

WESTSÄCHSISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG MBH



GROSSE KREISSTADT  
**OELSNITZ/VOGTL.**

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (InSEK)  
als erste Fortschreibung des  
STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES (SEKO 2008)

STAND APRIL 2014

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
TABELLENVERZEICHNIS	5
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
PLANVERZEICHNIS	7
ANLAGENVERZEICHNIS	8
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	8
<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>9</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>10</b>
1.1 AKTEURE UND BETEILIGTE	10
1.2 ORGANISATIONSSTRUKTUR UND ARBEITSWEISE	11
2.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE PLANUNGEN	13
2.1.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG IM LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)	13
2.1.2 ZIELE UND GRUNDSÄTZE UND ZIELE ZUR RAUMORDNUNG IM REGIONALPLAN	14
2.1.3 REGIONALE ENTWICKLUNGSKONZEPTE	16
2.2 LEITBILD	17
2.3 BESONDERHEITEN IN DER STADTENTWICKLUNG	18
2.3.1 WESENTLICHE MERKMALE DER STADT, ANGABEN ZUR GEMEINDE	18
2.3.2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG	18
2.3.3 LAGE IM RAUM	18
2.3.4 HISTORISCHE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE	19
2.3.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND STADTTEILGLIEDERUNG	20
2.3.6 AKTUELLER SACHSTAND ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	26
2.4 KOMMUNALE FINANZEN	27
2.4.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	27
2.4.9 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	28
<b>3 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG</b>	<b>29</b>
3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 1990	29
3.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	37
3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen	40
<b>4 FACHKONZEPTE</b>	<b>41</b>
4.1 STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE	41
4.1.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	41
4.1.1.1 WOHNUNGSBAUFORMEN IM GEMEINDEGEBIET	41
4.1.1.2 BEBAUUNGSPLANGEBIETE	43
4.1.1.3 GEBIETE MIT STÄDTEBAU- UND EU-FÖRDERMITTELN	44
4.1.1.4 DENKMALSCHUTZGEBIETE UND KULTURDENKMALE	46
4.1.2 KONZEPTION	47
4.1.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	47
4.1.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	47
4.1.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	48
4.2 WOHNEN	49
4.2.1 WOHNRAUMENTWICKLUNG SEIT 1995	49
4.2.2 KONZEPTION	60

4.2.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	60
4.2.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	61
4.2.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	62
4.3 WIRTSCHAFT, ARBEITSMARKT, HANDEL, TOURISMUS	63
4.3.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	63
4.3.1.1 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	63
4.3.1.2 ARBEITSMARKT	68
4.3.1.3 HANDEL	72
4.3.1.4 TOURISMUS UND FREMDENVERKEHR	75
4.3.2 KONZEPTION	77
4.3.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	77
4.3.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	78
4.3.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	78
4.4 VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	79
4.4.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	79
4.4.1.1 VERKEHR	79
4.4.1.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	83
4.4.2 KONZEPTION	84
4.4.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	84
4.4.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	85
4.4.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	85
4.5 UMWELT	86
4.5.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	86
4.5.1.1 LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG	86
4.5.1.2 HOCHWASSERSCHUTZ	86
4.5.1.3 ALTLASTEN	86
4.5.1.4 SCHUTZGEBIETE NACH SÄCHSISCHEM NATURSCHUTZGESETZ	87
4.5.1.5 GRÜNZÜGE UND PARKANLAGEN	87
4.5.2 KONZEPTION	88
4.5.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	88
4.5.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	88
4.5.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	89
4.6 KULTUR UND SPORT	90
4.6.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	90
4.6.1.1 KULTUREINRICHTUNGEN	90
4.6.1.2 VEREINSLEBEN	90
4.6.1.3 SPORTEINRICHTUNGEN	91
4.6.2 KONZEPTION	92
4.6.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	92
4.6.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	92
4.6.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	92
4.7 BILDUNG UND ERZIEHUNG	93
4.7.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	93
4.7.2 KONZEPTION	95
4.7.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	95
4.7.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	95
4.7.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTE	95
4.8 SOZIALES	96
4.8.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE	96
4.8.1.1 KINDERTAGESSTÄTTEN	96
4.8.1.2 ALTENPFLEGE, ALTEN- UND SENIORENHEIME	96
4.8.1.3 EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSWESENS	97
4.8.1.4 BEHINDERTENEINRICHTUNGEN	98

---

4.8.1.5 HILFELEISTUNGEN FÜR SOZIAL SCHWACHE	98
4.8.2 KONZEPTION	99
4.8.2.1 FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE UND MAßNAHMEN	99
4.8.2.2 ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTTHEMEN UND -GEBIETE	99
4.8.2.3 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE FACHKONZEPTEN	99
<b>5 GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN</b>	<b>100</b>
5.1 ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN FACHKONZEPTEN	100
5.1.1 BEWERTUNG DES ERFOLGES BISHERIGER SCHWERPUNKTSETZUNGEN	100
5.1.2 ÜBERSICHT ZU BEEINFLUSSUNGEN UNTER DEN FACHKONZEPTEN	101
5.2 ERGEBNISSE AUS DER EINBEZIEHUNG DER BETEILIGTEN	102
5.3 ABLEITUNG DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIE	103
5.3.1 GESAMTSTÄDTISCHE SCHWERPUNKTTHEMEN	103
5.3.2 WEITERENTWICKLUNG DES SIEDLUNGSKÖRPERS	104
5.4 PRIORITÄTEN, MAßNAHMENPAKETE UND FINANZIERUNG	105
5.4.1 ZUORDNUNG DER MAßNAHMEN ZU DEN GEBIETSTYPEN	105
5.4.2 ZUSAMMENSTELLUNG VON MAßNAHMENPAKETEN	107
5.4.3 ZUKÜNFTIGE STÄDTEBAUFÖRDERGEBIETE	110
<b>6 ZUSAMMENFASSUNG, ERFOLGSKONTROLLE</b>	<b>111</b>
6.1 ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT	111
6.2 AUFBAU DER ERFOLGSKONTROLLE IN DER STADT	112
<b>ÄNDERUNGSREGISTER</b>	<b>113</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Stadtteilgliederung	20
Tabelle 2	Kommunale Finanzentwicklung 1998-2011	27
Tabelle 3	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	28
Tabelle 4	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	40
Tabelle 5	Erklärung der Wohnbauformen zum Plan 4 und 4.1	42
Tabelle 6	Bebauungspläne und Satzungen	43
Tabelle 7	Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln	45
Tabelle 8	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege	47
Tabelle 9	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	48
Tabelle 10	Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011	50
Tabelle 11	Gebäudebestand 2011	51
Tabelle 12	Zahl der Wohnungen im Gebäude	51
Tabelle 13	Verteilung des Wohnungseigentums im Vergleich 2007/2012	54
Tabelle 14	Verteilung des Wohnungsleerstandes 2012	56
Tabelle 15	Entwicklung der Wohnfläche	57
Tabelle 16	Theoretischer Rückbaubedarf bis 2025	59
Tabelle 17	geplante Wohngebäudeabbrüche	60
Tabelle 18	konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wohnen	60
Tabelle 19	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	62
Tabelle 20	Gewerbegebiete	63
Tabelle 21	Gewerbebetriebe nach Branchen	65
Tabelle 22	Gewerbemeldungen 1998 -2012	65
Tabelle 23	Gewerbestruktur, Beschäftigte und Umsatz 1999-2012	66
Tabelle 24	Bebauungspläne zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen	67
Tabelle 25	Gewerbliche Brachflächen	68
Tabelle 26	Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten	68
Tabelle 27	Entwicklung Personen im erwerbsfähigen Alter	71
Tabelle 28	absolute Arbeitslosenzahlen 2006-2012	71
Tabelle 29	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010 (Prognose)	72
Tabelle 30	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Branchen 2010 (Prognose)	72
Tabelle 31	Verkaufsfläche des Einzelhandels nach Branchen 2010	73
Tabelle 32	Verkaufsraumfläche des großflächigen Einzelhandels nach Branchen 2010	73
Tabelle 33	Aufstellung Standorte großflächiger Einzelhandel	73
Tabelle 34	Übernachtungszahlen 1998-2012	75
Tabelle 35	Unterkünfte in Oelsnitz/Vogtl.	76
Tabelle 36	Konzeptionelle Aussagen zum FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus	77
Tabelle 37	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	78
Tabelle 38	Klassifiziertes Straßennetz	79
Tabelle 39	Ergebnisse der Verkehrszählung 2010 im klassifizierten Straßennetz	80
Tabelle 40	Liniennetz des ÖPNV	81
Tabelle 41	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur	84
Tabelle 42	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	85
Tabelle 43	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Umwelt	88
Tabelle 44	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	89
Tabelle 45	Bestand an Kultureinrichtungen	90
Tabelle 46	Bestand an Sporteinrichtungen	91
Tabelle 47	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Kultur und Sport	92
Tabelle 48	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	92
Tabelle 49	Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen 1999-2012	93
Tabelle 50	Bestand an Bildungseinrichtungen	94
Tabelle 51	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Bildung und Erziehung	95
Tabelle 52	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	95
Tabelle 53	Bestand an Kindertagesstätten	96
Tabelle 54	Bestand an Betreuungseinrichtungen	96
Tabelle 55	Bestand an Behinderteneinrichtungen	98
Tabelle 56	Empfänger von Sozialleistungen	98
Tabelle 57	Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Soziales	99

Tabelle 58	Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte	99
Tabelle 59	Bewertung des Erfolges/Umsetzung der bisherigen Schwerpunktsetzungen	100
Tabelle 60	Gebietszuordnung Gebietstypen	104
Tabelle 61	Gebietszuordnung konsolidiertes Gebiet/Maßnahmen	105
Tabelle 62	Gebietszuordnung konsolidierungswürdiges Gebiet/Maßnahmen	105
Tabelle 63	Gebietszuordnung Umstrukturierungsgebiet/Maßnahmen	106
Tabelle 64	Maßnahmenpakete	107
Tabelle 65	Zukünftige Fördergebietsausweisung	110
Tabelle 66	Kernindikatoren	112

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Schuldenstand und Steuereinnahmekraft im Vergleich 1999-2012	27
Abbildung 2	Historische Bevölkerungsentwicklung 1834-2011	29
Abbildung 3	Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2012	30
Abbildung 4	Familienstand	30
Abbildung 5	Einwohnerentwicklung 1990 bis 2011 im Vergleich	31
Abbildung 6	Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2011	32
Abbildung 7	Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2011	33
Abbildung 8	Fortzüge und Zuzüge 1990 bis 2011	34
Abbildung 9	Fortzüge 1990, 1995, 2000 bis 2011	35
Abbildung 10	Zuzüge 1990, 1995, 2000 bis 2011	35
Abbildung 11	Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2011	36
Abbildung 12	Einwohnerprognose nach Altersgruppen bis 2025	37
Abbildung 13	Einwohnerprognose 2015 – 2020 – 2025 im Vergleich (Basis 1990)	38
Abbildung 14	Einwohnerprognose 2015 – 2020 – 2025 im Vergleich (Basis 2010)	38
Abbildung 15	Bestandsentwicklung Wohngebäude und Wohnungen 1995-2011	49
Abbildung 16	Baualter der Gebäude 2011	50
Abbildung 17	Baualter der Gebäude im Vergleich	50
Abbildung 18	Wohnungsentwicklung nach Wohnungsgrößen 1995 bis 2011	52
Abbildung 19	Wohnungsgrößen in Oelsnitz/Vogtl. in m <sup>2</sup>	52
Abbildung 20	Heizungsarten in Gebäuden mit Wohnungen	53
Abbildung 21	Wohnungsneubau und -abriss 1995-2011	53
Abbildung 22	Verteilung des Wohnungsbestandes unter den Eigentümern	54
Abbildung 23	Verteilung des Bestandes an Gebäuden mit Wohnungen unter den Eigentümern	55
Abbildung 24	Art der Wohnungsnutzung	55
Abbildung 25	Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis 1995-2010	58
Abbildung 26	sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer 1999-2012	69
Abbildung 27	Erwerbsstatus 2011	69
Abbildung 28	Erwerbsstatus nach Stellung im Beruf 2011	70
Abbildung 29	Erwerbsstatus nach höchstem Schulabschluss 2011	70
Abbildung 30	Erwerbsstatus nach höchstem beruflichen Abschluss 2011	70
Abbildung 31	Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen 1999-2012	93

## Planverzeichnis

Plan 1	Lage im Raum – Raumstruktur
Plan 2	Gesamtstädtische Situation – Gliederung in Stadtteile
Plan 3	Gesamtstädtische Situation – Gliederung in Stadtteile Stadtgebiet
Plan 4	FK Städtebau und Denkmalpflege – Prägende Wohnformen im Gemeindegebiet
Plan 5	FK Städtebau und Denkmalpflege – Prägende Wohnformen im Stadtgebiet
Plan 6	FK Städtebau und Denkmalpflege – Bebauungsplangebiete
Plan 7	FK Städtebau und Denkmalpflege – Städtebau- und EU –Fördergebiete
Plan 8	FK Städtebau und Denkmalpflege – Kulturdenkmale
Plan 9	Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege – Schwerpunktgebiete und Maßnahmen
Plan 10	FK Wohnen – erfolgter und geplanter Rückbau, Darstellung neu errichteter Wohngebäude und Neubaupotentiale
Plan 11	FK Wohnen – Schwerpunktgebiete und Maßnahmen
Plan 12	FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Gewerbeflächen/Brachflächen
Plan 13	FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Bestand und Verteilung der Handelseinrichtungen
Plan 14	FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Beherbergungseinrichtungen, Wanderwege und touristische Hauptanziehungspunkte
Plan 15	FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Schwerpunktgebiete und Ziele
Plan 16	Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur – Verkehrsnetz, Belastung des Verkehrsnetzes, ruhender Verkehrs
Plan 17	FK Verkehr und technische Infrastruktur – ÖPNV und Schienenverkehr
Plan 18	Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur – Ver- und Versorgungsnetze
Plan 19	[entfällt]
Plan 20	FK Umwelt – Immissionsbelastete Siedlungsflächen durch Verkehrslärm und Feinstaub
Plan 21	FK Umwelt – Hochwassergefährdete Bereiche und Altlasten
Plan 22	FK Umwelt Bestand an Grünflächen
Plan 23	FK Bildung und Erziehung – Bestand an Bildungseinrichtungen
Plan 24	FK Soziales – Bestand an sozialen Einrichtungen
Plan 25	Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien – Einteilung in die Gebietstypen
Plan 26	Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien – Maßnahmenpakete

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1      Beschluss

## Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GZ	Grundzentrum
HH	Haushalt
ILEK	integriertes ländliches Entwicklungskonzept
InSEK	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
k.A.	keine Angaben
LEP	Landesentwicklungsplan
MZ	Mittelzentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteile
OZ	Oberzentrum
SEKo	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Inneren
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
WE	Wohneinheiten
WG	Wohngebiet
WGS	Westfälische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

## VORBEMERKUNG

Die Stadt, als ein komplexes und dynamisches System, unterlag und unterliegt einem ständigen Wandel. Ihre Siedlungsform hat sich in der Geschichte verändert und wurde den jeweiligen Bedingungen und Bedürfnissen ihrer Bewohner durch fortwährenden Strukturwandel angepasst.

War dieser Entwicklungsprozess bisher überwiegend durch Wachstum bestimmt, setzt hervorgerufen durch die demografische Entwicklung, in vielen Städten und Gemeinden eine Stagnation im Wachstum ein. Dies stellt die Stadtplanung und Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen.

Angesichts des fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs muss Stadtentwicklung zugleich auch Stadtumbau bedeuten. Es wird Schrumpfen und Wachstum zugleich geben.

Handlungsfelder der Stadtentwicklung sind zukünftig unter anderem das

- Anpassen von bestehenden Wohnungsbaustandorten an die Bedürfnisse der Nutzer
- Anpassen von vorhandenen Wirtschaftsstandorten und der Infrastruktur
- Leerstands- und Brachenmanagement
- [energetische Ertüchtigung der Bausubstanz](#)

Die Problemfelder sollten als Chancen gesehen werden, können sie doch zu mehr Lebensqualität, Aufwertung und Attraktivität des Lebensraums Stadt führen.

Zur Bewältigung der anstehenden Probleme müssen Konzepte entwickelt werden, die auf die speziellen Probleme und Situationen vor Ort reagieren.

Durch Sanierung und Neubau von Gebäuden hat sich die desolate Bausituation, die Ende der 1980er Jahre vor allem in den innerstädtischen Quartieren bestand, umfassend verbessert. Trotz allem sind vermehrte Leerstände [und weiterhin ein hoher Sanierungsbedarf](#) zu verzeichnen. Auch die Wohnsubstanz der Nachkriegszeit bis hin zum industriellen Wohnungsbau [ist zunehmend von den demografischen Verschiebungen betroffen](#). Gleichzeitig wurden in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. durch die gezielte Vorbereitung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben und damit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen geschaffen. Hinzu kam die im Jahr 2006 fertiggestellte Ortsumgehung der B 92, welche zu einer grundlegenden Entlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr führte.

Trotz der erreichten Verbesserungen und der im Rahmen von Städtebaufördermitteln realisierten Maßnahmen ist der Stadtumbauprozess nicht als abgeschlossen anzusehen. Vielmehr bedarf es einer weiteren ständigen Beobachtung der einzelnen Entwicklungsparameter und der sich daraus ergebenden [Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes \(InSEK, vormals SEKO\)](#), auch in Form von [gebietsbezogenen Städtebaulichen Entwicklungskonzepten \(SEKo\)](#).

Neben der Schaffung von Arbeits- und Wirtschaftsplätzen und damit einer Steigerung der Wirtschaftskraft bildet die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung die Grundlage für alle weiteren Planungen. Ausgehend davon wird der Wohnungsbedarf, die technische Infrastruktur und die Einrichtungen der Daseinsvorsorge anzupassen sein.

Stadtentwicklung definiert also eine gemeinsame Strategie für alle Bereiche, welche mit dem [Integrierten Stadtentwicklungskonzept \(InSEK\)](#) [fortgeführt](#) und begleitet werden soll. [Die Änderungen der 1. Fortschreibung 2014 sind farblich hervorgehoben.](#)

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Akteure und Beteiligte

Bei der Erarbeitung des SEKo bzw. der Fortschreibung als InSEK wurde zum einen auf bestehende Konzepte und Vorschläge der städtischen Ämter aufgebaut, andererseits Beratungen und Abstimmungen zu spezifischen Problemstellungen mit den unterschiedlichen Beteiligten geführt.

Die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte im Gesamtprozess der Stadtentwicklung bisher in den einzelnen Bearbeitungsetappen (Grobkonzept, INSEK, SEKo).

Aktiv beteiligt waren Vertreter von folgenden Einrichtungen, Vereinen, Verbänden und Unternehmen:

aus der Stadtverwaltung:

- Oberbürgermeister/in
- Bauamt
- Hauptamt/Gewerbeamt
- Meldeamt, Umweltschutz,  
Schulen und Kindertagesstätten,  
Soziales und Sport,  
Kulturangelegenheiten
- Kämmerei

von Unternehmen, Einrichtungen,  
Vereinen und Verbänden:

- Statistisches Landesamt Sachsen
- Landratsamt Vogtlandkreis
- Planungsverband Region Chemnitz
- Jobcenter Vogtland
- Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Oelsnitz/Vogtl.
- Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland
- envia Mitteldeutsche Energie AG
- Erdgas Südsachsen GmbH
- IHK Südwestsachsen
- Straßenbauamt Plauen
- Zweckverband ÖPNV
- Landestalsperrenverwaltung
- Wohnungsgenossenschaft Oelsnitz e.G.
- Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

---

#### STADTENTWICKLUNG

### Rathaus nimmt ganz Oelsnitz in den Blick

**OELSPLITZ** – Nicht nur die Situation am Markt ist derzeit im Fokus der Oelsnitzer Stadtverwaltung. Wie Oberbürgermeister Mario Horn (CDU) jetzt informierte, arbeitet man aktuell auch an der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzept (Insek), dass die Lage in der gesamten Kommune unter die Lupe nimmt. „Das Konzept bildet die Grundlage für alle Planungen und dokumentiert die Entwicklungsziele der Stadt gegenüber den Behörden sowie anderen Planungsträgern. Es ist auch die Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln jeglicher Art“, sagt Horn. Dabei will die Stadt die Bürger mit einbeziehen. Im Internet hat sie das Konzept veröffentlicht, bis zum 15. April können die Oelsnitzer ihre Änderungsvorschläge im Bauamt einreichen. Am 23. April will dann der Stadtrat darüber beraten. (ahab)

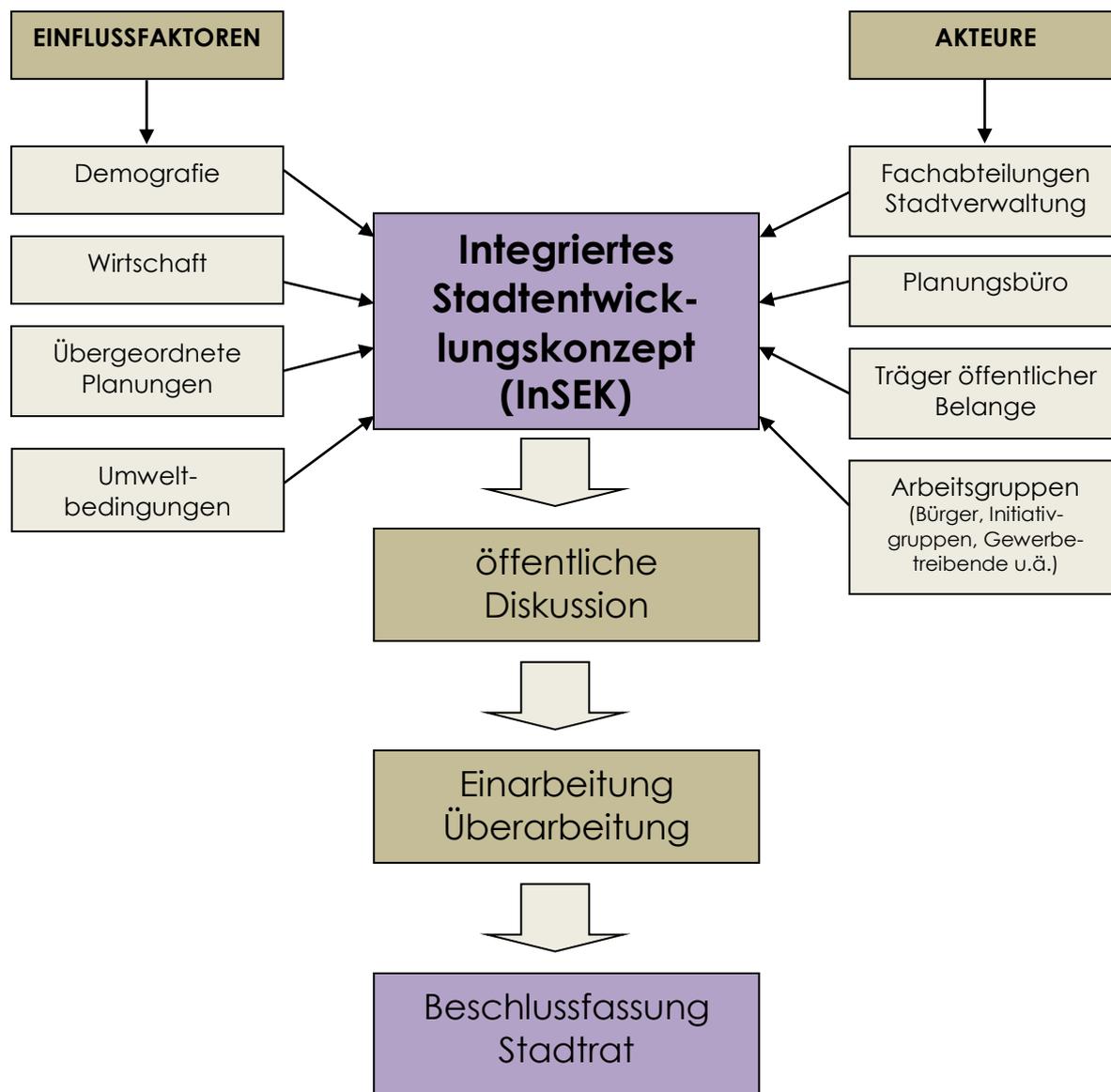
» [www.oelsnitz.de/stadtentwicklung](http://www.oelsnitz.de/stadtentwicklung)

Freie Presse, 02.04.2014

## 1.2 Organisationsstruktur und Arbeitsweise

Stadtentwicklungskonzepte zu erstellen und umzusetzen heißt, verschiedene Akteure und Bevölkerungsgruppen vor Ort aktiv zu beteiligen. Die zielkonkrete Umsetzung gesamtstädtischer Konzepte soll auf teilsräumlicher Ebene möglich sein.

In der folgenden Grafik sind schematisch die Ausgangsbedingungen und der Ablauf der Erarbeitung des InSEK dargestellt.



Über folgende Bearbeitungsschritte vollzog sich der bisherige planerische Prozess des Stadtumbaus:

- Wettbewerb Stadtumbau Ost Juni 2002
- Feinkonzept INSEK Oktober 2003

#### ERSTELLUNG SEKO

- Vorstellung und Diskussion des Konzeptes (Punkt 1-4) in der Arbeitsgruppe Juli 2007
- Vorstellung und Diskussion im Bauausschuss November 2008
- Öffentliche Vorstellung und Beschlussfassung im Stadtrat 10. Dezember 2008

#### 1. FORTSCHREIBUNG ALS InSEK

- Bearbeitungszeitraum 1. Fortschreibung Mai 2013 bis März 2014
- Vorstellung und Diskussion im Bauausschuss 12.03.2014
- Öffentliche Vorstellung und Beschlussfassung im Stadtrat 23.04.2014

Der Gesamtprozess wird von der Stadtverwaltung geleitet und koordiniert.

So wurden zu Beginn der Bearbeitung des SEKO und der 1. Fortschreibung als InSEK alle Stadträte über dessen Erarbeitung informiert und zur Mitarbeit aufgefordert.

Zeitnah ist die Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes geplant. Die Ergebnisse werden nach Fertigstellung in das InSEK integriert.

## Oelsnitz stellt sich auf weiteren Rückgang an Einwohnern ein

**Gut 2000 Einwohner könnte Oelsnitz bis zum Jahr 2025 verlieren. Um dafür gerüstet zu sein, beschäftigt sich die Stadtverwaltung schon jetzt mit dem Wohnungsmarkt.**

VON ANIKA HEBER

**OELS NITZ** – Den Rückbau oder Abriss von rund 480 Wohnungen bis 2025 – das sieht das sogenannte Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Oelsnitz vor. Morgen Abend soll der Stadtrat das Papier beschließen. Laut Bauamtsleiterin Karin Schubert ist das gut 130 Seiten starke Konzept vor allem ein Fahrplan für die kommenden Jahre.

„Solche langfristigen Planungen sind heute bei der Beantragung von Fördermitteln entscheidend. Die Behörden sehen das als Voraussetzung

an“, so Schubert. Alles bestimmen des Thema des Stadtentwicklungskonzept ist die demografische Entwicklung.

Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass Oelsnitz bis zum Jahr 2025 weitere gut 2000 seiner zurzeit noch mehr als 10.000 Einwohner verlieren wird. Schon jetzt aber gibt es in der Stadt einen Leerstand von 11,8 Prozent bei den Wohnungen. Bleibt die Situation unverändert, steigt dieser kontinuierlich an. Das Konzept hingegen sieht vor, die Leerstandsquote in den kommenden elf Jahren auf neun Prozent zu senken. „Der Rückbau wird die herausragende Tätigkeit werden, geplant ist, ab 2016/17 damit zu beginnen“, nennt Karin Schubert einen Zeitplan.

#### Wohngebiete auf Prüfstand

Die konkrete Umsetzung hängt wie bei vielen anderen Projekten auch von Fördermitteln ab. Seit zwei Jahren kämpft Oelsnitz um die Aufnahme in das Programm Stadtumbau

Ost. Klar ist auch, betont die Bauamtsleiterin, dass der Rückbau nicht im Stadtzentrum passieren soll. Im Blick der Stadtverwaltung seien eher die Wohngebiete an der Otto-Riedel- und Adolf-Damaschke-Straße: „Wir müssen unsere Innenstadt lebenswert gestalten. Hier sind alle gefragt“, sieht die Stadtbaumeisterin das Stadtentwicklungskonzept als gute Ergänzung zur aktuellen Debatte um die Zukunft von Oelsnitz.

#### Energie-Sanierung wird wichtig

Die ist laut Karin Schubert weniger eine Frage der Kosten, viel wichtiger sei es, dass die Bevölkerung mögliche Veränderungen annimmt. Die Stadtverwaltung selbst könne bei diesen durchaus helfend zur Seite stehen, etwa beim Abbau bürokratischer Hürden. „Wenn ein Ladenbesitzer vor seinem Geschäft eine Auslage aufbauen will, lässt sich zum Beispiel über die Gebühren reden. Aber wir können das nicht von vornherein festlegen, da müssen die Gewerbetreibenden mit

konkreten Anliegen zu uns kommen“, so Schubert.

Ein weiterer wichtiger Punkt im Stadtentwicklungskonzept: Neben den Rückbauvorhaben soll zugleich der Blick auf das Thema energetische Sanierung gelegt werden. Hierfür sei in naher Zukunft ein eigenes Klimaschutzkonzept für Oelsnitz zu erstellen.

Ganz dringend hofft Karin Schubert auf ein Förderprogramm für den kommunalen Straßenbau. Nur so ließen sich die angedachten Vorhaben wie ein Kreisverkehr an der Kreuzung Karl-Liebkecht-/Adolf-Damaschke-Straße, die Sanierung der Gartenstraße oder die Neugestaltung des Heppplatzes realisieren. Denn neue Schulden, so heißt es im Papier deutlich, sollen so weit wie möglich vermieden werden. „Wir wollen im Moment keine Entwicklung zu Lasten der nachfolgenden Generationen machen. Denn auch später sollen Investitionen in Oelsnitz noch machbar sein“, so Karin Schubert.

Freie Presse, 22.04.2014

## 2 Gesamtstädtische Situation

### 2.1 Übergeordnete räumliche Planungen

#### 2.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP)

##### ZENTRALITÄT

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) nach ihrer Zentralität als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren, die in Netzergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen darstellen. Das vorhandene Netz an Mittelzentren hat sich bewährt und soll weiter stabilisiert werden.

Mittelzentren verfügen unter anderem über:

- Gymnasien, Oberschulen, berufsbildende Schulen, Förderschulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung
- Stadion, beispielbare Halle unter anderem für Kultur- und Sportveranstaltungen, Bibliothek
- Krankenhaus, Behinderteneinrichtungen, Fachärzte
- breitgefächertes Altenpflege- und -betreuungsangebot, betreutes Wohnen
- Einrichtungen der Polizei und der Gerichtsbarkeit
- gute, schnelle Verkehrsanbindungen an benachbarte Oberzentren

Wobei diese Einrichtungen und Infrastrukturen nicht gleichermaßen in komplettem Umfang in jedem Mittelzentrum vorhanden sind.

Der Mittelbereich des Mittelzentrums Oelsnitz/Vogtl. umschließt laut Karte 2 (Mittelbereiche) neben Oelsnitz selbst die Städte Adorf/Vogtl., Bad Elster und Markneukirchen sowie die Gemeinden Bösenbrunn, Triebel/Vogtl., Eichigt, Mühlental, Erlbach und Bad Brambach. Die Stadt Schöneck/Vogtl. und die Gemeinde Tirpersdorf liegen im Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich der Stadt Plauen.

##### RAUMKATEGORIE

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. ist als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingeordnet, für den folgende Festlegungen getroffen werden:

- Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (G 1.2.4)
- In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird. (G 1.2.5)

##### ÜBERREGIONALE VERBINDUNGSACHSEN

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. wird von der überregionalen Verbindungsachse Gera – Plauen – Plzeň berührt. Die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen haben vor allem folgenden Aufgaben:

- die sächsischen Verdichtungsräume und Oberzentren miteinander und mit benachbarten Verdichtungsräumen außerhalb Sachsens zu verbinden
- den von ihnen berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben
- die Verflechtung Sachsens mit den Nachbarländern und -staaten innerhalb Europas darzustellen

## RÄUME MIT BESONDEREM HANDLUNGSBEDARF

Nach der Festlegungskarte 3 gehört die Stadt Oelsnitz/Vogtl. zum grenznahen Gebiet. In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch folgende Maßnahmen abzubauen (Z 2.1.3.3):

- Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten
- Verbesserung der grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Oberzentren der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland aus den grenznahen Gebieten
- enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge
- Ausschöpfung der Entwicklungspotentiale

Die sächsischen Teile der Grenzregionen sollen auf Grundlage ihrer rechtsspezifischen Potentiale weiterentwickelt werden (Z 2.1.3.4).

## WEITERE FESTLEGUNGEN

In Erläuterungskarte 7 sind größere Flächen im Stadtgebiet als Verbindungsbereiche, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen, eingetragen. Das betrifft größere Bereiche im Norden und Westen der Stadt als „trocken-warme Sonderstandorte“ und Abschnitte der Fluss- und Bachtäler als „frisch-feuchte Grünlandkomplexe des Berglandes“.

Hinzu kommt für den südlichen und östlichen Teil der Stadt eine Kennzeichnung als „Streifgebiet“ laut Erläuterungskarte 8 (Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten) und im Bereich Planschwitz, Magwitz und Lauterbach als „Gebiete >100 ha mit hoher bis sehr hoher Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens“ laut Erläuterungskarte 9 (Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf).

In Erläuterungskarte 10 (Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau) sind vier Bereiche ausgewiesen: „Festgesteine inkl. Karbonatgesteine“ im Bereich Planschwitz und Magwitz (Klasse 4, höchste Wertigkeit), im Bereich Taltitz (Klasse 3, hohe Wertigkeit), in Lauterbach im Bereich des bestehenden Diabasbruches (Klasse 4, höchste Wertigkeit), sowie „Lehme und Mergel“ im Bereich der Voigtsberger Straße (Klasse 1, niedrigste Wertigkeit).

Hinzu kommt laut Erläuterungskarte 11 (Klassifizierung der Braunkohlenlagerstätten, Verbreitung erz- und spathöffiger Gebiete) ein Verbreitungsgebiet von Flussspat und ein Vorkommen von Fluorit im Bereich Planschwitz und Magwitz.

### **2.1.2 Ziele und Grundsätze und Ziele zur Raumordnung im Regionalplan**

Regionalplan Chemnitz–Erzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2008

Die überfachlichen Ziele des LEP wurden im Regionalplan durch differenzierte Grundsatz- und Zielaussagen vertieft. Hier werden für das Territorium der Stadt Oelsnitz/Vogtl. die folgenden Aussagen und Festsetzungen getroffen:

#### SIEDLUNGSSTRUKTUR

Oelsnitz/Vogtl. ist der Raumkategorie des verdichteten Bereiches im ländlichen Raum zugeordnet und als Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum ausgewiesen.

Bezüglich der Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen sind der Standort „Moritzbach“ und der Standort „Taltitz“ als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe für das Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtl. ausgewiesen. Die Standorte sollen durch interkommunale Kooperation der Städte Plauen und Oelsnitz/Vogtl. erfolgen.

Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen und Regionale Verbindungsachsen sind regional bedeutsame Achsen, die das Netz der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Überregionalen Verbindungsachsen ausformen und ergänzen sowie der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen dienen. Regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen dienen darüber hinaus der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Regionale Achsen sind durch Siedlungsbereiche, Regionale Grünzüge und Grünzäsuren gegliedert. Als Regionale Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP sind ausgewiesen:

B) (Cheb) – Oelsnitz/Vogtl. – Plauen  $\perp$  (Schleiz/A 9 – Leipzig – Berlin)  
(Greiz – Gera)

Als Regionale Achse außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP sind ausgewiesen:

c) Oelsnitz/Vogtl. – Schöneck – Eibenstock – Aue (Verbindungsachse)

d) (Hof/A 93) – Oelsnitz/Vogtl. – Falkenstein/Vogtl. (Verbindungsachse)

Als regionale Grünzüge sind die Bereiche nordöstlich von Voigtsberg sowie zwischen Untermarxgrün und Bundesautobahn A 72 ausgewiesen. Grünzäsuren liegen zwischen Görnitz und Raasdorf, Raasdorf und Zaulsdorf sowie Triebel und Obertriebel. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten und zu erhalten.

#### FREIRAUMSTRUKTUR

Für die einzelnen Regionsteile Südwestsachsens wurden Leitbilder, welche den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft und die dazu erforderlichen Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den einzelnen Naturräumen der Region darstellen, aufgestellt. Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. hat dabei an zwei Regionen Anteil. Der südöstliche Teil des Territoriums gehört zum „Oberen Vogtland“ und der nordwestliche Teil zum „Mittelvogtländischen Kuppenland und Nordwestvogtländischen Hochflächen“. Entsprechend sind beide Leitbilder verbindlich.

Das Mittelvogtländische Kuppenland soll als vorwiegend ländlich geprägter Raum mit hoher Nutzungsvielfalt und hohem Naturschutz- und Erholungswert erhalten und weiter entwickelt werden.

Das Obere Vogtland soll unter Beachtung seiner hohen Naturschutzbedeutung weiterhin einen Schwerpunktraum für naturbezogene Erholung und Fremdenverkehr bilden.

Der gesamte östliche, südliche und westliche Bereich außerhalb der Bebauung ist als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben ausgewiesen.

Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz:

- Raschauer Grund
- zwischen der A72 und dem regionalen Vorsorgestandort IG Moritzbach und Taltitz
- die Elsteraue
- nordöstlich von Voigtsberg
- südwestlich von Raasdorf
- westlich und südlich von Oelsnitz

Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz:

- östlich, südlich und westlich von Oelsnitz/Vogtl.

Die Elsteraue ist als Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich) ausgewiesen.

Die Bereiche südlich, südöstlich, westlich und nördlich von Oelsnitz/Vogtl. sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und der Bereich nordöstlich von Untermarxgrün als Vorranggebiet Wald benannt. Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung und -gewinnung liegen westlich von Unterlauterbach und östlich von Bösenbrunn.

### 2.1.3 Regionale Entwicklungskonzepte

Derzeitig ist die Stadt Oelsnitz/Vogtl. in folgende regionale Entwicklungskonzepte eingebunden:

#### MITTELZENTRALER STÄDTEVERBUND OBERES VOGTLAND

Oelsnitz/Vogtl. ist Teil des „Mittelzentralen Städteverbundes Oberes Vogtland“, zu dem auch die Städte Adorf/Vogtl., Bad Elster, Markneukirchen, Klingenthal, Schöneck sowie die Gemeinde Bad Brambach einschließlich der umliegenden Gemeinden in den Verwaltungsgemeinschaften gehören.

Für den Städteverbund wurde 2009 ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, das die überörtlich relevanten Ziele und Maßnahmen in den Kommunen entwickelt und darstellt. Folgendes Leitbild wurde formuliert:

„Der mittelzentrale Städteverbund Oberes Vogtland mit seinen natürlichen Ressourcen, kulturellen und wirtschaftlichen Traditionen ist eine überregional vernetzte europäische Region, die durch ihre weitere Entwicklung für die Bevölkerung eine lebenswerte zukunftsfähige Heimat ist.

