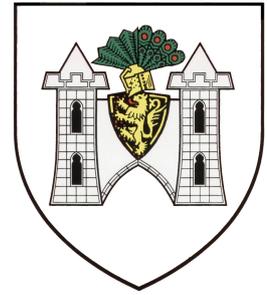
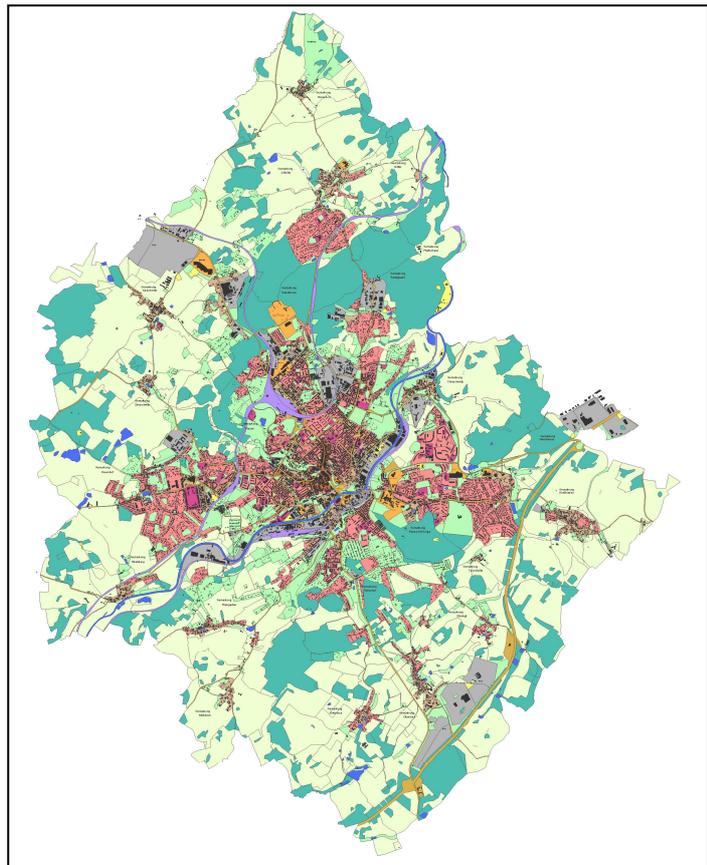


Stadt Plauen

Fachgebiet Stadtplanung



Flächennutzungsplan



Begründung

Bearbeitungsstand: Feststellungsbeschluss
30.07.2010

Oberbürgermeister

Datum

Siegel

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	
1.1.	Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen	1
1.2.	Leitbild zur geplanten städtebaulichen Entwicklung	2
1.3.	Verfahrensverlauf	5
2.	Rahmenbedingungen	
2.1.	Lage im Raum	9
2.2.	Landesentwicklungsplan und Regionalplan Südwestsachsen	10
2.3.	Stadtentwicklungskonzepte / InSEK / SEKo	17
2.4.	Historische Entwicklung	18
2.5.	Naturraum und Umweltsituation	21
2.5.1.	Naturräumliche Gliederung und Oberflächenform	21
2.5.2.	Geologie und Boden	21
2.5.3.	Klima	23
2.5.4.	Hydrologie, Grundwasser und Trinkwasserschutzgebiete	24
2.5.5.	Gewässer	26
2.5.6.	Flora und Fauna	27
2.5.7.	Bestehende Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes	28
2.5.8.	Altlastenverdachtsflächen	33
2.6.	Bevölkerung	34
2.6.1.	Bevölkerungsentwicklung	34
2.6.2.	Bevölkerungsprognose	36
2.6.3.	Wandel der Altersstruktur	37

2.7.	Wohnungsentwicklung	39
2.7.1.	Bestandsanalyse	39
2.7.1.1.	Mehrgeschossiger Wohnungsbau	39
2.7.1.2.	Eigenheimbau	40
2.7.2.	Wohnungsbedarf im mehrgeschossigen Wohnungsbau	40
2.7.3.	Entwicklung im Eigenheimsektor	42
2.8.	Wirtschaftsentwicklung	44
2.8.1.	Allgemeine Wirtschaftsstruktur	44
2.8.2.	Gewerbeflächen, Flächenbilanzen	45
2.8.2.1.	Kommunal erschlossene Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen	46
2.8.2.2.	Sonstige Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen	47
2.8.2.3.	Sonstige Flächen mit gewerblicher Nutzung	47
2.8.2.4.	Regionale Vorsorgestandorte	48
2.8.2.5.	Weitere Gewerbeflächen – unerschlossen	49
2.8.3	Prognostischer Bedarf	49
2.8.4.	Einzelhandelssituation	50

3. Darstellungen und Ziele des Flächennutzungsplanes

3.1.	Inhalte der Plandarstellungen	54
3.1.1.	Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB	54
3.1.2.	Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB	54
3.1.3.	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 Abs. 4 BauGB	55
3.2.	Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	55
3.2.1.	Wohnbauflächen	56
3.2.2.	Gemischte Bauflächen	60
3.2.3.	Gewerbliche Bauflächen	63
3.2.4.	Sonderbauflächen	70
3.3.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB)	74
3.3.1.	Allgemeines	74
3.3.2.	Planungsziele	75

3.4.	Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	80
3.4.1.	Hauptverkehrsstraßennetz	80
3.4.2.	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV)	85
3.4.3.	Radverkehr	88
3.4.4.	Luftverkehr	89
3.4.5.	Ruhender Verkehr	89
3.5.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	91
3.5.1.	Trinkwasserversorgung	91
3.5.2.	Abwasserbeseitigung	93
3.5.3.	Elektroenergieversorgung	94
3.5.4.	Gasversorgung	96
3.5.5.	Fernwärmeversorgung	96
3.5.6.	Abfallentsorgung	98
3.5.7.	Telekommunikation	98
3.5.8.	Windenergie	99
3.6.	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	100
3.6.1.	Allgemeines	100
3.6.2.	Grünflächen mit Zweckbestimmung	102
	Dauerkleingartenanlagen	
	Sportplätze	
	Parkanlagen	
	Friedhöfe	
3.7.	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen, die im Sinne des Hochwasserschutzes freizuhalten sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	106
3.8.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	109
3.9.	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)	111
3.9.1.	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	112

3.9.1.1.	Mittels Bauleitplanverfahren festgesetzte Flächen für Ausgleich nach § 9 BauGB	112
3.9.1.2.	Geplante Flächen für zukünftige Maßnahmen zum Ausgleich	113
3.9.2.	Geplante Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)	114
3.10.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	118
3.11.	Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	119
3.12.	Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)	120
3.13.	Flächenbilanz	122

Verzeichnis der Anlagen

Umweltbericht

I	Einleitung	1
1	Inhalt und Ziele des vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurfs	1
1.1	Inhalte und Ziele	1
1.2	Festsetzungen des FNP-Entwurfs sowie Angaben zu geplanten Vorhaben	1
2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes	4
2.1	Umweltschutzziele der Fachgesetze	4
2.2	Umweltschutzziele der Fachpläne und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans	7
2.2.1	Ziele der Landschaftsrahmenplanung im Regionalplan Südwestsachsen	7
2.2.2	Ziele der kommunalen Landschaftsplanung	10
2.3	Schutzwürdige und geschützte Gebiete und –objekte	13
II	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17

1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	17
1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
1.2	Boden	20
1.3	Wasser	22
1.3.1	Grundwasser	22
1.3.2	Oberflächengewässer	23
1.4	Klima und Luft	25
1.4.1	Klima	25
1.4.2	Luft	29
1.5	Landschaft und Erholung	29
1.5.1	Bebaute Bereiche	30
1.5.2	Unbebauter ländlicher Raum	31
1.6	Mensch und Gesundheit	32
1.7	Kultur- und Sachgüter	33
1.8	Wechselwirkungen	33
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	34
2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
2.2.1	Auswirkungen durch geplante Vorhaben	35
2.2.2	Aufgehobene Planverfahren	58
2.2.3	Vorgesehene Rückbaumaßnahmen	59
2.2.4	Aufgehobene Flächenausweisungen des FNP-Entwurfs 2000	60
2.2.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Umsetzung des vorliegenden FNP-Entwurfs	61
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	62
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung	62
3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	63
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	64
III	Zusätzliche Angaben	65
1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	65
1.1	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung	65
1.2	Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung	65
2	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	66
3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	67
IV	Verwendete Literatur und Datengrundlagen	70

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als vorbereitender Bauleitplan das planerische Hauptinstrument der Gemeinde, um im Rahmen der durch Art. 28 Grundgesetz gesicherten Planungshoheit für das gesamte Gemeindegebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen ...“ darzustellen (§ 5 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Rechtsgrundlage dafür ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Die zeichnerische Darstellung erfolgt auf Grundlage der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Die Gemeinde trifft im Flächennutzungsplan grundlegende planerische Aussagen über die zukünftige bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke sowie über die auch weiterhin von baulicher Nutzung freizuhaltenen Flächen. Die im Plan getroffenen Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen. Der Flächennutzungsplan enthält auch Nutzungsregelungen, die auf der Grundlage anderer Gesetze erlassen wurden. Diese Gesetzesgrundlagen werden in den betreffenden Abschnitten genannt.

Der Flächennutzungsplan ist aus den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Südwestsachsen) zu entwickeln und den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gelten als behördenverbindlich. Eine unmittelbare Außenwirkung für den Bürger besteht nicht. D.h. ein Eigentümer kann aus der Darstellung im FNP nicht herleiten, dass er eine Baugenehmigung erhält oder dass die Gemeinde die Fläche innerhalb einer bestimmten Frist mit einem Bebauungsplan überplanen müsste.

Die Rechtswirkung ergibt sich insoweit, als aus dem Flächennutzungsplan die Bebauungspläne, die verbindlichen Bauleitpläne, zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot). Des Weiteren ist der FNP bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich als öffentlicher Belang heranzuziehen.

Feststellungsbeschluss

Der Flächennutzungsplan ist ein komplexes Planwerk bestehend aus einem Planteil mit den behördenverbindlichen flächenhaften Darstellungen zur Art der Bodennutzung sowie der Begründung einschließlich eines Umweltberichtes. Eine FFH-(Flora-Fauna-Habitat) Untersuchung des gesamten Planungsgebietes liegt den Planunterlagen als separates Gutachten bei.

Der Beiplan „Verkehr“ zeigt das Verkehrsnetz der Stadt Plauen. Als Anlagen wurden Übersichtspläne mit auszugsweisen Darstellungen aus dem FNP erstellt, die die einzelnen Planaussagen verdeutlichen. Gemäß § 6 Abs. 1 SächsNatSchG bildet der Landschaftsplan die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan.

Die eingangs erläuterten „Bedürfnisse“ erfahren seit einiger Zeit einen bisher ungekannten Wandel. Bevölkerungsentwicklung und –struktur erfordern eine städtebauliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Neuausrichtung. Der Wandel von Wachstum und Erweiterung hin zu Schrumpfung und Rückbau ist eine Herausforderung für die es keine einfach anzuwendenden Planungsinstrumente gibt und deren Konzepte, auch auf Grund unseres Rechtssystems, nur sehr langfristig Wirkung zeigen können. Solche Planungen sind Herausforderung und Chance für die Stadt. Die Inhalte dieser Planungen weisen in diese neue Richtung, aber alle Beteiligten wissen, dass die sprunghaft entstandenen Aufgaben nur in kleinen Schritten zu lösen sind.

1.2. Leitbild zur geplanten städtebaulichen Entwicklung

Bereits 2002 mit der Erarbeitung des Stadtkonzeptes 2011 gab sich Plauen folgendes übergeordnetes Leitbild, welches nach wie vor aktuell ist.

Die Stadt Plauen – Das Zentrum für ein starkes Vogtland

Alle Aktivitäten der Stadt Plauen, ihrer Bürger und wichtigsten Akteure müssen darauf ausgerichtet sein, das Oberzentrum Plauen quantitativ und qualitativ zu stärken und weiter zu entwickeln.

Dabei bildet der „Europagedanke“ ein zentrales Element der zukünftigen Entwicklung. Die Standortvorteile der Stadt Plauen als Drehscheibe für grenzüberschreitende Kooperationen zu benachbarten Staaten und Ländern sind zu nutzen und auszubauen, sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt zu stärken. Aufbauend auf große wirtschaftliche und kulturelle Traditionen ist die zentrale Bedeutung Plaueus regional und überregional unter Ausnutzung bestehender Ressourcen zu einem innovativen Wirtschafts- und Kulturzentrum zu intensivieren. Eine dem Bedarf angepasste urbane auf Nachhaltigkeit ausgerichtete sowie die Identität fördernde Siedlungsstruktur bildet die Grundlage. Das erfordert eine entsprechend angepasste Infrastruktur, die sowohl den vernetzenden Anspruch der Stadt in der Region und über die Grenzen des Vogtlandes hinaus gerecht wird, aber auch die Lebensqualität der Bürger und den Erhalt des umgebenden Naturraums berücksichtigt. Gleiches gilt für eine vielfältige, alle Generationen

Feststellungsbeschluss

verbindende und wirtschaftsorientierte Bildungslandschaft, die der oberzentralen Bedeutung Plauens gerecht wird.

Der reichhaltige Naturraum des Vogtlandes, stellt eine unwiederbringliche Ressource dar, deren Potenzial für stadtklimatische Qualitäten und touristische Aktivitäten in und für Plauen zu nutzen ist.

Die Stadt Plauen ist sich ihrer Leitfunktion im und für das Vogtland sowie über dessen Grenzen hinaus bewusst. Diese mit den entsprechenden Inhalten zu versehen, muss sich in der Ausgewogenheit der nachfolgend beschriebenen städtebaulich beabsichtigten Art der Bodennutzung widerspiegeln.

Diesem übergeordneten Leitbild ist aufgrund der Veränderungen der wirtschaftlichen Situation und der demografischen Entwicklung, der damit verbundenen neuen städtebaulichen Aufgaben sowie der ökologischen Ansprüche eine Hierarchie von Leitbildern untergeordnet, die im Stadtentwicklungskonzept die Gedanken für eine nachhaltige Gestaltung der Stadt dokumentieren.

Plauen - Tradition und Innovation

- Plauen entwickelt sich zu einer lebenswerten und lebendigen europäischen Stadt der Zukunft
- Der verantwortungsvolle Umgang mit historischen Werten drückt sich im grundsätzlichen Erhalt bedeutender, historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und Objekte aus.
- Die unserer Stadt Identität verleihenden kernstädtischen Stadtteile werden ausgehend vom Zentrum schwerpunktmäßig und nachhaltig entwickelt.
- Die künftige städtebauliche Entwicklung sichert parallel die Vielfalt gewerblicher Strukturen
- Das reich gegliederte Landschaftspotential vernetzt die baulichen Strukturen

Plauen - Platz zum Leben

- Durch die Aufwertung der Stadtteilkern entstehen attraktive Wohnstandorte, die das urbane Leben in Plauen stabilisieren (mehr Qualität durch weniger Dichte).
- Die Stadt Plauen nutzt die Chance des Stadtumbaus für ein vielfältiges und marktfähiges Wohnungsangebot

Plauen – Wirtschaftszentrum mit Kompetenz im erweiterten Europa

- Die Wirtschaftskompetenz der Stadt Plauen ist gekennzeichnet durch:
 - einen hohen Ausbildungsstatus der Menschen und
 - eine Vielfalt von Gewerbe und Industrie

Feststellungsbeschluss

- Die geographische Lage zeichnet sich durch:
 - eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung,
 - die Nähe zu Tschechien sowie
 - die Einbindung in ein hoch entwickeltes Südwestsachsen aus.
- Alle wirtschaftsfördernden Maßnahmen werden durch die Stadt Plauen, ihre Bürger und Unternehmen unterstützt und gefördert.
- Plauen entwickelt sich aus seiner großen wirtschaftlichen Tradition heraus zu einem innovativen Zukunftsstandort und bietet Perspektiven für Investoren und die Beschäftigten der Region.
- Plauen verschafft sich durch enge Verknüpfung von Bildung und Wirtschaft sowie optimal ausgerichtete Standortfaktoren einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Plauen – Stadt mit intakter Umwelt

- Mit intakter Umwelt zu Wohlbefinden in den Stadtquartieren und damit einer besseren Vorsorge für die Bürger.
- Sicherung des Wertes der Natur um ihrer selbst willen und für den Menschen.
- Umweltbewusste Entwicklung der Wirtschaft, Gestaltung der Infrastruktur und des städtischen Lebens.

Plauen – Infrastruktur nach Maß

- Plauen nutzt die sich aus dem Stadtumbau ergebende Notwendigkeit, um seine Verkehrs- sowie Entsorgungsnetze dem Bedarf anzupassen bzw. Defizite zu beseitigen
- Plauen entwickelt die verschiedenen Verkehrsarten in einem ausgewogenen Verhältnis entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen.
- Konflikte zwischen einem leistungsfähigen Verkehrsnetz und einer hohen Wohnqualität in der Stadt werden in Abstimmung mit den Fachkonzepten „Städtebau“ und „Wohnen“ verträglich gestaltet.
- Wahrung der Steuerungsmöglichkeit bei bestehenden Betrieben der technischen Infrastruktur durch grundsätzliche Aufrechterhaltung der kommunalen Beteiligungen.
- Nutzung von Möglichkeiten für eine umsetzungsorientierte Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik zur Versorgungssicherheit und Verbesserung der lufthygienischen Situation durch Schadstoffreduktion.

1.3. Verfahrensverlauf

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen wurden seit 1995 folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Beschluss zur Aufstellung des FNP
18.05.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf
09.02.1996 bis 04.04.1996

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf
06.01.1997 bis 03.02.1997

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
09.03.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
01.07.1998 bis 14.08.1998

Neuer Aufstellungsbeschluss aufgrund der Gemeindegebietsreform
21.10.1999

Die Resultate der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus den Bürger- und Trägerbeteiligungen, die Auswirkungen der Gemeindegebietsreform sowie die präzisierten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung erforderten eine Überarbeitung des FNP-Entwurfes aus dem Jahre 1998. Es entstand die bis zur erneuten Auslegung im Jahr 2007 verwendete aktualisierte Fassung des FNP-Entwurfes der Stadt Plauen mit Stand vom Dezember 2000.

Der für März 2001 vorbereitete nächste Verfahrensschritt, der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt zur Billigung des Planentwurfes und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung, wird, wegen noch ausstehender Erkenntnisse zum vorgesehenen Verkehrslandeplatz, nicht gefasst. Wenig später wird bekannt, dass die Investoren ihr Angebot zur Errichtung und zum Betrieb eines Verkehrslandeplatzes zurückgezogen haben.

Diese neue Situation erfordert eine Überarbeitung der Planziele und –inhalte des Flächennutzungsplanes.

Ausgelöst durch den demografischen Wandel wird zeitgleich eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter der Überschrift „Stadtumbau“ zur neuen Herausforderung. Das unter diesem Motto entstandene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) aus dem Jahr 2003 beachtet in erster Linie die Probleme des gewaltigen Wohnungsleerstandes und beschränkt sich vorerst hauptsächlich auf den Wohnungsrückbau.

Feststellungsbeschluss

Mit dem Inkrafttreten des überarbeiteten Baugesetzbuches im Jahr 2004 hat dieses Thema, das mittlerweile nicht mehr nur als Problem der neuen Bundesländer erkannt wurde, Einzug in das Bundesrecht gefunden. Hier ist die Sichtweise wesentlich erweitert. Betrachtet werden nun die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebiete in ihrer Gesamtheit. Grundlage für den Stadtumbau bildet dabei das von den Gemeinden aufzustellende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo).

Die Stadt Plauen nahm ihre Arbeit am Flächennutzungsplan wieder aktiv auf, als eine konzeptionelle Grundlagenarbeit basierend auf zwei Wohnraumzählungen (2001 und 2005) und einer Bürgerbefragung (2005) weitestgehend abgeschlossen war.

Sie kann mit dem im Jahr 2002 beschlossenen und 2003 fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) auf planerische Ideen zurückgreifen, die speziell im Zielplan des InSEK ihren Ausdruck finden und sich im FNP widerspiegeln.

Hier wurde bereits deutlich, dass eine extensive Flächeninanspruchnahme nicht zielführend ist und Nutzungskonflikte nur verschärft. Eine verstärkte Innenentwicklung ist anzustreben, aber auf Grund regionaler Besonderheiten, wie Topografie und historisch gewachsener Baustrukturen, nicht in die einfache Formel von „Außen nach Innen“ zu pressen ist.

Für Plauen wurde frühzeitig erkannt, dass die Stärkung der historisch gewachsenen und Identität stiftenden Siedlungskerne sowie deren Vernetzung über Grünstrukturen das städtebauliche Grundgerüst der Stadt bilden muss. Dieser Planungsprämisse ordnen sich alle Anpassungs- und Entwicklungsstrategien unter.

Im FNP finden diese Aussagen ihren Niederschlag; können aber nicht eins zu eins umgesetzt werden, da Bestandssituationen und überschaubare Entwicklungszeiträume zu beachten sind. Die Darstellungen des FNP zeigen deshalb eine Flächenausweisung, die den planerischen Willen der Stadt ausdrückt, aber trotzdem nur ein Zwischenschritt im städtebaulich langfristigen Prozess der Rückbesinnung sein kann.

Die Analysen zum gesellschaftlichen Wandel, insbesondere zur aktuellen Bevölkerungsentwicklung, und die Erkenntnisse sowohl des InSEK als auch des in Erarbeitung befindlichen SEKo sind bei der Erarbeitung des neuen FNP-Entwurfes eingeflossen. Mit der Aufhebung von Bebauungsplänen und Aufstellungsverfahren wurden seitens der Bauleitplanung bereits erste Konsequenzen gezogen und der Weg hin zu einer den aktuellen Erfordernissen angepassten Siedlungsentwicklung eingeschlagen.

Ergebnis der Bevölkerungsprognosen ist, dass sich der Schrumpfungsprozess in den nächsten Jahren noch verschärfen wird. Dieser Rückgang der Bevölkerungszahl ist verbunden mit einem Wandel der Altersstruktur. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung wird in den nächsten Jahren

Feststellungsbeschluss

zurückgehen, während der Anteil der über 65-jährigen in Plauen bis zum Jahr 2020 um 20% ansteigen wird (Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Demografischer Wandel, Demographiebericht Kommune Plauen).

Diese durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung hervorgerufene neue Situation spiegelt sich in dem vorliegenden Flächennutzungsplan im Gegensatz zum Stand von 12/2000 wider.

Die Darstellungen des FNP schaffen die Voraussetzungen, die Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft anzupassen, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen oder, soweit das nicht möglich ist, einen Rückbau vorzunehmen. Die städtebauliche Entwicklung muss in den nächsten Jahren auf die Stärkung der Innenstadt sowie den Erhalt innerstädtischer Altbausubstanz abzielen. Freigelegte Flächen sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Nutzung oder einer damit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden. Ebenso müssen die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur dem Wandel in der Gesellschaft Rechnung tragen.

Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wird seit 1993 an der Erstellung des Landschaftsplanes gearbeitet. Der Auftrag dazu ging an das Planungsbüro Froelich & Sporbeck. Am 1. Januar 1994 wurden die zuvor selbständige Gemeinde Meßbach sowie das Industriegebiet innerhalb des Gewerbegebietes Neuensalz in das Stadtgebiet integriert. Mit der Eingemeindung von Großfriesen (1996) sowie Straßberg, Kauschwitz, Zwoschwitz und Neundorf (1999), die noch keine Landschaftspläne erarbeitet hatten, wurden Erweiterungen des Landschaftsplanes Plauen vorgenommen und jeweils über die entsprechenden Beteiligungsphasen der Öffentlichkeit als Entwurfsfassungen ergänzend vorgestellt. Die Landschaftspläne von Jöbnitz und Straßberg lagen zum Zeitpunkt der Integration der Gemeinden in das Stadtgebiet von Plauen schon im Entwurf vor.

Da es im Laufe der Jahre zu vielerlei Änderungen bzw. Weiterentwicklungen sowohl der rechtlichen als auch der fachlichen Grundlagen kam, war es im Zuge der Zusammenführung der bisher vorliegenden Teilpläne nötig, das bisher vorliegende Material zu überarbeiten. Durch das Planungsbüro Froelich & Sporbeck wurden 2007 die Kapitel „Flächennutzung/Siedlungsstruktur“ sowie „Pflanzen und Tierwelt“ i. V. mit den Karten „Realnutzung“ und Biotopfunktion neu erarbeitet. Für die übrigen Teile des Landschaftsplanes wurde diese Überarbeitung durch die Stadtverwaltung Plauen selbst durchgeführt.

Der vorliegende Entwurf des Landschaftsplanes stellt die ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes dar. Die fachlichen Ziele und Inhalte des Landschaftsplanes sind, soweit für die Darstellung im Flächennutzungsplan geeignet, in diesem entsprechend den Angaben aus dem Fachgebiet Umweltangelegenheiten dargestellt.

Feststellungsbeschluss

Nach der Erstellung des überarbeiteten Entwurfes erfolgten im Oktober/November 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Äußerungen wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft, in Gesprächen wurden geäußerte Belange, dargestellte Planungsziele und -zeiträume sowie die rechtlichen Aspekte nochmals erörtert. Teilweise wurden die Darstellungen geändert oder auch weitere Untersuchungen erstellt. Aufgrund des relativ langen Zeitraumes für ein solch umfangreiches Planwerk wurden einzelne Entwicklungsabsichten inzwischen von der Zeit überholt. Daher wurden entsprechende Aktualisierungen (z.B. im Umweltbericht oder in einzelnen Karten des Landschaftsplanes) von der Stadt Plauen eingearbeitet. Dieses ist an den entsprechenden Stellen vermerkt. Mit der Berücksichtigung dieser Vielzahl von Aspekten entstand ein überarbeitetes Planwerk, welches bereits eine umfangreiche Diskussion erfahren hat und zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine ausgewogene Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen beinhaltet.

Im April 2009 wurden die Planunterlagen mit einer FFH-Untersuchung für das gesamte Plangebiet ergänzt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben von November 2009 bis März 2010 stattgefunden. Damit verbunden waren intensiver Gespräche vor allem mit den Trägern öffentlicher Belange, wie der Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung oder dem Regionalen Planungsverband Südsachsen (seit März 2010: Planungsverband Region Chemnitz), bei denen festgestellt werden konnte, dass der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist und keine entgegenstehenden Entwicklungsziele definiert verfolgt.

In dem folgenden Textteil sind als Quellen z. T. Fachgebiete der Stadt Plauen angegeben, die auf Grund der Verwaltungsreform im Zeitraum 2008/2009 heute dem Vogtlandkreis zugeordnet sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage im Raum

Die Stadt Plauen liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen (N: 50°29'59'', O: 12°07'59'') im Vierländereck Bayern / Böhmen / Sachsen / Thüringen. Dieser Landschaftsraum zwischen thüringischem Schiefergebirge und Westerzgebirge wird als Vogtland bezeichnet.

Plauen wird von West nach Nord von der Weißen Elster durchflossen. Die wichtigsten talbildenden Zuflüsse sind Syra, Milmesbach, Friesenbach, Pietzschebach und Kaltenbach. Die mittlere Höhe der Stadt liegt bei 412 m ü. NN. Dabei befindet sich der tiefste Punkt (320 m ü. NN) im nördlichen Bereich der Esteraue. Höchster Punkt ist mit 525 m ü. NN der Culmberg an der südlichen Grenze des Stadtgebietes.

Von 1899 bis 1903 erfolgten die ersten Eingemeindungen (Haselbrunn, Chrieschwitz, Kleinfriesen, Reusa, Sorga, Tauschwitz). Die zweite Welle erstreckte sich von 1939 bis 1950 (Reißig, Reinsdorf, Oberlosa, Stöckigt, Thiergarten, Unterlosa). Nach der Wiedervereinigung kamen Meßbach (1994), Großfriesen (1996) und am 01.01.1999 die Gemeinden Straßberg, Neundorf, Kauschwitz (mit Zwoschwitz) und Jößnitz (mit Steinsdorf und Röttis) nach Plauen. Somit grenzt das heutige Stadtgebiet im Osten an Neuensalz und Theuma, im Süden an Tirpersdorf und Oelsnitz/V., im Westen an Weischlitz und Leubnitz sowie im Norden an Syrau, Pöhl und die Landesgrenze zum Freistaat Thüringen. Die nächstgelegene bedeutende Stadt ist Oelsnitz/V. (Mittelzentrum) in ca. 9 km Entfernung.

Der Lagevorteil im Vierländereck Bayern / Böhmen / Sachsen / Thüringen macht Plauen zur wichtigen Drehscheibe zwischen den genannten Regionen. Neben dem direkt an das Stadtgebiet grenzenden Freistaat Thüringen, betragen die Entfernungen zum Freistaat Bayern ca. 18 km und nach Tschechien ca. 35 km.

Die Stadt Plauen besitzt mit den Anschlussstellen Plauen Ost, Plauen Süd und Pirk direkten Anschluss an die BAB A 72. Drei weitere Autobahnen (A 4, A 9, A 93) liegen innerhalb einer Entfernung von 70 km. Somit sind wichtige Großstädte (Leipzig, Erfurt, Dresden, Nürnberg) in weniger als 2 Stunden sowie die Metropolen Berlin, München und Frankfurt in ca. 3 Stunden erreichbar. Eine sehr gute regionale Anbindung ist über vier Bundesstraßen (B 92, B 169,

Feststellungsbeschluss

B 173, B 282) gewährleistet, wobei besonders die B 92 und B 173 das wesentliche Grundgerüst für das innerstädtische Hauptstraßennetz bilden.

Weiterhin ist die Stadt Plauen sowohl an das Schienennetz der Deutschen Bahn (zwei Hauptstrecken) als auch über den Regionalflughafen Hof / Plauen an den nationalen und internationalen Flugverkehr angebunden.

2.2. Landesentwicklungsplan und Regionalplan Südwestsachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 wurde am 16.12.2003 durch die Sächsische Staatsregierung beschlossen und ist seit dem 01.01.2004 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Bindungswirkung dieser Ziele und Grundsätze ergibt sich aus den Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die Ziele des LEP 2003 sind verbindliche Vorgaben zur Entwicklung des Raumes und daher bei raumbedeutsamen Planungen von der Kommune zu beachten. Die Grundsätze des LEP sind bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Alle räumlichen Planungen, so auch die Bauleitplanung bei der Aufstellung des FNP, sind an den Festlegungen des LEP 2003 auszurichten.

Einordnung im zentralörtlichen System

Die Stadt Plauen bildet auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsgebietes, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen. Plauen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 gemäß des Zieles Z 2.3.5 als Oberzentrum festgelegt. Zum oberzentralen Einzugsbereich gehört mit Ausnahme der Gemeinden Steinberg, Rodewisch, Lengenfeld, Reichenbach, Neumark und Heinsdorfergrund der gesamte Vogtlandkreis. Bei diesen Gemeinden überschneiden sich die oberzentralen Einzugsbereiche von Zwickau und Plauen.

Die Stadt Plauen übernimmt entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden des Vogtlandkreises. Zusätzlich legt der LEP 2003 mit dem Ziel Z 2.3.6 fest, dass das Oberzentrum Plauen als Wirtschafts- und Innovationszentrum für die Planungsregion Südwestsachsen weiter zu entwickeln ist und die grenzüberschreitende

Feststellungsbeschluss

Kooperation und der Wettbewerb mit den Zentren benachbarter Länder und Staaten intensiviert werden soll.

Raumkategorien

Die Stadt Plauen gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum und bildet damit einen wirtschaftlichen Kristallisationspunkt innerhalb des ländlichen Raumes.

Gemäß dem Grundsatz G 2.5.5 des LEP 2003 ist Plauens Wirtschaftsstruktur zu stabilisieren. Des Weiteren sind durch die konsequente Nutzung der zweifellos gegebenen Standortpotentiale Ansiedlungen neuer Unternehmen anzustreben, um Entwicklungsimpulse zu initiieren.

Parallel bedarf es der Modernisierung und Erneuerung von Einrichtungen der technischen Infrastruktur. Ein differenziertes Arbeitsplatzangebot und breit gefächerte weiterführende Ausbildungsmöglichkeiten stellen eine in diesem Grundsatz begründete Aufgabe dar.

Plauens Leitbild „Plauen - das Zentrum für ein starkes Vogtland“ findet in der überregionalen Planung damit seine raumordnerische Grundlage.

Das Ziel Z 2.5.7 des LEP fordert gleichzeitig einen schonenden Umgang mit dem die Siedlungsbereiche der Stadt umgebenden Landschaftsraum.

Regionale Siedlungsentwicklung

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plauen lagen neben dem Landesentwicklungsplan, der hinsichtlich der Siedlungsentwicklung unter Kapitel 5 seine maßgebenden Zielsetzungen formuliert, anfangs der Regionalplan Südwestsachsen (27.12.2002 in Kraft getreten) sowie später die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Genehmigungsbescheid vom 28.05.2008, geändert mit Bescheid vom 17.07.2008) zugrunde.

Der Regionalplan Südwestsachsen 2008 (RP) vertieft mit weiteren Grundsätzen und Zielen die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes von Sachsen für Plauen.

Neben dem Grundsatz G 1.1.4 des RP, der den Erhalt kompakter Nutzungsgemischter Siedlungsstrukturen und deren individuelle Besonderheiten zum Inhalt hat, haben die Ziele Z 1.1.3, 1.1.5, 1.1.6 und 1.1.7 für Plauen einen besonderen Stellenwert.

Mit der Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte ergeben sich für Plauen besondere Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der sozialen und technischen Infrastruktur, insbesondere für Dienstleistungen und den ÖPNV. Die generelle Ausrichtung auf städtebaulich integrierte Lagen ist für Plauen Programm und bereits Inhalt der städtebaulichen Entwicklungskonzepte InSEK und SEKo.

Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich beschränkt sich auf gewerbliche Nutzungen in den im RP festgeschriebenen Regionalen Vorsorgestandorten und deren flächige Abrundungen. Der historisch wertvolle Stadtkern von Plauen ist zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiter zu entwickeln. Er ist in der Karte 2 „Siedlungswesen“ als Denkmalschutzgebiet vorgeschlagen.

Feststellungsbeschluss

Für die Wohnflächenentwicklung muss die Anpassung und Umstrukturierung von Bestandsflächen im Vordergrund stehen.

Die Grundsätze G 1.1.8 und 1.1.11, die ein zusammenhängendes Netz innerörtlicher Freiflächen als ökologische Ausgleichsfunktion für Siedlungsräume beschreiben, finden in Plauen bei der schrittweisen Freilegung der die Stadt querenden Fluss- und Bachauen besondere Berücksichtigung.

Der Grundsatz G 1.1.9 und das Ziel Z 1.1.10, die sich mit naturraumtypischen Siedlungsrändern bzw. der Renaturierung brach fallender Bauflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befassen, sind im Landschaftsplan planerisch umzusetzen und soweit geeignet in den F-Plan zu übernehmen.

Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen

Im Grundsatz G 5.1.1 des LEP sind die Kriterien für Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung festgesetzt. Die Zentralen Orte, wie Plauen bieten auf Grund vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen günstige Voraussetzungen.

Die flächenhafte Ausweisung der Siedlungsschwerpunkte erfolgt in den Regionalplänen.

Die Karte 1 „Raumnutzung“ des RP weist für Plauen zwei Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe aus:

- Plauen Standort V 15 „Oberlosa“
- Plauen/Syrau Standort V 9 „B 282 – TG Kauschwitz/TG Syrau“

Bei der Ausformung der Standorte im Zuge der Bauleitplanung sind die Ziele Z 1.4.2, 1.4.3 und 1.4.4 des RP zu beachten.

Überregionale und regionale Verbindungsachsen

Die landesweiten Ziele zu den überregionalen Verbindungsachsen sind im LEP unter Kapitel 2.6 festgeschrieben und im RP für Südwestsachsen unter Punkt 1.5 präzisiert.

Die Stadt Plauen befindet sich im Drehkreuz des Vierländerecks an zwei überregional bedeutsamen Verbindungsachsen (LEP Z 2.6.1 und Z 2.6.3).

Plauen liegt in der regionalen Achse A einer überregionalen Verbindungsachse von der Landesgrenze Bayerns über Plauen – Reichenbach – Zwickau bis in die restlichen Teilräume Sachsens. Im Achsabschnitt Plauen – Zwickau weist sie eine durchgängige Entwicklungs- und Verbindungsfunktion auf, während zwischen Plauen und Bayern die Verbindungsfunktion überwiegt. Plauen ist sowohl vom schienenbezogenen Teil der Sachsen – Franken – Magistrale (Eisenbahnstrecke des überregionalen Verkehrs), als auch vom straßenbezogenen Teil der BAB 72 und der B 173 berührt.

Für Plauen ergibt sich hier das Potential einer erhöhten Siedlungstätigkeit.

Feststellungsbeschluss

Die vorwiegend im Elstertal verlaufende Achse B verknüpft Plauen mit dem ostthüringer und nordböhmischen Raum. Im Achsabschnitt zwischen Plauen und Oelsnitz/Vogtland erfüllt sie Entwicklungs- und Verbindungsfunktionen. Die restlichen Abschnitte besitzen auf Grund der topographischen Gegebenheiten überwiegend Verbindungsfunktion.

Als regionale Verbindungsachsen dürfen folgende Achsen nicht unerwähnt bleiben:
Achse a - Sie verbindet Plauen mit dem Städteverbund des Göltzschtals und den Wirtschaftsräumen des Westerzgebirges. Neben der Verbindungsfunktion besitzt diese Achse auch Entwicklungspotential. Außerdem ist sie eine Hauptachse im regionalen Nahverkehrssystem.

Achse b - mit ihrer durchgängigen Verbindungsfunktion führt von Plauen über Pausa, Zeulenroda, Triebes nach Gera. Sie ist schienenbezogen und Träger von Nahverkehrsfunktionen.

Achse h - führt von Auerbach über Treuen, Reichenbach bis Plauen. Sie erfüllt Entwicklungs- und Verbindungsfunktionen. Sie entspricht teilweise der Achse A.

Achse r - verläuft über die B 282 von Plauen nach Schleiz zur BAB 9 (Nürnberg – Berlin). Sie ist für Plaueus oberzentrale Entwicklung hinsichtlich einer verstärkten Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Bei entsprechendem Ausbau der straßenseitigen Infrastruktur besteht neben der Verbindungsfunktion ein erhebliches Entwicklungspotenzial.

Die Lage der Stadt Plauen in dem großräumigen Achsensystem stellt eine Grundlage für die langfristige Sicherung oberzentraler Funktionen dar.

