



Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Auestraße“ gemäß § 171 b BauGB

Stadt Glauchau



Auftraggeber

Stadt Glauchau

Markt 1
08371 Glauchau

Ansprechpartner

Andreas Mitschke
Fachbereichsleiter Planen und Bauen
T +49 3763 65-514
baurecht@glauchau.de

Auftragnehmer

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

T +49 351 2105-0
F +49 351 2105-111
dresden@ke-mitteldeutschland.de
www.ke-mitteldeutschland.de

Jens Haudel (Projektleiter)
Sabine Uhlig
Ann-Katrin Maier
Claudia Bauer
Michael Kroll

Beschlussfassung vom 14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	1
2.	Gesamtstädtische Situation	3
2.1	Lage und räumliche Einordnung der Stadt Glauchau	3
2.2	Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Auestraße“	4
2.3	Übergeordnete räumliche Planungen und Konzepte	5
2.4	Städtische Planungen und Konzepte	6
2.5	Beteiligungsformate	11
3.	Demografie und Sozialstruktur	14
3.1	Demografische Entwicklung und Prognose	14
3.2	Sozialstruktur	17
4.	Städtebauliche, bauliche, infrastrukturelle und soziale Situation	19
4.1	Städtebauliche Missstände, Brachen und Baulücken	19
4.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	21
4.3	Gebäudenutzung	22
4.4	Ortsbild sowie Bau- und Freiraumstruktur	23
4.5	Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude	26
4.6	Leerstandssituation	31
4.7	Denkmalschutz	34
4.8	Gewerbe und Handel	37
4.9	Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Akteure	38
4.10	Verkehrssituation und technische Infrastruktur	40
4.11	Ökologie und Altlasten	45
4.12	Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse	49
5.	Entwicklungskonzeption	52
5.1	Grundsätze und Festlegungen	52
5.2	Übergeordnete Entwicklungsziele	54
5.3	Konkretisierende Entwicklungsziele	54
6.	Maßnahmenplanung	56
6.1	Vorbereitende Maßnahmen/Grunderwerb	56
6.2	Ordnungsmaßnahmen	56
6.3	Baumaßnahmen	60
6.4	Sonstige Maßnahmen	63
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	64
8.	Monitoring- und Evaluierungskonzept	72
9.	Fazit	74
	Anhang: TÖB-Beteiligung	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage der Stadt Glauchau.....	3
Abbildung 2 Luftbild des Untersuchungsgebietes.....	4
Abbildung 3 Auszug aus Karte 1 Raumstruktur.....	5
Abbildung 4 Schwerpunkträume der Stadtentwicklung gemäß INSEK Glauchau 2035+	8
Abbildung 5 Eindrücke von der Bürgerversammlung am 26.09.2023	13
Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glauchau nach Altersklassen	14
Abbildung 7 Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Untersuchungsgebiet (n = 271).....	21
Abbildung 8 Nutzung der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 9 Bauzustand der Hauptgebäude/Nebengebäude im Untersuchungsgebiet.....	28
Abbildung 10 Leerstandssituation der Hauptgebäude/Nebengebäude im Untersuchungsgebiet (n = 193)	31
Abbildung 11 Leerstände der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet	31
Abbildung 12 Breitbandverfügbarkeit in Glauchau mit Bandbreite ≥ 50 Mbit/s	45
Abbildung 13 Überschwemmungsgebiete (HQ 100) im Untersuchungsgebiet „Auestraße“ (in Blau)	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Relevante Aussagen/Festlegungen aus Bebauungsplan Nr. 2-38	10
Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glauchau nach Altersklassen	14
Tabelle 3 Entwicklung der Einwohneranzahl im Gebiet „Auestraße“ zwischen 2015 und 2022	15
Tabelle 4 Vergleich der Einwohnerentwicklung im Gebiet und der Stadt Glauchau.....	15
Tabelle 5 Vergleich der Bevölkerungszusammensetzung nach Altersklassen.....	16
Tabelle 6 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 1 (-12,5 % bis 2040).....	16
Tabelle 7 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 2 (-14,2 % bis 2040).....	17
Tabelle 8 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 3 (-15,6 % bis 2040).....	17
Tabelle 9 Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau und das Gebiet.....	17
Tabelle 10 Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen (Stand: 2022)	18
Tabelle 11 Entwicklung der SGB II-Quote zwischen 2016 und 2020 im Vergleich	18
Tabelle 12 Übersicht der Brachflächen und Baulücken im Gebiet	20
Tabelle 13 Sanierungszustand der Gebäude im Gebiet (n = 193)	26
Tabelle 14 Leerstände im Untersuchungsgebiet	32
Tabelle 15 Anzahl der Gebäude mit leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten.....	33
Tabelle 16 Denkmalgeschützte Objekte im Untersuchungsgebiet.....	34
Tabelle 17 Gewerbetreibende im Gebiet „Auestraße“	37
Tabelle 18 Gemeinbedarfs-/Kultur-/Sporteinrichtungen im Gebiet.....	38
Tabelle 19 Anzahl Schüler/Schülerinnen allgemeinbildender Schulen nahe dem Gebiet „Auestraße“*	39
Tabelle 20 Altlastenverdachtsflächen im SEKo-Gebiet	48

Abkürzungsverzeichnis

B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
B-Plan	Bebauungsplan
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EG-WRRL	Europäische Wasserrahmenrichtlinie
ESF	Europäischer Sozialfonds
EW	Einwohner
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Flst.	Flurstück
Flstnr.	Flurstücknummer
GE	Gewerbeeinheiten
ggü.	gegenüber
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
K	Kreisstraße
LASUV	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
LEADER	Maßnahmenprogramm der Europäischen Union
LEP	Landesentwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SEKo	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
SPA	Europäisches Vogelschutzgebiet
SWOT	Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UG	Untersuchungsgebiet
WE	Wohneinheiten

1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Glauchau liegt im Westen des Landkreises Zwickau nahe der Grenze zum Freistaat Thüringen. Sie übernimmt als Mittelzentrum wichtige Funktionen im Verdichtungsraum Zwickau und Chemnitz. Das Mittelzentrum Glauchau ist regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum und fungiert als zentraler Ort, der auch zur Stärkung des ländlichen Raumes beiträgt. Die Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Orte ist wichtiger Bestandteil der Regionalplanung.

Innerhalb der Kernstadt Glauchau befindet sich der Teil Auestraße/Waldenburger Str. im nordwestlichen Bereich. Die Verbindung zum Zentrum erfolgt über die Auestraße, Leipziger Platz und Talstraße, die Verbindung ins Umland über die Auestraße, Meeraner Straße und Waldenburger Straße.

Geprägt ist der Bereich Auestraße von straßenbegleitender gründerzeitlicher Blockrandbebauung sowie kleinteiligem Gewerbe. Im Gebiet sind mehrere Denkmale vorhanden und es gibt eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude. Im gesamten Untersuchungsgebiet „Auestraße“ sind erhebliche städtebauliche Defizite und Funktionsverluste vorhanden und zukünftig verstärkt zu erwarten, wenn nicht gegengesteuert wird. Der erhöhte Handlungsbedarf im Bereich Auestraße gegenüber anderen Stadtquartieren begründet sich aus dem des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. In der derzeit in Erarbeitung befindlichen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2035+) ist der Bereich der nordwestlichen Innenstadt (Auestraße) als Schwerpunktraum der Stadtentwicklung und damit Entwicklungsschwerpunkt mit erhöhtem Handlungsbedarf eingeordnet sowie mit entsprechenden Schlüsselmaßnahmen untersetzt.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Untersuchungsgebiet „Auestraße“ abgegrenzt und dafür das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) erarbeitet. Für 2024 ist eine Beantragung zur Aufnahme des Gebietes in ein Städtebauförderprogramm beabsichtigt, wofür das SEKo als Konzeptgrundlage dienen soll. Im SEKo wird die städtebauliche, funktionelle, demografische und soziale Situation analysiert, städtebauliche Missstände erkannt sowie notwendige Sanierungsziele und -maßnahmen für das Gebiet abgeleitet, um die bestehenden Missstände zu beseitigen bzw. zu mildern und negative Entwicklung frühzeitig entgegenwirken zu können.

Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Auestraße“ erfolgte unter der Gesamtkoordination des Fachbereiches IV – Planen und Bauen der Stadt Glauchau. Es erfolgte im gesamten Planungsprozess eine ämterübergreifende Beteiligung und Mitwirkung aller relevanten Fachbereich der Stadtverwaltung. Die Feinabstimmung der Inhalte erfolgte gemeinsam mit dem Bereich Stadtplanung, Stadtsanierung. Darüber hinaus erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie Einwohner/Eigentümer im Gebiet. Dies ist im Kapitel 2.5 näher erläutert bzw. die Übersicht der TÖB-Rückmeldungen im Anhang dargestellt.

Die **Stärkung** des Gebietes **als** (traditioneller) **Wohnstandort** im Zusammenhang mit der **Aufwertung und Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur** sind das zentrale - auch aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) abgeleitete – Gebietsziel. Vorrangig sollen alle Sanierungsmaßnahmen dazu dienen, das Gebiet durch die Behebung seiner städtebaulichen Missstände wesentlich aufzuwerten und nachhaltig zu entwickeln. Dies soll durch ein Bündel an Maßnahmen, wie Gebäudesanierungen, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Wiederherstellung oder Weiterentwicklung der Quartiersstrukturen, verbunden mit einer Stärkung der Daseinsfunktionen, erreicht werden. Dabei soll auch die charakteristische, gründerzeitliche Blockrandbebauung, im Zusammenhang mit einer **klimaschützenden Begrünung** und Vernetzung mit Aufenthaltsangeboten zur **Stärkung der gesellschaftlichen Teilhabe**, erhalten und weiterentwickelt werden.

