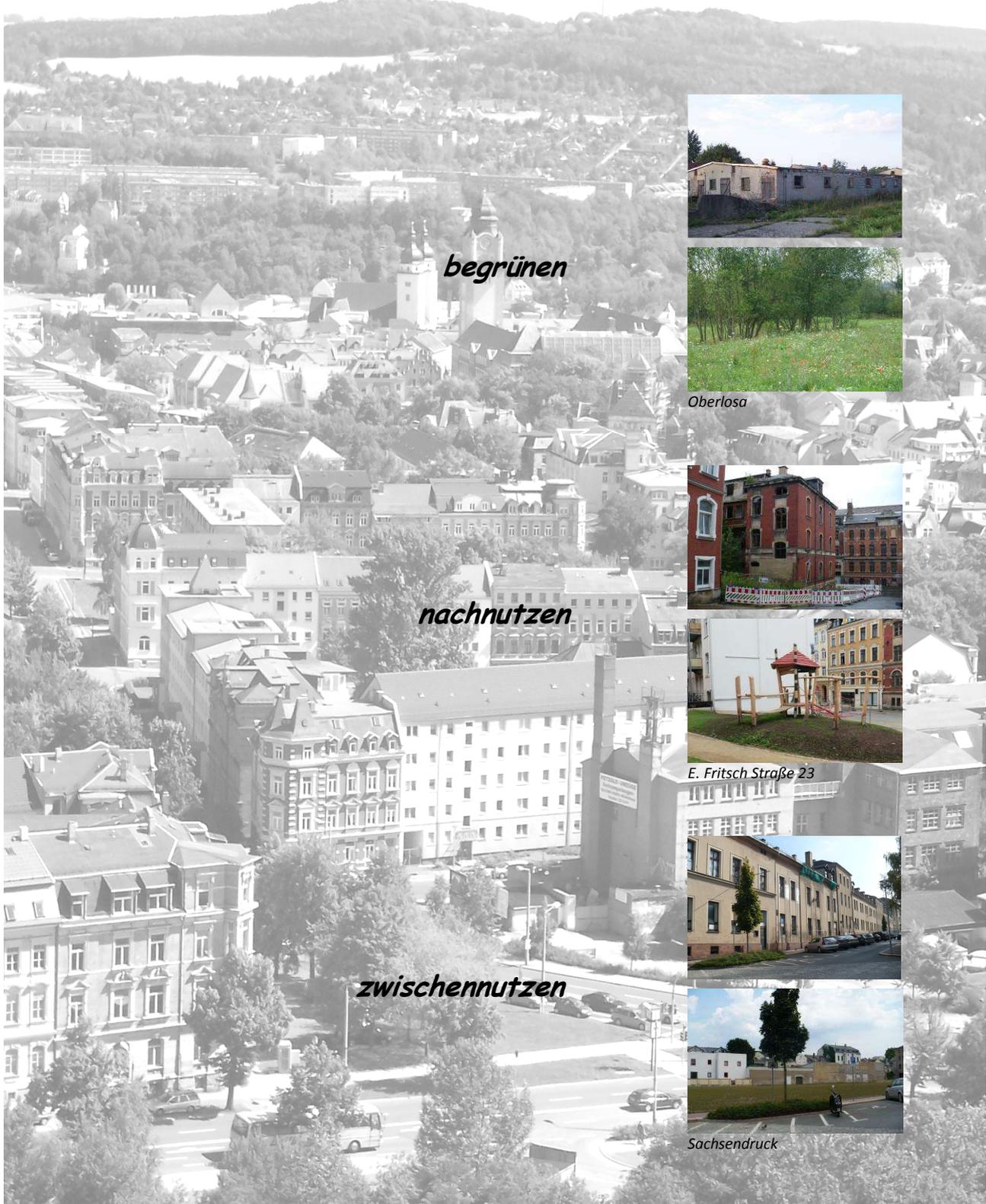


Brachenkonzeption

der Stadt Plauen

(Teilfachkonzept InSEK)



begrünen



Oberlosa

nachnutzen



E. Fritsch Straße 23

zwischennutzen



Sachsendruck

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Angaben

1	Ziel & Aufgabenstellung	...	5
2	Methodik & Beteiligung	...	6
3	Grundlagen & Definitionen	...	9

B Bestandsanalyse

1	Ausgangssituation & bisherige Schwerpunkte	...	11
2	Strukturuntersuchung & Bilanzierung	...	16
3	Räumliche Verteilung	...	26
4	Gesamtbewertung der Brachen	...	28

C Potentialanalyse & Prognose

1	Entwicklungschancen	...	29
2	Szenarienmodell & Bedarfsprognose	...	29
4	Potenzialermittlung	...	32

C Konzeption & Strategie

1	Chancen & Risiken	...	36
2	Leitbild & Vision	...	37
3	Leitlinien & Hauptziele	...	38
4	Strategische Herangehensweise & Umsetzungsstrategie	...	41
5	Nutzungsperspektiven & Prioritätensetzung	...	45
6	Maßnahmen- & Umsetzungskonzept	...	52
7	Finanzierungskonzept & Zeitschiene	...	55

D Evaluierung & Monitoring

1	Evaluierung	...	57
2	Monitoring	...	59

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis
Abbildungsverzeichnis

Anlagen

Karten- & Planteil

- | | |
|------------|---|
| Kartenteil | Bestandskarten nach „Art der Brache“ (M 1 : 7.000) |
| 1.1 | Bestandskarte Gemarkungen Plauen & Neundorf |
| 1.2 | Bestandskarte Gemarkungen Straßberg, Thiergarten, Meßbach & Unterlosa |
| 1.3 | Bestandskarte Gemarkungen Oberlosa, Stöckigt, Tauschwitz, Reusa & Großfriesen |
| 1.4 | Bestandskarte Gemarkungen Chrieschwitz, Reißig & Haselbrunn |
| 1.5 | Bestandskarte Gemarkungen Kauschwitz, Jöbnitz & Röttis |
| Planteil | Zielpläne nach Prioritätensetzung (M 1 : 7.000) |
| 1.1 | Zielplan Gemarkungen Plauen & Neundorf |
| 1.2 | Zielplan Gemarkungen Straßberg, Thiergarten, Meßbach & Unterlosa |
| 1.3 | Zielplan Gemarkungen Oberlosa, Stöckigt, Tauschwitz, Reusa & Großfriesen |
| 1.4 | Zielplan Gemarkungen Chrieschwitz, Reißig & Haselbrunn |
| 1.5 | Zielplan Gemarkungen Kauschwitz, Jöbnitz & Röttis |

A Allgemeine Angaben

1 Ziel & Aufgabenstellung

1.1 Ziel

Viele Kommunen sehen sich auch 25 Jahre nach den politischen Veränderungsprozessen und den damit einhergehenden Strukturveränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft mit einer Vielzahl maroder und leerstehenden Immobilien konfrontiert. Trotz der zahlreicher Erfolge, gelang es kaum flächendeckend alle baulichen Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen. Hinzu kam, dass sich mit dem demografischen Wandel die Bedarfssituation und die Nutzeransprüche besonders im Bereich „Wohnen“ deutlich verändert haben. Besonders die schrumpfenden Bevölkerungszahlen begünstigen das Anwachsen von Wohnbrachen, die bereits heute fast Dreiviertel aller Brachen ausmachen.

Mit dem Teilfachkonzept „Brachen“ will die Stadt Plauen ein Steuerungsinstrument zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt schaffen. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Überblick über die Brachenproblematik und deren räumliche Verteilung
- Definition der Entwicklungsziele und -strategien
- Schwerpunktsetzung der künftigen Entwicklung
- Akquirierung von Fördermitteln & Sicherung von Eigenmitteln zur
 - Beseitigung baulicher und funktionaler Missstände
 - Beseitigung von Gefahrenquellen für Leib und Leben
 - Wiederherstellung der Verkehrssicherheit
 - Abwendung von Umweltschäden
- Raubeobachtung

Das Konzept soll langfristig einen Beitrag zur deutlichen Senkung der Brachen in Bezug auf Anzahl und Fläche leisten. Mit der Revitalisierung von Brachen und Brachflächen zielt die Stadt Plauen auf spürbar verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen und auf eine Verbesserung der Umweltsituation ab.

Endziel ist aber auch ein fachübergreifend nutzbares Informationssystem mit geringem Pflegeaufwand. Durch sogenannte Abfragen (technisch intelligente Verknüpfungen) sollen automatisch Informationen über Brachen und Brachflächen generiert werden. Die Erstellung einer Datenbank, bei der die Aktualisierung der Inhalte auch einen manuellen Pflegeaufwand bedeutet, ist unumgänglich. Diese Datenbank soll im Fachgebiet „Stadtplanung & Umwelt“ auf aktuellem Stand gehalten werden. Als Mindeststandart ist dabei die direkte Verknüpfung zu räumlichen Informationen des vorhandenen Geo-Informationssystems vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, wie die Brachen einfach im KWIS.net mit den dort verankerten Mindestdaten dargestellt werden können.

Die Nutzung des Geoinformationssystems (GIS) für das Brachflächenkataster erlaubt darüber hinaus auch eine Verschneidung mit anderen Fachdaten (Altlasten, Baumbestand, Luftbild, ...) und damit eine flexiblere Kontextualisierung der einzelnen Flächen, d.h.: Lage und Eignung der Brachfläche können an Hand verschiedener Kriterien in einem räumlichen Bezug vernetzend visualisiert und analysiert werden.

1.2 Aufgabenstellung

Mussten bisher die Rückbaumaßnahmen von Brachen lediglich im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung stehen, so ändern sich ab 2015 die Zuwendungsvoraussetzungen wie folgt:

- „Die Brache, deren Entwicklung zur Förderung beantragt wird, muss im Fachteil „Brachen“ zum integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzept“ (INSEK) der Gemeinde enthalten und im gesamtstädtischen Kontext dargestellt sein.
- Der Antrag zur Förderung muss sich auf den Fachteil „Brachen“ zum INSEK beziehen und mit den Inhalten im Einklang stehen.
- Die zur Förderung beantragte Brachfläche ist im KWIS.net mit den dort verankerten Mindestdaten zu erfassen.

Es werden folgende Anforderungen an den Fachteil „Brachen“ zum INSEK gestellt:

- Darstellung (Übersichtsplan) und textliche Beschreibung der Brachen in der Gemeinde (Lage, Zustand, Beschaffenheit, bisherige Nutzung, Altlasten)
- Nutzungspotential aus stadtplanerischer Sicht mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung lt. INSEK
- Notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der geplanten Nutzung (Umsetzungskonzept mit Finanzierung)
- Erfassung der Brachen im KWIS.net wird empfohlen.

2 Methodik & Beteiligung

2.1 Methodik

Daten und Informationen zum Thema „Brachen“ wurden in Plauen erstmals 2006 flächendeckend im Geo-Informationssystem (GIS) erfasst. Die Einpflege der Daten erfolgte jedoch ohne eine übergreifend abgestimmte Definition zum Typus der Brachen und ohne Klärung einer entsprechend notwendigen Fortschreibung. Somit war ein Großteil der vorgefundenen Informationen bruchstückhaft, irrelevant und teilweise bereits überholt.

Um eine hinreichende und belastbare Datenbasis für die Konzepterstellung zu erhalten, wurde somit die grundlegende Überarbeitung der sogenannten „Stammdatei“ notwendig. Hierfür diente die nur in Teilbereichen fortgeschriebene Ursprungsdatei als Ausgangspunkt. Folgende Schritte wurden veranlasst:

1. Erweiterung des Tabellenkopfes für eine umfassende Auswertung der Brachen
2. Umbau der Tabelleninhalte in eine statistisch auswertbare Form
3. Herausnahme der Garagenstandorte und aller unbebauten Flächen – Konzentration auf bauliche Anlagen
4. Bereinigung der Einzeladressen
 - Streichung von Objekten, die nicht mehr existieren bzw. saniert wurden
 - Teilung bzw. Zusammenfassung von Objekten
 - Ergänzung von neuen Brachen durch eigene Erhebungen
5. Bearbeitung fehlender Informationen (z. B. Eigentumsverhältnisse, Flächengrößen, Baujahr, Altlasten,...)

6. Übernahme und Darstellung der Adressen im Geo-Informationssystem (GIS) – bei gleichzeitiger Ermittlung bzw. Überprüfung der Flächengröße

Beim „Umbau der Stammdatei“ wurde aus mehreren Gründen die Adresse als klarer Bezugspunkt der Brache gewählt. Somit ist u. a. auch gewährleistet, dass in der Fortführung eine günstige Schnittstelle mit anderen Daten und Informationen gegeben ist. Zudem lässt eine adressgenaue Betrachtung klare Aussagen zur Nutzungsperspektive zu.

Der Nachteil dieser Methodik besteht jedoch darin, dass gerade größere Brachenkomplexe mit mehreren (teil auch unterschiedlichen) Adressen nur noch schwer als ein Komplex sichtbar werden. Gerade bei der statistischen Auswertung (z. B. nach der Fläche) taucht nun eine große Brache mit mehreren Adressen nur noch zersplittert in einzelne Teilflächen auf.

Aus der aktualisierten „Stammdatei“ wurden nahezu alle Informationen und Aussagen der Bestands- und Potenzialanalyse abgeleitet. Parallel hierzu erfolgte die grafische Darstellung des IST-Zustandes über das Geo-Informationssystem der Stadt. Aufgrund der besseren Lesbarkeit unterteilt sich die Bestandskarte in fünf Unterkarten (Größe A1), die wiederum nach Gemarkungen zusammengestellt wurden. Gleiches gilt auch für die Darstellung der Zielpläne.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des konzeptionellen Bausteins waren die bereits manifestierten Aussagen des InSEK. Hieraus wurde ein Leitbild mit untersetzenden Leitlinien und Hauptzielen abgeleitet. Die sechs festgelegten Leitlinien bildeten ihrerseits wiederum den Ausgangspunkt für die Definition der Nutzungsperspektiven. Diese wurden zunächst durch den Bereich Stadtplanung / Stadtentwicklung vorgegeben und im Anschluss fachübergreifend diskutiert und gegebenenfalls angepasst.

Eine fachübergreifende Diskussion erfolgt weiterhin auch bei der Benennung eines möglichen Projektinhaltes und bei der Festlegung der Prioritätensetzung. Dieses fachübergreifende Gremium wird auch künftig den Revitalisierungs-Prozess bei den Brachen im Rahmen der Evaluierung und des Monitorings begleiten. Nähere Angaben hierzu finden sich unter Punkt E.

2.2 Verfahrensablauf

Aus der erläuterten Methodik ergab sich folgender chronologischer Verfahrensablauf:

Sep. 2014	Interne Anlaufberatung zur Erstellung des Brachenkonzeptes
Okt. 2014	Verteilung der Einzelaufgaben – Sondierung des vorliegenden Datenmaterials
Nov. 2014	Überarbeitungsbeginn der „Stammdatei“
Dez. 2014	Bearbeitung erster Textbausteine des Konzeptes - Gliederungskonzept
Feb. 2015	Abschluss der Bereinigung der Einzeladressen Beratungsrunden mit Stadtplanung, Bauordnung und Wirtschaftsförderung Umfahrt zu „strittigen Objekten“
März 2015	Abschluss der „Stammdatei“ – Auswertung der vorliegenden Daten & Informationen Inhaltliches Füllen des Konzeptes (Bestands- und Potenzialanalyse) Übernahme der Daten ins Geo-Informationssystem (Bestandskarten)
April 2015	Beginn des konzeptionellen Bausteins Übernahme der Daten ins Geo-Informationssystem (Zielpläne)

- 23.04.2015 Fachübergreifende Diskussion des ersten Entwurfs
- 30.04.2015 Endfassung des Brachenkonzeptes**
- 15.06.2015 Vorstellung und Vorberatung im Stadtbau- und Umwelt-Ausschuss
- 30.06.2015 Beschlussfassung durch den Plauener Stadtrat

Nach erfolgter Beschlussfassung des Brachenkonzeptes, welche für die letzte Stadtratssitzung vor der Sommerpause am 30. Juni 2015 anvisiert ist, wird das Konzept an die zuständigen Entscheidungs- und Bewilligungsstellen in gebundener Form ausgereicht.

2.3 Beteiligung

Die federführende Koordination oblag der Leitungsebene des Fachbereiches „Bau & Umwelt“ sowie des Fachgebietes „Stadtplanung & Umwelt“. Für die Konzepterstellung zeichnete sich das Team 1 (Stadtentwicklung, Stadtumbau, Klimaschutz & Denkmalpflege) des Fachgebietes „Stadtplanung & Umwelt“ verantwortlich.

Federführung / Koordination

- | | |
|-----------------------|---|
| Frau Kerstin Schicker | Stadt Plauen, FBL Bau & Umwelt |
| Herr Joachim Hofmann | Stadt Plauen, FGL Stadtplanung & Umwelt |

Federführung / Konzepterstellung

- | | |
|-------------------|--|
| Herr Falk Forster | Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt |
| Frau Katja Riedel | Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt |

Beteiligte Akteure (intern)

- | | |
|--------------------------|---|
| Frau Heike Unterdörfel | Stadt Plauen, FG Bauordnung |
| Frau Kristin König | Stadt Plauen, FG Bauordnung |
| Herr Steffen Kretzschmar | Stadt Plauen, FG Wahlen & Statistik |
| Herr Alexander Stempell | Stadt Plauen, Wirtschaftsförderung |
| Frau Birgit Winkler | Stadt Plauen, Untere Denkmalschutzbehörde |
| Frau Sandra Schönweiß | Stadt Plauen, FG Umweltschutz & Grünplanung |
| Herr Holger Mißbach | Stadt Plauen, FGL Liegenschaften |

Beteiligte Akteure (extern)

- | | |
|--------------------------|--|
| Frau Sigrid Polster-Roth | Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS) - Sanierungsträger |
|--------------------------|--|

Auf eine Beteiligung externer Akteure wurde weitestgehend verzichtet, da sich ein solches Verfahren als zeitaufwendig und äußerst schwierig darstellt. Perspektivisch ist jedoch zumindest die Einbeziehung größerer Vermieter und Sanierungsträger beabsichtigt.

Im Rahmen des Monitorings und der Evaluierung werden die benannten Personen in ihrer Funktion den Revitalisierungs-Prozess auch weiterhin begleiten und somit Hauptakteure des kommunalen Arbeitsprogrammes sein.

3 Grundlagen & Definitionen

3.1 Grundlagen

Für die Erstellung des Brachenkonzeptes wurden folgende Grundlagenmaterialien herangezogen:

- „Stadtkonzept Plauen 2022“ (InSEK), in seiner aktuell vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 16.12.2010
- Fachkonzept „Städtebau und Denkmalpflege“ (Bestandteil des InSEK), in seiner aktuell vom Stadtrat beschlossenen Fassung vom 29.04.2010
- Stadtentwicklungskonzepte als Steuerungsinstrument der Städtebauförderung – Kommunale Arbeitshilfe (Projektteil „Teilräumliche Konzepte - Fördergebietskonzepte“, Auftraggeber: SMI, empirica AG Berlin, September 2013
- Bestandserhebung „Brachen und Brachflächen“ aus dem Jahre 2006
- Gebäude- und Wohnraumerhebung der Firma empirica AG Berlin, 2011
- Gebäude- und Wohnraumzählungen durch das Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI) in den Jahren 2001 & 2005
- Inaugenscheinnahme der Gebäudesubstanz in Plauen durch die Statistikstelle der Stadt Plauen, ab 2012 laufend
- „Brachen-Bericht“ des Fachgebietes „Bauordnung“ (Bauüberwachung) in seiner Fassung vom 05.03.2015

3.2 Definitionen

Was ist eine Brache? oder anders gefragt: Ab wann wird eine bauliche Anlage zur Brache? Diese und ähnliche Fragen sind nur äußerst schwierig zu beantworten. Reicht eine unsanierte Bausubstanz und ein kompletter Leerstand aus? Gibt es auch sanierte oder teilsanierte Brachen? Wie lange sollte bzw. muss ein Objekt ungenutzt sein, um als Brache zu gelten? Sind zwischengenutzte Anlage auch Brachen?

Die Beantwortung all dieser Fragen sollte immer aus dem Blickwinkel der künftigen Entwicklungsziele und jeweiligen Nutzungsperspektive erfolgen. Somit muss jede Kommune ihre eigene Definition finden. Auch die Stadt Plauen ist diesen Weg gegangen. Die konkreten Einzeldefinitionen finden sich unter dem Gliederungspunkt „Art der Brache“ im Kapitel „Bestandsanalyse“. Zuvor soll jedoch eine etwas verallgemeinerte Begriffsbestimmung erfolgen.

Brache (allgemein)

Ein gemeinsames Merkmal von Brachen ist, dass die ursprüngliche Nutzung meist völlig aufgegeben wurde und mehr oder weniger stark die natürliche Sukzession einsetzt. Da verschiedene Nutzungsformen jeweils auf spezifische Weise die Standortbedingungen und damit auch die Naturentwicklung beeinflussen, sind Brachen anhand der Vornutzung zu unterscheiden. Auch wenn eine eindeutige Abgrenzung und Zuordnung zu einem Typ nicht immer möglich ist, lassen sich Gruppen mit gemeinsamen Merkmalen bilden (z. B: Gewerbe- und Industriebrachen, Militärbrachen, Wohn- und Handelsbrachen, Agrarbrachen,...). Der Brachenzustand ist beendet, wenn die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Brachfläche (*städtebaulich betrachtet*)

Unbebaute oder bebaute Fläche die ihre Bestimmungsfunktion verloren hat; d.h.: eine Fläche die ehemals genutzt wurde bzw. noch untergeordnete Restnutzungen aufweist. Die Vornutzung kann gewerblicher, infrastruktureller oder militärischer Art gewesen sein. Sie kann z.B. im Kernstadtbereich auch eine ehemalige Wohnfunktion gewesen sein.

Brachflächenkataster

Informelles Instrument der räumlichen Planung, in dem aus der Nutzung gefallene und schwach genutzte Flächen – auch mit maroder Bausubstanz – unter Beachtung der angestrebten Nachnutzung erfasst und jeweils hinsichtlich ihrer Lage und Größe sowie weiteren Eigenschaften beschrieben werden. Ziel ist der Überblick über die örtliche Situation als Basis für nachhaltige Entwicklungsüberlegungen

Brachflächenmanagement

Informelles Instrument der räumlichen Planung, das darauf abzielt, die Nutzung von Brachen und Brachflächen anzustoßen und entsprechend formulierter Konzepte und Strategien zu steuern. Aufgabe der Kommune ist dabei vor allem die Koordination und Moderation, nur bedingt selber die des Entwickelns.

Flächenrecycling

Dies meint die Wiedernutzung von heute funktionslosen bzw. aus der Nutzung gefallen Flächen und baulichen Anlagen für neue Nutzungen (Um- und Nachnutzungen) und somit die Reduktion des Flächenneuverbrauchs.

Renaturierung

Hierunter versteht man die Wiederherstellung von naturnahen Lebensräumen aus Brachen bzw. Brachflächen mit großer Versiegelung. Mit der Renaturierung gibt man letztendlich alle anderen Nutzungsabsichten auf und überlässt das Areal absichtlich den natürlichen Entwicklungsabläufen.