Die im Regionalplan formulierten Leitbilder zur Freiraumstruktur, z.B. zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan sowie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgegriffen und ausgeformt.

Die landesweiten Ziele zu regionalen Grünzügen und Grünzäsuren Z 2.6.3 und Z 5.1.9 des LEP, die das Entstehen von Bandsiedlungen vermeiden und zusammenhängende Freiräume entlang der Achsen sichern sollen, sind in der Karte 1 „Raumnutzung“ des RP ausgewiesen.

Für Plauen sind sie bei der planerischen Ausformung von Siedlungsbereichen an den Entwicklungachsen zu beachten

Interkommunale Kooperation

In den Grundsätzen G 3.1.1 und G 3.1.2 des LEP wird zu länderübergreifenden interkommunalen Kooperationen zur Stärkung der regionalen Eigenkräfte und zur Lösung von Problemlagen aufgefördert. Die Bildung entsprechender Kooperationsgemeinschaften zur Ableitung eines konkreten Handlungsrahmens ist dabei anzustreben.

Feststellungsbeschluss

Als beispielgebend wäre hier das „Sächsisch – Bayrische - Städtenetz“ zu nennen. Die Städte Chemnitz, Zwickau, Plauen, Hof und Bayreuth haben sich über Ländergrenzen hinweg in einer freiwilligen Kooperationsform zusammen gefunden. Verschiedene Handlungsfelder, wie z.B. die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Ausbau der Sachsen – Franken - Magistrale) und des Städtetourismus stellen Schwerpunktaufgaben dar.

Räume mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf

Plauen liegt im grenznahen Gebiet zur Tschechischen Republik und damit in einem Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf (LEP, Abschnitt 3.3).

Die Ziele Z 3.3.4, 3.3.5 und 3.3.6 des LEP orientieren auf den Ausbau einer verkehrsübergreifenden Verkehrsinfrastruktur zur Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen den benachbarten Staaten und der europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ sowie auf abgestimmte Maßnahmen zur Entwicklung der Wirtschaft und des Umweltschutzes auch unter Beachtung regionaler Entwicklungsprogramme.

Städtetourismus

Im LEP unter dem Ziel 8.6 ist die Stadt Plauen neben weiteren sächsischen Städten auf Grund ihrer historisch wertvollen städtebaulichen Strukturen und überregionalen kulturellen Einrichtungen als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus benannt.

Die Erhaltung besonders kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten und kultureller oder sportlicher Einrichtungen sowie der Ausbau von Veranstaltungsangeboten stehen hierbei im Vordergrund. Besonderes Augenmerk ist auf touristische Angebote in der Innenstadt zu richten.

Im RP ist Plauen in der Karte 4 „Tourismus“ als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen.

Infrastruktur

Weitere landesplanerische Zielsetzungen sind die Verbesserung des Verkehrsnetzes bezüglich der inneren Erschließung, der Erreichbarkeit der Verdichtungsräume und des Entwicklungsimpulses für angrenzende Gebiete sowie die Sicherung der Freiräume zum Schutz der ökologischen Ressourcen. Landesweit bedeutsame Achsen werden daher als überregionale Verbindungsachsen im LEP dargestellt.

Langfristige Entwicklungsvorstellung ist es, dass diese überregionalen Verbindungsachsen Bestandteile transeuropäischer Netze werden.

- Schienenverkehr/Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im LEP sind die Ziele zum Ausbau und der Elektrifizierung der Sachsen–Franken–Magistrale unter Z 10.5 und 10.6 festgesetzt, wovon Plauen direkt betroffen ist.

Feststellungsbeschluss

Für den ÖPNV von Plauen ist das Ziel Z 3.1.1.8 im RP bestimmend, welches aussagt, dass das bestehende Straßenbahnnetz zu erhalten, wenn erforderlich zu erweitern und mit anderen Verkehrsträgern zu verknüpfen ist.

- Straßenverkehr

Im Ziel Z 3.1.2.3 des RP sind die raumbedeutsamen Aus- und Neubauvorhaben an Bundesstraßen benannt, welche vorrangig durchzuführen sind.

Für Plauen betrifft das die B 92 Plauen – A 72, AS Plauen Süd und
die B 173 Plauen – A 72, AS Plauen Ost.

- Radverkehr

Das Ziel Z 3.1.4.1 des RP regt ein flächendeckendes, mit angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz an. Grundlage bildet die "Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen 2005". Als landesweite bedeutsame touristische Radfernwege sind auf dem Territorium von Plauen der Ausbau des Esterradweges die Radroute Sächsische Mittelgebirge zu nennen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die landesweiten Grundsätze und Ziele der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Kapitel 16 des LEP festgesetzt.

Dabei kommt für alle Bereiche der sozialen und kulturellen Infrastruktur den zentralen Orten eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Daseinsfürsorge für ihren Einzugsbereich zu. In funktional abgestuften Netzen mit Versorgungsschwerpunkten in den Oberzentren, also auch der Stadt Plauen und teilweise in den Mittelzentren ist ein flächendeckendes Netz des Gesundheits- und Sozialwesens, des Erziehungs- und Bildungswesens, der Wissenschaft sowie für Kultur und Sport aufzubauen bzw. zu erhalten.

Im Regionalplan wird speziell zu höheren Bildungseinrichtungen folgendes vertiefendes Ziel Z 3.3.1 verfolgt:

Die Fachhochschulstandorte Zwickau, Reichenbach und Schneeberg sowie die Standorte der Berufsakademie in Breitenbrunn und Plauen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Plauen ist zum Fachhochschulstandort zu entwickeln.

Der letzte Satz des Zieles ist im Genehmigungsbescheid zur Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes von der Genehmigung ausgeschlossen.

Die Stadt Plauen hält an diesem Ziel fest und findet damit auch die Unterstützung des Regionalen Planungsverbandes bei der Ausübung ihrer oberzentralen Funktion. Gleichzeitig soll mit dieser Zielformulierung der mit Hoch- und Fachhochschulplätzen unterproportional ausgestatteten Region Südwestsachsen entgegenwirkt werden.

Schutz der Landschaft

Der Landesentwicklungsplan formuliert auch die grundsätzlichen Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Erhaltung und Verbesserung der Naturgüter ist eine der wichtigsten Grundlagen für die nachhaltige Nutzungsmöglichkeit des Raumes durch den Menschen. Ausgewählte Schutzgebietskategorien und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ finden Ihre Darstellung und Beachtung in den Planunterlagen zum Flächennutzungsplan.

Aus Landessicht liegt Plauen in Gebieten mit speziellem Bodenschutzbedarf. Entsprechend Karte 8 des LEP besteht eine mittlere bis große Erosionsgefährdung durch Wasser.

Des Weiteren gehört Plauen zu einem landesweiten Schwerpunkt der Waldmehrung (siehe LEP, Karte 10, Gebiet mit besonderer regionaler Klimaschutzfunktion von Wald).

In der Karte 7 des LEP (Verbindungsflächen trocken-warme Sonderstandorte) ist insbesondere der Süden von Plauen als Gebietskulisse für die Ausweisung eines ökologischen Verbundsystems.

Die Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes beinhaltet Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen. Danach befinden sich auf Plauener Gebiet Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz, für die Bereitstellung von Trinkwasser sowie für Wald und Waldmehrung. Um den Kernbereich der Stadt Plauen erstrecken sich große Flächen für Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Landschaftsbildes und Landschaftserleben, welche von regionalen Grünzügen überlagert sind. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ergänzen die strukturellen Aussagen.

Im Südosten des Verlaufes der „Weißen Elster“ ist ein Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich) ausgewiesen, während in kernstädtischer Lage des Flusslaufes ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) zur Beachtung für angepasste Nutzungen dargestellt ist.

Auf dem Gebiet der Stadt Plauen befinden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für oberflächennahe Rohstoffe sowie Vorrang- oder Eignungsgebiete zur Windenergienutzung.

Die Regionalen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dem Regionalplan in Anlage 1 „Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung“ beigefügt.

Die im Regionalplan formulierten Leitbilder zur Freiraumstruktur, z.B. zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan sowie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgegriffen und ausgeformt.

2.3. Stadtentwicklungskonzepte / InSEK / SEKo

Bereits im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 wird das InSEK, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, als das Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Entwicklung verankert. Insbesondere der fortschreitende Bevölkerungsrückgang zwingt dazu, die Planungen für die zukünftige Stadtentwicklung kritisch zu prüfen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Bundeswettbewerb erringt die Stadt Plauen mit dem "Integrierten Stadtentwicklungskonzept" einen ersten Preis.

Mit der Novellierung des BauGB (Baugesetzbuches) im Jahr 2004, aus Anlass der europarechtlich vorgeschriebenen Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie, wurde auch der Gedanke des InSEK in das Städtebaurecht übernommen. In Anlehnung an Bundesrecht wurde dazu die Verwendung des landeseinheitlichen Begriffes „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (SEKo) im BauGB (§ 171 b) festgeschrieben.

Im SEKo soll nun die beabsichtigte Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet unter Beachtung der Möglichkeiten in den Stadtumbaugebieten bzw. den Städtebaufördergebieten aufgezeigt werden.

Mit der Aufnahme des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ in das BauGB werden diesem eine erhebliche Priorität und ein hohes Maß an Verbindlichkeit gegeben.

Die Grundlagen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung wurden bereits im Stadtentwicklungskonzept (InSEK) dargelegt. Diese Betrachtungen werden fortgeschrieben und finden ihren Niederschlag im SEKo, welches sich derzeit noch in Erarbeitung befindet.

Das SEKo beschreibt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Rahmenbedingungen. Dazu gehören u. a. die demografische Entwicklung mit ihren städtebaulichen Auswirkungen und der Notwendigkeit zum Rückbau und Stadtbau sowie die finanzielle und die wirtschaftliche Situation der Stadt Plauen. Den Hauptteil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bilden die einzelnen Fachkonzepte zu den Themen: Städtebau, Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Kultur, Bildung, Soziales und Finanzen.

Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 BauGB das Hauptinstrument städtebaulicher Planung. Er stellt die Art der Bodennutzung entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Plauen dar.

Der FNP ist aus den übergeordneten Planungen, dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Südwestsachsen, zu entwickeln. Für die Überlegungen zur zukünftigen Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet sind die demografischen Veränderungen von großer Bedeutung.

Feststellungsbeschluss

Die Analysen zum gesellschaftlichen Wandel, insbesondere zur aktuellen Bevölkerungsentwicklung, und die Erkenntnisse sowohl des InSEK als auch des in Erarbeitung befindlichen SEKo einschließlich der Beurteilungen aus den jeweiligen, z. T. beschlossenen Fachkonzepten sind bei der Erarbeitung des neuen FNP-Entwurfes eingeflossen.

2.4. Historische Entwicklung

Mittelalter und Beginn der Neuzeit

- | | |
|---------------|--|
| 1122 | Anlässlich der Weihe der Johanniskirche wird Plauen erstmals als slawische Siedlung „vicus plawe“ (slaw. „Siedlung in der Flussaue“) urkundlich erwähnt. |
| 1224 | Die Siedlung an der Weißen Elster erhält das Stadtrecht. |
| ab 1240 | Die Stadt Plauen wird erweitert und die Neustadt gegründet. Plauen erlangt Anfang des 13. Jahrhunderts politische und wirtschaftliche Bedeutung durch ihre strategisch günstige Lage an der Kreuzung zweier Reichsstraßen. Diese Verkehrswege brachten zwar einerseits Wohlstand, erleichterten aber auch das Eindringen feindlicher Heere. Im Laufe ihrer Geschichte fiel die Stadt Plauen mehrfach Plünderungen zum Opfer. |
| 1548 | Ein verheerender Stadtbrand zerstört große Teile der Stadt. |
| 1569 | Plauen wird kursächsisch. |
| Mitte 16. Jh. | Die Baumwollweberei beginnt zunehmend die Tuchmacherei und die Zeugherstellung zu verdrängen. |
| 1602 | Plauen wird Hauptstadt des "Voigtländischen Kreißes". |
| 1697 | Die Sächsische Fahrpost, die von Dresden über Plauen nach Nürnberg fährt, beginnt ihren Dienst. |
| 1777 | Mit dem Weißbachschen Haus wird das 1. Manufakturhaus dieser Größe in Sachsen erbaut. |

Wirtschaftlicher Aufstieg und Kriegszerstörung

- | | |
|---------|--|
| 1848 | Die Stadt wird durch die Strecke Hof-Plauen an das Eisenbahnnetz angeschlossen. |
| 1858 | Es erfolgt die erste Aufstellung einer Stickmaschine. |
| ab 1880 | Die industrielle Herstellung von Tüll- und Ätzipitze bewirkt einen rasanten wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt. Die Einwohnerzahl Plauens schnell in die Höhe. Allein von 1870 bis 1900 erhöht sie sich um 315 %. Der Aufschwung in der Textilindustrie fördert auch die anderen Industriezweige. |

Feststellungsbeschluss

- 1881 Die erste Stickmaschine wird in Plauen gebaut.
- 1894 Die Plauener Straßenbahn nimmt ihren Betrieb auf.
- 1900 Auf der 1. Weltausstellung in Paris wird die Plauener Spitze mit dem Grand Prix ausgezeichnet.
- 1904 Die Einwohnerzahl überschreitet die magische 100.000-Grenze und macht Plauen zur Großstadt. Der neu erworbene Reichtum und das entsprechende Selbstbewusstsein zeigen sich in zahlreichen Bauten, beispielsweise in der eingeweihten König-Friedrich-August-Brücke. Sie ist zur damaligen Zeit die größte freitragende Brücke der Welt und noch heute die größte Bruchsteinbogenbrücke Europas.
- 1905
- 1907 Plauen erlangt den Status einer kreisfreien Stadt.
- 1912/13 In Plauen leben mittlerweile 128.000 Menschen. Es beginnt jedoch eine langanhaltende Krise in der Textilindustrie. Der erste Weltkrieg und die beginnende Weltwirtschaftskrise verschärfen diese Entwicklung.
- 1920 Nach dem I. Weltkrieg ist die Einwohnerzahl auf 108.000 gesunken.
- 1945 In den letzten Kriegstagen des Zweiten Weltkrieges wird die Stadt, besonders aufgrund der zahlreichen Rüstungsbetriebe, Ziel von 14 Bombenangriffen, bei denen die Stadt zu 75 Prozent zerstört wird. Die Einwohnerzahl sinkt auf 78.700.

DDR- und Wende-Zeit

- ab 1949 Nach dem Krieg und der Aufteilung des Deutschen Reiches in die Besatzungszonen, rückt Plauen plötzlich aus der Mitte an die Peripherie der neu gegründeten DDR.
- 1960 Die Einwohnerzahl der Stadt Plauen schwankt bis 1988 um die 80.000. Noch vor dem Mauerfall 1989 sinkt die Einwohnerzahl jedoch rapide ab.
- 1961 Plauen schließt mit der Stadt Asch (ČSSR) die erste Städtepartnerschaft.
- 1970 Mit dem österreichischen Steyr wird die zweite Städtepartnerschaft abgeschlossen.
- 1987 Als eine der ersten deutsch-deutschen Städtepartnerschaften unterzeichnen die Städte Hof und Plauen ein solches Abkommen.
- 1989 Plauen rückt wieder in den Focus der deutschen Geschichte. Von hier aus gehen, neben Leipzig und Dresden, maßgebliche Impulse zur Einleitung der friedlichen Revolution in der ehemaligen DDR aus, die 1990 zur Wiedervereinigung Deutschlands führten.
- 1990 Die Einwohnerzahl ist auf ca. 71.500 gesunken.

Feststellungsbeschluss

Plauen im wiedervereinigten Deutschland

- 1994 Die Ausweisung Plauens als Oberzentrum im Landesentwicklungsplan Sachsen verdeutlicht, welche wichtige Rolle Plauen als Drehscheibe im Vierländereck bei der Weiterentwicklung des Freistaates einnehmen soll.
Die Gemeinde Meßbach wird nach Plauen eingemeindet.
- 1996 Es folgt die Eingemeindung von Großfriesen nach Plauen.
- 1997 Das größte Volksfest in Sachsen - der „Tag der Sachsen“ - findet in Plauen statt und lockt zehntausende Besucher an.
- 1999 Die letzte große Eingemeindung findet statt. Der staatlich anerkannte Erholungsort Jöbnitz mit Röttis und Steinsdorf sowie die Gemeinden Neundorf, Straßberg und Kauschwitz mit Zwoschwitz wechseln nach Plauen und bringen einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.700 Einwohnern.
- ab 2000 Besonders die Plauener Innenstadt erhält ein neues Gesicht. Zur starken Sanierungstätigkeit seit der Wiedervereinigung gesellen sich seither zahlreiche Neu- bzw. Umbaumaßnahmen (Kolonnaden, Stadtgalerie, Theatercafé, ehemalige Hauptpost), um Plauen für Bürger und Gäste attraktiv weiterzuentwickeln und somit auch in seiner Funktion als Oberzentrum zu stärken.
- 2002 Auch in jüngster Vergangenheit zeigt Plauen sein innovatives Potenzial. So erhielt die Stadt aus den Händen des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Kurt Bodewig, einen ersten Preis für das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ 2003. Die Stadt Plauen wird Landessieger im Wettbewerb „Kommune des Jahres“. Die Jury würdigte bei der Plauener Bewerbung vor allem die schlanke, effiziente Verwaltung der Stadt, die gute Zusammenarbeit mit der Wirtschaft sowie das moderne Stadtmarketing.
- 2004 Die Stadt Plauen tätigt eine Reihe von Investitionen: Die Sanierung der Friedens- und der Ditteschule sind abgeschlossen, am Neubau des Beruflichen Schulungszentrums „Anne Frank“ wurde Richtfest gefeiert. Die Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen am „Logistikpark Plauen-Vogtland“ konnten geschaffen werden.
- 2005/06 Es können wiederum mehrere Millionen Euro in städtische Baumaßnahmen investiert werden, dazu gehören das Stadtbad an der Hofer Straße, die Sanierung der Karl-Marx-Schule, der Umbau der Alten Feuerwache zur Jugendherberge, der Umbau des ehem. Sozialamtes an der Melanchthonstraße zur Berufsakademie, die Sanierung des Altmarktes und der Umbau der Festhalle.
- 2006/07 Die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Oberlosa beginnt. Der Onmibusbetrieb Bozankaya und die Boysen Abgassysteme Plauen GmbH wollen sich in Plauen ansiedeln.

Feststellungsbeschluss

- 2007 Die Stadt Plauen begeht ihr 100. Jubiläum als kreisfreie Stadt.
Die Stadträte verabschieden eine Resolution für den Erhalt der Kreisfreiheit Plauens. Stadträte übergeben dem Dresdener Innenministerium 25.000 Unterschriften mit der Forderung Plauens Kreisfreiheit zu erhalten.
- 01.08.2008 Im Freistaat Sachsen treten das Sächsische Kreisgebietsneugliederungsgesetz (SächsKrGeNG) und das Sächsische Verwaltungsneuordnungsgesetz (SächsVwNG) vom 29.01.2008 in Kraft.
Die Stadt Plauen ist seit 01.08.2008 Teil des Vogtlandkreises.

2.5. Naturraum und Umweltsituation

2.5.1. Naturräumliche Gliederung und Oberflächenform

Die Stadt Plauen liegt nach der physisch-geografischen Gliederung im Zentrum des Mittelvogtländischen Kuppenlandes, im Oelsnitz-Plauener Elstertal.

Das Vogtland stellt mit seinen ausgedehnten Hochflächen, tiefen Haupttälern (Weiße Elster, Göltzsch, Trieb) und gesteinsbedingten Kleinkuppen (Diabas) das Bindeglied zwischen Thüringer Schiefergebirge und Westerzgebirge dar.

Das Talsystem des Gebietes wird von der Weißen Elster bestimmt. In dieses Haupttal mündet eine Vielzahl von Nebentälern. Neben der Syra zählen der Friesenbach, der Milmesbach, der Pietzschebach und der Kaltenbach zu den wichtigsten Bachläufen, die auf Plauener Flur in die Weiße Elster münden.

Die tiefste Bebauung im Tal der Weißen Elster liegt auf 330 – 340 m über NN. Zu den höchsten Erhebungen im Stadtgebiet gehören der Kemmler mit 508 m über NN (1) und der südlich der Autobahn liegende Culmberg mit einer Höhe von 525 m.

Die Hauptwaldflächen (Stadtwald, Reißigwald) liegen im Norden und Nordwesten (Waldgebiet zwischen Mehlteuer, Syrau, Schneckenrün und Kauschwitz) der Stadt. Im südlichen Territorium zählen der Reusaer Wald, das Schwarze Holz und der Wald um den Culmberg zu den bedeutendsten Waldflächen.

2.5.2. Geologie und Boden

Das Territorium der Stadt Plauen liegt im Gebiet des Thüringisch-Vogtländischen Schiefergebirges. Regionalgeologisch gesehen, gehört das mittlere Vogtland zur Vogtländischen Mulde, einem Teil der Vogtländisch-Erzgebirgischen Synklinalzone. Das heutige tektonische Bild im Gebiet um Plauen ist durch einen kleinflächigen Gesteinswechsel gekennzeichnet. Im Oberdevon ist ein intensiver Vulkanismus nachweisbar (Diabaslandschaft), dem die westlich der

Feststellungsbeschluss

Ziegelstraße anstehenden Diabase und Diabaskonglomerate angehören. Ansonsten sind Tonschiefer mit Kalk- bzw. Quarziteinlagerungen vorherrschend. Die Sohle des Syratales ist mit Auenlehm bedeckt. Die Diabase liefern das Verwitterungsmaterial für überwiegend nährstoffreiche Standorte.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) sind oberflächennahe mineralische Rohstoffvorkommen innerhalb des Plangebietes gekennzeichnet und in Karte 9, LEP 2003 dargestellt.

Die Stadt Plauen befindet sich in der Erdbebenzone 1 (Sächs. Amtsblatt Nr. 52, v. 28.12.2006).

Das Sächsische Oberbergamt hat auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 der Hohlraumverordnung (HohlrV) vom 02. August 1996 die Gebiete ausgewiesen, in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind. Diese und weitere nachrichtlich übernommenen Gebiete wurden der Stadt Plauen für ihren Zuständigkeitsbereich in digitaler Form zur Verfügung gestellt und als nachrichtliche Übernahmen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Plauen liegt geobotanisch im Teilbezirk der Plauener Binnenzone des Mittelvogtländischen Kuppenlandes. Die in diesen Bereichen überwiegenden Diabase verwittern zu gut erwärmbaren, nährstoffreichen, schwach sauren bis neutralen Böden. An den Steilhängen findet man Fels- und Schuttröhböden sowie skelettreiche, flachgrundige Braunerden. Die Verwitterungsdecken der Tonschiefer liefern mittlere bis arme Böden.

Das Sächsische Oberbergamt weist darauf hin, dass im Plangebiet zahlreiche Erkundungsbohrungen durch die Wismut durchgeführt wurden. Diese sind in der Regel alle verfüllt worden.

Die Restlöcher zahlreicher alter Tagebaue sind noch heute zu finden. Das Besucherbergwerk Alaunbergwerk „Ewiges Leben“ des Vogtländischen Bergknappenvereins dokumentiert anschaulich vom Abbau des grau-schwarzen Alaunschiefers, aus dem das begehrte Alaunsalz der Weißgerber, Bleicher und Färber wurde.

Boden ist ein Schutzgut und kann sich, wenn überhaupt, nur über sehr lange Zeiträume regenerieren. Bestimmte Böden sind oft über Jahrhunderte gewachsen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der auch in § 1a Abs. 2 BauGB verankert ist, ist als Planungsgrundsatz anzuwenden. In Zukunft wird die Inanspruchnahme unberührter Böden auf ein Mindestmaß zu begrenzen sein. Stattdessen ist die Nachnutzung bereits anthropogen stark überprägter Flächen anzustreben. Unter Punkt 3.2. Bauflächen werden diese Ansätze verdeutlicht.

Ursprünglich bedeckte Wald in Form von Hainsimsen – Eichen – Buchenwald mit Tannen und Fichten das mittlere Vogtland. Die noch heute vorhandenen Wälder stellen die Reste dieses ehemaligen Waldgebietes dar. Sie sind größtenteils auf steil geneigten Hanglagen und auf die für landwirtschaftliche Nutzung ungeeigneten Flächen zurückgedrängt. Diese Waldreste setzen sich vorwiegend aus Nadel- und Mischwaldbeständen zusammen.

Feststellungsbeschluss

Der Flächennutzungsplan stellt die Waldflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar (s. Pkt. 3.8.). Dabei wird auch auf die besondere Schutzwirkung von Waldflächen und die Bekanntmachung von Flächen als Bodenschutzwald hingewiesen.

Ausführliche Erläuterungen zum Schutzgut Boden und seiner Bedeutung können dem Landschaftsplan entnommen werden.

Ein generelles Defizit sind die fehlenden Kenntnisse zur Wertigkeit der unterschiedlichen Böden im Plangebiet. Für die Zukunft besteht das Ziel, eine Analyse der vorhandenen Böden, deren Leistungsfähigkeit und ihrer anthropogenen Vorbelastung vorzunehmen.

2.5.3. Klima

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Bereich des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas. Das Klima von Plauen wird wesentlich von seiner geografischen Lage inmitten der Plauener Binnenzone bestimmt. Dieser zentrale Bereich des Mittelvogtländischen Kuppenlandes steigt nach allen Seiten an und ist vor allem im Südwesten (Elster-Saale-Schwelle) und Südosten (Ostvogtland) von kühlerem und feuchterem Bergland umgeben. Plauen selbst ist eine Trockeninsel.

Die Reliefgestalt bewirkt einige geländeklimatische Effekte

- strahlungsbegünstigte Hänge, Wärmeinseln
- windschwaches Syratat, Gefährdung durch Früh- und Spätfröste
- Bildung von Kaltluftseen bei Strahlungswetter
- erhöhte Nebelhäufigkeit und bodennahe Inversion in der Syraae durch behinderten Kaltluftabfluss

Klimadaten:

Jahresdurchschnittstemperatur:	+ 7,5 °C
Mittlere Niederschlagssumme / Jahr:	600 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest
Monat höchster Niederschläge:	Juni (80 mm)

Windverhältnisse:

Häufigkeit der einzelnen Windrichtungen (lt. Begründung Entwurf FNP 12/2000)

Südwest	24,6 %	Nordwest	10,5 %
Süd	16,7 %	Nordost	9,9 %
West	14,5 %	Südost	6,2 %
Nord	12,9 %	Ost	4,7 %

Feststellungsbeschluss

In der Meßbacher Straße befindet sich eine Klimastation des Deutschen Wetterdienstes, die große Bedeutung im Hinblick auf eine langzeitige Sicherung einer kontinuierlichen und homogenen Datengewinnung mit bereits vorliegenden langen Messreihen hat.

Als Bestandteil des Landschaftsplanes wird eine Klimakarte erstellt.

2.5.4. Hydrologie, Grundwasser und Trinkwasserschutzgebiete

Im Stadtgebiet Plauen sind zwei grundwasserführende Komplexe zu unterscheiden: In den holozänen Talsedimenten (Kiese und Sande mit unterschiedlichen Feinkornanteilen) der Weißen Elster und ihrer Zuflüsse ist ein oberflächennaher Porengrundwasserleiter (Talgrundwasserleiter) ausgebildet. Dieser Grundwasserleiter besitzt in der Regel eine geringe Mächtigkeit, die im Tal der Weißen Elster zwischen maximal 2 m bis 3 m, in den Seitentälern meist unter 2 m liegt. Aufgrund des oftmals hohen Feinkornanteils ist die Ergiebigkeit der Talgrundwasserleiter als gering bis mäßig einzuschätzen. Außerhalb der Täler ist die oberflächennahe Grundwasserführung auf die rolligen Anteile des Hangschutts und der Zersatz- und Verwitterungszone der Festgesteine beschränkt. Diese Grundwasserführung ist stark niederschlagsabhängig und meist nur temporärer Natur (Interflow). Diese Wässer fließen entsprechend dem Relief Richtung Vorfluter und entlasten in den jeweiligen Talgrundwasserleiter.

Im Festgestein wird die Grundwasserführung vom hydraulisch wirksamen Trennflächengefüge (Kluft- und Störzonen, Schicht- und Schieferungsflächen, selten Karsthohlräume) bestimmt (Kluftgrundwasserleiter). Im Bereich von Störungszonen, insbesondere in Kreuzungsbereichen von Störungen können lokal erhebliche Grundwasserführungen auftreten.

Zwischen dem oberflächennahen Porengrundwasserleiter und dem Kluftgrundwasserleiter können hydraulische Kommunikationsbereiche auftreten. Sowohl der Poren- als auch der Kluftgrundwasserleiter sind aufgrund ihrer geringmächtigen bindigen Überdeckung gegen eindringende Schadstoffe nicht bis sehr gering geschützt.

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurden zum Schutz des Grundwassers die Trinkwasserschutzgebiete (TWSG) Meßbach (s. Wasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Meßbach) und Jößnitz (s. Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Tiefbrunnen I und II Jößnitz) festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten auf der Grundlage des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 48 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Feststellungsbeschluss

Die Trinkwasserschutzgebiete Tiefbrunnen Neundorf und Quellgebiet Syrau, Kauschwitzer Teil basieren auf dem Kreistagsbeschluss Nr. 63-14-72 vom 20.04.1972. Für das Quellgebiet Kaltenbach sind eine Schutzzone (SZ) I und eine SZ II beschlossen und ausgewiesen.

Die SZ III für das Quellgebiet Kaltenbach ist derzeit in Bearbeitung und soll im Jahr 2010 ausgewiesen werden. Die Trinkwasserschutzgebiete Tiefbrunnen Zwoschwitz und Großfriesen wurden mit Verordnung am 30.05.2005 aufgehoben.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Plauen.

Trinkwasserschutzgebiet	Bemerkung
Quellgebiet Meßbach	TWSZ I, II, III
Quellgebiet Syrau, Kauschwitzer Teil	TWSZ I, II
Tiefbrunnen Jößnitz	TWSZ I, II, III
Tiefbrunnen Neundorf	TWSZ I, II
Quellgebiet Kaltenbach	TWSZ I, II
Tiefbrunnen Zwoschwitz	aufgehoben
Tiefbrunnen Großfriesen	aufgehoben

Tabelle 1: Trinkwasserschutzgebiete in der Stadt Plauen
Quelle: Untere Wasserbehörde Stadt Plauen

Trinkwasser-Notversorgung

Die Stadt Plauen verfügt über Notwasserbrunnen. Das sind Einrichtungen zur Trinkwasser-Notversorgung nach dem Gesetz über die Sicherstellung von Leistungen auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft für Zwecke der Verteidigung (Wassersicherungsgesetz – WasSG).

Um zur Versorgung oder zum Schutz der Zivilbevölkerung und der Streitkräfte die Deckung des lebensnotwendigen Bedarfs an Trinkwasser im Verteidigungsfall sicherstellen zu können, haben die Landkreise und kreisfreien Städte als Träger der Planung die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 4 Abs.1 WasSG). Die Stadt Plauen verfügt für die o. g. Zwecke über folgende Brunnen:

Tiefbrunnen

TB 107 - Morgenbergstraße	- Versorgung von 1.000 Einwohnern
TB 117 - Schlachthofstraße	- Versorgung von 12.000 Einwohnern
TB 118 - Sternquellbrauerei	- Versorgung von 5.000 Einwohnern
TB 119 - Reichenbacher Straße	- Versorgung von 1.200 Einwohnern
TB 120 - Loksportplatz	- Versorgung von 6.500 Einwohnern
TB 122 - Haselbrunner Straße	- Versorgung von 10.800 Einwohnern

Feststellungsbeschluss

Flachbrunnen

- FB 3 - OT Oberlosa / Kirchplatz
 FB 9 - OT Unterlosa / Am Teich
 FB 10 - OT Stöckigt / Schloditzer Straße
 FB 11 - OT Thiergarten / Um den Teich
 FB 34 - OT Oberlosa / Am Park

 FB 45 - OT Thiergarten / Hofer Landstraße (SBA)
 FB 49 - Alte Pausaer Straße 278
 FB 55 - Reusaer Straße 90
 FB 71 - Eschenweg 25/27
 FB 88 - Findeisenstraße
 FB 109 - Falkensteiner Straße 10

Des Weiteren plant die Stadt Plauen zurzeit folgende Brunnen für Zwecke der Notwasserversorgung nutzbar zu machen:

Tiefbrunnen

- TB 150 - Schloditzer Straße / Nach der Waldesruh
 TB 160 - Zwoschwitz / Zwoschwitzer Straße

Über die konkreten Standorte gibt das Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen Auskunft. Im FNP wurde auf die Darstellung der Tiefbrunnen verzichtet. Eine solche Darstellung ist nach § 5 BauGB nicht vorgesehen.

2.5.5. Gewässer

Hauptfließgewässer ist die Weiße Elster, die das Stadtgebiet von Südwesten nach Norden durchfließt. Sie ist nach Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) als **Gewässer I. Ordnung** eingestuft. Zu den wichtigsten **Gewässern II. Ordnung** zählen mit folgenden Längen:

Syrabach	10,6 km
Thiergartner Dorfbach	3,8 km
Ferbigbach	4,6 km
Milmesbach	5,1 km
Stöckigtbach	2,8 km
Friesenbach	11,2 km
Pietzschebach	4,0 km
Geilingsbach (OT Neundorf u. Zwoschwitz)	2,3 km
Zwoschwitzbach	4,6 km
Kaltenbach	5,1 km
Lohbach (OT Jößnitz)	0,8 km
Rosenbach (OT Straßberg)	1,8 km

Feststellungsbeschluss

Größere stehende Gewässer auf Plauener Flur sind der Stadtparkteich, der ehemalige Gondelteich, Oberer und Niederer Mühlteich. In den Ortsteilen befinden sich folgende stehende Gewässer:

OT Neundorf:	Großer und Kleiner Weidenteich Teichgalerie im Oberlauf des Geilingbaches (mit Schafteich und Neuteich)
OT Kauschwitz:	Plattenteich 2 Teiche im Norden (v. Syrabach durchflossen) Teich im Steinbruch „Kneiselpöhl“
OT Jößnitz:	Teich vom Kaltenbach durchflossen Teiche zwischen Bahnlinie und Reißigwald
OT Straßberg:	Teiche zwischen Weißer Elster und Bahnlinie

Weiterhin sind einzelne Dorfteiche und einige kleinere Teiche in den Feldfluren von Bedeutung. Bedeutende stehende Gewässer im Umland der Stadt Plauen sind die Talsperre Pöhl und Pirk, die ursprünglich als Brauchwassertalsperren für die Industrie errichtet wurden und als Badegewässer zunehmend Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus erlangt haben. Die Talsperren werden heute so bewirtschaftet, dass sie Hochwasserschutzfunktionen erfüllen.

2.5.6. Flora und Fauna

Der Nordteil des Stadtgebietes ist sehr walddreich, doch handelt es sich überwiegend um Forste und nur selten um naturnahe Wälder. Der Südteil und Nordteil des Stadtgebietes ist stark von der Landwirtschaft geprägt. Zwischen riesigen Ackerflächen konnten sich auf nicht bewirtschaftbaren Flächen wie Böschungen und Pöhlen mit anstehendem Gestein oder sehr flachgründigem Boden Feldgehölze, Baumgruppen, Hecken und Säume sowie kleinflächige Trocken- und Magerrasen entwickeln und halten. Bei einem relativ geringen Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um Dauergrünland, das in der Regel sehr intensiv bewirtschaftet wird. Extensiv genutzte Wiesen kommen nur sehr kleinflächig an Hängen oder an Bachufern vor. Der größte Teil der Bäche hat zwar einen natürlichen oder naturnahen Verlauf, doch lassen intensive Beweidung und Bewirtschaftung der Auen nur an wenigen Stellen eine autotypische Vegetation zu.

Im FNP sind die nach § 26 SächsNatSchG festgesetzten Biotope dargestellt. Auf diesen Flächen sind alle Maßnahmen verboten, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Beispiele für derart unter Schutz gestellte Biotope im Stadtgebiet sind u. a. Wälder, Feldgehölze und Hecken trockenwarmer Standorte, Felsgrusrasen, eingewachsene Steinbruchwände, Geländekuppen mit freiem Fels (Pöhle), Sumpfwälder, Röhrichte und unbegradigte Bäche und Flüsse.

Feststellungsbeschluss

Die Stadt Plauen weist einen relativ hohen Anteil an alten Parks auf (z. B. Stadtpark und der Preißelpöhl). Auch Friedhöfe zeichnen sich durch einen großen alten Baumbestand aus. Sie sind Brut- und Lebensraum für eine artenreiche Vogelwelt.

Eine recht beachtliche Fläche, lt. Flächenbilanz von mehr als 240 ha, des Stadtgebietes nehmen Kleingartenanlagen ein. Hinzu kommen die nicht unter das Bundeskleingartengesetz fallenden Erholungsgärten. Besonders die obstbaumreichen Kleingärten haben einen gewissen ökologischen Wert für die Vogelwelt.

Nach § 2a BauGB enthält die Begründung zum FNP einen Umweltbericht. Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung angefügt und enthält unter Punkt II 1.1. eine ausführliche Bestandsaufnahme zu Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt.

2.5.7. Bestehende Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Alle bestehenden Schutzgebiete entsprechend § 15 SächsNatSchG sowie die Schutzgebiete des Europäischen Ökologischen Netzes „Natura 2000“ entsprechend § 22a Abs. 1 SächsNatSchG wurden als nachrichtliche Übernahme in den FNP übernommen.

Die Schutzgebiete, die nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz nachrichtlich übernommen wurden, sind im Folgenden aufgeführt.

Naturschutzgebiete (NSG)

Von den derzeit drei Naturschutzgebieten Plauens befindet sich lediglich das NSG "Elsterhang bei Röttis" in vollem Umfang in der Stadt Plauen. Der städtische Anteil der beiden NSG "Großer Weidenteich" und "Syrau-Kauschwitzer Heide" beträgt jeweils knapp 30 %. Während es sich beim NSG „Elsterhang bei Röttis“ um reine Waldflächen handelt, bestehen die NSG „Großer Weidenteich“ und „Syrau-Kauschwitzer Heide“ zu großen Teilen aus Offenland und aus Wald. Dort sind insbesondere Grünland und Heideflächen geschützt, die überwiegend durch Hüteschafhaltung bewirtschaftet und gepflegt werden. Insgesamt sind 181 ha als Naturschutzgebiet ausgewiesen, das entspricht etwa 1,8 % des Stadtgebietes.

