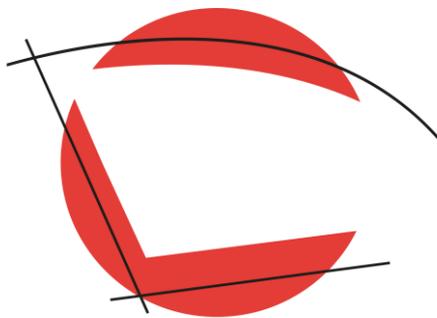


# Erweiterung Gewerbegebiet Löbau-West II

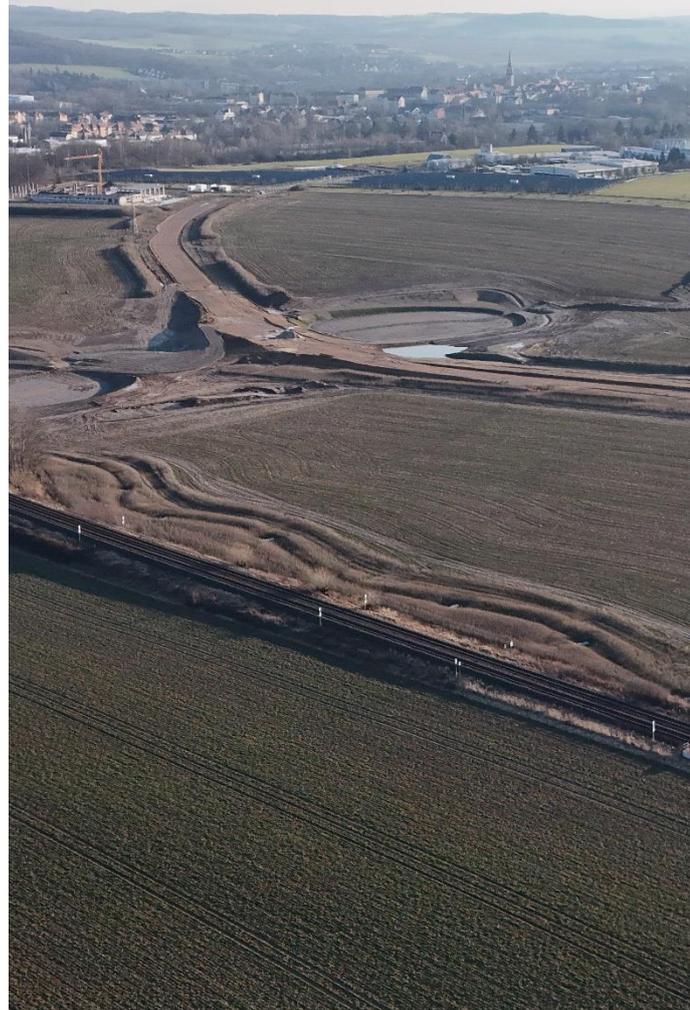
---



**LÖBAU WEST II  
GEWERBEGEBIET**

**APRIL 2025**

---



---

**Vorhaben:**

Erschließung und Neubau des  
Gewerbegebietes Löbau West II

**Träger:**

Wohnungsverwaltung und Bau GmbH  
Sporgasse 1, 02708 Löbau



**Beteiligte:**

Große Kreisstadt Löbau  
Altmarkt 1, 02708 Löbau



Dieses Vorhaben wird im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Deutschen Bundestag beschlossenen Haushaltes.

Diese Baumaßnahme wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

SACHSEN



## Inhalt

Kurz-Information.....	3
Stadtbild .....	5
Gewerbegebiet Löbau West II.....	6
Öffentliche Erschließung .....	6
Planerische Festsetzungen .....	7
Kriterien zur Vergabe von Gewerbeflächen .....	7
Kaufpreis .....	8
Ansprechpartner .....	9
Hinweise .....	9
Anlagen .....	10

## Kurz-Information

Die Große Kreisstadt Löbau hat sich im Jahr 2018 dazu entschlossen das bereits bestehende Gewerbegebiet Löbau-West zu erweitern. Das Areal befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Löbau mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B6 (Görlitz – Dresden), Bundesstraße B178n (Liberec (CZ) – Zittau – Anschlussstelle Autobahn A4 Weißenberg) und die Bahntrasse Dresden – Görlitz – Breslau (PL).