Zwischennutzung

Eine geeignete Strategie, um an Standorten mit Vermarktungsproblemen mit Blick auf Grünnutzung, kulturelle, ökologische, ökonomische und soziale Themenfelder übergangsweise belebend und investitionsvorbereitend zu agieren. Zwischennutzung ist eine geeignete Strategie, um z. B. an brach gefallen Standorten/Flächen Stadtgrün zu positionieren.

B Bestandsanalyse

1 Ausgangssituation & bisherige Schwerpunkte

1.1 Ausgangssituation

Die Kommunen in Deutschland unterliegen nicht nur dem demografischen Wandel, sondern auch dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel. Häufig genügen die alten Bestandsmuster nicht mehr den neuen Anforderungsbedingungen. Bauliche Anlagen und Flächen werden aufgegeben und erfahren aufgrund der allgemein sinkenden Bedarfe infolge der vielerorts vorherrschenden Schrumpfungsprozesse keine sinnvolle Nach- bzw. Umnutzung – Sie fallen brach.

In Plauen begann mit der Grenzöffnung, der Währungsunion und der Wiedervereinigung ein massiver Umbruch in allen Bereichen der Gesellschaft. Bis zu diesem Zeitpunkt existierten in Plauen in erster Linie Wohnbrachen in unattraktiven Altbaulagen. Schnell erhöhte sich deren Zahl. Hinzukamen die ersten Industrie- und Gewerbebrachen, sowie die Militär- und Agrarbrachen. Zum Teil handelte es sich hierbei um riesige Gebäude- und Anlagen-Komplexe mit teils hohen Belastungen.

Durch die hohe Anzahl an Rückübertragungen und die darauffolgende Sanierungswelle entspannte sich die Situation bei den Wohnbrachen Anfang und Mitte der 90er Jahre erheblich. Auch konnten einzelne Industrie- und Gewerbebetriebe – in stark verkleinerter Form – ihren Betrieb wieder aufnehmen. In den Folgejahren wurden große Anstrengungen unternommen die großen Militärbrachen und peripheren Agrarbrachen zu revitalisieren.

Den Erfolgen bei der Umnutzung der Militärbrachen – Plauen besaß vormals mehrere Kasernenstandorte der Grenztruppen und der sowjetischen Streitkräfte – standen mit zunehmenden Jahren völlig neue Brachentypen gegenüber. Aufgrund des stetigen Bevölkerungsrückganges entstanden Sozialbrachen, aber auch Handelsbrachen und Brachen an nicht mehr benötigten Bahnanlagen.

Somit ist die aktuelle Situation ein Konglomerat verschiedenster Brachentypen. Zum einen sind dies übriggebliebene Brachen in unattraktiven Lagen mit einem hohen Gebäudeverschleiß, hohen Bodenbelastungen (Altlasten), ungeklärten Eigentumsverhältnissen und hohen finanziellen Belastungen. Neu hinzu kamen in den vergangenen Jahren erste Einzelhandels-, Sozial- und Bahnbrachen, bedingt durch den demografischen Wandel.

Diese vielgliedrige Typenstruktur ist auch einer der Hauptgründe für die nahezu flächendeckende Verteilung der Brachen. Lediglich in den größeren Siedlungsgebieten und den Plattenbaustandorten finden sich kaum Brachen. Eine Konzentration bilden die Wohnbrachen entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen der Stadt. Auf die konkrete Bewertung der räumlichen Verteilung wird unter Punkt B3 eingegangen.

Aufgrund der Vielzahl brachliegender Anlagen und Flächen sowie der unklaren Begriffsbestimmung bei „Brachflächen“ hat sich die Stadt Plauen bei der Konzepterstellung zunächst auf alle bebauten Brachen konzentriert.

Ausgenommen wurden hierbei jedoch die ca. 160 recherchierten Garagenstandorte, da die Mehrzahl dieser Standorte baulich kein Problem darstellt und nahezu vollständig genutzt wird. Nur die ohnehin bedenklichen Garagenstandorte (3) werden unter der Rubrik „Sonstige Brachen“ aufgeführt.

1.2 Bisherige Maßnahmen und Schwerpunktsetzungen

Seit der Wiedervereinigung konnte eine große Zahl von Brachen um- bzw. nachgenutzt oder renaturiert werden. Verschiedenste Investitionsbestrebungen sorgten dafür, dass sich das Erscheinungsbild der Stadt kontinuierlich verbesserte.

Einen Schwerpunkt der Anfangsjahre bildeten die großflächigen **Militärbrachen** im westlichen und nördlichen Bereich der Stadt. Hier fanden sich mehrere Anlagen der DDR-Grenztruppen (ehem. Offiziers-Hochschule Neundorf & Kaserne Schöpsdrehe) sowie der sowjetischen Streitkräfte (Hindenburg-Kaserne, Zadera-Kaserne,...). Nach und nach gelang es, diese Liegenschaften wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, so dass heute nur noch vereinzelte, kleinere Anlagen existieren.

Beispiele für die Revitalisierung ehemaliger Militärbrachen

- | | |
|---|---------------------|
| - König-Georg-Kaserne (ehem. Offiziers-Hochschule | Verwaltungsstandort |
| - GUS-Liegenschaften Zadera | Gewerbe |
| - Hindenburg-Kaserne | Wohnstandort |
| - Kaserne „Schöpsdrehe“ | Gewerbe |
| - Standort „Kasernenstraße) | Asylbewerber-Heim |

Nicht unerwähnt sollte hierbei bleiben, dass es gemeinsam mit dem Vogtlandkreis (und dessen administrativen Vorgängern) gelang, den gesamten Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Kauschwitz/Syrau/Schneckengrün zu renaturieren und als Naturschutzgebiet auszuweisen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die zahlreichen **Agrarbrachen** in den ländlich geprägten Siedlungsgebieten und Ortsteilen. Besonders die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage in Reißig zu einem nahezu komplett ausgelasteten Gewerbegebiet kann hier als großer Erfolg gewertet werden. Anders als bei den Militärbrachen erfolgte recht häufig auch eine Nachnutzung der Landwirtschaftseinrichtungen. Heute stellen in erster Linie alte Gutshöfe mit ihren Nebenanlagen große Probleme dar.

Beispiele für die Revitalisierung ehemaliger Agrarbrachen

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Schweinemastanlage Reißig | Gewerbe |
| - Gut Reusa | Gewerbe |
| - Geflügelzuchtanlage Unterlosa | Nachnutzung |

Ein dritter Schwerpunkt erwuchs aus den vielen **Gewerbe- und Industriebrachen**, die sich in erster Linie in der Elsteraue und im Plauener Norden konzentrierten. Nahezu alle Plauener Großbetriebe mussten sich im Zuge der sich ändernden Gesellschaftsverhältnisse räumlich und strukturell anpassen. Für viele Einrichtungen gab es langfristig keine Perspektive (z. B. Zellwolle, Votetex, Elgawa, Plauener Gardine). Dieser Umstrukturierungsprozess ist auch heute noch nicht abgeschlossen. Somit bleibt das Thema „Gewerbe- und Industriebrachen“ aktuell, zumal nicht nur neue Objekte hinzukommen, sondern auch immer noch „alte Brachen“ auf eine „neue Bestimmung“ warten.

Beispiele für die Revitalisierung ehemaliger Gewerbe- und Industriebrachen

- | | |
|--|---------------------|
| - Zellwolle Plauen | Gewerbe |
| - Gewerbestandort Haselbrunn | Handelszentrum |
| - Schlachthofgelände | Gewerbe |
| - Vowetex-Standorte in der Elsteraue | Verwaltung & Handel |
| - Plauener Gardine (Betriebsteil Uferstraße) | Bildung (BSZ) |

Mit Initiierung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ 2002/03 rückte auch das Problem der **Wohnbrachen** verstärkt in den Focus. Plauen verzeichnete bereits 1990 schätzungsweise 6.000-7.000 leerstehende Wohnung, größtenteils in der Altbausubstanz. Mit den zahlreichen Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen in den historisch gewachsenen Stadtteilräumen setzte Mitte der 90er Jahre eine Umzugswelle zu Lasten der Plattenbaustandorte ein. Somit verlagerte sich das Leerstandsproblem an die Peripherie.

Mit dem Stadtumbauprogramm, welches in erster Linie die Liquidierung der Plattenbaustandorte zum Ziel hatte, wurden in der Mehrzahl keine Brachen beseitigt, sondern vielmehr der Wohnungsmarkt bereinigt sowie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen entlastet. Seit 2003 konnten in Plauen nahezu 4.000 Wohnungen mit fast 222.000 m² Wohnfläche über das Programm „Stadtumbau Ost“ rückgebaut werden.

Die Komplettaufgabe der Plattenbaustandorte zugunsten der integrierten Altstadtlagen gelang jedoch nicht. Hinzu kommt, dass durch den stetigen Bevölkerungsverlust sich die Leerstandsproblematik im Altbaubereich wieder verschärfte. Diesmal konzentrierten sich die Leerstände entlang der Hauptverkehrsstraßen und in Bereichen mit hoher gewerblicher Nutzung.

Die Firma empirica AG Berlin ermittelte bei einer Gebäude- und Wohnraumerhebung im Jahre 2011 für die Plauener Kernstadt (mehrgeschossiger Wohnungsbau) einen Leerstand von 23,9%. Zeitgleich kam der Zensus zu einem deutlich niedrigeren Ergebnis (14,7%) für die Gesamtstadt. Hierbei muss jedoch angefügt werden, dass nahezu sämtliche Wohnbrachen im ruinösen Bauzustand keine Berücksichtigung fanden. Der tatsächliche Wohnungsleerstand dürfte für die Gesamtstadt bei ca. 20% liegen.

Neben dem Rückbau nicht mehr benötigter Wohnbausubstanz erfolgten in den zurückliegenden vier Jahren auch umfangreiche Anstrengungen zum Rückbau bzw. zur Revitalisierung der restlichen Brachen bzw. Brachflächen. Die nachfolgende Übersicht soll darüber Auskunft geben, welche konkreten Entwicklungen sich in den letzten vier Jahren abzeichneten. Dies sind u. a. wichtige Anhaltspunkte bei der Einschätzung der künftigen Entwicklung sowie bei einer konkreten Zieldefinition.

A) **Nachnutzung (2010-14)**

<u>1</u>	<u>Gewerbe- und Industriebrachen</u>		
	ehem. Bauhof (Karolastr. 96) – Hausmeister- & DL-Service		
	Bürogebäude Julius-Fucik-Str. 10 (in Verbindung mit Teilabriss)		
<u>2</u>	<u>Wohnbrachen</u>		
	Annenstr. 43	Antonstr. 40	Bleichstr. 9
	Engelstr. 14	Gabelsberger Str. 11	Karlstr. 62
	Leißnerstr. 24	Neundorfer Str. 43 & 47	Plauener Talstr. 10
	Rähnisstr. 34 & 44	R.-Koch-Str. 40, 42 & 44	Schillerstr. 30
	Straßberger Str. 9, 11 & 11a		

Gesamteinschätzung „Nachnutzung“

Bei der Gesamteinschätzung muss vorangestellt werden, dass die betroffenen Objekte vormals tatsächlich der Brachendefinition entsprachen. Somit werden nicht alle realisierten Nachnutzungen nach Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Gesamtzahl von nunmehr **21 erfolgreichen Nachnutzungen** in nur fünf Jahren muss als klarer Erfolg gewertet werden. Besonders vor dem Hintergrund, dass die Revitalisierung dieser Brachen mit einem hohen Investitionsaufwand hinsichtlich der maroden Bausubstanz verbunden war.

B) Umnutzung (2010-14)

1	<u>Gewerbe- und Industriebrachen</u>	
	ehem. Sachsendruckgebäude (Bergstr. 11)	Umbau zu Wohnungen
	ehem. Bürogebäude (Reinsdorfer Str. 15)	Umbau zum Wohnhaus
	ehem. Mühle Kauschwitz (NW-Trakt)	Umbau zum Eigenheim
	Umbau Nebengebäude (H.-Sachs-Str. 49)	Umbau zur Skaterhalle
	ehem. Geschäftshaus (Karlstr. 58)	Umbau zu Wohnungen
2	<u>sonstige Brachen</u>	
	ehem. Umformerstation (Reißiger Str. 78a)	Umbau zum Eigenheim
	ehem. FDGB-Gebäude (Neundorfer Str. 71)	Umbau zu Wohnungen
	ehem. Verlags-Gebäude (Rädelstr. 21)	Umbau zu Wohnungen
	ehem. Kaufhalle „Mammengebiet“	Umbau zum Indoor-Spielplatz
	ehem. Rittergut Kauschwitz	Veranstaltungsräume
	ehem. Kaufhaus „Horten“ (Postplatz 5/6)	Umbau zum Landratsamt ¹
	ehem. Gerichtsgebäude (Amtsberg 6)	Umbau zur Berufsakademie ²

Gesamteinschätzung „Umnutzung“

Auch hier muss zu Beginn Erwähnung finden, dass alle aufgelisteten Objekte vormals tatsächlich Brachen waren. Insgesamt ergaben sich in den zurückliegenden fünf Jahren immerhin **12 Revitalisierungen durch Umnutzungen**. Im Grunde genommen wiederholt sich die Gesamteinschätzung analog zur „Nachnutzung“. Jede erfolgreiche Brachenrevitalisierung in Folge einer Umnutzung ist unter den gegebenen Bedingungen als ein Erfolg zu werten.

C) Rückbau (2010-14)

1	<u>Gewerbe- und Industriebrachen</u>	
	ehem. Sachsendruck (Forst-/Rädelstr.)	Baufläche (Parkdeck LRA)
	ehem. Hydraflex (Wielandstr. 31)	gestaltete Freifläche
	ehem. „Zucker-Süppel“ (Karolastr. 55 & 57)	Freifläche
	ehem. Höppnerische Fabrik (Stresemannstr. 91)	gestaltete Freifläche
	ehem. Spemaba Werk II (Mühlstraße)	Freifläche
	Nebengebäude der „Alten Kaffeerösterei“	Freifläche
	ehem. Schornstein + NG (H.-Sachs-Str. 51)	Freifläche
	ehem. Stickereigebäude E-Fritzsch-Str. 23)	Spielplatz
	ehem. „Café Nord“ (Pausaer Str. 60)	Freifläche
	ehem. Gewerbebrache Alleestr. 15/17	Freifläche
	ehem. Gewerbebrache Seumestr. 22, 24 & 26	Freifläche
	ehem. Gewerbebrache Reichenbacher Str. 34	Parkplatz (Bahnhof Mitte)
	ehem. Firma Beyer (Forststr. 36 & 38)	Freifläche
	ehem. Firma HTM-Bau (Bergstr. 36, Heinrichstr. 5)	Freifläche
	ehem. Werkshalle der JVA (Amtsberg 8)	Freifläche
	ehem. Schornstein Dobenastr. 80	Freifläche
	ehem. Gewerbebrache Wielandstr. 3	Freifläche

2 Wohnbrachen

In den letzten fünf Jahren wurden – in erster Linie über das Programm „Stadtumbau Ost“ – 44 Wohngebäude mit 376 WE abgerissen. Unter Berücksichtigung der Brachendefinition müssen jedoch alle Objekte der beiden Wohnungsunternehmen herausgefiltert werden. Übrig bleiben 40 Wohnbrachen mit 194 WE, die als revitalisierte Brachen gelten.

¹ In Umsetzung

² In Kürze beginnend

<u>3</u>	<u>Militärbrachen</u> ehem. Brache am Taubenhübel (OT Neundorf) ehem. Kasernengebäude an der Schöpsdrehe	Renaturierung Gewerbefläche
<u>4</u>	<u>Agrarbrachen</u> ehem. Schweinezuchtanlage Oberlosa Stallungen des Rittergutes Neundorf Wohnhaus & Stallungen d. Rittergutes Reinsdorf	Renaturierung Freifläche Freifläche
<u>5</u>	<u>Sozialbrachen</u> ehem. Poliklinik (Jahnstr. 5) ehem. Geb. d. „Stasi“ (Gabelsberger Str. 7/9) Sportlerheim des VfB Plauen Nord ehem. Pionierhaus (Böhlerstr. 55) ehem. JVA (Amtsberg 10)	Freifläche Wohnen Spiel- und Sportfläche Parkplatz Freifläche (BA)
<u>6</u>	<u>sonstige Brachen</u> Fäkalienbehälter Kauschwitz Technische Anlage (Moltkestr. 1) Nebenanlagen (Bergstr. 5) Nebenanlagen (Mosenstr. 11) Nebenanlagen (Beethovenstr. 36) Nebenanlagen (Windmühlenstr. 10) Nebenanlagen Liebknechtstr. 11, 13, 15 & 17	Freifläche Freifläche Freifläche Freifläche Freifläche Freifläche Parkplatz, Freifläche

Gesamteinschätzung „Rückbau“

In den letzten fünf Jahren gelang es 74 bauliche Brachen zu beseitigen. Dies entspricht einem jährlichen Schnitt von fast 15 Brachen. Allein über den Bereich der Städtebaulichen Erneuerung flossen über 3,5 Mio. EURO Finanzhilfen aus folgenden Förderprogrammen:

- SEP Stadtumbau Ost (SUO) – Rückbau & Aufwertung
- SEP Soziale Stadt (SSP)
- SEP Sanierungsgebiet „Östliche Bahnhofsvorstadt“
- Landesbrachenprogramm (Revitalisierung Brachen)
- EFRE (Revitalisierung Brachen)

Ohne Berücksichtigung der Wohnbrachen gelang es, allein mit den restlichen 34 Rückbaumaßnahmen eine Gesamtfläche von nahezu 11 ha zu revitalisieren. In erster Linie erfolgte jedoch nur eine einfache Gestaltung als Freifläche. Aber auch Parkplätze sowie Spiel- und Sportbereiche konnten geschaffen werden.

Ein Schwerpunkt bei den realisierten Rückbaumaßnahmen lässt sich anhand der Auflistung nicht feststellen. Vielmehr hat die Stadt Plauen versucht, allumfänglich das Brachenproblem anzugehen. Wo sich die Möglichkeit des Rückbaus ergab, wurden alle Anstrengungen zur Umsetzung unternommen.

Tab. 01 Übersicht der Revitalisierungsmaßnahmen 2010-2014 (Stand: 31.12.2014)

Revitalisierung von Brachen durch...	Anzahl der Maßnahmen	davon Wohnbrachen
Nachnutzung von Brachen	21	19
Umnutzung von Brachen	12	-
Rückbau von Brachen	74	40
gesamt	107	59

In der Gesamteinschätzung realisierter Maßnahmen (2010-14) ergibt sich folgendes Bild:

- Die Stadt Plauen konnte in den letzten fünf Jahren 107 **bauliche Brachen revitalisieren**. Dies entspricht einem jährlichen Schnitt von ca. 21 Brachen.
- Bedingt durch den seit Jahren anhaltenden Schrumpfungsprozess bildete der **Rückbau von Brachen den Schwerpunkt** (ca. 67%).
- **Um- und Nachnutzungen** bilden zwar mit gut einem Drittel die Minderheit, müssen aber unter den gegebenen Bedingungen (Schrumpfungstendenzen, sinkende Bedarfe, hohe Investitionskosten) **als Erfolge** für die Stadtentwicklung gewertet werden.
- Zur Revitalisierung konnte eine **Vielzahl an Förderprogrammen und Abschreibungsmodellen** genutzt werden.
- **Hauptakteure der Revitalisierung** von Brachen sind die **Vielzahl kleinerer Privateigentümer**.

2 Strukturuntersuchung & Bilanzierung

Mit der Überarbeitung der „Stammdatei“ ergaben sich zahlreiche Veränderungen zur Datenausgangslage. Insgesamt wurden zum Stichtag 31.12.2014 **515 bauliche Brachen mit einer Gesamtfläche von 35,18 ha** ermittelt, die nun die Grundlage für die Auswertung bilden.

Aus der „Stammdatei“, die alle 515 Objekte auflistet, sollen nun in der Folge die entsprechenden Strukturuntersuchungen und Bilanzierungen abgeleitet werden. Dabei wird nach folgenden Kriterien unterschieden:

- Art der Brache
- Flächenkategorie
- Eigentumsverhältnisse
- Baualter & Bauzustand
- Denkmalschutz und archäologische Schutzgebiete
- Stoffliche Belastungen

Alle Kriterien werden (soweit möglich) nach Anzahl und Flächengröße untersucht und ausgewertet. Für die vorrangigen Brachentypen „Gewerbe- und Industriebrache“ und „Wohnbrache“, beide bilden einen Anteil von 89,1% an den Gesamtbrachen, erfolgt eine Detailuntersuchung und -auswertung. Die restlichen Typen werden zusammengefasst betrachtet und nach Auffälligkeiten untersucht.

Hinzu kommt abschließend eine kurze Einschätzung der ermittelten Zwischennutzungen. Da hier jedoch die Fallzahl äußerst gering ist (3,7%) und sich auch kaum (ohne größeren Aufwand) erhöhen lässt, können die hieraus gewonnenen Aussagen nicht als belastbar gelten.

2.1 Art der Brache

Bei der Untersuchung nach der Art der Brache wird nach folgenden Typen unterschieden:

- Gewerbe- und Industriebrachen
Ehemalige Produktionsanlagen und Lagerbereiche, die bereits seit längerer Zeit nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion erfüllen und eine marode Bausubstanz aufweisen. Eine Vermarktung ist ohne größere Sanierungsmaßnahmen nicht realistisch. Hinzu kommen Einrichtungen und Anlagen der betrieblichen Verwaltung, des Dienstleistungssektors, des Handwerks und gastronomische Einrichtungen (z. B. Hotel, Ferienhaus).

- Wohnbrachen
Gebäude, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Diese mussten zwei Merkmale erfüllen:
 1. unsanierte oder baufällig/ruinöse Bausubstanz
 2. kompletter Leerstand
 Weiterhin wurden auch Objekte aufgenommen, die bereits saniert bzw. teilsaniert sind, wenn nachgewiesen werden konnte, dass das Objekt bereits seit längerer Zeit leer steht (Gebäude- und Wohnraumzählungen durch das Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig (IWI) in den Jahren 2001 & 2005).

- Handelsbrachen
Einrichtungen und Anlagen, die in erster Linie als Handelseinrichtung dienen (Einzel- & Großhandel) und die Funktion bereits seit längerer Zeit nicht mehr erfüllen. Eine Vermarktung ohne größere Sanierungsmaßnahmen erscheint auch hier nicht realistisch.

- Militärbrachen
Einzelobjekte auf den Flächen der ehemaligen Kasernenstandorte, die noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten und sich baulich in einem bedenklichen Zustand befinden.

- Agrarbrachen
Einrichtungen und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion bzw. der Viehhaltung dienen sowie sämtliche Nebenanlagen (Scheunen, Remisen, Güllebecken,...), die bereits seit längerer Zeit leer stehen und sich baulich in einem maroden Zustand befinden. Hinzu kommen ehemalige Gutshöfe und Herrenhäuser mit unsanierter bis ruinöser Bausubstanz.

- Sozialbrachen
Ehemalige Gemeinbedarfs- bzw. öffentliche Einrichtungen (Kitas, Schulen, Klinikteile, Sportanlagen,...), die bereits mehrere Jahre leer stehen und baulich dem Verfall preisgegeben sind. Ohne größere Investitionen bestehen keine realistischen Vermarktungschancen.

