



STADTKONZEPT PLAUEN 2033

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (InSEK)

Fachkonzept Städtebau & Denkmalpflege



Fortschreibung 2018/19

Fachbereich Bau und Umwelt
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt
Stadtentwicklung/Stadtumbau

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Angaben	3
1	Akteure und Beteiligte	3
2	Grundlagenmaterialien	4
3	Verfahrensablauf	4
B	Bestandsanalyse und Prognose	5
1	Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose	5
1.1	Bewertung der städtebaulichen Potenziale	5
1.2	Prägende Wohnungsbauformen	7
1.3	Stand der Bauleitplanung	9
1.4	Städtebauliche Erneuerung / Städtebauförderung	17
1.5	Förderprogramme der Europäischen Union	27
1.6	Sonstige Förderprogramme	31
1.7	Erhaltungsgebiete	33
1.8	Denkmalpflege	36
1.9	Bauliche Brachen	38
1.10	Dorferneuerung & LEADER-Förderung	40
2	Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunktgebiete	43
C	Konzeption	45
1	Leitbild, Leitlinien und Strategien	45
2	Fachliche und fachübergreifende Zielstellungen	46
2.1	Gesamtstädtische Betrachtung	46
2.2	Teilräumliche Betrachtung	51
3	Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete	101
3.1	Kernaussagen, Gesamtmaßnahmen & Schwerpunktgebiete	101
3.2	Umsetzungsstrategien	102
4	Auswirkungen auf andere Fachbereiche	105
D	Karten und Pläne	
1	Flächennutzungsplan	
2	Prägende Wohnbauformen	
3	Bebauungsplan- und Satzungsgebiete	
4	Gebiete der Städtebauförderung und EU-Förderung	
5	Kulturdenkmale	
6	Stadtentwicklungsstrategische Ansätze im kernstädtischen Siedlungsbereich	
7	Künftige Fördergebietsstruktur kernstädtischer Bereich	
E	Tabellen	
1	Bebauungsplangebiete für Wohnbauflächen	
2	Bebauungsplangebiete für Industrie- und Gewerbeflächen	
3	Bebauungsplangebiete mit sonstigen Ausweisungen sowie Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB	
4	Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln	

A Allgemeine Angaben

A 1 Akteure und Beteiligte

Federführung	
Herr Falk Forster	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Stadtentwicklung
Beteiligte Akteure (intern)	
Herr Levente Sárközy	Stadt Plauen, Bürgermeister GB II
Frau Kerstin Wolf	Stadt Plauen, FBL Bau & Umwelt
Frau Birgit Winkler	Stadt Plauen, FGL Stadtplanung & Umwelt
Herr Martin Rink	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Stadtentwicklung
Herr Markus Löffler	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Bauleitplanung
Frau Silke Ziegler	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Bauleitplanung
Frau Grit Päßler	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Grünplanung
Frau Carmen Kretzschmar	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Lokale Agenda
Frau Dagmar Groß	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Untere Denkmalschutzbehörde
Herr Hagen Brosig	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Verkehrsplanung
Frau Peggy Barthel	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Verkehrsplanung
Frau Barbara Schultz	Stadt Plauen, FG Zentrale Dienste, GIS
Herr Steffen Kretzschmar	Stadt Plauen, FBL Bürgerbüro, Service, Wahlen
Beteiligte Akteure (extern)	
Frau Sigrid Polster-Roth	Westfälische Gesellschaft f. Stadterneuerung mbH (WGS), ZNL Plauen
Herr Carsten Bauer	Architekt, Bauplanung Plauen GmbH
Herr Detlev Braun	Vorstandsvorsitzender, Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.
Frau Christina Lutze	Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.
Herr Andreas Stephan	Geschäftsleitung, Maler Plauen GmbH
Herr Frank Thiele	Geschäftsführer, Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH
Frau Carolin Wolf	Vorstandsvorsitzende, AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
Herr Günter Schneider	Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik, AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
Herr Gerd Steffen	Geschäftsführer Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner e.V.
Herr Michael Rannacher	Vertreter der Plauener Bürgerschaft
Herr Michael Findeisen	Ortschaftsrat Jößnitz
Herr Uwe Trillitzsch	Ortschaftsrat Neundorf
Herr Dieter Blechschmidt	Ortschaftsrat Straßberg
Herr Ingo Eckardt	Ortschaftsrat Kauschwitz
Herr Wolf-Rüdiger Ruppin	Ortschaftsrat Großfriesen
Herr Ulrich Scheufler	Ortschaftsrat Oberlosa

A 2 Grundlagenmaterialien

- Fachkonzept „Städtebau und Denkmalpflege“ (Bestandteil des „Stadtkonzeptes Plauen 2022 – InSEK“), in seiner aktuell vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 29.04.2010, einschließlich aller Anlagen (Tabellen, Karten & Pläne)
- Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte vom SMI, Abt. Bau- und Wohnungswesen, 12.08.2005
- Stadtkonzept „Plauen 2011“, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom 24.06.2004
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK), Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ vom Juli 2002, Fortschreibung vom Mai 2003
- Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit seiner Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Froelich & Sporbeck – Umweltplanung & Beratung, Stand: 30.10.2006 aktualisiert durch Stadt Plauen: 30.07.2010
- Landschaftsplan der Stadt Plauen: Stand 30.07.2010
- Verkehrsentwicklungsplan 2020 der Stadt Plauen
- Gebäudedatenbank der Stadt Plauen zum Stichtag 31.12.2017, erstellt und gepflegt durch die Statistikstelle der Stadt Plauen
- Bundesforschungsvorhaben „Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen“ – Fallstudie Plauen, IRS Erkner, FORUM Bremen, B.B.S.M. Potsdam, in seiner Fassung vom 17.10.2017
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose für die Stadt Plauen bis zum Jahre 2035, erstellt durch die Statistikstelle der Stadt Plauen, 2017
- Kulturdenkmalliste der Stadt Plauen, Stand: 15.08.2018

A 3 Verfahrensablauf

Verfahrensablauf	
Okt. 2018	Beginn der FK-Fortschreibung
Feb./März 2019	Interne Abstimmungsrunden im FG Stadtplanung & Umwelt
27.02.-23.04.19	Öffentliches Teilnahmeverfahren über die Homepage zur InSEK-Fortschreibung
12.03.2019	1. Treffen des Fachgremiums (Analyse & Prognose)
19.03.2019	2. Treffen des Fachgremiums (Leitbild & Leitlinien)
Apr./Mai 2019	Beteiligungsrunden in den Plauener Ortschaftsräten
01.04.2019	3. Treffen des Fachgremiums (Gesamtstädtische Zielstellungen)
16.04.2019	4. Treffen des Fachgremiums (Teilräumliche Zielstellungen Teil 1)
Mai 2019	Abstimmung mit der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS – Zweigniederlassung Plauen) - Sanierungsträger
09.05.2019	5. Treffen des Fachgremiums (Teilräumliche Zielstellungen Teil 2)
23.05.2019	6. Treffen des Fachgremiums (Schwerpunktthemen & -gebiete)
28.05.2019	Redaktionsschluss für den abschließenden Entwurf des Fachkonzeptes
23.09.2019	Beschlussvorlage im Stadtbau- und Umweltausschuss
08.10.2019	Stadtrats-Beschluss zum FK „Städtebau & Denkmalpflege“

B Bestandsanalyse und Prognose

B 1 Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose

B 1.1 Bewertung der städtebaulichen Potenziale von Plauen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Südwestsachsen 2008 ist die Stadt Plauen als Oberzentrum ausgewiesen. Mit ca. 65.800 Einwohnern und einer Fläche von 102 km² ist sie die fünftgrößte Stadt in Sachsen und größte Stadt des Vogtlandes. Plauen bildet das wirtschaftliche und geistig kulturelle Zentrum des Vogtlandes.

Die landesplanerische Rahmensetzung erteilt Plauen übergemeindliche Funktionen als Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum. In der Siedlungsentwicklung orientiert die Landes- und Regionalplanung auf eine räumliche Schwerpunktsetzung in den zentralen Orten. Plauen kann somit eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung verfolgen.

Plauen, Anfang des 20. Jahrhundert eine aufstrebende und reiche Stadt mit 128.000 Einwohnern, hat sich trotz erheblicher Zerstörungen im 2. Weltkrieg (ca. 75%) die aus dieser Zeit stammende dominante Stadtstruktur bewahrt, welche ihre Prägung durch eine hochwertige Gründerzeitbebauung erfährt.

Bereits mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes „Plauen 2011“ in den Jahren 1998 bis 2001 wurde ein Leitbild formuliert, dass bis heute aktuell ist:

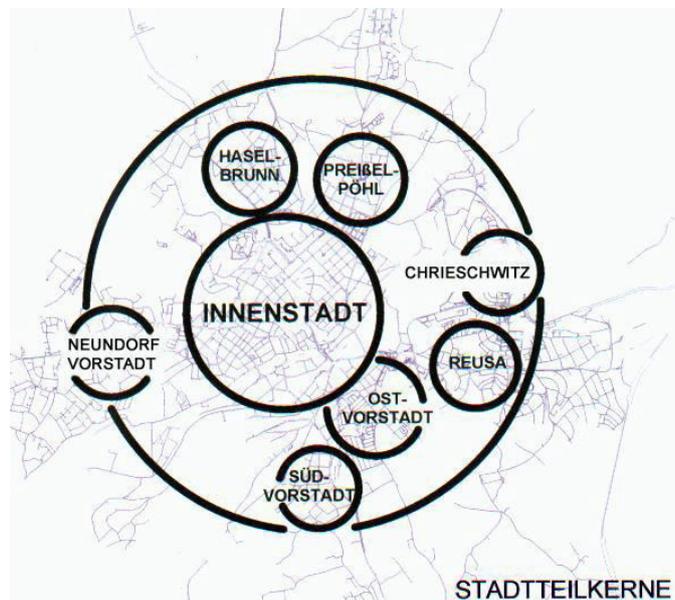
„Plauen – Tradition und Innovation“

Wahrung und Schaffung städtebaulicher Strukturen, die Plauen zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort machen. Hinwirken auf ein differenziertes und marktfähiges Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung.

Ein entscheidender Baustein für die Umsetzung des Leitbildes stellt das 2002 beschlossene und 2003 fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) dar. Dieses Konzept schreibt auf der Grundlage einer 2001 ermittelten Bauzustands- und Leerstandsanalyse im mehrgeschossigen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung die zukünftige Stadtentwicklung fest.

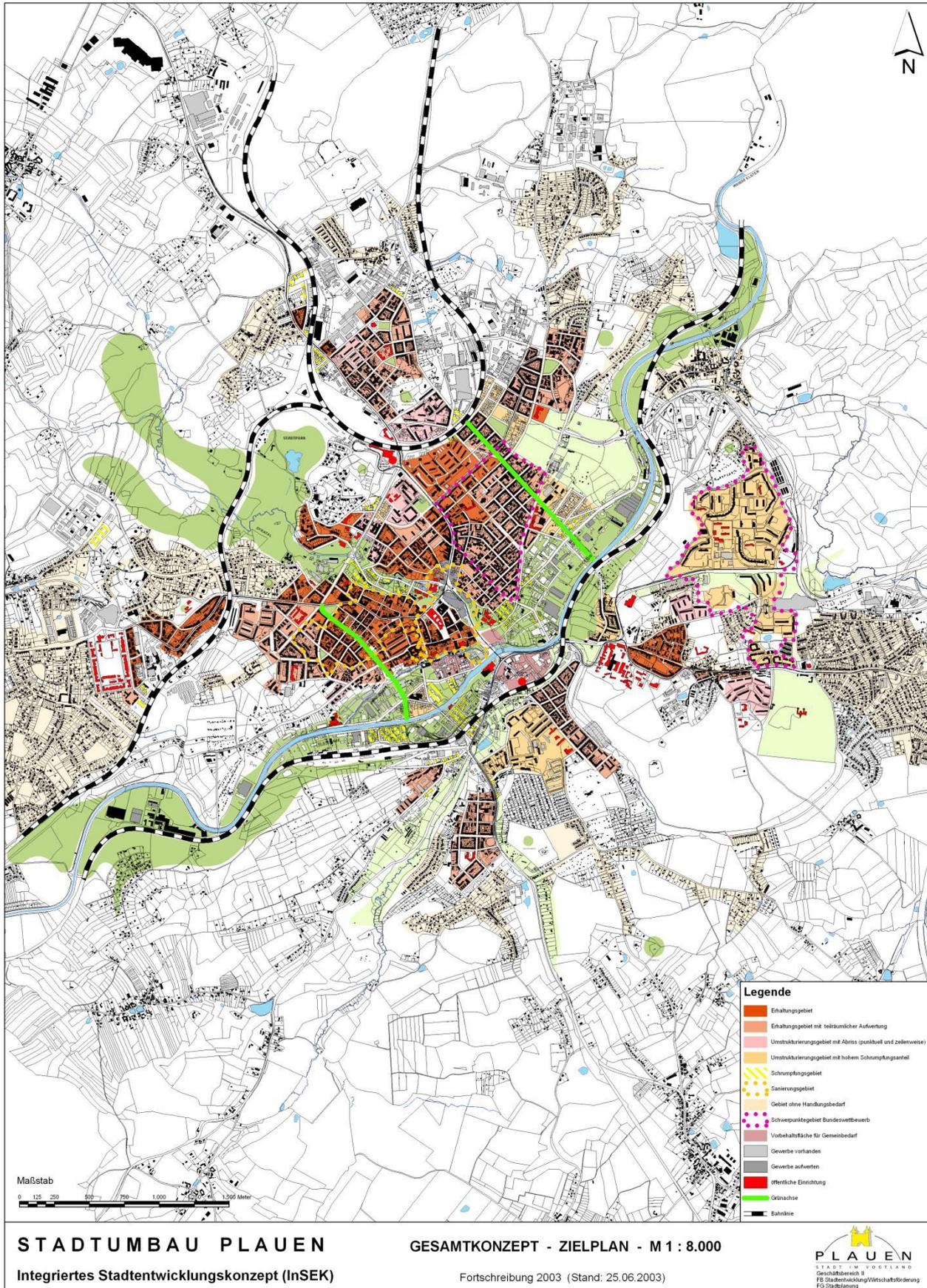
Mit der Klassifizierung des Stadtgebietes in erhaltenswerte, umzustrukturierende oder langfristig zu schrumpfende Strukturen schuf sich die Stadt eine Vorgabe für Entwicklungsschwerpunkte. Dabei bilden die historisch gewachsenen Siedlungskerne und deren Vernetzung durch Grünzüge das städtische Gerüst, welches zu bewahren und zu stärken ist.

Mit der Fortschreibung „Plauen 2033“ wird das Leitbild um die Formulierung „... und der vorhandenen Infrastruktur“ ergänzt. (siehe Seite 45)



Quelle: InSEK Stadt Plauen, Stadtumbau Ost, 2002

Im Zielplan des InSEK zum Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ spiegelt sich diese Vorgehensweise wider. Er bildet seit 2002 die Basis für die städtebauliche Entwicklung und einen gezielten Einsatz von Eigenmitteln und Finanzhilfen.



Kenngrößen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung im Oberzentralen Vergleich (IÖR-Monitor)

Kenngrößen IÖR-Monitor		Plauen	Zwickau	Gera	Hof
Einwohnerdichte	EW/km ²	637	882	622	779
Siedlungsdichte	EW/km ²	2.131	2.020	2.351	2.225
Industrie- & Gewerbefläche pro EW	m ² /EW	72	115	63	89
Freiraumfläche pro EW	m ² /EW	1.100	638	1.181	835
Verkehrsfläche pro EW	m ² /EW	88	91	77	94
Siedlungs- & Verkehrsfläche pro EW	m ² /EW	469	495	425	450
Anteil Siedlungsfläche an Gebietsfläche	%	24	36	22	28
Anteil Industrie- & Gewerbefläche an Gebietsfläche	%	5	10	4	7
Anteil Siedlungsfreifläche an Gebietsfläche	%	5	7	4	3
Anteil Siedlungs- & Verkehrsfläche an Gesamtfläche	%	30	44	26	35
Anteil Verkehrsfläche an Gebietsfläche	%	6	8	5	7
Anteil Freiraumfläche an Gebietsfläche	%	70	56	74	65
Verlust von Freiraumfläche pro EW	m ² /EW	1	1	-1	1
Straßennetzdichte im Siedlungsraum	km/km ²	13	10	12	15
Verkehrsfächennutzungsdichte	EW/km ²	11.408	11.049	13.029	10.644
Anteil amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes mit bebauter Siedlungs- & Verkehrsfläche	%	11	37	37	19

Quelle: Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden, IÖR-Monitor, Plauen – 09/2014, Zwickau – 08/2014, Gera – 01/2017, Hof – 09/2016

Das Oberzentrum Plauen besitzt trotz flächenhafter Zerstörungen im II. Weltkrieg und den in den 1990er Jahren einsetzenden Bauboom am Rande der Stadt noch ausgewogene Verhältnisse zwischen den von einer hohen Urbanität erforderlichen Dichtekennziffern einerseits und den ökologischen Werten andererseits. Der Vergleich mit adäquaten Kenngrößen zur Flächennutzung benachbarter Oberzentren stellt der städtebaulichen Qualität von Plauen nach wie vor gute Noten aus. Ein Vergleich aus stadtökonomischer Sicht ist diesbezüglich nicht mehr möglich, da die wichtigsten Kenngrößen hierzu nicht mehr erhoben werden bzw. einen anderen Flächenbezug haben.

B 1.2 Prägende Wohnungsbauformen

Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg gegen Ende des 19. Jahrhunderts wuchsen in Plauen ganze Stadtteile gründerzeitlicher Bebauung in typischer Blockstruktur. Bedingt durch die Krise der Textindustrie und den I. Weltkrieg erfolgt mit dem Absinken der Bevölkerungszahl auch ein Ende dieses Baubooms. In den 20er und 30er Jahren entstehen die zeittypischen Siedlungsbereiche (z. B. in Sorga) und eine Mehrfamilienhaussiedlung in Reusa (Gartenstadt).

Den massiven Flächenbombardements gegen Ende des II. Weltkriegs fiel ein Großteil der vorhandenen Wohnbebauung zum Opfer. Besonders die Bebauung um den Oberen Bahnhof wurde nahezu komplett ausgelöscht. In den 50er und 60er Jahren lag der Schwerpunkt auf dem Wiederaufbau der oberen Bahnhofsvorstadt sowie einer Nachverdichtungen in den partiell betroffenen Stadtteilen (z. B. Haselbrunn). In den 70er und 80er Jahren entstanden dann die typischen Plattenbaustandorte.

Nach 1990 lag der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in Plauen auf der Sanierung des Altbaus und im Eigenheimbau. Größere Bauvorhaben im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau blieben die Ausnahme (z. B. Terra-Finanz, Streitsberg).

Weiterhin gelang es besonders in innenstadtnahen Lagen durch Nachverdichtungen wichtige städtebauliche Lücken zu schließen (z. B. Klostermarkt-Treff, Straßberger Tor, City-Parkhaus, Marktstraße).

Wohnungsbauf orm	Standorte
Vorgründerzeitliche Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Altstadt
Altbau (vor 1919)	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadtnahe Wohnstandorte (Neundorfer Vorstadt, Schloßberg, westl. & östl. Bahnhofsvorstadt) Historisch gewachsene Stadtteile (Haselbrunn, Reißiger Vorstadt/Preißelpöhl, Reichenbacher Vorstadt/Reusa, Ostvorstadt, Südvorstadt, Hammertorvorstadt, Neundorfer Vorstadt/Westend, Bärenstein) Rudimentäre Einzelstandorte (Elsteraue, Meßbacher Straße, Altchrieschwitz)
Altbau (vor 1945)	<ul style="list-style-type: none"> Gartenstadt Reusa
Alt-Neubau (50/60er Jahre)	<ul style="list-style-type: none"> Obere Bahnhofsvorstadt (östl. Teil), Suttewiese, Lindentempel, Teile Haselbrunns, Dörfelgebiet)
Plattenbau	<ul style="list-style-type: none"> Seehausgebiet, Mammengebiet, Chrieschwitzer Hang, Obere Bahnhofsvorstadt (westl. Teil)
Wohnbebauung nach 1990	<ul style="list-style-type: none"> Terra-Finanz (Chrieschwitz), Streitsberg, Comeniusberg, Wieprechtstraße, Kopernikusstraße, Lückenschließungen und Nachverdichtungen (Altstadt, Schloßberg, Neundorfer Vorstadt)
Eigenheimbebauung vor 1990	<ul style="list-style-type: none"> Sorga & Kleinfriesen, Siedlung Neundorf/Neundorf, Reißig, Bärenstein/Syratal/Kauschwitzer Straße)
Eigenheimbebauung nach 1990	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterungen & Abrundungen bestehender Standorte in der Kernstadt (Neundorf, Reißig/Am Stillen Grund, Possig, Preißelpöhl, Kleinfriesener Straße) Eigenheimbebauung in den Ortsteilen (Großfriesen, Jößnitz, Kauschwitz, Zwoschwitz, Neundorf, Straßberg) Neue Standorte (Am Wartberg, An der Eiche)
Weitere bebaute Siedlungsfläche	<ul style="list-style-type: none"> Historisch gewachsene Ortsteile Siedlungsbänder zwischen Kernstadt und Ortsteilen (in erster Linie Eigenheimbebauung) Kleinere Splittersiedlungen (Nach der Waldesruh, Plattenhübel, Schöpsdrehe, Oberjößnitz)

In der vorstehenden Tabelle werden jeweils die wichtigsten Standorte benannt. Eine gesamtstädtische Übersicht zu den prägenden Wohnungsbauformen der Stadt Plauen befindet sich im Karten- und Planteil des InSEK.

Hinsichtlich des Stadtbildes ergeben sich folgende Stärken und Schwächen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ dominante, gründerzeitlich geprägte Stadträume mit hoher Gestaltungsqualität ➤ hohe Aufenthaltsqualität in innerstädtischen Bereichen ➤ großzügig angelegte Straßenquerschnitte 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fehlende Nutzungen zum Gesamterhalt der Bausubstanz ➤ Brachfallen kernstädtischer Teilbereiche in unattraktiven Lagen ➤ Brachfallen ganzer Straßenzüge entlang der Hauptverkehrsstraßen

Prognose

Die anhaltenden Veränderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen – und hier ganz speziell:

- die anhaltenden, demografischen Verwerfungen,
- der wirtschaftliche Strukturwandel (unter Beachtung von Energie- und Klimawandel) und
- der Übergang zur Wissens- und Informationsgesellschaft (unter Einbeziehung der Globalisierungseffekte)

stellen auch weiterhin die größten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Das Ziel, auch künftigen Generationen eine städtebauliche Qualität mit erhaltenswerten historischen Strukturen und hier insbesondere jene der großbürgerlichen Gründerzeitquartiere zu hinterlassen, wird sich nur dann erreichen lassen, wenn:

- steigende Bedarfe auch wieder Nutzungsperspektiven für die baulichen Strukturen aufzeigen,
- eine Verknüpfung von historischen Strukturen und zeitgemäßen Ansprüchen erfolgt und
- der Kommune Steuerungsinstrumentarien gegeben sind, die ein weiteres Wegbrechen innerstädtischer Blöcke und Quartiere verhindern helfen.

B 1.3 Stand der Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der am 07. Oktober 2011 durch die Bekanntmachung wirksam gewordene Flächennutzungsplan bildet den wichtigsten Bestandteil des städtebaulichen Planungsinstrumentariums der Stadt Plauen. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist somit Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche durch die verbindliche Bauleitplanung weiter konkretisiert und ausgeformt wird.

Der Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde erstmalig im Jahr 1995 gefasst. Aufgrund der Gemeindegebietsreform 1999 mit der Eingemeindung von Jößnitz, Neundorf, Straßberg und Kauschwitz wurde im gleichen Jahr ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst, an welchen sich ein über zehn Jahre andauernder intensiver Vorbereitungs- und Bearbeitungsprozess knüpfte. Dieser endete mit dem Feststellungsbeschluss des Stadtrates vom 21.10.2010 und der Bekanntmachung am 07.10.2011.

Im Juli 2012 wurde durch den Stadtrat der Stadt Plauen der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Photovoltaikprojekt A 72 Plauen-Sorga/Tauschwitz“ gefasst. Anlass hierfür war die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage westlich der A 72 und südlich des Ortsteiles Sorga auf ca. 7,5 Hektar stadteigenen Flächen der Gemarkung Tauschwitz. Die Aufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes machte auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Seit 1990 wurden 97 Verfahren für die verschiedensten Bebauungspläne oder Satzungen begonnen. Hierdurch sollte eine Fläche von ca. 905 Hektar überplant werden. Während ein großer Teil der Pläne bis zur Rechtskraft gebracht wurde, existiert auch ein nicht unwesentlicher Teil von Bebauungsplänen, deren Verfahren nicht beendet werden konnten oder deren Planungsprozess im Verfahren eingestellt wurden. Die Gründe hierfür sind differenziert zu betrachten. Neben geänderten oder verworfenen Planungszielen spielen auch externe und nicht beeinflussbare Faktoren in solchen Fällen eine große Rolle. So sind Anzahl und Umfang der Stellungnahmen und Belange, die erst im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ins Verfahren eingebracht werden, vor Beginn eines Verfahrens schwer abzuschätzen. Davon un-

abhängig kam es ebenfalls vor, dass Pläne für unwirksam erklärt oder nach zeitweiliger Rechtskraft, aus verschiedensten städtebaulichen Gründen, wieder aufgehoben wurden.

Hauptaugenmerk der verbindlichen Bauleitplanungen liegt auf der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbau- sowie Gewerbeflächen. Dem quantitativ untergeordnet sind Planungen für gemischte Bauflächen, Sonderbau- oder sonstige Bauflächen sowie Verfahren die lediglich zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dienen. Die Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Hierbei sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Nachfolgend wird ein Überblick über die verschiedenen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung gegeben. Hierzu wird im Folgenden zwischen Bebauungsplänen für Wohnbauflächen, Bebauungsplänen für Industrie- oder Gewerbeflächen sowie Plänen für sonstige Flächen und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches unterschieden. Eine Gesamtübersicht für die drei Kategorien ist den Tabellen E 1, E 2 und E3 zu entnehmen, in welchen die einzelnen Planverfahren ausführlicher mit den entsprechenden Daten untersetzt werden.

Bebauungsplangebiete für Wohnbauflächen

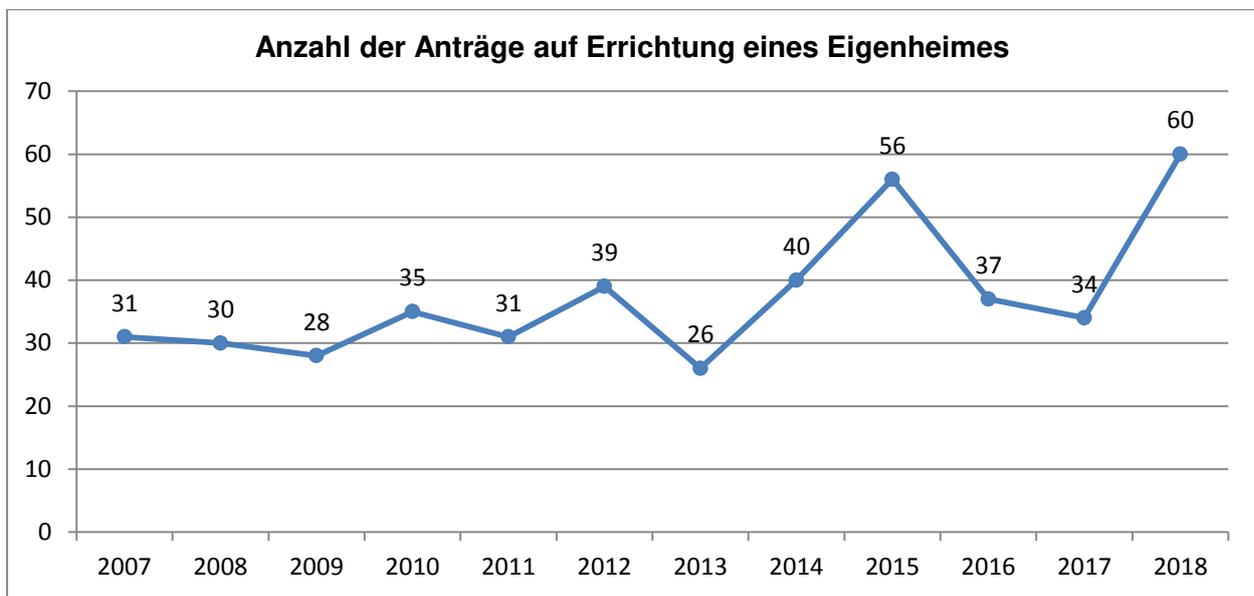
In Tabelle E1 werden alle Verfahren aufgeführt, durch welche Flächen für Wohnbebauung festgesetzt werden. Insgesamt handelt es sich um 19 qualifizierte Bebauungspläne und 17 vorhabenbezogene Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von 118,67 Hektar und mit annähernd 1.500 möglichen Wohneinheiten.

Nachdem Anfang der 90er Jahre damit begonnen wurde, massiv und deutlich über den langfristigen Bedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen, fasste die Stadt Plauen im September 2004 Beschlüsse zur Einleitung mehrerer Aufhebungsverfahren. Hiermit wurde das Ziel verfolgt, die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die damit einhergehende Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein realistisches und dem Bedarf entsprechendes Maß zurückzufahren und zu begrenzen.

Neben zunehmender Schwächung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, war es auch der damit einhergehender Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung, welcher zu einem veränderten Umgang mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung – vor allem im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung – führte. Nachdem in den 90er Jahren vor allem die Entwicklung von Standorten auf der „Grünen Wiese“ im Mittelpunkt stand, begann mit den Instrumenten der Nachverdichtung und doppelten Innentwicklung eine Rückbesinnung auf die Stadtzentren und Innenstädte, als attraktive und lebenswerte Wohnstandorte. Dieser Trendwende folgte auch die Stadt Plauen, als im September 2004 mit der Aufhebung verschiedener Baugebiete begonnen wurde, um den Fehlentwicklungen vergangener Jahre gegenzusteuern.

Zu den anfänglich genannten 36 Bebauungsplänen zählen mittlerweile 21, welche aufgehoben wurden, aber auch diejenigen deren Verfahren eingestellt, nicht oder noch nicht zu Rechtskraft gebracht wurden. Auf diese 21 ehemaligen bzw. (noch) nicht rechtskräftigen Bebauungspläne entfällt eine Gesamtfläche von 63,60 Hektar. Dem gegenüber stehen 15 rechtskräftige und erschlossene bzw. teilerschlossene Bebauungsplangebiete mit einer Fläche von 55,07 Hektar, deren Auslastungsgrad in Bezug auf die Gesamtfläche bei 87,5% liegt. Dies entspricht einem Anteil von 6,86 Hektar noch nicht in Anspruch genommener Flächen für Wohnbebauung. Ein ähnlich hoher Auslastungsgrad ergibt sich bei Betrachtung der möglichen Wohneinheiten bzw. Wohnformen. So stehen noch 92 Plätze für Eigenheime (83,1% Auslastungsgrad) und 170 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau (82,0% Auslastungsgrad) zur Verfügung.

Neben Bebauungsplänen besteht auch die Möglichkeit, dass Baurecht aufgrund von Satzungen entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB (Klarstellungs-/Ergänzungssatzung) sowie § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) besteht. Die entsprechenden Gebiete im Plauener Stadtgebiet werden in Tabelle E 3 dargestellt. Hierbei handelt es sich um Bereiche in den Ortsteilen Jöbnitz, Steinsdorf, Kauschwitz, Zwoschwitz und Straßberg, in welchen eine Gesamtfläche von 182,93 Hektar – zum Teil bereits vor Eingemeindung der jeweiligen Ortsteile – überplant wurde. Hierunter befinden sich sechs Außenbereichs-, sechs Ortsabrundungs- sowie eine Ergänzungssatzung. Hierbei handelt es sich nicht um zusammenhängende Baugebiete, sondern vielmehr um Einzelflächen, die mit Hilfe der Satzungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden, beziehungsweise diesen kleinteilig und in einem angemessenen Rahmen erweitern oder abrunden. Damit dienen die Flächen vorrangig der Eigenentwicklung der Ortsteile, in einem geeigneten Verhältnis zu den gewachsenen Strukturen. Von den 182,93 Hektar Gesamtfläche stehen noch 8,92 Hektar zur Verfügung, was einem Auslastungsgrad von 95,1 % entspricht. Eine weitere Ausweisung von Bauflächen darüber hinaus ist nicht anzustreben.



Quelle: eigene Erhebungen, Stadt Plauen, FG Bauordnung, 2018

Der Wohnungsleerstand in Plauen liegt aktuell bei 16,7% (ruinöser Leerstand eingeschlossen). Dementsprechend niedrig liegen auch die Durchschnittspreise für mietbaren Wohnraum. Dennoch stieg die Nachfrage nach Wohneigentum in Form eines Eigenheimes und somit nach Baugrundstücken in den letzten Jahren leicht an. Dies zeigt eine entsprechende Abbildung, zur Anzahl der Bauanträge auf Neubau eines Einfamilienhauses im Plauener Stadtgebiet.

Basierend auf der Entwicklung der letzten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass auch in den folgenden Jahren eine gewisse Grundnachfrage nach Bauland für Eigenheime gegeben sein wird. Auch eine nochmalige Zunahme könnte möglich sein, da mit dem nach wie vor niedrigen Leitzins sowie dem 2018 durch die Bundesregierung eingeführten Baukindergeld bzw. diversen Sonderprogrammen, weiterhin positive finanzielle Rahmenbedingungen vorherrschen.

Im Ergebnis der vorangegangenen Betrachtungen ergibt sich eine Gesamtfläche von 15,78 Hektar, welche entsprechend Bebauungsplan oder sonstiger Satzung für die Wohnbebauung zur Verfügung steht. Bei gleichbleibender oder nur leicht steigender Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau bedeutet dies, dass mittelfristig ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus stehen neben den überplanten Gebieten weitere Flächen und Grundstücke als Bauflächen zur Verfügung, die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einzuordnen sind. Deren Umfang ist jedoch nur schwer abschätzbar und erlaubt dementsprechend keine verlässlichen Aussagen zum derzeitigen Bestand oder Prognosen über die künftige Entwicklung.

Bebauungsplangebiete für Industrie und Gewerbe

In Tabelle E 2 sind alle Bebauungspläne aufgeführt, durch welche Industrie- und Gewerbeflächen oder Sondergebiete mit dem Schwerpunkt Handel festgesetzt werden. Die 25 Bebauungspläne umfassen insgesamt 406,29 Hektar überplante Fläche.

Auszuklammern sind hierbei die Bebauungspläne „Lebensmittelmarkt an der Neundorfer Straße“ mit einer Gesamtfläche von 0,41 Hektar, der Bebauungsplan „Neuordnung zwischen Mühlgraben und Weiße Elster“ mit einer Gesamtfläche von 8,70 Hektar und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa“. Das Verfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa“ wird unter dem Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa, Teil 1“ weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Neuordnung zwischen Mühlgraben und Weiße Elster“ wurde am 15.11.2011 aufgehoben und der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Neundorfer Straße“ wurde im Jahr 2005 durch das Sächsische Obergericht für unwirksam erklärt. Für die restlichen 22 Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von 397,18 Hektar verbleiben abzüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Erschließungsanlagen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 240,88 Hektar Nettobaufläche für Industrie und Gewerbe.

Von den 240,88 Hektar Nettobaufläche sind 149,38 Hektar (62,0%) erschlossen und 91,50 Hektar (38,0%) unerschlossen. Zu den noch unerschlossenen Flächen zählen die Bebauungspläne „Ausstellungsgelände Festhalle“, „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2B“, „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa, Teil 1“ sowie „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Kauschwitz“. Für die erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen ergibt sich ein Auslastungsgrad von 95%. Mit den noch unerschlossenen Gebieten (0% Auslastungsgrad) beträgt der Gesamtauslastungsgrad der überplanten bzw. in Planung befindlichen Industrie- und Gewerbeflächen 59%.

Hieraus lässt sich ableiten, dass vor allem im Hinblick auf den mittel- bis langfristigen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen noch genügend Reserven zur Verfügung stehen, welche aber erst durch den Abschluss der Planverfahren und die darauf folgende Erschließung nach und nach für potenzielle Investoren zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht ein sehr hoher Auslastungsgrad von 95% für bereits erschlossene Flächen. Bei einem kurzfristig hohen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen kann diese Situation zu einem Flächenmangel und somit zum Verlust potenzieller Investoren führen.

Bebauungsgebiete mit sonstigen Ausweisungen sowie Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB

In Tabelle E 3 wird ein Überblick über die Verfahren gegeben, welche weder reine Wohnbauflächen noch reine Industrie- oder Gewerbeflächen ausweisen. Vielmehr werden in Tabelle E 3 alle Bebauungspläne aufgelistet, in denen verschiedene Nutzungsarten (Misch-, Kern- oder Sondergebiete) festgesetzt werden sowie diejenigen, deren Gebietsart sich nicht nach Baunutzungsverordnung einordnen lassen. Hinzu kommen Bebauungspläne, deren Festsetzungen ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung abzielen (einfache Bebauungspläne) sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB, die aber aufgrund ihres auf die Wohnnutzung abzielenden Charakters bereits bei der Analyse der Wohnbauflächen abgehandelt wurden.

Zu den einfachen Bebauungsplänen, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festlegen, zählt der Bebauungsplan über die „Zulässigkeit von Vergnügungsstätten“ mit den Teilen A, B und C sowie der Bebauungsplan „Elsteraue zwischen Weißer Elster und Mühlgraben“, welcher zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aufgestellt wurde. Die vier einfachen Bebauungspläne umfassen eine Gesamtfläche von 36,62 Hektar.

Neben Satzungen und einfachen Bebauungsplänen entfällt der Hauptteil der restlichen Planverfahren und überplanten Flächen auf 18 Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von 189,77 Hektar. Sieben hiervon (55,43 Hektar) wurden mittlerweile aufgehoben bzw. sind nicht oder noch nicht rechtskräftig.

Die restlichen 11, sowohl qualifizierte als auch vorhabenbezogene Bebauungspläne, umfassen eine Gesamtfläche von 134,34 Hektar, wovon 39,71 Hektar als Wohnbauflächen, 25,55 Hektar als Gewerbeflächen und 6,21 Hektar als gemischte Bauflächen (jeweils Nettobaufläche) ausgewiesen sind. Bei den Wohnbauflächen liegt der Auslastungsgrad bei 86,7%, bei den Gewerbeflächen bei 81,86% und für die gemischten Bauflächen bei 97,4%. Diese Auslastungsgrade entsprechen konkreten Werten von 1,06 Hektar Wohnbauflächen, 4,70 Hektar Gewerbeflächen und 0,16 Hektar gemischter Bauflächen, die für eine sofortige Nutzung zur Verfügung stehen.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Plauen im Bereich der Wohnbauflächen mittel- bis langfristig über ausreichend überplante Flächen verfügt. Hierunter entfallen 6,86 Hektar auf Bebauungspläne für Wohnbauflächen (Tabelle E1) und 8,92 Hektar auf Satzungen (Tabelle E3). Insgesamt ergibt dies eine überplante Fläche von 15,78 Hektar für Wohnbebauung.

Eine kurzfristige Verfügbarkeit an Industrie- und Gewerbeflächen ist jedoch nur in sehr geringem Umfang gegeben. Hier liegt der Auslastungsgrad der überplanten und erschlossenen Flächen bei 95%. Daher ist es unabdingbar, die noch laufenden Planverfahren so zügig wie möglich zum Abschluss zu bringen. Die hierdurch hinzukommenden Flächen würden den Auslastungsgrad auf 59% verringern.

Neben dem Abschluss der begonnen Planverfahren sollte es langfristiges Ziel sein, mittels Bedarfs- und Potenzialanalyse Flächen für eine langfristig nachhaltige Entwicklung zu eruieren. Dabei ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zwingend zu beachten, welcher über Branchenrevitalisierungen und Nachverdichtungen erreicht werden kann. Plauen besitzt ohnehin durch die Vielzahl an landschaftlichen Schutzgebieten und -zonen nur stark eingeschränkte Möglichkeiten, zur Flächenexpansion großflächiger Gewerbeansiedlungen auf die „Grüne Wiese“.

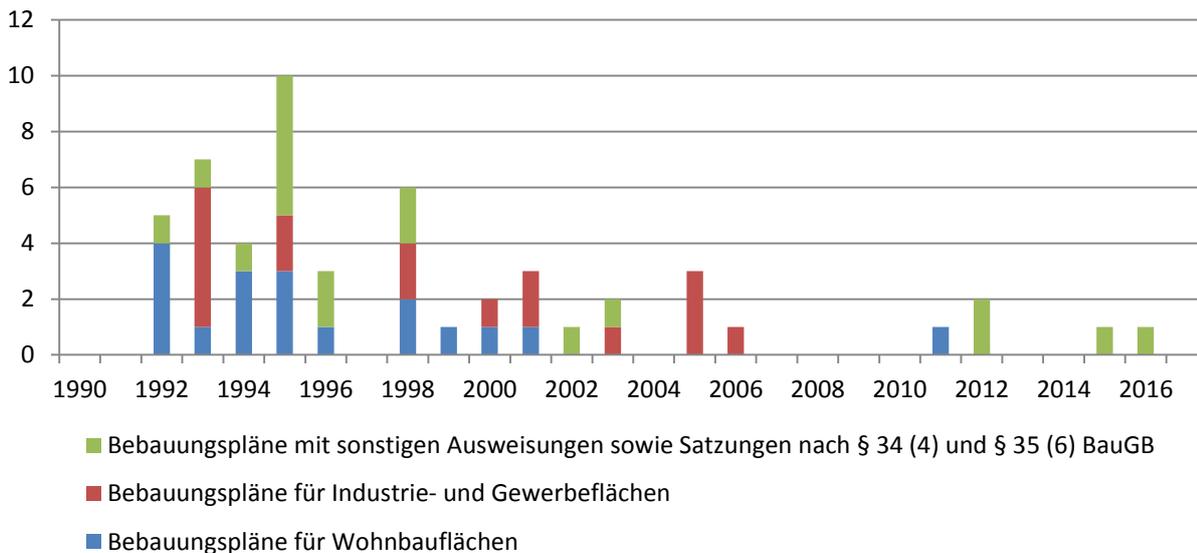
Für das Instrument der Bauleitplanung ergeben sich folgende Stärken und Schwächen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ mit der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung liegen die Instrumente sowie das damit einhergehende Verfahren zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung allein in der Hand der Gemeinde (Planungshoheit der Gemeinde) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ der vorgegebene Verfahrensablauf sowie die umfassenden Beteiligungsvorschriften für Öffentlichkeit und sonstige Träger öffentlicher Belange erlauben, bei kurzfristigem Bedarf, kaum eine zeitnahe und schnelle Ausweisung von neuen Flächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ durch die vielfältigen und verschiedenen Verfahrens- sowie Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, kann den Anforderungen des jeweiligen Geltungsbereiches sowie verschiedensten Planungs- und Entwicklungszielen Rechnung getragen werden ➤ mittel- und langfristig ausreichend Flächenreserven vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit bei kurzfristigem Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen ➤ immer umfangreichere gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben erhöhen den zeitlichen und planerischen Umfang der Planverfahren

Prognose

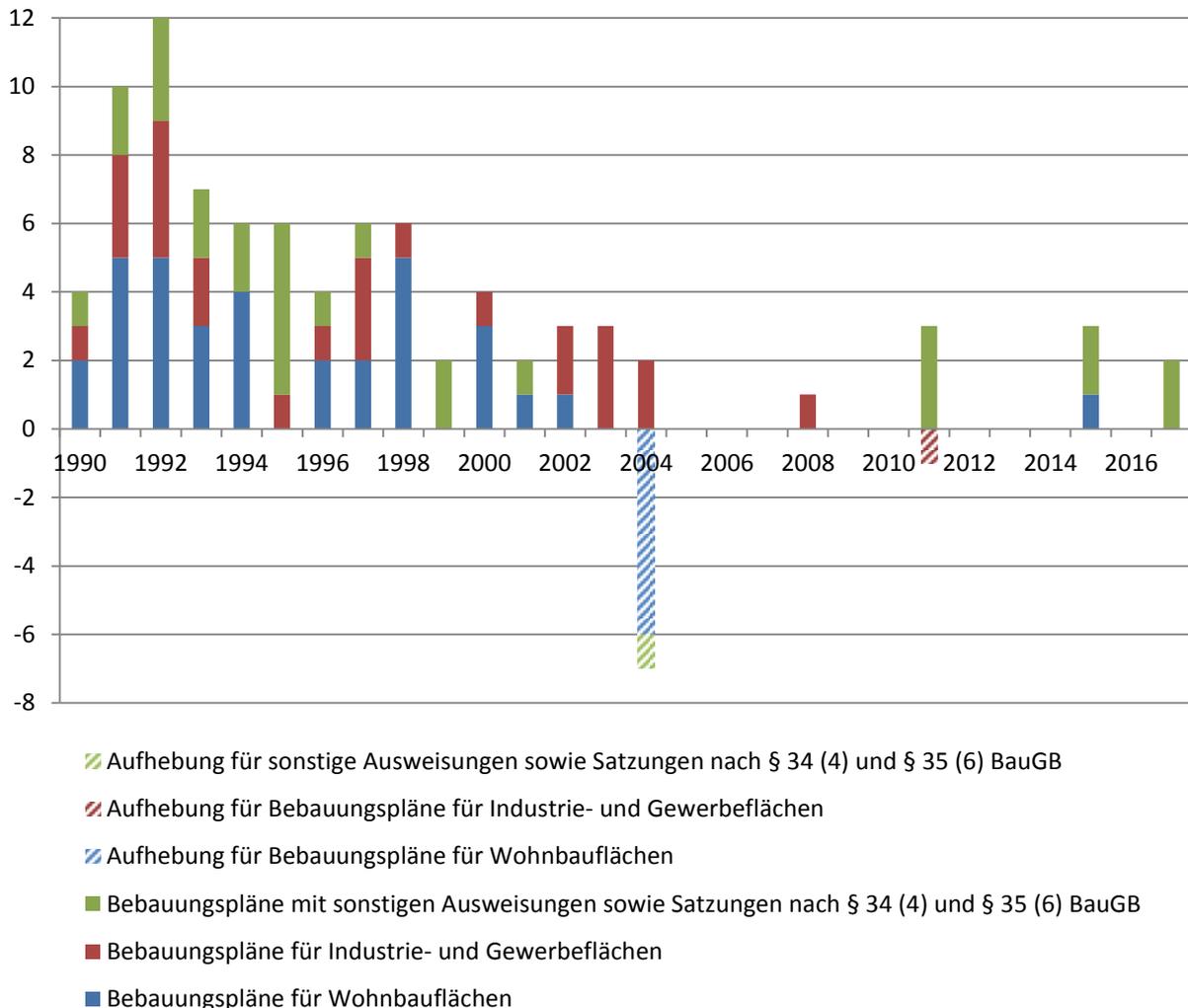
Der Blick auf die letzten annähernd 30 Jahre zeigt einen Entwicklungstrend, der beispielhaft für die Entwicklungen und den Wandel im Bereich der Bauleitplanung steht. Plauen ist hier nicht als Einzelfall zu sehen, vielmehr als gutes Beispiel für sich wandelnde Trends und Paradigmenwechsel im Bereich der Stadt- und Raumplanung. Hierzu werden nachfolgend die Anzahl der rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne und Satzungen sowie die Anzahl der Aufstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse für Bebauungspläne und Satzungen nach Jahren aufgeschlüsselt.

Anzahl der rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne und Satzungen nach Jahren



Vor allem die Anzahl der Aufstellungsbeschlüsse, als Indikator für die Entwicklung der Bauleitplanung, sollte sensibel betrachtet und nicht überbewertet werden. Denn nicht alle eingeleiteten Planverfahren enden auch mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Nicht wenige Verfahren werden im Laufe der Bearbeitung eingestellt. Sich ändernde Rahmenbedingungen, neue Planungsabsichten oder unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Vorhabens können Gründe für die Einstellung des Verfahrens sein. Diese Differenz zwischen gefassten Aufstellungsbeschlüssen und rechtskräftig gewordenen Planverfahren wird im Vergleich der beiden Diagramme noch einmal verdeutlicht.

Anzahl der Aufstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse für Bebauungspläne und Satzungen nach Jahren



Während in den neunziger Jahren insgesamt 64 Planverfahren angestoßen wurden, entfielen auf die Jahre seit 2000 nur noch 22 Aufstellungsbeschlüsse. Hinzu kommt eine große Anzahl von Aufhebungsbeschlüssen im Bereich für Wohnbauflächen im Jahr 2004. Setzt man die Anzahl der rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne ins Verhältnis zur Anzahl der Aufstellungsbeschlüsse, so zeigt sich, dass in lediglich 62 % der Fälle das Verfahren mit der Rechtskraft der Satzung endet. Nichtsdestotrotz ist die Anzahl der Aufstellungsbeschlüsse ein guter Indikator, um Trends in der Entwicklung der Bauleitplanung abzuleiten sowie eine begründbare Prognose über das Jahr 2018 hinaus zu ermöglichen.

So lässt sich rückblickend die hohe Anzahl der in den neunziger Jahren angestoßenen Verfahren mit Nachholeffekten in den neuen Bundesländern sowie einer damals vorherrschende Planungseuphorie begründen. Auch waren die Ansprüche sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Planverfahren weitaus niedriger und weniger umfangreich als heute. Dies führte zu einer Vielzahl von schnellen und einfachen Planverfahren, wie sie heute nicht mehr möglich wären.

Die mit dieser Situation einhergehenden umfangreichen Neuausweisungen von Bauland führten zu einer immer weiter fortschreitenden Zersiedelung des städtischen Umlandes, insbesondere mit flächenintensiven Eigenheimstandorten. Aber auch durch die Ausweisung von Gewerbege-

bieten und großflächigen Einzelhandelszentren auf der „Grünen Wiese“ wurde dieser Trend untersetzt.

Schlussendlich waren es aber auch jene Entwicklungen sowie die damit einhergehenden Folgen, welche zu einem Umdenken und damit auch zu einem Bruch in der Entwicklung führten, wie er auch in Plauen ab 1999 zu sehen ist. Nachdem man erkannt hatte, insbesondere Wohnbauflächen deutlich über den langfristigen Bedarf hinaus ausgewiesen zu haben, wurden nur noch vereinzelt und gezielter neue Verfahren angestoßen – beziehungsweise auch gegengesteuert, indem Bebauungspläne wieder aufgehoben und bereits begonnene Verfahren eingestellt wurden.

Neben den Anpassungen an die demografische Entwicklung, spielten und spielen auch die immer komplexer werdenden gesetzlichen Rahmenbedingungen eine nicht unerhebliche Rolle, im Blick auf die geringer werdende Anzahl neuer Planverfahren. Vor allem für die Neuausweisung von Gewerbeflächen sind die vielschichtiger und umfangreicher gewordenen Planverfahren sowie immer weiter zunehmende raumordnerische Vorgaben und die verstärkten Belange des Umweltschutzes Faktoren, die ein Planverfahren erschweren beziehungsweise sich erheblich auf dessen Dauer auswirken.

Wichtigster Aspekt hierbei, vor allem auch für Plauen, ist die demografische Entwicklung und die sich daraus ableitenden Zwänge für die Bauleitplanung. (Dieser Aspekt wurde vor allem in den Jahren nach 1990 oft übergangen.) Bei einer langfristig negativen Bevölkerungsentwicklung, wie sie für Plauen unweigerlich abzusehen ist, wird es langfristig immer schwieriger, neue Verfahren für Wohnbauflächen begründbar zu machen. Dies untermauert das Baugesetzbuch noch einmal deutlich in § 1 Abs. 3 Satz 1 mit der Aussage, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Hinzu kommt der Aspekt, dass auch der Gesetzgeber versuchte, den Fehlentwicklungen der 1990er Jahre entgegenzuwirken und neue Trends für die Zukunft zu setzen. So setzt die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 einen neuen Schwerpunkt für die Bauleitplanung. Sie erklärt mit § 1 Abs. 5 Satz 3 die Innenentwicklung zur vorrangigen Maßnahme in der Bauleitplanung.