Nr.	Bezeichnung des NSG	Datum der Unterschutzstellung	Flächengröße in ha
1	NSG Elsterhang bei Röttis	30.03.1961	38
2	NSG Großer Weidenteich	24.02.1994	91 (335)
3	NSG Syrau-Kauschwitzer Heide	21.08.1999	52 (187)

Tabelle 2: Naturschutzgebiete auf dem Gebiet der Stadt Plauen. (In Klammern die Gesamtgröße der Schutzgebiete, wenn es sich um kreisübergreifende Gebiete handelt)
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Feststellungsbeschluss

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Derzeit existieren in Plauen drei Landschaftsschutzgebiete, wobei sich vom LSG Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet nur ein vergleichsweise geringer Anteil auf städtischem Territorium befindet. Insgesamt stehen etwa 865 ha unter Schutz, das sind 8,8 % des Stadtgebietes.

Nr.	Bezeichnung des LSG	Datum der Unterschutzstellung	Flächengröße in ha
1	LSG Syratal	16.01.1995	218
2	LSG Unteres Friesenbachtal	16.01.1995	425
3	LSG Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet	29.01.1999	200 (3.145)

Tabelle 3: Landschaftsschutzgebiete auf dem Gebiet der Stadt Plauen. (In Klammern die Gesamtgröße der Schutzgebiete, wenn es sich um kreisübergreifende Gebiete handelt)
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Naturdenkmale

In Plauen existieren im Moment 43 Naturdenkmale. Davon nehmen mit insgesamt 24 Objekten die Flächennaturdenkmale (FND) den größten Anteil ein. Darüber hinaus bestehen geologische sowie dendrologische ND. Die FND Rumpelbachtal, Zottner Hang und Tal des Kröstaubaches sind stadtgebietsübergreifend. Das FND Säulendiabas am Kneiselpöhl wird durch Weber & Demmig (1996) als geologisches Naturdenkmal geführt, was wohl auch dem Hauptgrund der damaligen Unterschutzstellung entspricht. Da es aber im aktuellen Schutzgebietsverzeichnis des Freistaates Sachsen als FND geführt wird (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft 2001) und darüber hinaus eine Fläche von 1,3 ha einnimmt, wird es im Folgenden als FND eingestuft. Insgesamt sind 29 ha als FND ausgewiesen, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 0,3 %.

Nr.	Bezeichnung der Naturdenkmale	Datum der Unterschutzstellung	Flächengröße in ha
Flächennaturdenkmale (FND)			
1	Hornhübel	28.11.1956	1,07
2	Poppenpöhl	28.11.1956	3,32
3	Totenpöhl	28.11.1956	0,80
4	Baumwände Oberlosa	25.01.1957	0,47
5	Rumpelbachtal	18.08.1983	1,29
6	Sielteich	30.01.1986	0,73
7	Steinpöhl Tauschwitz	30.01.1986	2,33
8	Felshang am Friesenbach (Kristaller)	07.08.1986	0,46
9	Voigtsgrüner Teiche	07.08.1986	0,67
10	Kuhteich Oberlosa	07.08.1986	0,95
11	Nährstoffarme Feuchtwiese am Friesenbach	16.03.1989	1,10
12	Oberer Mühlteich Unterlosa	16.03.1989	4,87

Feststellungsbeschluss

Nr.	Bezeichnung der Naturdenkmale	Datum der Unterschutzstellung	Flächengröße in ha
13	Quellwiese - Frösing	10.12.1992	0,96
14	Steinbruchteich am Heiteren Blick	10.12.1992	0,62
15	Kaltenbachtal	10.12.1992	0,72
16	Teichgruppe Straßberg	10.12.1992	0,96
17	Steinpöhl am Westend	28.02.2000	1,47
18	Hangwiese Althrieschwitz	28.02.2000	0,41
19	Culmteich Oberlosa	27.02.2001	1,97
20	Säulendiabas am Kneiselpöhl	24.09.1958	0,85
21	Tal des Kröstaubaches	10.12.1992	0,42
22	Zottner Hang	10.12.1992	1,80
23	Am Taubenberg	14.06.2002	0,42
24	Steinbruchwand Uferstraße	20.10.1975	0,25
Naturdenkmale (geologisch)			
25	Diabasrosen Straßberg	28.11.1956	-
Naturdenkmale (dendrologisch)			
26	Gemeine Esche an der Rückertschule	30.01.1986	-
27	Zweilappiger Ginkgo an der Friedensschule	30.01.1986	-
28	Walnuss Stöckigter Straße	30.01.1986	-
29	Schwarzerle am Mühlgraben	30.01.1986	-
30	Winterlinde am Lochbauer	30.01.1986	-
31	Gemeine Rosskastanie am Lochbauer	30.01.1986	-
32	Blutbuche auf dem Rosa-Luxemburg-Platz	30.01.1986	-
33	Stieleiche im Vogtlandklinikum	01.08.1958	-
34	Japanischer Schnurbaum an der Gartenstraße	07.08.1986	-
35	Europäische Lärche im Reinsdorfer Park	30.01.1986	-
36	Schwarzkiefer im Reinsdorfer Park	30.01.1986	-
37	Weymouthkiefer im Reinsdorfer Park	30.01.1986	-
38	Robinie am Mühlgraben	30.01.1986	-
39	Winterlinde an der Straßberger Kirche	28.11.1956	-
40	Eiche Am Birkenhübel	30.01.1986	-
41	Eiche an der Lessingstraße	10.12.1992	-
42	Gemeine Esche an der Teichstraße	31.07.1986	-

Tabelle 4: Naturdenkmale auf dem Gebiet der Stadt Plauen

Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Derzeit existieren im Stadtgebiet 14 flächige GLB, wobei lediglich das GLB Ehemalige Bahnlinie Großfriesen in den Vogtlandkreis hineinreicht. Dazu kommt noch die Baumschutzsatzung der Stadt, die 2005 geändert wurde und heute die Bäume ab einem Stammumfang von über 80 cm schützt.

Insgesamt sind etwa 14,8 ha dieser Schutzgebietskategorie zugeordnet, das sind etwa 0,15 % des Stadtgebietes.

Feststellungsbeschluss

Nr.	Bezeichnung der geschützten Landschaftsbestandteile	Datum der Unterschutzstellung	Flächengröße in ha
1	Gehölz Robert-Blum-Straße	29.01.1998	0,15
2	Diabaskuppe am Eichhäuschen	24.10.1996	1,94
3	Gehölz am Alaunbergwerk	29.01.1998	0,14
4	Allee alte Seumestraße	24.10.1996	0,57
5	Rittergutspark Reinsdorf	24.10.1996	4,63
6	Fels- und Gehölzstrukturen der Kuntzehöhe	24.10.1996	0,34
7	Schlossberg	29.01.1998	0,93
8	Pyramideneichen Röntgenstraße	24.10.1996	0,07
9	Rosskastanien Gösselbrücke	24.10.1996	0,2
10	Baumbestand Rittergutspark Reusa	29.01.1998	1,16
11	Ehemalige Bahnlinie Großfriesen	19.11.1990	4,15
12	Baumbestand im Rittergutshof Steinsdorf	25.11.1997	0,24
13	Baumreihe Dorfweg	25.11.1997	0,14
14	Baumreihe Hauptstraße	25.11.1997	0,09

Tabelle 5: Geschützte Landschaftsbestandteile auf dem Gebiet der Stadt Plauen,
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Das Europäische Ökologische Netz „Natura 2000“

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und die Europäischen Vogelschutzgebiete (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) bilden das Europäische Ökologische Netz NATURA 2000. Ziel von NATURA 2000 ist es, grenzüberschreitend bedrohte Lebewesen und ihre Lebensräume zu schützen.

Deutschland hat wie jeder andere Mitgliedsstaat der Europäischen Union die Pflicht, die Vorgaben der EU-Richtlinien zu »NATURA 2000« in nationales Recht umzusetzen. Das Land Sachsen hat Vorschlagslisten für NATURA 2000-Gebiete erarbeitet, der Bund leitet die Meldungen weiter an die EU. Diese wählt nach fachlicher Prüfung die für das kohärente, ökologische Netz »NATURA 2000« notwendigen Schutzgebiete aus.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes bei der Aufstellung des FNP insbesondere zu berücksichtigen. Daher werden die FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete als nachrichtliche Übernahmen nach § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

In Plauen befinden sich acht Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete). Lediglich das Friesenbachgebiet liegt in vollem Umfang in der Stadt. Alle anderen setzen sich im Vogtlandkreis fort. Die FFH-Gebiete nehmen innerhalb der Stadt eine Fläche von insgesamt etwa 315 ha ein, was etwa 3,2 % der Stadtfläche entspricht.

Feststellungsbeschluss

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) befinden sich in Plauen drei, die alle kreisübergreifend sind. Schätzungsweise fallen 280 ha dieser Schutzkategorie dem Plauener Stadtgebiet zu, das entspricht ca. 2,8 % der Stadtfläche.

In der Anlage 12 sind die FFH-Gebiete nur für das Stadtgebiet dargestellt, obwohl deren Ausdehnung sich darüber hinaus erstreckt. Für die Vogelschutzgebiete verdeutlicht die Darstellung in der genannten Anlage die Gebietsausdehnung über das Plangebiet hinaus.

Nr.	Bezeichnung der Natura-2000-Gebiete	Flächengröße in ha
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)		
1	Elstersteilhänge	90,73
2	Elstertal oberhalb Plauen	28,41
3	Großer Weidenteich	92,47
4	Rosenbachgebiet	11,44
5	Separate Fledermausquartiere und -habitate im Vogtland und Westerzgebirge	0,70
6	Syrau-Kauschwitzer Heide	51,27
7	Unteres Friesenbachgebiet	42,71
8	Vogtländische Pöhle	7,34
Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)		
9	Elstersteilhänge nördlich Plauen	ca. 90
10	Weidenteich und Syrau-Kauschwitzer Heide	ca. 150
11	Vogtländische Pöhle und Täler	ca. 40

Tabelle 6: Gebiete des Europäischen Ökologischen Netzes NATURA 2000 auf dem Gebiet der Stadt Plauen;
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Geschützte Biotop e i. S. v. § 26 SächsNatSchG

Gemäß dem o. g. Paragraphen steht eine Reihe von Biotopen auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung und ohne Eintragung in Verzeichnisse unter besonderem Schutz, z. B. Nasswiesen, Auwälder, naturnahe Gewässer, offene Felsbildungen und Streuobstwiesen.

Alle Handlungen, die zur Zerstörung oder der erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop e führen können, sind verboten. Insbesondere betrifft dies die Änderung ihrer bisherigen Nutzung oder Bewirtschaftung.

Inwieweit Grundstücke, auf denen sich besonders geschützte Biotop e befinden, anderweitig genutzt werden können, bedarf der Einzelfallprüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Zur besseren Information der Öffentlichkeit, insbesondere der Grundeigentümer, wurde bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Plauen ein Biotopverzeichnis angelegt und öffentlich bekannt gemacht. Das Verzeichnis enthält die von der UNB erfassten § 26 – Biotop e, ist allerdings nicht abschließend., d. h., auch andere Grundstücke können solche besonders geschützten Flächen enthalten. Die in den vorgenannten Punkten aufgeführten Schutzgebiete enthalten meist eine ganze Reihe besonders geschützter Biotop e.

2.5.8. Flächen aus dem Sächsischen Altlastenkataster

Grundlage für die Erfassung und Bearbeitung der Altlasten bildet das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), insbesondere § 4 i. V. m. mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) regelt (§ 10 Abs. 2) für den Freistaat Sachsen i. V. m. diversen Verordnungen auf Landesebene und den „Materialien zur Altlastenbehandlung“ des Landesamtes für Umwelt und Geologie (LfUG) das spezifisch sächsische Vorgehen bei der Altlastenerfassung und Altlastenbearbeitung.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Für die Erfassung und Anordnung von Maßnahmen sind die Landkreise bzw. kreisfreien Städte zuständig.

Nach § 5 Abs. 3 BauGB besteht im FNP eine Kennzeichnungspflicht für die Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Kennzeichnung erfüllt eine Hinweis- bzw. Warnfunktion bezüglich der zukünftigen Flächennutzung. Die unter dem Planzeichen Nr. 15.1 der Anlage der Planzeichenverordnung im FNP eingetragenen ca. 70 Objekte wurden auszugsweise dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) der Stadt Plauen entnommen.

Die gekennzeichneten Objekte setzen sich sowohl aus Altlastverdachtsflächen wie auch aus bestätigten Altlastflächen zusammen. Vorrangig sind die Schutzgüter Boden und/oder Grundwasser verdachtsweise oder nachgewiesener Maßen gefährdet. Eine Unterscheidung zwischen Altablagerungen, Altstandorten und militärischen Altstandorten wird nicht vorgenommen.

Flächen mit Bodenbelastungen können zusätzlich ein geotechnisches Risiko bergen. Aschen oder andere anthropogene Auffüllungen stellen oft keinen tragfähigen Untergrund für Bauvorhaben dar. Das kann in bestimmten Fällen dazu führen, dass die belasteten Böden zwar aus bodenschutzbehördlicher Sicht am Ort verbleiben könnten, weil die Belastungen dies zulassen, aber eine Auskoffnung aus geotechnischen Gründen (Tragfähigkeit bzw. Überbaubarkeit) notwendig wird. Bei derartigen Fällen sind meist Mehrkosten bei der Entsorgung zu erwarten.

2.6. Bevölkerung

2.6.1. Bevölkerungsentwicklung

Mit dem rasanten wirtschaftlichen Aufschwung Ausgangs des 19. Jahrhunderts ging ein steiler Bevölkerungsanstieg in Plauen einher. Allein von 1870 bis 1900 stieg die Bevölkerungszahl um 315% auf rund 72.000 Einwohner. In den folgenden 13 Jahren stieg die Einwohnerzahl nochmals um 175% und erreichte 1913 mit 126.229 EW ihren Höhepunkt. Plauen war innerhalb weniger Jahre von einer Kleinstadt zur Großstadt aufgestiegen. 1930 lebten noch 114.220 Menschen in Plauen – kurz nach Kriegsende waren es nur noch 78.724.

Während der DDR-Zeit schwankte die Bevölkerungszahl in Plauen zwischen 85.000 (1950) und 79.000 (1988) Einwohnern. In den Jahren 1989 und 1990 sank sie jedoch insbesondere aufgrund der großen Ausreisewelle rapide auf 71.500 Einwohner ab.

In der Stadt Plauen vollzieht sich, wie derzeit in ganz Deutschland, ein demografischer Wandel erheblichen Ausmaßes mit nachhaltiger Wirkung. Er ist bestimmt durch eine abnehmende Bevölkerungszahl in Verbindung mit einer Veränderung der Altersstruktur hin zu einer Zunahme der älteren Bevölkerung. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist das Geburtendefizit. Das Verhältnis zwischen Zu- und Wegzügen ist in der Stadt Plauen relativ ausgeglichen, es bestehen nur geringe Wanderungsverluste.

Aus folgender Tabelle wird der Rückgang der Bevölkerung seit dem Jahr 2000 deutlich:

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Einwohner	71.540	71.150	70.530	70.070	69.420	68.900	68.400	67.600
Entwicklung zum Vorjahr in %		- 0,55	- 0,87	- 0,66	- 0,92	-0,9	-0,7	-1,2

Tabelle 7: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Plauen
Quelle: Amtliche Einwohnerzahl der Stadt Plauen lt. Statistischem Landesamt Sachsen

Das Statistische Landesamt Sachsen stellt ab 2008 nur noch die Daten für den Vogtlandkreis bereit.

Es ist festzustellen, dass zwischen den Angaben des Statistischen Landesamtes und den Angaben aus dem Statistikbericht der Stadt Plauen bzgl. der Einwohnerzahlen eine Differenz besteht. Unabhängig von den absoluten Zahlen, zeigt die Tendenz aber einen identischen Verlauf.

Feststellungsbeschluss

Die für die Betrachtungen im FNP-Entwurf aus dem Jahr 2000 herangezogenen Prognosewerte sind von einem Bevölkerungsrückgang von 3 % in 10 Jahren ausgegangen. Eine Einwohnerzahl von ca. 70.000 wurde für das Jahr 2010 prognostiziert.

Heute müssen wir feststellen, dass der Bevölkerungsrückgang mehr als doppelt so groß war. Die Stadt Plauen hat mehr als 3,0 % der Einwohner in nur 5 Jahren verloren.

In der Konsequenz dieser Entwicklung und unter Beachtung der Prognoseberechnungen unter Punkt 2.6.2. entstehen neue Erfordernisse bei der Formulierung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung.

Entsprechend den „voraussehbaren Bedürfnissen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB) wurde der FNP-Entwurf von 12/2000 in seinen Darstellungen z. T. erheblich überarbeitet, insbesondere bei der Darstellung von Wohnbauflächen erfolgte eine maßgebliche Flächenreduzierung.

Der Bereich Bildung und Erziehung hat die Auswirkungen des demografischen Umbruchs bereits in vollem Ausmaß zu spüren bekommen. Bis 1990 wurden in Plauen ungefähr doppelt so viele Kinder pro Jahr geboren, wie in der Zeit nach der Wende.

Schulschließungen sind die schmerzlichen Folgen im Bildungsbereich, für die es jedoch auch längerfristig keine Alternativen gibt. Im Gegenteil, der Geburtenknick Anfang der 90-er Jahre wird sich in den Jahren 2020 bis 2030 nochmals negativ auswirken, wenn die geburtenschwachen Jahrgänge vom Anfang der 90er Jahre das gebärfähige Alter erreichen und es daher weniger potenzielle Mütter geben wird.

Jahr	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2009
Geburten	642	368	314	436	508	545	506	487	508	484	504

Tabelle 8: Entwicklung der Geburtenzahlen in Plauen
 Quellen: Begründung zum FNP-Entwurf 12/2000,
 Amtlicher Statistikbericht der Stadt Plauen 2001 bis 2009

2.6.2. Bevölkerungsprognose

Die 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020 prognostiziert einen weiteren kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung. Allerdings geht sie noch vom Bevölkerungsstand Ende 2005 aus. Aktualisierte Daten sind bisher nicht veröffentlicht.

Jahr	2005	2010	2015	2020
Einwohner	68.900	66.200	63.800	61.000
Veränderung im 5-jahres Zeitraum in %	-3,8	-3,9	-3,6	-4,4

Tabelle 9: Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen,
4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Variante 2)

Die Bevölkerungszahl sinkt jedoch nach aktuellen Erhebungen in der Stadt Plauen (Statistikstelle) schneller als erwartet. Im Juni 2009 lebten 65.900 Einwohner in Plauen, das sind 4,5 % weniger als 2005. Damit wird die für das Jahr 2010 prognostizierte Zahl bereits ein Jahr vorher unterschritten.

Betrachtet man die Bevölkerungsprognose über einen längeren Zeitraum, so wird das Ausmaß der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung besonders deutlich:

Auch in den nächsten Jahren wird die Bevölkerungszahl in Plauen jährlich sinken (zwischen 2005 und 2009 jährlich über 1 %). Hochrechnungen über einen Zeitraum von 20 Jahren zeigen, dass sich die Einwohnerzahl in der Stadt jährlich um mindestens 500 Einwohner (EW) reduziert, in 10 Jahren sind das über 5.000 EW. In 20 Jahren werden in der Stadt Plauen mehr als 10.000 Menschen weniger leben.

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen wurde in zwei Varianten gerechnet. Diese unterscheiden sich in den Annahmen zur Lebenserwartung und den Wanderungsbewegungen. Variante 2 rechnet mit größeren Verlusten als Variante 1. Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde vom IWI (Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) Leipzig ebenfalls eine Einwohnerprognose für die Stadt Plauen erstellt, die noch höhere Verluste annimmt, als die Variante 2 des Statistischen Landesamtes Sachsen. Als Basis für die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde die mittlere der drei Varianten, die Variante 2 des Statistischen Landesamtes Sachsen, gewählt.

Feststellungsbeschluss

Jahr	2001	2010	Veränderung 2001 zu 2010		2020	Veränderung 2001 zu 2020	
			absolut	%		absolut	%
			Einwohner	71.200		66.200	- 5.000

Tabelle 10: Bevölkerungsprognose bis z. Jahr 2020, prozentualer Verlust im Vergleich zu 2001
Quelle: Berechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen (Variante 2)

Aufgrund der 2009 vorliegenden Zahlen in der Stadt Plauen kann schon heute geschlussfolgert werden, dass der Verlust bis zum Jahr 2020 noch stärker ausfallen kann.

Im Vergleich der Prognosewerte von Plauen mit denen anderer Regionen in Sachsen kann aber auch ein positiver Trend festgestellt werden. Die Stadt Plauen wird im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2020 rund 30 % weniger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben als der Vogtlandkreis oder auch als Sachsen im landesweiten Durchschnitt.

2.6.3. Wandel der Altersstruktur

Wichtig für Plauen ist aber neben der Entwicklung der absoluten Einwohnerzahlen der Wandel der Altersstruktur. Lag das Durchschnittsalter 1990 noch bei 40,9 Jahren, stieg es in den darauf folgenden 10 Jahren auf 44,4 Jahre an. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen gehen bis zum Jahr 2020 von einem weiteren Anstieg auf dann 49,8 Jahre aus.

Jahr Alter in Jahren	2005	2010	Differenz i. Vgl. z. vorher- gehenden 5-Jahres- zeitraum	2015	Differenz i. Vgl. z. vorher- gehenden 5-Jahres- zeitraum	2020	Differenz i. Vgl. z. vorher- gehenden 5-Jahres- zeitraum
< 20	10.750	9.350	- 13 %	9.800	+ 5 %	9.450	- 4 %
20 - 64	41.540	39.390	- 5 %	36.770	- 7 %	33.910	- 8 %
> 64	16.010	17.190	+ 7 %	17.150	+/- 0 %	17.860	+ 4 %
Gesamt	68.300	65.930	- 3,4 %	63.720	- 3,4 %	61.220	- 4 %

Tabelle 11: Wandel der Altersstruktur
Quelle: Einwohnerprognose IWI Leipzig, erstellt im Rahmen SEKo

Feststellungsbeschluss

Der generelle Rückgang der Bevölkerung und der Wandel der Altersstruktur beeinflussen nicht nur den Wohnungsmarkt erheblich sondern verändern gleichzeitig die Auslastung und die Anforderung an die technische und soziale Infrastruktur der Stadt.

Der zu Beginn der 1990er Jahre eingesetzte starke Geburtenrückgang ist derzeit stark in den Schulen zu spüren. Ab Mitte der 1990er Jahre ist die Geburtenrate wieder leicht angestiegen, so dass sich die Situation hier in den nächsten Jahren relativ konstant einpendeln wird, bevor die Auswirkungen des 2. Geburtenknickes zu spüren sind. Die niedrige Geburtenzahl heute führt dazu, dass damit auch die Anzahl potenzieller Mütter in Zukunft immer kleiner wird.

Die Zahl der Kinder, Jugendlichen im Ausbildungsalter wird im Prognosezeitraum bis 2020 um über 12 % sinken, dies entspricht auch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Vorausberechnungen für Deutschland.

„Wandel der Alterstruktur“ heißt, dass sich die Relationen zwischen Jung und Alt stark verschieben werden. Nach den in oben stehender Tabelle ermittelten Bevölkerungsprognosen wird sich, bei insgesamt zurückgehenden Einwohnerzahlen, der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (20 Jahre bis 64 Jahre) von bisher 60 % auf 55 % verringern.

Im Gegenzug steigt die Anzahl der über 64-jährigen von 24 % im Jahr 2005 auf 30 % im Jahr 2020.

**Im Jahr 2010 wird jeder 4. Plauener älter als 64 Jahre sein,
im Jahr 2020 wird das sogar jeder 3. Einwohner Plauens sein!**

Der stetig steigende Anteil der älteren Bevölkerung erzeugt Nachfrage nach entsprechend altergerechter Infrastruktur im Wohn- und Pflegebereich, bei Angeboten zur medizinischen Versorgung und auch im Nahversorgungsbereich.

2.7. Wohnungsentwicklung

2.7.1. Bestandsanalyse

2.7.1.1. Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Anfang der 90-er Jahre kam es, ausgelöst durch den großen Nachholebedarf nach der Wende, zu einer überhöhten Ausweisung von Wohnbauflächen. Für diesen Zweck wurden Flächen von ca. 120 ha überplant. Das waren Flächen für ungefähr 1.000 WE (Wohneinheiten) im Eigenheimbau und weit über 1.000 WE im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Im Geschosswohnungsbau wurden die Baurechte zügig umgesetzt und knapp 1.000 WE errichtet.

In der Stadt Plauen wurde in den Jahren 2001 und 2005 Wohngebäudeerhebungen durchgeführt, wobei eine Kompletterhebung der Mehrfamilienhäuser zu ca. 96 % stattgefunden hat. Die Eigenheimsiedlungen und die eingemeindeten Ortsteile wurden nicht mit einbezogen, da die Problematik des Leerstandes dort kaum eine Rolle spielt.

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahre 2002 wird aus den Zahlen der Wohngebäudeerhebung aus dem Jahr 2001 ein Wohnungsleerstand von 12.300 WE ermittelt, dies entspräche bei einer angenommenen Wohnungszahl von über 47.000 WE einer Leerstandsquote von 26 % im Bereich der mehrgeschossigen Wohnungen.

Die im Rahmen des SEKo im Fachkonzept „Wohnen“ erstellte Bilanz zur Wohnraumentwicklung im Jahr 2005 geht von einer ca. 2.500 WE geringeren Anzahl leerstehender Wohnungen aus. Aufgrund erster Rückbaumaßnahmen wurden 2005 nur noch 10.500 leerstehende Wohnungen ermittelt. Diese Ausgangswerte ergeben eine Leerstandsquote von knapp 24 %.

Der prozentuale Leerstand bleibt trotzdem sehr hoch und relativ stabil.

Jede 4. Wohnung im Mehrfamilienhaussektor steht in der Stadt Plauen leer.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich laut Auswertung der durchgeführten Wohngebäudeerhebung durch IWI zu ca. $\frac{3}{4}$ auf die Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit und damit auf private Eigentümer und zu ca. $\frac{1}{4}$ auf Plattenbauten.

Im Jahr 2003 wurde die Stadt Plauen in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen, das den Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum fördert.

Unter Beachtung der demografischen Entwicklung verfolgt der geplante Rückbau von „außen“ nach „innen“ neben der reinen Wohnflächenreduzierung auch das langfristige Ziel, die Netz-

Feststellungsbeschluss

längen der technischen Infrastruktur so umzugestalten, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet wird. Gleichzeitig kommt es zu einem Ausdünnungsprozess bei der Wohndichte. Gezielte Umstrukturierungen und Aufwertungen sollen die Wohnqualität in den großen Neubaugebieten nachhaltig verbessern.

Der prozentual gesehen größte Leerstand mit einem Anteil von $\frac{3}{4}$ des Gesamtleerstandes befindet sich in den innenstadtnahen Gründerzeitgebieten. Auch hier besteht das Ziel, durch den Rückbau von einzelnen Gebäuden unter Wahrung der gewachsenen Gründerzeitstruktur das Wohnumfeld zu verbessern und gleichzeitig den Leerstand zu reduzieren.

Die Problematik des Wohnungsüberhanges beschränkt sich auf den Mehrfamilienhaussektor im Stadtgebiet. Die nach 1990 neu entstandenen Eigenheimsiedlungen und die Ortsteile bilden keine Problembereiche und wurden daher nicht in die Leerstandsuntersuchungen einbezogen.

2.7.1.2. Eigenheimbau

Auch im Bereich der Baulandausweisung für die Errichtung von Eigenheimen kam es nach 1990 auf Grund des sehr großen Nachholbedarfes zu großen Flächenbereitstellungen.

So wurden seit 1990 für den Eigenheimbau in der Stadt Plauen Flächen für über 1.000 WE ausgewiesen. Um den Tatbestand der teilweise überhöhten Flächenbereitstellung nach der Wende behutsam zu korrigieren, wurden im Jahr 2004 Bauleitplanverfahren über mehr als 40 ha aufgehoben und die Baulandbereitstellung damit auf ein realistischeres, dem Bedarf angepasstes Maß zurückgefahren.

Die verbleibenden 77 ha Bruttofläche reduzieren sich nach Abzug der Flächen für Erschließungsanlagen sowie Ausgleichs- und Grünflächen auf knapp 60 ha Nettobauflächen.

Von diesen Nettobauflächen sind ca. $\frac{3}{4}$ erschlossen und diese sind wiederum zu ca. $\frac{3}{4}$ ausgelastet.

Damit stehen ca. 100 sofort bebaubare Parzellen im Stadtgebiet zur Verfügung. Weitere mindestens 100 Standorte für den Eigenheimbau befinden sich im Rahmen von Bauleitplanverfahren in der Planungsvorbereitung bzw. vor der Erschließung.

2.7.2. Wohnungsbedarf im mehrgeschossigen Wohnungsbau

Der stetige Rückgang der Einwohnerzahlen führt im gleichen Maße zu einem Rückgang der Haushalte und in Folge zu einem Rückgang des Wohnungsbedarfes.

Feststellungsbeschluss

Der in unserer Gesellschaft eingesetzte Singularisierungsprozess, d.h. der ständig steigende Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten, wirkt diesem Rückgang des Wohnungsbedarfes zwar leicht entgegen, kann ihn aber nicht bedeutend verlangsamen. Im Jahr 2004 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Stadt Plauen mit 37 % im Landes- und Bundesdurchschnitt.

In der Statistikstelle der Stadt Plauen werden keine Haushaltzahlen erfasst. Die Haushaltzahlen werden vom Statistischen Landesamt Sachsen durch Repräsentativstatistik (Mikrozensusbefragung) ermittelt. Als Haushalt zählt jede Personengemeinschaft, die zusammen wohnt und eine gemeinsame Hauswirtschaft führt. Die Zahl der Haushalte (HH) hat sich demnach in der Stadt Plauen seit dem Jahr 2000 bei ca. 36.000 HH eingependelt, eine Tendenz ist nicht zu erkennen. Für die weiteren Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass der Wohnungsbedarf sich analog des Bevölkerungsrückganges entwickeln wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen wird vom Statistischen Landesamt seit dem Jahr 2003 (bis 2005) mit 2,0 Personen pro Haushalt angegeben.

Jahr	2005	2010	2015	2020
Einwohner	68.800	66.200	63.800	61.800
Durchschnittl. Haushaltsgröße Sachsen	2,0	1,98	1,97	1,96
Haushalte (HH)	34.400	33.400	32.400	31.500

Tabelle 12: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2020 (ca. Werte)
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes wird idealisiert angenommen, dass ein Haushalt eine Wohnung benötigt. Zusätzlich werden 5 % Mobilitätsreserve (Umzüge, Sanierungen,...) eingerechnet.

Nach der Bestandsanalyse aus Punkt 2.7.1.1. standen im Jahr 2005 in der Stadt Plauen bereits ca. 10.500 Wohnungen leer. Die vorstehende Tabelle geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte alle 5 Jahre um weitere ca. 1000 HH abnehmen wird. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist mit einem weiteren kontinuierlichen Rückgang der Zahl der benötigten Wohnungen zu rechnen. Daher ist zu erwarten, dass die Zahl der leer stehenden Wohnungen sich nicht um die Zahl der abgerissenen Wohnungen reduzieren wird.

Um bis zum Jahr 2020 die theoretisch ideale Leerstandsquote von 5 % zu erreichen, müssten zusätzlich zu den bis 2010 geplanten Rückbaumaßnahmen mehr als 8.000 weitere Wohnungen rückgebaut werden. Die weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen würden den Rückbau von großen Wohnsiedlungen am Stadtrand und die Neustrukturierung von gründerzeitlich geprägten innenstadtnahen Gebieten erfordern. Dies scheint kaum realisierbar, da die großen Wohnungsunternehmen die Rückbaumaßnahmen in den Plattenbaugebieten nahezu abgeschlossen haben und in den übrigen Gebieten eine solche Masse an Wohnraumrückbau sowohl aus städtebauli-

Feststellungsbeschluss

chen Gründen, aus Sicht der Eigentümer und erschwert auch durch andere gesetzliche Bestimmungen (z.B. Denkmalschutz) derzeit nicht umgesetzt werden kann.

Jahr	2003		2010		2020
Wohnungsbestand (Ist) 2003	44.500	Bestand - Rückbau 44.500 - 3.100	41.400	Bestand-Rückbau (Soll) 41.400 - 8.400	33.000
Wohnungsbedarf (Soll)	34.400		33.400		31.500
Leerstand (Ist – Soll)	ca. 10.000 ca. 25 %		8000 ca. 20 %		1.500 ca. 5 %
Rückbau davon: Chrieschwitz Mammengebiet	Geplanter Rückbau bis 2010: 3.100 WE ca. 2200 ca. 880		Erforderlicher Rückbau bis 2020: 8.400 WE		

Tabelle 13: Wohnungsbedarf und Leerstandsentwicklung unter Beachtung des Rückbaues
Quelle: Wohngebäudeerhebung im Rahmen der Erstellung des SEKo

Für die erwartete Neubautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau wird, unter Berücksichtigung der Bautätigkeit der vergangenen 5 Jahre, auch weiterhin von einem auf bisherigem Niveau stagnierenden geringen Wohnungsneubau ausgegangen. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau stehen in Bebauungsplangebieten noch Flächen für ca. 200 WE zur Verfügung. Aufgrund der enormen Leerstandsproblematik werden diese Flächen für den Erneuerungsprozess und eine maßvolle Eigenentwicklung für mehr als ausreichend erachtet.

Mit einer weiterhin anhaltenden Nachfrage wird dagegen bei der Errichtung von Eigenheimen gerechnet. Zwar hat sich der Eigenheimbau in den letzten Jahren, im Vergleich zur Zeit der großen Nachfrage Anfang bis Mitte der 90-er Jahre, verlangsamt, der Wunsch nach Wohneigentum besteht aber auch weiterhin. Im Prognosezeitraum bis 2020 wird sich der Wohnungsneubau nahezu ausschließlich auf den Eigenheimbau konzentrieren. Daher wird für die noch vorhandenen Bauflächen im mehrgeschossigen Wohnungsbau zukünftig ein Planungserfordernis zu prüfen sein, verbunden mit evtl. Planänderungen zu den realen Bedarfszahlen hin.

2.7.3. Entwicklung im Eigenheimsektor

Im Jahr 2004 wurden ca. 70 Anträge zur Errichtung von Eigenheimen gestellt. Im Jahr 2003 war die Zahl über 1/3 höher, dies kann u. a. auf die zu diesem Zeitpunkt geführte Diskussion über eine bevorstehende Neuregelung der Eigenheimzulage zurückzuführen sein.

Gegenwärtig geht die Stadt Plauen von ca. 50 neu zu errichtenden Eigenheimen/Jahr bis zum Jahr 2020 aus. Insgesamt wird bis 2020 mit 500 bis 600 Neubauten im Eigenheimsektor gerechnet.

Feststellungsbeschluss

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anträge zum Bau eines Eigenheimes	95	99	31	75	26	31	30

Tabelle 14: Zahl der Bauanträge pro Jahr
Quelle: Amtlicher Statistikbericht der Stadt Plauen

Jahr	2003	2005	2010
Anzahl Bauanträge/Jahr	99	75	ca. 50
Einwohner (StaLa)	69.900	68.800	66.200
Eigenheime/1000 EW	1,4	1,1	0,8 ?
Eigenheime/1000 HH	2,8	2,2	1,6 ?

Tabelle 15: Zahl der Eigenheime pro 1000 Einwohner und pro 1000 Haushalte
Quellen: Stadt Plauen, FG Bauordnung, Stat. Landesamt Sachsen 2007

In festgesetzten Baugebieten steht noch eine Kapazität von ca. 100 sofort bebaubaren Parzellen zur Verfügung (s. Anlage 2). Weitere mindestens 100 Standorte für den Eigenheimbau befinden sich im Rahmen von Bauleitplanverfahren in der Planungsvorbereitung bzw. vor der Erschließung.

Im Durchschnitt der letzten 6 Jahre wurde nur ungefähr jedes 4. Eigenheim in Bebauungsplangebieten errichtet. Daraus ist ersichtlich, dass neben den Parzellen in Bebauungsplangebieten eine Vielzahl von bebaubaren Grundstücken im Innenbereich zur Verfügung steht.

Dies kann als ein Zeichen dafür gewertet werden, dass es zukünftig einen vermehrten Trend zum „Wohnen in der Stadt“ geben kann. Nachdem Anfang der 90-er Jahre ein großer Trend zum „Wohnen auf dem Lande“ bestand, könnte die Umkehr bzw. ein ausgewogenes Verhältnis unter den verschiedenen Wohnstandorten zu einer Belebung der Innenstädte führen. Die Innenstädte können und müssen mit ihren Vorteilen als Wohnstandort wiederentdeckt werden. Die Erhaltung funktionsgemischer Innenstadtstrukturen und die ÖPNV-Angebote unterstützen diesen Trend.

Zur Erhaltung der Ortsteile mit ihren Dorfkernen ist eine angepasste Weiterentwicklung zu ermöglichen. Ausreichend Flächen stehen dafür im Rahmen von Klarstellungs- und Abrundungssatzungen, die bereits vor der Eingemeindung beschlossen wurden, zur Verfügung. Diese Flächen summieren sich auf ca. 18 ha. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße im ländlichen Bereich von 1000 m² steht Bauland für ca. 180 Eigenheime in den Ortsteilen zur Verfügung. Eine Erhaltung der Ortstrukturen und maßvolle Eigenentwicklung ist damit in allen Ortsteilen ausreichend gesichert.

2.8. Wirtschaftsentwicklung

2.8.1. Allgemeine Wirtschaftsstruktur

Als Oberzentrum einer aufstrebenden Region hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren als stabiles Handels- und Industriezentrum entwickelt. Die Wirtschaft allgemein und die Plauener Spitze im Besonderen machte Plauen einst zu einem der wohlhabendsten Wirtschaftszentren in Deutschland.

Mit ihrer Lage im Südwesten Sachsens, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bayern, Thüringen und Tschechien sowie hervorragend angebunden an Autobahnen und Bundesstraßen, zeichnet sich die Stadt Plauen in der Gegenwart als Wohn-, Handels- und Industriezentrum des Vogtlandes aus.

Der Strukturwandel nach 1990 bewirkte für die Plauener Industrie den teilweisen bzw. völligen Wegfall von industriellen Produktionsstandorten. Viele Unternehmen mussten einen schmerzhaften Schrumpfungsprozess vollziehen, um nach 1990 erfolgreich, jedoch mit stark verringerten Arbeitskräftezahlen, am international gut besetzten Markt ihre Nische zu finden. Noch vorhandene Industriebrachen im gesamten Stadtgebiet belegen diesen Prozess, der neben dem Abbau von Arbeitsplätzen auch die Stilllegung der entsprechenden Bausubstanz nach sich zog.

