

Datum: 07.03.2016

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	07.03.2016	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	21.03.2016	öffentlich				
Ältestenrat	04.04.2016	nicht öffentlich				
Stadtrat	12.04.2016	öffentlich				

<b>Inhalt</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 031 "Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 1</b>
<b>Grundlage:</b>	§ 3 Abs. 2 BauGB
<b>Beraten und abgestimmt:</b>	Wirtschaftsförderung Stadt Plauen; Stadt Oelsnitz
<b>Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Vorhabenbezogener Bebauungsplan 020 „Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa“; Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 23.04.1998; Beschluss Nr.: 51/98 – 11; Vorlagen-Nr.: 1399/98</li><li>- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr u. Umwelt vom 11.01.1999; Vorlagen-Nummer 1622/99</li><li>- Abwägungsbeschluss des Stadtrates vom 21.06.2001; Beschluss Nr.: 26/01 – 37; Vorlagen-Nr.: 527/01</li><li>- Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.06.2001; Beschluss Nr.: 26/01 – 38; Vorlagen-Nr.: 528/01</li><li>· Bebauungsplan 006 „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa Teil1“; Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 20.05.1998; Beschluss Nr.: 52/98 – 13; Vorlagen-Nr.: 140/98</li><li>- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr u. Umwelt vom 11.01.1999; Vorlagen-Nr.: 1621/99</li><li>- Abwägungsbeschluss des Stadtrates vom 21.06.2001 / Beschluss Nr.: 26/01 – 35; Vorlagen-Nr.: 525/01</li><li>- Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.06.2001 / Beschluss Nr.: 26/01 – 36; Vorlagen-Nr.: 526/01</li></ul>
<b>Verantwortlich für Durchführung:</b>	Geschäftsbereich II

### Beschlussvorschlag:

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

## **Sachverhalt:**

Der vorliegende Entwurf zum Regionalplan stellt in der Begründung zu Z 1.2.5 „Funktionsfähigkeit der Städte“ fest, dass im Hinblick auf eine ausgewogene Entwicklung in allen Teilräumen der Region die Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau zielgerichtet gestärkt, weiterentwickelt und funktionsfähig gehalten werden müssen. Dementsprechend und ausgehend von den Grundsätzen und Zielen des bestehenden Regionalplanes - hier wurde hinsichtlich der Schwerpunktbereiche für die Siedlungsentwicklung in der Karte 1 „Raumnutzung“ der Standort Oberlosa in seiner Gesamtheit als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe dargestellt (Kap. 1.4) - besteht für die vorliegende Planung ein konkreter Anlass.

Der Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa gliedert sich in 3 Planungsabschnitte (Bebauungsplan Teil 1, Teil 2a und Teil 2b). Für den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 2a“ besteht bereits Baurecht. Die Flächen dieses Standortes für Industrie und produzierendes Gewerbe sind zum heutigen Zeitpunkt schon zu über 84 % vermarktet. Als erfolgreiche Ansiedlungen stehen hierfür das Unternehmen BAP Boysen Abgassysteme Plauen GmbH & Co. KG, das Unternehmen EControl-Glas GmbH & Co. KG, das Unternehmen VCM GmbH und die Rubinmühle Vogtland GmbH. Aktuell gibt es konkrete Gespräche mit einem bedeutenden Logistikdienstleister und einem weiteren Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“ wurde am 10.07.2008 vom Stadtrat der Stadt Plauen gefasst.

Für den Bebauungsplan Teil 1, der eine Gesamtgröße von ca. 66 ha umfasst und bebaubare Flächen für Industrie und Gewerbe in einer Größenordnung von ca. 20 ha zur Verfügung stellt, soll in diesem Verfahren ebenfalls Baurecht für Industrie und Gewerbe geschaffen werden. Es ist die zwingende Voraussetzung für erfolgreiche Verhandlungen mit Investoren, die Basis für die Beantragung von Fördermitteln und den erforderlichen Vorlauf an Erschließungsmaßnahmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1“ liegt zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Oberlosa südlich der Stadt Plauen. Nur Teilbereiche für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich in den Gemarkungen Neundorf, Haselbrunn, Großfriesen und Tauschwitz. Am nördlichen Rand des Plangebietes schließt sich der Ortsteil Oberlosa an. Hier wird es von dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 2a“ begrenzt und überlagert diesen im Bereich der K 7807 Obermarxgrüner Straße. Im Süden und Osten wird das Plangebiet unmittelbar vom Verlauf der Bundesautobahn A 72 Nürnberg-Hof-Plauen-Zwickau-Chemnitz begrenzt (diese Achse nimmt eine überregionale länderübergreifende Stellung ein). Im westlichen Bereich wird der Standort direkt von der Europastraße E 49 bzw. der B 92 nach Tschechien mit europaweiter bzw. staatenübergreifender Bedeutung tangiert. Daran anschließend befinden sich als prägendes Landschaftselement weitestgehend noch bewaldete Pöhle inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen (LSG „Taltitz - Unterlosaer Kuppenland“ NSG „Mühlteiche Unterlosa“).

