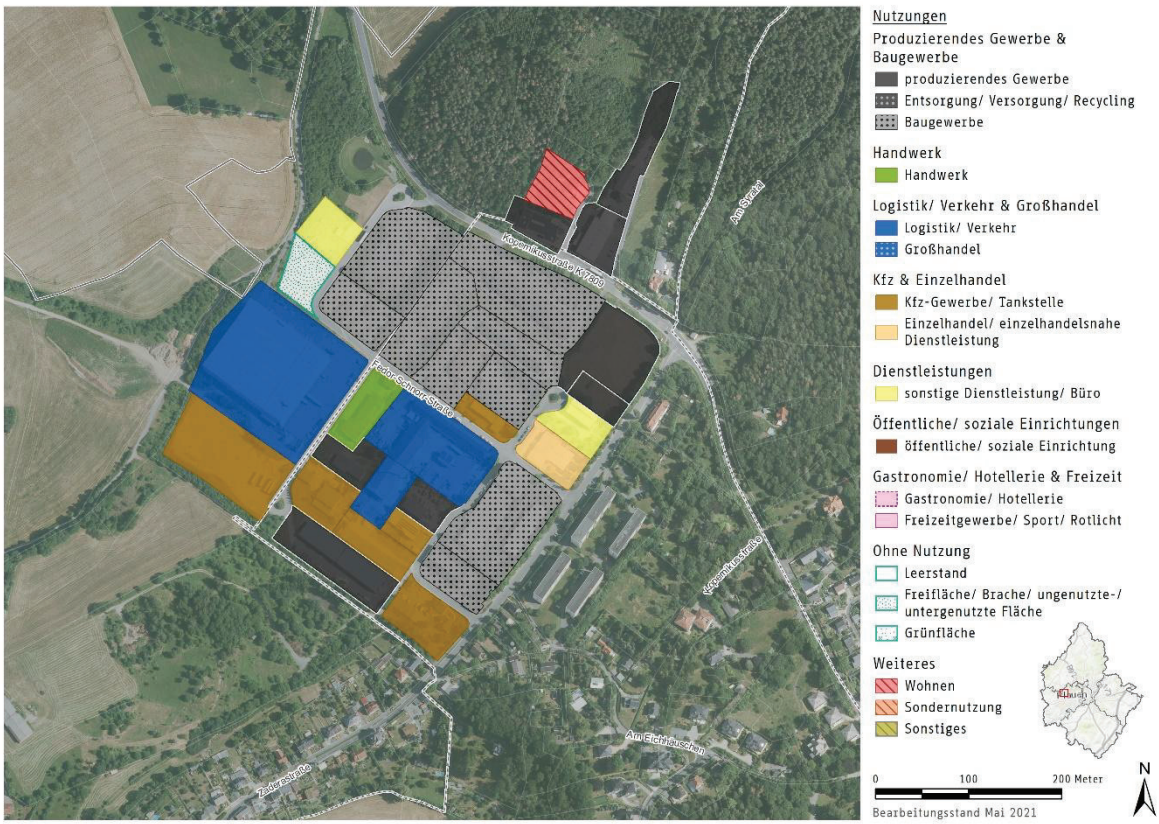
Gebietsbezeichnung	Nr.: 1
Fedor-Schnorr-Straße / Zadera	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 16,7 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Fedor-Schnorr-Straße ist ein rd. 15 ha großer Standort im westlichen Stadtgebiet von Plauen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen-Süd in 9 km Entfernung bzw. 13 Minuten Fahrzeit. Die A 9 an der Anschlussstelle Schleiz ist in 30 km Entfernung bzw. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Insgesamt ist der Anschluss im Vergleich zu anderen gewerblichen Standorten eher ungünstig.

Die Nutzung des Standortes ist im Wesentlichen von drei Nutzergruppen - Baugewerbe, Großhandel und Kfz-Gewerbe - bestimmt. Daneben finden sich einzelne Betriebe des Einzelhandels, des Handwerks, des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors am Standort. Insgesamt findet sich in diesem Bereich eine sehr heterogene Nutzungsmischung, wobei lediglich das Baugewerbe einen gewissen Schwerpunkt setzt. Vor allem diese Flächen sind in erheblichem Maße von großen Lagerflächen bestimmt.

Städtebaulich ist der Standort von durchschnittlicher Qualität; die Bauten der ehemaligen Kasernennutzung prägen das Erscheinungsbild mit. Die übrigen Gebäude sind in der Regel von solider bzw. guter Qualität.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht nur in Form einzelner derzeit noch ungenutzter Grundstücke.

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

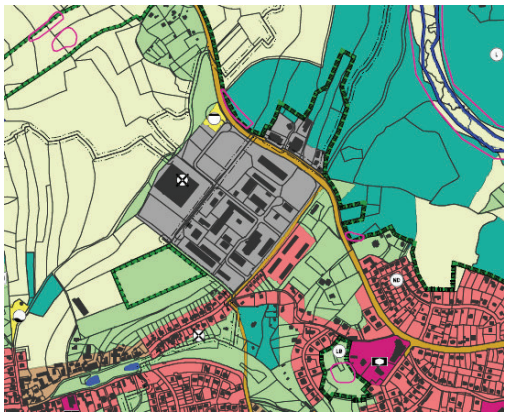
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Sonstige Planzeichen, Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB: Fläche mit belastetem Boden nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

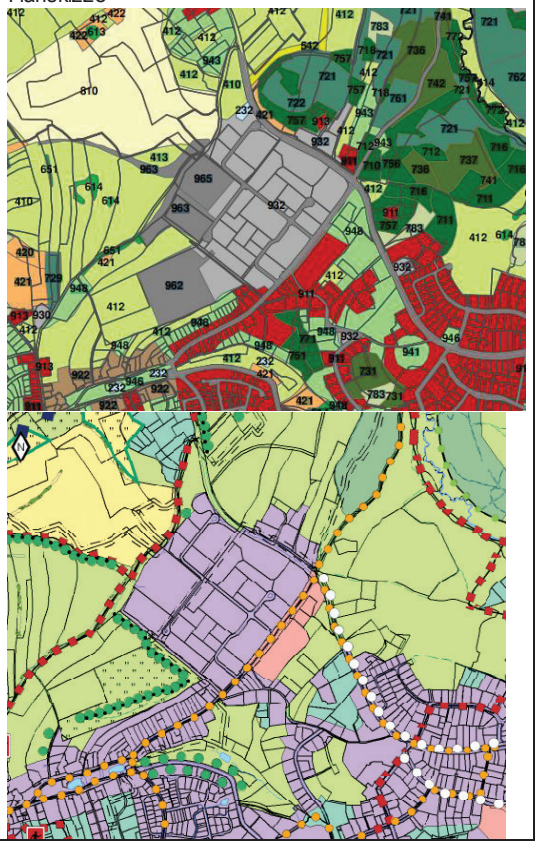
Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung:
Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen
963 Aufschüttung und Altablagerung
965 Militärische Sonderbaufläche

Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein

Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit
mittlerem Versieglungsgrad Radroute angrenzend

Planskizze



Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 9 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen schwierig und wenn nur mit Linien-Taxi, Anmeldung und extra Gebühren möglich

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägte Nutzung Starke Mischung unterschiedlicher Betriebsarten, aber gewisser Schwerpunkt Baugewerbe	Wohnnutzung östlich angrenzend => Nutzungseinschränkungen für Teilbereiche möglich
Lage und Topographie	
Westlicher Ortsrand von Plauen im Übergang zum Freiraum	Stärker bewegte Topografie mit größeren Höhenunterschieden im nordwestlichen Teilbereich
Städtebauliche Einbindung	
Ortsrand im Grenzbereich / Übergangsbereich zum Freiraum	Keine versorgungsorientierte Infrastruktur
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial wg. Ortsrandlage
Technische Infrastruktur	
	Verkehrliche Erschließung; Erreichbarkeit der Autobahn aufwendig ÖPNV-Anschluss unzureichend
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Auf Grund der sehr heterogenen Struktur sind die weiteren Entwicklungsperspektiven des Standorts schwer zu beurteilen. Eine mögliche Perspektive läge in einer weiteren Konzentration von Betrieben des Baugewerbes und ergänzend des Bauhandwerks; auf diese Weise könnte hier ein - allerdings etwas abseits gelegener - bauorientierter Cluster entstehen, in dessen Rahmen auch projektbezogene Kooperationen zwischen den Betrieben und ggf. ein gemeinsames Auftreten nach außen vorstellbar wäre.

Räumliche Erweiterungen des Standorts dürften angesichts der Ortsrandlage kaum möglich sein, erscheinen gerade auf Grund dieser Lage auch wenig sinnvoll.

Städtebaulich werden aktuell für den Standort wenig Handlungserfordernisse gesehen. Der Standort weist zum geringen Teil noch alte Bausubstanz, jedoch keine funktionsbeeinträchtigenden Defizite oder städtebaulichen Missstände auf. In der Dringlichkeit entsprechender Maßnahmen liegt der Standort Fedor-Schnorr-Straße deutlich hinter anderen Standorten in Plauen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

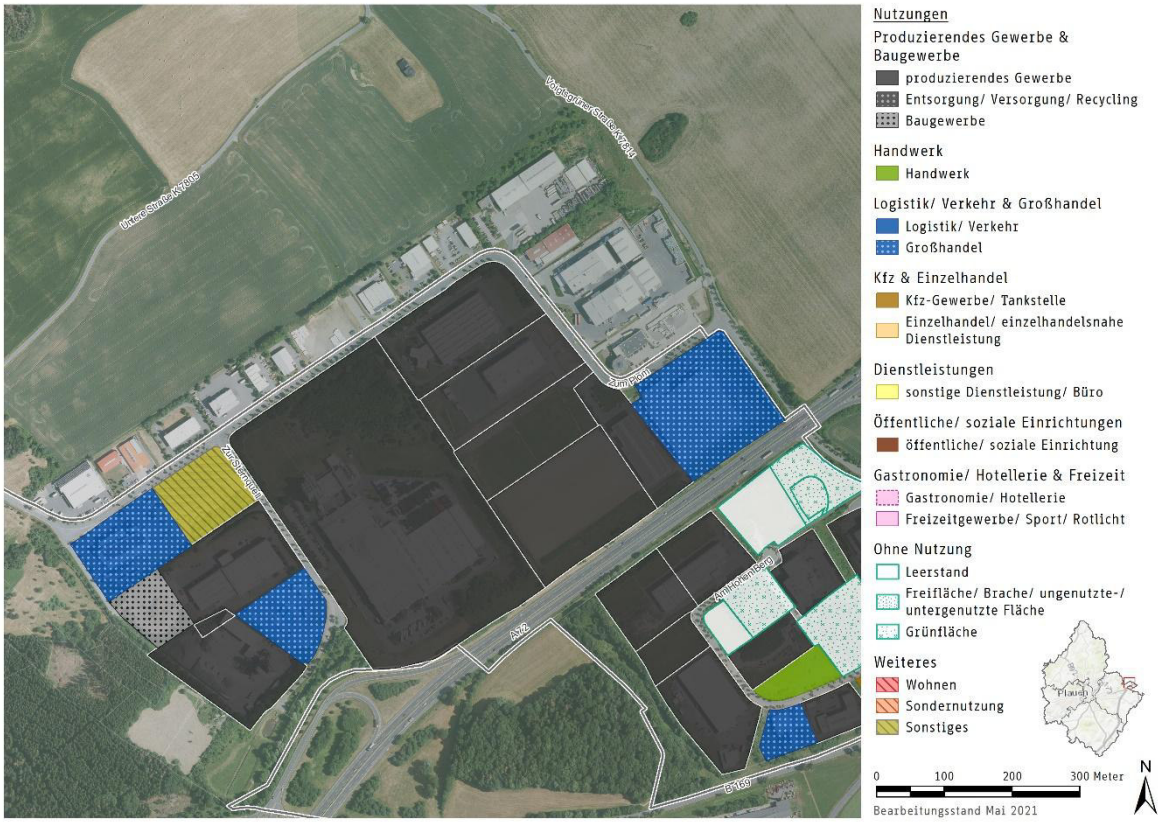
Dieser Standort weist derzeit eine heterogene Nutzungsstruktur mit verschiedenen Branchen auf. Auf Grund der abgelegenen Lage kommt er eher nicht für kundenorientierte Nutzungen in Frage. Möglich erscheint hier eine Konzentration von Betrieben des Bau- und Baunebengewerbes.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 2
Neuensalz Nord	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 54 ha
Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Neuensalz-Nord ist ein rd. 54 ha großer Bereich, der zusammen mit der benachbarten Gemeinde Neuensalz entwickelt wurde. Von der Gesamtfläche entfallen rd. 33 ha auf die Stadt Plauen und rd. 14 ha auf die Gemeinde Neuensalz.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über den Autobahnanschluss Plauen Ost der A 72 und befindet sich unmittelbar am Gebiet.

Der Standort wurde in den letzten Jahren neu entwickelt und ist zu wesentlichen Teilen belegt. Die Nutzung erfolgt überwiegend durch Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Großhandels; Ausnahmen stellen lediglich ein Unternehmen des Baugewerbes sowie eine gemischte Nutzung aus Handwerk und Dienstleistungen dar. Die Teilfläche der Gemeinde Neuensalz ist deutlich kleinteiliger und gemischter genutzt und beinhaltet unter anderem Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Kfz-Gewerbe, Logistiknutzungen sowie Großhandelsbetriebe.

Städtebaulich ist das Gebiet - nicht zuletzt auch wegen des geringen Alters - von guter Qualität mit gut ausgebauter Infrastruktur und einer guten Qualität der Gewerbegebäude. Defizitär ist lediglich der Bereich des Bauunternehmens, was aber wegen der rückwärtigen Lage des Betriebes nur in geringem Maße zur Geltung kommt.

Räumliche Entwicklungspotenziale auf Plauener Gemarkung bestehen nicht mehr.

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

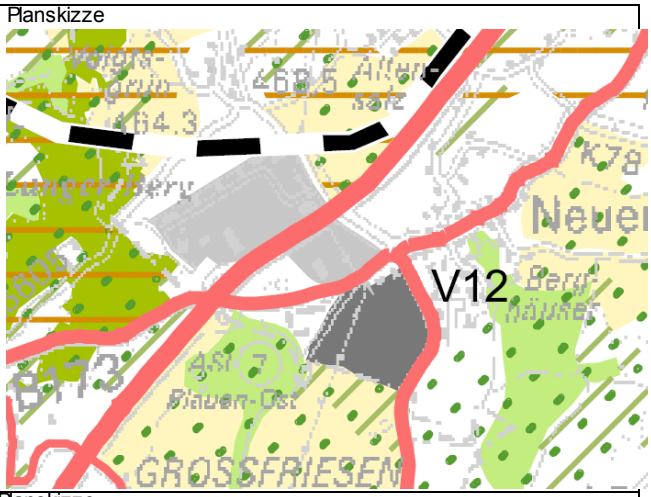
☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan

Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben

Planskizze

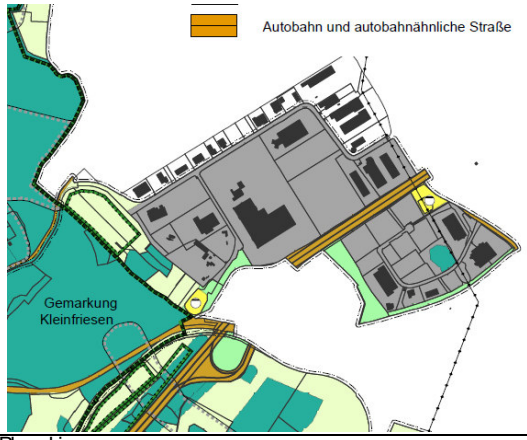


Darstellung im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche

Änderungsvorschläge
☐ ja x nein

Planskizze



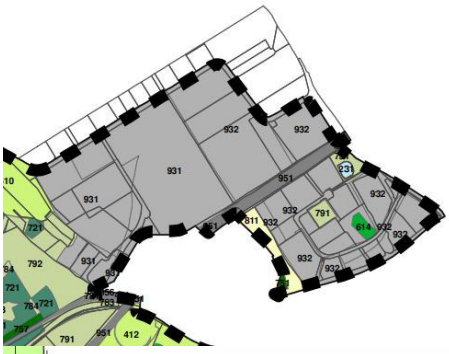
Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung:
931 Industriegebiet
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen

Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad

Änderungsvorschläge
☐ ja x nein
Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad

Planskizze



Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

A 72 unmittelbar angrenzend
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Busbahnhof Plauen mit dem Rufbus 72 (alle 2 h)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Großbetriebliche industrielle Nutzung; auch Großhandel und Logistikgewerbe möglich	Weniger geeignet für kleine Betriebe und Dienstleistungsnutzungen
Lage und Topographie	
Südöstlicher Stadtrand von Plauen, unmittelbar an der Autobahn Eben, keine topografischen Beschränkungen	Abseitige Lage im Stadtgebiet
Städtebauliche Einbindung	
Deutliche Randlage, vom Siedlungsbereich deutlich abgesetzt Beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) allenfalls in der benachbarten Gemeinde Neiensalz	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial auf Plauener Gemarkung
Technische Infrastruktur	
Ausgezeichnete überregionale Verkehtsanbindung	ÖPNV-Anschluss unzureichend
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Perspektivisch ist von einer Stabilität der gegenwärtigen Nutzung auszugehen.

Noch verfügbare Flächenpotenziale sollten ebenfalls für die Ansiedlung von Betrieben des Produzierenden Gewerbes genutzt werden. Auf Grund der guten Verkehrsanbindung wäre der Standort auch für Betriebe des Logistikgewerbes geeignet, diese sollten aber wegen der für diese Branche typischen extensiven Flächennutzung dort nicht angesiedelt werden.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

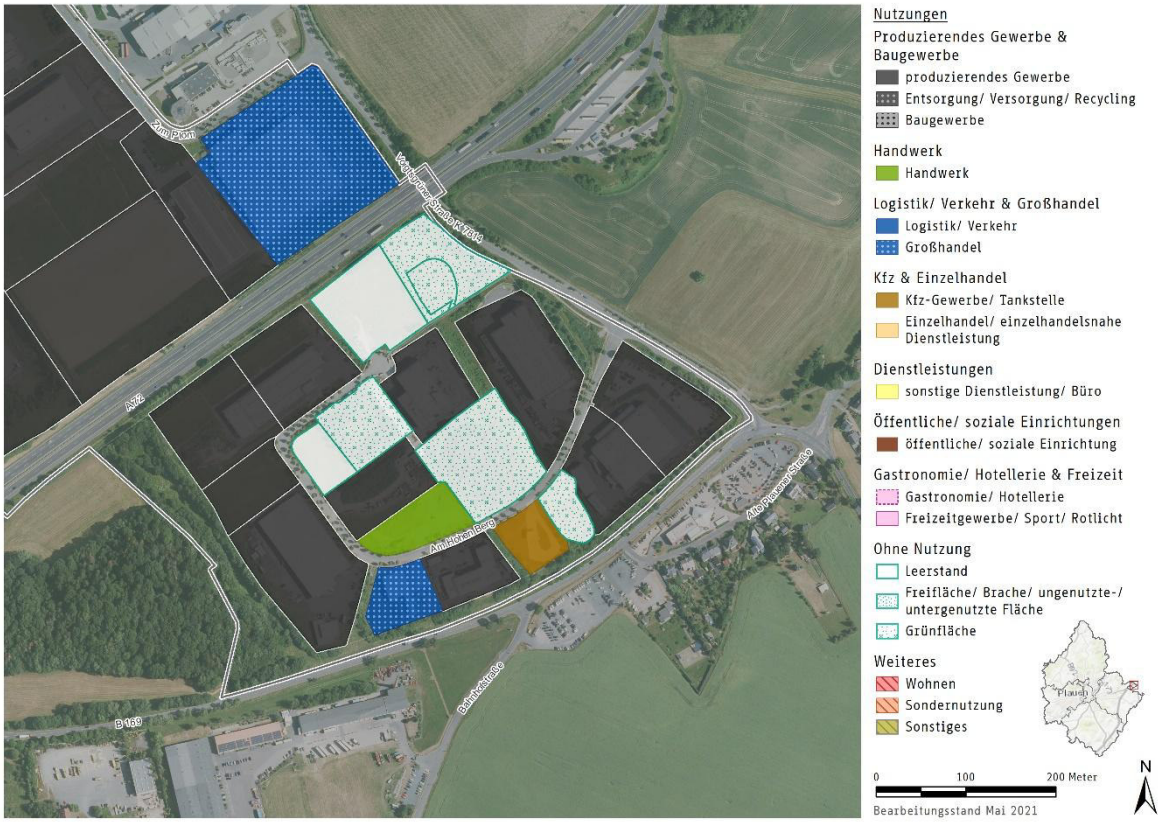
Das Gebiet ist weitgehend belegt und stabil. Logistikbetriebe sollten trotz der guten Verkehrsanbindung des Standorts auf Grund ihrer i.d.R. extensiven Flächennutzung nicht angesiedelt werden.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 3
Neuensalz Süd	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel	
Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung	
Gewerbegebiet in Planung		V	Vorsorgestandort
Freie Flächen			

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 18,5 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landw irtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Neuensalz-Süd ist ein rd. 18,5 großer Bereich, der sich unmittelbar südlich der A 72 in direktem Anschluss an den Standort Neuensalz Nord befindet.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt direkt am Gebiet über den Autobahnanschluss Plauen-Ost der A 72.

Der Standort wurde in den letzten Jahren neu entwickelt und ist - einschließlich zweier reservierter, aber noch nicht genutzter Grundstücke - voll belegt. Die Nutzung erfolgt überwiegend durch Betriebe des Produzierenden Gewerbes, daneben finden sich einzelne Betriebe des Großhandels, des Handwerks und des Kfz-Gewerbes im Gebiet.

Städtebaulich ist das Gebiet - nicht zuletzt auch wegen des geringen Alters - von guter bis sehr guter Qualität mit gut ausgebauter Infrastruktur und einer guten Qualität der Gewerbegebäude.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht - abgesehen von den reservierten Grundstücken - nicht mehr.

Städtebauliche Einbindung

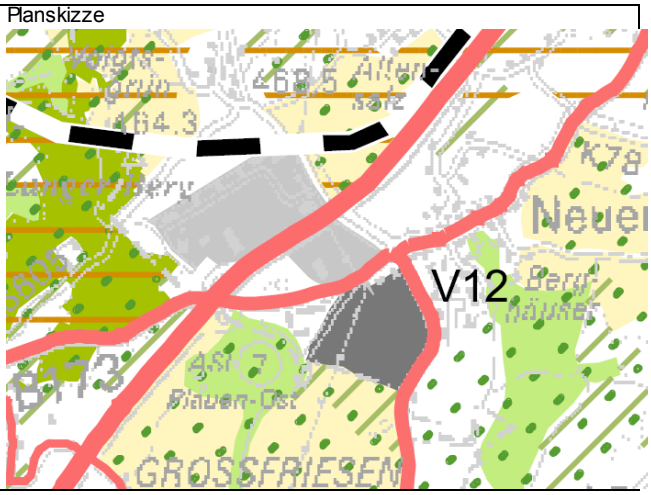
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

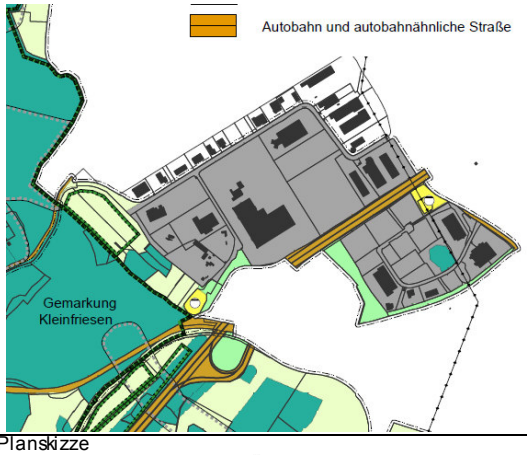
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

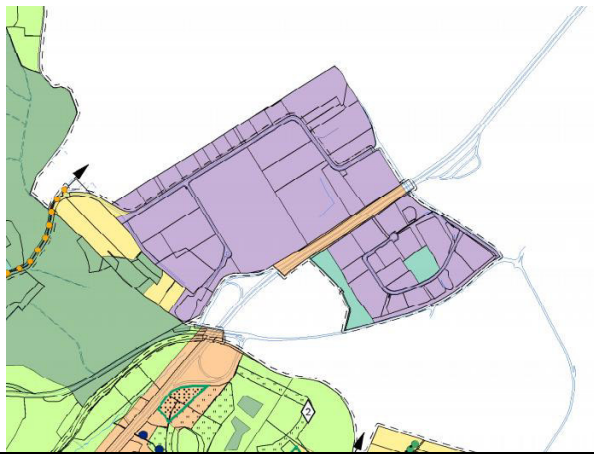
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: 931 Industriegebiet 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Entwicklungsziele und Maßnahmen: Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad Änderungsvorschläge ☐ ja x nein Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad	 

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

A 72 unmittelbar angrenzend
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Busbahnhof Plauen mit dem Rufbus 72 (alle 2 h)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch ☐ durchschnittlich

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Verarbeitendes Gewerbe, kleinere Betriebe des Großhandels, Handwerk	
Lage und Topographie	
Südöstlicher Ortsrand von Plauen, direkte Lage an der Autobahn Stark hängig	Lage außerhalb des Siedlungsbereiches
Städtebauliche Einbindung	
Deutliche Randlage, vom Siedlungsbereich deutlich abgesetzt	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung Keine beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) im Gebiet
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Ausgezeichnete Autobahnanbindung	ÖPNV-Anbindung unzureichend
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort ist - abgesehen von einzelnen reservierten Grundstücken - vollständig besiedelt; perspektivisch ist von einer Stabilität der gegenwärtigen Nutzung auszugehen.