Plauens Stärke ist heute nach wie vor die Branchenvielfalt, auch wenn auf dem Gebiet der Nutzfahrzeugindustrie die Plauener Unternehmen im Weltmaßstab eine hervorragende Stelle einnehmen.

Komplexe mittelständische Firmenstrukturen des Maschinen-, Stahl- und Metallbaus, der Elektrotechnik/Elektronik, des Fahrzeugbaus und der Fahrzeugausrüstungen, Druckerzeugnisse, Nahrungs- und Genussmittel sowie auch der Textilindustrie prägen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Namhafte Weltkonzerne haben in den vergangenen Jahren massiv in Plauen investiert und Arbeitsplätze geschaffen. Aber auch die Stabilisierung des Handwerks und des Handels sowie das Wachstum im Dienstleistungssektor beschreiben den wirtschaftlichen Aufschwung Plauens.

Die traditionellen Unternehmen bestimmen mehr oder weniger konzentriert das Stadtbild an ihren ursprünglichen, über Jahre gewachsenen Standorten.

Die Stadt Plauen bietet darüber hinaus ansiedlungswilligen Unternehmen, besonders aus dem produzierenden und Dienstleistungsbereich in erschlossenen Gewebegebieten sehr günstige Ansiedlungsmöglichkeiten.

Plauen ist das Handelszentrum des Vogtlandes. Ein breit gefächertes Angebot an Einkaufszentren, Kaufhäusern und Einzelhandelsgeschäften konzentriert sich in einer funktionierenden In-

Feststellungsbeschluss

nenstadt. Die Stadt präsentiert neue und sanierte Geschäfts-, Bank- und Wohnhäuser ebenso wie Bürgerhäuser mit restaurierten Jugendstilfassaden.

Zwei große Berufsschulzentren, eine staatliche und eine private Fachhochschule sichern das traditionell hohe Bildungsniveau der Arbeitskräfte der Region und prägen gleichzeitig das Bild der Stadt als Behörden- und Bildungsstandort.

Das HELIOS Vogtland-Klinikum Plauen ist ein Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit überregionaler medizinischer Aufgabenstellung. In 13 Kliniken mit insgesamt 610 Betten werden jährlich ca. 21.000 Patienten behandelt. Damit gehört das Klinikum zu den großen Gesundheitseinrichtungen im Freistaat Sachsen. Als Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Leipzig beteiligt es sich aktiv an der Ausbildung des ärztlichen Nachwuchses. Zur Ausbildung von qualifiziertem Pflegepersonal ist eine eigene Krankenpflegeschule eingerichtet.

2.8.2. Gewerbeflächen, Flächenbilanzen

Noch vor 1990 beschränkten sich die Gewerbeflächen der Stadt Plauen auf innerstädtische Standorte. Bereits in den Jahren 1992 und 1993 beginnend wurden neue Industrie- und Gewerbeflächen erschlossen. Neben der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Altstandorten sowie auch der Umnutzung ehemals genutzter russischer und deutscher Armeeliegenschaften begann die Entwicklung von Gewerbeflächen auf der grünen Wiese. Gezielt wählte man Standorte mit hervorragender logistischer Anbindung, wie der A72.

Nr.		Bruttofläche	Nettofläche
1	Komm. erschlossene Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen	179 ha (Geltungsbereich BBP)	123 ha
2	Sonstige Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen	36 ha (Geltungsbereich BBP)	28 ha
3	Sonstige Flächen mit gewerblicher Nutzung	230 ha	175 ha
4	Regionale Vorsorgestandorte - außer Teil 2a, da bereits erschlossen und in Nr.1 enthalten)-190-50	140 ha	91 ha
5	Weitere Gewerbeflächen -unerschlossen-	12 ha	8 ha
	Gesamt (gerundet)	ca. 600 ha	425 ha

Tabelle 16: Gewerbegebiete und Flächen für Gewerbe in der Stadt Plauen
Quellen: Stadt Plauen, Wirtschaftsförderung, FG Stadtplanung, Bauleitplanung

Feststellungsbeschluss

Neben dem Erhalt bestehender Wirtschaftsstrukturen wurden somit Möglichkeiten der Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen und Raum für die Expansion ansässiger Unternehmen bereitgestellt.

Die in der Flächenbilanz (siehe S. 123) ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ermittelt aus den Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie ist mit 500 ha wesentlich kleiner, als die Flächenangaben in Tabelle 16 mit 600 ha, die aus den Flächen der Geltungsbereiche (bepflanzte Gesamtfläche) der Bebauungspläne ermittelt wurden. Diese Bebauungspläne umfassen aber z. T. auch die Flächen für die Erschließung, den Ausgleich (d.h. Grünflächen) oder weitere Flächen mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Die Flächenangaben enthalten unterschiedliche Aussagen und sind nicht direkt vergleichbar.

2.8.2.1. Kommunal erschlossene Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

		Bruttofläche	Nettofläche
1	GI/GE Plauen-Neuensalz/Nord	54 ha	47 ha
2	GE Plauen-Neuensalz/Süd	19 ha	12 ha
3	GI/GE Plauen-Oberlosa Teil 2a (Teil des Regionalen Vorsorgestandortes)	50 ha	26 ha
4	GE Reißig	29 ha	17 ha
5	GE Zadera	17 ha	13 ha
6	GE Schöpsdrehe	10 ha	8 ha
	Gesamt	179 ha	123 ha

GI-Industriegebiet GE-Gewerbegebiet

Tabelle 17: Kommunal erschlossene Gewerbegebiete
Quellen: Stadt Plauen, Wirtschaftsförderung, FG Stadtplanung, Bauleitplanung

Die Stadt Plauen hat, beginnend im Jahr 1992 mit dem Gewerbepark Reißig, bisher insgesamt sechs Gewerbegebiete erschlossen und somit Grundstücke in den unterschiedlichsten Größen zur Vermarktung bereitgestellt.

Nach der Aufstellung von Bebauungsplänen sind mit der jeweils vollkommen neuen und kompletten Erschließung der Gewerbegebiete Flächen entstanden, die insbesondere für Betriebsverlagerungen, aber auch für Neuansiedlungen klein- und mittelständischer Industrie- und Handwerksbetriebe sowie des Dienstleistungssektors beste Standortmöglichkeiten bieten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark mit Wohnsiedlung Reißig“ bestehen festgesetzte Bauflächen (Ahornstraße), die bis heute keiner Bebauung zugeführt wurden.

Feststellungsbeschluss

Für die städtebauliche Entwicklung werden diese Flächen aktuell nicht benötigt. Hier besteht ein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

2.8.2.2. Sonstige Gewerbegebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen

		Bruttofläche		Nettofläche	
1	Logistikpark Plauen-Vogtl. Teil A + Teil B	16+6	22 ha	13+2	15 ha
2	Am Alten Postweg		14 ha		13 ha
	Gesamt		36 ha		28 ha

Tabelle 18: Sonstige Gewerbegebiete (rechtskräftige Bebauungspläne)
Quelle: FG Stadtplanung, Bauleitplanung

Mit der Umstrukturierung des ehemaligen gesamten WEMA-Geländes an der Schenkendorfstraße stehen auch an „Altstandorten“ Gewerbeflächen zur Verfügung. Revitalisiert, erschlossen und an die örtliche Infrastruktur angebunden bietet dieses Gebiet besondere Vorteile für Kooperationspartner, insbesondere der Automobilzulieferbranche.

Am Alten Postweg wurden durch die Stadt für ein Gebiet von ca. 14 ha die Erschließungsleistungen erbracht. Unternehmen, wie ein Omnibusbetrieb und Autohäuser oder auch die Berufsfeuerwehr, etablierten sich am Standort an der B 173 gelegen.

Zusätzlich verfügt die Stadt Plauen über Gebiete wie das Areal des Bebauungsplanes „Logistikpark Plauen-Vogtland“ Teil B, auf dem bereits Baurecht besteht, aber noch keine Erschließung vorhanden ist. Diese Flächen stehen als Reserveflächen für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

2.8.2.3. Sonstige Flächen mit gewerblicher Nutzung

Alle Top-Unternehmen der Stadt Plauen (Sonderstellung Sternquell-Brauerei und Hydraflex) haben ihren traditionellen Standort im Stadtgebiet nach wie vor erhalten. Schwerpunkte der gewerblichen Bauflächen liegen dabei im nördlichen, östlichen und südlichen Teil der Stadt.

Im Norden konzentrieren sich mit den Gebieten

- Plamag-Gelände
- Reißig, ehemaliges Reifenwerk
- Milchhof
- Gebiet um die Hans-Sachs-Straße, einschl. Seume- und Haselbrunner Straße
- Chrieschwitzer Straße, Klopstock- und Schlachthofstraße

sowie weiter stadteinwärts in der Pausaer Straße befindlichen Gewerbenutzungen die Flächen der Gewerbestandorte auf rund 80 ha.

Feststellungsbeschluss

Eine weitere bedeutende Achse bildet, beginnend in nord-östlicher Lage, das Gebiet in Alt-Chrieschwitz, weiter entlang der Weißen Elster in südlicher Richtung, über Hammerstraße, Elsteraue, Holbeinstraße bis schließlich zum Gebiet der ehemaligen Zellwolle.

Unternehmen wie

Car Trim GmbH, Plauen Stahl Technologie GmbH, ABM Greiffenberger Antriebstechnik GmbH, Neoplan Omnibus GmbH (MAN-Konzern) haben hier ihre Standorte.

In nordwestlicher Richtung hat insbesondere die Philips Technologie GmbH ihren Produktionsstandort in den vergangenen Jahren mit erheblichem Investitionsaufwand ausgebaut.

Die traditionellen Gewerbestandorte nehmen in etwa eine Bruttofläche von 230 ha (netto: 175 ha) in Anspruch. Die vorhandenen Standorte befinden sich auch innerhalb von Flächen, die als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt sind.

2.8.2.4. Regionale Vorsorgestandorte

		Bruttofläche	Nettofläche
1	Oberlosa Teil 2a (erschlossen)	50 ha	30 ha
	Oberlosa Teile 2b und 1 (Teilbereich)	70 ha	35 ha
2	Kauschwitz	70ha	52 ha
	Gesamt	190 ha	117 ha

Tabelle 19: Regionale Vorsorgestandorte

Quellen: Stadt Plauen, Wirtschaftsförderung, FG Stadtplanung, Bauleitplanung

Bei den vorgenannten Flächen handelt es sich um solche, die im Regionalplan Südwestsachsen als Regionale Vorsorgestandorte (RVS) ausgewiesen sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa, Teil 2a“ (brutto 50 ha, netto 26 ha) besteht Baurecht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 06.06.2008 in Kraft getreten. Die Fläche ist erschlossen und in Teilen bebaut. Die weiteren Flächen werden entsprechend dem aktuellen Bedarf erschlossen.

Die für gewerbliche Nutzung geplanten Flächen in Kauschwitz stellen im Vergleich zu den Planungen aus dem Jahre 2000 eine Neuausweisung dar. Es handelt sich hier um die Flächen des ehem. geplanten Verkehrslandeplatzes.

Mit der Ausweisung von Regionalen Vorsorgestandorten für Industrie und produzierendes Gewerbe werden raumstrukturell besonders geeignete Flächen für regional und überregional bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft raumordnerisch gesichert.

Feststellungsbeschluss

Die Bestrebungen der Stadt bestehen darin, neue Ansiedlungen von Industrie und produzierenden Gewerbe mit spezifischen Anforderungen an Betriebsgröße, logistischen Erfordernissen sowie technologischen Infrastrukturbedarf nur in speziell erschlossenen Arealen ohne Konflikte zu den Schutzgütern zu platzieren. Die in den Bebauungsplänen zur bauleitplanerischen Ausformung der Regionalen Vorsorgestandorte getroffenen Festsetzungen entsprechen den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes (1.4 Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung). Die Festsetzungen in den Randbereichen müssen möglichen Konflikten (Lärm) vorbeugen.

Das Planungsziel der weiteren neuen großflächigen Industrieflächenbereitstellung, aber auch Ansiedlungen im Dienstleistungsbereich, sollte sich auf der Achse Oberlosa-Oelsnitz als Schwerpunktentwicklung ausrichten. Die Autobahn 72 mit der Abfahrt Plauen/ Süd ist logistisch für weitere Ansiedlungen hervorragend geeignet.

Die Flächen des Regionalen Vorsorgestandortes Kauschwitz/Syrau sind entsprechend den Zielen des Regionalplanes Südwestsachsen und seiner Lage und Topografie für eine flächenmäßig größere Investition des produzierenden Gewerbes evtl. auch mit Bahnanschluss vorzuhalten. Die Nähe zum Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Quellgebiet Kaltenbach findet im Bebauungsplanverfahren Beachtung.

2.8.2.5. Weitere Gewerbeflächen, -unerschlossen-

Angrenzend an den Regionalen Vorsorgestandort (RVS) in Oberlosa befinden sich Flächen, die die Stadt Plauen für Gewerbeansiedlungen bereitstellen will, die für eine Ansiedlung innerhalb des RVS ungeeignet sind. Über ein derzeit in Aufstellung befindliches Bauleitplanverfahren soll Baurecht geschaffen werden.

		Bruttofläche	Nettofläche
1	Gewerbeflächen Oberlosa (angrenzend an RVS)	12 ha	8 ha
	Gesamt	12 ha	8 ha

Tabelle 20: Gewerbegebiet im Bauleitplanverfahren
Quelle: FG Stadtplanung, Bauleitplanung

2.8.3. Prognostischer Flächenbedarf

Der derzeit absehbare Bedarf an Industrieflächen für Ansiedlungen von überregionaler Bedeutung ist mit den im Regionalplan bestätigten regionalen Vorsorgestandorten abgedeckt.

In Ergänzung dessen besteht ein wichtiges Planungsziel darin, traditionelle Gewerbebestandorte zu sichern und auf den brachliegenden Flächen erneut Gewerbe anzusiedeln.

Feststellungsbeschluss

Um eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen sind auch für Bestandsflächen städtebauliche Untersuchungen durchzuführen, die gegebenenfalls einen Bebauungsplan nach sich ziehen.

Die Gesamtproblematik der ungenutzten innerstädtisch brachliegenden Gewerbezellen ist so vielseitig, dass sie nahezu flurstücks konkret betrachtet werden muss. In den meisten Fällen sind ungeklärte Eigentumsverhältnisse, die Kosten der Beseitigung der vorhandenen Baulichkeiten oder das gänzliche fehlen von Nachfrage sowie die teilweise unpassende Infrastruktur unüberwindbare Probleme.

Notwendige spezielle Anpassungen der als ideal empfundenen Betriebskonzeption an die zur Verfügung stehende Fläche und Bebauung, die Ein- und Unterordnung unter das vorhandene Umfeld und für diese Objekte nicht zur Verfügung stehende Fördermittel stehen einer schnellen Umnutzung nach wie vor entgegen. Zudem sind häufig spätere Erweiterungen nicht möglich und der Standort von vornherein konfliktbeladen durch angrenzende Nutzungen, die erhöhte Emissionsschutzmaßnahmen zwingend erforderlich machen.

Schwerpunkte der Industriebranchenaufarbeitung sollten entlang der Elsteraue gesetzt werden. Die relativ großen Flächenleerstände entlang der Auen / Hammerstr. sollten für weitere Ansiedlungen konzipiert werden. Insgesamt könnten 20-30 ha einer Wiedernutzung zugeführt werden.

2.8.4. Einzelhandelssituation

Einzelhandel ist ein wichtiges Element einer lebendigen Innenstadt. Ohne diesen ist eine Stadt nicht vorstellbar. Nicht nur in Plauen ist dieser Bereich durch erhebliche Investitionen und einen Wettbewerb um gute Standorte geprägt. Die Einkaufslandschaft verändert sich auch durch das Verbraucherverhalten. Die Verbraucher bevorzugen autokundenorientierte Standorte mit großer Angebotsvielfalt, die sich aber meist an städtebaulich unerwünschten Lagen außerhalb der Innenstadt befinden (Plauenpark, Elsterpark).

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Plauen prägen zum gegenwärtigen Zeitpunkt 751 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 198.110 m². Das entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 2,89 m²/EW. Plauen liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt und dem Durchschnitt der Städte mit vergleichbaren Einwohnerzahlen. Nahezu die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe verfügt über eine Verkaufsfläche von < 50 m², diese Geschäfte repräsentieren jedoch nur 5 % des Verkaufsflächenbestandes insgesamt,

Feststellungsbeschluss

während Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche nur 6 % der Gesamtbetriebszahl, aber 65 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Große Bedeutung besitzen in Plauen autokundenorientierte Versorgungslagen und Streu- und Nebenlagen. Jeweils 36 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf diese Standortkategorien, während die Stadtteil- und Nahversorgungszentren nur einen Verkaufsflächenanteil von 11 % repräsentieren und der Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt mit einem Anteil von ca. 17% ebenfalls nur eine nachgeordnete Stellung einnimmt und dieser Anteil im Vergleich zu anderen Oberzentren unterdurchschnittlich einzustufen ist.

Aus diesen Gründen werden die Steuerung der Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsunternehmen und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung immer bedeutsamer.

Ausgehend von dieser Situation werden die Zielstellungen der mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Plauen formuliert:

- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Innenstadt
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückeigentümer

Die Grundlagen für die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur formuliert der Regionalplan Südwestsachsen (17.07.2008). Entsprechend Z 1.7.1 sind im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Bereichen zulässig.

Um diese Zielstellungen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und koordiniert mit den städtebaulichen Zielstellungen zu konkretisieren und realisieren zu können, wurde am 19.07.2007 vom Stadtrat das Einzelhandelskonzept für Plauen beschlossen.

Damit werden - räumlich und funktional abgegrenzt - die zentralen Versorgungsbereiche (s. Anlage 15)

- Einkaufsinnenstadt
- Stadtteilzentrum Nord
- Nahversorgungszentrum obere Bahnhofstraße
- Nahversorgungszentrum Preißelpöhl
- Nahversorgungszentrum Südvorstadt
- Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße
- Pot. Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Pot. Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

Feststellungsbeschluss

als städtebaulich schutzwürdig und als Investitionsvorranggebiete bis 2012 festgelegt.

Die definierten zentralen Versorgungsbereiche (s. Anlage 15)

- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Mammengebiet

werden im Zusammenhang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als städtebaulich schutzwürdig bis 2012 festgelegt.

Als potentielle Entwicklungsfläche für ein Nahversorgungszentrum wird mittelfristig der Standort Goetheplatz (Arndtstraße/Breitscheidstraße/Chamissostraße) vorgesehen. Bei vorliegendem Investoreninteresse ist dieser Standort alternativ zu dem zur Bahnhofsvorstadt relativ exzentrisch gelegenen Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt zu entwickeln.

Entsprechend der Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept sind die für die Einkaufsinnenstadt, das Stadtteilzentrum Nord und die Nahversorgungszentren definierten zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich nur in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln bzw. zu erweitern. Bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise auch außerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden. Für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt dabei eine Obergrenze von 400 m² Gesamtverkaufsfläche. Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente jeweils 200 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) erstellte Prognose der Kaufkraft- und Umsatzentwicklung im Einzugsgebiet des Plauener Einzelhandels führt zu dem Ergebnis, dass ausgehend von den zu erreichenden wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenproduktivitäten lediglich in den Warengruppen Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Spielwaren und Elektrowaren ein geringfügiger Verkaufsflächenzusatzbedarf gegeben ist. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen/Pflanzen/ zoologischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe/Sport und Hausrat/Einrichtung/Möbel ist dagegen bereits derzeit von einem Überbesatz auszugehen, sodass Abschmelzungen des Geschäftsbesatzes möglich sind.

Die Konsolidierung des Einzelhandelsbesatzes, die Verbesserung der Angebotsqualität und die Optimierung der Standortstruktur sollten deshalb die Aufgabe der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung in Plauen sein.

Feststellungsbeschluss

Konzeptionelle Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Plauen bis 2012 ist das vom Stadtrat am 19.07.2007 beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses Konzept weist die zentralen Versorgungsbereiche aus und wird in der Stadt Plauen erfolgreich angewendet. Auf Grund der großen Dynamik im Bereich des Einzelhandels wird als Basis für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ab 2012 von großer Bedeutung sein.

Nähere Informationen dazu sind im Bereich Wirtschaftsförderung der Stadt Plauen zu erhalten.

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes finden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 5 BauGB Beachtung. Entsprechend den Zielen der Regionalplanung und des Einzelhandelskonzeptes erfolgte die sich daraus ergebende Darstellung der Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen. Die konkrete planerische Entwicklung und Verwirklichung muss grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Der Flächennutzungsplan selbst ist keine Rechtsnorm und kann daher die Nutzung des Grund und Bodens nicht unmittelbar regeln. Rechtsverbindlich sind hingegen die Regelungen des Baugesetzbuches und rechtskräftiger Bebauungspläne.

Mit der BauGB-Novelle 2007 kommt die hohe städtebauliche Bedeutung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Aufnahme in den Katalog der öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zum Ausdruck. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird dem planerischen Willen zur Steuerung des Einzelhandels dann besonderer Stellenwert eingeräumt.

Auch für die Innenbereichsflächen stellt die Gesetzgebung seit 2004 Instrumentarien zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche bereit.

Aus diesem Grund wird, im Einklang mit der Handlungsanleitung Großflächige Handelseinrichtungen vom 03.04.2008, in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Planungsziele) auf die Einzelhandelsschwerpunkte und deren beabsichtigte Fortentwicklung Bezug genommen und es werden die Entwicklungsziele umfangreich erläutert. Auch auf Grund der sehr hohen Dynamik im Einzelhandelssektor, der die kurzfristig notwendige Fortschreibung des EHK notwendig macht, und den im Gegensatz dazu langfristig formulierten Grundzügen der Planung in einem Flächennutzungsplan, wird auf eine flächige Darstellung im Planteil verzichtet.

3. Darstellungen und Ziele des Flächennutzungsplanes

3.1. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan widerspiegeln sich die gesamtstädtischen Ziele unter Beachtung des demografischen Wandels mit veränderten Familienstrukturen, sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen sowie ökologischen Funktionen im Spannungsfeld von Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Eine nachhaltige Flächennutzung muss damit nicht nur tragfähige Strukturen schaffen, sondern auch ökonomische, soziale und ökologische Belange integrieren.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach § 5 BauGB dar. Damit erfolgt zunächst eine grundsätzliche Unterscheidung bei der Planung der Flächennutzung in **Bauflächen** und **Freiflächen**. Auf anderer gesetzlicher Grundlage beruhende, und damit rechtsverbindliche Planungen und Nutzungsbeschränkungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinde, sind aber nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und bei städtebaulichen Planungen zu beachten.

Entsprechend dem jeweiligen gesetzlichen Hintergrund ist im FNP zwischen den Darstellungen, den Kennzeichnungen, sowie den nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken zu differenzieren.

3.1.1. Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB

Die „Darstellungen“ bilden die zentrale planerische Aussage des Flächennutzungsplanes. Sie basieren auf der gemeindlichen Planungshoheit und beschreiben die Entwicklungsziele der Gemeinde. Die gesetzliche Grundlage bilden die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB aufgeführten Darstellungsinhalte.

3.1.2. Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB

Kennzeichnungen sind keine Planungen der Gemeinde, sie haben eine Hinweis- bzw. Warnfunktion. Es besteht eine Kennzeichnungspflicht, da auf mögliche Einwirkungen aus dem Untergrund oder der unmittelbaren Umgebung hinzuweisen ist.

3.1.3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen sind Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind und Rechtskraft besitzen. Sie liegen nicht in der Planungshoheit der Gemeinde. Da sie für die bauliche Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sind, werden sie in den FNP übernommen.

3.2. Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im FNP werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt. Auf eine Darstellung von Baugebieten, d.h. nach der besonderen Art der baulichen Nutzung, wird mit Ausnahme der Darstellung des Kerngebietes, verzichtet.

In den 90-er Jahren erfolgte auch in Plauen eine deutlich über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung, vor allem in städtischen Randlagen. Dieser Weg der verstärkten Bereitstellung von Wohnbauflächen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den letzten Jahren mittels Aufhebung von Beschlüssen bzw. von Planverfahren bereits deutlich korrigiert.

Im Rahmen der Überarbeitung des FNP findet dieses Umdenken nun auch in den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung seinen Niederschlag.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren, die Ergebnisse der Leerstandsanalyse (Wohngebäudeerhebung Plauen III/2005) sowie die zunehmende Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt erfordern eine generelle Überarbeitung der städtebaulichen Zielstellung.

Bei den gewerblichen Bauflächen sind nur geringfügige Flächenreduzierungen erfolgt, da es sich größtenteils um Flächen im Bestand handelt. Die zwei größten gewerblichen Bauflächen in der Stadt Plauen, in Kauschwitz und in Oberlosa, sind entsprechend den Zielen des Regionalplanes Südwestsachsen als Regionale Vorsorgestandorte vorgesehen.

Im Hinblick auf die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgte vor allem im Ortsteil Jößnitz im Vergleich zu den Planentwürfen, die vor der Eingemeindung im Jahre 1999 erstellt wurden, eine bedarfsgerechte Flächenreduzierung für die Zweckbestimmungen „Hotel“ und „Sport/Freizeit“

Feststellungsbeschluss

Die Anlagen 2 bis 4 wurden als Bestandteil des SEKo erstellt und geben eine Übersicht (siehe auch Anlage 1 „Satzungen der Stadt Plauen“) über die Bebauungspläne sowie die vorhabenbezogenen Bebauungspläne in der Stadt Plauen einschließlich deren Bearbeitungsstand.

3.2.1. Wohnbauflächen

Ausgangssituation

Im FNP sind grundsätzlich nur Wohnbauflächen (W) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden, ausgelöst durch den großen Nachholbedarf nach der Wende, große Kapazitäten an Bauland bereitgestellt. In den 90er Jahren erfolgte somit eine deutlich über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung vor allem in städtischen Randlagen.

Im Bewusstsein der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und unter Beachtung der Leerstandsproblematik und der zunehmenden Schwächung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt wurde die städtebauliche Zielstellung hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen überarbeitet und findet in den aktuellen Darstellungen des FNP ihren Niederschlag.

Mittels der verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits im Jahre 2004 in Form von Aufhebungsbeschlüssen und der Einleitung von Aufhebungsverfahren auf die veränderte Situation reagiert, um die Flächen für Wohnbau auf ein dem Bedarf angepasstes Maß zu beschränken.

Die Ausgangssituation zum Wohnungsbestand sowohl im Eigenheimbau als auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde unter Punkt 2.7. Wohnungsentwicklung ausführlich erläutert.

Im Unterschied zu großflächigem Einzelhandel, der nur in eigens dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zum Zwecke der Nahversorgung der Bevölkerung in Wohngebieten aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen regelmäßig zulässig. Um die Nahversorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden, wurde im Jahr 2007 ein Einzelhandelskonzept erstellt, das die Grundlage für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung bildet. Dieses Steuerungsinstrument dient, um die Nahversorgung in den Gebieten nicht zu gefährden, bei Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben der planerischen Beurteilung. Einrichtungen unter 200 m², also klassische Läden für die Versorgung der Wohngebiete sind davon nicht berührt.

Feststellungsbeschluss

Planungsziele

Der FNP muss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ berücksichtigen.

Im Fachkonzept Wohnen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes SEKo sollen die Leitlinien für die Entwicklung der Wohnbauflächen und der Wohnqualität konkretisiert werden. Es besteht das Ziel, durch die Aufwertung der Stadtteilkern die Entstehung lebenswerter Wohnstandorte anzuregen (mehr Qualität durch weniger Dichte). Rückbau und Stadtumbau sind auch als Chance zur Schaffung eines vielfältigen und marktfähigen Wohnungsangebotes zu begreifen. Der Rückbau in einem Gebiet bedeutet Stabilisierung in einem anderen Gebiet.

Im vorliegenden FNP-Entwurf sind 940 ha (knapp 1/10 der Gesamtfläche) als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Flächenbilanz unter 3.13). Im Rahmen der Flächenerhebung vom 31.12.2004 wurden noch über 1000 ha Wohnbaufläche ermittelt. Mit der Überarbeitung des FNP-Entwurfes erfolgte nun eine Reduzierung der Wohnbaufläche um 66 ha, dies sind ca. 7 %.

Die Reduzierungen verteilen sich folgendermaßen:

Reduzierung von Wohnbauflächen	Fläche in ha
in ehem. BBP-Gebieten (Aufhebungen v. Planverfahren)	33 ha
in ehem. § 34-Gebieten (durch Darstellung im FNP)	18 ha
von Reserveflächen (durch Darstellung im FNP)	15 ha
Summe	66 ha

Tabelle 21: Reduzierung von Wohnbauflächen im FNP
Quelle: Statistik Bauleitplanung

Die zur Verfügung stehenden Kapazitäten an Bauflächen unterteilen sich in Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht (in rechtskräftigen BBP-Gebieten und in § 34-Bereichen) und in Reserveflächen.

Kapazität an Wohnbaufläche	Fläche in ha
in BBP-Gebieten Bepanter Innenbereich	20 ha
in § 34-Gebieten unbepanter Innenbereich	bisher nicht bestimmt
als Baufläche (Reserveflächen)	8 ha
Summe	28 ha

Tabelle 22: Kapazität an Wohnbauflächen im FNP
Quelle: Statistik Bauleitplanung

Feststellungsbeschluss

Von den Flächen in den BBP-Gebieten (20 ha, siehe auch Anlage 2) sind über 14 ha erschlossen und sofort bebaubar. Auf diesen Flächen bestehen Baurechte für die Errichtung von ca. 100 WE im Eigenheimbau und ca. 200 WE im Geschosswohnungsbau. Für letztgenannte Bereiche können über BBP- Änderungsverfahren die Baurechte dem Bedarf und den variierten städtebaulichen Zielen angepasst werden.

Die übrigen Flächen (ca. 6 ha) in BBP-Gebieten sind unerschlossen („An der Eiche“) und befinden sich teilweise noch in laufenden Planverfahren („Pietzschebach, II. BA“), bieten aber letztlich Raum für weitere ca. 100 Eigenheime (Anlage 2).

Quantitative Angaben zur Flächenkapazität im unbeplanten Innenbereich sind schwer zu erstellen. Zwar verfügt die Stadt Plauen über eine digitale Datenerfassung von brachliegenden Flächen, darunter auch von Baulücken im Innenbereich (83 Flächen mit einer Summe von 9,4 ha), welche Eigentumsverhältnisse oder Grundstücksbelastungen sich jedoch mit den jeweiligen Grundstücken verbinden, und inwieweit diese Flächen damit real für Vorhaben zur Verfügung stehen, ist bisher nicht ermittelt und dürfte auch schwierig zu erfassen sein. Einige dieser Brachen oder Gebäude warten seit Jahren auf eine Nutzung. Aus diesem Grund werden diese Flächen bei der Kapazitätsprognose nur argumentativ beachtet.

Nach einer massiven Reduzierung von 66 ha geplanten Bauflächen verbleiben lediglich 8 ha als mögliche zu entwickelnde Bauflächen im FNP (d.h. ca. 80 WE für 10..15 Jahre; d.h. 5 WE/Jahr), um eine gewisse auch über die Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung zu ermöglichen, werden diese Flächen auch unter Beachtung des Bevölkerungsrückganges an städtebaulich integrierten Stellen unter Hinweis auf die oberzentrale Funktion als langfristige Entwicklungsmöglichkeiten angesehen. Dabei handelt es sich um Flächen, die sich in den Siedlungskörper einfügen oder unmittelbar anschließen und über Infrastruktureinrichtungen verfügen. Mögliche Flächen für eine Abrundung der Bebauung liegen in der Siedlung Sorga mit 4 ha oder die Fläche an der Straße „Nach dem Seehaus“ mit 2 ha, die nur bei nachweisbarem Bedarf über ein Bauleitplanverfahren zu entwickeln wäre. Die weiteren Flächen umfassen eine Größe zwischen 0,5 und 1,0 ha, sind verkehrsmäßig erschlossen und befinden sich im Innenbereich.

Wohnbauflächen sollen zukünftig vor allem in den infrastrukturell erschlossenen Gebieten vorgesehen werden, als bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Wohnstandorte.

Infrastrukturell erschlossene Gebiete auf denen rückgebaut wurde, haben für eine bauliche Nachnutzung Priorität gegenüber den bislang unberührten Flächen in städtischen Randlagen.

Zusätzlich bieten sich in den jeweiligen Ortsteilen ausreichend Flächen (ca. 18 ha) an, die über Außenbereichs- bzw. Ortsabrundungssatzungen bereits vor der Eingemeindung festgesetzt waren und für die Eigenentwicklung genutzt werden können. Dabei wird für den ländlichen Bereich eine Grundstücksgröße von ca. 1000 m² angenommen.

Feststellungsbeschluss

Neben dem Bestreben vom „Wohnen im Grünen“ schätzen aber auch immer mehr Menschen die Vorzüge einer sozialen Infrastruktur mit den Möglichkeiten des ÖPNV und der Nahversorgung, von kulturellen Einrichtungen und medizinischer Versorgung, mit Bildungseinrichtungen u. ä., so dass teilweise der Trend „in die Innenstädte“ spürbar wird und vorhandene Baulücken in den Innenbereichen genutzt werden.

Mit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 hat dieser für die Städte so wichtige Punkt eine breite Untermauerung auf gesetzlicher Basis gefunden. „Innen- vor Außenentwicklung“ muss das Hauptanliegen der städtebaulichen Entwicklung auch im Bereich Wohnen in den nächsten Jahren sein. Wichtigstes Ziel in der Zeit des demografischen Wandels ist es dabei, die Funktionsfähigkeit der Städte einschließlich ihrer urbanen Strukturen mit einer Mischung der unterschiedlichen innenstadttypischen Nutzungen zu erhalten.

Vorhandene Großwohnsiedlungen, wie Chrieschwitzer Hang oder Mammengebiet, werden auch weiterhin an den vorhersehbaren Nachfragerückgang angepasst. Dabei sind Rückbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen durchzuführen, die eine deutliche Reduzierung des Wohnraumes bei gleichzeitiger Aufwertung des Umfeldes zur Folge haben müssen.

Diese Gebiete, in denen der großflächige Rückbau von Wohnraum Realität ist, sind heute und auch in den nächsten Jahren von starker Dynamik geprägt. Es entstehen temporär ungenutzte Rückbauflächen. Durch den massiven Wohnungsrückbau, der in diesen Größenordnungen auch nur in den Großwohnsiedlungen möglich ist, entstehen in diesen Gebieten Zwischenzustände. Zukünftig wird für diese Areale ein Planungserfordernis entstehen. Ein wichtiger Aspekt wird die technische und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit der Infrastruktur sein.

Eine gezielte Lenkung der städtebaulichen Entwicklung kann zukünftig nur über die verbindliche Bauleitplanung mittels der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen. Bis dahin wird die Nachnutzung frei werdender Flächen im Regelfall nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die vorhandenen erschlossenen Bauflächen werden grundlegend nicht in Frage gestellt. Generell besteht aber, auf Grund der demografischen Situation, die Notwendigkeit, die Bauflächen nicht mehr für den mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Es ist möglich, dass Flächen, auf denen rückgebaut wurde, begründet durch ihre Lage im städtebaulichen Gefüge, aus dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB herausfallen. Für diese Flächen kann, auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan, über ein Bauleitplanverfahren das Baurecht neu geregelt werden. Damit liegt es in der Verantwortung der Stadt Plauen, über eine gezielte Entscheidung zur Nachnutzung dieser Flächen, Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung zu nehmen.

In der Plandarstellung werden die Gebiete grundsätzlich als Wohnbauflächen dargestellt, die ergänzende Schraffur signalisiert die o. g. besondere Stellung dieser Gebiete und damit eine

Feststellungsbeschluss

Differenzierung zu den übrigen Wohnbauflächen in der Stadt hinsichtlich der derzeitigen Dynamik vor Ort und dem zukünftigen Planungserfordernis.

In den Gründerzeitgebieten ist die Realisierung von Rückbau und Stadtumbau auf Grund der Eigentumssituation wesentlich eingeschränkter. Hier ist die Erhaltung und Aufwertung der Quartiere von besonderer Bedeutung. Innerstädtische Wohnbauflächen können durch die Entwicklung von integrierten Grünzügen, Spielflächen oder Parkmöglichkeiten aufgewertet und der Wohnstandort selbst damit gesichert werden. Das Fachkonzept **Städtebau und Denkmalpflege** (Stadtratsbeschluss vom 29.04.2010) beschreibt die einzelnen Stadtteilräume, ihre Probleme und Entwicklungstendenzen ausführlich. Bereits vorliegende und weitere in Erarbeitung befindliche Stadtteilkonzepte zeigen Ideen auf und können Grundlage für die Steuerung der zukünftigen Entwicklung sein.

Bei Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsbetrieben sind die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele zu beachten.

3.2.2. Gemischte Bauflächen

Ausgangssituation

Die Grundlage der planerischen Überlegungen bezüglich Handel bilden die im Landesentwicklungsplan unter 6.2 formulierten Ziele zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, demnach in Plauen als Oberzentrum solche Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes Südwestsachsen (17.07.08) sind in städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Dazu dient das beschlossene Einzelhandelskonzept.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind im FNP gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nach seiner besonderen Art der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen lediglich das Kerngebiet entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO dargestellt.

Gemischte Bauflächen gewährleisten die städtebaulich erwünschte Mischung verschiedener Nutzungen in einem Gebiet. Der Erhalt und die Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe soll ermöglicht werden. Die Lebendigkeit eines Gebietes hängt von dessen Durchmischung ab und stellt die urbane Qualität einer Stadt dar.

Nach ihrer Eigenart werden Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK) oder Dorfgebiete (MD) unterschieden. Diese können mit den Instrumentarien der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Feststellungsbeschluss

Vorrangig sind gewachsene Gebiete in der Innenstadt und Altbaugebiete mit einer vorhandenen Durchmischung der verschiedensten Nutzungen oder so genannte Gemengelagen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Innerhalb gemischter Bauflächen sind **Einzelhandelsbetriebe**, das sind Einrichtungen mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche (bis an die Grenze zur Großflächigkeit) laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig, wenn nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Steuernd wirken die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plauen, welches diese zentralen Versorgungsbereiche ausweist. Das EHK wurde am 19.07.2007 beschlossen, es muss als Belang der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB Beachtung finden. Die Aussagen des EHK werden im Folgenden näher beschrieben. Die planerische Verwirklichung dieser Ziele wird mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Planungsziele

Der Kernbereich der Innenstadt, nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als **Kerngebiet** dargestellt, erstreckt sich ausgehend vom Postplatz mit der zentralen Straßenbahnhaltestelle „Tunnel“ entlang der Bahnhofstraße bis an die Kreuzung Jöbnitzer / Karlstraße und in die Gegenrichtung entlang der Neundorfer Straße bis an die Kreuzung Dittrichplatz. Für diese Bereiche wurden einfache Bebauungspläne zur „Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten“ mit den Teilen A, B und C aufgestellt, die als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festsetzen und die 1998 in Kraft getreten sind. Das Kerngebiet dient der Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie der Unterbringung von Handelsbetrieben.

