

Der Oberbürgermeister
Plauen, 22.04.2026

Niederschrift über die 14. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses

Sitzung am: Montag, den 02.03.2026
Sitzungsort: Sitzungszimmer 345

Beginn: 16:30 Uhr **Ende:** 18:20 Uhr

Anwesenheit:

Name	Bemerkung
------	-----------

Vorsitzende

Frau Bürgermeisterin Kerstin Wolf

Stimmberechtigtes Mitglied

Herr Daniel Beegen
Herr Dieter Blechschmidt
Frau Belinda Eißmann
Frau Yvonne Gruber
Herr Ronny Hering
Herr Rico Kusche
Herr Thomas Salzmann

Beratendes Mitglied

Herr Felix Albert
Herr Matthias Gräf
Herr Thomas Hoyer
Herr Michael Persch
Herr Rainer Pietschmann

Abwesenheit:

Name	Bemerkung
------	-----------

Stimmberechtigtes Mitglied

Herr Mathias Weiser	unentschuldigt
Frau Diana Zierold	entschuldigt

Beratendes Mitglied

Herr Wolfgang Alboth	entschuldigt
----------------------	--------------

Mitglieder der Verwaltung:

Herr Haupt, FBL Städtische Bauaufgaben
Herr Löffler, FBL Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt
Herr Großpietsch, FGL Hochbau & Technische Gebäudeausrüstung
Frau Winkler, Projektleiterin FG Stadtplanung

Gäste:

Herr Uhlig, Freie Presse

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 12. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses am 01.12.2025
- TOP 1.4 Beantwortung von Anfragen
- TOP 1.5 Informationen der Bürgermeisterin
- TOP - Information zum aktuellen Sanierungsstand Vogtland-Theater
- TOP 2 Einwohnerfragestunde
- TOP 3 Information
- TOP 3.1 4. Sachstandsbericht Modellvorhaben ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden (Stand 12/2025)
INV-064/2026
- TOP 4 Vorberatung
- TOP 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 029 „Energetische Sanierung u. Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark–Süd“ in Neundorf mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan, Aufhebung von Beschlüssen
BSV-274/2026
- TOP 4.2 Grundstücksverkehr (Verkauf der Flurstücke 1331/3 und 1331/2 der Gemarkung Kauschwitz)
BSV-284/2026
- TOP 5 Anfragen (§ 20 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Plauen)

Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Frau Bürgermeisterin Wolf eröffnet die 14. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses durch die Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung.

Gem. aktueller Änderung der § 39 SächsGemO weist die Bürgermeisterin darauf hin, dass eine Verletzung von Form oder Frist der Ladung eines Ausschussmitgliedes als geheilt gilt, wenn das Mitglied zur Sitzung erscheint und den Mangel nicht spätestens bei Eintritt in die Tagesordnung der Sitzung geltend macht. Sie bestätigt, dass die Tagesordnung form- und fristgerecht übermittelt wurde.

- 1.1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Bürgermeisterin Wolf stellt die Beschlussfähigkeit fest.

1.2 Tagesordnung

Frau Bürgermeisterin Wolf stellt fest, dass keine Anmerkungen oder Einwände zur vorliegenden Tagesordnung vorgebracht werden. Sie führt aus, dass die Tagesordnung somit als bestätigt gilt.

1.3 Niederschrift über den öffentlichen Teil der 12. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses am 01.12.2025

Frau Bürgermeisterin Wolf erklärt, dass die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 12. Sitzung des Stadtbau- und Umweltausschusses vom 8. Dezember 2025 vorliegt. Die Niederschrift gilt als ordnungsgemäß wiedergegeben und wird somit bestätigt.

Frau Bürgermeisterin Wolf informiert weiterhin, dass für die heutige Niederschrift Frau Stadträtin Gruber, Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, und Herr Stadtrat Kusche, SPD/Initiative-Plauen-Fraktion, ihre Bereitschaft zur Zeichnung erklärt hätten.

1.4 Beantwortung von Anfragen

Aus Sicht von Frau Bürgermeisterin Wolf sind keine Anfragen offengeblieben.

1.5 Informationen der Bürgermeisterin

Herr Löffler, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt, erklärt, dass derzeit eine Spur der Martin-Luther-Straße gesperrt sei, da der Erker des Gebäudes mit der Hausnummer 16 brücke. Da Teile des Erkers auf die Straße fallen könnten, sei eine Sperrung notwendig geworden. Ein Statiker werde am folgenden Tag, dem 03.03.2026, das Gebäude besichtigen, um die Situation zu bewerten. Zudem werde ein Facharbeiter das Gebäude in Augenschein nehmen, um mögliche Ersatzmaßnahmen zu planen. Ziel sei es, die Straße schnellstmöglich wieder für den Verkehr freizugeben und die Sperrung auf den Gehwegbereich zu beschränken.