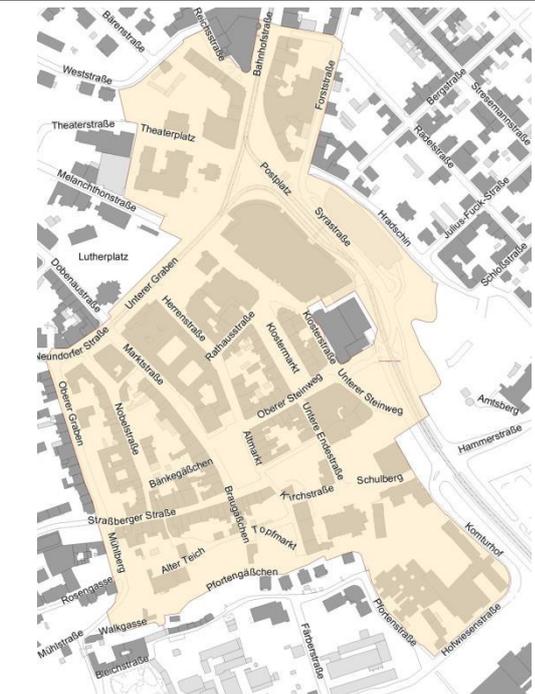
Die beschriebenen Tendenzen, Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen werden in ihrer Summe dazu führen, dass dem Trend der letzten Jahren folgend, in Zukunft eher vereinzelt mit neuen Planverfahren für Bebauungspläne zu rechnen ist – sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern. Während bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zukünftig vor allem der Nachweis des entsprechenden Bedarfes, die verstärkte Innenentwicklung sowie Nachverdichtungen als Rahmenbedingungen zu sehen sind, spielen für neue Industrie- oder Gewerbeflächen vor allem mangelnde Flächenpotentiale eine entscheidende Rolle. Hinzu kommt hierbei auch der schwierige Umgang mit den vielfältigen Belangen von Raumordnung und Umweltschutz.

Diese Umstände werden dazu führen, dass zukünftig ein großer Teil des Planungsaufwands sowie der Planungsleistungen im Bereich von Voruntersuchungen, Variantenbetrachtungen und Machbarkeitsstudien erfolgt, bevor ein neues Planverfahrens – mit guten Erfolgsaussichten – durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden sollte.

B 1.4 Städtebauliche Erneuerung / Städtebauförderung

Unter diesem Punkt erfolgt ein zunächst ein Rückblick auf die bereits 2017 ausgelaufenen und aktuell in Abrechnung befindlichen Sanierungsgebiete der Stadt. Im Anschluss wird näher auf die genutzten Programme der Städtebauförderung eingegangen. Auch hier wird auf die bereits ausgelaufenen Gebietskulissen (z. B. im Programm Stadtumbau Ost) näher eingegangen, bevor die aktiven Gebietskulissen in den Mittelpunkt rücken.

1.4.1 SEP – Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Sanierungsgebiet „Altstadt“		
	Beschluss VU: 1990 Förmliche Festlegung: 28.10.1994 Größe: 20,3 ha Erweiterungen: 3x Letzte Erweiterung: 24.01.2004 Fördermittel seit: 1991 Zuwendungsfäh. Ausgaben: 51.648.000 € (2017) Eingesetzte Finanzhilfen: 34.432.000 € (2017) Gebietsabschluss: 2019 Aufhebung der Satzung: geplant für 2020	
	<u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl):</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schrittweise Sanierungsmaßnahmen am Rathaus ▪ Modernisierung & Instandsetzungsmaßnahmen am Malzhaus & Brauhaus mit Zwinger & Stadtmauer ▪ Sicherung der Konvent-Ruine am Komturhof ▪ Sanierung Gaststätte „Matsch“ mit Stadtmauer ▪ Denkmalgerechte Sanierung versch. Einzelgebäude ▪ Neugestaltung Klostermarkt ▪ Abbruch ehem. Vowetex-Gelände & Errichtung der Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse Vogtland 	
Sanierungsgebiet „Burgstraße“		
	Beschluss VU: 04.04.1991 Förmliche Festlegung: 06.07.1997 Größe: 44,3 ha Erweiterungen: 1x Letzte Erweiterung: 16.04.2005 Fördermittel seit: 1993 Zuwendungsfäh. Ausgaben: 15.819.000 € (2017) Eingesetzte Finanzhilfen: 10.546.000 € (2017) Gebietsabschluss: 2018 Aufhebung der Satzung: per Beschluss am 20.11.2018	
	<u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl):</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung der Vogtlandbibliothek, BSZ „e.o.plauen“ & Schülerfreizeitzentrum „eSeF“ ▪ Neugestaltung der Burgstraße & Nebenanlagen ▪ Abbruch Siegener Str. 51 (Straßenbauhof) & Bau einer Rettungswache & Neugestaltung Schröderpl. ▪ Sanierung Neundorfer Straße/Hans-Löwel-Platz ▪ Abbruch der Gebäude Neundorfer Str. 48/50, 54, 56, 58 & Feldstr. 22 ▪ Modernisier. Kirche & Neubau Gemeindezentrum 	

Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“

	Beschluss VU: 21.10.2004 Förmliche Festlegung: 24.04.2006 Größe: 58,00 ha Erweiterungen: - Letzte Erweiterung: - Fördermittel seit: 2008 Zuwendungsfäh. Ausgaben: 2.279.000 € (2017) Eingesetzte Finanzhilfen: 1.519.000 € (2017) Gebietsabschluss: 2018 Aufhebung der Satzung: geplant für 2021
	Realisierte Maßnahmen (Auswahl): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilegung von Grundstücken ▪ Sicherung Rähnisstraße 58 ▪ Erschließungsanlagen Rähnisstraße. (I. BA) & Schillerstr. ▪ Erneuerung Rädelsstraße ▪ Sanierung privater Hauseigentümer (z. B. J.-Fucik-Str. 44 & 48, Schloßstr. 8 & 10, Krausenstr. 12 & 14, Rähnisstr. 65 & 67, Jägerstr. 5-7, Stresemannstr. 14 & 28, Leißnerstr. 37 & 48, Bergstr. 31, Hradschin 11)

Zwischen 1990 und 2017 wurde in den drei **Plauener Sanierungsgebieten ein Gesamtvolumen von rund 69,7 Mio. EURO** realisiert (Förderrahmen). Die hierzu bereitgestellten **Finanzhilfen belaufen sich auf rund 46,5 Mio. EURO**. Bis Ende 2018 werden die Sanierungsgebiete abgerechnet und 2019 die fälligen Ausgleichsbeträge erhoben. Somit kommt es bis Ende 2019 zu einem Rückfluss von ca. 0,3 Mio. EURO. Da ein Großteil der Eigentümer die Möglichkeit der frühzeitigen Ablöse der Ausgleichsbeträge wahrnahm, konnten diese Mittel wieder dem Gebiet zugeführt werden. So wurde beispielsweise in der östlichen Bahnhofsvorstadt die Schildstraße zwischen Kaiser- und Schillerstraße saniert.

Der **Abarbeitungsstand der Sanierungsmaßnahmen** in den drei Gebieten ist jedoch – auch aufgrund der Größe und unterschiedlichen Laufzeiten – recht unterschiedlich:

Sanierungsgebiet „Altstadt“ – 74,0% der eingesetzten Finanzhilfen

Aufgrund der langen Laufzeit und der überschaubaren Gebietsgröße konnten in diesem Sanierungsgebiet die Sanierungsziele weitestgehend erreicht werden. Noch laufende bzw. offene Maßnahmen werden durch das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Plauener Mitte“ abgedeckt.

Sanierungsgebiet „Burgstraße“ – 22,7% der eingesetzten Finanzhilfen

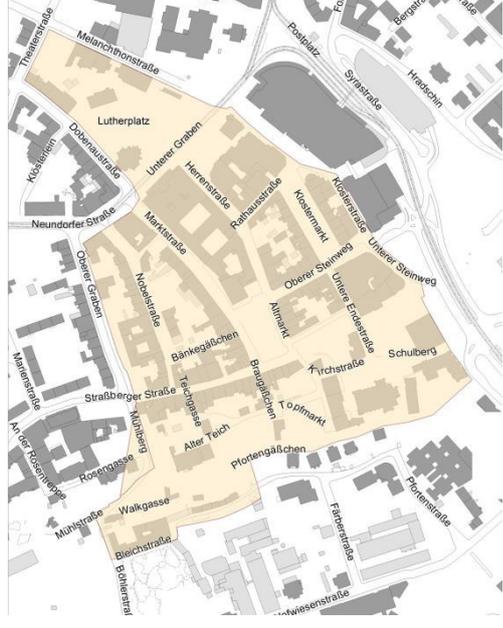
Aufgrund fehlender Eigenmittel der Stadt konnte weitestgehend nur der Teilbereich um die Neundorfer Straße aufgewertet werden. Zudem wurden zahlreiche private Maßnahmen gefördert. Ein spürbarer Aufwärtstrend für das Gesamtgebiet blieb jedoch – sicher auch aufgrund der Größe des Gebietes – aus. Die Sanierungsziele werden somit nicht vollständig erreicht. Bereits vor Auslaufen des Gebietes erfolgte eine Reduzierung auf die notwendigsten Maßnahmen. Aktuell besteht keine Fördermöglichkeit, um neue Maßnahmen zu beginnen

Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“ – 3,3% der eingesetzten Finanzhilfen

Das jüngste Sanierungsgebiet ist flächenmäßig auch das Größte. Leider konnten aufgrund des kurzen Durchführungszeitraumes (letzte Bewilligung 2009-13) nur relativ wenige Maßnahmen umgesetzt werden. Die Sanierungsziele werden daher deutlich verfehlt. In der notwendigen

Fortführung der Gebietsentwicklung gelang es jedoch zwei wichtige Gebiet der Städtebauförderung (SUO „Schloßberg“ & SSP „Östliche Bahnhofsvorstadt“ 2016-2015“) zu etablieren.

1.4.2 SDP – Städtebaulicher Denkmalschutz

SDP-Gebiet „Historische Altstadt“		
	<p>Programmaufnahme: 2002</p> <p>Größe: 12,98 ha</p> <p>Erweiterungen: -</p> <p>Letzte Erweiterung: -</p> <p>Fördermittel seit: 2002</p> <p>Zuwendungsfäh. Ausgaben: 28.423.000 € (2017)</p> <p>Eingesetzte Finanzhilfen: 22.738.000 € (2017)</p> <p>Abschluss: 2021</p>	
	<p><u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudesicherung & Instandsetzungsmaßnahmen an Lutherkirche & Lutherhaus, Neugestaltung Lutherparks ▪ Modernisierung Melanchthonstraße 1 & 3 (BA) ▪ Umbau der Alten Feuerwache zur Jugendherberge ▪ Modernisierung Nobelstr. 7, 9, 11 & 13 – Vogtlandmuseum & Erich-Ohser-Ausstellung ▪ schrittweise Sanierungsmaßnahmen am alten Rathaus ▪ Sicherung & Instandsetzung der Stadtmauer / Rähme ▪ Sanierung Altmarkt 12 & 13 ▪ Lückenschließung Marktstraße 3-11 	
SDP-Gebiet „Plauener Mitte“		
	<p>Programmaufnahme: 2017</p> <p>Größe: 20,3 ha</p> <p>Erweiterungen: -</p> <p>Letzte Erweiterung: -</p> <p>Fördermittel seit: 2018</p> <p>Geplante Gesamtausgaben: 18.899.000 € (2017)</p> <p>Geplante Finanzhilfen: 15.118.000 € (2017)</p> <p>Abschluss: 2026</p>	
	<p><u>Leitprojekte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rathaus – Sanierung Nordwest-Fassade ▪ Sanierung Weisbachsches Haus – II. BA ▪ Teilweise Freilegung der Syra <p><u>Weitere Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung & Instandsetzung der Stadtmauer / Rähme ▪ Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes von Theaterplatz, Theaterstraße ▪ Städtebauliche Ergänzungsmaßnahmen zur Schließung von Baulücken / Wiederherstellung von Quartierskanten ▪ Modernisierung und Instandsetzung prägender Gebäude 	

Zwischen 2002 und 2017 wurde im Programm „**Städtebaulicher Denkmalschutz**“ ein **Gesamtvolumen von rund 28,4 Mio. EURO** umgesetzt. Die hierzu bereitgestellten **Finanzhilfen belaufen sich auf rund 22,7 Mio. EURO**. Bis 2026 sind weitere Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 27,4 Mio. EURO geplant. Hierfür werden ca. 21,9 Mio. EURO Finanzhilfen bereitgestellt. Bis 2021 wird hierbei auch noch das Altgebiet „Historische Altstadt“ genutzt.

Die „Historische Altstadt“ Plauens ist weitestgehend identisch mit dem Plauener Zentrum innerhalb der ehemaligen Stadtmauer und wurde in den Grenzen der Erhaltungssatzung vom 28.06.1995 festgelegt. Sie umfasst damit einen etwa 13 Hektar großen Bereich. Im altstädtischen Siedlungskern konzentrieren sich stadtbildprägende und historisch wertvolle Gebäude.

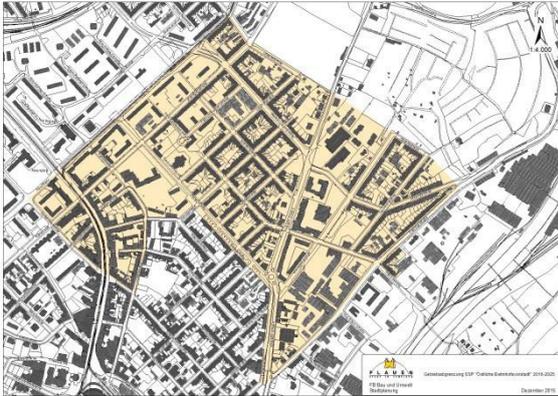
Aufgrund der starken Zerstörungen im II. Weltkrieg hat die Stadt immer noch mit den entstandenen Baulücken zu kämpfen. Ein sehr wichtiges Ziel der Sanierung sind deshalb Maßnahmen der städtebaulichen Ergänzung bzw. Lückenschließung, um der Stadt ihre Identität und Geschlossenheit zurückzugeben. Mit der Realisierung der im Programm geplanten Maßnahmen wird die Entwicklung der Stadt von innen nach außen vorangetrieben. Die positiven Auswirkungen des Programmes für den Stadtkern, aber auch für unmittelbar angrenzende Bereiche, werden vor allem an der positiven Bevölkerungsentwicklung, entgegen dem Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt, deutlich.

Trotz großer Anstrengungen gelang es nicht, alle gestellten Ziele und Maßnahmen im SDP-Gebiet „Historische Altstadt“ zum Abschluss zu bringen. Zur Fortführung der größtenteils begonnenen Maßnahmen machte sich eine Neuausweisung erforderlich, die die Altkulisse im Wesentlichen aufgriff und in nordwestliche und südliche Richtung geringfügig erweiterte. Für den Altstadtbereich heißt das in erster Linie Fortführung und Abschluss begonnener Sanierungsmaßnahmen, aber auch Schließung bzw. Wiederherstellung der geschlossenen Quartiersstrukturen. Im nördlichen Bereich stehen neue Maßnahmen im Mittelpunkt, die in ihrer Funktion und optischen Wahrnehmung die historische Situation aufnehmen, aber modern und zeitgemäß interpretieren. Grundlegend sollen diese Maßnahmen zur deutlichen Attraktivitätssteigerung beitragen und somit das Zentrum mit den angrenzenden Stadtquartieren vernetzen. Aus der Bestandsanalyse wurde der resultierende Handlungsbedarf ermittelt, um die gesetzten Ziele der Gebietsentwicklung zu erreichen. Dies sind u. a. die stabile Entwicklung der demografischen und sozialen Struktur sowie die Erhöhung der Attraktivität für Einwohner, Gäste und Touristen. Die geplanten Einzelmaßnahmen wurden dementsprechend ausgewählt.

1.4.3 SSP – Soziale Stadt

SSP-Gebiet „Elsteraue“			
	Programmaufnahme:	18.11.2004	
	Größe:	77,9 ha	
	Erweiterungen:	-	
	Laufzeitverlängerung:	2014	
	Fördermittel seit:	2005	
	Zuwendungsf. Ausgaben:	3.783.000 € (2017)	
	Eingesetzte Finanzhilfen:	2.522.000 € (2017)	
	Abschluss:	2020	
	<u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl)</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elstermauer zwischen neuer Elsterbrücke und Schwarzer Steg ▪ Errichtung einer Skater-Anlage ▪ Grunderwerb Hempelsche Fabrik 		
<u>Leitprojekte (ab 2014)</u>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach- und Umnutzung der Industrie- und Gewerbebrache „Hempelsche Fabrik“ ▪ Kita Elsteraue 			

SSP-Gebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-2025“

	Programmaufnahme: 2016 Größe: 59,8 ha Erweiterungen: - Letzte Erweiterung: - Fördermittel seit: 2017 Zuwendungsf. Ausgaben: 537.000 € (2017) Eingesetzte Finanzhilfen: 358.000 € (2017) Abschluss: 2025
	<u>Leitprojekte:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Generationenübergreifender Spiel- und Begegnungsbereich in der Wohnstraße „Tischerstraße“ ▪ Vielfältiger Wohn- und Lebensbereich „Mittlere Bahnhofstraße“ <u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl)</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung Tischerstr. (zw. Kaiser- und Schillerstr.) ▪ Aufwertungsmaßnahmen in der „Mittleren Bahnhofstraße“

Zwischen 2004 und 2017 wurde im Programm „**Soziale Stadt**“ ein **Gesamtvolumen von rund 4,3 Mio. EURO** umgesetzt. Die hierzu bereitgestellten **Finanzhilfen belaufen sich auf rund 2,9 Mio. EURO**. Bis Ende 2026 sind weitere Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 12,9 Mio. EURO geplant. Hierfür werden ca. 8,6 Mio. EURO Finanzhilfen bereitgestellt. Bis 2020 wird hierbei auch noch das Altgebiet „Elsteraue“ genutzt.

Die Gebietskulisse „Elsteraue“ entsprach zu 100% dem ersten EFRE-Fördergebiet in der Elsteraue (2001-2006). Auf Empfehlung des damaligen Regierungspräsidiums Chemnitz sollte es in erster Linie der Kumulierung der Eigenanteile dienen. Im Jahre 2014 kündigte das SMI ein Auslaufen der bisherigen SSP-Gebiete in Sachsen an. Für eine Verlängerung der Laufzeit wurde ein neues Integriertes Handlungskonzept (IHK) erforderlich. Hierzu erfolgte am 18.11.2014 der entsprechende Stadtratsbeschluss. Mit erfolgreicher Antragstellung hat sich die Laufzeit des SSP-Gebietes bis 2020 verlängert.

Insgesamt konnten die gesteckten Ziele in der Elsteraue nur teilweise erreicht werden. Der langwierige und sich selbst tragende Umstrukturierungsprozess kommt erst sehr langsam in Gang. Größere Impulse sind jedoch mit den aktuell laufenden Maßnahmen im Kernbereich der Elsteraue zu erwarten. Um die begonnenen Maßnahmen, besonders im Bereich Weisbachsches Haus und Hempelsche Fabrik, nicht zu gefährden, bewarb sich die Stadt um erneute Aufnahme in die EFRE-Förderung (III. Periode 2014-2020). Hierauf wird unter Punkt 1.5.1 noch einmal gesondert eingegangen.

Mit der Ausweisung eines zweiten SSP-Gebietes im Bereich der östlichen Bahnhofsvorstadt trägt die Stadt der aktuellen Entwicklung Rechnung. Dabei sollen die bisher nur angerissenen Anstrengungen zur Zielerfüllung des auslaufenden Sanierungsgebietes weitergeführt und dabei Synergieeffekte des unmittelbar angrenzenden Stadtumbaugebietes „Schloßberg“ genutzt werden.

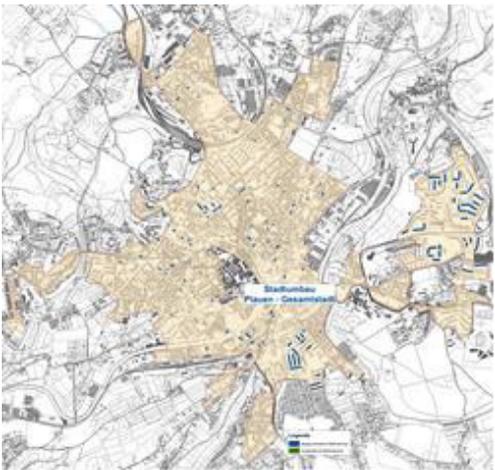
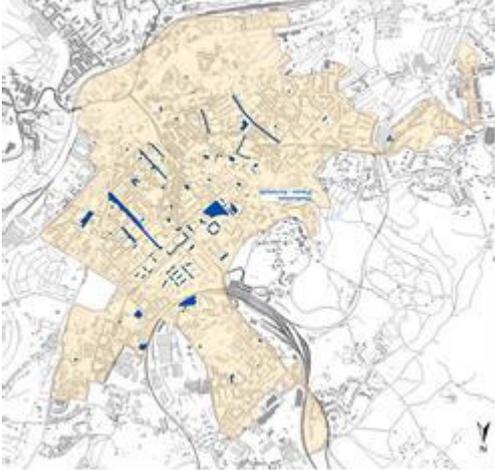
Ziel ist jedoch nicht allein die bauliche Ertüchtigung des Gebietes, sondern auch die Stärkung von Inhalten und Funktionen. Daher wurde das Gebiet erstmals mit einem ESF-Programm (Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung, s. Punkt 1.5.4) überlagert. Somit können investive und nichtinvestive Maßnahmen in der östlichen Bahnhofsvorstadt gefördert werden. Die Handlungsfelder umfassen die Bereiche „Wohnen“, „Nachhaltigkeit“, „Infrastruktur“, „Integration“ und „Management“.

1.4.4 SUO – Stadtbau Ost (Rückbau/Aufwertung) / STU

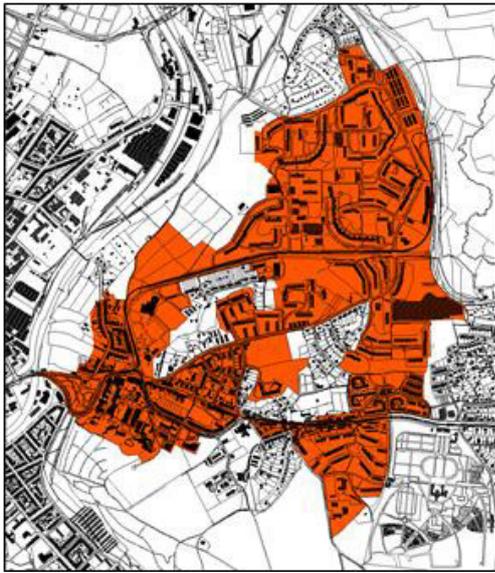
Die Ausgangsbasis der Entwicklung bildete das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtbau Ost“, mit dem die Stadt Plauen einen der ersten Preise (Städte <100.000 EW) erhielt. Mit der Aufnahme im Jahr 2003 existierten zunächst fünf Fördergebiete für Rückbau und drei für Aufwertungsmaßnahmen. Dies änderte sich bereits mit der Fortschreibung im Mai 2003:

Programmteil „Rückbau“		Programmteil „Aufwertung“	
Ursprüngliche Fördergebietskulisse	Fördergebietskulisse ab Mai 2003	Ursprüngliche Fördergebietskulisse	Fördergebietskulisse ab Mai 2003
Bahnhofsvorstadt Chrieschwitz Mammengebiet Neundorfer Vorstadt Elsteraue	Plauen-Gesamtstadt	Bahnhofsvorstadt Mammengebiet Chrieschwitz	Kernstadt Süd Ost

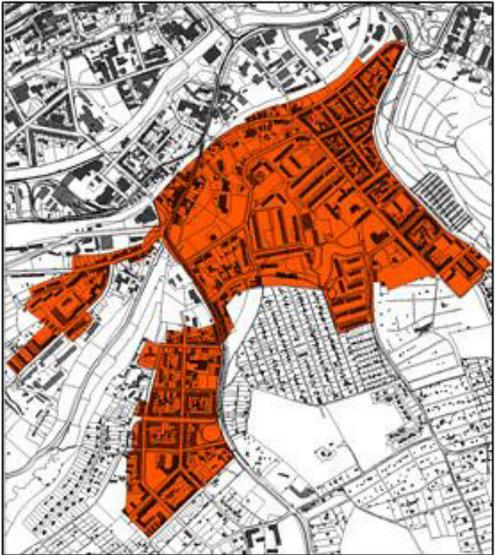
Abgeschlossene Stadtbaugebiete

SUO Programmteil „Rückbau“ & „Rückführung städtischer Infrastruktur“ – Plauen-Gesamtstadt		
	Programmaufnahme: Auslaufen der 5 Altgebiete: Größe: Fördermittel seit: Zuwendungsf. Ausgaben: Eingesetzte Finanzhilfen: Rückgebaute WE (gesamt): davon Plattenbau: davon Altbau: Abschluss: Schwerpunktgebiete:	08.10.2004 2007 - 2003 16.461.000 € (2014) 16.461.000 € (2014) 4.009 (31.12.15) 3.116 (31.12.09) 467 (31.12.09) 2014 Plattenbaugebiet Chrieschwitz Plattenbaugebiet Mammengebiet
SUO Programmteil „Aufwertung“ & „Sicherung o. Eigenanteil“ – Kernstadt		
	Programmaufnahme: Altgebiet: Größe: Fördermittel seit: Zuwendungsf. Ausgaben: Eingesetzte Finanzhilfen: Abschluss: Schwerpunkte:	25.06.2004 Bahnhofsvorstadt (2003) ca. 477 ha 2003 15.514.000 € (2016) 10.642.000 € (2016) 2015/16 Sicherung von erhaltenswerter Bausubstanz, Modernisierung privater Wohngebäude durch Anbau von Balkonen & Aufzügen

SUO Programmteil „Aufwertung“ – Plauen-Ost

	Programmaufnahme:	25.06.2004
	Altgebiet:	Chrieschwitz (2003)
	Größe:	ca. 155 ha
	Fördermittel seit:	2003
	Zuwendungs-f. Ausgaben:	162.000 € (2014)
	Eingesetzte Finanzhilfen:	108.000 € (2014)
	Abschluss:	2014
	Schwerpunkte:	Private Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, Anpassung technische Infrastruktur und Wohnumfeldverbesserungen, Fortschreibung InSEK hinsichtl. Anpassung & Überarbeitung der Rückbauziele im Gebiet

SUO Programmteil „Aufwertung“ – Plauen-Süd

	Programmaufnahme:	25.06.2004
	Altgebiet:	Mammengebiet (2003)
	Größe:	ca. 77 ha
	Fördermittel seit:	2003
	Zuwendungs-f. Ausgaben:	124.000 € (2014)
	Eingesetzte Finanzhilfen:	83.000 € (2014)
	Abschluss:	2014
	Schwerpunkte:	Private Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, Anpassung technische Infrastruktur und Wohnumfeldverbesserungen, Fortschreibung InSEK hinsichtl. Anpassung & Überarbeitung der Rückbauziele im Gebiet

Seit Beginn des Stadtumbau-Programms konnten bis 2016 allein in die abgeschlossenen Altgebieten Maßnahmen im **Gesamtvolumen von rund 32,3 Mio. EURO** umgesetzt werden. Hierfür wurden **rund 27,3 Mio. EURO Finanzhilfen** bereitgestellt.

Ein Großteil der Gelder für Rückbaumaßnahmen erhielten die beiden Plauener Wohnungsunternehmen für den Abriss nicht mehr benötigter Plattenbauten. Trotz aller Anstrengungen konnten jedoch weder die angestrebten Rückbauziele, noch die Umsetzungsstrategie, die einen geordneten Rückbau von außen nach innen vorsah, realisiert werden. Dennoch stabilisierte sich die Situation in den Schwerpunktgebieten „Chrieschwitz“ und „Mammengebiet“. Schwierig blieb die Situation in der Altbausubstanz in unattraktiven Lagen.

Seit dem Programmjahr 2006 unterstützen Bund und Land Maßnahmen zur Sicherung wertvoller Gebäudesubstanz in voller Höhe ohne städtischen Eigenanteil. Ebenso wird seit 2006 der Rückbau städtischer Infrastruktur aufgrund des Stadtumbauprozesses von Bund & Land insgesamt zur Hälfte unterstützt mit einem Eigenanteil des Maßnahmenträgers in Höhe von 50 v. H. Beide Ergänzungen wurden den jeweiligen Gebietskulissen zugeschlagen. Die Zuwendungen für die Anpassung der technischen Infrastruktur erfolgten vorrangig in den beiden Rückbaugebieten. Maßnahmenträger waren hier die Wärmeversorgung Plauen sowie der Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland.

Aktive Gebiete des Stadtumbaus (STU)

Bereits während der Arbeiten am FK „Städtebau & Denkmalpflege“ zum Stadtkonzept „Plauen 2022“ zeichnete sich eine nochmalige Änderung der bestehenden Fördergebietskulisse für den Stadtumbau Ost ab. Dabei wurden kleinere Gebietsgrößen und ein überschaubarer Durchführungszeitraum favorisiert.

Im Jahre 2012 erfolgte die Aufnahme des neuen Stadtumbaugebietes „Schloßberg“ in den Programmteil Aufwertung. Mit einer Fläche von rund 27 Hektar und einer Laufzeit bis 2020 entsprach diese Dimensionierung den vorgegebenen Richtlinien. Zugleich wurde hiermit der innenstadtnahe Teil der östlichen Bahnhofsvorstadt gestärkt, da über das Sanierungsgebiet keine Förderhilfen mehr zur Verfügung gestellt wurden.

SUO-Gebiet „Schloßberg“		
	Programmaufnahme:	2012
	Größe:	26,92 ha
	Laufzeitverlängerung:	2018
	Fördermittel seit:	2012
	Zuwendungsfähige Ausgaben:	5.328.000 € (2017)
	Eingesetzte Finanzhilfen:	3.552.000 € (2017)
	Abschluss:	2022
<p><u>Leitprojekte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau der ehemaligen JVA/Gericht auf dem Plauener Amtsberg zur Staatlichen Berufsakademie (BA) ▪ Umsetzung des Projektes „Plauener Schloßterrassen“ <p><u>Realisierte Maßnahmen (Auswahl)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßensanierungen (J.-Fucik-Str., Heinrichstr., Annenstr., Krausenstr.) ▪ Sanierung Treppe Bergstraße, einschl. Wohnstraße ▪ Sanierungsmaßnahmen (ehem. Sachsendruck, E.-Fritsch-Str. 30 & 32, J.-Fucik-Str. 17, Hradschin 3 & 7) 		

Zwischen 2012 und 2017 wurden im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ Maßnahmen im **Gesamtvolumen von rund 5,3 Mio. EURO** umgesetzt. Die hierzu bereitgestellten **Finanzhilfen belaufen sich auf rund 3,5 Mio. EURO**. Bis Ende 2022 sind weitere Maßnahmen in Höhe von ca. 5,3 Mio. EURO geplant. Hierfür werden wiederum ca. 3,5 Mio. EURO bereitgestellt.

Für das SUO „Schloßberg“ wurde 2013/14 ein „Integriertes Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung“ erstellt. Über das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ (432) konnte von 2014 bis 2016 ein Sanierungsmanager speziell für energetische Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden. Mit dem „Integrierten Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung“ wurde das SUO „Schloßberg“ zudem als Fallstudie in das Bundesforschungsprojekt „Trans-Stadt“ aufgenommen. Das Difü-Projekt, unter wissenschaftlicher Begleitung der BTU Cottbus-Spremberg, lief von 2014 bis 2016 und umfasste 15 ausgewählte Kommunen bundesweit.

Im SEKo „Schloßberg“ wurde bereits 2011/12 ein eigenständiges Monitoring- und Evaluierungsverfahren festgeschrieben. Dieses wird im zweijährigen Turnus durchgeführt. Im Monitoring-Verfahren 2017 wurde bereits eine Zielkorrektur für 12 der 25 Indikatoren erforderlich, da sich das Gebiet überaus positiv entwickelt hat und die vorgegebenen Zielwerte erreicht wurden. Bis Ende 2018 werden im Gebiet über 90 überwiegend investive Maßnahmen umgesetzt sein. Dies führte zu einem Einwohneranstieg von fast 25 Prozent. Aktuell befinden sich weitere vier Maßnahmen in Umsetzung, darunter die beiden benannten Leitprojekte.

Der Bund hat 2017 die Programme Stadtumbau Ost und West zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammengeführt. Grundlage für die Zusammenführung ist die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017. Dabei werden die unterschiedlichen Ausgangslagen z.B. beim Leerstand berücksichtigt, so bleiben die Förderkonditionen für die ostdeutschen Städte und Gemeinden bestehen. Um die Zusammenführung der Stadtumbauprogramme und insbesondere den Austausch zwischen Ost und West fachlich zu begleiten, hat der Bund 2017 eine gemeinsame Bundestransferstelle Stadtumbau eingerichtet.

Da bis zum ursprünglichen Durchführungszeitraum 2020 noch nicht alle anvisierten Maßnahmen – und hierunter auch das Leitprojekt „Plauener Schloßterrassen“ – abgeschlossen sein werden, beantragte die Stadt Plauen 2018 eine Verlängerung der Laufzeit bis 2022 (ohne räumliche Erweiterung). Eine diesbezügliche Bestätigung steht gegenwärtig noch aus.

1.4.5 ZSP – Zukunft Stadtgrün

Das Bundesbauministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit startete 2017 das neue Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung "Zukunft Stadtgrün" und stellte dafür 2017 50 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung. Ziel ist die Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität, zur gesellschaftlichen Teilhabe, zur Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit insbesondere durch eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung.

Schwerpunktbereiche für die Weiterentwicklung des Stadtgrüns in Plauen bilden die Elsteraue, das Stadtzentrum und der Plauener Stadtpark. Beachtung finden muss aber auch das verbindende Element der Syraue entlang der Dobenastraße.

ZSP-Gebiet – „Grüne Klammer“		
	Programmaufnahme:	2017
	Größe:	120,5 ha
	Erweiterungen:	-
	Fördermittel seit:	2018
	Geplante Gesamtausgaben:	750.000 € (2017)
	Geplante Finanzhilfen:	500.000 € (2017)
	Abschluss:	2026
	<u>Leitprojekte:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsplanwerk (Masterplan) Stadtpark ▪ „Kreative Elsteraue“ – Park in der Elsteraue ▪ Aufwertung und Qualifizierung der zentrumsnahen Grünbereiche (z. B. an der Friedensbrücke) ▪ Grünanlagen an der Syra im Zusammenhang mit der Offenlegung ▪ Hempelscher Garten 	

Das aktuell größte Plauener Fördergebiet „Grüne Klammer“ erstreckt sich von der Elsteraue über das Stadtzentrum in nordwestliche Richtung bis zum Stadtpark. Es überschneidet sich mit weiteren bestehenden Fördergebieten der Städtebauförderung und Europäischen Strukturförderung. Dies trifft in erster Linie für die Plauener Altstadt (SDP) und den Kernbereich der Elsteraue (EFRE & SSP) zu.

Im Durchführungszeitraum bis 2026 sind Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 750.000 EURO geplant. Dies entspricht voraussichtlichen Finanzhilfen in Höhe von rund einer halben Million EURO.

Fazit

Insgesamt wurden seit 1990 in den abgeschlossenen und laufenden Gebieten der Städtebaulichen Erneuerung bzw. Städtebauförderung bis Ende 2017 Maßnahmen im **Gesamtvolumen von rund 140,0 Mio. EURO** umgesetzt (zuwendungsfähige Ausgaben). Hierzu wurden **Finanzhilfen in Höhe von rund 103,0 Mio. EURO** in Anspruch genommen. Bis 2026 sind weitere Investitionen in Höhe von rund 46,0 Mio. EURO geplant. Die anvisierten Finanzhilfen lägen entsprechend bei ca. 34,5 Mio. EURO.

Hinsichtlich der Städtebaulichen Erneuerung / Städtebauförderung ergeben sich folgende Stärken und Schwächen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt und Aufwertung prägender Grün-derzeitbebauung ➤ InSEK gibt klare Schwerpunktsetzung für den Einsatz von Finanzhilfen vor – Innen- vor Außenentwicklung ➤ Hohe Planungssicherheit für private Investoren ➤ Fördermittel werden konzentriert zur Entwicklung kernstädtischer Bereiche eingesetzt – Entwicklung von innen nach außen ➤ Kumulierungsmöglichkeit mit EU-Programmen zur Reduzierung des Eigenanteils der Kommune gegeben ➤ SUO „Schloßberg“ als beispielgebende Gesamtmaßnahme für einen funktionierenden Stadtumbau 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Finanzschwäche der Kommune begrenzt die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten ➤ Eingeschränkte Fördermöglichkeiten Privater behindert entsprechende Investitionen ➤ komplizierte Eigentumsverhältnisse und hohe Leerstandsquoten in unattraktiven Lagen führen zu mangelnder Investitionsbereitschaft von Eigentümern – nachhaltiges Quartiersmanagement äußerst schwierig ➤ Bereitschaft Privater kann oft erst nach Vorleistungen der Kommune hinsichtlich Aufwertung des öffentlichen Raumes geweckt werden ➤ Nahezu alle Brachflächen befinden sich in Privateigentum – kaum Zugriffs- und Handlungsmöglichkeit für Kommune ➤ Durch Wegfall der Sanierungsgebiete keine steuerliche Abschreibung über § 7h EStG mehr möglich

Prognose

Mit dem Wegfall der Sanierungsgebiete endet auch die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung über § 7h EStG. Dies war gerade im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ und in der östlichen Bahnhofsvorstadt ein erfolgreiches Instrument zur Aktivierung privater Investitionen. Wichtig ist jedoch das Zusammenspiel mit einem Programm der Städtebauförderung. Es besteht zwar auch weiterhin die Möglichkeit, Sanierungsgebiete per Satzungsbeschluss auszuweisen, dies macht aber nur dann Sinn, wenn das Gebiet gleichzeitig durch ein Städtebauförderprogramm überlagert wird.

In der Städtebauförderung stehen kurzfristig keine Neuausweisungen zur Disposition. Die Konzentration liegt auf der Abarbeitung der anspruchsvollen Ziele der aktuell bestehenden Gesamtmaßnahmen:

- Abschluss der Maßnahmen im SSP „Elsteraue“ bis 2020/21
- Abschluss der Maßnahmen im SDP „Historische Altstadt“ bis 2021
- Abschluss der Maßnahmen im SUO/STU „Schloßberg“ bis 2022
- Umsetzung der Maßnahmen im SSP „Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-2025“ bis 2025
- Umsetzung der Maßnahmen im SDP „Plauener Mitte“ bis 2026
- Umsetzung der Maßnahmen im ZSP „Grüne Klammer“ bis 2027

Mittelfristig, und zwar spätestens bis 2022, ist zumindest ein neues Stadtumbaugebiet auszuweisen. Als potentielle Gebietskulisse stehen die nördlich gelegenen Stadtteilräume „Haselbrunn“ und „Preißelpöhl“ im Fokus. Langfristig sollten jedoch alle bisher genutzten Programme durch entsprechende Neuausweisungen ihre Fortsetzung finden.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird sich langfristig wieder verstärkt im Wohnungsleerstand widerspiegeln. Er wird sich jedoch stärker als bisher in komplett leerstehenden Immobilien konzentrieren. Dabei spielt weniger der Gebäudetyp eine Rolle als vielmehr die Lage der Immobilie. Bereits seit mehreren Jahren zeichnet sich ab, dass unattraktive Lagen an Hauptverkehrsstrassen und in unmittelbarer Nähe bzw. Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbeanlagen kaum noch Vermarktungschancen besitzen. Die hohe Sanierungstätigkeit in den Fördergebieten und der anhaltende Trend zum Eigenheim (aktuell rund 35 neue EFH jährlich) beflügeln zusätzlich die Problemlagen dieser diffusen Stadträume.

Ein Gegensteuern über den Rückbau ist kaum mehr möglich, da die bisherigen Hauptakteure, die beiden Plauener Wohnungsunternehmen, keine nennenswerten Bestände in diesen Lagen aufweisen. Gleichzeitig ist der Rückbau privater Hauseigentümer von der Förderung weitestgehend ausgeschlossen. Zwar versucht die Stadt Plauen Mittel und Wege zu finden, ruinöse Gebäude aus dem Stadtbild zu entfernen, doch gelingt dies lediglich in Einzelfällen.

Auch die Fortschreibung und Auswertung des seit 2014 vorliegenden Brachenkonzeptes unterstützt die vorgenannte These. Zwischen 2015 und 2018 wurden nicht einmal 20% der ruinösen Bausubstanz rückgebaut. In über 80% der Fälle erfolgte eine Voll- bzw. Teilsanierung mit anschließender Nachnutzung. Auch wenn diese Maßnahmen in erster Linie in Aufwertungsbereichen stattfanden und somit gewollt sind, so tragen sie doch maßgeblich zur sukzessiven Leerung unattraktiver Stadträume bei.

Bereits ab 2020 ist zu erwarten, dass die Schere zwischen attraktiven Wohnstandorten im innerstädtischen Bereich (z. B. Altstadt, Schloßberg) sowie an der Peripherie (Eigenheimsiedlungen) und zunehmend verfallenden, sich leerenden Standorten in unattraktiven Lagen auseinandergeht. Mit dem baulichen Verfall steigt auch die Gefahr wachsender gesellschaftlicher Probleme vor Ort. Daher müssen Strategien und Wege entwickelt, wie sich dieser abzeichnende Trend aufhalten lässt und gegengesteuert werden kann. Ein erneutes Rückbau-Programm dürfte jedoch gerade vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungszentren bundespolitisch kaum durchsetzbar sein. Eine entsprechende Anpassung der bestehenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften wäre ein möglicher Handlungsansatz.

B 1.5 Förderprogramme der Europäischen Union

1.5.1 Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – Städtische Entwicklung



I. Förderperiode 2001-2006

Mit Zuwendungsbescheid vom 13.12.2001 wurde die Plauer Elsteraue in das EFRE-Programm „Städtische Entwicklung“ aufgenommen. Grundlage bildete ein erstelltes Grobkonzept, welches in der Folgezeit zu einem Feinkonzept weiterentwickelt wurde. Der Förderzeitraum umfasste die Jahre 2001 bis 2006 (I. Förderperiode). Der Bewilligungszeitraum wurde nochmals bis zum Oktober 2007 verlängert, um begonnene Maßnahmen noch abschließen zu können.

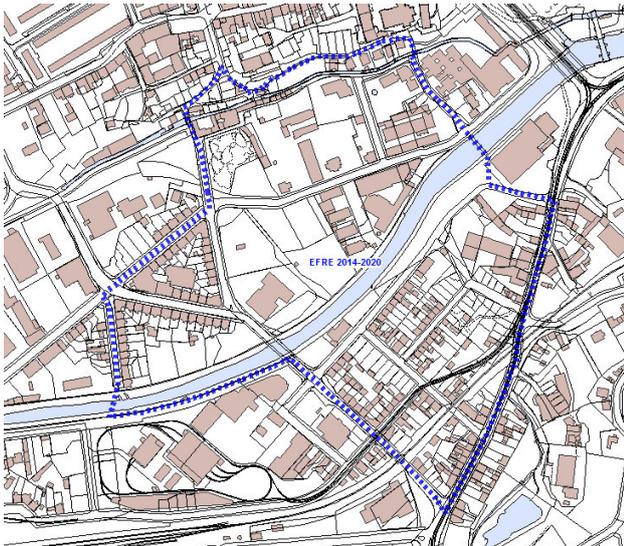
Die Förderung der EU (75%) sowie die Eigenmittel der Stadt (25%) wurden in erster Linie zur Verbesserung der Infrastruktur investiert (rund 80%). Weiterhin wurden Planungs- und Betreuungsleistungen, Wirtschaft & Beschäftigung (KMU) sowie private Dritte gefördert.

Bis zum Ende der Förderperiode (31.10.2007) konnten Maßnahmen im **Gesamtumfang von rund 4,9 Mio. EURO** mit Zuwendungen aus dem EFRE-Programm in Höhe von **rund 3,7 Mio. EURO** refinanziert werden.

II. Förderperiode 2007-2013

Eine erneute Bewerbung der Stadt zur Aufnahme in das EFRE-Programm „Stadtentwicklung“ für die Förderperiode 2007-2013 für ein erweitertes Gebiet „Elsteraue“ verlief erfolglos.

III. Förderperiode 2014-2020



Nachdem die Stadt Plauen in der II. Förderperiode nicht im EFRE-Programm vertreten war, bewarb sie sich 2015 mit dem „Kernbereich“ der Elsteraue um eine erneute Aufnahme. Den entsprechenden Zuwendungsbescheid erhielt die Stadt am 15.08.2016 durch den Sächsischen Staatsminister des Inneren überreicht. Das geplante **Gesamtvolumen beläuft sich auf rund 12,2 Millionen Euro**. Die entsprechenden **Finanzhilfen liegen in einer Höhe von rund 9,7 Mio. EURO**. Der Fördersatz in der III. Periode beträgt 80%.

In den Jahren bis zum Auslaufen der Förderperiode sollen laut IHK in erster Linie die nachfolgend aufgelisteten Projekte umgesetzt werden (Stand 31.12.2018):

- Abbruch der Industriebäude auf dem Hempelschen Areal
- Freiflächen Hempelsches Areal
- Nahwärmenetz für das innerstädtische Quartier Elsteraue
- „Textilzentrum Plauener Spitze im Weisbachschen Haus“ (1.BA – Bleichstraße 1)
- Niederschwelliger Ausbau der Halle 1 der ehem. Hempelschen Fabrik
- Reaktivierung der historischen Handwerkerhäuser (1. BA Häuser 2,3,4)
- Fassadenbegrünung

1.5.2 Europäischer Fonds für reg. Entwicklung (EFRE) – Revitalisierung von Brachen

Im Jahre 2009 nutzte die Stadt Plauen erstmals das EFRE-Programm zur „Revitalisierung von Brachen“, welches zur Revitalisierung von Industrie-, Sozialbrachen und Konversionsflächen dient. Der Fördersatz beträgt 80 Prozent. Eine Gebietskulisse existiert nicht, da das Programm auf das gesamte Stadtgebiet angewandt werden kann – außer im EFRE-Gebiet.

Mit dem Rückbau nicht mehr genutzter und leerstehender Gebäude werden städtebauliche Missstände beseitigt und somit die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet verbessert. Durch die Beräumung der Grundstücke stehen die Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für potenzielle Nachnutzungen wieder zur Verfügung.

Realisierte Maßnahmen	
2009	Abbruch der Industriebache „Sachsendruck“ (Ecke Forst- & Rädelsstr.)
2010	Abbruch der Industriebache „Hydraflex“ (Wielandstr. 31)
2011	Abbruch der Industriebache „Textilveredlungs GmbH“ (Stresemannstr. 91) Abbruch der Industriebache „Zuckerwaren- & Drageefabrik Andreas Süppel (Karolastr. 57)

Realisierte Maßnahmen	
2012	Abbruch & Renaturierung der Militärbrache „Am Taubenhübel“ (OT Neundorf)
2013	Abbruch der Industriebrache „Spemaba GmbH & Co KG (Werk II)“ (Mühlstr.18)
2014	Abbruch des Industriegebäudes „Eugen-Fritsch-Straße 23“ Abbruch des Bürogebäudes der ehemaligen Kasernenanlage in Plauen-Kauschwitz Abbruch der Industriebrache „Wielandstraße 3“
2015	Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses „Friedensstraße 56“

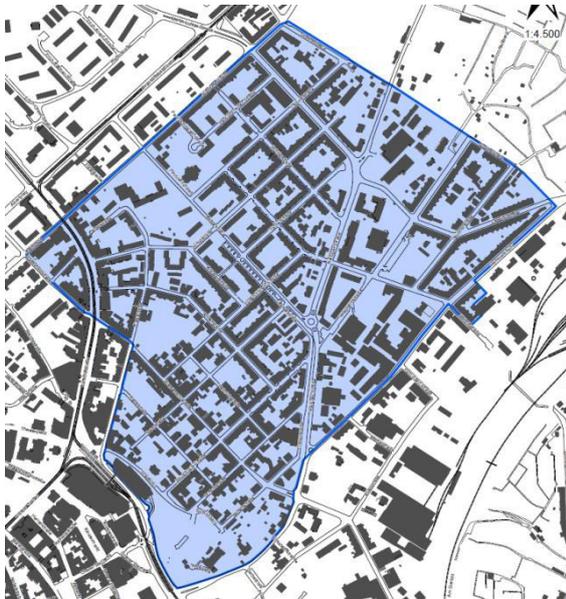
Bis 2015 wurden aus dem EU-Programm „Revitalisierung von Brachen“ zehn Maßnahmen mit einem **Gesamtvolumen von rund 2,2 Mio. EURO** umgesetzt. Die entsprechenden Förderhilfen belaufen sich auf **rund 1,6 Mio. EURO**.

Bis ins Jahr 2021 sind weitere Rückbaumaßnahmen über das EU-Programm anvisiert. Diese umfassen einen Förderrahmen von geschätzt rund 1,2 Mio. EURO. Die hierfür eingestellten Finanzhilfen belaufen sich auf eine Höhe von rund 1,0 Mio. EURO.

1.5.3 Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – Inwertsetzung belasteter Flächen

Die Zuwendung aus dem Programm „Inwertsetzung belasteter Flächen“ wurde der Stadt mit Schreiben vom 31. August 2018 gewährt. Mit den Teilabbrucharbeiten und der Sanierung der zukünftigen Freiflächen starten im November 2018 die Baumaßnahmen zur Nach- bzw. Umnutzung der Industrie- und Gewerbebrache "Hempelsche Fabrik" zu einer Kindertageseinrichtung. Gefördert wird der erste Bauabschnitt – Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen. Die **geplanten Baukosten in Höhe von 601.000 EUR** werden von der EU mit 80% und von der Stadt Plauen mit 20% getragen.

1.5.4 Europäischer Sozialfonds (ESF) – Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung



Mit Antrag vom 10.05.2016 bewarb sich die Stadt Plauen erstmals um Aufnahme in das ESF-Programm „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“. Grundlage bildete ein entsprechendes Integriertes Handlungskonzept (IHK), welches die Kommune mit der Firma ZAROF GmbH Leipzig und mehreren Trägern verfasste. Der Rahmenbewilligungsbescheid erfolgte am 12.10.2016. Die Laufzeit der Projekte erstreckt sich bis ins Jahr 2022.

Gefördert werden über das Programm ausschließlich nichtinvestive Maßnahmen, die jedoch noch einmal gesondert beantragt werden müssen. Die Laufzeit je Vorhaben darf 2 Jahre nicht überschreiten, dabei dürfen die Gesamtkosten nicht höher als 100.000 EURO liegen. Der Fördersatz liegt bei 95%. Ziel ist es, möglichst viele Teilnehmer aus dem ausgewiesenen Gebiet zu erreichen.

Als Gebietskulisse wurde bewusst die östliche Bahnhofsvorstadt gewählt, da gerade hier überproportional viele Menschen auf Transferleistungen angewiesen sind. Dieser Nachweis wurde in einer vorgeschobenen Projektskizze von den Kommunen abgefordert. Mit der erstmals möglichen Überlagerung mit der SSP-Gebietskulisse können nicht nur investive, sondern auch nichtinvestive Maßnahmen getätigt werden. Der baulichen Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes folgen somit auch dringend benötigte Investitionen in Inhalte und Funktionen.

Aktuell laufende Maßnahmen	
2017-22	Stadtteilmanagement „Östliche Bahnhofsvorstadt“ (Stadt Plauen) – begleitende Maßnahme
2017-22	Administrative Unterstützung der Projektträger (Stadt Plauen) – begleitende Maßnahme
2017-19	Familienkompetenzzentrum „JuLe“ – Junges Leben (Wohn- und Lebensräume e. V.)
2018-20	Chancen eröffnen – soziale Teilhabe sichern (Arbeitsloseninitiative Sachsen e. V.)
2018-20	Repair-Café (Arbeitsloseninitiative Sachsen e. V.)
2018-20	Sozialpädagogische Begleitung und Beratung von Kindern/Schülern und deren Eltern – Hort der GS „Karl Marx“ (Stadt Plauen)
2018-20	Projektmanagement Freizeitgestaltung – Hort der GS „Karl Marx“ (Stadt Plauen)
2018-20	Pflanzaktion an der Pauluskirche (Stadt Plauen & Kirchgemeinde)
Geplante Maßnahmen	
2019-21	Eltern stärken – FÜR ihre Kinder (Brücke Plauen e. V.)
2019-21	Lernwerkstatt am Schloßhang (UNIKAT e. V. & Vogtl. Bergknappenverein zu Plauen e. V.)