Durch den demografischen Wandel, verbunden mit einem sehr hohen Bevölkerungsrückgang (- 31 %) in den letzten 7 Jahren sowie dem vollständigen Verlust der Läden/Geschäfte im Erdgeschossbereich, weist das Gebiet besondere Benachteiligungen ggü. der Gesamtstadt auf und benötigt für den notwendigen Transformationsprozess erhebliche Unterstützung. Ohne die finanzielle Unterstützung durch Fördermittel sind geeigneten Maßnahmen zur Stabilisierung, Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes nicht durchführbar.

Die o. g. Ziele für das Gebiet spiegeln sich sehr deutlich im Bund-Länder-Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung**“ – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP) wider. Insbesondere der Programmteil „Aufwertung“ bildet die Grundlage für die Förderung der vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung des Quartieres. Aber auch der Programmteil „Rückbau“ wird zur Beseitigung nicht mehr benötigter, kaum marktfähiger Wohnungen benötigt.

In den Programmteilen „**Rückführung städtischer Infrastruktur**“ und „**Sanierung ohne kommunalen Eigenanteil**“ ist aktuell kein Handlungsbedarf bzw. kein Potenzial vorhanden. Diese Programmteile werden somit nicht beantragt. Die Gebäude der im Gebiet liegenden sozialen Einrichtungen befinden sich im Besitz der Stadt. Mit den Stadtwerken als städtisches Unternehmen ist die technische Infrastruktur zudem bereits in städtischer Hand.

Entsprechend der aktuellen **Programmstrategie des Bundes für das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“** werden vor allem folgende Zielstellungen berührt:

- **Altbauquartiere als attraktive Orte zum Wohnen und Leben,**
hierbei insbesondere
 - Sicherung und Sanierung von Altbauten, um Leerstände zu beseitigen und zu verhindern sowie das Wohnen in den Innenstädten zu stärken
 - Erhalt und Wiederinwertsetzung historischer Ensembles und baukulturell wertvoller baulicher Anlagen
 - Stärkung der sozialen Infrastrukturangebote
- **Bedarfsgerecht angepasste, lebenswerte Stadtquartiere,**
hierbei insbesondere
 - Gestaltung und Schaffung von Freiflächen und Grünräumen
 - Aufwertung und Schaffung von Spiel- und Sportflächen sowie Freiräumen, auf denen Menschen gerne Zeit verbringen
 - bauliche Anpassungen und Rückbau in Quartieren mit strukturell bedingten Rückgängen der Nachfrage nach Wohnungen und Infrastrukturen und daraus resultierendem Leerstand
- **Öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen,**
hierbei insbesondere
 - qualitätsvolle und barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums mit seinen Straßen, Plätzen und Parks
 - zugängliche und nutzbare Grün-, Frei-, Spiel- und Sportflächen mit vielfältigen Angeboten für Erholung und Bewegung, Aufenthalt und Kommunikation und damit als Räume für die Gemeinschaft und Orte, die alle Menschen mitgestalten und nutzen können und mit denen sie sich identifizieren
- **Ressourcenschonende Stadtentwicklung unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel,**
hierbei insbesondere
 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
 - Schaffung und Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung

2. Gesamtstädtische Situation

2.1 Lage und räumliche Einordnung der Stadt Glauchau

Die Große Kreisstadt Glauchau liegt im Norden des Landkreises Zwickau und ist gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Zwickau-Chemnitz ausgewiesen. In einer Entfernung von unter 35 km liegen die drei Oberzentren Zwickau (13 km in südlicher Richtung), Chemnitz (26 km in westlicher Richtung) und Gera (33 km in westlicher Richtung) sowie das thüringische Mittelzentrum Altenburg mit Teilfunktion eines Oberzentrums (13 km in nördlicher Richtung). In unmittelbarer Entfernung zur Großen Kreisstadt Glauchau befinden sich die Mittelzentren Crimmitschau, Werdau, Limbach-Oberfrohna, Hohenstein-Ernstthal/Oberlungwitz/Lichtenstein (Sachsen) sowie die Grundzentren Meerane, Waldenburg und Penig. Zusammenfassend wird deutlich, dass die Große Kreisstadt Glauchau in eine Region mit einer vergleichsweise hohen Siedlungsdichte eingebettet ist.

Durch das Stadtgebiet verlaufen zwei überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Zwei entsprechende Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn 4 (Gera – Dresden) befinden sich im Norden der Stadt bei Jerisau und Gesau. Die Landeshauptstadt Dresden ist somit in ca. 70 min erreichbar und das thüringische Gera in ca. 40 min.

Abbildung 1 Lage der Stadt Glauchau



Quelle: Geoportal Sachsenatlas (2022)

Die Stadt Glauchau liegt auf einer Höhe von 266 m ü. NHN und ist naturräumlich dem Erzgebirgsbecken und landschaftlich dem Mittelsächsischen Hügelland zuzuordnen. Südlich von Zwickau ist das Erzgebirge gelegen, südwestlich schließt das Vogtland an. Im Norden grenzt das Altenburg-Zeitzer Lößhügelland an. Das Stadtgebiet wird von der Zwickauer Mulde Nord nach Süd durchquert.

2.2 Abgrenzung und Bedeutung des Gebietes „Auestraße“

Das rund 18 ha große Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich des Glauchauer Stadtkerns und ist als innerstädtisches Quartier Teil der erweiterten Innenstadt. Es erstreckt sich größtenteils entlang der mittleren und östlichen Auestraße, die einen wichtigen Eingang zur Innenstadt, und ihren Nebenstraßen (u. a. Zimmerstraße, Leopoldstraße, Mauerstraße) darstellt. Westlich wird das Gebiet durch die Meeraner Straße (kreuzt die Auestraße) und östlich durch die Zwickauer Mulde bzw. der Lindenstraße begrenzt. Die nördliche und südliche Gebietsgrenze bilden ausgedehnte Kleingartengebiete bzw. die Sportanlage Am Eichamt. Weiterhin grenzen verschiedene noch genutzte, aber auch ehemalige Gewerbeflächen an das Gebiet an (u. a. Wohn- und Gewerbepark Auestraße, großflächige Brache ehem. Feinzwirnerlei/ehem. Textilwerke, am nördlichen Ende der Lilienstraße).

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets an das Stadtzentrum (über ÖPNV) und das überörtliche Verkehrsnetz (Nähe zu Knotenpunkt Leipziger Platz sowie B 175 und A 4) ist als günstig einzustufen. Zudem wird das Gebiet auf einem kurzen Stück im westlichen Teil von den Radfernwegen Muldenradweg bzw. der Sächsischen Städteroute durchquert.

Das Gebiet ist v. a. durch die teilweise noch vorhandene traditionelle Blockrandbebauung aus der Gründerzeit mit einer vergleichsweise hohen Denkmaldichte und von der Zwickauer Mulde, die das Gebiet von Süd nach Nord durchfließt, geprägt. Heute dominiert im Gebiet die Wohnnutzung. Ursprünglich war das Gebiet allerdings deutlich heterogener in seiner Nutzung, was sich noch heute in den kleinteiligen, häufig leerstehenden, Gewerbestrukturen, vor allem im Erdgeschoss, widerspiegelt. Im Untersuchungsgebiet liegen mit dem Sportlerheim Am Eichamt, den Kindertagesstätten Lebensbaum und Märchenland sowie dem Kinderhaus Witzke bedeutende Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Zudem befindet sich eine Unterbringung für Schülerinnen und Schüler des Studienkollegs Glauchau und ein Treffpunkt für Jugendliche südöstlich der Zwickauer Mulde im Gebiet.