Dazu wollen wir die Potenziale im Bereich innovativer Wirtschaftsstandorte, Kur- und Bäderwesen sowie Sport und Tourismus gemeinsam entwickeln, damit mittelzentrale Funktionen erhalten und der ländliche Raum gestärkt wird. Funktionsteilungen und gleichzeitige Vernetzungen aller Potenziale sollen eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung sichern und die Grundlage bilden, den anstehenden demografischen und sozialen Wandel gemeinsam zu bewältigen.“

Für die Stadt Oelsnitz/Vogtl., als größte Stadt und einzigem Mittelzentrum laut LEP im Verbund, wurden in diesem Kontext die Funktionsschwerpunkte Industrie/Gewerbe und Wohnen definiert, ergänzt durch Bildung, Kultur, Sport und Tourismus (Talsperre). Als konkretes Projekt wurde die Etablierung des länderübergreifenden Sprach- und Kommunikationszentrums in der ehemaligen Turnhalle des Oelsnitzer Gymnasiums benannt.

#### ILE VOGTLAND

Im Vogtland haben sich neben Oelsnitz/Vogtl., weitere 36 Kommunen zusammengeschlossen, um ein gemeinsames Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept ist die Grundlage zur Förderung von Projekten im ländlichen Raum.

- Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur,
- die Um- und Wiedernutzung von leer stehenden Gebäuden oder
- der Aufbau von Netzwerken zur Grundversorgung der Menschen auf dem Land

Die Moderation und die fachliche Betreuung der Arbeitsgruppen und des Lenkungsausschusses sowie die eigentliche Erstellung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes werden vom beauftragten Planungsbüro (Arge „die STEG“ und „AB-RAXAS“) durchgeführt.

Mit dem ILE Vogtland 2007 wurde der folgende Leitsatz aufgestellt: „Das grüne Vogtland – eine einzigartige ländlich geprägte Natur-, Kultur- und Wirtschaftslandschaft im produktiven zukunftsorientierten Spektrum von traditioneller Eigenständigkeit und überregionaler Vernetzung.“

## EUREGIO EGRENSIS

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. gehört zur „EUREGIO EGRENSIS“. Die 1992/1993 gegründete Organisation mit Arbeitsgemeinschaften in Bayern, Sachsen und Böhmen koordiniert die grenzüberschreitende Zusammenarbeit in den Bereichen Tourismus, Umwelt, Wirtschaft und Infrastruktur, Jugend und Bildung, Kultur und Sport. Zudem werden von der Organisation eigene grenzüberschreitende Projekte wie z.B. der EUREGIO EGRENSIS-Radfernweg, Gastschuljahre, Jugendsommerlager, Kindergartenprojekte umgesetzt.

## 2.2 Leitbild

Ein Leitbild entsteht in der Regel durch einen umfangreichen Diskussionsprozess über die zukünftigen Entwicklungsabsichten. Im Prozess der Erarbeitung des InSEKs und des Wettbewerbes Stadtumbau Ost wurde mit einer solchen Leitbilddiskussion begonnen, aber nicht zum Abschluss gebracht. Mit dem Prozess der Erarbeitung eines ILEKs und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde der Prozess der Leitbilddiskussion wieder aufgenommen. Die folgenden Leitlinien für die Region wurden beschlossen und sollen zukünftig weiter untersetzt werden.

- Das grüne Vogtland –  
eine demografisch stabile, zukunftsfähige, innovative Wirtschafts- und Arbeitsregion
- Das grüne Vogtland –  
eine Region, die ihre natürlichen und kulturellen Ressourcen und Traditionen für künftige Generationen sichert und entwickelt
- Das grüne Vogtland –  
eine gesunde, lebenswerte Region mit besonderer Lebensqualität für Bevölkerung und Besucher
- Das grüne Vogtland –  
auf dem Weg zu einer Europäischen Modellregion für nachhaltige ländliche Entwicklung

## 2.3 Besonderheiten in der Stadtentwicklung

### 2.3.1 Wesentliche Merkmale der Stadt, Angaben zur Gemeinde

- Lage im Vierländereck Sachsen – Thüringen – Bayern – Tschechien begünstigte Entwicklung
- bedeutende Standorte der Textil- und Teppichindustrie angesiedelt in der Elsteraue
- bis 1997 Kreisstadt, danach Große Kreisstadt
- die Eingemeindungen nach 1950 bedingen eine große räumliche Ausdehnung ohne wesentlichen baulichen Zusammenhang zur Kernstadt
- spätklassizistische Stadtzentrumsbebauung stellt in ihrer geschlossenen Form ein erhaltenswertes Bauensemble dar
- klar strukturiertes Stadtbild mit überwiegend klarer Trennung Wohnen und Gewerbe
- traditioneller Verwaltungs-/Versorgungsort für den angrenzenden ländlichen Raum
- Brauchwassertalsperre Pirk stellt regional bedeutendes Erholungs- und Naherholungsgebiet dar
- zwei direkte Anbindungen an die A 72

### 2.3.2 Naturräumliche Gliederung

Das Territorium der Stadt Oelsnitz/Vogtl. liegt nach der physisch-geografischen Gliederung im Bereich der sächsischen Gebirge in der Europäischen Mittelgebirgsschwelle. Naturräumlich wird der Landschaftsraum als Vogtland bezeichnet und liegt zwischen dem Fichtel- und Erzgebirge. Das Plangebiet hat dabei Anteil an zwei naturräumlichen Einheiten, dem Mittelvogtländischen Kuppenland und am Oberen Vogtland im Süden.

Kennzeichnend für das Mittelvogtländische Kuppenland ist der hügelig-wellige Charakter mit seinen mäßig tief eingeschnittenen Erosionstälern und mäßig steilen Hängen. Der Flächencharakter beginnt sich zu verlieren und die landschaftstypischen Pöhle (bewaldete Kuppen) treten hervor.

Im Oberen Vogtland sind Hochflächen charakteristisch. Die Höhenlagen des Ortes schwanken zwischen 390 m ü. NHN und 460 m ü. NHN.

### 2.3.3 Lage im Raum

#### Plan 1 Lage im Raum – Raumstruktur

Die Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. liegt im Südwesten des Vogtlandkreises im Freistaat Sachsen, zentral im Vierländereck Sachsen – Thüringen – Bayern – Tschechische Republik. Angrenzende Gemeinden sind neben den Gemeinden Bösenbrunn, Triebel und Eichigt, mit denen Oelsnitz/Vogtl. eine Verwaltungsgemeinschaft bildet, die Große Kreisstadt Plauen, die Gemeinde Weischlitz (Verwaltungsgemeinschaft Weischlitz), die Gemeinden Tirpersdorf (Verwaltungsverband Jägerswald) und die Gemeinde Mühlental (Verwaltungsgemeinschaft Schöneck/Mühlental).

Oelsnitz/Vogtl. ist von folgenden Zentren umgeben:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Plauen – Oberzentrum im Norden                           | Entfernung ca. 7 km  |
| - Falkenstein – Mittelzentrum im Städteverbund Göltzschtal | Entfernung ca. 15 km |
| - Adorf – Grundzentrum im Süden                            | Entfernung ca. 15 km |
| - Hof – Oberzentrum im Freistaat Bayern                    | Entfernung ca. 25 km |

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über

- A 72 (Hof [A9] – Chemnitz [A4] – Leipzig)
- B 92 (Gera – Greiz – Plauen – Oelsnitz/Vogtl. – Adorf – Tschechische Republik)
- B 173 (Dresden – Chemnitz – Zwickau – Plauen – Hof)
- Staats- und Kreisstraßen
- Kursbuchstrecke 544 der Deutschen Bahn  
(Zwickau – Plauen – Adorf – Bad Brambach – Cheb – Mariánské Lázně)

### 2.3.4 Historische Entwicklungsgeschichte

- 1232-1248 Erbauung des Schlosses Voigtsberg
- zwischen 1328 und 1357 planmäßig als halbkreisförmige Anlage am Straßenkreuz Eger – Plauen und Hof – Zwickau gegründet
- 1357 Stadtrecht
- Befestigung der Stadt erfolgte ohne der unterhalb gelegenen älteren Siedlung
- spätere verwaltungsmäßige Einbeziehung dieser Siedlung als „Untere Vorstadt“
- geringe Reste der doppelten Stadtmauer befinden sich am Steilhang zwischen Jakobikirche und Grabenstraße
- im Mittelalter war der Haupterwerbszweig die Tuchmacherei, diese wurde später von der Leinenweberei übertroffen
- seit dem 15. Jahrhundert häufig Brandkatastrophen, 1859 letzter großer Brand
- 1612-1616 Bau der Katharinenkirche
- der im 16./17. Jahrhundert betriebene Eisen-, Zinn- und Kupferbergbau verhalf der Stadt zur ersten Blüte
- nach 1859 Aufbau der Stadt in verändertem Grundriss (Rastersystem), Mittelpunkt der Stadt bildete der rechteckige Markt, 1866-1867 Wiederaufbau der Jakobikirche
- 1865 Bahnverbindung nach Eger, 1880 nach Plauen
- Bahnverbindung bedingte rasche Industrialisierung
- neben zahlreichen Textilfabriken entstand 1880 die damals größte Teppichfabrik Deutschlands
- durch Industrialisierung rasche Bevölkerungsentwicklung 1834: 3.814 Einwohner und 1919: 13.951 Einwohner
- Folge war die bauliche Erweiterung der Stadt an den nordwestlichen, nördlichen und östlichen Hängen und die Bebauung des Bahnhofsviertels
- Ansiedelung der Industrie überwiegend in der Talzone der Weißen Elster
- 1935-1939 Absperren des Elstertales bei Magwitz und Anstauen der Brauchwassersperre Pirk mit 10 Mio. m<sup>3</sup> Wasser
- Eingemeindungen: 1919 Raschau und Voigtsberg, 1949 Untermarxgrün, 1950 Lauterbach, Raasdorf und Görnitz, 1957 Hartmannsgrün, 1994 Oberhermsgrün, Planschwitz/Magwitz und Taltitz
- 1959 Stadterweiterungen durch industriellen Wohnungsbau am Nordwestrand
- 1987 Wohngebiet Otto-Riedel-Straße
- 1990 Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes „Johannisberg“ und „Untermarxgrüner Straße“
- nach 1995 Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „Ährenfeld“
- ab 2001 Sanierung des Schlosses Voigtsberg
- 2005 Fertigstellung Schloss Voigtsberg-„Neuteil“, Einzug Archiv des Vogtlandkreises mit 9 km Akten
- 2006 Sanierung des Freibades, Einweihung der Ortsumgehung B 92

- 2007 Umbau und Sanierung Oberschule Oelsnitz im Zuge der Weiterentwicklung zur Ganztagschule, Eröffnung Gemeinde-, Stadt- und Kommunikationszentrum Katharinenkirche
- 2008 Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes „Neue Welt“ in Taltitz
- 2008/2009 Neugestaltung Markplatz (Teppichmuster als Grundstruktur)
- 2009 Eröffnung Mehrgenerationenhaus „Sonne“ am Rudolf-Breitscheid-Platz
- 2010 Fertigstellung Schloss Voigtsberg-„Torhaus und Polyka (Teppichmuseum)“, Eröffnung Teppichmuseum und
- 2010 Teilfertigstellung Schloss Voigtsberg-„Historischer Teil“, Eröffnung Heimatmuseum und Mineraliengewölbe
- 2009-2011 Abbruch der Industriebrache ehemals Plauener Gardine, Gestaltung eines Stadt- und Erlebnisparks
- 2011 Umgestaltung Karl-Marx-Platz

### 2.3.5 Siedlungsstruktur und Stadtteilgliederung

*Plan 2 Gesamtstädtische Situation – Gliederung der Gemeindeteile*

*Plan 3 Gesamtstädtische Situation – Gliederung in Stadtteile*

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. besteht aus der alten Ortslage Oelsnitz selbst und den Eingemeindungen Voigtsberg, Raschau, Untermarxgrün und Lauterbach. Außerdem gehören Görnitz, Hartmannsgrün, Raasdorf, Taltitz, Planschwitz, Magwitz und Oberhermsgrün zum Verwaltungsbereich der Stadt. Während Raschau, Voigtsberg, Untermarxgrün und zum Teil auch Lauterbach durch weitere Besiedlung ehemaliger Grünzonen zwischen ihnen und dem eigentlichen Stadtkern langsam mit dem Stadtorganismus Verbindung erhielten, bestehen die anderen Ortsteile noch in ihrer ursprünglichen Dorfstruktur und haben keinen Bezug zur kompakten Baumasse der Stadt.

Da es innerhalb der Stadt Oelsnitz/Vogtl., außer Voigtsberg, Raschau, Lauterbach und Untermarxgrün (als Eingemeindungen) keine historisch gewachsenen Stadtteile gibt, wird im Rahmen der Bearbeitung des SEKo für die Ortsteile auf die Gemarkungsgrenzen und für die Stadt selbst auf eine Stadtteilgliederung auf der Basis der natürlicher Grenzen sowie der Baustruktur zurück gegriffen:

Tabelle 1 Stadtteilgliederung

STADTTEILE		ORTSTEILE	
01	Stadtzentrum	08	Planschwitz
02	nördlich des Stadtzentrums/ Untermarxgrün	09	Magwitz
		10	Taltitz
03	nordöstlich des Stadtzentrums/ Voigtsberg	11	Hartmannsgrün
		12	Raasdorf
04	Elsteraue	13	Görnitz mit Eigenheimgebieten
05	Finkenburgstraße/Forststraße	14	Untermarxgrün
06	Raschau	15	Oberhermsgrün
07	Industrieller Wohnungsbau	16	Lauterbach

Quelle: Festlegung WGS/Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl.

<b>01   STADTZENTRUM</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend dichte Bebauung auf kleinteiligen Grundstücksstrukturen</li> <li>- im Zentrumsbereich spätklassizistische zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung in den Randbereichen offenere Baustrukturen</li> <li>- im Bereich Heppplatz und Bahnhofstraße überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung</li> <li>- Standort von Verwaltung und Schwerpunkt von Handels- und Versorgungseinrichtungen</li> <li>- kleinteilige Eigentumsstruktur, private Vermietung</li> <li>- Überwiegend Wohnstandort</li> <li>- Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit breitem Angebot</li> <li>- Standort einer Vielzahl von öffentlichen Gebäuden (Rathaus, Post, Landratsamt, Kirche und Feuerwehr)</li> <li>- Standort Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Grundschulen, Oberschule, Gymnasium, Kita und Altenpflegeheim)</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gut erhaltener geschlossener historischer Altstadt kern</li> <li>- gute Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld</li> <li>- gute fußläufige Erreichbarkeit aller öffentlichen Einrichtungen</li> <li>- durch den Einsatz von Sanierungsmitteln Attraktivitätssteigerung und mäßige Leerstände im Bereich Wohnen</li> <li>- durch Umgehungsstraße B 92 starke Entlastung des Stadtzentrums vom Durchgangsverkehr – Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen und Plätzen zukünftig möglich, Entkrampfung der Parkplatzsituation</li> <li>- Entwicklung der Kultur <a href="#">durch die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</a> Katharinenkirche und Schloss Voigtsberg</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Überbauung im Kernbereich lässt keinen Raum für Grün und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum</li> </ul>

<b>02   NÖRDLICH DES STADTZENTRUMS/UNTERMARXGRÜN</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gemischte Baustruktur aus Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen</li> <li>- entlang der Karl-Liebknecht-Straße drei- bis viergeschossiger straßenbegleitender Mietwohnungsbau</li> <li>- entlang der Plauenschen Straße in Untermarxgrün zwei- bis dreigeschossiger straßenbegleitender Mietwohnungsbau</li> <li>- Eigenheimbebauung Zum Raschauer Grund und Thomas-Münzer-Weg</li> <li>- im übrigen Gebiet lockere Einzelhausbebauung</li> <li>- Konzentration von Handels-, Bildungs- und Gewerbeeinrichtungen im Gewerbegebiet Untermarxgrüner Straße sowie „Elster Center“ an der Plauenschen Straße</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Mischnutzung, da die Bereiche untereinander abgegrenzt sind und nur geringe Störwirkungen vorhanden sind</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brachflächen an der Plauenschen Straße (Hartsteinwerke)</li> </ul>

<b>03   NÖRDÖSTLICH DES STADTZENTRUMS/VOIGTSBERG</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- entlang der Falkensteiner Straße drei- bis viergeschossiger straßenbegleitender Mietwohnungsbau</li> <li>- im übrigen Gebiet lockere Einzelhausbebauung überwiegend als Eigenheim</li> <li>- in Anlagerung an den Zentrumsbereich eingestreut kleine Handwerks- und nichtstörende Gewerbebetriebe</li> <li>- Verkaufseinrichtungsstandort an der Falkensteiner Straße</li> <li>- Standort Verkehrshof des Nahverkehrsunternehmens und des Landratsamtes</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort des Schlosses (Museum und Kultureinrichtung, Archiv Landratsamt)</li> <li>- in allen Bereichen gut angenommener Wohnstandort mit Verdichtungspotential nach § 34 BauGB</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen</li> <li>- erhöhte Verkehrsbelastung entlang der Falkensteiner Straße</li> </ul>
<b>04   ELSTERAUE</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- historischer Gewerbestandort, überwiegend Gewerbe- und Industriebauten</li> <li>- Standort Freibad, Stadt- und Erlebnispark mit Rodelhang</li> <li>- Verbindung Innenstadt mit Wohngebiet Siedlung, Anbindung an Bahnhof und Busbahnhof</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen</li> <li>- günstige verkehrliche Anbindung der Standorte durch Anbindungen an Ortsumgehung B 92</li> <li>- Entwicklung des Stadtbades zum „Elstergarten“ als neuen multifunktionalen Bädertyp (Kombination aus sportlicher, gesundheitlicher und schulischer Nutzung mit dem Freizeitaspekt)</li> <li>- Weiterentwicklung des Stadt- und Erlebnisparks</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschwemmungsbereiche der Weißen Elster lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu</li> <li>- Naturraum der Weißen Elster unterliegt besonderem Schutz des SächsNatSchG</li> </ul>
<b>05   FINKENBURGSTRASSE/FORSTSTRASSE</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- größtes Wohngebiet mit Siedlungs- und Eigenheimbebauung der Stadt Oelsnitz/Vogtl.</li> <li>- reine Wohnbebauung ohne gewerbliche Durchmischung</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gut angenommener Wohnstandort</li> <li>- Erweiterungspotential durch Bebauungsplan „Oberhermsgrüner Weg“ gegeben</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reiner Wohnstandort ohne Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>

<b>06   RASCHAU</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- im westlichen Übergangsbereich zum Stadtzentrum (Schleizer Straße, Mühlstraße, Nordstraße) zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung</li> <li>- entlang der Schleizer Straße bis zweigeschossige Siedlungs- und Einzelhausbebauung</li> <li>- Wohnfunktion mit vereinzelt Verkaufseinrichtungen und Handwerksbetrieben</li> <li>- an der Schillerstraße angelagert größere Gewerbebetriebe</li> <li>- über Brückenstraße Anbindung an Ortsumgehung B 92</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
- erhaltenswerter Wohnstandort (überwiegend privates Eigentum) mit Anteil an Mietwohnungen
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
- Leerstand von Industriebetrieben (Brachflächen)

<b>07   INDUSTRIELLER WOHNUNGSBAU</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vier- bis sechsgeschossiger Block- und Plattenbaustandort</li> <li>- an der Adolf-Damaschke-Straße viergeschossiger Blockbau</li> <li>- der Otto-Riedel-Straße sechsgeschossiger Plattenbau</li> <li>- entsprechend der Baustruktur Wohnnutzung</li> <li>- im Übergangsbereich beider Gebiete Verkaufseinrichtung, Schule und Kita sowie als gesamtstädtische Einrichtungen das Stadion, Tennisplätze, Sporthalle Oelsnitz (Dreifelderturnhalle), Vogtlandsporthalle und Schützenhaus</li> <li>- Mietwohnungsbau der Großvermieter</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- noch gut angenommener Wohnstandort mit allen Versorgungseinrichtungen</li> <li>- geringe noch fußläufig erreichbare Entfernung zum Stadtzentrum</li> <li>- Aufwertung der Wohnquartiere durch Freiraumgestaltung</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
- Überalterung der Wohnbevölkerung besonders im viergeschossigen Blockbau

<b>08   PLANSCHWITZ</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ehemaliges Platzdorf mit ländlicher Einzelhausbebauung, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben</li> <li>- Reste des ehemaligen Rittergutes</li> <li>- überwiegend Wohnfunktion</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt als Wohnstandort in lockerer Bebauung, keine Erweiterungen des Siedlungskörpers, lediglich geringfügige angepasste Lückenbebauung</li> <li>- unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet Talsperre Pirk</li> <li>- Feuerwehr und Gaststätte vorhanden</li> <li>- Ausbau des Bürgerhauses „Brauhauscheune“ bietet Jugend und Vereinen sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten</li> </ul>

### SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE

- nur zum Teil (Talsperrenstraße) Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung

## 09 | **MAGWITZ**

### BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG

- Platzdorf mit ehemaligem Rittergut, ländlicher Einzelhausbebauung und einzelnen neuen Eigenheimen; Wohnstandort

### POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN

- Erhalt als Wohnstandort in lockerer Bebauung, keine Erweiterungen des Siedlungskörpers, lediglich geringfügige angepasste Lückenbebauung
- unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet Talsperre Pirk
- Feuerwehr
- Ausbau des Bürgerhauses im Rittergut bietet Jugend und Vereinen sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten

### SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE

- keine zentrale Abwasserentsorgung

## 10 | **TALTITZ**

### BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG

- ländliche Einzelhausbebauung, neue Eigenheime, Saatgutlager
- überwiegend Wohnstandort mit einzelnen Handwerksbetrieben und touristisches Potential

### POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN

- attraktiver Wohnstandort,
- günstige verkehrliche Anbindung,
- einzelne Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Bürgerhaus, Gaststätte, Hotels, Feuerwehr)
- an zentrale Abwasserversorgung angeschlossen
- unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet Talsperre Pirk

### SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE

—

## 11 | **HARTMANNSGRÜN**

### BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG

- ehemals platzartige Gutssiedlung in ländlich dörflicher Siedlungsstruktur bestehend aus Einzelhäusern und einzelnen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen
- Wohnstandort

### POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN

- Erhalt als Wohnstandort in lockerer Bebauung, keine Erweiterungen des Siedlungskörpers, lediglich geringfügige angepasste Lückenbebauung

### SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE

- keine zentrale Abwasserentsorgung

<b>12   RAASDORF</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ländlich dörfliche Baustruktur aus Einzelhausbebauung, einzelnen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen ergänzt durch einzelne Eigenheime</li> <li>- Standort Sägewerk, kleine Handwerksbetriebe und einer ehemaligen Stallanlage</li> <li>- Wohnstandort</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt als Wohnstandort in lockerer Bebauung, keine Erweiterungen des Siedlungskörpers, lediglich angepasste Lückenbebauung</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zentrale Abwasserentsorgung</li> </ul>

<b>13   GÖRNITZ EINSCHLIESSLICH NEUER EIGENHEIMGEBIETE AM FRIEDHOF</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ländlich dörfliche Einzelhausbebauung</li> <li>- ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen</li> <li>- überwiegende Wohnnutzung, kleine Handwerksbetriebe und ein Gewerbebetrieb</li> <li>- neue Eigenheimsiedlung „Lohgrund“, „Unterer Höhenweg“ und „Ährenfeld“ als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser</li> <li>- Standort städtischer Friedhof</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt als Wohnstandort Görnitz in lockerer Bebauung, keine Erweiterungen des Siedlungskörpers, lediglich angepasste Lückenbebauung</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zentrale Abwasserentsorgung im Ortsteil Görnitz</li> </ul>

<b>14   UNTERHERMSGRÜN</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ländlich dörfliche Einzelhausbebauung</li> <li>- ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen</li> <li>- überwiegende Wohnnutzung teilweise landwirtschaftlicher Nebenerwerb</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt als Wohnstandort ohne Erweiterungsoptionen</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
—

<b>15   OBERHERMSGRÜN</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßendorf mit ländlich dörflichen Baustrukturen bestehend aus gut erhaltenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen, Einzelhäusern und vereinzelt neuen Eigenheimen</li> <li>- überwiegende Wohnnutzung durchmischt mit kleinen landwirtschaftlichen Nebenerwerbs- und Handwerksbetrieben</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gut erhaltene dörfliche Strukturen</li> <li>- Erhalt als Wohnstandort ohne Siedlungserweiterung, lediglich Nachverdichtungen in angepasster Bebauung möglich</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zentrale Abwasserbeseitigung</li> </ul>

<b>16   LAUTERBACH</b>
<b>BAUSTRUKTUR, FUNKTION UND NUTZUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- straßenbegleitende Wohnbebauung überwiegend in Form von Einzel- und Siedlungshäusern</li> <li>- eingelagert kleinere Handwerks und Gewerbebetriebe sowie in Randlage Steinbruch der Hartsteinwerke</li> <li>- einzelne Versorgungseinrichtungen</li> </ul>
<b>POTENTIALE UND ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Wohnstandortes ohne wesentliche Erweiterungen, Verdichtungen möglich</li> </ul>
<b>SCHWÄCHEN UND ENTWICKLUNGSHINDERNISSE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Verkehrsbelastung und damit Lärm entlang der Hofer Straße</li> </ul>

### 2.3.6 Aktueller Sachstand zum Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz/Vogtl., Bösenbrunn, Eichigt, Triebel 03/2003 wurde mit Ausnahmen, Auflagen und Maßgaben genehmigt und ist nach der Erfüllung der Auflagen und Maßgaben mit Stand 03/2005 in Kraft gesetzt.

## 2.4 Kommunale Finanzen

### 2.4.1 Bestandsanalyse und Prognose

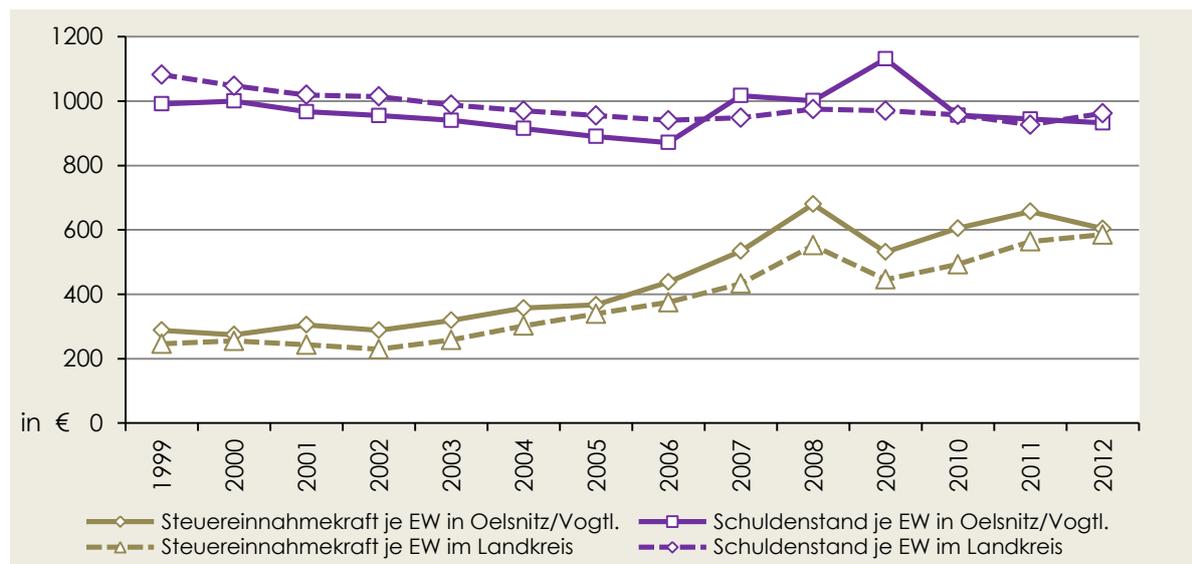
Tabelle 2 Kommunale Finanzentwicklung 1998-2011

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hebesätze Grundsteuer A (%)	250	260	260	260	260	280	280	280	280	295	295	295	295	295	295
Hebesätze Grundsteuer B (%)	350	360	360	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Hebesätze Gewerbest. (%)	360	360	360	360	360	360	360	360	360	380	380	380	380	380	380
Ist-Aufkommen Gr.st. A in 1000 €	27	25	25	25	24	28	26	27	27	22	26	28	28	28	30
Ist-Aufkommen Gr.st. B in 1000 €	1.045	946	989	1.180	1.119	1.141	1.093	1.239	1.235	1181	1190	1191	1.204	1209	1268
Ist-Aufkommen Gew.st. in 1000 €	1.003	1.268	1.040	1.458	1.343	1.705	2.042	1.896	2.438	3506	4668	2877	3613	3787	2907
Steuereinnahmekraft in 1000 €	3.666	3.686	3.470	3.858	3.603	3.953	4.404	4.509	5.315	6411	8013	6165	6929	7387	6661
je Einwohner in €	284	288	274	305	288	319	357	367	438	534	680	531	605	657	604
Schuldenstand in 1000 €	13.184	12.661	12.637	12.243	11.950	11.628	11.285	10.931	10.578	12.216	11.806	13.134	10.944	10.612	10269
je Einwohner in €	1.020	991	1.000	967	955	940	915	890	871	1017	1001	1131	956	944	932

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Aus der Tabelle ist zu erkennen, dass die Steuereinnahmekraft kontinuierlich gestiegen ist und es der Stadt Oelsnitz/Vogtl durch entsprechende Haushaltspolitik gelungen ist den Schuldenstand allgemein und pro Einwohner leicht zu senken. Die Schuldensenkung wird auch weiterhin verfolgt.

Abbildung 1 Schuldenstand und Steuereinnahmekraft im Vergleich 1999-2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Sowohl bei der Steuereinnahmekraft als auch beim Schuldenstand sind die Zahlen von Oelsnitz/Vogtl. vergleichbar mit den Werten des Vogtlandkreises. Die Steuereinnahmekraft liegt leicht darüber und seit 2007 hat die Stadt einen höheren Pro-Kopf-Schuldenstand zu verzeichnen als der Landkreis.

## 2.4.9 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 3 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
weitere Senkung der Schuldenlast	- in allen Bereichen stehen geringere Mittel für Investitionen zur Verfügung	alle Fachkonzepte

### 3 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

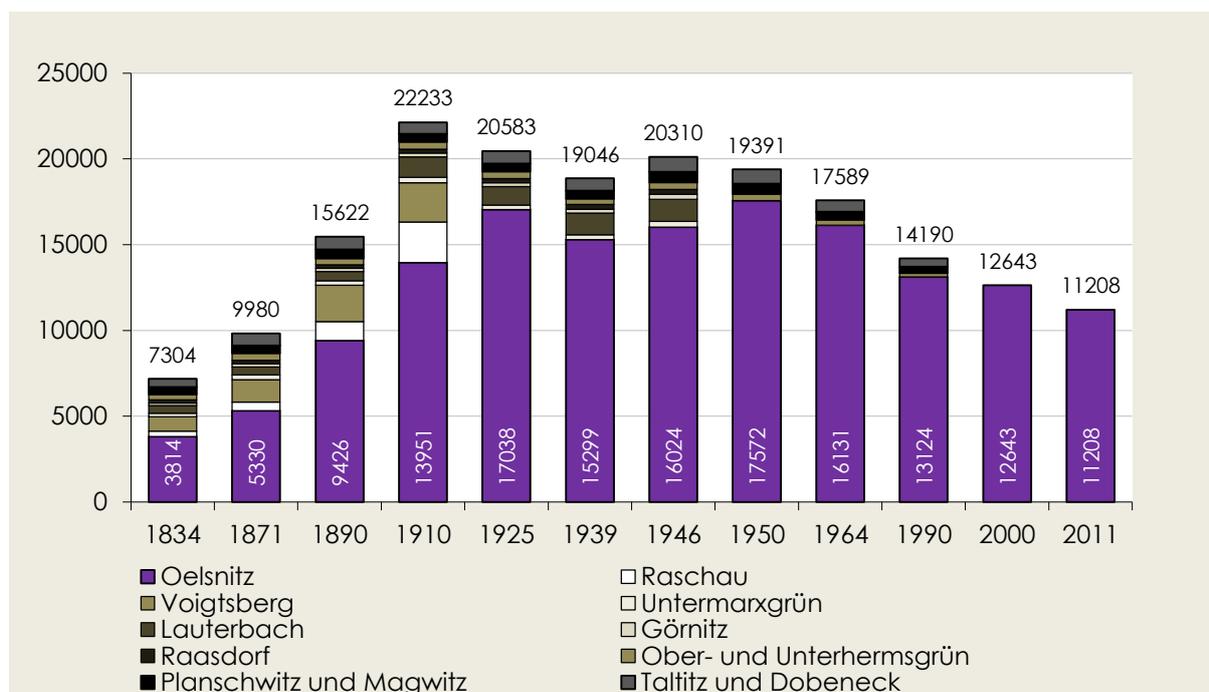
#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Die in den folgenden Abschnitten durchgeführten Berechnungen und Vergleiche zur Bevölkerungsentwicklung (1990-2012) für die Stadt Oelsnitz/Vogtl. basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen, teilweise ergänzt durch die Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oelsnitz. Die Ergebnisse des Zensus 2011 wurden an entsprechender Stelle eingearbeitet. Die durch das Statistische Landesamt in den vergangenen Jahren fortgeschriebene Bevölkerungszahl musste mit dem Zensus nur geringfügig korrigiert werden.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung im Land stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wider, so auch in Oelsnitz. Die demografische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) über die Stadtgrenzen bestimmt.

Betrachtet man die historische Bevölkerungsentwicklung ab 1834, so brachte die Industrialisierung im 19. und frühen 20. Jahrhundert für die Stadt einen wichtigen Entwicklungsschub, vor allem für die Kernstadt und die heutigen Stadtteile Raschau und Voigtsberg. Der Höhepunkt der Einwohnerentwicklung wurde 1910, einschließlich der heute eingemeindeten Dörfer, mit 22.233 erreicht. Nach einem weiteren Höhepunkt in den ersten Nachkriegsjahren ging die Bevölkerung kontinuierlich zurück. Mit dem Niedergang der Industrie in den Jahren nach 1990 beschleunigte sich der Bevölkerungsrückgang, sodass Oelsnitz mit den Ortsteilen heute nur noch halb so viele Einwohner hat wie vor 100 Jahren.

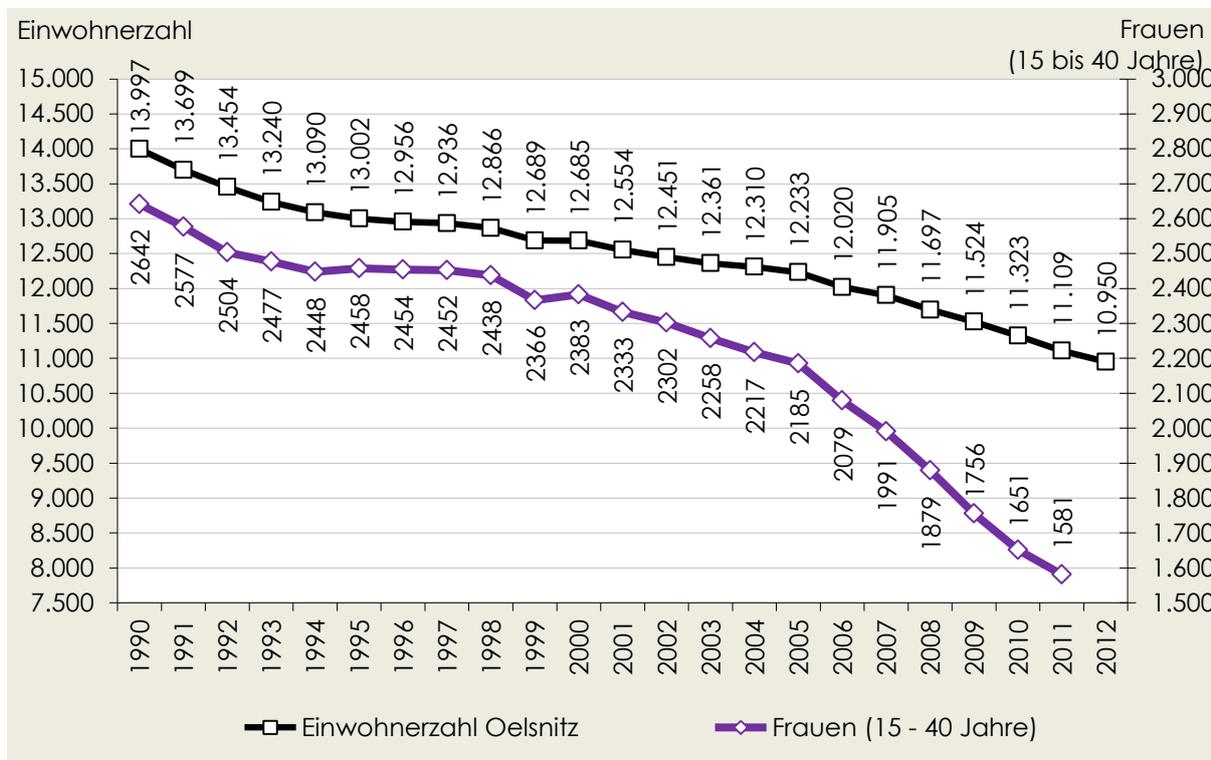
Abbildung 2 Historische Bevölkerungsentwicklung 1834-2011



Quelle: Digitales historisches Ortsverzeichnis von Sachsen (<http://hov.isgv.de/>, 03.01.2013), Wert 2011: Zensus 2011 (Stand 09.05.2011)

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung seit 1990 zeigt folgendes Bild:

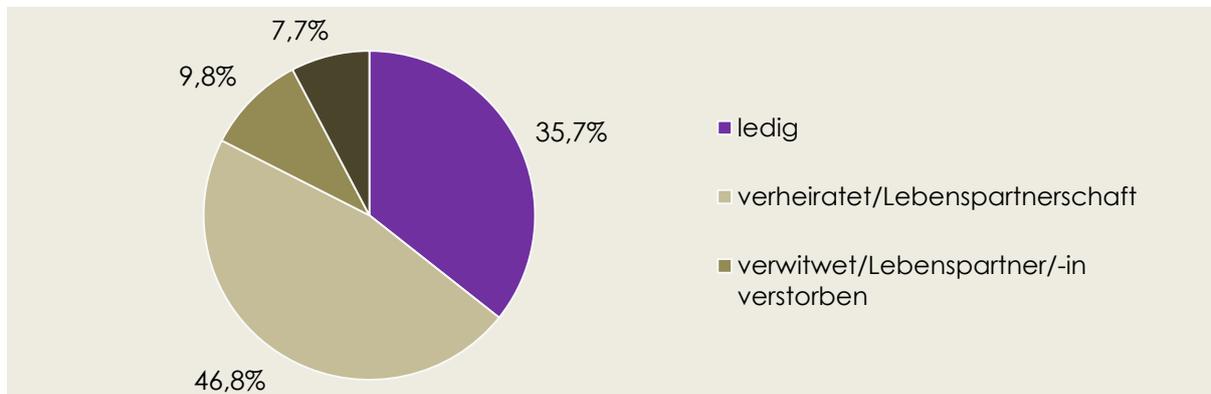
Abbildung 3 Einwohnerentwicklung im Zeitraum 1990 bis 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Der in der Abbildung erkennbare Rückgang um zwei Fünftel von Frauen in der Altersgruppe von 15 bis 40 Jahren (im gebärfähigen Alter) verdeutlicht eine Ursache für den Bevölkerungsrückgang seit der Wiedervereinigung. Andere Gründe, die im Weiteren näher erläutert werden, sind das höhere Alter der Erstgebärenden (das die sich wandelnden Einstellungen gegenüber Kindern und Familie widerspiegelt), der konstant hohe Sterbeüberschuss von etwa 60 bis 150 Personen pro Jahr und über viele Jahre ein Überschuss an Fortzügen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält, da eine grundlegende Veränderung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung nicht abzusehen ist.

