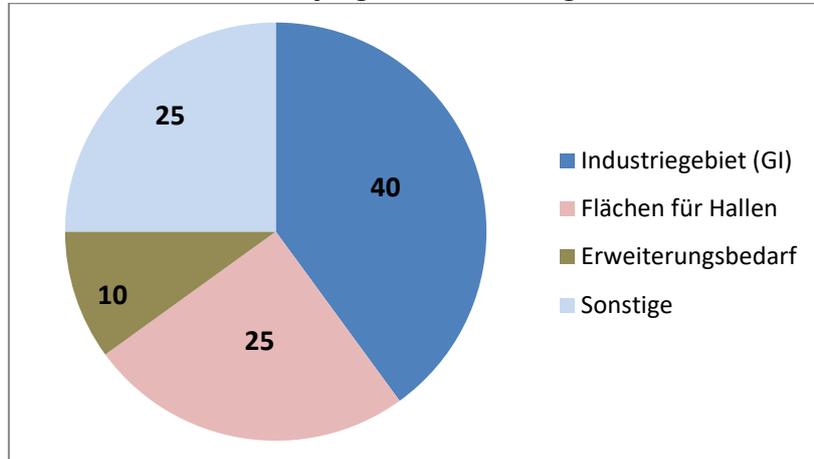


Quelle: Studie zum Entwicklungspotenzial des Industrie- und Gewerbegebietes Ostritz-Leuba und Görlitz, IBOS+Richter&Kaup, 2019

Bereits in der Gewerbeflächenstudie von Richter & Kaup aus dem Jahr 2009 wurde ein Bedarf an Industrieflächen größer 5 ha herausgearbeitet. Daran hat sich nichts geändert. Der größte Anteil der Nachfrager (40 %) sucht Flächen in der Nutzungsart Industriegebiet (GI). Dem stehen nur wenige, verfügbare Flächen gegenüber. Vor diesem Hintergrund ist bei der

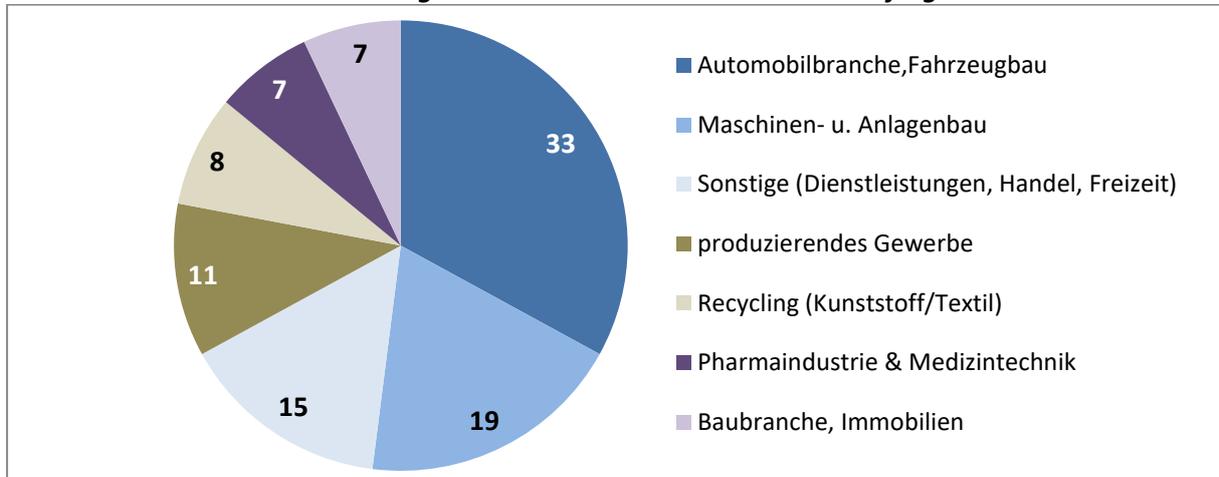
weiteren Planung darauf zu achten, dass vor allem Flächen mit einer GI-Option ausgewiesen werden. Zu den Anforderungen an diese Flächen gehören eine sehr gute Verkehrsanbindung, ebene Topografie, geeigneter Baugrund, geringe Nutzungsbeschränkungen und eine gute, bereits vorhandene Erschließung

**Abb. 18 – Flächennachfrage nach Nutzungsart**



Quelle: EGZ, Studie zum Entwicklungspotenzial des Industrie- und Gewerbegebietes Ostritz-Leuba und Görlitz, IBOS+Richter&Kaup, 2019

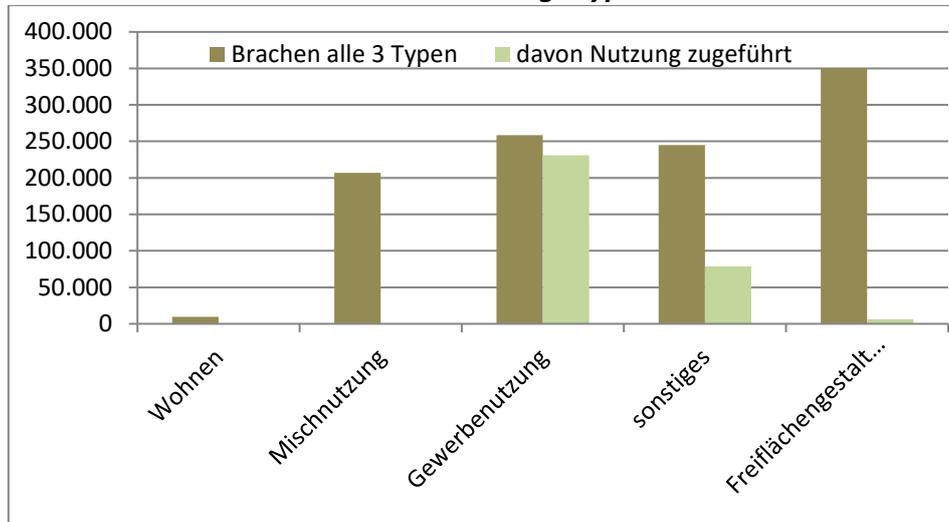
**Abb. 19 – Prozentuale Anteile ausgewählter Branchen an den Flächenanfragen**