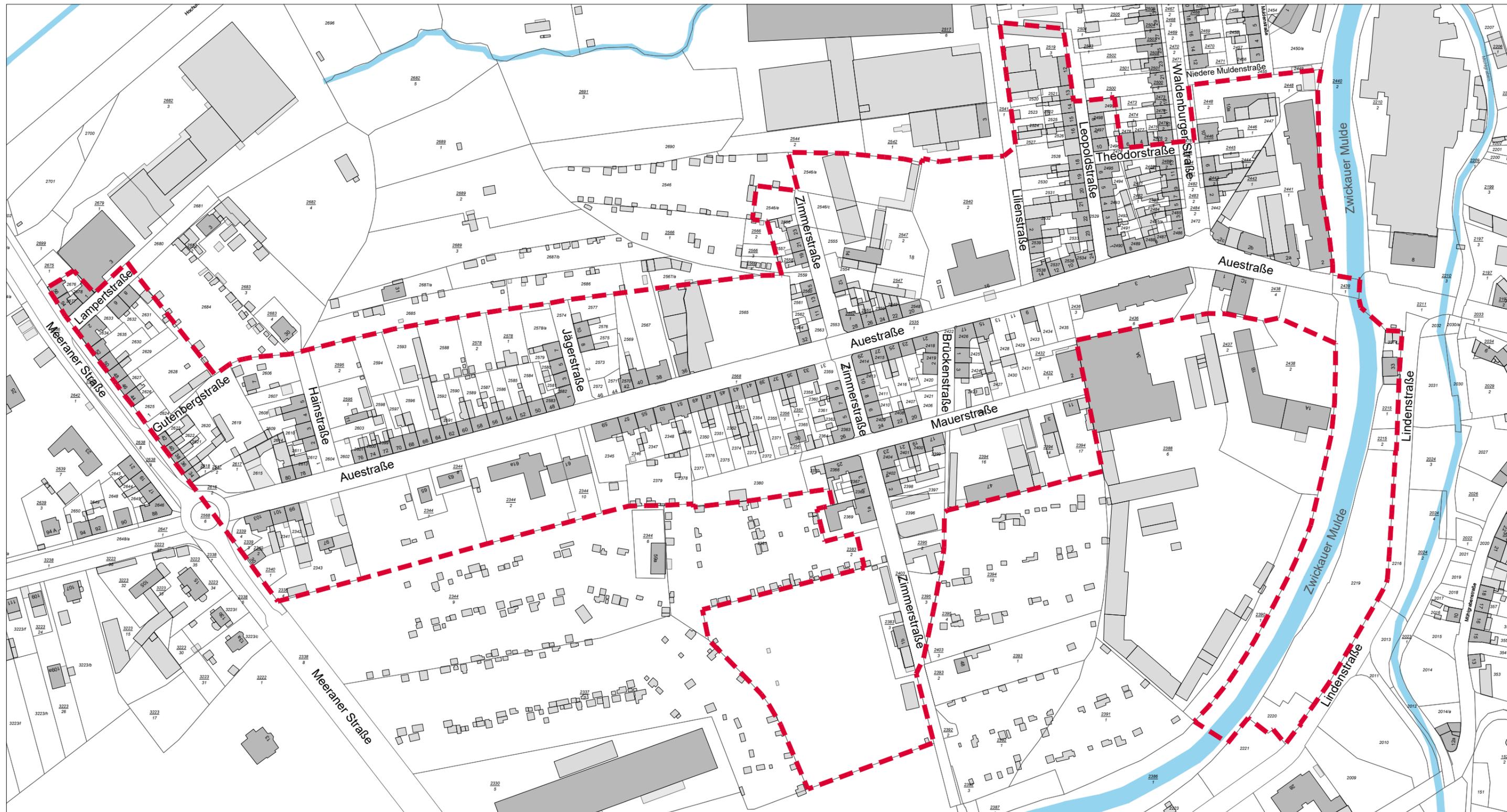
Im INSEK wird der Bereich Auestraße als Quartier mit hoher Lagequalität bezeichnet. Aufgrund des hohen Leerstandes, des teilweise sehr schlechten Sanierungsstandes sowie der fehlenden Aufenthaltsqualität der Freiräume kommt dieser Standortvorteil kaum zum Tragen.

Die Abgrenzung des Gebietes ist im nachfolgenden Plan dargestellt.

Abbildung 2 Luftbild des Untersuchungsgebietes



Quelle: Geoportal Sachsenatlas (2022)



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 01: Übersicht

- Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)
- Gewässer
- Flurstücksgrenze
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

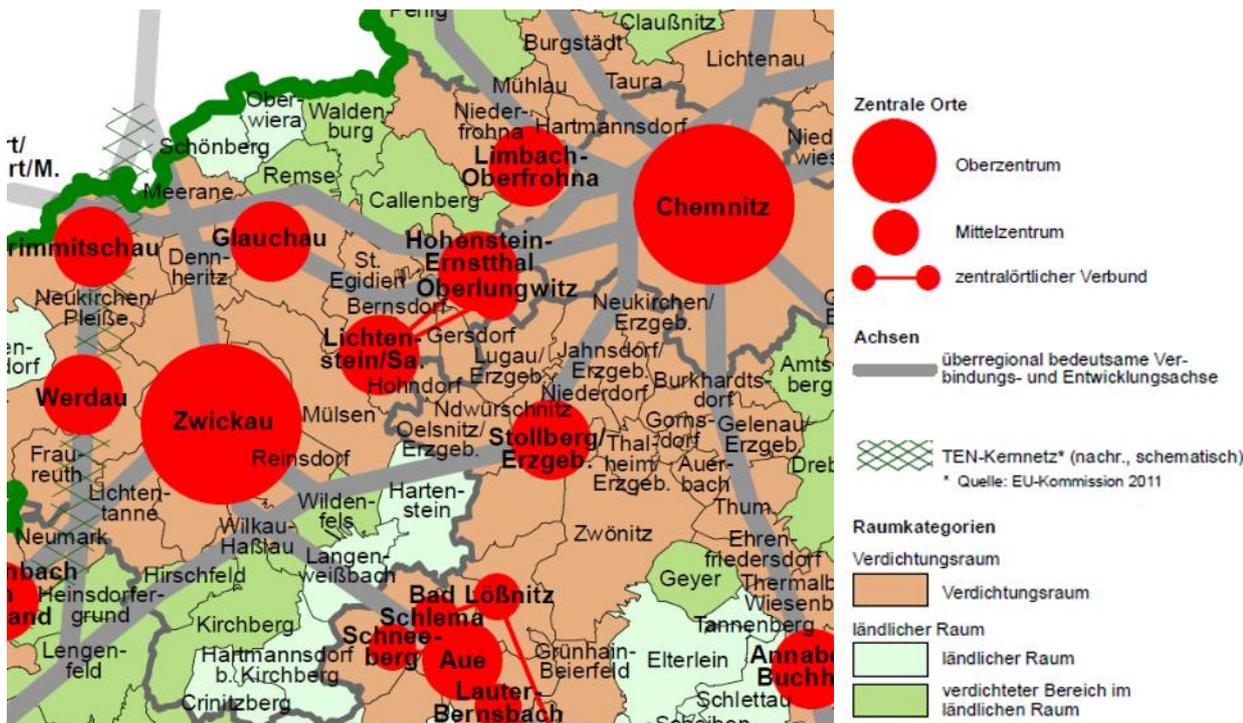


2.3 Übergeordnete räumliche Planungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013)

Im LEP 2013 wird Glauchau dem Verdichtungsraum zugeordnet und als Mittelzentrum festgelegt. Damit übernimmt die Stadt v. a. die Aufgabe, als regionales Wirtschafts-, Bildungs- und Kultur- und Versorgungszentrum den ländlichen Raum zu stabilisieren, zu sichern und zu stärken. Im Mittelbereich von Glauchau liegen die Gemeinden Meerane, Remse, Oberwiera, Waldenburg und teilweise Dennheritz. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Zwickau und Chemnitz.

Abbildung 3 Auszug aus Karte 1 Raumstruktur



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Verteilt im Stadtgebiet kommen Kiese, Kiessande und Sande in verschiedenen Klassen vor. Im Bereich der überregionalen Eisenbahninfrastruktur, Trasseneuropäische Netze und Schienenpersonenfernverkehr wird für Glauchau die Fertigstellung der Ertüchtigung des sächsischen Abschnittes der „Mitte-Deutschland-Verbindung“ (Paderborn – Erfurt – Gera) Meerane – Glauchau – Chemnitz als Ziel festgelegt. Zudem wird die Verlegung der S 288 nördlich von Glauchau festgelegt. Kleinere Agrarräume um Glauchau sind als Verbindungsbereiche, in denen Flächen für einen Biotopverbund entwickelt werden sollen, ausgewiesen.

Satzungsfassung des Regionalplanes der Region Chemnitz vom 20.06.2023

Bislang liegt für den gesamten Raum des Planungsverbandes Region Chemnitz, der auch Glauchau umfasst, kein rechtsgültiger und von der Rechtsaufsicht genehmigter eigener Regionalplan vor. Im Folgenden wird daher auf die Fassung des Satzungsbeschlusses vom Juni 2023 eingegangen.

Glauchau ist Bestandteil der ausgewiesenen regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Döbeln – Hartha – Rochlitz – A 72 – Penig – Limbach-Oberfrohna (OT Wolkenburg-Kaufungen) – Waldenburg – Glauchau, A 4. Darüber hinaus ist die Kulturlandschaft um Glauchau als Vorranggebiet Kulturlandschaft und die Gesamtstadt als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Städtetourismus festgelegt. Verkehrlich ist der Ausbau der B 1756 westlich von Glauchau aufgeführt.

Zudem werden der Stadt Glauchau mehrere Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen zugeordnet (Denkmalschutzgebiet, Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht und schützenswerte Ortsstruktur).

Entlang der Zwickauer Mulde ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich) festgelegt, das auch das Untersuchungsgebiet betrifft. Weiterhin sind im Stadtgebiet mehrere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Bereich Freiraumstruktur festgelegt, die jedoch das Gebiet „Austraße“ nicht betreffen.

Informelle Planung

Die Stadt Glauchau gehört zur LEADER-Region Schönburger Land. In diesem Gebiet leben auf einer Fläche von ca. 302 km² rund 94.800 Einwohner in 5 Städten und 13 Gemeinden. Im Rahmen der Entwicklungsstrategie der LEADER-Region (LES) für die Förderperiode 2023–2027 wurden auf Basis einer Bedarfs- und Potentialanalyse übergeordnete strategische Grundsätze und Ziele sowie einzelne Handlungsfelder und Handlungsfeldziele für die Region formuliert. Es entstanden sieben Handlungsfelder, für deren Zielerreichung verschiedene Teilziele und Maßnahmen in Form eines Aktionsplans erarbeitet wurden. Die Gemarkung Glauchau, in der sich das Untersuchungsgebiet Austraße befindet, liegt nicht im Geltungsbereich der LEADER-Förderung.