Der Bebauungsplan ist im Jahr 2022 durch die Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt worden und anschließend in Kraft getreten. Mitte 2023 konnte die Finanzierung der Erschließung durch die Übergabe eines Förderbescheides sichergestellt werden. Der erste Spatenstich wurde im April 2024 vollzogen. Die Bauarbeiten zur öffentlichen Erschließung der Gewerbeflächen werden bis Mitte 2026 beendet sein.

Insgesamt 60 Hektar (ha) umfasst das Plangebiet. Davon werden ca. 42 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es entstehen acht Baufelder, welche zwischen ein und zehn Hektar groß sind. Grundstücksgröße und -zuschnitte sind individuell anpassbar.



Mit Veröffentlichung dieser Broschüre wird der Prozess der Vergabe der Gewerbeflächen an interessierte Unternehmen begonnen. Mit der Gewährung von Fördermitteln für die Erschließungsarbeiten sind förderrechtliche Auflagen bei der Vergabe der Grundstücke verbunden. Nähere Einzelheiten können Sie nachfolgenden Ausführungen entnehmen.

Alle Informationen stellen wir auch online unter [www.loebau.de](http://www.loebau.de) zur Verfügung.



**Kontakt:** Große Kreisstadt Löbau  
Altmarkt 1, 02708 Löbau  
**Tel:** 03585/450-0  
**Mail:** [info@loebau.de](mailto:info@loebau.de)

## Stadtbild

Löbau ist eine zentral im Dreiländereck Deutschland – Tschechien – Polen gelegene Stadt und kann auf eine nunmehr 800-jährige Geschichte zurückblicken. Die Stadt befindet sich am Ostrand des Lausitzer Berglands in der sächsischen Oberlausitz. Handwerk, Architektur und Kultur haben in Löbau Tradition und sind heute mit dem modernen Leben der Stadt eng verflochten. Die zentrale Lage war entscheidend dafür, dass Löbau Gründungs- und Konventort für den 1346 mit den Städten Bautzen, Görlitz, Kamenz, Lauban und Zittau gegründeten Sechsstädtebund war.

Mittlerweile hat Löbau ca. 14.500 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 78 km<sup>2</sup>. Zur Stadt gehören 23 Ortsteile. Mit den benachbarten Gemeinden Großschweidnitz, Lawalde und Rosenbach bildet Löbau eine Verwaltungsgemeinschaft.

Seitens der Regional- und Landesplanung ist Löbau als Mittelzentrum ausgewiesen und weist damit auch Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge auf. Gemäß den Zielsetzungen der Landesplanung ist Löbau als wichtiges regionales Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums, zu sichern und zu stärken. Dabei übernimmt Löbau nicht nur wichtige Versorgungsfunktionen für den regionalplanerisch festgelegten Nahbereich, sondern auch für den landesplanerisch definierten Mittelbereich.

Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktur konnte sich in Löbau bereits in den vergangenen Jahren ein breit gefächertes Branchenmix ansiedeln.



## Gewerbegebiet Löbau West II

### Öffentliche Erschließung

Die Flächen des Plangebietes werden im Rahmen der öffentlichen Erschließung verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Die Flächen erhalten eine günstige verkehrliche Anbindung über die Verlängerung der Weststraße im bestehenden Teil des Gewerbegebietes nach Norden. Im Streckenverlauf ist ein Kreisverkehr als Wendemöglichkeit vorgesehen. Über diesen erfolgt die Einbindung der weiteren zwei Zufahrtsstraßen. Zur Schaffung von Parkraumflächen insbesondere für LKW wird ein öffentlicher Parkplatz im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr ausgewiesen. Für den Radverkehr ist ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, welcher an die Bestandsanlagen anschließt.

