

Der Oberbürgermeister
Plauen, 26.09.2025



Niederschrift über die 10. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses

Sitzung am: Montag, den 22.09.2025
Sitzungsort: Großer Ratssaal des Rathauses,

Beginn: 16:30 Uhr **Ende:** 18:10 Uhr

Anwesenheit:

Name

Vorsitzender

Herr Oberbürgermeister Steffen Zenner

Bemerkung

Stimmberechtigtes Mitglied

Herr Daniel Beegen
Herr Dieter Blechschmidt
Frau Yvonne Gruber
Herr Ronny Hering
Herr Thomas Salzmann
Frau Diana Zierold

Beratendes Mitglied

Herr Felix Albert
Herr Wolfgang Alboth
Herr Thomas Hoyer
Herr Michael Persch

Stellvertretendes Mitglied

Herr Lars Legath
Herr Bernd Stubenrauch

Vertretung für Frau Diana Tarnawski
Vertretung für Herrn Rico Kusche

Abwesenheit:

Name

Bemerkung

Stimmberechtigtes Mitglied

Herr Rico Kusche
Frau Diana Tarnawski
Herr Mathias Weiser

unentschuldigt

Beratendes Mitglied

Herr Matthias Gräf
Rainer Pietschmann

entschuldigt
unentschuldigt

Mitglieder der Verwaltung:

Name	Funktion	Anwesenheitsgrund
Markus Löffler	FBL Bauordnung, Stadtplanung und Umwelt	alle TOP
Frank Baumgärtel	SB Stadtplanung	TOP 2.1 u. TOP 2.2
Martin Rink	SB Stadtplanung	TOP 2.2
Steffen Ullmann	FGL Tiefbau	alle TOP
Harald Haupt	FBL Städt. Bauaufgaben	alle TOP

Weitere Sitzungsteilnehmer:

Herr Uhlig	Freie Presse	Berichterstattung
Herr Dr. Klinge	Plan & Praxis GbR	TOP 2.1.

Tagesordnung:

öffentlicher Teil:

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- TOP 1.1 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 1.2 Tagesordnung
- TOP 1.3 Niederschrift über den öffentlichen Teil der 8. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses am 10.06.2025
- TOP 1.4 Beantwortung von Anfragen
- TOP 1.5 Informationen des Oberbürgermeisters
- TOP 2 Vorberatung
- TOP 2.1 Bebauungsplan Nr. 031 Regionaler Vorsorgestandort "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
BSV-195/2025
- TOP 2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“ – Aufstellungsbeschluss
BSV-204/2025
- TOP 2.3 2. Verlängerung des Sanierungsgebietes "Östliche Bahnhofsvorstadt" Plauen
BSV-205/2025
- TOP 3 Anfragen (§ 20 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Plauen)

öffentlicher Teil:

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Herr Oberbürgermeister Zenner eröffnet die 10. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

Gem. § 39 der Sächs. GemO weist der Oberbürgermeister darauf hin, dass eine Verletzung von Form oder Frist der Ladung als geheilt gilt, wenn das Mitglied zur Sitzung erscheint und nicht spätestens bei Eintritt in die Tagesordnung den Mangel geltend macht.

Herr Oberbürgermeister Zenner bedankt sich bei Herrn Stadtrat Salzmann, CDU-Fraktion, sowie bei Herrn Stadtrat Stubenrauch, SPD/Initiative-Fraktion, die sich bereit erklärt haben, das Protokoll zu unterzeichnen.

1.1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Oberbürgermeister Zenner stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1.2 Tagesordnung

Die Tagesordnung wird bestätigt.

1.3 Niederschrift über den öffentlichen Teil der 8. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses am 10.06.2025

Die Niederschrift wird bestätigt.

1.4 Beantwortung von Anfragen

Es sind keine Anfragen offengeblieben.

1.5 Informationen des Oberbürgermeisters

Herr Oberbürgermeister Zenner hat keine Informationen.

2 Vorberatung

2.1 Bebauungsplan Nr. 031 Regionaler Vorsorgestandort "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: **BSV-195/2025**

Herr Oberbürgermeister Zenner begrüßt Herrn Dr. Klinge vom Planungsbüro Plan & Praxis GbR aus Berlin.

Er unterstreicht die Notwendigkeit der Ansiedlung neuer Unternehmen für die Entwicklung Plauens und führt ferner aus, dass die Stadt in der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen nicht frei, sondern an die Vorgaben des Flächenentwicklungsplanes gebunden ist.