2.4 Städtische Planungen und Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Glauchau 2030+ (2016) und Entwurf der INSEK-Fortschreibung (INSEK Glauchau 2035+) mit Stand 27.09.2023

Die Stadt Glauchau verfügt über ein beschlossenes INSEK aus dem Jahr 2016, was sich aktuell in der ersten Fortschreibung befindet. Da bereits ein weitfortgeschrittener Entwurfsstand der INSEK-Fortschreibung vorliegt, wird folgend auch auf den Entwurfsstand eingegangen.

Das Gebiet um die Austraße wird sowohl im INSEK 2030+ als auch im Entwurfsstand der Fortschreibung (INSEK 2035+) als Schwerpunktraum der Stadtentwicklung genannt.

INSEK 2030

Im 2016 beschlossenen INSEK der Stadt Glauchau wurden für die Priorisierung von Maßnahmen zur Umsetzung der im INSEK definierten Ziele insgesamt 5 Schwerpunkträume benannt. Das Untersuchungsgebiet „Austraße“ ist einer dieser Schwerpunkträume. Während jedoch in den anderen 4 Schwerpunkträumen bereits einige Maßnahmen umgesetzt werden konnten, befinden sich die meisten Maßnahmen des Schwerpunktraumes „Austraße“ überwiegend noch in der konzeptionellen Vorbereitung.

Für den Schwerpunktraum mit Blick auf die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie wurde folgendes Stadtteilleitbild für 2030 formuliert:

Stadtteileitbild 2030

Der Schwerpunktraum „Auestraße“ ist ein wichtiges „Tor zur Stadt“ und ist daher ein von Verkehr geprägter Raum. Dieser Rolle nimmt sich der Stadtteil an und bietet gleichermaßen Raum für alle Verkehrsteilnehmer, das meint sowohl Fußgänger und Radfahrer als auch den motorisierten Individualverkehr. Der Straßenraum ist dabei attraktiv gestaltet.

Maßnahmen zur Wohnentwicklung bzw. des Umbaus finden im gründerzeitlichen Bestand schrittweise statt. Kleinteilige Altgewerbestandorte sowie Ladengeschäfte ermöglichen Wohnen und Arbeiten dicht beieinander. Diese Koexistenz von Wohnen und Gewerbe durchmischt und belebt den Stadtbezirk. Er bietet (u.a. erschwinglichen) Wohnraum und ist offen für Nutzungen, die nicht sensibel auf Immissionen reagieren.

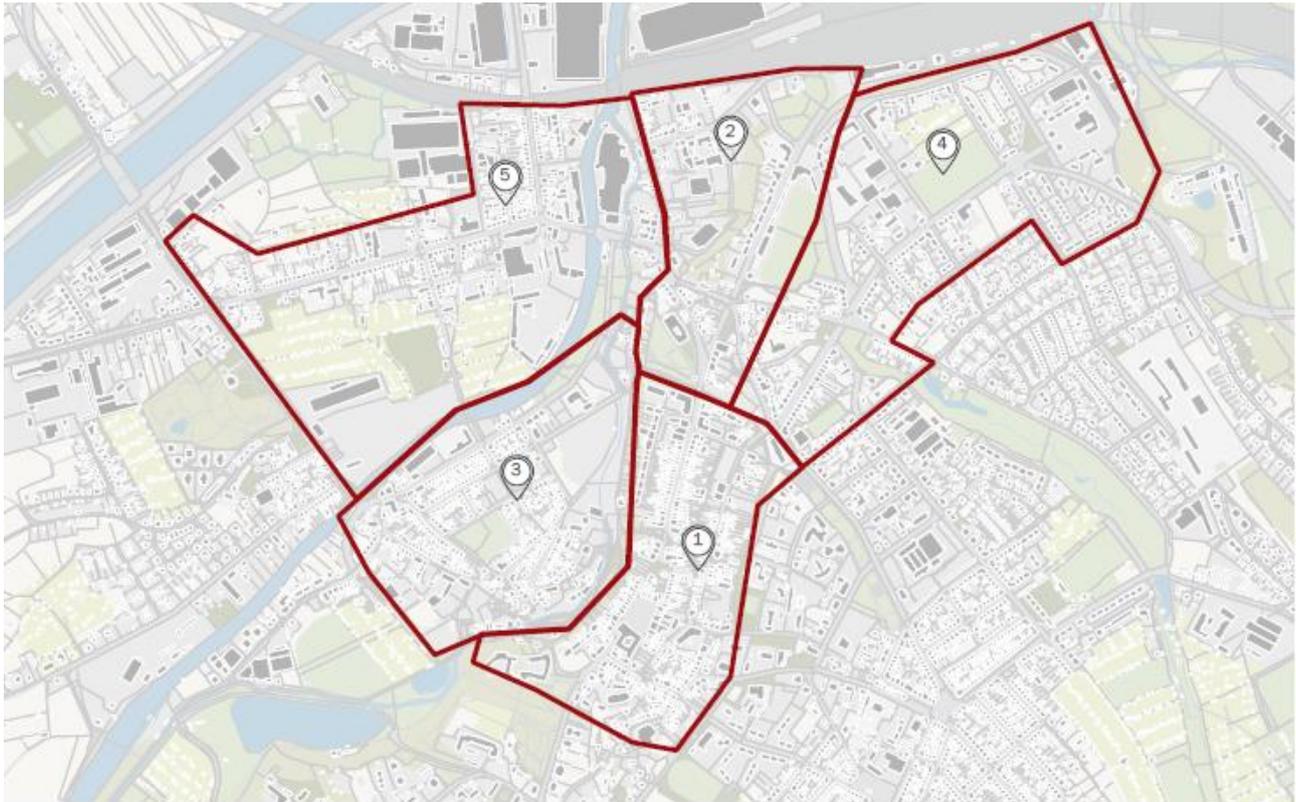
Im hinteren Bereich zwischen Auestraße und Zwickauer Mulde werden kleinräumig Potenzialflächen für Eigenheime in unmittelbarer Nähe zum Wasser und im Grünen entwickelt.

Konkret sind folgende, für das SEKo-Gebiet relevante, Maßnahmen/Projekte für das INSEK-Schwerpunktgebiet aufgeführt:

- Steigerung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Zwickauer Mulde
- Fokus auf die Gestaltung und Entwicklung der Entwicklungsachse Auestraße mit Schwerpunkt der Straßenraumgestaltung und Qualifizierung Verkehrsführung
- Sanierungsmaßnahmen, Eigentümeraktivierung zur Aufwertung der gründerzeitlichen Bestände bei Aufrechterhalten von Wohnen und Arbeiten nebeneinander/Prüfung: Gründung und Begleitung Standorteigentümerinitiative
- Umsetzung Kleingartenentwicklungskonzept (Rückbau langfristig nicht nachgefragter Gärten, Errichtung einer grünen rückwärtigen Zone als Mehrwert für die Bewohner der Auestraße)
- Steigerung Erlebbarkeit und Erreichbarkeit Zwickauer Mulde im Bereich Lindenstraße; Aufwertung Freiraum, ökologisch und gestalterische Nachnutzung von Rückbauflächen aufgelassener Industriestandorte

INSEK 2035+ (Entwurf)

Da seit dem INSEK 2030 vergleichsweise wenige Maßnahmen innerhalb des Schwerpunktraumes „Auestraße“ umgesetzt werden konnten, wird auch im Entwurf der INSEK-Fortschreibung der betrachtete Bereich um die Auestraße als fachübergreifenden Schwerpunktraum eingestuft, dessen Entwicklung eine gesamtstädtische Wirkung entfaltet und die in besonderem Maße einer integriert abgestimmten Konzeption und Umsetzung bedürfen. Die SEKo-Gebietskulisse umfasst dabei den Schwerpunktraum Auestraße (Bereich westlich der Zwickauer Mulde) und minimale Teilflächen des Schwerpunktraumes Wehrdigt (Bereich südöstlich der Zwickauer Mulde – ist im Weiteren zu vernachlässigen).

Abbildung 4 Schwerpunkträume der Stadtentwicklung gemäß INSEK Glauchau 2035+

Schwerpunkträume der Stadtentwicklung

- 1 Historische Kernstadt
- 2 Erweiterte Innenstadt
- 3 Wehrdigt
- 4 Scherberg
- 5 Auestraße

Quelle: Entwurf INSEK Glauchau 2035+, Darstellung: Büro für urbane Projekte

Für den Schwerpunktraum wurde folgendes Stadtteilleitbild für 2035+ formuliert:

Auestraße 2035+

Der Schwerpunktraum „Auestraße“ ist ein wichtiges „Tor zur Stadt“ und ist daher ein von Verkehr geprägter Raum. Dieser Rolle nimmt sich der Stadtteil an und bietet gleichermaßen Raum für alle Verkehrsteilnehmer, das meint sowohl Fußgänger und Radfahrer als auch den motorisierten Individualverkehr. Der Straßenraum ist dabei attraktiv gestaltet.

Maßnahmen zur Wohnentwicklung bzw. des Umbaus finden im gründerzeitlichen Bestand schrittweise statt. Kleinteilige Altgewerbestandorte sowie Ladengeschäfte ermöglichen Wohnen und Arbeiten dicht beieinander. Diese Koexistenz von Wohnen und Gewerbe durchmischt und belebt den Stadtbezirk. Er bietet (u.a. erschwinglichen) Wohnraum und ist offen für Nutzungen, die nicht sensibel auf Immissionen reagieren.