Quelle: Studie zum Entwicklungspotenzial des Industrie- und Gewerbegebietes Ostritz-Leuba und Görlitz, IBOS+Richter&Kaup, 2019

Im **Brachenkonzept** der Stadt Görlitz aus dem Jahr 2015 wurden die erfassten **Brachen** verschiedenen Strategietypen (Entwicklungsfläche mit städtebaulichen Impulspotential, Fördertyp und Renaturierung und Trassenfreihaltung) zugeordnet und für jede dieser 107 Brachen eine Entwicklungsabsicht (Wohnen, Mischnutzung, Gewerbenutzung, Sonstiges und Freiflächengestaltung) benannt. Bis Ende 2019 konnten davon 29,5 Prozent einer Nachnutzung zugeführt werden. Den größten Anteil daran hat der Typ „Entwicklungsfläche mit städtebaulichen Impulspotenzial“ mit der Entwicklungsabsicht „Gewerbenutzung“, hier insbesondere das Gewerbegebiet Schlauroth mit insgesamt rund 20 ha Baufläche.

**Abb. 20 – Brachenbestand der drei Strategietypen und deren Nachnutzung**

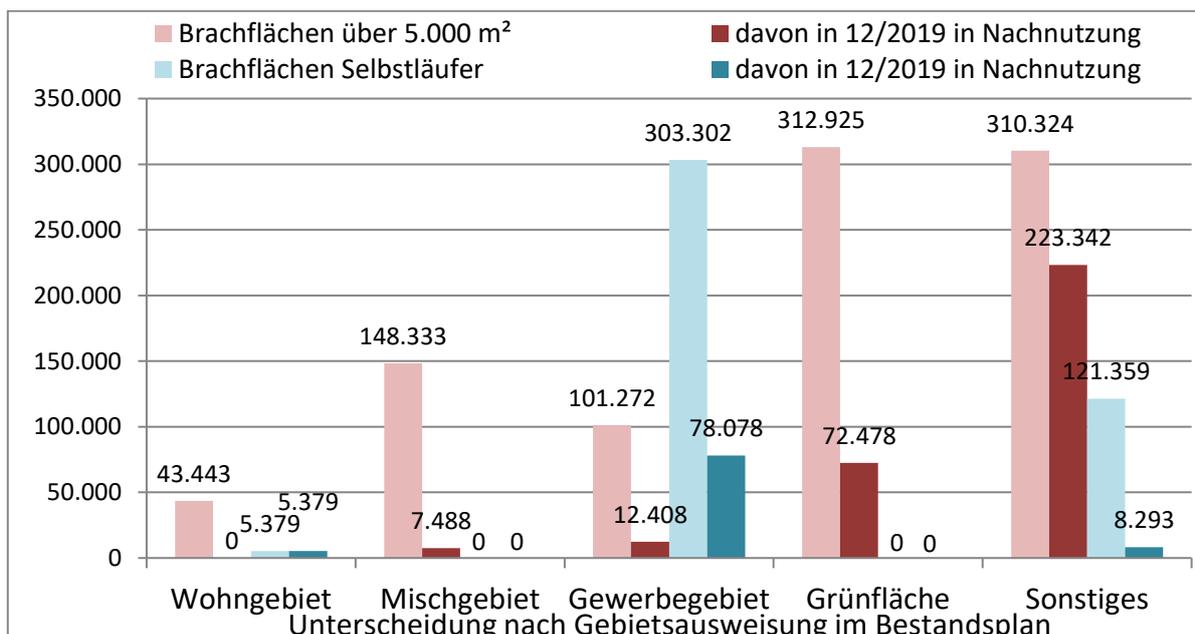


Quelle: Brachenkonzept 2015, eigene Darstellung

Darüber hinaus wurden 80 Brachen dem Typ Brachenpflege / Selbstläufer / Beobachtungstyp zugeordnet. Die Benennung einer Entwicklungsabsicht wie oben erfolgte nicht. Von diesen Brachen wurden 24,2 Prozent bis Ende 2019 einer Nachnutzung zugeführt.

In den letzten 5 Jahren wurden 95,8 % der Brachflächen, die als „Entwicklungsfläche mit städtebaulichen Impulspotenzial“ und der Entwicklungsabsicht „Gewerbenutzung“ typisiert wurden, einer Nutzung zugeführt. Zählt man die Flächen der Kategorie „Fördertyp“ dazu, stehen heute lediglich noch 10 % der Brachflächen (rund 2,7 ha) für eine Gewerbe(nach-)nutzung zur Verfügung. Insofern besitzen die noch vorhandenen Brachflächen „Gewerbenutzung“ im Hinblick auf die Bereitstellung von Ansiedlungsflächen insbesondere für mittlere und größere Unternehmen nur eine stark untergeordnete Rolle.