Von den ursprünglich im Integrierten Handlungskonzept (IHK) vorgesehenen 16 Maßnahmen werden aller Voraussicht nach zehn Maßnahmen zur Umsetzung gelangen. Somit dürfte die im Rahmenbewilligungsbescheid ausgewiesene **Maximalhöhe der Zuwendung von 902.711 EURO** ausreichen. Bei Umsetzung aller anvisierten Projekte hätte es eine Deckungslücke von rund 265.778 EURO gegeben.

Sollten hinsichtlich der maximalen Zuwendungshöhe dem Gebiet noch Finanzhilfen zur Verfügung stehen, können ausgewählte Projekte auch über die normale Laufzeit von zwei Jahren verlängert werden. Aktuell wird eine solche Verlängerung für das erfolgreiche Projekt „JuLe“ (Junges Leben) des Wohn- und Lebensräume e. V. vorbereitet.

Die Gründe für den Rückzug einiger Träger liegen in den bestehenden Risiken beim Fördermittelabruf (Vorfinanzierung) und bei der teilnehmerbezogenen Projektabrechnung (dreistufiges Monitoring-Verfahren). Kleinere Vereine, ohne entsprechend hohe finanzielle Rücklagen, sehen die Gefahr, die Projektkosten ganz oder auch nur teilweise allein zu tragen und somit den Fortbestand des Vereins zu gefährden. Zudem besteht ein enorm hoher Verwaltungsaufwand, der auch durch die administrative Unterstützung der Kommune nicht gemindert wird.

Fazit

Bis 2017 wurden investiv **Gesamtmaßnahmen in Höhe von rund 7,1 Mio. EURO** über die diversen EU-Programme umgesetzt. Die Höhe der **eingesetzten Förderhilfen liegt bei rund 5,3 Mio. EURO**. Bis Ende der III. Periode ist davon auszugehen, dass weitere Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 14,0 Mio. EURO folgen werden. Hierzu werden voraussichtlich rund 11,2 Mio. Euro Finanzhilfen bereitgestellt.

Hinsichtlich der Förderprogramme der EU ergeben sich folgende Stärken und Schwächen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kumulierungsmöglichkeit mit Programmen der Städtebauförderung zur Reduzierung des Eigenanteils der Kommune gegeben ➤ Konzentrierter Mitteleinsatz im Kernbereich der Elsteraue ➤ Beseitigung massiver städtebaulicher Missstände durch Rückbau großer Industrie- und Gewerbebrachen ➤ Überlagerung von investiver und nichtinvestiver Förderung in der östlichen Bahnhofsvorstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Finanzschwäche der Kommune begrenzt die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten ➤ ESF-Förderung ist für kleine Trägervereine mit hohen Risiken und einem enormen Aufwand verbunden

Prognose

Nach Beendigung der III. EU-Förderperiode (2020) ist zu erwarten, dass die künftige Strukturförderung der Europäischen Union grundlegend überarbeitet und den neuen Gegebenheiten angepasst wird. Mit dem Ausstieg Großbritanniens (Brexit) und der gleichzeitigen EU-Osterweiterung ist nicht davon auszugehen, dass für sächsische Kommunen und Regionen die gleichen Förderbedingungen der ersten drei Perioden gelten. Vielmehr ist zu erwarten, dass gerade der Fördersatz im EFRE-Programm „Städtische Entwicklung“ deutlich nach unten korrigiert wird. Über eine erneute Teilnahme der Stadt kann somit erst nach Veröffentlichung der neuen Ausschreibung entschieden werden.

Das Programm zur Branchenrevitalisierung dürfte in den kommenden Jahren wieder verstärkt zum Einsatz kommen, da die Kommune bestrebt ist, die letzten noch existierenden Industrie- und Gewerbebranchen abzubauen. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch zunächst der Grunderwerb. Da es sich aber bei den Objekten in der Regel um recht schwierige Eigentumsverhältnisse handelt und mitunter sehr hohe Belastungen gegeben sind, kann der Rückbau nur Schritt für Schritt vorangehen.

Einer nochmaligen Teilnahme am ESF-Programm „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“ sollte nur dann favorisiert werden, wenn die gesammelten Erfahrungen klar positive Effekte und eine nachhaltig positive Beeinflussung der Indikatorik aufzeigen. Zudem müssen auch die Träger der Maßnahmen bestrebt sein, den begonnenen Weg fortzuführen.

B 1.6 Sonstige Förderprogramme

1.6.1 Bereits abgeschlossene Förderprogramme

Förderprogramm	Laufzeit	Eingesetzter Förderrahmen
Landessanierungsprogramm (LSP)	1991-2002	2.353.000 €
Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (StWENG)	1993-2004	6.981.000 €
Landesrückbauprogramm	2000-2002	642.000 €
		9.976.000 €

Die drei bereits abgeschlossenen Förderprogramme liegen schon mehrere Jahre zurück. Über sie konnten **Investitionen im Gesamtvolumen von rund 10 Mio. EURO** umgesetzt werden. Besonders in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung trugen sie maßgeblich zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur urbanen Aufwertung bei.

1.6.2 Noch laufende Förderprogramme

Förderprogramm	Laufzeit	Eingesetzte Finanzhilfen
Landesprogramm zur Branchenrevitalisierung (ab 30.05.2017 RL Branchenberäumung)	2010-offen	1.623.000 €
		1.623.000 €

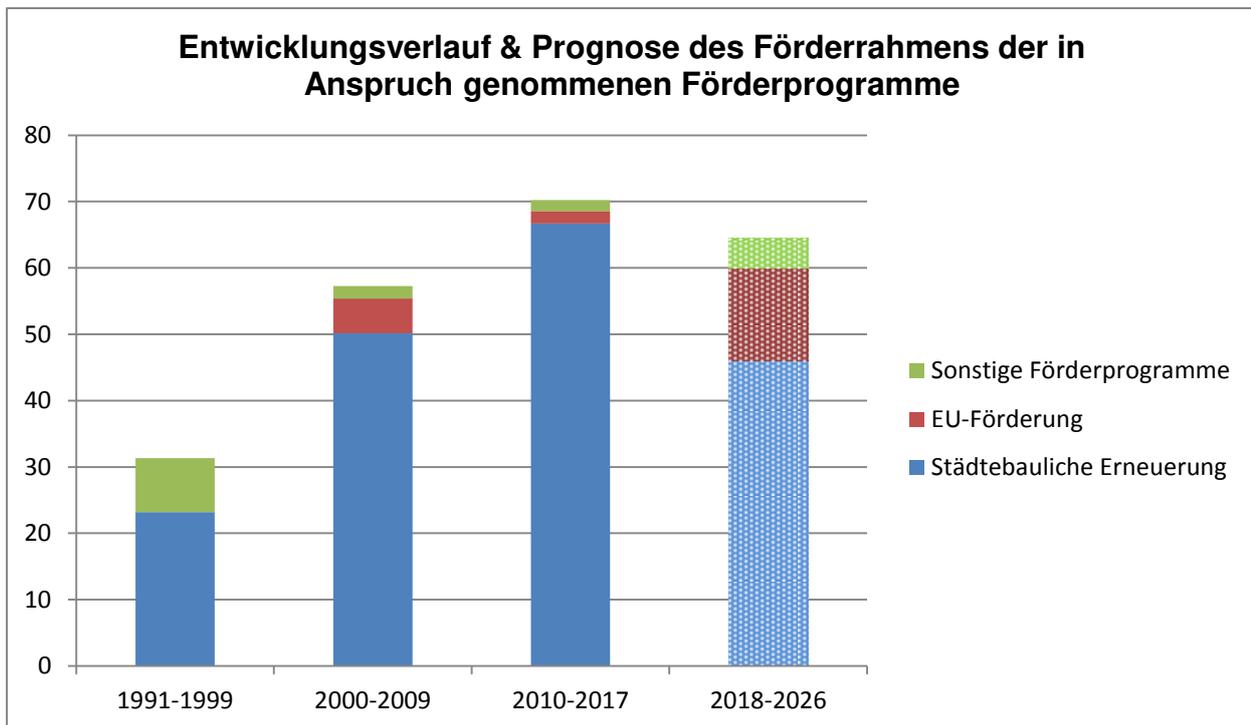
Das Landesprogramm zur Brachflächenrevitalisierung (ab 30.05.2017 Branchenberäumung) ergänzt das EFRE-Branchenprogramm und stellt somit ein wichtiges Instrument für den Rückbau dar. Bis 2017 konnten **Rückbaumaßnahmen im Gesamtvolumen von rund 1,6 Mio. EURO** realisiert werden. Hierfür standen **rund 1,5 Mio. EURO Finanzhilfen** bereit. Bis 2026 sollen weitere Maßnahmen im Gesamtumfang von rund 4,5 Mio. EURO folgen. Die hierfür notwendigen Finanzhilfen belaufen sich auf rund 4,0 Mio. EURO.

In der Gesamtbetrachtung der bisher zur Anwendung gekommenen und künftigen Förderprogramme können folgende Fakten festgehalten werden:

- zwischen 1990 und 2017 konnten über alle eingesetzten Programme insgesamt Maßnahmen mit einem **Gesamtvolumen von rund 158,8 Mio. EURO** umgesetzt werden;
- die Höhe hierfür **bereitgestellter Finanzhilfen liegt bei rund 109,8 Mio. EURO**
- bis 2026 sind weitere Maßnahmen mit einem **Gesamtvolumen von rund 64,5 Mio. EURO** geplant (ohne IV. EU-Förderperiode)
- die Höhe hierfür **benötigter Finanzhilfen liegt bei rund 49,6 Mio. EURO** (ohne IV. EU-Förderperiode)
- Zusätzlich sollen bis 2025 über das Sondervorhaben „Modellkommune zur Städtebauförderung“ 50 Mio. EURO nach Plauen fließen. Bund und Land geben hierzu je 25 Mio. EURO.

Eine detaillierte Übersicht über die Einzelprogramme und Jahresscheiben bietet „Tabelle E4“, welche sich in der Anlage 2 des Konzeptes befindet.

Mit der Bereitstellung von Finanzhilfen in Höhe von annähernd 110 Mio. EURO ist es der Stadt Plauen in den zurückliegenden 28 Jahren gelungen, über die verschiedensten Programme massive städtebauliche Missstände zu beseitigen und gleichzeitig Privateigentümer zu ermutigen, Investitionen zu tätigen. Im Zusammenspiel ergibt sich eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Wohn- und Lebensqualität, die sich nicht zuletzt auch in den stetigen Wanderungsgewinnen widerspiegelt.



Quelle: eigene Statistik, FG Stadtplanung & Umwelt, Februar 2019

Auch wenn die Zeitintervalle nicht deckungsgleich sind (z. B. EU-Perioden), ergibt sich ein sehr gutes Bild über die erfolgte und angedachte Entwicklung des Förderrahmens der in Anspruch genommenen Programme. In den 90er Jahren etablieren sich die ersten Sanierungsgebiete. Weiterhin wurden auch Förderprogramme genutzt, die in den Folgejahren durch die Programme der Städtebauförderung ersetzt werden. Schwerpunktgebiete sind die Plauener Altstadt sowie innenstadtnahe Wohngebiete, aber auch Plattenbaustandorte (s. InSEK-Gesamtkonzept, Punkt 3.6 „Bisherige Schwerpunktgebiete“).

In der folgenden Dekade erhöhen sich die Anstrengungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände deutlich. Es kommt nahezu zu einer Verdopplung des eingesetzten Förderrahmens. Weiterhin dominieren die Sanierungsgebiete, die aber nun noch durch weitere Programme der Städtebauförderung ergänzt werden (SDP, SSP, SUO). Die bestehenden Schwerpunkte bleiben bestehen und erweitern sich in die östliche Bahnhofsvorstadt. Erstmals kommt auch die EU-Förderung zum Tragen – und mit ihr ein weiteres Schwerpunktgebiet: die Elsteraue.

Zwischen 2010 und 2017 – eigentlich die kürzeste Zeitspanne – erfährt der Förderrahmen eine nochmalige Steigerung auf rund 70 Mio. EURO. Aufgrund der Nichtteilnahme der Stadt an der II. Förderperiode im EFRE-Programm „Städtische Entwicklung“ sinkt der in Anspruch genommene Teil der EU-Förderungen deutlich. Es dominieren klar die Programme der Städtebaulichen Erneuerung. Bei den Schwerpunktgebieten fallen die Plattenbaustandorte aus der Förderung weitestgehend heraus. Mit kleinräumigeren Gebietskulissen und überschaubaren Durchführungszeiträumen sollen künftig die bereitgestellten Mittel effektiver und deutlich ablesbarer eingesetzt werden.

Für den kommenden Zeitraum von 2018 bis 2026 liegt der aktuell vorgegebene Förderrahmen für alle Programme zusammen bei rund 64,5 Mio. EURO. Das Auslaufen der Sanierungsgebiete wird durch die nachfolgenden Programme der Städtebauförderung aufgefangen und weitestgehend fortgeführt. Zudem erhöht sich wieder der Anteil der EU-Förderung durch die EFRE-Maßnahmen im Kernbereich der Elsteraue. Ein Großteil des Förderrahmens, ca. 80%, wird jedoch bereits bis 2021 aufgebraucht sein. Zieht man in Betracht, dass im Zuge der Fortsetzungsanträge Aufstockungen gewährt, eventuell Förderprogramme verlängert bzw. überarbeitet und neue Programme beantragt werden (z. B. IV. EU-Förderperiode), könnte sich der tatsächliche Förderrahmen noch einmal erhöhen. Dies ist jedoch auch davon abhängig, inwieweit es der Stadt Plauen gelingt, die erforderlichen Eigenanteile zum Fördermittelabruf bereitzustellen. In Programmen, die keiner Gebietskulisse und keinem eingeschränkten Durchführungszeitraum unterliegen, kann die Stadt selbst, durch Erhöhung der Eigenanteile, einen höheren Förderrahmen erwirken. Dies muss jedoch im Einklang mit allen anderen Stadtentwicklungsstrategien stehen und finanziell leistbar sein. Detaillierte Aussagen zum Sondervorhaben „Modellkommune zur Städtebauförderung“ lagen im Bearbeitungszeitraum des Konzeptes leider nicht vor.

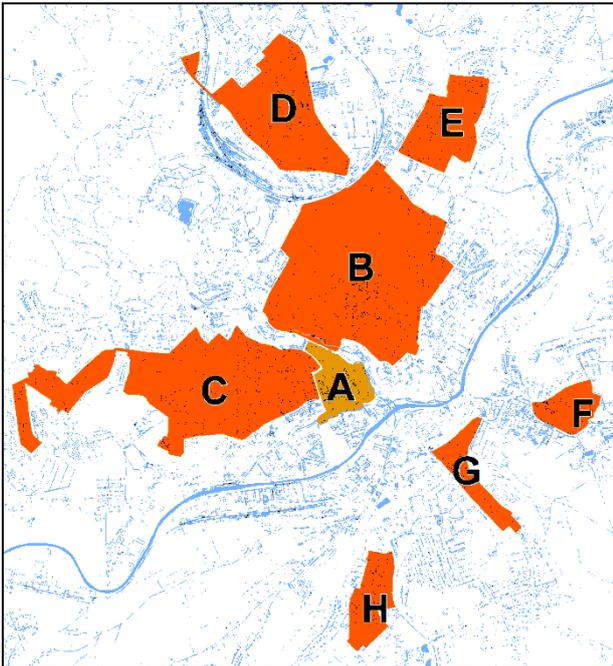
Auch perspektivisch wird die Nutzung verschiedenster Förderprogramme (EU, Bund, Land) für die Stadt unverzichtbar sein. Zur Gewährleistung eines stetigen Fördermittelflusses sind die notwendigen Eigenanteile zu sichern und die Kumulierungsfähigkeit zur Reduzierung diesen Eigenanteils zu ermöglichen. Gleichzeitig brauchen die Kommunen mehr Freiraum im Fördermittelmanagement. Die zuletzt immer komplizierter werdenden Regelungen und Verfahren müssen wieder vereinfacht werden. Ziel sollte ein flexibler Einsatz bewilligter Mittel sein, der auch eine jahresscheiben- und programmübergreifende Mittelverwendung einschließt.

Die bisher erfolgreich angewandte Strategie, einer Entwicklung von innen nach außen, ist besonders nach Abschluss der aktuell laufenden Gesamtmaßnahmen bei Neuausweisungen von Fördergebietskulissen zu verfolgen. Schwerpunktgebiete sind hierbei die historisch gewachsenen Stadtteile mit ihrem hohen Anteil prägender Altbausubstanz.

B 1.7 Erhaltungsgebiete

Der Grundriss einer Stadt ist das bedeutendste Zeugnis ihrer Geschichte. Um den Verlust des räumlichen und gestalterischen Zusammenhanges sowie des historisch gewachsenen Stadtgefüges zu verhindern, müssen wesentliche noch vorhandene prägende Elemente geschützt, bewahrt und Planungen sorgfältig auf den historischen Untergrund abgestimmt werden. Die Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des städtebaulichen und räumlichen Gefüges unter Beachtung der historischen Substanz sind vorrangiges Ziel städtebaulicher Planungen. Vor diesem Hintergrund räumt das Baugesetzbuch mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 die Möglichkeit ein, Aufgrund einer Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Am 21.11.2002 beschloss der Stadtrat eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die historischen Gebiete der Kernstadt. Diese Erhaltungssatzung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 08.03.2003 rechtskräftig.



Ziel und Anliegen dieser Erhaltungssatzung war es, die für die im InSEK (2002) als Erhaltungsgebiet definierten historisch gewachsenen Stadtteile und deren Bedeutung für die Stadtstruktur zu unterstreichen. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt stand dabei im Vordergrund.

- A – Altstadt
- B – Bahnhofsvorstadt
- C – Neundorfer Vorstadt mit Teilen der Neundorfer Siedlung
- D – Haselbrunn
- E – Reißiger Vorstadt
- F – Reusa
- G – Ostvorstadt
- H – Südvorstadt

Das Erhaltungsgebiet „**Altstadt**“ umfasst mit einer Fläche von ca. 14,1 ha den historischen Stadtkern, welcher trotz Kriegszerstörung und 40-jährigem Verfall in seinem Grundcharakter und seiner historischen Struktur erhalten und erlebbar ist. In diesem Gebiet konzentriert sich denkmalgeschützte Bausubstanz als Einzeldenkmäler und Ensembles, welche den Charakter und die Geschichte Plauens prägen. Die Altstadt ist seit 1994 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet und Geltungsbereich einer Ortsbausatzung. Die Beschlussfassung der Erhaltungssatzung für den Bereich der Altstadt ist die rechtliche Grundlage für die Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Die **Bahnhofsvorstadt** entwickelte sich Ende des 19. Jahrhunderts im unmittelbaren Anschluss an die historische Altstadt. Hier herrscht eine quartiersorientierte Bebauung vor. Es wechseln architektonisch bedeutende Wohn- und Geschäftshäuser repräsentativen großstädtischen Charakters mit weiteren Gebäuden des 19. Jahrhunderts, der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre und Bauten der Zeit zwischen 1980 und 2000. Der Stadtteil verkörpert in seiner städtebaulichen Vielfalt ein eigenes gewachsenes Milieu, welches urbanes Leben in all seinen Facetten ermöglicht. Die Erhaltung des Gebietes in seiner Grundstruktur ist deshalb Anliegen dieser Satzung. Aus diesem Grund wurde auch im Rahmen der Erarbeitung des InSEK (2002) das Schwerpunktgebiet zur Gründerzeit aus diesem Stadtteil gewählt. Mit einer Fläche von 114,9 ha stellt die Bahnhofsvorstadt zugleich auch das größte Erhaltungsgebiet dar.

Die **Neundorfer Vorstadt mit Teilen der Neundorfer Siedlung** umfasst eine Fläche von ca. 88,7 ha. Zwischen den Tälern der Weißen Elster und der Syra erfolgte die Stadterweiterung in westliche Richtung in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die städtebauliche Struktur weist die gleiche Vielfalt wie die in der Bahnhofsvorstadt auf und bedarf daher ebenfalls eines Instrumentariums zum Erhalt.

Der Stadtteil **Haselbrunn** besitzt eine eigene erhaltenswerte und stadtbildprägende Homogenität. Der erhaltenswerte Bereich von Haselbrunn hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 47 ha. Mit der Industrialisierung Ende des 19. Jh. / Anfang des 20. Jh. entwickelte sich die Stadt Plauen über die Bahnlinie auf der Flur Haselbrunn hinaus. Ein neuer Stadtteil mit vielen Gründerzeitgebäuden und Häusern im Jugendstil entstand. Auch hier wurden kriegsbedingte Lücken mit Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus aus den 1960er Jahren geschlossen.

Die **Reißiger Vorstadt** ist überwiegend durch Gründerzeitbebauung in intakten Stadtquartieren geprägt. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt 25 ha.

Die Grenze des für die Erhaltungssatzung vorgeschlagenen Gebietes **Reusa** umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha. Der Stadtteil Reusa ist hauptsächlich durch Gebäude der 1920er Jahre geprägt. Besonders erwähnenswert ist die Gartenstadt, welche als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz steht.

Die **Ostvorstadt** stellt einen gewachsenen homogenen Stadtteil dar. Hier dominiert die Bebauung im Biedermeiercharakter, in Richtung Süden durch Gründerzeitgebäude und Bauten der 1920er Jahre ergänzt. Die Fläche des erhaltenswerten Stadtteils hat eine Größe von ca. 11,9 ha.

In der **Südvorstadt** überwiegt die Gründerzeitbebauung. Den Kriegseinwirkungen geschuldet, wurden in den 1960er Jahren lückenhafte Baustrukturen ergänzt. In den dargestellten Grenzen mit einer Fläche von ca. 14,8 ha bildet die Südvorstadt einen für Plauen typischen gewachsenen Stadtteil, der die Kernstadt auf topografisch bedingtem Höhenrücken umgrenzt - ebenso wie die Ostvorstadt, Reusa oder die Neundorfer Vorstadt.

Eine Fallstudie zum Thema „Altbauaktivierung – Strategien & Erfahrungen“ des IRS Erkner, FORUM Bremen und B.B.S.M. Potsdam aus dem Jahre 2017 kommt zu dem Fazit, dass es aufgrund der Vielzahl an „Altbau-Enklaven“, der Förder- Sanierungs- und Erhaltungsgebiete, ihre unterschiedliche Größe und die heterogenen Problemlagen innerhalb der Gebiete schwer fällt, eine klare Abgrenzung von Altbauquartieren vorzunehmen.

Im Ergebnis der Studie werden vier „Cluster“ genannt, in denen zusammenhängende Altbaubestände konzentriert sind und die spezifische Entwicklungen und Problemlagen kennzeichnen:

	Charakteristik	Gebietskulisse(n)
Cluster 1	<ul style="list-style-type: none"> • bereits geförderte Gebiete mit punktuellm Handlungsbedarf • Gebiete befinden sich auf einem Erneuerungsweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Altstadt / Stadtzentrum • Stadtumbaugebiet „Schloßberg“
Cluster 2	<ul style="list-style-type: none"> • bereits geförderte Gebiete, die jedoch (in Teilen) weiterhin oder wieder Handlungsbedarf aufweisen • Gebiete befinden sich auf einem „steinigem Weg“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Teile der Neundorfer Vorstadt • Teile der Bahnhofsvorstadt • Teile der Elsteraue
Cluster 3	<ul style="list-style-type: none"> • Gebiete, die (noch) nicht Schwerpunkt einer Förderung waren & Handlungsbedarf hinsichtlich Altbausubstanz, des sozialen Gefüges und Image sowie der öffentlichen Räume aufweisen • Gebiete befinden sich auf keinem Weg 	<ul style="list-style-type: none"> • Haselbrunn • Einzelbereiche der Neundorfer Vorstadt • Preißelpöhl • Einzelbereiche der Elsteraue
Cluster 4	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht geförderte Gebiete, die stabil sind, aber Handlungsbedarf in den öffentlichen Räumen sowie punktuellen Leerstand und -verfall von Altbauten entlang der Hauptverkehrsstraßen aufweisen • Gebiete befinden sich auf einem „eigenem Weg“ - Selbstläufer 	<ul style="list-style-type: none"> • Reusa • Südvorstadt • Ostvorstadt • Teile der Neundorfer Vorstadt • Teile von Preißelpöhl & Reißig

Quelle: Bundesforschungsvorhaben „Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen“ – Fallstudie Plauen, IRS Erkner, FORUM Bremen, B.B.S.M. Potsdam, in seiner Fassung vom 17.10.2017

Einen Sonderfall bilden Teile der östlichen Bahnhofsvorstadt, die erst 2015 in die Förderung aufgenommen wurden (Hammertorvorstadt, Martin-Luther-Straße). Diese befinden sich auf der Schwelle zum „Anfang des Erneuerungsweges“.



Im Rahmen eines Workshops der Fallstudie platzierten die Teilnehmer/innen Süßigkeiten, die für die unterschiedlichen „Wege-Typen“ stehen auf einer Karte. Sie beschränkten sich dabei nicht auf die Gebiete, sondern platzierten „kleinteilig“, bspw. Kaugummi für die Umstrukturierung entlang der Hauptstraßen. Dabei hielten sie sich nur begrenzt an die Vorgabe, dass „per Definition“ mehrere Wege-Typen nur in Fördergebieten hätten platziert werden sollen (Kinderschokolade, „Spreekiesel“ und Kaugummi).

Legende:

„Auf dem Erneuerungsweg“: Gummibärchen;
 „Am Anfang des Erneuerungsweges“: Kinderschokolade;
 „Auf einem steinigen Weg“: Spreekiesel;
 „Auf dem Umstrukturierungsweg“: Kaugummi;
 „Auf keinem Weg“: Bitterschokolade;
 „Auf dem eigenen Weg“: Nimm-2-Bonbons

B 1.8 Denkmalpflege

Denkmalschutz und Denkmalpflege eröffnen die Möglichkeit, charakteristische Gebäude sowie die Kulturlandschaft prägende Objekte als Zeugnis der Vergangenheit unserer Heimatstadt einschließlich der eingemeindeten Ortschaften zu erhalten und damit ihr unverwechselbares Gesicht zu bewahren.

Neben Herrenhäusern, Kirchen, Pfarrhäusern, Schulen, Mühlen sind auch Villen, Wohngebäude, Scheunen, Ställe, zugehörige Einfriedungen, technische Denkmale, Industriegebäude, Friedhöfe, Brücken, Mühlgräben, bauliche Reste in nachhaltiger Erscheinung von Ruinen, Parks, Denkmale u. a. Gegenstand von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Die auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes erfolgte „Schnellerfassung“ durch das Landesamt für Denkmalpflege ergab in Plauen einschließlich der eingemeindeten Ortschaften einen Bestand von nahezu 1450 Denkmalen im obertägigen Bereich unabhängig von den archäologischen Denkmalen im untertägigen Bereich. Somit besitzt Plauen einen großen Schatz an originalen kulturellen Werten.

Plauen hatte jeweils seine Blütezeit in Perioden wirtschaftlichen Aufschwungs: nach der Zeit seiner Gründung als territorialer Mittelpunkt im 12. Jahrhundert, dann wieder im Zeitalter des Frühkapitalismus, der Renaissance, schließlich im 18. Jh. und noch zuletzt im 19. Jh. als dem Zeitalter der Industrialisierung als Plauen sich zum Zentrum der Spitzen- und Stickereiindustrie europaweit profilierte. Die ökonomischen Voraussetzungen und Folgerungen haben die Stadt jeweils geprägt und somit lassen sich die Entwicklungsläufe am Stil und Charakter ihrer Denkmale ablesen, wodurch jedes einzelne Denkmal Zeugnis der Stadtgeschichte darstellt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege haben zuallererst städtebaulichen Charakter. Die Schließung der immer noch vorhandenen Baulücken als Kriegsfolge, Wiedergewinnung und Revitalisierung von Straßen- und Platzräumen, die denkmalpflegerische Wiederherstellung von Fassaden, die in den 1920er Jahren und durch den Krieg verstümmelt wurden, Hofflächengestaltung, Revitalisierung von Industriegebäuden, abgestimmte Gestaltung und Farbfassung aller Gebäude, Erhaltung des Interieurs der prunkvollen Villen, Mietshäuser in langen Straßenzügen nach umfangreichen Befunddokumentationen, Sicherung und Erhalt der Reste der Stadtbefestigung

sind wichtige Aufgaben, die Stadt und in ihren Stadtteilen, aber innerhalb ihrer erhalten gebliebenen Grundrissstrukturen zu sichern und oder zu sanieren. Die Denkmale stellen sich sämtlich in hoher handwerklicher Qualität dar. Die Gestaltungsformen wechseln in kurzen Zeitabschnitten.

Zum 15.08.2018 ergab sich folgende Bilanz:

- 1.461 denkmalgeschützte Gebäude & bauliche Anlagen (teilweise in Sachgesamtheiten)
 - davon 1.341 Objekte im kernstädtischen Bereich
 - 120 Objekte im ländlich geprägten Raum
- 14 Friedhöfe und Garten- bzw. Parkanlagen (davon 10 in der Kernstadt)
- 26 Gedenksteine/-platten/Plastiken
- 3 Sachgesamtheiten ohne Einzeldenkmale
- 4 Kelleranlagen (unterirdische Gänge)

sowie mehrere technische Denkmale (z. B. hist. Straßenbahnen, Lokomobile).

Über 90% der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen befindet sich im kernstädtischen Bereich. Dabei entfallen rund 80% auf mehrgeschossige Wohngebäude bzw. repräsentative Stadtvillen. Rund 7% der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen sind als „gefährdet“ eingestuft. Der überwiegende Teil dieser ruinösen Bausubstanz befindet sich in den bereits mehrfach angesprochenen Problembereichen entlang den Hauptverkehrsstrassen oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbe.

Im Zuge der Erstellung des Brachkonzeptes 2014 erfolgte auch eine eingehende Untersuchung hinsichtlich der denkmalgeschützten Bausubstanz. Zum damaligen Zeitpunkt galten noch 132 Objekte als „gefährdet“ (9,0%).

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2018 gelang es, 17 Objekte voll- und 9 Objekte teil- zu sanieren. Leider waren drei Objekte nicht mehr zu retten. Diese wurden rückgebaut:

- Friedensstraße 56
- Pausaer Str. 82
- Hauptstraße 24 (Gem. Straßberg)

Somit reduzierte sich die Anzahl gefährdeter, denkmalgeschützter Gebäude und bauliche Anlagen um 29 Objekte auf 103. Hiervon befinden sich aktuell 10 Objekte in Sanierung. Für 12 weitere Objekte zeichnet sich für die kommenden Jahre eine Lösung ab (Projekte befinden sich in Vorbereitung). Dies bedeutet idealerweise ein Absinken der gefährdeten Objekte bis 2020 auf ca. 80 Stück. Anteilig käme es (o. weitere Rückbaumaßnahmen) zu einer Reduzierung von 9 auf 5 Prozent.

Die aktuell laufenden und in Vorbereitung befindlichen Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich in erster Linie auf die ausgewiesenen Gebiete der Städtebauförderung (innenstadtnahe Wohngebiete) und die historisch gewachsenen Siedlungskerne der Vorstädte. In diesen guten bis sehr guten Wohnlagen gelingt es, teils über Impulsprojekte der Kommune (z. B. Straßensanierungen und Platzgestaltungen) Private zu Investitionen zu ermutigen und somit einen sich selbsttragenden Prozess in Gang zu setzen.

Weitaus schwieriger wird dieser Prozess in städtischen Teilräumen, die hohen bzw. mehrfachen Belastungen ausgesetzt sind. Hier sind die Vermarktungschancen selbst für hochwertig sanierten Wohnraum gering. Somit scheuen viele Eigentümer dringendst notwendige Investitionen, da deren Refinanzierung nicht gesichert ist.

Gemäß dem formulierten Leitziel „Plauen-Tradition und Innovation“ ordnet sich der städtebauliche Denkmalschutz mit seinen Zielen für die Stadt Plauen nahezu vollständig ein. Betrachtet man die Entwicklung der Stadtgebiete zurück bis ins 19. Jahrhundert, so bilden die Innenstadt und die historisch gewachsenen Stadtteilerkerne auch noch heute das Grundgerüst für die zu-

künftige Stadtplanung. Einen bedeutenden Baustein bilden hier die gründerzeitlichen Blockrandbebauungen bzw. die straßenbegleitenden Wohnbebauungen. In allen Stadtteilkernen sowie in der Innenstadt befinden sich unzählige Gebäude (Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte, ehemalige Industriebauten), welche seit Anfang der 1990er Jahre zu Recht in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen wurden. Mit Hilfe infrastruktureller Verbesserungen und Städtebaufördermitteln sowie der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Denkmale konnten z. B. im Schlossgebiet und in der östlichen Bahnhofsvorstadt ein Großteil der gefährdeten Denkmale saniert werden.

In den angrenzenden Ortsteilen liegt der Schwerpunkt des Denkmalschutzes meist im Ortszentrum, z. B. häufig in Form eines ehemaligen, meist ruinösen Rittergutes (z. B. in Oberlosa, Unterlosa, Neundorf). Diese wurden grundsätzlich als Sachgesamtheit in die Denkmalliste aufgenommen. In Bezug auf die jeweilige Ortshistorie in Verbindung mit der gegenwärtigen städtebaulichen Entwicklung der Ortskerne sollte hier besonderes Augenmerk auf die zukünftige Gestaltung der Dorfkerns gelegt werden.

B 1.9 Bauliche Brachen

Im Jahre 2015 erstellte die Stadt Plauen ein Brachenkonzept, mit dem Schwerpunkt „bauliche Brachen“. Erfasst wurden alle Immobilien und baulichen Anlagen die bereits längerfristig keiner Nutzung unterlagen und zudem einen bedenklichen Bauzustand (baufällig/ruinös bzw. unsaniert) aufwiesen.

Mit Stichtag zum 31.12.2014 konnten folgende Fakten zusammengestellt werden:

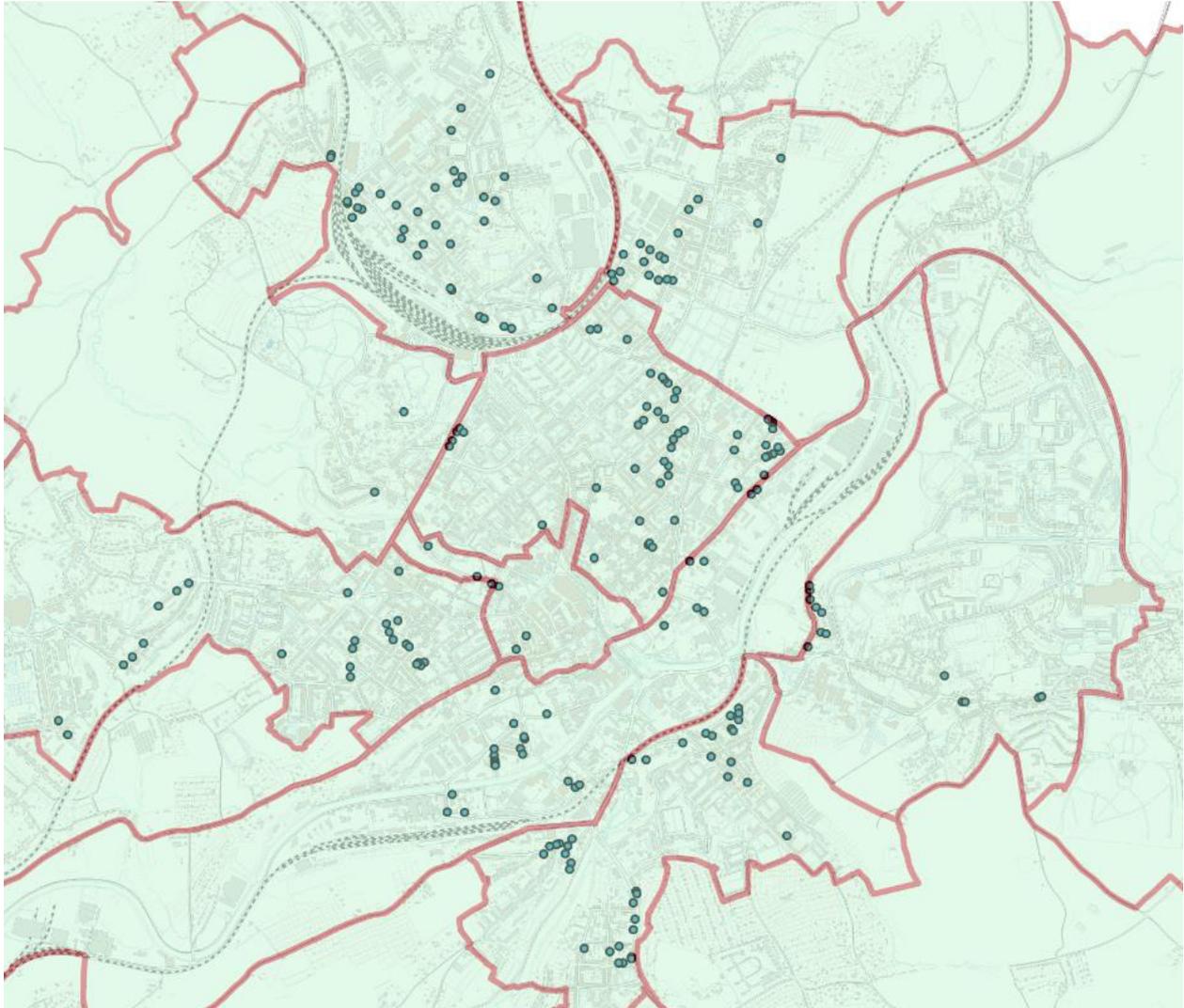
- Anzahl der baulichen Brachen insgesamt: 515
- diese umfassen eine Gesamtfläche von rund 35 Hektar
- fast $\frac{3}{4}$ der Objekte sind Wohnbrachen
- ca. 92% der baulichen Brachen befinden sich in Privatbesitz
- ca. 94% der baulichen Brachen sind Altbauten (Baualtersklasse vor 1948)
- rund $\frac{1}{4}$ der Objekte steht unter Denkmalschutz
- Mehrzahl der Wohnbrachen befindet sich in unattraktiven Lagen entlang der Hauptverkehrsstrassen sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industrieanlagen

Nicht zuletzt aufgrund der aktuell stabilen Bevölkerungsentwicklung konnten die bis 2020 anvisierten Entwicklungsziele des Konzeptes hinsichtlich Anzahl und Fläche revitalisierter Brachen bereits zum Ende des Jahres 2018 erreicht werden. Insgesamt gelang es, **zwischen 2010 und 2018 rund 200 bauliche Brachen zu revitalisieren**. Da in den einzelnen Jahren auch immer wieder neue Brachen aufgenommen werden mussten, ergibt sich zum 31.12.2018 ein Brachenbestand von 441 Objekten mit einer Fläche von rund 28,3 Hektar.

Gelang es, in den Jahren zwischen 2010 und 2014 überwiegend Rückbau zu betreiben (ca. 70%), änderte sich dies ab 2015 deutlich. Aktuell pendelt der Anteil der Rückbaumaßnahmen an den Gesamtrevitalisierungen zwischen 15% und 30%. Der Hauptgrund hierfür liegt in einer geänderten Förderstrategie von Bund und Land, die privaten Hauseigentümern kaum noch Fördermöglichkeit im Rückbau ermöglicht. Somit dominiert aktuell die Revitalisierung über eine Voll- bzw. Teilsanierung (mit entsprechender Nachnutzung). Da in erster Linie Wohnbrachen revitalisiert werden, führt dies zu einer kontinuierlichen Zunahme des vermarktungsfähigen Wohnraums.

Sanierte Wohngebäude an Hauptverkehrsstrassen und in unmittelbarer Nähe von Industrie-, Gewerbeeinrichtungen besitzen jedoch schwierigere Vermarktungs- und Refinanzierungschancen. Gleichzeitig gewinnen die gewachsenen Altbaustrukturen im innstadtnahen Bereich und in den Vorstädten deutlich an Attraktivität.

Auf die aktuelle Situation des Wohnungsleerstandes in Plauen wird im FK „Wohnen“ ausführlich eingegangen.



Quelle: eigene Erhebungen, Stadt Plauen, Statistikstelle, Okt. 2018

Die Visualisierung der baufälligen und ruinösen Wohngebäude (s. Abb.) zeigt, dass sich diese über das gesamte Gebiet der Kernstadt verteilen. In den zurückliegenden Jahren ist es jedoch gelungen, in stabilen und gesicherten Wohnlagen diese Brachen Schritt für Schritt zu revitalisieren. Umso mehr treten daher die Ballungen in unattraktiven Lagen zu Tage, die nur äußerst geringe Vermarktungschancen besitzen. Diese Agglomerationen müssen künftig stärker in den Fokus rücken.

Aber auch in den guten Wohnlagen bleiben einzelne Brachen zurück. Hierbei handelt es sich in erster Linie um schwierige Besitzverhältnisse (z. B. Erbengemeinschaften, insolvente Gesellschaften im In- und Ausland) oder reine Spekulationsobjekte (z. B. häufiger Eigentümerwechsel). Selbst der Einsatz aller zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentarien (z. B. Sanierungs- oder Rückbaugesetz), die von der Stadt Plauen seit einigen Jahren beispielhaft angewandt werden, wird bei einem großen Aufwand nur punktuelle Verbesserungen bringen.

Fazit

Die bisher erzielten Erfolge bei der Brachenrevitalisierung bezeugen den aktuell recht dynamisch verlaufenden Entwicklungsprozess in der Stadt. Gerade Wohnimmobilien in guten Lagen

besitzen wieder gute Vermarktungs- und Refinanzierungschancen. Als bedenklich muss jedoch der deutlich zurückgegangene Anteil an Rückbaumaßnahmen gesehen werden. Nach wie vor muss Plauen primäres Ziel darin liegen, die bestehenden Überkapazitäten im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau – städtebaulich verträglich – rückzubauen.

Der Schwerpunkt dieser Rückbaumaßnahmen darf nicht mehr allein in den größeren Plattenbausiedlungen gesehen werden, sondern vielmehr im Altbaubereich (94% der Brachen sind Altbauten vor 1948) in unattraktiven Lagen. Hierzu zählen:

- Altbaubestände entlang den Hauptverkehrsstrassen
- rudimentäre Einzellagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbe
- Altbaubestände in Randlagen mit verschiedenen Problemen (Erreichbarkeit, Image, Infrastrukturausstattung)

Hinsichtlich der Revitalisierung baulicher Brachen ergeben sich folgende Stärken und Schwächen:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hohe Dynamik bei der Brachenrevitalisierung ➤ Historisch gewachsene Altbaustrukturen in attraktiven Lagen profitieren von den zahlreichen Sanierungsmaßnahmen und Nachnutzungen ➤ Plauen geht beim Rückbau problematischer Objekte auch neue Wege – Vorreiterrolle ➤ Gut funktionierendes Monitoring- und Evaluierungsverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anteil der Rückbaumaßnahmen an der Gesamtrevitalisierung ist zu gering – Gefahr der Erhöhung der bereits gegebenen Überkapazitäten an Wohnungen ➤ Konzentration der baulichen Brachen auf unattraktive Lagen ohne realistische Vermarktungs- oder Refinanzierungschancen ➤ zunehmende Immobilien-Spekulationen durch häufige Eigentumswechsel und steigenden Anteil ausländischer Eigentümer

Prognose

Die sich abzeichnende Entwicklung wird zwangsläufig zu einer städtebaulichen Polarisierung führen. Attraktiven und nachgefragten Wohnquartieren im innenstadtnahen Bereich oder in den Vorstädten, stehen Einzellagen mit teils mehrfachen Belastungen (z. B. Verkehr, Gewerbelärm, Image) und hohem Konfliktpotenzial gegenüber. Die Lösung dieser vielschichtigen Problemlage stellt eine maßgebliche Herausforderung für die kommenden Jahre dar und muss in den entsprechenden Fachkonzepten Berücksichtigung finden.

Bereits mittelfristig wird sich die rasante Entwicklung der Brachenrevitalisierung spürbar verlangsamen. Gerade Wohnbrachen werden dann in guten Wohnlagen „Mangelware“ sein. Wohnungsleerstand wird sich zunehmend auf Quartiere konzentrieren, die hohen Belastungen (z. B. Verkehr, Industrie- und Gewerbe) oder einem schlechten Image (z. B. Rotlicht-Milieu) unterworfen sind. Die Vermarktungschancen dieser Brachen sind als schwierig einzustufen, auch wenn sich über niederschwellige Sanierungsmaßnahmen Einzelobjekte gegen den Trend entwickeln können.

B 1.10 Dorferneuerung & LEADER-Förderung

Die Plauener Kernstadt umgibt der ländlich geprägte Stadtraum mit zahlreichen Ortsteilen. Zwischen 1994 und 1999 fanden insgesamt sechs Eingemeindungen statt. Dies brachte der Stadt einen Einwohnerzuwachs von rund 6.550 Einwohnern. In mehreren Ortschaften wurden zwischen 1997 und 2005 Planungen bzw. Vorkonzepte zur Aufnahmen in das Förderprogramm „Dorfentwicklung“ ausgelöst. Für folgende Ortsteile existieren Planungen zur Dorferneuerung:

	Ortschaft	Planung / Vorkonzept
1997	Steinsdorf Jöbnitz	Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept Erholungskonzept für staatliche Anerkennung als Erholungsort
1998	Jöbnitz (Altdorf) Röttis	Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept
1998/99	Kauschwitz Zwoschwitz	Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept
1999	Jöbnitz (Altdorf) Steinsdorf Röttis Kauschwitz Zwoschwitz	Anerkennung als Förderdorf Anerkennung als Förderdorf Anerkennung als Förderdorf Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Dorfentwicklung“ – seitdem jährliche Neubearbeitung bis 2004 Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Dorfentwicklung“ – seitdem jährliche Neubearbeitung bis 2004
2000	Meßbach	Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept & Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Dorfentwicklung“ – seit dem jährliche Neubearbeitung bis 2004
2000/01	Jöbnitz (Altdorf) Steinsdorf Jöbnitz	Örtliches Entwicklungskonzept Aktualisierung Maßnahmen- und Umsetzungskatalog Fortschreibung des Erholungskonzeptes aufgrund Eingemeindung
2001	Röttis	Aktualisierung des Maßnahmen- und Umsetzungskatalogs
2002	Meßbach Thiergarten	Planung Dorfplatzgestaltung Meßbach Vorkonzept zum Örtlichen Entwicklungskonzept & Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm
2004	Jöbnitz	Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“
2005	Großbriesen	Fortschreibung Örtliches Entwicklungskonzept und Aktualisierung Maßnahmenplan

In den Jahren 2006/07 beteiligte sich die Stadt Plauen mit ihrem ländlich geprägten Stadtraum an der Erarbeitung eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK), welches bis zum 30.06.2007 für einen Großteil des Vogtlandkreises erstellt wurde. Die Anerkennung und Aufnahme der Region Vogtland als LEADER-Gebiet erfolgte im Oktober 2007. Dabei wurden nahezu alle Ortsteile bzw. ländliche Gemarkungen der Stadt als förderfähig im Sinne der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) eingestuft. Ausgenommen bleiben die Ortschaften Alt-Chrieschwitz und Neundorf, da beide bereits zu stark urbanisiert und mit der Kernstadt verflochten sind und somit die erforderliche Indikatoren nicht erbringen konnten.

Die erste Förderperiode (ILE) erstreckte sich von 2008 bis 2013. In diesem Zeitraum konnten in der gesamten LEADER-Region Vogtland rund 440 Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von über 52,5 Mio. EURO realisiert werden. Die **Stadt Plauen erhielt in diesem Zeitraum über 5,67 Mio. EURO** für ihre ländlichen Teilbereiche.

Mit über 80% der eingesetzten Mittel lag der Schwerpunkt der zurückliegenden Förderperiode im Bereich „Technische Infrastruktur“. Dies deckt sich auch annähernd mit der Anteilsverteilung der Gesamtregion. Mit dem Mitteleinsatz gelang es, einige der größten Probleme bei der Sanierung bzw. dem Ausbau des Straßen- und Wegenetzes zu beseitigen. Die restlichen Gelder verteilen sich auf private Baumaßnahmen (7%), Agrarstruktur (6%), Soziokultur & Kulturerbe (3%), Wirtschaft & Arbeitsmarkt (2%) sowie Siedlungsökonomie und Landtourismus mit jeweils rund einem Prozent.

Mit Beginn der zweiten Förderperiode (2014-20) erfolgte eine strategische Neuausrichtung. Fortan waren die Regionen selbst verantwortlich, sich Entwicklungsstrategien (LES) vorzugeben und diese über ein entsprechendes Management umzusetzen. Die Gebietsabgrenzung blieb dabei erhalten. Aufgrund der Neuausrichtung und des neu einzurichtenden Regionalmanagements kam es in den Jahren 2014/2015 zu keiner Projektanmeldung. Auch 2016 und 2017 reichte die Stadt Plauen keinen Projektantrag ein. Über das Sonderprogramm „Vitale Ortskerne“ konnte in diesem Zeitraum jedoch die Dorfplatzgestaltung in Großfriesen umgesetzt werden.

Im Jahre 2018 bzw. 2019 (in Abhängigkeit von den jeweiligen Projektaufrufen des Regionalmanagements) werden voraussichtlich **fünf Projekte mit einem Gesamtvolumen von annähernd 670.000 EURO** durch die Stadt Plauen eingereicht:

- Ausbau des Dorfkerns von Großfriesen mit öffentlichem Spielplatz mit generationsübergreifendem Angebot
- Ausbau Wanderparkplatz in Plauen OT Jößnitz
- Erneuerung des Dorfkerns Straßberg mit öffentlichem Spielplatz als Ort der Begegnung der Generationen
- Neugestaltung Spielplatz Oberlosa
- Ausbau Mittelstraße in Plauen OT Unterlosa (1. BA Ausbau Ortszentrum Unterlosa mit Spielplatz)

Auch für die noch folgenden Jahre der zweiten Förderperiode werden kommunale Projekte vorbereitet. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Gesamtvolumen der ersten Periode auch nur annähernd erreicht wird. Dies liegt jedoch auch darin begründet, dass die Kommune in den letzten Jahren, gerade im Bereich Straßen- und Wegebau, andere bzw. Sonderprogramme zur Sanierung bzw. Ausbau nutzen konnte.

Da das LEADER-Programm auch für Antragstellungen privater Projekte bzw. Projekte von Vereinen und Verbänden offen ist und diese nicht über die Kommune laufen und somit erfasst werden, ist zu erwarten, dass sich in diesem Maßnahmenbereich weitere wichtige Projekte ergeben, die zur Beseitigung struktureller und funktionaler Defizite beitragen und die Wohn- und Lebenssituation in den ländlich geprägten Ortschaften positiv gestalten.

Die wichtigsten Punkte aus der LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) der LAG „Vogtland“ (Leitbild, Handlungsfelder & regionale Entwicklungsziele) sind im InSEK-Gesamtkonzept unter Punkt „Gesamtstädtische Situation“ – Unterpunkt 1. „Übergeordnete Planungen“ (s. S. 12/13) zusammengefasst.

Fazit & Prognose

Die ILE- und LEADER-Förderung stellt für die Stadt ein wichtiges, ergänzendes Instrumentarium für die randstädtischen Bereiche dar. Schwerpunkt der Förderung bilden Maßnahmen in der technischen Infrastruktur. Da die Stadt Plauen jedoch die Möglichkeit besitzt, auch auf andere, ähnlich gelagerte Programme bzw. Sonderprogramme zurückzugreifen, ist die Inanspruchnahme durch die Kommune in der zweiten Förderperiode zurückgegangen.

Da das Programm aber gleichzeitig auch für Dritte nutzbar ist (z. B. Gewerbetreibende, private Hauseigentümer, Vereine & Verbände) und somit private Investitionen befördert werden, sollte auch perspektivisch eine Teilnahme an der LEADER-Förderung erfolgen (III. LEADER-Periode ab 2021), um den ländlich geprägten Stadtraum nicht hinter dem Kernstadtbereich zurückfallen zu lassen.