Im Entwurfsstand der Fortschreibung werden u. a. folgende Empfehlungen bzw. Strategien zur Umsetzung des Stadtteilleitbildes 2035+ formuliert:

- Konsolidierung als gut erschlossenes Gebiet in vorteilhafter Nachbarschaft durch Sanierung und Aufwertung in „kleinen Schritten“

- Aktivierung der kleinteiligen Eigentümerstrukturen zur Aufwertung der Gebäude
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung/Entwicklung eines durchmischten Wohnstandortes mit Nähe zu Grün
- Erhalt von Beständen zur sozialen Wohnraumversorgung (durch moderate Modernisierung in der Auestraße)
- Anpassung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der „Achse Auestraße“ (auch an die Erfordernisse der demographischen Alterung/Barrierefreiheit sowie hinsichtlich Klimawandel)
- Zulassen und Unterstützen von Zwischennutzungen, insbesondere mit Strategiekonzeption für Baulücken
- Sicherung der sozialen Stabilität durch soziale Infrastrukturen (Wissens- und Begegnungsorte), dabei wichtig: abgestimmtes Handeln aller Beteiligten
- Beobachtung der Entwicklung des Stadtteils (in Bezug auf Sanierungs- und Neubaumaßnahmen) sowie der soziodemographischen Dynamiken
- Fortsetzung der Grün- und Freiraumvernetzung sowohl unter Einbezug privater und öffentlicher Freiräume als auch der Zwickauer Mulde
- Sicherung der sozialen Stabilität durch Stärkung der sozialen Infrastrukturen, dabei wichtig: abgestimmtes Handeln aller Beteiligten.

Konkret werden u. a. folgende, für den hier untersuchten Bereich relevante, Maßnahmen in der Entwurfsfassung der INSEK-Fortschreibung aufgeführt:

- Einzelmaßnahmen Gebäudesanierung und Funktionssicherung (u. a. Sanierung/Eigentümergeaktivierung, Abbruch ruinöser Gebäude)
- Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße (u. a. Straßenraumgestaltung/Qualifizierung Verkehrsführung, Sanierung)
- Errichtung neuer Radweg entlang Zwickauer Mulde Richtung Gründelteich/Stausee
- Energetische Sanierung Kitas „Lebensbaum“ und „Märchenland“
- Umfeldgestaltung des Sportplatzes „Am Eichamt“ inkl. Neubau Sozialgebäude und Turnhalle (in Verbindung mit der Wehrdigtschule)
- Steigerung der Erlebbarkeit und Erreichbarkeit der Zwickauer Mulde (u. a. Aufwertung im Bereich Lindenstraße, ökologisch und gestalterische Nachnutzung von Rückbauflächen aufgelassener Industriestandorte, Erstellung und Realisierung einer Konzeption für die Jugend- und Freizeitfläche)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Bereich um das hier betrachtete Gebiet „Auestraße“ bereits seit einiger Zeit als wichtiger Entwicklungsraum mit Ausstrahlungswirkung auf das gesamte Stadtgebiet in der integrierten Stadtentwicklung der Stadt Glauchau eine bedeutende Rolle spielt. Dennoch konnten bisher, im Vergleich zu den anderen Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung, nur wenige Maßnahmen in diesem Bereich umgesetzt werden. Mit der erneuten Aufnahme in der INSEK-Fortschreibung Glauchau 2035+ wird die Aktualität des Handlungsbedarfes im Gebiet „Auestraße“ als „Tor zur Stadt“ bekräftigt. Das überarbeitete Leitbild Auestraße 2035+ zeichnet dabei eine zukunftsgerichtete Entwicklungsvision für das Stadtgebiet, die insbesondere die Entwicklungsnotwendigkeit hinsichtlich Verkehrsinfrastruktur, Wohnen und Gewerbe hervorhebt, und mit einer Vielzahl an Strategie-/Handlungsansätzen und Maßnahmen untersetzt ist.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Glauchau verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Bauleitplanung/Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 2-38 „Kernstadt Glauchau – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aus dem Jahr 2019 umfasst den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes. Ziel des Bebauungsplanes, der sich auf das Einzelhandelskonzept (2018) stützt, ist die mit formeller Planung gesteuerte Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Historische Kernstadt Glauchau“ und „Nahversorgungszentrum am Bürgerpark“.

Folgende Leitsätze werden formuliert:

1. Priorität der Innenstadtentwicklung
2. Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche
3. Zulässigkeit von Glauchauer Nachbarschaftsläden
4. Sicherung der Nahversorgung
5. Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen

Das hier untersuchte Gebiet „Auestraße“ wird als Bereich, in dem eine Steuerung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist, eingestuft. Es ist dem Bereich „Auestraße/Waldenburger Straße“ zugeordnet. Tabelle 1 zeigt eine Übersicht der für das Gebiet relevanten Aussagen.

Tabelle 1 Relevante Aussagen/Festlegungen aus B-Plan Nr. 2-38

Thema	Aussagen/Festlegungen
Potenzialflächen für den Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> - durch Nutzungsänderung oder Neubau sowie als funktionale Ergänzung im Bereich der gewerblich genutzten Flächen und Gebäude - durch Funktionsunterlagerung in straßenbegleitender Blockrandbebauung, insbesondere in der Auestraße - auf Freiflächen (z. B. entlang Auestraße, u. a. Flst. 2565)
Städtebauliche Zielstellung in der Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Nahversorgung, jedoch keine wesentliche Erweiterung - Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den weiteren Bereichen (Ausnahmen zur Sicherung der Nahversorgung)

Quelle: Bebauungsplan Nr. 2-38 „Kernstadt Glauchau – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungs-bereiche“, 2019

Weitere rechtskräftige Bebauungspläne sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Zudem ist das SEKo-Gebiet Teil der Altstadtgestaltungssatzung (Zone 1), über die Bauvorschriften geregelt werden.

Fördergebiete

Um die Attraktivität der Stadt zu erhöhen hat die Große Kreisstadt Glauchau in den 1990er Jahren verschiedene Gebiete der Städtebauförderung beschlossen. Mit der verbundenen Förderung wurden die Stadtstrukturen aufgewertet und an die vorhandenen Bedürfnissen angepasst. Städtebauliche Missstände wurden beseitigt.

Trotz der bereits in Anspruch genommenen Förderung in den vergangenen Jahren besteht im Besonderen für die innerstädtischen und innenstadtnahen Quartiere weiterhin hoher Handlungsbedarf. Dies wird auch durch die Ausweisung der Schwerpunkträume im Integrierten Stadtentwicklungskonzept deutlich (siehe vorangegangenes Kapitel).

Das im Jahr 2022 abgeschlossene **Fördergebiet „Unterstadt Mulde“** (Bund-Länder-Förderprogramm: „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – soziale Stadt“) grenzt direkt südlich und östlich (v. a. im Bereich Lindenstraße) an das Untersuchungsgebiet „Auestraße“ an. Im Rahmen der Städtebauförderung konnten zwischen 2000 und 2022 zahlreiche Maßnahmen mit dem Ziel der Entwicklung eines attraktiven und mit nichtstörendem Gewerbe durchmischten Wohnstandortes umgesetzt. Neben investiven Maßnahmen (u. a. Sanierung bestehender Wohngebäude, Verbesserung des Wohnumfeldes, Schaffung von Grün-/Freiflächen) wurde auch ein Stadtteilmanagement als Bindeglied zwischen Bürgerschaft und Stadtverwaltung eingerichtet. Der 2009 gegründete Bürgerverein „Wir am Wehrdigt“ e. V. übernahm 2010 das Stadtteilmanagement.

Die aktuell laufenden zwei Gesamtmaßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Glauchau befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes „Auestraße“. Im Bereich zwischen Schlachthofstraße und Bahnhof im Nordosten der Kernstadt erstreckt sich das **Städtebaufördergebiet „Scherberg – nördliche Innenstadt“** des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – soziale Stadt“. Die Ausweisung erfolgte im Jahr 2016. Seit 2017 gibt es im Fördergebiet ein Quartiersmanagement.

Der Bereich des südlich vom Gebiet „Auestraße“ gelegenen Stadtkerns umfasst das **Fördergebiet „Stadtkern und Lange Vorstadt“** (Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“). Ziel ist der Erhalt des Stadtkerns Glauchau in seiner städtebaulichen Struktur und mit den teilweise denkmalgeschützten, stadtbildprägenden Bauwerken sowie die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Funktionsmischung aus Wohnraum, kleinteiligem Handel, Gastronomie, Gewerbe und generationenübergreifenden kulturellen Einrichtungen. Schwerpunkte sind die Schösseranlage incl. Schlosspark, die Hirschgrundbrücke, Prallhang und Stadtgräben, aber auch die Sanierung zahlreicher privater Gebäude.

Zudem liegt das Untersuchungsgebiet „Auestraße“ in der Fördergebietskulisse des Europäischen Sozialfonds (ESF) in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 sowie des ESF Plus in der EU-Förderperiode 2021 bis 2027 (in Antragsstellung).

2.5 Beteiligungsformate

2.5.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der SEKo-Erstellung angeschrieben:

- Landratsamt Zwickau; D IV / Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Landesdirektion Sachsen Standort Chemnitz; Referat 34C - Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Zwickau
- Sächsisches Oberbergamt Freiberg
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau
- Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH Abwasserzweckverband Lungwitztal-Steegenwiesen
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- iNetz GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Stadtwerke Glauchau Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen

- Deutsche Telekom Technik GmbH; Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost
- Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Polizeidirektion Zwickau

Die Rückmeldungen sind im Anhang tabellarisch dargestellt.