Für den Fall, dass die reservierten Grundstücke nicht in Anspruch genommen werden, sollten diese ebenfalls vorrangig für die Ansiedlung von Betrieben des Produzierenden Gewerbes genutzt werden. Alternativ wären auch Betriebe des produzierenden Handwerks möglich. Auf Grund der guten Verkehrsanbindung wäre der Standort auch für Betriebe des Logistikgewerbes geeignet, diese sollten aber wegen der für diese Branche typischen extensiven Flächennutzung dort möglichst nicht angesiedelt werden.

Städtebaulich ist kein Handlungsbedarf zu erkennen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

<u>Beschreibung:</u>

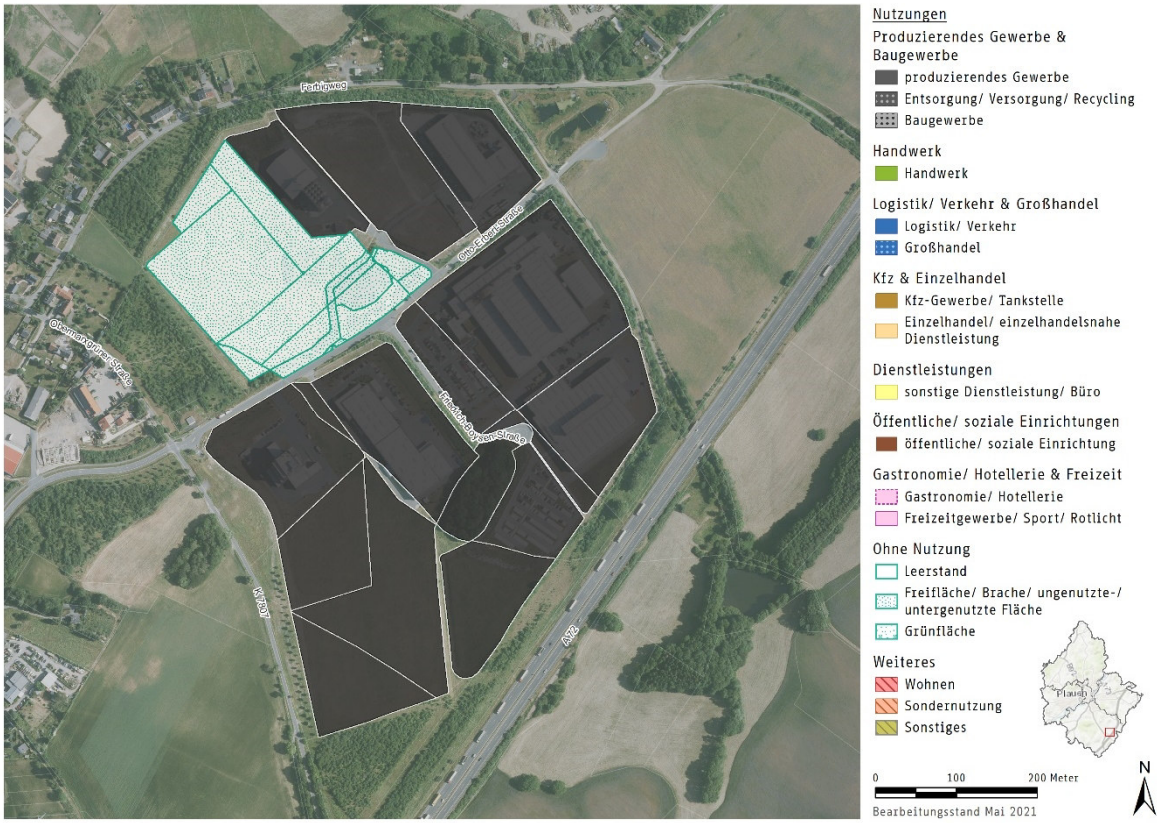
Das Gebiet ist belegt und stabil, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 4
Oberlosa 2a	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 37 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Oberlosa ist ein rd. 37 ha großer, neu entwickelter Standort im südlichen Stadtgebiet von Plauen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Plauen-Süd an die A 72 in rd. 2 km Entfernung bzw. 2 Minuten Fahrzeit.

Während das Bestandsgebiet vor allem von kleinen Betrieben des Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes genutzt wird, ist der neu entwickelte Teilbereich praktisch ausschließlich von industriellen Nutzungen belegt. Zwei Unternehmen verfügen über größere Erweiterungsflächen. Verfügbar, aber als reserviert gekennzeichnet, ist noch ein Grundstück von rd. 4 ha.

Städtebaulich macht vor allem der neuentwickelte Bereich einen guten Eindruck, der wohl auch durch das geringe Alter der Betriebe bedingt ist. Derzeit bestehen alle Voraussetzungen zur Entwicklung eines hochwertigen Standortes.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht in Form des erwähnten Grundstückes; ggf. wäre auch eine Erweiterung nach Norden möglich.

Städtebauliche Einbindung

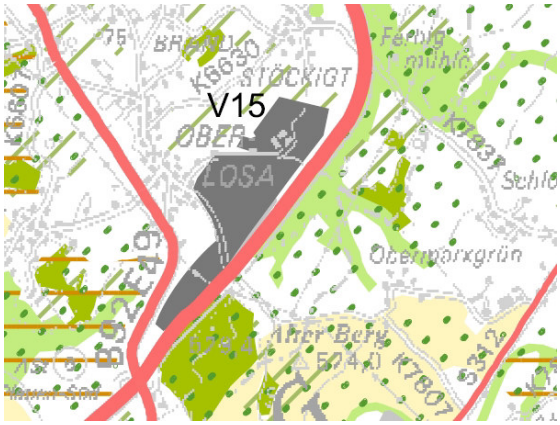
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

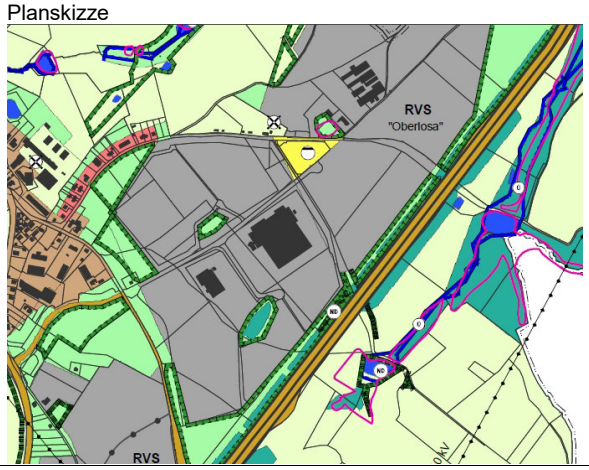
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

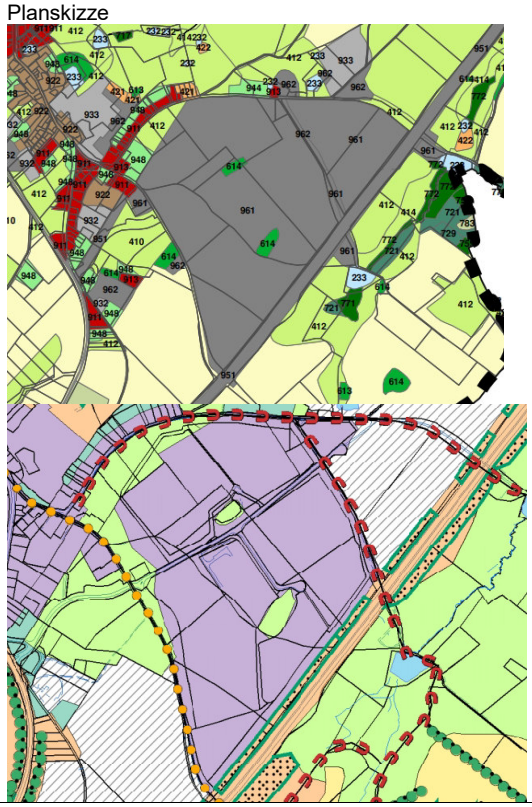
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe Zeichenerklärung:	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Grünfläche Fläche für Wald und Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: Verkehrsflächen 962 Lagerflächen 961 Bauflächen Baumgruppen, Hecken, Gebüsche 614 Feldgehölz/Baumgruppe, Laubmischbestand Entwicklungsziele und Maßnahmen: Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Im Westen des Gebietes einen Radweg und im Osten einen Reitweg etablieren Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad	

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Autobahn A 72 unmittelbar südlich; Entfernung 2 km; Autobahn A 9 25 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen mit dem Bus 90 (jede Stunde)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Industriell-großbetriebliche Nutzung; sollte als Leitnutzung weiterverfolgt werden	Keine Grundstücke für Betriebe mit geringem Grundstücksbedarf
Lage und Topographie	
Südliches Stadtgebiet von Plauen, unmittelbare Nahe zur Autobahn. Leicht hängig, aber keine wesentlichen topografischen Beschränkungen der Bebaubarkeit	Abseitige Lage, weit entfernt vom Stadtzentrum Keine beschäftigtenorientierte Infrastruktur
Städtebauliche Einbindung	
Deutliche Randlage, vom Siedlungsbereich deutlich abgesetzt	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Erhebliches räumliches Erweiterungspotenzial (Oberlosa 2b, ca. 30 ha)	
Technische Infrastruktur	
Nähe zur Autobahn	
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Das Gebiet ist vor allem auf Grund der guten Verkehrsanbindung für Betriebe des Produzierenden Gewerbes, des Logistikgewerbes und des Großhandels geeignet. Derzeit erfolgt die Nutzung fast ausschließlich durch Betriebe des Produzierenden Gewerbes, dies sollte möglichst weiterverfolgt werden.

Der Standort ist grundsätzlich um eine erhebliche Größe (Oberlosa 2b mit rd. 30 ha Bruttobauland) erweiterbar; dies würde die Möglichkeit einer weiteren großbetrieblich und industriell geprägten Entwicklung eröffnen. Zusammen mit dem Potenzialstandort Kauschwitz wären dies die relevanten Standorte für eine großmaßstäblichere Entwicklung.

In langfristiger Perspektive wird darauf zu achten sein, ob die den bestehenden Betrieben zugestandenen Erweiterungsflächen auch tatsächlich genutzt werden und ob ggf. die Möglichkeit besteht, diese Flächen für andere Nutzer zu aktivieren.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

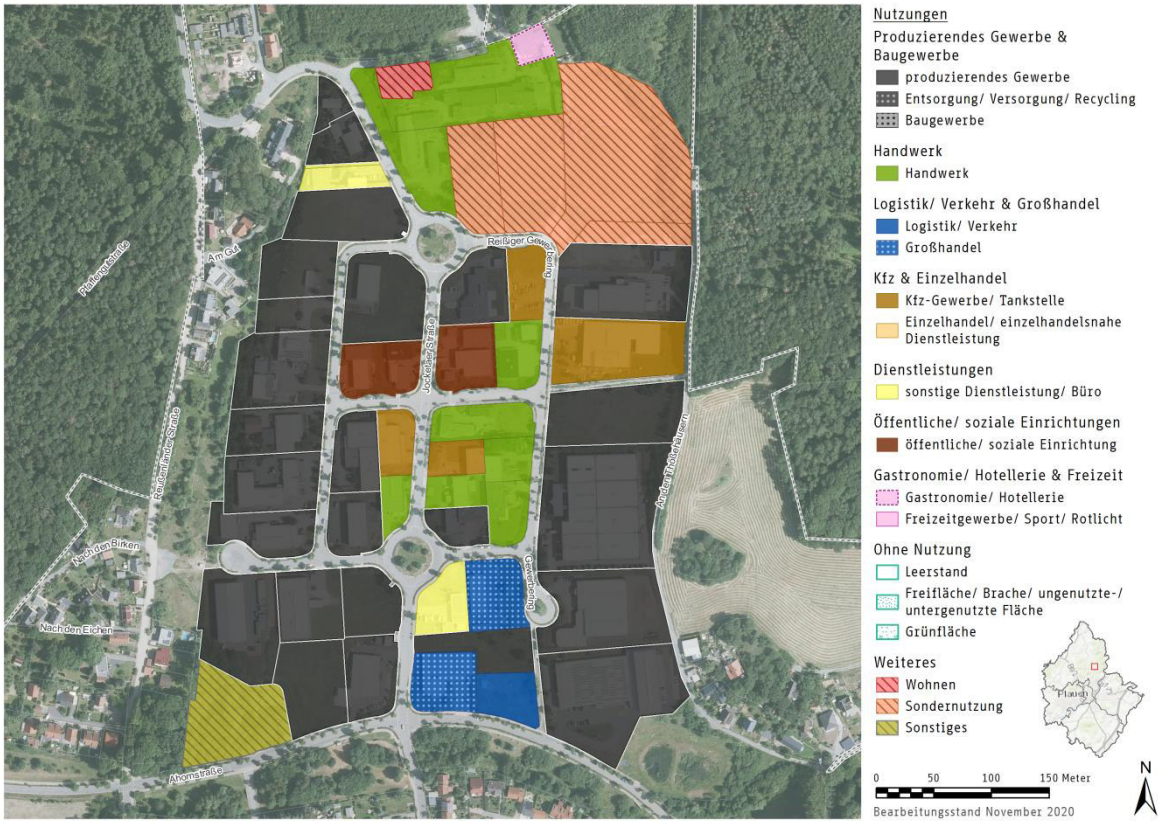
Das Gebiet ist belegt und weitgehend stabil, Maßnahmen sind grundsätzlich nicht, aber in Verbindung mit der bisherigen Immobilie und Erweiterungsfläche der Fa. EControl-Glas GmbH & Co. KG erforderlich, wobei weitere Schritte gemeinsam mit dem Insolvenzverwalter/ Eigentümer geprüft werden sollten.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 5
Reißig	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 28,5 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Reissig ist ein rd. 19 ha großer gewerblicher Bereich im nördlichen Stadtgebiet von Plauen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen-Süd in rd. 10 km Entfernung bzw. 16 Minuten Fahrzeit. Die A 9 ist an der Anschlussstelle Schleiz in rd. 26 km Entfernung bzw. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen

Das Gebiet ist neueren Ursprungs; die Nutzung ist vor allem von Betrieben des Produzierenden Gewerbes und des Handwerks bestimmt. Einen Sonderfall stellt eine Falknerei dar, die große Flächen im nördlichen Teil des Gebietes nutzt. Neben den benannten Branchen finden sich noch einzelne Betriebe des Kfz-Gewerbes, des Dienstleistungssektors und gemeinnützige Einrichtungen im Gebiet.

Städtebaulich ist das Gebiet von guter Qualität mit ansprechenden Gewerbegebäuden, gut ausgebauter Infrastruktur und einer guten Begrünung.

Der Standort ist als voll besiedelt, alle Grundstücke als verkauft gekennzeichnet; allerdings sind einige wenige Grundstücke derzeit nicht bebaut. Hier wird zu klären sein, ob und wann eine Nutzung erfolgt oder ob die Investitionsabsichten ggf. nicht mehr verfolgt werden.

Städtebauliche Einbindung

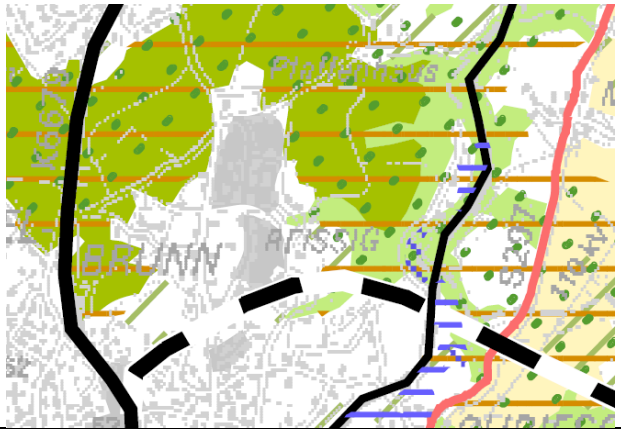
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

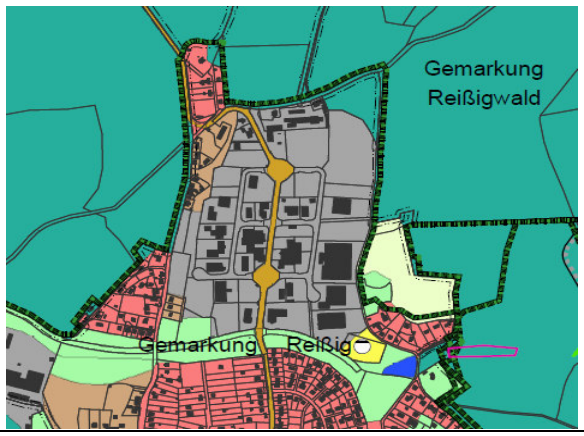
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

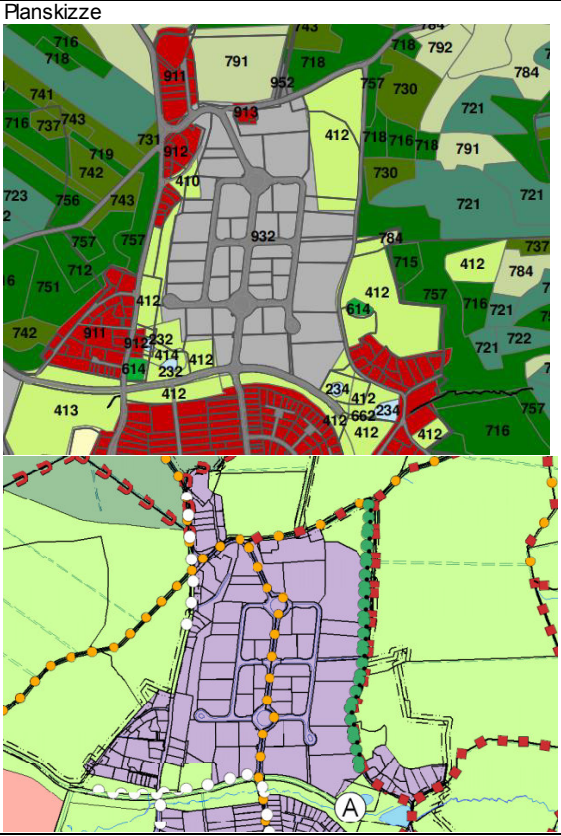
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigtes und realisierte Vorhaben	Planskizze 

Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze 

Darstellung im Landschaftsplan Realnutzung: Wohnbebauung 913 Einzelanwesen Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Entwicklungsziele und Maßnahmen: Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittleren Versieglungsgrad Hauptstraße wird zur Radroute	Planskizze 

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Keine direkte Anbindung an Bundesstraße
Autobahn: A 9 25 km; A 72 10 km; Erreichbarkeit nur durch das Stadtgebiet
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Plauen Bahnhof mit Bus 40 (jede Stunde)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägte Nutzung Interessant für kleinere Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Handwerks, ggf. Großhandel	Keine Eignung für Einzelhandel, Logistik und andere kundenorientierte Betriebe (Freizeitgewerbe) Hoher Flächenbedarf der Falknerei
Lage und Topographie	
Nördliches Stadtgebiet von Plauen am Rand des Siedlungsbereiches Geringe Hängigkeit, abfallen von Nord nach Süd	Schwierige Erreichbarkeit der Autobahn
Städtebauliche Einbindung	
Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereiches nach Norden, Wohngebiet südlich angrenzend	Keine Beschäftigtenorientierte Infrastruktur vorhanden
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
	Schwierige Erreichbarkeit der Autobahn; Durchquerung des Stadtgebietes notwendig
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort gilt als voll entwickelt, alle Grundstücke verkauft. Einige wenige Grundstücke sind verkauft, aber noch nicht genutzt, so dass sich hier u.U. zusätzliche Entwicklungspotenziale ergeben.

Gemäß der bestehenden Nutzung ist der Standort vor allem für kleinere Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Handwerks weiterzuentwickeln. Diese Struktur sollte möglichst beibehalten werden. Gebietsfremde Nutzungen wie Einzelhandel, Freizeitnutzungen oder Vergnügungsstätten konnten bisher vermieden werden, dies sollte auch weiterhin so gehandhabt werden.

Städtebaulicher Handlungsbedarf ist auf Grund der bestehenden guten Qualitäten nicht zu erkennen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

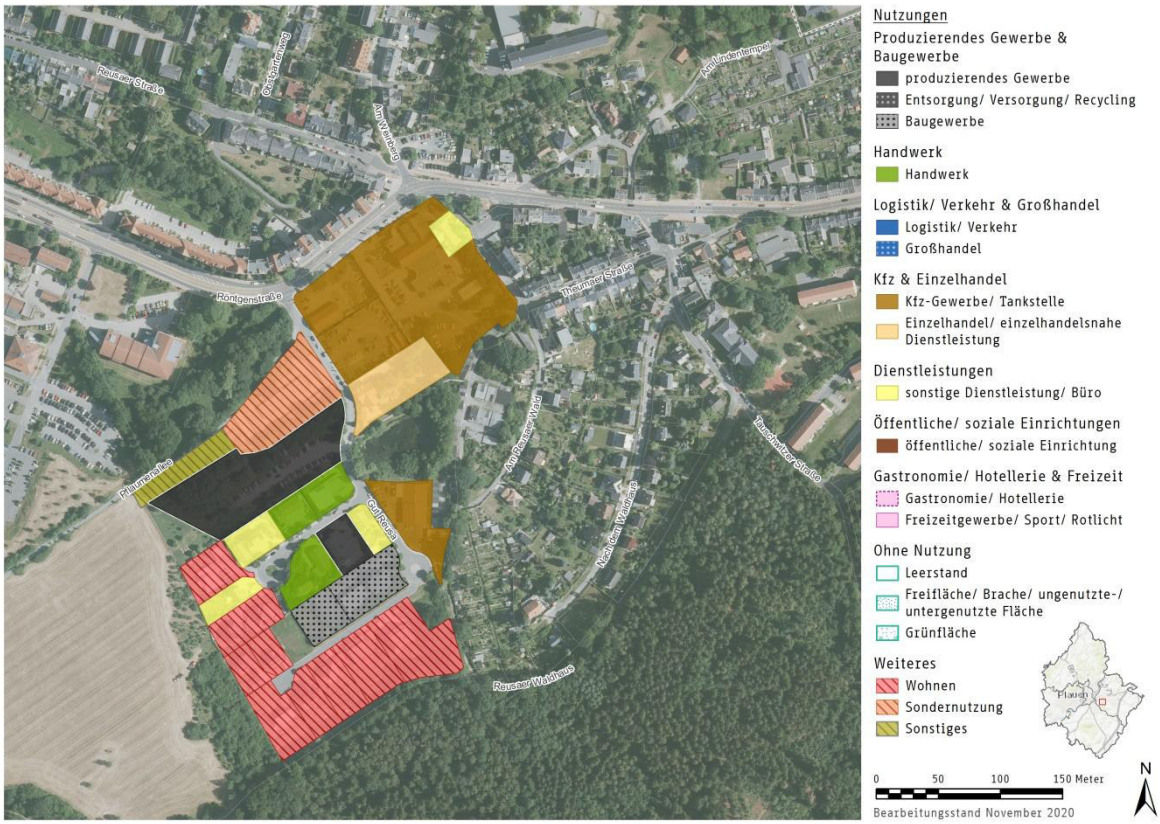
Das Gebiet ist weitgehend belegt und als stabil anzusehen, die Struktur sollte möglichst beibehalten werden. Weitergehende Maßnahmen sind - abgesehen von weiterer Freihaltung von gebietsfremden Nutzungen wie Einzelhandel, Freizeitnutzungen oder Vergnügungsstätten - nicht erforderlich.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 6
Gut Reusa/ Röntgenstraße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
Gesamt: 2,6 ha Auslastungsgrad 100 %	

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Das Mischgebiet Gut Reusa/ Roentgenstraße ist ein kleiner, etwa 2,6 ha großer Standort östlich der Plauener Innenstadt gelegen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt in knapp 5 km Entfernung bzw. 6 Minuten Fahrzeit.