B 2 Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte

- ☞ Die Stadt Plauen besitzt trotz flächenhafter Zerstörungen im II. Weltkrieg, den in den 1990er Jahren einsetzenden Bauboom an der städtischen Peripherie und den erfolgten Rückbaumaßnahmen in der Kernstadt noch ausgewogene Verhältnisse zwischen den von einer hohen Urbanität erforderlichen Dichtekennziffern und den ökologischen Werten.
- ☞ Plauen verfügt über eine weitestgehend inhomogene Stadtstruktur. Denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Altbau-Cluster unterschiedlicher Dimension finden sich ebenso wie Plattenbaubestände über die gesamte Kernstadt verteilt. Die Stärkung innenstadtnaher Stadträume und der historisch gewachsenen Vorstädte ist deshalb nicht „automatisch“ mit einer Aufwertung der Altbauten und dem Rückbau von Plattenbauten verbunden.
- ☞ Durch die Ausweisung von Erhaltungs- und Sanierungsgebieten hat die Stadt frühzeitig Prioritäten in der Gebiets- und Quartiersentwicklung gesetzt. Unterstrichen wurde dies nochmals mit der InSEK-Erstellung im Rahmen des Stadtumbau-Wettbewerbs und den in der Folge eingereichten Fördergebietskulissen. Mit Aufnahme in die entsprechenden Förderprogramme wurde sich zunächst auf das Stadtzentrum und die Altstadt sowie innenstadtnahe Wohngebiete östlich und westlich des Zentrums konzentriert. Mit etwas Verzögerung folgte das Umstrukturierungsgebiet „Elsteraue“. Diese Gebiete bildeten die räumlichen Schwerpunkte der zurückliegenden Entwicklungsphase.
- ☞ Trotz enormen Mitteleinsatzes sind die erreichten Ziele bei den entsprechenden Gesamtmaßnahmen unterschiedlich zu bewerten. Nur wenn es gelang, über kommunale Impulsprojekte auch private Investitionen zu akquirieren, setzte über den Prozess der Bündelung eine spürbare Aufwertung und positive Entwicklung der Indikatorik ein. Beispielgebend hierfür stehen besonders die Plauener Altstadt und das Stadtumbaugebiet Schloßberg.
- ☞ In anderen Gebieten wurden die angestrebten Ziele bisher nicht umfassend erreicht. Besonders in Teilbereichen, die einer hohen äußeren Belastung durch Verkehr oder Industrie- und Gewerbeflächen unterliegen, war eine Akquirierung privaten Kapitals nur unzureichend gegeben. Mangelnde Vermarktungschancen ließen nur partielle Aufwertungsbereiche entstehen. Beispielgebend hierfür stehen die gesamte Elsteraue, die Neundorfer Vorstadt im Bereich der Trockentalstraße und die östliche Bahnhofsvorstadt in den Bereichen Hammertorvorstadt und Martin-Luther-Straße.
- ☞ Die historisch gewachsenen Wohnquartiere der Vorstädte blieben bei der Fördergebietsausweisung außen vor. Die Kernbereiche mit geringer Belastung und hoher Wohnqualität haben sich dennoch als Selbstläufer durch nahezu ausschließlich private Investitionen etabliert und weisen heute einen hohen Sanierungsstand mit relativ niedrigem Wohnungsleerstand auf. Auffällig ist jedoch hier ein kommunaler Investitionstau im öffentlichen Raum (z. B. schlechte Straßen- und Wegequalität). Außerhalb dieser Kernbereiche ergeben sich zunehmend perforierte Räume, die je nach Lagequalität und äußeren Einflüssen einen recht unterschiedlichen Entwicklungsverlauf nehmen. Als äußerst schwierig erweisen sich hierbei gebietsübergreifend die bandförmigen Problembereiche entlang den Hauptverkehrsachsen sowie die punktuell und teils rudimentäre Einzellagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbe.
- ☞ Die im „Stadtkonzept Plauen 2022“ angestrebten Rückbauziele wurden deutlich verfehlt. Nach der ersten großen Rückbauwelle im Plattenbaubereich der größeren Wohnungsunternehmen gelang es in der Folge nur selten, Privateigentümer zu aktivieren. Mit den geänderten Fördermodalitäten sind der Rückbau und somit auch der damit eng verbundene Stadtumbau nahezu zum Stillstand gekommen. Gerade für eine Stadt wie Plauen,

mit einer inhomogenen Stadtstruktur und einem hohen Leerstand im unsanierten Altbaubereich, war die alleinige Ausrichtung der Förderung auf den Rückbau von Plattenbauten wenig hilfreich.

- ☞ Dennoch gelang es in den Jahren nach 1990 einen Großteil der baulichen Brachen zu revitalisieren. Lag der Schwerpunkt in den ersten Jahren auf der Vielzahl an Agrar- und militärischen Brachen, so gelang es ab 2000 zunehmend ehemalige Industrie- und Gewerbebrachen zu bereinigen. Bis ca. 2014 lag der Anteil des Rückbaus von Brachen stets höher als der Anteil der Sanierung der Objekte. Erst mit der zunehmenden Sanierung bzw. Teilsanierung der Wohnbrachen verschob sich dieses Verhältnis grundlegend. Aktuell machen Rückbaumaßnahmen nur noch 20 bis 25 Prozent der Revitalisierungsmaßnahmen aus.
- ☞ Besonders in den 90er Jahren schuf die Stadt Plauen mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung Baurecht auf Wohn- und Gewerbeflächen – auch auf brachgefallenen Flächen und kriegsbedingten Baulücken in innerstädtischen Bereichen. Doch viele planerische Überlegungen der Anfangsjahre liefen am tatsächlichen Bedarf vorbei. Mit der strategischen Neuausrichtung im Zuge des demografischen Wandels setzte ein Umdenken ein. So erfolgten auch erste Aufhebungsverfahren und die Zahl neuer Planverfahren rapide ab. Neben den Anpassungen an die demografische Entwicklung, spielen aktuell auch die immer komplexer werdenden Rahmenbedingungen für Planverfahren eine nicht unerhebliche Rolle, im Blick die geringe Zahl neuer Planverfahren.
- ☞ Die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Stadtzentrums war sehr eng mit den denkmalpflegerischen Aspekten verknüpft. Dies war besonders wichtig, da Plauen durch Kriegsschäden und unterlassene Sanierungstätigkeit zu DDR-Zeiten bereits einen Großteil an prägender und identitätsstiftender Bausubstanz verloren hatte bzw. dieser Verlust drohte. Über zahlreiche Sanierungsmaßnahmen und Lückenschließungen gelang es, den einstigen Glanz wieder herzustellen. Parallel gelang es der Stadt auch außerhalb des Zentrums denkmalgeschützte Bausubstanz zu retten und entsprechend aufzuwerten.
- ☞ Die ländlich geprägten Stadtteilräume erlebten nach 1990 eine starke Überformung der historisch gewachsenen Strukturen durch den verstärkten Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit Beginn der ILE- und LEADER-Förderung wurden in erster Linie die schwerwiegendsten Defizite im Straßen- und Wegebau angegangen. Trotz des hohen Mitteleinsatzes kämpfen heute viele Ortschaften gegen einen zunehmenden Bedeutungsverlust. Hauptprobleme sind hierbei die Aufrechterhaltung der bereits ausgedünnten Infrastrukturausstattung sowie die Anbindung an die Kernstadt.
- ☞ Die positiven Entwicklungstendenzen, die sich bereits bei der Erstellung des „Stadtkonzeptes Plauen 2022“ abzeichneten, haben sich in der zurückliegenden Dekade verfestigt und trotz aller vorhandener Defizite und Problemlagen zu einer generell positiven Stadtentwicklung geführt. Zudem wurden wesentliche Weichen für die Weiterführung dieses eingeschlagenen Weges gestellt. Die hohen Investitionen bis 2025 stellen einen wesentlichen Baustein dar, um das Oberzentrum Plauen – dem übergeordneten räumlichen Ziel des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 entsprechend – als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiterzuentwickeln.

C Konzeption

C 1 Leitbild, Leitlinien und Strategien

In Umsetzung des übergeordneten Leitbildes der Stadt Plauen (s. Gesamtkonzept, Punkt 2.2) geht es im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege im Prognosezeitraum um eine themenbezogene Ausgestaltung des Leitbildes, untersetzt mit entsprechenden Leitlinien:

Plauen - Tradition und Zukunft

Wahrung und Schaffung städtebaulicher Strukturen, die Plauen zu einem attraktiven Wohn-, Bildungs-, Forschungs-, Gewerbe- und Verwaltungsstandort machen. Hinwirken auf ein differenziertes und marktfähiges Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur.

Leitlinien

Plauen führt den Weg zu einer gesunden, lebenswerten und lebendigen europäischen Stadt der Zukunft fort.

Der verantwortungsvolle Umgang mit historischen Werten drückt sich im grundsätzlichen Erhalt bedeutender städtebaulicher Strukturen und Objekte aus.

Die unserer Stadt Identität verleihenden Stadtteilzentren werden ausgehend vom Stadtzentrum schwerpunktmäßig und nachhaltig entwickelt.

Die künftige städtebauliche Entwicklung schafft Perspektiven für eine aktive Umsetzung des Leitbildes.

Das reich gegliederte Landschaftspotenzial und das differenzierte Stadtgrün vernetzen die baulichen Strukturen und werten diese auf.

Das in den Vorgängerkonzepten „Stadtkonzept Plauen 2011“, „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) – im Rahmen Stadtumbau Ost – und „Stadtkonzept Plauen 2022“ festgeschriebene und bisher verfolgte Leitbild, einschließlich der Leitlinien und Strategien zu deren Realisierung, wird den aktuellen Erfordernissen angepasst und auch in Zukunft konsequent verfolgt. Im Verbund bilden sie die Grundlage für die künftige Zielausrichtung, Schwerpunktsetzung und Maßnahmenausgestaltung.

Aufgrund des erfolgreichen Entwicklungsverlaufes in den zurückliegenden Jahren gilt es, neben der weitest gehenden Beibehaltung der konzeptionellen und strategischen Ausrichtung, auch die entsprechenden Instrumentarien für deren Umsetzung weiterhin zu nutzen, punktuell zu verbessern und gegebenenfalls zu ergänzen. Auf der Grundlage der vorliegenden Analyse- und Prognoseergebnisse sowie unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist somit die Voraussetzung einer weiterhin stabilen Stadtentwicklung gegeben.

Bereits bei der Erstellung des Fachkonzeptes „Städtebau & Denkmalpflege“ für das „Stadtkonzept Plauen 2022“ schuf sich die Stadt mit der Klassifizierung des kernstädtischen Stadtteilraums in konsolidierte, konsolidierungswürdige und Umstrukturierungsgebiete eine Vorgabe für die künftigen Entwicklungsschwerpunkte. Dabei bildeten die Innenstadt, die Elsteraue und die historisch gewachsenen Siedlungskerne sowie deren Vernetzung durch Grünzüge das städtische Gerüst, welches zu bewahren und zu stärken ist.

Gleichzeitig dürfen die Strukturen im ländlich geprägten Stadtraum nicht vernachlässigt und dem Selbstlauf überlassen werden. Besonders die Problemlagen hinsichtlich der Anbindung

und der Verflechtung der Ortsteile mit der Plauener Kernstadt sollten aufgrund der zunehmenden Verwerfungen in der Altersstruktur und der ausgedünnten Infrastrukturausstattung hierbei im Fokus stehen.

Die Fortführung des eingeschlagenen Weges ist auch ein klares Bekenntnis zur „Stadt der kurzen Wege“ und dem strategischen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zudem schafft es nachhaltige Planungssicherheit für private Investoren, die bereits im Rahmen bestehender Gesamtmaßnahmen oder anderweitig tätig geworden sind bzw. dies in Zukunft beabsichtigen.

C 2 Fachliche und fachübergreifende Zielstellungen

C 2.1 Gesamtstädtische Betrachtung

Zukünftiger Handlungsbedarf

Unter Beachtung der getroffenen Bevölkerungsprognose ist, trotz der aktuell stabilen Entwicklung, mittel- bis langfristig wieder mit kontinuierlichen Einwohnerverlusten zu rechnen. Im Jahre 2035 wird sich die Einwohnerzahl Plaueus – je nach Entwicklungsverlauf – zwischen 58.000 und 62.000 Einwohner bewegen. Auch die Verwerfungen in der Altersstruktur werden in einigen Jahren wieder deutlicher hervortreten. Dabei wird besonders das deutliche Absinken des Anteils der Personen im erwerbsfähigen Alter ein großes Problem darstellen. Hinzu kommt, dass die künftigen Generationen von Rentnern keine vollständigen Erwerbsbiografien aufweisen können und deshalb die Gefahr der Altersarmut zunimmt. Günstiger Wohnraum mit guter Anbindung an den ÖPNV dürfte künftig stärker nachgefragt werden.

Dies stellt die Stadt vor die schwierige Herausforderung, kurzfristig auf aktuelle Entwicklungen – die teilweise auch mit Bedarfssteigerungen verbunden sind – reagieren zu müssen, langfristig aber Strukturen und Angebote zu schaffen, die einer nachhaltig stabilen Stadtentwicklung nicht entgegenstehen und somit ökonomisch, ökologisch und sozial vertretbar sind, gleichzeitig aber dennoch attraktiv und gewinnbringend nach innen und außen wirken.

Die Stadt Plauen muss ihre strategischen Lagevorteile zu den prosperierenden Metropolregionen sowie ihre oberzentralen Funktionen ausbauen und nutzen, um die anstehenden räumlichen und natürlichen Einwohnerverluste sowie den hiermit drohenden Funktions- und Bedeutungsverlust durch entsprechende Zuzugsgewinne zu kompensieren. Dies wird jedoch nur dann gelingen, wenn man sich im interkommunalen Konkurrenzkampf erfolgreich positioniert und behauptet, gleichzeitig aber auch die Einwohnerschaft als Multiplikatoren gewinnt. In beiden Punkten besitzt die Stadt Plauen, nicht zuletzt aufgrund der in den zurückliegenden Jahren unternommenen Anstrengungen, eine gute Ausgangsposition, aber auch hinreichend Potenzial für eine Steigerung der Attraktivität und einer entsprechenden Außenwirkung.

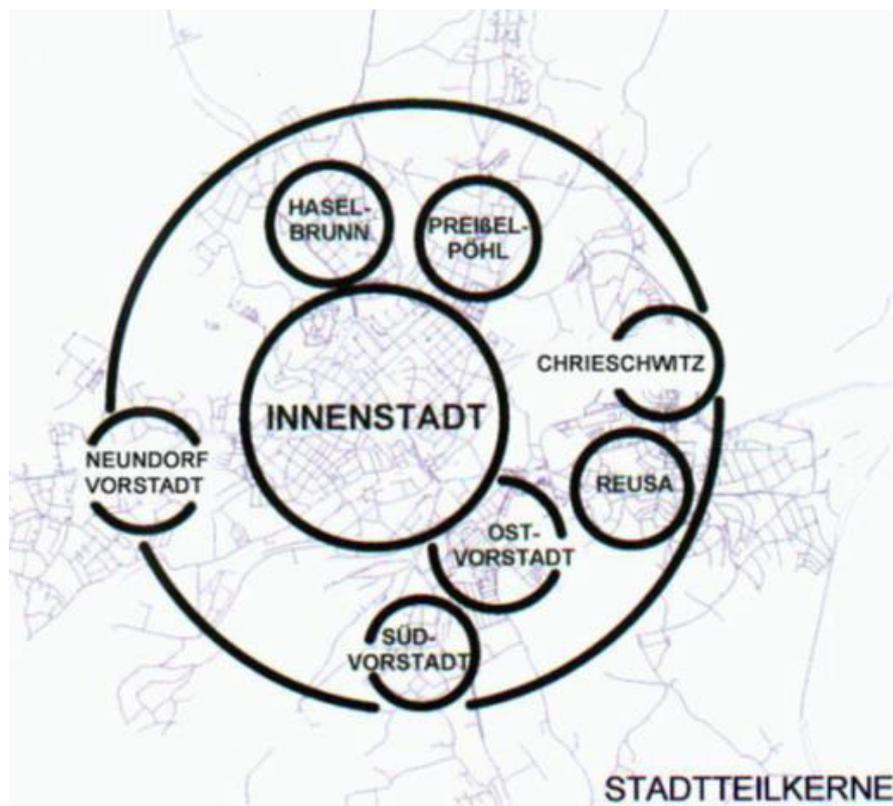
Für eine erfolgversprechende Stadtentwicklungspolitik ist es von entscheidender Bedeutung, dass der mit dem demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturwandel einhergehende und unabdingbare Stadtumbauprozess als Chance zur Schaffung nachhaltiger Strukturen und Angebote verstanden wird. Mit der Fortschreibung des Fachkonzeptes „Städtebau und Denkmalpflege“ soll der bisher erfolgreich verlaufende Weg auch künftig fortgesetzt werden.

Aufbauend auf Leitbild und Leitlinien sowie den vier Grundprinzipien einer jeden erfolgreichen Strukturpolitik:

- vorhandene Stärken sichern und gegebenenfalls weiterentwickeln,
- bestehende Schwächen und Defizite abbauen und beseitigen,
- Risiken ausschließen und minimieren sowie
- Chancen nutzen

leitet sich der künftige Handlungsbedarf in erster Linie aus den bereits vorgegebenen Zielstellungen, Gesamtmaßnahmen und Leitprojekten sowie deren aktuellen Realisierungsstand ab. Grundsätzlich können somit folgende Punkte festgehalten werden:

- kurz- bis mittelfristiger Abschluss der bereits begonnenen Gesamtmaßnahmen und Leitprojekte
- mittelfristiges Umsetzen der in den bestehenden teilräumlichen Entwicklungs- und Handlungskonzepten (SEKo, IHK) festgeschriebenen Gesamtmaßnahmen und Leitprojekten
- dauerhafte Erfolgskontrolle und Raumb Beobachtung (Monitoring & Evaluierung)
- mittel- bis langfristige Neuausrichtung der Fördergebietskulisse entsprechend Leitbild und Strategie
- weitsichtige Zukunftsplanung durch nachhaltige und bedarfsgerechte Nutzung aller Potenziale und Ressourcen



Die vorstehende Abbildung wurde erstmals mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept im Rahmen des Wettbewerbes „Stadtumbau Ost“ 2002 von einer Planungsgruppe freier Architekten und Stadtplaner gemeinsam mit dem Fachgebiet „Stadtplanung“ entwickelt. Schematisch verdeutlicht sie sehr gut die strategische Schwerpunktsetzung der zurückliegenden, bestehenden und künftigen Stadtentwicklungspolitik.

Neben dem zentralen Schwerpunkt „Innenstadt“ finden sich die sieben historisch gewachsenen Stadtteilräume, deren Kerne es vordergründig zu stärken und weiterzuentwickeln gilt.

Fachliche Zielstellungen

Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die historisch gewachsenen kernstädtischen Stadtteilräume Haselbrunn, Preißelpöhl, Stadtzentrum, Neundorfer Vorstadt, Ost- und Südvorstadt sowie Reusa und Chrieschwitz bilden das Gerüst unserer Stadtstruktur. Sie gilt es vordergründig zu erhalten, zu sanieren und weiter zu entwickeln durch:

- Herausarbeiten ihrer Identität und Unverwechselbarkeit, um Identifikation der Bürger zu ihrem Stadtteil zu stiften sowie den Wiedererkennungswert bei Touristen und Gästen der Stadt zu steigern
- Stärken ihrer Wohnfunktion mittels eines vielfältigen Angebotes an Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen
- Sicherung der Nahversorgung einschließlich Dienstleistungsangeboten in den kernstädtischen Stadtteilräumen
- Erhaltung der guten ÖPNV-Erschließung und barrierefreier Umbau der Haltestellen
- Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Aktivieren von Brachflächen innerhalb der Stadtteilräume für bedarfsgerechte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen, Freiflächen)

Zwischen den historisch gewachsenen Stadtteilräumen sind unter Nutzung topografischer Gegebenheiten, Grünstrukturen als vernetzte Grünzüge für den ökologischen Ausgleich zu überbauten Flächen und für Erholungsfunktionen zu entwickeln.

- Schwerpunkte bilden die Talauen der Weißen Elster und der Syra
- In diesen Bereichen sind Brachen zugunsten von Grün, aber auch nichtstörendem Gewerbe oder Freizeitfunktionen zurückzubauen
- Wasserläufe sind, soweit möglich, freizulegen und deren Uferzonen naturnah zu gestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen
- Die Grünzüge sind so aufzuwerten, dass sie einen Ausgleich für stark überbaute Siedlungsflächen bilden und die Verbindung zu dem den Siedlungskörper umgebenden Naturraum sowie zwischen den Stadtteilräumen schaffen
- Zur Vernetzung sind das Geh- und Radwegenetz auszubauen

Im ländlich geprägten Siedlungsbereich der Ortsteile sowie an der Peripherie der Kernstadt sind räumliche Erweiterungen zu Wohnbauzwecken zu minimieren. Die Entwicklung sollte stets nach innen gerichtet sein und die vorhandenen Potenziale im Bestand nutzen.

- Errichtung von Eigenheimen als Nachverdichtung an integrierten Standorten und Chance zur Neuordnung bisher ungeordneter Siedlungsbereiche
- Sanierung brachgefallener Wohnbausubstanz bzw. Umnutzung historisch wertvoller Gebäude oder Gebäudeteile zur Stärkung bzw. Wiederherstellung dörflicher Strukturen

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nachhaltiger Erhalt und unmittelbare Wiedernutzbarmachung prägender Einzeldenkmale und deren Umgebung zur Bewahrung des kulturellen Erbes und Bildung städtebaulicher Dominanten

Erhalt der historisch gewachsenen Wohnquartiere und des industriellen Denkmalerbes mit dem Schwerpunkt einer Reaktivierung des Kernbereiches der Elsteraue, insbesondere

- des Areals um die ehemalige Hempelsche Fabrik sowie
- das Weisbachsches Haus

Städtebauliche Aufwertung der historisch gewachsenen Strukturen in den Plauener Ortsteilen in Form einer Neuinterpretation des historischen Ortskernes

Fachübergreifende Zielstellungen

Wohnen

Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes in langfristig stabilen und nachgefragten Wohnlagen, welches der Bedarfslage aller Alters- und Einkommensgruppen gerecht wird durch:

- Sanierung wertvoller und prägender Gründerbausubstanz
- generationenübergreifender und barrierearmer Umbau der Alt-Neubausubstanz aus den 1950er und 1960er Jahren sowie der klassischen Plattenbaustandorte entsprechend ihrer Lagepotenziale
- Sicherung günstigen Wohnraums mit guter ÖPNV-Anbindung in städtebaulich integrierten Lagen

Vordringlicher Rückbau und Umnutzung von Wohnraum in stark belasteten Quartieren mit hohem Wohnungsleerstand und Brachenanteil sowie mittel- und langfristig ohne realistische Vermarktungsperspektiven zugunsten gewerblicher Ansiedlungen oder/und einer stärkeren Durchgrünung bzw. Grünvernetzung

- konsequenter Rückbau, Teilrückbau oder Umnutzung brachgefallener und nicht mehr vermarktbare Wohnbausubstanz entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie entlang der Bahnlinien
- schrittweiser Rückbau von Wohnbausubstanz an rudimentären Einzelstandorten mit hohen oder mehreren Belastungsquellen (z. B. Nähe zu produzierenden oder brachgefallenen Industrie- und Gewerbeanlagen)
- Berücksichtigung der Einzugsbereiche des ÖPNV und der Lärmproblematik unterliegender angrenzender Wohnbebauung als Konfliktpunkte des Rückbaus durch Einzelfallprüfung

Bindung und Zuzugsförderung junger Familien durch Nutzung aller zur Verfügung stehenden Potenziale moderner Wohnformen im innerstädtischen Bereich unter Beachtung der ÖPNV Anbindung

- schrittweise Umnutzung von Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücken in bereits entsprechend geprägten Lagen – Ordnung bisher ungeordneter Bereiche
- mittelfristige Umnutzung von Teillagen rückgebauter Plattenbaustandorte mit bereits vorhandener Anbindung und Erschließung
- Überplanung bestehender Restflächen bzw. Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche
- langfristige Umnutzung von Kleingärten an integrierten und erschlossenen Standorten mit entsprechender Prägung, entsprechend des Kleingarten-Konzeptes

Wirtschaft

Ausbau des Gewerbeflächenangebotes zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen

- Vorausschauende Baulandbereitstellung und Schaffen von Baurecht, um auf kurzfristige Bedarfe reagieren zu können
- Erhalt von nicht störenden Gewerbeflächen im innerstädtischen Bereich (Anstreben des Prinzips der kurzen Wege zwischen Arbeiten und Wohnen)
- Revitalisierung von Brachen, sofern sie sich für eine gewerbliche Nutzung auf Grund ihrer Lage oder Bebauung eignen
- Konzentration störender und verkehrsintensiver Gewerbebetriebe am Stadtrand mit guten Anschlussbedingungen an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Anbindung neuer und bereits bestehender Gewerbegebiete an das ÖPNV-, Fuß- und Radwegenetz

Verkehr und technischen Infrastruktur

Optimierung des städtischen Verkehrsnetzes auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes

- Verkehrsverteilung aus stark belasteten Bereichen, wo Alternativen städtebaulich und ökologisch vertretbar sind und wo wirtschaftlich wichtige Erschließungswege zu verkürzen sind
- Verkehrsbündelung, wo die Effekte der Entlastung die der Mehrbelastung an anderer Stelle wesentlich übersteigen und städtebaulich begründet sind
- Schrittweise Umsetzung der Radnetzkonzeption und qualitative Verbesserung der Radrouten mit dem Schwerpunkt „Elsterradweg“
- Ausbau des Fußwegenetzes entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsentwicklungsplans

Stärkung und Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV)

- Erhalt des ÖPNV-Netzes und Anpassung an künftige städtebauliche Entwicklungen (z.B. durch Schließung von Versorgungslücken)
- barrierefreier Umbau der Anlagen des ÖPNV
- Sichern der Anbindung ländlicher Bereiche an die Kernstadt durch den Einsatz flexibler Bedienformen
- Verbesserung der überregionalen Schienenanbindung

Optimierung der Ver- und Entsorgungsnetze der technischen Infrastruktur unter Beachtung des zukünftigen Bedarfs und einer umsetzungsorientierten Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik

- Aufbau einer Grundversorgung an Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in den Stadtteilräumen

Umwelt

Erhalt und Aufwertung des den Siedlungskörper umgebenden Naturraumes durch:

- Minimierung von Suburbanisierungsprozessen
- Rückbau von außen nach innen, wo es die Gegebenheiten erlauben sowie Umsetzen der Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Revitalisierung der freien Landschaft auf der Grundlage des Landschaftsplanes (soweit möglich)

Aufwerten, erweitern und vernetzen innerstädtischer Grünflächen zur Verbesserung des Klimas sowie der Lebensbedingungen von Mensch und Tier

- Gewährleistung und Förderung gesunder Lebensbedingungen in allen Stadtteilräumen
- Schonender Umgang mit vorhandenen Ressourcen

Soziale Infrastruktur

Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt sozialer Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung

- Anwendung des Prinzips der „kurzen Wege“ zwischen Wohnort, Sozialeinrichtung (z. B. Kita, Grundschule, Pflegeeinrichtung) und Arbeitsort

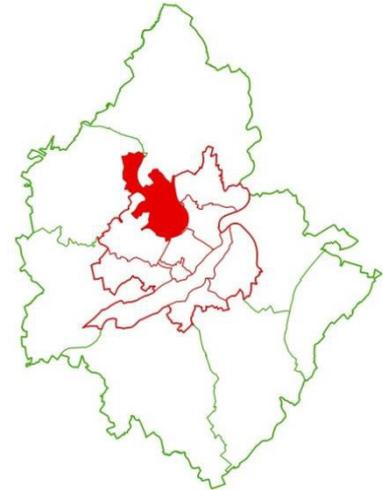
Bedarfsgerechte Anpassung der Infrastrukturausstattung an die demografische Gesamtentwicklung und speziell an die Verwerfungen der Alters- und Sozialstruktur – Stärkung wohnungsnaher Angebote

C 2.2 Teilräumliche Betrachtung

Kernstädtischer Raum - HASELBRUNN

Allgemeine Angaben

- am nördlichsten gelegener Stadtteil der Kernstadt
- markiert durch den Verlauf der Bahnlinie
- Rähnisberg mit ca. 427,5 m ü NN höchster Punkt des Stadtteils und markante grüne Insel
- im Westen tangiert durch B 92 mit ca. 18.000 Kfz/Werktag



Wohnen

- Gründerzeit/Jugendstil (strenge Quartiersbebauung)
- vereinzelt Baustil der 1920er und 1930er Jahre
- vereinzelt 1960er-Jahre-Bebauung als Zeilenstruktur
- Randbereiche in Siedlungs- & Eigenheimbebauung

Gewerbe & Handel

- im Nordwesten, Norden und Osten mehrere Industrie- & Gewerbegebiete auf dem Areal ehem. Großbetriebe
- großflächiger Einzelhandel

Technische Infrastruktur

- Verlauf der Oberen Bahn als gebietsabgrenzendes Strukturelement
- Pausaer Straße (B 92) & Martin-Luther-Straße (S 297) sind Hauptverkehrsachsen und binden das Gebiet an das überregionale Straßennetz an
- nur westliche Quartiere sind gut an den ÖPNV angebunden (Straßenbahnverlauf)

Umwelt/Grün/Erholung

- Rähnisberg als markante „grüne Insel“ mit zwei Kleingarten-Anlagen & einem Sportplatz
- 14 Kleingarten-Anlagen größtenteils im besiedelten Randbereich sowie östlich und westlich direkt angrenzende größere Kleingarten-Agglomerationen
- Plauener Stadtwald schließt direkt im Norden an
- ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) – Allee alte Seumestraße

Soziale Infrastruktur

- drei regional bzw. überregional bedeutsame Sportanlagen und zwei Vereinssportplätze
- drei Kindertagesstätten, eine Grundschule mit Hort, eine Oberschule
- zwei private Bildungsträger
- Markuskirche mit Markuskeller (Jugendclub)

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	5.664	-4,5	5.575	5.402	5.239	5.095

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Haselbrunn ist für Plauen ein funktionell bedeutender Stadtteilraum. Neben dem traditionellen Wohnstandort befinden sich in Haselbrunn wichtige innerstädtische Gewerbeflächen, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Das Einkaufszentrum „Kaufland“ mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche ist ein Plauener Stadtteilzentrum von regionaler Bedeutung. Einzugsbereich, Branchen- und Betriebstypenmix sowie die hohe Kundenfrequenz sprechen für den Erhalt und die Sicherung dieses zentralen Einkaufs-, Fortbildungs- und Dienstleistungspunktes.

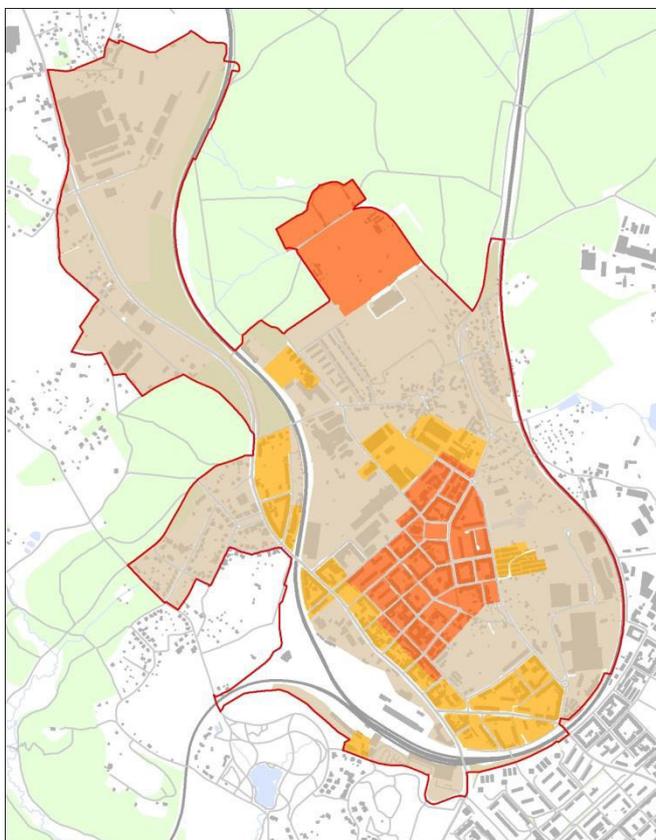
Der Sportkomplex im nördlichen Bereich umfasst das Vogtland-Stadion (Sternquell-Arena), das Freibad Haselbrunn und den Plauener Sportpark. Er ist von gesamtstädtischer Bedeutung und rundet das Bild eines urbanen Stadtteils mit Entwicklungspotenzial ab.

Nachteilig wirkt sich die hohe Verkehrsbelastung auf der Pausaer Straße (B 92) auf die vorwiegend aus der Gründerzeit stammende angrenzende Wohnbebauung aus. Hier konzentriert sich auch der Wohnungsleerstand überproportional (s. Abbildung). Des Weiteren stellt die faktische Umklammerung des Stadtteils durch die Bahnlinie der „Oberen Bahn“ mit nur zwei leistungsfähigen Durchlässen an der Pausaer und Schillerbrücke sowie die wenigen Anbindepunkte an die Pausaer Straße ein Hindernis für die Erreichbarkeit insgesamt, aber insbesondere für die östlich gelegenen Gewerbeflächen dar.

Die differenzierte Bebauungsstruktur ist in erster Linie den Zerstörungen des 2. Weltkrieges geschuldet. Aufgerissene Gründerzeitquartiere wurden in den 60er Jahren mit Gebäuden in Blockbauweise unter Aufgabe der Quartiersstruktur ergänzt. Diese Häuser weisen einen hohen Sanierungsgrad und einen relativ geringen Leerstand auf. Nachteil dieser Bebauung sind die einheitlichen uniformierten Grundrisslösungen.

Im Westen und Norden des Stadtteilraumes rundet die lockere Siedlungsbebauung von repräsentativen Villen, traditionellen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Reihenhausbauung aus den 20er Jahren das Bild ab.

Ruhe- und Erholungszonen sind in erster Linie durch die zahlreichen Kleingarten-Anlagen in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben. Der sich nördlich anschließende Plauener Stadtwald liegt für viele ältere Bürger des Kernbereiches um die Markuskirche oder nahe dem Rähnisberg bereits zu weit entfernt, um diesen als Naherholungsziel nutzen zu können. Somit kommt der Öffnung der Kleingarten-Anlagen für die Allgemeinheit eine große Bedeutung zu.



Handlungsansätze

- innerstädtische Gewerbeflächen und Stadtteilzentrum stärken und weiterentwickeln
- Neuordnen und Entflechten des Straßenverkehrs in Haselbrunn
- Stabilisierung und Stärkung des Wohnstandortes Haselbrunn im Kernbereich
- langfristige Umstrukturierung der Wohnbebauung an starkbefahrenen Straßen und entlang der Bahnlinie
- Erhalt und Aufwertung des Sportkomplexes sowie der Angebote der sozialen Infrastruktur
- Stärkung der wohnungsnahen Kleingarten-Anlagen

-  konsolidiertes Gebiet
-  konsolidierungswürdiges Gebiet
-  Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Stärkung des historisch gewachsenen Wohnstandortes „Haselbrunn“ im Kernbereich um die Markuskirche durch:
 - Sanierung ruinöser bzw. abgewohnter Altbausubstanz;
 - altersgerechter und barrierearmer Umbau von Wohnungen;
 - bedarfsgerechte Lückenschließungen;
 - Aufwertungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld (Parken, Grün, Fußwege, Spielplätze)
- Entwickeln komplexer Planungsideen zur konsequenten Umstrukturierung der Stadtquartiere entlang der Hauptverkehrsstrassen, einschließlich Rückbau verschlissener Bausubstanz ohne realistische Vermarktungschance bei gleichzeitigem Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung
- Bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung zu Eigenheimstandorten durch punktuelle Lückenschließung und Umnutzung vorhandener Einzelgärten in bereits entsprechend geprägten Lagen. Umwandlungen von Kleingärten sind zu prüfen.
- Wahrung der noch vorhandenen Grundstrukturen des ehemaligen Dorfes „Althaselbrunn“ sowie der sogenannten Fliegiersiedlung im nördlichen Bereich des Stadtteilraums
- Umgestaltung des überdimensionierten Garagenstandortes an der ehemaligen Ziegelei (Haselbrunner Straße) und Nachnutzung der benachbarten Gewerbebrache (SERO-Gelände)

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Stärkung der guten Wohnlagen im Kernbereich
 - Umstrukturierung der schlechten Wohnlagen entlang der Hauptverkehrsstrassen, einschließlich Rückbau
- Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes in guten Lagen an den demografischen Alterungsprozess
- Bedarfsdeckung an Eigenheimstandorten für junge Familien durch:
 - Nachverdichtung an bestehenden Standorten (z. B. Umstrukturierung von Pachtgärten)
 - (teilweise) Umnutzung von brachgefallenen Kleingarten-Anlagen an integrierten Standorten
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes durch Sanierung und Erweiterung der Grünstruktur und Verbesserung des Angebots an öffentlichen Spielplätzen

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Erhalt und Stärkung innerstädtischer Gewerbestandorte, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen im Stadtteilraum – kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen
- Schrittweise Erweiterung Gewerbegebietes „Logistikpark“ um die Brache „SERO-Gelände“ sowie Teilflächen der umzustrukturierenden Garagenanlage an der ehemaligen Ziegelei
- Revitalisierung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebrachen, insbesondere
 - ehem. SERO-Gelände an der Schenkendorfstraße
 - ehem. Sanitär-Technik an der Max-Planck-Straße
 - ehem. Minol-Areal an der Straße „Nach dem Essigsteig“
- Erhalt und Stärkung des Einkaufszentrums „Kaufland“ als Stadtteilzentrum

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Bau der Gewerberschließungsstraße Nord-Ost zur Verbesserung der Anbindung des Stadtteilraumes an das übergeordnete Straßennetz unter nachfolgend aufgeführten Zielstellungen:
 - Schaffung weiterer Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie mit dem Ziel einer direkten Verbindung zwischen Haselbrunn und Preißeppöhl sowie zur B 92
 - Entlastung der Pausaer-, Martin-Luther-, Jocketaer-, Jöbñitzer- und Karolastraße durch Verkehrsverteilung
 - verbesserte Erschließung innerstädtischer Gewerbestandorte, z. B. den „Logistikpark“ und in Preißeppöhl das ehemalige Schlachthofgelände sowie das Kabelwerk
 - verbesserte Anbindung des Sportkomplexes „Am Stadion“
 - verbesserte Anbindung des Ostens von Haselbrunn an den ÖPNV
- Instandsetzung und teilweise Neugestaltung öffentlicher Straßen und Plätze mit dem Schwerpunkt in stabilen Wohnlagen
- Schaffung wohnungsnaher Anlagen des ruhenden Verkehrs als Kompensation zur Umstrukturierung des Garagenstandortes an der ehemaligen Ziegelei (Haselbrunner Str.)

Entwicklungsziele Umwelt

- Aufbau vernetzter Grünstrukturen unter Beachtung des Bestandes (z. B. Rähnisberg, Markuskirchplatz, Rückertplatz, Gartenanlagen, Alleen) zu räumlichen und klimatischen Pufferzonen zwischen stabilen Wohnquartieren und Gewerbestandorten sowie stark belasteten Verkehrsstraßen
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und Öffnung für die Öffentlichkeit
- Erlebarmachung der Teiche und Grünstrukturen östlich der Haselbrunner Straße zu Naherholungszwecken

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Stärkung und Ausbau des Bildungsstandortes an der Rückert- und Seumestraße einschließlich der erforderlichen Sportanlagen
- Erhalt und schrittweise Sanierung des Sportkomplexes „Am Stadion“ zu einem regional bedeutsamen Sportzentrum
- Ausbau der Markuskirche als gebietsbezogenes Begegnungszentrum für alle Alters- und Religions- und Einkommensschichten
- Stärkung der aktiven Vereinsarbeit vor Ort, insbesondere der sozialen Trägervereine mit breit aufgestellten Angeboten

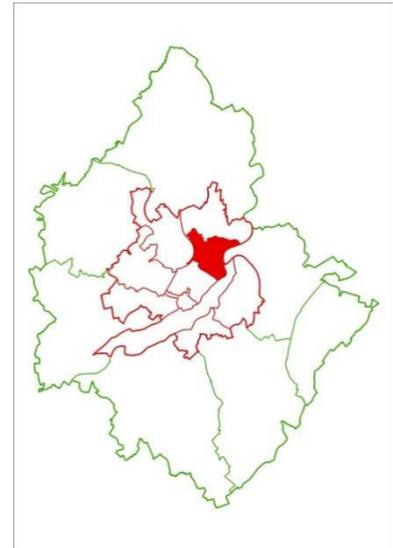
Empfehlung: - mittelfristige Ausweisung als Stadtumbaugebiet
- Einzelfallstudie zum Umstrukturierungsbereich an der Pausaer Straße
- Begleitung der Konzeptumsetzung mit mehreren Stadtteilkonferenzen

zu prüfen: - Hinterlegung des Fördergebietes mit einer Sanierungssatzung
- Hinterlegung des Fördergebietes mit einem nichtinvestiven Förderprogramm aus dem Sozialbereich (z. B. ESF, BIWAQ)

Kernstädtischer Raum – PREIßELPÖHL

Allgemeine Angaben

- nordöstlich gelegener Stadtteil der Kernstadt
- im Westen durch die Bahnlinie begrenzt;
- im Osten wird das Hochplateau von weitläufigen Gartenanlagen bis ins Elstertal umschlossen;
- markanter Punkt: Preißelpöhl mit 500 m ü NN
- traditioneller und beliebter Wohnstandort mit teilweise hochwertiger Gründerzeitbebauung
- Siedlungshäuser und Eigenheime schließen den Standort im Norden und Osten ab



Wohnen

- im mehrgeschossigen Bestand vorwiegend Gründerzeit, wenige Lückenschließungen nach 1990
- Randbereiche in Siedlungs- & Eigenheimbebauung

Gewerbe & Handel

- innerstädtische Gewerbegebiete im Nordwesten an der Bahnlinie und teilweise in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung (Kabelwerk)
- zwei Nahversorger

Technische Infrastruktur

- Verlauf der Oberen Bahn bildet Grenze zum westlich gelegenen STR Haselbrunn
- Jößnitzer, Reißiger und Chamissostraße als Hauptverkehrsadern
- gute Erschließung mit der Plauener Straßenbahn

Umwelt/Grün/Erholung

- Preißelpöhl (Anhöhe) als zentrales und prägendes Grünelement mit Spielplatz
- 19 Kleingarten-Anlagen mit zwei größeren Agglomerationen am Nußberg und nordöstlich des Preißelpöhls
- zwei Friedhöfe, einer hiervon im Umbau zum Arboretum

Soziale Infrastruktur

- Freibad Preißelpöhl
- eine Kindertagesstätte und ein Gymnasium

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	3.228	+2,6	3.086	2.991	2.900	2.821

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Das Preißelpöhl ist ein nordöstlich des Zentrums gelegener Stadtteilraum, der sich auf dem Hochplateau zwischen den Tälern des Pietzschebachs und der Weißen Elster erstreckt. Besonders die Quartiere östlich der Jößnitzer Straße genießen bei vielen Plauener Bürgern eine hohe Akzeptanz, insbesondere für ruhiges stadtnahes Wohnen. Weniger als andere Stadtteile im II. Weltkrieg zerstört, bilden die Wohnhäuser aus der Gründerzeit das prägende Ambiente. Dennoch gibt es auch hier noch größere Lücken und aufgerissene Quartiere.

Die vorhandene Wohnbebauung ist ohne unterstützende Städtebaufördermittel weitestgehend saniert. Große Konfliktsituationen ergeben sich jedoch aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe. Hier findet sich eine Großzahl baulicher Wohnbrachen.

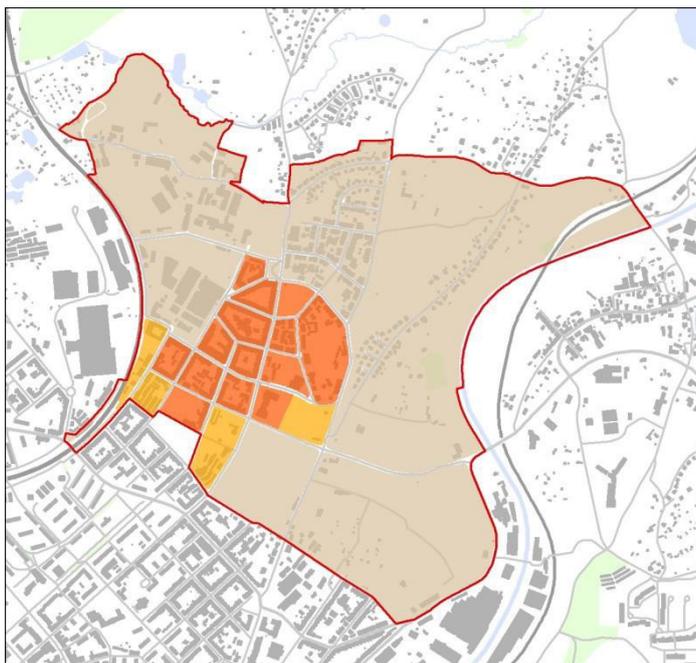
Die Gewerbeflächen im nordwestlichen Bereich stellen wichtige innerstädtische Standorte dar, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Hierbei spielen die eingeschränkte Verkehrsanbindung an das Hauptstraßennetz sowie generell die Wegeverbindungen nach Haselbrunn eine wichtige Rolle. Insbesondere für die Verkehrsströme auf der Chrieschwitzer Straße ist nach Alternativen zu suchen.

Für zusätzliche Einrichtungen der Bildung oder des Sports wird kein Bedarf gesehen. Die angrenzenden Stadtteilräume Bahnhofsvorstadt und Haselbrunn besitzen ausreichend Kapazität für den Bedarf aus Preißelpöhl. Eine Ausnahme bildet das Gymnasium. Hierfür sind die Flächen für Sporteinrichtungen in der tangierenden Gartenanlage vorzusehen.

Das ÖPNV-Angebot wird mit einer Straßenbahnlinie als ausreichend eingeschätzt. Die beiden vorhandenen Lebensmitteldiscounter an integrierten und gut erreichbaren Standorten decken die Grundversorgung des Stadtteilraums ab. Bedarf für ein weiteres Nahversorgungszentrum wird nicht gesehen.

Das Preißelpöhl verfügt über ein sehr gutes und differenziertes Grün- und Erholungspotenzial, welches maßgeblich zur hohen Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Hervorzuheben wären hier die Anhöhe „Preißelpöhl“ mit Spielplatz und Rodelhang, der schrittweise Umbau des Friedhofs II zum Arboretum, der Friedhof I, das Freibad sowie die Vielzahl an Kleingarten-Anlagen.

Rückbaupotenzial bietet sich nur vereinzelt über die bestehenden baulichen Wohnbrachen an. Diese konzentrieren sich auf die Karola-, Breitscheid- und Schlachthofstraße.



Handlungsansätze

- Neuordnung und Funktionssicherung der Baustrukturen im Bereich Goethe-, Chamisso-, Karola- und Jößnitzer Str.
- Schließung der Baulücken am Goethe-Platz und an der Reißiger Straße
- Stärkung des Bildungsstandortes „Lessing-Gymnasium“ (einschließlich Sportanlagen) bereits in Umsetzung!
- Verbesserung der Verkehrsanbindung der innerstädtischen Gewerbeflächen
- Stärkung der wohnungsnahen Kleingarten-Anlagen

- konsolidiertes Gebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Die bestehende Siedlungsfläche ist eindeutig zu begrenzen. Jede Entwicklung, ob gewerblich oder im Wohnungsbau muss sich ausschließlich nach Innen richten. Als bevorzugter Wohnstandort ist der Stadtteil zu stabilisieren durch:
 - eine weitere Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz aus der Gründerzeit
 - Instandsetzung der technischen Infrastruktur
 - Erhalt und Modernisierung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie den Ausbau vorhandener Grünstrukturen für die Erholungs- und Freizeitgestaltung

- Für die ungeordneten Quartiere zwischen Goethe-, Chamisso-, Karola- und Jöbñitzer Straße sind Planungsideen im Zusammenhang mit Nutzungsvarianten einschließlich neuer Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Der Fokus liegt hierbei auf kleinteiligem Gewerbe, und/oder Grünflächenerweiterung.

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Stärkung der guten Wohnlagen im Einzugsbereich der Straßenbahn
 - Umstrukturierung schlechter Wohnlagen entlang der Bahntrasse und in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbeanlagen, einschließlich Rückbau
- Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes in guten Lagen an den demografischen Alterungsprozess
- Bedarfsdeckung an Eigenheimstandorten für junger Familien durch:
 - Nachverdichtung an bestehenden Standorten (z. B. Umstrukturierung von Pachtgärten)
 - (teilweise) Umnutzung brachgefallener Kleingarten-Anlagen an integrierten Standorten

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Der Stadtteil Preißeppöhl besitzt mit dem Gewerbestandort der „Vogtländischen Kabelwerk GmbH“ und weiteren Unternehmen, die zwischen der Chrieschwitzer Straße und der Klopstockstraße ansässig sind, eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung. Die Sicherung der Standorte und damit der Erhalt der Arbeitsplätze sind ein erklärtes städtebauliches Ziel.

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Gemäß Verkehrsentwicklungsplan steht der Bau der Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost (zwischen Klopstockstraße und B 92 im Norden) als prioritäre Straßenbaumaßnahme an. Die Straße wird in erster Linie die Stadtteile Haselbrunn und Preißeppöhl mit dem Hauptstraßennetz und untereinander verbinden und als Umleitungsstrecke fungieren.
- Wichtig für die Wohnqualität des Stadtteils ist der Erhalt der Anbindung an das ÖPNV-Netz, hier der Straßenbahn.

Entwicklungsziele Umwelt

- Im Stadtteil liegen zahlreiche Parkanlagen, teilweise mit Spielplätzen, die es zu erhalten und zu vernetzen gilt. Dafür bieten sich Brach- bzw. Rückbauflächen im Bereich der Chamissostraße an, aber auch Straßenbegleitgrün kann diese Funktion erfüllen.
- Im Osten begrenzen großzügige Grünflächen, in Form von Kleingarten-Anlagen, mit eingelagertem Freibad und zwei Friedhöfen den Siedlungsbereich. Diese zusammenhängenden Grünstrukturen gilt es, über den Goetheplatz bis an den Bahndamm als grünes Band zwischen der Bahnhofsvorstadt und Preißeppöhl weiterzuführen. Die Idee den im Grünzug liegenden stillgelegten Friedhof II schrittweise in ein Arboretum umzuwandeln, stellt eine kulturhistorisch und landschaftsplanerisch wertvolle Aufgabe dar, die es umzusetzen gilt.