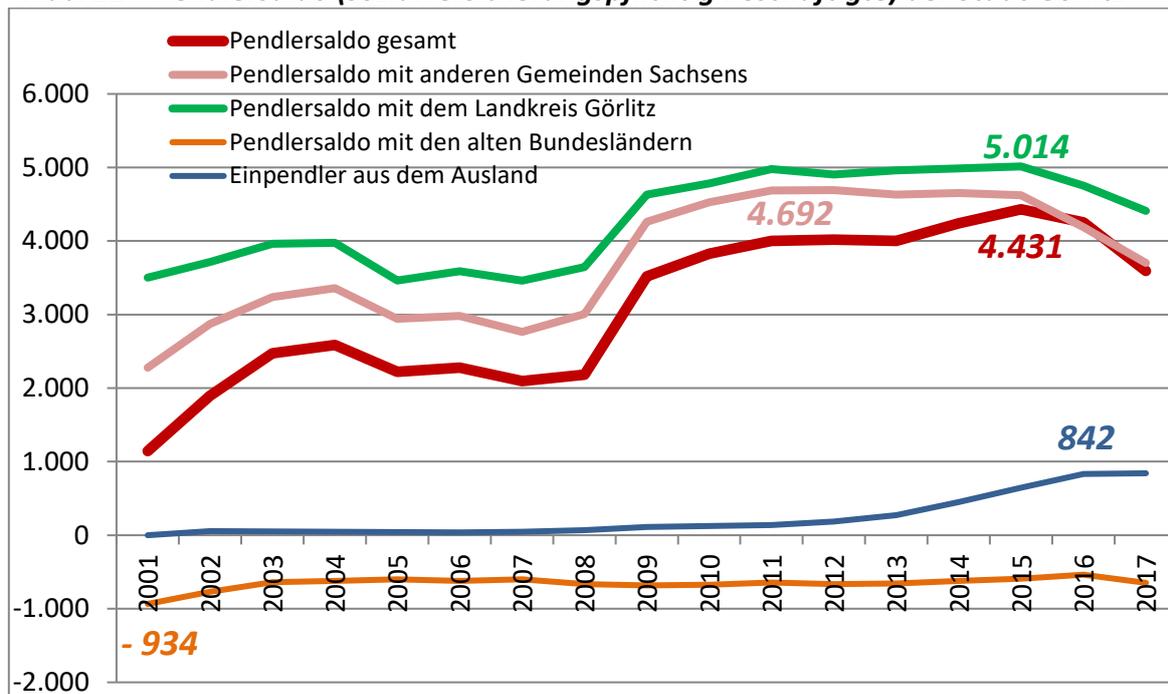
**Abb. 21 - Brachflächen über 5.000 m<sup>2</sup> insges. und deren Nachnutzung von 2015 bis 2019**



Quelle: Brachenkonzept 2015, eigene Darstellung

Während die Anzahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Wohnort Görlitz bis 2017 gestiegen (positiver Zuzug, sinkende Arbeitslosenquote) ist, stagniert die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Görlitz seit 2016. Insgesamt betrachtet ist der Rückgang des positiven Pendlersaldos nicht allein dem Anwachsen des negativen Pendlersaldos mit den alten Bundesländern geschuldet. Es ist auch ein Hinweis auf das niedrige, bestehende Arbeitsplatzangebot in Görlitz.

**Abb. 22 – Pendlersaldo (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) der Stadt Görlitz**



Quelle: Branchenkonzept 2015, eigene Darstellung

### Welche Ziele für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bestehen?

Für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan werden folgende **Ziele** zugrunde gelegt:

- **Flächenneuausweisung** vor allem, wenn eine Ausweisung als Industriegebiet (GI) möglich ist;
- **Flächensicherung der Bestandsunternehmen im ursprünglichen Siedlungsgebiet**, keine Veränderungen zur "G"-Ausweisung im Bestandsflächennutzungsplan, wenn nicht offensichtliche Konflikte eine planerische Abwägung erfordern
- Offene/verfügbare **Flächenpotenziale bei größeren Bestandsunternehmen** (z. B. Siemens, Waggonbau) sind abzusichern, um mögliche Umstrukturierungen zu unterstützen; weiterhin ist die Möglichkeit von Erweiterungen am Standort zu prüfen;
- **Gewerbebrachennachnutzungen /-reaktivierungen** (bspw. KEMA) haben besondere Bedeutung für eine kompakte Stadt (Sicherung und Entwicklung, wenn möglich durch Förderoptionen) und sind entsprechend zu berücksichtigen;
- **Erhaltung und Erweiterung von Mischgebieten** für die Ansiedlung und den Erhalt von Kleingewerbe in innerstädtischen Gebieten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen ergeben sich aktuell folgende **mögliche Handlungsoptionen**:

- **Flächensicherung** für optionale GI-Flächen (*nördl. Laubaner Str., östl. Hoterberg, LEAG-Flächen*), Erwerb, Optionsverträge, städtebauliche Verträge,
- **Flächenerwerb und aktives, gezieltes Flächenmanagement** und
- **Interkommunale Zusammenarbeit bei Gewerbeflächenentwicklung**, u.a. gemeinsame Strategie mit Ostritz für südliches Kraftwerksgelände.