2.5.2 Arbeitsgruppe

Die SEKo-Erarbeitung wurde durch einen intensiven Arbeitsgruppenprozess begleitet. Die Arbeitsgruppe bestand im Kern aus Mitarbeitenden des Fachbereichs Planen und Bauen (Stadtplanung/Stadtsanierung, Hoch- und Tiefbau sowie Untere Bauaufsicht), dem Oberbürgermeister sowie den Projektbearbeitenden der KEM GmbH. Darüber hinaus waren themenabhängig weitere Fachbereiche der Stadtverwaltung, u. a. Fachbereich Kommunale Immobilien, Finanzen sowie Schule und Jugend, eingebunden. Mit dem Arbeitsgruppenprozess konnte eine enge und regelmäßige Abstimmung über Inhalte und Fortschritt des SEKo zwischen der Stadtverwaltung, der KEM GmbH und weiteren relevanten Akteuren sichergestellt werden.

2.5.3 Ämterbeteiligung

Die unterschiedlichen Fachbereiche der Stadtverwaltung Glauchau wurden sowohl während des Erarbeitungsprozesses, u. a. zur Bestandsanalyse sowie Maßnahmenformulierung und -abstimmung, als auch zur abschließenden fachbereichsübergreifenden Abstimmung eingebunden. Bei letzterer konnten die einzelnen Fachbereiche der Glauchauer Stadtverwaltung auf Basis des Konzeptentwurfes Stellungnahmen abgeben. Dies waren im Einzelnen:

- Oberbürgermeister
- Oberbürgermeisterbereich (persönlicher Referent sowie Presse und Öffentlichkeitsarbeit)
- Fachbereich I: Zentrale Verwaltung
- Fachbereich II: Finanzen
- Fachbereich III: Bürgerservice, Schule, Jugend
- Fachbereich IV: Planen und Bauen
- Fachbereich V: Kommunale Immobilien Glauchau
- Kulturbetrieb

Mithilfe der Stellungnahmen und darauffolgenden weiteren Abstimmungen konnte das vorliegende Konzept weiter qualifiziert und der integrative Charakter herausgearbeitet werden.

2.5.4 Bürgerbeteiligung

Die Einwohnerinnen und Einwohner des Gebiets „Austraße“ wurden auf zweierlei Ebenen an der SEKo-Erarbeitung beteiligt: Einerseits durch ungezwungene Gespräche mit Anwohnenden bei der Vorortbegehung im April 2022 und andererseits durch eine öffentliche Bürgerversammlung.

Die öffentliche Bürgerversammlung fand am 26.09.2023 im Ratssaal der Stadt Glauchau statt. Insgesamt nahmen ca. 15 Personen aus dem geplanten Fördergebiet und der Gesamtstadt teil.

Mit der Veranstaltung wurden zwei Ziele erreicht:

1. Information der Bürgerschaft über den bisherigen Entwurfsstand, die geplanten Maßnahmen im Gebiet „Austraße“ und den weiteren Bewerbungsablauf im Rahmen der Städtebauförderung
2. Diskussion zu den Vorhabensentwürfen sowie weiteren Handlungserfordernissen

3. Information der Anwohnenden zu Fördermöglichkeiten und -bedingungen im Kontext der Städtebauförderung für Privatpersonen.

Die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wurden anschließend innerhalb der Arbeitsgruppe abgewogen und in den Konzeptentwurf eingearbeitet.

Abbildung 5 Eindrücke von der Bürgerversammlung am 26.09.2023



Darüber hinaus fand zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2035+) im Zeitraum zwischen dem 05.07.2023 und 20.08.2023 eine onlinegestützte Befragung der Bürgerinnen und Bürger statt, an der 148 Personen teilgenommen haben. Deren Ergebnisse bilden auch für das vorliegende Konzept eine wichtige Grundlage und können daher als zweites Format der Bürgerbeteiligung herangezogen werden.

Für die Teilnahme an der Umfrage wurde eine Online-Plattform eingerichtet. Zudem bestand die Möglichkeit, einen im Stadtkurier abgedruckten Fragebogen auszufüllen und diesen postalisch oder per E-Mail an die Stadtverwaltung zu senden. Die Umfrage wurde im Amtsblatt sowie per Social Media und Direktkontakte beworben.

In der Umfrage wurde unter anderem gefragt, welche Orte aus Sicht der Befragten den größten Veränderungsbedarf haben. Der Bereich „Auestraße und Umgebung“ wurden neben der „Innenstadt mit Fußgängerzone“ und „Schlachthofstraße und Umgebung“ – mit deutlichem Abstand zu anderen Stadtteilen – am häufigsten genannt.

Die Ergebnisse der INSEK-Umfrage enthalten vielen Themen, die besonders im Stadtquartier „Auestraße“ relevant sind. Sie finden sich in den Schwerpunkten des zu beantragenden Bund-Länder-Programmes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie in dem vorliegenden Maßnahmenkonzept zur Aufwertung und Belebung des Gebietes „Auestraße“ wider. Hierzu einige Auszüge der meistgenannten Antworten der Umfrage:

- Brachenentwicklung
- Sanierung/Umnutzung sowie Abriss maroder, leerstehender Gebäude
- attraktive/nachfragegerechte Wohnangebote schaffen
- Baulückenschließung
- Wirtschafts- und Vereinsförderung
- Stadtstrukturen an den Klimawandel anpassen/Maßnahmen zum Klimaschutz
- Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Grünflächen
- Verbesserung der Daseinsvorsorge
- Schaffung Kultur-/Freizeitangebote für alle Generation (v. a. für Jugendliche/junge Erwachsene)
- Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen (vor allem Radverkehr)
- Sanierung/Neuordnung des gesamten Straßenraumes und Verbesserung der Verkehrssicherheit/Barrierefreiheit
- Stärkung von Partizipation und Teilhabe

3. Demografie und Sozialstruktur

3.1 Demografische Entwicklung und Prognose

3.1.1 Demografische Entwicklung der Gesamtstadt

Seit 1990 war in der Gesamtstadt Glauchau ein Einwohnerrückgang von 25,1 % zu verzeichnen, wobei die größten Verluste zwischen 1990 und 2006 waren. Aktuell leben in der Stadt 21.951 Personen (Stand: 31.12.2022). Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl ging auch eine Veränderung der Altersstruktur einher. Insbesondere die Anzahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen hat deutlich abgenommen, während insbesondere die Anzahl und der Anteil der über 65-Jährigen zugenommen hat. Im Jahr 2022 ist fast jeder dritte Glauchauer über 65 Jahre alt. 1990 betraf dies nur knapp jeden Fünften. Der Anteil der unter 15-Jährigen ging hingegen von 16,4 auf 12,0 % zurück.

Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glauchau nach Altersklassen

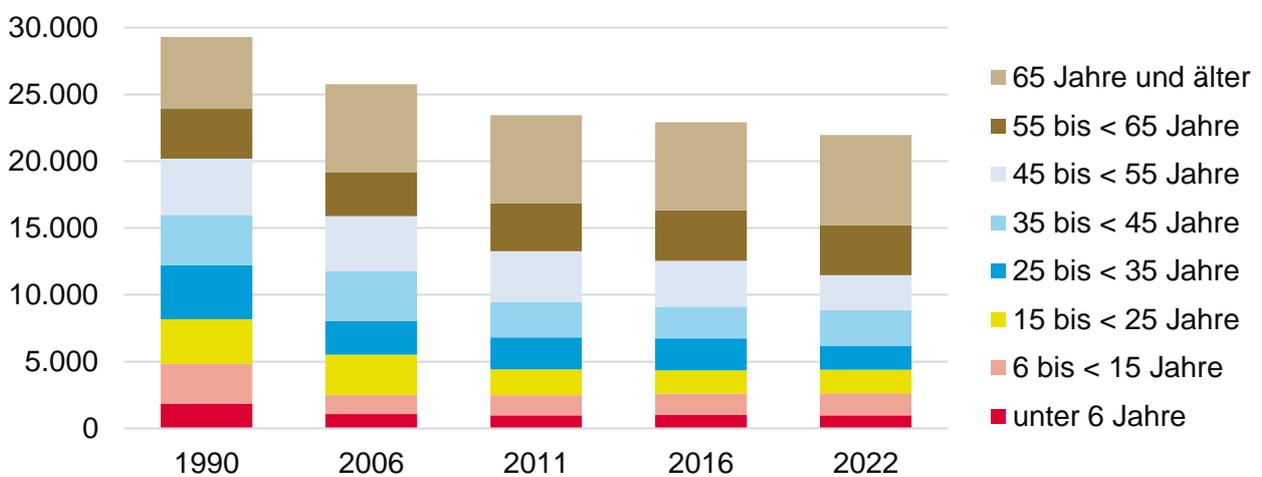


Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Glauchau nach Altersklassen

Altersgruppe	1990	2006	2011	2016	2022
unter 6 Jahre	1.853	1.083	967	1.002	969
6 bis < 15 Jahre	2.962	1.418	1.510	1.594	1.656
15 bis < 25 Jahre	3.364	3.008	1.930	1.741	1.765
25 bis < 35 Jahre	4.034	2.514	2.412	2.403	1.801
35 bis < 45 Jahre	3.763	3.722	2.633	2.358	2.636
45 bis < 55 Jahre	4.223	4.140	3.813	3.436	2.632
55 bis < 65 Jahre	3.720	3.310	3.580	3.797	3.726
65 Jahre und älter	5.390	6.565	6.601	6.594	6.766
Summe	29.309	25.760	23.446	22.925	21.951

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022); Eigene Darstellung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt weist seit 1990 bis 2022 durchgängig einen negativen Saldo auf. Insgesamt starben 6.892 mehr Menschen, als geboren wurden. Vor allem ab den 2010er-Jahren ist der Saldo im stark negativen Bereich. 2022 liegt er bei -278.