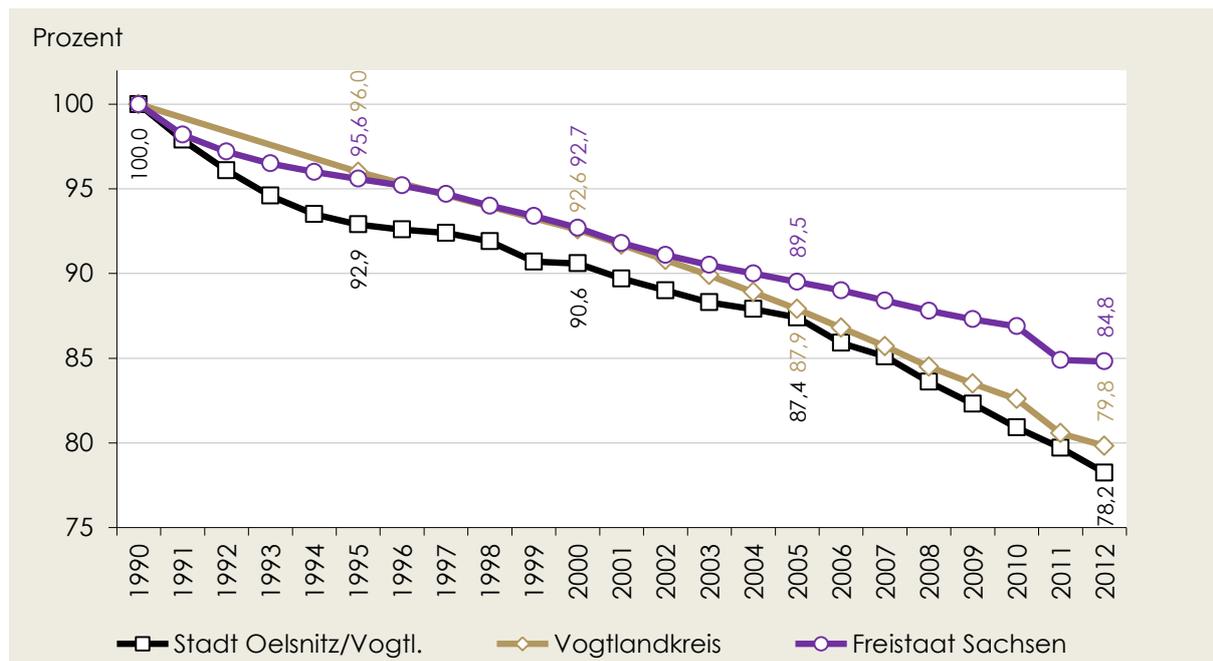
Abbildung 4 Familienstand



Quelle: Zensus 2011

Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Abbildung 5) zeigt, dass der Bevölkerungsrückgang zwar dem allgemeinen Trend folgt, aber sich vor allem in den ersten Nachwendejahren stärker vollzog als im heutigen Vogtlandkreis und im Freistaat Sachsen. Während der Verlust im Freistaat und im Landkreis in der Relation von 1990 bis 2010 nur 13,4 % bzw. 18,4 % beträgt, liegt er in der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. bei 20,3 % der Einwohnerzahl. Dies ist einerseits mit der Abwanderung nach Westdeutschland, aufgrund der Arbeitsmarktsituation in den ersten Nachwendejahren und Wegzügen ins unmittelbare Umland, insbesondere in die dort leichter verfügbaren Eigenheimstandorte zu begründen.

Abbildung 5 Einwohnerentwicklung 1990 bis 2011 im Vergleich

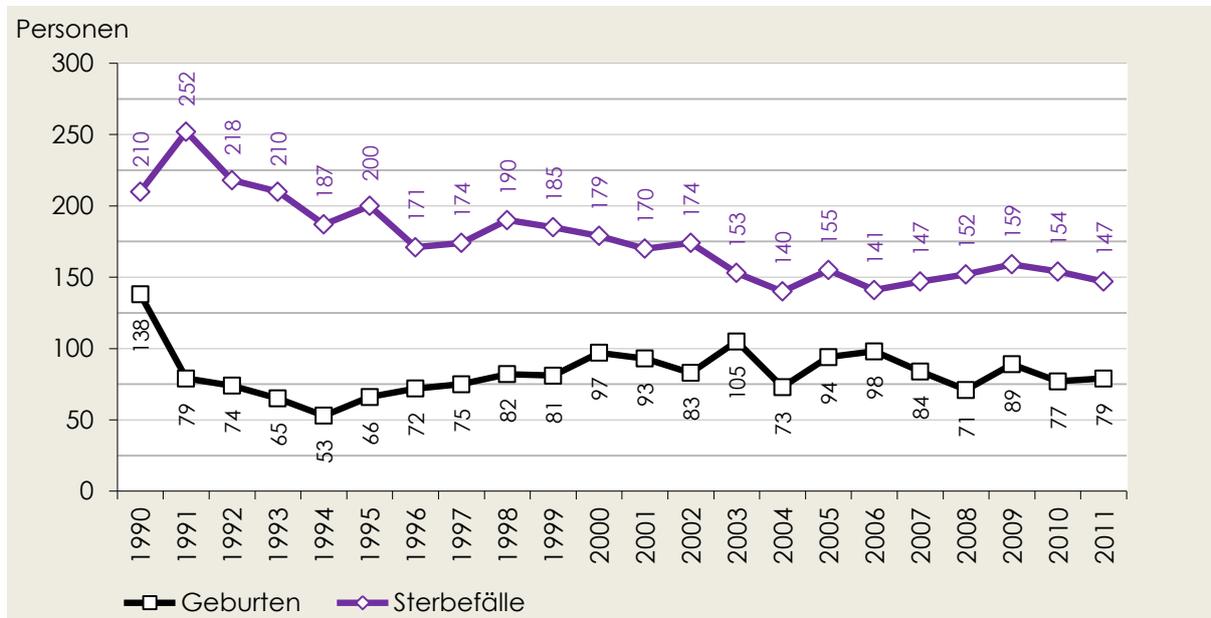


Quelle: Statistisches Landesamt, Sprung 2011 gegenüber 2010 wegen Grundlage Zensus

## NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nach dem starken Rückgang der Geburtenzahlen zu Beginn der 1990er Jahre mit einem Tiefstand im Jahr 1994 haben sich diese im vergangenen Jahrzehnt auf einem niedrigeren Niveau von ca. 80 Geburten jährlich einigermaßen stabilisiert. Die Sterbefälle verringerten sich geringfügig auf ein Niveau zwischen 140 und 160 Personen.

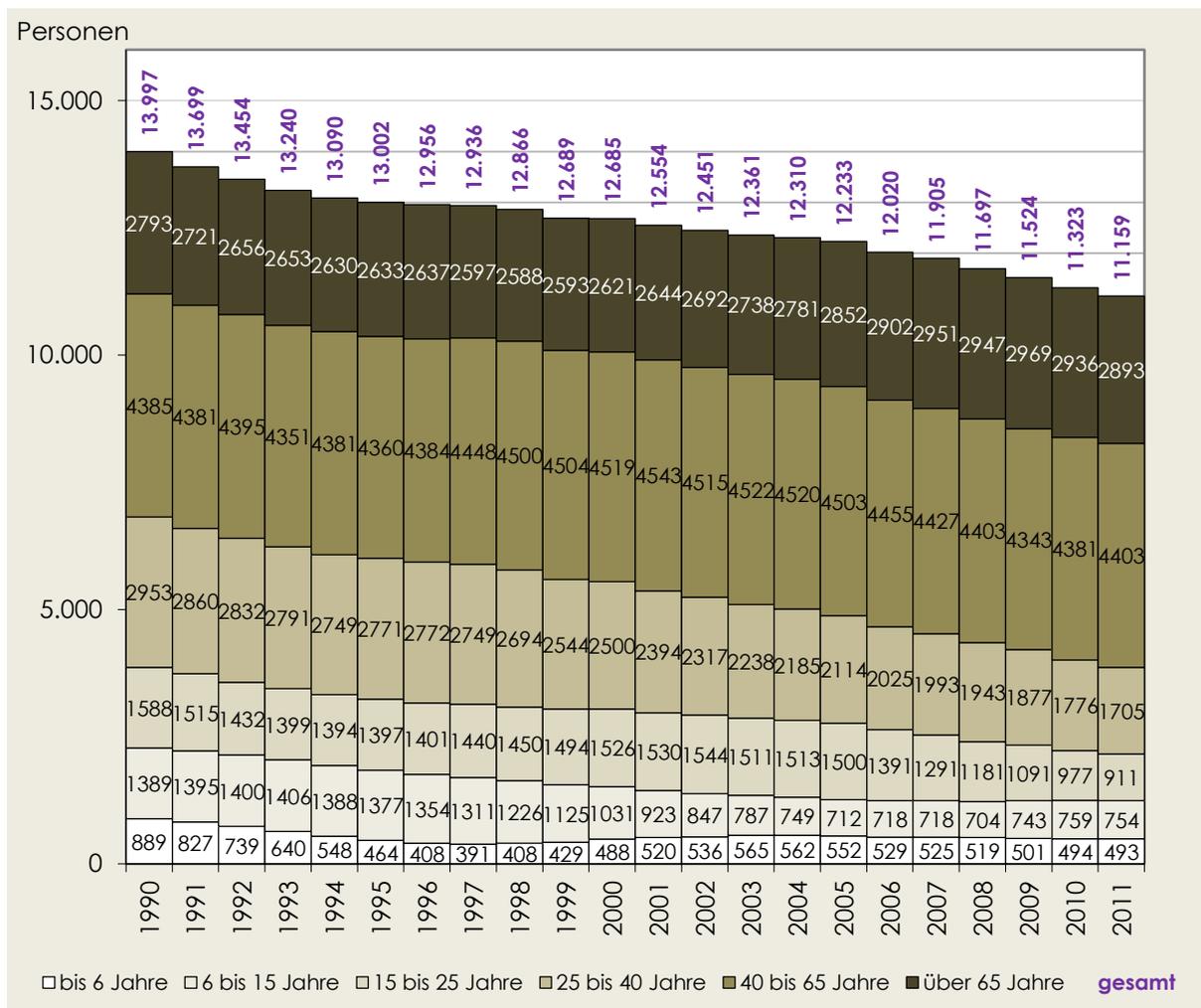
Abbildung 6 Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung und der im Vergleich zum Zeitraum vor der Wiedervereinigung stark zurückgegangenen Geburtenzahlen entwickelt sich zunehmend eine Überalterung der Bevölkerung (Abbildung 7). Dies wird insbesondere am geringeren Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung deutlich. Betrug sie im Jahre 1990 noch 16,3 %, so ist sie im Jahre 2011 auf 11,2 % gefallen. Nach einem Tiefpunkt bei der Anzahl der unter Sechsjährigen (1997) hat sich deren Zahl wieder leicht erhöht. Gleichzeitig nahm der Anteil der über 65-Jährigen von 20,0 % im Jahr 1990 auf 25,9 % im Jahr 2011 zu.

Abbildung 7 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2011



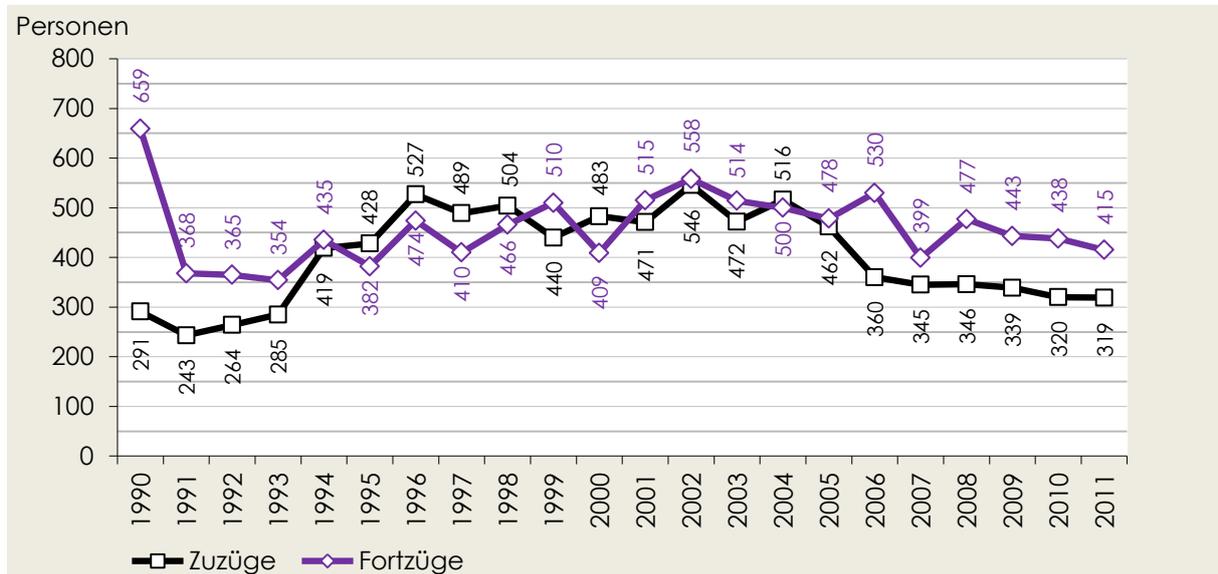
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Folge dieser Gesamtentwicklung ist ein negativer Saldo in der Relation Geburten-Sterbefälle. Sie deutet damit tendenziell auf eine weitere Zunahme der Überalterung der Bevölkerung in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. hin. Aufgrund des Nachrückens der geburten-schwachen Jahrgänge und des Umstandes des höheren Alters bei der Erstgeburt ist in den kommenden Jahren mit einem neuerlichen Geburtenrückgang zu rechnen. Dies wird wiederum zu einer weiteren Verschlechterung des Anteils von Kindern und Jugendlichen gegenüber dem der Senioren über 65 Jahre führen.

## WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Der zweite Faktor, der neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung den demografischen Trend stark beeinflusst, ist das Wanderungsverhalten. Dieses stellt sich im gleichen Zeitraum folgendermaßen dar:

Abbildung 8 Fortzüge und Zuzüge 1990 bis 2011



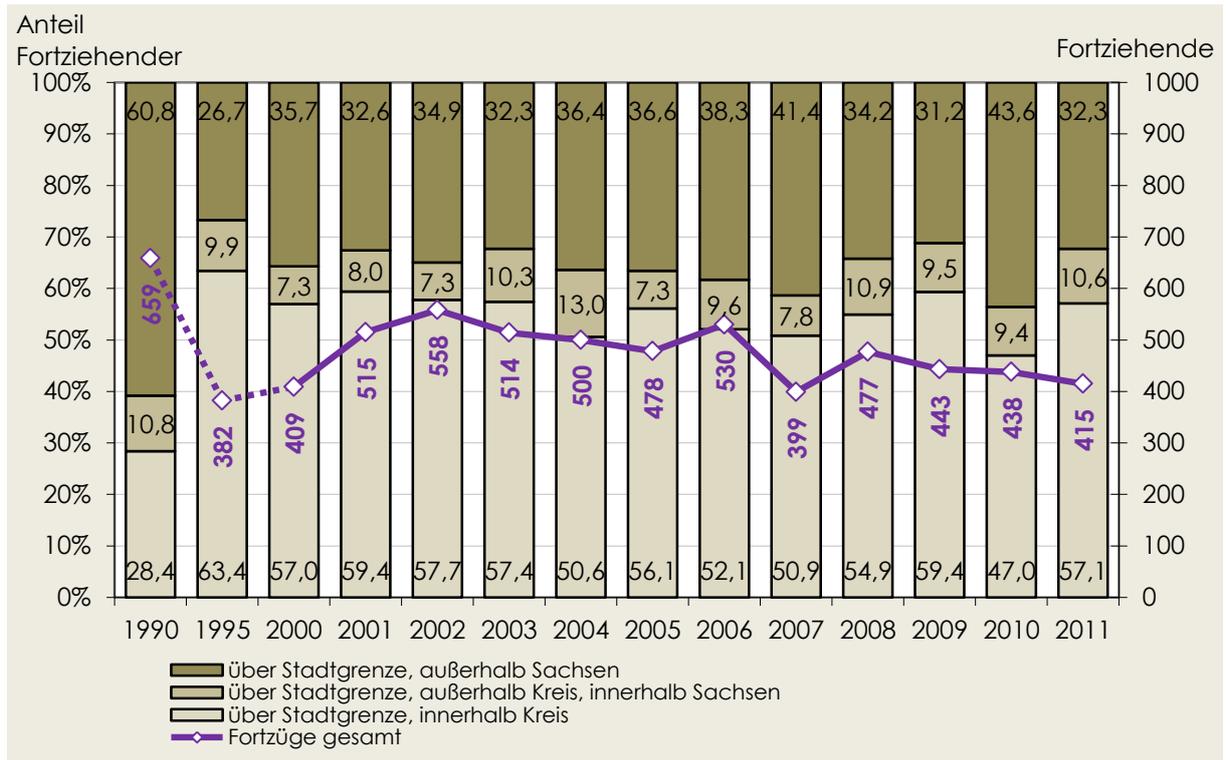
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

In Auswertung der Wanderungsbewegung kann festgestellt werden, dass der Trend zur Abwanderung unvermindert anhält. Demgegenüber ist aber erkennbar, dass nach einem weitgehenden Ausgleich der Wanderungsbewegungen zwischen 1994 und 2004 die Zuwanderung seit 2005 wieder rückläufig ist. **Jährlich ziehen seitdem rund 100 Menschen weniger nach Oelsnitz als abwandern.**

Wie in vielen Städten und Gemeinden war auch in Oelsnitz nach 1990 eine verstärkte Wanderbewegung in die alten Länder zu verzeichnen (Abbildung 9). Gegen Mitte der 1990er Jahre verschob sich das Ziel der Wanderungsbewegungen auf die Umlandgemeinden der Stadt im Vogtlandkreis. Die Ursache für diese Bevölkerungsverschiebungen innerhalb des Kreises ist im Nachholbedarf der Eigentumsbildung in Form von Eigenheimen und dem allgemeinen Trend des Umzugs von der Stadt in die Randgemeinden zu sehen, auch aufgrund der dort verfügbaren günstigen Bauflächen.

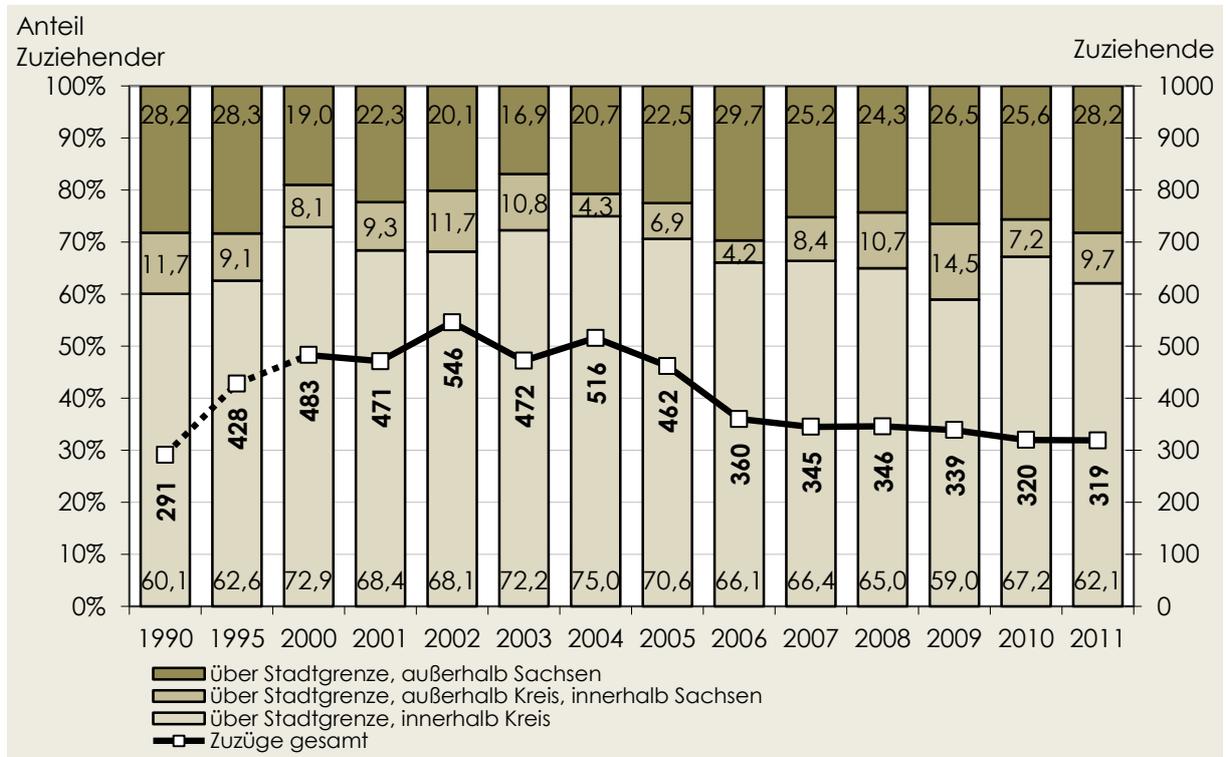
Bei den Zuzügen (Abbildung 10) verlief die Entwicklung wesentlich kontinuierlicher: **Die Zuzüge von außerhalb Sachsens lagen konstant bei etwa 20 bis 30 %, während die Wanderungen im Kreis durchgängig zwischen 60 und 75 % lagen.** Andere Regionen Sachsens spielen im Wanderungsverhalten der Oelsnitzer eine vergleichsweise geringe Rolle, was sich wohl hauptsächlich auf die geografische Lage der Stadt zurückführen lässt.

Abbildung 9 Fortzüge 1990, 1995, 2000 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

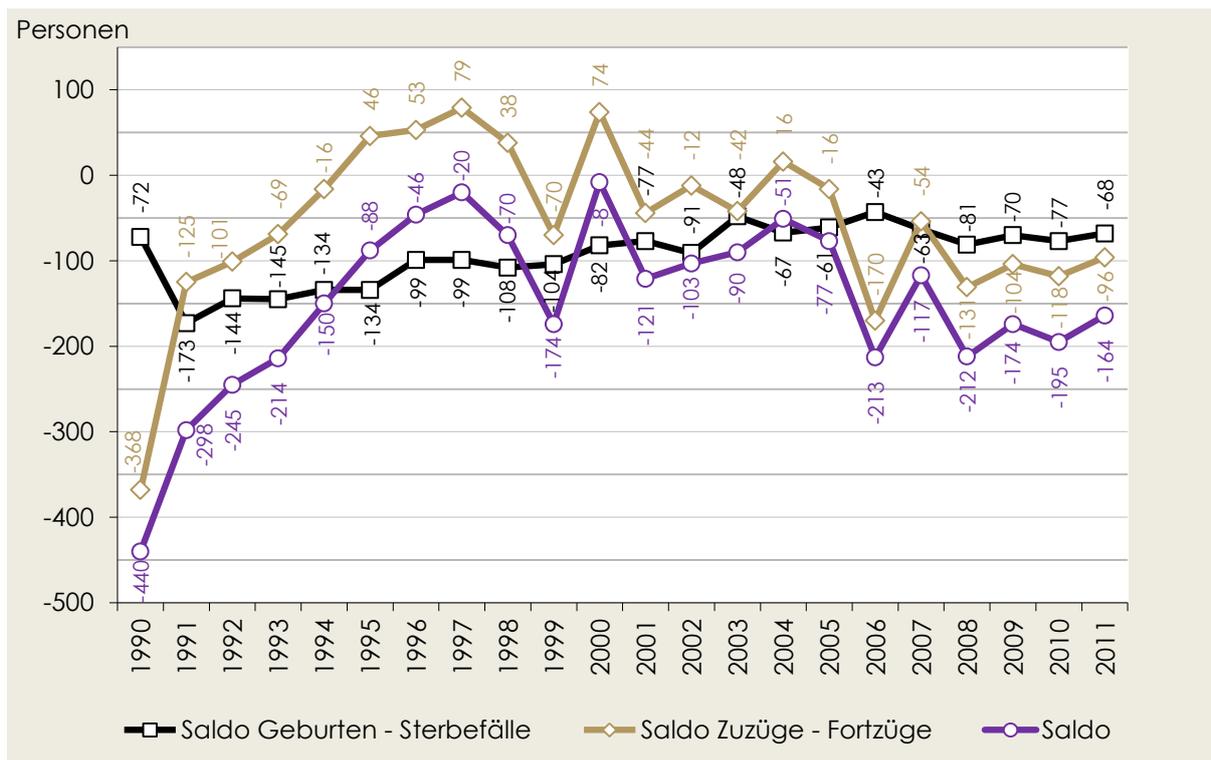
Abbildung 10 Zuzüge 1990, 1995, 2000 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Betrachtet man die Migration, also die Zu- und Fortzüge strukturiert nach Altersgruppen, erkennt man, dass nach wie vor in der Altersgruppe der 15-Jährigen bis 40-Jährigen die Fortzüge stattfinden. Naturgemäß sind dies die Altersgruppen, in denen sich Ausbildung, Arbeitsplatzsuche, Familiengründung und Eigentumbildung vollziehen. Das bedeutet, dass die Stadt weiterhin alle Anstrengungen unternehmen muss, um für diese Altersgruppe günstige Entwicklungsbedingungen zu schaffen. Nur so kann langfristig die Abwanderung gemildert, die Zuwanderung gefördert und auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter „positiv“ im Sinne geringeren Rückgangs beeinflusst werden.

Abbildung 11 Saldo Geburten/Sterbefälle und Zuzüge/Fortzüge 1990 bis 2011



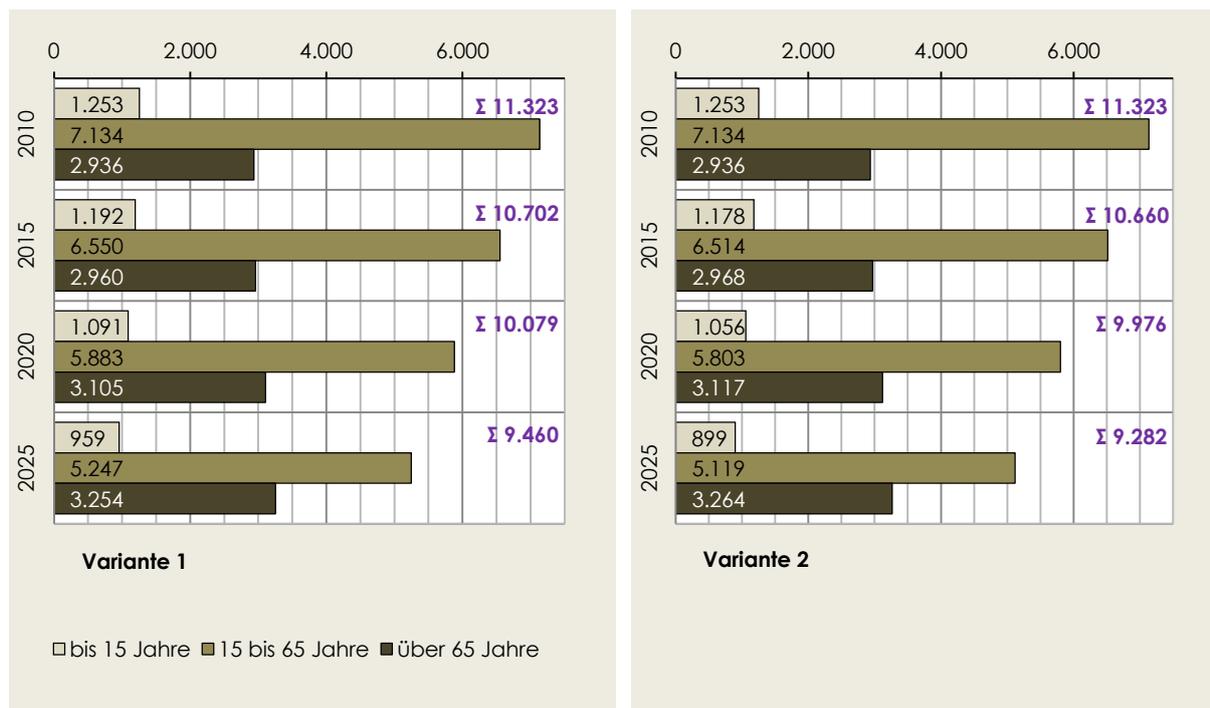
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Im Vergleich der Auswirkungen der beiden für die Bevölkerungsentwicklung bestimmenden Faktoren in Abbildung 11 ist festzustellen, dass die Zuwanderung in den 1990er Jahren die weitgehend konstanten natürlichen Bevölkerungsverluste fast kompensieren konnte. Spätestens seit 2006 ist die Abwanderung allerdings für den größten Teil des Einwohnerrückgangs verantwortlich.

## 3.2 Bevölkerungsprognose

Die Basis für die Bevölkerungsprognose bildet die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen aus dem Jahre 2010. In ihr wird die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung im Land Sachsen, den kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2025 in zwei Prognosevarianten aufgezeigt. Ergänzend dazu besteht die Möglichkeit, beim Statistischen Landesamt Sachsen diese Einwohnerprognose für größere Gemeinden und Städte errechnen zu lassen. Daraus ergibt sich folgendes Bild für die Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl.:

Abbildung 12 Einwohnerprognose nach Altersgruppen bis 2025

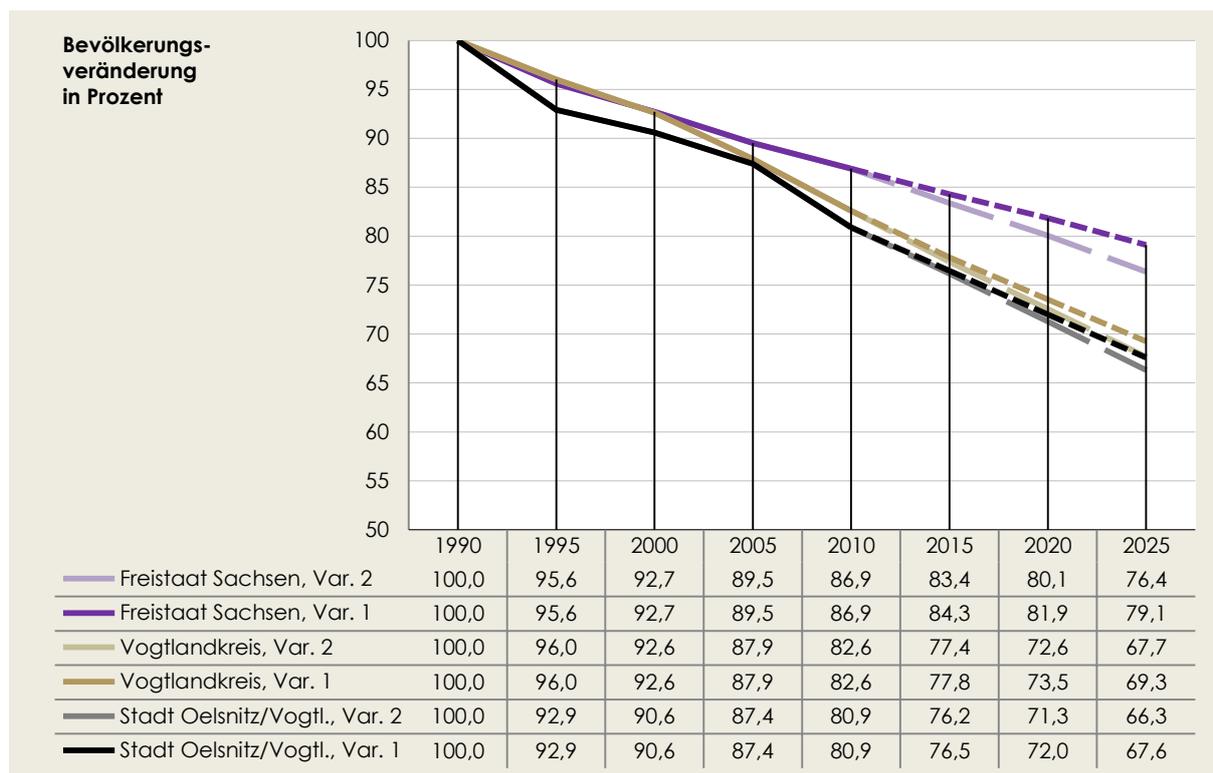


Quelle: Statistisches Landesamt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Betrachtet man die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oelsnitz, so ist festzustellen, dass sie nach 2005 einen fast gleich bleibenden durchschnittlichen Einwohnerverlust pro Jahr um 1,3 % verzeichnete. Da es keine gravierenden Anhaltspunkte für eine positivere oder negativere Entwicklung gibt, kann davon ausgegangen werden, dass sich diese weiter fortsetzen wird. Somit ist die Prognosevariante 2 mit einem Bevölkerungsrückgang auf 82,0 % der heutigen Einwohnerzahl im Jahr 2025 anzunehmen. Das entspricht einem weiteren Rückgang von 18,0 % bzw. rund 1.800 bis 1.900 Einwohnern.

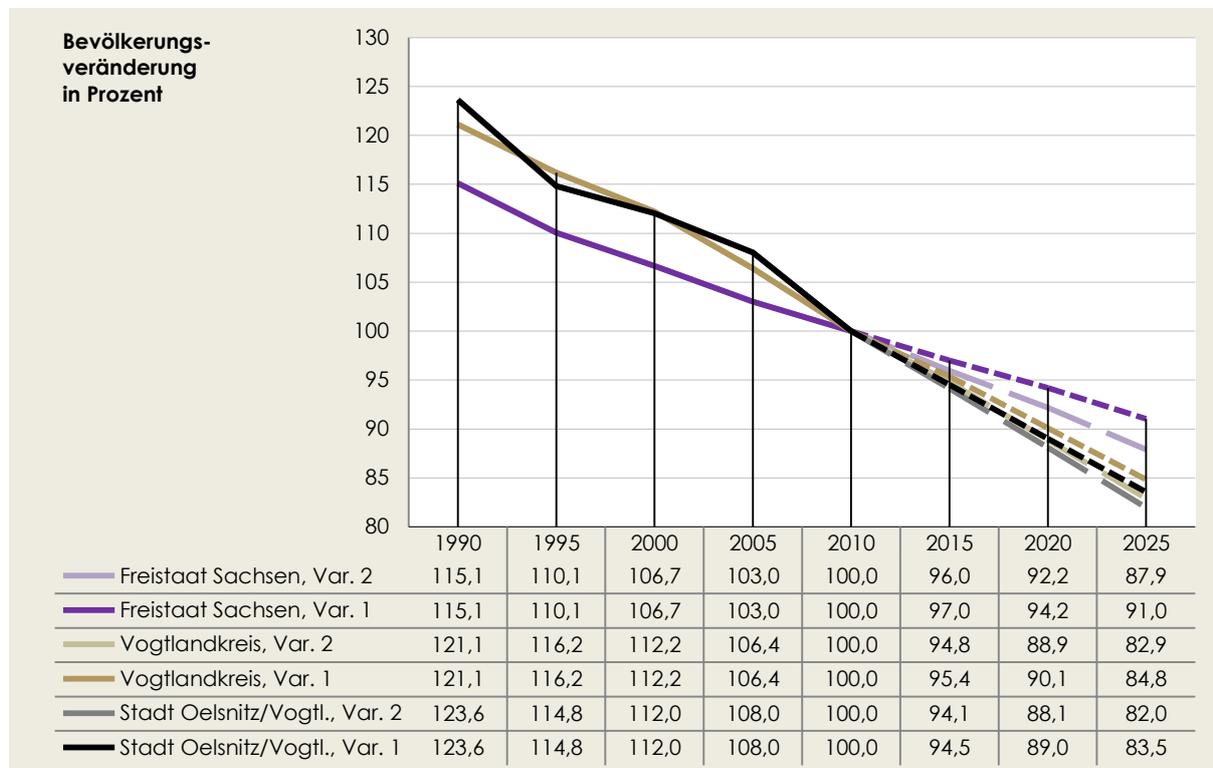
Deutlich wird, dass sich die Veränderung in den absoluten Zahlen hauptsächlich in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen niederschlägt. Die absolute Zahl der Jugendlichen und Senioren verändert sich nur gering, aber prozentual ist eine weitere Zunahme der EW der über 65-Jährigen und Abnahme der unter 15-Jährigen und damit eine weitere Überalterung zu beobachten.

Abbildung 13 Einwohnerprognose 2015 – 2020 – 2025 im Vergleich (Basis 1990)



Quelle: Statistisches Landesamt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Abbildung 14 Einwohnerprognose 2015 – 2020 – 2025 im Vergleich (Basis 2010)



Quelle: Statistisches Landesamt, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Der direkte Vergleich der Prognosen für die Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. mit denen des Vogtlandkreises und des Freistaates Sachsen zeigt, dass der Einwohnerverlust in Oelsnitz ausgehend vom Jahr 2010 in Zukunft leicht über dem des Kreises und deutlich über dem des Landes liegen wird.

Generell wird angenommen, dass sich die vorhandenen Arbeitsplätze, die vielfältigen Bildungsmöglichkeiten bis hin zum Gymnasium und der Trend zurück in die Stadt wegen einer besseren Versorgung im Alter, besserer Infrastruktur (einschließlich einem schnelleren Zugang zum ÖPNV und zur Bahn) und Angeboten an Kultur und Sport sowie medizinischer Versorgung positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt auswirken werden.

Im Rahmen des weiteren Prozesses der Stadtentwicklung ist es erforderlich, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt stetig genau zu beobachten, um auf Abweichungen von den Prognoseaussagen sowohl in positiver als auch in negativer Form reagieren zu können und die weiteren Planungen daran anzupassen.

### 3.3 Kernaussagen und deren Auswirkungen

Wie im letzten Abschnitt ermittelt, wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit dem Trend der Entwicklung des Vogtlandkreises einhergehen. Städtische Planungen (Fachkonzepte) werden die gegenwärtig aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes für die Stadt Oelsnitz/Vogtl. berücksichtigen.

Die Zielstellung für alle Bereiche der städtischen Entwicklung ist es, den Bevölkerungsrückgang zu minimieren. Grundlage dafür ist eine weitere stabile wirtschaftliche Entwicklung und die Schaffung attraktive Wohnbedingungen.