Dazu wird im Flächennutzungsplan die Ausweisung folgender Flächen für eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet - GE und Industriegebiet - GI) vorgeschlagen und ausgewiesen.

Derzeitig in Umsetzung:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>G9.1</b>	20 ha	BP 42, Gewerbegebiet ehemaliger Güterbahnhof Schlauroth, rechtskräftiger Bebauungsplan, Flächen gut nachgefragt

Hinzu kommen 47 ha Neuausweisung auf folgenden Flächen:

<b>G9.2</b>	5 ha	Erweiterungsoption zwischen BP 42 (G9.1) und der Umgehungsstraße B 6, zu beachten ist der Abstand zur Stadtgrabensiedlung, notwendig ist die Umwidmung von Kleingartenanlagen, Fläche ist als Erweiterung des BP 42 anzusehen,
<b>G9.3</b>	22 ha	nördlich B 6, östlich Gewerbegebiet Hoterberg, die Fläche bietet sich teilweise als potenzielle GI-Fläche an, im FNP erfolgt Ausweisung als „G“, die Fläche wurde als Standort 6a in einer Gewerbeflächenstudie, (Richter&Kaup) bereits 2009 untersucht und bewertet
<b>G4.1</b>	8,5 ha	Fläche südlich Birkenstock, Ausweisung im FNP als „G“ (mit Option GI), Fläche sehr gut geeignet, Flächensicherung durch die Kommune angeraten, 1evtl. für Erweiterung Birkenstock geeignet, die Fläche wurde als Standort 3 in einer Gewerbeflächenstudie (Richter&Kaup) bereits 2009 untersucht und bewertet
<b>G11.1</b>	1,5 ha	Friedrich-Engels-Straße 42, Brachen-Aktivierung, östliche Erweiterung
<b>G17.1</b>	10 ha	Flächen im südlichen Teil des ehemaligen Kraftwerksgeländes, heute LEAG, ehemaliges Maschinenhaus und Oostdam-Fläche, potenzielle GI-Fläche, Option gemeinsame Entwicklung mit Ostritz, Ausweisung im FNP als „G“, Grundlage für die Ausweisung ist eine gemeinsame Studie mit der Stadt Ostritz (2019), diese Fläche stellt die einzige gewerbliche Baufläche dar, bei der nur sehr geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind,

Weitere Nutzungspotenziale für nichtstörendes Gewerbe bestehen in den ausgewiesenen Mischgebieten, auch unter Nutzung vorhandener Brachen in den Innenbereichen der städtischen Quartiere. Dafür erfolgt keine Ausweisung als gewerbliche Nutzung („G“), sondern als Mischgebiet („M“).

Folgende Flächenausweisungen sind künftig noch zu prüfen und wurden vorerst zurückgestellt:

- Die Erweiterung der Flächen am SIEMENS-Standort in westlicher Richtung, nördlich der Kindertagesstätte. Zu klären ist, ob ein entsprechender Bedarf besteht und ob die Nutzungskonflikte im Hinblick auf die vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld lösbar sind. Es ist davon auszugehen, dass der Innovationscampus Siemens entsprechende Flächen benötigen wird.
- Ein weiterer potenzieller Standort ist die Fläche zwischen Laubaner Straße und Girbigsdorfer Straße, östlich der B 6 (Standort 5 in der Gewerbeflächenstudie 2009, Richter&Kaup). Sie ist jedoch mit mehreren Einschränkungen versehen (Gashochdruckleitung, Strom 110 und 20 kV-Leitungen, Lärmschutz) und kommt daher bestenfalls als Reservefläche in Betracht. Daher wird sie derzeit nicht ausgewiesen.

## 5 - Mischgebiete

### Ziel:

**Stadt der kurzen Wege** – wohnortnahe Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, kulturelle und soziale Einrichtungen)

- Ausgewogene und konfliktarme Entwicklung städtischer **Bereiche mit starker funktionaler Durchmischung** (dabei gegebenenfalls auch Erhalt und Sicherung attraktiver Wohnbereiche/-gebiete durch Wohngebietsausweisung)
- **Erhaltung und Erweiterung Mischgebiete** für Kleingewerbe

### Handlungsbedarf:

- **Erweiterung Mischgebietsausweisungen (M)** unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsstrukturen, dabei Überformung vormaliger Gebietstypik (Kategorie BauNVO)
- **Ausweisung eines Kerngebietes** in zentraler Lage unter Angabe der speziellen Gebietskategorie „MK“, Flächenumgrenzung wie im Bestandsplan
- **keine Ausweisung von Dorfgebieten**, da die Voraussetzungen zur Ausprägung der Gebietstypik nach BauNVO in keinem Ortsteil gegeben sind.
- **keine Ausweisung von „urbanen Gebieten“** im FNP, da diese nur in Bebauungsplänen festgelegt werden können

**Flächenausweisung neu:**

- M9.1, Reichenbacher Straße 5 – 17, straßenseitig „M“
- M8.1, Kunnerwitzer Straße als „M“
- M7.1, Kahlbaum-Areal – im Osten „M“ erweitern (bestehende Baugenehmigung für Pflegeheim), Freisebad Querstraße 11 in „M“ integrieren
- M7.2, Molkereiquartier/Emmerichstraße in einem breiten Streifen als „M“
- M7.3, Bismarckstraße-Ostseite als „M“
- Weitere „M“- Erweiterungen im Rahmen der Planung im Einzelfall zu bewerten und zu entscheiden

**Flächenrücknahme gegenüber Bestandsplan (Flächenausweisung „M“ ändern):**

- M8.1, Fichtestraße – die Wohnpotenzialfläche anstatt „M“ als „W“ eintragen
- M11.1, Seidenberger Straße – „M“ ändern in „W“

**6 - Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO**

Die Nutzungsart **Sondergebiete, die der Erholung dienen - § 10 BauNVO** umfasst inhaltlich die drei Kategorien Wochenendhausgebiete, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete.