Herr Löffler weist darauf hin, dass die Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer oder Bauherrn des Gebäudes schwierig sei. Zwar sei der Eigentümer bekannt, jedoch schwer erreichbar. Aufgrund dieser Umstände sei davon auszugehen, dass die derzeitige Situation noch einige Tage andauern werde. Die zuständigen Stellen seien jedoch bemüht, die Einschränkungen so schnell wie möglich zu beheben, um den Verkehrsfluss wiederherzustellen.

- Information zum aktuellen Sanierungsstand Vogtland-Theater

Frau Bürgermeisterin Wolf informiert, dass der aktuelle Sanierungsstand des Vogtlandtheaters Plauen auf Anfrage von Herrn Pietschmann, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, thematisiert wird. Sie übergibt das Wort an Herrn Großpietsch, der die Maßnahmen detailliert erläutert.

Herr Großpietsch, Fachgebietsleiter für Hochbau und Technische Gebäudeausrüstung, erklärt, dass das Vogtlandtheater Plauen 1898 im neoklassizistischen Stil erbaut und eingeweiht wurde, im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört und später wieder aufgebaut wurde. Das Gebäude sei in drei Bereiche unterteilt: das Hauptgebäude, die kleine Bühne und den Verbindungsbau, der zu DDR-Zeit umgebaut wurde. Derzeit laufen mehrere Sanierungsmaßnahmen, darunter die Dacheindeckung, die Erneuerung der Sprinkleranlage, die Sanierung des Kellermauerwerks sowie die Behebung von Rissbildungen.

Zur Dacheindeckung führt Herr Großpietsch aus, dass große Teile des Daches des Verbindungsbaus und der kleinen Bühne mit einer Elastomerbitumenbahn gedeckt wurden, die ihre Nutzungsdauer überschritten habe. Notreparaturen seien 2023 erfolgt, jedoch sei das Dach nicht mehr reparabel. Der erste Bauabschnitt der Sanierung des Daches der kleinen Bühne mittels Metalleindeckung sei 2025 abgeschlossen worden und habe 133.000 Euro gekostet, wovon ca. 50 % durch den Kulturraum gefördert wurden. Der zweite Bauabschnitt, der das Dach des Verbindungsbaus betrifft, sei für 2026

geplant und koste voraussichtlich 145.000 Euro. Auch hier seien 50 % Förderung zugesichert. Im Zuge der Dachsanierung würden zudem Putz- und Stuckarbeiten sowie die Sanierung des Rettungsbalkons durchgeführt.

Bezüglich der Sprinkleranlage erläutert Herr Großpietsch, dass diese seit 2001 direkt an das Trinkwassernetz angeschlossen sei, was aus hygienischen Gründen nicht mehr zulässig sei. Eine Trennung vom Trinkwassernetz sei geplant, wobei ein Wassertank mit einer Kapazität von 2.000 bis 5.000 Litern im Keller installiert werde. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf etwa 168.000 Euro, wovon 50 % durch den Kulturraum gefördert werden. Die Umsetzung sei für 2026 vorgesehen.

Zum Kellermauerwerk berichtet Herr Großpietsch, dass Feuchtigkeit von außen zu Schäden führe, insbesondere durch Salzablagerungen, die die Tragfähigkeit des Mauerwerks beeinträchtigen könnten. Ein Baugrundgutachten im Bereich des Theaterplatzes sei durchgeführt worden, um die Bodengegebenheiten zu analysieren. Die Sanierung umfasse von außen die Verlegung einer Drainage sowie von innen die Sanierung von Pfeilern und Stützen. Der erste Bauabschnitt sei 2025 abgeschlossen worden, weitere Abschnitte folgten 2026.

Hinsichtlich der Rissbildungen erklärt Herr Großpietsch, dass diese sowohl im Außen- als auch im Innenbereich auftreten. Die Risse würden bisher mit Gipsplomben verschlossen, um ihre Entwicklung zu beobachten. Ein Tragwerksplaner sei beauftragt, die Ursachen zu untersuchen und Maßnahmen abzuleiten. Die Sanierungskosten für die Restrisse werden auf 67.000 bis 80.000 Euro geschätzt.