Tabelle 4 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
weitere Bevölkerungsverluste durch natürliche Bevölkerungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Wohnungsanzahl übersteigt die Nachfrage</li> <li>- geringerer Bedarf/Auslastung der sozialen, sportlichen, kulturellen Infrastruktureinrichtungen</li> <li>- geringerer Bedarf/Auslastung von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen</li> <li>- geringere Auslastung der technischen Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FK Wohnen</li> <li>FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus</li> <li>FK Verkehr und technische Infrastruktur</li> <li>FK Kultur und Sport</li> <li>FK Bildung und Erziehung</li> <li>FK Soziales</li> <li>FK Finanzen</li> </ul>
weitere Überalterung der Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vermehrter Bedarf an Wohnformen für ältere Bürger;</li> <li>- vermehrter Bedarf an Betreuungseinrichtungen und speziellen Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FK Wohnen</li> <li>FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus</li> <li>FK Kultur und Sport</li> <li>FK Bildung und Erziehung</li> <li>FK Soziales, FK Finanzen</li> </ul>
Überalterung ist in den Stadtgebieten unterschiedlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Bedarf an bestimmten Infrastruktureinrichtungen verändert sich</li> <li>- evtl. erhöhte Leerstände, da Wohnungen nicht dem Bedarf anderer Nutzer entsprechen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FK Kultur und Sport</li> <li>FK Bildung und Erziehung</li> <li>FK Soziales</li> <li>FK Wohnen</li> </ul>
Abwanderung in der Altersgruppe der 15- bis 40-Jährigen hält weiter an (Wanderung außerhalb Sachsens steigt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter nimmt weiter ab;</li> <li>- zukünftig fehlen junge qualifizierte Arbeitskräfte;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus</li> <li>FK Wohnen, FK Soziales</li> <li>FK Kultur und Sport</li> <li>FK Bildung und Erziehung</li> </ul>

Die Fachkonzepte Wohnen, Kultur und Sport, Bildung und Erziehung, Soziales und nicht zuletzt Verkehr und technische Infrastruktur sind in ihren Zielstellungen folgenden Kriterien anzupassen und in festzulegenden Zeitintervallen zu aktualisieren:

- der Problematik der weiteren Überalterung der Bevölkerung
- unterschiedliche Auffassungen zu attraktivem Wohnen in allen Generationen
- die Wohnungsanzahl übersteigt die Nachfrage, Wohnungsrückbau ist in allen Wohneigentumsformen und Gebäudealtern erforderlich
- Anpassung der wohnungsnahen Infrastruktur sowie technischen Infrastruktur
- der Einwohnerentwicklung in den derzeitigen stabilen Wohngebieten der 60er bis 90er Jahre; Nachfrageverlust von jüngeren Bürgern macht umfangreiche Grundrissveränderungen oder Abriss erforderlich
- das ÖPNV-Netz ist den Veränderungen anzupassen

## 4 FACHKONZEPTE

### 4.1 Städtebau und Denkmalpflege

#### 4.1.1 Bestandsanalyse und Prognose

##### 4.1.1.1 Wohnungsbauformen im Gemeindegebiet

*Plan 4 FK Städtebau und Denkmalpflege – Prägende Wohnformen im Gemeindegebiet*

*Plan 5 FK Städtebau und Denkmalpflege – Prägende Wohnformen im Stadtgebiet*

Die Unterteilung der Stadt Oelsnitz/Vogtl. in gebietsprägende Wohnformen erfolgt nach dem Glossar der Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (siehe Tabelle 5) nur grob flächenhaft.

Tabelle 5 Erklärung der Wohnbauformen zum Plan 4 und 4.1

WOHNUNGS-BAUFORM	BESCHREIBUNG ENTSPRECHEND ARBEITSHILFE	HAUPTBEREICHE IN OELS-NITZ/VOGTL.
Ortmitte/ Stadtkern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umfasst den historisch gewachsenen Zentrumsbereich der Gemeinde</li> <li>- entspricht dem Bereich der Altstadt, der sich häufig in Parzellenstruktur, Erschließungssystem, Bebauungsdichte sowie in ihrer Lage innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen von der Siedlungsstruktur umgebender Stadtquartiere deutlich abhebt</li> <li>- geprägt von Durchmischung Wohnen und Handel mit anderen Funktionen</li> <li>- kennzeichnet und symbolisiert in besonderer Weise den Begriff „Europäische Stadt“</li> </ul>	Stadtzentrum um den Marktbereich zwischen August-Bebel-Straße, Karl-Liebknecht-Straße, Schmidtstraße und Egerstraße
weiterer Altbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erfasst die Bereiche mit Wohnfunktion, die nicht zur Altstadt gehören und nicht in industrieller Bauweise errichtet sind</li> </ul>	der weitere Stadtzentrumsbereich mit Bahnhofsviertel entlang der Falkensteiner Straße, Plauenschen Straße, Voigtsberg, Raschau, Untermarxgrün, Lauterbach
Industrieller Wohnungs- bau (Plattenbau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kleine und große Wohnsiedlungen in industrieller Block- und Montagebauweise zwischen 1950 und Ende 1980</li> </ul>	viergeschossige Bebauung zwischen Melanchthon- und Adolf-Damschke-Straße fünf- bis sechsgeschossige Bebauung an der Otto-Riedel-Straße
Eigenheim- bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsbereiche der Gemeinde, die vorrangig durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt und vor 1990 entstanden sind</li> <li>- gekennzeichnet durch hohe Selbstnutzerquote; das heißt Gebäudeeigentümer bewohnen die Immobilie selbst</li> </ul>	Bereich Forststraße und Finkenburgstraße nördlich der Falkensteiner Straße entlang der Schönecker Straße und Bereich Lauterbach
Wohnbe- bauung nach 1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsbereiche, in denen Neubebauung mit Wohnfunktion nach 1990 entstanden sind, einschl. Eigenheimbebauung</li> </ul>	WG „Ährenfeld“ westlich Gewerbegebiet Untermarxgrün
ländlich- dörfliche Siedlungs- strukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aus den historisch gewachsenen Dörfern hervorgegangene Siedlungsteile in lockerer Einzelhausbebauung mit teilweise noch vorhandenen Wirtschaftsgebäuden</li> </ul>	Ortsteile Planschwitz, Magwitz, Taltitz, Hartmannsgrün, Raasdorf, Görnitz, Unterhermsgrün, Oberhermsgrün
weitere be- baute Sied- lungsfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umfasst alle besiedelten Bereiche in denen Wohnen eine stark untergeordnete Rolle spielt</li> <li>- Gewerbe- und Industriebetriebe</li> <li>- Flächen für Sondernutzung und Gemeinbedarf</li> <li>- Konversationsflächen und große flächenhafte Infrastruktureinrichtungen wie Bahn- oder Kläranlagen</li> </ul>	Industriegebiet Johannisberg Industrieflächen in der Elsteraue Gewerbegebiet Unter- marxgrün Schlossbereich

### 4.1.1.2 Bebauungsplangebiete

#### Plan 6 FK Städtebau und Denkmalpflege – Bebauungsplangebiete

Für folgende Bebauungspläne, VE – Pläne und Satzungen in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. gibt es Aufstellungsbeschlüsse. In der Bearbeitung sind unterschiedliche Bearbeitungsstände erreicht.

Tabelle 6 Bebauungspläne und Satzungen

NR.	BEZEICHNUNG	VERFAHRENSSTAND
1	B-Plan „Stadtzentrum“	Verfahren ruht
3	B-Plan „Industriegebiet Johannisberg TG I-IV“	in Kraft seit 09/1992, abgeschlossen
4	B-Plan „Industriegebiet Johannisberg Erweiterung Teil IV“	in Kraft seit 06/2006
5	B-Plan „Untermarxgrüner Straße“	im Verfahren
6	VE-Plan „Ährenfeld“	in Kraft seit 12.10.1993, abgeschlossen
7	VE-Plan „Görnitzer Weg“	in Kraft seit 22.12.2000, abgeschlossen
8	VE-Plan „Oberhermsgrüner Weg“	genehmigt 23.03.2002, nicht in Kraft
9	B-Plan „Alte Bahnhofstraße/Schillerstraße“	in Kraft seit 30.11.2012
10	B-Plan Industriegebiet „Halbmond-Teppichwerke“	im Verfahren
11	B-Plan „Feuerwehr Untermarxgrün“	in Kraft seit 30.11.2012
12	VE-Plan „Voigtsberger Straße“	Verfahren ruht
13	VE-Plan „Raststätte“	Verfahren ruht
14	VE-Plan „Pferdesportzentrum“	Verfahren ruht
15	VE-Plan „Restaurant, Bistro, Pension für Radwanderer mit Fahrradverleih an der Plauenschen Straße“	im Verfahren
16	B-Plan Industriegebiet „Moritzbach“ (regionaler Vorsorgestandort)	nur im Flächennutzungsplan dokumentiert
17	B-Plan Industriegebiet Oelsnitz-Taltitz „Neue Welt“ (regionaler Vorsorgestandort)	im Verfahren
18	B-Plan „Erweiterung Evangelische Grundschule und Freianlagen Pestalozzistraße 30 in 09606 Oelsnitz/Vogtl.“	im Verfahren
	Klarstellungssatzung Taltitz	in Kraft seit 18.08.1995
	Klarstellungssatzung Magwitz	in Kraft seit 16.06.1993
	Klarstellungssatzung Planschwitz	in Kraft seit 16.06.1993
	Klarstellungssatzung Oberhermsgrün	genehmigt 13.08.1993
	Klarstellungssatzung Raasdorf	in Kraft seit 18.08.1995

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. Bauamt (Stand 08/13)

### 4.1.1.3 Gebiete mit Städtebau- und EU-Fördermitteln

#### Plan 7 FK Städtebau und Denkmalpflege – Städtebau- und EU-Fördergebiete

Im Stadtgebiet von Oelsnitz/Vogtl. bestehen derzeit zwei bestätigte Fördergebiete in zwei Programmen.

#### SANIERUNGSGEBIET STADTKERN

Das ursprüngliche Sanierungsgebiet umfasst das Stadtzentrum, eine Erweiterung erfolgte 1994 und 2003, um die vorhandenen Brachenflächen in diesem Gebiet neu zu gestalten. Die Förderung erfolgt über das Programm SEP – Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund-Länder-Programm). Die Förderung läuft voraussichtlich bis zum Jahre 2012.

#### ERHALTUNGSGEBIET HISTORISCHES OELS NITZ

Das Erhaltungsgebiet erstreckt sich über das Stadtzentrum bis zum Schloss Voigtsberg. Eine Erweiterung erfolgte im Jahr 2007 im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße und Rudolf-Breitscheid-Platz, um das Denkmalobjekt (ehemalige Gaststätte „Zur Sonne“) sowie die Neugestaltung der Platzsituation mit in die Förderung einzubeziehen. Dabei gibt es im Gebiet Überschneidungen mit dem Programm Städtebauliche Erneuerung. Durch die Aufnahme der Stadt Oelsnitz in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz (Bund-Länder-Programm) ist es möglich, die repräsentativen Gebäude der Stadt nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu sanieren. Weitere wichtige Ziele sind die Neugestaltung des Marktplatzes sowie des Karl-Marx-Platzes. Die Förderung läuft voraussichtlich bis zum Jahr 2012.

#### INTEGRIERTES LÄNDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ILEK)

Für den Raum Nordwestvogtland - Nordvogtland – Oberes Vogtland – Westvogtland wird ein gemeinsames Integriertes ländliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Aus diesem werden sich Fördermaßnahmen für den ländlichen Raum ergeben.

#### STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (SEKo-SUO)

##### STADTUMBAUGEBIET „OTTO-RIEDEL-STRASSE/ADOLF-DAMASCHKE-STRASSE/RASCHAU“

Das SEKo-SUO hat die Aufgabe, die städtebaulichen und funktionellen Missstände in dem zentrumsnahen Gebiet nachzuweisen bzw. zu dokumentieren. Die Vorbereitung und Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes sowie das planmäßige und aufeinander abgestimmte Vorgehen haben das Ziel, dieses Gebiet so zu unterstützen, damit es auch weiterhin seine für die Gesamtstadt wichtigen Funktionen erfüllen kann. Ziel ist die Stabilisierung der städtischen Strukturen durch die Förderung der Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden, die Aufwertung öffentlicher Räume, der Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude, die Änderung der Infrastruktur und insbesondere auch die energetische Stadterneuerung. Die Neuanträge für den Stadtumbau Ost (Programmteil Aufwertung und Rückbau Wohngebäude) wurden am 28.02.2013 in der SAB gestellt. Da im Programmjahr 2013 keine neuen Fördergebiete in das Programm aufgenommen wurden, ist eine wiederholte Neubeantragung für 2014 geplant. In diesem Fall ist auf Anraten der SAB das Gebiet zu verkleinern.

Ausgehend von der Bestandsanalyse und den Prognosen wird es durch die Konzeptionen der einzelnen Fachkonzepte zur Überarbeitung der Fördergebiete kommen, welche im Punkt 5 dargestellt und begründet werden.



#### 4.1.1.4 Denkmalschutzgebiete und Kulturdenkmale

##### Plan 8 FK Städtebau und Denkmalpflege - Kulturdenkmale

Kulturdenkmale im Sinne des sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zum Beispiel Bauwerke, Siedlungen oder Ortsteile, Straßen- oder Platzbilder oder Ortsansichten von besonderer städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung, Werke der Garten- und Landschaftsgestaltung, Werke der Produktions- und Verkehrsgeschichte, Steinmale, unbewegliche und bewegliche archäologische Sachzeugen, wie Reste von Siedlungs- und Befestigungsanlagen, Grabanlagen, Höhlen, Wüstungen, Kult- und Versammlungsstätten sowie Werke der Bildenden Kunst und des Kunsthandwerks.

Gemäß dem Regionalplan Südwestsachsen 2008 wird die Bebauung der Stadt Oelsnitz/Vogtl. und Taltitz als erhaltenswerte Bausubstanz von regionaler Bedeutung eingestuft. Vom Landesamt für Denkmalpflege wird vorgeschlagen, für das Stadtzentrum von Oelsnitz/Vogtl. eine Denkmalschutzsatzung zu erlassen.

Für das Territorium der Stadt Oelsnitz/Vogtl. sind ca. 296 Kulturdenkmale vom Landesamt für Denkmalpflege der verschiedensten Kategorien erfasst und in der entsprechenden Denkmalliste festgesetzt. Davon allein in der Stadt selbst 256, in Unterhermsgrün 2, in Taltitz 8, in Raasdorf 4, in Planschwitz 8, Görnitz 3, in Hartmannsgrün 2, in Magwitz 5 und in Oberhermsgrün 8.

Eine Konzentration von Einzeldenkmälern ist im Stadtzentrumsbereich, im Bahnhofsviertel und entlang Ausfahrtstraßen (Egerstraße, Plauensche Straße und Falkensteiner Straße) zu finden.

Die Bereiche mit einer Vielzahl von Einzeldenkmälern decken sich mit den aus städtebaulicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten städtischen Strukturen. Sie bilden das Grundgerüst der historischen Stadt, ergänzt durch Bauwerke bedeutender baulicher Entwicklungsabschnitte.

Abrisse in diesen Bereichen sind deshalb nur unter begrenzten Bedingungen und Abwägung aller Belange möglich.

## 4.1.2 Konzeption

### 4.1.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 8 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
weitere Stärkung des Stadtzentrums	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung des Einsatzes von Förderprogrammen und weiterer Einsatz von Fördermitteln</li> <li>- Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden (Entkernungen, Schaffung von Freiflächen)</li> <li>- Beseitigung von städtebaulichen Missständen und ruinösen Gebäuden mit Gefahrenpotential</li> <li>- Neuordnung des Verkehrsflusses in der Stadt</li> <li>- Baulückenschließungen (z.B. Markt 7)</li> <li>- Nachnutzung von innerstädtischen Brachflächen</li> <li>- Erhalt und Stärkung der kulturellen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</li> <li>- Erhalt und Gestaltung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität und unterschiedliche Nutzer</li> <li>- Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten</li> <li>- Förderung von nicht störenden Gewerben, Handwerk und Dienstleistungen zur Standortstärkung</li> </ul>
Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfen der Erforderlichkeit der Erschließung neuer Wohngebiete und gegebenenfalls Rückstellung</li> <li>- weitere Nachnutzung von Brachflächen für gewerbliche Entwicklungen (z.B. Halbmond)</li> <li>- Aufwertung und Stärkung des zentrumsnahen Wohnbereiche</li> </ul>
Erhalt von Einzeldenkmalen und der gewachsenen städtebaulichen Struktur der Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- genaue Prüfung der Auswirkungen auf die Stadtstruktur bei unumgänglichen Abrissen</li> <li>- Baulückenschließung zur Stärkung der kompakten Stadtstrukturen</li> </ul>
Erhalt und Aufwertung der historischen Baustruktur in den Ortsteilen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rittergut und Brauhausscheune Planschwitz</li> <li>- Rittergut und Wiederherstellung historischer Rittergutsgarten Magwitz</li> <li>- barocker Eckturm, Brennerei und Dorfgemeinschaftshaus Taltitz</li> <li>- Gestaltung Festwiese Oberhermsgrün</li> </ul>

### 4.1.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Plan 9 Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege –  
Schwerpunktgebiete und Maßnahmen

Als Schwerpunktgebiete aus dem Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege ergeben sich

- das Stadtzentrum
- Gebiet um das Schloss Voigtsberg
- Gebiet Bahnhofstraße
- Gebiet Halbmond

### 4.1.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 9 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

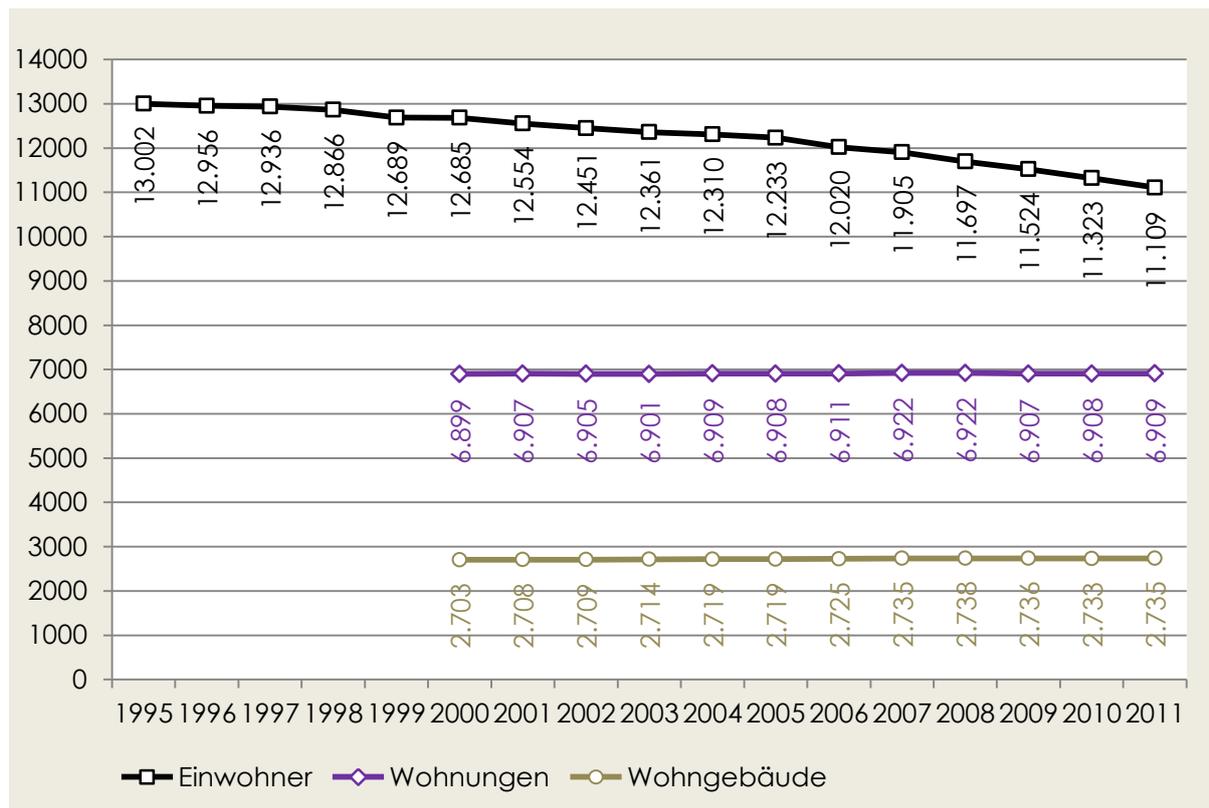
KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
weitere Stärkung des Stadtzentrums	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich</li> <li>- Attraktivitätssteigerung</li> <li>- bessere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt</li> </ul>	FK Wohnen FK Technische Infrastruktur FK Kultur und Sport FK Soziales FK Finanzen FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus
Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung	- Rückstellung der Erschließung weiterer Baugebiete für Eigenheime angepasst an den zukünftigen Bedarf	FK Wohnen FK Technische Infrastruktur FK Finanzen
Bereiche mit hoher Einzeldenkmalanzahl: aus städtebaulicher Sicht wichtige erhaltenswerte Stadtbereiche	- Abriss von leer stehenden Gebäuden in diesen Bereichen nur eingeschränkt möglich	FK Wohnen
Auslastung der neuen Gewerbegebietsflächen ca. 90 %	- kurzfristig noch Flächen zur Verfügung, langfristig weitere Vorbereitung erforderlich	FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus
ca. 75 potentielle Standorte für Wohnungsbau mit Baurecht	- Überprüfung von Bebauungsplänen erforderlich	FK Wohnen FK Technische Infrastruktur
Sicherung der dörflichen Ortsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Identität</li> <li>- Stärkung des Heimatgefühl/ Einwohnerbindung</li> </ul>	FK Wohnen

## 4.2 Wohnen

### 4.2.1 Wohnraumentwicklung seit 1995

Der Wohnungsbestand, welcher über das Statistische Landesamt auf der Basis der Gebäude- und Wohnraumzählung vom September 1995 fortgeschrieben wird, entwickelte sich zwischen 1995–2011 wie nachfolgend dargestellt:

Abbildung 15 Bestandsentwicklung Wohngebäude und Wohnungen 1995-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Trotz abnehmender Bevölkerung bleibt die Zahl der Wohneinheiten in etwa konstant. Dagegen nahm die Anzahl von Wohngebäuden leicht zu. Dabei wurden bis zur Jahrtausendwende gemäß statistischer Ermittlungen noch neue Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet. Die Wohngebäudezunahme der Jahre nach 2000 begründet sich fast ausschließlich im Eigenheimbau. Die großen Wohngebiete „Ährenfeld“ und „Am Lohgrund und Unterer Höhenweg“ sind inzwischen fast vollständig bebaut.

Die Stabilität der Wohnungszahl in Oelsnitz ist einem kontinuierlichen Rückbau von Wohnraum in den vergangenen Jahren zuzuschreiben.

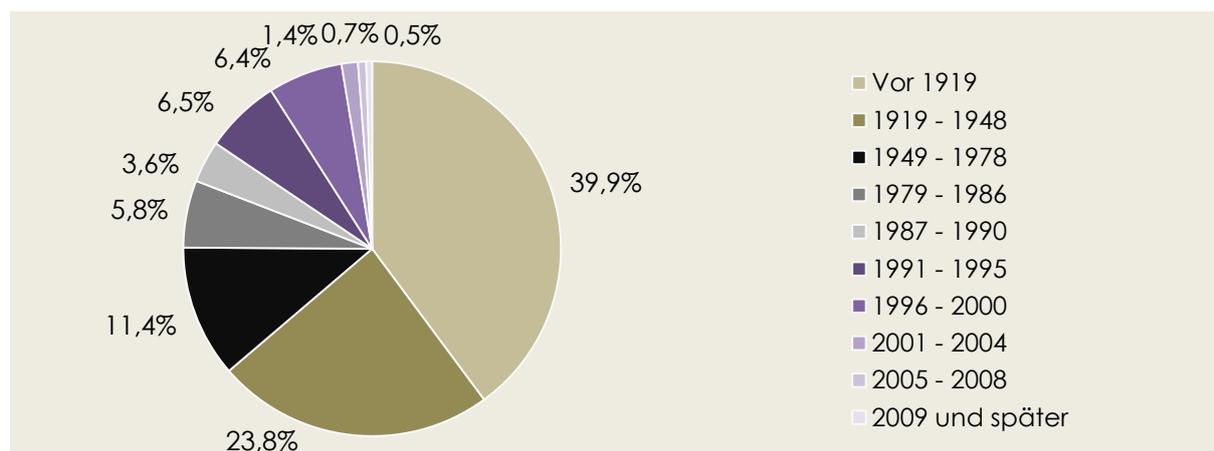
Das Baualter des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zum 09.05.2011 gliedert sich in der Stadt Oelsnitz folgendermaßen:

Tabelle 10 Baualter der Gebäude und Wohnungen 2011

Baujahr	Gebäude mit Wohnungen		Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
bis 1918	1.127	39,8	2.644	39,3
1919 - 1948	673	23,8	1.165	17,3
1949 - 1978	321	11,4	1.001	14,9
1979 - 1986	164	5,8	421	6,3
1987 - 1990	102	3,6	628	9,3
1991 - 1995	184	6,5	331	4,9
1996 - 2000	181	6,4	448	6,7
2001 - 2004	40	1,4	49	0,7
2005 - 2008	21	0,7	21	0,3
2009 - 2011	13	0,5	13	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>2.826</b>	<b>100,0</b>	<b>6.721</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

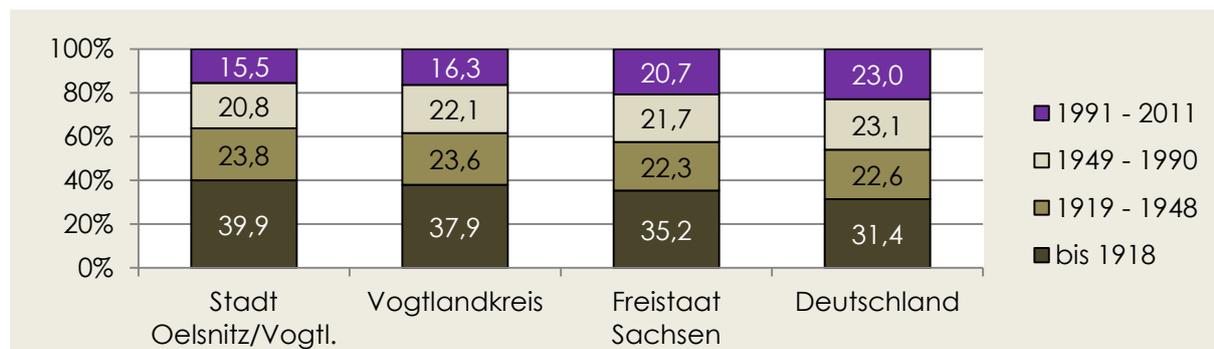
Abbildung 16 Baualter der Gebäude 2011



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Auswertend ist festzustellen, dass fast zwei Drittel des Wohngebäudebestandes älter als 65 Jahre sind. Die Zahlen sind vergleichbar mit denen des Vogtlandkreises.

Abbildung 17 Baualter der Gebäude im Vergleich



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Gebäudeabbrüche von Einzelgebäuden, oft aus der Zeit vor 1945, fanden nur punktuell im gesamten Stadtgebiet statt. Im industriellen Wohnungsbau stand aufgrund des bisher vergleichsweise niedrigen Leerstandes bislang kein Rückbau zur Debatte, wird aber zukünftig stärker ins Blickfeld rücken.

Der aktuelle Gebäudebestand und die Verteilung nach Wohnungsgrößen zeigen zum 31.12.2011 folgenden Stand:

Tabelle 11 Gebäudebestand 2011

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND	
Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2011	2.735
- Darunter mit 1 oder 2 Wohnungen	1.957
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	6.909
- mit 1 Raum	154
- mit 2 Räumen	385
- mit 3 Räumen	2.064
- mit 4 Räumen	2.394
- mit 5 Räumen	1.135
- mit 6 Räumen	454
- mit 7 und mehr Räumen	323
Wohnfläche	477.200 m <sup>2</sup>
- durchschn. Wohnfläche/Wohnung	69,0 m <sup>2</sup>
- durchschn. Wohnfläche/Einwohner	42,1 m <sup>2</sup>

\* Bei den Angaben in Tabelle 11 und Abbildung 18 ist die unterschiedliche Definition der Anzahl der Wohnräume zu beachten: beim statistischen Landesamt sind 1-Raum-WE Wohnungen, die aus einem Raum bestehen, also keine separate Küche haben. Eine Wohnung mit einem Raum und einer Küche wäre nach dieser Definition schon eine 2-Raum-WE. Im Allgemeinen wird in der Wohnungswirtschaft Küche und Bad aber nicht als separater Wohnraum gezählt.

Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen\*

Von den 2.735 Wohngebäuden sind allein 1.957 Gebäude oder 71,5 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei der Annahme einer hälftigen Aufteilung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies, dass sich in diesem Gebäudesegment ca. 2.935 Wohneinheiten befinden. Dies sind 42,5 % des Gesamtwohnungsbestandes. Dieser Anteil liegt wie bei allen Mittel- und Großstädten in den neuen Ländern deutlich unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer mit ca. 52 %.

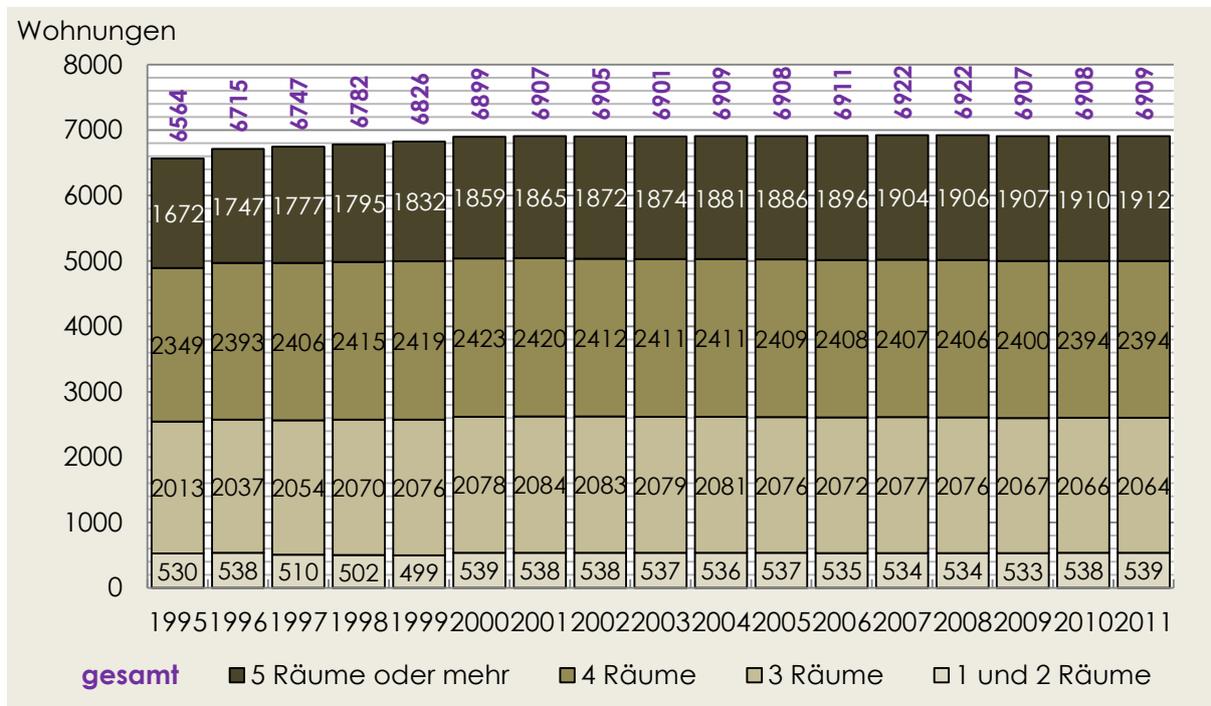
Tabelle 12 Zahl der Wohnungen im Gebäude

ANZAHL WOHNUNGEN IM GEBÄUDE	GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN	WOHNUNGEN	DAVON WOHN-GEBÄUDE	WOHNUNGEN
1 Wohnung	1.518	1.518	1.460	1.460
2 Wohnungen	559	1.100	509	1.003
3 bis 6 Wohnungen	543	2.025	485	1.823
7 bis 12 Wohnungen	190	1.676	181	1.613
13 oder mehr Wohnungen	16	402	16	402
gesamt	2.826	6.721	2.651	6.301

Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist neben der absoluten Anzahl von Wohnungen die Verteilung nach den Wohnungsgrößen von Bedeutung. Hier zeigt sich das folgende Bild:

Abbildung 18 Wohnungsentwicklung nach Wohnungsgrößen 1995 bis 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Aus der Abbildung ist ablesbar, dass ein sehr hoher Anteil an Vier-, Fünf- und Mehrraum-Wohnungen den Markt bestimmen. Die Wohnungen mit fünf und mehr Räumen befinden sich überwiegend im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser.

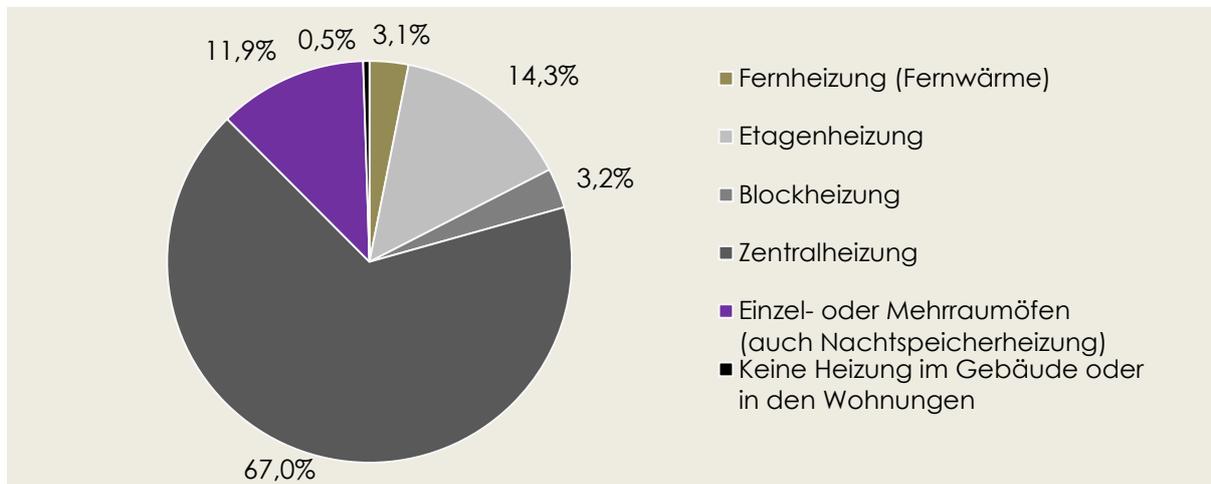
Abbildung 19 Wohnungsgrößen in Oelsnitz/Vogtl. in m²



Quelle: Zensus 2011, durchschnittliche Wohnungsgröße 71,7 m²

Mehr als zwei Drittel aller Gebäude mit Wohnungen werden über eine Zentralheizung beheizt. Nur rund jedes dreißigste ist an Fernwärme angeschlossen. Jedes achte Gebäude wird durch meist alte Einzel- und Mehrraumöfen beheizt.

Abbildung 20 Heizungsarten in Gebäuden mit Wohnungen



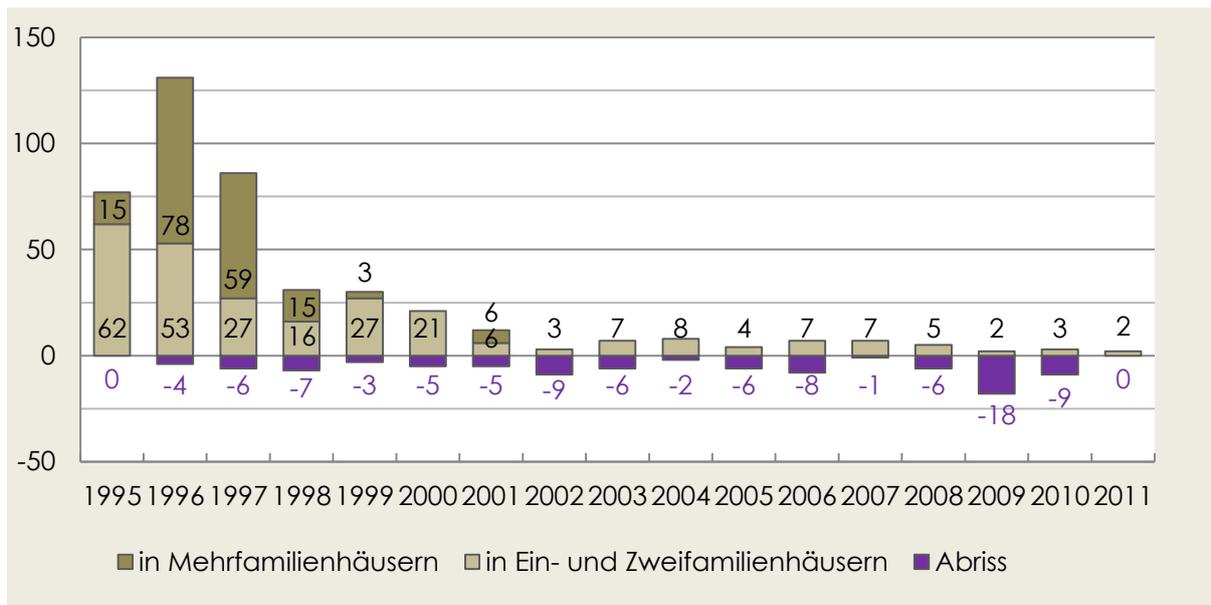
Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

### GEBÄUDENEUBAUTEN UND -ABBRÜCHE

Bei den sich derzeit vollziehenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung (immer mehr junge und ältere Single-Haushalte) wird gerade die Nachfrage an Vier- und Zweiraumwohnungen zukünftig zurückgehen und der Bedarf an größeren Zweiraum- und kleineren Dreiraumwohnungen steigen.

Die seit dem Jahre 1995 realisierten und beim Statistischen Landesamt registrierten Neubaumaßnahmen und getätigten Abrisse zeigen folgende Verteilung:

Abbildung 21 Wohnungsneubau und -abriss 1995-2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Aus der Abbildung ist abzulesen, dass der Neubau von Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 1996 und 1997 noch einmal einen Höhepunkt erreicht hat und seit 2002 nicht mehr stattfindet. Der Eigenheimbau ist in den letzten Jahren ebenfalls auf ein geringes Niveau gefallen. Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage wird sich nach bisherigen statistischen Angaben dieser Trend auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Abbrüche fanden während des gesamten Betrachtungszeitraums nur in geringem Umfang statt.