Die Nutzung ist vor allem durch verschiedene Betriebe des Kfz-Gewerbes bestimmt. Außer diesen finden sich verschiedene kleine Handwerksbetriebe sowie Arzt- und Tierpraxen an der Straße Gut Reusa, in der Regel in Verbindung bzw. in enger Nachbarschaft mit Wohnnutzung.

Diese Wohnnutzung stellt eine mögliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Standortes dar, da aufgrund dieser Gegebenheiten nur wohnverträgliches Gewerbe im Sinne eines gewerblich geprägten Mischgebietes möglich ist.

Darüber hinaus bestehen nur geringe räumliche Entwicklungsspielräume; allenfalls ließe sich noch ein Grundstück südlich eines Garagenhofes nutzen

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

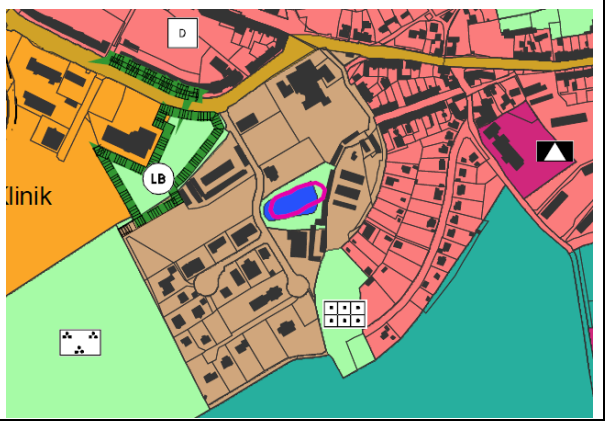
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

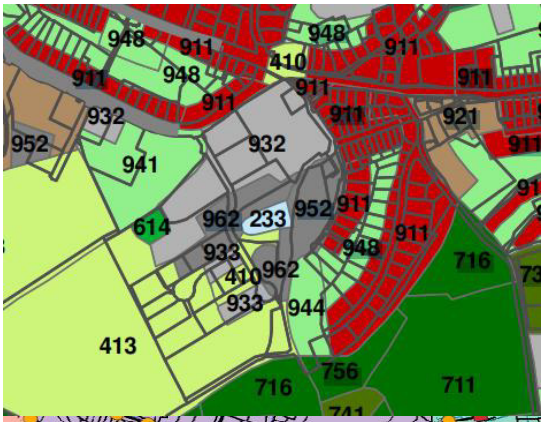
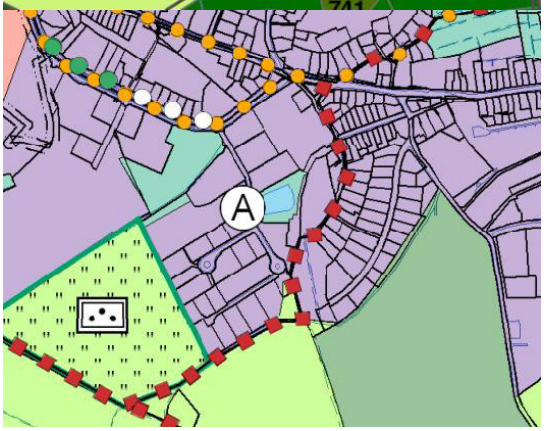
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen 933 Landwirtschaftlicher Betriebsstandort, industrielle Ausprägung/ehem. LPG Verkehrsflächen 962 Lagerflächen Grünland 410 Wirtschaftsgrünland 413 Saargrasland, artenarm Baumgruppen, Hecken, Gebüsche 614 Feldgehölz/Baumgruppe, Laubmischbestand Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad Amphibienschutzmaßnahme Wanderweg entlang der Außengrenzen des Gebietes	 

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Nähe B 173
Autobahn: A 9 25 km; A 72 5 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen mit Bus 70 (jede Stunde) und Straßenbahn 4 (alle 30 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägt mit Betrieben des Handwerks und des Kfz-Gewerbes, Arzt- und Tierarztpraxen	Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten da Mischgebiet
Lage und Topographie	
Östliches Stadtgebiet von Plauen	Bewegte Topografie mit deutlichen Höhenunterschieden
Städtebauliche Einbindung	
Integrierter Standort Beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) in der Nähe	Insellage umgeben von Wohnnutzung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Alle Anschlüsse vorhanden; Gute Einbindung in das innerstädtische Verkehrsnetz; gute ÖPNV-Anbindung	
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Auf Grund der engen Verbindung mit Wohnen sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes begrenzt.
Städtebaulich handelt es sich um einen Standort mit guter bis sehr guter Qualität.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

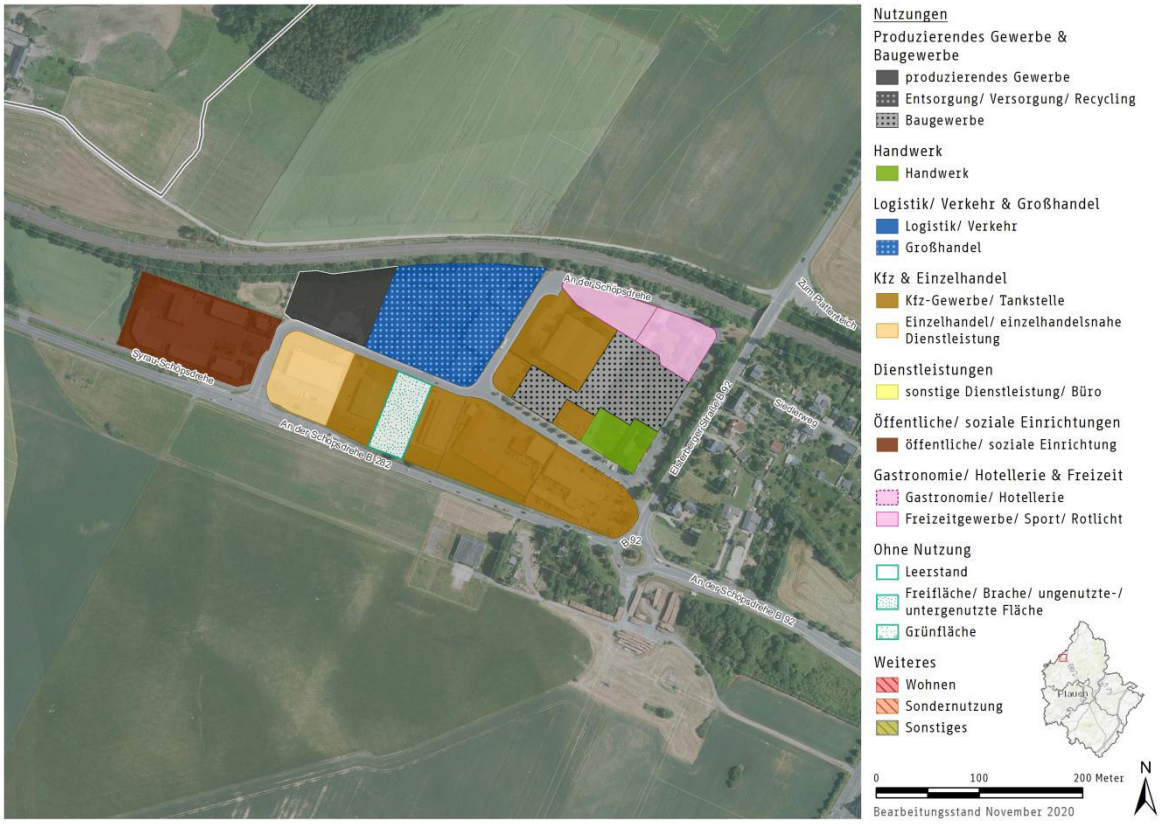
Der Standort ist weitgehend belegt und stabil. Besondere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich; die nutzungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten sind auf Grund der engen Verbindung mit Wohnen begrenzt.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 7
Schöpsdrehe	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 9,6 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Standort Schöpsdrehe ist ein kleinerer Standort am nördlichen Ortsrand von Plauen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Durch die direkte Lage an der B 282/B 92 ist eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt an die A 9 über die Abfahrt Schleiz in rd. 25 km Entfernung, alternativ an die A 72 (Anschlussstelle Plauen-Süd) in rd. 13 km Entfernung.

Das Gebiet hat eine Größe von 9,6 ha und ist weitgehend belegt. Verfügbar ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 2.700 m².

Die Nutzung besteht vor allem aus Betrieben des Kfz-Gewerbes, ferner finden sich Betriebe des produzierenden Handwerks, des Großhandels, des Einzelhandels sowie (in Bestandsgebäuden) Dienstleistungsnutzungen sowie die Straßenmeisterei Plauen.

Städtebaulich macht das Gebiet einen soliden Eindruck mit Betriebsgebäuden von guter Qualität sowie einer weitgehend eingehaltenen einheitlichen Bauflucht zur B 282.

Städtebauliche Einbindung

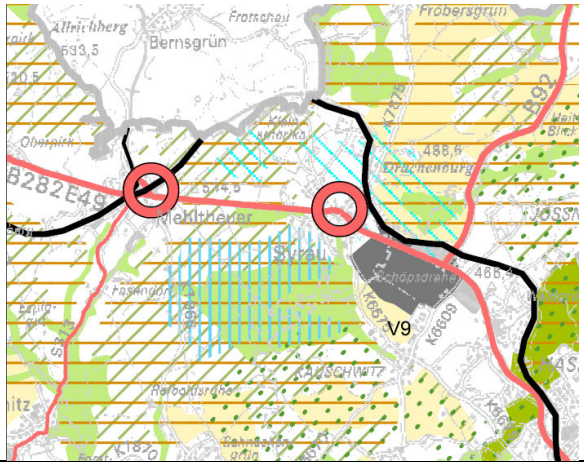
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

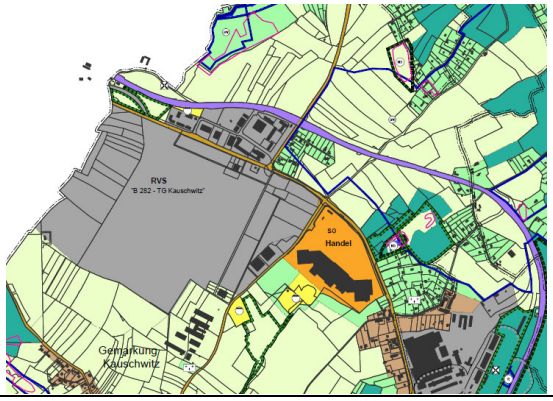
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

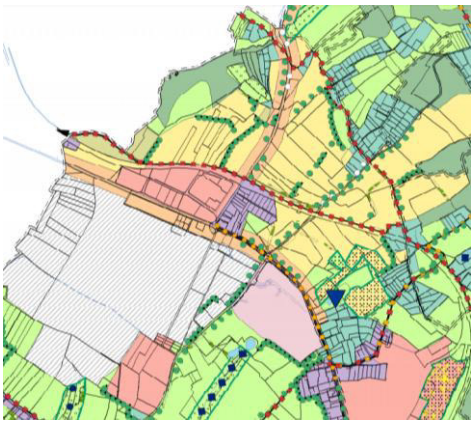
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: Gewerbe/ Technische Infrastruktur 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Entwicklungsziel für den besiedelten Raum: Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad	

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 13 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Bus 143 (alle 2 Stunden von 10-16 Uhr) und Bus 43 (alle 2 Stunden von 5- 19 Uhr) zum Bahnhof Plauen

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägte Nutzung Lage an B 282 für publikumsorientierte Betriebe interessant	Keine Grundstücke für Betriebe mit größerem Flächenbedarf
Lage und Topographie	
Westlicher Ortseingang von Plauen, direkte Anbindung an die B 282 Eben, keine topografischen Beschränkungen der Bebaubarkeit	Entfernung zur Autobahn 15-20 Minuten
Städtebauliche Einbindung	
Beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) im nahegelegenen Einkaufszentrum Plauen Park	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Größe 9,6 ha brutto	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Umweltrestriktionen	
	Trinkwasserschutzgebiet angrenzend

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort ist weitestgehend in Nutzung und kann als stabil gelten.

Weitergehender städtebaulicher Handlungsbedarf ist derzeit nicht zu erkennen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

Das Gebiet ist weitestgehend belegt und als stabil zu bewerten; Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 8
Kauschwitz	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung

Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 61 ha Nutzbare Flächen: ca. 45 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Standort Kauschwitz ist ein großer Potenzialstandort am nördlichen Ortsrand von Plauen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Durch die direkte Lage an der B 282/B 92 ist eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt an die A 9 über die Abfahrt Schleiz in rd. 25 km Entfernung, alternativ an die A 72 (Anschlussstelle Plauen-Süd) in rd. 13 km Entfernung.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 61 ha Bruttobauland; nach Abzug von rd. 20 v.H. Erschließungs- und Ausgleichsflächen verbleiben rd. 45 ha nutzbare Bauflächen (Nettobauland). Der Standort ist damit auch für große Flächennachfrager geeignet; je nach Erschließungskonzept könnten Grundstücke bis zu einer Größe von rd. 40 ha gebildet werden.

Das Gebiet befindet sich direkt an der B 282 gegenüber dem bestehenden Standort Schöpsdrehe und in unmittelbarer Nachbarschaft des Einkaufszentrums Plauen-Park sowie des Potenzialstandortes Schöpsdrehe II.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Störungsempfindliche Nutzungen befinden sich nicht in der Nachbarschaft, abgesehen von einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die ggf. auch in die Gebietsentwicklung einbezogen werden kann. Der Standort ist damit praktisch uneingeschränkt gewerblich-industriell nutzbar.

Topografische Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen nur in geringem Maße; das Gebiet ist topografisch nur leicht bewegt, so dass Baugrundstücke mit geringem Aufwand herstellbar sind.

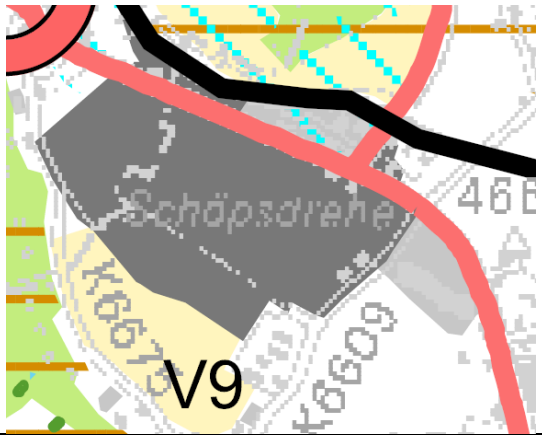
Die technische Ver- und Entsorgung und deren Kapazität ist zu prüfen. Ein Anschluss über die Erschließung des Plauen-Parkes ist evtl. möglich, dürfte aber wahrscheinlich auf Kapazitätsprobleme stoßen, so dass sich die Notwendigkeit von Kapazitätserweiterungen der technischen Infrastruktur ergeben dürfte.

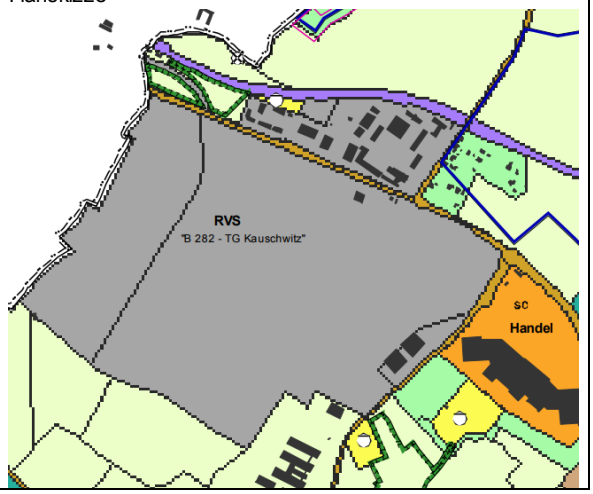
Städtebauliche Einbindung

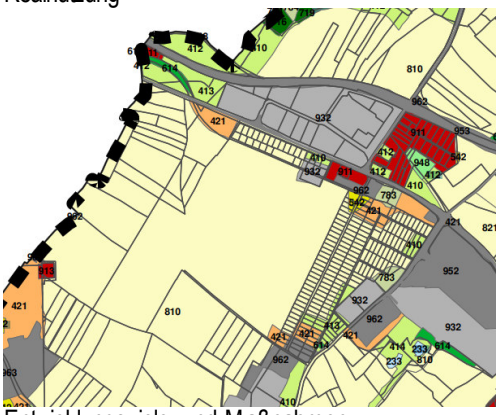
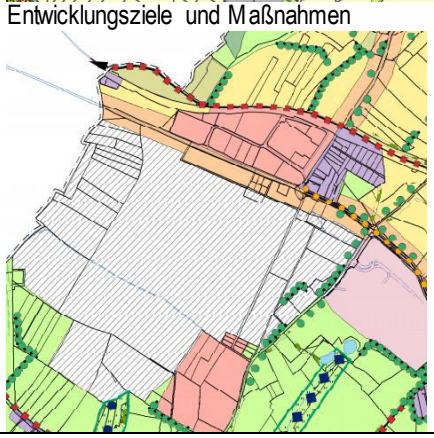
Integrierter Standort (Bestandsfläche)	Nicht integrierter Standort
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich	x nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan	☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan Siedlungsstruktur: Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe Landwirtschaft Arten- und Biotopschutz	Planskizze 

Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Fläche für die Landwirtschaft Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze 

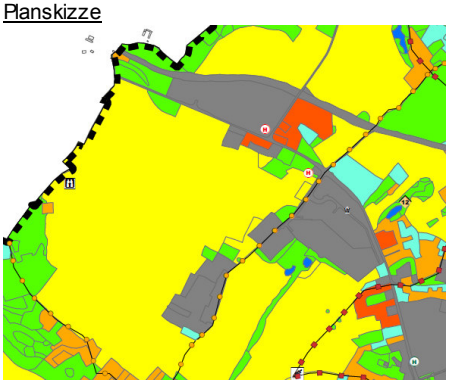
Darstellung im Landschaftsplan Realnutzung Acker 810 Acker Grünland 410 Wirtschaftsgrünland Ruderalflur 421 Ruderalflur, trocken bis frisch Verkehrsflächen 962 Lagerflächen Entwicklungsziele und Maßnahmen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Entwicklungsziele für den besiedelten Raum Durchgrünung geplanter baulicher Entwicklungsgebiete Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem Versieglungsgrad Anlage einer Baumhecke am östlichen Rand des Gebietes	Planskizze Realnutzung  Entwicklungsziele und Maßnahmen 

Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…

Planskizze



x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Großteil : strukturarme Freiflächen mit geringer Erholungsfunktion,
kleiner nördlicher Teil: Gewerbeflächen/Industrieanlagen und Verkehrsflächen mit landschaftsbildmindernden Elementen

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…

Planskizze

x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Wasser

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …

Planskizze

x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

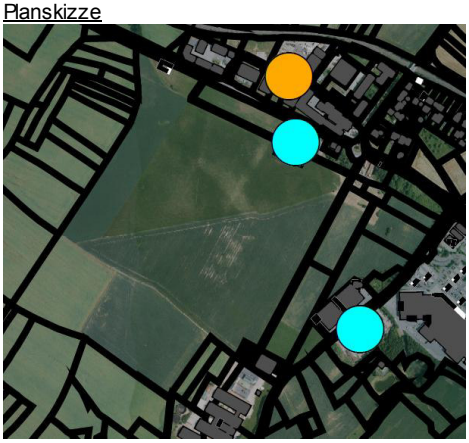
welche

Nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein TWSZ Grundwasserfassung Quellgebiet Syrau-Kaltenbach

Boden

Altlasten, Schutzwürdigkeit…

Planskizze



x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Nördlich und östlich des Gebietes befinden sich Altstandorte. Ebenso weiter entfernt im Norden Militär/ Rüstungsaltlast

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …

Planskizze

x nein

☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering

☐ groß

welche

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 13 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; Entfernung zum Bahnhof 4,5 km
IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Zum Bahnhof Plauen erst 18 Minuten laufen, und dann von Plamag die Straßenbahn 5 (alle 30 Minuten)

Erschlossen ja x nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Möglichkeit der Anbindung an die Erschließungsanlagen des Plauen Parks ist gegeben. Die ausreichende Kapazität ist noch zu prüfen

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch x niedrig

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Vorrangig interessant für Betriebe mit Nachfrage nach großen Grundstücken Nutzungsstukturell interessant für Produzierendes Gewerbe, Logistik, Einzelhandel	Kleinteilige Nutzung nicht bzw. nur auf Teilflächen sinnvoll Interesse von Einzelhandel kontraproduktiv, entsprechende Nutzungen sollten unbedingt verhindert werden Logistiknutzung ebenfalls heikel; allenfalls in Teilquartier
Lage und Topographie	
Ortseingang von Plauen, direkte Anbindung an die B 282 Geringe topografische Bewegung, geringe Beschränkungen der Bebaubarkeit	Entfernung zur Autobahn 15-25 Minuten; Durchquerung des Stadtgebietes Plauen Richtung A 72 notwendig (Richtung A9 nicht) Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet kann die Verkehrsinfrastruktur überfordern Möglichkeit der Entwässerung kann eingeschränkt sein
Städtebauliche Einbindung	
Beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) im nahegelegenen Einkaufszentrum Plauen Park Nähe zu anderen bestehenden und geplanten Gewerbestandorten	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Größe 61 ha, nutzbar rd. 45 ha	
Technische Infrastruktur	
	Kapazität der vorhandenen Erschließung (Anbindung Plauen-Park) unklar ÖPNV-Anbindung derzeit nicht gegeben
Umweltrestriktionen	
	Angrenzend Wassergewinnungsgebiet

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort Kauschwitz ist auf Grund seiner Lage der Abwesenheit störungsempfindlicher Nutzungen und vor allem auf Grund seiner Größe in erster Linie für größere Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes und ggf. des Logistikgewerbes geeignet.
Mit der Möglichkeit zur Bildung sehr großer Grundstücke - im Extremfall bis zu 40 ha - besitzt der Standort ein Alleinstellungsmerkmal in Plauen.

Auf Grund der Nähe zum Plauen Park wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Interesse von Betrieben des Einzelhandels geäußert werden, diese sollten, wie auch von der Stadt Plauen auch vorgesehen, aber nicht berücksichtigt werden. Gleiches gilt für andere publikums-/ kundenorientierte Nutzungen wie Kfz-Gewerbe oder Freizeitgewerbe, die vor allem auf Grund der schlechten ÖPNV-Anbindung nicht in Frage kommen.

Infrastrukturell könnten außer der ÖPNV-Anbindung auch andere Faktoren eine gewerbliche Nutzung behindern. So muss die Leistungsfähigkeit der technischen Ver- und Entsorgung und eine mögliche Anbindung über den Plauen-Park geklärt werden, desgleichen ist die Herstellung einer leistungsfähigen DV-Anbindung (mindestens 100 Mb/s) zu prüfen. Ein weiterer Punkt ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung, die bei einer Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe (z.B. Logistikgewerbe) überfordert sein könnte.

Städtebaulich sollte auf ein ansprechendes Erscheinungsbild der gewerblichen Bauten, auf eine ausreichende Eingrünung und einen entsprechenden Ausbau der Infrastruktur (auch mit ausreichendem Stellplatzangebot) geachtet werden. Weitergehende Maßnahmen (z.B. Nutzung regenerativer Energien, ökologischer Gewerbebau) sind vom konkreten Besiedlungskonzept abhängig und sollten ggf. in Form einer Fachberatung den interessierten Betrieben nähergebracht werden.

Die Flächen befinden bereits nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Plauen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:
Das Gebiet ist auf Grund seiner Größe vor allem für die Nachfrage größerer Grundstücke geeignet. Dementsprechend sollte eine Mindestgröße bei der Vergabe von Grundstücken festgelegt werden; kleinere Flächennachfrager sollten in andere Gebiete verwiesen werden. Von der Branchenstruktur sollten vor allem Betriebe des Produzierenden Gewerbes bevorzugt werden. Betriebe verkehrsintensiver Branchen, wie z.B. des Logistikgewerbes, sollten wegen der Entfernung zur Autobahn eher nicht berücksichtigt werden. Publikums-/ kundenorientierte Nutzungen, für die der Standort u.U. wegen der Nähe zum Plauen Park von Interesse sein könnte, sollten nicht berücksichtigt werden. Notwendige Maßnahmen wären:

- Änderung/ Anpassung des Landschaftsplanes
- Erschließung der Flächen
- Herstellung von Baurecht
- Entwurf eines flexiblen Besiedlungskonzeptes, ggf. mit der Bildung von Teilquartieren für unterschiedliche Nutzergruppen und einer zeitliche gestaffelten Entwicklung
- Entwicklung eines Bewertungssystems zur Prüfung potenzieller Ansiedlungsfälle

Parallel zur Ortsstraße ist auch eine Ansiedlung kleinerer Betriebe zu prüfen.