Zur **Oberflächenentwässerung** werden straßenbegleitende Gräben geschaffen, welche über insgesamt drei Regenrückhaltebecken entwässern können. Die Bereiche der Rückhaltebecken dienen gleichzeitig als bedeutsame Grünzüge im Gewerbegebiet.

Innerhalb des Erweiterungsgebietes ist der Neubau von zwei **Schmutzwassernetzen** vorgesehen. Am jeweiligen Tiefpunkt sind Pumpstationen erforderlich, welche das Schmutzwasser in Druckleitungen fördern, die an den bestehenden Anbindepunkten enden.

Neue Leitungen für **Trinkwasser und Löschwasser** werden innerhalb der Erschließungsstraßen verlegt und bilden im Endausbau einen Ringschluss, welcher die Versorgungssicherheit und Qualität sichert. Durch den Anschluss an zwei Punkten des Bestandsnetzes kann auch der Grundschutz für den Löschwasserbedarf gewährleistet werden.

Das Gewerbegebiet kann problemlos über eine neu verlegte 20-kV-Ringleitung mit einer Maximalleistung von 8 MW mit **Strom** versorgt werden. Wird eine höhere Leistung benötigt, können einzelne Großverbraucher auch unter Nutzung der östlich über das Gebiet laufenden 110-kV-Leitung der SachsenNetze HS.HD GmbH versorgt werden.

Für die **Breitbandversorgung** sind Erschließungsträger in die Maßnahmen involviert und stellen einen möglichen Anschluss zur Verfügung.

## Planerische Festsetzungen

Das Gewerbegebiet Löbau-West B 178 ist als ein in sich geschlossenes Gewerbegebiet geplant, das insbesondere Unternehmen des klassischen produzierenden Gewerbes mit stärkerem Störungspotential einen Standort bieten soll.

Der Bebauungsplan baut des Weiteren auf den Grundstrukturen des Bebauungsplanes Gewerbepark Löbau-West auf und führt diese weiter, wie z. B. Straßenachse, Parzellierung und Erschließung der Grundstücke, Bauraumbegrenzungen und Randeingrünung. Der öffentliche Raum soll geprägt werden durch baumbestandene Erschließungsstraßen mit offenen, begrünten Grundstücksvorzonen ohne Einfriedungen, zu denen die möglichst straßenbegleitende Bebauung orientiert ist.

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	GE - Gewerbegebiet
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	0,7 – 0,8
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	1,1
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	bis max. 13 m
<b>Bauweise</b>	offen / abweichend
<b>Werkzeiten</b>	24/7

Abweichungen vom Bebauungsplan sind im Einzelfall möglich. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Löbau-West B178“ sind der Anlage 1 und 2 zu entnehmen. (siehe Seite 10)

## Kriterien zur Vergabe von Gewerbeflächen

Für die Erschließung der Gewerbeflächen wurden Fördermittel aus der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) bewilligt. Aufgrund der Inanspruchnahme der GRW-Mittel sind bestimmte förderrechtliche Bedingungen zu beachten.

- A) Die Gewerbeflächen sind vorrangig und zielgerichtet an Unternehmen zu veräußern, die förderfähig im Sinne der GRW-Förderung sind. (vgl. Anlage 3)

Nicht genannte Wirtschaftszweige für Unternehmen führen nicht zwingend zum Ausschluss. Es erfolgt jedoch eine nachrangige Betrachtung gegenüber den förderfähigen Wirtschaftszweigen. Eine Zuordnung erfolgt vorbehaltlich der Prüfung des Einzelfalles.