Zusätzlich erwähnt Herr Großpietsch kleinere Maßnahmen, wie z. B. die farbliche Neugestaltung der Foyer- und Wandelgänge, die in Zusammenarbeit mit dem Theater und dem Förderverein sowie in enger Absprache mit der Denkmalschutzbehörde und dem Fachgebiet Hochbau erfolgen. Diese Arbeiten seien Teil der Vorbereitungen auf das kommende Jubiläum des Theaters. Zudem seien Rauchschutztüren zu den Treppenhäusern eingebaut worden, um den neuesten Vorschriften zu entsprechen.

Herr Persch, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Die Linke/ Grüne, fragt, ob die Kosten für die Sprinkleranlage in Höhe von 168.000 Euro ebenfalls in Höhe von 50 % gefördert werden.

Herr Großpietsch bejaht dies und gibt einen Fördersatz in Höhe von 50 % an.

Des Weiteren fragt Herr Persch, ob es Untersuchungen zur Aufbringung einer PV Anlage im Zuge der Sanierung der Dacheindeckung auf dem Verbindungsbau des Theaters gab.

Herr Großpietsch erwidert, dass die hauptsächliche Nutzung des Theaters am Abend stattfände, wo keine Einspeisung mehr erfolgen würde und dass die zusätzliche Auflast eine Gefährdung der Statik darstellen würde.

Herr Pietschmann, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, fragt nach der Gesamtsumme der Maßnahmen und der entsprechenden Höhe der dazugehörigen Fördermittel.

Herr Großpietsch gibt an, die Zahlen nachzureichen.

Herr Pietschmann erkundigt sich zudem nach der Problematik der aufsteigenden Feuchtigkeit im Keller, da Herr Großpietsch nur über die Sanierung der tragenden Säulen berichtete.

Herr Großpietsch erklärt, dass derzeit keine horizontalen Abdichtungen vorhanden seien, dies jedoch im Zuge der Sanierung geprüft werde. Ein Abluftventilator habe bereits zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit geführt, das Problem mit dem Wasser von außen muss aber angegangen werden.

Herr Stadtrat Salzmann, CDU-Fraktion, fragt nach der Größe des Wassertanks für die Sprinkleranlage und deren Wartungszustand.

Herr Großpietsch antwortet, dass die Anlage regelmäßig gewartet werde und der Tank eine Kapazität von 2.000 bis 5.000 Litern haben werde, da der aktuelle Wasserdurchfluss in der Zuleitung der Sprinkleranlage nicht den Ansprüchen gerecht wird.

Herr Stadtrat Kusche, SPD/Initiative-Plauen-Fraktion, erkundigt sich nach den Kosten und dem Vorgehen zur Erstellung des Baugrundgutachtens und ob dieses extern vergeben wurde sowie den Summen für die farblichen Verschönerungen.

Herr Großpietsch erklärt, dass die farblichen Maßnahmen nicht über den Haushalt laufen, sondern über das Theater und den Förderverein. Das Baugrundgutachten wurde durch ein externes Ingenieurbüro durchgeführt.

Herr Haupt, Fachbereichsleiter Städtische Bauaufgaben und Bewirtschaftung, ergänzt, dass ein offenes Baugrundgutachten ohne Bohrungen, jedoch durch Schürfe bis zu einer Tiefe von 6,40 Metern, durchgeführt wurde. Die Ergebnisse würden als Grundlage für die weitere Planung dienen. Das Baugrundgutachten wurde in Verbindung mit der Baugrundgutachten des Stadtbades gemacht. Die Aufgabe sei nun, eine erschütterungsarme Sanierung des Theaters zu planen, um eine weitere Rissbildung zu vermeiden.

Frau Bürgermeisterin Wolf erläutert, dass das Theater aufgrund seiner Lage in einer Flussaue von Hangwasser betroffen sei, was die Sanierung erschwere. Jedoch muss vor weiterer Sanierung des Theaterplatzes das Feuchtigkeitsproblem im Untergrund bekannt sein und in den Griff bekommen werden. Aufgrund der Komplexität gibt es noch keine abschließende Lösung.

Herr Pietschmann erfragt die genaue Ortung der Sprinkleranlage und ob eine Prüfung eines möglichen Fehlalarms zwischengeschaltet sei.

Herr Großpietsch gibt an, dass zur Auslösung mehrere Melder einen Alarm auslösen müssen, welcher auch manuell bestätigt werden muss.