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Die Stärkung und Aufwertung des Bildungsstandortes „Lessing-Gymnasium“ in erster Linie durch Einordnung einer Dreifeldsporthalle mit überregionaler Ausstrahlung und einer entsprechenden Nutzungskombination von Schul- und Vereinssport

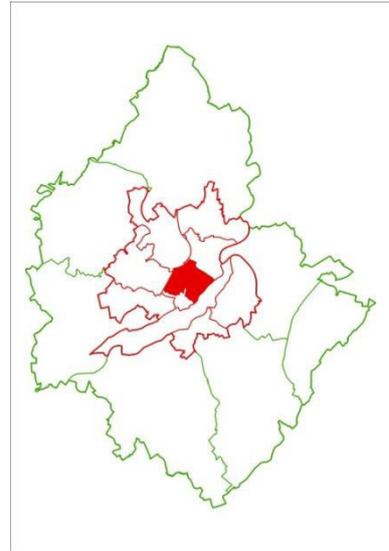
- Empfehlung:**
- mittel- bis langfristige Ausweisung als Stadtumbaugebiet oder Gebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes
 - Einzelfallstudie zum Umstrukturierungsbereich Chamisso-, Karola- und Schlachthofstraße

- zu prüfen:**
- Hinterlegung des Fördergebietes mit einer Sanierungssatzung
 - Erhöhung der Vermarktungs- und Vermietungschancen von Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu produzierenden Gewerbeanlagen durch aktiven und passiven Lärmschutz

Kernstädtischer Raum - BAHNHOFSVORSTADT

Allgemeine Angaben

- unmittelbar nördlich des Stadtzentrums gelegener Stadtteilraum
- im Westen von Syratal und Friedensstraße und im Osten von der Hammerstraße, Kleingarten-Anlagen, Friedhof I und dem Goetheplatz begrenzt
- mit Bahnlinie der Oberen Bahn findet die Bahnhofsvorstadt im Norden ihren Abschluss
- der gesamte Stadtteilraum stellt ein nach Norden stetig ansteigendes Hochplateau über den Tälern der Syra und der Weißen Elster dar
- als innerstädtischer Stadtteil mit hoher Bebauungsdichte, vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur trägt er absolut urbanen Charakter
- differenzierte Bebauungsstruktur mit Bauten aus der Zeit um 1850 bis in die Gegenwart
- neben denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern repräsentativen großstädtischen Charakters wechseln weitere Gebäude des 19. Jh., der Gründerzeit, der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre sowie Bauten der 1960er Jahre und Plattenbauten aus den 1970er und 1980er Jahren das Bild



Wohnen

- Gebäude vor der Gründerzeit (1850-1890)
- Gründerzeit, besonders in der östlichen Bahnhofsvorstadt und am Schloßberg prägend und anhand der Blockstrukturen gut ablesbar
- 1950er und 1960er Jahre südöstlich der Bahnlinie – Wiederaufbau und Lückenschließungen nach dem II. Weltkrieg
- Plattenbauten im Teilbereich Bahnhof-, Friedensstraße und Straße der dt. Einheit

Gewerbe und Handel

- Bahnhofstraße mit Fußgängerzone ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort
- kleinere Handelseinrichtungen an der Stresemannstraße
- Kleingewerbe und Handwerk sowie Büros, Bankfilialen und Kanzleien
- Ausnahme bildet der Sachsendruck am Standort Martin-Luther-/Paul-Schneider-Straße
- zwei Nahversorger am Standort Karlstraße und Lessingstraße – eine Einrichtung leerstehend

Technische Infrastruktur

- Friedensstraße, Straße der Deutschen Einheit, August-Bebel-Straße, Martin-Luther-Straße, Kaiserstraße, Karlstraße und Reißiger Straße erschließen das Gebiet und bilden die Zentrumsumfahrung
- Fußgängerzone als wichtigste Verbindung mit dem Stadtzentrum für Fuß- und Radverkehr und teilendes Element für den Kfz-Verkehr
- gute ÖPNV-Erschließung über Straßenbahn und Stadtbus

- punktuell sehr hoher Parkdruck durch Kunden und Beschäftigte der Plauener Innenstadt

Umwelt/Grün/Erholung

- aufgrund der Innenstadtnähe und des urbanen Charakters eingeschränkte Grün- und Erholungsbereiche (Hinterhofbegrünung, kleine Grüninseln, Straßenbegleitgrün)
- nordöstlich: Goethepark, Friedhof I & mehrere Kleingarten-Anlagen (alles angrenzend)
- westlich: Anhöhe „Bärenstein“, Stadtpark & Syratal (alles angrenzend)
- ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) – Gehölz am Alaunbergwerk

Soziale Infrastruktur

- eine Grundschule, eine Oberschule und ein Berufsschulzentrum
- drei Kindertagesstätten und eine Dreifeld-Sporthalle (Wieprechtstraße)
- Pauluskirche, Methodistenkirche und Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	11.541	+3,5	11.399	11.262	10.992	10.775

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

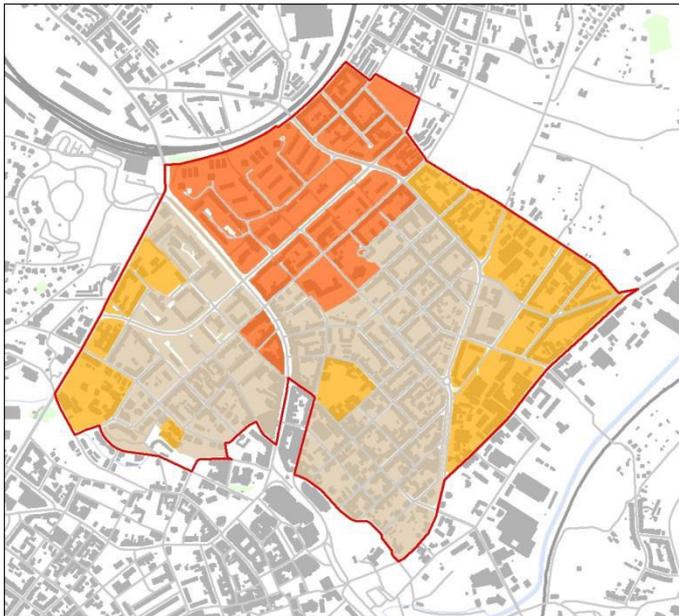
Mit dem Bau des Oberen Bahnhofes entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jh. der Stadtteilraum zwischen der Altstadt und der Bahnlinie. Die verbindende Straße „Bahnhofstraße“ avancierte zur Hauptgeschäftsmeile in Plauen. Rechts und links dieser Magistrale folgte der anfangs noch kleinteiligen Bebauung mit der Jahrhundertwende die strenge Quartiersstruktur der Gründerzeit. Es entstand ein steinernes Stadtgefüge, welches dazu diente, vielen Menschen auf engem Raum Wohnungen zu bieten. Die Wohnqualität spielte auf Grund des stetig wachsenden Bedarfs, welcher mit der Industrialisierung einherging, eine untergeordnete Rolle.

Einen jähen Bruch brachten die Zerstörungen des II. Weltkrieges. Das flächendeckende Bombardement vernichtete nahezu die gesamte nördliche und westliche Hälfte der Bahnhofsvorstadt. Heute befinden sich dort die Wohngebäude der 1960er und 1970er Jahre. Der Bestand ist weitestgehend saniert und gut belegt. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in den Altbaubeständen und hier wiederum in der östlichen Bahnhofsvorstadt und in der Hammertorvorstadt.

Möglichkeiten des Rückbaus an Wohngebäuden sind stark begrenzt. Der Bestand in der Hammertorvorstadt, östlich der Reißiger Straße, war bereits im ersten InSEK als Schrumpfungsbereich ausgewiesen. Hier besteht unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein gewisses Rückbaupotenzial, da die Aufgabe dieser Substanz die Gesamtstruktur der Bahnhofsvorstadt nicht berührt. Allerdings handelt es sich hierbei um teilweise noch geschlossene Gebäudezeilen der Gründerzeit.

Wichtig für die Urbanität der Bahnhofsvorstadt ist der Erhalt der noch vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie der kleingliedrigen Handelsstruktur, insbesondere entlang der Bahnhofstraße. Augenscheinlich sind Defizite an Parkstellflächen und Grün.

Der Stadtteilraum gliedert sich in die wichtigen innerstädtischen Wohnstandorte östliche, westliche und nördliche Bahnhofsvorstadt sowie den Schloßberg.



Handlungsansätze

- Multifunktionale Stabilisierung und schrittweise Aufwertung der nachgefragten innerstädtischen Wohnstandorte
- Umstrukturierung der wenig nachgefragten Wohnquartiere
- Erhalt und Stabilisierung der Einzelhandelsstruktur
- Erhöhung der Passantenfrequenz in der mittleren und oberen Bahnhofstr.
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

	konsolidiertes Gebiet
	konsolidierungswürdiges Gebiet
	Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Erhalt und Stärkung der innerstädtischen und zentrumsnahen Wohnstandorte unter Beachtung der bereits vorliegenden Stadtteilkonzepte (SEKO, IHK):
 - Gründerzeitquartiere zu attraktiven Wohnstandorten entwickeln durch bedarfsgerechte Gebäudesanierung, Rückbau störender Gebäudesubstanz, Freiflächengestaltung, Straßen- und Wegesanierung sowie Angebotserweiterung von Parkstellflächen
 - altersgerechte Sanierung der Wohngebäude in Blockstruktur, einschließl. Punkthäuser
 - Neuordnung gemischter Quartiersstrukturen und Gemengelagen, um Störfaktoren zu minimieren
 - bauliche Ergänzung an expliziten Standorten mit den Schwerpunkten Wohnen und Dienstleistung
- Bahnhofstraße als Wohn- und Geschäftsstandort erhalten und intensivieren durch:
 - Erhöhen der Aufenthaltsqualität mit mehr Grün, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten
 - Festigen der Handelsstruktur und stärken als Büro- und Dienstleistungsstandort
 - Unterbinden der Öffnung der Fußgängerzone für den Straßenverkehr sowie weiterer Straßenquerungen
 - Funktionserweiterungen (z. B. Straßenfeste, Konzerte, Außengastronomie)

Entwicklungsziele Wohnen

- Schloßberg und östliche Bahnhofsvorstadt über die entsprechenden Förderprogramme multifunktional stabilisieren und schrittweise als wichtige innerstädtische Wohnstandorte nachhaltig aufwerten
- Westliche und nördliche Bahnhofsvorstadt sowie die Quartiere der Reißiger Vorstadt als Wohnstandorte sichern – auch vor dem Hintergrund eines sehr hohen Altersdurchschnitts
- Umstrukturierung der wenig nachgefragten Wohnquartiere in der Hammertorvorstadt und entlang der Friedensstraße (B 92)
- Senkung des Wohnungsleerstandes unter Beachtung der vorgenannten Punkte

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Grundsätzlicher Erhalt der im Gebiet vorhandenen gemischten Strukturen, bestehend aus Handwerk, Dienstleistung und Handel, sofern keine wesentlichen, das Wohnen störenden Faktoren, davon ausgehen.

- Sicherung der Nahversorgung auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – Reaktivierung des Nahversorgungszentrums an der Reißiger Straße

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Stärkung der Wohnqualität unter Beachtung der bestehenden Hauptverkehrsstrassen:
 - Prioritätensetzung für den Straßenbau unter Beachtung von Zustand und Funktion
 - Aufwertung des Quartierstraßen
 - das punktuell vorhandene Stellplatzdefizit ist vorrangig auf Rückbau- oder Brachflächen zu kompensieren
 - Rückbau- und Brachflächen in unmittelbarer Nähe der Bahnhofstraße sind bei der Beseitigung bzw. Minimierung des vorhandenen Stellplatzdefizites für Kunden zu berücksichtigen
- Optimierung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes durch Aufrechterhaltung der Taktzeit bei der Straßenbahn & attraktive Linienführung und bedarfsgerechten Ausbau der Stadtbuslinie

Entwicklungsziele Umwelt

- Steigerung der Attraktivität in der mittleren Bahnhofstraße durch Erhöhung des Grünanteils sowie der Einordnung von Spiel- und Sitzmöglichkeiten
- Grünflächen zu Lasten brachliegender und dauerhaft nicht benötigter Bauflächen und zu Gunsten einer besseren Wohnqualität und verbesserter klimatischer Verhältnisse erweitern
- Fortführung der begonnenen Maßnahmen hinsichtlich Straßenbegleitgrün als vernetzende Grünachsen, Maßstabsbilder und Wohnumfeldaufwertung
- Sicherung einer qualitativ guten und sicheren Erreichbarkeit der angrenzenden Grünbereiche Bärenstein, Syrtal, Stadtpark, Goetheplatz, Friedhof I und der Kleingarten-Anlagen am Nußberg für den Fuß- und Radverkehr

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Bildungs-, Erziehungs-, Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für alle Alters- und Einkommensgruppen
- Mittelfristiges Umbau- bzw. Nachnutzungskonzept für die ehemalige Allende-Schule, einschließlich Außenanlagen – aktuell noch Ausweichquartier bei anstehenden Schulsanierungen
- Erhalt und Stärkung der breit aufgestellten und gut erreichbaren Angebotspalette zur medizinischen Versorgung sowie deren Folgeeinrichtungen (Apotheken, Physiotherapien,...)
- Etablierung des „Quartiers 30“ des Wohn- und Lebensräume Plauen e. V. als multifunktionales Begegnungs- und Kompetenzzentrum des Stadtteilraums
- Sicherung und Stabilisierung der vorhandenen Angebote für Sport und Kultur

Empfehlung:

- Abschluss der Gesamtmaßnahme SUO „Schloßberg“ (bis 2022)
- Abschluss der Gesamtmaßnahme SSP „Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-25“
- Abschluss der nichtinvestiven Förderprojekte im Rahmen des ESF-Programms „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“ im Bereich der östlichen Bahnhofsvorstadt

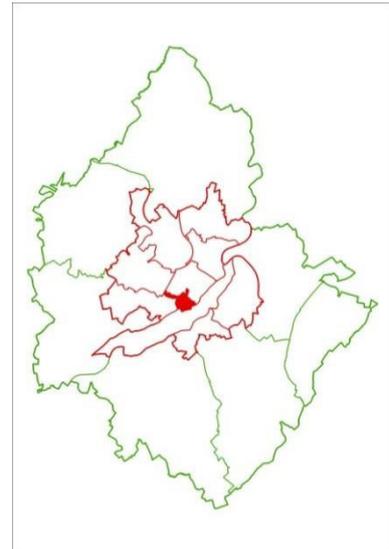
zu prüfen:

- Nachnutzungsstudie zur ehemaligen Allende-Schule

Kernstädtischer Raum – STADTZENTRUM

Allgemeine Angaben

- Stadtteilraum ist weitestgehend mit der Plauener Altstadt identisch
- Konzentration stadtbildprägender, historisch wertvoller Baudenkmäler
- Versorgungsschwerpunkt des Einzelhandels:
 - Stadtgalerie mit ca. 11.810 m² Verkaufsfläche
 - Wöhrl-Passage mit ca. 6.040 m² Verkaufsfläche
- kulturelles Zentrum der Stadt mit Theater und Museen (Vogtlandmuseum, Spitzenmuseum)
- Verwaltungszentrum (LRA und Rathaus)
- Bildungsstandort (Berufsakademie)
- Zentralhaltestelle der Plauener Straßenbahn
- in der Altstadt dominiert die parzellenorientierte Bebauung aus der Zeit nach dem Stadtbrand von 1844 mit ihrem spätklassizistischen Charakter



Wohnen

- Altstadtbebauung um 1844 im spätklassizistischen-biedermeierlichen Charakter
- Gründerzeit an den Ausläufern in Richtung Nord und West
- geringe Nachverdichtungen der 50er und 60er Jahre im Bereich Marienstraße
- Neubau nach 1990: am Klostermarkt/Klosterstraße, Marktstraße, Johanniskirchplatz

Gewerbe & Handel

- Einkaufsinnenstadt ist zentral gelegener Kundenmagnet
- Vielzahl an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen

Technische Infrastruktur

- Zentralhaltestelle der Plauener Straßenbahn, einschließlich Stadtbuslinien
- Eingeschränkte Querungsmöglichkeiten durch die Fußgängerzone
- Hoher Anteil Fußgängerzone und verkehrsberuhigter Bereich
- hoher Parkdruck, trotz mehrere Einrichtungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs

Umwelt/Grün/Erholung

- Schlossterrassen – Leitprojekt zur Erlebarmachung des Schlosshanges und des reaktivierten Schlossareals (Berufsakademie)
- Lutherpark als zentralgelegene Grünoase mit altem Baumbestand und Sitzmöglichkeiten
- kaum erlebbarer Grünbereich entlang der Syra in Richtung Syratal (Dobenastraße)

Soziale Infrastruktur

- Staatliche Berufsakademie Sachsen (Melanchthonstraße/Schloßberg)
- Vogtlandkonservatorium und Soziokulturelles Zentrum Malzhaus
- Fördergesellschaft für berufliche Bildung e. V. & Berufsbildungszentrum BTI (Textil / Informatik)
- Lutherkirche mit Lutherpark und Johanniskirche

Verwaltung

- Stadtverwaltung Plauen und Einwohnermeldeamt
- Landratsamt Vogtlandkreis im ehemaligen Kaufhaus Horten

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	1.125	0,0	1.059	1.046	1.021	1.001

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

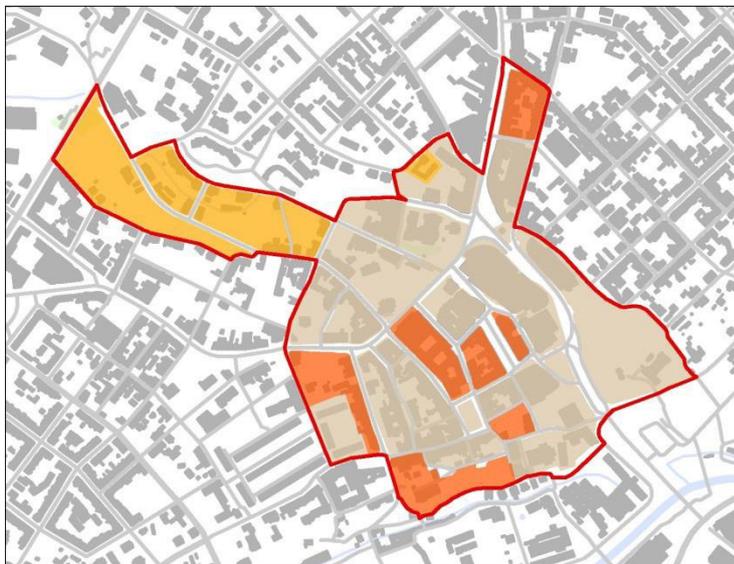
Gebietscharakteristik

Auch die Altstadt blieb von den Zerstörungen des II. Weltkrieges nicht verschont. Einzelne Baulücken zeugen noch heute von den damaligen Ereignissen. Der mittelalterliche Stadtgrundriss – mit Straßen und Platzfolgen noch weitestgehend erhalten – bestimmt dennoch die Strukturen der Altstadt. Die erhaltene Bausubstanz, in großen Teilen saniert, dokumentiert den altstädtischen Charakter und wirkt Identität stiftend. Die Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze, wie Klostermarkt, Altmarkt, Nobelstraße usw. unterstreichen die Attraktivität des wichtigsten Stadtteilraumes von Plauen. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Sanierung und des städtebaulichen Denkmalschutzes ca. 40 Mio. EURO von Bund, Land und Stadt verbaut. Herausragende Beispiele für Gebäudesanierungen mit neuen Funktionszuordnungen stellen das Malzhaus, die Alte Feuerwache und das ehemalige Sozialamt der Stadt dar.

Weitere stadtbildprägende und denkmalgeschützte Bauten, wie Theater, Vogtlandkonservatorium, Konventgebäude, Vogtlandmuseum, Luther- und Johanniskirche, als eine der ältesten und bedeutendsten Kirchen des Vogtlandes, wurden in den zurückliegenden Jahren fertig gestellt. Aktuell laufen die Sanierungsmaßnahmen am Plauener Rathaus und am Weisbachschen Haus. Zudem stellt die teilweise Freilegung der Syra ein wichtiges Leitprojekt dar.

Ein Problem stellt die größere Baulücke an der gesamten Südseite am Topfmarkt und Alten Teich nach Rückbau des Topfmarktes 11 dar. An dieser bedeutsamen Stadtkante zur Elsteraue bedarf es noch Anstrengungen für eine Neubebauung, welche die aufgebrochenen Quartiersstrukturen wieder schließt und sich dem Maßstab der Altstadt unterordnet. Das Angebot des angrenzenden soziokulturellen Zentrums „Malzhaus“ und die vorhandene Außengastronomie dürfen dadurch keine Einschränkungen erfahren.

Grundsätzlich sind in diesem Stadtteilraum Rückbaumaßnahmen nur im Ausnahmefall zulässig. Im Gegenteil, in der Altstadt ist auch zukünftig mit Zuzug zu rechnen. Entscheidend für die Vielfalt des Zentrums ist der Erhalt der kulturellen Vielfalt, des Bildungsangebotes und der Handelsstruktur.



Handlungsansätze

- zügige und umfassende Abarbeitung der Sanierungsziele und Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes – Abschluss aller begonnenen Maßnahmen
- Wiederbebauung der Stadtkante zur Elsteraue
- Erlebarmachung des Grünzuges entlang der Syra ins Syratal
- Revitalisierung der letzten verbliebenen Wohnbrachen

- konsolidiertes Gebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Zügige Umsetzung der Sanierungsziele und Zielstellungen des städtebaulichen Denkmalschutzes durch:
 - Sanierung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, soweit möglich unter energetischen Gesichtspunkten
 - Schließen von Baulücken unter Beachtung des historischen Stadtgrundrisses

- Neugestaltung öffentlicher Räume und Straßen nach historischem Erscheinungsbild
- Stärken des Stadtzentrums als Schwerpunkt des städtischen Lebens unter Nutzung der gegebenen Fördermöglichkeiten durch:
 - weitere Ansiedlung hochwertiger Einzelhandelsgeschäfte
 - Etablierung und schrittweise Erweiterung des Bildungsstandortes auf dem Areal des ehemaligen Stadtschlusses
 - Erhalt des Mehrspartentheaters
 - Abschluss der Bauarbeiten am Plauener Rathaus
 - Stärken der Wohnfunktion
- Städtebauliche Lückenschließung der Quartiersstrukturen an der Stadtkante zur Elsteraue durch moderne Interpretation unter historischer Bezugnahme

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Erhöhung des Wohnungsbestandes, vorrangig im gehobenen Segment
 - Schließung der Stadtkante zur Elsteraue
 - hochwertige Ergänzungsbauten entlang der Syra
 - Revitalisierung der vorhandenen Wohnbrachen

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Erhalt und Stärkung des Stadtzentrums als Schwerpunktgebiet für Handel, Dienstleistung, Kultur, Beherbergung und Gastronomie
- Stärken des Städtetourismus durch Erhalt und Erlebarmachung der historischen Stadtstrukturen sowie der Organisation von vielfältigen und ausgewogenen Veranstaltungsangeboten (z. B. Stadtfeste, Genusswochen und Konzerte)
- Erhalt und Stärkung der Wochen- und Themenmärkte

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Schaffen von hohen Aufenthaltsqualitäten in den Straßen- und Platzräumen durch Verkehrsberuhigung und entsprechender Straßenraumgestaltung
- Erhalt der optimalen Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit dem ÖPNV, in erster Linie Sicherung der Taktzeiten
- Umsetzen der beschlossenen Maßnahmen des Parkraum- und Parkraumbewirtschaftungskonzeptes für die Plauener Innenstadt zur optimalen Ausnutzung des öffentlichen Stellplatzangebotes
- Sicherstellung und Ausbau einer möglichst zentrumsnahen Umfahrung
- Nutzung brach liegender Flächenpotenziale für öffentliches Stellplatzangebot und Erhalt der bereits bestehenden Stellplätze

Entwicklungsziele Umwelt

- Aufwertung öffentlicher Grünanlagen zu Oasen der Entspannung und des Verweilens sowie zur Verbesserung des Mikroklimas
- Abschluss des Leitprojektes „Plauener Schlossterrassen“ – Erlebarmachung des Schlosshanges in Verbindung mit der Revitalisierung des angrenzenden Schlossareals zur Berufsakademie und unter Einbeziehung und Aktivierung der vorhandenen Kelleranlagen an der Syrastraße

- Erhöhung des Anteils mobilen Grüns (Kübel, Ampeln, Pyramiden,...) sowie der Fassadenbegrünung über das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ (ZSP)
- Erlebbarmachung der Grünachse entlang des Syra-Baches ins nahe Syratal durch teilweise Freilegung und entsprechender Aufwertung der ufernahen Bereiche

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Schrittweiser Ausbau der Berufsakademie zur einer überregional bedeutsamen, weiterführenden Bildungseinrichtung mit steigenden Studentenzahlen durch:
 - Erweiterung der Studienangebote
 - Verbesserung der Studienbedingungen an der Einrichtung und im Umfeld (Praxispartner & studentisches Leben)
- Erhalt und Sicherung der Einrichtungen und Angebote der berufsbildenden Schulen
- Sicherung des Vogtlandkonservatoriums als regional bedeutsame Bildungseinrichtung mit musischer Ausrichtung
- Etablierung und Ausbau des Konventgebäudes des ehemaligen Komturhofes Plauen als Begegnungs- und Veranstaltungseinrichtung von hoher historischer Bedeutung und überregionaler Ausstrahlung

- Empfehlung:**
- Fortführung und Abschluss der Projekte der Gesamtmaßnahmen „Plauener Mitte“ (SDP) und „Grüne Klammer“ (ZSP)
 - Abschluss der beiden Leitprojekte der Gesamtmaßnahme „Schloßberg“ (SUO):
 - Umnutzung des ehem. Schlossareals zur Berufsakademie
 - Schlossterrassen am Schlosshang

- zu prüfen:**
- Nachnutzungskonzepte zu Reaktivierung leerstehender Laden- und Büroeinheiten

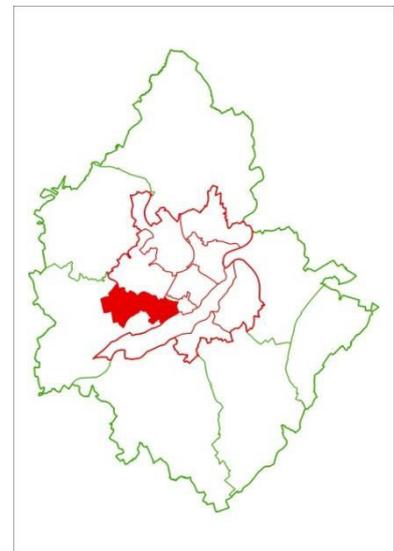
Kernstädtischer Raum – NEUNDORFER VORSTADT

Allgemeine Angaben

- westlich an das Stadtzentrum anbindender Stadtteilraum
- im Norden begrenzt durch das Tal der Syra
- ehemalige Kasernen bilden im Westen den Abschluss, während im Süden die Baukante vor den Hängen der Weißen Elster und die Bahnlinie den Rand des Stadtteilraumes prägen

Wohnen

- Gebäude vor Gründerzeit (1850-1890)
- Gründerzeitbebauung in Blockstruktur, besonders im zentrumsnahen Bereich
- 1950er und 1960er Jahre – Dörfelgebiet & Nachverdichtungen am Dittrich- und Sternplatz
- Plattenbauten – Seehaus-Gebiet & Wohnblöcke an der Zadera
- vereinzelt mehrgeschossige Neubauten nach 1990
- Siedlungshäuser, Villen, Eigenheime aller Epochen



Gewerbe & Handel

- ein größerer Betrieb, vereinzelt Kleingewerbe und Handwerksbetriebe
- fünf Nahversorger und ein Bio-Markt, kleinteilige Handelsstruktur
- überregional bedeutsames Möbelhaus
- zwei überaus schwierige Industrie- und Gewerbebranchen

Verkehrliche Infrastruktur

- gute ÖPNV- und SPNV-Erschließung über die Straßenbahn und Vogtlandbahn
- nur eine leitungsfähige Bahnquerung über die Bahntrasse im Bereich „Grüner Kranz“
- dreispuriger mehrspuriger Ausbau der Trockentalstraße (B 92) als bedeutsames Verkehrsprojekt der nächsten Jahre ausgewiesen
- hoher Parkdruck im zentrumsnahen Bereich mit hoher Wohndichte und Schulverkehr sowie Engpässen bei größeren Sportveranstaltungen

Umwelt/Grün/Erholung

- nördlich gelegenes Syratal, einschließlich Birkenhübel, bietet für weite Teile des Stadtteilraums eine gute Erreichbarkeit
- westliche Teilbereiche profitieren von der Nähe zum Landschaftsbereich Weidenteich & Syrauer-Kauschwitzer Heide
- Dittrich-, Schröder-, Herrmann- und Rosa-Luxemburg-Platz als kleinere Grüninseln
- drei geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) – u. a. Diabaskuppe am Eichhäuschen
- zwei kleinere Kleingarten-Anlagen liegen innerhalb der Gebietsgrenzen – dafür grenzen aber gerade im südlichen Bereich fast ein Dutzend Anlagen unmittelbar an

Soziale Infrastruktur

- Vogtlandbibliothek
- ein Gymnasium, eine Oberschule und zwei Grundschulen
- eine berufsbildende Förderschule (Adolph Kolping)
- 4 Kindertagesstätten und ein Kinder- und Jugendzentrum (eSeF)
- eine Dreifeld- und eine Zweifeldsporthalle
- Katholische Herz-Jesu-Kirche

Verwaltung

- Behördenzentrum mit Finanzamt, Amtsgericht mit Grundbuchamt, Landgericht Zwickau (Außenkammer), Staatliches Amt für Landwirtschaft, Staatliches Vermessungsamt
- Bundesagentur für Arbeit
- Polizei

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	11.289	+5,9	11.358	11.008	10.603	10.208

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Die Neundorfer Vorstadt entwickelte sich parallel zur Bahnhofsvorstadt in westliche Richtung zwischen den Tälern von Syra und Weißer Elster. Den größten Aufschwung nahm sie mit der Industrialisierung Anfang des 20. Jh. Eine sehr hochwertige Bebauung aus der Gründerzeit zeugt von dieser rasanten Entwicklung.

Die Bahnlinie Zwickau – Adorf schneidet den Stadtteilraum in Nord-Süd-Richtung mittig durch. Sie ist Grund, dass die Verkehrserschließung ab Dittrichplatz nur über eine Haupttrasse, der Neundorfer Straße mit dem Nadelöhr Eisenbahnbrücke Am Grünen Kranz, erfolgt. Mit der Straßenbahn und dem Haltepunkt der Vogtlandbahn (Westbahnhof) besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Die mehrgeschossige Bebauung konzentriert sich östlich der Bahnlinie im direkten Anschluss an das Stadtzentrum. In diesem Areal des Stadtteilraumes stellt die B 92 mit dem Knoten Dittrichplatz aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ein Problem für die Wohnqualität dar. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich im Bereich der Verkehrsstrasse. Mit der geplanten Bündelung aller Fahrspuren der B 92 auf die Trockentalstraße erhofft sich die Stadt eine stärkere Belegung der Siegener Straße und den dauerhaften Erhalt der dortigen Gründerzeitbebauung, auch um den Preis des Wohnungsabgangs an der Trockentalstraße.

Opfer des Krieges waren Gebäude um den Dittrichplatz und Sternplatz. Am Dittrichplatz entstanden erste Nachkriegsbauten. In den 1960er Jahren wurde der Sternplatz entgegen seiner ursprünglichen Funktion mit Wohnblöcken bebaut. In unmittelbarer Zentrumsnähe wurde das städtebaulich weniger gelungene Dörfelgebiet errichtet.

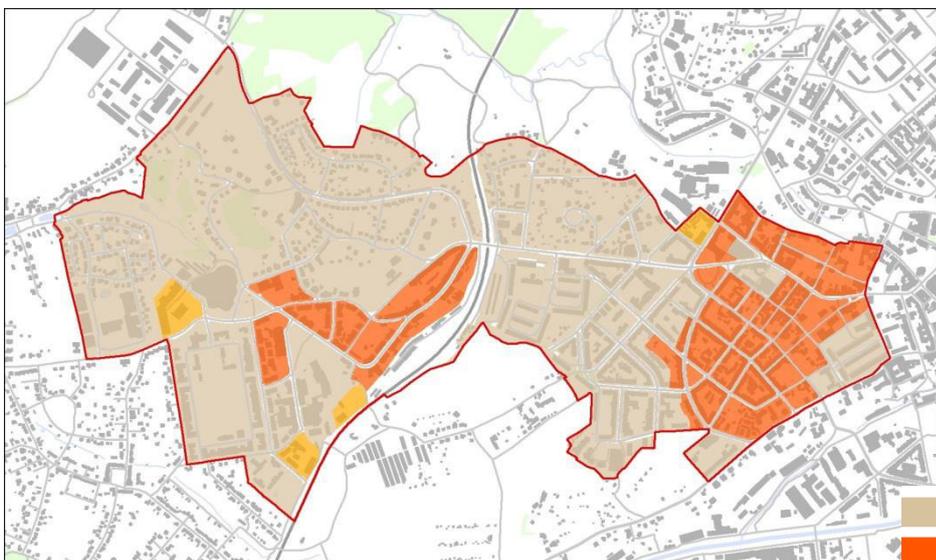
Einige Baulücken bestehen noch immer. Die Bebauung in diesem Teil der Neundorfer Vorstadt weist insbesondere aufgrund der langjährigen Ausweisung als Sanierungsgebiet (Burgstraße) einen hohen Sanierungsgrad auf.

In den 1970er Jahren entstand das kleine Neubaugebiet „Seehaus“. Dieses gut angenommene, innerstädtisch integrierte Plattenbaugebiet steht aktuell für Rückbaumaßnahmen nicht zur Disposition. Westlich der Bahnlinie wird die Gründerzeitbebauung straßenbegleitend mit der Neundorfer und Liebknechtstraße fortgeführt. Der Rosa-Luxemburg-Platz und das Behördenzentrum (ehemalige König-Georg-Kaserne) setzten den westlichen Schlusspunkt für die mehrgeschossige Bauweise. Ausnahme bilden hierbei die für Wohnzwecke umgenutzten Mannschaftsgebäude der ehemaligen Hindenburgkaserne.

Im Norden und Nordwesten des Stadtteilraumes befinden sich Siedlungsgebiete mit Eigenheimen und Villen sowie der kleine Plattenbaustandort an der Zaderastraße mit ca. 200 Wohnungen.

Als ein das Stadtgefüge Plaueus prägender Stadtteilraum mit umfassender sozialer Infrastruktur ist seine nachhaltige Stärkung geboten. Neben dem Erhalt der Bausubstanz genießt die Verbesserung der verkehrlichen Situation Priorität.

Handlungsansätze



- Neuorganisation der Verkehrsströme durch eine entlastende Westtangente
- mittelfristiger Rückbau der beiden störenden Industrie- und Gewerbebrachen
- 6Stabilisieren der Wohnfunktion in erster Linie durch Revitalisierung der Wohnbrachen

- konsolidiertes Gebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Stabilisierung des innerstädtischen Teilraums durch:
 - Entlastung der Siegener Straße und straßenbegleitender Stadtumbau an der Trockentalstraße im Zuge des mehrspurigen Straßenausbaus an der Trockentalstraße – in erster Linie Rückbau maroder Wohnbausubstanz unter Beachtung des Lärmschutzes der dahinterliegenden Bebauung
 - Sanierung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, soweit möglich unter energieeffizienten Gesichtspunkten
 - Schließen von Baulücken in exponierten Lagen

- Stabilisierung des westlich gelegenen Teilraums durch:
 - weitere Revitalisierung der baulichen Brachen, insbesondere Rückbau der störenden Industrie- und Gewerbebrachen im westlichen Teilraum
 - keine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers - Wohnflächenentwicklung erfolgt ausschließlich nach Innen im Sinne einer Verdichtung

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Stärkung der guten und nachgefragten Wohnlagen losgelöst vom Bautyp
 - (Teil-)Rückbau maroder Wohnbausubstanz entlang der Hauptverkehrsstrassen (Trockentalstraße)
 - maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsbereichen
- Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes in guten Lagen an den demografischen Alterungsprozess mit den Schwerpunkten Seehaus- und Dörfelgebiet

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Standortsicherung von vorhandenen gewerblichen Einrichtungen, wie vosla GmbH sowie Erhalt der kleinteiligen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsstruktur
- Rückbau der störenden Industrie- und Gewerbebrachen an Richarda-Huch- und L.-F.-Schönherr-Straße mit entsprechenden Nachnutzungskonzepten für die neuen Freiflächen
- Sicherung der überdurchschnittlich guten Nahversorgung im Stadtteilraum
- Erhalt des Behördenzentrums mit seinen regional bedeutsamen Einrichtungen

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Zügige Umsetzung der Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungsplan durch:
 - Neuorganisation der Verkehrsströme auf der B 92 im Bereich Siegenger Straße/ Trockentalstraße durch den dreistreifigen Ausbau der Trockentalstraße zwischen Dittrichplatz und Straßberger Straße, um die Siegenger Straße zu entlasten und damit die Wohnqualität in der angrenzenden Bebauung zu verbessern
 - Schaffen einer zweiten Querungsmöglichkeit der Bahnlinie zur besseren Anbindung des westlich der Bahn gelegenen Teils des Stadtteilraumes an das Zentrum und das Hauptstraßennetz durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straßberger Straße und der L.-F.-Schönherr-Straße
 - Sanierung, Ausbau und ggf. Ergänzung der Geh- und Radwege in die angrenzenden Landschaftsräume
 - Schaffung von Wanderparkplätzen an den Eingangsbereichen zum Landschaftsschutzgebiet Syratat

Entwicklungsziele Umwelt

- Erhalt und Aufwertung der bestehenden Grüninseln am Dittrich-, Herrmann-, Schröder- und Rosa-Luxemburg-Platz (z. B. Sitzgelegenheiten, Spielgeräte)
- Vorhandene Grünstrukturen aufwerten sowie miteinander und mit dem umgebenden Landschaftsraum vernetzen
- Stärkung und Erlebbarmachung der wohnungsnahen und fußläufig gut zu erreichenden Kleingarten-Anlagen – auch in den angrenzenden Bereichen
- Erhöhung des Anteils des Straßenbegleitgrüns

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung der breitgefächerten Bildungslandschaft sowie der Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche
- Stabilisierung und Erweiterung der vorhandenen Sport-, Freizeit- und Kulturangebote, insbesondere durch Nachnutzung gewerblicher Brachflächen
- Erhalt des Veranstaltungszentrums im Biller-Komplex mit Ausstrahlungskraft in die gesamte Region

Empfehlung: - mittel- bis langfristige Ausweisung als Gebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes
 - Studie zum straßenbegleitenden Stadtumbau an der Trockentalstraße

zu prüfen: - Hinterlegung des Fördergebietes mit einer Sanierungssatzung
 - geringer Handlungsdruck

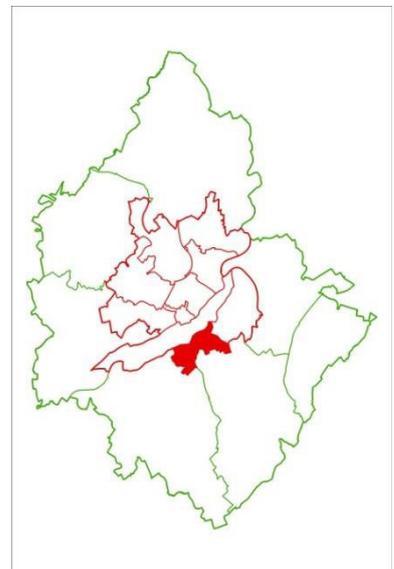
Kernstädtischer Raum – SÜD- UND OSTVORSTADT

Allgemeine Angaben

- südlich an die Elsteraue angrenzender Stadtteilraum mit den stadtstrukturbestimmenden Stadtteilkernen Südvorstadt und Ostvorstadt
- die Täler von Milmesbach und Knielohbach prägen das bewegte Gelände
- zwischen diesen Stadtteilkernen entstand Anfang der 1970er Jahre das Mammengebiet in Plattenbauweise

Wohnen

- kleinteilige Bebauung vor 1890
- Gründerzeit, besonders prägend für die Kernbereiche von Süd- und Ostvorstadt
- 1920er/1930er Jahre (Stegerblock)
- 1960er Jahre (Blockbauweise) – kleinere Verdichtungen (Kniehloh- und Hegelstraße)
- 1970er Jahre (Plattenbauten) Mammengebiet
- nennenswerten Siedlungs- und Eigenheimgebiete schließen sich außerhalb der Gebietsgrenzen südlich an (Reinsdorfer Flur)



Gewerbe & Handel

- größere Gewerbe-Agglomeration an der Meßbacher Straße
- einzelne Gewerbelagen an der Hofer Straße, Bickelstraße und Reinsdorfer Straße
- zwei Nahversorger, wobei besonders die Ostvorstadt und das Mammengebiet unzureichend versorgt sind
- kein nennenswerter Einzelhandel, nur einzelne Geschäftslagen

Verkehrliche Infrastruktur

- Südsinsel – wichtiger Verkehrsknotenpunkt von B 92 und B 173
- B 92 (Oelsnitzer Straße) als Autobahnzubringer mit über 20.000 Kfz pro Tag – tangiert unmittelbar den Teilbereich Südvorstadt
- B 173 (Hofer (Land-)Straße)
- ÖPNV: Straßenbahn erschließt die Südvorstadt sehr gut
 Ostvorstadt über Stadtbuslinie erschlossen
 Mammengebiet über Stadtbus und teilweise Straßenbahn erschlossen
 Wohngebiet Meßbacher Straße nicht mit ÖPNV erschlossen

- überdimensionierter Garagenstandort an der Knielohstraße

Umwelt/Grün/Erholung

- Dillnerplatz, Hammer- und Knielohpark sowie der Spielplatz im Mammengebiet als gut erreichbare und stark frequentierte Grüninseln mit Spielbereichen
- angrenzend Reusaer Wald, Galgenberg, Reinsdorfer Park & Schwarzes Holz in guter Erreichbarkeit
- über 15 Kleingarten-Anlagen in unmittelbarer Nähe an die Wohnbebauung angrenzenden Bereichen (teilweise mit Eigenheimen durchsetzt)

Soziale Infrastruktur

- zwei Grundschulen und eine Oberschule
- drei Kindertagesstätten, ein Indoor-Spielplatz und Kindercafé „Mücke“
- zwei Sportplätze
- Christus-Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	5.501	-12,8	5.466	5.227	5.005	4.773

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Im Süden der Stadt entstanden um die Jahrhundertwende die Vorstädte immer zwischen den Tälern von der Weißen Elster zufließenden Bachläufen. Noch vor der Südvorstadt entwickelte sich die Ostvorstadt, ablesbar an der kleinteiligen Bebauung im nördlichen Teil. Weiter im Süden schloss sich später die Gründerzeitbebauung an.

Die Südvorstadt entwickelte sich in typischer Gründerzeitstruktur. Beide Vorstädte weisen auch Kriegszerstörungen auf, die teilweise in den 1960er Jahren mittels Wohnblöcken geschlossen wurden. Die dominanten Gebäude beider Vorstädte sind die Anfang der Jahrhundertwende errichteten Schulgebäude.

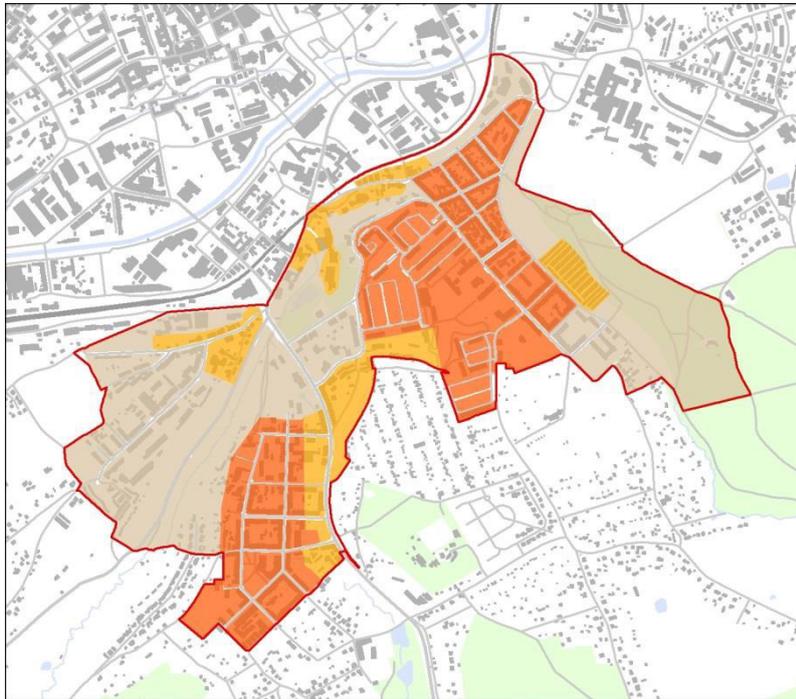
Auf dem Gelände einer ehemaligen Sand- und Kiesgrube entstand zwischen den Vorstädten in den 1970er Jahren ein relativ kleines Plattenbaugelände. Auf engem Raum wurden in strenger Zeilenbebauung 1.500 Wohnungen errichtet einschließlich aller sozialen Einrichtungen. Das beschriebene Mammengebiet verbindet Ost- und Südvorstadt. Bis auf benachteiligte Wohnlagen an der B 92 (Oelsnitzer Straße) in der Südvorstadt handelt es sich insgesamt bei diesem Stadtteilraum um einen nachfrageorientierten Wohnstandort.

Die kleinteilige Bebauung in der Ostvorstadt setzt sich vorwiegend aus selbstgenutztem Wohneigentum zusammen und erhält sich dadurch selbst. Die Gründerzeitgebäude sind fast vollständig saniert und gut belegt. In der Südvorstadt sind die Gebäude an der Oelsnitzer Straße extrem vom Leerstand betroffen und entsprechend in ihrem Bestand gefährdet.

Das Mammengebiet – ein ins Stadtgefüge integrierter Wohnstandort – ist Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft. Es weist nach zahlreichen Rück-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen einen guten Sanierungs- und Belegungsgrad auf. Aufgrund der Standortbedingungen könnten bereits rückgebaute Flächen für eine Nachnutzung als Wohnbebauung in Siedlungsstruktur genutzt werden.

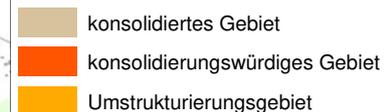
Im Westen des Stadtteilraumes, zwischen B 173 und der Bahnlinie Gera – Weischlitz, befindet sich an der Meßbacher Straße eine städtische Enklave in einer Gemengelage. Zu 40% gewerblich geprägt, stehen einzelne Gründerzeitgebäude, Häuser aus den 1930er Jahren als mehrgeschossige Gebäude und Reihenhäuser eng beieinander. Ein Erhalt der nur torsohaften Gründerzeitgebäude sollte besonders Richtung Südinsel nicht forciert werden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass Süd- und Ostvorstadt sich auch ohne staatliche Unterstützung stabilisieren – bis auf das Problem entlang der B 92. Das Mammengebiet sollte konsequent einer generellen Umstrukturierung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur unterzogen werden.



Handlungsansätze

- Stärkung und Aufwertung der historisch gewachsenen Siedlungskerne
- umfassende Überplanung des Plattenbaustandortes Mammengebiet
- Umstrukturierung, der vom Verkehr stark belasteten Wohnquartiere
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im Mammengebiet und der oberen Ostvorstadt



Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Für Süd- und Ostvorstadt steht eine Bestandserhaltung im Vordergrund mit dem Ziel, beide Vorstädte als Wohnstandorte zu stabilisieren
 - speziell für die Südvorstadt werden Planungsideen und Umsetzungsstrategien für die wegbrechende Bebauung entlang der B 92 erforderlich
 - Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bedürfen einer bedarfsgerechten Sanierung und Ausstattung
 - zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung müssen die im Einzelhandelskonzept festgelegten Standorte für Zentren überprüft & gegebenenfalls neu ausgewiesen werden
- Der Standort Mammengebiet bleibt aufgrund seiner integrierten Lage auch nach weiteren Umbaumaßnahmen als optionale Wohnbaufläche interessant. Entsprechende Nachnutzungskonzepte für einen nachfrageorientierten Wohnungsbau, die die bestehende Infrastruktur berücksichtigen und eine großzügige Grüngestaltung beinhalten, werden erforderlich. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sind zudem Umsetzungsstrategien und Zeithorizonte zu entwickeln.
- Umsetzung des Wohnbaustandortes an der Weischlitzer Straße

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Stärkung der historisch gewachsenen Siedlungskerne Süd- und Ostvorstadt sowie weiter Teile des Mammengebietes
 - Rückbau maroder sowie wirtschaftlich nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz
 - Umbau von Wohnquartieren an der Oelsnitzer Straße
- Nachfrageorientierte Ausweisung von Wohnbaustandorten in geeigneten Rückbaubereichen des Mammengebietes

- Schrittweise Reduzierung der noch vorhandenen Wohnbrachen in den historisch gewachsenen Siedlungskernen
- Schwerpunktsetzung des Rückbaus:
 - marode Wohnbausubstanz im Bereich Meßbacher Straße
 - marode Wohnbausubstanz im Bereich Oelsnitzer Straße (unter Beachtung der rückwärtigen Bebauung)

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Erhalt und Stärkung der kleinteiligen Gewerbestrukturen mit Einzelbetrieben (z. B. Plabak), Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie
- Sicherung des Nahversorgungszentrums in der Südvorstadt - Verbesserung der Nahversorgung in der Ostvorstadt

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Die Anbindung des Stadtteilraumes durch den ÖPNV (Straßenbahn & Stadtbus) an das Stadtzentrum ist dauerhaft sicher zu stellen
- Schaffung von gesicherten Fußgängerquerungen über die B 173/Hofer Straße (zwischen Rinnelberg und Pfaffenfeldstraße sowie über die B 92/Oelsnitzer Straße (zwischen Bickel- und Kantstraße)
- Bedarfsgerechter (Teil-)Rückbau des Garagenkomplexes an der Knielohstraße und Verbesserung und Verbesserung der Fußwegequalität in Richtung Reusa
- Innovative Lösungen zur besseren Verkehrsanbindung des südlich gelegenen ländlichen Raums an den Stadtteilraum und somit an die Kernstadt
- Herausarbeitung von Modellquartieren zur Umsetzung einer beispielhaften Digitalisierung von Stadträumen auf Quartiersebene im Rahmen Smart-City

Entwicklungsziele Umwelt

- Der Grünzug entlang der B 173 und des Milmesbaches ist von Bebauung freizuhalten bzw. durch den Abbruch störender Bebauung zu erweitern und naturnah zu gestalten
- Sicherung und schrittweise Vernetzung der vorhandenen Grün- und Spielbereiche in guter Erreichbarkeit der Wohnlagen (Dillnerplatz, Knielohanlage, Grünanlage mit Spielplatz Mammengebiet und Hammerpark)
- Erhöhung des Straßenbegleitgrüns in Wohnquartieren
- Soweit möglich sollte der Rückbau von störender Bausubstanz im Bereich der Prallhänge zum Elstertal forciert werden mit dem Ziel, geschlossene Grünverbindungen zu erhalten. Zu nennen wären Gebäude im Bereich der Meßbacher Straße und Thiergartener Straße. Gleiches gilt für Bausubstanz am Bergschlösschen und Rinnelberg.
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und Öffnung für die Öffentlichkeit

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung der guten Infrastrukturausstattung im Bereich Bildung und Erziehung sowie des Mindercafés „Mücke“
- Sanierung und schrittweiser Ausbau des Sportkomplexes in der Ostvorstadt unter Beachtung von Schul-, Vereins- und Freizeitsport

Empfehlung:

- mittel- bis langfristige Ausweisung als Soziale-Stadt-Gebiet
- Gebietskulisse für das Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Modellkommune Plauen“

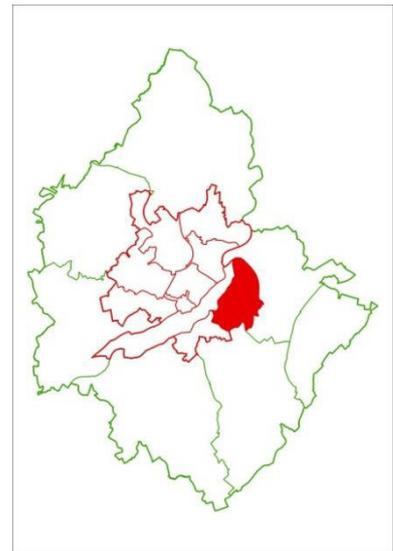
zu prüfen:

- Studie zum straßenbegleitenden Stadtumbau an der Oelsnitzer Straße
- Nachnutzungskonzept für rückgebaute Teilräume des Mammengebietetes, einschließlich Umsetzungsstrategie und Zeithorizont
- Studie zur Ordnung der Gemengelage an der Meßbacher Straße

Kernstädtischer Raum – CHRIESCHWITZ UND REUSA

Allgemeine Angaben

- am östlichsten gelegener innerstädtischer Stadtteilraum
- im Westen begrenzt durch die Hänge zur Weißen Elster
- im Norden und Osten bildet die Dresdener Str. (B 173) als wichtiger Autobahnzubringer eine klare Markierung
- im Süden & Südosten stößt der Stadtteilraum an Reusaer Wald, Hauptfriedhof & das Siedlungsgebiet Sorga
- Chrieschwitz größtes und jüngstes Plattenbaugesamt Plauens mit ca. 5.000 Wohnungen



Wohnen

- untergeordnete Gründerzeitbebauung allein im Teilraum Reusa (ehemaliger Vorort um das Gut)
- Häuser der 1920er/1930er Jahre – Gartenstadt Nach dem Taubenberg“ und Bebauung an der Röntgenstraße
- Blockbauweise der 1960er Jahre in den Teilbereichen Lindentempel und Suttewiese
- Plattenbauten 1970er/1980er Jahre – Plattenbaustandort „Chrieschwitzer Hang“
- mehrgeschossiger Wohnungsbau nach 1990 im Bereich der Kleinfriesener Straße
- Eigenheime & Villen über mehrere kleine Einzelstandorte im gesamten Stadtteilraum verteilt

Gewerbe und Handel

- Gewerbegebiet „Am Alten Postweg“
- Mischgebiet „Gut Reusa“ mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung und Wohnen
- vorwiegend Dienstleistungsgewerbe und Handwerk
- großflächiger Einzelhandel „Elsterpark“ (Fachmarktcenter) – Versorgungsschwerpunkt
- ein weiterer Nahversorger, Nahversorger in der Kleinfriesener Str. ist direkt angrenzend

Technische Infrastruktur

- Autobahnzubringer Dresdener Straße (B 173) bildet östliche und nördliche Gebietsgrenze
- Straßenbahn nach Chrieschwitz (Waldfrieden) und Reusa, zudem ist der nördliche Teilraum über eine Stadtbuslinie angebunden – sehr gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteilraumes
- direkte Anbindung an das Stadtzentrum bedingt durch Eisenbahn und Weiße Elster nur über Reichenbacher Straße möglich
- keine direkte Straßenverbindung zur Ostvorstadt
- größerer Garagenkomplex östlich des Friesenweges gelegen

Umwelt/Grün/Erholung

- mehrere Grüninseln und Grünbereiche in guter Erreichbarkeit zur Wohnbebauung
- alter Friedhof Reusa innerhalb und Hauptfriedhof direkt angrenzend
- sehr gute Lage zu benachbarten Landschaftsräumen
- zwei geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) – u. a. Rittergutpark Reusa
- fünf Kleingarten-Anlagen innerhalb gelegen und mehrere direkt angrenzend (z. B. im Teilbereich der Reichenbacher Vorstadt)

Soziale Infrastruktur

- drei Grundschulen, eine Mittelschule und eine Förderschule
- vier Kindertagesstätten, die sich alle im Plattenbaugebiet Chrieschwitzer Hang befinden
- Kultur- und Kongresszentrum „Festhalle Plauen“ als multifunktionaler Veranstaltungsort
- der Festhalle vorgelagert ist der Festplatz als Veranstaltungsort für Open-Air-Events
- zwei Sportplätze teilweise mit Leichtathletik-Anlagen und Schützenverein „Treffer“
- Schaustickerei Plauener Spitze (Obstgartenweg)
- Helios-Klinikum & DRK-Blutspendendienst – Schwerpunkt der medizinischen Versorgung und einer der größten Arbeitgeber der Region

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	9.349	-11,4	9.219	8.815	8.441	8.051

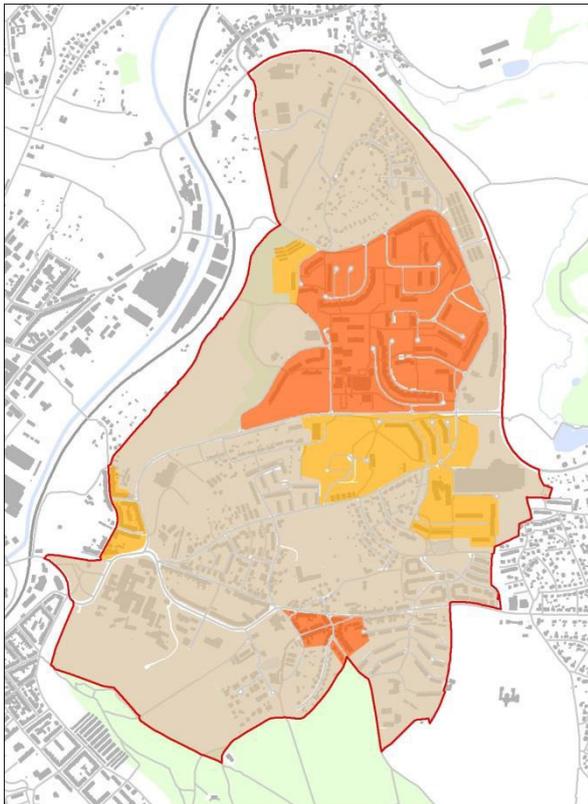
Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Der Stadtteil Reusa, benannt nach dem ehemaligen Rittergut, entwickelte sich um die Jahrhundertwende mit dem Bau des Stadtkrankenhauses, heute Helios-Vogtlandklinikum. Gebäude der 1920er Jahre schlossen den Raum zur Rittergutsanlage. Nördlich davon entstand Ende der 1920er und Anfang der 1930er Jahre ein städtebaulich bemerkenswertes Ensemble von Wohngebäuden als Gartenstadt.