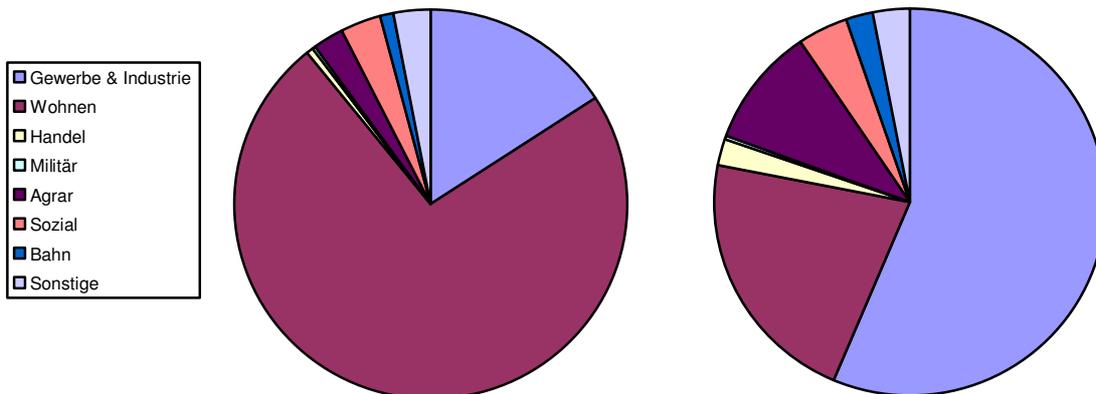
- Bahnbrachen
Einrichtungen und Anlagen entlang der bestehenden Bahntrassen, die nicht mehr ihre ursprüngliche Funktion erfüllen (z. B. Bahnhofsgebäude an geschlossenen Bahnhöfen) und baulich in einem unsanierten bis baufällig/ruinösen Zustand sind.

- sonstige Brachen
Unter dieser Rubrik finden sich alle Objekte bzw. baulichen Anlagen, die den vorgenannten Typen nicht eindeutig zugeordnet werden konnten. Hierzu zählen beispielsweise Garagen(anlagen), Mauerreste von Gebäuden oder auch Hintergebäude, deren Nutzung nicht ersichtlich war.

Tab. 02 Untersuchung nach „Art der Brache“

	Anzahl	Fläche in ha
Industrie- und Gewerbebrache	82 (15,9%)	19,82 (56,3%)
Wohnbrache	377 (73,2%)	7,65 (21,7%)
Handelsbrache	3 (0,6%)	0,79 (2,2%)
Militärbrache	1 (0,2%)	0,09 (0,3%)
Agrarbrache	14 (2,7%)	3,52 (10,0%)
Sozialbrache	16 (3,1%)	1,45 (4,1%)
Bahnbrache	6 (1,2%)	0,79 (2,2%)
sonstige Brachen (z. B. Hintergeb., Mauerreste)	16 (3,1%)	1,07 (3,0%)

Abb. 01 Brachentypen nach Anzahl (links) und Fläche (rechts)



Quelle: eigene Erhebungen, 31.12.2014

Auswertung nach Anzahl der Brachen

Es dominieren klar die Wohnbrachen. Sie machen fast Dreiviertel der gesamten Brachen aus. Die Anzahl der Gewerbe- und Industriebrachen liegt mit 82 Objekten relativ hoch. Hierbei muss jedoch angeführt werden, dass die Definition relativ weit gefasst wurde (s. Seite 13). Erfreulich ist die Tatsache, dass in Plauen kaum Handels- und Militärbrachen existieren.

Auswertung nach der Fläche

Hinsichtlich der Flächen dominieren jedoch die Gewerbe- und Industriebrachen. Hierbei handelt es sich in der Regel um größere Gebäudekomplexe mit teilweise hohem Versiegelungsgrad der Außenflächen. Auch bei den Agrarbrachen liegt der Flächenanteil deutlich höher als der Anteil nach Objekten. Größere Stallanlagen und eine hohe Versiegelung im Außenbereich sind hierfür verantwortlich.

Bei den Wohnbrachen wurden zumeist nur die Wohngebäude selbst aufgenommen, es sei denn auf dem Flurstück befand sich ein ebenfalls brachliegendes Nebengebäude oder eine größere versiegelte Fläche.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Die 82 erfassten Objekte gliedern sich in:

- 35 Objekte der Kategorie „Gewerbe & Industrie“
- 34 Objekte der Kategorie „Gewerbe / Handwerk“
- 9 Objekte der Kategorie „Gastro / Beherbergung“
- 4 Objekte der Kategorie „Verwaltung“

Eine genaue Kategorisierung ist schwierig, da bei vielen Objekten die ehemalige Nutzung kaum noch ablesbar ist. Ohne größere Recherchearbeit in Archiven oder Chroniken lässt sich hier nur eine recht grobe Einteilung treffen. Erschwerend kommt hinzu, dass manche Objekte, teilweise mehrfach, ihre ursprüngliche Funktion im Laufe der Zeit wechselten.

Bei der Betrachtung der Flächen ergibt sich folgendes Bild:

- alle Brachen über einem Hektar sind Gewerbe- und Industriebrachen
- besonders die ehemaligen Gebäude-Komplexe der Textil-Industrie erweisen sich als problematisch
- fast zwei Drittel der mittelgroßen Brachen (0,1-<1 ha) entfallen auf ehemals gewerblich genutzte Brachen
- die flächenmäßig größte Brache (ehem. SERO-Gelände) stellt hierbei einen Sonderfall dar (hohe Versiegelung, wilde Müllkippe, Teilnutzung als PV-Anlage)

Die **größten Probleme** bereiten folgende Brachen:

- Hempelsche Fabrik (Hofwiesenstr. 12, 22 & 24)
- ehemalige Damenkonfektion – Dako (Richarda-Huch-Str.1)
- ehemalige Plauener Gardine (Holbeinstr. 33, 34 & 34a, Am Unteren Bahnhof 21 & 22)
- ehemalige Plauener Gardine (Louis-Ferdinand-Schönherr-Str. 6)
- ehemalige Vowetex (Hammerstr. 57)
- ehemaliges SERO-Gelände (Schenkendorfstr. 21)

Rechnet man die Flächen der Einzelobjekte zusammen, so ergibt sich eine Fläche von 9,72 ha. Allein diese sechs Brachenkomplexe machen über ein Viertel der Brachen-Gesamtfläche in Plauen aus.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Die 377 erfassten Objekte gliedern sich in:

- 315 Mehrfamilienhäuser (MFH + 34 NG)
- 32 Reihenhäuser (RH + 5 NG)
- 20 Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH + 2 NG)
- 7 Gehöfte (schließt mehrere NG mit ein)
- 3 Villen

Die angegebenen Nebengebäude (NG) fließen in die Gesamtflächenrechnung mit ein, werden aber mit dem Hauptgebäude als ein Objekt (eine Adresse) gesehen. Für den Sonderfall, dass das Nebengebäude ruinös und ungenutzt, das Hauptgebäude aber saniert und bewohnt ist, erfolgt eine Einordnung – je nach ablesbarer Nutzung – zu den Typen „Gewerbe- & Industriebrache“ oder „Sonstige Brachen“.

Bei der Betrachtung der Flächen ergibt sich folgendes Bild:

- im Bereich der Wohnbrachen dominieren die Klein- und Kleinstbrachen
- fast 90% der Wohnbrachen sind kleiner als 0,03 ha
- der Anteil größerer Wohnbrachen (über 0,1 ha) ist mit 0,8% verschwindend gering

Die **größten Sorgen** bei den Wohnbrachen bereiten die Mehrfamilienhäuser. Sie kommen auf einen Anteil von rund 84%. Diese befinden sich zum Großteil in äußerst unattraktiven Lagen entlang der Hauptverkehrsstrassen bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industrieanlagen. Besonders mit Blick auf den ohnehin bereits schwierigen Plauener Wohnungsmarkt können diesen Objekten kaum positive Entwicklungsperspektiven eingeräumt werden.

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

Zu Beginn der Brachenerfassung 2006 gab es noch keinen Typ „Bahnbrachen“. Doch mit Beginn des Umstrukturierungsprozesses bei der Bahn (Streckenstilllegungen, Aufgabe von Bahnhöfen, Verkauf von Bahnimmobilien) bildete sich nach und nach dieser Typus heraus. Da der Umstrukturierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, könnte bei einer entsprechenden Nichtvermarktung deren Anteil weiter steigen.

2.2 Flächenkategorie

Bei der Betrachtung der Flächenkategorien wird eine Verteilung nach der ermittelten Flächengröße vorgenommen. Unterschieden wird hierbei in:

- Kleinstbrachen unter 100 m² oder <0,01 ha,
- kleine bis mittlere Brachen 100 m²-<1.000 m² oder 0,01-<0,1 ha,
- mittlere bis große Brachen 1.000 m²-<10.000 m² oder 0,1-<1 ha und
- sehr große Brachen ab 10.000 m² oder ab 1 ha

Insgesamt ergab die Flächenermittlung über das Geo-Informationssystem der Stadt eine Fläche von rund 35,18 ha. Bei der Ermittlung der Flächengrößen, wie auch bei der grafischen Darstellung der Brachen, wurden folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- bei der Flächenbetrachtung wurde sich zunächst auf den Haupt-Baukörper konzentriert
- sofern marode Nebengebäude existierten, wurden auch diese mit aufgenommen
- eine Erweiterung auf die Grundstücksfläche musste durch eine auffällig hohe Versiegelung gerechtfertigt sein (hierzu wurden die aktuellen Luftbilder 2013 genutzt)
- bei Wohnbrachen ohne Nebengebäude wurde nur das Wohngebäude selbst erfasst
- bei Wohnbrachen mit Nebengebäuden wurde i. d. R. das Flurstück erfasst

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich folgendes Bild bezüglich der vorgegebenen Flächenkategorien:

Tab. 03 Untersuchung nach Flächenkategorie

	Anzahl
Kleinstbrachen	24 (4,7%)
kleine bis mittlere Brachen	423 (82,1%)
mittlere bis große Brachen	64 (12,4%)
sehr große Brachen	4 (0,8%)

In Auswertung der Tabelle lässt sich feststellen, dass es sich bei den meisten Brachen um kleine bis mittlere Brachen handelt. Aus einer detaillierten Auswertung der Flächengrößen lässt sich ermitteln, dass über 80% der Brachen kleiner als 500 m² sind. Lediglich 13% besitzen eine Fläche, die größer 1.000 m² ist.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Gewerbe- und Industriebrachen fallen fast ausschließlich in die beiden größten Flächenkategorien. Kleine oder kleinste Gewerbebrachen (z. B. Handwerkerhäuser, Lagerschuppen,...) bilden eher die Ausnahme.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Das es in Plauen eine solche Flächenstruktur gibt, ist natürlich der Tatsache geschuldet, dass hier überproportional viele Wohnbrachen vorherrschen. Es existiert somit eine Kleinteiligkeit, die sich quasi über das gesamte Stadtterritorium erstreckt. Diese festzustellende Kleinteiligkeit ist besonders bei der späteren Bewertung hinsichtlich einer Nutzungsperspektive zu beachten.

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

Einzig nennenswerte Auffälligkeit sind hier die Agrarbrachen. Diese zählen in der Regel zu den mittleren bis großen Brachen. Dabei handelt es sich weniger um klassische Stallanlagen, als vielmehr um ehemalige Guthofanlagen und Rittergüter.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Recherche der Eigentumsverhältnisse gestaltet sich mitunter recht schwierig und langwierig. Gerade bei brachliegenden Objekten sind diese oft ungeklärt bzw. aufgrund häufiger Wechsel schwer zu durchschauen. Nicht selten verbirgt sich hierin ein entscheidendes Entwicklungshemmnis für die Brache. Zudem können Einzelobjekte auch als bewusste Spekulationsobjekte angesehen werden.

Tab. 04 Untersuchung der Eigentumsverhältnisse

	Anzahl	Fläche in ha
Brachen in Privateigentum	474 (91,8%)	29,41 (83,6%)
Brachen in kommunalem Eigentum	18 (3,8%)	4,09 (11,6%)
Brachen in sonstigem Eigentum (Land, Bund, Verein)	3 (0,8%)	0,04 (0,1%)
Brachen in Mischformen (privat + Land/Bund)	5 (1,0%)	0,07 (0,2%)
Brachen mit ungeklärten bzw. schwierigen Verhältnissen (Verzicht, ungeklärt, Liquidator, Insolvenzverwalter)	15 (2,7%)	1,57 (4,5%)

Auswertung nach Anzahl der Brachen

Es dominieren klar die privaten Eigentümer. Über 90% der erfassten Objekte befindet sich in privater Hand. Der Handlungsspielraum für die Kommune ist deutlich eingeschränkt. Ihr Anteil liegt unter 4%.

Auswertung nach der Fläche

Betrachtet man die Fläche, so kommt die Stadt auf einen Anteil von immerhin 11,6%. Auch der Anteil an Brachen in ungeklärten bzw. schwierigen Eigentumsverhältnissen klettert leicht nach oben (4,5%). Hieraus lässt sich schließen, dass in erster Linie größere Brachen in kommunaler Hand sind bzw. ungeklärten oder schwierigen Besitzverhältnissen unterliegen.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Die Gewerbe- und Industriebrachen befinden sich zu 85% in privater Hand. Die restlichen 15% teilen sich die Kommune und die schwierigen Verhältnisse zu gleichen Teilen. Für zwei Objekte fungiert ein Insolvenzverwalter, für ein Objekt ein Liquidator.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Mit fast 96% stellen die Privateigentümer bei den Wohnbrachen die klare Dominanz dar. Weiterhin entfallen auch alle fünf Mischformen (Privateigentum & Bund/Land) auf diesen Brachentyp. Der handlungsspielraum der Kommune beschränkt sich lediglich auf ein Objekt.

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

- Handels- und Bahnbrachen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz
- die einzige noch vorhandene Militärbrache liegt in kommunaler Hand
- bei den Sozialbrachen liegt der Anteil des kommunalen Eigentums bei 37,5%

2.4 Bualter

Mit der Überarbeitung der Stammdatei wurde auch der Versuch unternommen, die genauen Baujahre der Objekte bzw. Gebäude-Komplexe zu ermitteln. Dies gelang nur bedingt, da gerade für Objekte in den Ortsteilen kaum aussagekräftige Unterlagen in den Bauarchiven vorlagen. Insgesamt konnten für 375 Objekte (72,8%) die genauen Baujahre ermittelt werden. Bei Objekten mit mehreren Gebäudeteilen bzw. Anlagen konnten dies auch mehrere Baujahre sein. Vereinzelt wurde auch das Jahr der letzten Sanierung bzw. der Wiederaufbau nach Kriegsende ermittelt. Dies trifft auf 48 Objekte (9,3%) zu. Hinzu kommen 25 Objekte (4,9%) mit einer ungenauen zeitlichen Zuordnung (vor oder ab 19...). Zu 67 Objekten (13,0%) konnten keine Aussagen getroffen werden.

Bei der anschließenden Zusammenfassung nach Bualterklassen erfolgte jedoch nur die Berücksichtigung der dominanten Jahreszahl (z. B. Baujahr des Hauptgebäudes bzw. der Mehrzahl der baulichen Anlagen). Bei Objekten ohne genaues Baujahr wurde die Bualterklasse geschätzt. So wurde beispielweise vorausgesetzt, dass gerade in den historischen Ortskernen der Dörfer bereits eine Bebauung vor 1870 existiert hat.

Tab. 05 *Untersuchung der Baualtersklassen*

	Anzahl	Fläche in ha
Brachen vor 1870	62 (12,0%)	4,03 (11,5%)
Brachen zwischen 1870 und vor 1919	367 (71,3%)	17,46 (49,6%)
Brachen zwischen 1919 und vor 1948	54 (10,5%)	4,90 (13,9%)
Brachen zwischen 1948 und vor 1990	31 (6,0%)	8,07 (22,9%)
Brachen nach 1990	1 (0,2%)	0,71 (2,0%)

Auswertung nach Anzahl der Brachen

Da es sich bei der Mehrzahl der Brachen um Wohnbrachen in der Altbausubstanz handelt, ist der hohe Anteil der Baualtersklasse 2 (1870 bis vor 1919) leicht erklärbar. Insgesamt dominieren die drei Baualtersklassen vor 1948. Gemeinsam kommen diese auf einen Anteil von fast 94% der gesamten Brachen. Plauens Problem liegt somit ganz deutlich in der Altbausubstanz.

Auswertung nach der Fläche

Bezüglich der Fläche gestaltet sich die Gliederung nach Baualtersklassen etwas differenzierter. Hierbei kommt zum Tragen, dass zwischen den beiden Weltkriegen und auch zu DDR-Zeiten mehrere größere Gewerbe- bzw. Industriekomplexe sowie größere Hallen entstanden.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Mit 58,5% dominieren auch hier die Objekte der Baualtersklasse 2. Diese nehmen auch mit 9,65 ha die größte Fläche ein. Mit knapp über 7 ha folgen aber bereits die Anlagen, die zu DDR-Zeiten (Baualtersklasse 4) errichtet wurden. Insgesamt können 15 Objekte der Zeitspanne von 1948 bis vor 1990 zugeordnet werden.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Bei den Wohnbrachen dominiert die Baualtersklasse 2 mit einem Anteil von 78,0% und einer Fläche von 6 ha. Ältere Objekte (11,4%) finden sich in erster Linie in den historisch gewachsenen Dorfkernen der Ortsteile wieder. Der Anteil „Wohnbrachen“ in der Baualtersklasse 4 (DDR-Zeit) ist mit 2,7% sehr gering. Es existieren kaum größere Wohnbrachen aus der Epoche von 1948 bis vor 1990.

Auffälligkeiten bezüglich der anderen Brachentypen sind nicht festzustellen. Es existiert nur eine Brache aus der Zeit ab 1990 (Handelsbrache).

2.5 Bauzustand

Bereits mit den ersten Gebäude- und Wohnraumerhebungen (2001 & 2005) erfolgte eine Bewertung des Bauzustandes. Auch wenn die Einschätzung des Einzelbauwerks stark durch die subjektive Einschätzung des Erhebers geprägt ist, konnte über die frühzeitige Festlegung bestimmter Standards ein objektives und belastbares Gesamtbild wiedergegeben werden.

Bei der Bauzustands-Bewertung der Brachen beschränkte man sich auf drei Kategorien. Dabei sind die beiden untersten Bauzustände (unsaniert & baufällig/ruinös) zusammengefasst. Der Zustand „voll saniert, höherwertiger Gesamteindruck“ fand keine Berücksichtigung, da dieser im Widerspruch zur Brachendefinition stünde.

Tab. 06 *Untersuchung des Bauzustandes*

	Anzahl	Fläche in ha
Brachen im unsanierten bzw. baufälligen/ruinösen Zustand	413 (80,2%)	29,49 (83,8%)
Brachen im teilsanierten Zustand	94 (18,3%)	4,87 (13,8%)
Brachen vollsaniert/Neubau, aber bereits optisch beeinträchtigt	8 (1,6%)	0,81 (2,3%)

Auswertung nach Anzahl der Brachen und der Fläche

Da zwischen Anzahl und Fläche keine Auffälligkeiten bestehen, erfolgt eine zusammengefasste Auswertung. Erwartungsgemäß dominiert die schlechteste Bauzustandsklasse. Doch fast jedes fünfte Objekt hat seit der Wiedervereinigung zumindest teilweise Investitionen erfahren. Diese Sanierungs- oder Teilsanierungsmaßnahmen liegen jedoch schon länger zurück oder wurden bei einigen Objekten oberflächlich aus- bzw. nicht zu Ende geführt.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Die schlechteste Bauzustandsklasse nimmt hier einen Anteil von 81,7% ein und liegt somit leicht über dem Gesamtanteil. Die restlichen 18,3% nehmen teilsanierte Gebäude ein. Die Kategorie „vollsaniert/Neubau, aber bereits optisch beeinträchtigt“ ist nicht vertreten.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Bei den Wohnbrachen liegt der Anteil der schlechtesten Bauzustandsklasse leicht unter dem Gesamtanteil (78,2%). Rund jede fünfte Wohnbrache gilt als teilsaniert. Der Anteil vollsanierter Bausubstanz mit optischer Beeinträchtigung liegt bei 1,6%.

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

Bei den restlichen Brachentypen (56) liegt der Anteil der unsanierten bis baufällig/ruinösen Bausubstanz bei über 91%. Hervorzuheben ist hierbei, dass alle Agrar- und sonstigen Brachen in die Zustandskategorie fallen.

2.6 Denkmalschutz & archäologische Schutzgebiete

Besonders für die spätere Einschätzung der Nutzungsperspektive und Prioritätensetzung ist der Schutzstatus der Brache von wichtiger Bedeutung. Dabei kann sich dieser positiv, aber auch negativ auf das jeweilige Objekt auswirken.

Tab. 07 Untersuchung zum Schutzstatus

	Anzahl	Fläche in ha
Denkmalschutz	122 (23,7%)	3,76 (10,7%)
<i>davon 1x mit Garten</i>		
<i>1x mit Nebenanlagen</i>		
teilweise Denkmalschutz (Einzelelemente)	9 (1,7%)	2,75 (7,8%)
Denkmalschutzgebiet „Dorfplatz“	1 (0,2%)	0,04 (0,1%)
Schutzstatus „Sachgesamtheit“	5 (1,0%)	0,65 (1,8%)
Archäologische Schutzzone	37 (7,1%)	2,88 (8,2%)
<i>davon 3x nur teilweise berührt</i>		

Auswertung nach Anzahl der Brachen

Rund jede vierte Brache ist hinsichtlich des Denkmalschutzes von Relevanz. Der hohe Anteil ist in erster Linie der Vielzahl an denkmalgeschützten Wohngebäuden der sogenannten Gründerzeit geschuldet.

Die Mehrzahl der Objekte, die innerhalb einer archäologischen Schutzzone liegen, befindet sich in den Kernzonen der historischen Ortsteile. Weitere Schutzgebiete (z. B. NSG oder LSG) werden durch die Brachen nicht berührt.

In der Summe muss festgehalten werden, dass rund 27% der Gesamtbrachen unter einen Schutzstatus fallen. Dieser kann für die noch festzulegende Entwicklungsperspektive von hoher Relevanz sein.

Auswertung nach der Fläche

Die Auswertung nach der Fläche deckt sich mit der zuvor getroffenen Aussage. Auch hier liegt der Anteil bei annähernd 30% (Denkmalschutz + archäologische Schutzzone).

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

24,4% der Gewerbe- und Industriebrachen unterliegen dem Denkmalschutz (auch teilweise). Die betroffene Fläche umfasst dabei stolze 4,4 ha. Dies ist immerhin ein Achtel der Gesamtfläche. In den archäologischen Schutzzone der historischen Ortskerne liegen hingegen nur zwei alte Landgasthöfe.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Der Anteil denkmalgeschützter Wohnbrachen liegt bei 28,4%. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Einzeldenkmale. Weiterhin befinden sich 24 Objekte innerhalb archäologischer Schutzzone. Von diesen 24 Objekten stehen 19 nicht unter Denkmalschutz. Somit unterliegt insgesamt ein Drittel der Wohnbrachen einem Schutzstatus.