Herr Dr. Klinge führt in die Vorlage ein und stellt zunächst klar, dass die Landes- und Regionalplanung diesen Standort vorausgewählt hat, um das Oberzentrum Plauen entsprechend zu entwickeln. Weil die Landesplanung so entschieden hat, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, da ein Planungserfordernis besteht. Dieses wiederum besteht, weil ein Mangel an Gewerbeflächen vorliegt. Angesiedelt werden sollen dort produzierendes Gewerbe und produzierende Industrie.

Er greift das Urteil des OVG auf, infolge dessen der Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde, weil die Lärmkontingentierung nicht den Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes entsprach. Nichtig heiÙe hierbei jedoch lediglich, dass der Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren geheilt werden kann. Dies sei genau das, was nun umgesetzt werden soll, nachdem alle Vorgaben des Urteils analysiert und umgesetzt wurden.

Herr Dr. Klinge betont die Wichtigkeit eines rechtssicheren Bebauungsplanes, da ohne diese kein Unternehmen investieren wird.

Neben den Änderungen zum Lärmschutz hat das Planungsunternehmen auch darauf geachtet, dass Neuerungen im Bereich des Umweltschutzes bzw. der Nachhaltigkeit mit eingearbeitet wurden.

Herr Dr. Klinge schildert den Ablauf des Heilungsverfahrens.

Die Stadt ist nunmehr den Hinweisen des Oberverwaltungsgerichtes gefolgt und hat das Lärmkontingent eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Es handelt sich damit um den denkbar höchsten Schutz, den man ansetzen kann. Diese Regelung ist mit den Lärmschutzbehörden abgestimmt und wird von diesen mitgetragen.

Um der Feldlärche, die sich dort angesiedelt hatte, neue Rückzugsorte zu bieten, hat man Ausgleichsflächen geschaffen und den Vögeln damit einen Ersatzstandort gegeben.

Im Ergebnis lässt sich daher sagen, dass die planbedingten Emissionen bewältigt wurden und die schutzwürdige Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird. Belastungen durch Verkehrslärm werden durch passive Schutzmaßnahmen behoben.

Herr Stadtrat Stubenrauch, Fraktion SPD-Initiative-Plauen, möchte wissen, wogegen jetzt noch geklagt werden könne.

Herr Dr. Klinge räumt ein, dass jeder der sich im Verfahren geäußert hat, gegen eine Satzung innerhalb Jahresfrist klagen könne. Wogegen jemand klagt, sei natürlich sehr individuell und könne kaum vorausgesehen werden.

Herr Wolfgang Alboth, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der SPD/Initiative-Plauen-Fraktion, hakt nach, ob die Querung zwischen Unter- und Oberlosa etwas mit diesem Bebauungsplan zu tun habe.

Herr Oberbürgermeister Zenner verneint dies.

Herr Stadtrat Legath, BSW-Fraktion, bezieht sich auf eine Aussage des LASuV, dass bei Beginn bzw. bei Beendigung der Baumaßnahmen die Querung zwischen Unter- und Oberlosa abgebunden werden soll. Er plädiert dafür, eine geeignete Lösung bereits in diesem Stadium zu bedenken.

Herr Oberbürgermeister Zenner bezieht sich auf die ihm vorliegende Information, dass die Abbindung der Kulmgasse erst mit dem Ausbau der B93 erfolgen wird.

Herr Stadtrat Legath sieht einen Unterschied in der Größendarstellung der Flächen zwischen der Vorlage und der Präsentation.

Herr Dr. Klinge führt dazu aus, dass der alte Plan, der vor Gericht scheiterte, der Plan ist, welcher dem ergänzenden Verfahren zugrunde liegt.

Herr Stadtrat Legath hakt nach, ob der Quartierswechsel der Feldlärche bereits vollzogen ist.

Herr Dr. Klinge erläutert, dass die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und nochmals gutachterlich überprüft worden sind.

Herr Stadtrat Legath moniert, dass die zugrunde gelegten Gutachten teilweise mehrere Jahre alt seien.