Kooperationsmaßnahme

☐ Nein

x ja ➞ Beschreibung der Art, des Vorgehens und der erforderlichen Schritte

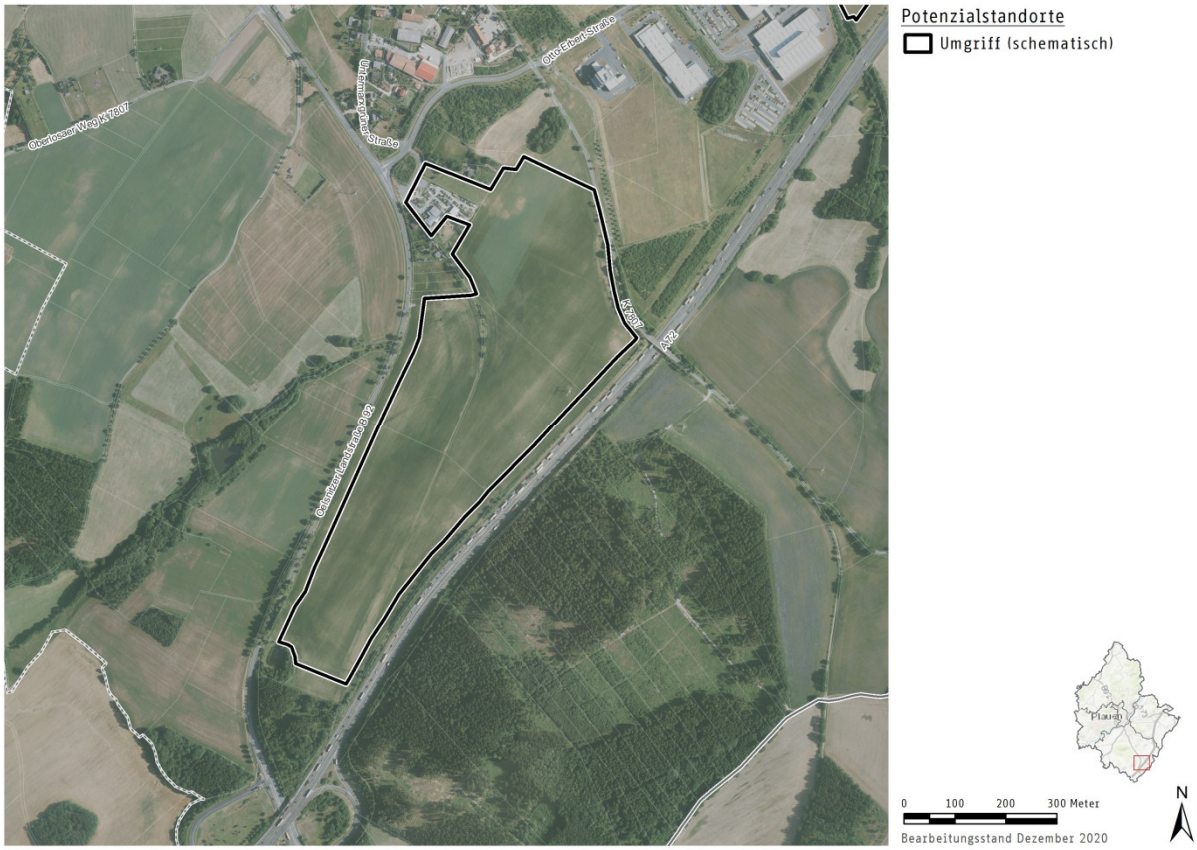
Ggf. interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rosenbach.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 9
Oberlosa 1	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Zeichenerklärung

Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel	
Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung	
Gewerbegebiet in Planung		V	Vorsorgestandort
Freie Flächen			

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 20 ha Nutzbare Flächen: ca. 12,8 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Oberlosa 1 ist ein rd. 20 ha großer Standort im südlichen Stadtgebiet von Plauen, von dem rd. 12,8 ha Nettobauland für eine industrielle Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Plauen-Süd an die A 72 in rd. 2 km Entfernung bzw. 2 Minuten Fahrzeit.

Der Standort wird derzeit für eine industrielle Nutzung vorbereitet, ein Bebauungsplan mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI) existiert seit dem 29.05.2019. Die technische Erschließung und die Verkehrsanbindung befinden sich in der Vorbereitung und sollen 2021 in Angriff genommen werden. Die Erschließung erfolgt über die B 92, die einen unmittelbaren Anschluss an die A 72 bietet.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie ist bewegt mit deutlichen Höhenunterschieden, so dass zur Schaffung bebaubarer Grundstücke Geländemodellierungen notwendig werden.

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

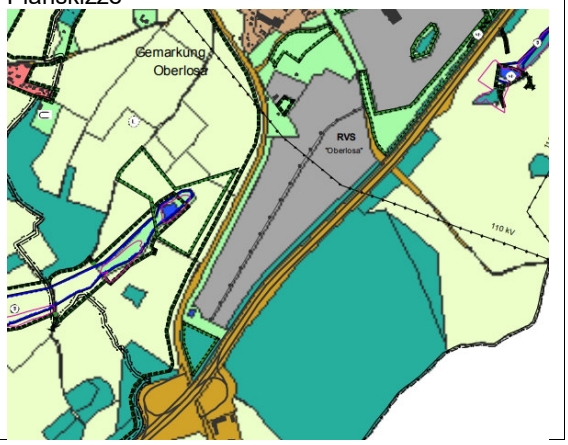
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

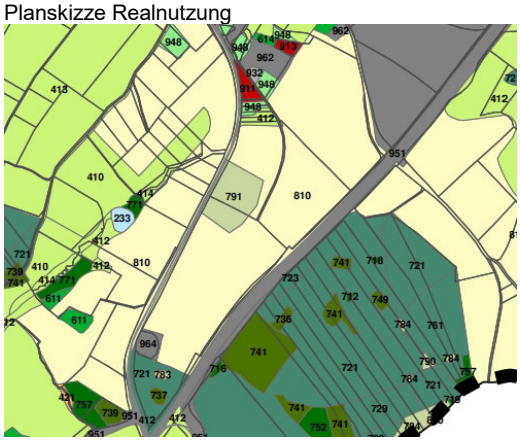
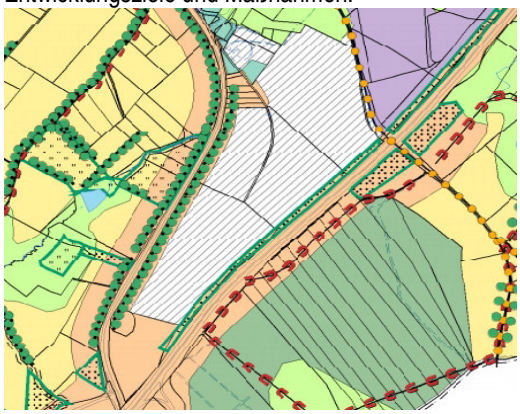
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe	

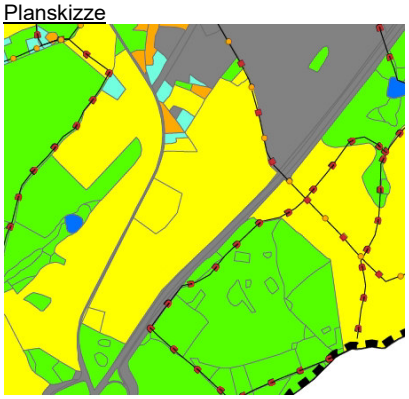
Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Grünfläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan Realnutzung: Waldrandbereich/ Vorwald 791 Laubaufforstung Acker: 810 Acker 962 Verkehrsflächen 962 Lagerflächen Entwicklungsziele und Maßnahmen: Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad Änderungsvorschläge ☐ ja x nein Durchgrünung geplanter baulicher Entwicklungsgebiete Im Westen des Gebietes Anlage einer Baumhecke, im Osten die Aufforstung mit standorttypischen Laubgehölzen als Änderung der Landnutzungsform aus Gründen der Wasserhaushalts-, der Boden-, der Biotop-, der Wohn- oder der Erholungsfunktion	Planskizze Realnutzung  Entwicklungsziele und Maßnahmen: 

Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…
Planskizze



x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
Strukturarme Freiflächen mit geringer Erholungsqualität

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…
Planskizze

x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Wasser

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
……
……
……

Boden

Altlasten, Schutzwürdigkeit…
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Autobahn A 72 unmittelbar südlich; Entfernung 2 km; Autobahn A 9 25 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen mit dem Bus 90 (jede Stunde)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand x hoch ☐ niedrig

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Industriell-großbetriebliche Nutzung; sollte als Leitnutzung weiterverfolgt werden	Keine Grundstücke für Betriebe mit geringem Flächenbedarf
Lage und Topographie	
Südliches Stadtgebiet von Plauen, unmittelbare Nahe zur Autobahn. Leicht hängig, aber keine wesentlichen topografischen Beschränkungen der Bebaubarkeit	Abseitige Lage, weit entfernt vom Stadtzentrum Keine beschäftigtenorientierte Infrastruktur
Städtebauliche Einbindung	
Deutliche Randlage, vom Siedlungsbereich deutlich abgesetzt	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Erweiterungspotenzial VEPL für Kfz-Betrieb	
Technische Infrastruktur	
Technische Erschließung herstellbar	
Umweltrestriktionen	
Keine Umweltrestriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Entscheidender Vorteil des Standorts ist die außerordentlich gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, die direkt am Standort gegeben ist.
Von daher ist der Standort vor allem für Betriebe des Produzierenden Gewerbes, des Logistikgewerbes und des Großhandels geeignet. Dabei sollte sich die Nutzung in erster Linie auf Betriebe des Produzierenden Gewerbes, wie auch von Stadt Plauen vorgesehen, konzentrieren. Großhandel und Logistikgewerbe sollten eher nachrangig berücksichtigt werden.

Neben dem Produzierenden Gewerbe können auch überregional tätige Betriebe des Handwerks berücksichtigt werden; angesichts der Ausweisung als Industriegebiet sollten diese Nutzungen allerdings nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

Auf Grund der Verkehrsanbindung wird sich auch Investitionsinteresse von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten äußern. Derartige Nutzungsinteressen sollten auf keinen Fall berücksichtigt werden.

Städtebaulich besteht die Möglichkeit zur Entwicklung eines höherwertigen Standorts. Dabei erscheint es sinnvoll, eine Quartiersbildung vorzunehmen und kleinflächige Nutzungen vor allem im Südteil (GI 2) unterzubringen und größere Flächennachfrager im nördlichen Teil (GI 1) zu lokalisieren. Letztere Fläche kann je nach Bedarf auch an einen einzelnen großflächigen Nutzer vergeben werden.

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Plauen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:
Wie beim Gebiet Kauschwitz und auch wie bei der Entwicklung des Gebiets Oberlosa 2b sollte dieser Standort bevorzugt für größere Flächennachfrager des Produzierenden Gewerbes mit entsprechenden Ingenieurskapazitäten dienen, um entsprechende Wertschöpfung zu erreichen. Ziel sollte eine möglichst emissionsarme Industrie sein.

Kooperationsmaßnahme

☐ Nein

x ja ➞ Beschreibung der Art, des Vorgehens und der erforderlichen Schritte

Interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Oelsnitz

Gebietsbezeichnung	Nr.: 10
Oberlosa 2b	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung

Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 30 ha Nutzbare Flächen: ca. 22. ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Oberlosa 2b ist ein rd. 30 ha großer Standort im südlichen Stadtgebiet von Plauen, der unmittelbar östlich an den bestehenden Standort Oberlosa 2a grenzt und eine Erweiterung dieses Standortes darstellt. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Anschlussstelle Plauen-Süd an die A 72 in rd. 3 km Entfernung bzw. 3 Minuten Fahrzeit.

Der Standort steht in den kommenden Jahren für eine gewerblich-industrielle Nutzung an. Die technische Erschließung kann über den bestehenden Standort Oberlosa 2a hergestellt werden, die verkehrliche Erschließung wird über den Ausbau der Otto-Erbert-Straße erfolgen. Über diese Straße erfolgt auch der Anschluss an die B 92 und über diese an die A 72.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topografie ist bewegt mit deutlichen Höhenunterschieden, so dass zur Schaffung bebaubarer Grundstücke Geländemodellierungen notwendig werden. Im Gebiet befinden sich einzelne landwirtschaftliche Gebäude, die u.U. in die Entwicklung des Standortes integriert werden können. Ferner sind einzelne Waldinseln zu berücksichtigen, die in die städtebauliche Gestaltung und Gliederung des Standortes integriert werden können.

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

x nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan Siedlungsstruktur: Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe Nördlich und westlich Arten- und Biotopschutz	Planskizze

Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Westlich im Gebiete ist eine Fläche mit belastetem Boden nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze

Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung:

Verkehrsflächen
961 Bauflächen
962 Lagerflächen

Grünland
410 Wirtschaftsgrünland
412 Mesophiles Grünland, Fettwiesen und-weiden, Bergwiesen

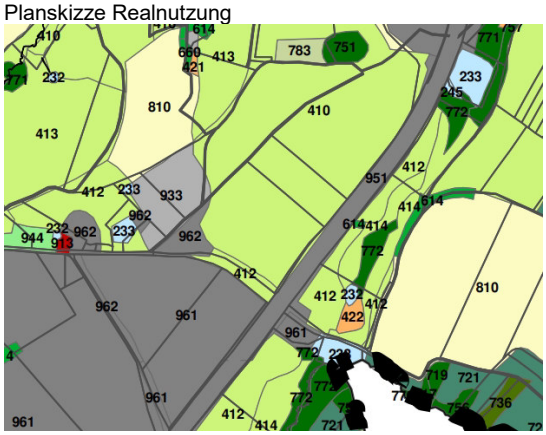
Acker
810 Acker

Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit
mittlerem Versieglungsgrad

Änderungsvorschläge
☐ ja x nein

Durchgrünung geplanter baulicher Entwicklungsgebiete
Gebiet wird von Osten nach Westen durch einen Reitweg durchschnitten
Am östlichen Rand des Gebietes erfolgt eine Aufforstung mit standorttypischen Laubgehölzen als Änderung der Landnutzungsform aus Gründen der Wasserhaushalts-, der Boden-, der Biotop-, der Wohn- oder
der Erholungsfunktion

Planskizze Realnutzung

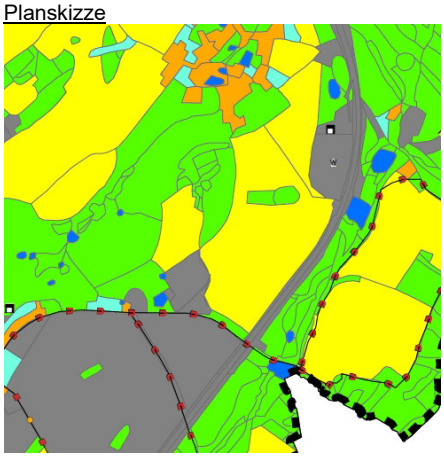


Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…
Planskizze

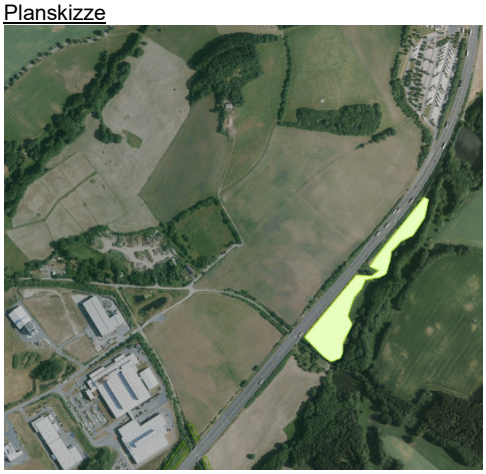


x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
Entlang der Straße die durch das Gebiet führt ein Reitweg, Großteil: Strukturarme Freiflächen mit geringer Erholungsqualität und Gewerbeflächen/Industrieanlagen und Verkehrsflächen mit landschaftsbildmindernden Elementen, geringer Teil: öffentliche erholungsrelevante Flächen

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…
Planskizze



x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Wasser

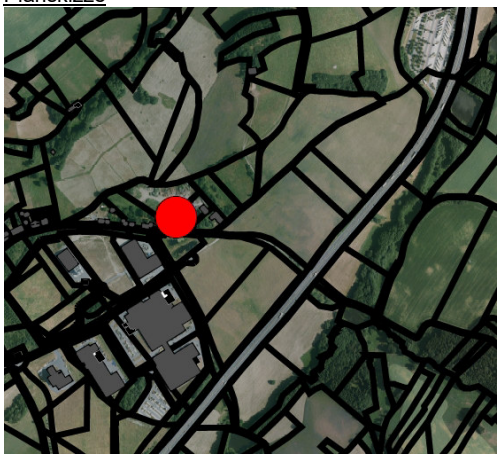
Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
……
……
……

Boden

Altlasten, Schutzwürdigkeit…
Planskizze



x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
Altablagerung nord-westlich an das Gebiet angrenzend

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
……
……
……

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Autobahn A 72 unmittelbar südlich; Entfernung 3 km; Autobahn A 9 25 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen mit dem Bus 90 (jede Stunde)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch ☐ durchschnittlich

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Industriell-großbetriebliche Nutzung; sollte als Leitnutzung weiterverfolgt werden	Keine Grundstücke für Betriebe mit geringem Grundstücksbedarf
Lage und Topographie	
Südliches Stadtgebiet von Plauen, unmittelbare Nähe zur Autobahn. Leicht hängig, aber keine wesentlichen topografischen Beschränkungen der Bebaubarkeit	Abseitige Lage, weit entfernt vom Stadtzentrum Keine beschäftigtenorientierte Infrastruktur
Städtebauliche Einbindung	
	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Bildung großer zusammenhängender Grundstücke möglich	
Technische Infrastruktur	
Ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn	
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Das Gebiet ist als eine Weiterentwicklung des bestehenden Standortes Oberlosa 2a zu sehen und sollte in vergleichbarer Weise entwickelt werden, d.h. vor allem zur Ansiedlung größerer Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes dienen. Eine kleinteilige Erschließung auch von Teilbereichen sollte möglichst nicht erfolgen, um die Möglichkeiten zur Bildung großer zusammenhängender Bauflächen nicht einzuschränken.

Dementsprechend sollte das Verarbeitende Gewerbe die Leitnutzung darstellen; ergänzend könnten Betriebe des Großhandels, u.U. auch Betriebe des Logistikgewerbes angesiedelt werden. Kleinere Flächennutzer, insbesondere Handwerksbetriebe, sollten hingegen nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

Zusammen mit dem Potenzialstandort Kauschwitz und dem Standort Oberlosa 1a wäre dies einer der relevanten Standorte für eine großmaßstäblichere Entwicklung.

Städtebaulich sollte an die Entwicklung des Teilbereiches Oberlosa 2a angeknüpft werden und auf eine intensive Flächennutzung geachtet werden. Erweiterungsmöglichkeiten könnten durch die Erteilung von Optionen auf Nachbargrundstücke gesichert werden, so dass diese Flächen auch für andere gewerbliche Flächennutzer (re-)aktiviert werden können.

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Plauen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

Wie beim Gebiet Kauschwitz und auch wie bei der Entwicklung des Gebiets Oberlosa 1 sollte dieser Standort bevorzugt für größere Flächennachfrager des Produzierenden Gewerbes mit entsprechenden Ingenieurskapazitäten dienen, um entsprechende Wertschöpfung zu erreichen. Ziel sollte eine möglichst emissionsarme Industrie sein.

Kooperationsmaßnahme

☐ Nein

´x ja ➞ Beschreibung der Art, des Vorgehens und der erforderlichen Schritte

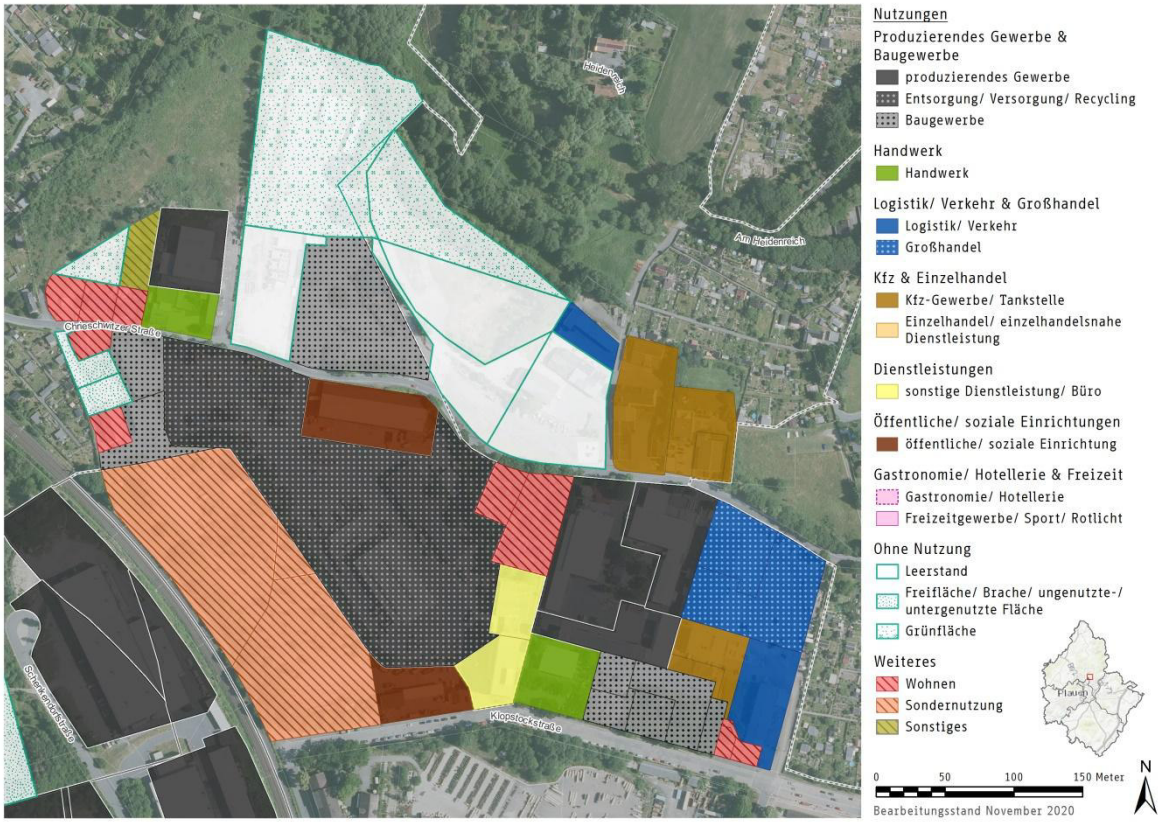
Interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Oelsnitz

Gebietsbezeichnung	Nr.: 11
Chrieschwitzer Straße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 16 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Standort Chrieschwitzer Straße befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Plauen und hat eine Gesamtgröße von rd. 16 ha. Der Standort ist ein bereits zu früheren Zeiten gewerblich genutzter Bereich, der zu wesentlichen Teilen wieder in Nutzung ist, aber auch erhebliche offenbar nicht aktiv genutzte Flächen enthält.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen-Ost über die Chamissostraße / B 173 in rd. 6 km Entfernung bzw. 8 Minuten Fahrzeit. Der Anschluss an die A 9 München-Berlin erfolgt an der Anschlussstelle Schleiz über die B 282 in 30 km Entfernung bzw. 34 Minuten Fahrzeit.

Die Nutzung des Standortes ist gemischt; wesentliche Teile werden von Betrieben des Produzierenden Gewerbes, des Baugewerbes und vor allem des Bereiches Entsorgung/ Recycling genutzt; daneben finden sich Betriebe des Logistikgewerbes, des Kfz-Gewerbes, des Handwerks sowie verschiedene Dienstleistungsnutzungen. Teilweise handelt es sich um neu errichtete Bauten, teilweise um die Nachnutzung bereits bestehender gewerblicher Bauten. Verschiedene Nutzungen vor allem des Baugewerbes und des Recyclinggewerbes fallen eher extensiv aus und beinhalten auch größere ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen bzw. Gebäude. Hinzuweisen ist auch auf Wohnnutzung in einigen Bereichen des Gebietes, von der u.U. Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit benachbarter Flächen ausgehen können.

Städtebaulich ist das Gebiet vor allem aufgrund der nicht durchgehenden baulichen Struktur, einzelner untergenutzter Flächen sowie der unzureichend ausgebauten verkehrlichen Infrastruktur von durchschnittlicher Qualität. Die verkehrliche Erschließung über die Chrieschwitzer Straße ist aufgrund des Ausbauzustandes und der Straßenführung vor allem für Schwerlastverkehr unzulänglich. Eine Instandsetzung bzw. ein Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur erscheint dringend erforderlich, Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sind ebenfalls an verschiedenen Stellen erforderlich.