Ein im Rahmen der Überarbeitung Anfang 2016 ergänzter Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Einmündung der K 7807 Oberlosaer Weg und der Kulmgasse in die B 92 (Oelsnitzer Landstraße). Die Notwendigkeit hierfür ergab sich durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV), beruhend auf der Tatsache, dass durch die neu entstehende Zufahrt zum Industrie- und Gewerbegebiet die Funktionssicherheit des überregionalen Verkehrs sowie die Umsetzung des Ausbaukonzeptes der B 92 als fraglich angesehen wurde.

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“ werden die Beschlüsse zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 020 „Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa“ und dem Bebauungsplan Nr. 006 „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa Teil1“ aus den Jahren 1998 bis 2001 aufgehoben. Genehmigungen wurden zu beiden Verfahren nicht erteilt, die Satzungen haben keine Rechtskraft erreicht.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung zu diesem Verfahren (18.10. – 19.11.2010) wurden von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken, vielschichtige Anregungen und Hinweise gegeben. Die Planunterlagen wurden grundsätzlich überarbeitet.

Inzwischen wurde verstärkt auf die landesplanerischen Zielstellungen eingegangen und die Bemühungen zur interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Oelsnitz konkretisiert.

Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist seit dem 07.10.2011 rechtswirksam, sodass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa Teil 1“, dem Entwicklungsgebot entsprechend, hieraus abgeleitet werden kann. Der Detailierungsgrad von Umweltverträglichkeitsprüfung, Artenschutz-Fachbeitrag, Umweltbericht und die Planungen zum Grünordnungsplan wurden inhaltlich stärker untersetzt und fachlich vertieft. Konkretisiert wurden auch die Aussagen zur verkehrstechnischen Erschließung und zum Schallschutz. Die Empfehlung des Vogtlandkreises, wonach im Umfeld der Rubinmühle keine Schadstoff emittierenden Anlagen zugelassen werden sollen, wird bei der Grundstücksvergabe beachtet.

Aufgrund der dargestellten Handlungsnotwendigkeiten und Aktivitäten besteht Handlungsdruck. Auch im „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1“ müssen, dem Bedarf der Investoren entsprechend geeignete Flächen bereitgestellt werden. Deshalb besteht die Absicht das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1“ mit dem Jahreswechsel zum Abschluss zu bringen. Die rechtlich erforderliche grundbuchrechtliche Sicherung für die vorgesehenen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen wird bis zu dem für das III. Quartal 2016 geplanten Satzungsbeschluss vorliegen. Besonderer Beachtung bedürfen Maßnahmen des Artenschutzes, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits im Frühjahr 2016 erforderlich werden.

## **Anlagen**

- Anlage 1: Bebauungsplan (bestehend aus Teil A Planteil und Teil B Textteil)
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Grünordnungsplan (bestehend aus Plan 2-1 engeres Plangebiet und 2-2 weiteres Plangebiet)
- Anlage 4: Grünordnungsplan (Erläuterungsbericht)
- Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 6: Umweltverträglichkeitsuntersuchung (bestehend aus Textteil, Karte 1 Realnutzung und Karte 2 Konflikte und Beeinträchtigungen)

## **Hinweis:**

Der Planungsstand der genannten Unterlagen und das hydrogeologische Gutachten können im Rathaus, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt im Zimmer 132 während der allgemeinen Sprechzeiten eingesehen werden.

Die Anlagen werden nur an die Fraktionen des Stadtrates der Stadt Plauen in Papierform ausgereicht.

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

## **Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses**

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz			
<input type="checkbox"/> neu <input type="checkbox"/> mehr <input type="checkbox"/> weniger			
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
	<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit
	<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit

\_\_\_\_\_  
Ralf Oberdorfer  
Unterschrift liegt im Original vor

\_\_\_\_\_  
Levente Sárközy  
Unterschrift liegt im Original  
vor