#### 4.2.2 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes der Stadt Oelsnitz/Vogtl. wird, wie in anderen Städten auch, von verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren bestimmt. Der Wohnungsanteil gliedert sich dabei unter den einzelnen Vermietern folgendermaßen auf:

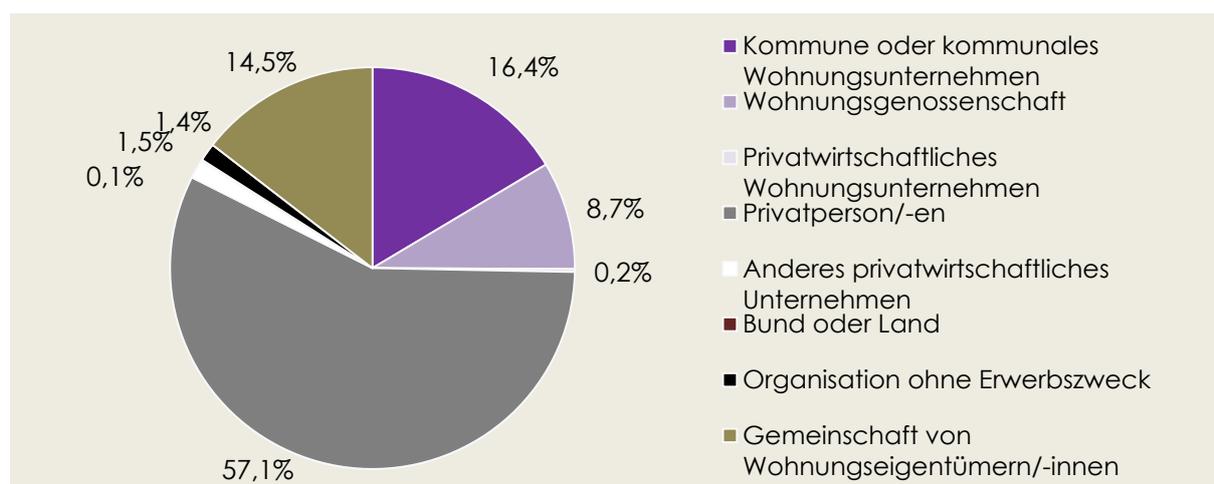
Tabelle 13 Verteilung des Wohnungseigentums im Vergleich 2007/2012

EIGENTÜMER	STAND 2007		STAND 2012	
	WE	%	WE	%
Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH (OEWOOG)	1.117	16,1 %	1.096	15,9 %
Wohnungsgenossenschaft Oelsnitz/Vogtland e.G.	530	7,7 %	440	6,4 %
private und sonstige Eigentümer	5.275	76,2 %	5.373	77,7 %
<b>GESAMTBESTAND</b>	<b>6.922</b>	<b>100,0 %</b>	<b>6.909</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Wohnungsunternehmen, Statistisches Landesamt

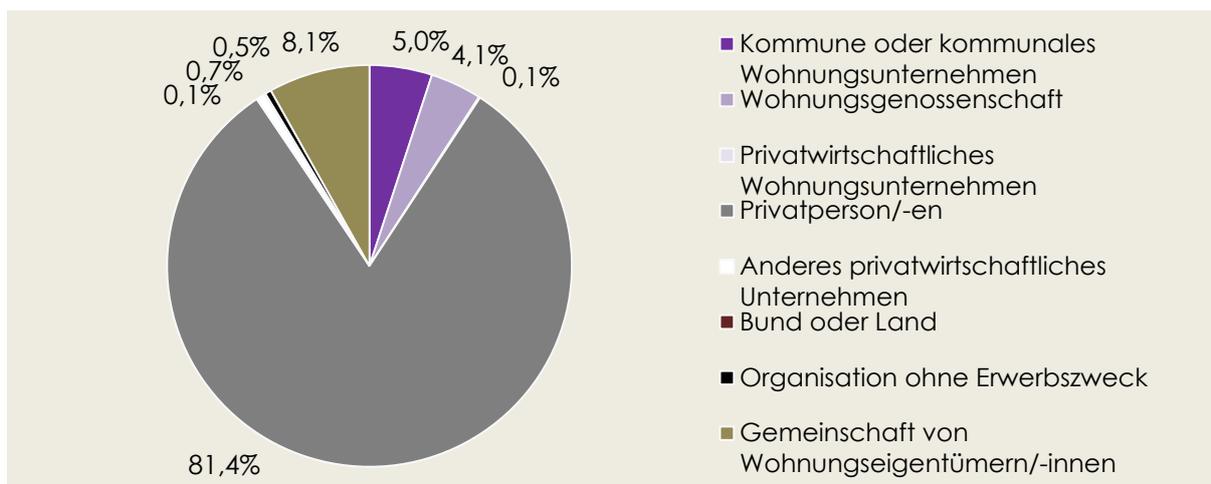
Der Wohnungsbestand der OEWOOG befindet sich zu rund zwei Dritteln in den Standorten des industriellen Wohnungsbaus, das restliche Drittel verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet. Der Mietwohnungsanteil der Wohnungsunternehmen beträgt bei 1.626 Wohneinheiten nur ca. 23,6 % des gesamten Wohnungsmarktes der Stadt Oelsnitz/Vogtl. Die Anzahl der privaten Vermieter ist nicht genau zu ermitteln, da keine Zahlen über selbst genutzten Wohnraum vorliegen.

Abbildung 22 Verteilung des Wohnungsbestandes unter den Eigentümern



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

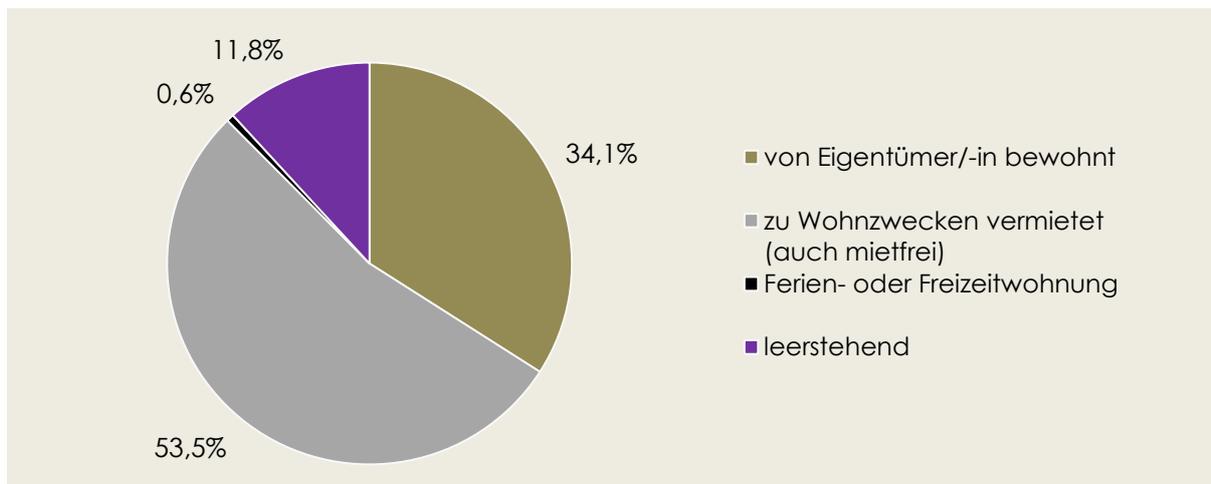
Abbildung 23 Verteilung des Bestandes an Gebäuden mit Wohnungen unter den Eigentümern



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Entsprechend der im Zuge des Zensus 2011 erhobenen Gebäude- und Wohnungskennzahlen betrug der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. 34,1 %, ein Wert vergleichbar mit dem des Vogtlandkreises, aber höher als im sächsischen Durchschnitt. Der Anteil der vermieteten Wohnungen lag somit bei 53,5 %.

Abbildung 24 Art der Wohnungsnutzung



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

### 4.2.3 Wohnungsleerstand

Bezüglich des Wohnungsleerstandes in Oelsnitz/Vogtl. wurde auf den Zensus 2011 als Quelle zurückgegriffen. Hier wurde für die Gesamtstadt ein Leerstand von 11,8 % (vgl. Abbildung 24) ermittelt. Oelsnitz hat somit einen im Vergleich zum Vogtlandkreis durchschnittlichen Leerstand zu verzeichnen. In früheren Konzepten wurde von einem höheren Leerstand in der Stadt ausgegangen, der auf überschläglichen Annahmen beruhte. Der Wohnungsleerstand der OEWOOG betrug 2012 rund 15,1 % und der der Wohnungsgenossenschaft rund 2,0 %. Auf die Zahlen der Gesamtstadt ergibt dies folgendes Bild:

Tabelle 14 Verteilung des Wohnungsleerstandes 2012

EIGENTÜMER	STAND 2011/12	
	WE	Anteil
Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH (OEWOOG)	166	2,4 %
Wohnungsgenossenschaft Oelsnitz/Vogtland e.G.	6	0,1 %
private und sonstige Eigentümer	643	9,3 %
Anteil Leerstand	815	11,8 %
GESAMTBESTAND	6.909	100,0 %

Quelle: Anteil Leerstand des Gesamtbestand: Zensus 2011; Wohnungsunternehmen; private und sonstige Eigentümer: Berechnung

Auffällig ist der steigende Bestand an leerstehenden Wohnungen bei der OEWOOG von 110 auf 166 innerhalb von rund vier Jahren, was vor allem auf einen erhöhten Leerstand in den Plattenbaugebieten an der Otto-Riedel-Straße zurückzuführen ist. Eine Analyse des Umzugsverhaltens auf gesamtstädtischer Ebene ist mangels belastbarer Daten nicht möglich.

Der Leerstand konzentriert sich ansonsten vor allem in unsanierten Wohngebäuden, aber auch einzelne Wohnungen stehen leer. Ursachen hierfür sind die ungünstigen Lagen, der schlechte Bauzustand der Gebäude, die fehlenden Grün- und Parkflächen sowie die teilweise schwierigen Eigentumsverhältnisse. Wichtig ist es, unabhängig vom allgemeinen Leerstand, gerade komplett leer stehende Gebäude mit schlechten Bauzuständen rückzubauen (was jedoch aus städtebaulicher Sicht und bei differenzierter Betrachtung der Eigentumsverhältnisse schwierig ist) bzw. durch Sanierungsmaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

### 4.2.4 Wohnbauflächenpotentiale

Insgesamt stehen in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. nur im Bebauungsplangebiet „Unter-marxgüner Straße“ in geringem Umfang Flächen für rund 30 Wohneinheiten zur Verfügung. Die VEP „Oberhermsgrüner Weg“ mit 46 Wohneinheiten und „Voigtsberger Straße“ mit 57 Wohneinheiten sind noch nicht erschlossen und können nur als potentielle Entwicklungsflächen verstanden werden. Der VEP „Alte Bahnhofstraße“ mit ursprünglich 147 Wohneinheiten entfällt zugunsten einer gewerblichen Entwicklung.

Zu den 30 bzw. hypothetisch 133 Wohneinheiten in Bebauungsplangebieten kommt ein nicht unbeträchtliches Potential zur Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Stadtquartiere.

## 4.2.5 Wohnbedarfsprognose, Rückbaubedarf

*Plan 10 FK Wohnen – erfolgter und geplanter Rückbau, Darstellung neu errichteter Wohngebäude und Neubaupotentiale*

Die Entwicklung der Wohnfläche pro Wohneinheit bzw. Einwohnern, und damit der Haushaltfaktor, zeigt seit 1995 in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. das folgende Bild:

Tabelle 15 Entwicklung der Wohnfläche

	ANZAHL EW	ANZAHL WE	WFL. in m <sup>2</sup>	WFL. m <sup>2</sup> /WE	WFL. m <sup>2</sup> /EW	EW/WE
1995	13.002	6.564	k.A.	—	—	1,98
1996	12.956	6.715	k.A.	—	—	1,93
1997	12.936	6.747	k.A.	—	—	1,92
1998	12.866	6.782	k.A.	—	—	1,90
1999	12.689	6.826	k.A.	—	—	1,86
2000	12.685	6.899	471.000	68,3	37,1	1,84
2001	12.554	6.907	472.000	68,3	37,6	1,82
2002	12.451	6.905	472.000	68,4	37,9	1,80
2003	12.361	6.901	472.800	68,5	38,2	1,79
2004	12.310	6.909	474.100	68,6	38,5	1,78
2005	12.233	6.908	474.500	68,7	38,8	1,77
2006	12.020	6.911	475.500	68,8	39,6	1,74
2007	11.905	6.922	477.000	68,9	40,1	1,72
2008	11.697	6.922	477.500	69,0	40,8	1,69
2009	11.524	6.907	476.700	69,2	41,7	1,67
2010	11.323	6.908	476.800	69,0	42,1	1,64
2011	11.159	6.909	477.200	69,1	42,8	1,62

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen/WGS, EW: Einwohner, WE: Wohneinheiten

Die zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner ist in den letzten zwölf Jahren um ca. 5,7 m<sup>2</sup>, das heißt um fast 0,5 m<sup>2</sup> pro Jahr gestiegen. Da aber in diesem Zeitraum die Zahl der Wohnungen nur um 10 stieg, ist davon auszugehen, dass der vorhandene Leerstand (ist in der Gesamtwohnfläche der Stadt enthalten) diese Zahl deutlich beeinflusst.

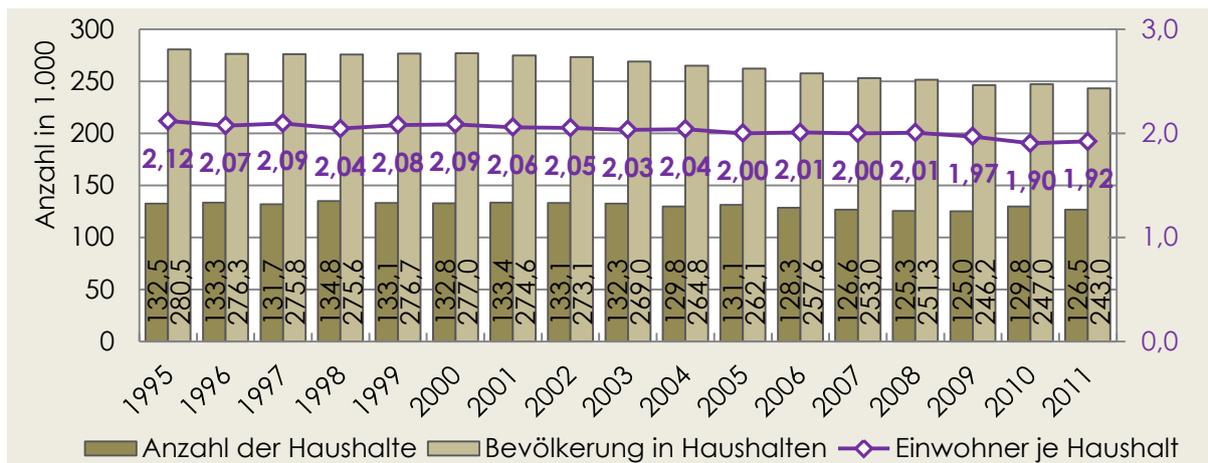
Die entscheidende Größe zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes, der Wohnungsnachfrage und damit nicht zuletzt des Rückbaubedarfes ist die Haushaltbelegung.

Die generellen Trends der zukünftigen Haushaltentwicklung in der Bundesrepublik lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Zahl der Single-Haushalte im jungen und älteren Lebensalter steigt
- die durchschnittliche Haushaltbelegung nimmt ab
- die Zahl der Kinder ist weiter abnehmend  
Folge: höherer Anteil an Zwei- und Dreipersonenhaushalten
- die Anzahl Alleinerziehender steigt ebenfalls

Da keine verlässlichen Zahlen über den Bestand an Haushalten vorliegen, muss auf die Zahlen des Statistischen Landesamtes, ermittelt für den Landkreis, zurückgegriffen werden. Diese entwickelten sich im Vogtlandkreis in den letzten Jahren wie folgt:

Abbildung 25 Haushalte und Bevölkerung im Vogtlandkreis 1995-2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Das Verhältnis von Einwohnern je Haushalt ist im Vogtlandkreis in den Jahren nach 1995 niedriger geworden. Generell wird angenommen, dass sich zudem die Wohnfläche pro Einwohner zukünftig nicht mehr wie in den letzten Jahren ständig erhöht.

Legt man eine durchschnittliche Haushaltbelegung mit dem einfachen Ermittlungssatz 1 WE = 1 HH zugrunde, so fiel die Anzahl der Einwohner je Wohnung in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. von 1,98 auf 1,62. Unter Beachtung des ermittelten Leerstandes von ca. 11,8 % (2011) ergibt sich folgendes Bild: 6.909 WE – 815 WE = 6.094 belegte Wohneinheiten. Nimmt man diese Zahl als Grundlage für die Anzahl der Haushalte entspricht dies 2011 einer Haushaltbelegung von 1,82 Einwohnern je Haushalt. Die Zahlen für den Vogtlandkreis liegen hier mit 1,92 Einwohnern je Haushalt höher.

Gemäß einer Prognose zur Haushalteentwicklung des Statistischen Landesamtes Sachsen (2008) wird es in Sachsen im Durchschnitt zu einer Abnahme der Haushalte zwischen 6,4 % und 7,7 % kommen. Dabei werden die Drei- und Vierpersonenhaushalte, mit durchschnittlich 15 % am meisten schrumpfen. Neben dem (bedingt durch geringe Einkommen und Renten) allgemein erforderlichen Wohnraum im Niedrigpreissegment wird es eine erhöhte Nachfrage nach Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen in attraktiven Lagen und Grundrissen geben. Die Wohnungsgrößen werden bis 45 m<sup>2</sup> bei Einraumwohnungen bzw. 70-75 m<sup>2</sup> bei den Zwei- und Dreiraumwohnungen liegen. Unabhängig vom spezifischen Bedarf an Wohnungen wird es, ausgelöst durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang, zu einem Minderbedarf an Wohnraum kommen.

Eine Orientierung für den sich theoretisch ergebenden Rückbaubedarf gibt die Ermittlung nach dem Muster 4.2.03 der Arbeitshilfe SEKo des SMI vom August 2005.

Basis der Berechnung bilden die Zahlen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen. Zur Entwicklung der Haushaltbelegung wird die kreisliche Entwicklung der letzten Jahre zur Annahme herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltbelegung weiter verringern wird, sich der Prozess aber verlangsamt und auf einem gewissen Stand eine Stabilisierung eintritt. Angenommen wird eine Verringerung um 0,075 Einwohnern je Haushalt in fünf Jahren.

Als Zielvorgabe wird eine Verringerung des Leerstandes von derzeit 11,8 % auf 9,0 % bis 2025 angestrebt.

Tabelle 16 Theoretischer Rückbaubedarf bis 2025

	Einheit	Basisjahr	Prognose*		
		2011	2015	2020	2025
Einwohnerzahl	EW	11.109	10.660	9.976	9.282
Einwohner pro Haushalt	EW/HH	1,82	1,73	1,66	1,58
Anzahl der Haushalte	HH	6.094	6.151	6.017	5.863
Fluktuationsreserve (5%)	WE	305	308	301	293
Wohnungsbedarf	WE	6.398	6.459	6.318	6.157
Anzahl der Wohnungen	WE	6.909	6.914	6.916	6.690
Wohnungsüberangebot	WE	511	455	599	534
Wohnungsleerstand**	WE	815	763	900	827
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>	Intervall		2010-2015	2016-2020	2021-2025
Wohnungsneubau	WE/Intervall		20	20	20
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		10	10	10
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		5	5	5
durchschnittl. Veränderung pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		1	1	1
<b>Leerstandsquote</b>		Bestand**	Ziel		
	%	11,8 %	11,0 %	10,0 %	9,0 %
Resultierende Wohnungsanzahl	WE	6.909	6.911	6.685	6.443
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0 %	100,0 %	96,8 %	93,3 %
<b>Dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall</b>	Intervall		2010-2015	2016-2020	2021-2025
	WE/Intervall		3	231	247
<b>Jährlicher Rückbaubedarf (gerundet)</b>	WE/Jahr		1	46	49

\* Die verwendeten Prognosezahlen entsprechen Variante 2 der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen für die Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl., \*\* Wert 2011: Annahme im InSEK 2008/2013  
Quellen: Hervorgehobene Werte: Daten Statistisches Landesamt Sachsen, Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl.; andere Werte: Berechnung nach Muster 4.2.03, Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo) 2005.

Damit ergibt sich, zur Anpassung an den demografischen Wandel, ein *theoretischer Rückbaubedarf von 481 Wohnungen bis zum Jahr 2025*. In diesem Berechnungsschema finden aber weder Qualität noch Größen der bestehenden bzw. erforderlichen Wohnungen Berücksichtigung.

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Entwicklung wird in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. aus einer Vielzahl von Einzelbausteinen bestehen müssen. Wichtig ist es weiterhin den Markt zu beobachten, um möglichst allen Bedürfnissen der Wohnungsnachfrage begegnen zu können und in allen Gebieten eine ausgewogene Mieterstruktur zu gewährleisten. Maßnahmen sind, neben einem der Stadtstruktur angemessenen Rückbau, die Anpassung von Wohnungsgrundrissen an die unterschiedlichen Bedürfnisse von Senioren und jungen Familien, Wohnungsunterteilungen, Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen. Durch eine zeitnahe gezielte Vorbereitung (z. B. Umzugsmanagement, keine Wiederbelegung nach Auszug, zeitlich begrenzte Mietverträge) wird es möglich sein, den Rückbau von außen (industrieller Wohnungsbau) zu Gunsten des gewachsenen Stadtkerns zu vollziehen. Voraussetzung ist dabei die weitere Sanierung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt und des Stadtzentrums.

Neben dem Standort Otto-Riedel-Straße, wo kurzfristig über Reduzierungen der Wohnungen im Wohngebiet Otto-Riedel-Straße in Form von Geschoss- und/oder Segmentreduzierungen bzw. Reduzierungen ganzer Blöcke zu entscheiden sein wird (vgl. SEKo-SUO), mittel- bis langfristig der Bereich Melanchtonstraße/Karl-Liebnecht-Straße/Straße des Friedens in den Stadtbau/Rückbau mit einzubeziehen sein. Die Überalterung der Bevölkerung in diesem Wohnbereich lässt zukünftige erhöhte Leerstände erwarten.

Weiterhin liegt es im Interesse der Stadt Oelsnitz/Vogtl. durch weitere Sanierung, Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Entkernungen und Schaffung von Park – und Freiflächen gute Voraussetzungen für einen Rückzug bzw. Zuzug in die Altstadt zu schaffen.

Mittel- bis langfristig (2014-2020) sind folgende Objekte zum Abriss vorgesehen, um den ermittelten Rückbau zu realisieren:

Tabelle 17 geplante Wohngebäudeabbrüche

STRASSE	ANZAHL WOHN EINHEITEN	EIGENTÜMER
Adlermühle 3	6	OEWOG
Nordstraße 14	6	privat
Otto-Riedel-Straße 8-18	68	OEWOG
Otto-Riedel-Straße 20-26	56	OEWOG
Otto-Riedel-Straße 28-34	40	OEWOG
Otto-Riedel-Straße 45-53	50	OEWOG
Otto-Riedel-Straße 55-61	40	OEWOG
Raschauer Straße 53	7	OEWOG
Steinmühl enhäuser 6	4	OEWOG
Summe	277	

## 4.2.2 Konzeption

### 4.2.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 18 konzeptionelle Aussagen zum Fachkonzept Wohnen

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Anpassung des Wohnungsbestandes an den demographischen Wandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau von Wohngebäuden</li> <li>- Umgestaltung von Wohnungsgrundrissen nach den Bedürfnissen von älteren Bürgern und Familien mit Kindern (barrierefrei bzw. -arm mit Aufzügen u.a.)</li> <li>- Vermeidung der Generationentrennung bei Neuvermietung von Wohnraum</li> </ul>
energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung von Maßnahmen an Wohngebäuden, die der Energieeinsparung und Nebenkostenreduzierung dienen (Dämmung der Außenhülle, Austausch der Fenster, Optimierung der Energieversorgung und Haustechnik)</li> <li>- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes und ggf. weiterer Gebietskonzepte</li> </ul>

<p>Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum und zentrumsnahem Bereich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Sanierung der Bausubstanz</li> <li>- Abriss verschlissener und dauerhaft leer stehender Bausubstanz unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange und weitest gehendem Erhalt der Quartiersstruktur</li> <li>- Nachverdichtung im Innenbereich für innenstadtnahes Wohnen</li> <li>- Schaffung von Angeboten für integriertes Wohnen</li> <li>- Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden/Entkernung, Schaffung Freiflächen</li> <li>- Erhalt und Stärkung der kulturellen, sportlichen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</li> <li>- Erhalt und Neugestaltung von Freiflächen mit Aufenthaltsqualität besonders für Ältere (Sitzbereiche) und Familien mit Kindern</li> <li>- Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten</li> <li>- Erhalt von nicht störenden Gewerben, Handwerk, Dienstleistungen und Verkaufseinrichtungen zur Standortstärkung</li> <li>- mittel- bis langfristige Reduzierung der Wohnsubstanz im Standort des Industriellen Wohnungsbaues in Anpassung an die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung</li> <li>- Straßensanierungen</li> <li>- Erhalt und Stärkung der Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
<p>Erhalt eines breiten Angebotes an Wohnungen für alle Wohnbedürfnisse und soziale Schichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten</li> <li>- barrierefreies Wohnen</li> <li>- Angebotsschaffung für betreute Wohnformen</li> </ul>
<p>Verstärkte Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer in den Stadtumbauprozess</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung von stadtteilbezogenen Konzepten zu Abrissen und Aufwertungen in Verbindung mit den Eigentümern</li> <li>- Erarbeitung von Konzepten zu Nachnutzung und Aufwertung von Flächen</li> </ul>

#### 4.2.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

##### Plan 11 FK Wohnen – Schwerpunktgebiete und Maßnahmen

Auf Grund der Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich

- das Stadtzentrum
- Gebiet Bereich Bahnhofstraße
- Wohnungsbestand des Industriellen Wohnungsbaues

als Schwerpunktgebiete im Fachkonzept Wohnen.

Zukünftig wird der Themenkomplex des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung eine zentrale Rolle in der Städtebauförderung spielen. Die Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes ist in Planung und wird Grundlage für alle weiteren Konzepte und Maßnahmen in diesem Bereich sein. Das InSEK (und hier insbesondere die Fachkonzepte Wohnen, Verkehr und technische Infrastruktur, sowie Umwelt) wird darauf aufbauend inhaltlich um die Themen Energie und Klimaschutz ergänzt werden.

### 4.2.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 19 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
die Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel ist erforderlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weniger Kinder</li> <li>- höherer Anteil von Bürgern über 65 Jahre</li> <li>- Bedarf an kleineren Wohnungen und altengerechtem Wohnraum steigt</li> </ul>	FK Bildung FK Kultur und Sport FK Soziales
Leerstandsreduzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich</li> <li>- Attraktivitätssteigerung</li> </ul>	FK Finanzen
weitere Stärkung der Wohnfunktion des Stadtzentrums und zentrumsnahen Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Einsatz von Fördermitteln erforderlich</li> <li>- Attraktivitätssteigerung</li> <li>- bessere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt</li> </ul>	
Beobachtung der Leerstandsentwicklung und Rückbau im Wohngebiet Otto-Riedel-Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des Wohnungsbestandes bei weiterem EW-Rückgang</li> </ul>	FK Verkehr und technische Infrastruktur FK Finanzen
Wohnumfeldverbesserung durch Schaffung von Grün- und Freiflächen mit Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivitätssteigerung der Wohnstandorte</li> </ul>	FK Umwelt
altersgerechter Umbau – barrierefreies Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bessere Anpassung an die Bedürfnisse der Bürger</li> </ul>	FK Verkehr und technische Infrastruktur
Schaffung differenzierter Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivitätssteigerung der Wohnstandorte</li> </ul>	
Verstärkte Einbeziehung von Eigentümern und Nutzern in den Stadtumbauprozess	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehr Verständnis und Mitarbeit am Stadtumbauprozess</li> </ul>	
Umsetzung der energetischen Stadtsanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Senkung der Wohnnebenkosten</li> <li>- Verbesserung der Umweltsituation</li> <li>- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs</li> <li>- notwendige Anpassungen in der technischen Infrastruktur</li> </ul>	FK Umwelt FK Verkehr und technische Infrastruktur

## 4.3 Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus

### 4.3.1 Bestandsanalyse und Prognose

#### 4.3.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Plan 12 FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus –  
Gewerbeflächen/Brachflächen/Industrie und Gewerbe

Die Wirtschaftsstruktur von Oelsnitz/Vogtl. war in den letzten Jahrzehnten durch Großbetriebe der Teppich-, Textil-, Gardinen- und Metallindustrie sowie in Teilbereichen durch den Gesteinsabbau bestimmt.

Nach der deutschen Wiedervereinigung vollzog sich ein tiefgreifender Strukturwandel im wirtschaftlichen Bereich. Viele traditionelle Betriebe überstanden die letzte entscheidende Strukturanpassung nicht und wurden liquidiert. Ergebnis war ein hoher Verlust an Arbeitsplätzen und eine Vielzahl brach fallender Industrie- und Gewerbegebäude.

Durch die schnelle Bereitstellung von neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen mit günstiger verkehrlicher Anbindung an die A 72 (nahezu direkte Anbindung an die Anschlussstelle Plauen Süd) konnten sich neue Industriezweige ansiedeln und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ebenso gründeten oder erweiterten sich viele Handwerksbetriebe und auch auf dem „neuen“ Dienstleistungsmarkt wurden Arbeitsplätze geschaffen. Insgesamt konnte aber der Verlust an Arbeitsplätzen nicht ausgeglichen werden.

Die wichtigsten Arbeitgeber im verarbeitenden Gewerbe der Stadt sind heute

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Meiser Gitterroste GmbH & Co.KG      | Metallbau          |
| - Halbmond Teppichwerke GmbH           | Teppichherstellung |
| - Bang Kransysteme                     | Kranherstellung    |
| - Plauspitz GmbH                       | Textilherstellung  |
| - Abbundzentrum Oelsnitz               | Zimmerei           |
| - Sicherheitsglastechnik Oelsnitz GmbH | Glaserei           |
| - Ideal Automotive                     | Autozulieferer     |

Tabelle 20 Gewerbegebiete

GEWERBE GEBIET		BETRIEBE
Gewerbegebiet „Am Johannisberg“	1. Teilgebiet Am Johannisberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huster Spedition GmbH</li> <li>- Reiner Huster eKfm.</li> <li>- K-Metall GmbH</li> <li>- Fa. G. Liebender</li> <li>- Fa. Morgner Heizung, Bäder, Dach GmbH</li> <li>- Obervogtländischer Verein für Innere Mission Marienstift e. V. - Holzwerkstatt</li> <li>- Optiplan GmbH</li> <li>- OPTIPLAN international GmbH</li> <li>- Plauspitz - Plauener Spitzen und Stickerei GmbH</li> <li>- SELL GmbH Zweigniederlassung Oelsnitz</li> <li>- J.K. Effektzwinerei GmbH</li> <li>- Transport + Logistik GmbH</li> </ul>
	2. Teilgebiet Boxbachweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EWM HIGHTEC WELDING AUTOMATION GmbH</li> <li>- LUVO Impex GmbH</li> <li>- Stadtwerke Oelsnitz (Vogtl.) GmbH</li> </ul>

	3. Teilgebiet Talstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geocell Schaumglas GmbH</li> <li>- Sicherheitsglastechnik Oelsnitz GmbH</li> <li>- SG - Transport GmbH</li> <li>- TINAtex GmbH; TINA – Decken</li> </ul>
	4. Teilgebiet Am Lehmteich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meiser Vogtland OHG</li> <li>- Abbund-Zentrum Oelsnitz GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Backofenbau Joachim Schuster</li> <li>- Karosseriebau Petzoldt</li> <li>- Paulus Dach-Baustoffe GmbH</li> <li>- Gutmann &amp; Paulus Baustoffhandel OHG</li> <li>- PEN Büromöbelwerk GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Theo Tiepner GmbH</li> <li>- TUL-TEC Gesellschaft für Transport-, Umschlag- und Lastenaufnahmemitteltechnik mbH</li> <li>- Ra Lux AG</li> <li>- Günther Börner, Bäckerei und Konditorei</li> </ul>
	5. Teilgebiet Theumaer Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elflein Spedition &amp; Transport GmbH</li> <li>- Spedition RO-MO-KA GmbH</li> <li>- Fa. Roman Kaußler</li> <li>- Knoll Tiefbau und Abbruch GmbH Vogtl.</li> <li>- NSP-Natursteinpark Vogtland GmbH</li> <li>- Me-Tra GmbH</li> <li>- G &amp; R Kran- und Transport GmbH &amp; Co.KG</li> <li>- Knoll-Kfz-Service GmbH</li> <li>- VL Vogtland-Logistik GmbH</li> <li>- HTR Vogtland Bau GmbH</li> <li>- Reifen Riedel GmbH</li> <li>- IDEAL Automotive Oelsnitz GmbH</li> </ul>
Gewerbegebiet Taltitz „Neue Welt“		<ul style="list-style-type: none"> <li>- BM Automation GmbH</li> <li>- BANG Kransysteme GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Rettungszweckverband Westsachsen</li> <li>- Richter GmbH &amp; Co. KG Nutzfahrzeuge - Trailerservice</li> </ul>
Plangebiet Unter-marxgrüner Straße	1. Teilgebiet Unter-marxgrüner Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penny-Markt GmbH</li> <li>- Fahrzeugwelt Buggel GmbH</li> <li>- Sigmund Hoffmann Tankstellen GmbH</li> <li>- Autohaus Hums GmbH</li> <li>- toom BauMarkt GmbH</li> <li>- Huster GmbH &amp; Co. Getränkegroßhandels KG Zwickau</li> <li>- Autohaus Schüler &amp; Co. GmbH</li> <li>- Fa. Fineiß Ulrich</li> </ul>
	2. Teilgebiet Willy-Brandt-Ring	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäckerei und Konditorei Günter Börner</li> <li>- ALDI GmbH &amp; Co. KG</li> <li>- Metzgerei Dölz OHG</li> <li>- Boschdienst Gunther Gerbeth</li> <li>- Motorradcenter Keßler</li> <li>- Laube Automobile Fachzentrum GmbH</li> <li>- Autolackiererei Lutz Prager</li> <li>- Saxonia CARS &amp; FINANCE Vogtland GmbH</li> <li>- TÜV Verkehr und Fahrzeug GmbH Region Sachsen</li> <li>- Autohaus Schneider OHG</li> <li>- Autohaus Scholz GmbH</li> <li>- Autohaus Strauß GmbH</li> <li>- Getränkehandel Sven Stephan</li> <li>- Walther Büroorganisation und Einrichtung GmbH</li> </ul>

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. Stand 08/2013

Der Bestand an Gewerbebetrieben ist im Gewerbeverzeichnis der Stadt Oelsnitz/Vogtl. ersichtlich, das unter anderem auf der Homepage der Stadt einzusehen ist.

Tabelle 21 Gewerbebetriebe nach Branchen

BRANCHE	ANZAHL	BRANCHE	ANZAHL
Auto und Verkehr	19	Geld und Versicherungen	9
Bauen und Renovieren	45	Gesundheit und Wellness	16
Bildung und Entwicklung	4	Industrie	8
Dienstleistungen	84	Kunst, Kultur und Veranstaltungen	8
Einkaufen und Handel	33	Natur und Umwelt	2
Elektronik und Computer	3	Unternehmensbedarf	5
Freizeit und Reisen	12	Werbung und Medien	8
Gastronomie und Hotel	11	Einrichtungen	22

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. (Gewerbeverzeichnis, Mehrfachnennungen möglich), Stand 01/14

Über die Gewerbean- und -abmeldungen liegen folgende statistische Zahlen vor:

Tabelle 22 Gewerbemeldungen 1998 -2012

JAHR	GEWERBEANMELDUNGEN	GEWERBEABMELDUNGEN	GEWERBEUMMELDUNGEN
1998	152	123	68
1999	147	144	40
2000	94	90	38
2001	143	109	38
2002	103	115	39
2003	84	91	29
2004	126	113	45
2005	153	105	45
2006	135	151	k.A.
2007	114	93	k.A.
2008	111	115	k.A.
2009	89	95	k.A.
2010	89	81	k.A.
2011	78	86	k.A.
2012	76	99	k.A.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Die Gewerbeanmeldungen lagen über viele Jahre immer über den Gewerbeabmeldungen, so dass ein positiver Saldo und damit Gewerbeentwicklung entstanden zu verzeichnen war. Diese Situation hat sich seit Mitte des letzten Jahrzehnts jedoch umgekehrt. Seit 2008 sind jedes Jahr mehr Gewerbeab- als -anmeldungen zu verzeichnen.

Betrachtet man sich die Umsatzzahlen, die Anzahl der Betriebe und deren Beschäftigte nach der Gewerbestruktur als Spiegelbild der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten 13 Jahre zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 23 Gewerbestruktur, Beschäftigte und Umsatz 1999-2012

		LAND- WIRTSCHAFT	BERGBAU UND VER- ARBEITENDES GEWERBE	BAUGEWERBE	
				BAUHAUPT- GEWERBE	AUSBAU- GEWERBE
1999	Anzahl der Betriebe	k.A.	17	31	7
	tätige Personen		1.336	808	250
	Gesamtumsatz in T€		84.254	56.421	14.382
2000	Anzahl der Betriebe	k.A.	15	29	7
	tätige Personen		1.316	803	207
	Gesamtumsatz in T€		95.919	49.282	14.608
2001	Anzahl der Betriebe	30	15	19	7
	tätige Personen		1.393	484	189
	Gesamtumsatz in T€		118.651	39.225	11.230
2002	Anzahl der Betriebe	k.A.	17	21	6
	tätige Personen		1.442	579	181
	Gesamtumsatz in T€		124.570	47.759	10.401
2003	Anzahl der Betriebe	29	18	20	5
	tätige Personen		1.518	342	149
	Gesamtumsatz in T€		151.529	25.164	8.310
2004	Anzahl der Betriebe	29	16	22	4
	tätige Personen		1.467	346	105
	Gesamtumsatz in T€		174.790	28.991	4.399
2005	Anzahl der Betriebe	31	19	21	4
	tätige Personen		1.552	303	98
	Gesamtumsatz in T€		206.645	28.202	3.949
2006	Anzahl der Betriebe	31	20	18	4
	tätige Personen		1.580	237	95
	Gesamtumsatz in T€		245.614	22.868	4.282
2007	Anzahl der Betriebe	31	20	18	4
	tätige Personen		1.580	190	76
	Gesamtumsatz in T€		245.614	18.734	4.322
2008	Anzahl der Betriebe	31	22	20	3
	tätige Personen		160	210	75
	Gesamtumsatz in T€		294.412	24.764	3.655
2009	Anzahl der Betriebe	31	19	19	3
	tätige Personen		1.833	202	72
	Gesamtumsatz in T€		219.202	23.895	3.920
2010	Anzahl der Betriebe	28	19	20	3
	tätige Personen		1.863	218	76
	Gesamtumsatz in T€		236.308	26.069	4.054
2011	Anzahl der Betriebe	28	18	19	3
	tätige Personen		1.908	199	72
	Gesamtumsatz in T€		254.278	32.245	4.299
2012	Anzahl der Betriebe	28	16	17	3
	tätige Personen		1.897	205	73
	Gesamtumsatz in T€		266.457	36.513	4.452

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Aus den Werten des Statistischen Landesamtes ist ein klarer Trend abzulesen. Analog der gesamtwirtschaftlichen Situation im Baugewerbe sind bis 2007 die Arbeitskräfte im Bauhauptgewerbe auf rund ein Drittel und der Gesamtumsatz nahezu um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Seit 2007 haben sich die Zahlen auf einem geringeren Niveau stabilisiert. Im Ausbaugewerbe ist eine ähnliche Entwicklung abzulesen.