Zur Stärkung der unmittelbaren Einkaufsinnenstadt, die sich in einem geringeren Umfang als das Kerngebiet darstellt, liefert das Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen konkrete Aussagen zur Ansiedlung von Handelsbetrieben. Im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes (17.07.08) kann großflächiger Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Haselbrunn angesiedelt werden. In den 7 weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Anlage 15) ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht möglich, sie dienen ausschließlich dem Zwecke der Nahversorgung.

Der Bereich Bahnhofstraße zwischen Krausenstraße und Jöbnitzer Straße/Karlstraße wird im Einzelhandelskonzept als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße“ ausgewiesen. Der Bereich Neundorfer Straße zwischen Oberer Graben und Dittrichplatz ist jedoch keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“, der im Einzelhan-

Feststellungsbeschluss

delskonzept definiert ist und den Bereich zwischen Oberer Graben und Dittrichplatz nicht mit umfasst, zu vermeiden, soll mit der Aufstellung von Bebauungsplänen

- im Kerngebietbereich Neundorfer Straße zwischen Oberer Graben und Dittrichplatz den Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (s. EHK, Liste 1) von mehr als 200 m², bei Agglomerationen von mehr als 400 m² entgegengewirkt werden,
- im Kerngebietbereich Bahnhofstraße zwischen Krausenstraße und Jöbninger Straße/ Karlstraße auf Einzelhandelsansiedlungen nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. EHK, Liste 3) hingewirkt werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m², bei Agglomerationen von bis zu 400 m² zulässig.

Über ein Parkleitsystem stehen im Zentrum ausreichend bewirtschaftete Parkplätze in Parkhäusern zur Verfügung. Neben Einzelhandelseinrichtungen mit ihrer Magnetfunktion wird das Kerngebiet hervorragend ergänzt durch verschiedene Bildungs- und kulturelle Einrichtungen (Berufsakademie, Theater, Bibliothek), durch Behörden und Dienstleister (Stadtverwaltung, Jugendherberge) sowie gastronomische Einrichtungen.

Angrenzende Bereiche, z.B. das Areal zwischen Neundorfer Straße und Trockentalstraße, Burgstraße oder Stresemannstraße, werden als **gemischte Bauflächen** dargestellt. Dort befindet sich eine Mischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Letztgenannte Nutzungen und vor allem die damit verbundenen Arbeitsplätze gilt es zu sichern und gleichzeitig die Wohnfunktion in den Innenstadtbereichen, auch durch verschiedene Aufwertungsmodelle im Wohnumfeld, wieder zu stärken.

Die generelle Zulässigkeit von Einzelhandel innerhalb gemischter Bauflächen schränkt sich wiederum durch die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele ein.

Demnach ist innerhalb **gemischter** Bauflächen, soweit sie nicht den im Einzelhandelskonzept räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m², bei Agglomerationen von mehr als 400 m² auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Den Gegensatz zu den verdichteten Arealen im Zentrum bilden die dörflich geprägten Bereiche und die gewachsenen Kerne von Ortsteilen, die **Dorfgebiete**. Diese werden ebenfalls als **gemischte Bauflächen** dargestellt. Eine zeichnerische Unterscheidung im Planteil erfolgt nicht. Die dörflich geprägten Bereiche mit lockerer Bebauung und landwirtschaftlicher Struktur liegen in den städtischen Randlagen, in den Ortsteilen von Plauen. Sie befinden sich im Bestand und werden in ihrer historisch gewachsenen Art mit Mischnutzung erhalten.

Feststellungsbeschluss

Für die im Zuge der Gemeindegebietsreform eingemeindeten Ortsteile bleiben die Entwicklungsziele wie z. B. Festigung der Wohnfunktion, Bewahrung historisch gewachsenen Dorfstrukturen und Verbesserung dörflicher bzw. erhörungsortrelevanter Infrastruktur bestehen. Bei der Darstellung von Entwicklungsflächen wurden die in den Ortsteilen formulierten Ziele weiterverfolgt und deren Umsetzung entsprechend vorbereitet.

3.2.3. Gewerbliche Bauflächen

Ausgangssituation

Plauen ist traditionell geprägt durch die Textilindustrie (Spitzen, Stickereien, Gardinen, Damenoberbekleidung), den Fahrzeugbau (LKW, Busse) und den Maschinenbau (Stickmaschinen, Druckmaschinen, Sondermaschinen).

Mit dem Wechsel von der Planwirtschaft zur Marktwirtschaft ist in Bezug auf die Arbeitsplätze und die genutzten Produktionsflächen ein starker Rückgang des produzierenden Gewerbes erfolgt. Ausgelöst durch die gesellschaftlichen Veränderungen setzte seit 1990 ein gewaltiger Strukturwandel ein:

1. Drastische Reduzierung der Anzahl der Arbeitsplätze in allen Branchen sowie Stilllegung von Betrieben, vor allem im Bereich der Textilindustrie. In Folge entsteht eine Vielzahl von Industriebrachen im Stadtgebiet.
2. Gründung bzw. Reprivatisierung von kleinstrukturierten Unternehmen im Handwerks- und Dienstleistungsbereich.
3. Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen mit optimalen Bedingungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die **Entwicklung von Gewerbeflächen** in den Außenbereichen der Stadt war nach der Wende oft kostengünstiger und zeitlich schneller umzusetzen als die Nachnutzung ehemaliger Industriegebäude. Erschwerend für eine Umnutzung kamen oft ungeklärte Eigentumsverhältnisse, unzureichende Erschließung, ungeklärte Altlastenproblematik oder mangelhafte Qualität oder Quantität der Bausubstanz hinzu.

So wurden in den Jahren nach der Wende die Industrie- und Gewerbegebiete am Stadtrand entwickelt. Dazu gehören z.B. die Flächen in Neuensalz, in Reißig oder an der Zaderastraße.

Durch den wirtschaftlichen **Strukturwandel** wurden traditionelle Industriestandorte, besonders der ehemaligen Textilindustrie, aufgegeben. Ein Teil davon konnte einer neuen Nutzung zugeführt werden (z.B. Berufsschulzentrum e.o.plauen an der Uferstraße), ein anderer Teil wartet

Feststellungsbeschluss

bis heute auf eine Nachnutzung und ist bis dahin dem Verfall preisgegeben (z.B. ehem. Damenkonfektion Plauen an der Ricarda-Huch-Straße).

Seit einigen Jahren wird auch das Thema **Industriebrachen** verstärkt aufgegriffen. Die Stadt Plauen hat begonnen, sich einen Überblick über verlassene Industriestandorte zu verschaffen und diese für eine Nachnutzung vorzubereiten. Dabei bedeutet Brachenentwicklung nicht nur eine bauliche Nachnutzung vorzubereiten, auch die Renaturierung kann eine sinnvolle Nachnutzung sein. Die städteplanerische Aufarbeitung der Brachen wird zukünftig zu einer vorrangigen Aufgabe der Stadtentwicklung werden.

Ein Beispiel für die Weiternutzung vorhandener Flächen ist die Öffnung und Umgestaltung des ehem. Betriebsgeländes an der Schenkendorfstraße/Haselbrunner Straße durch die Logistikpark Plauen Vogtland GmbH & Co. KG. Mit der Schaffung einer öffentlichen Erschließung auf dem früheren Betriebsgelände wurden vorhandene gewerbliche Flächen gesichert und gleichzeitig Raum für Neuansiedlung geschaffen.

Eine große Anzahl an gewerblich nutzbaren Flächen zieht sich traditionell bedingt im Gebiet der Elsteraue entlang. Vor allem auf dem Areal der ehem. Zellwolle, westlich des Stadtzentrums direkt an der Elster gelegen, konnte eine Nachnutzung etabliert werden.

Gegenwärtig sind im FNP der Stadt Plauen knapp 500 ha (lt. Flächenbilanz FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Davon befinden sich ca. 380 ha in rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebieten und innerhalb unüberplanter Bereiche ca. 120 ha im Bestand. Die genannte Gewerbefläche bildet einen Anteil von 5% am Gesamtterritorium der Stadt Plauen.

Gewerbeflächen (lt. FNP)	Bruttofläche	Nettofläche	Auslastung
Gewerbeflächen in BBP-Gebieten (Tab. 24)	380 ha	255 ha	71 %
Gewerbeflächen lt.FNP abzüglich der Flächen in BBP-Gebieten	500-380= 120 ha	ca. 100 ha	Gebiete im Bestand
Summe	500 ha	355 ha	-

Tabelle 23: Gewerbeflächen im FNP (Brutto und Netto)
Quelle: Bauleitplanung, Verfahrensunterlagen, Flächenbilanzierung FNP

Die Bruttoflächen aus der oben stehenden Tabelle wurden aus den Angaben zur Größe des Geltungsbereiches der einzelnen Planverfahren ermittelt, einschließlich der für Erschließung und Ausgleich - sofern dieser nicht extern festgesetzt ist, benötigten Flächen. Die Nettoflächen geben die real vermarktbar Gewerbeflächen unter Abzug der Flächen für Erschließung und Ausgleich an. Die große Differenz zwischen Brutto und Netto ergibt sich hauptsächlich aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen.

Feststellungsbeschluss

Planungsziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB auch, die „Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständigen Struktur“ und die Sicherung der „verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ im Einklang mit dem Bemühen zur „Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu berücksichtigen.

Daher muss der FNP neben gemischten Bauflächen auch ein gewisses Gewerbeflächenangebot vorhalten, welches Ansiedlungsmöglichkeiten für Branchen bietet, die z.B. aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Neben der Vorbereitung von Flächen für neue Ansiedlungen, hat der Erhalt und die Sicherung historisch gewachsene Standorte, die sich z. T. am Stadtrand (z.B. MAN Druckmaschinen AG Werk Plamag) aber auch in innerstädtischen Strukturen (z.B. Sachsenbruck) befinden, höchste Priorität.

Vorhandene Firmenstandorte sind schon auf Grund ihres Bestandsschutzes dauerhaft gesichert. Der Bestandsschutz gründet sich auf die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG (Grundgesetz) und umfasst den legal errichteten baulichen Bestand und die legal ausgeübte Nutzung.

Besonders in gewachsenen städtischen Strukturen lässt sich auf Grund des realen Bestandes eine klare Zuordnung zu den einzelnen Baugebietstypen nicht immer verwirklichen. In solchen Gebieten bedarf es der Berücksichtigung des gewachsenen und vorhandenen Bestandes und der Akzeptanz der Tatsache, dass sich durch die unterschiedlichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft Situationen und Gemengelagen entwickelt haben, die z. T. mit Konflikten belasten sind, und die auch durch planerische Festsetzungen nicht sofort lösbar sind. Alle in einem solchen Gebiet vorhandenen Nutzungen genießen die gleichen Schutzprinzipien, die der Bestandsschutz bietet.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze sind der Erhalt und die Fortentwicklung solcher historischer Standorte wie der des Sachsenbrucks oder des Vogtländischen Kabelwerkes von großer Priorität. Da diese Betriebe in klassische Wohngebiete eingebettet sind, erscheinen sie teilweise als „Einsprengsel“ (Fremdkörper). Um diesen vorhandenen Nutzungen zusätzlich zum oben erläuterten Bestandsschutz auch die Sicherheit auf Entwicklungsmöglichkeiten, Erweiterungen und Erneuerungen zu geben, bietet das BauGB (Baugesetzbuch) im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeit so genannte „bestandorientierter Planungen“ durchzuführen. Danach kann (*in einem Bebauungsplan*) nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass in bebauten Gebieten für vorhandene bauliche Anlagen Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind, die nach den sonstigen Festsetzungen für ein Baugebiet nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in diesem unzulässig wären. Diese Regelung sichert also in gewachsenen städtischen Strukturen eine bauplanungsrechtliche Sicherung **sowie Erweiterung, Nutzungsänderung und**

Feststellungsbeschluss

Erneuerung des Bestandes. Damit kann für Gewerbebetriebe in diesen Lagen, noch über den Bestandsschutz hinaus, Planungs- und Investitionssicherheit garantiert werden. Im übrigen Baugebiet muss die allgemeine Zweckbestimmung (Wohnen) gewahrt bleiben.

Auch für den unbeplanten Innenbereich bietet die BauGB-Novelle von 2004 mit der Erweiterung des § 34 BauGB für Gewerbe- und Handwerksbetriebe die Möglichkeit des Abweichens vom Einfügungserfordernis, um auch Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu erleichtern. Der Erhalt und die Erweiterung der bestehenden Gewerbestandorte sind damit langfristig gesichert.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes Südwestsachsen sind für das Territorium der Stadt Plauen zwei **Regionale Vorsorgestandorte** für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen. Die ausgewählten Standorte in Kauschwitz und in Oberlosa sind raumstrukturell besonders geeignete Flächen, um regional und überregional bedeutsame Investitionen der Wirtschaft raumordnerisch einordnen zu können. Diese beiden qualitativ und quantitativ hochwertigen Flächen sind dafür vorgesehen, die Region durch die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigen, arbeitsplatzintensiven Industrie- und Gewerbebetrieben nachhaltig zu stärken und Standortvorteile zu erzeugen. Diese Flächen werden im Zuge der weiteren Ausformung in Bauleitplanverfahren vor funktionswidrigen Nutzungen, wie Einzelhandel, gesichert.

Die dargestellten Flächen erfüllen neben ihrer Nähe zum Oberzentrum auch weitere notwendige Standortanforderungen, z.B. an Mindestgröße, an die infrastrukturellen Anbindungsmöglichkeiten und an die, nur in Teilbereichen eingeschränkten, topografischen Gegebenheiten. Insgesamt stehen an den beiden Vorsorgestandorten ca. 190 ha Fläche (brutto) für Industrie und Gewerbe zur Verfügung (am Standort Kauschwitz ca. 70 ha, am Standort Oberlosa ca. 120 ha). Entsprechend dem Regionalplan Südwestsachsen wurden die Regionalen Vorsorgestandorte in den FNP übernommen. Die Darstellung erfolgt als gewerbliche Baufläche mit dem Einschrieb „RVS“ (Regionaler Vorsorgestandort). Die Ausformung der Standorte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in interkommunaler Zusammenarbeit entsprechend den Zielen des Regionalplanes (dazu Z 1.4.2).

Angrenzend an die Flächen des Regionalen Vorsorgestandorts ist es das Ziel der Stadt Plauen, weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um für Ansiedlungen, die die Kriterien des Vorsorgestandortes nicht erfüllen, diesen aber sinnvoll ergänzen, Baurecht zu schaffen.

Sie runden den Standort ab und gewährleisten die Wirtschaftlichkeit der Erschließung des Vorsorgestandortes. Diese Areale wurden im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes bewusst aus dem Regionalen Vorsorgestandort ausgegliedert (siehe Regionalplan 17.07.08), da sie den Anforderungen an den Vorsorgestandort hinsichtlich Topographie und Immissionsschutz nicht gerecht werden konnten.

Feststellungsbeschluss

Diese Gewerbeflächen sind wichtig für Unternehmen, die die Kriterien für eine Ansiedlung innerhalb der Regionalen Vorsorgestandorte nicht erfüllen. Dies sind Unternehmen außerhalb des produzierenden Sektors, die auf eine hervorragende verkehrliche Anbindung an einer überregionalen Verkehrsader angewiesen sind. Diese gewerblichen Bauflächen können, entsprechend den Grundsätzen des Regionalplanes, zur Erfüllung der Standortansprüche von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben genutzt werden. Im gegenwärtig laufenden Bauleitplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 1“ wird das Areal in dem Dreieck zwischen der A 72 und der B 92, das die Flächen des Regionalen Vorsorgestandortes beinhaltet, bauleitplanerisch untersucht und ausgeformt. Die gewerblichen Bauflächen außerhalb des Vorsorgestandortes ergänzen diesen ausgezeichnet, runden die verkehrlich erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sinnvoll ab und schützen den unberührten Außenbereich, im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, vor weiteren Ansiedlungen. Auf den Flächen nahe der Ortslage Oberlosa werden einschränkende Festsetzungen getroffen, um im Sinne des Immissionsschutzes eine Übergangszone zu den vorhandenen Nutzungen im Ort zu schaffen.

Die in den angrenzenden Gemeinden Oelsnitz und Neuensalz liegenden Regionalen Vorsorgestandorte werden in interkommunaler Kooperation entwickelt.

Für den Standort in Oberlosa wurde im Jahr 2004 mit der Aufstellung von Bebauungsplänen begonnen. Für eine Teilfläche ist mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa Teil 2a“ vom 17.10.2005 Baurecht geschaffen worden. Die Erschließung wurde 2008 abgeschlossen, große Teile sind vermarktet. Die verbleibenden Teilflächen befinden sich weiterhin in Aufstellungsverfahren.

Für die Gebiete in Kauschwitz befindet sich das Bauleitplanverfahren noch in Aufstellung. Im Planentwurf aus dem Jahre 2000 waren diese Flächen noch als Verkehrslandeplatz dargestellt. Hier handelt es sich um eine Neuausweisung von Flächen für die industriell-gewerbliche Nutzung, basierend auch auf den Zielen des Regionalplanes, diesen Standort als Regionalen Vorsorgestandort vorzuhalten. Es ist geplant, das Ind. und Gewerbegebiet an die Schienenverbindung Hof-Plauen anzubinden.

In Aufstellung befinden sich auch die Planverfahren für weitere Industrie- und Gewerbeflächen in Oberlosa. Für die Teilfläche 2a existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Oberlosa, Teil 2a“ ist am 06.06.2008 in Kraft getreten. Damit stehen rund 26 ha erschlossene Industrie- und Gewerbefläche für Investoren zur Verfügung.

Die Gewerbeflächen in Neuensalz werden umgrenzt von Gewerbeflächen der Verwaltungsgemeinschaft Treuen/Neuensalz. In Übereinstimmung mit den Zielen des Regionalplanes Süd-

Feststellungsbeschluss

westsachsen stellt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Treuen/ Neuensalz die Gewerbeflächen an der B 169 als Regionalen Vorsorgestandort „B 169-Neuensalz/ Plauen“ dar. Dabei ist es erklärtes Ziel, diese Flächen in interkommunaler Kooperation zwischen der Stadt Plauen und der Gemeinde Neuensalz zu entwickeln.

Die Hinwirkung auf eine interkommunale Kooperation bezieht sich ebenso auf die beiden Regionalen Vorsorgestandorte in der Stadt Oelsnitz.

Bezeichnung des Gewerbegebietes	Bruttofläche in ha	Nettofläche in ha	Auslastung in %	Bemerkung
Ind.- u. Gewerbegebiet Plauen Kauschwitz	68	46	0	Regionaler Vorsorgestandort (RVS)
Ind.-Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 1,	44	21	0	Teilfläche als RVS
Ind.-Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2b	55	29	0	Regionaler Vorsorgestandort
Ind.-Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a	50	26	0	
Gewerbefläche in Gewerkepark mit Wohnsiedlg Reißig	28	25	67	Planungserfordernis
Gewerbegebiet "Am Alten Postweg"	14	13	94	
Gewerbegebiet Neuensalz Nord	53	46	77	
Gewerbegebiet Neuensalz Süd	20	13	33	
Gewerkepark Plauen-Kauschwitz-Schöpsdrehe	10	9	68	
Gewerbegebiet Zadera Plauen / Neundorf	17	12	86	
Logistikpark Plauen-Vogtland, Teil A	16	13	80	
Logistikpark Plauen-Vogtland, Teil B	6	2	0	
Summe	381 ha	255 ha		

Tabelle 24: Industrie und Gewerbegebiete in Bebauungsplangebiet
Quelle: Bauleitplanung, Verfahrensunterlagen zu den Satzungen

Feststellungsbeschluss

Die Tabelle 24 gibt eine Übersicht über die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt Plauen, für die Bauleitplanverfahren aufgestellt wurden.

Die Bruttofläche wurde aus dem Geltungsbereich des Planverfahrens ermittelt und kann daher z. T. noch Flächenanteile für Ausgleich beinhalten. Findet der Ausgleich auf externen Flächen statt, sind diese Flächen in den Angaben nicht enthalten.

Mit der Überarbeitung des FNP erfolgte im Vergleich zum Entwurf aus dem Jahr 2000 eine geringfügige Reduzierung (8 ha) der dargestellten Gewerbeflächen in einzelnen Teilgebieten mit einer Größenordnung von 0,5 ha bis 2,5 ha.

Diese Korrekturen betreffen ehemals geplante Erweiterungsflächen für das produzierende Gewerbe entlang der Pausaer Straße (südlich der Plamag) und Am Tannenhof/Essigsteig (nordöstlich der Plamag) sowie Flächen im Stadtzentrum (z. B. nördlich des Hammerparks, entlang des Syratales) die aufgrund ihrer Einbettung im Stadtgebiet, der Topografie und der Erschließungssituation für eine Verfestigung einer Nutzung für Industrie und Gewerbe ungeeignet sind.

Zu den städtebaulichen Zielstellungen gehört die stärkere Durchgrünung der Auenbereiche von Elster und Syra. Nachdem eine Verlagerung des Produktionsstandortes Sternquell-Brauerei an der Dobenastraße erfolgt ist, besteht entsprechend den Beschlüssen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) und den weiterführenden konzeptionellen Überlegungen des Stadtkonzeptes Plauen 2022 (SEKo, Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege) die städtebauliche Absicht, den Grünzug des Syratales zu erhalten und bis in das Stadtzentrum zu erweitern. Langfristiges Ziel ist eine Umstrukturierung und Ausgestaltung des Syratales mit Einrichtungen für Bildung, Kultur, Freizeit und Erholung. Eine Verfestigung für gewerbliche Nutzung oder eine Bauflächenerweiterung sollte an dieser Stelle möglichst vermieden werden. Das Syratäl zieht sich als Grünzug und Frischluftschneise bis in das Stadtgebiet hinein und eine Nutzung in Verbindung mit den bereits vorhandenen Anlagen für Freizeit und Erholung wird hier angestrebt.

Flächen, auf denen keine bauliche Nutzung etabliert werden soll oder eine teilweise Renaturierung erfolgen kann, werden als öffentliche Grünflächen dargestellt, d. h. sie gliedern den Stadtkörper und können der Freizeitgestaltung und Erholung dienen.

Für den Bereich der Elsteraue wird ebenfalls eine Entwicklung als „Grünes Band“ mit Freizeit und Erholungsfunktion angestrebt. Ausgewählte gewerbliche Nutzungen werden nicht ausgeschlossen. Der Elsterradweg, Skateanlage und Stadtbad sind Bausteine, die die Freizeit- und Erholungsfunktion der Auenbereiche unterstreichen.

Feststellungsbeschluss

Die vorhandenen baulichen Anlagen und die Nutzung unterliegen aber auch hier den Regelungen des Bestandsschutzes, der, wie vorn ausführlich beschrieben, auf der Eigentumsgarantie von Art. 14 GG (Grundgesetz) basiert. Der Flächennutzungsplan weist auf die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten hin.

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 Abs. 2 BauNVO und sind daher, unter Beachtung der Grenze zur Großflächigkeit, auf den Gewerbeflächen rechtlich zulässig. Eine Ausnahme bilden die als Regionaler Vorsorgestandort dargestellten Flächen, auf denen entsprechend den Zielen des Regionalplanes Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen sind, da diese Flächen für Industrie und produzierendes Gewerbe freizuhalten sind.

Das Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Plauen sieht innerhalb gewerblicher Bauflächen keine zentralen Versorgungsbereiche vor. Gewerbliche Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Mit der Ausformung der baulichen Nutzbarkeit der Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Ziele Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

3.2.4. Sonderbauflächen

Ausgangssituation

Als Sonderbauflächen werden im FNP die Flächen dargestellt, deren Nutzung sich von der Nutzung der anderen Bauflächen grundsätzlich unterscheidet. Dabei handelt es sich um Sonderbauflächen i. S. des § 11 BauNVO. Bei der Darstellung von Sonderbauflächen ist eine Besonderheit zu beachten: Bei diesen wird zur Bezeichnung „Sonderbaufläche“ zusätzlich die Zweckbestimmung hinzugefügt. Die Darstellung von Sonderbauflächen allein würde die planerische Absicht der Stadt nicht hinreichend genau beschreiben. Der FNP legt die Zweckbestimmung und damit die für das jeweilige Gebiet vorgesehene Nutzung fest.

Im Planteil erfolgt die Angabe der Zweckbestimmung auf der jeweiligen Sonderbaufläche (S). Sonderbauflächen, deren Nutzung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits konkretisiert wurde, sind mit dem Symbol SO (Sondergebiet) und der jeweiligen Zweckbestimmung gekennzeichnet. Es werden folgende Zweckbestimmungen unterschieden:

Klinik, Verwaltung, Bildung, Ausstellung; Handel, Sport u. Freizeit (i.S. des § 11 BauNVO).

Feststellungsbeschluss

Planungsziele

Im Vergleich zum Planentwurf aus dem Jahr 2000 erfolgte eine deutliche Reduzierung der Sonderbauflächen für **„Sport und Freizeit“**.

Insbesondere die westlich des Chrieschwitzer Hanges ehemals vorgesehenen Flächen für einen Sportpark werden unter dem Aspekt des demografischen Wandels und des Stadtumbaus mit umfangreichen Rückbaumaßnahmen, speziell auch in Chrieschwitz, nicht mehr benötigt.

Ebenfalls entfallen sind die Sonderbauflächen in der Gemarkung Steinsdorf, die den Golfplatz bezeichnen. Da es sich bei dem Golfplatz weniger um Flächen für eine bauliche Nutzung handelt, sondern vielmehr um Grünflächen zur sportlichen Nutzung, erfolgt die Darstellung im Planentwurf nach Überarbeitung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Golfplatz“**.

Eine große zusammenhängende Fläche für Sport und Freizeit von über 20 ha ist im Gebiet um das Vogtlandstadion, einschließlich Freibad und Sportpark vorgesehen. Für die Entwicklung dieses Areals wurde bereits mit einem Planverfahren begonnen.

Die im zentralen Bereich der Stadt Plauen im vorhergehenden Entwurf vorgesehene Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung **„Verwaltung“** (Fläche am Neustadtplatz) wird aufgrund der aktuellen Beschlüsse der politischen Gremien des Vogtlandkreises und der Stadt Plauen vom Juni 2009 das zentrale Landratsamt im ehemaligen Plauener Horten-Kaufhaus unterzubringen, zukünftig nicht mehr für die Verwaltung, sondern im Zusammenhang mit den Flächen des ehemaligen Amtsberges als Fläche für **„Bildung“** vorgesehen.

Unabhängig von der Darstellung als Sonderbaufläche besteht im Kerngebiet (z.B. ehem. Kaufhaus Horten) generell die Möglichkeit zur Etablierung von Zentralen Einrichtungen der Verwaltung. Für die Belebung der Innenstadt wird die neue Nutzung dieser seit langem leerstehenden Immobilie einen unschätzbaren Wert bringen. Damit wird auch nach der Verwaltungsreform an der Umsetzung der Beschlüsse der gemeinsamen Sitzung von Stadtrat der Stadt Plauen und Kreistag des Vogtlandkreises mit dem Bekenntnis u. a. zur Zentralisierung der Verwaltung des Vogtlandkreises auf dem Territorium der Stadt Plauen festgehalten.

Die Ansiedlung einer Höheren Bildungseinrichtung bleibt auch weiterhin ein wichtiges Ziel der Stadt Plauen. Aus der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Bescheid vom 17.07.2008) wurde lt. Genehmigungsbescheid des SMI vom 28.05.08 die Formulierung **„Plauen als zu entwickelnder Fachhochschulstandort“** von der Genehmigung ausgenommen, betont aber auch die deutlich unterproportionale Ausstattung der Region mit Hoch- und Fachschulplätzen oder gleichstehenden Abschlüssen und hält mittel- und langfristig an einer Verbesserung der Situation fest.

In diesem Zusammenhang verstärkt die Stadt ihre Bemühungen um eine Erweiterung der Kapazität der sehr gut angenommenen Berufsakademie mit dem Ziel der Ansiedlung auf dem Gelände des ehemaligen Amtsgerichtsgebäude und der Justizvollzugsanstalt.

Feststellungsbeschluss

Die Flächen der Bildungseinrichtung Jößnitz befinden sich im Bestand, sind durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und bleiben unverändert.

Eine Sonderbaufläche „**Klinik**“ sichert die für das Vogtland-Klinikum, den Hubschrauberlandeplatz sowie die für evtl. notwendige Erweiterungsbauten erforderliche Fläche am vorhandenen Standort.

Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung	Beschreibung des Gebietes	Größe in ha
S Klinik	Vogtland-Klinikum	14,5 ha
SO Sport/Freizeit	Gebiet am Vogtlandstadion einschl. Freibad Haselbrunn und Sportpark Plauen (eBBP)	22,5 ha
SO Ausstellung	Areal der Festhalle (eBBP)	7 ha
S Bildung	Vorhalteflächen für höhere Bildungseinrichtung (ehem. Schloss und Neustadtplatz)	3 ha
SO Bildung	Berufsgenossensch. Bildungsstätte Jößnitz	2 ha
S Handel	Handelseinrichtungen Alleestraße/ Morgenbergstraße (u. a. Kaufland)	8 ha
S Handel	Möbelhaus „Biller“	2 ha
S Handel	Handelseinrichtung Media Markt u. Tankstelle Dürer-/Trockentalstraße	1,5 ha
SO Handel	Handelseinrichtung „Plauen-Park“ (vorh. BBP)	12 ha
SO Handel	Handelseinrichtung „Elsterpark“ (vorh. BBP)	5,5 ha
SO Handel	Fachmarkt „Bauhaus“ (vorh. BBP)	2,5 ha
SO Handel	Handelseinrichtung Reißiger Str./Lessingstr. (vorh. BBP auf Teilfläche)	1,5 ha
SO Handel	Handelseinrichtg. Hofer /Reichenbacher Str. (vorh. BBP auf Teilfläche)	2,3 ha
Summe Sonderbauflächen		85 ha

Tabelle 25: Übersicht der Sonderbauflächen im FNP
Quelle: Flächenbilanzierung FNP

Feststellungsbeschluss

Das Areal um die Festhalle an der Äußeren Reichenbacher Straße ist und bleibt Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „**Ausstellung**“. In Kombination mit den umliegenden Frei- und Parkflächen sowie der nordwestlich gegenüberliegenden Fläche, die ebenfalls für eine Nutzung als Parkfläche vorgesehen ist, steht das Gebiet mit gewissen Erweiterungskapazitäten auch zukünftig für Messen, Ausstellungen, Tagungen und kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. Die Festhalle ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit ÖPNV sehr günstig zu erreichen. Nach dem Abschluss der Umbauarbeiten einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen verfügt Plauen über eine moderne Stadthalle, die flexibel für Veranstaltungen nutzbar ist. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Sonderbauflächen und ihre Zweckbestimmung sowie die vorgesehenen Flächengrößen.

Für **großflächigen Einzelhandel** im Sinne des § 11 BauNVO sind im Flächennutzungsplan Einzelflächen mit insgesamt 36 ha als Sonderbauflächen „**Handel**“ dargestellt. Diese Flächen umfassen sowohl die Bauflächen als auch die Flächen für Infrastruktur und Ausgleich.

Bei den dargestellten Flächen handelt es sich ausschließlich um Flächen im Bestand, es werden keine zusätzlichen Flächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen, insbesondere nicht innerhalb der Nahversorgungszentren, da der prognostische Bedarf mehr als gedeckt ist, die Verkaufsfläche in Plauen mit 2,89 m²/Einwohner sogar deutlich überdimensioniert ist. Nach den derzeitigen Plandarstellungen und unter Beachtung der städtebaulichen Ziele aus dem Einzelhandelskonzept wäre eine Ansiedlung von großflächigem Handel nur im Kerngebiet im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt oder im Stadtteilzentrum Nord möglich.

Entlang der Reichenbacher Straße erfolgten im Vergleich zum vorangegangenen Entwurf geringfügige Flächenreduzierungen und damit eine Beschränkung auf den Bestand. Weitere Reduzierungen in der Darstellung der Flächen für SO-Handel sind kaum möglich, da es sich zu meist um Flächen handelt, die über die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt wurden und auf denen sich genehmigte Nutzungen befinden.

Die beiden bestehenden Einkaufszentren am Stadtrand erzeugen städtebaulich unerwünschte Wirkungen. Im Einzelhandelskonzept sind sie nicht als zu schützende oder zu entwickelnde Versorgungszentren benannt. Aber auf Grund ihrer Lage in beplanten Bereichen und den Regelungen des Bestandsschutzes und des Planungsschadensrechtes ist real in den nächsten Jahren nicht davon auszugehen, dass diese Nutzungen verändert werden können. In Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen und bestehenden Nutzungen kann der Flächennutzungsplan vorerst keine Wirkung entfalten. Nur über eine Änderung der Bebauungspläne könnten Baurechte verändert werden. Hierbei sind aber mögliche Schadenersatzansprüche nach §§ 39-44 BauGB zu beachten.

Wird die Nutzung von unbeplanten Sonderbauflächen, z. B. in Haselbrunn, über einen Bebauungsplan festgesetzt, greift die städtebauliche Begründung für sortimentspezifischen

Feststellungsbeschluss

Einzelhandelsausschluss auf das städtebauliche Entwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept zurück. Daher ist eine ständige Aktualisierung des EHK im hochdynamischen Prozess der Einzelhandelsentwicklung für die Formulierung der städtebaulichen Ziele in der Bauleitplanung nötig.

3.3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.3.1. Allgemeines

Zur Deckung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung gehört die Versorgung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen, die der Allgemeinheit dienen. Dazu gehören sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen, ebenso Kindertagesstätten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen, Flächen für Sport, Spiel und Freizeitgestaltung wie auch die Möglichkeit zur Religionsausübung.

Zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches können im FNP Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Die dargestellten Flächen enthalten Symbole, durch die die Zweckbestimmung der Flächen definiert wird. Die Darstellungen sind aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen nicht vollständig. Sie richten sich nach der Bedeutung der Einrichtung, werden aber zu Gunsten der Lesbarkeit des Gesamtplanes begrenzt. Einrichtungen, die auch in den sie umgebenden Baugebieten zulässig sind, werden nicht separat dargestellt.

Mit der derzeit zunehmenden Privatisierung bisher öffentlicher Dienstleistungen, wie z.B. auch Post und Bahn, nimmt die Bedeutung der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen ab.

Immer mehr Aufgaben werden von privaten Dienstleistungsbetrieben übernommen. Diese Nutzungen sind in der Regel in den jeweiligen Baugebieten zulässig, wechseln oftmals ihren Standort und erhalten daher keine separate Darstellung.

Größere Einrichtungen (Versorgung der Bevölkerung, für Sport, für Ausbildung, zur medizinischen Versorgung) sind nur auf "Sonderbauflächen" (unter Punkt 3.2.4.) zulässig und werden, wie z.B. das Vogtlandklinikum, auch als solche dargestellt.

Im FNP dargestellt sind größere Flächen mit einem Nebeneinander und einer Konzentration verschiedener Nutzungen, z.B. Schulen einschließlich Sporthalle, Kindertagesstätte oder Jugendklub, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, wie das Behördenzentrum an der Europaratstraße und das Rathaus, sowie Kirchen.

Feststellungsbeschluss

Die Regelungen der BauNVO ermöglichen die Einordnung von Gemeinbedarfseinrichtungen in allen Baugebieten der Stadt, mit Ausnahme der Industrie- und Gewerbegebiete. Die Darstellungen im FNP beschränken sich daher auf eine Auswahl an bedeutenden Standorten.

Die konkreten Bedarfs- und Standortplanungen bleiben jedoch den jeweiligen Fachplanungen vorbehalten. Daher können alle Informationen zu vorhandenen und geplanten Kapazitäten nur durch die entsprechenden Fachbereiche erfolgen.

3.3.2. Planungsziele

Öffentliche Verwaltung

In den letzten Jahren wurde das Ziel der verstärkten Konzentration von **kommunalen Verwaltungseinrichtungen** konsequent umgesetzt. In der Vergangenheit ausgelagerte Fachbereiche wurden weitestgehend im Rathaus zentralisiert. Die Verwaltungsdienststellen in den Ortsteilen (Großfriesen, Kauschwitz, Neundorf, Straßberg) wurden nicht dargestellt.

Als Fläche für Verwaltung ist der Sitz der zukünftige Sitz des **Landratsamtes** im Zentrum der Stadt Plauen am Postplatz vorgesehen. Um Möglichkeiten zur Umsetzung des Beschlusses zur Zentralisierung der Verwaltung des Vogtlandkreises auf dem Territorium der Stadt Plauen zu eröffnen, wird das ehemalige Kaufhaus Horten als Flächen für die Einrichtungen der Verwaltung dargestellt. Die Ansiedlung des Landratsamtes an dieser zentralen Stelle wäre für die Belebung der Plauener Innenstadt ein wertvoller und wichtiger Aspekt.

In Plauen befindet sich der Sitz von **Behörden des Bundes und des Landes**, welche die oberzentrale Funktion der Stadt dokumentieren. Die folgende Aufzählung stellt eine Auswahl der wichtigsten Behörden dar, die eine flächenhafte Darstellung erfahren haben.

- Behördenzentrum Plauen, Europaratstraße 1:
 - Finanzamt Plauen
 - Amtsgericht Plauen mit Grundbuchamt
 - Landgericht Zwickau, Außenkammern Plauen
 - Landgericht Zwickau, Sozialer Dienst der Justiz
 - Staatsanwaltschaft Zwickau, Zweigstelle Plauen
 - Landratsamt Vogtlandkreis
 - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
 - Hauptzollamt Erfurt, Standort Plauen
- Arbeitsamt Plauen, Dittrichplatz
- Polizeidirektion Plauen, Freiheitsstraße 2
- Straßenbauamt Plauen mit Zweigstelle Bad Schlema, Weststraße 73
- Landratsamt Vogtlandkreis
- Stadtverwaltung Plauen

Soziale Einrichtungen

Zu den Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, gehören Kindergärten, Jugendklubs, Altenheime und Behinderteneinrichtungen. Die Darstellung erfolgte zumeist flächenhaft, z. T. nur durch die entsprechende Symbolik.