**Ziele:**

- Ausschöpfung touristischer Potenziale vorrangig am Berzdorfer See
- weitere Flächen nur mit geringerer Kapazität an Standorten mit besonders geeigneten Voraussetzungen, bspw. Kühlhaus, Kalkwerk

**Flächenausweisung neu:**

Es gibt keine **Wochenendhausgebiete**, die ausgewiesen werden.

**Ferienhausgebiete** werden gemäß der vorliegenden Planungen (gemäß Bebauungsplanung am Berzdorfer See) und Studien ausgewiesen.

- SO15.2 und SO15.3, Waldsiedlung
- SO16.2, Insel der Sinne-Ferienhausgebiet
- SO17.1, ehem. Tagesanlagen-Ferienhausgebiet
- SO16.1, Halbinsel

**Campingplatzgebiete** werden gemäß der Bebauungsplanung am Berzdorfer See

- SO17.2, Teilflächen Blaue Lagune
  - SO15.1, Nordstrand
- sowie weiterer Planungen und Konzepte
- SO11.2, Campingplatzgebiet am Kühlhaus
  - SO2.1, Campingplatzgebiet Kalkwerk Ludwigsdorf
  - SO5.1, Campingplatzgebiet Lunitz

ausgewiesen.

## 7 - Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

### 7.1 - SO 1 - Großflächiger Einzelhandel

#### Ziele:

- **Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion** unter Berücksichtigung Grenzlage (grenzüberschreitend)
- **Schutz und Stärkung der Innenstadt** als dominierende Einkaufslage und **Schutz weiterer zentraler Versorgungskerne** (Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept - EHK)
- **Keine Ausweitung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in nichtintegrierten Lagen** (auf der grünen Wiese)
- **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgungsnetz gemäß EHK)

#### Flächenausweisung neu

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt gemäß dem aktuellen EHK von 2012. Die derzeitig laufende Überarbeitung des EHK wird in die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes einfließen.

- SO7.1, Fläche Waggonbau Werk I (VBP 38) gemäß laufender Aktualisierung EHK
- SO8.1, Fläche Jauernicker Straße (ehem. Nähmaschinenfabrik + ehem. EDEKA) gemäß EHK
- SO11.1, Fläche Zittauer 144 (potenzieller zentraler Versorgungsbereich Weinhübel)
- SO9.1, Fläche Friedrich-List-Straße 10C (siehe Bauantrag ALDI), Entwicklung im Umfeld des Bestandes absichern
- SO7.2, Fläche Pontestraße 10 (Entwicklung im Bestandsbereich absichern)
- SO4.1, Fläche Kaufland Königshufen (Entwicklung im Bestandsbereich absichern)

- Prüfung weiterer SO-Optionen in der weiteren Bearbeitung (z.B. Emmerichstr.)
- Umsetzung der Ziele auch durch andere Baugebiete möglich – W, M, G

### **Keine Ausweisung als SO trotz Großflächigkeit (Vorschläge)**

- SO7.4, Christoph-Lüders-Str.: Hammermarkt + Netto - Teilfläche als Grünfläche, *(wegen Luftleitbahn, kein zentraler Versorgungsbereich, Bestandsschutz bleibt bestehen)*
- SO7.3, Christoph-Lüders-Str. – Lidl - Fläche als „M“, *(kein Standort mit Bedeutung für Nahversorgung, Bestandsschutz bleibt bestehen)*
- SO7.5, Rauschwalder Straße 46 (Norma 980 qm Verkaufsfläche, Thomas Philipps) - Fläche als „G“, *(kein Standort mit Nahversorgungsbedeutung, Bestandsschutz bleibt bestehen)*

## **7.2 - SO 2 - Klinik, große Einrichtungen für Gesundheitsdienstleistungen und Pflege**

### **Ziele:**

- Sicherung der mittelzentralen Versorgung für den Verflechtungsbereich
- Weiterentwicklung als regional bedeutsamer Standort der Gesundheitswirtschaft

### **Flächenausweisung neu**

- SO7.6, Erweiterung Städtisches Klinikum (südwestlicher Bereich)
- SO7.7, Fläche Zentralhospital (SO lt. BP nach § 13a BauNVO)
- SO8.2, Fläche Jeschkenstraße 3-4 (SO lt. BP nach § 13a BauNVO)
- Die möglichen Einrichtungen für Pflegedienstleistungen in der ehemaligen Kahlbaumklinik wird gemäß aktuellem Stand der Planung und Entwicklung nicht als Sondergebiet (SO), sondern als Mischgebiet (M) ausgewiesen.
- Pflegeheime allgemein, wenn sie von der Größe her eher kleiner sind, können auch Bestandteile anderer Baugebiete – beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete oder Flächen für Gemeinbedarf sein und bedürfen nicht zwingen der Ausweisung als SO.