Herr Dr. Klinge entgegnet, dass es sicher Bereiche gibt, in welchen sich die Voraussetzungen häufig ändern und in kürzeren Intervallen überprüft werden müssen, dass sich jedoch im Planungsgebiet in Bezug auf Natur und Landschaft wenig getan habe. Gleiches gilt für die Versickerung und die Tragfähigkeit des Bodens. Weil dem so ist, wurden die Gutachten aus dem ersten Verfahren für noch immer tragfähig erklärt.

Herr Stadtrat Legath bittet nochmals um nähere Erläuterung zu den Werbeanlagen.

Für Werbeanlagen gibt es laut Herrn Dr. Klinge kein Regelungserfordernis, weil durch die Nähe zur Autobahn sowie zur Bundesstraße die Vorgaben des Fernstraßengesetzes bereits völlig ausreichend sind, um Blendwirkungen o. ä. zu vermeiden.

Frau Stadträtin Zierold, Fraktion die Linke/Grüne, mahnt, aus der Vergangenheit zu lernen und die Bevölkerung rechtzeitig zu informieren.

Der Gesetzgeber habe im Baugesetzbuch eindeutig geklärt, so Herr Dr. Klinge, wann und in welchem Umfang die Öffentlichkeit an der Planung zu beteiligen ist. Er räumt ferner ein, dass noch bis zum Satzungsbeschluss Einwendungen vorgebracht werden dürfen.

Hinsichtlich der Werbeanlagen möchte Frau Stadträtin Zierold den Punkt Lichtverschmutzung noch einmal angesprochen haben.

Herr Dr. Klinge bestätigt, dass bei der Außenbeleuchtung auf insektenverträgliches Licht geachtet wurde. Zudem wurde z. B. auch die Vermeidung von Vogelschlag berücksichtigt.

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 031 Regionaler Vorsorgestandort „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1“ mit Begründung und beschließt die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen 7, Nein-Stimmen 0, Stimmenthaltung 2, Befangen 0

2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“
– Aufstellungsbeschluss
Vorlage: **BSV-204/2025**

Herr Oberbürgermeister Zenner arbeitet noch einmal die Notwendigkeit heraus, sowohl für die Schulen, die Sportvereine als auch für die Bevölkerung mehr Wasserfläche zu schaffen.

Herr Rink, Sachbearbeiter Stadtplanung, stellt zunächst den rechtskräftigen Bebauungsplan vor. Während der Planungen habe sich gezeigt, dass sich durch die Verlegung von Leitungen erhebliche Kostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen ergeben würden. Am 24.6. d. Jahres hat der Stadtrat dazu einen Grundsatzbeschluss gefasst. Daraus resultiert die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan zu ändern. Hierfür bittet Herr Rink um Zustimmung. Ziel dieses Änderungsverfahrens sei die Anpassung des Baufeldes. Dazu ist zu sagen, dass die Grundkonzeption des Bebauungsplanes, also die Abbindung des Elsterangers sowie Zufahrt über die Turnstraße bestehen bleibt. Vorrangiges Änderungsziel ist es, das Baufeld so anzupassen, dass der Baukörper in neuer Form errichtet werden kann.

In diesem Zusammenhang wurde eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt, welche die Eingriffe im Plangebiet ausgleichen soll. So soll auf dem Hauptfriedhof eine Allee gepflanzt werden. Auch diese Regelung bliebe natürlich bestehen.

Herr Persch, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Die Linke/Grüne, möchte wissen, weshalb die Einschränkungen durch unterirdische Leitungen erst so spät bekannt wurden.

Herr Oberbürgermeister Zenner schränkt ein, dass der Bau an alter Stelle technisch sehr wohl möglich gewesen sei. In Ständerbauweise hätte ein solcher Beckenanbau funktionieren können. Finanziell sei dies jedoch keine Alternative für die Stadt gewesen.

Herr Persch schlägt außerdem vor, doch beide Baufenster beizubehalten. Damit hätten Mitbewerber die Möglichkeit, Entwürfe zu gestalten, welche auch das alte Baufeld integrieren.

Herr Oberbürgermeister Zenner erläutert, dass die bestehende Verrohrung einen derart komplizierten und teuren Bauablauf vorhersagt, dass es sich die Stadt nicht zugetraut hat, dies so umzusetzen. Die Stadt müsse insgesamt 7 Mio. Euro einsparen.

Ferner fragt Herr Persch nach, ob die geplante Lage des Erweiterungsbaus mit der Feuerwehr abgestimmt sei, da die Zufahrt eingeschränkt sei.