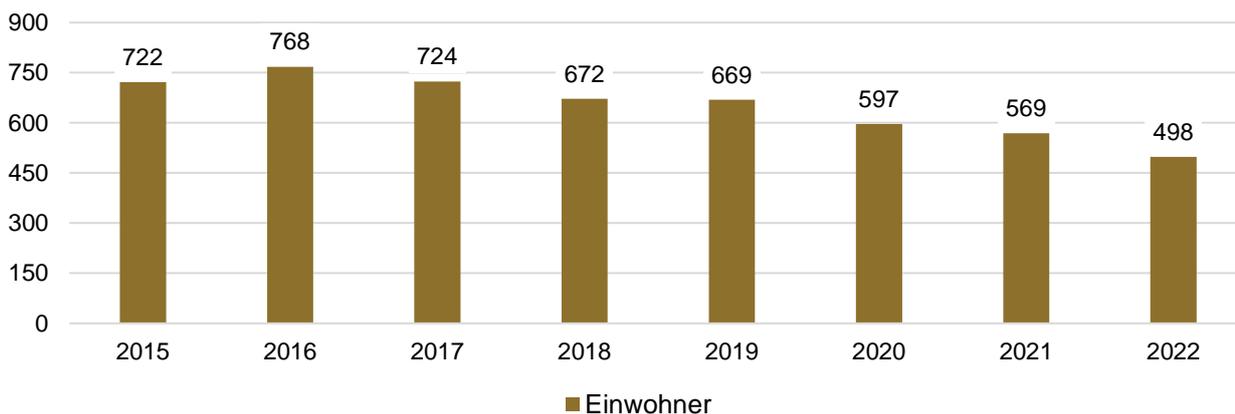
Auch der Wanderungssaldo fällt im betrachteten Zeitraum negativ aus – wenn auch nicht so stark wie der natürliche Saldo. Insgesamt sind seit 1990 650 mehr Menschen aus Glauchau gezogen, als zugezogen sind. Allerdings ist seit den 2010er-Jahren ein Abschwächen des negativen Wanderungssaldos zu erkennen und die Bilanz fällt insgesamt positiv aus: Seit 2010 zogen 1.085 mehr Personen nach Glauchau als aus Glauchau weg.

3.1.2 Demografische Entwicklung des Gebietes „Auestraße“

Zum 31.12.2022 leben 498 Menschen im Gebiet „Auestraße“, wovon der Anteil an Männern mit rund 55 % deutlich über dem der Frauen liegt. Seit 2015 ist die Einwohneranzahl im Gebiet „Auestraße“ kontinuierlich um 31 % gesunken. Damit liegt der Rückgang im betrachteten Gebiet weit über dem der Gesamtstadt von 5,6 %. Auch in den letzten Jahren seit 2019 ist mit -25,6 % ein starker Einwohnerrückgang zu verzeichnen (Gesamtstadt: -1,3 %).

Insgesamt leben zum 31.12.2022 rund 2,3 % der Glauchauer Einwohner im Untersuchungsgebiet „Auestraße“.

Tabelle 3 Entwicklung der Einwohneranzahl im Gebiet „Auestraße“ zwischen 2015 und 2022



Quelle: Stadt Glauchau (2023); eigene Abbildung

Tabelle 4 Vergleich der Einwohnerentwicklung im Gebiet und der Stadt Glauchau

Teilgebiet	2015	2019	2020	2021	2022*	Veränderung 2015 bis 2022	Veränderung 2019 bis 2022
Gebiet „Auestraße“	722	669	597	569	498	-31,0 %	-25,6 %
Gesamtstadt Glauchau	23.255	22.233	21.965	21.914	21.951	-5,6 %	-1,3 %

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2023); Einwohnermeldeamt der Stadt Glauchau (2023)

Auch hinsichtlich der Altersstruktur unterscheidet sich das geplante Fördergebiet „Auestraße“ zur Gesamtstadt. Es ist festzustellen, dass im betrachteten Gebiet anteilig weniger Personen unter 15 Jahre leben als in der Gesamtstadt Glauchau. Hingegen ist der Anteil der Menschen zwischen 15 und unter 25 Jahren 5,6 % höher und bei den Personen zwischen 25 und unter 45 Jahren um 4,1 % niedriger als in der Gesamtstadt. Weitere signifikante Unterschiede im Vergleich zur Gesamtstadt bestehen bei den Anteilen der 45 bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen. Ersterer liegt im

geplanten Fördergebiet rund 5,8 Prozentpunkte über und letzterer 4,8 Prozentpunkte unter dem Anteil der Gesamtstadt.

Tabelle 5 Vergleich der Bevölkerungszusammensetzung nach Altersklassen

	Gesamtstadt 2022		Gebiet „Auestraße“ 2022	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
unter 6 Jahre	969	4,4 %	20	4,0 %
6 bis < 15 Jahre	1656	7,5 %	27	5,4 %
15 bis < 25 Jahre	1765	8,0 %	68	13,7 %
25 bis < 45 Jahre	1801	20,2 %	79	15,9 %
45 bis < 65 Jahre	2636	29,0 %	174	34,9 %
65 Jahre und älter	2632	30,8 %	130	26,1 %
	21.914		498	

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2022); Einwohnermeldeamt der Stadt Glauchau

3.1.3 Bevölkerungsprognose

Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2023 beruht auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und zur Entwicklung des Wanderungsverhaltens. Diese basieren auf den Analysen der demografischen Trends der letzten Jahre. Für die Prognose wurden drei Szenarien entwickelt, die die Grenzen eines Korridors, in dem sich bei Fortsetzung der aktuellen demografischen Entwicklung die Veränderungen vollziehen werden, markieren. Die Varianten unterscheiden hinsichtlich in den Annahmen zur Auslandswanderung und dem Geburtenverhalten. Berechnungsbasis sind die demografischen Daten vom 31.12.2021.

Für die Stadt Glauchau ergibt sich demnach ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang zwischen 2021 und 2040 von -12,5 bis -15,6 %. Dies entspricht einer Einwohnerzahl zwischen 19.170 und 18.440 Personen im Jahr 2040. Mit dem Bevölkerungsrückgang geht auch eine weitere Veränderung der Altersstruktur einher. Die Anzahl und der Anteil der über 64-Jährigen wird voraussichtlich weiter steigen, während in den jüngeren Altersgruppen Rückgänge zu erwarten sind.

Tabelle 6 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 1 (-12,5 % bis 2040)

	2021*		2030		2040	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
unter 20	3.464	15,8 %	3.360	16,1%	3.000	15,6%
20 bis unter 65	11.671	53,3 %	10.460	50,2%	9.550	49,8%
65 und mehr	6.779	30,9 %	6.990	33,6%	6.610	34,5%
	21.951		20.820		19.170	

Tabelle 7 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 2 (-14,2 % bis 2040)

	2021*		2030		2040	
unter 20	3.464	15,8 %	3.290	16,0 %	2.810	14,9%
20 bis unter 65	11.671	53,3 %	10.350	50,2 %	9.380	49,9%
65 und mehr	6.779	30,9 %	6.990	33,9 %	6.600	35,1%
	21.914		20.620		18.800	

Tabelle 8 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau – Variante 3 (-15,6 % bis 2040)

	2021*		2030		2040	
unter 20	3.464	15,8 %	3.190	15,7 %	2.640	14,3 %
20 bis unter 65	11.671	53,3 %	10.170	50,0 %	9.220	50,0 %
65 und mehr	6.779	30,9 %	6.990	34,3 %	6.580	35,7 %
	21.914		20.350		18.440	

* tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Glauchau im Jahr 2021

Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen (2023)

Unter der Annahme, dass sich die Einwohnerzahl im SEKo-Gebiet „Austraße“ ähnlich wie die Gesamtstadt Glauchau entwickeln wird, wurde nachfolgende Prognose vorgenommen. Für das geplante SEKo-Gebiet wird demnach eine Einwohnerzahl zwischen ca. 435 und 418 Personen im Jahr 2035 prognostiziert. Aufgrund der deutlich negativeren Einwohnerentwicklungen seit 2015 im Vergleich zur Gesamtstadt ist jedoch von einem prozentual stärkeren Rückgang im Gebiet auszugehen.

Tabelle 9 Bevölkerungsprognose für die Stadt Glauchau und das Gebiet

	Variante	2022	2030	2040	Veränderung 2022 bis 2040
Stadt Glauchau	1	21.951	20.820	19.170	-12,7 %
	2	21.951	20.620	18.800	-14,4 %
	3	21.951	20.350	18.440	-16,0 %
Gebiet „Austraße“**	1	498	472	435	-12,7 %
	2	498	468	427	-14,4 %
	3	498	462	418	-16,0 %

Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen (2023)

* Tatsächliche Einwohnerzahl Stand 31.12.2022

** Prozentuale Berechnung unter der Annahme, dass sich das Gebiet ähnlich wie die Gesamtstadt entwickelt.

3.2 Sozialstruktur

Im fortgeschrittenen Entwurf vom 11/2023 der integrierten Sozialplanung des Landkreises Zwickau wird die Stadt Glauchau (Sozialraum 5) basierend auf einer Vielzahl unterschiedlicher Indizes¹ als ein Sozialraum mit einer insgesamt ausgeprägten Risikolage eingestuft. Der vergleichsweise negative Gesamt-Belastungsindex der Stadt basiert vor allem auf Indikatoren, in denen die Stadt Glauchau mehr als 30 % schlechter als der Landkreis abschneidet. Unter anderem handelt es sich

¹ Basis der Einschätzung sind die jeweiligen Durchschnittswerte des Landkreises Zwickau

dabei um die Indikatoren: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Anteil an Menschen mit Pflegebedarf/Behinderung, Empfänger von Transferleistungen (z. B. Wohngeld, Hilfen zur Pflege und zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter) und Wahlbeteiligung.