## **7.3 - SO 3 - Bildung / Hochschule / wissenschaftliche Einrichtungen**

### **Ziele:**

- Profilierung des Images der Stadt Görlitz als regionaler Bildungsstandort
- Festigung des Hochschulstandortes
- Ansiedlung weiterer wissenschaftlicher Einrichtungen

### **Flächenausweisung neu**

- SO7.8, Ausweisung Hochschul-Standort von Furtstraße bis alte Wäscherei
- SO6.1, Ausweisung Kondensatorenfabrik (wissenschaftliche Einrichtungen)

- SO3.1, GE Klingewalde, Bauen 4.0 (Forschung und wissenschaftliche Einrichtung)
- Schulen und Berufsschulen sind in den normalen Flächenkategorieausweisung gefasst und bedürfen keiner gesonderten SO-Ausweisung

#### **7.4 - Solarenergie**

##### **Ziele:**

- Klimaneutrale, alternative Energiegewinnung fördern bei minimaler Flächeninanspruchnahme
- Vorrangig Brachen- / Dachflächennutzung für Solaranlagen, nachrangige Ausweisung auf Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen

##### **Flächenausweisung neu**

- VBP 43 – PV-Marktkauf als SO 4 – nach aktuellem Stadtratsbeschluss keine SO-Ausweisung
- aktuell keine weiteren Flächenplanungen für SO – Solarenergie

##### **Flächenrücknahme gegenüber Bestandsplan**

- G3.1, G3.2, G3.3, PV-Flächen im BP 52 werden gemäß B-Plan als G ausgewiesen
- G16.1, PV-Fläche im BP 44B wird gemäß B-Plan als G ausgewiesen

#### **7.5 - SO 5 - Fremdenverkehr, Tourismus, Hotel**

*Die Ziele und Flächenneuausweisungen am Berzdorfer See basieren auf dem „Strukturellen Rahmenplan Berzdorfer See – Fortschreibung 2010“ sowie in der Zwischenzeit bekannt gewordenen Planungen und Vorhaben, teilweise untersetzt mit begonnenen Bebauungsplanverfahren.*

##### **Ziele:**

Ausschöpfung touristischer Potenziale vorrangig am Berzdorfer See. Weitere Flächen mit geringerer Kapazität sollen nur an Standorten mit besonders geeigneten Voraussetzungen ausgewiesen werden.

##### **Flächenausweisung neu**

- SO15.5 – Fläche Deutsch Ossig, Bebauungsplan BS 06
- SO17.3, Fläche Schloss Tauchritz und Gut am See großzügiger als SO ausweisen als im Bestand
- SO17.4, Fläche Hochbunker in den Tagesanlagen, Bebauungsplan BS 16
- SO17.5, Blaue Lagune, Änderung Bebauungsplan BS 09

## **7.6 - SO 6 - Gebiete mit Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits**

- SO16.3, Die Südliche Hafenzeile stellt einen Sonderfall entsprechend § 11 (2) Satz 2 - Ferienhäuser plus untergeordnete Wohnnutzung – dar.

*Einrichtungen für Fremdenbeherbergung sind auch bei entsprechender Flächenkategorieausweisung (W, M) gefasst und bedürfen bei integrierter Lage im Siedlungsgebiet keiner gesonderten SO-Ausweisung.*

## **7.7 - SO 7 - Reitanlage**

### **Ziele:**

Sicherung der Freizeitangebote Reitsport und bedarfsgerechte Erweiterung

### **Flächenausweisung neu**

- SO16.4, Ranch am See gemäß Bebauungsplan

### **Bestehende Flächenausweisung belassen**

- Rosenhof gemäß B-Plan als SO, der Ferienhausbereich wird neu als Wohnbaupotenzialfläche W10.2 vorgeschlagen
- Zittauer Straße gemäß Bestand aufgrund Größe im M gefasst

## **7.8 - SO 8 - Große gewerblich betriebene Sport- / Freizeitanlagen**

### **Ziele:**

Sicherung der Freizeitangebote, Sicherung vorhandener Planungen

### **Flächenausweisung neu**

- SO11.3, Kühlhaus
- SO15.7, Fläche südlich Deutsch-Ossig gem. B-Plan-Entwurf
- SO15.6, Versorgungsstruktur am Nordoststrand
- SO17.6, Fläche in den Tagesanlagen (BMS + Umfeld)
- SO7.9, Helenenbad

## **7.9 - SO 9 - Hafennutzung**

### **Ziele:**

Sicherung der Hafenbewirtschaftung und des Segelvereinsportes am Berzdorfer See

### **Flächenausweisung neu**

- SO16.6, Fläche Erweiterung um das Hafengebäude, Slipanlage, Boots- und Bootszubehörlagerplatz, Containerbau
- SO16.5, Fläche Jollensegelstützpunkt

### 7.10 - SO 10 - Flugplatz

#### Ziele:

Erhalt Verkehrslandeplatz mit Option Verbesserung Angebot auch für die Erreichbarkeit wissenschaftlicher Institutionen die angesiedelt werden sollen

#### Flächenausweisung neu

SO4.2, Flugplatz großflächig als SO 10 ausweisen als SO mit hohem Grünflächenanteil, damit sind die Optionen Verlängerung der Start- und Landebahn nach S/SW und neuer Standort Tower bez. anderer notwendiger Gebäude flexibel integriert