Ursache ist nach dem Boom durch den Nachholbedarf Anfang der 1990er Jahre die derzeitige Stagnation im Baugewerbe durch Wegfall der Eigenheimzulage und geringeren Investitionen der öffentlichen Hand.

Anders ist die Situation im verarbeitenden Gewerbe. Hier ist die Anzahl der Beschäftigten gestiegen und der Gesamtumsatz hat sich mehr als verdreifacht. Dies ist als positive Ausgangsposition (Steuereinnahmen) für die Stadt Oelsnitz/Vogtl. anzusehen.

Die Stadt hat durch Satzungsrecht noch folgendes industriell-gewerbliches Flächenentwicklungspotential.

Tabelle 24 Bebauungspläne zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen

BP-Nummer	2	3	4	6	Summe
BP-Name	Industriegebiet Moritzbach	Industriegebiet Oelsnitz-Talitz „Neue Welt“	Industriegebiet Halbmond-Teppichwerke	Industriegebiet Johannisberg	
Gemarkung	Oelsnitz	Talitz	Oelsnitz	Voigtsberg	
Gebietsart nach BauNVO	GI	GI	GI/GE	GI	
Aufstellungsbeschluss					
Bearbeitung eingestellt					
Satzungsbeschluss	(im Verfahren)	(im Verfahren)	(im Verfahren)	18./28.08.1992	
Ortsübliche Bekanntmachung				04./17.09.1992	
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverf.					
Bearbeitung Aufhebung eingestellt					
Satzungsbeschluss Aufhebung					
Ortsübliche Bekanntmachung Aufh.					
Gesamtfläche in ha	27,8	36,4	20,2	74,0	158,4
davon ausgewiesene Nettobaufläche	21,0	24,7	14,5	66,8	127,0
davon in Anspruch genommen	0,0	4,5	7,7	66,8	79,0
Differenz	21,0	20,2	6,8	0,0	48,0
Auslastungsgrad nach Fläche	0 %	18 %	53 %	100 %	62 %
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	unerschlossen	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., RAPIS; Stand 01/14

Aus den Auflistungen in der Tabelle ist ersichtlich, dass die Stadt Oelsnitz/Vogtl. noch weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vorbereitet. Die Gewerbegebiete „Moritzbach“ und „Neue Welt“ sind dabei regionale Vorsorgestandorte, über welche die Stadt nur in Übereinstimmung mit den kreislichen Erfordernissen verfügen kann. Die Flächen Fabrikstraße und Erweiterung Johannisberg sind nur als Restflächen für Investoren mit geringerem Flächenbedarf nutzbar. Ebenso müssen im Bereich Halbmond noch Eigentumsverhältnisse geklärt und Abrisse getätigt werden, bevor die Flächen nachgenutzt werden können. Im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Flächenverbrauchs wird die Stadt die Flächen weiter vorbereiten.

Der Strukturwandel hinterließ trotz positiver Entwicklungen seine sichtbaren Spuren in brach gefallenen Industrie- und Gewerbearealen. Zahlreiche Gewerbebrachen konnten in den vergangenen Jahren bereits zurückgebaut werden.

Tabelle 25 Gewerbliche Brachflächen

FLURST.NR.	BEZEICHNUNG/STRASSE	GRÖSSE	GEPL ANTE NUTZUNG
454	Kantor-Georgi-Straße 41	1.792 m <sup>2</sup>	Rückbau/Begrünung
1800	ehem. Krankenhaus	9.290 m <sup>2</sup>	Umnutzung
705/5, 705/3, 705/4, 707, 701/2, 1863/1, 1859/1	Halbmond	40.800 m <sup>2</sup>	Umnutzung/Rückbau/Begrünung

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. Stand 08/2013

Von dem insgesamt ca. 4 ha Brachenpotential sind nur die Flächen an der Weststraße und dem Windmühlenweg für eine größere gewerbliche Ansiedelung nachnutzbar. Die anderen Flächen eignen sich nur für kleine Betriebe oder sollten renaturiert werden.

#### 4.3.1.2 Arbeitsmarkt

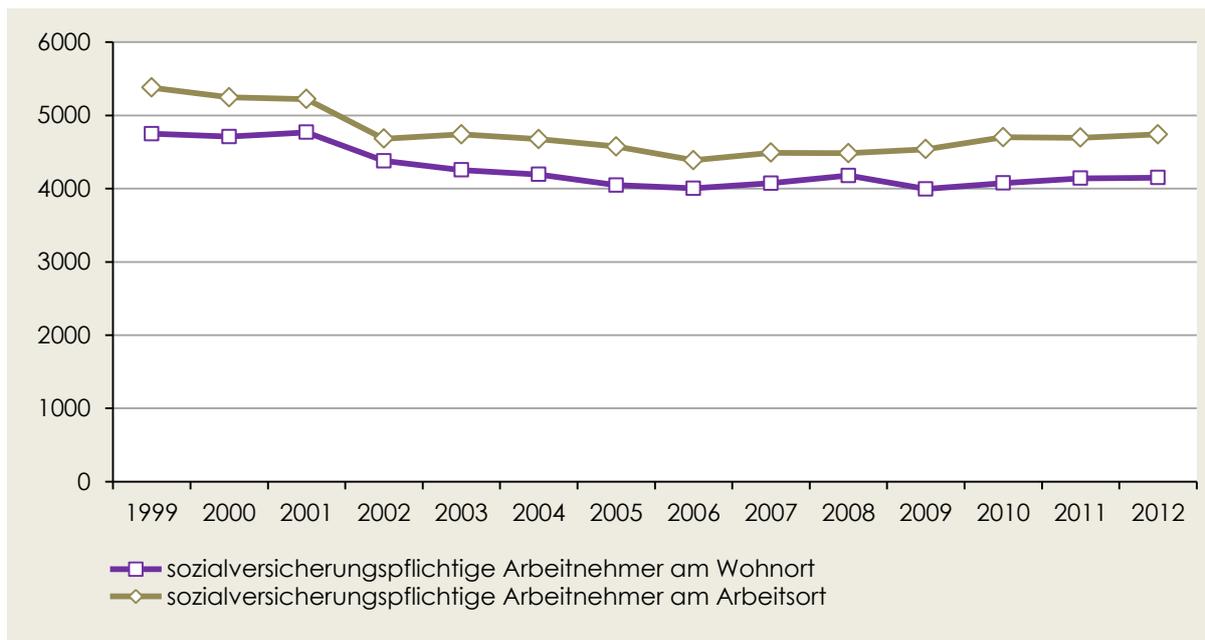
Wie im vorangegangenen Punkt schon beschrieben, haben die Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur auch starke Veränderungen im Arbeitsmarkt hinterlassen. Die Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben haben den nach 1990 entstandenen Arbeitsplatzverlust nicht ausgleichen können. Jedoch hat sich die Arbeitsplatzsituation in den vergangenen 15 Jahren an die demografische Entwicklung angepasst.

Tabelle 26 Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten

Jahr	sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort			sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort		
	insgesamt	weiblich	männlich	insgesamt	weiblich	männlich
1998	k.A.	k.A.	k.A.	4.777	2.213	2.564
1999	5.380	2.292	3.088	4.749	2.286	2.463
2000	5.246	2.203	3.043	4.710	2.254	2.456
2001	5.223	2.168	3.055	4.770	2.233	2.537
2002	4.682	2.052	2.630	4.379	2.119	2.260
2003	4.741	1.990	2.751	4.255	2.029	2.226
2004	4.675	1.947	2.728	4.193	1.999	2.194
2005	4.576	1.916	2.660	4.047	1.928	2.119
2006	4.387	1.817	2.570	4.003	1.866	2.137
2007	4.489	1.862	2.627	4.073	1.876	2.197
2008	4.483	1.862	2.621	4.179	1.943	2.236
2009	4.538	1.846	2.692	3.995	1.906	2.089
2010	4.701	1.882	2.819	4.076	1.904	2.172
2011	4.694	1.876	2.818	4.141	1.918	2.223
2012	4.740	1.883	2.857	4.150	1.913	2.219

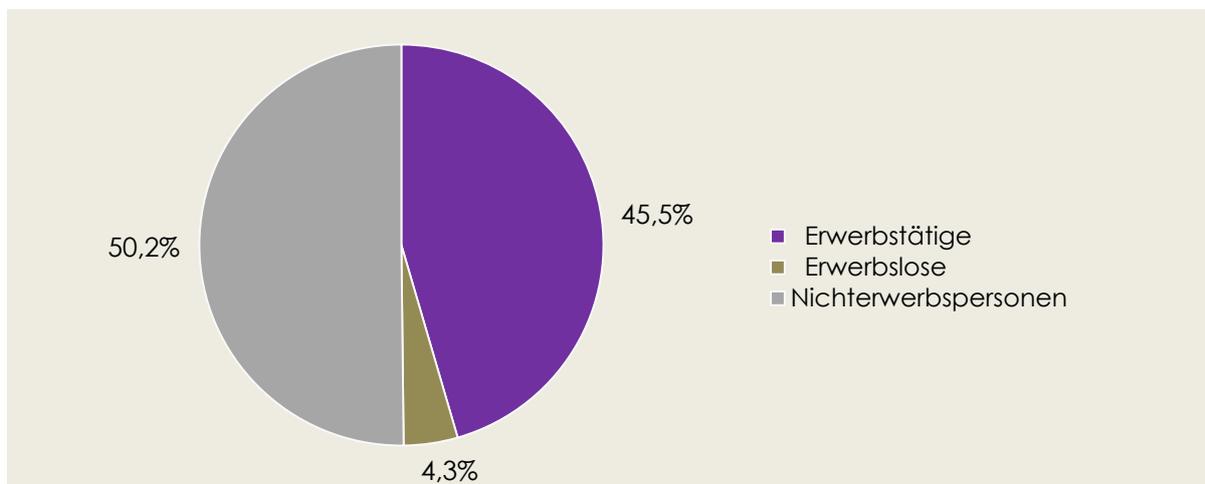
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zahlen jeweils zum 30.06. des Jahres

Abbildung 26 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer 1999-2012



Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen

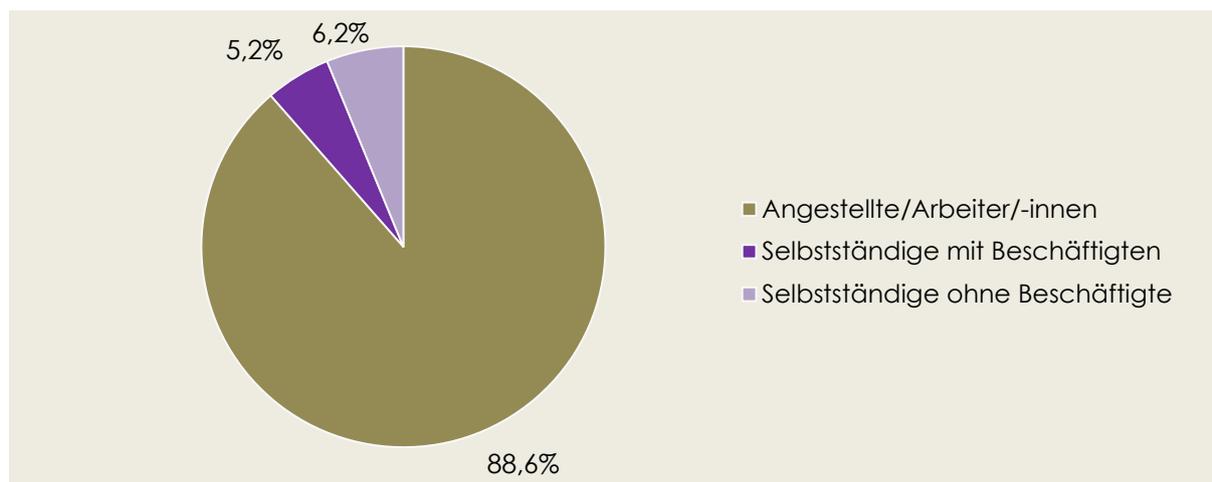
Abbildung 27 Erwerbsstatus 2011



Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

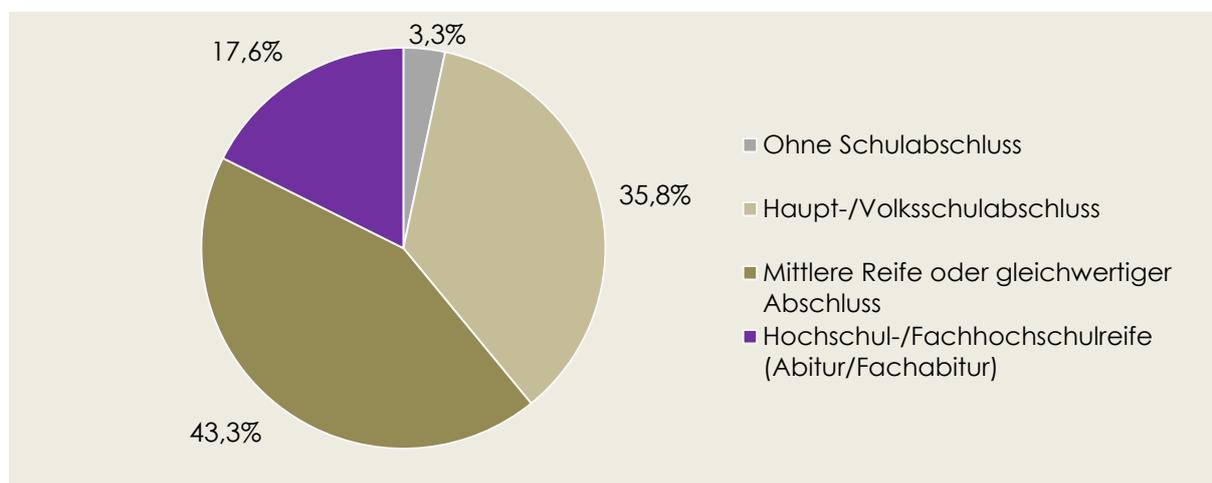
Laut Zensus 2011 gab es am 09.05.2011 in Oelsnitz/Vogtl. 5.060 erwerbstätige Personen. 2.460 davon (48,6 %) arbeiteten in der Stadt, davon wiederum 170 (3,4 %) überwiegend daheim. 2.600 Erwerbstätige (51,4 %) pendelten in andere Orte zum Arbeiten. Demgegenüber pendelten 4.890 Menschen zum Arbeiten nach Oelsnitz/Vogtl. Die Stadt ist demnach hinsichtlich der vorhandenen Arbeitsplätze ein Einpendlerort mit Einzugsbereich im südlichen Vogtland (Verwaltungsgemeinschaft Bösenbrunn, Eichigt, Triebel sowie Mühlental, Adorf, Schöneck und Werda). Traditionell pendelt der Großteil der Auspendler nach Plauen zur Arbeit.

Abbildung 28 Erwerbsstatus nach Stellung im Beruf 2011



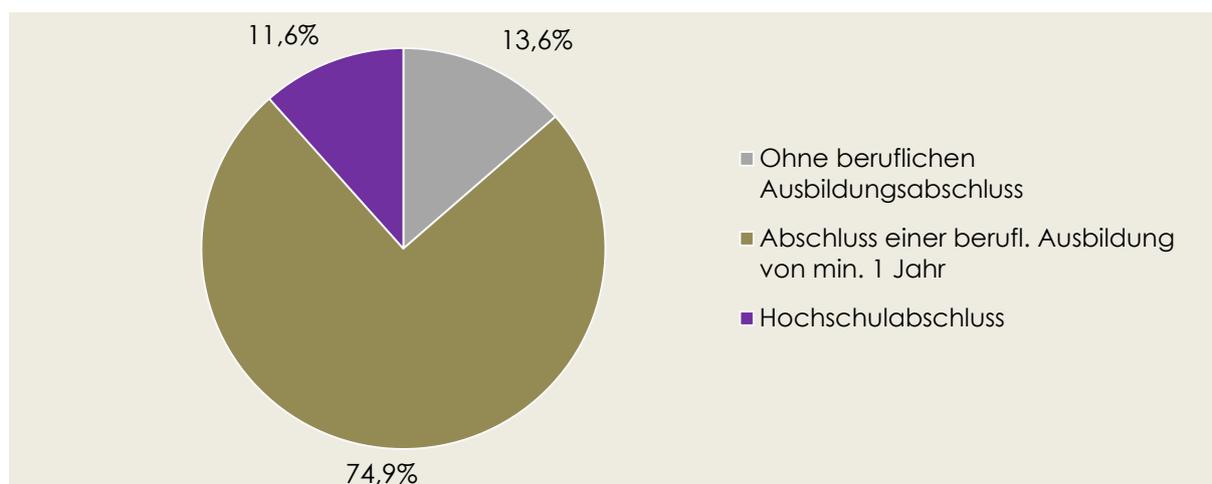
Quelle: Zensus 2011, Stand 09.05.2011

Abbildung 29 Erwerbsstatus nach höchstem Schulabschluss 2011



Quelle: Zensus 2011, bezogen auf Personen ab 15 Jahren, Stand 09.05.2011

Abbildung 30 Erwerbsstatus nach höchstem beruflichen Abschluss 2011



Quelle: Zensus 2011, bezogen auf Personen ab 15 Jahren Stand 09.05.2011

Die Zahl der erwerbsfähigen Personen wird sich anteilig an der Gesamtbevölkerung nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Prognosevariante 1) folgendermaßen entwickeln.

Tabelle 27 Entwicklung Personen im erwerbsfähigen Alter

ALTERSGRUPPEN	2011	2015	2020	2025
15-65 Jahre	7.019	6.550	5.883	5.247
Anteil in %	62,9	61,2	58,4	55,5

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Bei den absoluten Arbeitslosenzahlen ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 28 absolute Arbeitslosenzahlen 2006-2012

		2008	2009	2010	2011	2012
SGB II+III	gesamt	722	720	684	536	502
	Anteil (EW 15-65 Jahre)	9,6 %	9,8 %	9,6 %	7,6 %	7,2 %
	davon Männer/Frauen	362/360	387/333	365/319	287/249	269/233
	Ausländer	33	6	33	18	18
	bis 25 Jahre	83	74	57	52	61
	ab 55 Jahre	136	144	164	139	136
SGB II	gesamt	472	520	486	406	352
	Anteil (EW 15-65 Jahre)	6,3 %	7,1 %	6,8 %	5,8 %	5,0 %
	davon Männer/Frauen	223/249	274/246	240/228	209/196	177/175
	Ausländer	30	5	30	14	16
	bis 25 Jahre	35	42	35	35	37
	ab 55 Jahre	73	84	84	83	74
SGB III	gesamt	250	200	198	130	150
	Anteil (EW 15-65 Jahre)	3,3 %	2,7 %	2,8 %	1,8 %	2,1 %
	davon Männer/Frauen	139/111	113/87	107/91	77/53	92/58
	Ausländer	3	0	3	4	0
	bis 25 Jahre	48	32	22	17	24
	ab 55 Jahre	63	60	80	56	62

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich seit 2008 kontinuierlich verringert, nachdem sie sich in den vorangegangenen Jahren trotz positiver wirtschaftlicher Entwicklung ständig, wenn auch nur leicht, erhöht hatte. Die Arbeitslosensituation hat sich demnach verbessert.

### 4.3.1.3 Handel

*Plan 13 FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus –  
Bestand und Verteilung der Handelseinrichtungen*

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. hat traditionell eine gute Ausstattung an Einzelhandelseinrichtungen, welche nach 1990 noch durch Lebensmitteldiscounter ergänzt wurde. Allerdings ist mit der Verkehrsentlastung der Innenstadt nach dem Bau der Umgehungsstraße auch die Zahl der Läden und das Spektrum des Einzelhandels spürbar geschrumpft.

Die Grundlage für die Ermittlung des Handelsflächenbedarfes bildet die Bevölkerungszahl, die Anzahl der Haushalte sowie die Entwicklung des Einkommens, welches sich auf die Kaufkraftentwicklung niederschlägt.

Tabelle 29 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010 (Prognose)

	ABSOLUT IN MIO. EUR		PRO KOPF IN EUR	
	GESAMT	DAVON FOOD	GESAMT	DAVON FOOD
Oelsnitz/Vogtl.	56,6	21,6	4.843,40	1.850,00
Vogtlandkreis	1.199,4	458,5	4.792,20	1.832,30
Kammerbezirk Südwestsachsen	7.487,9	2.862,0	4.812,60	1.839,30
Freistaat Sachsen	20.309,1	7.757,7	4.843,80	1.850,30
Bundesrepublik Deutschland	442.700,0	167.500,0	5.398,50	1.850,30

Quelle: Handelsatlas IHK Südwestsachsen 2010

Die Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft basiert auf dem Bevölkerungsstand 12/2009 und stellte zum Zeitpunkt der Erstellung eine Prognose dar.

Die Ermittlungen lassen erkennen, dass die Kaufkraft in der Stadt geringfügig über der des Landkreises, des Kammerbezirkes und Sachsen liegt, 2006 lag sie noch leicht darunter. Gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt sie um 10,3 % niedriger (2006 noch 11,3 %).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Branchen gliedert sich dabei wie folgt:

Tabelle 30 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Branchen 2010 (Prognose)

BRANCHE	ABSOLUT IN MIO. EUR	PRO KOPF IN EUR
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33,8	2.897,10
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	12,9	1.104,30
Überwiegend langfristiger Bedarf	9,9	842,00
Kaufkraft gesamt	56,6	4.843,40

Quelle: Handelsatlas IHK Südwestsachsen 2010.  
Hier sind die Zahlen im Vergleich zu 2006 vor allem beim mittel- und langfristigen Bedarf rückläufig.

Die Verkaufsraumfläche des Einzelhandels setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 31 Verkaufsfläche des Einzelhandels nach Branchen 2010

BRANCHE	ABSOLUT IN m <sup>2</sup>	PRO KOPF IN m <sup>2</sup>
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	9.255	0,80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	8.925	0,77
Überwiegend langfristiger Bedarf	4.915	0,43
Verkaufsfläche gesamt	23.095	2,00

Quelle: Handelsatlas IHK Südwestsachsen 2010

Tabelle 32 Verkaufsraumfläche des großflächigen Einzelhandels nach Branchen 2010

BRANCHE	ABSOLUT IN m <sup>2</sup>	PRO KOPF IN m <sup>2</sup>
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.905	0,25
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.405	0,47
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.600	0,23
Verkaufsfläche gesamt	10.910	0,95

Quelle: Handelsatlas IHK Südwestsachsen 2010

Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen verteilen sich auf folgende Standort in Oelsnitz/Vogtl.:

Tabelle 33 Aufstellung Standorte großflächiger Einzelhandel

EINRICHTUNG	GRÖSSE	WARENART
toom Baumarkt Untermarxgrüner Straße 21	4.740 m <sup>2</sup>	Baumarkt
MMO Möbel Markt Oelsnitz Weststraße 2	1.560 m <sup>2</sup>	Möbelmarkt
REWE Alte Bahnhofstraße	1.450 m <sup>2</sup> (im Bau)	Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
AWG Mode Center Plauensche Straße 23a	1.100 m <sup>2</sup>	Textilien
Drogeriemarkt Müller Wallstraße 11	950 m <sup>2</sup>	Drogerie
Dänisches Bettenlager Plauensche Straße 23a	930 m <sup>2</sup>	Möbelmarkt
Edeka Grabenstraße 26	830 m <sup>2</sup>	Discounter
Lidl Plauensche Straße 67	800 m <sup>2</sup>	Discounter

Quelle: Handelsatlas IHK Südwestsachsen 2010, Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl.

Die Discounter mit Flächen unter 700 m<sup>2</sup> wurden im Handelsatlas dem Einzelhandel zugeordnet.

Damit stehen in der Stadt 34.005 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche für den Einzelhandel zur Verfügung. Das bedeutet eine Fläche von 2,95 m<sup>2</sup> pro Kopf. Mit der größeren Ausstattung an

Verkaufsraumflächen trägt die Stadt Oelsnitz/Vogtl. seiner Versorgungsfunktion als Mittelzentrum für den umgebenden ländlichen Raum Rechnung.

Im innerstädtischen Bereich von Oelsnitz/Vogtl. dominiert wie eh und je der kleinteilige Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Die Einrichtungen konzentrieren sich vor allem am Markt und in den angrenzenden Straßen. Die Handelsstruktur besteht aus einer Mischung aus Waren des Niedrigpreissegmentes sowie vereinzelt auch des höheren Preissegmentes. *Mit der Veränderung der Verkehrsbelastung durch den Bau der Umgehungsstraße kam es zu einer Veränderung der Frequentierung der Innenstadt und infolgedessen des Handelsangebotes. Entgegen der Hoffnung der Verbesserung des Handelsspektrums hin zu höherwertigeren Warenangeboten ist bis dato eher der Rückgang der überörtlichen Kunden und die Ausdünnung des Warensortiments zu beobachten. Zunehmend sind Leerstände in den Einzelhandelsbereichen zu beobachten.*

Im Hinblick auf eine weitere Belebung und Attraktivitätssteigerung im Stadtzentrumsbereich werden keine weiteren großflächigen Handelseinrichtungen mehr zugelassen. Ziel ist es, weiterhin im Bereich Markt und angrenzende Nebenstraße Geschäfte und Gastronomie zu konzentrieren, damit zum Aufenthalt zu animieren, Kopplungskäufe zu initiieren und durch die Schaffung zusammenhängender Schaufensterfronten ein Shopping-Erlebnis zu ermöglichen.

#### 4.3.1.4 Tourismus und Fremdenverkehr

Plan 14 FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Beherbergungseinrichtungen, Wanderwege und touristische Hauptanziehungspunkte

Oelsnitz/Vogtl. als Stadt selbst hat keine Tradition als Urlaubs- oder Ferienort. Hauptpotential für die touristische Nutzung des Territoriums ist seine Lage innerhalb des landschaftlich reizvollen Vogtlandes, also der umgebende Landschaftsraum, gepaart mit den verschiedenen Erholungsmöglichkeiten und -schwerpunkten des näheren und weiteren Umfeldes.

Im Plangebiet stellt die Talsperre Pirk mit ihren Erholungs- und Übernachtungseinrichtungen sowohl für die Naherholung als auch für den Tourismus zusätzlich zum Schloss Voigtsberg einen Hauptanziehungspunkt dar.

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. ist nach der regionalplanerischen Einstufung als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus, als „Tor“ zu den Tourismusgebieten des oberen Vogtlandes und als Bestandteil des vogtländischen Teils der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ mit Vernetzungspotentialen in Richtung Plauen sowie Burgsteingebiet als potentieller Schwerpunkt für die künftige touristische Entwicklung im Stadt-Umland-Bereich von Plauen und Oelsnitz/Vogtl. anzusehen.

Die Auswertung der Übernachtungszahlen der vergangenen Jahre lässt folgende Tendenz erkennen:

Tabelle 34 Übernachtungszahlen 1998-2012

JAH	ANZAHL EINRICHTUNGEN	ANGEBOTENE BETTEN	ANKÜNFT	ÜBERNÄCHTUNGEN	AUFENTHALTSDAUER IN TAGEN
1999	5	283	11.148	24.993	2,24
2000	6	313	11.147	24.626	2,21
2001	5	194	6.676	16.135	2,42
2002	6	205	7.110	16.116	2,27
2003	6	204	6.331	13.693	2,16
2004	6	179	6.177	13.849	2,24
2005	6	177	6.192	13.648	2,20
2006	6	177	5.699	12.611	2,21
2007	6	165	5.071	10.595	2,09
2008	6	177	3.766	6.836	1,82
2009	5	176	4.718	9.653	2,05
2010	5	178	4.734	9.556	2,02
2011	5	158	4.860	10.730	2,21
2012	6	139	5.588	11.088	1,98

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen. Bei den Angaben der Anzahl der Beherbergungsstätten werden beim Statistischen Landesamt nur die Einrichtungen mit über neun Betten berücksichtigt.

Bei der Angabe der Anzahl der Beherbergungsstätten werden beim Statistischen Landesamtes nur die Einrichtungen mit über 9 Betten berücksichtigt.

Die Zusammenstellung des Statistischen Landesamtes zeigt, dass sich die Anzahl der Betten halbiert, die Übernachtungen zeitweise (2006) auf ein Viertel des Wertes von 1999 zurückgegangen sind aber die durchschnittliche Verweildauer der Touristen über die Jahre nur geringfügig zurückgegangen ist. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da neben den Tagestouristen der länger verweilende Tourist wirtschaftlich von Interesse ist.

Das Unterkunftsverzeichnis der Stadt Oelsnitz/Vogtl. weist folgende Verteilung von Unterkünften und Betten aus:

Tabelle 35 Unterkünfte in Oelsnitz/Vogtl.

UNTERKÜNFTE	ANZAHL DER BETTEN
4 Hotels	93
3 Gasthöfe/Pensionen	30
7 Ferienhäuser	32
10 Ferienwohnungen	28
1 Jugendherberge	82
gesamt	265

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Neben den landschaftlichen Potentialen und dem Naherholungsgebiet Talsperre Pirk bietet natürlich auch die Stadt selbst Anziehungspunkte. Dazu zählen unter anderem:

- der spätklassizistische Stadtkern mit Markt, Rathaus, Zoephelschem Haus und Jakobikirche, Katharinenkirche
- Schloss Voigtsberg mit Teppichmuseum, Illusorium, Mineraliengewölbe, wechselnde Ausstellungen
- Schloss Voigtsberg mit Vogtlandkreisarchiv
- Stadtbad
- Rittergut Magwitz und Planschwitz
- Ruine Stein an der Talsperre Pirk

Das Tal der Weißen Elster, in das verschiedene romantische kleine Seitentäler münden, bietet interessante Wander- und Radwandermöglichkeiten. Wichtige Wanderwegeverbindungen sind unter anderem:

- Europäischer Fernwanderweg E 3
- Vogtlandwanderweg
- Erzgebirge – Vogtland, gleichzeitig Fernwanderweg Eisenach – Budapest
- Quer durchs Vogtland
- Vogtland-Panorama-Weg (auf vorhandenen Wanderwegen 220 km lang)

Ergänzt werden diese überregionalen Wanderwege durch die örtlichen Wanderwege und Lehrpfade

- Oelsnitzer Rundweg
- Burgsteinweg
- Jacobsweg (Vogtland)
- Neunmühlenweg Oelsnitz – Schöneck
- Lehr- und Wanderpfad im Stadtwald Oelsnitz/Vogtl. (Röhrholz)
- Naturlehrpfad Hainbachtal
- Lehr- und Wanderpfad Vogtländischer Bergbau

Ebenso wird die Stadt Oelsnitz/Vogtl. in das überregionale sächsische Radwegenetz durch folgende Routen gequert:

- Radfernweg 10 – Elsterradweg
- Radfernweg Bayreuth – Hof – Zittau
- Grenzwanderweg

Diese überregionalen Radrouten werden durch ein Netz von regionalen und territorialen Radwegen ergänzt, welche das Territorium der Verwaltungsgemeinschaft queren.

## 4.3.2 Konzeption

### 4.3.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 36 Konzeptionelle Aussagen zum FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
unter Ausnutzung der günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen ist Industrie und Gewerbe zu sichern und weiter auszubauen	- Stärkung vorhandener bzw. Ausbau neuer Wirtschaftsbereiche
Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen	- Nachnutzung ehemaliger Flächen der Halbmond unter Einbeziehung ungenutzter Bahnhofflächen und Gebäude
Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Entwicklung der gewerblichen Bauflächen	- Bestandspflege/Unterstützung bestehender Gewerbebetriebe bei der Standortsicherung und -ausbau - Vermarktung sanierter Brachflächen - Ansiedlung neuer Gewerbebezüge (z.B. im Industriegebiet Taltitz)
Stärkung des zentralen Handels- und Dienstleistungsbereiches	- keine Zulassung von Handelsansiedlungen im peripheren Bereich - Erhalt und Erweiterung der bestehenden vielfältigen Angebotsstruktur im Stadtzentrum und angrenzenden Bereichen - Verbesserung der Parkmöglichkeiten - Steigerung der Aufenthaltsqualität, Schaffung weiterer kleiner Grünflächen und Sitzbereiche
Ausbau der Tourismusfunktion	- Stärkung bestehender Tourismusschwerpunkte mittels besserer Vermarktung (Alleinstellungsmerkmale Schloss mit Museen) - Umsetzung der Sanierung des Bergfriedes Schloss Voigtsberg als stadtbildprägende Höhendominante zum Aussichtsturm - weiterer Ausbau des Naherholungsgebietes Talsperre Pirk unter Beachtung des Schutzes der natürlichen Ressourcen - Verbesserung der Informations- und Vermarktungssysteme innerhalb der Region - Vernetzung bestehender Tourismusziele - Entwicklung/Vermarktung der Radverkehrsrouten, besonders im Elstertal (z.B. Elstertalradweg) - Vernetzung und Beschilderung des Wander- und Radwegenetzes (z.B. Jacobsweg) - Schaffung attraktiver Übernachtungskapazitäten und Gastronomie (z.B. Weiterentwicklung des Schlossumfeldes als Anziehungspunkt: alte Gutsgebäude, Schlosstube)

### 4.3.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

#### Plan 15 FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus – Schwerpunktgebiete und Ziele

Zukünftige Schwerpunktgebiete im Bereich Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus sind:

- Gewerbegebiet „Neue Welt“ (Belegung)
- Gewerbebrache Halbmond (Revitalisierung)
- Talsperre Pirk (Stärkung der Erholungsfunktion)
- Stadtkern (Belegung)

### 4.3.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 37 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
Stärkung und Ausbau neuer Wirtschaftsbereiche	- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze - geringere Arbeitslosigkeit - geringere Abwanderung	FK Wohnen FK Finanzen
Revitalisierung von Industriebrachen	- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze - geringere Arbeitslosigkeit - Verbesserung des Stadtbildes	FK Umwelt FK Finanzen FK Wohnen
Stärkung des zentralen Handels- und Dienstleistungsbereiches	- gute Versorgung der Bürger und Erfüllung der Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden	FK Wohnen FK Finanzen
Ausbau der Tourismusfunktion	- Anziehen von Touristen - Attraktivitätssteigerung für Einwohner	

## 4.4 Verkehr und technische Infrastruktur

### 4.4.1 Bestandsanalyse und Prognose

#### 4.4.1.1 Verkehr

Plan 16 Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur –  
Verkehrsnetz, Belastung des Verkehrsnetzes, ruhender Verkehr

#### STRASSENVERKEHR

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. besitzt einen Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahre 1992. Seine Aussagen sind ebenso wie bestehende Rahmenplanungen, die Aussagen zur Entwicklung des Verkehrsnetzes und der Verkehrsführung innerhalb der Stadt in das InSEK einbezogen, bewertet und eingearbeitet. Die übergeordneten Planungen werden entsprechend beachtet und einbezogen.

Folgendes klassifiziertes Straßennetz schafft von Oelsnitz/Vogtl. Verbindungen:

Tabelle 38 Klassifiziertes Straßennetz

BEZEICHNUNG		VERBINDUNG	ZUSTAND
Bundesstraße	B 92 (E 49)	- stellt in nördlicher Richtung die Anbindung an die BAB 72 (Hof BAB 9 – Leipzig) Anschlussstelle Plauen Süd und weiter nach Plauen in den thüringischen Raum bis Gera her - in südlicher Richtung schafft sie über den Grenzübergang Schönberg Verbindung in die Tschechische Republik	saniert und Teilneubau
	B 173	- stellt über die A 93 über Hof die Verbindung in den fränkischen Raum her - schafft in nordöstlicher Richtung Verbindung über Plauen, Zwickau und Chemnitz nach Dresden und Leipzig	saniert
Staatsstraße	S 302	- stellt von der B 92 in südöstlicher Richtung die Verbindung nach Schöneck her	saniert
	S 303	- stellt in östlicher Richtung die Verbindung nach Falkenstein her	saniert
	S 307	- von Oberlautenbach in Richtung Hof/fränkischer Raum	saniert
	S 308	- Oberlauterbach – Eichigt – Ebmath – fußläufiger Übergang nach Tschechien	saniert
	S 310	- Oelsnitz – Schönbrunn – Bösenbrunn – Dröda	saniert
	S 311	- Oelsnitz – Taltitz – B 173	saniert und Teilneubau
	S 312	- Untermarxsgrün – Theuma	saniert
Kreisstraße	K 7854	- Oelsnitz - Planschwitz – Magwitz – B 173	unsaniert zwischen Planschwitz und Magwitz
	K 7853	- S 303 – Görnitz – B 92 – Unterhermsgrün – Obertriebel	saniert
	K 7840	- K7853 – Unterhermsgrün – Ebersbach – Hundsgrün	saniert
	K 7864	- Taltitz – Kürbitz	saniert
	K 7808	- Taltitz – Meßbach	Gemeindestraße
	K 7852	- B 173 – Planschwitz – Bösenbrunn – Triebel – Obertriebel	saniert

Quelle: WGS nach Angaben der Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl.

Dabei hat Oelsnitz/Vogtl. durch die Anschlussstellen Pirk (B 173) und Plauen Süd (B 92) direkte und kurze Anbindung an die BAB 72, welche das Stadtgebiet im Norden tangiert.

Mit der Realisierung der Ortsumgehung B 92 Oelsnitz/Vogtl. im Jahre 2006 konnte für die Stadt eine umfassende Verkehrsentslastung vom Durchgangsverkehr, besonders Schwerlastverkehr BAB 72 in Richtung Grenzübergang Schönberg (CZ) und umgekehrt erreicht werden. Damit hat sich die Verkehrssituation wesentlich verbessert. Die derzeitige Realisierung der Hauptverkehrsführung über die Plauensche Straße/Karl-Liebnecht-Straße-Bachstraße/August-Bebel-Straße/ Knotenpunkt B 92 hat zu einer deutlichen Verkehrsentslastung des Straßennetzes um den Marktbereich sowie den Markt selbst geführt.

Seitens des Straßenbauamtes Plauen soll der Ausbau der Egerstraße vom Letzten Heller (Ende der Ortsumgehung B92) bis zum Abzweig Tirschendorf (S 302) und weiterführend der Ausbau südlich von Oelsnitz/Vogtl. bis zum Ortsteil Unterhermsgrün erfolgen (Feststellungsentwurf liegt vor).

2010 wurde vom Straßenbauamt Plauen eine Verkehrszählung durchgeführt. Sie ergab folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV), die sich seitdem nicht wesentlich verändert hat.

Tabelle 39 Ergebnisse der Verkehrszählung 2010 im klassifizierten Straßennetz

ZÄHLSTATION	DTV 2000	DTV 2005	DTV 2010	ANTEIL SCHWERLASTVERKEHR 2010
B 92 – 5538/1104 (nördl. Abzw. S 312)	20.296	16.087	15.536	1.195
B 92 – 5538/1110 (südl. Abzw. S 312)	–	–	9.329	517
B 92 – 5538/1109 (Hofer Straße)	–	–	9.497	549
B 92 – 5539/1106 (Egerstraße)	14.380	14.390	11.373	874
S 303 – 5539/1274 (Voigtsberg)	4.552	4.494	4.409	198
S 307 – 5538/1270 (Lauterbach)	7.969	5.135	5.732	251
S 310 – 5538/1272 (Schönbrunn)	2.249	2.601	2.381	293
S 312 – 5539/1203 (Untermarxgrün)	3.496	3.839	9.603*	821

Quelle: Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr; \* Zählstelle zeitweise gesperrt

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. arbeitet seit der Realisierung der Ortsumfahrung B 92 weiter an der Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrsnetzes. Dabei ist neben verkehrsorganisatorischen Maßnahmen die Umgestaltung der Einbindung der Falkensteiner Straße (S 303) über eine Neutrassierung über den Gerbersbach zur Bachstraße, August-Bebel-Straße zur B 92 (neu) im Gespräch.