Auch im Bereich sozialer Einrichtungen wird, ausgelöst durch die zunehmende Privatisierung dieser Leistungen, eine Flächensicherung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes immer unbedeutender, obwohl aufgrund der demografischen Entwicklung qualitativ und quantitativ neue Anforderungen bestehen. Es wird nach aktueller Rechtsauffassung davon ausgegangen, dass die sozialen Einrichtungen in den einzelnen Bauflächen regelmäßig zulässig sind und die Bedarfsdeckung zunehmend über den Privatsektor erfolgt.

Nach aktueller Rechtsprechung sind **Altenheime** und **Altenpflegeheime** Wohngebäude. Diese fügen sich regelmäßig in die entsprechend für das Wohnen vorgesehenen Bauflächen ein. Damit entfällt die Notwendigkeit einer separaten Flächenplanung für diese Nutzungsarten.

Im Vergleich zu früherem Recht hat sich hier eine neue Rechtsauffassung entwickelt, die der demografischen Veränderung in unserem Land geschuldet ist. Die Zahl der über 65-jährigen wird in den nächsten 15 Jahren von heute ca. 25 % auf ca. 30 % ansteigen. Altenheime und Altenpflegeheime bedürfen keiner Zulassung im Ausnahmefall sondern sind in der Wohnfunktion integriert.

Gleiches gilt für **Kindertagesstätten**, Kindergärten und sozialadäquate Einrichtungen. Sie sind einschließlich ihrer Außenspielflächen innerhalb der Wohnbebauung zulässig. Die Planung solcher Einrichtungen ist darauf auszurichten, dass in jedem Wohnbereich ein dem Bedarf angemessenes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden ist. Im Gegenzug erhöht das Vorhandensein sozialer Einrichtungen die Attraktivität des Wohnstandortes an sich und sichert damit den Erhalt und die Funktion des Gebietes.

Flächen für Einrichtungen für behinderte Menschen werden ebenfalls nicht separat begründet. Sie dienen sozialen Zwecken und fügen sich damit in die Baugebiete entsprechend ein.

Im Ergebnis der oben beschriebenen rechtlichen Situation wird damit auf den rechnerischen Nachweis, ob die für die jeweiligen Einrichtungen vorgesehenen Flächen für den Planungszeitraum ausreichend sind, verzichtet. Konkrete Bestands- und Bedarfszahlen sind den jeweiligen Fachplanungen zu entnehmen (Jugendhilfeplan, Fachplan Hilfen zur Erziehung, Sozialplan, Altenhilfeplan, Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen, usw.)

Gesundheitliche Einrichtungen

Das HELIOS Vogtland-Klinikum Plauen ist ein Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit überregionaler medizinischer Aufgabenstellung. Mit ca. 600 Betten gehört das Vogtland-Klinikum zu den großen Gesundheitseinrichtungen im Freistaat Sachsen. Das Klinikum erfüllt eine oberzentrale Funktion. Der Standort wird, auch aufgrund seiner Gesamtgröße, als „Sonderbaufläche“ dargestellt, auch wenn Aufgaben i.S. des Gemeinbedarfes erfüllt werden.

Im FNP selbst sind nur einige Zentren medizinischer Versorgung dargestellt (zB. Bethanien-Krankenhaus), da Anlagen für gesundheitliche Zwecke in den Baugebieten zulässig sind.

Bildungseinrichtungen

Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die damit verbundene sinkende Zahl der Kinder und Jugendlichen im Ausbildungsalter erfordern nachhaltige Einschnitte im Bildungsbereich. Unter Punkt 2.6.3. Wandel der Altersstruktur wird die zukünftige Entwicklung dargestellt. Dabei wird von einem Absinken der Schülerzahlen um ca. 12 % bis zum Jahr 2020 ausgegangen. Danach wird es, aufgrund der gesunkenen Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter, um das Jahr 2030 zu einem nochmaligen Absinken der Schülerzahlen in vergleichbarer Größenordnung kommen. Bei einer angenommenen Schüleranzahl von 75 % im Vergleich zu heute, würde in 10-15 Jahren rein rechnerisch jede 4. Schule nicht mehr benötigt. Derzeit existieren in der Stadt Plauen 12 Grundschulen, 6 Mittelschulen und 2 Gymnasien. Aufgrund der derzeitigen Geburtenzahlen werden in den nächsten Jahren in den peripheren Lagen der Stadt bzw. den Ortsteilen die zur Bildung einer Klasse benötigten Schülerzahlen nicht mehr erreicht werden.

Daher ist es von großer Wichtigkeit die Investitionen in den nächsten Jahren auf Gebiete zu konzentrieren, deren Bestand langfristig als relativ sicher eingestuft werden kann.

In den Gebieten, in denen Rückbaumaßnahmen unausweichlich sind, wird auch die Anzahl der Schüler überproportional schneller zurückgehen. Zusätzlich zu den bereits beschlossenen Schulschließungen werden weitere Standorte schließen müssen. Neue Nutzungskonzepte für spezielle Betreuungs- und Versorgungsaufgaben im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge könnten für die Stadt ein Qualitätsgewinn sein. Um mögliche Nachnutzungen durch private Investoren nicht zu erschweren, können die Flächen auch als Baugebiete im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB dargestellt werden.

Andererseits sichert der Erhalt von Schulen und anderen Gemeinbedarfseinrichtungen in Wohngebieten auch die Wohnfunktion selbst. Die Attraktivität von Wohngebieten bestimmt sich auch stark durch das Vorhandensein und die Qualität der umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen.

Feststellungsbeschluss

Die Struktur der Bildungseinrichtungen ist von erheblicher Priorität für die oberzentrale Funktion Plauens. Die Schülerzahl in den beiden Gymnasien und den beiden Berufsschulzentren wird auch von der Zahl der Schuleinpendler beeinflusst, wobei Plauen einen Pendlergewinn aus dem Umland verzeichnen kann. Um einen gewissen Erweiterungsspielraum für Bildungseinrichtungen vorzuhalten, wird am Schulstandort des Lessinggymnasiums südlich angrenzend eine Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit eine Kleingartenanlage. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Plauen. Die Gartenanlage bleibt im Bestand, wird aber im Flächennutzungsplan nicht als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen.

Erklärtes Ziel bleibt weiterhin das Bemühen um die Ansiedlung einer Fachhochschule in Plauen. Die Aussagen im Stadtkonzept Plauen 2022 – SEKo weisen allerdings darauf hin, dass sich das Zeitfenster zur Umsetzung dieses Zieles nach 2010, aufgrund der allgemein sinkenden Abiturientenzahlen in Sachsen wie in ganz Deutschland, schließen wird.

Eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Bildung“ stellt sich im FNP in einer Größe von ca. 2 ha im Gebiet der Elsteraue dar.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Stadt Plauen verfügt über ein breit gefächertes Angebot an sportlichen Einrichtungen, welches auch von umliegenden Gemeinden stark genutzt wird. Auch hier wird Plauen als Oberzentrum mit einem breiten Spektrum an Möglichkeiten seiner oberzentralen Funktion gerecht. Die gravierenden Verschiebungen der Alterstruktur werden sich auf die zukünftige Struktur und die Angebotspalette im Sport- und Freizeitbereich auswirken. Das Gesundheitsbewusstsein und der Drang nach sportlicher Betätigung nehmen zu. Die stärkere Präsenz auch der älteren Bevölkerung wird dabei eine zunehmend wichtigere Rolle spielen. Ein Großteil der Freizeitaktivitäten wird im Wohnumfeld verbracht. Daraus ergibt sich die Bedeutung wohnortnaher oder wohnortintegrierter Angebote, die im Gegenzug die Attraktivität der Wohngebiete erhöhen und damit helfen, die Wohnstandorte zu sichern.

Konkrete Informationen sind dem Sportentwicklungsplan (Stand Dezember 2007) zu entnehmen.

Kulturelle Einrichtungen

Plauen ist das kulturelle Zentrum des Vogtlandes und gleichzeitig wichtiger Brückenkopf zu den Nachbarländern Bayern, Thüringen und Tschechien. Die anspruchsvollen Kulturangebote, die weit über die Vogtlandregion hinaus angenommen werden, verdeutlichen die Rolle Plauens

Feststellungsbeschluss

als Oberzentrum. Die Vielfalt und die Attraktivität der Kulturlandschaft verschaffen der Stadt deutliche Standortvorteile.

Ziel ist der Erhalt der in der Stadt Plauen vorhandenen kulturellen Einrichtungen und damit verbunden die Stärkung der oberzentralen Funktion und die Sicherung der Innenstadtfunktion.

Zu den bedeutendsten kulturellen Einrichtungen gehören:

- Theater Plauen Zwickau
- Vogtlandbibliothek, Stadtarchiv
- Kultur- und Kommunikationszentrum „Malzhaus“
- Vogtlandkonservatorium
- Vogtlandmuseum
- Galerie e.o. plauen
- Parktheater
- Spitzenmuseum
- Weißbach`sches Haus

Neben den genannten Kunst- und Kultureinrichtungen existiert eine Vielzahl kleinerer, zumeist privat betriebener Einrichtungen, die z. T. auch mit anderen Funktionen (Gastronomie) kombiniert sind.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für „Ausstellung“ für das Areal an der Festhalle erfolgt die Sicherung des größten Veranstaltungsstandortes in Plauen. Seit dem Abschluss der Umbauarbeiten einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen im Jahr 2007 verfügt Plauen über eine moderne Stadthalle, die flexibel auch für überregionale Veranstaltungen nutzbar ist.

Mit seinem überdurchschnittlich breiten Kulturangebot für alle Altersgruppen und alle kulturellen Bereiche wird Plauen seiner oberzentralen Funktion als Kulturzentrum des Vogtlandes gerecht.

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen sind Anlagen und Einrichtungen des Allgemeinbedarfs. Sie dienen der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten und des öffentlichen Bereiches und sind in den Baugebieten entsprechend der BauNVO zulässig.

3.4. Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Stadt Plauen liegt im Autobahndreieck A 9 - A 72 - A 4 und wird von den Bundesstraßen B 92 und B 173 durchkreuzt. Dies macht sie zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Vogtland.

Plauen wird durch 3 Eisenbahnlinien bedient (Sachsen-Franken-Magistrale, Plauen – Cheb und Elstertalbahn) und besitzt eine traditionell gute Erschließung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln.

Die verkehrliche Entwicklung wird regelmäßig im Nahverkehrsplan des Verkehrsraumes Vogtland und im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt fortgeschrieben.

Im FNP werden die Flächen für den überregionalen Verkehr, für die regionalen Hauptverkehre und für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die Bedeutung dieser Flächen ist aus dem Beiplan Verkehr ersichtlich.

3.4.1. Hauptverkehrsstraßennetz

3.4.1.1. Bestand / Analyse

Wichtigste Bestandteile des Hauptverkehrsstraßennetzes sind die Bundesautobahn (BAB) A 72 im Südosten der Stadt, die Bundesstraßen B 92, B 173 und B 282 sowie der Stadtring.

Das Netz wird durch Staatsstraßen, Kreisstraßen und Hauptsammelstraßen flächig ergänzt.

Die **A 72/E 441** verbindet die A 9, die A 4 und die A 93 miteinander. Plauen ist über 3 Anschlussstellen (Plauen-Ost, Plauen-Süd und Pirk) an die BAB Hof – Chemnitz – Leipzig (zukünftig) angebunden.

Die Bundesstraße **B 92/E 49** durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung von Gera nach Tschechien und schafft von der A 4 eine Verbindung zur A 72 (ASt Plauen-Süd).

Die **B 282/E 49** zweigt in Kauschwitz (Schöpsdrehe) von der B 92 ab und stellt über Schleiz eine Verbindung zur A 9 her.

Die aus östlicher Richtung (Chemnitz/Zwickau) kommende **B 173** kreuzt im Stadtgebiet von Plauen (Südinsel) die B 92. Die B 173 läuft parallel zur A 72 und ist Zubringer zu den Anschlussstellen Plauen-Ost und Pirk.

Feststellungsbeschluss

Die B 92, B 173 und die S 297 bilden im Stadtgebiet den **Stadtring**. Er wird ergänzt durch die Spangen:

- Straße der Deutschen Einheit – August-Bebel-Straße (K 7879) (nördliche Spange)
- Kaiserstraße (östliche Spange)
- Dürerstraße – Hofwiesenstraße – Komturhof – Hammerstraße (südliche Spange)
- Karlstraße – Dobenastraße – Oberer Graben – Straßberger Straße (westliche Spange)

Der Stadtring führt einerseits den Bundesfernstraßenverkehr um den Stadtkern herum, andererseits sammelt und verteilt er den Quell-, Ziel- und Binnenverkehr des Stadtkerns. Der Stadtkern wird konsequent nach dem Verkehrszellenprinzip erschlossen, da ein Durchfahren im Prinzip nicht möglich ist. Die Haupteinkaufsbereiche (Altstadt / Bahnhofstraße) sind verkehrsberuhigte Zonen bzw. Fußgängerzone. Durch diese Doppelfunktion kommt es auf dem Ring zu zeitlich begrenzten Überlastungssituationen.

Komplettiert wird das Hauptstraßennetz durch die

Staatsstraßen

- S 297 (quert die Stadt von Nordost nach Südwest, Bestandteil des Stadtrings),
- S 312 (im Osten der Stadt),

Kreisstraßen, die im Wesentlichen die umliegenden Gemeinden an das überörtliche Netz anbinden und

Hauptsammelstraßen. Sie bilden die Spangen im Stadtring und ergänzen die klassifizierten Straßen in den einzelnen Stadtteilen.

Im Beiplan Verkehr des FNP sind die Ortsdurchfahrtsgrenzen aller klassifizierten Straßen dargestellt (Quelle: SMWA, Straßenmeistereikarte, Stand 2006).

Entlang der freien Streckenabschnitte gelten für die Bundesautobahnen und die Bundesstraßen lt. §9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) nachfolgend genannte Bauverbote bzw. Baubeschränkungen links und rechts der jeweiligen Straßenkanten. Die Regelungen für Staats- und Kreisstraßen sind im Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (SächsStrG) geregelt.

Straßenkategorie	Bauverbot (in m)	Baubeschränkung (in m)
Bundesautobahnen	40	100
Bundesstraßen	20	40
Staats- und Kreisstraßen	20	40

Im Beiplan Verkehr des FNP sind die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen entlang der Bundesautobahn, Bundes-, Staats- und Kreisstraßen gekennzeichnet.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die überörtliche Straßenanbindung der Stadt Plauen bezüglich Netzausbildung und Trassierung eine ausreichende Qualität aufweist.

Feststellungsbeschluss

Zur Bewältigung der Spitzenverkehre bzw. Verbesserung der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs in der Stadt sind noch einige Querschnittserweiterungen an Straßen und Kreuzungen sowie Netzergänzungen erforderlich. Zustand und Querschnitt einiger Kreisstraßenabschnitte, insbesondere im Übergang zum ländlichen Raum, entsprechen noch nicht modernem Standard.

3.4.1.2. Planung

Grundlage für die Zielstellung der Verkehrsplanung im FNP ist der im Jahr 2007 fortgeschriebene Verkehrsentwicklungsplan der Stadt. Er wurde 2008 als Fachplan vom Stadtrat bestätigt. Die Verkehrsdaten wurden analysiert und für 2020 prognostiziert. Dabei kristallisierten sich einige Schwachstellen im Netz heraus, die nur durch bauliche Maßnahmen, die im Folgenden genannt werden, beseitigt werden können.

1. B 92

Trockentalstraße: Dreispuriger Ausbau der Trockentalstraße und Rückstufung der Siegener/Straßberger Straße:

Der Bundesstraßenabschnitt Trockentalstraße zwischen Straßberger und Siegener Straße ist Einbahnstraße in nordwestlicher Richtung. Die Gegenrichtung verläuft über Siegener-/Straßberger Straße. Durch den Bau einer 3. Spur in der Trockentalstraße wird der Bundesstraßenverkehr in südöstlicher Richtung von der Siegener Straße auf die Trockentalstraße verlegt. Dadurch wird das Wohngebiet um die Siegener Straße vom Verkehr spürbar entlastet und die Fahrstrecke verkürzt sich.

Ausbau des Knoten Dittrichplatz (B 92/K 7809/Hauptsammelstraße):

Dieser Knotenpunkt ist wichtig für die Erschließung des Stadtkerns aus Richtung Westen. Sein jetziger Querschnitt ist den starken Verkehrsbelastungen jedoch nicht mehr gewachsen und muss deshalb bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Ausbau im Knotenpunktbereich Südinsel (B 92/B 173):

An der Südinsel kreuzen sich die Bundesstraßen B 92 und B 173. Das macht sie zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Die Verkehrsqualität ist jedoch besonders in den Spitzenstunden noch nicht zufrieden stellend. Die B 92 soll diesbezüglich zwischen Hofer Straße und Bickelstraße ausgebaut werden.

Oelsnitzer Landstraße (B92): Ausbau der Knotenpunkte zwischen Ortsausgang Plauen und Ortsteil Oberlosa:

Feststellungsbeschluss

Der Ausbau dient der Verbesserung des Verkehrsflusses und der Erhöhung der Sicherheit an den Knotenpunkten. Es werden separate Linksabbiegespuren mit entsprechenden Aufstelllängen geschaffen. (fertig gestellt)

2. B 173

Vierstreifiger Ausbau der Äußeren Reichenbacher Straße zwischen Ortsausgang („Elsterpark“) und A 72/Anschluss Plauen-Ost:

Diese Straße ist ein wichtiger Zubringer zur Bundesautobahn. Sie weist in diesem Bereich eine hohe Verkehrsbelastung auf. Ab K 7805 (Voigtsgrüner Weg) in Fahrtrichtung A 72 ist die Steigungsstrecke bereits zweispurig. Zur Erhöhung der Sicherheit und der Verbesserung des Verkehrsflusses muss der Straßenquerschnitt durchgängig vierspurig ausgebaut und damit noch besser an die topografischen und verkehrlichen Bedingungen angepasst werden.

Niveaufreie Anbindung der S 312 und K 7805 an die Äußere Reichenbacher Straße:

Beide Straßen sind bisher ungeregelt an die Bundesstraße angebunden.

Die Einmündung der S 312/ Falkensteiner Straße ist ein Unfallschwerpunkt.

Die geplante Maßnahme schafft ein Maximum an Sicherheit für den Abbiegeverkehr und verbessert den Verkehrsfluss.

Ausbau der Auenstraße:

Der Bundesstraßenknoten Hammer-/Stresemannstraße verknüpft den Stadtring mit der südlichen Spange. Auf Grund seiner Bedeutung ist er stark belastet. Mit der letzten Umbaumaßnahme wurde der maximal mögliche Ausbaugrad erreicht, der aber den Verkehr an dieser Stelle nicht zufrieden stellend bewältigen kann. Der Ausbau der Auenstraße, besonders die Verbesserung der Schleppkurven im Bereich Auen-/Vom-Stein-Straße soll es noch mehr Kfz ermöglichen den o.g. Knoten stadtauswärts zu umfahren und durch die Entflechtung der Verkehrsströme das Verkehrsaufkommen am Knoten zu verringern.

3. S 297

Ausbau Möschwitzter Straße mit gleichzeitigem Bau eines Geh-/Radweges

Diese Staatsstraße verbindet Plauen mit dem Naherholungsgebiet Talsperre Pöhl und hat neben der verkehrlichen Verbindung zum Umland auch touristische Bedeutung. Durch den Ausbau werden der Straßenquerschnitt verbessert, die Steigungen geringer und ein dringend benötigter Geh-/Radweg errichtet. Die Verkehrssicherheit steigt.

4. Straßennetzergänzungen

Straßenverbindung von der Fabrikstraße zur Hofer Straße (Turnstraße):

Die Südingel (vgl. Punkt 3.) ist ein stark belasteter Hauptverkehrsknotenpunkt. Hier kreuzen sich die B 92 und B 173, wobei die Möglichkeit des Linksabbiegens von der B 92/Böhlerstraße in die B 173/Hofer Straße nicht gegeben ist. Diese Funktion übernehmen die Fabrikstraße/Am Elsteranger und die Fabrikstraße/Pfaffenfeldstraße. Beide münden unsignalisiert in die Hofer Straße und beide bilden dort Unfallschwerpunkte. Die geplante Turnstraße mündet in den neuen signalisierten Knoten Hofer Straße/Rimmelberg ein und macht das Linksabbiegen sicher. Es entlastet den Knotenpunkt Südingel und verbessert die Erreichbarkeit des Mammengebietetes über den Rimmelberg.

Straßenverbindung von Reichenbacher Straße bis Hofer Straße (An der Meistereier)

Ausgangspunkt waren die Untersuchungen zum Bau einer Straße für die rückwärtige Erschließung der Gewerbeflächen beiderseits der Moorstraße. Mit Umbau des Knotens Reichenbacher/Stresemannstraße wurde die neue Lichtsignalanlage auf die Anbindung der geplanten Haupteerschließungsstraße schon vorbereitet. Ziel ist die Förderung des angesiedelten Gewerbes und die Entlastung des Knotenbereiches an der Neuen Elsterbrücke.

Westliche Verbindungsstraße zwischen Liebknechtstraße und Straßberger Straße: Verlängerung der L.-F.-Schönherr-Straße als Straßenverbindung (Hauptsammelstraße) zur Straßberger Straße mit Bahnunterführung:

Im Zuge der Neundorfer Straße bildet die Bahnüberführung „Grüner Kranz“ die einzige belastbare Verkehrsverbindung zwischen dem Stadtteil Neundorf mit seinen Entwicklungsflächen und dem Stadtzentrum. Mit der geplanten Erschließungsstraße wird eine belastbare Alternative geschaffen, Schleichverkehre durch Neundorfer Wohngebiete werden verringert und Verkehre über den Knoten am Dittrichplatz (vgl. Punkt 1.) werden reduziert. Dazu liegen eine Machbarkeits- und eine Umweltverträglichkeitsstudie vor.

Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost: Straßenverbindung zwischen Pausaer Straße (B 92) und Klopstockstraße als Hauptsammelstraße mit 2 Überführungen über die Bahnlinie.

Die Bahnlinie verläuft aus Norden (Syrau) kommend in einer Schleife über den Oberen Bahnhof wieder nach Norden (Richtung Jöbnitz) und schließt den Großteil Haselbrunn von 3 Seiten ein. Die 2 vorhandenen Bahnquerungen an der Pausaer Straße/B 92 und der Martin-Luther-Straße/S 297 sind Bestandteil des Stadtrings und dementsprechend stark belastet. Die Gewerbeerschließungsstraße verbessert die Anbindung der dortigen Gewerbegebiete an das Hauptstraßennetz (B 92/A 9, B 173/A 72). Sie verbessert die rückwärtige Erschließung Haselbrunn und reduziert Schleichverkehre in Haselbrunn. Gleichzeitig

Feststellungsbeschluss

wird eine direkte, leistungsfähige Straßenverbindung zwischen Haselbrunn und Preißelpöhl/Reißig geschaffen, die die Verkehre von der Chrieschwitzer Straße und Althaselbrunn aufnimmt. Der Stadtring kann im Bereich Pausaer Straße und Martin-Luther-Straße seine Leistungsfähigkeit halten. Dazu liegen eine Machbarkeits- und eine Umweltverträglichkeitsstudie vor. Der Stadtrat hat im November 2006 die Aufnahme dieser Maßnahme in den Flächennutzungsplan und in den Verkehrsentwicklungsplan beschlossen.

Straßenverbindung zwischen Seumestraße und Nach dem Essigsteig:

Das Vogtlandstadion ist bisher nur aus südwestlicher und südöstlicher Richtung durch wenig leistungsfähige Sammelstraßen und teilweise über Einbahnstraßen an das Straßennetz angebunden. Die geplante Sammelstraße verläuft ab der Straße 'Nach dem Stadion' zwischen dem Vogtlandstadion und dem Sportpark. In Verbindung mit der o. g. Gewerbeerschließungsstraße verbessert sich die Anbindung des Vogtlandstadions an die Bundesstraßen B 92 und B 173. Auch der Gewerbepark Reißig ist dann über die Ahornstraße gut an die Bundesstraßen angeschlossen und belastet die Jocketaer Straße weniger.

Straßenverbindung zwischen Zaderastraße (Gewerbegebiet) und Ricarda-Huch-Straße:

Die geplante Sammelstraße dient der Aufnahme der Verkehre zwischen Neundorf, dem Gewerbegebiet Zadera und dem Ortsteil Kauschwitz. Sie entlastet die Wohnbebauung an Zaderastraße und Kopernikusstraße. Der Eintrag in den FNP dient vorrangig der Freihaltung eines Straßenkorridors.

5. Kreisstraßen

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Bedeutung und des Ausbaugrades von Kreisstraßen kommt es zu Abstufungen einiger Kreisstraßen. Dies berührt jedoch den Flächennutzungsplan nur peripher, da die bisherigen Straßenflächen auch weiterhin als solche genutzt werden (z.B. als Hauptsammelstraße). Nur die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entfallen. Im Beiplan Verkehr ist dies dargestellt.

3.4.2. Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV)

3.4.2.1. Bestand / Analyse

Eisenbahn

Die Stadt Plauen ist an die zum Kernnetz der Deutschen Bahn AG gehörenden Strecken Dresden/Leipzig – Plauen – Hof – Nürnberg (Sachsen-Franken-Magistrale) Plauen Ob.Bahnhof – Bad Brambach/Vojtanov sowie

Feststellungsbeschluss

Gera Süd – Weischlitz (Elstertalbahn) angeschlossen.

Folgende Bahnhöfe bzw. Haltepunkte erschließen das Stadtgebiet von Plauen:

- Plauen (Vogtl.) Oberer Bahnhof / ÖPNV-Verknüpfungsstelle (ca. 1km Entfernung zum Stadtzentrum)
- Plauen (Vogtl.) Unterer Bahnhof
- Haltepunkt Plauen (Vogtl.) West
- Haltepunkt Jößnitz
- Haltepunkt Plauen (Vogtl.) Straßberg
- Haltepunkt Plauen (Vogtl.) Zellwolle

Die größte Bedeutung kommt dem Oberen Bahnhof, mit Anschluss an das Kernnetz, zu.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hauptverkehrsmittel in der Stadt ist die Straßenbahn. Sie verfügt über ein in der Fläche gut strukturiertes sternförmiges Straßenbahnnetz. Es verkehren 5 Linien mit 39 Haltestellen.

Ergänzt wird das Straßenbahnnetz durch 4 Stadtbuslinien (sie erschließen die Gebiete Chrieschwitzer Hang, Chrieschwitz, Ostvorstadt, Stadtpark, Unterer Bahnhof; alle über Postplatz/Tunnel) und durch Anruf-Sammeltaxi-Angebote in Neundorf und Großfriesen.

In Schwachlastzeiten verkehren Anruf-Linientaxis. Die Straßenbahnlinien werden im Spätverkehr durch Busse ersetzt.

Zentrale Umsteigehaltestellen befinden sich am Albertplatz und am Tunnel. Der Straßenbahn-Betriebshof befindet sich im Bereich Wiesenstraße.

Eisenbahn, Straßenbahn und Regionalbus werden am Oberen Bahnhof verknüpft.

Über 20 Regionalbuslinien verbinden Plauen mit dem Umland und weiter entfernten Zentren, wobei in schwach frequentierten Randlagen und an Wochenenden nur ein geringes Angebot zu verzeichnen ist.

Im Beiplan Verkehr sind nur die Eisenbahn und die Straßenbahn dargestellt.

In Plauen gilt der Verbundtarif des Verkehrsverbundes Vogtland, was die Verknüpfung und Aufgabenteilung im ÖPNV-System erleichtert und so den ÖPNV fördert.

Die Stadt ist gut mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln auf technisch hohem Standard erschlossen. Die Bemühungen konzentrieren sich im Hinblick auf die rückläufigen Einwohnerzahlen auf den Erhalt des bestehenden Angebotes und eines guten Preis-Leistungsverhältnisses.

Feststellungsbeschluss

3.4.2.2. Planung

Grundsätzlich wird vom Erhalt aller Strecken ausgegangen.

Eisenbahn

Eine im Regionalplan aufgenommene Neutrassierung der Sachsen-Franken-Magistrale ist noch zu unkonkret, um sie im FNP und im Beiplan Verkehr aufzunehmen. Die Planung konzentriert sich auf folgende Punkte:

1. Abschluss des Ausbaus der Sachsen-Franken-Magistrale unter Beibehaltung der Trassierung:
Ziel ist eine Verkürzung der Fahrzeiten und Erhöhung der Leistungsfähigkeit.
2. Einsatz der Neigezugtechnik in Fernverkehrsqualität:
Ziel ist eine Verkürzung der Fahrzeiten und Erhöhung des Komforts für Fahrgäste.
3. Elektrifizierung des Streckenabschnittes Reichenbach – Nürnberg:
Das Vogtland kann dann auch weiterhin direkt mit Leipzig/Berlin (Citytunnel) verbunden werden. Erst die durchgehende Elektrifizierung ermöglicht den Einsatz leistungsfähiger Fernverkehrszüge.

Den Schienengüterverkehr betreffend, sind keine Änderungen geplant. Bestehende öffentliche Zugangstellen für den Schienengüterverkehr an den Bahnhöfen sowie die privaten Gleisanschlüsse bleiben bestehen.

Weiterhin ist geplant, für den Regionalen Vorsorgestandort in Kauschwitz eine Schienenanbindung an die Bahnstrecke Leipzig-Hof zu schaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

1. Bau einer weiteren ÖPNV-Verknüpfungsstelle im Stadtgebiet, Haltepunkt Mitte/ Reichenbacher Straße:
An der neuen Verknüpfungsstelle werden die Elstertalbahn, der städtische ÖPNV und die Regionalverkehre zentrumsnah miteinander verknüpft. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit die Haltepunkte Zellwolle und Unterer Bahnhof zu ersetzen. Entsprechende Anträge dazu wären bei der DB einzubringen. Bereits 2006 wurde die Bedienung des Haltepunktes Chrieschwitz eingestellt.
2. Umbau des Betriebshofes der Straßenbahn:
Anpassung an neuen Fuhrpark und Reduzierung der Nebenkosten. (fertig gestellt)
3. Verbesserung der Bedienung des Stadtteiles Haselbrunn durch Stadtbuslinien:
In diesem Stadtteil ist bisher nur ein mangelhaftes ÖPNV-Angebot vorhanden.

3.4.3 Radverkehr

3.4.3.1. Bestand / Analyse

Die Stadt ist auf Grund ihrer bewegten Topografie keine traditionelle Radfahrerstadt. Die Förderung und weitere Ausgestaltung des Radverkehrsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Radnetzkonzeption 2006, die Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes ist. Da die meisten Radverkehrsanlagen auf vorhandenen Gehwegen angelegt werden, ist die Bedeutung für den FNP nur relativ. Deshalb sind im Beiplan Verkehr aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die bedeutendsten touristischen Radrouten dargestellt („Elster-Radweg“ (geplant), „Sächsische Mittelgebirge“ (geplant), „Euregio Egrensis“ (geplant) und "Quer durchs Vogtland").

Zum Radnetz gehören insgesamt 7 touristische Routen, 15 Alltagsrouten, die sternförmig das Zentrum mit den Stadtrandgebieten verbinden, und ergänzende Querverbindungen. Das ergibt eine Netzlänge von ca. 160 km. Der Bau von Radverkehrsanlagen wird sich im Wesentlichen auf diese Routen konzentrieren.

3.4.3.2. Planung

1. Schrittweiser Ausbau des Elsterradweges (möglichst flussbegleitend):

Grundlage ist die Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2005 und die Machbarkeitsstudie zum Elsterradweg. Der Elsterradweg gehört zu den 10 sächsischen Radfernwegen und ist dieser Priorität entsprechend auszubauen. Er dient in erster Linie der Förderung des Tourismus, aber auch dem Freizeitangebot für die Stadt. Er wird in Plauen generell als kombinierter Geh-/ Radweg angeboten.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Elsterradweg im Vogtlandkreis“ (Stand März 2008) und der Linienbestimmung (erstellt im Auftrag des Vogtlandkreises im August 2009) bilden die Grundlage für die weiteren Planungen (siehe dazu auch Beiplan Verkehr).

2. Anlage von Radverkehrsanlagen an Bundesstraßen bzw. bundesstraßenbegleitend (abgerückt von der Bundesstraße): dazu gehören u. a.:

B 282 Neubau Geh/Radweg Plauen Syrau (fertig gestellt)

B 173 Neubau Geh/Radweg Plauen, Hofer Landstraße (teilweise fertig gestellt)

Das Ziel ist die Verbesserung der Sicherheit der Radfahrer.

3. Geplante touristische Radrouten:

„Sächsische Mittelgebirge“ = sächsischer Radfernweg

„Zwickau - Plauen“

„Falkenstein - Plauen“

„Rund um Plauen“

Feststellungsbeschluss

Die Verbesserung des touristischen Angebotes für Radfahrer und die Steigerung der Sicherheit sind die erklärten Ziele.

4. Schrittweise Ergänzung des Routennetzes mit Radverkehrsanlagen und Errichtung einer Radwegweisung:

Die Steigerung der Sicherheit der Radfahrer und der Attraktivität des Radsportes sind die verfolgten Ziele.

3.4.4. Luftverkehr

Die Stadt ist Gesellschafter am Flughafen Hof/Plauen und nutzt die Landeplätze in Auerbach und Zwickau.

3.4.5. Ruhender Verkehr

3.4.5.1. Bestand

Die Stadt hat 1995 ein Parkraumkonzept erarbeitet und in den folgenden Jahren bedarfsgerecht fortgeschrieben. Für die Abdeckung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt stehen die in Tabelle 26 genannten Möglichkeiten zur Verfügung:

Parkhäuser/Tiefgaragen der Innenstadt	Stellplätze
City-Parkhaus	400
Parkdeck am Hradschin	400
Parkhaus am Theater	300
Parkhaus Kolonnaden	200
Tiefgarage am Klostermarkttreff	50

Parkplätze (nur größere Bereiche in der Innenstadt)	Stellplätze
Neustadtplatz	90 (+ 11 Bus/Wohnmobil)
Gerberplatz	40
Am Elsteranger	110
Oberer Bahnhof	45
Hohe Straße	100
Melanchthonstraße	8 Bus
Burgstraße	22

Tabelle 26: Parkplätze in der Innenstadt
Quelle: Verkehrsplanung Stadt Plauen (eigene Erhebungen)

Des Weiteren stehen über 500 bewirtschaftete Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Größere Parkplätze außerhalb der Innenstadt sind z.B. am Behördenzentrum mit 330 Stellplätzen und im Bereich der Festhalle mit ca. 500 Stellplätzen und dem nördlich gelegenen Erweiterungsstandort am Alten Postweg mit ca. 400 Stellplätzen.

Feststellungsbeschluss

Ein statisches Parkleitsystem ist vorhanden und soll schrittweise zu einem dynamischen ausgebaut werden. Es trägt ebenso zur höheren Auslastung der Parkhäuser bei, wie die flächendeckende Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt.

Zur Lösung der Parkraumproblematik in dicht bebauten Wohngebieten tragen auch zahlreiche private Parkbauten für Anwohner/Beschäftigte bei (z.B. Gottschaldstraße, Kaiser-/Jößnitzer Straße, Pfortenstraße, Tischendorfstraße, Straßberger Tor). Im Beiplan Verkehr sind nur die größeren öffentlichen Parkbereiche dargestellt.

3.4.5.2. Planung

Die Stadt hat ein gutes, flächendeckendes und dem Bedarf angepasstes Parkraumangebot für alle Nutzergruppen. Durch die Umwandlung des öffentlichen Parkhauses „Straßberger Tor“ in ein privates Parkhaus ist ein großes Parkraumangebot südlich der Altstadt für die öffentliche Nutzung verloren gegangen. Dieses Parkraumangebot wurde jedoch nur in geringem Maße von Kurzparkern genutzt und steht nun als privater Parkraum weiterhin zur Verfügung. Die allgemeine Parkraumsituation wird sich dadurch nicht wesentlich verschlechtern. Die Schaffung von neuen Parkieranlagen ist abhängig von der Entstehung neuer Bauten für Bildung, Verwaltung, Handel u.s.w. Notwendigkeiten ergeben sich dann in erster Linie an folgenden Standorten:

- Tiefgarage am Dittrichplatz - mit 2. BA insgesamt ca. 300 Stellplätze möglich – für Anwohner, Kunden und öffentliche Einrichtungen;
- Parkhaus in der Rädelsstraße (ehem. Sachsenruckgelände)
- Marienstraße (möglicher Ersatzstandort für das verloren gegangene Parkangebot „Straßberger Tor“, im Zuge der dort geplanten Bebauung und erst bei Nachweis der Notwendigkeit.)

3.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung, für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Zu den Versorgungsanlagen gehören alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen. Die Versorgung mit den lebensnotwendigen Bedarfsgütern ist Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge und damit in der Verantwortung der Gemeinde. Diese öffentlichen Aufgaben werden von privatwirtschaftlich orientierten Unternehmen wahrgenommen.

Im Flächennutzungsplan sind nur die für die Ver- und Entsorgung bedeutendsten Flächen dargestellt. Das Leitungssystem selbst wurde nicht in die Darstellungen übernommen. Konkrete Auskünfte dazu erteilen die verantwortlichen Versorgungsträger auf Anfrage.

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 wurde die Nutzung erneuerbarer Energien als zusätzlicher Grundsatz der Bauleitplanung unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 f in das BauGB aufgenommen. Die konkrete Festsetzungsmöglichkeit dazu eröffnet der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB mit der neu eingeführten Nr. 23 b „Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien ...“. Grundvoraussetzung für die Anwendung sind Festsetzungen für die Errichtung von Gebäuden in einem Bebauungsplan, nur daran kann die Festsetzung nach Nr. 23 b anknüpfen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, also im Flächennutzungsplan, sind derartige Festsetzungen nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind keine Baugebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, dargestellt (siehe auch 3.5.8. Windenergie).

3.5.1. Trinkwasserversorgung

Die Stadt Plauen ist Mitglied im Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Damit hat die Stadt die Hoheitsaufgabe der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung an den Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland als regionalen Fachbetrieb übergeben.

Bestand/Analyse

Das Stadtgebiet von Plauen einschließlich aller Ortsteile (OT) sowie die Gewerbegebiete sind trinkwasserseitig voll erschlossen.

Plauen wird bis zu 80 % mit Fernwasser aus den Talsperren Feilebach (30 %) und Bergen (50 %) versorgt. Es besteht über den Fernwasserverbund eine Anbindung an die Talsperre Eibenstock, die in Havariefällen eine zusätzliche Einspeisung von Fernwasser ermöglicht. Die örtlichen Dargebote Quellgebiet Meßbach, Kaltenbach (z. Z. Ausweisung SZ III im Ver-

Feststellungsbeschluss

fahren) und die Tiefbrunnen Jöbnitz und Neundorf haben eine Schüttung von ca. 12-15 % des Trinkwasserbedarfes.