### 7.11 - SO 11 - Autohof

#### Ziele:

- Görlitz als Anlaufpunkt für Fernverkehr/Fernreisende an der A4 und Entlastung der Park- und Stellplätze direkt an der Autobahn
- Ergänzende straßenverkehrsorientierte Service-, Parkierungs- und Dienstleistungsangebote

#### Flächenausweisung neu

- SO3.2, VBP 32 (am Autobahnzubringer) als SO 11 ausweisen

## 8 - Verkehr / Verkehrstrassen

#### Ziele:

Sicherung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zur Stärkung der Stadt Görlitz als Wohnstandort, Wirtschaftszentrum und Tourismusziel

#### Flächenausweisung (Trassensicherung, Ausweisung Korridore)

*Grundlage für die folgenden Darlegungen zum Kapitel 8 ist das Gesamtverkehrskonzept der Stadt Görlitz in seiner gültigen Fassung.*

- **Brücken über die Lausitzer Neiße** (*sind als Planungskorridore dargestellt*)
  - GÜ1.1, Neißesteg (Ober-Neundorf) (Fuß, Rad)
  - GÜ4.1, Schlesische Straße (Fuß, Rad, Kfz)
  - GÜ6.1, Nikolaigraben/ ul. Lubanska (Fuß, Rad, Pkw)
  - GÜ7.2, Lindenweg/ Schützenweg (Fuß, Rad)
  - GÜ11.1, Seidenberger Straße (Weinhübel) (Fuß, Rad)

- **Straßenneubau, Straßenverlegungen** *(sind als Planungskorridore dargestellt)*
  - US 12.1, US13.1, Südwestumgehung Görlitz S 111a, 1. und 2. BA, einschließlich Anbindung Schlauroth *(nicht mehr im LVP 2030 enthalten)*
  - In Verbindung mit GÜ4.1, Durchbindung Schlesische Straße in Ri. Osten nach Polen
  - Verlängerung Furtstraße, bessere Anbindung Stadthalle
  
- **Vorrangtrassen ÖPNV** *(alle öffentlichen Verkehrsmittel)*
  - ÖPNV4.1, ÖPNV-Anbindung Klinikum durch Verlängerung von Königshufen zur Girbigsdorfer Straße
  - ÖPNV9.1, ÖPNV-Anbindung Rauschwalde
  - ÖPNV7.1, ÖPNV-Anbindung Stadthalle mit Option Verlängerung nach Zgorzelec
  
- **Strecken und Verkehrsstationen der DB AG**
  - Neuerrichtung Verkehrsstation Berzdorfer See/ Deutsch Ossig
  - Auflassung Verkehrsstation Görlitz Weinhübel *(nach gegenwärtiger Beschlusslage)*
  
- **Radwege** *(maßstabsbedingt keine Darstellung in der Planzeichnung, die Radwege werden nur im Erläuterungsbericht benannt)*
  - Flussnahe Verlegung Oder-Neiße-Radweg im Bereich Zur Tischbrücke bis Autobahnbrücke Ludwigsdorf
  - Flussnahe Verlegung Oder-Neiße-Radweg im Bereich Hochschule
  - Verlegung Oder-Neiße-Radweg im Bereich Wasserwerk
  - Ausbau des (Rad)Wegenetzes im Bereich Berzdorfer See
  - Führung des ONR auf dem Kirchsteg Ludwigsdorf als alternative Trasse zur derzeitigen Führung auf Rothenburger Landstraße (GVK 2011, Abbildung 12)
  - Anbindung Nordstrand an bestehendes Radwegenetz, neuer Radweg ausgehend von Zittauer Straße (Höhe Sonnenland) entlang der Bahntrasse bis zur Straße „Zum Nordstrand“
  - Radwegenetz am Berzdorfer See
  
- **Parkplätze** *(Verkehrsuntersuchung ruhender Verkehr)*

*(Die hier genannten innerstädtischen Standorte werden nicht gesondert als Parkierung ausgewiesen, da sie sich in eine auszuweisende Nutzung einordnen)*

  - Parkplatz Elisabethstraße

- Parkhaus Brunnenstraße/Teichstraße
- Tiefgarage Jägerkaserne
- Tiefgarage Wilhelmsplatz
- Parkhaus City Center
- Tiefgarage Landratsamt Görlitz Standort Bahnhofstraße

➤ **Parkplätze am Berzdorfer See an den Straßen:**  
(Ausweisung im Plan, da sie im Außenbereich liegen)

- Zum Nordstrand, P15.1, P15.2,
- Strandpromenade (*Deutsch-Ossig Nord*), P15.3, P15.4, P15.5, P15.6
- Am See, P16.1

## 9 - Infrastruktur / Infrastrukturtrassen

### Ziele:

**Sicherung der Hauptversorgungsstrassen und zentralen Standorte** von Einrichtungen für

- Starkstrom / Umspannwerke
- Ferngasleitungen
- Fernwärmeversorgung (Trassen / Heizwerke)
- Trink- und Schmutzwasserleitungen / Wasserwerke

### Flächenneuausweisung:

Übernahme der Planungen bedeutsamer Infrastrukturanlagen gemäß Zuarbeit der Medien-träger/ Medienversorger (Hauptversorgungsanlagen) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit.