#### Plan 17 FK Verkehr und technische Infrastruktur – ÖPNV und Schienenverkehr

##### ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. liegt an der Kursbuchstrecke 544 (Zwickau – Plauen – Cheb – Mariánské Lázně) des Ergänzungsstreckennetzes der Deutschen Bahn AG. Zuständig ist die DB Regio AG Region Südost. Die Strecke wird gegenwärtig im Zweistundentakt betrieben. Eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Bahn besteht nicht, überregionale Züge verkehren ab Plauen. Entsprechend der Aussagen des Landesverkehrsplanes Sachsen gehört die Strecke zum Ergänzungsnetz, für das der Weiterbetrieb langfristig gesichert ist.

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. ist Mitglied des Zweckverbandes Öffentlicher Personennahverkehr Vogtland. Der ÖSPV wird über die Verkehrsverbund Vogtland GmbH realisiert.

Die Verbindung mit dem Umland wird über 13 regionale und überregionale Buslinien gewährleistet.

Durch dieses Busnetz, einschließlich der beiden Stadtbuslinien (Siedlung und Neubaugebiet), ist die Stadt Oelsnitz/Vogtl. gut über den ÖSPV erschlossen.

Mit der Realisierung der Ortsumgehung B 92 wurde der Standort des ehemaligen Busbahnhofes aufgelöst. Die neue Schnittstelle des ÖPNV befindet sich am Bahnhof Oelsnitz/Vogtl. Die derzeitige Verknüpfung der einzelnen Linien im Stadtzentrum (zentrale Haltestelle) wird noch nicht als optimal eingeschätzt.

Tabelle 40 Liniennetz des ÖPNV

LINIENNUMMER	LINIENZIEL
V-9	Plauen – Oelsnitz – Adorf – Bad Elster
V-32	Oelsnitz – Marieney – Wohlbach
V-33	Oelsnitz – Eichigt über Ebersbach – Hundsgrün
V-35	Oelsnitz – Oberhermsgrün – Eichigt – Tiefenbrunn
V-36	Oelsnitz – Falkenstein
V-37	Oelsnitz – Dröda – Bobenneukirchen – Ottengrün
V-38	Oelsnitz – Schönneck – Klingenthal
V-39	Oelsnitz – Taltitzer Kreuz
V-40	Oelsnitz – Theuma – Lottengrün
V-41	Oelsnitz – Triebel – Wiedersberg
V-42	Oelsnitz – Siedlung
V-43	Stadtverkehr Oelsnitz
V-44	Oelsnitz – Hof (Saale)
S-271	Oelsnitz – Adorf

Quelle: Verkehrsverbund Vogtland GmbH 08/13, Plan: Nahverkehrsplan ZV ÖPNV Vogtland, 2. Fortschreibung 2009 (vci)

Der Nahverkehrsplan 2009 für das Vogtland enthält in seinem Abschnitt 4 Handlungskonzept folgende planerischen Aussagen für den Bereich Oelsnitz/Vogtl:

Weiterentwicklung der Netzstruktur des Integrierten ÖPNV dreistufig:

- Integrierter Vogtlandtakt (IVT „Grüner Vogtlandtakt“)
- Grundnetz
- Ergänzungsnetz

Dabei sind die Strecken Oelsnitz/Vogtl. – Plauen/Falkenstein/Schöneck/Adorf als Hauptnetzachsen des ÖPNV-IVT Netzes und die Strecken Oelsnitz/Vogtl. – Plauen/Adorf als Hauptnetzstrecken des SPNV-IVT Netzes auszubauen. Die Strecke Oelsnitz/Vogtl. – Unterhermsgrün – Tiefenbrunn ist als Grundnetz eingestuft und zu entwickeln.

Die Leistungen des IVT werden an regionalen Systemknoten verknüpft, wobei Oelsnitz/Vogtl. als regionaler Systemknoten im IVT für SPNV/ÖSPV zu entwickeln ist.

Als ÖPNV-Entwicklungsachsen (Bahn und/oder Bus) innerhalb des IVT sind die Relationen

- Zwickau – Reichenbach – Plauen – Oelsnitz – Adorf – Bad Brambach/Bad Elster
- Falkenstein – Oelsnitz
- Schöneck – Oelsnitz

auszubauen. Für die Einrichtung von Rufbusgebieten bieten sich durch die geringe Nachfrage die Gemeinden Bösenbrunn, Eichigt und Triebel an.

#### RADWEGENETZ

Das touristische Radwegenetz wurde in Pkt. 4.3.1.4 Tourismus und Fremdenverkehr ausführlich beschrieben.

Die Ausstattung an innerstädtischen Radwegen muss als unzureichend eingeschätzt werden. Im Rahmen der Neugestaltung der Verkehrsanlagen im Stadtzentrumsbereich wird die Anlage von Radwegen geprüft. Neben neuen Radwegen ist die Vernetzung mit den touristischen Radrouten als Zielstellung formuliert.

Derzeitig vorhandene Radwege:

- Elsterradweg (zwischen Ebersbach und Pirk)
- Radweg Falkenstein – Oelsnitz

#### RUHENDER VERKEHR

Mit der Realisierung der B 92 als Ortsumgehung hat sich die Situation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Stadtzentrum wesentlich verbessert. Neben den drei gebührenpflichtigen Parkplätzen an der Rosa-Luxemburg-Straße, am Markt und am **Zöphelschen Haus** ist mittlerweile nahezu das gesamte Straßennetz gleichzeitig zum Parken frei gegeben. Zur Entlastung des Stadtzentrum fungiert der Parkplatz in der Elsteraue und „**Am Jahnteich**“.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass mit den geplanten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Verkehrsberuhigung) im Stadtzentrum der zukünftige Bedarf an Parkplätzen sowohl für die Anwohner als auch für die Handelseinrichtungen gedeckt werden kann.

Für das Wohngebiet „Otto-Riedel-Straße“ ist im Rahmen des Stadtumbaus eine Überprüfung des notwendigen Stellplatzbedarfes erforderlich. Auf dieser Grundlage werden Entscheidungen getroffen, ob weiterer Bedarf besteht bzw. die vorhandenen Anlagen ausreichend sind.

### 4.4.1.2 Technische Infrastruktur

#### Plan 18 Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsnetze

##### TRINKWASSER

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland. Die Stadt wird überwiegend mit Fernwasser aus den Talsperren Dröda und Muldenberg versorgt. Es kann ein Anschlussgrad von 100 % gesichert werden.

Die Versorgung der einzelnen Gebiete erfolgt über folgende Versorgungsnetze:

- Stadt Oelsnitz/Vogtl., Ortsteile Untermarxgrün, Lauterbach, Görnitz:  
Stadtnetz mit Einspeisung aus der Fernleitung Taltitz – Oelsnitz (Talsperre Dröda)  
Fernleitung Grünbach – Korna – Oelsnitz (Talsperre Muldenberg), Quellgebiet Korna/  
Arnoldsgrün
- Ortsteile Taltitz und Hartmannsgrün: Fernleitung Taltitz – Oelsnitz
- Ortsteil Raasdorf: Fernleitung Grünbach – Korna – Oelsnitz
- Ortsteile Planschwitz, Magwitz, Oberhermsgrün, Unterhermsgrün – Fernleitung Dröda – Adorf

Die Versorgungssicherheit der derzeit 3.107 Hausanschlüsse einschließlich Gewerbe wird über die Speicherkapazität von 5.000 m<sup>3</sup> über folgende Hochbehälter gesichert:

- Engelhardtspöhl 1.000 m<sup>3</sup>
- Untermarxgrün 2.300 m<sup>3</sup>
- Oelsnitz Forststraße 800 m<sup>3</sup>
- Oelsnitz Hohes Kreuz 85 m<sup>3</sup>
- Planschwitz 80 m<sup>3</sup>
- Oberhermsgrün 100 m<sup>3</sup>
- Droßdorf 500 m<sup>3</sup>
- Hartmannsgrün 100 m<sup>3</sup>

Die durchschnittliche Verbrauchsmenge für das Stadtgebiet Oelsnitz/Vogtl. lag in den letzten Jahren bei 1.425 m<sup>3</sup>/d.

Planungen:

- Erneuerung des Leitungsbestandes bei Straßenbau- und Kanalbaumaßnahmen
- mittelfristig keine Erweiterung des Versorgungsnetze
- kein Rückbau da noch kein großflächiger Rückbau geplant

##### ABWASSER

Träger der Abwasserentsorgung ist ebenfalls der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland.

Die Stadt ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Zentrale Kläranlage des Zweckverbandes befindet sich in der Elsteraue zwischen den Gewerbeflächen der Halbmond und der Talsperre Pirk.

Die Stadt ist zu 85 % an die zentrale Entsorgung angeschlossen. Der Ortsteil Taltitz entsorgt über eine Pumpleitung in die Kläranlage Kürbitz. Die Ortsteile Planschwitz, Magwitz, Görnitz und Raasdorf sind derzeit nicht zentral erschlossen. Mittelfristig ist ein Anschluss nicht vorgesehen.

Planungen:

- Erneuerung des Leitungsbestandes bei Straßenbau- und Kanalbaumaßnahmen
- 2007/2008 Errichtung des Zentral RÜB vor der ZKA Oelsnitz/Vogtl.
- bis 2012 Resterschließung des Gebietes Lauterbach parallel zur Hofer Straße

ENERGIE

Die Energieversorgung wird durch die verschiedensten Anbieter realisiert. Der überwiegende Teil der Einwohner wird über die Stadtwerke mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Gebietes gilt als ausreichend gesichert. Die enviaM versorgt ca. 65 Abnehmer.

RÜCKBAUBEDARF UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Da sich der Rückbau in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. kurz- und mittelfristig auf einzelne Gebäude in allen Stadtgebieten beschränkt, entsteht in diesem Zeitraum auch kein Rückbaubedarf an der technischen Infrastruktur. Im Hinblick auf die langfristige Entwicklung im Gebiet Otto-Riedel-Straße werden Abstimmungen mit den Versorgungsträgern erforderlich sein. Es ist nach bedarfsgestützten, städtebaulich und versorgungstechnisch sinnvollen Rückbaumaßnahmen zu suchen.

**4.4.2 Konzeption**

**4.4.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen**

Tabelle 41 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Verkehr und technische Infrastruktur

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Erhalt und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Sanierung des Straßennetzes (z.B. Karl-Liebknecht-Straße mit Kreisverkehr Adolf-Damaschke-Straße, Windmühlenweg und Gartenstraße als dringendste Maßnahmen)</li> <li>- Aufweitung Adolf-Damaschke-Straße (Abschnitt „Stinkergasse“)</li> <li>- Ausbau des Görnitzer Weges als Wohngebietszufahrt</li> <li>- Ausbau des Alltagsradwegenetzes und Verknüpfung mit dem touristischen Radwegenetz</li> </ul>
Erhalt und Weiterentwicklung des Systems des ÖPNV	- Gewährleistung attraktiver Verbindungen innerhalb des Gemeindegebietes, zu den Zentren der Umgebung und zu den touristischen Zielen des Umlandes
Verbesserung des Parkangebotes	- Ausbau des Parkplatzangebotes innerhalb der Wohnbereiche des Stadtzentrums und zentrumsnahen Bereich und touristischen Schwerpunkten
Ergänzung der Schnittstelle Bahnhof durch zentrale Busabfahrtsstelle	- Suche und Neugestaltung des verkehrsorganisatorisch günstigen Bereiches
energetische Stadterneuerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes</li> <li>- Konzeptionierung und weitere Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Anlagenbestandes der technischen Infrastruktur auf Netz- und Gebäudeebene</li> </ul>
Elektrifizierung der Bahnstrecke nach Marienbad	- Antragstellung und Hinweise an die Bahn AG
weiter Verbesserung der technischen Infrastruktur	- Forcierung des flächendeckenden Anschlusses an das DSL-Netz

#### 4.4.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Im Bereich Verkehr und technische Infrastruktur lassen sich keine klaren Schwerpunktgebiete abgrenzen. Über die Neuorganisation bzw. Ausbau im Stadtzentrum sind die erforderlichen Maßnahmen über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

Zukünftig wird der Themenkomplex des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung eine zentrale Rolle in der Städtebauförderung spielen. Die Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes ist in Planung und wird Grundlage für alle weiteren Konzepte und Maßnahmen in diesem Bereich sein. Das InSEK (und hier insbesondere die Fachkonzepte Wohnen, Verkehr und technische Infrastruktur, sowie Umwelt) wird darauf aufbauend inhaltlich um die Themen Energie und Klimaschutz ergänzt werden.

#### 4.4.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 42 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
Erhalt und Weiterentwicklung des Systems des ÖPNV	- Entlastung der Umwelt - allgemeine Verkehrsberuhigung	FK Wohnen
Neuordnung der Verkehrsführung innerhalb des Stadtzentrums	- Entlastung des Marktbereiches und der Haupteinkaufsbereiche - Stärkung der Aufenthaltsfunktion im Zentrumsbereich - Verbesserung der Parksituation	FK Wohnen FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel, Tourismus
Elektrifizierung der Bahnstrecke	- Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation	FK Umwelt
technische Maßnahmen als Beitrag zur energetischen Stadterneuerung	- Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation	FK Umwelt FK Wohnen

## 4.5 Umwelt

### 4.5.1 Bestandsanalyse und Prognose

#### 4.5.1.1 Lärm- und Schadstoffbelastung

*Plan 20 FK Umwelt – Immissionsbelastete Siedlungsflächen durch Verkehrslärm und Feinstaub*

Generell ist einzuschätzen, dass sich die Umweltsituation wie in allen Städten und Gemeinden in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung wesentlich verbessert hat. Die Belastung durch Immissionen aus der Luft nahm aufgrund der Schließung der vorhandenen gewerblichen Anlagen und der Umstellung von Kohle auf Öl- und Gasheizungen erheblich ab.

Die größte Belastung mit Lärm und Feinstaub auf die Wohnbebauung erfolgt in der Regel nur noch durch den motorisierten Fahrzeugverkehr. Mit der Realisierung der Ortsumgebung B 92 hat sich die Belastung für die Wohnbereiche noch einmal wesentlich verbessert. Besonders lärm- und feinstaubbelastet sind die Wohnbereiche entlang der Haupterschließungs- und Verbindungsstraßen. Hinzu kommt, je nach Wetterlage, die Feinstaubbelastung der BAB 72 sowie durch Hausbrand (besonders Kamine).

#### 4.5.1.2 Hochwasserschutz

*Plan 21 FK Umwelt – Hochwassergefährdete Bereiche und Altlasten*

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. war durch das Augusthochwasser 2002 durch die Weiße Elster und die einzelnen Bäche kaum betroffen. Für die Weiße Elster als Gewässer I. Ordnung liegt von der Talsperrenverwaltung das Hochwasserschutzkonzept Nr. 31 vor. Es weist lediglich Hochwasserschutzmaßnahmen von mittlerer Priorität, meist Maßnahmen im Gewässer und zur Uferbefestigung, aus. Diese Maßnahmen werden als Maßnahmen des Landes umgesetzt. [Die Talsperrenverwaltung plant als Hochwasserschutzmaßnahme einen Entlastungsarm der Weißen Elster im Bereich des Stadtparks.](#)

Für die Gewässer II. Ordnung, das heißt alle Bäche und Wasserflächen, sind die Gemeinden für den Hochwasserschutz zuständig. Für diese Gewässer hat die Stadt noch keine Hochwasserschutzkonzepte erarbeitet.

#### 4.5.1.3 Altlasten

*Plan 21 FK Umwelt – Hochwassergefährdete Bereiche und Altlasten*

Für das Oelsnitzer Stadtgebiet sind weiterhin zahlreiche Altlastenflächen und Altlastenverdachtsflächen registriert. Die Sanierung der Flächen wird auch zukünftig Stück für Stück nach Maßgabe der Entwicklung und zukünftigen Nutzung der Flächen umgesetzt werden.

#### 4.5.1.4 Schutzgebiete nach Sächsischem Naturschutzgesetz

Für das Territorium der Stadt Oelsnitz/Vogtl. sind von der zuständigen Behörde – Landratsamt Vogtlandkreis – verschiedene Festsetzungen im Sinne des SächsNatSchG getroffen.

Naturschutzgebiete gemäß § 16 SächsNatSchG:

- Hainbachtal – geplant
- Vogelschutzbecken Pirk – geplant

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 19 SächsNatSchG:

- Röhrholz
- Talsperre Pirk
- Taltitzer Kleinkuppenlandschaft – geplant
- Hainbachtal - geplant

Naturdenkmale gemäß § 21 SächsNatSchG:

- Engelhardtspöhl
- Vogelschutzbecken Pirk

Des Weiteren sind in Oelsnitz/Vogtl. Biotope gemäß § 26 SächsNatSchG festgesetzt und in den Karten der zuständigen Behörden vermerkt.

Während die LSG, NSG, FND und FFH-Gebiete außerhalb der bebauten Bereiche liegen, ist auf das ND und die Biotope, welche in und an die bebauten Bereiche heranreichen, Rücksicht zu nehmen.

#### 4.5.1.5 Grünzüge und Parkanlagen

##### *Plan 22 FK Umwelt Bestand an Grünflächen und Planungen*

Das Grün der Stadt ist nicht nur ästhetisches Beiwerk, sondern es trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und erfüllt damit in erster Linie stadthygienische Forderungen.

Die im Zentrumsbereich vorwiegend geschlossene Bauform der Karreebebauung mit ihrer starken Überbauung ließ kaum Raum für Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Wichtigste Aufgabe muss es sein, die Verbindung bestehender Grünzüge als größere funktionsfähigere Komplexe zu erhalten. Das heißt, dass sich die aus dem Landschaftsraum kommenden und durch die aufgelockerte Randbebauung fortsetzenden Grünbereiche ins Stadtgebiet hineinziehen sollen und Grünverbindungen und Vernetzungen zwischen Umgebung und Stadt entstehen.

Die wichtigste Grünachse für die Stadt stellt dabei die Elsteraue dar. Ziel ist es, den von Südosten kommenden Grünzug entlang der Elster wieder bis zur Talsperre erlebbar zu machen. Die Uferbereiche sollen durch Anlegen von Grünflächen zumindest fußläufig erreichbar und passierbar werden.

Gemäß Grünleitplan soll eine weitere wichtige Achse von der Elsteraue aus entlang dem Gerbersbach entstehen. Sie führt von der August-Bebel-Straße über die Bachstraße und findet ihre Fortsetzung bis zum Schlossteich hin. Dieser dann offene Gerbersbachverlauf wird durch Fußwege und Grünanlagen hinter der Bebauung an der Falkensteiner Straße aufgewertet und öffentlich zugänglich gestaltet. Ihren Abschluss findet diese Achse am Schlossteich des Schlosses Voigtsberg und dem sich daran anschließenden Landschaftsschutzgebiet Hainbachtal.

Zusätzlich sind im Zuge der Umgestaltung des Zentrumsbereiches weitere Grünvernetzungen und -gestaltungen angedacht. Durch die Entlastung vom Durchgangsverkehr, ist es möglich kleinere Grünflächen mit Aufenthaltsfunktionen zu gestalten und über die Straßenräume (Straßenbäume) Vernetzungen zwischen vorhandenen Grünbereichen zu schaffen.

## 4.5.2 Konzeption

### 4.5.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 43 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Umwelt

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Vermeidung bzw. Verringerung von Lärmemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung ÖPNV</li> <li>- Auswahl lärmindernder Fahrbahnbeläge</li> <li>- Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr</li> <li>- Verkehrsbündelung / Verlagerung</li> </ul>
Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiräume in der Stadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Schaffung von Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Nutzerschichten mit hoher Aufenthaltsqualität und für alltägliche Nutzungen (Spiel, Sport, Erholung) im Stadtzentrumsbereich</li> <li>- Ausbildung von innerstädtischen Grünzonen entlang der Weißen Elster und des Gerbersbaches mit Vernetzung</li> <li>- Schaffung grüner Inseln innerhalb der Blockbebauung mit Übergängen in öffentliche Straßenräume (Schwerpunkt Innenstadt)</li> <li>- Begrünung / Zwischenbegrünung von Brach- und Abrissflächen</li> <li>- Grünvernetzung durch Straßengrün</li> </ul>
Rückbau und teilweise Renaturierung von Brachflächen besonders in der Elsteraue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">teilweiser Abbruch Halbmond</a></li> <li>- Schaffung von familiengerechten Grünflächen in Ergänzung zum Stadtpark (z.B. kleiner Streichelzoo)</li> </ul>
<a href="#">Umsetzung einer nachhaltigen Flächennutzung</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Nachnutzung brachgefallener Flächen als bevorzugte Bauflächen</a></li> <li>- <a href="#">Verdichtung in den innerstädtischen Bereichen</a></li> </ul>
Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung der Hochwasserschutzkonzeptionen der Weißen Elster, <a href="#">Seitenarm Bereich Stadtpark</a></li> <li>- keine weitere Verbauung der Uferbereiche</li> </ul>

### 4.5.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Schwerpunkt ist und bleibt das Stadtzentrum und die angrenzenden Wohnbereiche.

Zukünftig wird der Themenkomplex des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung eine zentrale Rolle in der Städtebauförderung spielen. Die Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes ist in Planung und wird Grundlage für alle weiteren Konzepte und Maßnahmen in diesem Bereich sein. Das InSEK (und hier insbesondere die Fachkonzepte Wohnen, Verkehr und technische Infrastruktur, sowie Umwelt) wird darauf aufbauend inhaltlich um die Themen Energie und Klimaschutz ergänzt werden.

### 4.5.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 44 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN / AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
Verminderung von Lärmemissionen und Feinstaubbelastung	- Verbesserung der Wohnsituation besonders in der Innenstadt	FK Wohnen
Gewährleistung des Hochwasserschutzes	- Sicherung der Bereiche vor Schäden	alle Fachkonzepte
Rückbau und Renaturierung von Brachen	- Rückgewinnung von Flächen für eine naturbezogene Nutzung	FK Wohnen
Erhalt und Ausbau der Grün- und Freiflächen der Stadt	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/ Handel/Tourismus
Schaffung von Grün- und Freiflächen für unterschiedliche Nutzerschichten mit hoher Aufenthaltsqualität	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/ Handel/Tourismus
Schaffung grüner Inseln innerhalb der Blockbebauung mit Übergängen in den öffentlichen Straßenraum	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen
Begrünung/Zwischenbegrünung von Brach- und Abrissflächen	- Attraktivitätssteigerung	FK Wohnen

## 4.6 Kultur und Sport

### 4.6.1 Bestandsanalyse und Prognose

#### 4.6.1.1 Kultureinrichtungen

Tabelle 45 Bestand an Kultureinrichtungen

EINRICHTUNG	TRÄGER	SANIERUNGSSTAND
Stadtbibliothek Oelsnitz/Vogtl. Grabenstraße 31	Stadt Oelsnitz	voll saniert
SG Kultur und Fremdenverkehr (Zöphelsches Haus) Grabenstraße 31	Stadt Oelsnitz	voll saniert
Schloss Voigtsberg mit Teppich- und Heimatmuseum	Stadt Oelsnitz	voll saniert
Katharinenkirche, Gemeinde-, Stadt- und Kommunikationszentrum	Evangelische Kirchgemeinde, Stadt Oelsnitz	voll saniert

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. Stand 08/2012

#### 4.6.1.2 Vereinsleben

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. hat ein sehr reges Vereinsleben für die unterschiedlichsten Interessengruppen. Derzeitig sind folgende Vereine in der Stadt ([ohne Ortsteile](#)) angemeldet:

- 25 Sport- und Freizeitvereine
- 16 Kleingartenvereine
- 9 Kultur-, Musik- und Heimatpflegevereine
- 9 Kleintiervereine
- 22 sonstige Vereine

### 4.6.1.3 Sporteinrichtungen

Tabelle 46 Bestand an Sporteinrichtungen

EINRICHTUNG	TRÄGER	SANIERUNGSSTAND	PLANUNG
Turnhalle des BSZ für Technik Willy-Brand-Ring 13	LRA	gut	Erhalt
Turnhalle Förderschulzentrum Turnstraße 2	LRA	gut	Erhalt
Turnhalle Alte Reichenbacher Straße	Stadt Oelsnitz	sanierungsbedürftig	Abbruch
Turnhalle GS "Am Stadion" Otto-Riedel-Straße 2	Stadt Oelsnitz	gut, geringe Mängel, Sanitär 2006 saniert	Erhalt
Turnhalle Oberschule 1 Pestalozzistraße	Stadt Oelsnitz	2006 generalsaniert	Erhalt
Turnhalle Oberschule 2 Karl-Marx-Platz 12	Stadt Oelsnitz	erhebliche Mängel, Dach reparaturbedürftig	Erhalt
Sporthalle Oelsnitz (Dreifeld) A.-Damaschke-Str. 55	Stadt Oelsnitz	Neubau 2000	Erhalt
Vogtlandsporthalle A.-Damaschke-Str. 55	Stadt Oelsnitz	geringe Mängel, 1993-1995 teilsaniert, 2011 Sanitäranlagen saniert	Erhalt
Elstertalstadion A.-Damaschke-Str. 55	Stadt Oelsnitz	sanierungsbedürftig Rasen, Hartplatz, Tennisplatz, 2009 Kunstrasen	Erhalt
Sportplatz Förderschule Turnstraße 2	LRA	erhebliche Mängel	Erhalt/ Umnutzung
Sportplatz Lauterbach	Traktor Lauterbach	geringe Mängel	Erhalt
Sportplatz Untermarxgrün	Stadt Oelsnitz	erhebliche Mängel	Erhalt
Sportplatz Oberschule	Stadt Oelsnitz	saniert 2002, leichte Mängel	Erhalt
Sportplatz BSZ Technik	LRA	gut	Erhalt
Sportplatz Taltitz	TSV Taltitz	gut	Erhalt
Sportplatz Vorwerk	WSG Vorwerk	gut	Erhalt
Freizeitfläche Raasdorf	SG Raasdorf	geringe Mängel	Erhalt
Stadtbad	Stadt, Stadtwerke	Reko 2005	Erhalt
Schießplatz	Schützen-gesellschaft	z. T. geringe Mängel	Erhalt

Quelle: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl. Stand 01/2014

## 4.6.2 Konzeption

### 4.6.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 47 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Kultur und Sport

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Substanzerhalt und Entwicklung im kulturellen und sportlichen Bereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der kulturellen Programme und Aktivitäten an die wachsende Zielgruppe der Senioren und „Jungen Alten“</li> <li>- Modernisierung des Elsterstadions (Schaffung einer A-Wettkampfstätte)</li> <li>- Bestmögliche Auslastung der Einrichtungen durch Abstimmung mit umliegenden Städten und Gemeinden</li> <li>- Bereitstellung der Sporteinrichtungen der Stadt zur vielfältigen Nutzung durch die Vereine der Stadt</li> </ul>
<u>Anpassung des Bestandes</u>	- <u>Abbruch Turnhalle Alte Reichenbacher Straße</u>
Schloss Voigtsberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der Anlage zu Mittelalterlichen Festen</li> <li>- Ausstellungen (zeitweise) im Archiv des Vogtlandkreises</li> <li>- Nutzung des Fürstensaales für Hochzeiten, Empfänge und Vortragsreihen (z.B. Architektenkammer)</li> <li>- bestmögliche Auslastung des Museumskomplexes Teppichmuseum/<u>Illusorium</u>/Galerie durch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen (z.B. Flyer, Internetpräsentation Touristinformation )</li> </ul>
Katharinenkirche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung von Konzerten im Kirchenschiff</li> <li>- Nutzung des Veranstaltungsraumes für Vortragsreihen und gesellschaftliche Ereignisse (<u>Messen, Ausstellungen</u>)</li> </ul>

### 4.6.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Neben dem Schwerpunktthema der allgemeinen Erhaltung, besseren Organisation der Veranstaltungen und Auslastung der Einrichtungen, gibt es kein Schwerpunktgebiet in der Entwicklung.

### 4.6.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 48 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN / AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
Substanzerhalt und Entwicklung im kulturellen Bereich	- Attraktivitätssteigerung für die Bürger	FK Wohnen FK Finanzen
Anpassung der kulturellen Programme und Aktivitäten an die wachsende Zielgruppe der Alten	- bessere Auslastung der Einrichtungen	FK Wohnen
Bestmögliche Auslastung der Einrichtungen durch Abstimmung innerhalb der Stadt und umliegender Gemeinden	- Sicherung der vielfältigen Einrichtungen	FK Wohnen FK Finanzen
Sportstättennutzung für vielfältige Nutzung durch Vereine u.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bessere Auslastung der Einrichtungen</li> <li>- Vermeidung zusätzlicher Investitionen</li> </ul>	FK Wohnen FK Soziales FK Finanzen

## 4.7 Bildung und Erziehung

### 4.7.1 Bestandsanalyse und Prognose

**Plan 23 FK Bildung und Erziehung – Bestand an Bildungseinrichtungen**

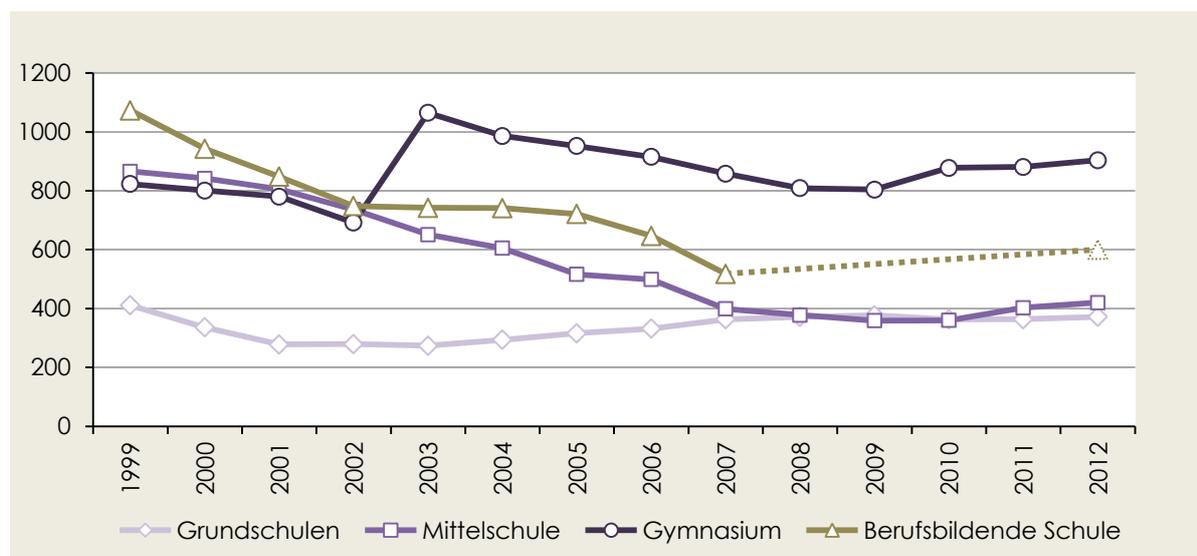
Die Bildung nimmt in unserer Gesellschaft auch zukünftig einen hohen Stellenwert ein. Aus diesem Grund stellen die vorhandenen Bildungseinrichtungen für die schulische und berufliche Qualifikation sowie Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung einen nicht unwesentlichen Standortfaktor für eine Stadt dar. Die vorhandenen Bildungseinrichtungen ermöglichen eine schulische Bildung von der Grundschule bis zur allgemeinen Hochschulreife. Eine weitere Stärke sind die Möglichkeiten zur Aus- und Weiterbildung.

Tabelle 49 Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen 1999-2012

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Grundschule</b>	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Schüler/innen	17	15	14	15	15	16	17	18	19	20	20	20	20	20
Klassen	411	336	278	279	274	294	316	332	363	372	377	363	364	372
<b>Oberschule</b>	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Schüler/innen	33	31	30	28	26	25	23	24	20	19	18	17	19	20
Klassen	866	842	805	736	651	605	516	499	399	378	359	360	403	420
<b>Gymnasium</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Schüler/innen	24	23	24	23	32	30	28	27	24	26	30	33	34	33
Klassen	823	801	780	692	1065	986	952	915	858	809	804	878	881	904
<b>Berufsbildende Schule</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Schüler/innen	45	42	39	37	37	38	37	36	28	0	0	0	0	0
Klassen	1073	943	848	748	742	741	721	647	518	0	0	0	0	0

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abbildung 31 Entwicklung der Klassen und Schülerzahlen 1999-2012



Quelle: Daten Statistisches Landesamt Sachsen; berufsbildende Schule 2012: Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Sprung Gymnasium 2002-2003 vor allem Wegen Schließung des Trützschler-Gymnasiums in Falkenstein/Vogtl.

Erkennbar ist, dass in Folge der Abnahme der Schülerzahl eine ständige Anpassung in den Bildungseinrichtungen erfolgte. Eine Mittelschule wurde aufgelöst und bei den Grundschulen wurde eine dritte Grundschule unter freier Trägerschaft eingerichtet. Im Bereich Gymnasium erfolgte eine Anpassung durch die Anzahl der Klassen. Der Einzugsbereich des Oelsnitzer Gymnasiums reicht bis ins obere Vogtland.

Die folgenden einzelnen Bildungseinrichtungen bestehen derzeit in der Stadt Oelsnitz/Vogtl.:

Tabelle 50 Bestand an Bildungseinrichtungen

EINRICHTUNG	TRÄGER	SCHÜLERZAHLEN		EINZUGSGEBIET
		SOLL	IST	
Grundschule „Am Karl-Marx-Platz“ Karl-Marx-Platz 1	SV Oelsnitz		151	Stadt Oelsnitz, Gemeinde Mühlental
Evangelische Grundschule Pestalozzistraße 30	Obervogtländischer Verein für Innere Mission	82	82	Vogtlandkreis
Grundschule „Am Stadion“ Otto-Riedel-Straße 2	SV Oelsnitz	165	163	Oelsnitz Stadt
Oberschule Oelsnitz/Vogtl. Karl-Marx-Platz 12	SV Oelsnitz		416	Oelsnitz, Verwal- tungsverband Jä- gerswald und Ver- waltungsgemein- schaft Schöneck/ Mühlental
Julius-Mosen-Gymnasium Melanchthonstraße 11	Vogtlandkreis		575	Oelsnitz, Vogtlandkreis
Berufliches Schulzentrum für Technik „Adam-Friedrich-Zürner“	Vogtlandkreis		600	Vogtlandkreis
Förderschulzentrum Oberes Vogt- land Schulteil zur Lernförderung Turnstraße 2	Vogtlandkreis		102	Oelsnitz, Vogtlandkreis, Plauen

Quelle: Stadtverwaltung Stadt Oelsnitz/Vogtl. Stand 08/2012

Trotz weiter abnehmender Schülerzahlen sind nach der Schulnetzplanung alle Schulen auf absehbare Zeit gesichert. Die Entwicklung ist von der Schülerzahl abhängig.

Das Berufliche Schulzentrum für Technik Adam-Friedrich-Zürner wird ab 15.02.2008 als Außenstelle des BSZ Technik Reichenbach geführt.

Die nicht genutzte Sporthalle auf dem Gelände des Gymnasiums ist angedacht als deutsch-tschechisches Sprach- und Kommunikationszentrum auszubauen. (Beschluss Landkreis fehlt noch)

## 4.7.2 Konzeption

### 4.7.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 51 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Bildung und Erziehung

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Erhalt und Stärkung des vielfältigen Schulangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung von Schulen mit Ganztagsangeboten (Oberschule Oelsnitz)</li> <li>- Gestaltung von speziellen Kursangeboten (z.B. Bläserklasse in der Oberschule am Karl-Marx-Platz)</li> <li>- Initiierung von grenzübergreifenden Schulprojekten</li> </ul>
Erweiterung des Schulangebotes	- Suche und Unterstützung von freien Träger zur Stärkung des Berufschulangebotes
Anpassung der Schulstandorte	- Abbruch bzw. Teilabbruch mit Sanierung der ehem. Lernbehindertenschule, Turnstraße 2

### 4.7.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Neben dem Schwerpunktthema der allgemeinen Erhaltung und der weiteren Sanierung der bestehenden Einrichtungen gibt es kein Schwerpunktgebiet in der Entwicklung.

### 4.7.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 52 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN / AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
die Schulen von der Grundschulen bis zur weiterführenden Schule haben langfristig Bestand	- erhöhte Attraktivität für junge Bürger und Arbeitskräfte mit höherem Bildungsniveau	FK Wohnen FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/ Handel/Tourismus FK Finanzen

## 4.8 Soziales

### 4.8.1 Bestandsanalyse und Prognose

#### 4.8.1.1 Kindertagesstätten

Plan 24 FK Soziales –  
Bestand an Kinder-, Senioren-, medizinischen und sonstigen Einrichtungen

Die Kinderbetreuung wird derzeit über folgende Einrichtungen sichergestellt:

Tabelle 53 Bestand an Kindertagesstätten

EINRICHTUNG	TRÄGER	KINDERZAHL		EINZUGSGEBIET	SANIERUNGS- STAND
		SOLL	IST		
Kita „Am Stadion“ Otto-Riedel-Straße 4-6	SV Oelsnitz	230	203	Stadt Oelsnitz	
Kita „Kinderlachen“ Forststraße 4a	SV Oelsnitz	100	108	Stadt Oelsnitz	
Kita „Am Schloss“ Falkensteiner Straße 46	SV Oelsnitz	92	68	Stadt Oelsnitz	
Kita „Hütchen“ Pestalozzistraße 30	OVV	208	195	Oelsnitz, Vogtlandkreis	
Kita „Sperkennest“ August-Bebel-Straße 17	SV Oelsnitz	85	74	Stadt Oelsnitz	
Insgesamt		715	648		

Quelle: Stadtverwaltung Stadt Oelsnitz/Vogtl. Stand 08/2013

Die Kindereinrichtungen sind bis auf 67 Plätze ausgelastet. Der prognostizierte Rückgang bedeutet eine weitere Überkapazität. Diese wird aber nicht so gravierend sein, dass es zur Schließung weiterer Einrichtungen kommen muss.

#### 4.8.1.2 Altenpflege, Alten- und Seniorenheime

Die absolute Zahl der Senioren wird sich in den kommenden Jahren entsprechend der Prognose nicht wesentlich verändern, lediglich der Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt prozentual zu.

Tabelle 54 Bestand an Betreuungseinrichtungen

EINRICHTUNG	TRÄGER	ANZAHL DER BETTEN (PFLEGE)	ANZAHL DER WOHNUNGEN
Altenpflegeheim „Bethesda“ Pestalozzistraße 30	Obervogtl. Verein für Innere Mission Marienstift e.V.	80	38 Einbettzimmer 21 Zweibettzimmer
Betreutes Wohnen „An der Katharinenkirche“ Dr.-Fickert-Straße 5	Obervogtl. Verein für Innere Mission Marienstift e.V.		

