

Datum: 09.03.2017

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	06.03.2017	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	20.03.2017	öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	20.03.2017	öffentlich				
Ältestenrat	27.03.2017	nicht öffentlich				
Stadtrat	04.04.2017	öffentlich				

**Inhalt**                      **Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa Teil 1" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Grundlage:**                **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beraten und abgestimmt:**                **Wirtschaftsförderung**

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**                **keine**

**Verantwortlich für Durchführung:**   **Geschäftsbereich II**

---

### **Beschlussvorschlag:**

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

## Sachverhalt:

Aufgrund der im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgeschriebenen oberzentralen Funktion Plauens ist entsprechend der darin formulierten Grundsätze und Ziele darauf hinzuwirken, dass räumliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von überregionaler und wettbewerbsfähiger Wirtschaft geschaffen werden. So wurde der Gewerbestandort „Oberlosa“ im Entwurf Regionalplan Region Chemnitz als Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen, welcher im Rahmen der Bauleitplanung weiter auszuformen ist.

Diesem Ziel möchte die Stadt Plauen mit der Fortführung des Bauleitplanverfahrens zum „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa“ entsprechen.

Der Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa ist in 3 Planungsabschnitte also 3 Bebauungspläne, den Bebauungsplan **Teil 1** den Bebauungsplan **Teil 2a** und den Bebauungsplan **Teil 2b** gegliedert. Für den Bebauungsplan Teil 2a besteht Baurecht und er wurde bereits erschlossen. Für den Bebauungsplan Teil 2b existiert ein Aufstellungsbeschluss. Das Verfahren wird nach konkretem Bedarf fortgeführt.

Für den Bebauungsplan Teil 1 soll in diesem Verfahren kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da konkrete Investitions- und Ansiedlungsbegehren vorliegen. Den Geltungsbereichen der Bebauungspläne sind entsprechende Flächen für den Ausgleich und den Ersatz zugewiesen worden, welche teilweise außerhalb der engeren Plangebiete liegen. Die Flächensicherung für den Bebauungsplan Teil 1 inklusive der hierfür geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abgeschlossen.

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. Im westlichen Bereich wird der Standort direkt von der Europastraße E 49 bzw. der B 92 nach Tschechien mit europaweiter bzw. staatenübergreifender Bedeutung tangiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“ überlagert die in Aufhebung befindlichen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 006 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1“ und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 020 „Gewerbegebiet mit Autohof Oberlosa“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen Oberlosa, Teil 1“ hat sich gegenüber dem letzten Planstand von 2016 nochmals geändert.

Der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 1“ lag mit Begründung einschließlich seiner Bestandteile und Gutachten zur 2. öffentlichen Auslegung vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 in der Stadtverwaltung Plauen aus. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18.04.2016 bis 30.06.2016.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung wurden einige Anregungen vorgebracht, welche die Grundzüge der Planung berühren und bauplanungsrechtlich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Diese Anregungen und auch Hinweise wurden berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die aktuellen Planunterlagen unterscheiden sich in folgenden Punkten wesentlich von der Fassung der 2. öffentlichen Auslegung aus dem Jahr 2016:

- Abbindung der Planstraße A von B 92 mit Ausbildung eines Wendehammers;
- Entfall des Teilgeltungsbereiches B 92/Kulmgasse/Unterlosaer Straße.
- neue und einzige Zufahrt zum Industrie- und Gewerbegebiet über vorhandenen Knoten B 92/K 7807/Obermarxgrüner Straße;
- Ausbildung einer ampelgeregelten Kreuzung B 92/K 7807 aufgrund der vorliegenden Verkehrsuntersuchung vom 10.02.2017;
- Änderungen am vorhandenen Knoten Obermarxgrüner Straße/Otto-Erbert-Straße;
- Verbreiterung der K 7807 Obermarxgrüner Straße (neuer Korridor) zusätzlich einseitiger kombinierter Geh-/Radweg;
- Verlängerung der Planstraße B bis Obermarxgrüner Straße, Aufbindung als untergeordnete Straße, Wegfall des Wendehammers im Osten der Planstraße B;
- Reduzierung des Geltungsbereiches entlang der B 92 aufgrund Wegfall der Zufahrt B 92/Planstraße A;

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden im Rahmen eines Monitorings zu den Umweltgewerken, der Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Umweltbericht, die Umweltverträglichkeitsuntersuchung, das Schallgutachten, der Artenschutzfachbeitrag, naturschutzfachliche Gutachten ergänzt und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Zusätzlich wurde eine Verkehrsuntersuchung zur prognostischen Verkehrsentwicklung des Gebietes angefertigt.

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffes wurden umfangreiche landschaftspflegerische Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Festsetzungen in dem Bebauungsplan integriert. Dabei können die erfolgten Eingriffe vollständig im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kompensiert werden. Die beeinträchtigten Funktionen von Natur und Landschaft werden kompensiert.

Verstärkt wurde auf landesplanerische und regionalplanerische Zielstellungen eingegangen und die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Oelsnitz intensiviert.

So wird zum einen die Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit aus dem Jahr 2005 intensiviert und die Verwaltung durch die Oberbürgermeister der beiden Städte beauftragt, vereinbarte Teilziele schrittweise umzusetzen.

#### **Anlagen**

Anlage 1 Bebauungsplan (Teil A Planteil und Teil B Textteil) – Stand: 08.03.2017

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan – Stand: 08.03.2017

Anlage 3 Grünordnungsplan (Plan 2-1 engeres Plangebiet und Plan 2-2 weiteres Plangebiet)  
– Stand: 08.03.2017

Anlage 4 Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan – Stand: 08.03.2017

#### **Hinweis:**

Der aktuelle Planungsstand der genannten Unterlagen mit weiteren Gutachten (Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung, Hydrogeologisches Gutachten) sowie der Artenschutzfachbeitrag (Stand: 2016) und die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Textteil, Karte 1 Realnutzung und Karte 2 Konflikte und Beeinträchtigungen Stand: 2016) können im Rathaus, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt im Zimmer 133 während der allgemeinen Dienststunden 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
-----------------------	-----------------------------

<b>Veränderung zum Planansatz</b>				<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"/> 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