Unter dem Druck von Wohnraummangel wurden in den 1960er Jahren in typischer Zeilenbebauung kleinere Wohngebiete wie Suttensee und Lindentempel gebaut. Bis auf einige Gebäude aus der Gründerzeit im Bereich des Trefferknotens (Reichenbacher Vorstadt) sind alle bisher beschriebenen Gebäudestrukturen saniert und stellen beliebte und nachgefragte Wohnstandorte dar.

In den 1970er und 1980er Jahren erlebte Plauen mit der Errichtung des Plattenbaugebietes Chrieschwitz eine sprunghafte Erweiterung der Siedlungsfläche. Ca. 5.000 Wohnungen in Plattenbauweise mit umfassender sozialer und technischer Infrastruktur wurden aus dem Boden gestampft, obwohl in den innerstädtischen Gebieten genügend Wohnraum im der Altbausubstanz vorhanden war. Die Struktur der damaligen Bauwirtschaft und das Verhältnis zum Privateigentum machten jedoch eine umfassende Sanierung der Altbestände an Wohnbauten unmöglich. Die Lösung waren großzügige Neubaugebiete. So entstand ein gut strukturiertes, autark existierendes Wohngebiet.



Zu Beginn des Stadtumbaus beinhaltet dieses Gebiet das größte Rückbaupotenzial. Nur hier und im Mammengebiete waren die Voraussetzungen für einen flächenhaften Rückbau gegeben. Mit der deutlichen Reduzierung der Wohnsubstanz in Verbindung mit erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie unter Beibehaltung der sehr guten Infrastrukturausstattung gewann der Standort zunehmend wieder an Attraktivität.

Zu Beginn des Stadtumbaus beinhaltet dieses Gebiet das größte Rückbaupotenzial. Nur hier und im Mammengebiete waren die Voraussetzungen für einen flächenhaften Rückbau gegeben. Mit der deutlichen Reduzierung der Wohnsubstanz in Verbindung mit erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie unter Beibehaltung der sehr guten Infrastrukturausstattung gewann der Standort zunehmend wieder an Attraktivität.

- konsolidiertes Gebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet

Auch die großzügigere Grün- und Freiflächensituation in Folge der Rückbaumaßnahmen trug zur Renaissance des Plattenbaustandortes, der aktuell keinerlei nennenswerten Leerstand besitzt, bei.

Handlungsansätze

- langfristige Anpassen des Plattenbaustandortes Chrieschwitz in Ausdehnung, Struktur und Dichte an den gesamtstädtischen Bedarf
- Umstrukturierung geeigneter Teilbereiche als Wohnbaustandorte (z. B. Stadtkrone)
- Nutzung der Potenziale durch Revitalisierung baulicher Brachen (z. B. ehem. Hautklinik)

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Die Siedlungsfläche des Plattenbaugebietes Chrieschwitz muss langfristig dem Bedarf an Wohnbaufläche angepasst werden, auch aus gesamtstädtischer Sicht:
 - dauerhaft zu erhaltende Wohnbauflächen sind in ihrer Bebauungsstruktur, -form, und -dichte mit den geänderten Wohnbedürfnissen abzugleichen
 - von Bausubstanz dauerhaft freigelegte Flächen sind hinsichtlich einer sinnvollen Nachnutzung zu untersuchen
 - die technische Infrastruktur muss sich langfristig dem geänderten Bedarf und den neuen Bedürfnissen anpassen
 - Einrichtungen der sozialen Infrastruktur müssen auf Nachhaltigkeit geprüft werden und sind in Umfang und Standard entsprechend anzugleichen
- Das Vogtland-Klinikum als Schwerpunkt der medizinischen Versorgung für die Region ist zu erhalten und schrittweise zum Gesundheitszentrum auszubauen
- Die Festhalle als überregional bedeutsamer Standort der Kultur und Ausstellung muss (einschließlich des vorgelagerten Festplatzes) weiterhin zu einem konkurrenzfähigen Veranstaltungsort entwickelt sowie durch ein breit gefächertes Veranstaltungsangebot aktiviert werden
- Potenziale, die sich aus der Revitalisierung baulicher Brachen ergeben, sind durch entsprechende Maßnahmen (Rückbau und Freilegung oder Sanierung) zur Stabilisierung der Wohnfunktion zu nutzen

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - Stärkung des historisch gewachsenen Siedlungsbereiches Reusa und weiter Teile des Plattenbaustandorts Chrieschwitz
 - Rückbau maroder sowie wirtschaftlich nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz
- Der Kernbereich des Plattenbaustandorts Chrieschwitz ist in seiner Grundstruktur für den sozialen Wohnungsbau langfristig zu sichern. Dies schließt auch die vorhandene Infrastrukturausstattung ein, insbesondere die Stärkung der Einzugsbereiche der Haltestellen des ÖPNV
- Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bereich Eigenheimbau durch Nachverdichtung der bestehenden Einzelstandorte und Umnutzung geeigneter Rückbauflächen

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Vorhandene Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen sind zu erhalten und zu unterstützen. Der Gewerbestandort auf dem ehemaligen Gut Reusa ist einer abschließenden Vermarktung zuzuführen

- Der Standort am Vogtland-Klinikum, als einer der größten Arbeitgeber der Region, ist zu sichern und schrittweise auszubauen
- Der kleinteilige und zumeist wohnungsnaher Einzelhandel ist gegenüber dem dominanten Fachmarktcenter „Elsterpark“ zu stärken
- Erhalt des Nahversorgungszentrums an der Anton-Kraus-Straße

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Die verkehrsseitige Anbindung des Stadtteilraumes durch den ÖPNV ist langfristig zu sichern
- Langfristige Anpassung überdimensionierter Garagenkomplexe
- Ausweisung ausreichender Parkkapazitäten am Vogtland Klinikum
- Im Zuge einer langfristigen Anpassung der technischen Infrastruktur von Chrieschwitz an den geminderten Bedarf sind auch dezentrale Versorgungslösungen und der Einsatz erneuerbarer Energieträger zu prüfen im Sinne von Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit

Entwicklungsziele Umwelt

- Die Nachnutzungen für dauerhaft freigelegte Flächen in Chrieschwitz im Sinne von
 - Naherholung und Freizeit
 - hochwertigen Flächen für Eigenheimbebauung (z. B. Stadtkrone)
 - Renaturierungsind zu untersuchen sowie konzeptionell aufzubereiten
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und öffentlicher Zugänglichkeit

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung der breitgefächerten Bildungslandschaft sowie der Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche
- Stabilisierung der vorhandenen Sportangebote
- Erhalt und Ausbau des Kultur- und Kongresszentrums „Festhalle Plauen“, einschließlich dem vorgelagerten Festplatz
- Erhalt der Schaustickerei Plauener Spitze als authentischer Ort mit überregionaler Ausstrahlung und Tourismusmagnet
- Schaffung von Pkw-Stellplätzen und eines Busparkplatzes in der Nähe der Schaustickerei

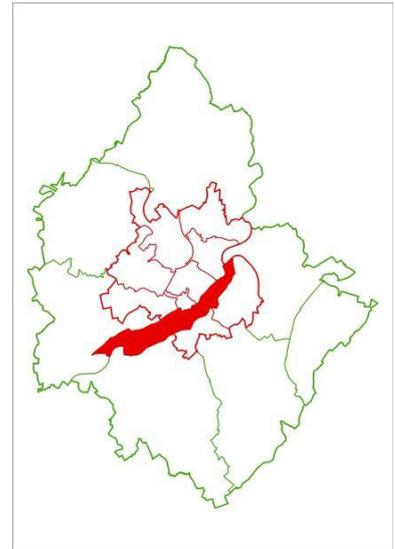
Empfehlung: - mittel- bis langfristige Ausweisung als Soziale-Stadt-Gebiet
- Langfristiges Umbaukonzept für den Teilbereich Chrieschwitz

zu prüfen: - Neuausweisung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für den Kernbereich im Plattenbaugebiet Chrieschwitz
- Nachnutzungskonzept für rückgebaute Teilräume des Chrieschwitzer Hanges, einschließlich Umsetzungsstrategie und Zeithorizont

Kernstädtischer Raum – ELSTERAUE

Allgemeine Angaben

- Elsteraue beschreibt den Stadtteilraum beidseitig des größten, die Stadt querenden Fließgewässers, der Weißen Elster (Gewässer I. Ordnung)
- starke gewerbliche Prägung – historisch bedingt
 - Standort wichtiger Ver- & Entsorgungsunternehmen
 - zahlreiche Autohäuser, Werkstätten und Service-Stationen
 - Kleingewerbe und Handel (Möbelhaus, Fachmarkt, mehrere Nahversorger)
 - Büro/Verwaltung (Sparkasse Vogtland)
 - mehrere Gewerbebrachen
- Gründerzeitbebauung am nördlichen Prallhang zur Straßberger Straße und Altstadt
- vereinzelt Neubauten nach 1990



Wohnen

- Gründerzeitbebauung an kleineren, rudimentären Einzelstandorten
- mehrgeschossige Wohnbebauung nach 1990 (Straßberger Straße, Bleichstraße)

Gewerbe & Handel

- traditioneller Industrie- und Gewerbebestandort im Umbruch
 - Gewerbegebiet Leuchtmühlenweg
 - zahlreiche brachliegende Gebäudekomplexe und Freiflächen
 - Nachnutzungen von Brachen in erster Linie als Handelsflächen oder Autohäuser (einschließlich Autohandel, Werkstätten bzw. Service-Angeboten)
 - sich stabilisierende Standorte (z. B. MAN Truck & Bus AG, Plauener Stahl Technologie, Versorgungsunternehmen, Köstner Stahl)
 - zunehmende Nachnutzung im Freizeitbereich (z. B. Skater- und BMX-Park, Boulder- und Paintball-Halle)
- Media-Markt als Kundenmagnet

Verkehr und Technische Infrastruktur

- parallel zur Weißen Elster verläuft die Bahnstrecke Gera – Weischlitz mit dem Haltepunkt „Plauen Mitte“
- drei außer Betrieb genommene Haltepunkte (Chrieschwitz, Unterer Bahnhof & Zellwolle)
- Bundesstraßen B 173 und B 92 queren das Gebiet
- hohes Verkehrsaufkommen und hoher Parkdruck im zentrumsnahen Bereich
- Sitz und Depot der Plauener Straßenbahn sowie mehrerer Ver- & Entsorgungsbetriebe
- zwei Radfernwege sowie der Mühlgrabenradweg durchziehen das Gebiet
- zahlreiche Brückenbauwerke und Unterführungen aufgrund der Querung der Weißen Elster und Bahnlinie

Umwelt/Grün/Erholung

- Weiße Elster, als zentrales Element, mit nur wenigen erlebbaren Grünbereichen
- ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) -
- sieben Kleingarten-Anlagen liegen innerhalb und mehrere grenzen direkt an
- eingeschränkte Erholungsfunktion und Erlebbarkeit des flussbegleitenden Radweges durch diverse Beeinträchtigungen
- Stadtstrand, Bereich um Schwarzen Steg und Elsterrassen im zentrumsnahen Bereich als Publikumsmagnet

Soziale Infrastruktur

- Berufsschulzentrum „e. o. plauen“ in der Uferstraße, Fördergesellschaft für berufliche Bildung e. V. und Volkshochschule in der Stresemannstraße 92

- Lehrlingswohnheim in der Auenstraße
- Werkstätten des Lebenshilfe Plauen gGmbH in der Hofwiesenstraße
- Sporthallen an der Stresemann- und an der Uferstraße
- Stadtbad Hofer Straße (Sportbad und Sauna)
- Skate- und BMX-Anlage, Boulder-Halle, Paintball-Halle
- ein Kindergarten, eine Kita im Bau

Besonderheiten

- Baudenkmale: Weisbachsches Haus – Textilmanufaktur & Wohnhaus (1777/78 errichtet), einschließlich Garten
- Unikat Verein e.V. Weberhäuser mit Handwerkerhäusern
- Alte Elsterbrücke aus dem 13. Jahrhundert
- Geschäftshaus Hofwiesenstraße 7 – erster nachgewiesener Standort einer mechanischen Stickereimaschine
- Panzerbrücke – einziges Relikt der ehemaligen VOMAG AG

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	1.621	-2,7	1.632	1.560	1.494	1.425

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Entscheidend für die Entstehungsgeschichte der Stadt Plauen war der Verlauf einer wichtigen Fernhandelsstraße mit einem Elsterübergang, ungefähr an der Stelle, wo heute die Alte Elsterbrücke als bedeutendes Baudenkmal steht. Auf dem Hochplateau über der Weißen Elster gründete sich um 1100 eine erste deutsche Siedlung, die Keimzelle der Stadt Plauen. Im Auenbereich siedelten sich später die Tuchmacher an. Mit der Industrialisierung um 1900 erlebt die Spitzenindustrie ihren Aufschwung im Tal der Weißen Elster. Textilveredlungswerke schließen sich an.

Auch heute ist die Elsteraue überwiegend gewerblich geprägt. Die starke Überbauung der Auenlandschaft mit teilweise brachgefallenen Industriegebäuden verhindern die Erlebbarkeit des Flusses. Wichtige Verkehrswege kreuzen bzw. begleiten den Fluss und tragen somit zur Attraktivitätsminderung der Auenlandschaft bei. Leerstehende Wohngebäude aus der Gründerzeit sind das Ergebnis.

Das InSEK zum Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ gab im Zielplan die anzustrebende Entwicklung für diesen Stadtteilraum als „Grünes Band“ mit Freizeit- und Erholungsfunktion für die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete vor. Aber auch eine ausgewählte gewerbliche Nutzung - eingebettet in viel Grün - wird nicht ausgeschlossen.

Die Aufnahme des zentralen Bereichs der Elsteraue in ein Fördergebiet, das durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) unterstützt wird, ermöglichte erste Schritte in diese Richtung. Programme der Städtebaulichen Erneuerung ergänzen diese Projekte, wie der Abbruch von Industriebrachen (z. B. Vowetex, Fisch GmbH), die Sanierung bzw. der Neubau von Brücken (Dürerbrücke, Schwarzer Steg, Alte Elsterbrücke), der Mühlgrabenradweg, Freianlagen des Stadtbades Hofer Straße sowie der Neubau einer Skate- und BMX-Anlage.

Ein die gesamte Elsteraue begleitendes Projekt ist der Elsterradweg als überregional bedeutender und touristisch bedeutsamer Radfernweg. Auf dieser Route verläuft zum Teil der Radfernweg Sächsische Mittelgebirge.

Stadtbad, Skateanlage und Elsterrassen sind weitere Bausteine, die die Freizeit- und Erholungsfunktion des Auenbereiches unterstreichen. Der Neustadtplatz und der Gerberplatz stellen

ein weiteres Potenzial dar, um neue Funktionen einzuordnen, die den Gedanken des InSEK's gerecht werden.

Der Erhalt der sporadisch vorhandenen Wohnbebauung an den Hauptverkehrsstraßen (Trockentalstraße, Unterer Bahnhof, Stresemannstraße, Merkelstraße) ist dauerhaft nicht begründbar und sollte somit auch weiterhin keine gemeindliche oder staatliche Unterstützung erfahren.

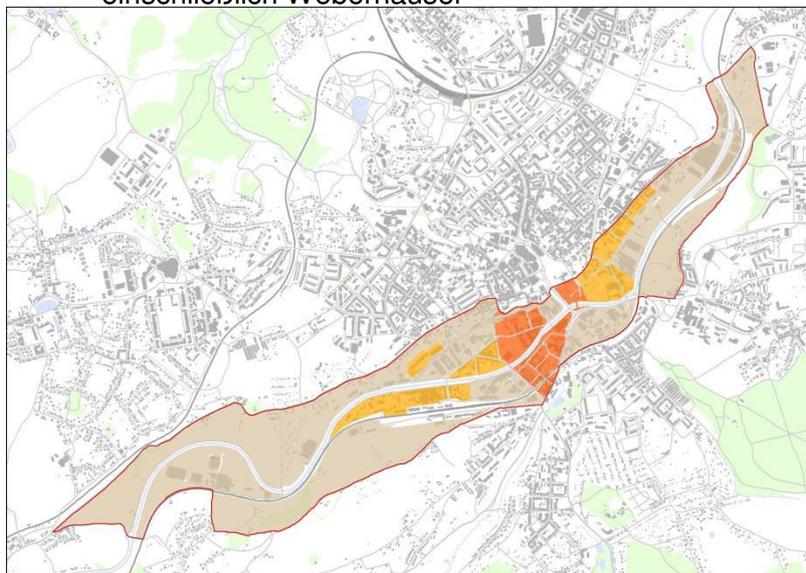
Die gewerbliche Nutzung im nordöstlichen Teil der Elsteraue ist nicht in Frage zu stellen. Hier kann nur mit der Elsterradwegeplanung auch eine gewisse Durchgrünung angestrebt werden. Ebenso muss die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Zellwollgeländes gesichert werden. Eine durchgängige Begrünung muss das Ziel für die Prallhänge der Elsteraue sein (z. B. Abbruch Brachen bzw. ungenutzter Nebengebäude am Mühlgraben). Die teilweise ungeordnete Nutzung im Bereich des Unteren Bahnhofes ist nur langfristig neu zu ordnen. Erste Ansätze für eine Nachnutzung im Freizeitbereich sind gegeben.

Die Revitalisierung des Areals der ehemaligen Hempelschen Fabrik ist zentrales Ziel der Stadt Plauen in den kommenden Jahren. Kernelemente bilden hierbei die Sanierung und der Umbau des Weisbachschen Hauses, der Umbau der Hempelschen Fabrik (niederschwellige Sanierung, Handwerkerhäuser & Kita-Bau) sowie die Nachnutzung der beiden Villenstandorte. Hierfür sollen die bestehenden Fördermöglichkeiten über EFRE, SSP und diverse Sonderprogramme genutzt werden.

Der Stadtteilraum Elsteraue als gliederndes, aber auch verbindendes Element zwischen den urbanen Wohnstandorten, nimmt im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eine Sonderstellung ein. Er berührt viele Fachkonzepte und erfordert intensive Abstimmungen.

Handlungsansätze

- Revitalisierung der Elsteraue als Grünzug mit Erholungs- und Freizeitfunktion sowie als Standort für „sauberes Gewerbe“
- Sanierung des Weisbachschen Hauses und Inwertsetzung der umliegenden Flächen, einschließlich Weberhäuser



- Umbau und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Hempelschen Fabrik, einschließlich Villen
- flussnahe Verlegung des Elsterradweges im Stadtteilraum mit erlebnisnaher Ausgestaltung der Uferräume
- Verfestigung der Freizeitangebote als mögliche Nachnutzungen von baulichen Gewerbrachen

	konsolidiertes Gebiet
	konsolidierungswürdiges Gebiet
	Umstrukturierungsgebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Die Elsteraue ist kein Schwerpunktgebiet für das Wohnen. Wohnnutzungen an nicht nachhaltig gesicherten Standorten (z. B. an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen) erfahren keine Unterstützung durch Fördermittel. Nur deren Rückbau zugunsten von Grün und Gewerbe ist, soweit möglich, zu begünstigen.

- Als zentral gelegener Stadtteilraum eignet sich die Elsteraue für regional bedeutsame Bildungseinrichtungen. Neben der im Bestand zu sichernden bzw. auszubauenden Berufsschule „e. o. plauen“, der Volkshochschule sowie der Einrichtung der Fördergesellschaft für berufliche Bildung Plauen-Vogtland e. V. hält sich die Stadt Plauen im Bereich Neustadtplatz einen Standort für eine weiterführende Bildungseinrichtung – auch in Ergänzung der Berufsakademie auf dem Schloßberg – vor. Der Flächennutzungsplan-Entwurf weist diese Fläche als Sondergebiet „Bildung“ aus.
- Die Elsteraue ist zu einem innerstädtischen Freizeit- und Erholungspark zu entwickeln, z. B. durch:
 - Unterstützung des bestehenden Vereinslebens, wie Unikat e. V. durch Sanierung der historisch und touristisch bedeutsamen Weberhäuser und Erweiterung um die benachbarten Handwerkerhäuser, Lebenshilfe Plauen gGmbH und Verein 2plus4macht1
 - Elsterradweg als verbindendes Element flußnah führen und Erlebnisbereiche anbinden
 - Ergänzung des Freizeitangebotes, vorzugsweise im zentrumsnahen Bereich und unter Beachtung vorhandener baulicher Brachen und generationenübergreifender Interessen
- Auch Gewerbebrachen müssen schrittweise den neuen funktionalen Anforderungen der Elsteraue im Sinne von Grün, Freizeit & Erholung und „sauberen Gewerbe“ weichen.
- Realisierung des „Textilzentrums Plauener Spitze im Weisbachschen Haus“

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
 - langfristiger Rück- und Umbau rudimentärer und stark belasteter Einzellagen
 - Rückbau maroder und wirtschaftlich nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz
- Nachverdichtungen an Eigenheimen an exponierten Lagen (z. B. entlang der Straßberger Straße)

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Der Strukturwandel in der Elsteraue vollzieht sich vorwiegend im kernstädtischen Bereich. Hier wurden die ehemaligen Textilbetriebe von Dienstleistungsunternehmen und Freizeitanlagen verdrängt. Dieser Trend ist aktiv zu unterstützen. Bei Neuansiedlungen muss auf nicht störendes Gewerbe und den Einsatz erneuerbarer Energieträger geachtet werden.
- Die Standorte der Bestandsunternehmen im Osten und Westen des Stadtteils (Plauener Stahl Technologie, Gewerbegebiet an der ehem. Zellwolle) werden nicht in Frage gestellt; sie sind dauerhaft zu sichern
- Stärkere Ausrichtung auf stark nachgefragte Wirtschaftsbranchen (z. B. Start-ups und Kreativwirtschaft) bei der Revitalisierung zentrumsnaher Gewerbebrachen, wobei die Elsteraue als Wiege der Textilindustrie und Ideenwerkstadt der Zukunft zu sehen ist

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

Die verbindende Funktion der Elsteraue ist auch in der Vielfalt der unterschiedlichsten Verkehrsadern, die den Stadtteilraum queren, spürbar. Daraus ergeben sich unter dem Gesichtspunkt der Optimierung die folgenden Schwerpunktaufgaben:

- Für den Individualverkehr ist es der Knotenausbau B 173/Hofer Straße/Rinnelberg/Turnstraße mit dem Ziel:
 - die fehlende Linksabbiegemöglichkeit zu kompensieren
 - die Anbindung des Stadtbades an das Hauptstraßennetz auch nach dem weiteren Ausbau zu verbessern
 - den Unfallschwerpunkt Hofer Straße/Am Elsteranger zu beseitigen

- Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsspanne Hofwiesenstraße ist zu erhalten. Die Anknüpfungspunkte an die Syrastraße und die Trockentalstraße sind leistungsfähig auszubauen.
- Erhalt und Sicherung aller Brückenbauwerke, einschließlich Wiederherstellung der Nutzbarkeit der Panzerbrücke für Radfahrer und Fußgänger
- Nachnutzung der brachgefallenen Flächen und Gebäude im Bereich des Unteren Bahnhofs
- Für die schrittweise umzusetzende Radverkehrskonzeption steht im Gebiet der Elsteraue der durchgängige flussbegleitende Ausbau des Elsterradwanderweges auf Standard eines Radfernweges an erster Stelle – gleichzeitig sollen mit diesem Ziel auch alle Erlebnisbereiche und die südlich und nördlich angrenzenden Landschaftsbereiche vernetzt werden

Entwicklungsziele Umwelt

- Die Entwicklung der Elsteraue zur erlebbaren Auenlandschaft erfordert, dass der Erwerb von Brachflächen, die keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden können, vorbereitet wird, und eine entsprechende Mittelplanung für Ankauf und Freilegung der betreffenden Grundstücke im städtischen Haushalt unter Einbeziehung von Fördermöglichkeiten (z. B. ZSP) vorzusehen ist
- Gleichzeitig werden Planungsvarianten, auch zur Aufwertung bestehender Freiflächen, für die Neugestaltung auch unter stadtklimatischen Gesichtspunkten zu naturnahen, aber erlebbaren Grünflächen notwendig
- Die (Teil-)Freilegung weiterer Zuläufe sowie deren naturnahe Ufergestaltung ist zu prüfen
- Im Bereich zwischen Possigbrücke und dem Gewerbegebiet Leuchtmühlenweg ist der Bereich rechtsseitig der Weißen Elster erlebbar zu gestalten.

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung der vorhandenen, generationsübergreifenden Einrichtungen und Angebote im Bereich Bildung und Weiterbildung
- Erweiterung der Kapazitäten im Bereich Kita und Krippe durch Neubau einer entsprechenden Einrichtung auf dem Areal der ehemaligen Hempelschen Fabrik
- Erweiterung des Plauener Stadtbades zur Verbesserung der Trainings- und Wettkampfbedingungen für die Schwimm- und Wassersportvereine sowie zur Verbesserung der Angebote für den Freizeitsport
- Sicherung und schrittweise Erweiterung der vorhandenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere Verfestigung und Erweiterung von Angeboten, die im Zusammenhang mit einer Branchenrevitalisierung in Verbindung stehen

Empfehlung:

- Abschluss der Gesamtmaßnahme SSP „Elsteraue“ (bis 2020)
- Abschluss der Gesamtmaßnahme SDP „Plauener Mitte“ – nur für den Teilbereich des Weisbachschen Hauses (bis 2026)
- Abschluss der Gesamtmaßnahme ZSP „Grüne Klammer“ – nur für den zentrumsnahen Bereich (bis 2027)

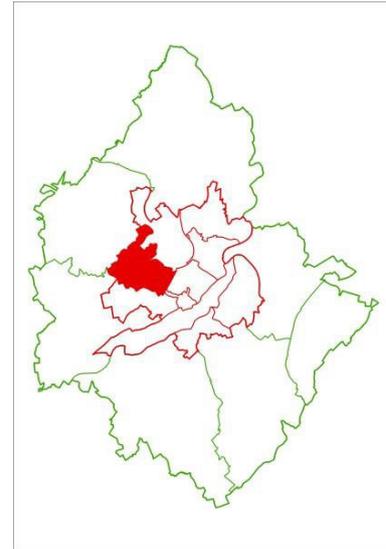
zu prüfen:

- Neuausweisung als ZSP-Gebiet ab 2025
- Gebietskulisse für das Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Modellkommune Plauen“

Kernstädtischer Raum – Syratl und Bärenstein

Allgemeine Angaben

- von Nordwesten bis ins Zentrum verlaufender Taleinschnitt des Bachlaufes Syra (Gewässer II. Ord.)
- weite Teile sind Landschaftsschutzgebiet – geringe Urbanität (Bebauung ordnet sich unter)
- Plauener Stadtpark (im Jahre 1906 eröffnet)
- Dobenaufelsen (archäologisch bedeutsam)
- Birkenhübel als höchste Erhebung des Gebietes mit ca. 442 m ü NN
- Bärenstein mit Aussichtsturm und Villen in qualitativ hochwertiger Wohnlage



Wohnen

- im Tal Bebauung der Gründerzeit
- Gebäude der 1920er Jahre
- mehrgeschossiger Wohnungsbau nach 1990 am Streitsberg
- Eigenheime und Villen um den Bärenstein

Gewerbe & Handel

- Nachnutzung Sternquell-Brauerei (nach Verlagerung ins Gewerbegebiet Neuensalz)
- kaum nennenswerte gewerbliche Ansiedlungen oder Handelseinrichtungen

Verkehrliche Infrastruktur

- Stadtteilraum wird von der Bahnstrecke Plauen – Cheb geteilt
- nur der Teilbereich an der Bahnhofsvorstadt wird durch Straßenbahn (Oberer Bahnhof) und eine Stadtbuslinie mit dem ÖPNV erschlossen

Umwelt/Grün/Erholung

- Stadtteilraum dient als „grüne Lunge“ und Naherholungsgebiet (Bärenstein, Stadtpark)
- weite Teile des Stadtteilraums umfassen das LSG Syratl
- 13 Kleingarten-Anlagen befinden sich zudem innerhalb der Gebietsgrenzen

Soziale Infrastruktur

- eine Mittelschule
- Parktheater im Stadtpark – eine der wichtigsten Open-Air-Veranstaltungsorte
- ein Sportplatz, eine Tennis-Anlage und eine Anlage für das Bogenschießen
- ehemalige Schwimmhalle an der Hainstraße liegt bereits seit Jahren brach
- Freizeitanlagen Syratl mit Parkeisenbahn
- Krankenhaus Bethanien

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

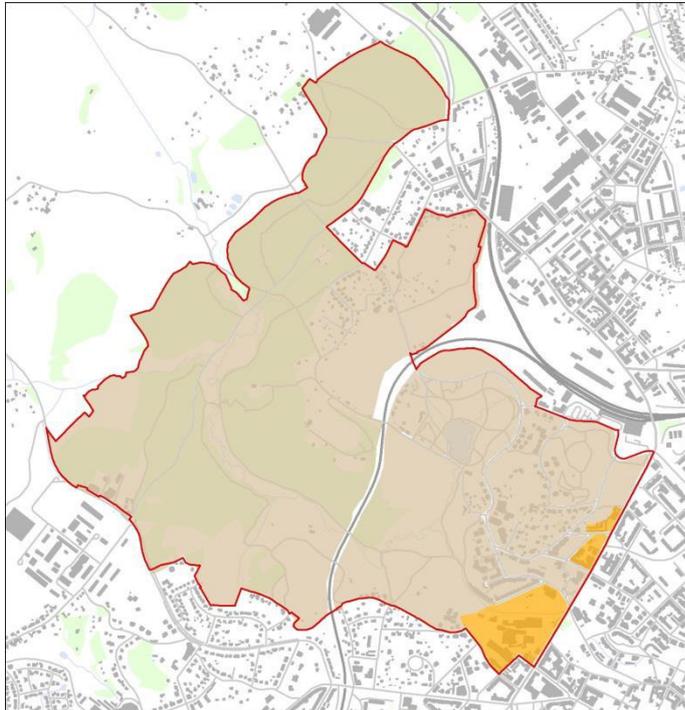
	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	1.464	-0,3	1.476	1.430	1.378	1.326

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

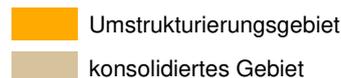
Das Syratl ist der landschaftlich und klimatisch bedeutsamste Stadtteilraum in der Kernstadt. Weite Teile sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und stellen für die Plauener Stadtbevölkerung ein gut erreichbares Ziel zur Naherholung und Freizeitgestaltung dar. Ziel muss es sein, den Grünzug nachhaltig zu erhalten und in Richtung Zentrum zu erweitern.

Die wenigen urban geprägten Bereiche des Stadtteilraums liegen zentrumsnah im Südosten, unterhalb der Friedenbrücke und um den Bärenstein. Die Wohnbereiche gelten mit Ausnahme der Lagen direkt an der Friedensstraße als sehr gute und stark nachgefragte Wohngegend.



Handlungsansätze

- Entwicklung des Grünzuges Syratal für Freizeitaktivitäten und Naherholung
- Umgestaltung und Aufwertung des Plauener Stadtparks, einschließlich Parktheater und dessen Umfeld (z. B. Parkplatzangebot)
- Rückbau der ehemaligen Schwimmhalle mit bedarfsgerechter Nachnutzung
- schrittweiser Rückbau von baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet



Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Die vorhandene Wohnbebauung konzentriert sich an den südlichen und westlichen Hängen des Bärensteins und besitzt damit eine bevorzugte Lage. Hier darf keine Bauflächen-erweiterung in den umgebenden Landschaftsraum erfolgen. Das gleiche gilt für Siedlungen im Bereich Wolfsbergweg und Hermann-Vogel-Straße.
- Für den Plauener Stadtpark, mit Bärensteinturm und Parktheater als touristische Schwerpunkte des Stadtteilraumes, sind bessere Rahmenbedingungen (z. B. Parkstellplätze, Wegeverbindungen, Beleuchtung) zu schaffen, um deren Attraktivität zu erhalten bzw. zu verbessern. Mit der Erarbeitung eines Parkpflegewerkes sind Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Erhalt und zur Attraktivitätssteigerung der denkmalgeschützten Parkanlage zu formulieren.
- Die bestehenden Naherholungs- und Freizeitangebote im Syratal mit Parkeisenbahn, Mini-golf, Trick-Pin, Spielplatz und Verkehrsgarten sind, soweit möglich, zu unterstützen und durch weitere Angebote zu ergänzen.
- Für das perspektivisch brachfallende Areal der Sternquell-Brauerei unterhalb der Friedenbrücke ist ein kombiniertes Nachnutzungskonzept aus Freizeit, Wohnen und nichtstörendem Gewerbe zu favorisieren.

Entwicklungsziele Wohnen

- Senkung des Wohnungsleerstandes:
 - Rückbau maroder und wirtschaftlich nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz
- Keine nennenswerte Reduzierung des vorhandenen Wohnungsangebotes
- Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bereich Wohnungsbau durch Nachverdichtung der bestehen Standorte

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Stärkung und Ausbau der touristischen Infrastruktur mit den Schwerpunkten Parkeisenbahn, Parktheater, Dobenaufelsen mit Ruine, Friedens- und Syratlbrücke

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Die Sicherung der verkehrsseitigen Anbindung des Stadtteilraumes mit überwiegender Freizeit- und Naherholungsfunktion durch den ÖPNV steht hier im Vordergrund (Straßenbahn und Stadtbus)
- Verbesserung des Parkplatzangebotes in den Bereichen:
 - Eingang zum Syratl (Wanderparkplätze)
 - der Freizeitanlagen Syratl (Konflikte mit Anwohnerparken an der Hainstraße)
 - des Parktheaters Plauen, einschließlich Stadtpark
 - Bethanien-Krankenhaus / Admedia
 - der vorhandenen Kleingarten-Anlagen
- Beibehaltung der Sperrung der Verbindungsstraße durch das Syratl

Entwicklungsziele Umwelt

- Die Talauie ist von störender Bebauung freizuhalten bzw. freigelegte Grundstücke sind naturnah zu gestalten und in den Grünzug zu integrieren. Das betrifft auch Kleingarten-Anlagen, die im Überschwemmungsbereich des Baches liegen.
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und öffentliche Zugänglichkeit
- Brachgefallene Kleingärten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind naturnah zu belassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen
- Ausbau und Aufwertung einer sanften, touristischen Infrastruktur durch Vernetzung und bessere Ausweisung der vorhandenen Potenziale und Verbesserung der Rahmenbedingungen
- Freilegung und öffentliche Zuwegung des Dobenaufelsens mit Ruinenresten
- Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Parkpflegewerkes für den Stadtpark

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung sowie schrittweiser Ausbau der vorhandenen Einrichtungen, Anlagen und Angebote im Bereich Freizeit und Sport
- Rückbau des ehemaligen Schwimmbads „Hainstraße“ zugunsten einer möglichen Erweiterung der Freizeitanlagen Syratl oder Verbesserung der Parkplatzsituation
- Sicherung und weiterer Ausbau des Parktheaters (einschließlich des umliegenden Areals) zu einer Veranstaltungslokalität mit besonderem Flair und überregionaler Ausstrahlung
- Sicherung des Standortes Bethanien-Krankenhaus

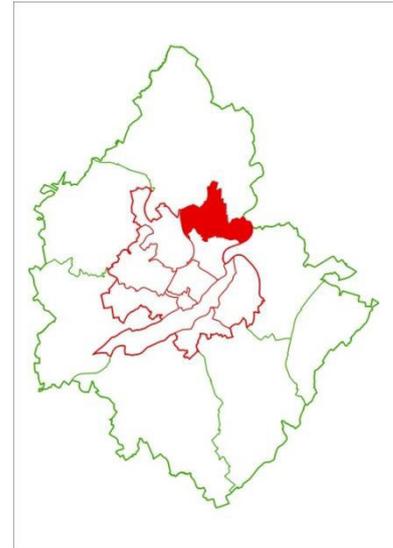
Empfehlung: - Abschluss der Gesamtmaßnahme ZSP „Grüne Klammer“ – nur für den nordwestlichen Bereich (bis 2027)

zu prüfen: - geringer Handlungsdruck

Kernstädtischer Raum – Reißig

Allgemeine Angaben

- nördlich an den Stadtteilraum Preißelpöhl angrenzender Siedlungskörper, umrahmt von den Waldflächen des Stadtwaldes
- Wald stellt eine natürliche Grenze dar, die ein Ausdehnen der Siedlungsfläche verhindert
- zwischen Preißelpöhl und Reißig bildet das Tal des Piezschebaches einen wichtigen Grünzug
- im Norden und Westen größere Gewerbeansiedlungen
- ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser



Wohnen

- Ein- und Zweifamilienhäuser prägend
- alle Zeitphasen von 1920 bis heute vertreten

Gewerbe & Handel

- Kabelwerk & Spinnhütte im Westteil
- „Gewerbepark Reißig“ im Nordteil – keine Parzellen mehr verfügbar
- keine Nahversorgung und kaum Handelsstrukturen

Technische Infrastruktur

- am südlichen Rand Anbindung an Straßenbahn, sonst unzureichende Anbindung an den ÖPNV
- unbefriedigende Anbindung der Gewerbebestandorte an das Hauptstraßennetz – Straßenverlauf durchquert mehrere Wohnstandorte (Reißig, Preißelpöhl, Haselbrunn)

Umwelt/Grün/Erholung

- sehr starke Durchgrünung aufgrund der Bebauungsstruktur
- zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung (Stadtwald, Elstertal, Falknerei, Pfaffengut Kleingärten)
- 14 Kleingarten-Anlagen liegen innerhalb des Stadtteilraums

Soziales

- Sozialtherapeutische Wohnstätte „Paritas gGmbH“
- Falknerei

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

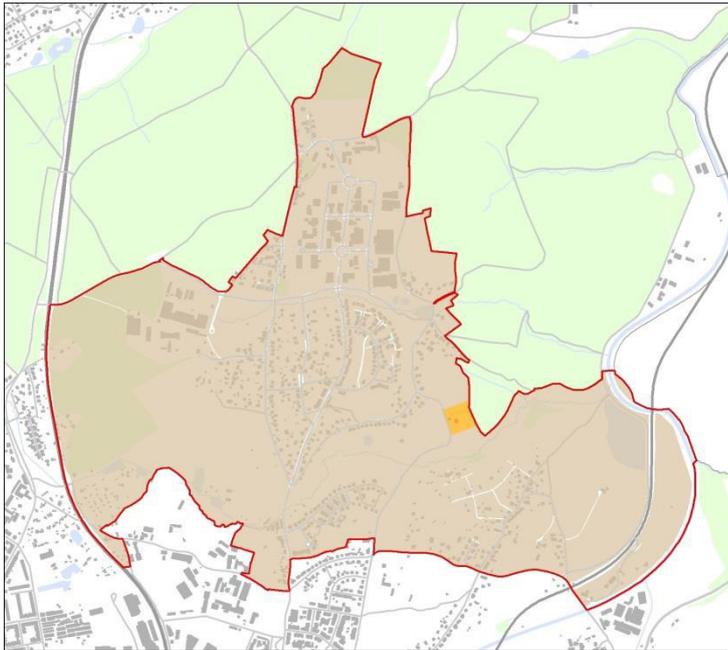
	2018	2006-18	2020	2025	2030	2035
Einwohner	1.330	+0,6	1.294	1.254	1.216	1.183

Quellen: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Gebietscharakteristik

Der Stadtteilraum Reißig trägt nur bedingt urbane Züge. Er ist als reiner Wohn- und Gewerbeort zu sehen. Die Nähe zur Innenstadt bei gleichzeitig guter Lage in reizvoller Landschaft macht ihn interessant fürs Wohnen.

Das Gewerbegebiet stellt keinen direkten Störfaktor dar. Es ist gut strukturiert und macht einen gepflegten Eindruck. Probleme und Konflikte ergeben sich jedoch aus der unbefriedigenden Verkehrsanbindung.



Zwischen dem Kabelwerk und der Reußenländer Straße befindet sich eine städtische Fläche, die Potenzial für weiteres Wohnen und nicht störende Gewerbeeinrichtungen besitzt. Für dieses Gebiet ist es wichtig, dass keine Ausdehnung in den Landschaftsraum erfolgt.

Handlungsansätze

- Der Stadtteilraum bedarf keiner gesonderten Städtebau-Förderung
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und Verkehrsanbindung der GE-Standorte

-  Umstrukturierungsgebiet
-  konsolidiertes Gebiet

Entwicklungsziele Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Auch für diesen Stadtteilraum gilt der restriktive Umgang mit der Vergabe von Baurechten. Das heißt, nur eine nach Innen gerichtete städtebauliche Entwicklung ist vertretbar.

Entwicklungsziele Wohnen

- Stabilisierung als hochwertiger Wohnstandort durch:
 - Nachverdichtungen in den bestehenden Siedlungsbereichen
 - Reduzierung der gewerblichen Verkehre in den Wohnbereichen
 - Umnutzung von Pachtgärten oder Erholungsgrundstücken an integrierten Standorten
 - langfristige Umnutzung brachgefallener Kleingartenbereiche

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Das Gewerbegebiet Reißig trägt zum Erhalt eines breit gefächerten Arbeitsplatzangebotes bei. Entsprechend sind gute Rahmenbedingungen für seine Andienung zu schaffen. Gleiches gilt für die im Stadtteil ansässigen Unternehmen Vogtländisches Kabelwerk GmbH und Plauerer Spinnhütte GmbH.

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Mit dem Bau der Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost einschließlich der Anbindung des Stadionkomplexes darf auch mit einer Entlastung von Gewerbeverkehren auf der Jocketaer Straße gerechnet werden, da über die Ahornstraße eine schnelle Anbindung an das Hauptstraßennetz möglich wird. Die Realisierung dieser Verkehrsbaumaßnahme stellt deshalb ein städtebauliches Ziel im Sinne der Wohnqualität des Stadtteilraumes Reißig dar.
- Eine bedarfsgerechte Verbesserung der Anbindung an das Netz des ÖPNV ist herzustellen

Entwicklungsziele Umwelt

- Der diesen Stadtteil umgebende Landschaftsraum muss von Siedlungsabsichten unberührt bleiben, sowohl flächenmäßig als auch von sonstigen schädlichen Einflüssen
- Das den Stadtteil querende Pietzschebachtal bildet einen geschlossenen Grünzug, der ebenfalls als Naturraum zu erhalten und gegebenenfalls aufzuwerten ist.

- Brachgefallene Kleingärten oder ganze Kleingarten-Anlagen sind je nach Lage zu renaturieren oder als Potenzialflächen für eine weitere Eigenheimbebauung zu sichern.

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- ohne Zielstellungen

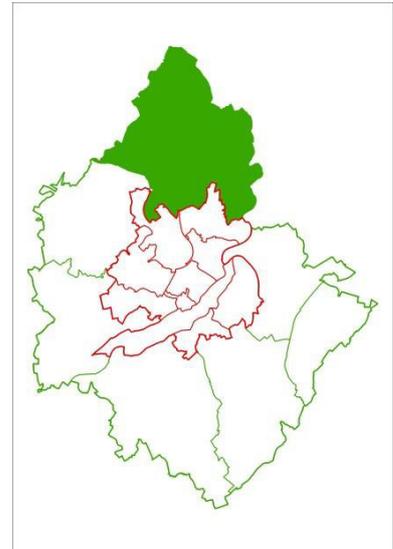
Empfehlung: - keine gesonderte Förderung

zu prüfen: - geringer Handlungsdruck

Ländlich geprägter Raum – JÖßNITZ, RÖTTIS & STEINSDORF

Allgemeine Angaben

- am nördlichen Rand von Plauen gelegen
- durch einen geschlossenen Waldgürtel vom urbanen Teil Plauens getrennt
- Stadtteilraum besitzt großes Landschaftspotenzial
- Hauptverkehrsachsen Bundesstraße 92, die Kreisstraßen K 7879 und K 7880 sowie die Eisenbahnlinie Leipzig – Hof mit Haltepunkt in Jößnitz
- Jößnitz entwickelt sich von einer bäuerlichen Siedlung im 20. Jh. zu einem Villenvorort von Plauen – heute bevorzugter Wohnstandort im Eigenheimbau
- Jößnitz besitzt den Status „Staatlich anerkannter Erholungsort“ (mehrfache Rezertifizierung) & Mitglied der AG „Sachsens Dörfer“
- Steinsdorf weist eine intakte dörfliche Struktur auf
- Röttis trägt den Charakter einer dörflichen Streusiedlung
- im Zuge der Gemeindegebietsreform wurden Jößnitz, Steinsdorf und Röttis nach Plauen eingegliedert
- mehrerer ungeordnete Streusiedlungen (Oberjößnitz/Waldgrün) und Einzellagen (Pfaffenmühle, Pfaffengut, Lochbauer)
- Schloss Jößnitz mit Schlosspark besitzen Denkmalstatus



Wohnen

- Villen Anfang des 20. Jh.
- Siedlungshäuser der 1920er und 1930er Jahre
- Eigenheime
- bäuerliche Gehöfte und dörfliche Strukturen teilweise erhalten
- mehrgeschossiger Wohnungsbau der 1960er Jahre (Blockbauweise) nur in Jößnitz

Gewerbe & Handel

- Tourismus ist wichtigster Wirtschaftsfaktor, obwohl größere Beherbergungsmöglichkeiten fehlen
- ein berufsgenossenschaftliches Bildungszentrum in Jößnitz
- kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Ausflugslokale und Gasthöfe
- Defizite bei der Nahversorgung

Technische Infrastruktur

- über Straßennetz gut angebunden
- ÖPNV wird mit Bahnlinie und Regionalbus abgedeckt

Umwelt/Grün/Erholung

- NSG „Elsterhang bei Röttis“ und LSG „Kuhberg-Steinicht“

- ein FFH-Gebiet „Elstersteilhänge“ & ein Vogelschutzgebiet „Elstersteilhänge nördlich Plauen“
- sechs Flächennaturdenkmäler (drei davon in Jöbnitz) und drei Naturdenkmale
- zwei geschützte Landschaftsbestandteile in Steinsdorf
- Vogtländisches Umwelt- und Naturschutzzentrum „Pfaffengut Plauen“
- eine Kleingarten-Anlage in Jöbnitz

Soziale Infrastruktur

- eine Grundschule und eine Kindertagesstätte in Jöbnitz
- Sportplatz mit Turnhalle, Sportlerheim und Kegelbahn
- Golfplatz Steinsdorf
- Kirchen in Jöbnitz und Steinsdorf
- eine Tagespflege im Seniorenzentrum Salus & betreutes Wohnen „Zur Warth“ in Jöbnitz

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Für alle Siedlungsbereiche gilt eine ausschließlich nach Innen gerichtete bauliche Entwicklung.
- Jegliche Baumaßnahmen im Altdorf von Jöbnitz und Steinsdorf sind unter dem Blickwinkel des Erhalts der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen entsprechend der rechtskräftigen Gestaltungssatzung durchzuführen.