Herr Gräf, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der CDU-Fraktion, erfragt ebenfalls die Gesamthöhe der Sanierungskosten sowie die Begründung der Notwendigkeit verschiedener externer Planer in den verschiedenen Bereichen.

Frau Bürgermeisterin Wolf erläutert ihm die Notwendigkeit des Baugrundgutachten im Untergrund. Zudem bestätigen Sie und auch Herr Haupt auf Nachfrage von Herrn Gräf, dass der Stadt Plauen leider keine Bauunterlagen zum Bau des Theaters vorliegen.

Bezüglich des zusätzlichen Planers im Bereich der Dachsanierung erörtert Herr Großpietsch, dass die Änderungen an der Dachkonstruktion und die fachgerechte Ausführung der Anschlüsse eine zusätzliche Planung erforderlich gemacht hatten.

Herr Persch fragt an, ob im Zuge der Dachsanierung die Dämmung erneuert wird.

Herr Großpietsch erklärt, dass Kalkdächer am Theater vorliegen und die Dämmung auf der obersten Etage angebracht ist, so dass das Dach lediglich dem Regenschutz diene.

Herr Stadtrat Blechschmidt, CDU-Fraktion, fragt ob die aktuell sich in Nutzung befindlichen Löschwasserhydranten ebenso vom Trinkwassersystem gelöst werden.

Herr Großpietsch erörtert ihm, dass auch diese Trennung angestrebt wird, die Umsetzung aber abhängig ist von der Höhe des noch verbleibenden Budgets aus der Förderung des 1. Bauabschnittes. Ansonsten ist die Stadt bestrebt, weitere Fördermittel hierfür für einen zweiten Bauabschnitt zu generieren.

Abschließend wird die Anfrage von Herrn Pietschmann als beantwortet erklärt.

2 Einwohnerfragestunde

Es sind keine Anwohner zur Einwohnerfragestunde erschienen.

3 Information

3.1 4. Sachstandsbericht Modellvorhaben ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden (Stand 12/2025) **INV-064/2026**

Frau Winkler, Projektleiterin im Fachgebiet Stadtplanung, erläutert, dass der Sachstandsbericht jährlich erstellt werde und sie eine Übersicht über die Fortschritte der Einzelvorhaben sowie den aktuellen Finanzierungsstand geben werde. Sie stellt die drei Handlungsfelder des Modellvorhabens vor, diese sind „Sport und Bildung“, „Mobilität und Digitalisierung“ sowie „Wohnen und Städtebau“. Sie hebt hervor, dass das Handlungsfeld „Sport und Bildung“ mit den 3 großen Sportprojekten finanziell am stärksten sei.

Im Bereich „Wohnen und Städtebau“ berichtet Frau Winkler über die Fortschritte im Mammengebiet. Der Rahmenplan sei fertiggestellt, und die Umsetzungsmaßnahmen im 2. Baustein, die Gestaltung der Grünflächen, sei ebenso beendet. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche seien in 2025 umgesetzt worden und sollen zum Tag der Städtebauförderung unter Einbeziehung der Einwohner vorgestellt werden. Zum 3. Baustein, dem Ortsteilzentrum, führt sie aus, dass eine Aufwertung durch die Erneuerung der Beetanlage vor dem Indoor Spielplatz mittels diverser Objekte wie Sitzrondells, einem Wasserspiel, einem Pavillon für Veranstaltungen, erfolge. Zeitgleich achte man auf Barrierefreiheit sowie dem Erhalt der Parkplätze. Möglichkeiten für eine Ladeinfrastruktur seien geplant, müssen aber vom jeweiligen Betreiber selbst errichtet werden. Die Bauarbeiten würden zeitnah mit Einschränkungen im Gebiet starten und etwa drei Monate dauern, wobei die Zufahrt zum Ärztehaus gewährleistet bleibe.

Zum Sportforum Vogtland erklärt Frau Winkler, dass dieses im August 2025 eröffnet habe und bereits für Schul- und Vereinssport genutzt werde. Sie hebt die positive Resonanz aus der Bevölkerung hervor und berichtet, dass der Verwendungsnachweis in diesem Jahr eingereicht werde. Die Gesamtkosten hätten sich seit 2018 um 28,5 % erhöht, was durch interne Mittelverschiebungen realisiert werden konnte.