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

Hierbei muss besonders auf die Agrarbrachen eingegangen werden. Von den 14 Objekten liegen allein neun innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Vier von diesen neun Objekten gehören zu einer so genannten „Sachgesamtheit“. Hiermit wird noch einmal deutlich, dass es sich bei den Agrarbrachen in erster Linie um ehemalige Gutshöfe bzw. Rittergüter handelt.

Betroffenen Gutshöfe / Rittergüter: - Anlage in Oberlosa
- Anlage in Unterlosa
- Teile der Anlage in Neundorf

2.7 Belastungen durch Altlasten

Für die Bearbeitung dieses Punktes erfolgte eine Auswertung des allgemeinen Liegenschaftsbuches (ALB). Aussagen zu finanziellen Belastungen können nur mit sehr großem Aufwand recherchiert werden – bei 515 Objekten auch ein Zeitproblem.

Tab. 08 Untersuchung nach Altlasten

	Anzahl	Fläche
Keine Altlasten	490 (95,1%)	25,14 (71,5%)
Altlastenverdacht	22 (4,3%)	9,65 (27,4%)
erwiesene Altlasten	3 (0,6%)	0,40 (1,1%)

Auswertung nach Anzahl der Brachen

Für rund 95% der Brachen gilt kein Altlasten-Verdacht. Insgesamt ist der Anteil erwiesener Verdachtsfälle mit unter 1% äußerst gering.

Auswertung nach der Fläche

Betrachtet man jedoch die Flächenanteile so stellt man fest, dass die Altlastenproblematik doch von hoher Relevanz ist, da sie immerhin 28,5% der Gesamtfläche betrifft. Insgesamt stehen über 10 ha unter Altlastenverdacht oder dieser gilt bereits als erwiesen.

Detailauswertung der „Gewerbe- & Industriebrachen“

Rund jede sechste Gewerbe- und Industriebrache steht unter Altlastenverdacht. In zwei Fällen gilt diese als erwiesen an. Die Größe der betroffenen Flächen beläuft sich auf 7,1 ha und entspricht somit rund 36% der gesamten Fläche an Gewerbe- und Industriebrachen.

Detailauswertung der „Wohnbrachen“

Hier spielen Altlasten kaum eine Rolle. Es gibt einen erwiesenen und einen Verdachtsfall. Die ermittelte Fläche für beide Fälle liegt bei 266 m².

Auffälligkeiten bei den anderen Brachentypen

- bei der einzigen Militärbrache liegt ein Altlastenverdacht vor
- jede zweite Bahnbrache steht unter Altlastenverdacht
- lediglich bei Handelsbrachen existiert kein Altlastenverdacht
- drei Agrarbrachen kommen immerhin auf eine Verdachtsfläche von 1,6 ha
- ein großes Altlastenproblem besteht bei den Garagenblöcken „Nach dem Seehaus“

2.8 Zwischennutzungen

Bei den durchgeführten Erhebungen konnten nur bedingt Zwischennutzungen ermittelt werden. Dies lag zu einem in der gewählten Methodik (Inaugenscheinnahme), zum anderen an der Unzugänglichkeit bestimmter Objekte. Eine Abfrage über die Eigentümer wurde aus Zeit- und Kostengründen nicht durchgeführt. Die ohnehin schwierige Eigentümersituation und der Wahrheitsgehalt der Antworten versprachen zudem nur geringfügigen Erfolg.

Der Anteil an Zwischennutzungen ist mit 3,7% verschwindend gering. Bei vielen Objekten lässt die marode Bausubstanz ohnehin kaum Spielraum. In erster Linie werden die betroffenen Objekte als Lager- oder Unterstellmöglichkeit genutzt. Einige Objekte dienen auch als Basis für technische Anlagen (z. B.: Funkmast, PV-Anlage).

Bisher ermittelte Zwischennutzungen:

Gewerbe- & Industriebrache	Eugen-Fritsch-Str. 30	Lager (Museum / Theater)
Agrarbrache	J.-C.-Dietrich-Str. 3	Lager (Museum / Theater)
Agrarbrache	J.-C.-Dietrich-Str. 7	Lager (Spedition)
Bildungsbrache	Stresemannstr. 81	Lager (Stadtarchiv)
Gewerbe- & Industriebrache	Dobenastr. 83	Lager (Brauerei)
Gewerbe- & Industriebrache	Senfelderstr. 5	Lager (Brauerei)
Gewerbe- & Industriebrache	Weststr. 23	Lager
Gewerbe (ehem. Erholungsheim)	Bahnhofstr. 1 (Jöb.)	Lager
Gewerbe- & Industriebrache	Pausaer Str. 22	Lager, Funk-Mast, Werbung
Gewerbe	Oelweg 80	Funk-Mast-Anlage
Gewerbe- & Industriebrache	Am Unteren Bahnhof 21	Kfz-Werkstatt / Handel
Gewerbe- & Industriebrache	Am Unteren Bahnhof 22	Selbsthilfe-Werkstätten
Gewerbe- & Industriebrache	Holbeinstr. 33	Selbsthilfe-Werkstätten
Gewerbe (ehem. Stadtwirtschaft)	Hammerstr. 74	Fuhrunternehmen
Gewerbe	Rinnelbergweg 7	Unterstellplatz
Gewerbe	Schenkendorfstr. 21	PV-Anlage
Wohnbrache (MFH)	Mühlstr. 1	PV-Anlage
Gewerbe- & Industriebrache	Am Mühlgraben 12	Freizeitanlage (Kletterhalle)
Wohnbrache (RH)	Stresemannstr. 2	Gastronomie (Döner)

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl der Zwischennutzungen deutlich höher liegt. Schätzungsweise dürfte sich deren Anteil zwischen 10% und 15% bewegen.

Eine verlässliche Aussage zur Flächeninanspruchnahme von Zwischennutzungen kann ebenfalls nicht getroffen werden. Oftmals werden die Brachen nur teilweise genutzt (z. B. Dachflächen oder Schornsteine).

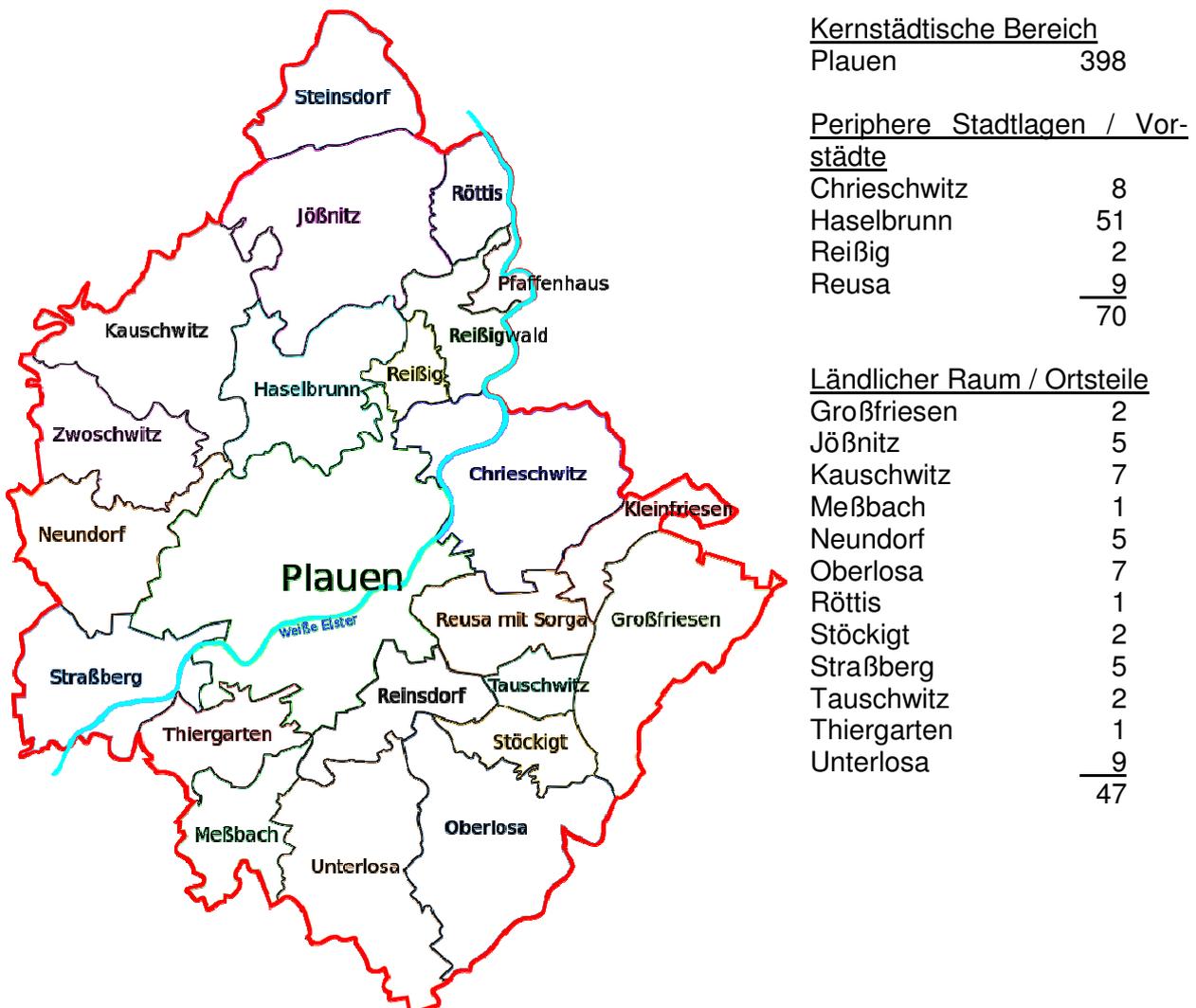
3 Räumliche Verteilung

Neben der Analyse bestimmter Brachenmerkmale hinsichtlich Anzahl und Fläche spielt auch die räumliche Verteilung der Brachen eine wichtige Rolle. Hier stellt sich die Frage: Gibt es Konzentrationen oder verteilen sich die Brachen relativ gleichmäßig über das gesamte Territorium?

Bei der Brachenermittlung wurde neben der Adressangabe auch die Gemarkung aufgenommen. Bei der Auswertung der räumlichen Verteilung nach Gemarkung erfolgt zunächst eine Kategorisierung nach drei Bereichen:

- kernstädtischer Bereich
- periphere Stadtlagen / Vorstädte
- ländlicher Raum / Ortsteile

Abb. 02 Verteilung der Brachen nach Gemarkung



Über 77% der Brachen befinden sich auf Plauener Gemarkung und somit im kernstädtischen Bereich. Dies liegt in erster Linie an der Vielzahl an Wohnbrachen im Mehrfamilienhausbereich sowie an den zahlreichen Gewerbe- und Industriebrachen entlang der Elsteraue. Die Gesamtfläche der Brachen beträgt 23,58 ha (67,0%).

In den peripheren Stadtlagen herrschen die Wohnbrachen (MFH & RH) vor. In Haselbrunn kommen jedoch auch zehn – teils größere – Gewerbebrachen hinzu. Diese nehmen allein eine Fläche von über 4 ha ein. Insgesamt beläuft sich die Fläche aller Brachen in diesem Bereich auf 7,15 ha (20,3%).

Im ländlichen Raum dominieren erwartungsgemäß die Agrarbrachen (23,4%) und bei den Wohnbrachen die Gehöfte sowie Ein- und Zweifamilienhäuser (40,4%). Insgesamt ergibt sich eine Brachenfläche von 4,45 ha (12,6%).

Folgende fünf Kernaussagen lassen sich festzuhalten:

- Der kernstädtische Bereich (Gemarkung Plauen) bildet mit seiner Vielzahl an Wohnbrachen im Geschosswohnungsbau einen zentralen Schwerpunkt bei der Brachenproblematik.
- In ihrer flächenmäßigen Ausdehnung entfallen rund zwei Drittel der Brachen auf den kernstädtischen Bereich.
- Die Mehrzahl der Wohnbrachen ballt sich in unattraktiven Lagen entlang der Hauptverkehrsstrassen sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industrieanlagen.
- Die Plauener Elsteraue sowie die Gemarkung Haselbrunn stellen zwei Schwerpunkte der Gewerbe- und Industriebrachen dar.
- In mehreren Plauener Ortsteilen stellen die noch vorhandenen Agrarbrachen einen wesentlichen Schwerpunkt dar.

Alle erfassten Brachen sind in den Bestandskarte 1.1 bis 1.5 nach ihrer Typisierung adressgenau dargestellt.

4 Gesamtbewertung der Brachen

In der Stadt Plauen wurden mit Stichtag 31.12.2014 insgesamt **515 bauliche Brachen** mit einer Gesamtfläche von 35,18 ha ermittelt. In den vorherigen Gliederungspunkten erfolgte zu diesen Brachen eine ausführliche Strukturanalyse.

Im Ergebnis diese Analyse lassen sich folgende Kernaussagen abschließend festzuhalten:

- Durch eine verbesserte Methodik hat sich die Anzahl der baulichen Brachen gegenüber älteren Erhebungen recht deutlich erhöht. Eine Aussage hinsichtlich der quantitativen Verschärfung der Brachenproblematik lässt sich hieraus nicht begründen.
- Die Stadt Plauen hat besonders in den fünf zurückliegenden Jahren vielfältigste Anstrengungen unternommen, um das Brachenproblem offensiv anzugehen. Dabei gelang es 107 Brachen zu revitalisieren.
- Die erfolgreiche Revitalisierung nahezu aller Militärbrachen ist als großer Erfolg zu werten.
- In Plauen dominieren kleinteilige Wohnbrachen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau (Altbausubstanz). Diese konzentrieren sich entlang der vielbefahrenen Hauptverkehrsstrassen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industrieanlagen.
- Jede sechste Brache in Plauen ist eine Gewerbe- und Industriebrache. Diese konzentrieren sich in der Elsteraue sowie im nördlichen Bereich der Kernstadt (Nähe obere Bahnlinie).
- Besonders in den ländlich geprägten Bereichen und Ortsteilen existieren immer noch zahlreiche Agrarbrachen. Hierbei handelt es sich häufig um ehemalige Gutshöfe oder Rittergüter.
- Durch Umstrukturierungsmaßnahmen bei der Deutschen Bahn hat sich die Zahl der Bahnbrachen relativ schnell erhöht. Da die Umstrukturierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, ist mit weiteren Brachen dieses Typs zu rechnen.
- Sechs größere Gewerbe- und Industrie-Komplexe stellen einen wesentlichen Schwerpunkt bei der Revitalisierung dar. Allein deren Flächenanteil macht ein Viertel der Gesamtfläche aller Brachen aus.
- In Plauen finden sich in erster Linie kleine und mittlere Brachen. Der Anteil von Brachen mit einer Fläche größer einem Hektar liegt unter 1%.
- Über 91% der Brachen befindet sich in Privatbesitz. Der Handlungsspielraum der Kommune ist deutlich eingeschränkt.
- Hinsichtlich der Baualtersklasse dominiert klar die Altbausubstanz vor 1919.
- In jede fünfte Brache wurde nach der Wiedervereinigung bereits investiert.
- Jede vierte Brache unterliegt dem Denkmalschutz bzw. befindet sich in einer schutzwürdigen Zone (z. B. Sachgesamtheit oder Archäologie).
- Fast ein Drittel der erfassten Flächen stehen unter Altlastenverdacht (einschließlich erwiesener Altlasten). Diese konzentrieren sich jedoch nur auf rund 5% der Brachenobjekte.
- Der Anteil zwischengenutzter Brachen oder Brachenteile ist in Plauen als gering zu bewerten.

C Potenzialanalyse & Prognose

1 Entwicklungschancen

Die Revitalisierung von Brachen und Brachflächen ist ein wichtiges Themenfeld bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Das bestehende „Angebot“ eröffnet mit Blick auf Stadtverdichtung, höhere Energieeffizienz, kürzere Wege oder das Schaffen neuer vernetzender Grünflächen vielfältigste Optionen. Das innerstädtische Nutzungsangebot kann hiermit ergänzt oder auch entlastet werden.

Eine Nach- oder Umnutzung bzw. eine Wiederbebauung von Brachflächen in integrierten Stadtlagen ist ein Mittel zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Um diese am Stadtrand zu begrenzen, sollen bevorzugt brachliegende Anlagen und Flächen im Stadtgebiet genutzt werden. Im Optimalfall gelingt es, Innenverdichtung und Freiraumentwicklung so zu kombinieren, dass bestehende Wohnquartiere nachhaltig aufgewertet werden oder neue Wohngebiete mit hoher Umwelt- und Lebensqualität entstehen. Mittelfristig kann die Entwicklung der Energiepreise und die Zunahme älterer und weniger mobiler Menschen die Nachfrage nach innerstädtischen Standorten begünstigen.

Stadtbrachen beherbergen häufig eine hohe Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten. Auch seltene Arten können sich dort ansiedeln. Sie können daher für den urbanen landschafts- und Naturschutz zu den besonders wertvollen Flächen gehören. Auch für Freizeit und Erholung können Brachen relevant sein, indem sie beispielsweise als informelle Grünfläche genutzt werden und Gelegenheit bieten, im Wohnumfeld Naturerfahrungen zu sammeln. In Zeiten des Klimawandels erlangen sie als klimatische Ausgleichsräume im urbanen Raum zunehmend Bedeutung. Brachen können somit auch erhaltenswerte Freiräume sein.

2 Szenarienmodell & Bedarfsprognose

In einer Kommune, die, trotz der zuletzt optimistisch stimmenden Bevölkerungsgewinne des Jahres 2014, grundlegenden Schrumpfungstendenzen unterliegt, gestaltet sich eine Bedarfsprognose äußerst schwierig. In der Regel entwickeln sich mit den rückläufigen Bevölkerungszahlen auch die hiermit verknüpften Bedarfe (z. B. an Wohnraum) zurück.

Das Plauen 2014 einen Bevölkerungsgewinn im dreistelligen Bereich erzielen konnte, hat sich in den Vorjahren bereits abgezeichnet. Immer besser gelang es, die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung über Zuzugsgewinne zu kompensieren. Fraglich ist jedoch, inwieweit sich diese Entwicklungstendenz fortsetzen wird? Von einer grundsätzlichen Trendwende sollte nicht ausgegangen werden.

Auch nicht-demographische Entwicklungstrends (z. B. Globalisierung, Filialisierung,...) müssen bei der Betrachtung herangezogen werden. Dies ist keine leichte Aufgabe bei den derzeit stattfindenden Umstrukturierungsprozessen in der Wirtschaft und in vielen Teilen des gesellschaftlichen Lebens.

Eine weitere wichtige Ausgangsbasis für eine belastbare Bedarfsprognose sind die bereits erwähnten Erfahrungen der letzten Jahre. Hieraus kann realistisch eingeschätzt bzw. abgeleitet werden, in welchem Umfang eine Revitalisierung von Brachen erfolgen kann. Besonders der Betrachtung bisheriger „Erfolgsgaranten“ (z. B. Förderprogramme oder Abschreibungsmodelle) und Hemmnisse (z. B. Eigentumsituation) ist dabei Aufmerksamkeit zu schenken.

2.1 Szenarien-Entwicklung künftiger Nutzungsmodelle

Zu Beginn soll ein dreigliedriges Szenarien-Modell verdeutlichen, welchen Weg die Brachenproblematik unter veränderten oder gleichbleibenden Bedingungen nehmen kann und welche Auswirkungen dies auf die Themenfelder „Um- und Nachnutzung“ sowie „Rückbau“ hätte. Dabei wird sich auf die Schwerpunkte „Gewerbe- & Industrie-“ sowie „Wohnbrachen“ konzentriert.

Ist davon auszugehen, dass die Gesamtentwicklung der Stadt Plauen...

- a) ...einer beschleunigten Schrumpfung unterliegt, dann sollte der Anteil an Um- und Nachnutzungen im Bereich
 - der Industrie- und Gewerbebrachen geringfügig &
 - der Wohnbrachen deutlich zurückgefahren werden

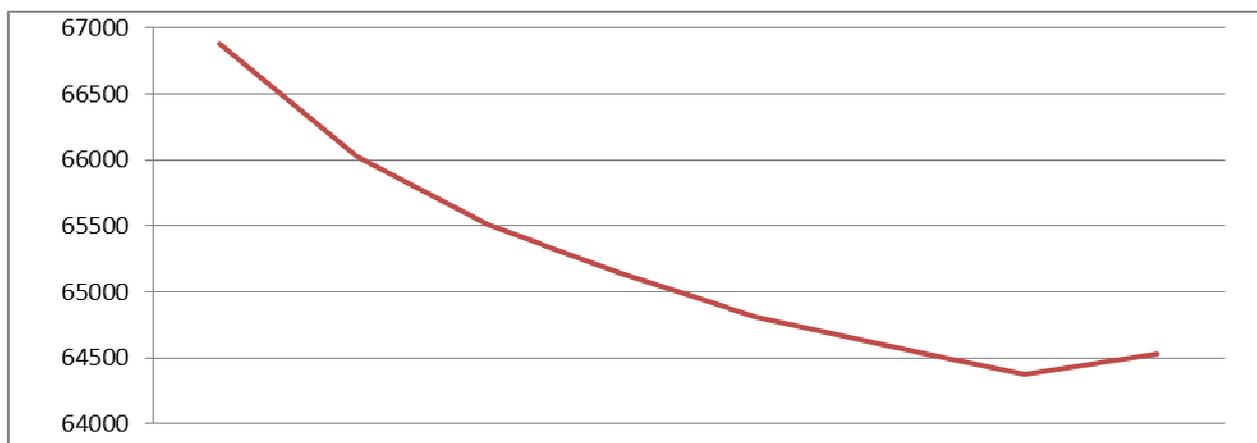
➤ Der Anteil an Rückbaumaßnahmen ist zu forcieren, da sich gerade die Leerstandssituation deutlich erhöhen wird.
- b) ...einer gleichbleibenden Schrumpfung unterliegt, dann sollte der Anteil an Um- und Nachnutzungen im Bereich
 - der Industrie- und Gewerbebrachen gleichbleiben &
 - der Wohnbrachen leicht zurückgefahren werden

➤ Der Anteil an Rückbaumaßnahmen ist auf gleichem Niveau der Vorjahre fortzuführen.
- c) ...einer verlangsamten Schrumpfung unterliegt, dann sollte der Anteil an Um- und Nachnutzungen im Bereich
 - der Industrie- und Gewerbebrachen leicht ausgebaut werden &
 - der Wohnbrachen gleichbleiben

➤ Der Anteil an Rückbaumaßnahmen sollte auch hier auf gleichem Niveau der Vorjahre fortgeführt werden, um den vorhandenen Stau sukzessive abzubauen.

Der Stadt Plauen wurden in den zurückliegenden Jahren immer wieder massiv rückläufige Bevölkerungszahlen und sinkende Bedarfe prognostiziert (z. B. Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen, Bertelsmann-Stiftung). Die tatsächliche Entwicklung spricht hingegen seit Jahren ein anders Bild. Spätestens mit den Bevölkerungsgewinnen im Jahre 2014 können die bisherigen Prognoseaussagen nicht mehr herangezogen werden. Die Schrumpfungstendenzen haben sich in Plauen deutlich verzögert.