Entwicklungsziele Wohnen

- Stabilisierung als hochwertiger Wohnstandort durch Nachverdichtungen in den bestehenden Siedlungsbereichen
- Jöbnitz ist als bevorzugter Wohnstandort zu sichern, insbesondere durch den Erhalt der Grundausstattung an sozialen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Sportanlagen)

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Der wichtigste Wirtschaftszweig für den Stadtteilraum ist der Tourismus. Entsprechende Rahmenbedingungen sind zu schaffen:
 - Etablierung bzw. Reaktivierung eines größeren Beherbergungsbetriebes
 - Erhalt und Ausbau einer erholungsrelevanten Infrastruktur, wie Wanderwege, Rad- und Reitwege sowie Einrichtungen der Gastronomie
 - Ausbau des Golfplatzes zu einer konkurrenzfähigen Sport- und Freizeitanlage

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Erhalt der guten ÖPNV-Anbindung in Jöbnitz – für Steinsdorf gilt es, die Anbindung an den ÖPNV aufrecht zu erhalten, sofern es der Bedarf rechtfertigt.
- Alle Radwege des Stadtteilraumes sind entsprechend Radverkehrskonzeption schrittweise auszubauen, insbesondere zur touristischen Erschließung der Ortsteile.
- Lücken im vorhandenen Fuß- und Radwegenetz sind schrittweise zu schließen.

Entwicklungsziele Umwelt

- Der Erhalt des vielgestaltigen Naturraumes um die Ortsteile, im Sinne von Landschafts- und Naturschutz sowie als Erholungsraum, genießt für Bürger und Gäste der Stadt Plauen oberste Priorität.
- Zur Wissensvermittlung des ländlichen Kulturerbes ist das Pfaffengut zu einem Umwelt- und Naturschutzzentrum auszubauen.
- Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Parkpflegewerk Schlosspark Jöbnitz

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

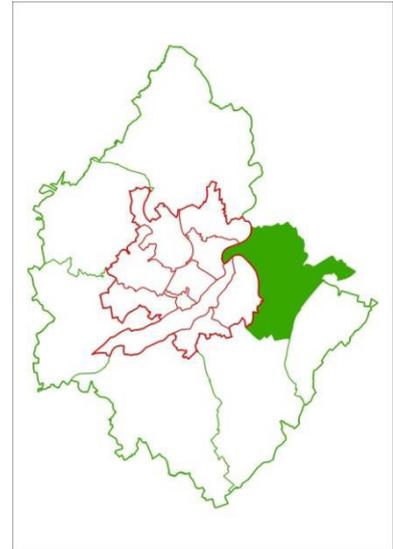
- Erhalt und Stärkung der vorhandenen Einrichtungen

- Empfehlung:**
- Umsetzung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im touristischen Bereich über die bestehende LEADER-Förderung
 - Fortführung der LES in der kommenden LEADER-Periode

Ländlich geprägter Raum – ALTCHRIESCHWITZ, KLEINFRIESEN & SORGA

Allgemeine Angaben

- westlich an die Stadtteilräume Reißig, Preißelpöhl und Chrieschwitz/Reusa grenzend - Weiße Elster und Dresdener Straße (B 173) sind die trennenden Elemente
- im Südosten bilden die Autobahn A 72 und im Nordosten die Stadtgrenze den Abschluss
- Altchrieschwitz entwickelte sich aus dem Dorf Chrieschwitz – besitzt heute Vorstadtcharakter mit geringen dörflichen Strukturen
- Kleinfriesen und Sorga stellen sich als typische Vorstadtsiedlungen dar, mit großflächiger Eigenheimbebauung
- im Nordosten, geteilt durch die Autobahn, liegt das Industrie- und Gewerbegebiet „Neuensalz Nord“ und das Gewerbegebiet „Neuensalz Süd“
- Die Siedlungsbereiche Altchrieschwitz, Kleinfriesen und Sorga sind nicht Bestandteil der LEADER-Fördergebietskulisse



Wohnen

- kleinteilige Vorstadtbebauung mit Reihenhausharakter in Altchrieschwitz
- Eigenheime aus verschiedenen Zeitepochen
- wenige erhalten Grundstrukturen des ehemaligen Dorfes Kleinfriesen
- kein nennenswerter Leerstand

Gewerbe & Handel

- Industrie- und Gewerbegebiet „Neuensalz Nord“
- Gewerbegebiet „Neuensalz Süd“
- Altchrieschwitz: Kleingewerbe
- Kleinfriesen/Sorga: kleinere bis mittlere Gewerbe-, Handels- und Handwerksfirmen (Schlichting, EDKI), Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- Sondergebiet Handel – Baumarkt
- ein Nahversorger im Bereich Hauptfriedhof

Technische Infrastruktur

- B 173 als Autobahnzubringer
- Möschwitzer Straße (S 267) ist wichtiger Verkehrsweg zum Naherholungszentrum „Talsperre Pöhl“
- touristische Radroute Euregio Egrensis
- ÖPNV: Altchrieschwitz wird über Stadtbuslinie erschlossen
- Kleinfriesen und Sorga werden über Straßenbahn gut angebunden
- LSG „Unteres Friesenbachtal“ ist touristisch kaum erschlossen
- Gondelteich in Kleinfriesen als wichtiges Naherholungsziel

Umwelt/Grün/Erholung

- LSG „Unteres Friesenbachtal“ und ein FFH-Gebiet „Unteres Friesenbachgebiet“
- fünf Naturflächendenkmale
- drei Kleingarten-Anlagen, davon zwei nahe Altchrieschwitz
- Überschwemmungsgebiet Friesenbach – Gefährdung in Altchrieschwitz
- ehemaliges Freibad Waldfrieden
- Hauptfriedhof – geschütztes Gartendenkmal mit zahlreichen Einzeldenkmalen

Soziale Infrastruktur

- Kleinfriesen/Sorga
 - Hauptfriedhof mit Krematorium / Neuapostolische Kirche
 - Kindertagesstätte

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Für die vorwiegend durch eine Wohnnutzung gekennzeichneten Flächen gilt die städtebauliche Entwicklung im Bestand, d. h. eine Verdichtung ist möglich, aber keine Siedlungsflächenerweiterung
- Das Gleiche trifft für die eher gemischten Strukturen in Altchrieschwitz zu
- Die Industrie- und Gewerbegebiete sind über die Bauleitplanverfahren in ihrer Ausdehnung eindeutig begrenzt

Entwicklungsziele Wohnen

- Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bereich Eigenheimbau durch Nachverdichtung der bestehenden Standorte

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Suche nach Erweiterungspotenzialen der Industrie- und Gewerbebestände Neuensalz
- Erhalt und Stärkung der kleingliedrigen Gewerbebestrukturen

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Die zügige Umsetzung der im BVWP im vordringlichen Bedarf verankerten Maßnahme des 4-streifigen Ausbaus der B 173 bis A 72 Plauen Ost ist zu forcieren. Dabei werden das Rad- und Fußwegenetz neu geordnet, Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.
- Verbesserung der Rad- und Gehwegverbindungen zwischen Kleinfriesen, dem Landschaftsraum, Friesenbachtal und dem Elsterradweg in Altchrieschwitz

Entwicklungsziele Umwelt

- Der Landschaftsraum um den Friesenbach steht hier im Focus der Aufmerksamkeit. Ausgewiesene Natur- und Landschaftsschutzgebiete unterstreichen die Schutzwürdigkeit des Gebietes.

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Einrichtungen, Angebote und Spielplätze

Empfehlung: - Neuausweisung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für Altchrieschwitz

Ländlich geprägter Raum – GROßFRIESEN

Allgemeine Angaben

- Großfriesen markiert den östlichen Rand Plaueus
- durch Verlauf der Autobahn A 72 vom restlichen Stadtgebiet getrennt – Verbindung durch Überführung aber gegeben
- Platzdorf mit Erweiterungen entlang der Straße
- im Zentrum dorftypische Gehöfte, ansonsten Ein- und Zweifamilienhäuser, einige Mehrfamilienhäuser
- 1996 nach Plauen eingemeindet

Wohnen

- alte Gehöfte
- Eigenheimbauten über mehrere Epochen
- kein Leerstand

Gewerbe & Handel

- Landwirtschaft
- kleinere Handwerksfirmen und Gewerbebetriebe

Verkehrliche Infrastruktur

- Straßennetz bietet gute Anbindung an die Stadt und überregional
- über Geh- und Radweg gut nach Plauen und Neuensalz angebunden
- teilweise fehlende Gehwege entlang der Falkensteiner Landstraße (S 312)

Umwelt/Grün/Erholung

- ein Flächennaturdenkmal „Quellwiese Frösigk“
- ein geschützter Landschaftsbestandteil „Ehemalige Bahnlinie Großfriesen“
- eine Kleingarten-Anlage

Soziale Infrastruktur

- Kindergarten
- Sportplatz (VfB Großfriesen)

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Eine nach außen gerichtete städtebauliche Entwicklung ist konsequent zu unterbinden. Der Ort bietet Möglichkeiten zur Verdichtung, die für Erweiterungen im Sinne einer baulichen Nutzung zur Verfügung stehen
- Bei allen Baumaßnahmen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich, ist auf den Erhalt der dörflichen Strukturen hinzuwirken

Entwicklungsziele Wohnen

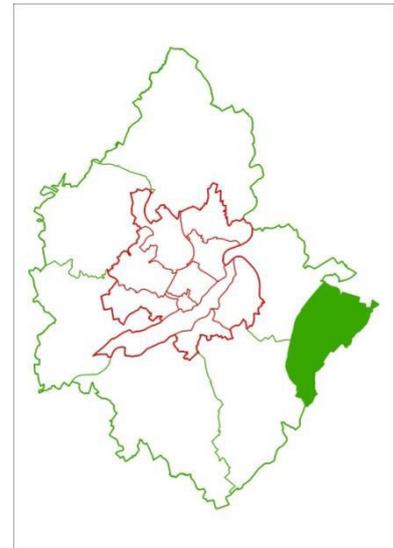
- Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich Eigenheimbau

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- für Großfriesen ist die Anbindung an den ÖPNV über eine attraktive Regionalbuslinie zu sichern
- Damit entsteht eine touristisch wertvolle Vernetzung von Plauen mit dem Elsterradweg, dem Göltzschtalradweg und den Talsperren Pöhl und Pirk.



- Lückenschluss Gehweg Falkensteiner Landstraße

Entwicklungsziele Umwelt

- Das weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Umland von Großfriesen ist als solches zu erhalten

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

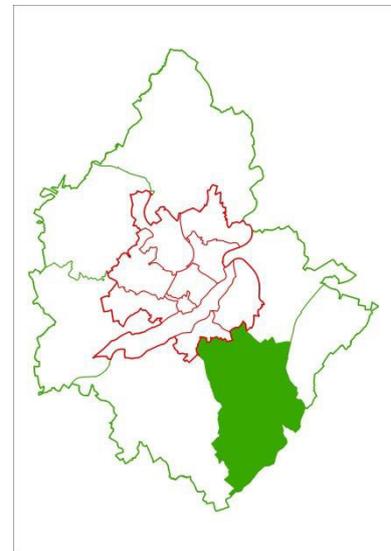
- Erhalt und langfristige Sicherung des Kindergartens und des öffentlichen Spielplatzes

Empfehlung: - Umsetzung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im touristischen Bereich über die bestehende LEADER-Förderung
- Fortführung der LES in der kommenden LEADER-Periode

Ländlich geprägter Raum – OBERLOSA, STÖCKIGT & TAUSCHWITZ

Allgemeine Angaben

- das 1950 eingemeindete ehemalige Straßendorf Oberlosa gibt dem Stadtteilraum seinen Namen
- weitere Siedlungen dörflichen Ursprungs im Stadtteilraum sind Stöckigt, Tauschwitz und Brand sowie mit Eigenheimen verdichtete Splittersiedlungen (Siedlung Oberlosa) oder straßenbegleitende Bebauungen (an der Kemmlerstraße)
- südöstlich tangiert die Autobahn A 72
- der Teilraum ist charakterisiert durch eine Vielzahl ungeordneter Siedlungsbereiche (z. B. Nach der Waldesruh) und straßenbegleitender Eigenheimbebauung
- angrenzend an den kernstädtischen Bereich befindet sich das Wohnbaugebiet „An der Eiche“
- Kemmler mit Bismarck-Säule als weithin sichtbare Dominante



Wohnen

- vorwiegend Eigenheime aus mehreren Epochen
- in Stöckigt und Oberlosa einige Bauernhöfe
- vereinzelt auch 2- bis 3-geschossige Bebauung
- Einzelstandorte (z. B. Ferbigsmühle)
- kein nennenswerter Leerstand

Gewerbe & Handel

- Landwirtschaft (z. B. in Tauschwitz)
- Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa:
 - Teil 1: im Verfahren
 - Teil 2a: umgesetzt
 - Teil 2b: im Verfahren
- in Oberlosa durch verkehrsgünstige Lage verschiedene Gewerbeansiedlungen (Führunternehmen, Bau- und Recycling, Gastronomiebedarf, Autowerkstätten)
- Gewerbeansiedlungen und Autobahnmeisterei südlich der Autobahnanschlussstelle Plauen-Süd
- klare Defizite in den Bereichen Nahversorgung und Gastronomie

Technische Infrastruktur

- A 72 mit Anschlussstelle Plauen-Süd und einseitiger Rastanlage „Vogtland“
- Autobahnzubringer B 92 als wichtigste Anbindung an die Kernstadt

- ÖPNV-Anbindung durch Regionalbus
- PV-Anlage an der A 72

Umwelt/Grün/Erholung

- LSG Taltitz-Unterlosaer Kuppenland, westlich der B 92
- vier Naturflächendenkmale und ein Naturdenkmal (Felswand Reinsdorf)
- zahlreiche, gut erreichbare Naherholungsmöglichkeiten für die angrenzend lebende Stadtbevölkerung (Reusaer Wald, Galgenberg, Kemmler)
- elf Kleingarten-Anlagen, nahezu ausschließlich an den kernstädtischen Bereich grenzend

Soziale Infrastruktur

- in Oberlosa:
 - eine Grundschule und zwei Kindertagesstätten im Verbund Oberlosa und Stöckigt
 - ein Sportplatz und eine Kirche mit Friedhof

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Siedlungsflächenerweiterungen sind ausschließlich im Rahmen des regionalen Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe möglich sowie dessen flächenmäßige Abrundung für Ansiedlungen, die dem oberzentralen Status von Plauen dienen
- In Siedlungen mit dörflichem Ursprung ist dieser Charakter zu wahren
- Für alle sonstigen Siedlungen gilt nur eine nach Innen gerichtete städtebauliche Entwicklung bzw. der Bestandsschutz für Splittersiedlungen in Außenbereichslagen

Entwicklungsziele Wohnen

- Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich Eigenheimbau
- Revitalisierung baulicher Brachen (z. B. Gutshof Oberlosa) zu Wohnzwecken

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Der weitere Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes Oberlosa stellt eine der wichtigsten Wirtschaftsaufgaben für ein breit gefächertes Arbeitsplatzangebot dar
- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort
- Verbesserung der Nahversorgung und des Gastronomieangebotes

Entwicklungsziele Verkehrliche Infrastruktur

- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung der Ortsteile Tauschwitz, Stöckigt und des Industrie- und Gewerbegebietes

Entwicklungsziele Umwelt

- Der Schutz des Naturraumes gegen schädliche Einflüsse ist erklärtes städtebauliches Ziel. Besonders schützenswert sind die bewaldeten Pöhle inmitten von Landwirtschaftsflächen, der Reusaer Wald sowie die Bachauen von Ferbig- und Stöckigtbach
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und öffentliche Zugänglichkeit
- Erhalt und Sanierung öffentlicher Spielplätze

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

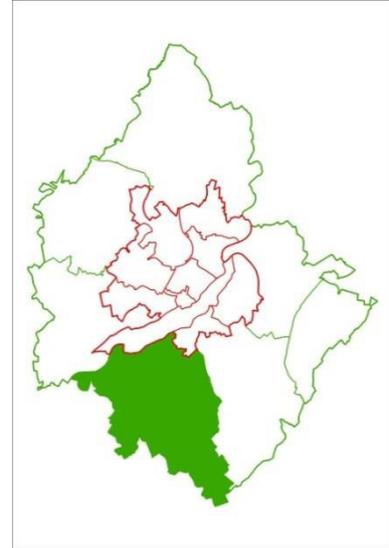
- Erhalt des vorhandenen Angebotes unter Berücksichtigung der Bedarfslage

- Empfehlung:**
- Umsetzung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im touristischen Bereich über die bestehende LEADER-Förderung
 - Fortführung der LES in der kommenden LEADER-Periode

Ländlich geprägter Raum – UNTERLOSA, THIERGARTEN & MEßBACH

Allgemeine Angaben

- Thiergarten, Meßbach und Unterlosa im Süden des Stadtgebietes gelegen besitzen einen ausgeprägten ländlichen Charakter
- Thiergarten ein Platzdorf, Meßbach eher eine ländliche Streusiedlung und Unterlosa als kompakte Dorfanlage weisen kaum Ansätze einer Urbanisierung auf
- Thiergarten und Unterlosa wurden bereits 1950 nach Plauen eingemeindet; Meßbach kam 1994 hinzu
- weitere Streusiedlungen wie Possig, Reuthübel, Reinsdorf und Plattenhübel mit reiner Wohnfunktion liegen im Stadtteilraum
- der Teilraum ist charakterisiert durch eine Vielzahl ungeordneter Siedlungsbereiche (Am Schwarzen Holz, Zur Linde) und straßenbegleitender Eigenheimbebauung



Wohnen

- Bauernhöfe in den historisch gewachsenen Ortsteilen
- vereinzelt kleingliedrige Häuser und mehrgeschossige Bebauung
- Eigenheime aus mehreren Epochen

Gewerbe & Handel

- Landwirtschaft
- in Unterlosa zwei größere Bioei-Produktionen
- kleingliedriges Gewerbe und Handwerk
- Defizite bei Nahversorgung und Gastronomie

Verkehrliche Infrastruktur

- Gute Verkehrsanbindung zur Stadt und überregional über die Bundesstraßen B 92 und B 173
- Straßenqualität besonders in Unterlosa mangelhaft
- Radwegeverbindungen fehlen oder lückenhaft
- ÖPNV über Regionalbuslinien gesichert

Umwelt/Grün/Erholung

- LSG „Taltitz-Unterlosaer Kuppenland“
- ein Vogelschutzgebiet „Vogtländische Pöhle und Täler“ (südlich von Straßberg)
- ein Naturflächendenkmal „Oberer Mühlteich Unterlosa“
- ein geschützter Landschaftsbestandteil „Rittergutspark Reinsdorf“ mit mehreren Naturdenkmälern
- 12 Kleingarten-Anlagen in den Teilbereich südlich der Südvorstadt und nahe der Linde
- Flur Meßbach und Unterlosa liegen in Trinkwassereinzugsgebiet

Soziale Infrastruktur

- eine Kindertagesstätte (Thiergarten)
- eine Friedhof (Thiergarten)
- zwei Sportplätze (Thiergarten und Unterlosa)

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Bauliche Entwicklungen über die bestehenden Siedlungsflächen hinaus sind strikt zu unterbinden
- bisher ungeordnete Streu- und Einzelsiedlungen sind im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten durch Nachverdichtungen zu ordnen, jedoch nicht zu erweitern
- auf den Erhalt historisch gewachsener Dorfstrukturen bei allen Baumaßnahmen hinzuwirken

Entwicklungsziele Wohnen

- Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich Eigenheimbau
- Revitalisierung baulicher Brachen (z. B. Rittergut in Unterlosa) zu Wohnzwecken

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort
- Erhalt und Stärkung der kleingliedrigen Gewerbestrukturen
- Verbesserung der Nahversorgung und des Gastronomieangebotes

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Der ÖPNV ist, soweit möglich, über Regionalbuslinien zu sichern.
- Die Radrouten entsprechend Radnetzkonzeption zwischen den Ortsteilen, zum Stadtkern und ins Umland sind schrittweise umzusetzen.

Entwicklungsziele Umwelt

- Die Siedlungsflächen sind von großzügigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Verschiedene Landschafts- und Naturschutzgebiete sind integriert, die auch Nutzungsbeschränkungen mit sich bringen, welche einzuhalten und zu kontrollieren sind.
- Gleiches gilt für die im Gebiet liegende Trinkwasserschutzzone.
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und öffentlicher Zugänglichkeit
- Erhalt des Reinsdorfer Parks

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

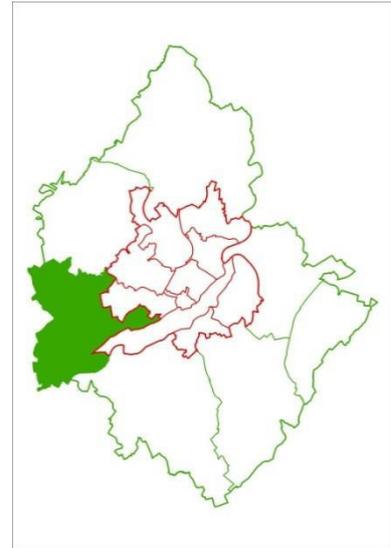
- Erhalt des vorhandenen Angebotes unter Berücksichtigung der Bedarfslage
- Schaffung eines öffentlichen Spielplatzangebotes in Unterlosa

Empfehlung: - **Umsetzung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im touristischen Bereich über die bestehende LEADER-Förderung**
- **Fortführung der LES in der kommenden LEADER-Periode**

Ländlich geprägter Raum – NEUNDORF & STRAßBERG

Allgemeine Angaben

- im Westen der Stadt schließt sich der Ortsteil Neundorf und die Siedlung Westend unmittelbar an den urbanen Siedlungskörper der Stadt an
- Neundorf
 - es überwiegt eine kleinteilige Bebauung von 2- bis 3-geschossigen Häusern, ergänzt durch Eigenheime
 - auch Plattenbauten aus den 1970er Jahren gehören zum Ortsbild
 - in den 1990er Jahren erfuhr der Ortsteil eine überdurchschnittliche Erweiterung in Form des „Wohnparks Süd“ (7 ha)
 - dörfliche Strukturen sind nur noch ansatzweise vorhanden – zwei Dorfkerne mit Anger und Teich
 - mehrgeschossige Wohnanlage nach 1990
 - Flur Neundorf ist nicht Bestandteil der LEADER-Region (urbane Prägung)
 - Neundorfer Wasserturm als weithin sichtbares Wahrzeichen
- Westendsiedlung
 - hat ihren Ursprung in den 1920er Jahren als typisches Kleinsiedlungsgebiet in Form von Reihenhäusern und Hausgruppen mit relativ großen Grundstücken
 - heute verdichtet sich das Gebiet durch Eigenheime
- Straßberg
 - direkt im Elstertal liegend, besitzt Straßberg einen historischen Ortskern mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen
 - kleinteilige Wohnbebauung schließt sich insbesondere in östlicher Richtung an



Wohnen

- Siedlungshäuser und Eigenheime aus verschiedenen Zeitepochen
- Plattenbauten (geringfügig) in Neundorf
- Leerstand nur im mehrgeschossigen Plattenbau
- Gehöfte und historische Hofanlagen nur noch rudimentär vorhanden
- mehrgeschossige Wohnanlage in Neundorf

Gewerbe & Handel

- Landwirtschaft
- Gewerbegebiet „Zadera“
- kleinteilige Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen
- Beherbergung und Gastronomie
- Vogtland BioMühlen als bestimmendes Element in der Dorfmitte von Straßberg
- Grundversorgungseinrichtungen sind weitestgehend vorhanden

Technische Infrastruktur

- die K 7865 für Neundorf und die K 7863 für Straßberg sind die wichtigsten Verkehrswege mit überörtlicher Verbindungsfunktion
- Elsterradweg – Radfernweg entlang der Weißen Elster
- überdimensionierter Garagenkomplex im Seehaus-Gebiet unterhalb der Bahnlinie
- ÖPNV ist durch den Haltepunkt Straßberg, die Regionalbuslinie und das Anrufsammeltaxi als Zubringer zur Straßenbahn gesichert
- die Bahnlinie Plauen – Cheb teilt den Stadtteilraum, wobei die vorhandenen Eisenbahnüberführungen eine geringe Leistungsfähigkeit haben

Umwelt/Grün/ Erholung

- NSG „Großer Weidenteich“ und LSG „Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet“
- vier FFH-Gebiete u. a. „Großer Weidenteich“, „Rosenbachgebiet“ & „Elstertal oberhalb Plauen“

- zwei Vogelschutzgebiete „Weidenteich und Syrau-Kauschwitzer Heide“ & Vogtländische Pöhle und Täler“
- fünf Flächennaturdenkmäler und zwei Naturdenkmale
- 20 Kleingarten-Anlagen innerhalb der Gebietsgrenzen, zumeist direkt an die Kernstadt angrenzend in Seehaus-Gebiet
- gefährdete Bereiche bei Hochwasser der Weißen Elster in Straßberg

Soziale Infrastruktur

- Kurt-Helbig-Sportplatz
- Neundorf
 - eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine freie Oberschule
 - Alten- und Pflegeheim
 - Gemeindehaus
 - ein Sportplatz und ein Friedhof
- Straßberg
 - Gemeindehaus
 - Sportplatz mit Turnhalle (SG Straßberg)
 - Kirche mit Friedhof

Entwicklungsziele Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- Für die Ortsteile Neundorf und Straßberg steht die Bestandssicherung im Vordergrund, d. h. eine Siedlungsflächenerweiterung ist nicht möglich
- Neundorf, neben Jößnitz der einwohnerstärkste ländliche Ortsteil, hat Anspruch auf eine Grundausstattung an sozialen Einrichtungen, die der entsprechenden Instandhaltung bedürfen und langfristig zu sichern ist – von besonderer Bedeutung ist hierbei die Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit, einschließlich Brandschutz
- Bei Bauanträgen ist auf den Erhalt dörflicher Strukturen hinzuwirken, was auch für Baumaßnahmen im öffentlichen Raum gilt
- Zur Identitätsstärkung sind die historischen Ortskerne aufzuwerten und mit entsprechenden Inhalten und Funktionen zu untersetzen

Entwicklungsziele Wohnen

- Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich Eigenheimbau mit dem Ziel junge Menschen vor Ort zu halten
- Aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des hiermit verbundenen Mangels an geeigneten Potenzialflächen zur Nachverdichtung ist eine maßvolle Erweiterung der Außenbereichsgrenzen zu prüfen

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort
- Für den Erhalt und die Stärkung der kleingliedrigen Gewerbe- und Handelsstrukturen sind entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen

Entwicklungsziele Verkehr und technische Infrastruktur

- Die Verkehrserschließung von Neundorf und Westendsiedlung erfolgt im Wesentlichen über die Neundorfer Straße. Hier ist eine zweite Anbindung von der Straßberger zur L.-F.-Schönherr-Straße, über eine westliche Verbindungsstraße im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehen. In Vorbereitung dieser längerfristig angedachten Verkehrsbaumaßnahme sind notwendige Grundstückssicherungen vorzunehmen.

- Für Neundorf und die Westendsiedlung sind alle Möglichkeiten einer flexiblen Bedienformen (z. B. Rufbus, Anrufsammeltaxi) im ÖPNV auszuschöpfen und zu sichern, dies betrifft auch Modellprojekte für E-Mobilität
- Straßberg ist optimal über den Haltepunkt an das Eisenbahnnetz und damit an das Stadtzentrum angebunden.
- Lücken im vorhandenen Fuß- und Radwegenetz sind schrittweise zu schließen.

Entwicklungsziele Umwelt

- Im Stadtteilraum liegen ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet sowie mehrere FFH- und europäische Vogelschutzgebiete. Der hohe Schutzstatus dieser Flächen ist verpflichtend für jegliche Handlungen, die diese berühren
- Die für die Westendsiedlung charakteristischen Pöhle und Hübel sind von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und öffentliche Zugänglichkeit

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

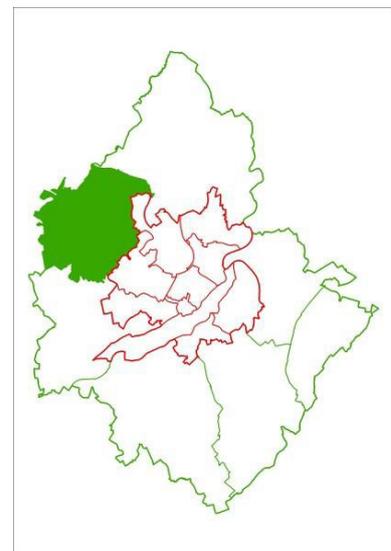
- Aufgrund der hohen Einwohnerzahl sind die Einrichtungen, Anlagen und Angebote in den Bereichen Bildung und Erziehung sowie Sport und Freizeit zu erhalten und zu stabilisieren.
- Zur Absicherung der medizinischen Grundversorgung sind nachhaltige Rahmenbedingungen zu schaffen

- Empfehlung:**
- Möglichkeit der LEADER-Förderung für den Teilbereich Straßberg ausschöpfen
 - Neuausweisung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für Neundorf
 - Sondierung nach weiteren Fördermöglichkeiten für den Ortsteil Neundorf außerhalb der LEADER-Förderung

Ländlich geprägter Raum – KAUSCHWITZ & ZWOSCHWITZ

Allgemeine Angaben

- Lage am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes
- die Siedlungskörper der ehemaligen Dörfer Kauschwitz und Zwoschwitz prägen den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Stadtteilraum
- die Eisenbahnstrecke Leipzig – Hof verläuft durch den Stadtteilraum
- an der B 92 / B 282 entwickelte sich in den 1990er Jahren ein Gewerbegebiet (Schöpsdrehe) und ein großflächiges Einkaufszentrum
- Kauschwitz und Zwoschwitz wurden im Zuge der Gemeindegebietsreform zum 01.07.1999 in das Stadtgebiet eingegliedert
- Einzelstandorte (Holzmühle) und Splittersiedlungen (Schöpsdrehe, Tannenhof)
- Kapelle Kauschwitz und Rittergut als touristisches Highlight



Wohnen

- dörfliche Strukturen (Drei- und Vierseithöfe)
- Eigenheime aus mehreren Epochen
- außerhalb der Dorflagen sind Suburbanisierungstendenzen erkennbar
- kein nennenswerter Leerstand

Gewerbe & Handel

- Landwirtschaft
- Gewerbegebiet „Schöpsdrehe“ - vorwiegend mit Dienstleistungsgewerbe (Kfz-Handwerk) und einer Diskothek belegt
- entlang der B 92 bis zur Stadt schließen sich kleinere Gewerbeeinheiten an
- für den Vorsorgetandort laufen Verhandlungen mit der Regionalplanung
- in der Dorflage Zwoschwitz ist Gastronomie und Beherbergung ansässig
- großflächiger Einzelhandel mit Baumarkt (ca. 19.900 m² Verkaufsfläche)
- in den Dorflagen gibt es Defizite bei der Nahversorgung

Technische Infrastruktur

- Hauptverbindungsstraßen sind die B 282, B 92 mit hohen Verkehrsbelastungen und die K 7809
- ÖPNV wird über Regionalbuslinien abgesichert
- für den Vorsorgetandort für Industrie und Gewerbe ist ein Gleisanschluss möglich

Umwelt/Grün/Erholung

- NSG „Syräu-Kauschwitzer Heide“ und LSG „Syratal“
- ein FFH-Gebiet „Syräu-Kauschwitzer Heide“ und ein Vogelschutzgebiet „Weidenteich und Syräu-Kauschwitzer Heide“
- vier Kleingarten-Anlagen innerhalb der Gebietsgrenzen, teils in Einzellage

Soziale Infrastruktur

- eine Kindertagesstätte
- eine Wohn- & Tagesstätte für behinderte Menschen (wird vom Vogtlandkreis verwaltet)
- Denkmalensemble Rittergut mit barocker Gebäudesubstanz und Rundkapelle
- Friedhof & Jüdischer Friedhof

Entwicklungsziele Stadtstruktur und Stadtentwicklung

- Bei Baumaßnahmen in den alten Dorfkernen ist auf den Erhalt ländlicher Strukturen zu achten. Das gilt auch für Straßenraum- und Platzgestaltungen
- Bisher ungeordnete Streu-, Splitter und Einzelsiedlungen sind im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten durch Nachverdichtungen zu ordnen, jedoch nicht zu erweitern

Entwicklungsziele Wohnen

- Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bereich Eigenheimbau

Entwicklungsziele Wirtschaft

- Zur Entwicklung des regionalen Vorsorgetandortes „B 282 TG Kauschwitz“, ist zur Schaffung von Baurecht ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Dabei ist auf die Erschließung über einen Gleisanschluss hinzuwirken.
- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort
- Der bestehende Gewerbebestandort „Schöpsdrehe“ ist abschließend zu vermarkten

Entwicklungsziele Verkehrliche Infrastruktur

- Die bedarfsgerechte Anbindung an die Innenstadt über den ÖPNV unter Ausnutzung von flexiblen Bedienformen ist sicher zu stellen
- Entsprechend vorliegender Radnetzkonzeption sind Fuß- und Radwege zwischen den Ortsteilen, dem Stadtkern und dem Umland schrittweise herzustellen bzw. auszubauen

Entwicklungsziele Umwelt

- Die Nutzung der die Siedlungen umgebenden Land- und Forstwirtschaftsflächen ist unter Beachtung ausgewiesener Schutzgebiete, hier auch FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete langfristig sicher zu stellen
- Die Kleingarten-Anlagen in Einzellagen sind langfristig zu hinterfragen, an integrierten Standorten ist eine (teilweise) Umnutzung zu prüfen

Entwicklungsziele Soziale Infrastruktur

- Erhalt des vorhandenen Angebotes unter Berücksichtigung der Bedarfslage

- Empfehlung:**
- Umsetzung der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen im touristischen Bereich über die bestehende LEADER-Förderung
 - Fortführung der LES in der kommenden LEADER-Periode

C 3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

C 3.1 Kernaussagen, Gesamtmaßnahmen und Schwerpunktgebiete

Mit der Erarbeitung der fachlichen und fachübergreifenden Zielstellungen für die Gesamtstadt und der kleinräumigen Betrachtung erfolgte bereits eine Gliederung hinsichtlich der Schwerpunktthemen. Diese konzentrieren sich auf Aussagen zu:

- Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung,
- Denkmalschutz und Denkmalpflege,
- Wohnen und Wirtschaft,
- Verkehr und Umwelt und
- technische und soziale Infrastruktur.

Aus diesen Schwerpunktthemen und den umfassenden Erkenntnissen aus Analyse und Prognose lassen sich **sechs Kernaussagen** formulieren und diese wiederum mit **insgesamt 17 Gesamtmaßnahmen** bzw. Leitprojekten untersetzen:

Kernaussage 1: Stärkung der historisch gewachsenen Stadtteilräume der Kernstadt	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Urbanes Wohnen durch Erhalt gründerzeitlicher Wohnstrukturen bei gleichzeitiger verbesserter Wohnqualität durch ein differenziertes Wohnungsangebot, neue Wohnformen und Beseitigung von Grün- und Stellplatzdefiziten	Haselbrunn, Ostvorstadt, Südvorstadt,
Innenstadtnahes Wohnen durch Neuordnung von Quartieren, um das Wohnen und das Wohnen unterstützende Funktionen zu etablieren	Preißelpöhl, Neundorfer Vorstadt, Reusa
Stabilisierung zentrumsnaher Wohnstandorte mit intakter verkehrlicher und sozialer Infrastruktur	Bahnhofsvorstadt
Sicherung und Neuausrichtung der Kernbereiche der Plattenbaustandorte entsprechend ihrer Lagepotenziale und unter Beachtung der Sicherung der Wohnfunktion und Infrastrukturausstattung	Chrieschwitz, Mammengebiet

Kernaussage 2: Stärkung der Grünstrukturen als prägende und vernetzende Grünzüge zwischen den urbanen Räumen	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Weiterentwicklung und erlebbare Ausgestaltung der prägenden Flussaue der „Weißen Elster“ zum „Grünen Band“ inmitten der Stadt	Elsteraue
Revitalisierung und Erlebbarmachung der wichtigsten Talauen und Nutzung als Naherholungs- und Freizeitbereiche für die Gesamtstadt	Syratal & Bärenstein
Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen in fußläufiger Erreichbarkeit als wesentliches Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal	Kernstädtischer Bereich

Kernaussage 3: Konsequente Umstrukturierung und Neuausrichtung stark belasteter Wohnquartiere ohne realistische Vermarktungschancen	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Umbau baulich maroder Wohnquartiere entlang der Hauptverkehrsstrassen nach Plauen unter Beachtung der dahinterliegenden Bebauung und der Einzugsbereiche der Straßenbahn	Haselbrunn, Südvorstadt
(Teil-)Rückbau rudimentärer Einzelstandorte in unattraktiven Lagen mit einem hohen Anteil an maroder Bausubstanz und Leerstand	Gesamtstadt

Kernaussage 4: Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Nutzung aller innerstädtischen Potenziale zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturnetze	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Revitalisierung baulicher Brachen entsprechend den gegebenen Lagepotenzialen und Bedarfen	Gesamtstadt
Sicherung wichtiger innerstädtischer Gewerbestandorte und Verbesserung deren Anbindung an das überörtliche Straßennetz	Haselbrunn, Preißelpöhl, Reißig
Bindung und Zuzugsförderung hauptsächlich junger Familien durch Nutzung der zur Verfügung stehenden Potenziale zur Eigenheimbebauung im innerstädtischen Bereich	Gesamtstadt

Kernaussage 5: Optimierung des städtischen Verkehrsnetzes durch Bündelung und Entflechtung der Verkehrsströme	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Neuordnung der Verkehrsströme durch den Neubau von Ergänzungs- bzw. Entflechtungsspangen	Haselbrunn, Preißelpöhl, Neundorfer Vorstadt
Neuordnung der Verkehrsströme durch Bündelung und gleichzeitiger Entlastung bedeutsamer Wohnquartiere	Neundorfer Vorstadt

Kernaussage 6: Erhalt und Wiedernutzbarmachung prägender Denkmale zur Bewahrung des kulturellen Erbes und Bildung städtebaulicher Dominanten	
Gesamtmaßnahme & Leitprojekt	Schwerpunktgebiet(e)
Erhalt und städtebauliche Aufwertung der historisch gewachsenen Wohnquartiere unter Beachtung der spezifischen Belange des Plauener Wohnungsmarktes	Kernstädtischer Bereich
Erhalt und (teilweise) Wiedernutzbarmachung des industriellen Denkmalerbes	Elsteraue
Städtebauliche Aufwertung der gewachsenen Dorfstrukturen in Form einer Neuinterpretation des historischen Ortskernes	Plauener Ortsteile

Zu den Gesamtmaßnahmen/Leitprojekten erfolgte eine Zuordnung der jeweiligen Schwerpunktgebiete. Einige Gesamtmaßnahmen lassen sich recht konkret auf einen einzelnen Stadtteilraum verorten, andere sind in mehreren Stadtteilräumen relevant bis hin zum gesamten kernstädtischen Bereich oder auch die Gesamtstadt. In der Karten D6 „Stadtentwicklungsstrategische Ansätze im kernstädtischen Siedlungsbereich“ finden die textlichen Aussagen ihre grafische Umsetzung.

C 3.2 *Umsetzungsstrategien*

Fortschreibung Flächennutzungsplan

Die umfassende analytische und konzeptionelle Vorarbeit unter Beachtung des demografischen Wandels mit veränderten Familienstrukturen und daraus resultierender sozialer und wirtschaftlicher Ansprüche sowie ökologischer Funktionen muss sich im Spannungsfeld von Siedlungs- und Freiraumentwicklung widerspiegeln. Eine nachhaltige Flächennutzung und geordnete städtebauliche Entwicklung, die Planungssicherheit schafft und den Willen der Stadt dokumentiert, ist deshalb eine vordergründige Aufgabe der Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist das Planungsinstrument, welches diese Aufgabe durch die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dokumentiert und auf eine gesetzliche Grundlage stellt.

Nach dem Gesamtbeschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollte dementsprechend auch der Flächennutzungsplan angepasst werden. Hierbei müssen die herausgearbeiteten Zielstellungen und Schwerpunktthemen der einzelnen Fachkonzepte einfließen und Berücksichtigung finden.

Fördergebietskulisse

Kernstädtischer Stadtraum

Das Nebeneinander von Wachstums-, Umbau- und Schrumpfungsprozessen in der Kernstadt verlangt eine flexible, den standortspezifischen Besonderheiten angepasste Fördergebietskulisse. Um maßgeschneiderte und räumlich differenzierte Lösungen unterstützen zu können, muss ein umfassender Abgleich zwischen der bestehenden Fördergebietskulisse, Förderkriterien und formulierten Entwicklungszielen erfolgen. Nur so ist der effektive Einsatz von städtischen Mitteln, Finanzhilfen von Bund, Land sowie der Europäischen Union und nicht zuletzt privates Kapital nachhaltig und zielführend möglich, um notwendige Anreize zu schaffen und steuernd einzugreifen.

Die ermittelten Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtteilräume im Abgleich mit den bestehenden Städtebaufördergebieten macht deutlich, dass insbesondere für den kernstädtischen Raum die Fördergebietsgrenzen grundsätzlich richtig gewählt wurden. Der urbane Kern Plaueus weist eine Konzentration mit teilweiser Überlagerung von Fördergebieten auf, die der eingeschätzten Konsolidierungswürdigkeit in diesem zentralen Bereich gerecht wird. Trotzdem besteht im weiteren Stadtgebiet Ergänzungsbedarf und speziell für die Stadtumbaugebiete sind die Fördergebietsgrenzen zu konkretisieren. Aus den Betrachtungen des kernstädtischen Raumes nach den Gebietseinstufungen - konsolidiert,
- konsolidierungswürdig und
- Umstrukturierung

sind die effektivsten Förderstrukturen zu ermitteln.

Die Fortschreibung der Fördergebietskulisse setzt auf der bereits bestehenden Kulisse auf (s. Karte D4). Schwerpunkte der zurückliegenden Jahre bildeten das Stadtzentrum sowie die innerstädtischen Wohnquartiere. Mit dem schrittweisen Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahmen bis voraussichtlich 2025/26 wird sich der Handlungsbedarf sukzessive in die historisch gewachsenen Stadtteilkern und die peripheren Lagen verschieben. Unter dem Punkt C 2.2 „Kleinräumige Betrachtungen“ wurden bereits Empfehlungen für eine künftige Fördergebietsausweisung formuliert. Abhängig ist dies natürlich aber auch davon, wie sich die jeweiligen Förderderrichtlinien und die entsprechenden Verwaltungsvorschriften entwickeln.

Folgende **strategische Herangehensweise** wird für die einzelnen Förderprogramme anvisiert:

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – SEP (Sanierungsgebiete)

- ☞ Abschluss der drei bestehenden Sanierungsgebiete bis Ende 2019
- ☞ Neuausweisung über Satzungsbeschluss nur in Gebieten in denen eine Überlagerung mit einem Programm der Städtebauförderung oder der EU-Förderung möglich ist

Städtebaulicher Denkmalschutz – SDP

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahmen
 - Historische Altstadt bis Ende 2021
 - Plauener Mitte bis Ende 2026

- ☞ Neuausweisung ab 2025 zu forcieren
- ☞ mögliche Gebietskulissen: Preißelpöhl und Neundorfer Vorstadt

Soziale Stadt – SSP

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahmen
 - Elsteraue bis Ende 2020
 - Östliche Bahnhofsvorstadt 2016-2025 bis Ende 2025
- ☞ Neuausweisung ab 2024 zu forcieren
- ☞ mögliche Gebietskulissen: Chrieschwitz/Reusa und Süd-/Ostvorstadt

Stadtumbau – SUO

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahme
 - Schloßberg bis Ende 2022
- ☞ Neuausweisung ab 2021 zu forcieren
- ☞ mögliche Gebietskulissen: Haselbrunn und Preißelpöhl

Zukunft Stadtgrün – ZSP

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahme
 - Grüne Klammer bis Ende 2026
- ☞ Neuausweisung ab 2025 zu forcieren (vorausgesetzt, dass eine Weiterführung des Programms erfolgt)
- ☞ mögliche Gebietskulissen: Elsteraue und Syratal/Bärenstein

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – SOP

- ☞ bisher wurde das Programm durch die Stadt Plauen nicht genutzt
- ☞ Neuausweisungen ab 2022 zu forcieren
- ☞ mögliche Gebietskulissen: Chrieschwitz, Altchrieschwitz, Neundorf

EFRE-Programm „Städtische Entwicklung“

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahme
 - Elsteraue bis Ende 2022
- ☞ Neuausweisung im Rahmen der IV. Förderperiode 2021-27
- ☞ Gebietskulisse in Abhängigkeit der Förderschwerpunkte und Handlungsfelder

ESF-Programm „Nachhaltige, soziale Stadtentwicklung“

- ☞ Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahme
 - Östliche Bahnhofsvorstadt bis Ende 2021
- ☞ Neuausweisung im Rahmen der IV. Förderperiode 2021-27
- ☞ Gebietskulisse in Abhängigkeit der Förderschwerpunkte und Handlungsfelder sowie der Kumulierungsmöglichkeit mit investiven Programmen

Förderprogramme ohne festen Gebietsbezug

Landesbrachenprogramm	} langfristige Fortführung der Programme
EFRE-Programm „Revitalisierung von Brachflächen“	
EFRE-Programm „Inwertsetzung belasteter Flächen“	

Ländlich geprägter Stadtraum

Der gesamte ländlich geprägte Stadtteilraum, außer die Ortslagen Altchrieschwitz und Neundorf, unterliegt der LEADER-Förderung. Hierfür erstellte das LEADER-Gebiet „Vogtland“ ein eigenes Strategiepapier (LEADER-Entwicklungsstrategie – LES) für die Förderperiode 2014-20 und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine zügige Maßnahmenumsetzung (Regionalmanagement & Entscheidungsgruppe). Diese Fördermöglichkeit muss auch über 2020 hinaus mit der kommenden EU-Förderperiode ihre Fortsetzung finden. Für die ausgeschlossenen Ortslagen Altchrieschwitz und Neundorf ist nach entsprechenden Alternativen zu suchen.

C 4 Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Die Formulierungen der Kernaussagen sind eng verbunden mit Folgerungen und Auswirkungen auf andere Fach- bzw. Teilfachkonzepte des Stadtentwicklungskonzeptes. Dies können Synergieeffekte, aber auch Konflikte mit anderen Themenfeldern sein. Synergien werden in der nachfolgenden Übersicht grün hinterlegt, Konflikte rot. Neutrale Aussagen sind gelb gekennzeichnet.

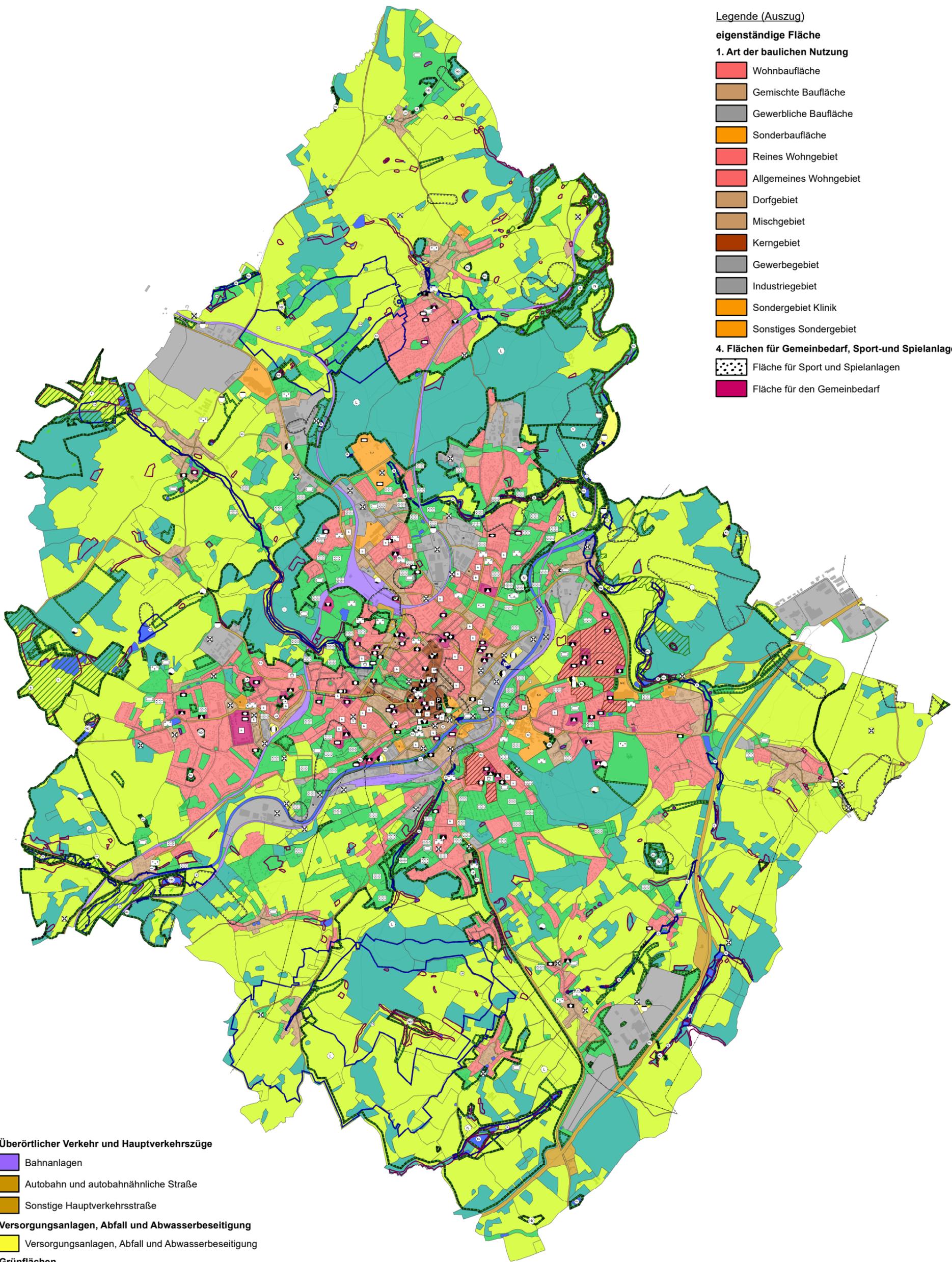
Kernaussage	Folgerungen/Auswirkungen	Betroffenes FK
Stärkung der historisch gewachsenen Stadtteilräume der Kernstadt	Stärkung der Wohnfunktion	FK Wohnen
	Aufwertung Grünstrukturen, Grünvernetzung	FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Stärkung der Infrastruktureinrichtungen	FK Bildung & Erziehung FK Soziales
	Bessere Chancen einer guten Nahversorgung	TFK Einzelhandel
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Zuwachs an Wohneinheiten durch Lückenschließungen und Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude	FK Wohnen
	Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Parkdrucks	TFK Verkehr
Stärkung der Grünstrukturen als prägende und vernetzende Grünzüge zwischen den urbanen Räumen	Aufwertung Grünstrukturen, Grünvernetzung	FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Forcierung der touristischen Nutzung	TFK Tourismus
	Neuordnung der Verkehrsnetze	TFK Verkehr
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Entwicklung attraktiver Wohnstandorte	FK Wohnen
Konsequente Umstrukturierung und Neuausrichtung stark belasteter Wohnquartiere ohne realistische Vermarktungschancen	Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
	Chancen einer stärkeren Grünvernetzung	FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Massiver Um- und Rückbau an Wohnraum	FK Wohnen
	Lärmproblematik dahinterliegender Wohnquartiere	TFK Verkehr
	Beeinträchtigung der Einzugsbereiche der Straßenbahn	TFK Verkehr
Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Nutzung aller innerstädtischen Potenziale zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturnetze	Revitalisierung baulicher Gewerbebrachen	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
	Nutzung innerstädtischer Potenziale zur Eigenheimbebauung	FK Wohnen
	Stärkung der vorhandenen Infrastruktur	FK Verkehr & tech. Infrastruktur FK Bildung & Erziehung FK Soziales
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Industrie- und Gewerbeflächenausweisung an der Autobahn	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt

Kernaussage	Folgerungen/Auswirkungen	Betroffenes FK
Optimierung des städtischen Verkehrsnetzes durch Bündelung und Entflechtung der Verkehrsströme	Entlastung bisher stark belasteter Quartiere	FK Wohnen
	Bessere Anbindung gewerblich genutzter Teilbereiche	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
	Neue Optionen für ÖPNV-Anbindungen	TFK Verkehr
	Neuordnung der Verkehrsströme	TFK Verkehr
	Belastung bisher nicht belasteter Quartiere	FK Wohnen
Erhalt und Wiedernutzbarmachung prägender Denkmale zur Bewahrung des kulturellen Erbes und Bildung städtebaulicher Dominanten	Revitalisierung denkmalgeschützter Wohnbrachen	FK Wohnen
	Schaffung neuen Wohnraums durch Sanierung und Umnutzung erhöht die ohnehin vorhandenen Überkapazitäten an Wohnraum	FK Wohnen

Besonders enge Wechselwirkungen ergeben sich für das Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ mit folgenden Fachkonzepten:

- FK Wohnen
- TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
- TFK Verkehr
- FK Umwelt & Klimaschutz

Darüber hinaus bestehen zu jeder Kernaussage sehr enge Wechselwirkungen zum Fachteil „Finanzen“ (Darstellung der finanziellen Situation). Da diese äußerst vielfältig sind und es zudem zu immer wiederkehrenden Dopplungen gekommen wäre (z. B. Sicherstellung der Eigenanteile zur Maßnahmenumsetzung), wurde auf eine Ausweisung in der vorherigen Übersicht verzichtet.