## 10 - Landschaft / Umwelt / Klima

### Ziele:

- Kaltluftentstehungsgebiete sichern, Frischluftschneisen ausbauen
- Hochwasserschutz (HWSK), Überschwemmungsgebiete (ÜSG), Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sichern
- Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) sichern

- Großräumige Biotopvernetzung sichern
- Erhalt Agrarflächen, Umnutzung vorrangig nur bei Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten

### Handlungsbedarf:

- Weitere Bearbeitung des Landschaftsplanes, der die ökologischen Grundlagen für die Flächenausweisung liefert und
- Berücksichtigung der Schutzgebiete bei der Flächenneuausweisung / Nutzungszuordnung.

### Flächenausweisung:

Darstellung der Gebietsumgrenzungen:

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG), Trinkwasserschutzzonen (TWSZ), Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) gemäß der jeweiligen Verordnung
- Großflächige Maßnahmen zum Hochwasserschutz aus Konzepten übernehmen entsprechend der Hinweise in der Beteiligung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Klimavorranggebiete – bedeutsamste Flächen für den Luftaustausch mit Wirkung in die dicht bebauten Siedlungsgebiete (*Frischlufschneisen werden nicht gesondert im FNP dargestellt, sind aber in der planerischen Ausweisung der relevanten Flächen zu berücksichtigen, bspw. durch Freihalten von Bebauung*), siehe Begriffsdefinition unten
- Großflächig prägende Grünstrukturen (Wald/-mehrung, Ausgleichsflächen) aus dem Landschaftsplan übernehmen
- Altlastenflächen in einem gesonderten Plan zur Entwurfsfassung nachrichtlich darstellen

### Begriffsdefinitionen Klima:

**Kaltluftentstehungsgebiete** umfassen Flächen, über denen sich die darüber liegende Luftschicht in der Nacht abkühlt und so lokale Kaltluft produziert wird. Diese Flächen werden komplett im Landschaftsplan dargestellt, nicht im Flächennutzungsplan.

**Klimavorranggebiete** sind die für die Frischluftversorgung und nächtliche Abkühlung dicht bebauter urbaner Gebiete besonders relevanten, **unverzichtbaren** Kaltluftentstehungsgebiete. Diese werden im FNP dargestellt.

## **11 - Öffentliche Grünanlagen / Kleingärten / Parks**

### **Ziele:**

- Sicherung der vorhandenen öffentlichen Grünanlagen und bedarfsgerechte Weiterentwicklung insbesondere in innerstädtischen Bereichen zur Erhöhung der Attraktivität und
- bedarfsgerechter Erhalt der Klima-, Biotop- und Erholungsfunktion der Kleingartenanlagen
- Sicherung öffentlicher Strand- und Badebereiche

### **Handlungsbedarf:**

- Weiterentwicklung Kleingartenkonzept
- Berücksichtigung/Neuausweisung von öffentlichen Grünflächen in Fördergebieten (EFRE, INTERREG)

### **Flächenneuausweisung:**

- Pa7.1, Ausweisung Parkanlagen gemäß Konzept Brautwiesengarten
- Im Vorentwurf sind die Dauerkleingärten im Bestand, mit Ausnahme bereits erkennbarer anderer Nutzungsziele, dargestellt (*vgl. Zwischenstand Kleingartenkonzept*).
- Ausweisung Strand- und Badebereiche entsprechend Strukturellem Rahmenplan Berzdorfer See, BS15.1, BS15.2, BS15.3, BS16.1, BS16.2

## **12 - Kultur / Soziales / Bildung / Gemeinbedarfsflächen**

### **Ziele:**

- Bedarfsgerechter Erhalt und Anpassung der Einrichtungen für Kultur, Bildung und Soziales unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Bedeutung
- Prüfung, ob die jeweilige Einrichtung durch die Gebietstypik gefasst ist oder ob aufgrund der Größe/Besonderheiten/Einzellage eine Ausweisung als Fläche Gemeinbedarf erforderlich ist.

### **Flächenneuausweisung:**

- Gb7.1, Erweiterung Landratsamt entsprechend Planabsicht
- Gb7.2, Waldorfschule
- Gb8.1, Neubau Kindertagesstätte Fichtestraße (*Fläche ehemalige Schwimmhalle*)

### **Hinweis:**

*Eine gesonderte Ausweisung der Einrichtungen (auch als Symbol) ist im FNP nicht erforderlich, wenn die Gebietstypik die Einordnung der jeweiligen Einrichtung zulässt.*

### **13 - Rohstoffsicherung / Bergbau / Bergbaufolgelandschaft**

#### **Ziel:**

- Freihaltung der gesicherten Rohstoffgewinnungsgebiete von anderen Nutzungen
- Gestaltung Bergbaufolgelandschaft mit positiver Auswirkung auf Mensch und Natur als Erholungslandschaft

#### **Handlungsbedarf:**

- Übernahme übergeordneter Fachplanungen

**Kiessandlagerstätte Berzdorf Ost** – *Raumordnerische Beurteilung vom 29.01.2010, Verzicht auf Abbaufelder 2 und 4 aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen des Hochwasserschutzes, Abbaufelder 1 und 3 nach Realisierung Hochwasserschutzkonzeption abbaubar.*

#### **Flächenneuausweisung:**

- Nachrichtliche Übernahme der gesicherten Rohstoffgewinnungsgebiete
- Berücksichtigung laufender Verfahren zur Gewinnung von Bodenschätzen (Kiesabbau Hagenwerder/Berzdorf Ost)