Im Einzelvorhaben 3, der Erweiterung des Stadtbades Plauen und dem Bau der Turnstraße, erläutert Frau Winkler, dass der geänderte Bebauungsplan des Erweiterungsbaus mit reduziertem Raumbedarf derzeit in der Auslegung sei und ein Satzungsbeschluss im Mai angestrebt werde. Die Planung sei weit fortgeschritten. Parallel sei aktuell ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn zur Umverlegung der Versorgungsleitungen beantragt, um im Mai hiermit beginnen zu können. Der Baubeginn für den Erweiterungsbau sei für das IV. Quartal 2026 vorgesehen mit Fertigstellung Ende 2028.

Zum Einzelvorhaben 4 berichtet Frau Winkler, dass der Enkelgarten und die Kleinfeldsportanlage fertiggestellt seien. Aktuell laufen die energetische Ertüchtigung des Vereinsheimes und der Bau der Einfeldsporthalle, eine Fertigstellung sei für Ende 2026, Anfang 2027 geplant. Frau Winkler führt aus, dass eine energetische Dachsanierung des Vereinsheimes der Wacker aufgrund der hohen Kosten nicht wirtschaftlich sei, weshalb man sich zur Unterstützung des Vereines auf die Erneuerung der Flutlichtanlage konzentriere. Auch hier wurden interne Mittelverschiebungen zu Gunsten anderer Teilprojekte vorgenommen.

Herr Haupt, Fachbereichsleiter Städtische Bauaufgaben und Bewirtschaftung, ergänzt, dass der Rohbau der Einfeldsporthalle bis September fertiggestellt werde und die Außenanlagen um die Halle, wie auch der Schulhof, während der Sommerferien gestaltet würden, um den Schulbetrieb nicht zu beeinträchtigen.

Zum Einzelvorhaben 5 „Junge Helden“ erklärt Frau Winkler, dass die Musterförderrichtlinie in 2025 beschlossen wurde und die Stöckigter Straße 13 als geeignetes Gebäude ausgewählt wurde. Zwei Angebote für die Sanierung lägen vor, die derzeit geprüft würden. Das Projekt solle mit einer Fördersumme von 100.000 Euro bis 2028 abgeschlossen sein.

Im Bereich „Mobilität und Digitalisierung“ berichtet Frau Winkler, dass das Konzept und die Umsetzungsmaßnahmen abgeschlossen seien. Aufgrund von Mittelverschiebungen seien einige Maßnahmen, wie die barrierefreie Haltestelle an der Kemmler Oberschule, Bordsteinabsenkungen wie auch Gehweginstandsetzungen, priorisiert worden. Digitale Maßnahmen seien aufgrund von möglicher Vandalismusgefahr aktuell angepasst.

Zur denkmalgerechten Sanierung der Hofwiesenstraße 24 führt Frau Winkler aus, dass das Gebäude erfolgreich fertiggestellt wurde und eine künftige Nutzung für Büroarbeitsplätze im IT-Bereich angedacht sei.

Abschließend erläutert Frau Winkler die administrativen Maßnahmen, darunter Prozesssteuerung, wissenschaftliche Begleitung und Personalförderung. Die wissenschaftliche Begleitung werde bis 2028 fortgeführt, und die Personalförderung laufe Ende des Jahres aus. Sie hebt hervor, dass Mittelverschiebungen vorgenommen wurden, um die Projekte kostenneutral umzusetzen. Das Ziel sei es, am Ende den Plan der Einhaltung der 50 Mio. Euro Grenze bestmöglich in den geplanten Projekten umzusetzen.

Frau Winkler fügt hinzu, dass das nächste Treffen der Modellkommunen aufgrund unseres bisherigen Fortschrittes in den Projekten im Oktober 2026 in Plauen stattfinden wird.

Frau Bürgermeisterin Wolf betont, dass Plauen als kleinste Modellkommune mit 50 Millionen Euro Fördermitteln am weitesten im Abarbeitungsstand sei. Sie lobt die Arbeit der Mitarbeiter und hebt hervor, dass viele Aufträge an lokale Unternehmen vergeben werden konnten und bedauert, dass aufgrund der unvorhersehbaren Preissteigerungen die Projekte nicht kostenneutral umgesetzt werden konnten. Zudem danke sie Frau Magwas, ehemaliges Mitglied des Deutschen Bundestages, welche durch ihr Engagement der Stadt Plauen die Möglichkeit der Teilnahme an dem 50 Mio. Projekt, wie auch ZIZ, verholfen hätte.