Legende (Auszug)

eigenständige Fläche

1. Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet Klinik
- Sonstiges Sondergebiet

4. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

- Fläche für Sport und Spielanlagen
- Fläche für den Gemeinbedarf

5. Überörtlicher Verkehr und Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen
- Autobahn und autobahnähnliche Straße
- Sonstige Hauptverkehrsstraße

7. Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung

- Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung

9. Grünflächen

- Grünfläche

10. Wasserflächen

- Wasserfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

STADTKONZEPT PLAUEN 2033

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Flächennutzungsplan

Plan D1

Geodaten © Stadt Plauen 2019

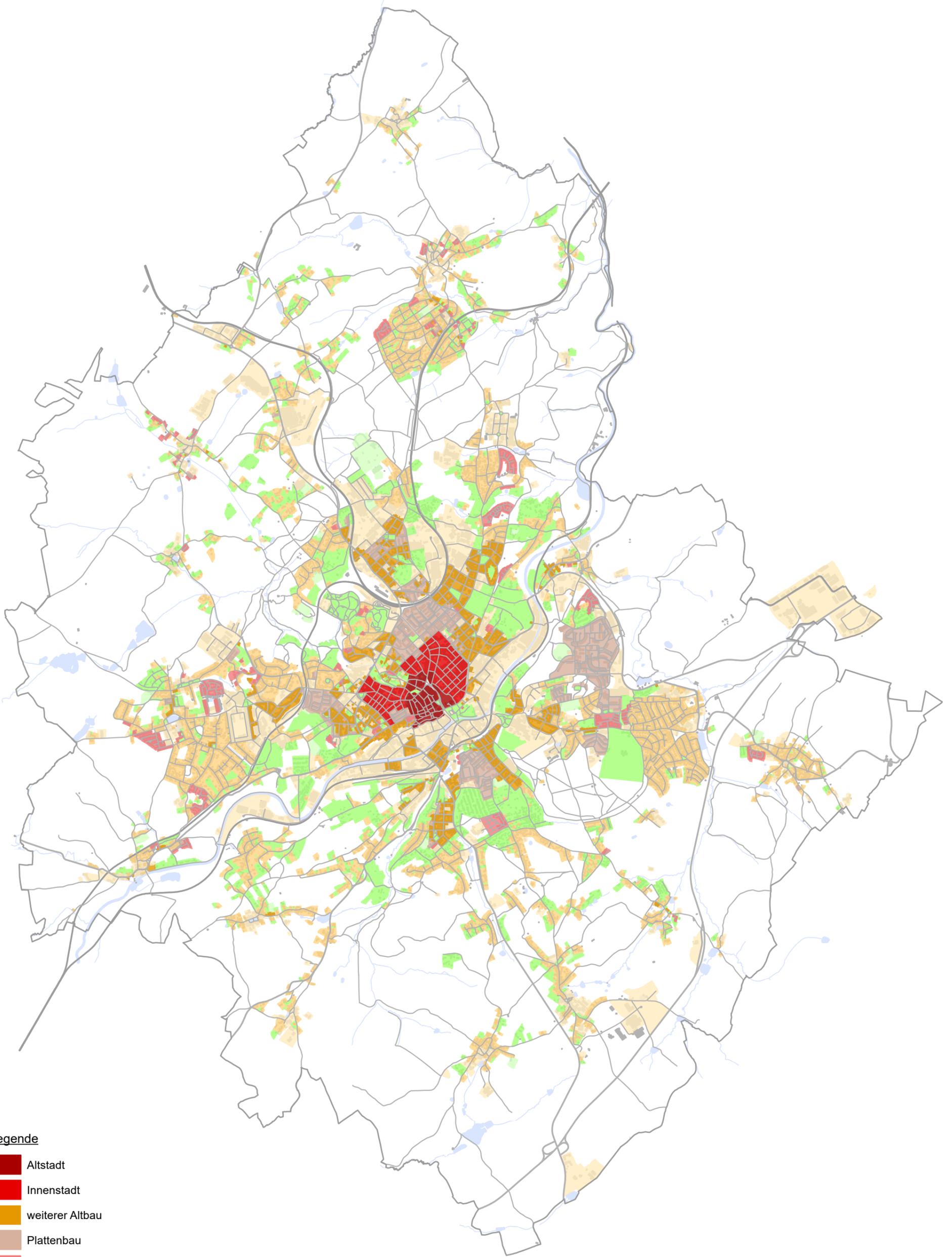


Maßstab 1:46.000



FG Stadtplanung & Umwelt

Plauen, 12.03.2019



Legende

- Altstadt
- Innenstadt
- weiterer Altbau
- Plattenbau
- Wohnbebauung nach 1990
- Eigenheimbebauung
- Grünflächen (Parks, Friedhof, Kleingärten)
- Sportplatz/Sportanlagen
- weitere bebaute Siedlungsfläche

STADTKONZEPT PLAUEN 2033

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

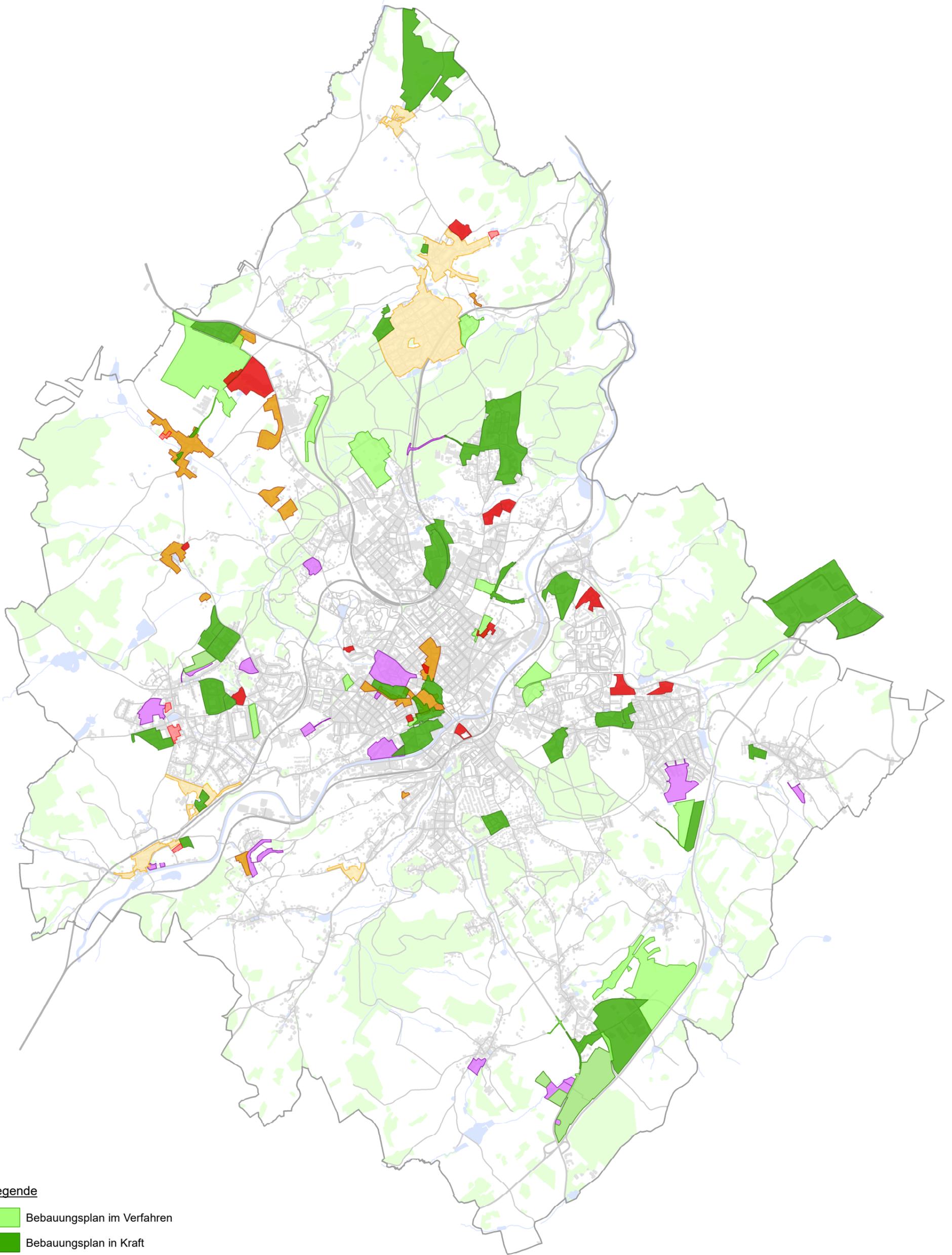
Prägende Wohnungsbauformen

Geodaten © Stadt Plauen 2019



Maßstab 1:46.000





Legende

- Bebauungsplan im Verfahren
- Bebauungsplan in Kraft
- vorhabenbezogener B-Plan im Verfahren
- vorhabenbezogener B-Plan in Kraft
- Sonstige Satzungen im Verfahren
- Sonstige Satzungen in Kraft
- aufgehobene Verfahren

STADTKONZEPT PLAUEN 2033
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
Bebauungsplan- und Satzungsgebiete
 nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB



Geodaten © Stadt Plauen 2019

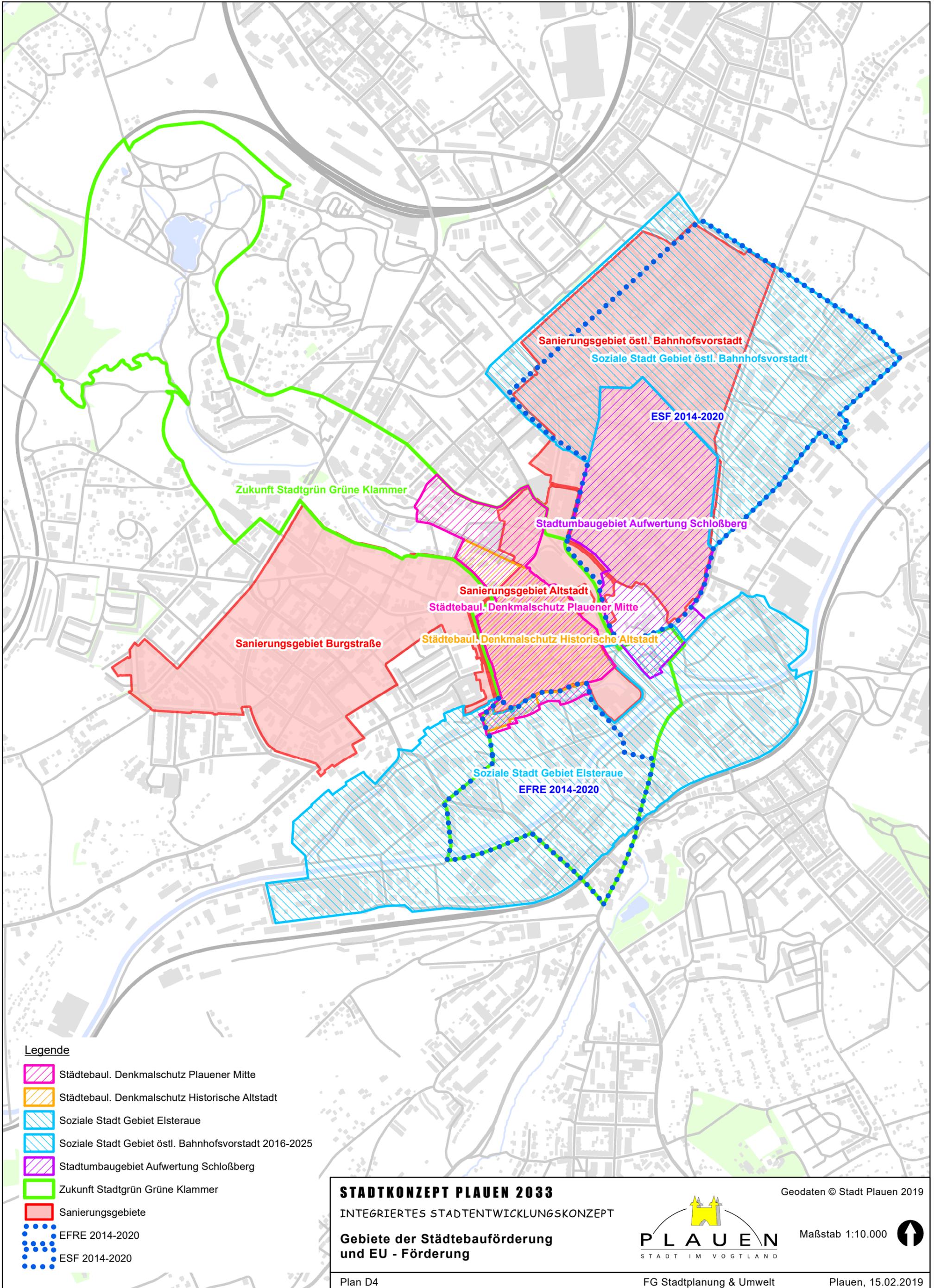
Maßstab 1:46.000



Plan D3

FG Stadtplanung & Umwelt

Plauen, 15.02.2019



Legende

-  Städtebaul. Denkmalschutz Plauener Mitte
-  Städtebaul. Denkmalschutz Historische Altstadt
-  Soziale Stadt Gebiet Elsteraue
-  Soziale Stadt Gebiet östl. Bahnhofsvorstadt 2016-2025
-  Stadtumbaugebiet Aufwertung Schloßberg
-  Zukunft Stadtgrün Grüne Klammer
-  Sanierungsgebiete
-  EFRE 2014-2020
-  ESF 2014-2020

STADTKONZEPT PLAUEN 2033

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Gebiete der Städtebauförderung
und EU - Förderung**

Plan D4



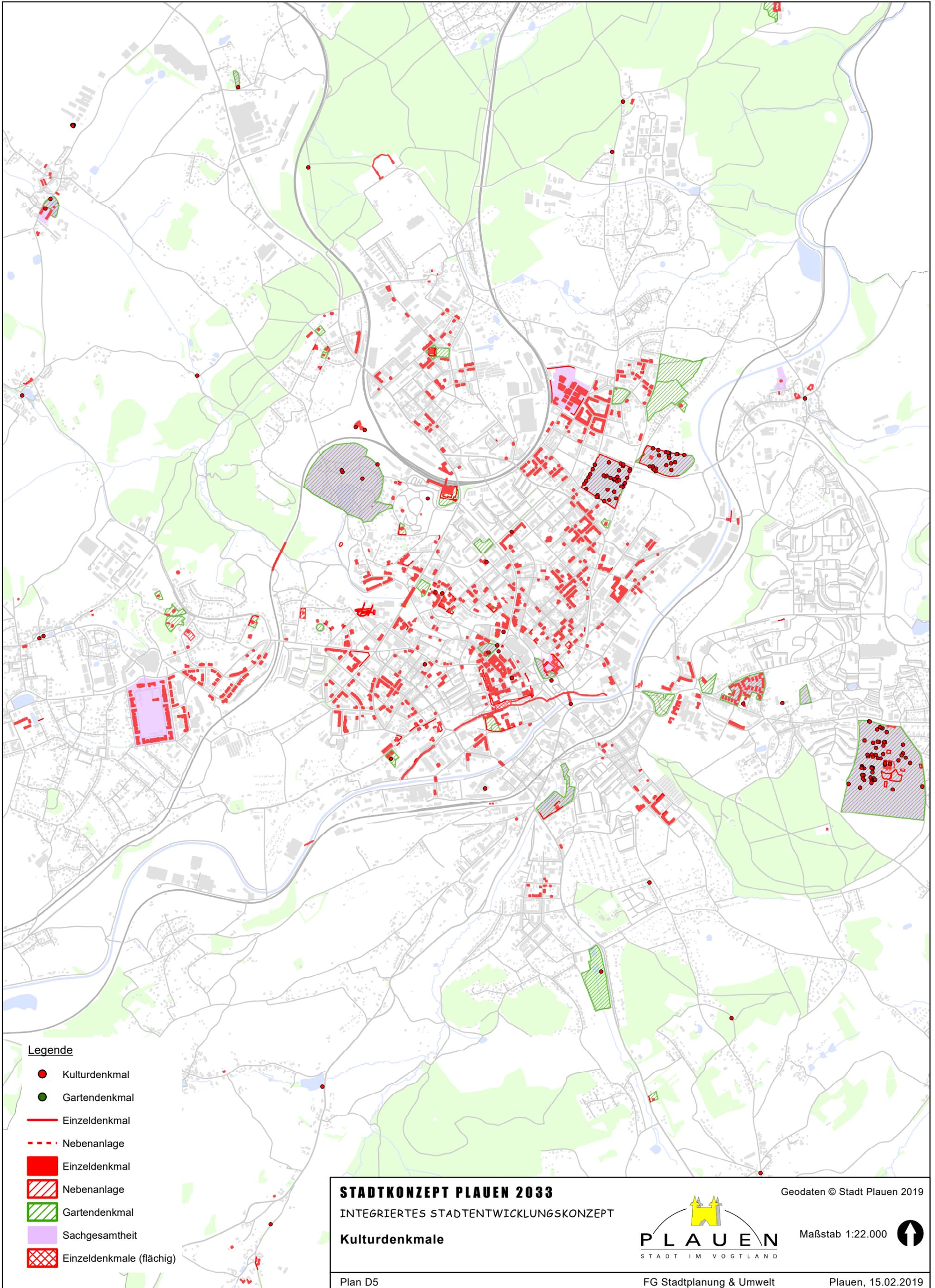
Geodaten © Stadt Plauen 2019

Maßstab 1:10.000



FG Stadtplanung & Umwelt

Plauen, 15.02.2019



Legende

- Kulturdenkmal
- Gartendenkmal
- Einzeldenkmal
- - - Nebenanlage
- Einzeldenkmal
- Nebenanlage
- Gartendenkmal
- Sachgesamtheit
- Einzeldenkmale (flächig)

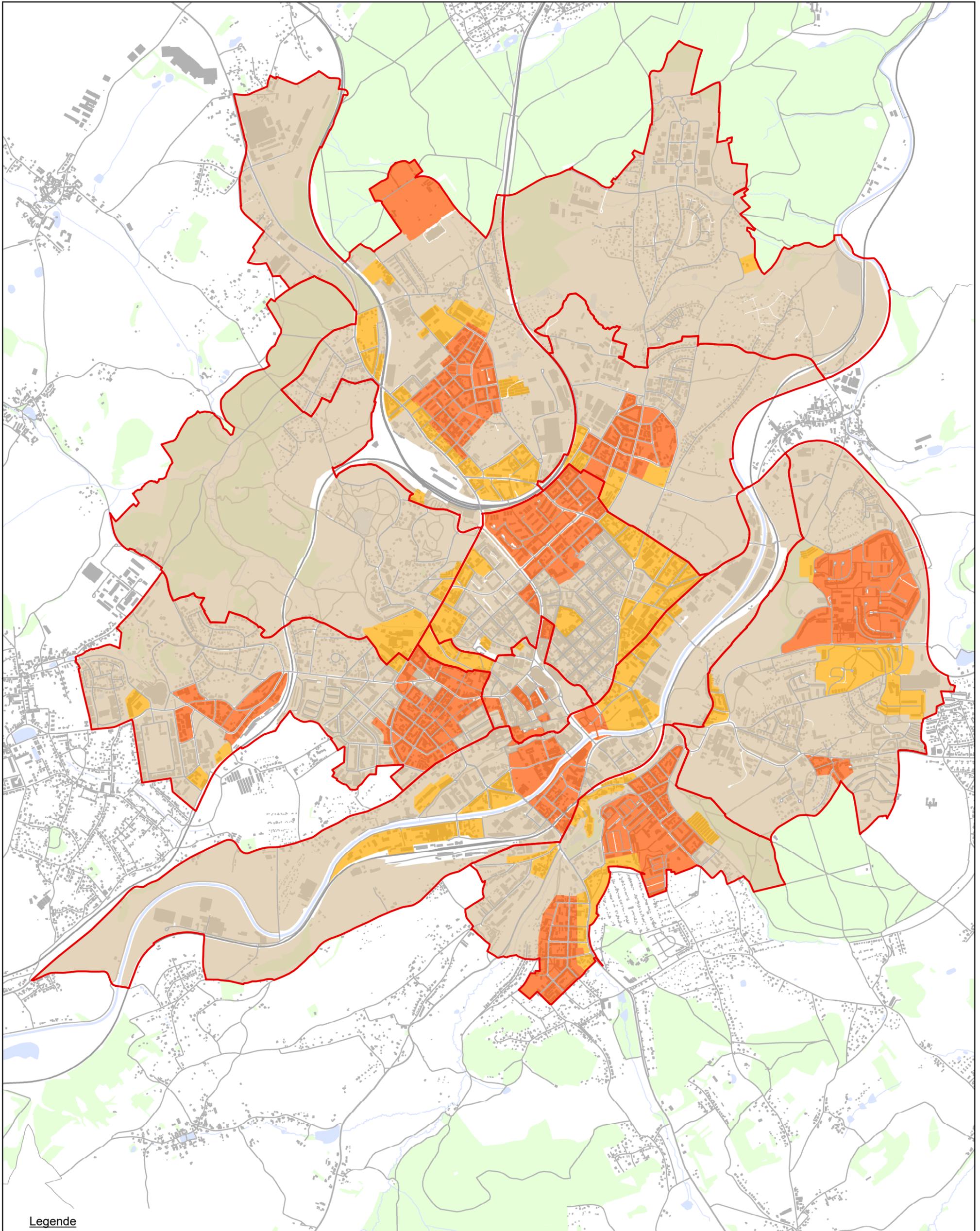
STADTKONZEPT PLAUEN 2033
 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
Kulturdenkmale

Geodaten © Stadt Plauen 2019



Maßstab 1:22.000





Legende

- Stadtteilräume kernstädtisch
- konsolidiertes Gebiet
- konsolidierungswürdiges Gebiet
- Umstrukturierungsgebiet

STADTKONZEPT PLAUEN 2033

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

**Stadtentwicklungsstrategische Ansätze
im kernstädtischen Siedlungsbereich**

Geodaten © Stadt Plauen 2019



Maßstab 1:22.000



Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege - Tabelle E 1

Bebauungsplangebiete für Wohnbauflächen

31.12.2016

lfd. Nr.	Planverfahren	BBP-Nr.	BBP-Name	Gemarkung	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschluss	Bearbeitung eingestellt	Satzungsbeschluss	Ortsübliche Bekanntmachung	Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	Bearbeitung Aufhebung eingestellt	Satzungsbeschluss Aufhebung	ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	Gesamtfläche in ha	davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha	davon in Anspruch genommen in ha	nicht in Anspruch genommen in ha	Auslastungsgrad nach Fläche	Eigenheim geplante Wohnungseinheiten	Eigenheim realisierte Wohnungseinheiten	noch nicht realisierte Eigenheim	Auslastungsgrad nach Wohneinheiten	Mehrgeschosser geplante Wohnungseinheiten	Mehrgeschosser realisierte Wohnungseinheiten	Mehrgeschosser Differenz	Auslastungsgrad nach Wohneinheiten	Erschließungsstand												
1	BBP	005	Rosengasse / Mühlberg	Plauen	WA, WB	23.05.2001		19.09.2002						0,69	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	10	0	10	0,0%	erschlossen												
2	BBP	010	Kleinfriesener Straße, Teil I	Chrieschwitz	WA, WR	13.06.1991		23.01.1992	15.06.1992					6,52	-	5,82	0,70	89,3%	-	-	-	-	570	470	100	82,5%	erschlossen												
3	BBP	011	Wohngebiet Gutenbergstraße	Plauen	WA, Gemeinbedarf	16.03.2000	04.03.2002	Ruhen lassen						1,58	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	60	0	60	0,0%	erschlossen												
4	BBP	015	Kleinfriesener Straße, Teil II	Chrieschwitz	WR, Gemeinbedarf	16.07.1992		20.11.1997	05.06.1998					3,15	-	2,93	0,22	93,0%	46	42	4	91,3%	-	-	-	-	erschlossen												
5	BBP	017	"Wohnen an der Neundorfer Straße"	Plauen	WA	12.06.1997		06.07.2000	06.07.2001					11,89	-	10,39	1,50	87,4%	105	79	26	75,2%	250	200	50	80,0%	erschlossen												
6	BBP	023	Wohnpark Neundorf Nord	Neundorf	WA	23.06.1997	23.09.2004 A	09.03.1998					05.11.2004	6,00	5,00	0,00	-	0,0%	35	0	35	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
7	BBP	025	Ortsabrundung - Siedlung Sorga	Reusa mit Sorga	WA	15.12.1994	23.09.2004	Aufh.Beschlüsse					05.11.2004	14,00	7,50	0,00	-	0,0%	80	3	77	3,8%	-	-	-	-	teilerschlossen												
8	BBP	026	Wohnbaustandort "An der Eiche"	Reinsdorf	WA	20.06.1996		19.11.1998	02.12.1999					6,40	-	3,01	3,39	47,0%	79	27	52	34,2%	-	-	-	-	teilerschlossen												
9	BBP	027	Wohnpark "Am Preiselpöhl"	Plauen	WA	29.08.1996		19.11.1998	08.06.2000					2,22	-	2,05	0,17	92,3%	24	22	2	91,7%	-	-	-	-	erschlossen												
10	BBP	029	"Lessingstraße" Jößnitz	Jößnitz	WA	13.03.1990		26.04.2001						5,40	-	5,20	0,20	96,3%	43	40	3	93,0%	-	-	-	-	erschlossen												
11	BBP	034	"Hermann-Vogel-Straße"	Plauen	WA	16.05.2002	23.09.2004	Aufh.Beschlüsse					05.11.2004	3,20	1,80	0,00	-	0,0%	16	0	16	-	-	-	-	-	teilerschlossen												
12	BBP		"Neundorf Süd"	Neundorf	WA	17.10.1991		29.03.1993	21.02.1994					7,20	-	7,00	0,20	97,2%	84	81	3	96,4%	95	95	0	100,0%	erschlossen												
13	BBP		"Am Possigweg", Straßberg	Straßberg	WA	05.05.1993		1994	28.11.1994					1,69	-	1,69	0,00	100,0%	16	16	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
14	BBP		Am Zangler, Straßberg	Straßberg	WA	30.05.1991		26.02.1992	01.08.1992					2,76	-	2,76	0,00	100,0%	25	25	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
15	BBP		"An der Kirche", Jößnitz	Jößnitz	WA	13.12.1990		24.09.1991	27.01.1992					0,84	-	0,84	0,00	100,0%	11	11	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
16	BBP		"Reißiger Straße", Jößnitz	Jößnitz	WA	29.10.1992		28.01.1998	01.08.1998	(Genehmigung mit Maßgaben)				6,28	-	5,87	0,41	93,5%	20	5	15	25,0%	40	18	22	45,0%	teilerschlossen												
17	BBP		Wohngebiet Heugasse	Kauschwitz	WA	23.07.1991		21.01.1992	14.04.1992					0,57	-	0,57	0,00	100,0%	9	9	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
18	BBP		Kauschwitz / Jößnitzer Str.	Kauschwitz	WA	23.07.1991		16.03.1993	30.04.1993					0,56	-	0,50	0,06	89,3%	6	5	1	83,3%	-	-	-	-	erschlossen												
19	BBP		Großfriesen West	Großfriesen	WA	15.01.1992		18.05.1992						2,82	-	2,82	0,00	100,0%	50	50	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
20	VEPL	004	Wohnanlage am Streitsberg	Plauen	WA	17.09.1992		25.03.1993						0,71	-	0,71	0,00	100,0%	-	-	-	-	150	150	0	100,0%	erschlossen												
21	VEPL	009	Wohnpark Kopernikusstraße	Plauen	WA	26.05.1994		18.05.1995	01.09.1995	23.09.2004		22.11.2007		2,90	2,50	0,00	2,50	0,0%	-	-	-	-	80	20	60	25,0%	teilerschlossen												
22	VEPL	011	Wohnanlage am Wartberg	Chrieschwitz	WA	16.12.1993		25.01.1996	04.04.1996					4,86	-	4,81	0,05	99,0%	55	54	1	98,2%	-	-	-	-	erschlossen												
23	VEPL	014	"Am Pietzschebach", 1. BA	Chrieschwitz	WA, WR	26.05.1994		18.05.1995	01.09.1995					3,63	-	3,22	0,41	88,7%	48	48	0	100,0%	32	12	20	37,5%	erschlossen												
24	VEPL	015	"Nach dem Seehaus"	Plauen	WA	22.10.1998	23.09.2004	Aufhebung d. Beschlüsse					05.11.2004	1,80	1,53	0,00	-	0,0%	30	0	30	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
25	VEPL	016	"Rittergut" Neundorf	Neundorf	WA, MI	08.06.2000	ruht							2,21	-	1,41	0,80	63,8%	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
26	VEPL	019	"Am Rittergut" Unterlosa	Unterlosa	WA		23.09.2004 A	25.02.1999				23.09.2004	05.11.2004	2,60	1,75	0,11	-	6,3%	23	1	22	-	-	-	-	-	teilerschlossen												
27	VEPL	021	"Am Pietzschebach", 2.BA	Chrieschwitz	WA	23.04.1998			08.07.2011					2,17	-	2,01	0,16	92,6%	26	23	3	88,5%	-	-	-	-	erschlossen												
28	VEPL	022	Erweiterung "Am Possigweg"	Straßberg	WA	28.01.1998								0,71	-	0,71	0,00	100,0%	5	5	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
29	VEPL	023	Wohnpark "Theumaer Weg"	Großfriesen	WA	16.11.2000						05.11.2007		1,65	1,38	0,00	-	0,0%	12	0	12	0,0%	-	-	-	-	nicht erschlossen												
30	VEPL		Straßberg, "An der Elster"	Straßberg	WA			25.01.1995	11.04.1995	23.09.2004		02.02.2006		0,50	0,40	0,00	-	0,0%	5	0	5	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
31	VEPL		Straßberg, "Gut Straßberg"	Straßberg	WA	24.01.1994		23.11.1995				23.09.2004	05.11.2004	0,70	0,50	0,00	-	0,0%	23	0	23	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
32	VEPL		Kauschwitz, "Syrauer Straße"	Kauschwitz	WA	29.06.1993		13.07.1993						0,76	-	0,76	0,00	100,0%	6	6	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
33	VEPL		Dorfgebiet Zwoschwitz	Zwoschwitz	WA	08.09.1992		08.06.1993	21.03.1994					0,61	-	0,61	0,00	100,0%	10	10	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen												
34	VEPL		Neundorf "Neundorf Mitte"	Neundorf	WA	02.11.1998	23.09.2004	Aufhebung d. Beschlüsse				23.09.2004	05.11.2004	7,50	6,40	0,00	-	0,0%	120	0	120	0,0%	-	-	-	-	nicht erschlossen												
35	VEPL		Neundf. Hintere Schulstr./Teichstr.	Neundorf	WA	02.11.1998		Bearbeitung ruht						0,75	-	0,27	0,48	36,0%	4	1	3	25,0%	-	-	-	-	teilerschlossen												
36	VEPL	24	Wohnbebauung Jößnitz - Röttiser Straße	Jößnitz	WA	22.09.2015								0,84	-	0,00	0,84	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht erschlossen												
Summe: gesamt														118,67																									
Summe aufgehobene, eingestellte, (noch) nicht zur Rechtskraft gebrachten Verfahren:														63,60																									
Summe rechtskräftige, (teil-)erschlossene Bebauungspläne:														55,07	-	48,21	6,86	87,5%	544	452	92	83,1%	947	777	170	82,0%	teilerschlossen												

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege - Tabelle E 2

Bebauungsplangebiete für Industrie- und Gewerbeflächen

01.08.2018

Lfd. Nr.	Planverfahren	BBP-Nummer	BBP-Name	Gemarkung	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschluss	Bearbeitung eingestellt	Satzungsbeschluss	Ortsübliche Bekanntmachung	Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	Bearbeitung Aufhebung eingestellt	Satzungsbeschluss Aufhebung	ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	Gesamtfläche in ha	davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha	davon in Anspruch genommen in ha	Differenz in ha	Auslastungsgrad nach Fläche in %	Erschließungsstand Bauungsgebiet		
1	BBP	001	Stadtgalerie Am Tunnel	Plauen	MK	17.12.1998		23.09.1999	05.07.2001					4,75	1,50	1,50	0,00	100%	erschlossen		
2	BBP	004	Gewerbepark Chrieschwitz, Am Alten Postweg	Chrieschwitz	GE	02.05.1991			02.07.1993					14,00	13,10	12,30	0,80	94%	erschlossen		
3	BBP e	007	Ausstellungsgelände Festhalle	Plauen	SO	20.01.2000	05.10.2000							4,50	3,60	0,00	3,60	0%	nicht erschlossen		
4	BBP	012	Umnutzung Kasernengelände Zadera	Plauen	GE, GEe	27.02.1992		26.05.1994	02.06.1995 / 02.03.2000					17,00	13,00	13,00	0,00	100%	erschlossen		
5	BBP	031	Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2A	Oberlosa	GE, GEe, GI	18.03.2004		20.01.2005	07.10.2005					50,00	26,00	26,00	0,00	100%	erschlossen		
6	BBP	031	Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2B	Oberlosa	GE, GEe, GI	18.03.2004								55,00	29,00	0,00	29,00	0%	nicht erschlossen		
7	BBP	031	Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa, Teil 1	Oberlosa	GE	10.07.2008								41,00	13,00	0,00	13,00	0%	nicht erschlossen		
8	BBP	032	Industrie- u. Gewerbegebiet Plauen-Kauschwitz	Kauschwitz	GI, GE	21.02.2002								68,00	45,90	0,00	45,90	0%	nicht erschlossen		
9	BBP	035	Gewerbegebiet Neuensalz Süd	Kleinfriesen	GE	03.08.1995		15.05.1997	05.06.1998					20,00	12,30	11,10	1,20	90%	erschlossen		
10	BBP	036	Logistikpark Plauen Vogtl., Teil A	Plauen, Haselbrunn	GI, GE	10.07.2003		17.02.2005	02.12.2005					15,00	2,80	2,00	0,80	71%	erschlossen		
11	BBP	036	Logistikpark Plauen Vogtl., Teil B	Plauen, Haselbrunn	GE	10.07.2003		30.03.2006	05.05.2006					6,00	2,50	0,00	2,50	0%	erschlossen		
12	BBP	037	Neuordnung zwischen Mühlgraben u. Weiße Elster	Plauen	GE, MI, Gemein	30.01.1997				Aufhebung Aufstellungsbeschluss am 15.11.2011				8,70	keine Neuausweisg.	-	-	-	erschlossen		
13	BBP e	040	Ricarda-Huch-Straße	Plauen	MI	10.07.1997		17.06.1999	04.05.2001					2,00	keine Neuausweisg.	-	-	-	erschlossen		
14	BBP		Plauen - Neuensalz Nord	Kleinfriesen	GE, GI	09.07.1990		12.10.1992	05.01.1993					52,00	46,65	46,65	0,00	100%	erschlossen		
15	BBP		Gewerbegebiet Zadera	Neundorf	GE	07.04.1993		30.05.1994	10.05.1995					7,20	6,30	6,30	0,00	100%	erschlossen		
16	BBP		Gewerbepark Kauschwitz / Schöpdsrehe	Kauschwitz	GE	04.03.1991		16.09.1998	28.10.1998					10,00	8,70	6,70	2,00	77%	erschlossen		
17	VEPL	001	Einkaufszentrum Chrieschwitz	Chrieschwitz	SO	16.07.1992		25.03.1993	05.11.1993					5,00	4,75	4,75	0,00	100%	erschlossen		
18	VEPL	005	Möbel- und Einkaufszentrum Biller	Plauen	SO	17.12.1992		15.07.1993	13.12.1993					2,36	2,00	2,00	0,00	100%	erschlossen		
19	VEPL	006	Fachmarktcenter Falkensteiner Straße	Chrieschwitz	SO	12.09.1991		22.10.1992	15.02.1993					3,80	3,20	3,20	0,00	100%	erschlossen		
20	VEPL	007	Lebensmittelmarkt an d. Neundorfer Straße	Plauen	MI	21.11.2002		12.06.2003	04.07.2003	am 11.11.2005 vom Sächs OVG für unwirksam erklärt				0,41	0,35	0,35	0,00	100%	erschlossen		
21	VEPL	008	Einkaufsmarkt Trägerstraße	Plauen	SO	12.06.2003		24.06.2004	15.07.2005					1,60	1,10	1,10	0,00	100%	erschlossen		
22	VEPL	018	Einkaufszentrum Bahnhofstraße/ Ecke Reichsstraße	Plauen	MK	20.06.1996		17.06.1999	08.06.2000					0,40	0,34	0,34	0,00	100%	erschlossen		
23	VEPL	020	Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa	Oberlosa	GE	27.02.1997		21.06.2001		wird unter lfd. Nr. 7 als BBP 031 Oberlosa, Teil 1 weitergeplant											
24	VEPL		Kauschwitz, Sondergebiet Plauen-Park	Kauschwitz	SO	18.02.1992								16,00	3,80	3,80	0,00	100%	erschlossen		
25	VEPL		Kauschwitz, Fruchthof Plauen	Kauschwitz	GE	29.06.1993		31.03.1992						1,57	1,34	1,34	0,00	100%	erschlossen		
														Summe:	gesamt	406,29	241,23	142,43	98,80	59%	
															aufgehoben/unwirksam	9,11	0,35	0,35	0,00	100%	
														Summe Flächen im Planverfahren:		397,18	240,88	142,08	98,80	59%	
															unerschlossen:	168,50	91,50	0,00	91,50	0%	
														Summe:	erschlossen	228,68	149,38	142,08	7,30	95%	

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege - Tabelle E 3

Bebauungsplangebiete mit sonstigen Ausweisungen sowie Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB

30.09.2018

Lfd. Nr.	Planverfahren	BBP-Nummer	BBP-Name	Gemarkung	Gebietsart nach BauNVO	Aufstellungsbeschluss	Bearbeitung eingeleitet	Satzungsbeschluss	Ortsübliche Bekanntmachung	Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren	Bearbeitung Aufhebung eingestellt	Satzungsbeschluss Aufhebung	ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung	Gesamtfläche in ha	davon neu ausgewiesene Nettobaufläche in ha	davon für Wohnen in ha	davon in Anspruch genommen in ha	Differenz in ha	Auslastungsgrad Wohnbaufläche	davon für Gewerbe und Industrie	davon in Anspruch genommen in ha	Differenz in ha	Auslastungsgrad Baufläche für GE und GI	davon für Mischnutzungen in ha	davon in Anspruch genommen in ha	Differenz in ha	Auslastungsgrad Mischbaufläche	Erschließungsstand Bebauungsgebiet	
M 1	BBP	003	Gewerbepark mit Wohnsiedlung Reißig	Reißig	GE, WA	04.04.1991		23.01.1992	15.06.1992 / 21.01.1994					45,00	32,00	7,00	6,03	0,97	86,1%	25,00	20,30	4,70	81,2%	-	-	-	-	erschlossen	
M 2	BBP	009	Altstadt-Teil I, Topfmarkt, Alter Teich	Plauen	MK, WA, Gemeinbedarf	13.06.1991		16.12.1993	03.01.1996					4,60	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
M 3	BBP	013	Altstadt-Teil II, Markt-, Nobelstr.	Plauen	MK, WA	16.07.1992		16.12.1993	03.01.1996					2,00	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
M 4	BBP	014	Innenstadt Teil 1 - Burgstraße	Plauen	MK, WA	23.09.1993		18.09.1997	04.09.1998					7,10	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
M 5	BBP	024	Nutzungsänderung Reusa	Reusa mit Sorga	MI	16.07.1992		28.04.1993	23.09.1994					8,00	5,90	-	-	-	-	-	-	-	-	5,90	5,74	0,16	97,3%	erschlossen	
M 6	BBP	028	Innenstadt Teil III	Plauen	MK, WA	26.05.1994	23.09.2004 Aufhebung d. Beschlüsse					05.11.2004		15,00	keine Neuausweisung, § 34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
M 7	BBPe	039	"Louis-Ferd.-Schönherr Straße"	Plauen	MI	15.05.1997								3,50	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
M 8	VEPL	003	Straßberger Tor	Plauen	MI, WA	16.07.1992		15.07.1993	07.04.1995					0,60	0,51	0,2	0,2	0	100,0%	-	-	-	-	0,31	0,31	0,00	100,0%	erschlossen	
M 9	VEPL	010	Wohnbebauung am Schulberg	Plauen	MK	23.09.1993		26.05.1994	07.04.1995	23.09.2004		02.02.2006		0,40	0,32	-	-	-	-	-	-	-	-	0,32	-	-	-	erschlossen	
M 10	VEPL	012	Wohnanlage und Verkaufseinrichtung Lessing-, Ecke Wieprechtstraße	Plauen	WA, SO	27.01.1994		18.05.1995	04.08.1995					1,60	1,30	0,75	0,66	0,09	88,0%	0,55	0,55	0	100,0%	-	-	-	-	erschlossen	
	BBP	008	Golfplatz Steinsdorf	Steinsdorf		22.02.2001		03.03.2015	04.04.2015					51,43	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	BBP	016	Ausbau Chamissostraße	Plauen					04.07.2003					2,23	keine Neuausweisung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	BBP	023	Photovoltaikprojekt A 72 Pl-Sorga/Tauschwitz	Tauschwitz	sonstiges SO Photovoltaik	13.09.2011			02.11.2012					7,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
	VEPL	023	Bildungsstätte Jößnitz	Jößnitz					21.10.1993					4,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	erschlossen	
	BBP	002	Erweiterung Festplatzgelände	Plauen		28.01.1999	Bearbeitung ruht							6,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	BBP	030	Am Vogtlandstadion	Haselbrunn		23.05.2011								22,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
41	BBP	041	Dreifeldsporthalle am Lessinggymnasium	Plauen		13.06.2017								3,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
42	BBP e	042	NVZ an der Reißiger Straße/Martin-Luther-Straße	Plauen		26.09.2017								3,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
														Summe: gesamt	189,77	40,03	7,95	6,89	1,06	86,7%	25,55	20,85	4,70	81,6%	6,21	6,05	0,16	97,4%	
														Summe: aufgehoben bzw. (noch) unwirksam:	55,43	0,32													
														Summe: Flächen im Planverfahren:	134,34	39,71	7,95	6,89	1,06	86,7%	25,55	20,85	4,70	81,6%	6,21	6,05	0,16	97,4%	

A 1		001	Außenbereichssatzung "Possig"	Plauen		21.11.1996		26.04.2002					02.02.2006	03.03.2006	7,10	1,30	1,30	0,50	0,80									erschlossen	
A 2		002	Außenbereichssatzung "Possig" OT Straßberg	Straßberg		21.10.1999		27.09.2001	07.06.2002						2,65	2,65	2,65	2,65	0,00										erschlossen
A 3			Außenbereichssatzung Jößnitz "Am Pfarrweg"	Jößnitz					28.10.1998 / 01.11.1998						0,81	0,81	0,81	0,81	0,00										erschlossen
A 4			Außenbereichssatzung Kauschwitz (Teilgebiet 6 "Zwoschwitzgrund")	Zwoschwitz		15.03.1900		04.04.1995	23.09.1995						0,96	0,96	0,96	0,89	0,07										erschlossen
A 5			Außenbereichssatzung Kauschwitz (Teilgebiet 4 "Schöpsdrehe")	Kauschwitz				04.04.1995	23.09.1995						3,62	3,62	3,62	3,40	0,22										erschlossen
A 6			Außenbereichssatzung Kauschwitz (Teilgebiet 5 "Milchhübel")	Kauschwitz				04.04.1995	23.09.1995						7,75	7,75	7,75	7,25	0,50										erschlossen
A 7		003	Außenbereichss. Meißbacher Straße Weg zur Linde	Plauen Thiergarten		22.09.2015									3,96	3,96	3,96	3,72	0,24									erschlossen	
O 1			Ortsabrundungssatzung Jößnitz	Jößnitz		06.09.1995									104,28	104,28	104,28	101,28	3,00										erschlossen
O 2			Ortsabrundungssatzung Steinsdorf	Steinsdorf		06.09.1995									6,35	6,35	6,35	6,26	0,09										erschlossen
O 3			Ortsabrundungssatzung Straßberg	Straßberg					10.09.1997 / 25.11.1998						17,45	17,45	17,45	16,86	0,59										erschlossen
O 4			Ortsabrundungssatzung (Teilgebiet 1 "Ortslage Kauschwitz")	Kauschwitz					23.09.1995						18,03	18,03	18,03	16,99	1,04										erschlossen
O 5			Ortsabrundungssatzung (Teilgebiet 3 "Tannenhof")	Kauschwitz					23.09.1995						10,03	10,03	10,03	7,70	2,33										erschlossen
O 6			Ortsabrundungssatzung (Teilgebiet 2 "Ortslage Zwoschwitz")	Zwoschwitz					23.09.1995						6,52	6,52	6,52	6,20	0,32										erschlossen
E1			Ergänzungssatzung Weischlitzer Straße	Plauen		22.09.2015		22.11.2016	14.12.2016						0,52	0,52	0,52	0,00	0,52										erschlossen
														Summe:	190,03	184,23	184,23	174,51	9,72										
														Summe: aufgehoben	7,10	1,30	1,30	0,50	0,80										
														Summe:	182,93	182,93	182,93	174,01	8,92										

In diesen Verfahren erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

eBBP	033	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Teil A	Plauen	MK		14.12.1995		17.04.1997	03.07.1998						9,39														
eBBP	033	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Teil B	Plauen	MK		14.12.1995		17.04.1997	03.07.1998						7,41														
eBBP	033	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Teil C	Plauen	MK		14.12.1995		17.04.1997	03.07.1998						6,25														
eBBP	034	Elsteraue zwischen Weißer Elster und Mühlgraben	Plauen			29.03.2011		15.11.2011	06.01.2012						13,57														
														Summe:	36,62														

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege - Tabelle E 4
Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln

31.12.2018

Gebietsbezug Gesamtstadt

lfd. Nr.	Bezeichnung Fördergebiet	eingesetzter Förderrahmen in T€									Summe		vorgesehener Förderrahmen in T€								Summe	
		1990-2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2010-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2018-2026	
1 SEP - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund-Länder-Programm)																						
1.1	Altstadt	24.642	-290	660	8.749	379	4.443	5.384	3.733	3.948	27.006	260	-259	0	0	0	0	0	0	0	1	
1.2	Burgstraße	14.078	598	271	194	329	146	-2	51	154	1.741	15	-158	0	0	0	0	0	0	0	-143	
1.3	Ostl. Bahnhofsvorstadt	809	389	439	258	58	21	26	-42	321	1.470	15	-150	0	0	0	0	0	0	0	-135	
	Summe in T€	39.529	697	1.370	9.201	766	4.610	5.408	3.742	4.423	30.217	290	-567	0	0	0	0	0	0	0	-277	
2 SDP - Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes (Bund-Länder-Programm)																						
2.1	Histor. Altstadt	14.180	1.665	2.513	2.698	2.923	175	1.464	1.338	1.467	14.243	2.783	2.585	1.995	1.102	0	0	0	0	0	8.465	
2.2	Plauener Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	695	2.054	2.929	2.899	3.510	2.516	2.932	956	408	18.899	
	Summe in T€	14.180	1.665	2.513	2.698	2.923	175	1.464	1.338	1.467	14.243	3.478	4.639	4.924	4.001	3.510	2.516	2.932	956	408	27.364	
3 SSP - Maßnahmen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (Bund-Länder-Programm)																						
3.1	Elsteraue	1.578	245	193	215	225	140	430	76	681	2.205	2.242	3.641	1.738	0	0	0	0	0	0	7.621	
3.2	Ostl. Bahnhofsvorstadt 2016-25	0	0	0	0	0	0	0	97	440	537	1.028	1.247	899	534	497	337	464	287	0	5.293	
	Summe in T€	1.578	245	193	215	225	140	430	173	1.121	2.742	3.270	4.888	2.637	534	497	337	464	287	0	12.914	
4 Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung & Sicherungsmaßnahmen ohne Eigenanteil (Bund-Länder-Programm)																						
4.1	Plauen - Kernstadt-Aufwertung	4.418	44	1.450	1.819	3.791	2.510	584	0	0	10.198											
4.2	Plauen - Kernstadt-Sicherung o. EA	673	0	0	0	225	0	0	0	0	225										2016 ausgelaufen	
4.3	Plauen - Ost	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0										2015 ausgelaufen	
4.4	Plauen - Süd	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0										2014 ausgelaufen	
4.4	Schloßberg	0	0	0	5	338	564	1.191	1.548	1.682	5.328	2.228	1.551	1.177	298	15	0	0	0	0	5.269	
	Summe in T€	5.377	44	1.450	1.824	4.354	3.074	1.775	1.548	1.682	15.751	2.228	1.551	1.177	298	15	0	0	0	0	5.269	
5 Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau Wohngebäude & Rückführung städtischer Infrastruktur (Bund-Länder-Programm)																						
5.1	Gesamtstadt - Rückbau Wohngebäude	12.390	734	34	1.079	300	0	0	0	0	2.147										2014 ausgelaufen	
6.1	Gesamtstadt - Rückführung st. Infrastr.	302	821	436	164	143	58	0	0	0	1.622										2014 ausgelaufen	
	Summe in T€	12.692	1.555	470	1.243	443	58	0	0	0	3.769											
6 ZSP - Zukunft Stadtgrün (Bund-Länder-Programm)																						
6.1	Grüne Klammer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	145	247	278	55	0	0	0	0	750	
	Summe in T€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	145	247	278	55	0	0	0	0	750	
7 EFRE-Programm "Städtische Entwicklung" nach VwV-Stadtentwicklung (EU-Programm)																						
7.1		4.944	0	0	0	0	0	0	0	38	38	1.123	1.079	3.578	3.907	2.479	0	0	0	0	12.166	
	Summe in T€	4.944	0	0	0	0	0	0	0	38	38	1.123	1.079	3.578	3.907	2.479	0	0	0	0	12.166	
8. EFRE-Programm "Revitalisierung von Brachflächen" nach VwV Stadtentwicklung (EU-Programm)																						
8.1		319	339	0	245	719	53	478	0	0	1.834	0	600	300	300	0	0	0	0	0	1.200	
	Summe in T€	319	339	0	245	719	53	478	0	0	1.834	0	600	300	300	0	0	0	0	0	1.200	
9 EFRE-Programm "Inwertsetzung belasteter Flächen" (EU-Programm)																						
9.1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	601	0	0	0	0	0	0	0	601	
	Summe in T€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	601	0	0	0	0	0	0	0	601	
10 Landesbrachenprogramm nach VwV Brachflächenrevitalisierung (Landesprogramm)																						
10.1		0	59	0	111	334	423	432	194	70	1.623	96	860	1.200	530	400	500	300	300	300	4.486	
	Summe in T€	0	59	0	111	334	423	432	194	70	1.623	96	860	1.200	530	400	500	300	300	300	4.486	
x LSP - Landessanierungsprogramm (Landesprogramm)																						
x	Altstadt	2.353																			2002 ausgelaufen	
	Summe in T€	2.353																				
x StWENG - Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Bund-Länder-Programm und Landesprogramm)																						
x	Chrieschwitz	6.981																			2004 ausgelaufen	
	Summe in T€	6.981																				
x Landesrückbauprogramm (Landesprogramm)																						
x		642																			2002 ausgelaufen	
	Summe in T€	642																				
	Gesamt in T€	88.595	4.604	5.996	15.537	9.764	8.533	9.987	6.995	8.801	70.217	10.510	13.796	14.063	9.848	6.956	3.353	3.696	1.543	708	64.473	

alle Angaben in Tausend EUR, jeweils auf volle Tausender gerundet

Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteile und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.