Abb. 03 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Plauen 2007-2014



Quelle: Statistikstelle der Stadt Plauen, 2015

2.2 Bedarfsprognose

Trotz allem Optimismus: Die demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, die kommunale Haushaltslage sowie die Anziehungskraft der Metropolregionen erschweren in Plauen auch weiterhin die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Für die Bedarfsprognose der einzelnen Brachentypen werden zunächst folgende demografische Aussagen zu Grunde gelegt:

- Es ist auch weiterhin von einer leicht sinkenden Bevölkerungszahl auszugehen.
- Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird sich – leicht verzögert – fortsetzen
- Die Geburtenzahlen entwickeln sich leicht rückläufig (zweites demografisches Echo)
- Der Ausländeranteil wird sprunghaft ansteigen

Unter Berücksichtigung dieser und weiterer Entwicklungstendenzen in Wirtschaft und Gesellschaft erscheint zunächst der Begriff „Bedarf“ nicht zutreffend. Dieser ergibt sich in der Regel aus Angebot und Nachfrage. Dennoch soll an dieser Stelle der Versuch unternommen werden, für die einzelnen Brachentypen verlässliche Aussagen zu einer „Bedarfsprognose“ zu treffen:

Gewerbe- und Industriebrachen

- nur geringer Bedarf an Nach- bzw. Umnutzungen (hohe Investitionen, hohes Risiko – Altlasten, kaum Erweiterungsmöglichkeiten, teils schlechte Erreichbarkeit,...)
- Chancen für eine Zwischennutzung (Lager, Basis für eine tech. Anlage, Werbefläche,...) sind durchaus gegeben und für bestimmte Objekte wünschenswert
- hohes Rückbaupotenzial (Anteil dürfte sich, in Ableitung der Erfahrungen in den letzten vier Jahren, zwischen 67-75% bewegen)

Wohnbrachen

- Umnutzungen und Zwischennutzungen spielen keine wesentliche Rolle und können vernachlässigt werden
- der Anteil an Nachnutzungen (1 Drittel in den letzten fünf Jahren) durch Sanierungsmaßnahmen muss bei Betrachtung der hohen Leerstandsproblematik kritisch gesehen werden, erzeugt doch die Revitalisierung der einen Brachen zumeist einen neuen Leerstand an einem anderen Standort
- die Nachnutzung von Wohnbrachen ist weniger mit dem Bedarf in Zusammenhang zu bringen, als vielmehr mit den städtebaulichen Erfordernissen. Allein der Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum in Form eines Reihenhauses sowie die Unterbringung von Flüchtlingen stellt sich als Chance dar.
- hohes Rückbaupotenzial, da der Wohnungsmarkt ohnehin zu viele Angebote aufweist

andere Brachentypen

- Agrarbrachen haben kaum realistische Chancen einer Nach- bzw. Umnutzung – der Bedarf tendiert gegen Null
- Sozial- und Bahnbrachen könnten aufgrund ihrer Lagevorteile durchaus gute Chancen hinsichtlich einer Nach- bzw. Umnutzung besitzen – dies gilt auch für eventuelle Zwischennutzungen
- für „sonstige Brachen“ (Mauerreste oder aufgegebene Garagenstandorte) ist lediglich der Rückbau vorzusehen

Aufgrund der schwierigen Nachfragesituation fallen die Ergebnisse der Bedarfsprognose eher nüchtern aus. Inwieweit sich künftig die positive Entwicklung der zurückliegenden Jahre mit dem gleichen Tempo fortsetzt, ist fraglich. Mögliche Ansatzpunkte wie beispielsweise:

- die Schließung von Angebotslücken im hochpreisigen Wohnsegment und bei Sonderformen des Wohnens (z. B. Lofts),
- die Nachverdichtung mit nachgefragten Wohnformen (z. B. Eigenheimstandort),
- die Unterbringung von Flüchtlingen aus dem Ausland oder
- die Zwischennutzung von Einrichtungen als Lager, Werbefläche oder Basis einer technischen Anlage (z. B. PV-Anlage, Funk-Mast)

werden lediglich punktuell ihre Wirkung entfalten. Der Rückbau von Brachen wird auch weiterhin dominieren und schätzungsweise einen Anteil an der Gesamtrevitalisierung von ca. 75% aufweisen.

4 Potenzialermittlung

3.1 Potenzialermittlung nach den Szenarien

In den zurückliegenden fünf Jahren hat sich mit den deutlichen Zuzugsgewinnen von fast 1.500 Personen sowie den konstanten Geburtenzahlen der Bevölkerungsrückgang in Plauen deutlich verlangsamt. Mittelfristig ist jedoch wieder mit einem leichten Anstieg zu rechnen, da das so genannte „erste demografische Echo“ zu erwarten ist (geburtenschwache Jahrgänge der 90er Jahre gehen in die Familienplanung). Daher wird das unter Punkt C 2.1 vorgestellte Szenario „b“ (gleichbleibende Schrumpfung) am realistischsten eingeschätzt. Hierauf sollen nun alle weiteren Betrachtungen ausgerichtet werden.

Das Szenario der „gleichbleibenden Schrumpfung“ besagt, dass...

- Nach- und Umnutzungen bei Industrie- und Gewerbebrachen gleichbleiben sowie bei Wohnbrachen leicht zurückgehen und
- der Anteil an Rückbaumaßnahmen generell auf gleichem Niveau der Vorjahre fortzuführen ist.

Dies bedeutet wiederum, dass nun im Umkehrschluss für die einzelnen Brachentypen das vorhandene Potenzial zu ermitteln ist. An dieser Stelle muss jedoch auch betont werden, dass es sich bei dieser Betrachtung um eine rein rechnerische Annäherung bezüglich der Zielausrichtung handelt. Diese ist der tatsächlichen Summe der Einzelbewertung im konzeptionellen Teil gegenüberzustellen. Im Idealfall ergibt sich eine weitgehende Deckungsgleichheit. Bei schwerwiegenden Abweichungen ist nach den Gründen zu suchen. Dies könnte beispielsweise dann der Fall sein, wenn ein Nach- bzw. Umnutzungspotenzial aufgrund der maroden Bausubstanz grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

A Industrie- und Gewerbebrachen

Zur Disposition stehen 82 Brachen mit einer Fläche von 19,82 Hektar. Unter der Annahme einer weiterhin gleichbleibenden Schrumpfung (Szenario „b“) müssten nun jährlich:

- ein Objekt nach- oder umgenutzt und
- drei Objekte rückgebaut

werden. Dies entspricht einer jährlichen Revitalisierungsrate von rund 5%. Auf die Fläche zurückgerechnet, ergebe dies eine revitalisierte Fläche von rund einem Hektar jährlich.

Diese Zielvorgabe erscheint realistisch. Es gibt ausreichend Flächen in verkehrsgünstigen Lagen, deren Bausubstanz noch weitestgehend intakt ist. Durch eine gewisse Kleinteiligkeit lassen sich auch kleinere Projekte durch Privateigentümer umsetzen. Zudem bestehen gute Aussichten, dass sich Zwischennutzungen verfestigen (z. B. Pausaer Str. 22). Auch die anvisierten Rückbauzahlen erscheinen bei Beibehaltung der derzeit laufenden Fördermöglichkeiten realisierbar.

B Wohnbrachen

Zur Disposition stehen 377 Brachen mit einer Fläche von 7,65 Hektar. Unter der Annahme einer weiterhin gleichbleibenden Schrumpfung müssten nun jährlich:

- drei Objekte nach- oder umgenutzt und
- acht Objekte rückgebaut

werden. Dies entspricht einer jährlichen Revitalisierungsrate von rund 3%. Auf die Fläche zurückgerechnet, ergebe dies eine revitalisierte Fläche von rund 0,2 Hektar jährlich.

Hinsichtlich der Nach- und Umnutzungen wird diese Zielvorgabe als realistisch eingeschätzt. Bereits während der Konzepterstellung wurden für mehrere Objekte Sanierungsabsichten von Privateigentümern angemeldet, die diese Vorgabe deutlich übersteigen.

Die Vorgabe für den Rückbau muss hingegen kritisch gesehen werden. Mit Auslaufen der Rückbaugelände des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ sowie die einseitige Ausrichtung der Förderkriterien auf die Plattenbaugelände werden sich perspektivisch die Rückbauzahlen bei Wohnbrachen deutlich verringern. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Zahl von jährlich acht rückgebauten Wohnbrachen erreicht werden kann.

C sonstige Brachen

Zur Disposition stehen 56 Brachen (Handel, Militär, Agrar, Sozial, Bahn & Sonstige) mit einer Fläche von 7,71 Hektar. Unter Annahme einer weiterhin gleichbleibenden Schrumpfung müssten nun jährlich:

- ein Objekt nach- oder umgenutzt und
- drei Objekte rückgebaut

werden. Dies entspricht einer jährlichen Revitalisierungsrate von rund 7%. Auf die Fläche zurückgerechnet, ergebe dies eine revitalisierte Fläche von rund einem halben Hektar jährlich.

Auch diese Zielvorgaben erscheinen bei Beibehaltung der derzeit laufenden Fördermöglichkeiten realistisch.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass über das Szenario „gleichbleibende Schrumpfung“ folgendes jährliches Revitalisierungspotenzial ermittelt wurde:

- fünf Nach- bzw. Umnutzungen und
- elf Rückbaumaßnahmen

Dies ergibt eine jährliche Gesamt-Revitalisierungsrate von rund 3,1%. Jährlich könnte somit eine Fläche von ca. 1,5 Hektar revitalisiert werden.

Bezüglich der Rückbaumaßnahmen muss jedoch die Ansicht vertreten werden, dass diese, aus oben genannten Gründen, nur schwer erreichbar sein dürften. Sechs bis acht Rückbaumaßnahmen werden daher als realistisch angesehen.

Fazit

Insgesamt lässt sich somit resümieren, dass eine Revitalisierung von jährlich 11 bis 15 Brachen realistisch erscheint. Dies entspreche einer Rate von ca. 2,5% pro Jahr. Die dabei revitalisierte Flächengröße dürfte zwischen 1,0 und 1,4 Hektar liegen. Hochgerechnet auf das Jahr 2020 (sechs Jahre) ist somit die Revitalisierung von 70 bis 80 Brachen mit einer Gesamtfläche von ca. 7 Hektar anzustreben.

3.2 Potenzialermittlung nach der planerischen Einordnung

Nach der rein rechnerischen Potenzialermittlung soll nun eine Betrachtung hinsichtlich des aktuellen Flächennutzungsplanes sowie der Lage zur Fördergebietskulisse erfolgen. Auch die hieraus gewonnenen Erkenntnisse bilden eine wesentliche Voraussetzung zur Zielausrichtung und Strategiebestimmung.

Bei der Prüfung der Lage nach Flächennutzungsplan konnten 98% der Brachen klar einer bestimmten Nutzung zu geordnet werden. Deren numerische und anteilige Verteilung nach den bestimmenden Brachentypen ist in Tabelle XX dargestellt. Neun Objekte fallen in zwei, ein Objekt sogar in drei Nutzungskategorien.

Tab. 09 Einordnung der Brachentypen nach dem Flächennutzungsplan

Flächennutzung	Gewerbe- und Industriebrachen	Wohnbrachen	Sonstige Brachen	Gesamt
Wohnbaufläche	13 (15,9%)	191 (50,7%)	11 (19,6%)	215 (41,7%)
Gemischte Baufläche	34 (41,5%)	144 (38,2%)	21 (37,5%)	199 (38,6%)
Gewerbliche Baufläche	21 (25,6%)	7 (1,9%)	5 (8,9%)	33 (6,4%)
Sonderbaufläche			1 (1,8%)	1 (0,2%)
Kerngebiet	2 (2,4%)	5 (1,3%)		7 (1,4%)
Flächen f. d. Gemeinbedarf	1 (1,2%)	1 (0,3%)	2 (3,6%)	4 (0,8%)
Bahnanlagen			3 (5,4%)	3 (0,6%)
Grünfläche	6 (7,3%)	25 (6,6%)	9 (16,1%)	40 (7,8%)
Landwirtschaftsfläche	1 (1,2%)	2 (0,5%)		3 (0,6%)
Ohne klare Zuordnung	4 (4,9%)	2 (0,5%)	4 (7,1%)	10 (1,9%)

Flächennutzungsplan der Stadt Plauen in seiner bekanntgemachten Fassung vom 07.10.2011

Aus der Übersicht geht klar hervor, dass ausreichend Potenziale für eine sinnvolle Nach- und Umnutzung der Gewerbe- und Industrie- sowie der Wohnbrachen bestehen. 21 ehemals gewerblich genutzte Brachen befinden sich auch langfristig auf vorrangig gewerblich zu nutzenden Bauflächen. Bei den Wohnbrachen liegen sogar über 50% innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Für 43 Objekte sind langfristig ein Rückbau und die Nutzung als Grün- oder Landwirtschaftsfläche anvisiert. Es handelt sich hierbei um eine Gesamtfläche von ca. 2,5 Hektar. Erwähnung sollte hierbei auch finden, dass alle zehn Brachen ohne klare Zuordnung wenigstens mit einer Teilfläche in die Kategorien „Grünfläche“ oder „Landwirtschaftsfläche“ fallen.

Bei der Prüfung nach der Lage zur Fördergebietskulisse wurden allein die aktuell bestätigten, aktiven Förderprogramme mit einem teilräumlichen Gebietsbezug berücksichtigt. Förderprogramme, die die Gesamtstadt umfassen (z. B. Landesbrachen-Programm), wurden nicht gesondert aufgelistet, da in deren Geltungsbereich alle Brachen fallen.

Ebenfalls nicht berücksichtigt werden die drei, noch existierenden Sanierungsgebiete. Da diese 2017 auslaufen, spielen sie mittel- und langfristig bei der Brachen-Revitalisierung keine Rolle mehr. Kurzfristig ist deren Rolle aber gerade bei der Nachnutzung von Wohnbrachen (steuerliche Abschreibungsmodelle bei Sanierungsmaßnahmen) von höchster Bedeutung.

Konkret fanden folgende Förderprogramme der Städtebauförderung Berücksichtigung:

- Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP „Historische Altstadt“)
- Stadtumbau Ost (SUO „Schloßberg“)
- Soziale Stadt (SSP „Elsteraue“)

Da es zum Zeitraum der Konzepterstellung noch keine Klärung zur Teilnahme bzw. Aufnahme in die Programme der Europäischen Strukturförderung (z. B. EFRE, ESF, ILE) gab, können diese hier nur am Rande erwähnt werden.

Tab. 10 Einordnung nach Lage zur Gebietskulisse der Städtebauförderung

	Anzahl	Fläche in ha
SDP „Historische Altstadt“	7 (1,4%)	0,22 (0,6%)
SUO „Schloßberg“	38 (7,4%)	1,18 (3,4%)
SSP „Elsteraue“	42 (8,2%)	6,21 (17,7%)
<i>davon in Kumulierung mit EFRE*</i>	26	2,26
<i>ILE-Förderprogramm (ländlicher Raum)*</i>	45 (8,7%)	5,16 (14,7%)

** anvisierte, aber noch nicht aktive Förderprogramme*

Insgesamt liegen 87 Objekte mit einer Fläche von 7,6 ha innerhalb der Gebietskulissen der drei aktiven Städtebaufördergebiete. Da noch nicht abschließend geklärt ist, ob Revitalisierungsmaßnahmen von Brachen in der kommenden ILE-Förderperiode (2014-20) förderfähig sind, bleiben diese aus der Bilanzierung außen vor.

Fazit

Insgesamt lässt sich doch recht eindeutig feststellen, dass allein das vorhandene Potenzial innerhalb der drei aktiven Städtebaufördergebiete ausreicht, um die anvisierten Zielvorgaben bei der Revitalisierung von Brachen bis 2020 zu erreichen. Somit bildet die Revitalisierung von Brachen innerhalb der bestehenden Gebietskulissen der Städtebauförderung einen wesentlichen Schwerpunkt der künftigen Entwicklung.

Da für die entsprechende Umsetzung in der Regel eine zwei Drittel-Förderung der Maßnahmen angesetzt werden kann, spielt diese Schwerpunktsetzung auch eine wichtige Rolle bei der strategischen Ausrichtung der Stadt hinsichtlich eines möglichst effektiven Einsatzes der vorhandenen Eigenmittel.

D Konzeption & Strategie

1 Chancen & Risiken

Die Revitalisierung von Brachen bietet, neben allen Problemen, auch die große Chance der Neuordnung. Dies erfordert jedoch eine vorausschauende „Grundstücksplanung“. Der Wert einer Brache ergibt sich dabei nicht nur durch den Zustand der eigentlichen Fläche, sondern auch durch die Lage im Stadtgefüge im Bezug zu den konzeptionellen Überlegungen von Städtebau, Stadtgrün und Wirtschaftsförderung. Vordergründig muss nicht immer eine bauliche Folgenutzung angestrebt werden. Auf einst bebauten Grundstücken quartiersbezogene Grünflächen zu schaffen oder durch hochwertige Zwischennutzungen Bebauungsoptionen für später zu erhalten, sind gute Möglichkeiten eines strategischen Umgangs mit Brachen. Es ist auch zu prüfen, ob Rückbauflächen als Standort für alternative Energiegewinnung geeignet sind.

In der Planungspraxis wird die Entscheidung über Folgenutzungen jedoch häufig von ökonomischen Interessen gesteuert und es besteht ein Verwertungsinteresse an Brachen und Brachflächen. Gerade deshalb ist es wichtig, frühzeitig die Eignung und Bedeutung von Brachflächen zu erheben, zu kommunizieren und Optionen für Folgenutzungen zu entwickeln.

Ein grundlegendes Problem stellt die schleppende Nachfrage nach Entwicklungsflächen dar. Flächenüberhänge in der Größenordnung, wie sie in Plauen vorzufinden sind, lassen sich in der gegenwärtigen Entwicklungs- und Haushaltssituation nur langsam abbauen. Weiterhin können die Eigenschaften der vorhandenen Brachen deren Revitalisierung behindern. So erschwert eine ungünstige, isolierte Lage, eine Nach- bzw. Umnutzung. Auch die Größe der Brache kann im Hinblick auf die Folgenutzung Einschränkungen nach sich ziehen. Hinzu kommt die „Eigentümerproblematik“ sowohl in Bezug auf eine bauliche Nachnutzung als auch für eine Grün- oder Freiraumnutzung. Schwierigkeiten entstehen oft schon bei dem Versuch, Eigentümer von Brachflächen aufzufinden (Grundbucheinträge mangelhaft oder fehlen, Eigentümer im Ausland wohnen oder mehrere Eigentümer). Können keine Eigentümer ermittelt werden, ist die Fläche von städtischer Seite kaum zu revitalisieren. Zwar sind Möglichkeiten vorhanden, mit den Brachen umzugehen, wie beispielsweise das Bestellen eines Verwalters, jedoch sind solche Mittel nur in Einzelfällen zielführend.

Aber auch in den Fällen, bei denen eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der Fläche möglich ist, bestehen oft unterschiedliche Vorstellungen über die Zukunft der Brache. So kann es zum Scheitern von Projekten kommen, wenn der Eigentümer keine Bereitschaft zeigt, die Fläche zu einem „verträglichen“ Preis zu veräußern bzw. überhaupt zu verkaufen.

Besonders kompliziert zeigt sich die Situation, wenn die Stadt eine Grünnutzung der Fläche anstrebt, die meisten Privateigentümer aber zunächst eine bauliche Entwicklung der Fläche anvisieren. Zwar sind Gestattungsvereinbarungen ein gängiges Mittel zur Lösung dieses Problems, aber auch hier ist die Zustimmung des Eigentümers Voraussetzung.

Weitere Risiken bzw. Hemmnisse:

- Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen muss die Dauerhaftigkeit der Grünnutzung gewährleistet sein, was ausschließlich bei entzogenem Baurecht der Fall ist.
- Geht von einer Brache Gefahr aus (lose Gebäudeteile), reagiert das Bauordnungsamt mit so genannten Ersatzvorhaben. Bei dieser Option geht die Stadt finanziell in Vorleistung, was den ohnehin strapazierten Haushalt zusätzlich belastet.
- Gerade Altlasten stellen eine schwer zu kalkulierende Risikoquelle bei der Brachen-Revitalisierung dar.
- Auch der Status „Denkmalpflege“ kann ein Hemmnis darstellen.

Die zurückliegenden Jahre haben aber auch gezeigt, wie man durch beharrliches, fachübergreifendes Arbeiten in Verbindung mit einem zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln diese Probleme und Hemmnisse überwinden kann. Die sich einstellenden Erfolge geben die Zuversicht, dass der eingeschlagene Weg eine konsequente Fortsetzung findet und speziell die größten Problemlagen in der Stadt schrittweise beseitigt.

2 Leitbild & Vision

Das Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ des InSEK „Plauen 2022“ gibt mit seinem Leitbild:

Plauen – Tradition und Innovation

und den zugehörigen fünf Leitlinien:

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

den Rahmen zur weiteren Ausgestaltung und Konkretisierung eines auf die Brachenrevitalisierung zugeschnittenen Leitbildes. Dabei lässt sich im Grundtenor festhalten, dass die Wahrung und Ablesbarkeit der historischen Strukturen in Einklang mit einer gewissen Neuordnung und Aktivierung neuer Räume zu bringen ist.

Oberstes Ziel muss es demnach sein, ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen gelebter Vergangenheit und zukunftsorientierter Stadtentwicklung herzustellen. Es gilt dabei die Chancen zu wahren, die sich aus den noch vorhandenen Relikten der Historie, aber auch aus den neu entstehenden Freiräumen und deren Vernetzung ergeben.

Hieraus leitet sich das Leitbild für die Brachen-Revitalisierung in Plauen ab:

BRACHEN-REVITALISIERUNG IN PLAUEN – AKTIVER STADTUMBAU, DER ALTES BEWAHRT UND NEUES ENTSTEHEN LÄSST

Die Stadt Plauen nutzt die sich bietenden Chancen über den Stadtumbau, um historische Relikte zu wahren und gleichzeitig neue Freiräume zur Aktivierung des urbanen Lebens, zur Vernetzung wichtiger Grüninseln und zur Beseitigung lokaler Defizitsituationen zu schaffen. Dabei wird ein angemessenes Verhältnis von Rückbaumaßnahmen und Nach- bzw. Umnutzungen von Brachen angestrebt.

Das vorgegebene Leitbild zur Brachen-Revitalisierung ist richtungsweisend und orientierend formuliert. Es bedarf einer weiteren Untersetzung durch Leitlinien und Hauptziele.

3 Leitlinien & Hauptziele

Zunächst sollen aus dem Leitbild untersetzende Leitlinien, die das Handeln in den nächsten Jahren ausrichten und bestimmen sollen, abgeleitet werden. Diese gelten als klare Vorgabe für die sich anschließende Zieldefinition und Strategieausrichtung. Die Leitlinien wiederum werden durch die Hauptziele untersetzt, aus denen in der Folge die Einzelmaßnahmen und Projekte erwachsen.

Leitlinie 1

Wahrung erhaltenswerter Bausubstanz und historischer Relikte

Auch für künftige Generationen soll die historische Entwicklung anhand erlebbarer Stadtgeschichte weitestgehend erhalten und dokumentiert werden. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Herausarbeitung der bedeutenden Rolle der Textilindustrie und des Maschinenbaus für die rasante Entwicklung der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der hieraus resultierende Reichtum der Stadt, der sich u. a. in einer wertvollen Gründerzeitbebauung niederschlug, ist ebenfalls in seinen Grundzügen zu erhalten. Darüber hinaus bezieht sich die Wahrung des historischen Erbes auch auf die gewachsenen Strukturen in den Ortsteilen.