Ungenutzte Grundstücke gibt es derzeit am Standort nicht, allerdings sind verschiedene Grundstücke sehr extensiv genutzt; teilweise ist keine aktive Nutzung feststellbar. Die Grundstücke umfassen teilweise mehrere ha, sodass bei einer detaillierteren Analyse erhebliche Nachverdichtungspotenziale ermittelt werden könnten.

Städtebauliche Einbindung

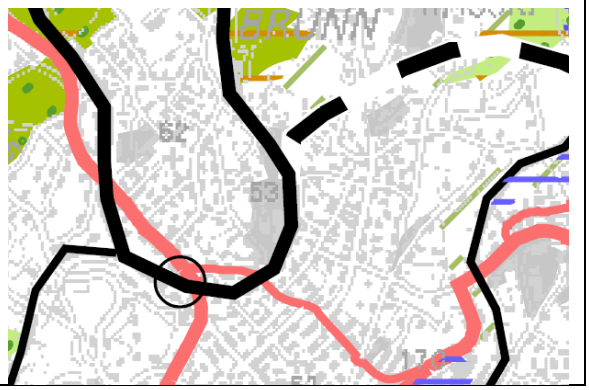
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

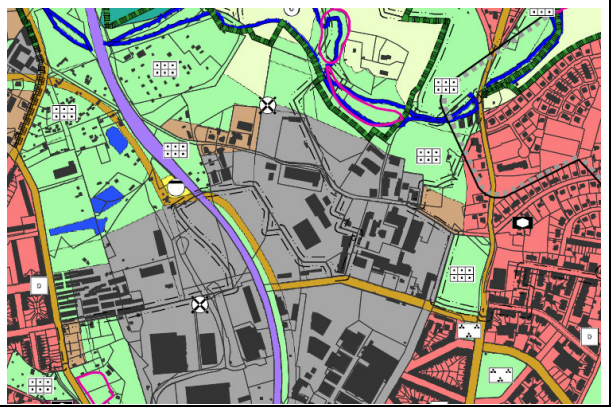
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

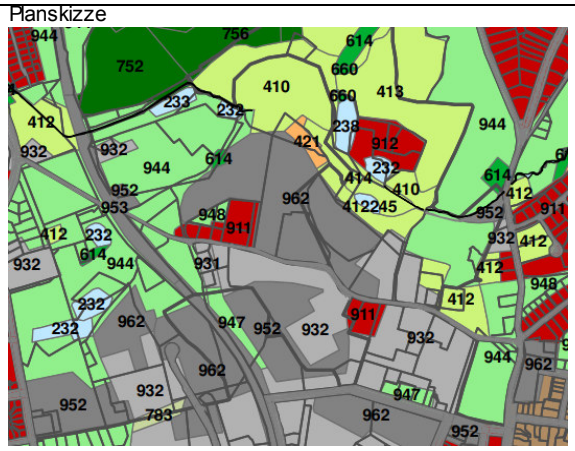
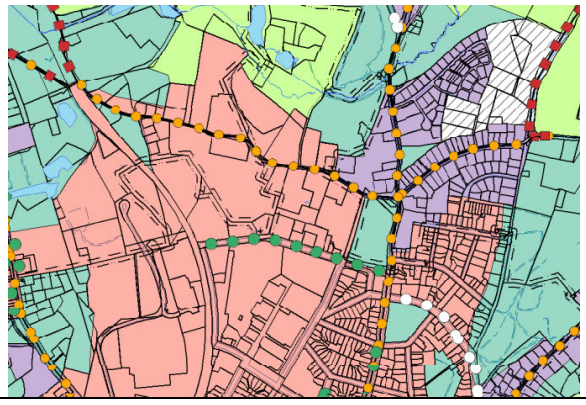
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Wohnbebauung: 911 Wohngebiet, städtisch geprägt Verkehrsfläche: 952 Platz 962 Lagerflächen Gewerbegebiet/Technische Infrastruktur: 931 Industriegebiet 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Entwicklungsziele und Maßnahmen: Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem Versieglungsgrad Radroute und Anlage einer Baumreihe	 

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Kein unmittelbarer Anschluss an Bundesstraße
Autobahn: A 9 25 km; A 72 6 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen mit Straßenbahn 2 und anschließendem Umstieg auf Straßenbahn 1 (alle 30 Minuten)

Erschlossen x ja ☐ nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Handwerk und Kleingewerbe	Heterogene Nutzung Einzelne untergenutzte Flächen Wohnnutzung im Gebiet
Lage und Topographie	
Innerstädtische integrierte Lage Nur leicht bewegte Topografie	Autobahn eher schwierig zu erreichen
Städtebauliche Einbindung	
Wohnnutzung angrenzend Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ÖPNV-Anschluss	Zersiedelter Standort ohne städtebaulichen Zusammenhang
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Erhebliches räumliches Erweiterungs-/Nachverdichtungspotenzial auf Brachflächen und Lagerflächen	Zugänglichkeit der Verdichtungspotenziale unklar
Technische Infrastruktur	
	Verkehrsinfrastruktur mit Ausbaunotwendigkeit; schwierige Straßenführung Eingeschränkte Zugänglichkeit für Schwerlastverkehr
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Auf Grund der innerstädtischen Lage, aber - von im Gebiet bestehenden Wohnungen abgesehen - mit ausreichendem Abstand von störungsempfindlichen Nutzungen erscheint der Standort im Grundsatz gut geeignet für eine gewerbliche Nutzung, ist aber mit den bestehenden Nutzungen eher unterwertig genutzt. Nachverdichtungspotenziale sind in erheblichem Maß gegeben, würden aber eine umfangreiche Gebietserneuerung erfordern, die auch die Umsetzung von Betrieben, den Abriss von bestehenden Gebäuden und eine Ergänzung der bestehenden Infrastruktur erfordern würden.

Bei einer derartigen Erneuerung und Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Erschließung könnte sich der Standort zu einem Bereich für Handwerk und Servicebetriebe entwickeln; dies könnte durch verdichteten Gewerbebau - bzw. alternativ die Neuordnung und Neubebauung aus einer Hand (z.B. durch einen Bauträger) - unterstützt werden.

Mögliche Nutzer könnten auch Betriebe des Kfz-Gewerbes, kleinere Großhandelsbetriebe u.U. auch Betriebe des Freizeitgewerbes sein. Für Dienstleistungen erscheint der Standort weniger geeignet; auch Betriebe des Einzelhandels und des Logistikgewerbes sollten hier nicht untergebracht werden.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

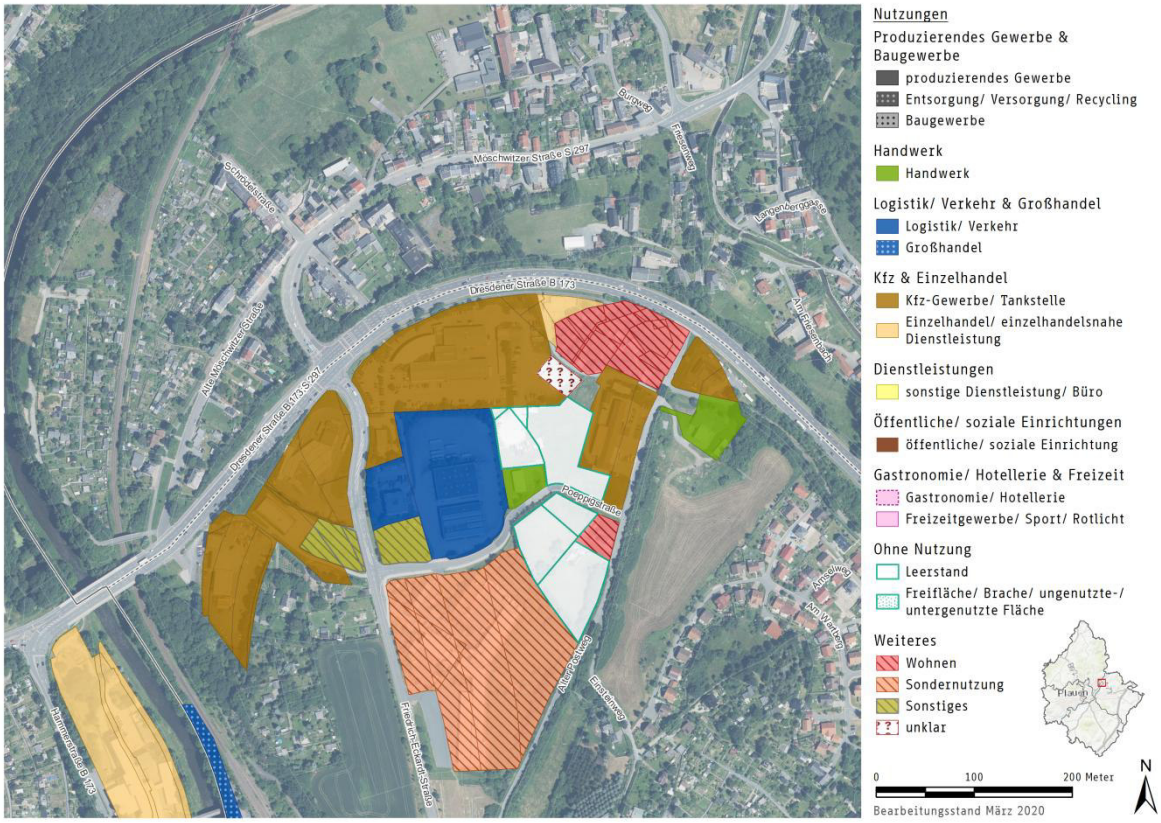
In diesem Gebiet finden sich einzelne unterwertig genutzte Flächen, für die sich eine Aktivierung und Nutzungsverdichtung empfiehlt. Zu nennen sind vor allem zu Lagerzwecken genutzte Grundstücke an der Chrieschwitzer Straße und kleinere Leerstände in verschiedenen Teilen des Bereichs. Es wird empfohlen, für diesen Bereich ein umfassendes Konzept zur Erneuerung und Aufwertung zu entwickeln.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 12
Dresdner Straße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 13,6. ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Dresdner Straße ist ein eher kleiner Standort von rd. 13,6 ha im Ortsteil Chrieschwitz. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die B 173 / Dresdener Straße an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen-Ost in rd. 4 km Entfernung. Die A 9 ist in 30 km Entfernung bzw. rd. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Nutzung des Standortes ist entlang der Dresdner Straße vor allem von Betrieben des Kfz-Gewerbes bestimmt. Daneben finden sich einzelne Betriebe des Verkehrsgewerbes. des Handwerks sowie Mischnutzungen aus Handwerk und Dienstleistungen. Eine große Fläche nimmt auch das Gelände der Berufsfeuerwehr und des Rettungszweckverbandes Südwestsachsen ein. Im nördlichen Teilbereich an der Dresdner Straße schließlich findet sich außerdem ein kleines Wohnquartier.

Städtebaulich ist das Gebiet von der Qualität der Gebäude her in einem guten Zustand, allerdings macht die Verteilung der Gebäude - auch nutzungsbedingt - teilweise einen eher zufallsbestimmten Eindruck, so dass sich ein tendenziell ungeordnetes Erscheinungsbild ergibt. Die augenscheinlich großzugigen Grundstückszuschnitte entsprechen den Anforderungen der Betriebe (z.B. Berufsfeuerwehr Stadt Plauen und Plauener Omnibusbetriebe). Der Standort ist zu den besseren Gebieten in Plauen zu rechnen.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht in Form einzelner ungenutzter Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rd. 2 ha.

Städtebauliche Einbindung

Integrierter Standort (Bestandsfläche)

☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

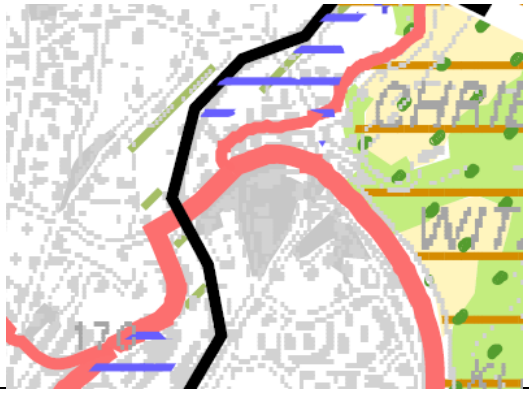
☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan

Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben

Planskizze

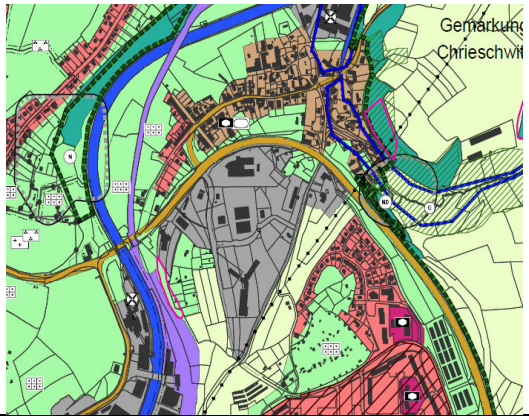


Darstellung im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche

Änderungsvorschläge
☐ ja x nein

Planskizze



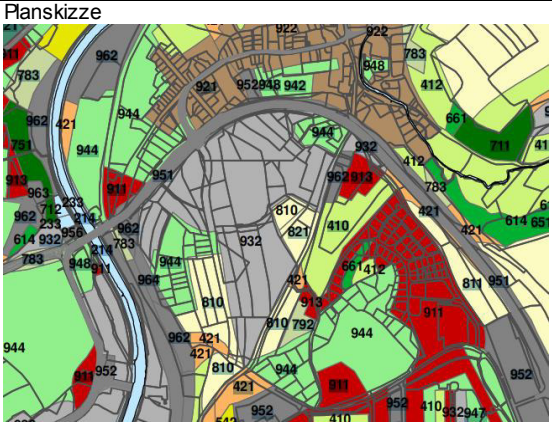
Darstellung im Landschaftsplan

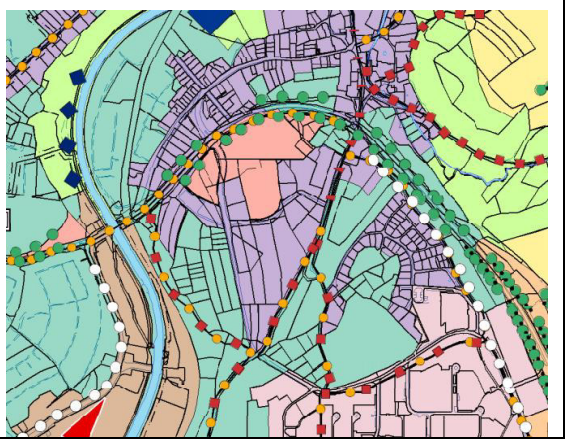
Realnutzung:
Gewerbe/ Technische Infrastruktur
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen

Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein

Entwicklungsmaßnahmen und Ziele:
Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem Versieglungsgrad und Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad
Anlage einer Baumreihe, Radroute, Rad- und Wanderroute

Planskizze





Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 173 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 4 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen über Bus 40, oder Bus A/ax und dann Bus 40 (jede Stunde) oder Straßenbahn 1(alle 15 Minuten)

Erschlossen x ja ☐ nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägte Nutzung mit deutlichem Schwerpunkt auf Kfz-Gewerbe Möglichkeit zur Entwicklung eines Kfz-orientierten Clusters mit überregionaler Ausstrahlung	Wohnnutzung nördlich und östlich angrenzend => Einschränkungen der Nutzbarkeit für Teilflächen möglich
Lage und Topographie	
Lage am nordöstlichen Ortsrand von Plauen, direkte Lage an einem Autobahnzubringer	Topografie leicht bewegt, für Kleinbetriebe eher unproblematisch, größere Grundstücke erfordern Geländemodellierung
Städtebauliche Einbindung	
	Randlage im Stadtgebiet, keine Versorgung in der Nähe
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes durch Potenzialgebiet Alter Postweg; Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur möglich	
Technische Infrastruktur	
Gute ÖPNV-Anbindung	
Umweltrestriktionen	
	Ggf. betroffen von Überschwemmungsgebiet Weiße Elster

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort ist für die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der Potenzialfläche Alter Postweg zu bewerten. Zusammen mit dieser Fläche ergibt sich ein flächenmäßiges Entwicklungspotenzial von rd. 5 ha, das auf Grund der Flächenzuschnitte allerdings vor allem für kleinere Betriebe nutzbar erscheint.

Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur erscheint in erster Linie eine weitere Ansiedlung von Betrieben des Kfz-Gewerbes und verwandter Nutzungen sinnvoll. Bei einer entsprechenden Entwicklung wäre hier die Herausbildung eines Kfz-Clusters möglich, der ein breitgefächertes Angebot bietet und mit dieser Konzentration auch überregionale Ausstrahlung erreichen könnte.

Neben dieser Branche sind auch Ansiedlungen anderer Betriebe vor allem des Handwerks und der serviceorientierten Dienstleistungen vorstellbar, derartige Ansiedlungen sollten allerdings zunächst nur nachrangig verfolgt werden.

Städtebaulich sollten die positiven Ansätze der bisherigen Besiedlung weiterverfolgt werden, allerdings sollte für die noch zu entwickelnden Bereiche - vor allem des Bereichs Alter Postweg - ein Nutzungskonzept mit einer geschlosseneren Baustruktur entworfen und umgesetzt werden.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

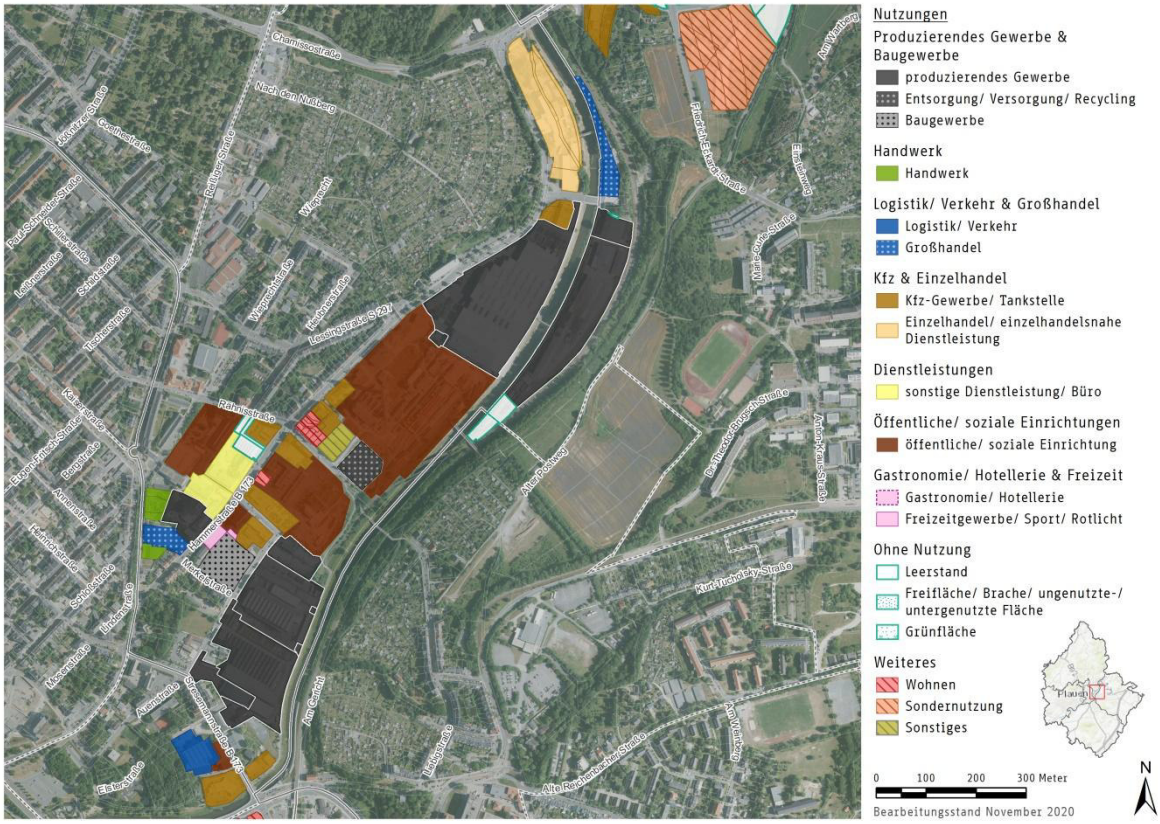
Hier hat sich ein gewisser Schwerpunkt von Betrieben des Kfz-Gewerbes entwickelt; weiterhin sind ÖPNV und Feuerwehr ansässig. Es kann sich empfehlen, diese Tendenz zu einer Clusterbildung gezielt zu forcieren.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 13
Hammerstraße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 45 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Hammerstaße ist ein knapp 45 ha großer Standort südlich der Innenstadt von Plauen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen in 6 km Entfernung bzw. 7 Minuten Fahrzeit. Der Anschluss an die A 9 erfolgt an der Anschlussstelle Schleiz in rd. 30 km Entfernung bzw. 25 Minuten Fahrzeit.

Nutzungsstrukturell ist das Gebiet von zwei großen Industriebetrieben sowie dem dazwischen liegenden Standort der Energieversorgung Plauen bestimmt. Neben diesen großen Nutzern finden sich vor allem entlang der Hammerstraße, aber auch im Bereich zwischen Hammerstraße und der Reißiger Straße eine Reihe kleinerer Betriebe vor allem des Kfz-Gewerbes, des Handwerks und des Dienstleistungssektors. Im Bereich zwischen Hammerstraße und Reißiger Straße sind auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen und anderen Institutionen (u.a. die Handwerkskammer) angesiedelt. Der nördliche Teil schließlich ist durch einen Betrieb des Möbelhandels genutzt.

Erwähnenswert sind des Weiteren Wohnnutzungen als nördliche Bauzeile der Hammerstraße, die aber zumindest teilweise leer stehen. Dennoch stellen diese Wohnungen eine potenzielle Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzbarkeit des Standortes dar.

Der Standort ist ein in einigen Teilen umgenutzter Altstandort; dementsprechend ist das städtebauliche Erscheinungsbild durch eine sehr dichte Überbauung und hohe Versiegelung sowie die großmaßstäblichen Strukturen der großen Flächennutzer mit geprägt. Zusätzlich wird der Standort durch die sehr intensive Verkehrsbelastung der Hammerstraße beeinflusst. In der Summe ergibt sich hier ein durchschnittliches Erscheinungsbild, das sich in den letzten Jahren durch diverse Investitionen jedoch deutlich verbessert hat.

Räumlicher Entwicklungsspielraum besteht in Form nicht mehr genutzter Teilflächen eines großen Industriebetriebes mit einer Größe von rd. 2 ha, die aber aufgrund ihrer rückwärtigen Lage nur mit Einschränkungen zugänglich sind (vgl. dazu Standortblatt Hammer Straße Potenzialfläche).