Bevor das Fernwasser ins städtische Netz gelangt, wird es in folgende Hochbehälter (HB) eingespeist.

HB Neundorf - TS Feilebach

HB Straßberg - TS Feilebach

HB Reusa - TS Bergen

Vom Hochbehälter Neundorf aus erfolgt die Versorgung der Ortsteile (Neundorf, Zwoschwitz, Steinsdorf sowie der westlichen Stadtteile. Des Weiteren speist die Nordleitung vom HB Neundorf von der nördlichen Peripherie der Stadt aus ins städtische Netz ein mit einem Abgang zu HB Pausaer Straße (2.650 m³). Eine weitere Einspeisung in das Versorgungsgebiet Plamag erfolgt über die Verbindungsleitung vom Wasserwerk Jöbnitz.

Von den HB Reusa wird die Stadt aus südlicher Richtung versorgt, wobei ein Abgang mit Pumpstation über den HB Oberlosa (600 m³) die Ortsteile Oberlosa und Unterlosa mit Trinkwasser versorgt. Das Quellgebiet um Meßbach war ursprünglich für die Trinkwasserversorgung für die Tieflagen der Stadt Plauen.

Es wird genutzt (Bau Wasserwerk 2005/2006) und versorgt den Ortsteil Meßbach und die Versorgungszone Unterer Bahnhof.

Eine direkte Verbindung vom HB Pausaer Straße zu den HB Reusa besteht nicht.

Das städtische Trinkwassernetz ist in 20 Versorgungszonen unterteilt, je nach Höhenlage der Hochbehälter und der Versorgungsgebiete. Durch die Verbundwirkung des Stadtnetzes ist es möglich, im Havariefall sofort die Versorgung sicherzustellen.

Die Überwachung der städtischen Wasserversorgung erfolgt über das Prozessleitsystem in der Dispatcherzentrale im Betriebsgebäude des ZWAV an der Hammerstraße.

Planung

Die Planung des Trinkwassernetzes ist generell abgeschlossen. In den nächsten Jahren ist hauptsächlich an der Erneuerung von überalterten Leitungen zu arbeiten. In der Regel werden die Versorgungsleitungen im Stadtgebiet bei grundhaftem Straßenbau erneuert.

Problematisch sind die im Zuge des Stadtumbaus bereits erfolgten und notwendigerweise noch zu erwartenden Rückbaumaßnahmen, da die Versorgungsnetze an diese Veränderungen nicht angepasst sind und es zu Qualitätsbeeinträchtigungen durch die verminderte Entnahme kommen kann. Für den Chrieschwitzer Hang wurde die Hauptversorgungsleitung Trinkwasser bereits an den deutlich verringerten Bedarf angepasst. Weitere Maßnahmen sind geplant. Hier sind Abstimmungen zu den Planungen des Stadtumbaus sinnvoll.

Neue Leitungstrassen werden nur erschlossen, wenn bedarfsseitig die Notwendigkeit besteht (Bsp.: Gewerbegebiet Oberlosa).

3.5.2. Abwasserbeseitigung

Bestand/Analyse

Für die Stadt Plauen existiert zur Umsetzung der Richtlinie 91/271/EWG über die Behandlung von kommunalem Abwasser ein festgesetztes Verdichtungsgebiet. Das Verdichtungsgebiet wurde mit Bescheid vom Regierungspräsidium Chemnitz vom 23.12.1997 festgesetzt und mit Bescheid vom 25.11.2003 geändert. Die Grenzen des Verdichtungsgebietes sind im Bescheid festgesetzt. Die Unterlagen können in der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises eingesehen werden. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da zentrale und dezentrale Abwasserbeseitigungslösungen als gleichberechtigt anzusehen sind und die Grenzen des Verdichtungsgebietes kein abschließendes Kriterium für die Art der baulichen Nutzung darstellen.

Für die Stadt Plauen wurde das Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) erarbeitet. Die Zuständigkeit der Abwasserbeseitigung erfüllt für die Stadt Plauen der ZWAV. Grundlage für das Konzept waren die neuen Anforderungen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie, wonach bis 2015 alle Abwasseranlagen dem Stand der Technik zu entsprechen haben. Zentrale und dezentrale Lösungen gelten als gleichberechtigte umwelttechnische und wirtschaftliche Alternativen.

Das Abwasser der Stadt Plauen wird im Wesentlichen den Hauptsammlern (HS) Nord, Ost, Süd und West (1 und 2) sowie dem Zentralsammler, der parallel zur Weißen Elster verläuft, zugeführt. Somit sind an die ZKA, die im Norden der Stadt ebenfalls an der Weißen Elster liegt, über 90 % der Stadt angeschlossen, einbezogen die OT Neundorf, Jößnitz und Großfriesen, deren Ortsnetze fast vollständig realisiert sind. Das gilt auch für Sorga/ Kleinfriesen sowie die Westendsiedlung. Das Ortsnetz Straßberg (mit Ausnahme der Wohnsiedlung Possig) ist nach 1991 entstanden und ist über eine Abwasserpumpleitung an die Kläranlage Kürbitz angeschlossen, die ebenfalls vom ZWAV betrieben wird.

Der OT Kauschwitz ist über eine Druckpumpleitung zum Hauptsammerler an die Zentrale Kläranlage grundsätzlich angeschlossen, jedoch ist die Ortskanalisation bisher nur zum Teil realisiert, so dass die Betreuung von Kleinkläranlagen und von Hauskläranlagen weiterhin erforderlich bleibt.

Das Gewerbegebiet Oberlosa wurde 2007 angeschlossen.

Während das innere Stadtgebiet über ein Mischsystem entwässert, werden die peripheren Ortsteile mittels Trennsystem entsorgt. Teilweise sind in diesen Bereichen auch nur Schmutzwasserkanäle errichtet.

Das vorhandene Kanalsystem der Stadt ist generell sanierungsbedürftig. Teilweise werden im Zuge von Straßenbaumaßnahmen Kanalstrecken erneuert.

Feststellungsbeschluss

Das Mischsystem zieht zwangsläufig den Bau von Regenüberlaufbecken (RÜB) nach sich. Bisher wurde am Hauptsammler (HS) Ost zwei, und am HS Nord ein Becken errichtet und in Betrieb genommen. Der Bau von weiteren RÜB ist geplant, vorerst am HS West, in Folge am HS Nord/Seumestraße.

Die in Folge von Bebauungsplanverfahren errichteten Regenrückhaltebecken (RRB) sind im Plan als Fläche für die Abwasserbeseitigung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

In der Zentralen Kläranlage wurde die mechanische Stufe saniert und komplettiert, die Nachklärung und die biologische Stufe sind fertig gestellt und in Betrieb genommen. Auch die Schlammbehandlung ist fertig gestellt. Im Endausbau verfügt die Kläranlage über eine Kapazität von 140.000 Einwohnergleichwerten.

Planungen/Tendenzen

Die Änderungen der Landesregierung im Jahr 2006 auf die strategische Ausrichtung der abwasserseitigen Erschließung im ländlichen Raum auf die Errichtung von Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik bis zum Jahr 2015 brachte auch für unsere Stadt das Erfordernis der Erstellung eines Abwasserbeseitigungskonzeptes. Dieses wurde am 12.06.2008 vom Stadtrat der Stadt Plauen beschlossen, Es ist die Voraussetzung, um Planungs- und Umsetzungssicherheit für Bauherrn und Antragsteller für Fördermittel zu erhalten. Neuerschließungen wird der ZWAV zukünftig unter dem Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit betrachten.

Zur Disposition hinsichtlich der zentralen Entsorgung werden dabei in Abhängigkeit der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen insbesondere die noch nicht erschlossenen Ortsteile wie Oberlosa; Unterlosa, Stöckigt, Meßbach, Thiergarten, Steinsdorf, Röttis sowie Zwoschwitz stehen. Derzeit werden die einzelnen Varianten von den betroffenen Beteiligten erarbeitet und werden danach zur öffentlichen Diskussion gestellt. Die städtebauliche Entwicklung in diesen Gebieten wird davon beeinflusst werden. Ausgleichend wirken die Fördermittelrichtlinien des Gesetzgebers bei der Errichtung vollbiologischer Kleinkläranlagen.

3.5.3. Elektroenergie

Bestand/Analyse

Stromversorger und Anlagenbetreiber ist die *envia* Verteilnetz GmbH.

Die Stromversorgung erfolgt über die Umspannwerke (UW) Plauen/A, Plauen/B und Plamag. Aus dem Umspannwerk Herlasgrün werden mittels 110-kV-Freileitungen die Umspannwerke Plauen/A und Plauen/B gespeist. Das UW Plamag wurde über eine 30-kV-Freileitungsverbindung aus dem UW Plauen/B versorgt, welche aber inzwischen außer Betrieb ist und de-

Feststellungsbeschluss

montiert wird. Eine weitere 30-kV-Freileitungsverbindung, beginnend im UW Plauen/B, dient der Speisung des Umspannwerkes Weischlitz, welches nicht vor 2011 außer Betrieb genommen wird.

Das Mittelspannungsnetz (MS, 10 kV) ist überwiegend verkabelt, kann in ländlich geprägten Gebieten jedoch auch als Freileitung ausgebildet sein. Über zahlreiche Trafostationen und ein annähernd flächendeckendes Niederspannungsnetz (Kabel und Freileitung) erfolgt die Versorgung der Anschlussnutzer.

Planungen/Tendenzen

Die Netzanlagen zur sicheren Stromversorgung der Stadt Plauen werden entsprechend den technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen kontinuierlich erneuert. Besondere Berücksichtigung in den Planungsansätzen findet hierbei die demographische Entwicklung mit ihren Auswirkungen auf die allgemeine Leistungsentwicklung und die spezifischen Anpassungen an das Städtebauliche Entwicklungskonzept.

Bei hohen Leistungszugängen im gewerblichen Bereich ist die Neukonzeption von Teilnetzbereichen erforderlich. Dies bedeutet für Planungen im Stadtgebiet aus Sicht der Erschließungsträger, dass entsprechende Leitungswege sowie Standflächen für Transformatorstationen im öffentlichen Bereich vorgehalten werden müssen.

Die Verlegung bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes erfolgt vorzugsweise im öffentlichen Straßen-, Rad- und Gehwegenetz. Mittelfristig ist für das MS-Netz eine teilweise Spannungsumstellung von 10 kV auf 20 kV vorgesehen. Im Kabel- und Freileitungsnetz der Niederspannung erfolgen permanente Erneuerungsmaßnahmen.

Eine Darstellung des Mittel- und Niederspannungsnetzes ist aus Gründen der Übersichtlichkeit im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Neben den planmäßigen Ersatzmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang weitere Netzneubauten in der Mittel- und Hochspannung erforderlich:

- 110-kV-Kabeltrasse UW Plauen/A (Hammerstraße) nach UW Plauen/B (Uferstraße)
- 20-kV-Kabeltrasse UW Plauen/A nach UW Plamag (Trasse noch nicht festgelegt)

Planungsseitig ist durch die *envia* Verteilnetz GmbH eine 110-KV-Kabeltrasse vom Umspannwerk Plauen/A zum Umspannwerk Plauen/B vorgesehen. Der geplante Trassenverlauf befindet sich derzeit noch in Planung. Die beiden Varianten sind im FNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt, gleichermaßen dargestellt sind der vorhandene Trassenverlauf der 30-KV/110-kV-Freileitungen bzw. Kabelstrecken sowie die genannten Umspannwerke.

Feststellungsbeschluss

Die vorhandene 30-KV-Kabelanlage Plauen/A-WEMA-Plamag ist stillgelegt und nicht mehr für den Betrieb vorgesehen.

Leitungsschutzstreifen

Für die 30-KV/110-KV-Freileitungen sind die Einschränkungen im Leitungsschutzstreifen zu beachten. In der DIN EN 50341-3-4 sind die jeweiligen Abstände für geplante Vorhaben geregelt. Die Möglichkeit einer Bebauung bzw. Bepflanzung des Leitungsschutzstreifens wird dementsprechend im Einzelfall geprüft. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist innerhalb eines Abstandes von 300 m zur Hochspannungsanlage generell nicht möglich.

3.5.4. Gasversorgung**Bestand/Analyse**

Die Erdgasversorgung in der Stadt Plauen erfolgt über einen Hochdruckring, der über zwei Übernahmestationen (ÜRA Süd und ÜRA Ost) mit Erdgas gespeist wird. Das Hochdrucksystem wird mit einem Betriebsdruck von bis zu 16 bar betrieben. Eine fast flächendeckende Versorgung mit Erdgas erfolgt weiter über Mittel- und Niederdruckleitungen.

Erdgasleitungen sind bis auf wenige Ausnahmen (Brückenleitungen) ausschließlich unterirdisch verlegt. Die Hochdruckleitungen liegen meist in Feld- und Wiesengrundstücken, während sich der größte Teil der Mittel- und Niederdruckleitungen in öffentlichen Straßen und Wegen befindet.

Plauen verfügt an der Hammerstraße über eine Erdgastankstelle.

Planung/Tendenzen

Die Netze der Erdgasversorgung werden entsprechend den technischen Erfordernissen des DVGW-Regelwerkes erneuert und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erweitert. Für die Dimensionierung der Trassen findet das städtebauliche Entwicklungskonzept Berücksichtigung. Entsprechend der technischen Regelwerke sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung von Schutzstreifen zu gewährleisten.

3.5.5. Fernwärmeversorgung**Bestand/Analyse**

Die WVP - Wärmeversorgung Plauen GmbH steht für technisches Know-how in der Fernwärmeversorgung der Stadt Plauen und für viele fernwärmenahe Dienstleistungen. Mit den großen Wärmeerzeugungsanlagen Heizkraftwerk Hammerstraße und Heizwerk

Feststellungsbeschluss

Seehaus sowie den Blockheizzentralen im Mammengebiet stehen insgesamt 150 MW Erzeugerleistung zur Verfügung. Damit werden sowohl Wohnungen als auch öffentliche und gewerbliche Einrichtungen (u. a. Vogtlandklinikum, Stadtverwaltung, Behördenzentrum, Landratsamt u.v.m.) versorgt.

Zum Versorgungsnetz gehören:

1.1 Erzeugerstätten

- Heizkraftwerk Hammerstraße 86 (HKW)
- Heizwerk Seehaus Liebknechtstraße 81 (HWS)
- Heizzentrale Stöckigter Straße 41 (HZ)

1.2 Umformstationen

- Kurt- Tucholsky- Straße 65
- Bonhoefferstraße 139
- Tischendorfstraße 11

1.3 Fernwärmetrassen und deren Versorgungsgebiete

1.3.1 Dampftrassen (250°C)

- Trasse I a (12 bar): HKW bis Schneider Textilveredelung
Versorgt: Schneider Textilveredelung
- Trasse III (6 bar): HKW bis U- Station Bonhoefferstraße
Versorgt: Stahlbau und Wohnanlage Nussberg
- Trasse IV (6 bar): HKW bis U- Station K.- Tucholsky- Straße
- Trasse IV b (6 bar): Abzweig von Trasse IV bis Vogtlandklinikum
Versorgt: Vogtlandklinikum

1.3.2 Heißwassertrassen (130°C / 70°C)

- Trasse A: HKW über HWS bis Behördenzentrum Europaratstraße
Versorgt: Industrie und Gewerbe Auenstraße, Stadtzentrum (JVA, Stadtgalerie, Rathaus, Wohnen und Gewerbe Altmarkt/Topfmarkt, Dörfelgebiet), Dittrichplatz, Landratsamt, Polizei, WG Seehaus, Schule Kuntzehöhe, Behördenzentrum Europaratstraße
- Trasse Z: Abzweig von Trasse A an der Vom- Stein- Straße bis Reißiger Straße
Versorgt: Wohnungen Rähnis-/ Wieprecht-/ Heubnerstraße, Berufsschulzentrum, Altenheim
- Trasse M: Abzweig von Trasse A in der Melanchthonstraße bis U- Station Bonhoefferstraße und weiterführend zum Gewerbepark WEMA
Versorgt: Hotels, Theater, Wohnungen und Gewerbe Theaterstraße, Reichsstraße, Bahnhofstraße, August- Bebel- Straße, WG westliche Bahnhofstraße, Wohngebiet Paul- Schneider- Straße, Gewerbepark WEMA
- Trasse C 1: U- Station K.- Tucholsky- Straße bis Wartberg
Versorgt: WG Chrieschwitzer Hang, WG W.- Brandt- Straße / Georg- Benjamin- Straße (ehem. Terrafinanz), WG Suttewiese
- Trasse C 2: U- Station K.- Tucholsky- Straße bis Festhalle
Versorgt: WG Lindentempel, Festhalle

Feststellungsbeschluss

1.3.3 Warmwassertrassen (90°C / 70°C)

- Trasse S 1: U- Station Tischendorfstraße bis Friedensstraße
Versorgt: teilweise WG westliche Bahnhofstraße, Schule, Oberer Bahnhof
- Trasse S 2: U- Station Bonhoefferstraße bis Bahnhofstraße
Versorgt: WG östliche Bahnhofstraße

Eine flächenhafte Darstellung im Plan erfolgt nur für das Heizkraftwerk an der Hammerstraße und das Heizwerk Seehaus an der Liebknechtstraße. Aus den weiteren Standorten der Heizstationen und –trassen ergeben sich keine raumrelevanten Ansprüche, die eine Darstellung im Plan erfordern würden.

Planungen

- Stilllegung Trasse III zwischen Hammerstraße und U- Station Bonhoefferstraße nach Reduzierung der Abnehmer
- Trassenrückbau im Zuge der Gebäudeabbrüche WG Chrieschwitzer Hang und Mammengebiet im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes

3.5.6. Abfallentsorgung

Eine separate Ausweisung von Deponieflächen als Anlagen zur Abfallentsorgung erfolgte nicht. Die betroffenen Deponien sind im Altlastenkataster geführt und werden in der Anlage 14/2 mit genannt. Sie sind stillgelegt oder befinden sich in der Nachsorgephase. Die im FNP dargestellte geplante Nutzung kann im Widerspruch zu abfallrechtlich zulässigen Nachnutzungen stehen und ist im Einzelfall von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Das Areal der Abfallentsorgung Plauen GmbH befindet sich an der Klopstockstraße und ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Angaben zur geplanten Flächennutzung, oder zu Veränderungen wurden während des Planungsprozesses nicht bekannt.

3.5.7. Telekommunikation

Mit der Neuordnung im Post- und Telekommunikationsbereich sind privatwirtschaftlich orientierte Unternehmen entstanden. Der Sächsische Städte- und Gemeindetag hat bereits im Jahr 2000 auf diese Veränderungen hingewiesen. Da das Monopol der Telekom AG aus dem Telegraphenwegesgesetz nicht mehr besteht, liegt auch keine besondere Stellung mehr vor. Die verbleibenden Pflichtleistungen der Telekom sind nicht raumrelevant. Eine Ausweisung nach § 5 Abs. 2 BauGB kommt nicht mehr in Betracht. Die Telekom ist kein Träger öffentlicher Be-

Feststellungsbeschluss

lange mehr. Örtliche Vermittlungsstellen können planungsrechtlich wie nicht störende Gewerbebetriebe behandelt werden. Aus diesen Gründen trifft der FNP keine Aussagen dazu.

3.5.8. Windenergie

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionalplan Südwestsachsen bieten die konzeptionellen Grundlagen für die Einordnung von Windkraftanlagen an dafür geeigneten Standorten. Dabei bildet der raumordnerische Grundsatz der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Natur, der Luftreinhaltung, der Sicherung des Landschaftsbildes sowie des Klimaschutzes die Grundlage.

Nach LEP 2003 sind die räumlichen Voraussetzungen bereits auf regionaler Ebene zu sichern, da Raumnutzungskonflikte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit oftmals nicht zu lösen sind. Aus diesem Grunde erfolgt im Regionalplan Südwestsachsen die Ausweisung von Vorrang-/Eignungsgebieten für Windenergienutzung

Nach Z 3.4.8.1 des Regionalplanes Südwestsachsen sollen Windparks und sonstige raumbedeutsame Windenergievorhaben nur in den dafür ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereichen für Windenergienutzung errichtet werden. Für den Bereich der Stadt Plauen ist kein Standort/Gebiet für die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen ausgewiesen. Nach Karte 10 „Windenergienutzung“ ist diese Regelung abschließend, damit ist der Ausschluss im Gebiet der Stadt Plauen möglich.

Unter Beachtung der spezifischen lokalen Bedingungen wurden auf regionaler Ebene Standortuntersuchungen durchgeführt, um den Anforderungen hinsichtlich der Einordnung von Windenergieanlagen unter Beachtung der Ausschlusskriterien Rechnung tragen zu können. Im Ergebnis erfolgte die Ausweisung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Mit der Darstellung der Ziele der Raumordnung wird die räumliche Steuerungswirkung in Kraft gesetzt. Durch diese positive Standortzuweisung privilegierter Nutzungen (Windenergieanlagen) auf regionaler Ebene wird der übrige Planungsraum von eben diesen Nutzungen freigehalten. Die Ausweisung von Gebieten für Windkraftanlagen als Ziel der Raumordnung steht der Zulassung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen an anderen Stellen als öffentlicher Belang entgegen (Planvorbehalt nach § 35 Abs. 3 BauGB). Auf Grund der auf der Ebene der Regionalplanung formulierten Zielsetzungen erfolgt der generelle Ausschluss raumbedeutsamer Windenergieanlagen im gesamten Gebiet der Stadt Plauen.

Feststellungsbeschluss

Die Gründe für diese Planaussagen liegen sowohl in der dichten Siedlungsnutzung in unserer Region als auch im ausgeprägten Charakter des Natur- und Landschaftsraumes. Zu den im Regionalplan (17.07.2008) definierten Ausschlusskriterien gehören u. a.:

- Bereiche von weniger als 850 m zu Siedlungen
- Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen
- Vorranggebiete für Natur und Landschaft einschließlich Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, ökologische Verbundbereiche, Wälder und Talhangbereiche einschließlich der geforderten Abstandsbereiche.

Im aktuellen Regionalplan (17.07.2008) sind die Standortkriterien unter Beachtung der regionalen Bedingungen aktualisiert worden, um den gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Einordnung der raumbedeutsamen Windenergieanlagen Rechnung zu tragen.

3.6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

3.6.1. Allgemeines

Die Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB bilden im Rahmen der städtebaulichen Planung als die primär von Bebauung freizuhaltenen Flächen das Gegenstück zu den bebaubaren Flächen. Als Ausgleichspotenzial und als Freiraum für die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung gewinnen diese Flächen auch für die Verbesserung des Stadtklimas zunehmend an Wichtigkeit. Der Schutz, der Erhalt und die mögliche Vermehrung der vorhandenen Grünflächen und Grünbestände im Siedlungsgebiet behalten aufgrund des regelmäßigen Drangs nach Bautätigkeit in unversiegelten Bereichen ihre Bedeutung. Daher ist die Sicherung vorhandener Grünflächen von hoher Priorität.

Die Grünflächen dienen allgemein der städtebaulichen Gliederung innerhalb der Ortsteile und zwischen den einzelnen Ortsteilen und strukturieren damit das gesamte Stadtgebiet. In Form von Grünzonen, Dauerkleingartenanlagen, Parks oder Friedhöfen sorgen sie für die Frischluftversorgung und die strukturelle Auflockerung sowohl innerhalb der bebauten Gebiete als auch im offenen Landschaftsbereich. An dieser Stelle wird auf das auch im Stadtkonzept Plauen 2011 beschriebene städtebauliche Ziel zur stärkeren Durchgrünung des Elster- und des Syratalles hingewiesen (siehe dazu auch unter 3.2.3. Gewerbliche Bauflächen, Planungsziele).

Die Grünflächen unterscheiden sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzungen deutlich von den Flächen für Landwirtschaft und den Flächen für Wald.

Feststellungsbeschluss

Soweit eine eindeutige Zuordnung möglich ist und städtebauliche Ziele zur Zweckbestimmung bestehen, wird mittels Symbolisierung die Zweckbestimmung der Grünfläche angegeben. Dabei wurden folgende Unterscheidungen getroffen:

Parkanlagen, Dauerkleingartenanlagen, Sportplätze, Friedhöfe

Bei Grünflächen ohne zusätzliche Angabe der Zweckbestimmung handelt es sich vorrangig um private Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Dazu gehören die Flächen im Außenbereich. Auch geplante Rückbauflächen bzw. Schrumpfungsgebiete, die nach erfolgtem Rückbau vorerst nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen, sind als private Grünflächen dargestellt. Unter Verweis auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann die Zweckbestimmung über verbindliche Bauleitplanung festgesetzt werden.

In der Summe verfügt die Stadt Plauen über einen sehr hohen Grünanteil. Über 1400 ha sind allein als Grünfläche ausgewiesen, das sind ca. 14 % des Gesamtterritoriums. In dieser Summe enthalten sind auch die geplanten ca. 40 ha Rückbauflächen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung von Bauleitplanverfahren planungsrechtlich jedoch größtenteils nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

In der Vergangenheit führte die Neuausweisung von Bauflächen vor allem für den Eigenheimbau zu einer stetigen Reduzierung der Grünflächen bzw. der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Trend der großzügigen Erweiterung der Wohnbauflächen, vor allem in den städtischen Randlagen, wurde mittels Aufhebung von Bebauungsplanverfahren und Korrekturen in den Darstellungen des FNP gestoppt. Damit behalten ca. 38 ha ihre derzeitige meist landwirtschaftliche Nutzung. Die Darstellungen erfolgen z. T. als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder als Fläche für Landwirtschaft. Diese Flächen sind zukünftig nicht mehr für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Örtliche Beschreibung	Fläche in ha
ehem. vorh.BBP 023 „Theumaer Weg“	1,6
ehem. BBP „Ortsabrundung Sorga“	8,5
ehem. BBP „Neundorf Nord“	6,1
ehem. BBP „Neundorf Mitte“	10,3
Am Oelweg (östlich des Oelweges)	2,2
Am Helbigplatz	6,0
Großfriesen, zwei Standorte	3,0
Summe der in der landw. Nutzung verbleibenden Flächen	38 ha

Tabelle 27: Flächen, die in ihrer derzeitige Nutzungsstruktur verbleiben und die zukünftig nicht mehr als Bauflächen dargestellt werden.
Quelle: Digitaler Flächennutzungsplan

Feststellungsbeschluss

Die Grünflächen verteilen sich relativ gleichmäßig um die gesamte Innenstadt sowie entlang der sternförmig auf das Zentrum zulaufenden Taleinschnitte (siehe Anlage 6)

3.6.2. Grünflächen mit Festsetzung der Zweckbestimmung

Dauerkleingartenanlagen

Bei der Flächennutzungsplanung soll auch die Förderung des Kleingartenwesens in angemessener Weise Berücksichtigung finden. Das Kleingartenwesen erfüllt eine wichtige städtebauliche, gesundheits- und sozialpolitische Aufgabe innerhalb der Stadt Plauen.

Mehr als 140 Kleingartenanlagen (Anlage 7) bilden mit einer Gesamtfläche von über 240 ha, das sind ca. 2,4 % des Gesamtterritoriums der Stadt Plauen, und einer Parzellenzahl von über 5.000 Gärten einen nahezu geschlossenen Ring um das Stadtzentrum. Die Lage der Kleingartenanlagen ergibt sich aus den topografischen Gegebenheiten in der Stadt Plauen. So verteilen sich die Grünflächen mit der Nutzung als Kleingartenanlagen entlang der Tallagen und ihrer Fließgewässer, z.B entlang der Elster, der Syra, des Milmesbaches, des Pietzschebaches und längs des Kaltenbaches in Jöbnitz.

Kleingartenanlagen unterscheiden sich im rechtlichen Sinne von so genannten Erholungsgärten. Die vorhandenen Erholungsgärten und die Kleingartenanlagen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der Nutzungsmöglichkeiten und des gesetzlichen Rahmens differenziert zu betrachten:

Flächen mit Eigentumsgärten, so genannte Erholungsgrundstücke oder Grundstücke mit sonstiger gärtnerischer Nutzung werden als „Grünfläche“ ohne Angabe einer Zweckbestimmung dargestellt. Sie unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), sie sind daher in der Anlage 7 „Flächen der Kleingartenvereine“ nicht dargestellt. Im Unterschied dazu werden die Flächen von Kleingartenanlagen, welche mehrheitlich im Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner organisiert sind, als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt (Anlage 7). Die Voraussetzung für eine derartige Darstellung ist, dass die Flächen sich nicht im Eigentum der Nutzer befinden, es sich vielmehr um Pachtgrundstücke handelt. Weiterhin unterliegen sie hinsichtlich der Größe der Parzellen und den zulässigen Nutzungen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Bereits im November 2000 hat der Stadtrat der Stadt Plauen den Beschluss zur Erarbeitung einer „Kleingartenkonzeption“ gefasst. Die Grundlage für dieses noch in Erarbeitung befindliche Konzept bildet eine im Jahr 2001 unter den Kleingartenvereinen erhobene Umfrage zur Größe, Struktur und Auslastung der Gartenanlagen. Die Ergebnisse dieser Datenerhebung wurden auch bei der Erstellung des FNP berücksichtigt.

Feststellungsbeschluss

Als Fazit wurde der konstante Bedarf an Kleingärten bestätigt. Insbesondere mit dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung wird - trotz sinkender Einwohnerzahlen - der Bedarf an Kleingärten vorerst konstant bleiben. Angebot und Nachfrage an Kleingärten stehen in einem ausgeglichenen Verhältnis. Es gibt bisher einen vernachlässigbar kleinen Prozentsatz an unverpachteten Gartengrundstücken.

In Folge dieser Ausgangslage wird der größte Teil der vorhandenen Kleingartenanlagen auch weiterhin Bestand haben. Diese werden im FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Ausnahmen bilden die Gartenanlagen, die sich auf Flächen befinden, für die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und/oder aufgrund vorliegender Konzepte oder Vorplanungen zukünftig eine andere Nutzung geplant ist (z.B. Fläche der Anlage „Am Essigsteig“, die z.T. als Verkehrsfläche vorgesehen ist) oder die als Erweiterungsflächen für bestehende Nutzungen dienen (z.B. Fläche der Anlage „Früh Auf“ an der Chamissostraße, die als Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf im FNP verbleibt). Für diese Flächen erfolgt keine Darstellung als „Dauerkleingartenanlage“ sondern als Grünfläche ohne nähere Angabe der Zweckbestimmung. Die Nutzung als Gartenanlage bleibt vorerst trotzdem bestehen. Erst bei weiterführenden Planungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Planfeststellungsverfahren, entfalten die Darstellungen des FNP ihre Wirkung und müssen Beachtung finden. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen verlangt stets eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Bis dahin verbleiben die bestehenden Nutzungen erhalten.

Die vorhandenen ca. 140 Kleingartenanlagen summieren sich auf eine Fläche von über 240 ha. Bei einer angenommenen Bevölkerungszahl von 69.000 Einwohnern sind das unter Abzug von Nebenflächen (Vereinsheime, Parken, Wege, Sonstiges) ca. 28 m² Kleingartenland pro Einwohner. Dieser Wert erscheint im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (10...20 m² /EW) sehr hoch. Zu erklären ist das mit dem historisch bedingten sehr großen Bedarf an Gartenland in der ehemaligen DDR, da die Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum äußerst begrenzt waren. Zudem konnte das Kleingartenwesen die Versorgungs-, die Erholungs- und die sozialen Bedürfnisse hervorragend erfüllen.

Durchschnittlich verfügt in Plauen ca. jeder 7. Haushalt über einen Kleingarten innerhalb einer Kleingartenanlage. Hinzu kommen aber noch die o.g. Eigentumsgärten oder Erholungsgärten, deren Anteil jedoch bisher nicht ermittelt wurde.

Die topografische Nähe vieler Kleingartenanlagen zu Wohnbauflächen ist ein Punkt für das ungebrochene Interesse an Kleingärten, und trägt als ein Standortfaktor u.a. zur Attraktivität von Wohngebieten bei.

Feststellungsbeschluss

Mit dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung wird der Drang nach einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung gekoppelt mit Erholungs- und Versorgungsfunktion auch in den nächsten Jahren noch für eine Auslastung der Kleingartenanlagen sorgen.

Langfristig wird aber aufgrund des Bevölkerungsrückganges auch mit einer sinkenden Nachfrage an Kleingartenparzellen zu rechnen sein.

Sportplätze

Die planungsrechtliche Ausweisung von Sportplätzen kann durch Ausweisung einer Grünfläche, einer Gemeinbedarfsfläche oder als Sonderbaufläche erfolgen.

Als private oder öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind im FNP der Stadt Plauen die Sport- und Spielanlagen dargestellt, die im Wesentlichen aus Grünflächen bestehen. Auf diesen Flächen spielen bauliche Anlagen nur eine untergeordnete Rolle.

Im Flächennutzungsplan sind über 110 ha als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Einen Anteil von nahezu 80 ha belegt allein der im Ortsteil Steinsdorf geplante Golfplatz, der sich auf privaten Grünflächen befindet. Für dieses Gebiet befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die verbleibenden Flächen (30 ha) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Sportplätze (ca. 24), die sowohl als Schulsportplätze als auch für den umfangreichen Freizeit- und Vereinssport genutzt werden.

Seit 1993 besitzt die Stadt Plauen einen Sportstättenleitplan, der in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Dem aktuellen Sportentwicklungsplan (Stand Dezember 2007) vorliegen sind Bestands-, Belegungs- und Bedarfswerte zu entnehmen. Hauptanliegen dieses Fachplanes sind die langfristige Flächensicherung sowie Festsetzung von Prioritäten für Sanierung, Modernisierung oder Erweiterungen.

Die demografische Entwicklung gilt es bei der Bedarfsplanung ebenso zu berücksichtigen, wie die sich wandelnden Bedürfnisse im Sport- und Freizeitbereich auch in der Generation ab 50 Jahre. Nicht nur die Anforderungen des Leistungssports sollen beachtet werden, sondern vor allem der Freizeit- und Gesundheitsbereich wird zukünftig an Priorität gewinnen und die Attraktivität von Wohngebieten u.a. mit bestimmen.

Parkanlagen

Auch Parks und öffentliche Grünflächen erfüllen wichtige stadtklimatische Funktionen, gliedern städtebauliche Räume, dienen der Strukturierung und der Auflockerung der bebauten Bereiche und in der Hauptsache der Erholung der Bevölkerung.

Mit über 22 ha bildet der Stadtpark einschließlich des Gebietes am Bärenstein den bedeutendsten zusammenhängenden innerstädtischen Grünbereich mit der Zweckbestimmung „Park-

Feststellungsbeschluss

anlage“. Weitere ca. 10 ha Grünfläche bilden zusammengenommen die Plätze und Freiräume innerhalb der Wohnbauflächen verstreut über das gesamte Stadtgebiet (z.B. Richard-Wagner-Platz, Markuskirchplatz, Hammerpark).

Friedhöfe

Friedhöfe gehören zu den öffentlichen Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Näher bestimmt werden sie durch die Angabe der Zweckbestimmung “Friedhof“.

Zur Ermittlung des Bedarfs an Friedhofsfläche wird der Richtwert von 5 m² Bestattungsfläche/EW zugrunde gelegt. Bei der heutigen Einwohnerzahl ergibt sich gegenwärtig ein Bedarf von ca. 34 ha, der aber zukünftig entsprechend der Einwohnerentwicklung sinken wird.

Der Hauptfriedhof wurde um 1915, konzipiert für eine Einwohnerzahl um die 120.000, einschließlich Krematorium und reichhaltiger gärtnerischer Anlagen mit einer Größe von 28 ha errichtet. Der Hauptfriedhof ist gegenwärtig nach dem Stadtpark die dendrologisch reichhaltigste Anlage in Plauen. Die mit der Planung vorgesehene walddparkartige Gestaltung ist heute voll erreicht. Auch bei einer Verringerung der Belegungszahlen wird der Hauptfriedhof mit seiner prachtvollen parkartigen Gestaltung von großem städtebaulichem Wert sein.

Zusätzlich verfügt Plauen über Friedhof I an der Jöbnitzer Straße in einer Größe von 6 ha und über Friedhof II Am Preißelpöhl mit 5 ha. Die Belegung am Friedhof II erfolgt nur noch in eingeschränkter Form, da der Bedarf stark zurückgegangen ist. Gegenwärtig finden Überlegungen statt, die verstärkt auf eine parkartige Nutzung abzielen.

Die Plauener Ortsteile Oberlosa, Meßbach, Straßberg, Neundorf, Jöbnitz und Steinsdorf sowie Kauschwitz verfügen über eigene Friedhöfe in der Größe von 0,5 bis 0,8 ha.

Erweiterungsflächen werden im Planungszeitraum nicht benötigt. Friedhöfe bleiben als Grünflächen mit ihrer parkartigen Gestaltung wichtige stadtstrukturierende Elemente.

3.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB); Trinkwasserschutzgebiete (§ 5 Abs. 4 BauGB); Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB)

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan

- Wasserflächen (natürliche und künstliche Gewässer wie Flüsse, Seen oder Kanäle) und
- Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete) und
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Schutzgebiete für Grund- und Quellwasser) dargestellt werden.

Wasserflächen

Als Wasserfläche ist im FNP nur die Weiße Elster als Gewässer I. Ordnung dargestellt. Die Weiße Elster befindet sich im Eigentum des Landes Sachsen.

Zu den Gewässern I. Ordnung gehören alle Bundeswasserstraßen und die in einer Anlage zum Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) aufgeführten Gewässer. Die nicht aufgeführten Gewässer sind II. Ordnung. Die Gewässer II. Ordnung (siehe unter 2.5.5. Gewässer) wurden zeichnerisch nicht in den FNP eingearbeitet. Entlang dieser Gewässer ziehen sich zum Teil Überschwemmungsgebiete. Diese sind, soweit zeichnerisch möglich, dargestellt und lassen auf den Verlauf der Gewässer schließen.

Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind so genannte überlagernde Flächen auf anderen Grundnutzungen. Ihre Darstellung erfolgt durch Randsignatur und evtl. einem beschreibenden Symbol.

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete mittels Arbeitskarten erfolgte durch die Untere Wasserbehörde.

Entsprechend den Regelungen des § 100 SächsWG erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten. Partielle Überschneidungen kann es aber in bebauten Gebieten geben.