Der bereits ermittelte, hohe Anteil an denkmalgeschützten Objekten und baulichen Anlagen in archäologischen Schutzzonen signalisiert das große Potenzial schutzwürdiger Güter. Bei diesen ist eine Nach- bzw. Umnutzung klar der Vorrang gegenüber eines Rückbaus einzuräumen. Ist dies in Einzelfällen (z. B. Unrentierlichkeit aufgrund maroder Bausubstanz) nicht möglich, ist eine öffentlich zugängliche und ablesbare Dokumentation anzustreben.

Hauptziele

- Wahrung und Erhalt wertvoller Anlagen und baulicher Relikte aus der Industriekultur
- Wahrung und Erhalt wertvoller und prägender Gründerzeitbebauung
- Wahrung und Erhalt historisch gewachsener, dörflicher Strukturen in den Ortsteilen

Leitlinie 2

Aktivierung alter Brachen und neu entstandener Freiräume zur weiteren Ausgestaltung des urbanen Lebens

Immer wieder ergeben sich auch für alte Brachen neue Nutzungsperspektiven aufgrund einer sich ändernden Bedarfssituation. Hierfür ist jedoch Voraussetzung, dass die vorhandene Bausubstanz und die Lage der Brache diesem Ansinnen nicht entgegenstehen. Aber auch durch Rückbaumaßnahmen entstehende Freiflächen sollen perspektivisch wieder einer sinnvollen Nutzung zugefügt werden. Beide Handlungsansätze sollen zur Attraktivitätssteigerung des urbanen Lebens beitragen.

Schwerpunkte dieser kombinierten Entwicklungsperspektive bilden die Plauener Innenstadt sowie die historisch gewachsenen Siedlungskerne (Vorstädte). Die Art der Nutzung ist abhängig von den Regularien des angewandten Rückbauprogramms und der Einordnung im Flächennutzungsplan. Die Neubebauung einer Fläche ist dabei nicht grundsätzlich auszuschließen. Zwei Schwerpunkte dürften die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums in Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäusern sowie die Unterbringung der Flüchtlinge sein.

Speziell für diese Leitlinie empfehlen sich die beiden strategischen Handlungsoptionen des „Zwischennutzens“ und des „Liegen lassen“.

Hauptziele

- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz in zentralen Lagen der Gesamtstadt und Vorstädte zur perspektivischen Nach- bzw. Umnutzung
- Verfestigung und Ausbau wünschenswerter Zwischennutzungen
- Vorausschauende Flächenbevorratung an integrierten Standorten zur Umsetzung größerer Gesamtvorhaben
- Sicherung von Reserve- und Ausgleichsflächen

Leitlinie 3

Forcierung einer konsequenten Durchgrünung der Stadt und einer Vernetzung isolierter Grüninseln

Da Rückbaumaßnahmen auch weiterhin den dominanten Part bei der Brachen-Revitalisierung einnehmen werden und in erster Linie Freiflächen entstehen lassen, muss es das Ziel sein, diese Entwicklung koordiniert nach einem gesamtstädtischen „Durchgrünungs-Konzept“ zu gestalten. Diesbezüglich kommt auch der Herausarbeitung von Frischluftschneisen und wichtiger Sichtachsen eine große Bedeutung zu.

Schwerpunkt dieser Entwicklung sind nahezu alle Bereiche, die sich zwischen den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen (Vorstädte) sowie zwischen diesen und der Plauener Innenstadt befinden. Von herausragender Bedeutung sind an dieser Stelle die Auenbereiche von Weißer Elster und Syra zu nennen.

Perspektivisch soll über diese Grünzäsur der Stadtkörper klar ablesbar gegliedert und alle bereits vorhandenen Grüninseln miteinander vernetzt werden.

Hauptziele

- Herausarbeitung größerer Grünachsen zwischen den historisch gewachsenen Siedlungsbereichen
- Erlebbarmachung der Grünbereiche durch Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- Vernetzung isolierter Grüninseln
- Herausarbeitung wichtiger Frischluftschneisen und Sichtachsen

Leitlinie 4

Nutzung des Rückbaus zur Beseitigung von lokalen Defizitsituationen

Besser als bisher soll es gelingen, über Rückbaumaßnahmen neu entstandene Freiflächen zur Lösung lokal existierender Defizitsituationen heranzuziehen. Ein Schwerpunkt ist hierbei in dicht besiedelten Gebieten die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aber auch Defizite bei Grün- und Spielflächen gilt es zu lösen.

Da Defizitsituationen in nahezu allen Themenfeldern sowie in unterschiedlichster Form und Ausprägung auftreten können, ist eine Schwerpunktbestimmung recht schwierig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Mehrzahl an Defiziten in dicht besiedelten Gebieten auftreten.

Hauptziele

- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur durch Ergänzungsspangen oder zusätzliche Fahrspuren

- Lösungsansatz punktueller Probleme des ruhenden Verkehrs durch Schaffung von Stellplätzen
- Schaffung kleinerer, wohnungsnaher Sport- und Spielräume
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohnquartier

Leitlinie 5

Verstärkte Nutzung von Brachen und Brachflächen als Standorte der Erzeugung erneuerbarer Energien

Die bereits existierenden Beispiele sollen besonders den Privateigentümern von geeigneten Brachen signalisieren, dass perspektivisch durchaus Möglichkeiten bestehen, die Einnahmensituation der Brache wieder zu erhöhen und einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen.

Sicherlich ist die Eignung von Brachen bzw. Brachflächen zur regenerativen Energieerzeugung begrenzt und unterliegt der Einzelfallprüfung. Dennoch sollte sie grundsätzlich Beachtung finden, um langfristig den gesamtstädtischen Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen und somit die Klimaschutzziele realisieren helfen.

Hauptziele

- Nutzung größerer, zusammenhängender Dachflächen (unter Beachtung der Dachrichtung und der statischen Machbarkeit) für die Errichtung von PV-Anlagen
- Nutzung größerer Brachflächen zur ebenerdigen Errichtung von Erzeugungsanlagen regenerativer Energien

Leitlinie 6

Renaturierung peripher gelegener Brachen ohne Nutzungsperspektive

In kernstädtischen und dörflichen Randlagen bietet sich mit den Rückbaumaßnahmen die Chance der Renaturierung. Dieses „Zurückgeben“ an die Natur unterstützt das Prinzip des Rückbaus von außen nach innen im hohen Maße. Zudem trägt es zur Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna im siedlungsnahen Bereich bei.

Ab auch die „Überlassung“ von Brachen kann zur ökologischen Aufwertung beitragen. Ohne menschliche Eingriffe holt sich die Natur innerhalb kürzester Zeit ihren Lebensraum zurück und entwickelt diese Sekundärbiotope zu ökologischen Nischen.

Hauptziele

- konsequenter Rückbau baulicher Anlagen im Außenbereich
- vorrangiger Rückbau von Brachen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schutzgebieten und ökologisch sensiblen Bereichen
- bewusste Überlassung baulicher Rudimente als ökologisch wertvolle Sekundärbiotope

Unter Beachtung der formulierten Leitlinien und Hauptziele kann festgestellt werden, dass unter den angenommenen, gleichbleibenden Schrumpfungsbedingungen ein „ausgewogenes Gleichgewicht“ dann erreicht ist, wenn sich der Anteil von Nach- und Umnutzungen zwischen 20 und 25 Prozent bewegt.

Abgleich der Hauptziele mit den Zielen des InSEK

Die Formulierung der Hauptziele erfolgte auch unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Zielaussagen des InSEKs „Plauen 2022“ zum Thema „Brachen“. Hierbei trifft das Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ folgende konkrete Zielaussagen:

- C 1.3 Ziele der Siedlungsstruktur/Siedlungsentwicklung
Die historisch gewachsenen kernstädtischen Stadtteilräume Haselbrunn, Zentrum/ Altstadt, Neundorfer Vorstadt, Ost- und Südvorstadt sowie Preißelpöhl des kernstädtischen Raumes bilden das Gerüst unserer Stadtstruktur. Sie gilt es vordergründig zu erhalten, zu sanieren und weiter zu entwickeln durch:
 - Aktivieren von Brachflächen innerhalb der Stadtteilräume für bedarfsgerechte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen, Freiflächen)

Zwischen den historisch gewachsenen Stadtteilräumen sind unter Nutzung topografischer Gegebenheiten, Grünstrukturen als vernetzte Grünzüge für den ökologischen Ausgleich zu überbauten Flächen und für Erholungsfunktionen zu entwickeln.

 - Schwerpunkte bilden die Talauen der Weißen Elster und der Syra. In diesen Bereichen sind Brachen zugunsten von Grün, aber auch nichtstörendem Gewerbe oder Freizeitfunktionen zurückzubauen.
- C 1.6 Ziele für die Wirtschaft
Revitalisierung von Brachen, sofern sie sich für eine gewerbliche Nutzung auf Grund ihrer Lage oder Bebauung eignen

Auch teilräumlich nimmt das Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ zur Brachenproblematik Stellung. Auf eine Auflistung wurde an dieser Stelle verzichtet. Stattdessen sei auf den Kapitelunkt C 2.1 des Fachkonzeptes verwiesen.

Erwähnt sei noch, dass unter Kapitelunkt C 3.2.8 ein wichtiges Leitprojekt mit dem Titel:

Die Elsteraue – Das „Grüne Band“ inmitten der Stadt

benannt wurde. Hierbei wird der Rückbau von Wohn- und Gewerbebrachen zugunsten von Grün- und Freiflächen favorisiert.

4 Strategische Herangehensweise & Umsetzungsstrategie

4.1 Strategische Herangehensweise

Zunächst soll mit der strategischen Herangehensweise dargelegt werden, welche Voraussetzungen notwendig sind bzw. geschaffen werden müssen, um langfristig eine erfolversprechende Brachen-Revitalisierung betreiben zu können und die vorgegebenen Zielparameter entsprechend zu erfüllen. Sie ist auch deshalb notwendig, um eine belastbare Umsetzungsstrategie zu definieren.

1 Optimierung des Verwaltungshandelns

durch:

- Fachübergreifendes Agieren entsprechend den vorgegebenen Leitlinien und Hauptzielen
- Regelmäßige und zeitnahe Aktualisierung der Brachen-Stammdatei
- Weiterentwicklung der „Stammdatei“ zur händelbaren Datenbank (Vektorisierung)
- Regelmäßiges Monitoring und Berichterstattung

Bereits mit der Erstellung des Teilfachkonzeptes „Brachen“ wurde deutlich, dass das Zusammenspiel der betroffenen Fachgebiete (Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Bauordnung, Statistikstelle, IT-Management,...) verbessert werden muss. Häufig existieren an unterschiedlichen Orten unterschiedliche Daten und Informationen, die zu unterschiedlichen Zielen und Zwecken genutzt, aber immer nur teilweise aktuell gehalten werden.

Daher ist zunächst eine einheitliche Datenbasis zu schaffen, die von den Akteuren genutzt und weiterentwickelt werden kann. Die Konzepterstellung anhand der überarbeiteten „Stammdatei“ ist hierzu ein erster Schritt. Gleichzeitig gilt es, das Verwaltungshandeln gemäß den aufgestellten Leitlinien auszurichten. So sollte beispielsweise auch dem Bearbeiter des Bereiches „Bauordnung“ klar ersichtlich sein, welche Nutzungsperspektive sich für ein Einzelobjekt ergibt.

Endziel ist die komplette Einbindung aller wesentlichen Daten und Informationen in das visualisierende Geo-Informationssystem (GIS) der Stadt. Somit werden die Informationen allen Mitarbeitern zeitnah zur Verfügung gestellt. Dies erleichtert die Weitergabe von Informationen (z. B. an Eigentümer oder potenzielle Investoren) und die Entscheidungsfindung (z. B. bei der Suche nach geeigneten Objekten zur Unterbringung von Flüchtlingen).

2 Erhöhung des Handlungsspielraums der Kommune durch:

- Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten gegenüber den Eigentümern
- Aufbau eines strategischen Brachflächenmanagements
- Erhöhung der finanziellen Ausstattung in Bezug auf Brachen-Revitalisierung

Die konsequente Fortführung des zuvor genannten Punktes gipfelt im Aufbau eines strategischen Flächenmanagements, bei der die Brachflächenproblematik eine herausragende Rolle spielt.

Die Möglichkeiten einer Kommune hinsichtlich einer aktiven Brachen-Revitalisierung stehen im engen Zusammenhang mit den hierfür zur Verfügung stehenden Eigenmitteln. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation ist in Plauen gegenwärtig nicht davon auszugehen, dass sich die finanzielle Ausstattung wesentlich erhöht. Eher ist von einer weiteren Reduzierung bis auf die Pflichtaufgaben (z. B. Gefahrenabwehr, Verkehrssicherheit) auszugehen. Aus diesem Grund spielen der zielgerichtete Einsatz der noch vorhandenen Mittel und gegebenenfalls eine Umverteilung über das aufzubauende Brachflächenmanagement eine entscheidende Rolle.

Ein weiterer strategischer Ansatz zur Erhöhung des kommunalen Handlungsspielraums ist die Ausschöpfung aller zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten gegenüber den Eigentümern. Hierbei könnten beispielsweise die folgenden drei Instrumentarien zur Anwendung kommen:

- Gestattungsvereinbarung
Gestattungsvereinbarungen regeln die temporäre Übergabe der Nutzungsrechte an privaten Flächen vom Eigentümer an die Kommune, wobei diese meist auch als Zwischennutzer agiert. Wichtige Vertragsinhalte sind vor allem der Zeitraum der Überlassung, Gegenleistungen der Kommune und versicherungs- sowie haftungsrechtliche Klauseln.
- Kooperationsvereinbarung
Trifft Regelungen zur Kooperation mit Dritten zwecks einer gemeinsamen Zwischennutzung eines Grundstückes und beinhaltet zu erfüllende Pflichten, Ansprechpartner und Unterstützungsleistungen. Im Gegensatz zum Nutzungsvertrag findet keine Überlassung des Grundstückes statt. Die Haftung verbleibt meist beim Hauptnutzer. Anstelle der Kooperationsvereinbarung werden oft auch Pflegeverträge abgeschlossen.

- Nutzungsvertrag
Nutzungsverträge, zu denen auch Miet-, Pacht-, Leih- und Überlassungsverträge gehören, regeln die temporäre Besitzüberlassung einer Fläche durch den Eigentümer an einen Zwischennutzer. Wichtige Vertragsinhalte sind vor allem der Zeitraum der Überlassung, die Nutzungsfestlegung, der Zustand bei Überlassungsende und versicherungs- sowie haftungsrechtliche Klauseln.

Nach § 9 BauGB wurde für besondere städtebauliche Situationen die Möglichkeit zur Festsetzung befristeter oder auflösend bedingter Nutzungsfestsetzungen eingeführt. Damit gibt es erstmals die Möglichkeit, im ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahren zeitliche Nutzungsabfolgen festzusetzen. „Die Chance, Bewegung in erstarrte Vorgänge, Projekte und Nutzungskonflikte zu bringen, ist groß und sollte dazu führen, sich qualitativ mit „Bauen auf Zeit“ oder „Nicht-Bauen“, aber Gestalten auf Zeit -z.B. durch Grün – auseinander zu setzen.

3 Zielgerichteter Einsatz aller zur Verfügung stehender Fördermöglichkeiten durch:

- Ausweisung einer entsprechenden Fördergebietskulisse
- Schaffung der konzeptionellen Voraussetzungen zur Aufnahme in entsprechende Förderprogramme
- Langfristige Sicherung der Abschreibungsmodelle auch über die auslaufenden Sanierungsgebiete hinaus
- Einflussnahme auf die problemorientierte Ausgestaltung der Förderprogramme

Eine erfolgreiche Brachen-Revitalisierung wäre ohne den Einsatz verschiedenster Förderprogramme undenkbar. Um auch weiterhin einen zielgerichteten und kontinuierlichen Fördermittelfluss zu gewährleisten, müssen die entsprechenden Gebietskulissen und konzeptionellen Voraussetzungen gemäß den vorgegebenen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften erbracht werden. Zu beachten wäre hierbei, dass diese „Vorleistung“ weitblickend erfolgt und aus einem logischen Handeln resultiert. Zu häufig noch wird lediglich auf einzelne Förderprogramme aktivistisch reagiert.

In diesem Zusammenhang muss jedoch auch Erwähnung finden, dass über verschiedenste Wege (z. B. Modell-Projekte, Seminare, Politik,...) Einfluss auf die Ausgestaltung der Förderprogramme geltend zu machen ist. Gebraucht wird künftig ein problemorientierter Ansatz. Gerade die für Plauen typische Leerstandssituation im Bereich „Wohnen“ ist beispielgebend dafür, dass das hierfür eigentlich anzuwendende Programm „Stadtumbau Ost“ nicht greift.

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre ist abzulesen, dass viele innerstädtische Nach- und Umnutzungen über steuerliche Abschreibungsmodelle in den bestehenden Sanierungsgebieten liefen. Da jedoch die Sanierungsgebiete im Jahre 2017 auslaufen, versiegt die Möglichkeit mittelfristig. Eine eingehende Prüfung für einen gleichwertigen Ersatz über vereinfachte Sanierungssatzungen ist diesbezüglich anzustreben, um auch langfristig die Revitalisierungsziele von ca. 20% bis 25% Nach- und Umnutzungsanteil zu sichern.

Fazit

Im Zusammenspiel dieser drei strategischen Handlungsansätze liegt das Erfolgsrezept für eine erfolgreiche und nachhaltige Brachen-Revitalisierung. Allein die Konzentration auf einen Ansatz könnte vielleicht Teilerfolge bringen, endet jedoch langfristig in einer Sackgasse.

In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass die Verhinderung „neuer Brachen“ ein äußerst wichtiger Handlungsansatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist.

4.2 Umsetzungsstrategie

Grundsätzlich gibt es immer verschiedene Optionen für eine Revitalisierung von Brachen und Brachflächen. Keine dieser Optionen ist universell auf alle Objekte anwendbar. Es ist vielmehr ein gemeinsames Nebeneinander unter Berücksichtigung der objektspezifischen Rahmenbedingungen und unterschiedlichsten Entwicklungsperspektiven und –prioritäten.

Prinzipiell verfolgt die Stadt Plauen bei der Brachen-Revitalisierung folgende Grundsätze:

- bewährte Strategien fortführen und langfristig sichern sowie
- neue Wege und Möglichkeiten erschließen

Um die **Zielvorgaben bis 2020:**

- Revitalisierung von 70-80 Brachen,
- Revitalisierung einer Gesamtfläche von mindestens 7 Hektar und
- Anteil an Nach- und Umnutzungen von 20-25%

erreichen zu können, sollen folgende **Umsetzungsstrategien** zum Tragen kommen:

Tab. 11 *Umsetzungsstrategien*

Nach- und Umnutzung	Rückbaumaßnahmen
Bewährte Strategien	
<ul style="list-style-type: none"> • langfristige Sicherung der Abschreibungsmodelle 7h & 7i • zielgerichteter Einsatz der Aufwertungsmittel in den Gebieten der Städtebauförderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektankäufe (regulär & über Zwangsversteigerungen) für Abriss • Ausweisung neuer Rückbaugebiete über das Stadtumbau-Programm Ost
Neue Strategien	
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von Gestattungs- und Kooperationsvereinbarungen sowie Nutzungsverträgen zur Förderung von Zwischennutzungen • Bauherrenberatung mit „Lenkungsfunktion“ (potenzielle Eigenheimbauer auf Umbau von Reihenhäusern lenken) 	<ul style="list-style-type: none"> • „Objekttausch“ mit Eigentümern anregen

Als „Neue Strategie“ kann auch das bewusste „Liegen lassen“ bzw. „Stehen lassen“ gesehen werden. Hier steht weder eine perspektivischen Nach- oder Umnutzung noch ein Rückbau zur Disposition. Die Objekte, in erster Linie Wohnbrachen, sollen weitestgehend entkernt werden und als „Stadt-Kulisse“ eine wichtige Funktion hinsichtlich Lärm-, Staub- und Sichtschutz für angrenzende und dahinterliegende, intakte Wohnbebauung erfüllen.

Da Plauen besonders viele Wohnbrachen entlang der starkbefahrenen Einfallstraßen besitzt, die zwar städtebaulich wichtig sind, aber perspektivisch kaum Nutzungschancen haben, würde die Anwendung dieser Strategie durchaus Sinn machen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, dass die entsprechenden Förderprogramme diese strategische Herangehensweise des „Kulissen-Umbaus“ unterstützen. Wenn keine Nutzungsperspektive gegeben ist und ein Rückbau städtebaulicher Frevel und besonders schädigend für die noch intakte Wohnbebauung in zweiter Reihe ist, wäre das bewusste „Stehen lassen“ als Kulisse mit Schutzfunktion (von der keine Gefahr ausgeht) die vielversprechendste Lösungsmöglichkeit.

In Plauen wären hiervon folgende Straßen(abschnitte) betroffen:

Böhlerstr. (8-26)	3 Objekte
Friedensstr. (komplett)	13 Objekte
Hammerstr. (36-111)	15 Objekte
Lessingstr. (komplett)	10 Objekte
Martin-Luther-Str. (komplett)	10 Objekte
Oelsnitzer Str. (komplett)	11 Objekte
Pausaer Str. (komplett)	12 Objekte
Siegener Str. (komplett)	6 Objekte
Stresemannstr. (71-94)	6 Objekte
Trockentalstr. (komplett)	<u>11 Objekte</u>
	97 Objekte

Entlang dieser Straßen(abschnitte) befinden sich fast ein Fünftel aller Plauener Brachen. Daran wird ersichtlich, welche große Bedeutung diese Strategie auf den Gesamtprozess der Brachen-Revitalisierung haben könnte. Aus stadtplanerischer Sicht wäre für rund 71 der genannten Objekte eine Lösung als „Kulisse“ wünschenswert. Dies wäre fast jede siebente Brache.

5 Nutzungsperspektiven & Prioritätensetzung

5.1 Nutzungsperspektiven

Bereits bei der Erörterung der strategischen Handlungsansätze wird deutlich, dass eine differenzierte Herangehensweise notwendig ist. Das heißt: Um klare Aussagen in der Gesamtheit geben zu können, ist eine Einzelfalluntersuchung hinsichtlich der Nutzungsperspektive unumgänglich. Dabei gelten die adressgenauen Aussagen als Orientierung bzw. Annäherung an die unter objektiven und subjektiven Gesichtspunkten wahrscheinlichste Perspektive für das Einzelobjekt. Sie stellt kein Dogma dar, da allein aufgrund der Eigentümerstruktur belastbare Aussagen zur künftigen Entwicklung nur schwer möglich sind.