Städtebauliche Einbindung

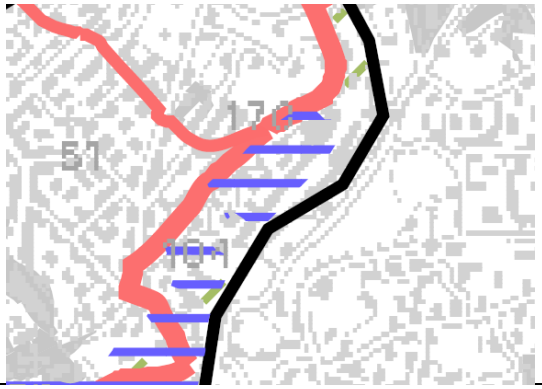
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

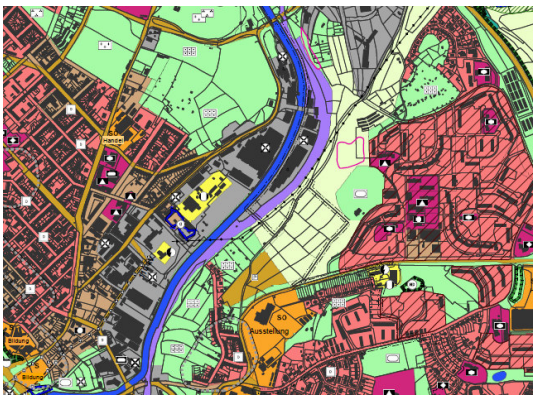
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan Risikobereich für Hochwasser	Planskizze 

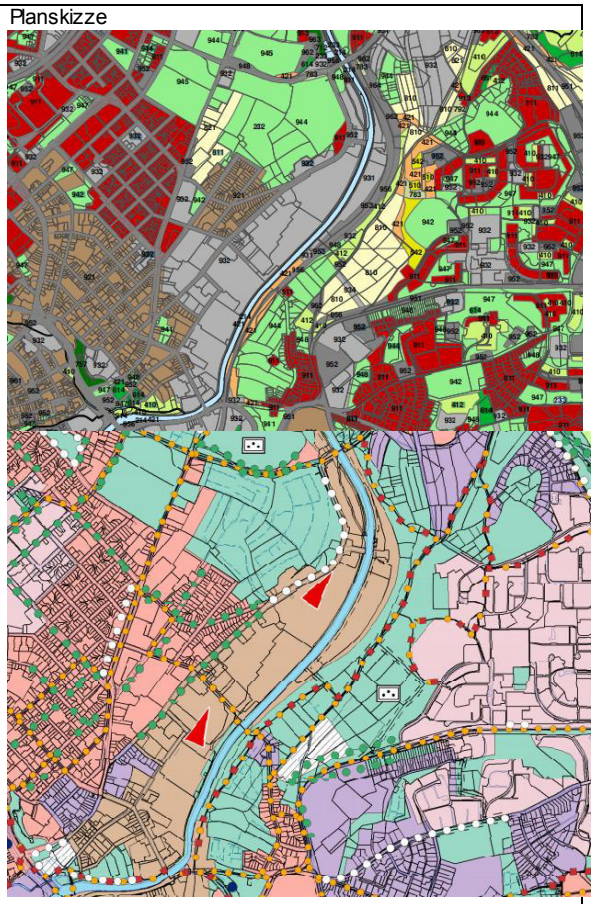
Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung Elektrizität, Fernwärme Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Überschwemmungsgebiet nach §5 Abs. 4a BauGB Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze 

Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung
Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur
931 Industriegebiet
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen

Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein
Schaffung von durchgehenden Grünflächenachsen in Siedlungsbereichen mit sehr hohem Versieglungsgrad in Problemlagen
Freihaltung innerstädtischer Frischluftbahnen, Radroute von Ost nach West, Erhalt und Ergänzung bestehender Baumreihen, Baumgruppen und Alleen nördlich des Gebietes

Planskizze



Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 173 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 30 km; A 72 6 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Plauen Bahnhof mit der Straßenbahn 4 oder 5 (alle 12-30 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Großindustrielle Struktur mit Flächenpotenzialen innerhalb der Standorte Verfügbarkeit eines kleinen Areals mit kleinteiliger Nutzungsmöglichkeit	Wohnnutzung gegenüber und im Gebiet an der Hammer Straße eingestreut => Nutzungseinschränkungen möglich Schwierige Erreichbarkeit der Potenzialflächen
Lage und Topographie	
Lage im südöstlichen Stadtgebiet an Durchgangsstraße = > gute überregionale Verkehrsanbindung Topografie eben, keine baulichen Beschränkungen	Hochwasserbereich der Weissen Elster
Städtebauliche Einbindung	
Integrierte städtebauliche Lage Wohnnutzung unmittelbar angrenzend	
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Begrenztes Erweiterungspotenzial auf nicht mehr benötigten Teilflächen eines Großbetriebes	
Technische Infrastruktur	
Umweltrestriktionen	
	Ggf. betroffen von Überschwemmungsgebiet Weiße Elster

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Im gegenwärtigen Zustand hat der Standort - abgesehen von dem Möbelhaus im Norden des Gebiets - eine deutliche industrielle Prägung, die aber durch die eingestreute Wohnnutzung in der südlichen Bauzeile der Hammerstraße und die nördliche Bauzeile in ihrer Ausnutzbarkeit beeinträchtigt wird. Hier befindet sich eine klassische Gemengelagensituation, die mittelfristig zugunsten der gewerblichen Nutzung aufgelöst werden muss bzw. sollte.

Der Standort bietet derzeit nur geringe Flächenpotenziale mit einer Größe von rd. 2 ha. Deren Attraktivität - und möglicherweise auch ihre Erreichbarkeit - ist auf Grund der rückwärtigen Lage eingeschränkt. Grundsätzlich ließe sich hier ein kleinbetrieblich geprägtes Quartier entwickeln, das auf Betriebe mit geringem Flächenbedarf ausgerichtet ist. Hierbei sollte aber eine Bebauung möglichst aus einer Hand erfolgen, um eine optimale Flächenausnutzung und ein positives Erscheinungsbild zu erreichen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

Einerseits ist eine deutliche industrielle Prägung gegeben, andererseits sind auch Flächenaufgaben, insbesondere von Wohnnutzungen, zu beobachten. Es kann sich für diesen Standort empfehlen, im rückwärtigen Bereich weiter auf eine industrielle Nutzung zu setzen und entlang der Hammerstraße vorrangig Kleingewerbe, ggf. auch Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

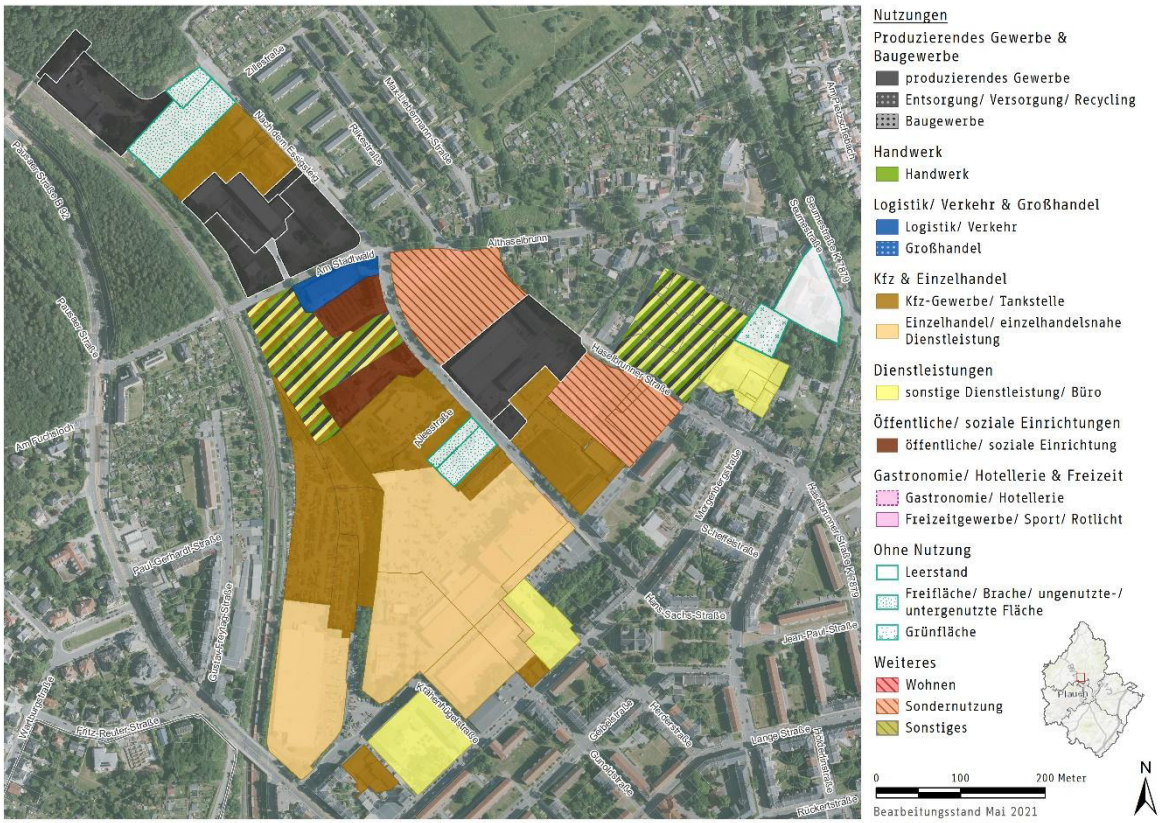
Bei diesem Standort ist gegenwärtig eine deutliche industrielle Prägung gegeben, wobei einzelne auch Flächenaufgaben zu beobachten sind. Es kann sich für diesen Standort empfehlen, im rückwärtigen Bereich weiter auf eine industrielle Nutzung zu setzen und entlang der Hammerstraße vorrangig Kleingewerbe, ggf. auch Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 14
Hans-Sachs-Straße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 26 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Hans-Sachs-Straße mit einer Gesamtgröße von rd. 26 ha liegt am nördlichen Rand der Stadt Plauen an der B 92. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an der Anschlussstelle Plauen-Süd der A 72 in knapp 10 km Entfernung bzw. 13 Minuten Fahrzeit. Die A 9 ist an der Anschlussstelle Schleiz in 27 km Entfernung bzw. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Der Standort kann in unterschiedliche Teilquartiere unterteilt werden:

- Ein Teilquartier wird durch den Bereich nördlich der Straße „Am Stadtwald“, zwischen der Bahnlinie und der Straße „Nach dem Essigsteig“ gebildet. Hier finden sich vor allem Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Kfz-Gewerbes, darüber hinaus bestehen hier einzelne kleine Leerstände mit zusammen knapp 1 ha.

- Ein zweites Teilquartier lässt sich zwischen der Straße „Am Stadtwald“, der Hans-Sachs-Straße und der Morgenbergstraße abgrenzen. Dieser Standort hat eine deutliche Prägung durch Einzelhandel und Kfz-Gewerbe sowie einzelnen Dienstleistungsnutzungen in Randbereichen. Im nördlichen Bereich des Quartiers existiert außerdem eine gewerbehofähnliche Nutzung mit einer gemischten Belegung aus Handel, Handwerk und Dienstleistungen sowie einzelnen öffentlichen Nutzungen.

- Ein drittes Teilquartier befindet sich südlich der Hans-Sachs-Straße und wird durch die Hans-Sachs-Straße, die Alleestraße und den Bereich jenseits der Haselbrunner Straße gebildet. Die Nutzung wird durch Betriebe des Kfz-Gewerbes und des Produzierenden Gewerbes gebildet.

Städtebaulich stellt sich das Gebiet von durchschnittlicher Qualität dar, präsentiert sich aber deutlich besser als andere Bestandsgebiete. Vor allem die bestehenden und weitergenutzten Gebäude befinden sich in einem guten Zustand. Auch die Infrastruktur ist gut ausgebaut.

Räumliches Entwicklungspotenzial findet sich vor allem in den leerstehenden Gebäuden im Teilquartier I. Ansonsten ist das Gebiet voll belegt.

Städtebauliche Einbindung

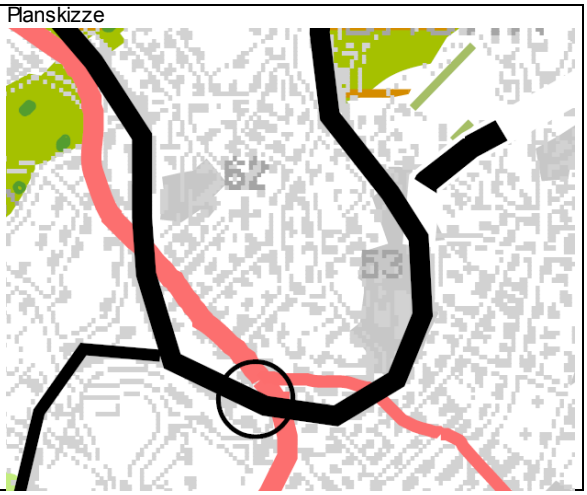
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

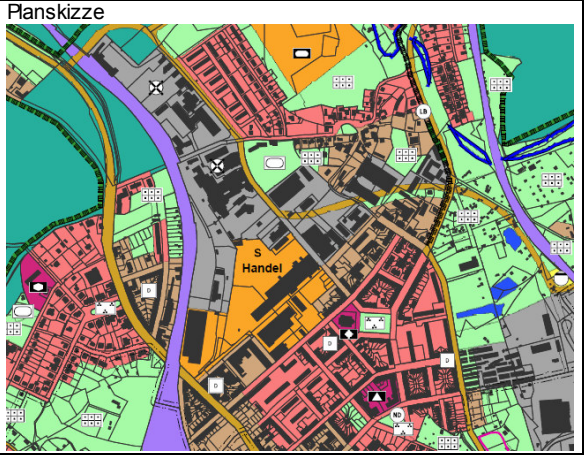
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	Planskizze 

Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Sonderbaufläche: Handel Gemischte Baufläche Grünfläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze 

Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung:
Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur
931: Industriegebiet

Verkehrsfläche
952 Platz
962 Lagerflächen

Baumgruppen, Hecken, Gebüsche
614 Feldgehölz/Baumgruppe, Laubmischbestand

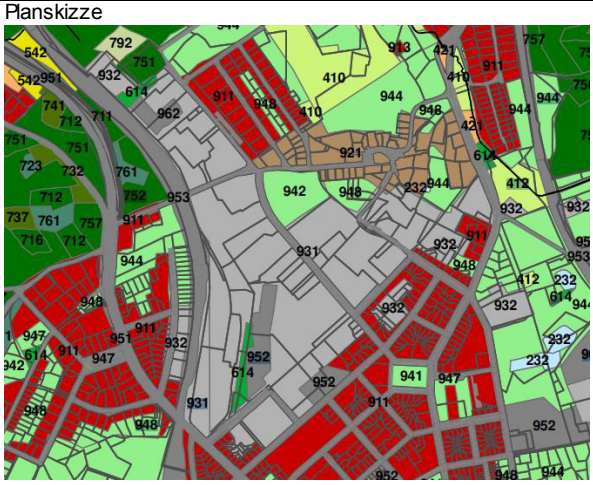
Grün- und Freiflächen
942: Sport- und Freizeitanlage

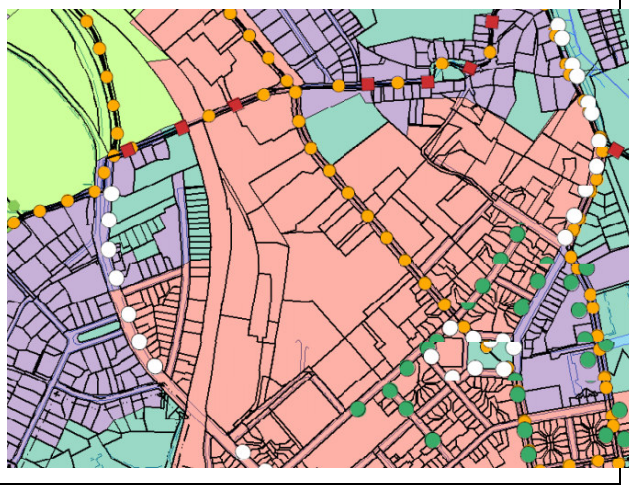
Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein

Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Besiedelter Raum:
Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem
Versieglungsgrad
Radroute von Norden nach Süden durch das Gebiet, kombinierte Rad- und Wanderroute nördlich des Gebiets

Planskizze





Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 27 km; A 72 10 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Plauen Bahnhof mit dem Bus 40 oder der Straßenbahn 5 (alle 30 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Kleinbetrieblich geprägte Nutzung; geeignet für kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe; Mietflächen für kleine Betriebe verfügbar	Heterogene Nutzungsstruktur
Lage und Topographie	
Nordwestlicher Ortseingang von Plauen, direkte Anbindung an die B 92 Weitgehend eben, geringe topografische Beschränkungen der Bebaubarkeit	Entfernung zur Autobahn 15-20 Minuten
Städtebauliche Einbindung	
Städtebaulich integrierte Lage am Stadtrand von Plauen	Wohnnutzungen in der Nachbarschaft
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Größe ca. 16 ha brutto, verfügbar rd. 1 ha sowie Mietflächen in unbekannter Größe	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Keine Restriktionen bekannt	
Umweltrestriktionen	
Keine Restriktionen bekannt	

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort ist weitgehend belegt und erscheint im Wesentlichen stabil. Größere Flächenpotenziale sind nicht vorhanden, wenn nicht bestehende Infrastruktureinrichtungen (Sportplatz) genutzt werden können. Eine Weiterentwicklung mit einer spezifischen Profilierung erscheint wenig sinnvoll, der Standort kann auch zukünftig als "Sammelstandort" für Betriebe unterschiedlicher Branchen genutzt werden.

Städtebaulich ist aktuell kein Handlungsbedarf zu erkennen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung zu erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

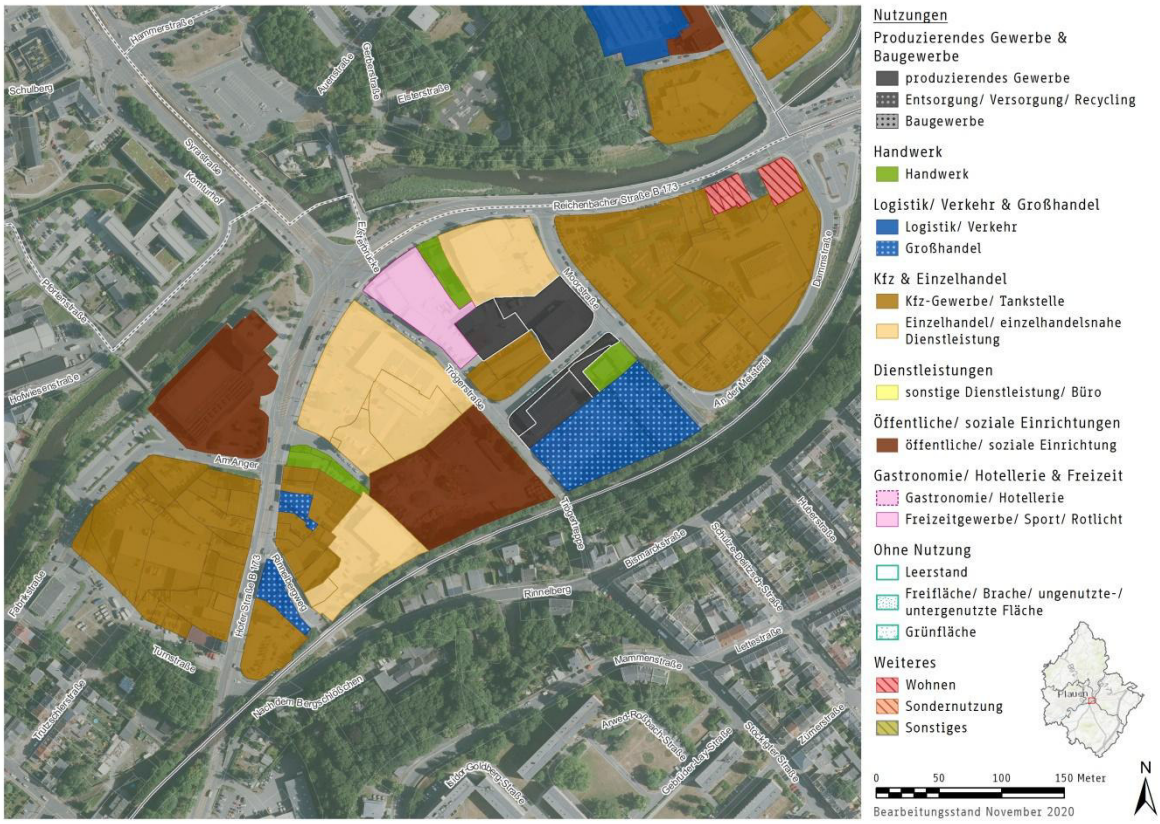
Dieses Gebiet ist stabil und weist derzeit nur geringen Handlungsbedarf auf. Vorrangig ist der Bereich an der Straße "Nach dem Essigsteig" wieder in Wert zu setzen, städtebaulich zu erneuern und ggf. einzelne Grundstücke nachzuverdichten. Dazu können sich ggf. auch der Abriss von Gebäuden und eine neue Bebauung empfehlen.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 15
Reichenbacher Straße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 12,6 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Reichenbacher Straße ist ein rd. 12,6 ha großer Standort südlich der Innenstadt von Plauen und jenseits der Weißen Elster. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 in 11 km Entfernung bzw. 15 Minuten Fahrzeit.

Der Standort ist ein Bestandsgebiet, das in wesentlichen Teilen nach- bzw. umgenutzt wurde. Der Teilbereich zwischen der Hofer Straße und der Weißen Elster enthält außer dem Stadtbad Plauen nur wenige Betriebe vor allem des Kfz-Gewerbes; der Bereich südlich der Hofer Straße ist ebenfalls vor allem durch Kfz-Gewerbe, daneben auch durch Einzelhandelsnutzungen bestimmt. Darüber hinaus befinden sich nur einzelne Betriebe des Handwerks und des Großhandels sowie des Freizeitgewerbes am Standort.

Städtebaulich wirkt der Bereich teilweise ungeordnet. Einen ansprechenden Eindruck macht insbesondere der Bereich direkt an der Reichenbacher Straße. Im dahinterliegenden Bereich befinden einzelne Grundstücke mit Aufwertungspotenzial.

Städtebauliche Einbindung

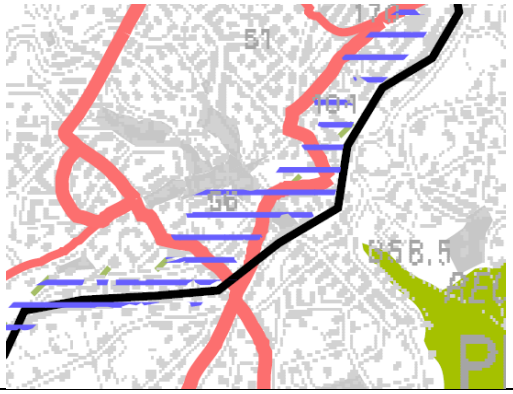
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

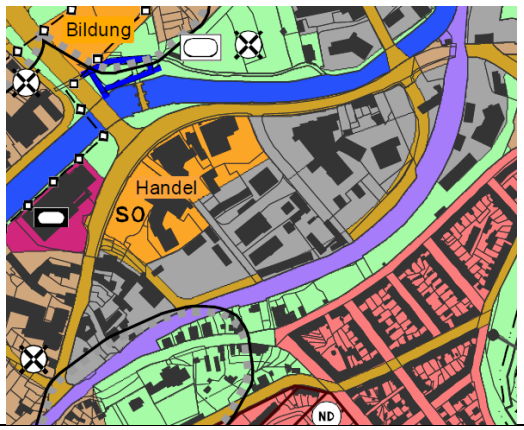
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

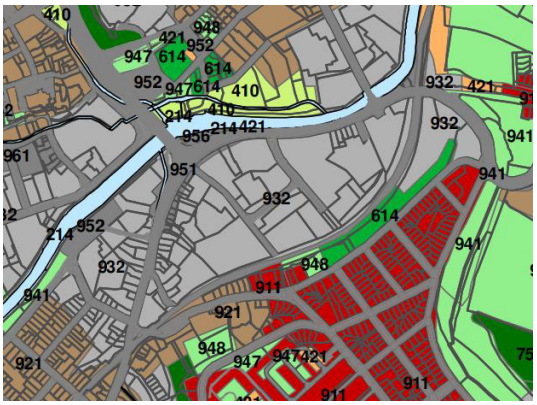
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben Risikobereich für Hochwasser	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Sonderbaufläche Handel Fläche für den Gemeinbedarf Gemischte Baufläche Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Schaffung von durchgehenden Grünflächenachsen in Siedlungsbereichen mit sehr hohem Versieglungsgrad in Problemlagen Freihaltung innerstädtischer Frischluftbahnen Radroute nördlich des Plangebietes	

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 13 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Bahnhof Plauen über Straßenbahn 4 und 5 (alle 30 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotenziale	
Zwei Alternativen Handwerk, serviceorientierte Dienstleistungen und Kleingewerbe Serviceorientierte Dienstleistungen, Freizeitgewerbe und andere Dienstleistungen (erfordert aber deutliche Aufwertung)	Heterogene Nutzung
Lage und Topographie	
Nähe Innenstadt unmittelbar südlich Weisse Elster Topgrafie eben, keine baulichen Einschränkungen	
Städtebauliche Einbindung	
Integrierte städtebauliche Lage	
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Gute ÖPNV-Anbindung	
Umweltrestriktionen	
	Ggf. Restriktionen durch angrenzende Wohnbebauung

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort bietet einerseits Vorteile auf Grund der innenstadtnahen Lage, andererseits nutzungsstrukturell keinen Anknüpfungspunkt für die Entwicklung eines bestimmten Nutzungsclusters. Vorstellbar ist die schwerpunktmäßige Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des Kfz-Sektors. Auch einzelne kleine Produktionsbetriebe sowie serviceorientierte Dienstleistungsbetriebe ließen sich in diesem Bereich ansiedeln.