Herr Oberbürgermeister Zenner bestätigt, dass die Feuerwehr selbstverständlich im Vorhinein die Pläne geprüft habe.

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplans Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 043, ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen und Teil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich beschlossen,
Ja-Stimmen 8, Nein-Stimmen 1, Stimmenthaltung 0, Befangen 0

2.3 2. Verlängerung des Sanierungsgebietes “Östliche Bahnhofsvorstadt“ Plauen
Vorlage: **BSV-205/2025**

Herr Löffler, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Umwelt, stellt die Vorlage vor und geht auf den Sinn der Ausweisung von Sanierungsgebieten ein. In der Östlichen Bahnhofsvorstadt gibt es nach wie vor städtebauliche Mängel, die verschiedene Ursachen haben. Da die Stadt einschätzt, dass die Überleitungsvorschrift für das Sanierungsgebiet Östliche Bahnhofsvorstadt zum Ende des Jahres nicht ausreicht, möchte diese empfehlen, das Sanierungsgebiet nochmals bis 31.12.2028 zu verlängern.

Herr Stadtrat Legath, BSW-Fraktion, bittet darum, den Anwohnern des Sanierungsgebietes gegenüber besser zu kommunizieren, wo sie welche Fördermittel erhalten können.

Herr Löffler korrigiert, dass es sich nicht um ein Förder- sondern um ein Sanierungsgebiet handelt. Daher gäbe es nur Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Einkommensteuer.

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB, im Wege der Änderungssatzung, die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung “Östliche Bahnhofsvorstadt“ Plauen über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2025, bis zum 31.12.2028 zu verlängern.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen 9, Nein-Stimmen 0, Stimmenthaltung 0, Befangen 0

3 Anfragen (§ 20 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Plauen)

Herr Stadtrat Legath, Fraktion BSW, bezieht sich auf Meldungen der Vergangenheit, dass Parkscheinautomaten innerhalb der Stadt mit gefälschten QR-Codes beklebt gewesen seien und Menschen fälschlicherweise ihre Parkgebühren dorthin entrichtet hätten. Vor diesem Hintergrund möchte er wissen, ob es in der Stadt denkbar wäre, einen erhaltenen Strafzettel zu stornieren, sofern der Betroffene nachweisen kann, dass man die Parkgebühren an das falsche Unternehmen gezahlt hat.

Herr Oberbürgermeister Zenner sagt eine schriftliche Antwort zu.

Herr Persch, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Die Linke/Grüne, bittet darum, in einem der nächsten Stadtbau- und Umweltausschüsse über den aktuellen Baufortschritt Weisbachsches Haus zu berichten.

Herr Oberbürgermeister Zenner sagt dies gern zu.

Herr Stadtrat Blechschmidt, CDU-Fraktion, bezieht sich auf die erhaltene Einladung zum Richtfest des neuen Feuerwehrgerätehauses Straßberg/Neundorf und teilt mit, dass er gehört habe, dass die Bauarbeiten über den Winter ruhen sollen.

Herr Haupt, Fachbereichsleiter städtische Bauaufgaben, informiert, dass rein fiktiv ein 9-wöchiger Winterausstand geplant gewesen sei. Wenn das Wetter es jedoch zulasse, solle durchgebaut werden. Die Fertigstellung ist für die 45. KW 2026 vorgesehen.

Herr Stadtrat Beegen, AfD-Fraktion, bringt vor, dass der Spielbereich in der Kreativen Elsteraue bereits seit Längerem nur noch eingeschränkt nutzbar wäre. Er erkundigt sich nach den Gründen bzw. wie lange dieser Zustand noch andauern wird.

Herr Oberbürgermeister Zenner sagt Herrn Stadtrat Beegen eine schriftliche Antwort zu.

Herr Stadtrat Legath hakt bezüglich des Feuerwehrgerätehauses Straßberg/Neundorf nach. Üblicherweise lasse man doch den Rohbau über den Winter stehen, um ihn austrocknen zu lassen. Er möchte wissen, ob sich an dieser Praxis etwas geändert habe.

Herr Haupt betont, dass selbstverständlich nach den Standardbauvorschriften gearbeitet werde.

Plauen, den

Plauen, den

Steffen Zenner
Oberbürgermeister

Bernd Stubenrauch
Stadtrat

Plauen, den 29.9.2025

Plauen, den

Lydia Grüner
Schriftführer

Thomas Salzmann
Stadtrat