Bei der Untersuchung zur Nutzungsperspektive wurden fachübergreifend alle Einzelobjekte nach den vorgegebenen sechs Leitlinien geprüft:

- Wahrung erhaltenswerter Bausubstanz und historischer Relikte
- Aktivierung alter Brachen und neu entstandener Freiräume zur weiteren Ausgestaltung des urbanen Lebens
- Forcierung einer konsequenten Durchgrünung der Stadt und einer Vernetzung isolierter Grüninseln
- Nutzung des Rückbaus zur Beseitigung von lokalen Defizitsituationen
- Verstärkte Nutzung von Brachen und Brachflächen als Standorte der Erzeugung erneuerbarer Energien
- Renaturierung peripher gelegener Brachen ohne Nutzungsperspektive

Hierbei wurde fachlich eingeschätzt, welche Leitlinie(n) für das entsprechende Objekt die naheliegendste Nutzungsperspektive darstellt. In der Regel wurde jedes Objekt einer Leitlinie zugeordnet. In einigen wenigen Fällen konnten dies auch zwei Leitlinien sein. Unterschieden wurde dabei in die Kategorien:

- Nachnutzung (i. d. R. Sanierung)
- Umnutzung (mit Sanierungsmaßnahmen)
- kompletter Rückbau (und Gestaltung als einfache Freifläche)

- (Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption (umfassende bzw. teilweise Nach- und Umnutzung oder Flächenreserve)

Im Ergebnis dieser Betrachtungen ergibt sich folgende **Gesamtbilanz** hinsichtlich einer anvisierten Nutzungsperspektive:

Tab. 12 Gesamtbilanz hinsichtlich der Nutzungsperspektive

	Anzahl	Fläche in ha
Nachnutzung	201 (39,0%)	6,15 (17,5%)
Umnutzung	21 (4,1%)	2,93 (8,3%)
Rückbau	293 (56,9%)	26,10 (74,2%)
<i>davon komplett (Freiflächen)</i>	183	6,19
<i>davon (Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption</i>	110	19,91

Der Rückbau von Brachen dominiert sowohl in Anzahl als auch in der Fläche. Der Flächenanteil liegt mit rund drei Viertel jedoch deutlich höher, als der Anteil nach Anzahl der Brachen (56,9%). Der hohe Anteil an Flächen für einen Rückbau der II. Kategorie ((Teil-)Rückbau m. Nachnutzungsoption) lässt sich damit begründen, dass in diese Kategorie alle Rückbaumaßnahmen aufgenommen wurden, die nach Bereinigung der Fläche wieder ein hohes Nutzungs- bzw. Vermarktungspotenzial besitzen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um größere Flächen der Gewerbe- und Industriebrachen.

Grundsätzlich deckt sich dieses Ergebnis mit den zuvor getroffenen Aussagen hinsichtlich des angestrebten Zielverhältnisses von Nach- und Umnutzung zum Rückbau und somit auch mit dem im Leitbild verankerten „ausgewogenen Gleichgewicht“ zwischen gelebter Vergangenheit und zukunftsorientierter Stadtentwicklung.

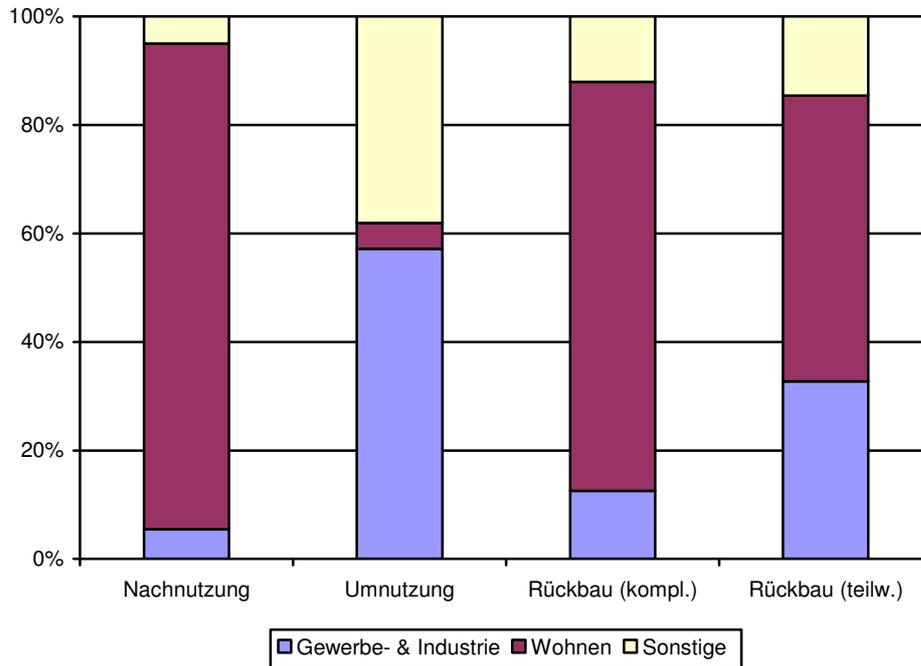
Eine differenzierte Betrachtung der absoluten Zahlen und Anteile nach den wichtigsten Brachentypen ergibt folgendes Bild:

Tab. 13 Nachnutzungsperspektive nach Brachentypen

		Anzahl	Fläche in ha
Gewerbe- & Industriebrachen	Nachnutzung	11 (13,4%)	1,12 (5,7%)
	Umnutzung	12 (14,6%)	2,21 (11,2%)
	Rückbau (komplett)	23 (28,0%)	1,60 (8,1%)
	(Teil-)Rückbau m. Nachnutzungsoption	36 (43,9%)	14,89 (75,1%)
Wohnbrachen	Nachnutzung	180 (47,7%)	3,57 (46,7%)
	Umnutzung	1 (0,3%)	0,04 (0,5%)
	Rückbau (komplett)	138 (36,6%)	2,80 (36,6%)
	(Teil-)Rückbau m. Nachnutzungsoption	58 (15,4%)	1,24 (16,2%)
sonstige Brachen	Nachnutzung	10 (17,9%)	1,46 (18,9%)
	Umnutzung	8 (14,3%)	0,68 (8,8%)
	Rückbau (komplett)	22 (39,3%)	1,79 (23,2%)
	(Teil-)Rückbau m. Nachnutzungsoption	16 (28,6%)	3,78 (49,0%)

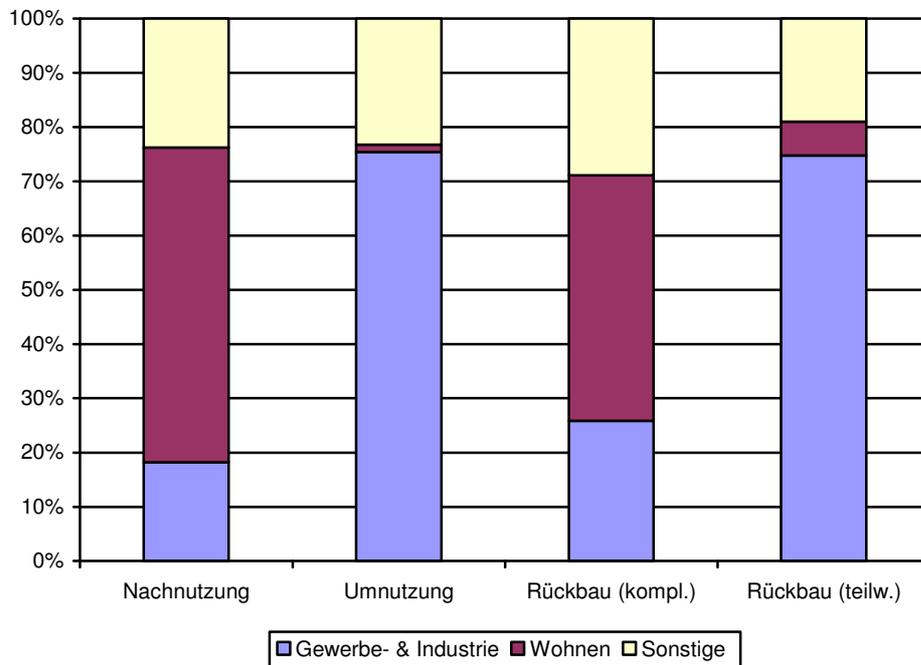
Die vorstehende Übersicht und die sich anschließenden Grafiken verdeutlichen die doch recht stark differenzierten Nutzungsperspektiven. Stehen bei den Wohnbrachen in erster Linie Sanierungsmaßnahmen (Nachnutzungen) und komplette Rückbaumaßnahmen im Vordergrund, ergeben sich für die Gewerbe- und Industriebrachen deutliche mehr Umnutzungschancen und Perspektiven als Reserveflächen in guten Lagen.

Abb. 04 Nutzungsperspektiven nach Anteil der Brachenanzahl



Quelle: Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, 04/2015

Abb. 05 Nutzungsperspektiven nach Anteil der Flächengröße



Quelle: Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, 04/2015

Folgende **Kernaussagen** lassen sich aus den anvisierten Nutzungsperspektiven ableiten:

- besonders bei den Wohnbrachen wird ein hoher Anteil an Nachnutzungen (Gebäudesanierungen) angestrebt
- Umnutzungen beziehen sich nahezu ausschließlich auf Gewerbe- und Industriebrachen oder sonstige Brachen

- ein kompletter Rückbau und die anschließende Herrichtung der Flächen als einfache Freifläche zielt in erster Linie auf die Wohnbrachen ab
- ein (Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption ist nahezu für alle Brachentypen in geeigneten Lagen relevant

Berücksichtigt man übergreifend die neue Strategie des „Stehen lassen“ als Kulisse, so stünden hierfür entlang den Einfallsstraßen 71 Objekte perspektivisch zur Verfügung. Hierbei dominieren klar die Wohnbrachen mit 91,5%. Die restlichen Anteile entfallen auf Gewerbe- und Industriebrachen (7,0%) sowie Handelsbrachen (1,4%). Es handelt sich hierbei um eine Gesamtfläche von 1,76 Hektar (ca. 5% der Gesamtfläche).

Bei der Betrachtung der Nutzungsperspektive wurden auch bereits naheliegende Aussagen zu einer möglichen konkreten Nutzung (Projekt) getroffen. Für die Perspektiven „Nachnutzung“ und „Rückbau (komplett)“ ergibt sich hierbei keine Differenzierung:

- Nachnutzung - Sanierung
- Rückbau (komplett) - Gestaltung als einfache Freifläche

Für die Perspektiven „Umnutzung“ und „(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption“ ergeben sich hingegen recht differenzierte Aussagen, die in folgender Übersicht dargelegt sind:

Tab. 14 Konkretisierende Nutzungsperspektiven

	Anzahl	Fläche in ha
Umnutzung in		
• Betreutes Wohnen / Flüchtlingswohnungen	6 (28,6%)	0,50 (17,1%)
• Wohnen	5 (23,8%)	0,33 (11,3%)
• Gewerbe / Handwerk / Handel / DL	5 (23,8%)	1,64 (56,0%)
• Lager / PV-Anlagen	3 (14,3%)	0,40 (13,7%)
• sonstige (Vereinsheim, Ausstellungshalle)	2 (9,5%)	0,05 (1,7%)
(Teil-)Rückbau und Nachnutzung als		
• Wohnstandort	16 (14,5%)	2,51 (12,6%)
• Parkplatz	35 (31,8%)	1,18 (3,9%)
• Reservefläche	34 (30,9%)	5,57 (28,0%)
• Anlagen der techn. Infrastruktur (Trafo, PV)	3 (2,7%)	3,57 (17,9%)
• Freizeit-, Spiel- & Grünflächen	9 (8,2%)	1,46 (7,3%)
• Ausgleichsflächen (f. Gewerbegebiet Oberlosa)	2 (1,8%)	0,80 (4,0%)
• Werkstätten / Handwerk / Lager / Gewerbe	3 (2,7%)	2,48 (12,5%)
• Rückbau Nebengebäude / Sanierung HG bzw. NG	8 (7,3%)	2,36 (11,6%)

Die Auflistung spiegelt die gegenwärtig günstigste und naheliegendste Perspektive für die jeweiligen Einzelobjekte wider. Trotz der weitestgehend objektiven Einschätzung über mehrere Fachgebiete hinweg, obliegt die tatsächliche Nutzung natürlich dem Eigentümer selbst. Bei der in Plauen nachgewiesenen Eigentümerstruktur (s. Punkt B 2.3, Seite 19f) und dem somit stark eingeschränkten Handlungsspielraum der Kommune kann diese Betrachtung nur als Annäherung und Orientierung dienen.

Auf die Ausrichtung der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie hat sie jedoch erheblichen Einfluss. So wird beispielsweise deutlich, welche Flächenreserven an zumeist integrierten Standorten zur Verfügung stehen und im Sinne einer energie- und ressourcensparenden Stadtentwicklung genutzt werden können. Bei einer Dimension von über 20 Hektar allein im Bereich des (Teil-)Rückbaus mit Nachnutzungsoption, sollten die hieraus erwachsenden Chancen besser als bisher genutzt werden.

5.2 Prioritätensetzung

Die Revitalisierung baulicher Brachen ist ein langjähriger Prozess, an dessen Anfang zunächst die Verhinderung neu entstehender Brachen stehen muss. Durch die deutliche Verlangsamung der Schrumpfung in den letzten Jahren ist in Plauen die Hoffnung gegeben, dass in den kommenden Jahren die Anzahl „neuer Brachen“ relativ gering ausfällt.

Gerade daher sollte die Gunst der Stunde genutzt werden, um den vorhandenen „Brachenstau“ anzugehen. Dabei dürfen jedoch die Schwierigkeiten der kommunalen Haushaltslage und zeitnah auslaufender Fördermöglichkeiten nicht außer Acht gelassen werden. Dennoch werden die anvisierten Zielparameter bis 2020 (Revitalisierung von 70-80 Brachen mit einer Fläche von ca. 7 Hektar) als realistisch eingeschätzt.

Bei der Prioritätensetzung wurde nach drei Kategorien unterschieden:

	Bedeutung / Dinglichkeit	Zeithorizont der Umsetzung
➤ Priorität 1	hoch bis sehr hoch	innerhalb der nächsten 2-3 Jahre
➤ Priorität 2	mittel	innerhalb der nächsten 5-7 Jahre
➤ Priorität 3	nachrangig	langfristig

Bei der Einordnung der Brachen wurde weniger der gegenwärtige Bauzustand herangezogen, als vielmehr die Gesamtbedeutung der Maßnahme für die künftige Stadtentwicklung und die Chancen der Umsetzbarkeit. Daher rückten beispielsweise alle Maßnahmen, die in Kürze beginnen bzw. für die es gegenwärtig bereits Absichtserklärungen oder Ähnliches gibt, in die höchste Priorität. Insgesamt wurde darauf geachtet, dass der Anteil der höchsten Priorität einen Anteil von 10% nach Anzahl und 20% nach Fläche nicht übersteigt. Nur so ist auch wirklich eine Gewichtung bzw. Konzentration auf das Wesentliche möglich.

Tab. 15 Übersicht zur Prioritätensetzung

	Anzahl	Fläche in ha
Brachen der Priorität 1	45 (8,7%)	6,98 (19,8%)
Brachen der Priorität 2	96 (18,6%)	7,81 (22,2%)
Brachen der Priorität 3	374 (72,6%)	20,40 (58,0%)

Konkret kamen folgende Kriterien bei der Einordnung zur Anwendung:

- Priorität 1**
- Maßnahme steht kurz vor ihrer Umsetzung (z. B. Baugenehmigung erteilt, Fördermittelzusage,...)
 - Maßnahme befindet sich in Vorbereitung, wesentliche Kriterien zur Umsetzung sind bereits erfüllt (z. B. Grundstücksankauf, Bauantrag, Eigenanteile gesichert,...)
 - Objekte befinden sich im unmittelbaren Zentrum der Stadt
- Priorität 2**
- Objekte befinden sich in einem aktiven Gebiet der Städtebauförderung (SDP, SUO, SSP)
 - Objekte liegen innenstadtnah und wirken positiv oder negativ prägend
 - Objekte im kommunalen Eigentum bzw. mit guten Chancen einer kommunalen Einflussnahme, Eigenanteil im Haushalt eingestellt
- Priorität 3**
- alle restlichen Maßnahmen

Die Stadt Plauen hat die feste Absicht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten, sukzessive auch räumliche Konzentrationspunkte von Brachen in Angriff zu nehmen. Sie plant daher, über diese klassische Prioritätensetzung hinaus, zunächst ein **räumliches Schwerpunktgebiet** festzusetzen. Alle Objekte innerhalb dieser Gebietskulisse erhalten mindestens die Priorität 2.

Aufgrund der Ausgangslage und Außenwirkung stehen hierbei natürlich die starkbefahrenen Einfallstraßen im Mittelpunkt. Höchste Priorität wird hierbei zunächst der **Oelsnitzer Straße** (Autobahnzubringer) beigemessen. Ziel ist es, an dieser Stelle konzentriert gegen die Vielzahl vorhandener Brachen vorzugehen. Dabei sollen weniger die Einzellösungen im Vordergrund stehen, als vielmehr gemeinschaftliche Lösungsansätze zum Tragen kommen. Beide Prioritätensetzungen (Einzelobjekt & räumliches Schwerpunktgebiet) sind in Zielplan 2.1 des Karten- und Planteils dargestellt.

Tab. 16 Maßnahmenübersicht I. Priorität

Art der Brache	Adresse	Anvisiertes Projekt	Bemerkung
Nachnutzungen / Sanierungsmaßnahmen			
Gewerbe- & Industrie	Hammerstr. 74	Gewerbe	In Umsetzung
	Hofwiesenstr. 12	Villensanierung	Hempelsche Fabrik
	Hofwiesenstr. 24	Villensanierung	Hempelsche Fabrik
	Hofwiesenstr. 7	Gewerbe	Zentrum / Hemp. Fabr.
	Pausaer Str. 22	Gewerbe	In Umsetzung
Wohnen	Bänkegäßchen 1	Wohnen	Zentrum
	Eugen-Fritsch-Str. 36A	Wohnen	In Vorbereitung
	Eugen-Fritsch-Str. 44	Wohnen	In Vorbereitung
	Freiheitsstr. 39	Wohnen	In Vorbereitung
	Friedrichstr. 12	Wohnen	In Vorbereitung
	Hradschin 3	Wohnen	In Vorbereitung
	Hradschin 7	Wohnen	In Umsetzung
	Liebigstraße 8	Wohnen	In Umsetzung
	Meßbacher Str. 24*	Wohnen	In Umsetzung
	Neundorfer Str. 120	Wohnen / DL	In Umsetzung
	Neundorfer Str. 47	Wohnen	In Umsetzung
	Nobelstr. 15	Wohnen	Zentrum
	Rädelstr. 23	Wohnen	In Umsetzung
	Reichsstr. 9	Wohnen	In Vorbereitung
Sozial	Melanchthonstr. 5	Sozial / Bildung / ...	Zentrum
	Melanchthonstr. 7	Sozial / Bildung / ...	Zentrum
Umnutzungen			
Gewerbe- & Industrie	Bahnhofstr. 38 / Krausenstr. 1 / 1a	Handel / DL / Wohnen	Zentrum
	Eugen-Fritsch-Str. 30	Wohnen	In Vorbereitung
	Julius-Fucik-Str. 17	Wohnen	In Umsetzung

Art der Brache	Adresse	Anvisiertes Projekt	Bemerkung
Umnutzungen			
Gewerbe- & Industrie	Merkelstr. 3	Recycling-Anlage	In Vorbereitung
Sozial	Eugen-Fritsch-Str. 32	Wohnen	In Vorbereitung
	Weststr. 61	Wohnen	In Umsetzung
Rückbau (komplett)			
Gewerbe- & Industrie	Friedensstr. 56	Einfache Freifläche	In Umsetzung
	Hofwiesenstr. 7b	Einfache Freifläche	In Vorbereitung
Wohnen	Auguststr. 13	Einfache Freifläche	In Vorbereitung
	Oelsnitzer Str. 82	Einfache Freifläche	In Vorbereitung
	Pausaer Str. 82	Einfache Freifläche	In Vorbereitung
	Stresemannstr. 88	Einfache Freifläche	In Vorbereitung
	Topfmarkt 11	Einfache Freifläche	Zentrum
(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption / Reservefläche			
Gewerbe- & Industrie	Annenstr. 7	Parkplatz	Zentrum
	Hammerstr. 60	Reservefläche	In Vorbereitung
	Hofwiesenstr. 22	Sanierung HG	Hempelsche Fabrik
	L.-F.- Schönherr-Str. 6	Reservefläche	In Vorbereitung
	Ricarda-Huch-Str. 1	Wohnstandort	In Vorbereitung
	Ziegelstr. 50	Reservefläche	In Vorbereitung
Wohnen	Kirchstr. 3	Reservefläche	Zentrum
	Stöckigter Str. 23	Ersatzneubau	In Umsetzung
Agrar	Holzmühle 3	Sanierung HG	In Vorbereitung
	Kirchplatz 19a	Reservefläche Reiterhof	In Vorbereitung
Sonstige Brachen	Nach dem Seehaus (Garagenblöcke)	Freifläche / PV-Anlage	In Vorbereitung

**) Sonderfall – anvisierte Nutzungsperspektive und Projekt (in Vorbereitung oder in Umsetzung) stehen zueinander im Widerspruch*

Bereits während der Konzepterstellung wurde an einem Beispiel (Meßbacher Str. 24) deutlich, dass die anvisierte Nutzungsperspektive (hier „Rückbau“) nicht umgesetzt, sondern das Objekt schrittweise saniert wird. Auch wenn diese Lösung nicht dem stadtplanerischen Wunschenken entspricht, erfolgt eine Brachen-Revitalisierung. Da die Maßnahme ohne Fördermitteleinsatz realisiert wird, fehlen der Stadt in diesem Falle die erforderlichen Steuerungsinstrumente der Einflussnahme.

Diese Einzelfälle lassen sich auch in Zukunft nicht auszuschließen. Gerade bei einem Eigentümerwechsel, der bei Brachen doch recht häufig zu beobachten ist, erfolgt aufgrund der neuen Ausgangslage nicht selten eine komplette Neuausrichtung der Einzelbrache, die nicht immer im stadtplanerischen Kontext steht. Grundsätzlich sollte dies jedoch die Ausnahme bleiben.

Die Maßnahmen der zweiten Priorität werden an dieser Stelle nicht explizit aufgeführt, sondern nach Gruppierungen zusammengefasst. Hierbei ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 17 Maßnahmenübersicht der II. Priorität

	Anzahl	Fläche in ha
Objekte in Städtebaufördergebieten	70 (72,9%)	5,34 (68,4%)
SDP	1	0,01
SSP	37	4,42
(davon eventuell mit EFRE)	21	0,48
SUO	32	0,90
Schwerpunktgebiet „Oelsnitzer Straße“	11 (11,5%)	0,14 (1,8%)
sonstige Objekte	15 (15,6%)	2,33 (29,8%)

Sowohl nach Anzahl, aber auch nach Fläche, liegen rund 70 Prozent der Brachen II. Priorität in den Gebieten der Städtebauförderung. Dabei spielt der Städtebauliche Denkmalschutz nur eine geringe Rolle. Dies liegt jedoch auch darin begründet, dass sechs weitere Objekte in der Priorität 1 liegen. Das Programm spielt somit in der Gesamtbetrachtung durchaus eine bedeutsame Rolle.

Weiterhin kann festgestellt werden, dass der Flächenschwerpunkt in der Elsteraue liegt. Hierbei spielen in erster Linie die großen Gewerbe- und Industriebrachen sowie das bestehende SSP Gebiet (Soziale Stadt) eine wichtige Rolle.

Das selbstauferlegte Schwerpunktgebiet „Oelsnitzer Straße“ umfasst insgesamt 12 Objekte (1x Priorität 1 & 11x Priorität 2). Da es sich hierbei nahezu ausschließlich um Wohnbrachen handelt, ist der Flächenanteil eher gering.