Herr Pietschmann, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, fragt nach der Dachsanierung des Vereinsheims mit einer PV Anlage und erhält von Frau Winkler die Erklärung, dass die Sanierung aufgrund der hohen Kosten nicht umgesetzt werde. Stattdessen werde das Dach durch den Bauhof instandgesetzt, und die Flutlichtanlage würde erneuert werden. Weitere freiwerdende Mittel konnten innerhalb des Modellvorhabens für andere Projekte verwendet werden.

Herr Persch, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Die Linke/ Grüne, stellt Fragen zu den Lüftungsrohren des Stadtbades und zur Nutzung der Hofwiesenstraße 24. Bei den Lüftungsrohren sei ihm aufgefallen, dass diese wirkten, als seien sie im Betrieb. Bei der Hofwiesenstraße 24 fragt er an, ob eine Nutzung durch GK Software erfolge.

Herr Haupt erklärt, dass die sichtbaren Lüftungsschächte im Zuge der Baufeldfreimachung zurückgebaut und in den Neubau integriert würden. Hierbei wären diese nie außer Betrieb. Lediglich der Anschluss der Erdwärme sei nicht mehr in Betrieb.

Frau Bürgermeisterin Wolf ergänzt, dass die Hofwiesenstraße 24 von der Firma NewWork Software GmbH genutzt würde. Der Bereich der IT zähle zur Kreativwirtschaft, somit erfülle man die Vorgaben für eine Förderung.

4 Vorberatung

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 029 „Energetische Sanierung u. Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark-Süd“ in Neundorf mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan, Aufhebung von Beschlüssen **BSV-274/2026**

Frau Bürgermeisterin Wolf erläutert die Beschlussvorlage 274/2026, welche die energetische Sanierung und Aufstockung der Wohnanlage an der Kobitzschwalder Straße sowie die Änderung des Bebauungsplans Wohnort Süd in Neundorf umfasst. Sie weist darauf hin, dass es um die Aufhebung von Beschlüssen geht.

Herr Löffler, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt, führt aus, dass der Stadtrat am 29. April 2024 einen Aufstellungsbeschluss gefasst habe, um die energetische Sanierung und Aufstockung der 1994 errichteten Reihen- und Doppelhäuser an der Kobitzschwalder Straße zu ermöglichen. Das Verfahren sei von Dezember 2024 bis Januar 2025 mit öffentlicher Auslegung der Unterlagen durchgeführt worden, wobei die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden seien. Es habe keine wesentlichen Einwände gegeben. Im Zuge des Durchführungsvertrages habe der Vorhabenträger jedoch mitgeteilt, dass die geplanten Fördermittel nicht akquiriert werden könnten und somit die Finanzierung des Bauvorhabens nicht möglich sei. Nach einer Fristsetzung seitens der Stadt

Plauen habe der Vorhabenträger entschieden, das Vorhaben nicht weiterzuführen. Daher sei das Verfahren abzuwickeln, und die entsprechenden Beschlüsse müssten aufgehoben werden.

Herr Gräf, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der CDU-Fraktion, merkt an, dass die aufgewendete Arbeitszeit keinen finanziellen Wert habe.

Herr Löffler äußert sein Bedauern darüber, dass die Arbeit der Verwaltung in diesem Fall keinen Wert habe. Er weist darauf hin, dass die Verwaltung bisher keine Kosten für vorhabenbezogene Bebauungspläne in Rechnung stelle, was aus Gründen der Wirtschaftsförderung geschehe. Er informiert, dass der Stadtrat sich mit der Möglichkeit befassen könne, solche Kosten zukünftig in Rechnung zu stellen.

Frau Bürgermeisterin Wolf ergänzt, dass das Thema im Rahmen der Haushaltsbefassung behandelt werden könne.

Frau Stadträtin Gruber, Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, fragt an, ob dennoch eine Sanierung der Häuser stattfinden werde, da grundsätzlich ein Sanierungsbedarf bestehe.

Herr Löffler berichtet, dass der Eigentümer mitgeteilt habe, dass Sanierungen bei Leerzug durchgeführt würden, um die Wohnungen wieder vermietbar zu machen, jedoch sei eine Aufstockung der Gebäude hierbei nicht mehr angedacht.

Frau Bürgermeisterin Wolf stellt abschließend fest, dass für diese Sanierungen kein Baurecht geschaffen werden müsse.