Das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 hat auch Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich der Darstellung von Überschwemmungsgebieten im Flächennutzungsplan zum Inhalt. In § 5 BauGB wurde der **Absatz 4a** ergänzt, der die nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in den Flächennutzungsplan regelt. Weiterhin regelt § 100 Abs. 7

Feststellungsbeschluss

SächsWG die Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in Bauleitplänen. Als Überschwemmungsgebiete werden Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis mindestens einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Das gleiche Anliegen wird in § 9 BauGB umgesetzt, in dem der Absatz 6a eingefügt wurde, der wiederum die nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete in die Bebauungspläne regelt.

Dem Anliegen des Gesetzgebers entsprechend sind die Überschwemmungsgebiete, nach Landesrecht, also nach § 100 Abs. 3 SächsWG, durch die untere Wasserbehörde zu ermitteln, in Arbeitskarten darzustellen und auszulegen. Die Auslegung der Arbeitskarten erfolgte in der Stadt Plauen im November 2006 nach § 100 Abs. 3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) vom 9. August 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl.S. 482).

Die in diesen Arbeitskarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete wurden nach § 5 Abs. 4a BauGB in den FNP nachrichtlich übernommen (siehe dazu auch Anlage 8).

Unbeschadet weitergehender Regelungen in noch zu erstellenden Rechtsverordnungen zu den Überschwemmungsgebieten sind in diesen Gebieten folgende Handlungen untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch,
2. Aufhöhungen oder Abgrabungen,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen,
4. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
5. das Aufbringen oder Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden; dies gilt nicht für Stoffe, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden dürfen,
6. die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern kann,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorsorgenden Hochwasserschutz dienen und
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Für den Hochwasserschutz von Altchrieschwitz ist entlang des Friesenbaches der Bau von Ufermauern bzw. Deichen geplant. Mit dem Vorhaben wurde 2009 begonnen.

Das im Oberlauf des Pietzschebaches befindliche Rückhaltebecken im Waldstreifen zwischen Bahnlinie und dem Plamag-Gelände dient dem Hochwasserschutz der Unterlieger.

Für die Weiße Elster liegt eine Hochwasserschutzkonzeption (HSK) des Freistaates Sachsen vor (Stand 09/2006). Auf dem Gebiet der Stadt Plauen wird davon der Ortsteil Straßberg (Gar-

Feststellungsbeschluss

tensiedlung) berührt. Geplant sind Maßnahmen in Höhe von ca. 375.000 EUR, die mittelfristig in Abhängigkeit von der Bereitstellung von Fördermitteln realisiert werden.

Die in den Arbeitskarten dargestellten Überschwemmungsgebiete für das einhundertjährige Hochwasser (HQ 100) wurden in den FNP der Stadt Plauen nachrichtlich übernommen und als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Der **Schutz des Grundwassers** besitzt aufgrund der Lebensnotwendigkeit für die Allgemeinheit größte Priorität. Auch konkurrierenden Nutzungen gegenüber ist der Trinkwassergewinnung und deren Schutz immer Vorrang einzuräumen.

Die **Trinkwasserschutzgebiete** wurden nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich vom Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen in den FNP übernommen (s. Anlage 8).

Die Trinkwasserschutzgebiete (TWSG) sind in Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) unterteilt.

Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete umfassen drei Schutzzonen:

Zone I – den Fassungsbereich

Zone II – die engere Schutzzone

Zone III – die weitere Schutzzone

Im FNP wird regelmäßig die Schutzzone mit der größten Ausdehnung (Schutzzone III) übernommen, teilweise ist zusätzlich auch die nächste engere Schutzzone II jedoch ohne detaillierte Bezeichnung dargestellt.

Da es sich bei diesen Aussagen um nachrichtliche Übernahmen handelt, sind die Nutzungsregelungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Grundlagen (Wasserhaushaltsgesetz, Sächsisches Wassergesetz) festgesetzt. Mit der Übernahme in den FNP erfolgt der Hinweis auf weitere Regelungen bezüglich der Nutzung der Flächen. Die konkreten Aussagen zu rechtskräftigen Nutzungsregelungen sind den jeweiligen Fachplanungsgesetzen zu entnehmen bzw. in den Fachabteilungen zu erfragen.

Die Schutzzone III für das Quellgebiet Kaltenbach ist derzeit in Planung und das entsprechende Verfahren zur Neufestsetzung in Bearbeitung. Es soll im Jahr 2010 durch das Landratsamt Vogtlandkreis, SG Wasserwirtschaft festgesetzt werden.

Die geplanten und die aufgehobenen TWSG wurden im FNP nicht dargestellt.

Eine tabellarische Übersicht über die festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete in der Stadt Plauen erfolgte unter Punkt 2.5.4. Grundwasser und Trinkwasserschutzgebiete.

3.8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 werden Flächen für Landwirtschaft und Wald im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Begriffsbestimmung für die Landwirtschaft ergibt sich aus § 201 BauGB. Hiernach gehören zur Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstanbau.

Als Wald gelten nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche, auch kahl geschlagene Flächen, Waldwiesen, -wege oder Lichtungen. Kleinere Flächen mit Baumgruppen in bebauten Bereichen von unter 2.000 m² werden nicht als Wald im Sinne dieses Gesetzes angesehen.

Die landwirtschaftlichen Flächen bedürfen bei der Flächennutzungsplanung besonderer Aufmerksamkeit, da nahezu jede Bauflächenerweiterung zu Lasten der Landwirtschaftsfläche geht. Der Boden ist nicht nur die Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion überhaupt, er erfüllt zudem wichtige Funktionen im Naturhaushalt, im Wasserkreislauf, beeinflusst Luft und Klimaverhalten.

In der Vergangenheit führte die Neuausweisung von Bauflächen vor allem für den Eigenheimbau zu einer stetigen Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Trend der großzügigen Erweiterung der Wohnbauflächen, vor allem in den städtischen Randlagen, wurde mittels Aufhebung von Bebauungsplanverfahren und Korrekturen in den Darstellungen des FNP gestoppt. Damit behalten ca. 38 ha ihre derzeitige meist landwirtschaftliche Nutzung. Die Darstellungen im FNP erfolgen meist als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, aber auch als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Auf dem Territorium der Stadt Plauen sind 2.100 ha als Wald dargestellt, das sind ca. 21 % der Gesamtfläche. Davon befinden sich 860 ha, das sind ca. 40% in städtischem Eigentum.

Im Vergleich zum durchschnittlichen Waldflächenanteil in Sachsen mit 28 % liegt der Anteil in der Stadt Plauen deutlich unter dem Landesdurchschnitt. In Abstimmung mit den Zielen der forstlichen Fachplanung im Freistaat soll der Waldflächenanteil erhalten und ausgebaut und eine langfristige Erweiterung der Waldflächen um 4 % angestrebt werden. Als Grundlage für die flächenhaften Darstellungen von möglichen zukünftigen Waldgebieten dienen die Aussagen der Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebes Sachsenforst. und der Landschaftsplan.

Feststellungsbeschluss

Äußerst bedeutsam ist die umfassende Schutzwirkung der Waldflächen gegen Hochwasser. Wie keine andere Vegetationsform wirkt der Wald ausgleichend auf den Wasserhaushalt eines Gebietes. Das Sickerungsvermögen und die Speicherkapazität des Waldbodens verhindern den Oberflächenabfluss fast vollständig. Hinzu kommt eine hohe Verdunstung durch die Waldbäume. Der Aufbau gestufter Mischwälder mit gut strukturiertem Kronendach und Wurzelgefüge ist für die Wasserrückhaltung und den Hochwasserschutz von hoher Priorität.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Staatsbetrieb Sachsenforst (Forstbehörde) bekannt gegeben hat, dass Flurstücke der Stadt Plauen ganz oder teilweise die Eigenschaft eines Waldes als Schutzwald nach § 29 Abs. 1 SächsWaldG besitzen. Die Flurstücke sind in den Bodenschutzwaldkarten der zuständigen Behörde (Forstbehörde) dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält diese detaillierten Aussagen nicht.

Mit 4.300 ha verfügt Plauen über einen Anteil von über 40% landwirtschaftlicher Fläche. Dieser hohe Anteil entstand nach der Eingemeindung der umgebenden Ortsteile, die in hohem Maße landwirtschaftlich geprägt sind.

Eine visuelle Übersicht der Flächen für Landwirtschaft und Wald erfolgt in der Anlage 9.

In Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes und nach Angaben des Staatsbetriebes Sachsenforst sind auch geplante Aufforstungsflächen als Flächen für Wald dargestellt. Die dargestellten Aufforstungsflächen wurden im Rahmen der FFH-Verträglichkeits(Vor-) Untersuchung zum Flächennutzungsplan auf mögliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete untersucht. Für eine ursprünglich geplante Aufforstungsfläche südlich des FFH-Gebietes „Großer Weidenteich“ kann eine erhebliche Beeinträchtigung des SPA-Gebietes „Weidenteich und Syrau-Kauschwitzer Heide“ nicht ausgeschlossen werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine derzeitige Ackerfläche, die an wertvolle Offenland-Lebensräume angrenzt. Auf Grund des vorliegenden Gutachtens wird diese Fläche mit dem Entwurf der Offenlage nicht mehr als Fläche für Wald dargestellt, sondern bleibt Landwirtschaftsfläche. Weiterführende Aussagen können der FFH-Verträglichkeits(Vor-)Untersuchung vom April 2009 entnommen werden.

Eine nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bedeutende Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzung vollzieht sich im Areal des Golfplatzes Steinsdorf. Auf einer Fläche von ca. 90 ha ist dort eine private Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung Golfplatz. Im Unterschied zum Entwurf aus dem Jahre 2000 ist die Fläche damit nicht mehr als Baufläche, das heißt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatz, ausgewiesen, sondern als Grünfläche. Untergeordnete bauliche Anlagen, die für den Sportbetrieb notwendig sind, können ungeachtet dessen errichtet werden. Mit dieser Darstellung wird der mögliche Eingriff in die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und das natürliche Gefüge so gering wie möglich gehalten. Für das Gebiet des Golfplatzes befindet sich ein Planverfahren in Aufstellung. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.

3.9. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen haben sowohl in der naturschutzrechtlichen als auch in der städtebaulichen Gesetzgebung einen sehr hohen Stellenwert. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, im FNP dargestellt werden. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden nach § 5 Abs. 4 BauGB in den FNP nachrichtlich übernommen.

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohne die Maßnahmen selbst festzulegen. Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festgesetzt. Diese Konkretisierung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten und erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Bezüglich der in Betracht kommenden Maßnahmen auf den im FNP festgesetzten Flächen, kann auf die Aussagen des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zurückgegriffen werden. Demnach beziehen sich die Ziele des Naturschutzes auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, auf die Funktions- und die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, auf die Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Vielfalt und die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Ökologische Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bildet der Landschaftsplan. Planungsrechtlich eröffnet sich mit § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB die Möglichkeit die Aussagen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Entsprechend dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist dies umgesetzt. Der Landschaftsplan gliedert die geplanten Maßnahmen zur Schutzgebietsausweisung in zwei Prioritäten. Unter Bezug auf den Planungszeitraum des FNP und die jeweils zuständigen Behörden wurden nur die Planungen der I. Priorität in den Planteil des FNP übernommen. Die Entwicklungsziele und –maßnahmen des Landschaftsplanes (Karte 9) stehen generell im Einklang mit den Darstellungen zur geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die Darstellung der konkreten Maßnahmen ist nicht Aufgabe des FNP.

Beachtenswert bleibt, dass die Darstellung nach Nr. 10 eine eigenständige städtebaurechtliche Funktion hat. Werden aus städtebaulichen Gründen Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen benötigt, so können sie auf diese Weise gesichert werden. Mit dieser Darstellung werden vorsorglich Flächen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen gesichert.

Feststellungsbeschluss

3.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich handelt es sich sowohl um Flächen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen bzw. bereits rechtskräftig festgesetzt wurden, und auf denen zum Teil auch schon Maßnahmen umgesetzt sind als auch um Flächen, die im FNP dargestellt sind und für zukünftige Maßnahmen zu Verfügung stehen können, bei denen jedoch die Eigentumsproblematik noch nicht abschließend geklärt ist (Tabelle 28).

3.9.1.1 Mittels Bauleitplanverfahren festgesetzte Flächen für Ausgleich nach § 9 BauGB

Die in Tabelle 28 aufgelisteten Flächen sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren festgesetzt, bzw. befinden sich noch im Planverfahren. Teilweise steht die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen noch aus.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung im BBP	Fläche in ha
Federschmiede Plauen	Öko-Konto	0,06
Innere Begrünung (gelenkte Sukzession)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	6,39
Innere Begrünung (Maßnahme A)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	1,91
Innere Begrünung (Maßnahme A)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	1,38
Innere Begrünung (Maßnahme A)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	1,42
Innere Begrünung (Maßnahme B)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	0,86
Innere Begrünung (Maßnahme B)	B-Plan 031 Oberlosa 2a	5,06
Renaturierung Reinsdorfer Bach	B-Plan 031 Oberlosa 2a	1,15
Aufforstung Reusa	B-Plan 031 Oberlosa 2a	11,97
Maßnahme Erhalt des Pöhles	B-Plan 031 Oberlosa 2a	0,37
Munitionslager Zwoschwitz	B-Plan 031 Oberlosa 2b	13,27
Kneiselpöhl in Kauschwitz	B-Plan 031 Oberlosa 2b	2,32
Aufforstung Zwoschwitz	B-Plan 031 Oberlosa 2b	2,73
Renaturierung Milmesbach	B-Plan 031 Oberlosa 2b	2,59
Entwicklung einer Feuchtfläche	B-Plan 031 Oberlosa 2b	0,40
Innere Begrünung (Maßnahme D)	B-Plan 031 Oberlosa 2b	12,92
Innere Begrünung (Maßnahme C)	B-Plan 031 Oberlosa 2b	6,36
Innere Begrünung (Maßnahme E)	B-Plan 031 Oberlosa 2b	1,22
Innere Begrünung (Maßnahme)	B-Plan 031 Oberlosa 2b	0,50
Unterlosa Streuobstwiese	B-Plan Chamissostraße	1,31
Streuobstwiese Thiergarten	B-Plan Pietzschebach	0,80
Aufforstung Nr. 10 Kauschwitz	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	3,00
Ersatzmaßnahme Nr. 14 Zwoschwitz	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	2,18
Ersatzmaßnahme Nr. 12 in Kauschwitz	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	6,55
Kauschwitz Nr. 13	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	4,16
Kauschwitz Nr. 11	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	4,46

Feststellungsbeschluss

Ersatzmaßnahme Chrieschwitz Nr. 9	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	5,88
Chrieschwitz Nr. 4	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	1,10
Großfriesen Nr. 5	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	2,09
Zwoschwitz Nr. 16	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	4,19
Neundorf Nr. 6	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	0,83
Neundorf Nr. 8	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	1,35
Neundorf Nr. 7	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	1,52
Kauschwitz im Geltungsbereich	B-Plan 032 Kauschwitz Teil 1	1,92
Ausgleich zu Gewerbepl. Oberlosa Teil 1	B-Plan 006 Oberlosa Teil 1	8,0
	Summe in ha:	122,2

Tabelle 28: Übersicht der in Bauleitplanverfahren festgesetzten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten

3.9.1.2. Geplante Flächen für zukünftige Maßnahmen zum Ausgleich

Flächen für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in ha
ehem. Munilager, Panzerhallen Zwoschwitz	15,0
Renaturierung Milmesbach in Meßbach	3,3
Fäkalienteich Altchrieschwitz	7,4
Feuchtbiotop Elsteraue östlich Fäk-teich	4,9
Pufferflächen am Großen Weidenteich Neundorf	5,0
Renaturierung Dölaubach Steinsdorf	2,2
Abriss und Renaturierung Panzerhalle Taubenhübel	0,9
Renaturierung Talgrund nördlich Tauschwitz	3,1
Renaturierung Milmesbach in Plauen	8,9
Renaturierung Lunzenbach	6,5
Abriss Seehausgaragen	2,7
Abriss Garagen Knielohbach	1,8
Fläche ehem. Wohnpark Neundorf Nord (zur Prüfung)	3,0
Ehem. Rückbaufläche Ecke Alte/Äußere Reichenbacher Straße	0,5
	Summe in ha
	73,5

Tabelle 29: Dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Auch zukünftig werden bei der Realisierung von Vorhaben Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich benötigt werden. Dafür wurden insbesondere solche Flächen ausgewählt, durch welche die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes entsprechend § 1 Abs. 1 SächsNatSchG in Einklang zu bringen sind. Es sollen nicht naturnah ausgebaute Fließgewässer in naturgerechte Zustände zurückgeführt werden (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 SächsNatSchG). Weiterhin wurden solche Flächen ausgewählt, die im Umfeld bedrohter Tier- und Pflanzenarten liegen. Damit sollen sich deren Lebensräume besser entwickeln (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG).

Feststellungsbeschluss

Darüber hinaus sind Flächen enthalten, die derzeit bebaut sind und künftig entsiegelt und renaturiert und landschaftsgerecht neu gestaltet werden sollen (§ 1 Abs. 1 Nr. 8 SächsNatSchG).

Eine Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu den Flächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, nach § 5 Abs. 2a BauGB, erfolgt nicht. Die Flächen wurden aus naturschutzfachlicher Sicht ausgewählt. Eine Prüfung hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Situation steht noch aus. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen sind die weiteren Vorschriften zu beachten (z.B. Trinkwasserschutzgebiete).

3.9.2. Geplante Schutzgebiete und –objekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sind im FNP auch die auf der Basis anderer gesetzlicher Vorschriften festgesetzten Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nachrichtlich zu übernehmen. Dazu zählen insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Schutzgebiete des Europäischen Ökologischen Netzes „Natura 2000“. Gesetzliche Grundlage bilden die §§ 15 bis 22a SächsNatSchG. Die inhaltliche Abgrenzung der unterschiedlichen Schutzgebiete sowie die allgemeinen Folgen der Unterschutzstellung sind auf der Grundlage des Sächsischen Naturschutzgesetzes geregelt.

Im Planteil sind die bestehenden Schutzgebiete (siehe Punkt 2.5.7.) und die geplanten Schutzgebiete, die im Folgenden näher erläutert werden, dargestellt. Die geplanten Schutzgebiete werden im FNP nach § 5 Abs. 4 BauGB vermerkt (Anlage 13), da eine Unterschutzstellung in Aussicht genommen ist.

Naturschutzgebiete (NSG)

Als Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 16 SächsNatSchG sollen der Mühlteich Unterlosa, der Elsterhang am Preißelpöhl sowie der Steinpöhl Tauschwitz ausgewiesen werden. Dies erfolgt u. a. zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen und wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

Beim **Mühlteich Unterlosa** stellt die Ausweisung als NSG eine Erweiterung des bereits bestehenden Schutzgebietes FND Oberer Mühlteich Unterlosa dar. Es sollen neben Grünlandflächen

Feststellungsbeschluss

die Teiche oberhalb und unterhalb des Oberen Mühlteiches integriert werden. Breitblättriges Knabenkraut, Rohrweihe, Zwergtaucher und Tafelente zählen zu den charakteristischen Arten.

Bezeichnung	Fläche in ha
Mühlteich Unterlosa	31
Elsterhang am Preißelpöhl	6
Steinpöhl Tauschwitz	7
Elstersteilhänge	ca. 150
Fläche geplante Naturschutzgebiete (gesamt)	194

Tabelle 30: geplante Naturschutzgebiete auf dem Gebiet der Stadt Plauen
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen,
LRA Vogtlandkreis, Untere Naturschutzbehörde

Der **Elsterhang am Preißelpöhl** stellt einen noch weitestgehend naturnahen, kaum zugänglichen Prallhangabschnitt des innerstädtischen Elstertales dar. Dieser ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl besonders geschützter Biotope, besonders offenen Felsformationen mit den dazugehörigen sehr seltenen Pflanzengesellschaften.

Der **Steinpöhl Tauschwitz** ist ebenfalls in Teilen ein bereits bestehendes Flächennaturdenkmal. Der gesamte Pöhl ist Teil des FFH-Gebietes „Vogtländische Pöhle“. Als besonders zu schützende Pflanzenart sei hier auf den Seidelbast verwiesen.

Das noch nicht endgültig bestätigte NSG **Elstersteilhänge** beherbergt in großen Teilen bedeutende Laubwälder. Neben Eichen- und z. T. Buchenwäldern kommen hier partiell noch Schlucht- und Hangmischwälder vor, die von Linden und Ahornen dominiert werden. Aufgrund des Strukturreichtums findet man hier ausgesprochen viele Pflanzen- und Tierarten. Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 680 ha, wovon ca. 150 ha auf dem Gebiet der Stadt Plauen liegen und sich z. T. überschneiden mit dem bestehenden NSG „Elsterhang bei Röttis“.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Als Landschaftsschutzgebiet sollen zukünftig das Unterlosaer Kuppenland und der Plauener Stadtwald ausgewiesen werden. Dies erfolgt u. a. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Feststellungsbeschluss

Bezeichnung	Fläche in ha
Unterlosaer Kuppenland	1.000
Plauener Stadtwald	600
Fläche geplante Landschaftsschutzgebiete (gesamt)	1.600

Tabelle 31: geplante Landschaftsschutzgebiete auf dem Gebiet der Stadt Plauen
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten der Stadt Plauen

Auch hier erfolgt die Darstellung als in Aussicht genommene Festsetzung nach § 5 Abs. 4 BauGB.

Das **Unterlosaer Kuppenland** stellt einen typischen Ausschnitt des Mittelvogtländischen Kuppenlandes dar. Die weitestgehend noch bewaldeten Pöhle inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen sind ein prägendes Landschaftselement des Vogtlandes. Gerade für Erholungssuchende hat dieses Areal eine besondere Bedeutung.

Der **Plauener Stadtwald** hat mit seiner unmittelbar an die Stadt grenzende Lage eine besondere Bedeutung für Erholungszwecke. Mit seinen bereits heute gut ausgebauten Wanderwegen spielt er eine herausragende Rolle für die Plauener Bevölkerung.

Prüfungsbedarf besteht noch bezüglich der Aussagen im Regionalplan Südwestsachsen, Anlage 1, Kap. 2.2.2 und Karte A 1-4 zur Schutzgebietskonzeption (z. B. geplantes LSG „Frösig“).

Naturdenkmale (ND)

Bezeichnung	Fläche in ha
Hutteich Straßberg	2,9
Schilfteich Altchrieschwitz	4,0
Plattenteich	1,1
Großer Pöhl Steinsdorf	4,5
Rabenpöhl Steinsdorf	2,2
Eichhübel	0,8
Eichelteich mit Stollenbrunnenteich	3,8
Pöhl am Moritzbach	1,7
Trockenhang am Schwarzen Holz	2,9
Fläche geplante Flächennaturdenkmale (gesamt)	23,9

Tabelle 32: geplante Flächennaturdenkmale auf dem Gebiet der Stadt Plauen
Quelle: Fachgebiet Umweltangelegenheiten, der Stadt Plauen

Als Neuausweisungen sind lediglich Flächennaturdenkmale (FND) geplant. Diese sind der Hutteich Straßberg, der Schilfteich Altchrieschwitz, der Plattenteich, der Große Pöhl und der

Feststellungsbeschluss

Rabenhöhl Steinsdorf, der Eichhübel, der Eichelteich mit Stollenbrunnenteich, der Pöhl am Moritzbach und der Trockenhang am Schwarzen Holz ausgewiesen. Dies erfolgt u. a. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kulturellen Gründen und wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder landschaftstypischen Schönheit.

Der **Hutteich Straßberg** ist ein Teich mit weitestgehend intakter natürlicher Ufervegetation einschließlich eines ausgeprägten Röhrichtgürtels in der Talau der Weißen Elster. Neben typischen Vogelarten wie Kleinspecht, Zwergtaucher und Reiherente kommen hier u. a. auch Knoblauchkröte und Gebänderte Heidelibelle vor.

Beim **Schilfteich Althrieschwitz** handelt es sich um den ehemaligen Fäkalteich der Kläranlage Plauen. Hier hat sich mittlerweile ein bedeutender Röhrichtbestand mit typischen Brutvogelarten entwickelt. Neben Rohrsängern und Schwirln kommt hier regelmäßig auch das Blaukehlchen vor.

Der **Plattenteich** ist ein fischereiwirtschaftlich nicht genutztes Gewässer mit ausgeprägten Weidengebüschen im Umfeld und Röhricht- und Schwimmblattvegetation im Gewässer.

Großer Pöhl und der **Rabenhöhl Steinsdorf** stellen typische Pöhle des Vogtlandes dar. Aufgrund des anstehenden Gesteines (Diabas) waren anderweitige Nutzungen kaum möglich. Relativ selten ist die Dominanz der Rotbuche auf diesen Pöhlen. Wertvoll sind sie u. a. wegen dem Vorkommen von Schwarzspecht und Hohltaube.

Der **Eichhübel** ist ein inmitten von Wohnbebauung gelegener Pöhl mit noch deutlichen Resten naturnaher Bestockungen. Vor allem die Eiche spielt hier eine besondere Rolle. Aufgrund seiner Lage hat er eine außerordentlich hohe Bedeutung als innerstädtisches Rückzugsgebiet für Flora und Fauna.

Der **Eichelteich mit Stollenbrunnenteich** ist eine fischereiwirtschaftlich genutzte Teichgruppe mit ausgeprägter Röhrichtvegetation. Vor allem das Vorkommen der Knoblauchkröte macht die besondere Bedeutung der Gewässer aus.

Der **Pöhl am Moritzbach** stellt einen Pöhl völlig ohne Gehölzbewuchs dar. Aufgrund seiner flachgründigen Bodenverhältnisse und extensiven Nutzung konnte sich hier eine seltene magere Pflanzengesellschaft halten.

Der **Trockenhang am Schwarzen Holz** befindet sich im Bereich des Lunzelbaches auf Unterlosaer Flur. Neben dem Vorkommen der Zauneidechse gibt es hier viele seltene an Trockenheit gebundene Pflanzenarten wie Thymian, Mauerpfeffer usw.

3.10. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht. Diese Kennzeichnung hat eine Hinweis- bzw. Warnfunktion. Vor allem soll diese Kennzeichnung darauf aufmerksam machen, dass Bergschäden durch Bodensenkungen entstehen können, deren Verhinderung dann besondere Gründungs- und Stabilisierungsmaßnahmen notwendig machen können.

Das Sächsische Oberbergamt hat auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 der Polizeiverordnung über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen (Hohlraumverordnung) v. 02.08.1996 in der Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete v. 15.12.2003 die Gebiete ausgewiesen, in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind.

Die Karte „Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen“ (Sächsische Hohlraumkarte) enthält die Gebiete, in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind, bzw. in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist.

Das Sächsische Oberbergamt hat der Stadt Plauen die Daten mit Stand vom 31.12.2005 in digitaler Form zur Verfügung gestellt. In den Flächennutzungsplan wurden diese Flächen als Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB übernommen. Die Kennzeichnungen haben eine Warnfunktion und müssen insbesondere bei der weiteren Ausplanung der Flächennutzung beachtet werden. Diese Angaben sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben von Bedeutung. Zu den bekanntesten Bergbauanlagen von Plauen gehört das Besucherbergwerk „Ewiges Leben“. Das Alaunbergwerk wurde 1542 angelegt, da es damals für Alaunsalz, welches als Bleichmittel für Färbereien und Gerbereien Verwendung fand, einen großen Absatzmarkt gab. Das Schiefergestein erstreckt sich vom Vogtlandtheater an der Syra die Bahnhofstraße hinauf bis zum Oberen Bahnhof. Im 2. Weltkrieg wurde das alte Bergwerk als Luftschutzanlage genutzt. Die Gesamtlänge der Grubenbaue wird auf ca. 560 m geschätzt. Das Bergwerk trägt als touristischer Anziehungspunkt zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt bei.

3.11. Für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Neben den Darstellungen nach § 5 Abs. 2 BauGB, die die Planungen der Gemeinde ausdrücken, besteht nach § 5 Abs. 3 BauGB die Verpflichtung zur Kennzeichnung bestimmter Flächen im Flächennutzungsplan. Die Kennzeichnungen erfüllen eine Hinweis- oder Warnfunktion. Der Hinweis richtet sich an die Eigentümer bzw. mögliche Nutzer der Fläche.

Voraussetzung für die Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist, dass die betreffenden Flächen für eine bauliche Nutzung, für infrastrukturelle Einrichtungen oder auch für Sport- und Spielplätze vorgesehen sind und eine Gefährdung durch umweltbelastende Stoffe besteht. Die Kennzeichnungspflicht besteht allerdings nur für Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Als „erheblich“ ist eine Belastung dann einzustufen, wenn die Gesundheit der Menschen beeinträchtigt werden kann.

Durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde eine Auswahl aus den Altlastenstandorten getroffen, die die Standorte umfasst, deren Böden erheblich belastet sind und die sich auf Flächen befinden, die für eine intensive Nutzung vorgesehen sind.

Neben dem Altstandort „Gelände ehemaliges Gaswerk I“ (AKZ 66002043) in der Hammerstraße, wo momentan umfangreiche Sanierungsmaßnahmen laufen, sind die Altablagerungen / ehemaligen städtischen Deponien „Ehem. Deponie Seehaus“ (AKZ 66001102), „Ehem. Deponie Heidenreich“ (AKZ 66001103), „Deponie Weißer Stein“ (AKZ 66001203) und die „Ehem. Deponie Vogtlandstadion“ (AKZ 66001109) als erheblich belastet zu betrachten auch wenn durch Sicherungs- und Sanierungsmassnahmen derzeit keine Gefahr von dort ausgeht. Hinzu kommen noch 2 ehemalige Betriebsdeponien (AKZ 66001102 und 66001202) der „Sächsischen Zellwolle“, die temporär gesichert sind und ein Schadstoffpotential von mehreren 10.000 Tonnen Glaubersalz und Nassspinnabfällen beherbergen.

Die im Plan dargestellte Auswahl umfasst neben den wenigen erheblich belasteten Böden auch Standorte, die im SALKA erfasst sind, aber nicht im strengen Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu verstehen sind. So wurden vereinzelt auch Flächen dargestellt, die nicht ausdrücklich für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, von der Bodenschutzbehörde aber als nennenswert eingestuft wurden.

Die Darstellung erfolgt durch ein Symbol (Planzeichen Nr. 15.1 PlanzV). Auf eine flächenhafte Darstellung wurde verzichtet. Das Plankennzeichen ist am Flächenschwerpunkt verankert. Die Darstellung erzeugt eine Anstoßwirkung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und er-

Feststellungsbeschluss

setzt nicht die konkrete Recherche im Sächsischen Altlastenkataster und die Fachauskunft der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Vogtlandkreises.

In Anlage 14/1 sind die in den FNP übernommenen Altlastenstandorte dargestellt und in Anlage 14/2 in Tabellenform kurz beschrieben.

Mögliche Konflikte, die aus der vorgesehenen baulichen Nutzung einerseits und dem Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe andererseits entstehen können, unterliegen dem Abwägungsprozess. Eine bauliche Nutzung kann auch auf kontaminierten Böden zulässig sein. Die konkreten Bedingungen für eine Nutzung der Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

3.12 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere zu berücksichtigen. Das bedeutet für den Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 4 BauGB, dass nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden sollen.

Als nachrichtliche Übernahmen sind die denkmalgeschützten Mehrheiten baulicher Anlagen zu übernehmen, die nach Umfang und Bedeutung für die im FNP aufgezeigte städtebauliche Entwicklung von Wichtigkeit sind, und die der Funktion und dem Darstellungsmaßstab eines Flächennutzungsplanes entsprechend für eine Plandarstellung in Betracht kommen. Eine nachrichtliche Übernahme von Einzeldenkmälern in den nicht parzellenscharfen FNP erfolgt nicht.

Die Stadt verfügt über mehr als 1400 Einzeldenkmäle.

Der Kernbereich der Stadt, die so genannte Altstadt, ist schwerpunktmäßig durch mittelalterliche Baustrukturen (Johanniskirche/ Komturhof/ Topfmarkt/ Malzhaus/ Stadtmauern/ Stadtgraben sowie Altmarkt und Klostermarktbereich/ Burg mit Hradschin) und insbesondere durch die neuzeitlichen Baustrukturen der Renaissance, des Barock und des 19. Jahrhundert gekennzeichnet.

Mit der gewaltigen Stadterweiterung im Zeitraum von 1870-1905 entstehen Stadtteile außerhalb des Kernbereiches mit gleichfalls hochwertigen denkmalgeschützten Mehrheiten baulicher Anlagen. Dies betrifft insbesondere Denkmäle, wie Wohn- und Geschäftshäuser, Kirchen, Schulen, Krankenhäuser, Theater, Parks, Friedhöfe sowie technische Denkmäle, wie Brücken und Industriebauten.

Die Ortskerne der eingemeindeten Dörfer bilden u.a. denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen, sofern sie als so genannte slawische Rundlinge strukturiert sind.

Feststellungsbeschluss

Darüber hinaus befinden sich in den eingemeindeten Dörfern Baudenkmale von Singularität wie z.B. original erhaltene Zwei-, Drei- und Vierseithöfe sowie die original erhaltenen typischen Wohnstallhäuser des Vogtlandes. Die historischen Dorfkerne sind zudem als archäologische Kulturdenkmale ausgewiesen, ebenso wie im Stadtgebiet vorhandenen Hügelgräber, Wassermühlen, Steinkreuze, Pechsiedereien u.v.a.m.

Die Eintragung in öffentliche Verzeichnisse (Kulturdenkmalisten des Landes Sachsen) erfolgt von Amts wegen durch das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Archäologie im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Plauen.

Die Aufstellung der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen (Stand April 2009) sowie die Kulturdenkmalliste der archäologischen Denkmale in der Stadt Plauen, werden der Planbegründung als Anlagen 16 und 17/1 beigefügt.

Auf Grund der Vielzahl von Einzeldenkmalen verteilt im gesamten Stadtgebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bezüglich der Darstellung im FNP eine symbolhafte Auswahl getroffen. Treten innerhalb von Bauflächen eine Häufung von Einzeldenkmalen bzw. Objekten von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung auf, wird dies durch das Symbol **D** symbolisiert. Die Darstellungen des FNP sind nicht parzellenscharf und ein Symbol markiert keine Einzelanlage. Das Symbol soll vielmehr eine Anstoßwirkung erzeugen, nach der bei baulichen Tätigkeiten im umgebenden Gebiet mit einer Häufung von Einzeldenkmalen zu rechnen ist. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Ob eine bauliche Anlage unter Denkmalschutz steht, ist stets im Einzelfall zu prüfen.

Eine zeichnerische Darstellung der archäologischen Kulturdenkmale im Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da eine Überfrachtung mit Aussagen die Lesbarkeit des Planwerkes insgesamt stark beeinträchtigt. Die archäologischen Denkmale der Kulturdenkmalliste (Anlage 17/1) werden jedoch in einem Übersichtsplan (Anlage 17/2) zur leichteren Orientierung visuell dargestellt (Ausnahme: 05120-S-07). In den Bereichen der eingetragenen Kulturdenkmale sollen Bodeneingriffe gänzlich vermieden, respektive auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Deshalb kann es nötig werden, u. a. im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Konkrete Auskünfte zu Denkmalschutzobjekten sowie Fragen des Denkmalschutzes gibt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Plauen.

Feststellungsbeschluss

3.13 Flächenbilanzalle Angaben in m²

100	Bauflächen		18.422.310
110	Wohnbauflächen	9.413.657	
120	Gemischte Bauflächen	3.374.477	
130	Gewerbliche Bauflächen	4.789.053	
160	Sonderbauflächen	845.123	
200	Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen		771.213
210	Flächen für den Gemeinbedarf	771.095	
220	Flächen für Sport und Spielanlagen	118	
300	Flächen f.d. überörtl. Verkehr, örtl. Hauptverkehrswege		3.439.247
310	Flächen für den Straßenverkehr	2.354.907	
330	Flächen für Bahnanlagen	1.084.340	
400	Flächen für Ver- und Entsorgung		266.035
500	Grünflächen		11.873.153
510	Parkanlagen	603.640	
520	Dauerkleingärten	2.460.519	
530	Sportplätze	718.252	
540	Friedhöfe	381.117	
590	Sonstige Grünflächen	7.709.625	
600	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		66.560.886
610	Flächen für die Landwirtschaft	45.158.958	
620	Flächen für die Forstwirtschaft/Wald	21.401.927	
700	Wasserflächen		917.319
800	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen		
900	Sonstige Flächen		
910	Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz (*)	2.005.142	
999	Bodenfläche insgesamt		102.250.161

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Satzungen der Stadt Plauen,
nach § 9 BauGB, nach § 34 Abs. 4 BauGB und
nach § 35 Abs. 6 BauGB; M 1:40.000
- Anlage 2 Auszug aus dem SEKo- Fachkonzept Städtebau und Wohnen:
Wohnen – Auslastung von Bebauungsplangebieten
- Anlage 3 Auszug aus dem SEKo- Fachkonzept Städtebau und Wohnen:
Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebieten
- Anlage 4 Auszug aus dem SEKo- Fachkonzept Städtebau und Wohnen:
Baugebiete mit verschiedener Ausweisung der Art der Nutzung
und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
und Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB
- Anlage 5 Auszug aus dem FNP; Darstellung der Bauflächen nach
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB, M 1:40.000
- Anlage 6 Auszug aus dem FNP; Darstellung der Grünflächen nach
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, M 1:40.000
- Anlage 7 Darstellung der Flächen der Kleingartenvereine, (Regionalver
Band Vogtländischer Kleingärtner e.V.) Plauen, M 1:40.000
- Anlage 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan;
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 5 Abs. 4a BauGB
und der Trinkwasserschutzgebiete
nach § 5 Abs. 4 BauGB; M 1: 40.000
- Anlage 9 Auszug aus dem Flächennutzungsplan;
Darstellung der Flächen für Landwirtschaft und Wald
nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB, M 1:40.000
- Anlage 10 Auszug aus dem FNP;
Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; -Ausgleichsflächen-, M 1:40.000
- Anlage 11 Darstellung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
nach § 5 Abs. 4 BauGB, M 1:40.000
- Anlage 12 Das Europäische Ökologische Netz NATURA 2000
Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete
M 1:40.000

- Anlage 13 Gebiete, die als zukünftige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht geplant sind; nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, M 1:40.000
- Anlage 14/1 Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 5 Abs. 4 BauGB; M 1:40.000
- Anlage 14/2 Auszug aus dem Altlastenkataster, Tabelle
- Anlage 15 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Plauen
- Anlage 16 Aufstellung der Denkmalobjekte in der Stadt Plauen, Stand: 16.04.2009
- Anlage 17/1 Kulturdenkmalliste der archäologischen Denkmale in der Stadt Plauen, Stand Februar 2007
- Anlage 17/2 Darstellung der archäologischen Denkmale