Städtebaulich sollte bei der Ansiedlung von Betrieben auf eine attraktivere Gestaltung der Baukörper geachtet werden, so dass mittel- bis langfristig eine allmähliche Aufwertung des Standorts erreicht werden kann.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

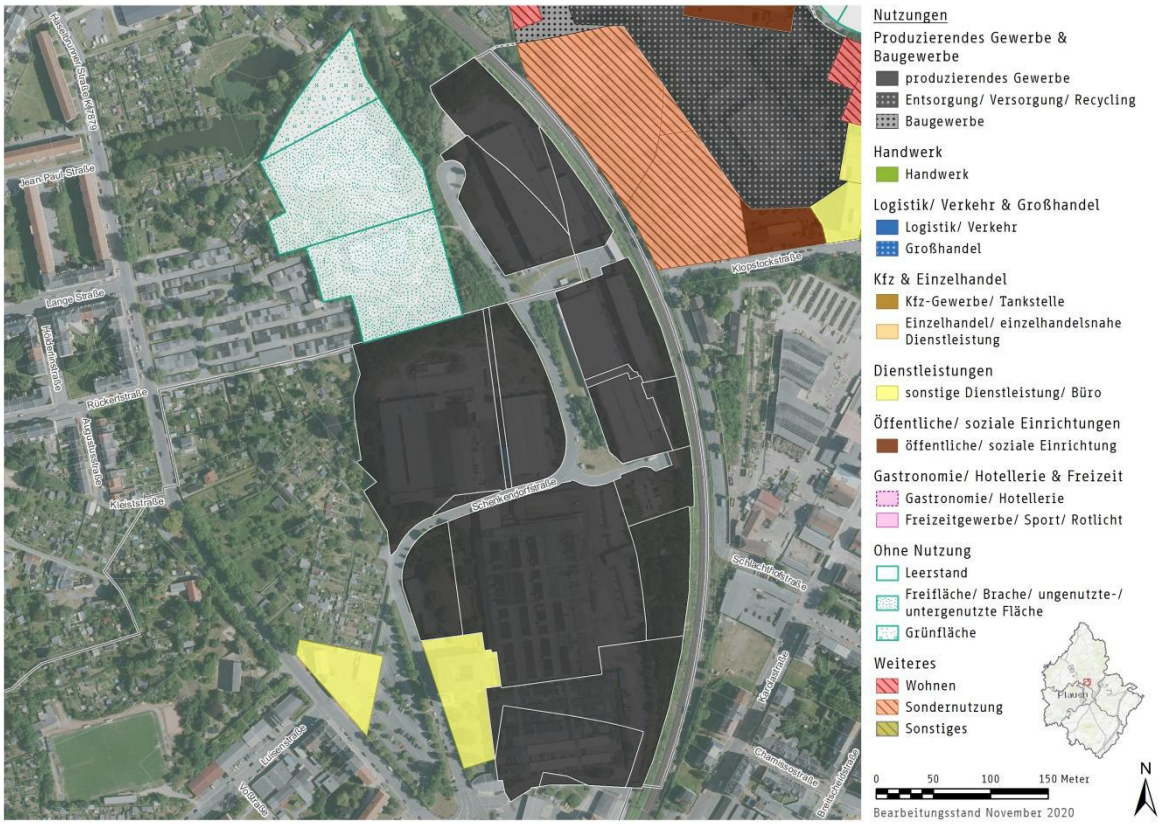
Dieses Gebiet ist gegenwärtig stabil. Ggf. eignen sich freiwerdende Flächen für kleinere Handwerksbetriebe, die an einem (innen-)stadtnahen Standort interessiert sind.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 16
Schenkendorfstraße	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand
Gesamt: 14,3 ha Auslastungsgrad: 100 %

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Gewerbestandort Schenkendorfstraße ist ein rd. 14,3 ha großer gewerblicher Bereich nördlich der Innenstadt von Plauen. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt an die A 72 an der Anschlussstelle Plauen-Ost in 7 km Entfernung bzw. 10 Minuten Fahrzeit. Der Anschluss an die A 9 erfolgt an der Anschlussstelle Schleiz in rd. 27 km Entfernung bzw. rd. 30 Minuten Fahrzeit

Die Nutzung ist von zwei größeren Bereichen dominiert: Den einen Bereich stellt die ehemaligen WEMA mit den heutigen Unternehmen der WEMA Vogtland Technology dar, die von verschiedenen Betrieben, vor allem im produzierenden Bereich, genutzt und teilweise als gewerbehofähnliche Nutzung betrieben werden. Den zweiten großen Teilbereich, im hinteren Teil des Standortes gelegen, stellen mehrere Gebäude eines großen Betriebes eines Automobilzulieferers dar.

Städtebaulich ist das Gebiet, verglichen mit anderen älteren Bestandsstandorten, von einer guten Qualität; Gebäude in schlechtem Erhaltungszustand finden sich hier ebenso wenig wie ungeordnete Flächen oder verfallene Infrastruktur.

Räumliches Entwicklungspotenzial besteht allenfalls in Form einer größeren Fläche im hinteren Teil des Gebietes.

Städtebauliche Einbindung

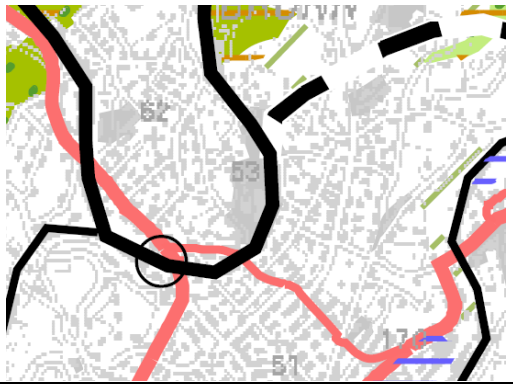
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

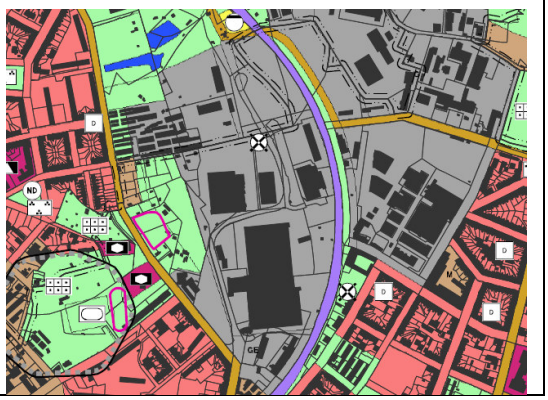
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
x im Geltungsbereich Bebauungsplan

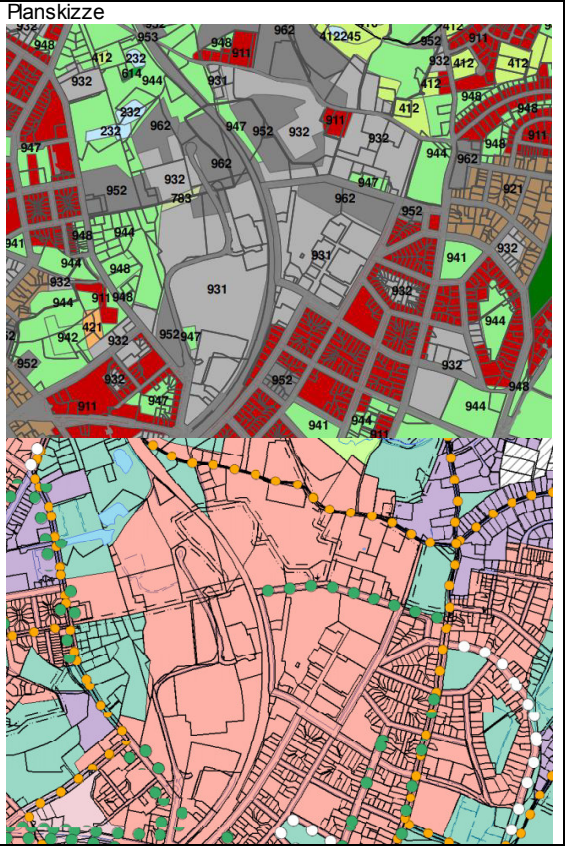
Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Siedlungsstruktur: im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben	

Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Fläche mit belastetem Boden nach §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan	Planskizze
Realnutzung: Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur 931 Industriegebiet 932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen Grün- und Freiflächen 947 Abstandsfläche, gestaltet Verkehrsflächen 952 Platz 962 Lagerflächen Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Erhöhung des Grünflächenanteils in Bereichen mit hohem Versieglungsgrad Anlage einer Baumreihe	

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

Kein direkter Anschluss an Bundesstraße
Autobahn: A 9 ca. 30 km; A 72 10 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Plauen Bahnhof mit Straßenbahn 2 und anschließendem Umstieg auf Straßenbahn 1 (alle 15 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Großbetriebliche Strukturen Eine Hauptnutzung Gewerbehof Eine andere Hauptnutzung Logistik Prüfung der ehemaligen SERO-Fläche (an Gewerbegebiet angrenzend)	
Lage und Topographie	
Lage im nördlichen Stadtgebiet von Plauen Wohnen und Kleingärten westlich angrenzend Topografie weitgehend eben	Schwierige Erreichbarkeit der Autobahn
Städtebauliche Einbindung	
Städtebaulich integrierte Lage, Versorgungsmöglichkeit in benachbarten Quartieren gegeben	Einbettung in umgebende Wohnnutzungen problematisch
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Entwicklungsmöglichkeit durch ungenutzte Flächen gegeben, Verfügbarkeit aber unklar	
Technische Infrastruktur	
Umweltrestriktionen	
	Ggf. Restriktionen durch angrenzende Wohnbebauung

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Perspektivisch ist für das Gebiet eine nach Teilbereichen differenzierte Entwicklung vorstellbar: Die Flächenpotenziale im hinteren Bereich der Schenkendorfstraße ließen sich entweder für logistikähnliche Nutzungen wie den bestehenden Betrieben oder für eine kleinteilige Nutzung durch Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Handwerks - ggf. verbunden mit verdichtetem Gewerbebau - nutzen. Der Wema-Turm sollte weiterhin durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

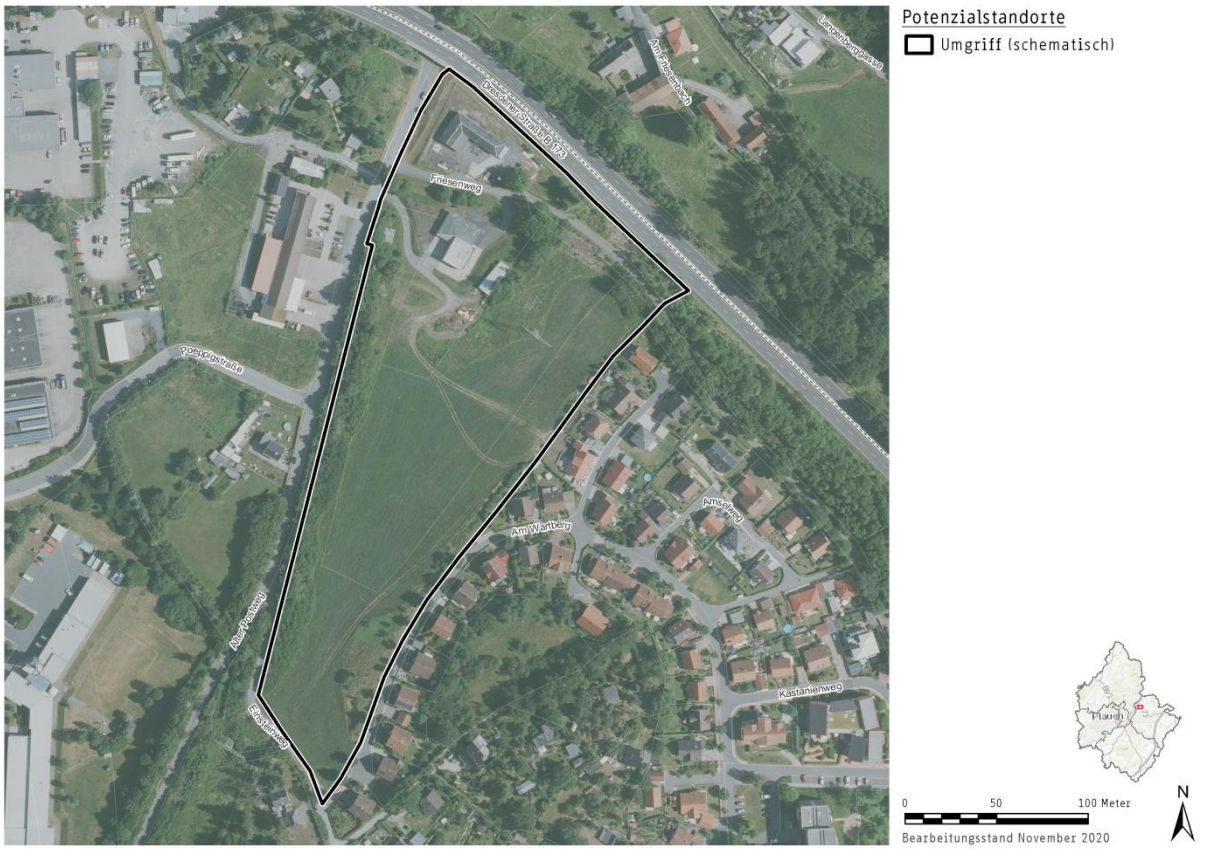
Dieses Gebiet ist weitgehend in einer stabilen Nutzung. Hier ist ggf. zu prüfen, ob die SERO-Fläche im rückwärtigen Bereich der Schenkendorfstraße für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden kann.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 17
Alter Postweg	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 3,0 ha Nutzbare Fläche: 2,4 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topografie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Standort Alter Postweg ist ein mittelgroßer Potenzialstandort im Ortsteil Chrieschwitz im östlichen Stadtgebiet von Plauen in integrierter Lage. Der Standort befindet sich unmittelbar an der B 173 und hat damit einen sehr guten Anschluss an die A 72 (Anschlussstelle Plauen-Süd) in rd. 13 km Entfernung. Der Anschluss an die A 9 erfolgt über die Abfahrt Schleiz in rd. 25 km Entfernung.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 3 ha Bruttobauland; nach Abzug von rd. 20 v.H. Erschließungs- und Ausgleichsflächen verbleiben rd. 2,4 ha nutzbare Bauflächen (Nettobauland). Davon sind bereits 0,7 ha durch zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes belegt, so dass noch Flächen in einer Größe von rd. 1,7 ha nutzbar sind. Darüber hinaus bildet der Standort eine schmale und langgestreckte Fläche mit einer Tiefe zwischen 60 und 100 m, so dass unter Berücksichtigung der notwendigen inneren Erschließung nur kleine Grundstücke geschnitten werden können.

Die Nachbarschaft des Standortes ist im Westen von anderen gewerblichen Nutzungen (Gewerbestandort Dresdner Straße) bestimmt, die nördliche Grenze bildet die Dresdner Straße. Im Osten grenzt Wohnnutzung an (Wohnbereich um die Straße „Am Wartberg“), so dass im östlichen Teil des Gebietes aufgrund der notwendigen Rücksichtnahme nur eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit für wenig emissionsträchtige Betriebe besteht.

Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt; im nördlichen Bereich direkt an der Dresdner Straße befinden sich zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes.

Topografische Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen nur in geringem Maße; das Gebiet ist topografisch nur leicht bewegt, so dass Baugrundstücke mit geringem Aufwand herstellbar sind.

Die technische Ver- und Entsorgung und deren Kapazität ist zu prüfen. Ein Anschluss über die bestehenden Anschlüsse der benachbarten Nutzung (Gewerbebereich Dresdner Straße) erscheint grundsätzlich möglich, ist aber abhängig von einer ausreichenden Kapazität der bestehenden Anlagen.

Städtebauliche Einbindung

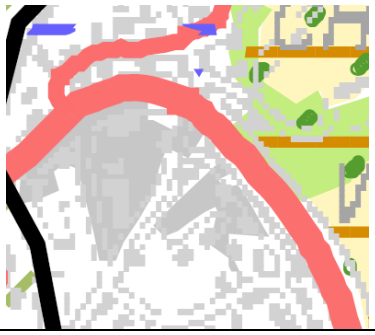
Integrierter Standort (Bestandsfläche)	Nicht integrierter Standort
x nach § 34 BauGB im Innenbereich	☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan	☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan

Siedlungsstruktur im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben

Planskizze

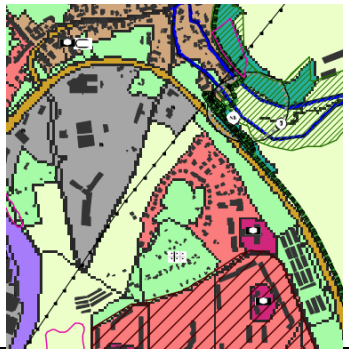


Darstellung im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Baufläche
Fläche für die Landwirtschaft

Änderungsvorschläge
☐ ja x nein

Planskizze



Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung
Grünland
410 Wirtschaftsgrünland

Verkehrsflächen
962 Lagerflächen

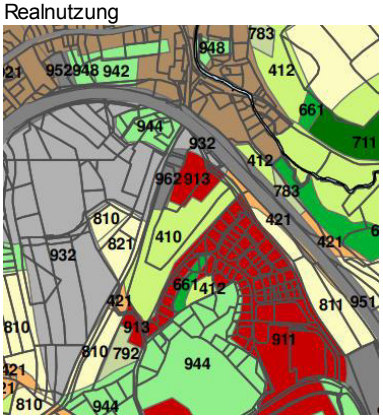
Wohnbebauung
913 Einzelanwesen

Gewerbegebiet/Technische Infrastruktur
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen

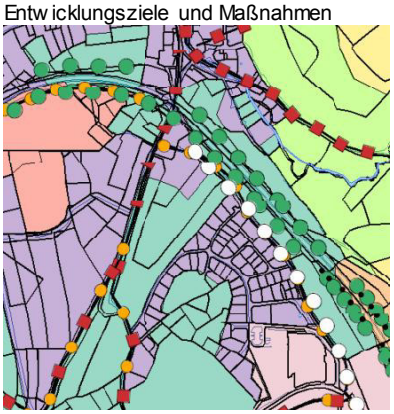
Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein

Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Erhaltung größerer städtischer Grünflächen und Gartengrundstücke und -anlagen mit geringem Versieglungsgrad
Erhaltung des Grünflächenanteils in Siedlungsbereichen mit mittlerem Versieglungsgrad
Erhalt u. Ergänzung bestehender Baumreihen, Baumgruppen u. Alleen nördlich des Gebietes
kombinierte Rad-Wanderroute am westlichen Rand des Gebietes

Planskizze
Realnutzung



Entwicklungsziele und Maßnahmen



Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…
Planskizze

☐ nein
x ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
x groß

welche
Radroute entlang der östlichen Grenze des Gebietes
Ansonsten Mix aus Öffentlichen erholungsrelevanten Flächen, Strukturarmen Freiflächen mit geringer Erholungsqualität und Siedlungsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…
Planskizze

☐ nein
x ja →→ Erheblichkeit x gering
☐ groß

welche
Biotop §21 SächsNatSchG (Linie) in Form einer Hecke von Norden nach Süden; in eine bauliche Entwicklung integrierbar

Wasser

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …

Planskizze

x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering

☐ groß

welche

……

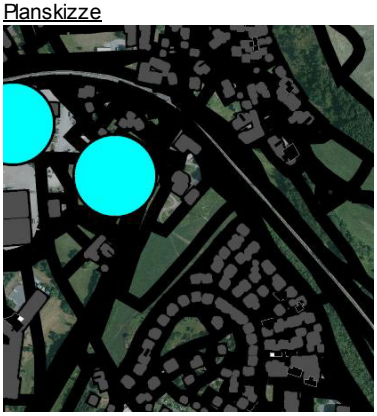
……

……

Boden

Altlasten, Schutzwürdigkeit…

Planskizze



x nein

☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering

☐ groß

welche

östlich an das Gebiet angrenzend ein Altstandort

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 173 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 4 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: in Richtung Plauen Bahnhof erst mit der Straßenbahn 3 und dann dem Bus 90 (jede Stunde)

Erschlossen ☐ ja x nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Erschließung ggf. über das benachbarte Gebiet Dresdner Straße möglich

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch x niedrig

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotenziale	
Gute Unterbringungsmöglichkeiten für Betriebe des Handwerks und des Kleingewerbes; Potenzial zur Entwicklung eines Schwerpunktstandortes für Kfz-Gewerbe	Keine Grundstücke für Betriebe mit größerem Flächenbedarf
Lage und Topografie	
Ortseingang von Plauen, direkte Anbindung an die B 173 Direkte und kurze Verbindung zur A 72 Topografie weitgehend eben, leichte Bebaubarkeit	Durchquerung der Ortslage Plauen notwendig
Städtebauliche Einbindung	
Gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft Synergieeffekte zu bestehenden Nutzungen möglich	Wohnnutzung angrenzend, daher zumindest teilweise Nutzungsbeschränkungen
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotenzial	
Größe ca. 3 ha brutto, nutzbar rd. 1,4 ha	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Gute ÖPNV-Anbindung Technische Erschließung über angrenzendes Gebiet Dresdner Straße herstellbar	
Umweltrestriktionen	
	Teilweise als Erholungsraum gekennzeichnet Biotop vorhanden, ggf. in bauliche Nutzung integrierbar

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen, die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Notwendig ist in erster Linie der Erwerb der Fläche oder die Sicherung der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers in Abstimmung mit der Stadt Plauen. Dies ist aber abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer; diese ist aber allgemein in Deutschland derzeit sehr gering. Eine Erschließung kann u.U. direkt von der B 173 erfolgen, ggf. auch über die Poeppigstraße.

Auf Grund der Größe der Fläche und der geringen Tiefe empfiehlt sich die Bildung von kleinen Grundstücken mit einer Größe von etwa 1.000 bis 1.200 m², wobei ggf. mehrere Einheiten zu einem Grundstück zusammengefasst werden können. An diesem Standort können sich auch eine Zusammenarbeit mit einem Bauträger und eine Realisierung von verdichtetem Gewerbebau empfehlen, womit auch eine intensivere Flächennutzung erreicht werden kann.

Für die Nutzung kommen in erster Linie kleine Betriebe des Handwerks und des Verarbeitenden Gewerbes in Frage; auf Grund der Nutzung der benachbarten Flächen kann sich eine vorrangige Vergabe an Betriebe des Kfz-Gewerbes oder verwandter Nutzungen empfehlen.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

Dieser relativ kleine Standort empfiehlt sich allein auf Grund seiner begrenzten Größe vorrangig für kleinere Betriebe. In Anbindung an die Nutzungsstruktur des benachbarten Gebiets Dresdner Straße kann hier eine vorrangige Nutzung durch Betriebe des Kfz-Gewerbes und verwandter Nutzungen erfolgen.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 18
Hammerstraße (Potenzialfläche)	

Gebietscharakteristik:

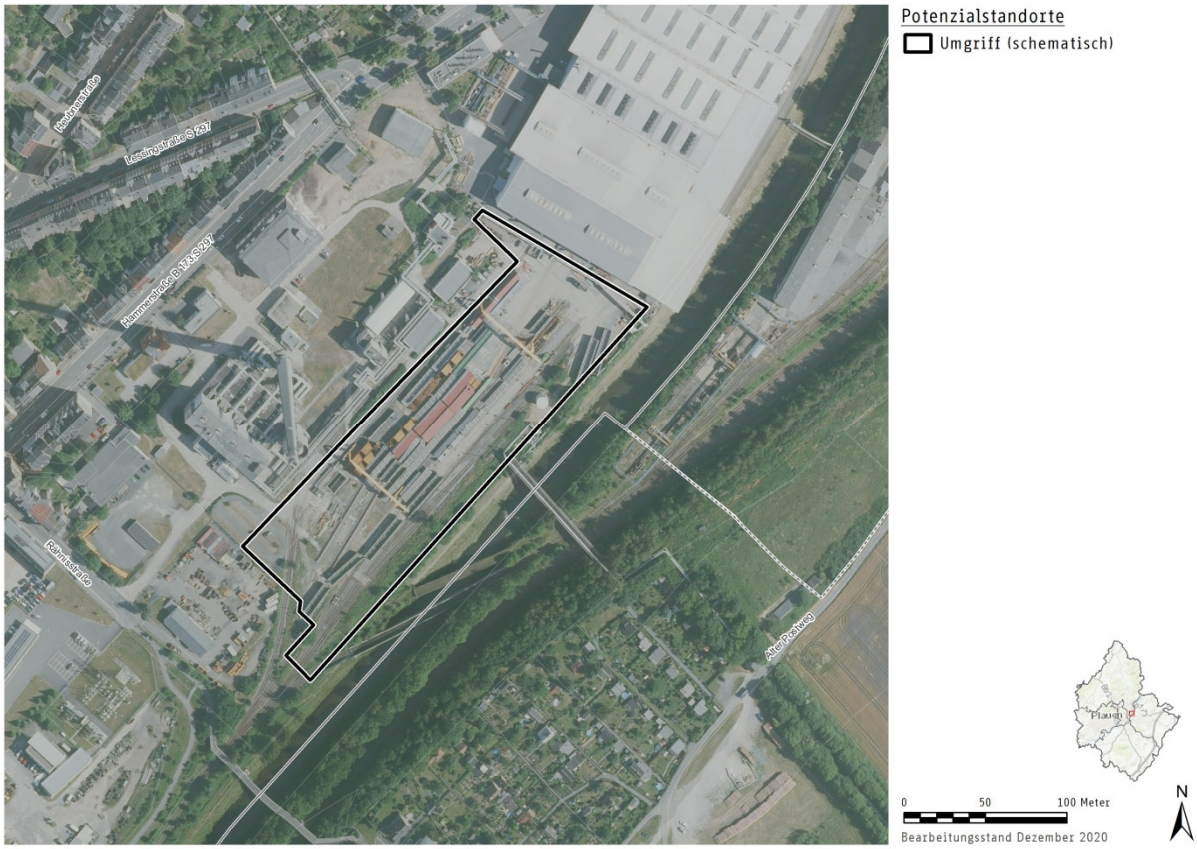
Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung

Kartengrundlage: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		



Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 2 ha Nutzbare Flächen: ca. 2 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Potenzialstandort Hammerstraße ist ein kleines Areal von etwa 2 ha Größe, das im rückwärtigen Bereich eines dort ansässigen Industriebetriebs liegt, sich im Besitz dieses Betriebs befindet, aber nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt wird und daher grundsätzlich für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Das Areal befindet sich unmittelbar am Ufer der Weißen Elster und ist. U.U. wegen notwendiger Abstandsflächen zum Fließgewässer nur in Teilen bzw. nur eingeschränkt nutzbar. Die verkehrliche Erschließung kann über die Rähmisstraße erfolgen, hierbei ist aber noch zu klären, ob dazu das Betriebsgelände anderer Firmen durchfahren werden muss.