B) Ausgeschlossen sind

- a. Großflächiger Einzelhandel einschließlich dazugehöriger Logistik
- b. Solarparks / Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- c. Sportstätten
- d. Zoologische Gärten
- e. Freibäder
- f. Maßnahmen des Bundes und des Landes
- g. Erschließung nach Maß (z.B. für ein Unternehmen)

Um die Vergabe der Gewerbeflächen transparent und zielorientiert zu gestalten, sind durch die interessierten Unternehmen Aussagen zu den nachfolgenden Kriterien anzugeben und auf Anfrage nachzuweisen:

- Anzahl der Arbeitsplätze (bisher und nach Erweiterung)
- Bedarfe in Bezug auf Fläche, Strom, Wasser, Abwasser
- Kapitalausstattung, Businessplan
- Anzahl von Ausbildungsplätzen
- Bebauungskonzept mit Angabe des Investitionsvolumens und ggf. Bauskizzen

Für weitere allgemeine Angaben ist durch den Unternehmer das Datenblatt (Anlage 4) einzureichen.

### **Kaufpreis**

Nach den derzeitigen Berechnungen beträgt der Mindestpreis für die Flächen unter Berücksichtigung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Dieser Betrag ermittelt sich als Fehlbetragsfinanzierung aus der Differenz der angefallenen Kosten abzüglich der bewilligten Fördermittel aus der GRW-Förderung. Inwieweit die Stadt Löbau evtl. Teilbeträge des genannten Kaufpreises über

Erschließungs- bzw. Abwasserbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vom Käufer erhebt, wird derzeit noch intern geprüft.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse der Strom- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung. Zuzüglich sind vom Käufer anfallende Vermessungskosten sowie sämtliche mit dem Grundstückserwerb in Zusammenhang stehenden Nebenkosten zu tragen.

### **Ansprechpartner**

Große Kreisstadt Löbau	<a href="http://www.loebau.de">www.loebau.de</a>
Altmarkt 1	03585/450-0
02708 Löbau	<a href="mailto:info@loebau.de">info@loebau.de</a>

Herr Albrecht Gubsch  
Oberbürgermeister

Altmarkt 1, 02708 Löbau  
+49 3585 450 451  
[oberbuergermeister@loebau.de](mailto:oberbuergermeister@loebau.de)

Herr Alexander Graf  
Amtsleiter Finanzen und Bau

Johannisstraße 1a, 02708 Löbau  
+49 3585 450 200  
[alexander.graf@loebau.de](mailto:alexander.graf@loebau.de)

Frau Carolin Walter  
Abt.-leiterin Liegenschaften

Johannisstraße 1a, 02708 Löbau  
+49 3585 450 245  
[carolin.walter@loebau.de](mailto:carolin.walter@loebau.de)

### **Hinweise**

Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe obliegt nach Prüfung der Vergabekriterien durch die Stadtverwaltung dem Vorhabensträger. Sofern es mehrere Interessenten für ein bestimmtes Grundstück gibt, entscheidet ebenfalls die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Vorhabensträger anhand der von den Bewerbern vorgelegten Unterlagen unter Abwägung der Vergabekriterien.

Zur Planung und Finanzierung des Bauvorhabens besteht nach Auswahl des Bewerbers die Möglichkeit der Reservierung des Grundstücks. Gleiches gilt für die Sicherung von Option- bzw. Erweiterungsflächen.

Die Veranlassung der Prüfungen z.B. zur Zulässigkeit des Betriebes in dem Gewerbegebiet, einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit sowie anderer Vorschriften obliegt dem Bewerber.

**Anlagen**

- Anlage 1 - Teil A - Planzeichenerklärung - B-Plan Löbau-West B178
- Anlage 2 - Teil B - textliche Festsetzungen - B-Plan Löbau-West B178
- Anlage 3 - förderfähige Wirtschaftszweige
- Anlage 4 - Datenblatt Flächenanfrage

Dieses Dokument und alle Anlagen, sowie weitere Informationen zum Gewerbegebiet Löbau West II finden Sie unter [www.loebau.de](http://www.loebau.de).



[www.loebau.de](http://www.loebau.de)