Quelle: Stadtverwaltung Stadt Oelsnitz/Vogtl. Stand 01/2014

Das derzeit bestehende Betreuungsangebot an Pflegebetten ist als ausreichend zu bewerten. Trotzdem muss eingeschätzt werden, dass ein Bedarf an Plätzen des Betreuten Wohnens entstehen wird.

Im Hinblick auf die Altersstruktur wird mittelfristig zu prüfen sein, ob sich in bestehenden Gebäuden solche speziellen Wohnformen etablieren lassen und die Betreuung über ambulante Pflegedienste abgesichert wird.

Gerade ältere Bürger werden ein solches Angebot in ihrem vertrauten Wohnumfeld verstärkt annehmen. Vorteilhaft sind integrierte Lagen durch das Vorhandensein der entsprechenden Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Bus usw.).

Die Form dieses Betreuten Wohnens in kleineren „Einheiten“ entspricht häufiger den Bedürfnissen der älteren Bürger. Sie wollen ihre speziellen Bedürfnisse an das Wohnen erfüllt sehen, aber ihre Selbständigkeit so lange wie möglich erhalten und nicht nur mit alten Menschen in speziellen großen Einrichtungen zusammen sein.

Derzeit ist die Sanierung der ehemaligen Gaststätte „Zur Sonne“ als Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Die Volksolidarität Plauen/Oelsnitz e.V. als Träger der Maßnahme plant neun Wohneinheiten für Betreutes Wohnen zu schaffen.

#### **4.8.1.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens**

Auf die medizinische Versorgungslage hat die Stadt Oelsnitz/Vogtl. keinen Einfluss. Entsprechend der Bedarfsplanungsrichtlinie für Ärzte und Zahnärzte erstellen die Kassenärztliche Vereinigung Sachsen (KVS) bzw. die Kassenzahnärztliche Vereinigung Sachsen (KZVS) regionalspezifische Planungsblätter, die den Versorgungsgrad je Fachrichtung ausweisen. Anhand aktueller Verhältniszahlen, die die Kennziffer Einwohner je Arzt/Zahnarzt sowie die territoriale Gegebenheiten berücksichtigen, werden fehlende Arzt- und Zahnarztsitze bzw. Überversorgungszustände festgestellt sowie ggf. Zulassungsbeschränkungen angeordnet.

Die medizinische Versorgung der Bürger der Stadt Oelsnitz/Vogtl. wird von niedergelassenen Ärzten der verschiedensten Fachrichtungen gewährleistet. Derzeitig praktizieren in der Stadt:

- 4 FA für Allgemeinmedizin
- 1 FA für Chirurgie
- 3 FA für Frauenheilkunde und Geburtshilfe
- 3 FA für Innere Medizin
- 2 FA für Hals-, Nasen- und Ohrenheilkunde
- 1 FA für Haut- und Geschlechtskrankheiten
- 1 FA für Orthopädie
- 1 FA für Neurologie und Psychiatrie
- 1 FA für Urologie
- 1 FA für Augenheilkunde
- 11 Zahnärzte
- 1 Ergotherapeut
- 1 Logopäde

Neben Einzelpraxen haben sich Ärzte in zwei Ärztehäusern (Am Graben 24 und Karl-Liebknecht-Straße 46) gemeinsam niedergelassen.

Für die stationäre Versorgung sind die Krankenhäuser in Plauen und Adorf zuständig.

#### 4.8.1.4 Behinderteneinrichtungen

Tabelle 55 Bestand an Behinderteneinrichtungen

EINRICHTUNG	TRÄGER	EINZUGSGEBIET	KAPAZITÄT	PLANUNG ERHALT/ SCHLISSUNG
Behindertenwohnheim „Marienstift“ Stiftsweg 4	Obervogtländischer Verein für Innere Mission Marienstift e.V.	Oelsnitz/Vogtl., Umland	40 Plätze	Erhalt
Wohnheim Lauterbach Hofer Straße 66			35 Plätze	Erhalt

Quelle: Stadtverwaltung Stadt Oelsnitz/Vogtl. Stand 02/2014

Auf Grund der Spezifik solcher Einrichtungen und der Größe der Stadt stehen in der Regel nur bestimmte Einzeleinrichtungen zur Verfügung. Weitere Einrichtungen können im Landkreis bzw. in der Stadt Plauen genutzt werden.

#### 4.8.1.5 Hilfeleistungen für sozial Schwache

Der Anteil an Einwohnern, die Großteile ihres Lebensunterhaltes von Sozialleistungen bestreiten, ist in den letzten Jahren zurückgegangen, was nicht zuletzt an der allgemeinen demografischen Entwicklung und der sinkenden Arbeitslosigkeit liegt.

Tabelle 56 Empfänger von Sozialleistungen

	2007	2008	2009	2010	2011
ALG II Empfänger im Jahresdurchschnitt	1.670	1.576	1.531	1.469	1.314
- davon erwerbsfähig	1.297	1.227	1.196	1.143	1.022
- davon nicht erwerbsfähig	374	350	335	326	293

Quelle: Jobcenter Vogtland, Stand 01/2013

## 4.8.2 Konzeption

### 4.8.2.1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 57 Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Soziales

FACHLICHE UND FACHÜBERGREIFENDE ZIELE	MASSNAHMEN
Erhalt und Unterstützung der bestehenden Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung, Teilabbruch, Um- und Ausbau Kindertagesstätte „Sperkennest“, August-Bebel-Straße 17</li> <li>- Unterstützung von ansiedlungswilligen Ärzten durch Bereitstellung kostengünstiger Praxisräume</li> <li>- Unterstützung von Investoren und privaten Initiativen zur Schaffung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens</li> </ul>
Unterstützung von Neueinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung des ehem. Krankenhauses</li> </ul>

### 4.8.2.2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Schwerpunktthema ist der Erhalt der bestehenden Einrichtungen und die weitere Unterstützung von sozial Schwachen. Ein Schwerpunktgebiet innerhalb der Stadt ist dabei nicht festzulegen.

### 4.8.2.3 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 58 Kernaussagen und Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

KERNAUSSAGE	FOLGEN/AUSWIRKUNGEN	ANDERE BETROFFENE FACHKONZEPTE
Unterstützung Behinderter und sozial Schwacher	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des sozialen Klimas in der Stadt</li> <li>- Vermeidung von sozialen Brennpunkten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FK Wohnen</li> <li>FK Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus</li> <li>FK Finanzen</li> </ul>

## 5 GESAMTKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN

### 5.1 Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten

#### 5.1.1 Bewertung des Erfolges bisheriger Schwerpunktsetzungen

Tabelle 59 Bewertung des Erfolges/Umsetzung der bisherigen Schwerpunktsetzungen

STÄDTISCHES SCHWERPUNKTZIEL	SANIERUNGS- GEBIET	STÄDTEBAULI- CHER DENK- MALSCHUTZ	GESAMT- STADT
Stabilisierung der Einwohnerzahl	±	±	±
Beseitigung städtebaulicher Missstände	+	+	±
Leerstands-beseitigung	±	±	±
Sanierung Wohngebäude	+	±	±
Renaturierung/ Nachnutzung gewerblicher Brachflächen	+	o	±
Ausbau Gewerbestandorte	o	o	+
Aufwertung/Ausbau von Grünbereichen	+	+	±
Attraktivitätssteigerung	+	+	±
Erhalt/Stärkung von Bildung und Erziehung	o	+	+
Erhalt/Stärkung Kultur/Sport	o	+	+
Stärkung Einzelhandel	±	±	±
Stärkung Tourismus	+	+	+
Technische Infrastruktur	+	+	±

+ gut gelungen, ± teilweise gut gelungen, jedoch weiterer Handlungsbedarf,  
- weiterer Handlungsbedarf, o keine Priorität im Programm

Die Zusammenstellung zeigt dass die Erfüllung der städtischen Schwerpunktziele sowohl im Sanierungsgebiet, im Gebiet städtebaulicher Denkmalschutz als auch in der Gesamtstadt einen unterschiedlichen Stand erreicht haben.

Neben dem Hauptschwerpunkt der Verkehrsentlastung der Innenstadt, welcher mit der Realisierung der Ortsumgehung B 92 weitestgehend erfüllt wurde, konnten durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes sowie des Gebietes städtebaulicher Denkmalschutz im Stadtzentrum schon wesentliche städtebauliche Mängel beseitigt werden. Im Zusammenspiel von Verkehrsentlastung und Sanierung konnte der Wohnwert der innerstädtischen Quartiere erheblich verbessert werden.

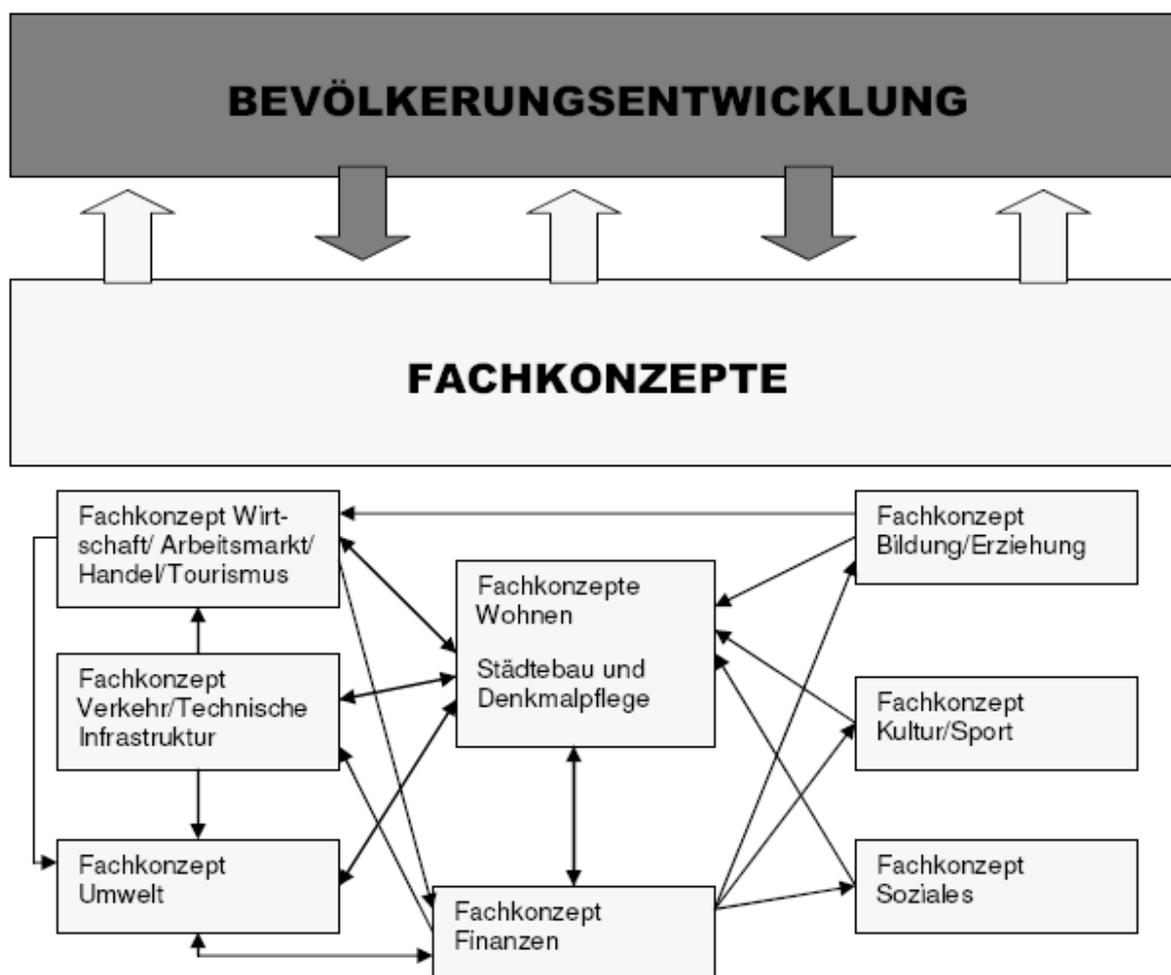
Das kleinstädtische Stadtzentrum, geprägt durch eine gesunde Funktionsmischung aus Wohnen, Handel, Verwaltung, Handwerk und Dienstleistung sowie Bildungseinrichtungen, konnte in den letzten Jahren gestärkt werden.

Durch die nahezu komplette Auslastung der neu erschlossenen Gewerbegebiete konnten ebenso wie durch den Erhalt der Produktion der Halbmondteppichwerke Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und erhalten werden.

Ist auch die Entwicklung positiv zu bewerten, müssen im Bereich Brachennachnutzung bzw. Renaturierung, Verkehrsorganisation in der Innenstadt, Marktsanierung und -gestaltung noch weitere Maßnahmen erfolgen.

## 5.1.2 Übersicht zu Beeinflussungen unter den Fachkonzepten

In erster Linie gibt es zwischen den Fachkonzepten und der Bevölkerungsentwicklung eine wechselseitige Beeinflussung. Zwischen den Fachkonzepten ergeben sich zusätzlich, wie in der folgenden Darstellung ersichtlich, einseitige und wechselseitige Beeinflussungen.



Unabhängig von diesen einseitigen und wechselseitigen Beeinflussungen der Fachkonzept, im eigentlichen Sinne der Fachbereiche der städtischen Entwicklung untereinander, stellt die weitere Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung das allumfassende Schwerpunktziel dar, welches auf alle Fachkonzepte und damit auf die weitere Entwicklung der Stadt Oelsnitz/Vogtl. Einfluss hat.

Den größten Stellenwert nehmen dabei die Fachkonzepte Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Handel/Tourismus und das Fachkonzept Wohnen ein.

Alle Kernaussagen sind darauf gerichtet, den Bürgern der Stadt Oelsnitz/Vogtl. unter der Berücksichtigung der Ausgangsbedingungen eine Stadt zu gestalten, die durch ihre Attraktivität und ihr kleinstädtisches Flair von den Bürgern als zukunftssträchtige Heimat angesehen wird und somit positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung zu nehmen.

In den Fachkonzepten sind die folgenden gleichartigen Schwerpunkte zu erkennen:

- nachhaltige demografische Entwicklung, Reduzierung des Bevölkerungsrückgangs
- Anpassung aller Ziele und Maßnahmen an die demographische Entwicklung im Hinblick auf die Altersstruktur
- weitere Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Revitalisierung bzw. Renaturierung von Brachflächen
- Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums und der zentrumsnahen Wohnbereiche als Wohnstandorte durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes und damit Attraktivitätssteigerung

Gleichzeitig führen einige Schwerpunktthemen der Fachkonzepte zu Konflikten mit anderen Fachkonzepten. So wird:

- der Rückbau an manchen Stellen das historisch gewachsene Stadtbild verändern
- auch geringe Neuinanspruchnahme von Bauflächen für Gewerbe, Wohnen, Verkehr und Tourismus zu weiteren Versiegelungen führen und damit die Umwelt belasten
- der Stadtbau in den Plattengebieten zu Rückbauten und Umzügen führen

Um die Konflikte zu minimieren, muss es in diesem Prozess immer zu Abwägungen der einzelnen Interessen untereinander kommen.

## 5.2 Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten

Im Rahmen der Erarbeitung des InSEK wurden mit den Beteiligten in den unterschiedlichsten Bearbeitungsphasen Abstimmungen geführt. Im Ergebnis wurden Zielstellungen und Maßnahmen korrigiert und präzisiert. Hauptdiskussionspunkt ist weiterhin der Umgang und die Herangehensweise im Umstrukturierungsgebiet. Die Problematik des erforderlichen Rückbaues wird von allen Beteiligten anerkannt. In einem Teilkonzept sollen vertiefende Untersuchungen durchgeführt und Maßnahmen in zeitlichen Abschnitten definiert werden.

## 5.3 Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie

### 5.3.1 Gesamtstädtische Schwerpunktthemen

Aus den Kernaussagen und Zielen der einzelnen Fachkonzepte lassen sich folgende Schwerpunktthemen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie ableiten:

- weitere Sanierungen der Gebäudesubstanz sowie Gestaltung des Stadtzentrums als attraktiver und zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsstandort mit individuellen Angeboten für die einzelnen Nutzerschichten
- Erstellung von vertiefenden Nutzungs- und Umgestaltungskonzepten für einzelne Bereiche
- Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes, Entwicklung und Umsetzung zukunftsfähiger Maßnahmen im Bereich der energetischen Stadterneuerung
- Schaffung von optimalen Voraussetzungen für die Ansiedelung und Erweiterung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung
- Nutzungsintensivierung randstädtischer Brachflächen
- Vernetzung von Grünflächen durch Schaffung von Grün- und Funktionsflächen
- Rückbau von nicht mehr marktfähigem Wohnraum in den Zentrumsrandbereichen unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, verbunden mit Neuordnung der Flächen zur Erhöhung der Attraktivität der angrenzenden Bereiche, Entkernung der stark überbauten Innenstadtquartiere
- Reduzierung des Wohnungsbestandes im Stadumbauegebiet Otto-Riedel-Straße/ Adolf-Damaschke-Straße/Raschau, angepasst an die Bevölkerungs- und Leerstands-entwicklung
- qualitativer Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur um Familien neben Arbeits- und Wohnbedingungen optimale Voraussetzungen für das Leben in der Stadt zu bieten (Kindertageseinrichtungen, betreutes Wohnen)
- Schaffung und Erhalt von Freizeit- und Bildungsangeboten sowie Unterstützung von Initiativen zur Betreuung Jugendlicher aller Alters- und Interessengruppen
- Prüfung weiterer verkehrsorganisatorischer Maßnahmen zur abschnittsweisen Umgestaltung einzelner Straßen (Dr.-Friedrichs-Straße, Kreisverkehr Karl-Liebknecht-Straße/ Adolf-Damaschke-Straße/Schützenhaus)
- Sanierung bzw. Ausbau des Straßen- und Radwegenetzes (Elsterradweg)

### 5.3.2 Weiterentwicklung des Siedlungskörpers

*Plan 25 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien – Einteilung in Gebietstypen*

Aus den ermittelten und genannten Schwerpunkten ist die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie und damit die Entwicklung des Siedlungskörpers abzuleiten. Hierbei soll auf die in der Arbeitshilfe vorgeschlagene Unterteilung der Gebiete zurückgegriffen werden. Im Zusammenspiel von Definition der Gebietstypen und den ermittelten Zielen und Schwerpunktthemen für die städtische Entwicklung können die einzelnen Stadtbereiche den Gebietstypen zugeordnet werden.

Tabelle 60 Gebietszuordnung Gebietstypen

GEBIETSTYP	BESCHREIBUNG
	ZUGEORDNETE STADTBEREICHE
konsolidiertes Gebiet	<p>Als konsolidiertes Gebiet werden Bereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lagegunst und Akzeptanz sowohl einen hohen Sanierungsstand als auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Aus strategischen Gesichtspunkten wird im konsolidierten Gebiet mittel- bis langfristig nur ein geringer Bedarf gesehen, dieses Gebiet in seinen Qualitäten weiter zu stärken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung der Ortsteile Planschwitz, Magwitz, Taltitz, Hartmannsgrün, Raasdorf, Görnitz (einschließlich der Eigenheimgebiete am Friedhof), Unterhermsgrün, Oberhermsgrün und Lauterbach</li> <li>- Eigenheimbebauung entlang der Schönecker Straße</li> <li>- Bebauung Untermarxgrün einschließlich der Bauflächen nördlich und südlich der Untermarxgrüner Straße</li> <li>- Bebauung Raschau</li> </ul>
konsolidierungswürdiges Gebiet	<p>Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum Einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum Anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen. In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern. Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung Zentrum</li> <li>- Bebauung Elsteraue</li> <li>- Bebauung östlich der Plauenschen Straße</li> <li>- Bebauung Voigtsberg</li> <li>- Bebauung östlich vom Stadtzentrum</li> <li>- Bebauung Schleizer Straße (Raschau)</li> </ul>
Umstrukturierungsgebiet	<p>Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und/oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen. Insbesondere Umstrukturierungsgebiete sollen Maßnahmen konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plattenbaugebiet Otto-Riedel-Straße</li> <li>- Bebauung Adolf-Damaschke-Straße, Straße des Friedens, Paul-Apitzsch-Straße</li> </ul>

## 5.4 Prioritäten, Maßnahmenpakete und Finanzierung

### 5.4.1 Zuordnung der Maßnahmen zu den Gebietstypen

Tabelle 61 Gebietszuordnung konsolidiertes Gebiet/Maßnahmen

GEBIET	MASSNAHMEN
Bebauung der Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandhaltung und teilweise Erneuerung der Verkehrsanlagen und öffentlichen Freiflächen</li> <li>- Sanierung des Görnitzer Weges als Zufahrt zu den Wohngebieten</li> <li>- Erhaltung der Qualität als Wohnstandorte</li> <li>- keine baulichen Entwicklungen über die bestehenden Ortsgrundrisse hinaus</li> <li>- weitestgehender Erhalt der vorhandenen historischen Dorfstrukturen</li> </ul>
Eigenheimbebauung an der Schönecker Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Qualität als Wohnstandort</li> <li>- keine baulichen Entwicklungen über die bestehenden Ortsgrundrisse hinaus</li> </ul>
Bebauung Unter-marxgrün einschließlich der Bauflächen nördlich und südlich der Unter-marxgrüner Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Qualität als Wohnstandort</li> <li>- Erhalt und Stärkung der gewerblichen Entwicklungen</li> </ul>
Bebauung Raschau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Wohnfunktion ohne Erweiterungen</li> </ul>

Tabelle 62 Gebietszuordnung konsolidierungswürdiges Gebiet/Maßnahmen

GEBIET	MASSNAHMEN
Bebauung Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Sanierung der Wohngebäude</li> <li>- Rückbau leerstehender verschlissener Substanz unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte</li> <li>- Förderung der Einrichtung individueller und besonderer Wohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus)</li> <li>- Neugestaltung, Aufwertung und Schaffung von Grünbereichen (Platz der Einheit)</li> <li>- Freilegung stark überbauter Quartiersbereiche</li> <li>- Realisierung von Erschließungsmaßnahmen an Straßen</li> <li>- Rückbau (Kino, Garagen Post, ehem. Möbelhaus)</li> <li>- Neugestaltung Heppeplatz/Grabenstraße</li> <li>- Neugestaltung Verbindung Falkensteiner Straße/Bachstraße einschließlich Freilegung und Brückenneubau Gerbersbach</li> <li>- Weiterführung Sanierung Grundschule</li> <li>- Sanierung und Umnutzung der Gebäude A und B des ehem. Landratsamtes</li> <li>- Sanierung bzw. Neuordnung von Erschließungsanlagen</li> </ul>

Bebauung Elsteraue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revitalisierung bzw. Renaturierung noch bestehender Industrie- und Gewerbebrachen (Halbmond Teppichwerke, ehemaliges E-Werk, ehemaliges Gaswerk)</li> <li>- Erhalt, Aufwertung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen einschließlich der Erneuerung des Steges über die Weiße Elster</li> <li>- Rückbau Steinmühlenhäuser</li> </ul>
Bebauung östlich der Plauenschen Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilabbruch der Gebäude der Hartsteinwerke</li> <li>- Revitalisierung der bestehenden Flächen</li> <li>- Umnutzung ehemaliges Krankenhaus</li> </ul>
Bebauung Voigtsberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude</li> <li>- Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnsubstanz</li> <li>- Weiterführung der Sanierung des Schlosses</li> <li>- Sanierung der Kindereinrichtung</li> </ul>
Bebauung östlich vom Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude</li> <li>- Sanierung von Erschließungsanlagen</li> <li>- Entkernung von Hinterhöfen</li> <li>- Revitalisierung des Gebäudes Landratsamt Stephanstraße</li> <li>- Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnsubstanz (Zimmersteig, Kantor-Georgi-Straße)</li> </ul>
Bebauung Schleizer Straße (Raschau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude</li> <li>- Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen (ehem. Kreisbaubetrieb, Möbelmarkt, I-Bau)</li> <li>- Neuordnung der Flächen ehem. Kindergarten Schleizer Straße 17/19</li> <li>- Neugestaltung von Erschließungsanlagen</li> <li>- Rückbau nicht mehr marktfähiger Wohnsubstanz (z.B. Nordstraße)</li> </ul>

Tabelle 63 Gebietszuordnung Umstrukturierungsgebiet/Maßnahmen

GEBIET	MASSNAHMEN
Plattenbaugebiet Otto-Riedel-Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau von Wohnungen entsprechend der Leerstands-entwicklung (Geschossreduzierungen, Segmentrückbau, Komplettabriss)</li> <li>- Aufwertung der verbleibenden Wohnbereiche (Grünflächen- und Spielplatzgestaltung, Neugestaltung der Erschließungsanlagen)</li> <li>- Neugestaltung und Neuordnung Stadionkomplex und Vogtlandsporthalle einschließlich Disco Trabant</li> </ul>
Bebauung Adolf-Damaschke-Straße, Straße des Friedens, Paul-Apitzsch-Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau von Wohnungen entsprechend der Leerstands-entwicklung</li> <li>- Grundrissveränderungen</li> <li>- Nachnutzung verbleibender Flächen für zentrumsnahes Wohneigentum</li> <li>- Aufwertung der Wohnbereiche und Grünflächengestaltung</li> <li>- Rückbau von Garagenstandorten</li> </ul>

## 5.4.2 Zusammenstellung von Maßnahmenpaketen

### Plan 26 Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategien – Maßnahmenpakete

Tabelle 64 Maßnahmenpakete

Maßnahme	neues Stadt- umbaugebiet	Umsetzungszeitraum					Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2014	mittelfristig bis 2016	mittelfristig bis 2018	langfristig bis 2020	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Freiflächen	sehr hoch	hoch	mittel			
<b>STÄDTISCHE BAUMAßNAHMEN (unter Einbeziehung etwaiger Fachförderungen)</b>															
Brückenersatzneubau Hoher Steg	x		x	x		x			x	x			585	Stadt	
Kita „Am Stadion“ Otto-Riedel-Straße 4-6 (Sanierung: Fassade, Eit, TGA)	x		x	x		x					x		200	Stadt	
Kita „Sperkennest“ August-Bebel-Straße 17 (Sanierung, Teilabbruch, Um- und Ausbau)	x		x			x				x			2.400	Stadt	
Grundschule Otto-Riedel-Straße 2 Sanierung (Fassade, Fens- ter, Eit, TGA)	x				x	x					x		200	Stadt	
Abschluss Sanierung Grundschule Karl-Marx-Platz			x			x				x			380	Stadt	
Vogtlandhalle A.-Damaschke-Str. 55a (Sanierung Fassade nach Teilabbruch)	x				x	x						x	200	Stadt	
Musikschule Lutherstraße 17	x			x	x	x						x	450	Stadt	
Sanierung Bergfried Schloss Voigtsberg				x	x	x					x		400	Stadt	
Instandsetzung der Stadtmauer Bereich „Zöphelsches Haus“					x	x			x			x	250	Stadt	
<b>Summe städtische Baumaßnahmen</b>												<b>5.065</b>			
<b>GESTALTUNG ÖFFENTLICHER FREIFLÄCHEN</b>															
Freiflächengestaltung Umfeld Steinmühle (einschl. Festwiese)	x		x						x			x	80	Stadt	
Freiflächengestaltung Umfeld Hoher Steg (Stadt- & Erlebnispark)	x				x				x			x	100	Stadt	
Spiel-/Freiflächen- gestaltung Bereich Dr.-Friedrichs- Straße/Schmidtstraße					x				x			x	150	Stadt	
Aufwertung Spielplätze (gesamtes Stadtgebiet)			x	x	x				x		x		100	Stadt	
Renaturierung Gerbersbach					x				x			x	250	Stadt	
Festplatz Oberhermsgrün					x				x			x	50	Stadt	
Schlossgarten Magwitz					x				x			x	20	Stadt	
<b>Summe öffentliche Freiflächen</b>												<b>750</b>			

Maßnahme	neues Stadt- umbaugebiet	Umsetzungszeitraum					Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2014	mittelfristig bis 2016	mittelfristig bis 2018	langfristig bis 2020	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Freiflächen	sehr hoch	hoch	mittel			
<b>STRASSENSANIERUNGSMASSNAHMEN</b>															
Sanierung Gartenstraße			x						x	x			400	Stadt	
Sanierung Windmühlenweg				x					x		x		500	Stadt	
Sanierung Dr.-Friedrichs-Straße			x						x	x			390	Stadt	
Sanierung Dr.-Külz-Straße				x					x			x	50	Stadt	
Sanierung Pfortenstraße				x					x		x		50	Stadt	
Sanierung Feldstraße					x				x			x	50	Stadt	
Neugestaltung Heppeplatz/Grabenstraße				x					x	x			595	Stadt	
Dorfstraßen in den Ortsteilen			x	x	x				x			x	300	Stadt	
Sanierung Nordstraße	x		x	x					x	x			125	Stadt	
Sanierung Mühlstraße	x			x					x	x			110	Stadt	
Sanierung Weststraße	x				x				x			x	100	Stadt	
Sanierung Mittelstraße	x				x				x		x		100	Stadt	
Sanierung Karl-Liebknecht-Straße			x						x	x			600	Stadt	
Anlage Kreisverkehr Karl-Liebknecht-Straße/Adolf-Damaschke-Straße	(x)			x					x		x		400	Stadt	
Aufweitung Adolf-Damaschke-Straße (Abschnitt „Stinkergasse“)	x			x					x			x	360	Stadt	
Sanierung Paul-Apitzsch-Straße	x	x	x						x	x			150	Stadt	
Sanierung Otto-Riedel-Straße	x				x				x	x			150	Stadt	
<b>Summe städtische Straßensanierungsmaßnahmen</b>												<b>4.430</b>			
<b>INFRASTRUKTURMASSNAHMEN UND SONSTIGES</b>															
Umsetzung Abwasserentsorgung in den Ortsteilen (zentral bzw. dezentral)		x	x			x					x		k.A.	ZWAV/ privat	
Erarbeitung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes			x									x	k.A.	(Stadt)	
<b>Summe sonstige Maßnahmen</b>												<b>k.A.</b>			

Maßnahme	neues Stadt- umbaugebiet	Umsetzungszeitraum					Ziele				Priorität			Mittelbedarf in TEUR	Eigentums- verhältnisse
		kurzfristig bis 2014	mittelfristig bis 2016	mittelfristig bis 2018	langfristig bis 2020	Sanierung/ Aufwertung	Rückbau/ Aufwertung	Rückbau	Erneuerung Freiflächen	sehr hoch	hoch	mittel			
<b>GEBÄUDERÜCKBAU</b>															
Rückbau ehemalige Halbmond und Revitalisierung/Renaturierung			x	x			x	x	x		x		1.990	Stadt	
August-Bebel-Straße (ehemaliges Kino)	x						x	x	x	x			60	privat	
Rückbau Turnhalle Alte Reichenbacher Straße				x				x				x	100	Stadt/ Privatisierung	
(Teil-)Rückbau und ggf. Sanierung ehem. Lernbehindertenschule Turnstr. 2					x		x	x				x	50	Stadt/ Vogtlandkreis	
Otto-Riedel-Str. 55-61 (40 WE, 2.514 m² Wfl.)	x		x				x				x		176	OEWOG	
Otto-Riedel-Str. 45-53 (50 WE, 2.240 m² Wfl.)	x			x			x				x		157	OEWOG	
Otto-Riedel-Str. 28-34 (40 WE, 2.393 m² Wfl.)	x			x			x				x		168	OEWOG	
Otto-Riedel-Str. 20-26 (56 WE, 2.697 m² Wfl.)	x				x		x				x		189	OEWOG	
Otto-Riedel-Str. 8-18 (68 WE, 2.785 m² Wfl.)	x				x		x				x		195	OEWOG	
Raschauer Straße 53 (7 WE, 442 m² Wfl.)	x				x		x	x			x		31	OEWOG	
Steinmühlenhäuser 6 (6 WE, 364 m² Wfl.)	x				x		x	x			x		26	OEWOG	
Steinmühlenhäuser 7 (Mühle, Teilabbruch)	x						x	x	x		x		50	privat	
Steinmühlenhäuser 9	x							x			x		35	privat	
Nordstraße 14 (6 WE, ca. 390 m² Wfl.)	x			x				x			x		27	privat	
private Hintergebäude	x							x				x	60	privat	
<b>Summe Gebäuderückbau</b>													<b>3.314</b>		
<b>PRIVATE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN/WOHNUMFELDGESTALTUNG</b>															
Otto-Riedel-Straße 3	x		x						x	x			50	OEWOG	
Adolf-Damaschke-Straße 81-87, 89-95, 99	x	x							x	x			90	OEWOG	
Adolf-Damaschke-Straße 51,a-b	x		x						x		x		40	OEWOG	
Straße des Friedens 5-11	x		x						x			x	90	OEWOG	
Spielplatz Adolf-Damaschke-Straße	x		x						x	x			10	OEWOG	
August-Bebel-Straße (Freiflächengestaltung nach Abbruch Kino)	x		x						x			x	20	privat	
<b>Summe private Erschließungsmaßnahmen</b>													<b>300</b>		
<b>PRIVATE BAUMASSNAHMEN</b>															
Sanierungsmaßnahmen an Privatgebäuden	(x)						x					x	600	privat	
Umnutzung/Abbruch ehem. Krankenhaus Gartenstraße 2					x		x	x	x				1.500	privat	
Otto-Riedel-Straße 3 (Umbau zu barrierearm)	x	x	x				x				x		100	OEWOG	
<b>Summe private Baumaßnahmen</b>													<b>2.200</b>		

### 5.4.3 Zukünftige Städtebaufördergebiete

Abgeleitet aus formulierten Schwerpunkten, Maßnahmen und Maßnahmenpaketen ergibt sich folgende Gebietskulisse für künftige Städtebaufördergebiete

Tabelle 65 Zukünftige Fördergebietsausweisung

GEBIET	VERÄNDERUNG
Sanierungsgebiet (SEP) „Stadtkern“	Abschluss
Erhaltungsgebiet (SDP) „Historisches Oelsnitz“	Abschluss
Stadtumbaugebiet (SUO) „Otto-Riedel-Straße/Adolf-Damaschke-Straße/Raschau“	Neubeantragung*
EFRE (Bereich Halbmond/Elsteraue)	ggf. Neubeantragung

\* Die Grenzen des Stadtumbaugebietes werden für eine neuerliche Beantragung voraussichtlich überarbeitet werden.

Zukünftig wird der Themenkomplex des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung eine zentrale Rolle in der Städtebauförderung spielen. Die Erstellung eines gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes ist in Planung und wird Grundlage für alle weiteren Konzepte und Maßnahmen in diesem Bereich sein. Das InSEK wird darauf aufbauend inhaltlich um die Themen Energie und Klimaschutz ergänzt werden.

## 6 ZUSAMMENFASSUNG, ERFOLGSKONTROLLE

### 6.1 Zusammenfassung, Fazit

Die Kernaussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergeben sich aus dem weiter anhaltenden demographischen Wandel, der daraus resultierenden Wohnungsprognose sowie wirtschaftlichen Entwicklung und allen Bereichen des sozialen Zusammenlebens.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Oelsnitz/Vogtl. deutet langfristig (2025) auf einen Bevölkerungsrückgang von nochmals etwa 1.700 EW hin. Als Folge muss zukünftig mit einem erhöhten Wohnungsleerstand, eventuellen Mindernutzungen von Einrichtungen und fehlenden Fachkräften gerechnet werden. Auch ein neuerlicher Rückgang der Schülerzahlen ist nach einer Stabilisierung in den kommenden Jahren wieder abzusehen.

Das vorliegende InSEK stellt in der Zusammenarbeit von Fachbehörden, politischen Entscheidungsträgern und Bürgern ein Konzept dar, mit welchem auf diese Prozesse reagiert werden soll. Alle Maßnahmen zielen darauf hin, den Bevölkerungsrückgang zu minimieren, Arbeitsplätzen zu schaffen bzw. zu sichern und damit den Einwohnern eine attraktive urbane Kleinstadt zu erhalten.

Besonders der jungen Generation sollen Perspektiven geboten werden, sich aktiv in das städtische Leben einzubringen und ihre Zukunft wieder in Oelsnitz/Vogtl. zu sehen.

Der Erhalt und die Attraktivitätssicherung der erweiterten Innenstadt hat dabei weiterhin oberste Priorität. Hier wird sich deshalb auch zukünftig eine große Anzahl von Maßnahmen konzentrieren. Weitere Sanierung, Entkernung, Um- und Neugestaltung von Erschließungsanlagen, Verkehrsorganisation, Brachenbeseitigung bzw. Umnutzung, Entschärfung der Parkplatzsituation, Grüngestaltung und Grünvernetzung und somit Attraktivitätssteigerung sind dabei die Hauptaufgaben.

Der quantitative Angleich an die sinkende Nachfrage im Wohnungsbereich soll kurz- bis langfristig durch Rückbau an den Standorten des industriellen Wohnungsbaues entsprechend der Bevölkerungsentwicklung erfolgen.

## 6.2 Aufbau der Erfolgskontrolle in der Stadt

Für eine sinnvolle Erfolgskontrolle der Stadtentwicklung und eine zeitnahen Anpassung von Entwicklungszielen und Maßnahmen an die veränderten Gegebenheiten, ist es erforderlich, bestimmte Kernindikatoren auf gesamtstädtischer Ebene, besser aber noch gebietsbezogen zu ermitteln und auszuwerten.

Tabelle 66 Kernindikatoren

INDIKATOR	INFORMATION	RÄUMLICHER BEZUG	AKTUALISIERUNG
Bevölkerung	Einwohnerzahl	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
	Altersgruppen	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
	Wanderungen nach Region	gesamtstädtisch	jährlich
	Anzahl Haushalte	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
Wohnen	Neubau	gesamtstädtisch	jährlich
	Abriss	gesamtstädtisch	jährlich
	Entwicklung der Wohnungsgrößen	gesamtstädtisch	jährlich
	Leerstand	gesamtstädtisch/ Teilgebiete	jährlich
Wirtschaft	Anzahl Betriebe	gesamtstädtisch	jährlich
	Umsatzzahlen	gesamtstädtisch	jährlich
	Gewerbesteuereinnahme	gesamtstädtisch	jährlich
Daseinsvorsorge	Bildungseinrichtungen mit Auslastung	gesamtstädtisch	jährlich
	Kindertagesstätten mit Auslastung	gesamtstädtisch	jährlich
	Altenpflegeeinrichtungen mit Auslastung	gesamtstädtisch	jährlich
Soziales	Anzahl Arbeitslose	gesamtstädtisch	jährlich
	ALG II Empfänger	gesamtstädtisch	jährlich
	Sozialhilfeempfänger	gesamtstädtisch	jährlich

### ERGEBNISSE DER JÄHRLICHEN WIRKUNGSBEOBACHTUNG

Zur Sicherung eines kontinuierlichen Stadumbauprozesses wird festgelegt, dass eine jährliche Wirkungsbeobachtung durchgeführt wird. Dazu soll in einer Stadtratssitzung im IV. Quartal des jeweiligen Jahres

- die Indikatoren der Erfolgskontrolle überprüft und ausgewertet werden
- der Stand der Maßnahmendurchführung überprüft werden
- überprüft werden, ob die Zielstellungen der einzelnen Fachkonzepte zu präzisieren sind
- entsprechend der jeweiligen Situation und eventueller Prioritätenveränderungen neue Ziele festgelegt werden.

## ÄNDERUNGSREGISTER