Beschlussvorschlag: Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Aufhebung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.029 „Energetische Sanierung u. Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark-Süd“ in Neundorf gefassten Beschlüsse:

- a) Aufstellungsbeschluss mit Änderungsbeschluss (Drucksachennummer: 1072/2024) vom 04.06.2024 (Beschluss-Nr.: 54/24-17)
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss (BSV-057/2024) vom 19.11.2024 (Beschluss-Nr.: 3/24-35).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

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

**4.2 Grundstücksverkehr (Verkauf der Flurstücke 1331/3 und 1331/2 der Gemarkung Kauschwitz)
BSV-284/2026**

Frau Bürgermeisterin Wolf leitet in das Thema ein mit der Ankündigung, dass aller Voraussicht nach durch intensive Gespräche mit dem Bereich Stadtplanung eine Einigung im Bereich Gewerbegebiet an der Schöpsdrehe erzielt werden konnte.

Herr Löffler, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt, erläutert, dass es sich um einen Beschlussvorschlag zum Verkauf von Grundstücken handelt. Eigentlich sei dieser nur für den Finanzausschuss vorgesehen gewesen, soll nun jedoch aufgrund der bisherigen Beratungen auch im Stadtbau- und Umweltausschuss vorgestellt werden. Es gehe um die Flurstücke 1331/3 und 1331/2 im Gewerbegebiet Schöpsdrehe, Gemarkung Kauschwitz. Die Grundstücke seien 5.129 Quadratmeter und 612 Quadratmeter groß, mit einem Bodenrichtwert von 30 Euro pro Quadratmeter. Die baurechtliche Situation sei durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Kauschwitz Schöpsdrehe“ geregelt. Die bisherige Nutzung der Flächen sei durch verschiedene Pachtverhältnisse zersplittert gewesen, was eine sinnvolle Aufteilung erschwert habe.

Herr Löffler berichtet, dass in der Vergangenheit mehrere Kaufanträge der Pächter vorlagen, jedoch keine Lösung gefunden wurde. Nach Abstimmungsterminen und Erörterungen mit den Beteiligten, darunter Frau Olejnik, Justiziarin bei der Stadt Plauen, sei eine Einigung erzielt worden. Diese sehe vor, dass Herr Schmidt eine Fläche von 5.129 Quadratmetern für 153.870 Euro erwirbt, während die Firma Geipel-Automobile OHG zwei Flächen von 1.390 Quadratmetern und 612 Quadratmetern für 41.700 Euro bzw. 18.360 Euro kauft. Zudem werde die Firma Schmidt Bau GmbH eine Teilfläche an

die Firma Geipel-Automobile OHG zum Bodenrichtwert weiterverkaufen. Die entsprechenden Notartermine seien bereits geplant. Mit der Firma Scholz Fahrzeugteile GmbH wurde ebenfalls eine einvernehmliche Lösung erzielt. Insgesamt werden so Einnahmen für die Stadt Plauen in Höhe von 213.930 Euro erzielt.

Herr Löffler führt weiter aus, dass die baurechtlichen Probleme, insbesondere im Zusammenhang mit einer bestehenden Halle, durch die neue Flächenaufteilung gelöst werden könnten. Die Halle sei teilbar, und es gebe Überlegungen seitens der Firma Geipel-Automobile OHG, eine neue Kalthalle zu errichten. Die Details hierzu seien jedoch zwischen den Unternehmen Schmidt Bau GmbH und Geipel-Automobile OHG privatwirtschaftlich zu regeln. Ziel sei es, die vollständige Umsetzung bis Jahresende abzuschließen, um Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen.

Herr Stadtrat Salzmann, CDU-Fraktion, lobt die erzielte Lösung im Namen seiner Fraktion und hebt hervor, dass alle Beteiligten berücksichtigt wurden.

Herr Stadtrat Kusche, SPD/Initiative-Plauen-Fraktion, schließt sich dem Dank an die Verwaltung an und betont, dass die ursprüngliche Beschlusslage für Unruhe gesorgt habe, die nun durch die Einigung beseitigt sei.

Herr Gräf, sachkundiger Bürger auf Vorschlag der CDU-Fraktion, fragt nach der baurechtlichen Problematik der Halle und ob diese somit gelöst werden könne.

Herr Löffler erklärt, dass diese durch die neue Flächenaufteilung und der zugehörigen Umversetzung der Halle gelöst werde, da die Grundflächenzahl nun den baurechtlichen Anforderungen entspreche. Die genaue Regulierung läge im privatrechtlichen Bereich, aber aus baurechtlicher Sicht könne der angedachten Lösung zugestimmt werden.

Frau Stadträtin Gruber, Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, erkundigt sich nach dem Eigentum der Halle, woraufhin Herr Löffler erläutert, dass die Halle auf städtischem Grund stehe und die Regelung der Nutzung zwischen Schmidt und Geipel privatwirtschaftlich erfolgen müsse.