Aufgrund bestehender Gleisanlagen und Krananlagen ist vor einer erneuten Nutzung eine (u.U. umfangreiche) Aufbereitung des Geländes notwendig.

Städtebauliche Einbindung

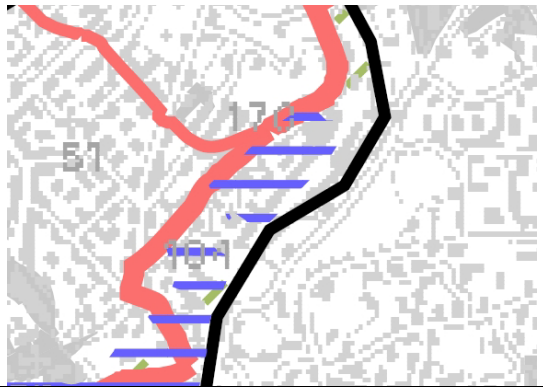
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

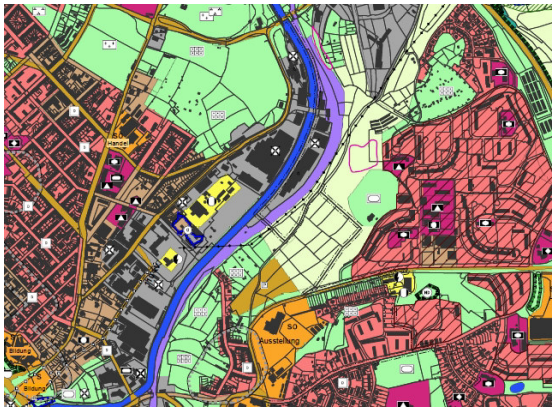
x nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Nicht integrierter Standort

☐ nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze
Risikobereich für Hochwasser	

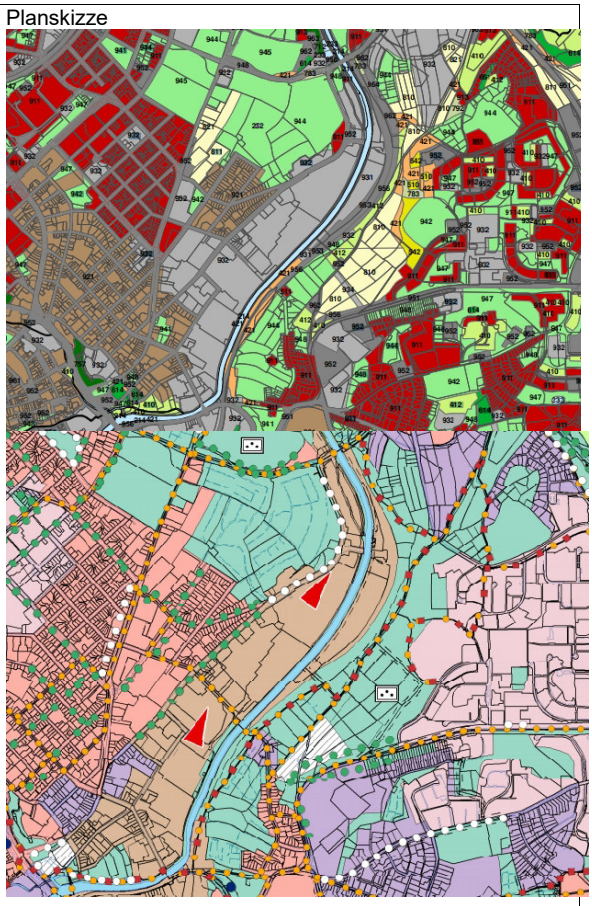
Darstellung im Flächennutzungsplan	Planskizze
Gewerbliche Baufläche Versorgungsanlagen, Abfall und Abwasserbeseitigung Elektrizität, Fernwärme Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Überschwemmungsgebiet nach §5 Abs. 4a BauGB Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	

Darstellung im Landschaftsplan

Realnutzung
Gewerbegebiet/ Technische Infrastruktur
931 Industriegebiet
932 Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzungen

Änderungsvorschläge
x ja ☐ nein
Schaffung von durchgehenden Grünflächenachsen in Siedlungsbereichen mit sehr hohem Versieglungsgrad in Problemlagen
Freihaltung innerstädtischer Frischluftbahnen, Radroute von Ost nach West, Erhalt und Ergänzung bestehender Baumreihen, Baumgruppen und Alleen nördlich des Gebietes

Planskizze



Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

……
……
……

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

……
……
……

Wasser

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …
Planskizze

☐ nein
x ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
x groß

Potenziell von Hochwasser betroffener Bereich (Überschwemmungsgebiet)

Boden

Altlasten, Schutzwürdigkeit…
Planskizze

☐ nein
x ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

Aufgrund der Vornutzung Existenz von Altlasten möglich

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …
Planskizze

x nein
☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 13 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: Verbindung zum Plauen Bahnhof mit der Straßenbahn 4 oder 5 (alle 12-30 Minuten)

Erschlossen x ja nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	x ja	☐ nein
Abwasser	x ja	☐ nein
Gas	x ja	☐ nein
Elektro	x ja	☐ nein
Kommunikation	x ja	☐ nein

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch x niedrig

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Aufgrund der Größe nur für Kleinbetriebe geeignet Möglichkeit zur Realisierung von verdichtetem gewerbebau	Keine Grundstücke für Betriebe mit größerem Flächenbedarf Aufbereitung erforderlich Ggf. Nutzungseinschränkungen durch Überschwemmungsbereich der Elster
Lage und Topographie	
Innenstadtnah in einem bestehenden Gewerbegebiet	Rückwärtige Lage mit problematischer Erreichbarkeit
Städtebauliche Einbindung	
Umgebungsnutzung Industrie/Gewerbe Nutzungsstrukturelle und städtebauliche Integration unproblematisch	
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Größe 2 ha, städtischer Erwerb möglich	Kein räumliches Erweiterungspotenzial
Technische Infrastruktur	
Gute ÖPNV-Anbindung Erschließung über vorhandene Infrastruktur möglich	
Umweltrestriktionen	
	Überschwemmungsgebiet; Restriktionen der Bebaubarkeit

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Das Areal ist auf Grund der Lage im rückwärtigen Bereich anderer gewerblicher Unternehmen und im Uferbereich der Weißen Elster, der notwendigen Aufbereitungsmaßnahmen und der geringen Größe nur bedingt für eine erneute gewerbliche Nutzung geeignet. Zwar spricht die Lage in einem industriell genutzten Bereich für diese Nutzung, dagegen spricht aber vor allem der vermutlich hohe Aufbereitungsaufwand. Vor einer Entscheidung über die Berücksichtigung der Fläche als Potenzialstandort sollte daher zunächst der Aufwand für die Aufbereitung kalkuliert werden.

Im Fall eines Entscheids zugunsten einer erneuten Nutzung kommt der Standort in erster Linie für kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe mit einem Bedarf bis zu 2.000 m² in Frauge. Die Aufbereitung und erneute Nutzung sollte allerdings aus einer Hand (z.B. durch einen Bauträger, der die Flächen/Gebäude erstellt und anschließend an interessierte Nutzer verkauft) erfolgen, um eine optimierte Flächenausnutzung und ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

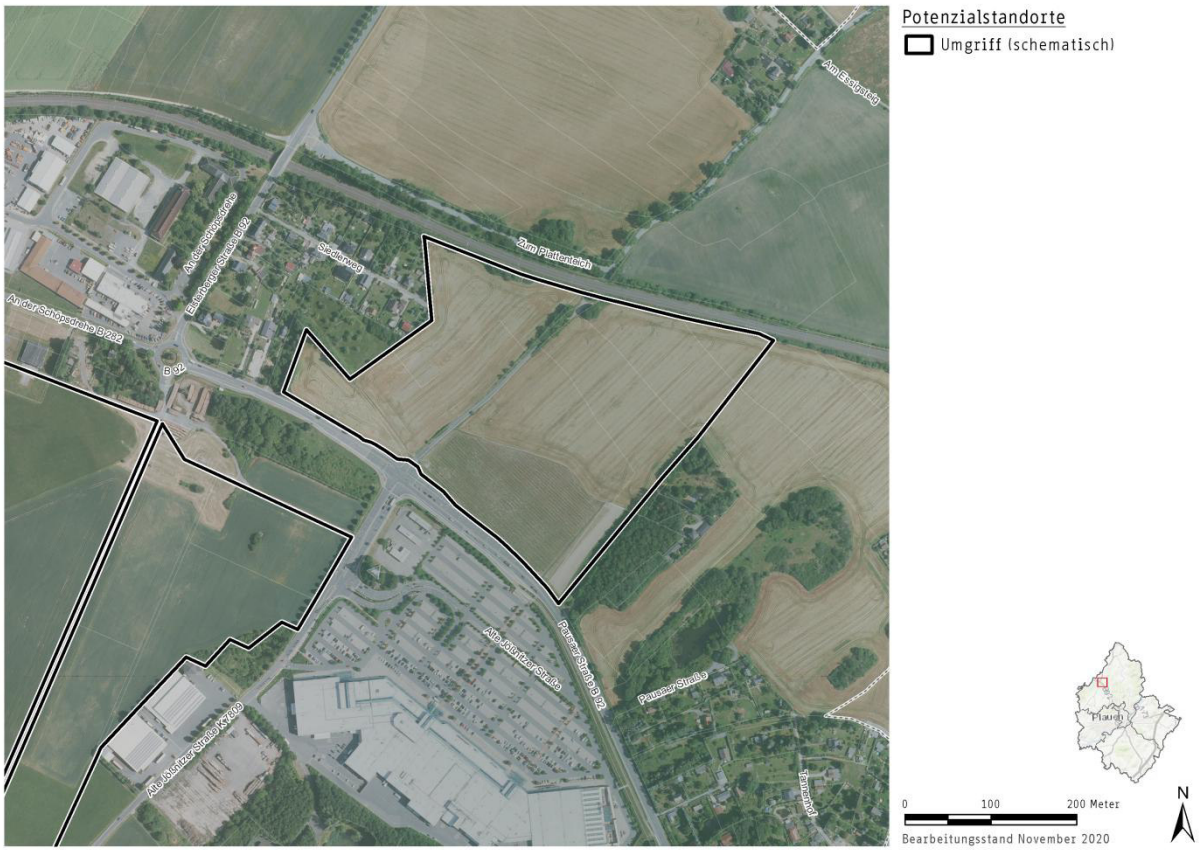
Das Areal benötigt auf Grund seiner geringen Größe ein ganzheitliches, mit dem Eigentümer abgestimmtes Konzept zur Wiedernutzung sowie eine Aufbereitung und ggf. Neuaufteilung und Neuerschließung des Geländes. Dabei sind auch notwendige Abstände zur Weißen Elster sowie mögliche Überschwemmungsbereiche zu berücksichtigen. Für die Nutzung des Geländes empfehlen sich Formen des verdichteten Gewerbebaus, mit denen kleine Unternehmen flächensparend untergebracht werden können.

Gebietsbezeichnung	Nr.: 19
Pausaer Straße/ Schöpsdrehe II	

Gebietscharakteristik:

Bild- und Kartenausschnitt

mit Darstellung von Abgrenzung und Nutzung



Quelle: eigene Erhebungen; Kartengrundlagen: Stadt Plauen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Zeichenerklärung

	Gebietsumgriff Bebauungsplan		Gebietsumgriff Erweiterungsziel
	Gewerbegebiet bestehend		Nutzungsänderung
	Gewerbegebiet in Planung	V	Vorsorgestandort
	Freie Flächen		

Gebietsgröße

Im Bestand	Entwicklungsziel
	Gesamt: 10,3 ha Nutzbare Flächen: 7,5 ha

Allgemeine Gebietsbeschreibung

nach Charakter, Lage, Topographie, Art, Nutzungsprofil z.B. Branchen, Landwirtschaft… und Besonderheiten …

Der Standort Pausaer Straße/ Schöpsdrehe II ist ein kleinerer Standort am nördlichen Ortsrand von Plauen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Durch die direkte Lage an der B 282/B 92 ist eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der Anschluss an das Autobahnnetz erfolgt an die A 9 über die Abfahrt Schleiz in rd. 25 km Entfernung, alternativ an die A 72 (Anschlussstelle Plauen-Süd) in rd. 13 km Entfernung.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 10 ha Bruttobauland; nach Abzug von rd. 20 v.H. Erschließungs- und Ausgleichsflächen verbleiben rd. 7,5 ha nutzbare Bauflächen (Nettobauland). Der Standort ist vor allem für eine kleinteilige Nutzung geeignet, allerdings ist auch die Unterbringung einzelner größerer Betriebe möglich; das größtmögliche Grundstück könnte sich auf ca. 65.000 m² belaufen.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbestandortes Schöpsdrehe, ist von diesem aber durch eine kleine Wohnsiedlung um den Siedlerweg unmittelbar östlich der B 92 getrennt. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar gegenüber dem Gebiet auf der südlichen Seite der B 282 befindet sich mit dem Plauen-Park ein großes Einkaufszentrum. Ein weiterer Gewerbestandort (Kauschwitz) soll südlich des bestehenden Gebietes Schöpsdrehe und westlich des Plauen-Parks entstehen.

Durch die unmittelbar angrenzende Wohnsiedlung ergeben sich Nutzungseinschränkungen zumindest für den westlichen Teil des Standortes, die u.U. durch schützende Maßnahmen (Anpflanzung, Lärmschutzwall) oder eine entsprechende Ausrichtung der Nutzung (Orientierung der Betriebe nach Osten) reduziert werden können. Dennoch ist davon auszugehen, dass die westlichen Teile des Gebiets nur für Betriebe mit geringen Emissionen (v.a. Lärmemissionen) geeignet sein werden.

Topografische Beschränkungen der Bebaubarkeit bestehen nicht; das Gebiet ist eben.

Die technische Ver- und Entsorgung und deren Kapazität ist zu prüfen, kann aber ggf. über die Erschließung des Plauen-Parks hergestellt werden.

Städtebauliche Einbindung

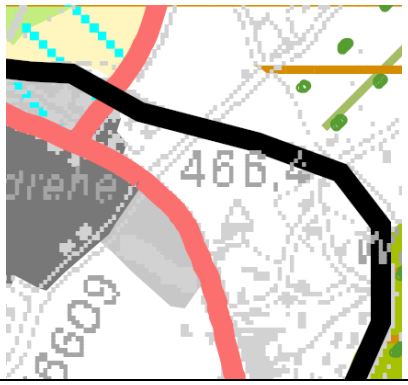
Integrierter Standort (Bestandsfläche)

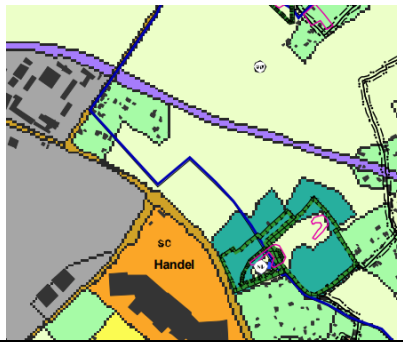
☐ nach § 34 BauGB im Innenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

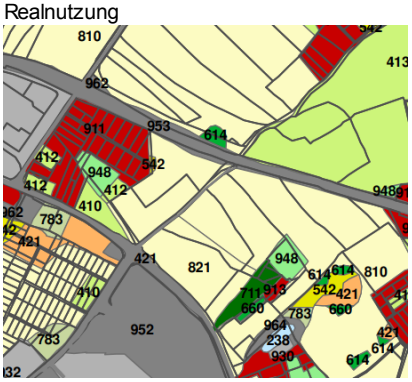
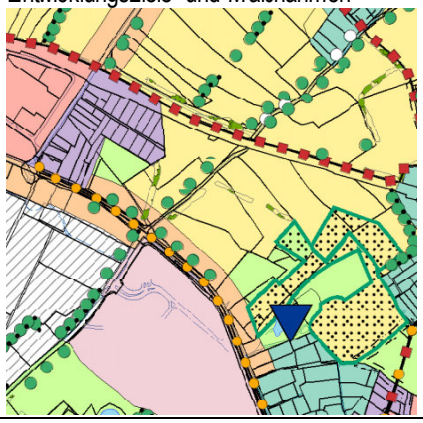
Nicht integrierter Standort

x nach § 35 BauGB im Außenbereich
☐ im Geltungsbereich Bebauungsplan

Planungsrechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan	Planskizze 

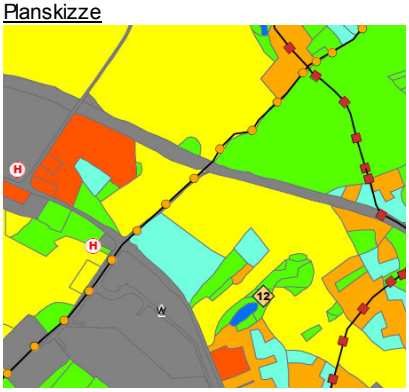
Darstellung im Flächennutzungsplan Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft Änderungsvorschläge ☐ ja x nein	Planskizze 

Darstellung im Landschaftsplan Realnutzung Acker 821 Erwerbsgartenbau Grünland 410 Wirtschaftsgrünland Entwicklungsziele und M Änderungsvorschläge x ja ☐ nein Anreicherung einer ausgeräumten Agrarlandschaft mit gliedernden und belebenden Elementen Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Klimas Anlage einer Baumreihe von Norden nach Süden mittig des Gebietes Anlage von mehrschichtigen freiwachsenden Hecken	Planskizze Realnutzung  Entwicklungsziele und Maßnahmen 

Betroffene Schutzgüter – Ersteinschätzung zu Umweltrestriktionen

Bevölkerung und Gesundheit der Menschen

Immissionen, Erholung…
Planskizze



x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche
Strukturarme Freiflächen mit geringer Erholungsqualität, südlich im Gebiet auch halböffentliche erholungsrelevante Anlagen
Entlang der Straße von Norden nach Süden ist eine Radroute

Biologische Vielfalt, Landwirtschaft und Wald

FFH, Naturschutz, Landschaftsschutz, Biotope, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)…
Planskizze

x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Wasser

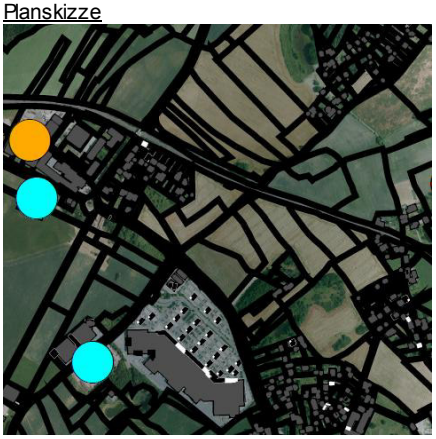
Überschw emmungsgebiete, Wasserschutzgebiete …
Planskizze

x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

Standort liegt im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes

Boden

Altlasten, Schutzw ürdigkeit…
Planskizze



x nein
☐ ja →→ Erheblichkeit ☐ gering
☐ groß

welche

Kulturelles Erbe

Kulturdenkmale, Bodendenkmale …

Planskizze

x nein

☐ ja ➞➞ Erheblichkeit ☐ gering

☐ groß

welche

Technische Infrastruktur

Verkehr und ÖPNV

Anbindung, Leistungsfähigkeit der Verkehrsadern, Bus, Straßenbahn, Radwege ….

B 282 / B 92 unmittelbar angrenzend
Autobahn: A 9 25 km; A 72 13 km
Bahnanschluss: Plauen RE Dresden-Hof stündlich; Entfernung zum Bahnhof 4,5 km
IC/ICE-Bahnhof Leipzig (2h)
Flughafen: Leipzig/Halle 1,5 h
ÖPNV: in Richtung Plauen Bahnhof mit dem Bus 143 (alle 2 Stunden)

Erschlossen ja x nein

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser	☐ ja	x nein
Abwasser	☐ ja	x nein
Gas	☐ ja	x nein
Elektro	☐ ja	x nein
Kommunikation	☐ ja	x nein

Erschließung ggf. über den benachbarten Plauen-Park oder das Gebiet Schöpsdrehe I herstellbar

Erschließungsaufwand

Erschließungsaufwand ☐ hoch x niedrig

Stärken – Schwächen - Analyse

Stärken	Schwächen
Nutzungspotentiale	
Vorrangige Eignung für kleinbetriebliche Nutzung Lage an B 282 und Nähe Plauen Park für publikumsorientierte Betriebe interessant	Allenfalls einzelne Grundstücke für Betriebe mit größerem Flächenbedarf Absehbar hohes Interesse von Einzelhandel und vergleichbaren Nutzungen
Lage und Topographie	
Ortseingang von Plauen, direkte Anbindung an die B 282 Eben, keine topografische Beschränkungen der Bebaubarkeit	Entfernung zur Autobahn 15-20 Minuten
Städtebauliche Einbindung	
Beschäftigtenorientierte Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) im nahegelegenen Einkaufszentrum Plauen Park Andere Gewerbestandorte in der Nachbarschaft	Isolierter Standort ohne städtebauliche Einbindung
Gebietsgröße, Eigentumsverhältnisse und Erweiterungspotential	
Größe 10 ha brutto, 7.5 ha netto	
Technische Infrastruktur	
	Kapazität der technischen Erschließung (Anbindung über Plauen Park) unklar
Umweltrestriktionen	
	Tlw. als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet

Standortbewertung und Eignung

z.B.: Bewertung des Standortes hinsichtlich der Eignung für die Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen die im ersten Anstrich unter Punkt B in den Gliederungsunterpunkten ①②③ und ④ des LV dargestellt sind. Darstellung der Risiken und Zwänge (diese sollten beim Standortvorschlag möglichst gering gehalten werden) und Benennung der Aktivierungshemmnisse/Nutzungskonflikte nach Art und Zeit.

Der Standort erscheint grundsätzlich gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Hierfür sprechen zum einen die verkehrliche Erreichbarkeit (direkte Anbindung an die B 282) und die Nähe zu anderen gewerblichen Nutzungen. Problematisch könnte die isolierte Lage sein; mit dem Potenzialstandort Kauschwitz und dem bestehenden Gebiet Schöpsdrehe würde hier ein großer gewerblicher Schwerpunkt in nicht integrierter Lage entstehen. Beschäftigtenorientierte Infrastruktur würde durch den Plauen-Park bereitgestellt.

Nutzungsstrukturell erscheint das Gebiet vor allem für kleine Betriebe des Handwerks und des Produzierenden Gewerbes, ggf. auch für kleinere Betriebe des Logistikgewerbes geeignet. Vermieden werden sollte die Ansiedlung von Einzelhandels- und Freizeitnutzungen.

Einschränkungen der Nutzbarkeit bestehen in erster Linie für den westlichen Teilbereich durch die benachbarte Wohnsiedlung und deren Schutzbedürftigkeit. Hier können entsprechende Schutzwirkungen u.U. durch Anpflanzungen, aber auch durch die Ausrichtung der Betriebsgebäude nach Osten erreicht werden.

Handlungsempfehlungen

z.B.: Wann, in welcher Art, Qualität und Größe und mit welchen Instrumenten ist die Entwicklungsfläche entsprechend der Gliederungspunkte ①②③ und ④ für welche Wirtschafts-, Unternehmens- und Branchenstrukturen zu schaffen. Darstellen der erforderlichen Maßnahmen die vorbereitend und planerisch zur Standortentwicklung erforderlich sind (z.B.: Änderung Flächennutzungsplan usw…)

Beschreibung:

Neben dem Gebiet Alter Postweg wäre der Standort Pausaer Straße ein weiterer Standort, der vorrangig für die Unterbringung kleiner Betriebe genutzt werden sollte. Eine spezielle Branchenkonzentration wird nicht empfohlen. Jedoch sollte versucht werden, eine möglichst intensive Flächennutzung auch durch Möglichkeiten des verdichteten Gewerbebaus zu erreichen.