Fazit

Die Prioritätensetzung erfolgt mit dem Zielen, strategische und räumliche Handlungsschwerpunkte zu setzen und Eigenanteile möglichst effektiv zu nutzen. Werden bis 2020 85% der Maßnahmen der I. Priorität und 20% der Maßnahmen aus der II. Priorität umgesetzt, so könnte die Stadt Plauen ihre vorgegebenen Zielparameter bereits annähernd erreichen. Nicht vergessen werden sollte, dass immer auch aus der großen Gruppe der III. Priorität Revitalisierungen zumeist Privater erwachsen können.

Tab. 18 Anvisierte Zielerreichung nach Prioritätensetzung

	anvisierte Umsetzung bis 2020	Anzahl	Fläche in ha
Maßnahmen I. Priorität	85%	38	5,93
Maßnahmen II. Priorität	20%	19	1,56
Maßnahmen III. Priorität	5%	19	1,02
		76	8,51

Dies ist der nochmalige Nachweis, dass die vorgegebenen Zielparameter bezüglich Anzahl (70-80 Objekte) und Fläche (7 Hektar) bis 2020 realistische Bezugsgrößen darstellen. Auch absehbare Schwierigkeiten bzw. Hemmnisse bezüglich einer optimalen Förderung (z. B. Auslaufen der Sanierungsgebiete, alter Fördergebietsskizzen) oder der Absicherung notwendiger Eigenanteile der Kommune (z. B. Haushaltskonsolidierung) sollten einer erfolgreichen Zielerreichung nicht im Wege stehen, auch da sich diesbezüglich immer wieder auch neue Chancen und Wege ergeben.

6 Maßnahmen- & Umsetzungskonzept

Die Prioritätensetzung gilt als Ausgangspunkt für das sich anschließende Maßnahmen- und Umsetzungskonzept. Dabei werden als erster Schritt alle Maßnahmen, die sich bereits in Umsetzung befinden, herausgenommen. Es ist davon auszugehen, dass all diese Maßnahmen noch 2015 zum Abschluss gebracht werden können. Hierbei handelt es sich um folgende dreizehn Objekte:

Tab. 19 Maßnahmen, die sich bereits in Umsetzung befinden

Art der Brache	Adresse	Maßnahme
Gewerbe- & Industrie	Friedensstr. 56	Rückbau & Gestaltung als einfache Freifläche
	Hammerstr. 74	Schrittweise Sanierung & Nutzung durch ein Fuhrunternehmen
	Julius-Fucik-Str. 17	Sanierung einer ehemaligen Stickerei & Umnutzung zu Wohnzwecken
	Pausaer Str. 22	Sanierung der Gebäudehülle und Verfestigung der Zwischennutzung (Lager, Werbung, Funkmast)
Wohnen	Hradschin 7	Gebäudesanierung (Wohnen)
	Liebigstr. 8	Gebäudesanierung (Wohnen)
	Meßbacher Str. 24	Gebäudesanierung (Wohnen)*
	Neundorfer Str. 47	Gebäudesanierung (Wohnen)
Wohnen	Pausaer Str. 82	Rückbau & Gestaltung als einfache Freifläche
	Neundorfer Str. 120	Gebäudesanierung (Wohnen / DL)
	Rädelstr. 23	Gebäudesanierung (Wohnen)
	Stöckigter Str. 23	Rückbau & Ersatzneubau (Wohnen)
Sonstige Brachen	Weststr. 61	Sanierung einer ehemaligen Villa (Kita) & Umnutzung zu Wohnzwecken

*) Maßnahme entgegen der ursprünglich anvisierten Nutzungsperspektive

Die gegenwärtig in Umsetzung befindlichen Maßnahmen (13) umfassen eine Fläche von rund 0,87 Hektar. Sie werden aller Voraussicht nach noch in diesem Kalenderjahr abgeschlossen. Es ist also davon auszugehen, dass bereits 2015 rund 15% der anvisierten Ziele nach Anzahl und Fläche erreicht werden können.

Für die restlichen 32 Objekte der Maßnahmen I. Priorität ergibt sich ein **Zeithorizont bis Ende 2017**. Dabei stehen für die Kommune in erster Linie folgende Maßnahmen im Mittelpunkt des Handelns:

- Teilabriss und Sanierungsmaßnahmen „Hempelsche Fabrik“ (3 Objekte, da 3 Adressen)
- Abriss „Topfmarkt 11“
- Abriss „Richarda-Huch-Str. 1“
- Abriss „Louis-Ferdinand-Schönherr-Str. 6“
- Abriss „Ziegelstr. 50“

Diese Maßnahmen können daher auch als „**1a-Maßnahmen**“ bezeichnet werden. Hierauf müssen sich die Handlungen und auch die finanziellen Mittel der Kommune vordergründig konzentrieren. Allein die Revitalisierung dieser Brachen hätte einen Flächenumfang von 3,51 Hektar zur Folge.

Tab. 20 Maßnahmen und Umsetzung (2015-2017)

Art der Brache	Adresse	Maßnahme	Umsetzung
1a-Maßnahmen			
Gewerbe- & Industrie	Hofwiesenstr. 12 (Hempelsche Fabrik)	Sanierung (Villa)	EFRE & SSP
	Hofwiesenstr. 22 (Hempelsche Fabrik)	Teilrückbau Nebengebäude & Sanierung Hauptgebäude	EFRE & LB-Programm
	Hofwiesenstr. 24 (Hempelsche Fabrik)	Sanierung (Villa)	EFRE & SSP
	L.-F.-Schönherr-Str. 6	Rückbau / Reservefläche	EFRE & LB-Programm
	Richarda-Huch-Str. 1	Rückbau / Erweit. Wohnstandort	EFRE & LB-Programm
	Ziegelstr. 50	Rückbau & Reservefläche	EFRE & LB-Programm
Wohnen	Topfmarkt 11	Rückbau	LB-Programm
1b-Maßnahmen			
Gewerbe- & Industrie	Bahnhofstr. 38 / Krausenstr. 1 / 1a	Sanierung & Umnutzung Handel / DL-Einrichtung	Sanierungsgebiet (7h) & 7i
	Eugen-Fritsch-Str. 30	Sanierung Stickerei & Umnutzung zu Wohnzwecken	SUO-A & Sanierungsgebiet (7h)
	Eugen-Fritsch-Str. 32	Sanierung Bildungseinrichtung & Umnutzung zu Wohnzwecken	SUO-A & Sanierungsgebiet (7h)
	Hofwiesenstr. 7b	Rückbau	LB-Programm & SSP
Wohnen	Auguststr. 13	Rückbau	SUO-R
	Freiheitsstr. 39	Gebäudesanierung	7i
	Hradschin 3	Gebäudesanierung	SUO-A & Sanierungsgebiet (7h)
	Stresemannstr. 88	Rückbau	SUO-R
Sonstige Brachen	Melanchthonstr. 5	Gebäudesanierung	SDP & 7i
	Melanchthonstr. 7	Gebäudesanierung	SDP & 7i
	Nach dem Seehaus (Garagenblöcke)	Rückbau	LB-Programm
1c-Maßnahmen			
Gewerbe- & Industrie	Annenstr. 7	Rückbau & Parkplätze	LB-Programm
	Hammerstr. 60	Rückbau & Reservefläche	LB-Programm
	Hofwiesenstr. 7	Gebäudesanierung	SSP & EFRE
	Merkelstr. 3	Nutzung der bestehenden Halle als Recycling-Anlage	
Wohnen	Eugen-Fritsch-Str. 36a	Gebäudesanierung	Sanierungsgeb. (7h)
	Eugen-Fritsch-Str. 44	Sicherung m. Sanierungsverpflichtung innerhalb der nächst. 5 Jahre	Sanierungsgeb. (7h)

Art der Brache	Adresse	Maßnahme	Umsetzung
1c-Maßnahmen			
Wohnen	Friedrichstr. 12	Gebäudesanierung	Sanierungsgeb. (7h)
	Oelsnitzer Str. 82	Rückbau (Teil des Schwerpunktgebietes „Oelsnitzer Straße“)	LB-Programm
	Reichsstr. 9	Gebäudesanierung	7i
	Bänkegäßchen 1	Gebäudesanierung	SDP & Sanierungsgebiet (7h)
	Kirchstr. 3	Rückbau & Reservefläche	LB-Programm
	Nobelstr. 15	Gebäudesanierung	Sanierungsgebiet (7h) & 7i
Sonstige Brachen	Holzmühle 3	Teilrückbau Stallgebäude	LB-Programm
	Kirchplatz 19a	Rückbau zweier Stallgebäude	LB-Programm

Die aufgelisteten **Maßnahmen der I. Priorität bilden den Schwerpunkt des fachübergreifend abgestimmten Handlungsprogrammes der Kommune** hinsichtlich der Brachen-Revitalisierung. Es ist das Ziel, diese Maßnahmen bis spätestens 2020 zu 85% abgearbeitet zu haben. Der Schwerpunkt der Abarbeitung sollte hierbei jedoch in den ersten zwei bis zweieinhalb Jahren liegen.

Für alle **Maßnahmen der II. Priorität** ergibt sich ein mittelfristiger **Zeithorizont bis Ende 2020**. Für die Kommune selbst ergeben sich – zusätzlich zu den Maßnahmen der I. Priorität – zwei weitere wichtige Handlungsschwerpunkte:

- a) Beförderung aller Objekte innerhalb der Gebietskulissen der Städtebauförderung, da diese nach 2020 aller Voraussicht nach nicht mehr weiterexistieren bzw. sich auf andere Gebiete verlagern
- b) Inangriffnahme des selbstauferlegtes Schwerpunktgebietes „Oelsnitzer Straße“ (Gesamtheitlicher Ansatz über die Einzelprojekte hinaus)

Ziel ist es, die Maßnahmen der II. Priorität bis 2020 zu rund 20 Prozent abgearbeitet zu haben.

Nicht abschätzbar ist die große Masse an Maßnahmen der III. Priorität. Hier kann nur auf die Erfahrungswerte der letzten Jahre zurückgegriffen werden. Da jedoch in absehbarer Zeit einige Fördergebietskulissen sowie die Sanierungsgebiete auslaufen und die Stadt ihren Eigenanteil auf die Maßnahmen I. und II. Priorität konzentriert, ist nicht davon auszugehen, dass die Realisierungsrate dieser Kategorie deutlich über 5 Prozent liegen wird.

Abschließend lässt sich für die Kommune folgendes **Handlungsprogramm** für die Brachen-Revitalisierung bis 2020 ableiten:

- **Konzentration des Engagements und der finanziellen Mittel auf die benannten „1a-Maßnahmen“**
- **Vorrangige Beförderung der Umsetzung aller „1b- & 1c-Maßnahmen“**
- **Konzeptentwicklung zu komplexen Lösungsansätzen im Schwerpunktgebiet „Oelsnitzer Straße“**
- **Unterstützung aller Revitalisierungsmaßnahmen in den Städtebaufördergebieten**

Das Maßnahmen- und Umsetzungskonzept ist in Verbindung mit Punkt E „Evaluierung & Monitoring“ jährlich fortzuschreiben und zu aktualisieren. Dabei werden sich im Einzelfall auch Prioritäten verschieben und gegebenenfalls auch neue Brachen hinzukommen. Diese sind jedoch gesondert zu kennzeichnen und aufzuführen, um nicht in der Projektabrechnung verfälschte Werte hinsichtlich der Zielerreichung zu erhalten.

7 Finanzierungskonzept & Zeitschiene

Die Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes stößt bei der Vielschichtigkeit des Themas „Brachen-Revitalisierung“ an ihre Grenzen. Zumeist sind nur einzelne Teilbausteine (z. B. kommunaler Eigenanteil bei Rückbaumaßnahmen) darstellbar. Dennoch wird in Tabelle 21 (s. Seite 56) der Versuch unternommen, ein solches Finanzierungskonzept aufzubauen und die Maßnahmen zeitlich einzuordnen.

Der aktuelle Brachen-Bericht des Fachgebietes Bauordnung (Bauüberwachung) in seiner Fassung vom 5. März 2015 kommt zu folgender Aussage:

„Insgesamt sind im Haushalt der Stadt Plauen für das Jahr 2015 Ausgaben in H. v. 1,16 Mio. € mit einem Eigenanteil von 116 T€ für den Abbruch städtischer und privater Industrie- und Gewerbebrachen eingeplant.

Es ist davon auszugehen, dass zum kontinuierlichen Rückbau von ruinösen Wohnhäusern, Industrie- und Gewerbebrachen sowie Nebengelassen in den Folgejahren jährliche Haushaltsmittel in ähnlicher Höhe benötigt werden, um entsprechend reagieren zu können, wenn der Erwerb möglich ist und um den erforderlichen Eigenanteil für den förderfähigen Abriss zu sichern.“

Diese abschließende Einschätzung kann leider nicht geteilt werden. Da 2015 mehrere Großprojekte vorgesehen sind (z. B. Hempelsche Fabrik, Richarda-Huch-Str.), liegen auch die Summen entsprechend hoch. Bereits 2016 werden „nur“ noch 850.000 EURO veranschlagt. Auch in Anbetracht der schwierigen Haushaltslage wäre eine **hochgerechnete Gesamtsumme von rund 5 Mio. EURO bis 2020** ein großer Erfolg. Der kommunale Eigenanteil beläuft sich dementsprechend auf rund 500.000 EURO. Abzüglich der Jahre 2015 und 2016 ergäbe sich für die Stadt somit ein **jährlicher Eigenanteil von ca. 75.000 EURO**.

Tab. 21 Finanzierungskonzept & Zeitschiene

Priorität	Adresse	Art der Brache	Art der Maßnahme	Gesamtausgaben					
				(in EUR)					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
1a	Villa Hofwiesenstraße 12 und 24 (Hempelsche Fabrik)	Gewerbe- & Industrie	Sanierung				private Maßnahme		
	Hofwiesenstraße 22 (Hempelsche Fabrik)		Rückbau	500.000					
	Hofwiesenstraße 22 (Hempelsche Fabrik)		Sanierung	5.280.000					
	Ricarda-Huch-Straße 1 (Dako)		Rückbau	max . 200.000 (de-minimis)					
	Ziegelstraße 50		Rückbau	max . 135.000 (de-minimis)					
	L.-Ferdinand- Schönherr-Straße 6	Rückbau		650.000					
	Wohngebäude Topfmarkt 11	Wohnen	Rückbau	100.000					

Prio-rität	Adresse	Art der Brache	Art der Maßnahme	Gesamtausgaben					
				(in EUR)					
				2015	2016	2017	2018	2019	2020
1b	Bahnhofstraße 38 / Krausenstraße 1/1a	Gewerbe- & Industrie	Sanierung						private Maßnahme
	Eugen-Frisch-Straße 30		Sanierung	private Maßnahme					
	Eugen-Frisch-Straße 32		Sanierung	private Maßnahme					
	Hofwiesenstraße 7b		Rückbau		max . 20.000 (de-minimis)				
	Augusstraße 13	Wohnen	Rückbau	SUO-R					
	Stresemannstraße 88		Rückbau	SUO-R					
	Wohngebäude Freiheitsstraße 39		Sanierung	private Maßnahme					
	Wohngebäude Hradschin 3		Sanierung	private Maßnahme					
	Melanchthonstraße 5 und 7		Sanierung				private Maßnahme		
	Nach dem Seehaus		Garagen	Rückbau	120.000				
1c	Annenstraße 7	Gewerbe- & Industrie	Rückbau						max . 200.000 (de-minimis)
	Hammerstraße 60		Rückbau				max . 200.000 (de-minimis)		
	Hofwiesenstraße 7		Sanierung						private Maßnahme
	Merkelstraße 3		Sanierung		private Maßnahme				
	Eugen-Fritsch-Str. 36a	Wohnen	Sanierung	private Maßnahme					
	Eugen-Fritsch-Str. 44		Sanierung			private Maßnahme			
	Friedrichstraße 12		Sanierung		private Maßnahme				
	Oelsnitzer Straße 82		Rückbau	100.000					
	Reichsstraße 9		Sanierung		private Maßnahme				
	Bänkegässchen 1		Sanierung						private Maßnahme
	Nobelstraße 15		Sanierung						private Maßnahme
	Kichstraße 3		Rückbau					max . 100.000 (de-minimis)	
	Holzmühle 3	sonstige	Rückbau		max . 20.000 (de-minimis)				
	Kirchplatz 19a		Rückbau		max . 60.000 (de-minimis)				
2 und 3	noch nicht untersetzt		Rückbau		100.000	750.000	750.000	450.000	530.000
Gesamt Rückbaukosten				5.005.000					
zu planender Eigenanteil der Stadt pro HH-Jahr				115.500	85.000	75.000	75.000	75.000	75.000

E Evaluierung & Monitoring

1. Evaluierung

Die Beobachtung und Bewertung des Gesamtprozesses der Brachen-Revitalisierung spielt eine bedeutsame Rolle hinsichtlich der Zielerreichung bzw. Zielannäherung. Nur so ist es möglich die Wirkung der ergriffenen Maßnahmen zu beurteilen und gegebenenfalls Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Analog zu den Punkten D5 und D6 unterliegt auch der gesamte Punkt E der ständigen Fortschreibung. Die Stadt Plauen beabsichtigt hierbei, eine **fachübergreifende Tagungsrunde** jeweils im I. Jahresquartal durchzuführen. Dabei werden folgende Abteilungen hinzugezogen:

- Stadtplanung / Stadtentwicklung (Federführung)
- Wirtschaftsförderung
- Bauaufsicht
- Liegenschaften
- Denkmalpflege
- Grünplanung

In diesem Gesprächskreis stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Realisierte Maßnahmen
- Ergebnisstand und Bewertung „Monitoring“
- Aktivitäten bezogen auf das kommunale Handlungsprogramm
 - Was ist gut gelaufen?
 - Wo gab es Probleme?
 - Welche Hemmnisse traten auf?
- Verschiebungen innerhalb der Prioritäten
- Neue Brachen
- Aktionsprogramm für das aktuell laufende Jahr

Die Ergebnisse der Tagungsrunde werden jährlich in den nachfolgenden Tabellen festgehalten.

Tab. 22 *Realisierte Maßnahmen der Brachen-Revitalisierung (2015)*

Adresse	Projekt	Fläche	Realisierung	Förderung
Nachnutzungen / Sanierungsmaßnahmen				
Umnutzungen				
Rückbau (komplett)				

Adresse	Projekt	Fläche	Realisierung	Förderung
(Teil-)Rückbau mit Nachnutzungsoption / Reservefläche				

Zielerreichung 2015

Durch die realisierten Maßnahmen gelang es, sich den anvisierten Zielparametern wie folgt anzunähern:

Tab. 23 Zielerreichung 2015

	2015	Gesamt
Zielerreichungsgrad nach Anzahl der Brachen:	...%	...%
Zielerreichungsgrad nach Brachenfläche:	...%	...%

Tab. 24 Verschiebungen innerhalb der Prioritäten (2015)

Adresse	Priorität bisher	Priorität NEU	Begründung
Gewerbe- & Industriebrachen			
Wohnbrachen			
Sonstige Brachen			

Tab. 25 Neue Brachen nach Typ (2015)

Adresse	Nutzungsperspektive	Projekt	Priorität
Gewerbe- & Industriebrachen			
Wohnbrachen			
Sonstige Brachen			

Im Ergebnis des Monitoring- und Evaluierungs-Prozesses des Jahres 2015 ergeben sich für die Stadt Plauen folgende Handlungsschwerpunkte für das Jahr 2016:

Aktionsprogramm 2016

- ...
- ...
- ...

2. Monitoring

Im jährlich stattfindenden Monitoring-Prozess werden grundsätzlich die drei wichtigsten Indikatoren

- Revitalisierte Brachen,
- Revitalisierte Flächen (in ha) und
- Anteil Nach- und Umnutzung

mit einer entsprechenden Differenzierung (s. Übersicht) untersucht. Die Ergebnisse und eine entsprechende Bewertung ist Teil des Evaluierungs-Prozesses.

Tab. 26 Monitoring „Brachen-Revitalisierung“

Indikator	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Σ	Ziel
Revitalisierte Brachen								70-80
davon Nach- oder Umnutzung								
davon Gewerbe								
Wohnen								
sonstige Brachen								
Rückbau								
davon Gewerbe								
Wohnen								
sonstige Brachen								
<hr/>								
Revitalisierte Flächen in ha								7,00
davon Nach- oder Umnutzung								
davon Gewerbe								
Wohnen								
sonstige Brachen								
Rückbau								
davon Gewerbe								
Wohnen								
sonstige Brachen								
<hr/>								
Anteil Nach- und Umnutzungen								
nach Anzahl der Brachen								25,0%
nach Fläche								

Abschließende Gesamteinschätzung des Jahres 2015:

- ...
- ...
- ...

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tab. 01	Übersicht der Revitalisierungsmaßnahmen 2010-2014 (Stand: 31.12.2014)	...	...	15
Tab. 02	Untersuchung nach „Art der Brache“	...	...	17
Tab. 03	Untersuchung nach Flächenkategorie	...	...	20
Tab. 04	Untersuchung der Eigentumsverhältnisse	...	...	21
Tab. 05	Untersuchung der Baualtersklassen	...	...	22
Tab. 06	Untersuchung des Bauzustandes	...	...	22
Tab. 07	Untersuchung zum Schutzstatus	...	...	23
Tab. 08	Untersuchung nach Altlasten	...	...	24
Tab. 09	Einordnung der Brachentypen nach dem Flächennutzungsplan			34
Tab. 10	Einordnung nach Lage zur Gebietskulisse der Städtebauförderung			35
Tab. 11	Umsetzungsstrategien	...	...	44
Tab. 12	Gesamtbilanz hinsichtlich der Nutzungsperspektive	...	...	46
Tab. 13	Nachnutzungsperspektive nach Brachentypen	...	...	46
Tab. 14	Konkretisierende Nutzungsperspektiven	...	...	48
Tab. 15	Übersicht zur Prioritätensetzung	...	...	49
Tab. 16	Maßnahmenübersicht I. Priorität	...	...	50
Tab. 17	Maßnahmenübersicht der II. Priorität	...	...	51
Tab. 18	Anvisierte Zielerreichung nach Prioritätensetzung	...	...	52
Tab. 19	Maßnahmen, die sich bereits in Umsetzung befinden	...	...	52
Tab. 20	Maßnahmen und Umsetzung (2015-2017)	...	...	53
Tab. 21	Finanzierungskonzept & Zeitschiene	...	...	56
Tab. 22	Realisierte Maßnahmen der Brachen-Revitalisierung (2015)			58
Tab. 23	Zielerreichung 2015	...	...	59
Tab. 24	Verschiebungen innerhalb der Prioritäten (2015)	...	...	59
Tab. 25	Neue Brachen nach Typ (2015)	...	...	59
Tab. 26	Monitoring „Brachen-Revitalisierung“	...	...	60

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Brachentypen nach Anzahl (links) und Fläche (rechts)	...	18
Abb. 02	Verteilung der Brachen nach Gemarkung	...	26
Abb. 03	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Plauen 2007-2014	...	30
Abb. 04	Nutzungsperspektiven nach Anteil der Brachenanzahl	...	47
Abb. 05	Nutzungsperspektiven nach Anteil der Flächengröße	...	47