Frau Bürgermeisterin Wolf antwortet, dass das Problem darin bestand, dass das Eigentum der Halle und der des Grundstückes auseinandergefallen seien. Das Grundstück gehört der Stadt Plauen, die Halle wiederum der Firma Geipel-Automobile OHG. Alles weitere werde bei einem Notartermin geklärt, der entsprechende Austausch zwischen den Parteien bestehe.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 1331/3 der Gemarkung Kauschwitz, mit einer Größe von ca. 5.129 m², vorbehaltlich der amtlichen Vermessung, zum Kaufpreis von 153.870 EUR (30 EUR/m²), an Herrn Jörg Schmidt, Schloßstraße 6, 08547 Plauen OT Jößnitz und die Belastung des Grundstückes vor Eigentumsübergang bis zur Höhe der Gesamtinvestitionssumme (Belastungsvollmacht).
2. Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 1331/3 der Gemarkung Kauschwitz, mit einer Größe von ca. 1.390 m², vorbehaltlich der amtlichen Vermessung, zum Kaufpreis von 41.700 EUR (30 EUR/m²), an die Geipel-Automobile OHG, Herschelstraße 1, 08056 Zwickau und die Belastung des Grundstückes vor Eigentumsübergang bis zur Höhe der Gesamtinvestitionssumme (Belastungsvollmacht).
3. Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt den Verkauf des Flurstücks 1331/2 der Gemarkung Kauschwitz, mit einer Größe von 612 m², zum Kaufpreis von 18.360 EUR (30 EUR/m²), an die Geipel-Automobile OHG, Herschelstraße 1, 08056 Zwickau und die Belastung des Grundstückes vor Eigentumsübergang bis zur Höhe der Gesamtinvestitionssumme (Belastungsvollmacht).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen 0 Stimmenthaltung 0 Befangen 0

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

Herr Stadtrat Salzmann, CDU-Fraktion bringt zunächst zwei Anfragen im Namen des Stadtrates Herr Golle vor. Diese betreffen die Böhlerstraße 16 und die Trockentalstraße 70, wo offene Dachfenster bzw. Fenster sowie der Zustand der Gebäude thematisiert werden.

Frau Bürgermeisterin Wolf bestätigt, dass diese Anliegen an die Bauaufsicht weitergeleitet werden können.

Anschließend stellt **Herr Stadtrat Salzmann**, eine eigene Anfrage zur Fußgängerampel an der Reißiger Straße in der Nähe der Schule an. Er regt an, die Ampel nachts und an den Wochenenden auszuschalten, da Fußgänger die Ampel zu diesen Zeiten nicht nutzen und stattdessen die Straße ohne Ampel überqueren würden.

Stadträtin Gruber, Fraktion Freie Bürgerliste Plauen, berichtet von einer Kundin, die auf das Verschwinden eines Containerstandplatzes in der Semmelweisstraße hinweist. Sie fragt nach den Gründen für die Entfernung und bittet um Klärung beim Landratsamt.

Herr Persch, sachkundiger Einwohner auf Vorschlag der Fraktion Linke/ Grüne thematisiert die Sperrung der Fußgängerbrücke im Elstertal unterhalb der Teufelskanzel und erkundigt sich nach den Gründen sowie möglichen Maßnahmen, da Fußgänger derzeit durch den Bach ausweichen müssten.

Frau Bürgermeisterin Wolf bestätigt, dass die Anfragen schriftlich weitergeleitet werden.

Hinweis: Das Protokoll, wurde mit Hilfe einer „künstlichen Intelligenz“ erstellt.

Es ist ein Dokument, das automatisiert aus der Audio- oder Videodatei des jeweiligen Gremiums generiert wird.

Das KI-basierte Tool kann Sprache in Text umwandeln, wichtige Punkte extrahieren und das Protokoll strukturieren.

Die Überprüfung erfolgte durch den jeweiligen Protokollanten.

Gemäß § 26 Abs. 8 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Plauen bleibt die Tonaufnahme bis zur Bestätigung der Niederschrift bestehen.

Danach wird diese umgehend auch aus dem KI-Modul gelöscht.

Plauen, den

Plauen, den

Kerstin Wolf
Bürgermeisterin

Yvonne Gruber
Stadträtin

Plauen, den 12.03.2026

Plauen, den

Anja Bennewitz
Schriftführerin

Rico Kusche
Stadtrat