Für das Gebiet Auestraße liegen keine gebietsgenauen statistischen Sozialdaten bzw. Erhebungen vor. Die in diesem Kapitel weiter aufgeführten Angaben wurden daher auf Basis des Gebietsbezogenen Integrierten Handlungskonzeptes für den ESF Plus aus dem Jahr 2023 errechnet. Das Gebiet Auestraße liegt komplett im ESF-Gebiet der Stadt, welches aber auch noch Bereiche darüber hinaus umfasst.

Im Jahr 2022 betrug der Anteil ausländischer Einwohner im Gebiet etwas mehr als 10 %, während in der Gesamtstadt der Anteil mit rund 5 % nur halb so hoch war.

Es ist anzunehmen, dass im Gebiet „Auestraße“ aktuell ca. 43 arbeitslos gemeldete Personen wohnen. Rund 51 Einwohner leben in Bedarfsgemeinschaften. Mit knapp 68 % liegt die geschätzte Beschäftigungsquote im Gebiet unter der der Gesamtstadt von 70 % (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10 Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen (Stand: 2022)

	Stadt Glauchau	Gebiet „Auestraße“*
Anzahl Arbeitsloser nach SGB II und III	613	43
Personen in Bedarfsgemeinschaften	1.207	51
Anzahl SV-pflichtig Beschäftigter am Wohnort	8.922	195
Beschäftigungsquote	70,0 %	67,5 %

* Schätzung

Quelle: Stadt Glauchau, 2023; eigene Berechnungen

Obwohl sich seit 2016 die SGB II-Quote im Gebiet deutlich verbessert hat, ist sie im Jahr 2020 mit etwa 7,3 % noch immer fast doppelt so hoch, wie die SGB II-Quote der Gesamtstadt (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11 Entwicklung der SGB II-Quote zwischen 2016 und 2020 im Vergleich

	2016	2019	2020
Gesamtstadt	9,6 %	7,6 %	7,3 %
Gebiet „Auestraße“	17,8 %	14,7 %	14,0 %

Quelle: Stadt Glauchau, 2023

Zusammengefasst lässt sich aufgrund der betrachteten statistischen Daten feststellen, dass das Gebiet „Auestraße“ hinsichtlich der Sozialstruktur gegenüber der Gesamtstadt benachteiligt ist.

4. Städtebauliche, bauliche, infrastrukturelle und soziale Situation

Im April 2022 erfolgte im Rahmen der Erstellung des Konzeptes eine umfassende städtebauliche, funktionale, infrastrukturelle sowie grundstücks- und freiflächenbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet. Die Bestandsaufnahme umfasst im Wesentlichen die Themen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, Baustruktur und Gebäudenutzung, Bauzustand, Wohnungs-, Gewerbe- und Verkehrssituation, öffentliche Einrichtungen sowie Ökologie und Altlasten. Die Ergebnisse sind thematisch gegliedert, textlich erläutert und teilweise in Übersichtsplänen dargestellt.

4.1 Städtebauliche Missstände, Brachen und Baulücken

Das Gebiet „Auestraße“ ist durch mehrere städtebaulich-stadtfunktionale Mängel und Missstände gekennzeichnet. Dazu zählen insbesondere mehrere private Gebäude mit hohem Sanierungs-/Aufwertungsbedarf inkl. energetischem Ertüchtigungsbedarf. Besonders auffällig im Gebiet sind die vielen Baulücken an Ecklagen (u. a. Zimmerstraße, Jägerstraße, Hainstraße, Gutenbergstraße). Die Stadt Glauchau besitzt im Gebiet viele Flurstücke, jedoch beschränken sich die Flächen auf die sanierungsbedürftigen Straßen sowie mehrere Kleingartenanlagen und dem Sportplatz. Mit den beiden Kindertagesstätten in der Auestraße sind die im Eigentum der Stadt Glauchau befindlichen Gebäude im Gebiet komplettiert. Beide Kitas weisen einen energetischen Ertüchtigungs- sowie Sanierungsbedarf auf. Das leerstehende denkmalgeschützte, direkt an das Antragsgebiet angrenzende Stadtbad befindet sich auch in städtischem Eigentum und weist erhebliche bauliche Mängel auf. Ebenso wie die großen ungenutzten Flächen zwischen der Uferkante der Zwickauer Mulde und dem Mühlgraben stellt das Stadtbad einen hohen städtebaulich-stadtfunktionalen Mangel in direkter Nachbarschaft zum Antragsgebiet dar, der sich auf das Gebiet „Auestraße“ negativ auswirkt.

Das Gebiet der Auestraße war bei Hochwasser immer wieder betroffen. Durch die Flutrinne Glauchau konnte jedoch Abhilfe geschaffen werden. Dennoch besteht ein Anpassungsbedarf an die sich zukünftig noch verstärkenden Folgen des Klimawandels. Große Teile des Quartiers „Auestraße“ sind als Überschwemmungsgebiete bzw. überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet.

Der Verkehrsraum als Begegnungsort, wie es einmal zur Gründerzeit gewesen war, besteht nicht mehr. Die im Gebiet liegenden Verkehrsbereiche besitzen eine geringe Aufenthaltsqualität. Für Fahrradfahrer besteht ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch fehlende Fahrradwege. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern fehlen Querungsmöglichkeiten im Besonderen im Bereich der KITAs. Sanierungsbedürftige Erschließungsanlagen und ein Neuordnungs-/Aufwertungsbedarf des Parkplatzsystems, vor allem in der Auestraße, sind ebenfalls vorhanden. Es besteht zudem ein Bedarf für die Erneuerung und den Ausbau der Rad- und Gehwegeverbindungen zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilitätsformen und Erhöhung der Sicherheit für diese Gruppe der Verkehrsteilnehmer.

Brachliegende und mindergenutzte Flächen sind ebenfalls im Gebiet vorhanden, insbesondere entlang der Lindenstraße und Auestraße. Die Gewerbebrache westlich der Lindenstraße (Flurstück 2219) wurde in den 1990er Jahren mit Fördermitteln beräumt, Mauerreste sind jedoch noch vorhanden. Die Gewerbebrache Auestraße 34 (Flurstück 2565) wurde nach der Jahrtausendwende ebenfalls mit Fördermitteln abgerissen. Vor allem entlang der Auestraße sind mehrere Eckgebäude abgerissen worden, wo die dazugehörigen Grundstücke nunmehr ohne konkrete Nutzung brach liegen. Des Weiteren befinden sich an das Antragsgebiet angrenzend einige überdimensionierte und minder genutzte Gewerbeflächen, von denen vor allem der Gewerbepark an der Auestraße einen großen städtebaulichen Mangel mit hohem Handlungsbedarf darstellt und sich negativ auf das Antragsgebiet auswirkt. Zum Teil weisen die Gebäude hohe Leerstände auf. Einzelhandels- und Gewerbeeinheiten stehen ebenfalls zum Teil leer, insbesondere im Kernbereich der Auestraße sowie der Leopold-, Hain-, Mauer- und Zimmerstraße. Außerdem gibt es viele ortsbildprägende Gebäude im

Privatbesitz, die einen hohen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf aufweisen. Darunter fallen auch einige Ortsbildprägende sowie denkmalgeschützte Gebäude. Die Brachflächen/Baulücken sind in Tabelle 12 dargestellt.

Tabelle 12 Übersicht der Brachflächen und Baulücken im Gebiet

Anschrift, Flst. Gemarkung	Eigentümer	Grundstücksfläche in m ²	Bemerkungen
Brachflächen/Baulücken			
Auestraße 11; Flst. 2429	Privateigentümer	312 m ²	
Auestraße 13; Flst. 2428	Privateigentümer	295 m ²	
Auestraße 30; Flst. 2563	Privateigentümer	168 m ²	
Auestraße 31; Flst. 2359	Privateigentümer	217 m ²	
Auestraße 34; Flst. 2565	Privateigentümer	3.343 m ²	momentan Grünfläche ohne Nutzung, Altlastenbestand
Auestraße 44; Flst. 2571	Privateigentümer	150 m ²	
Auestraße 46; Flst. 2572	Privateigentümer	146 m ²	
Auestraße 78; Flst. 2602	Privateigentümer	191 m ²	momentan brachliegende Freifläche
Gutenbergstraße 1; Flst. 2625	Privateigentümer	258 m ²	momentan brachliegende Freifläche
Jägerstraße 2; Flst. 2573	Privateigentümer	467 m ²	
Lampertstraße 4; Flst. 2633	Privateigentümer	165 m ²	
Lindenstraße; Flst. 2219	Stadt	5.935 m ²	Abbruch erfolgt
Mauerstraße; Flst. 2431	Privateigentümer	295 m ²	
Mauerstraße 18; Flst. 2406/2421	Privateigentümer	253 m ²	
Meeraner Straße 32; Flst. 2339/4	Privateigentümer	264 m ²	momentan brachliegende Freifläche
Summe		12.459 m²	

Quelle: Ortsbegehung 04/2022



Brachliegende Flächen Auestraße/Jägerstraße



Brachliegende Fläche Mauerstraße/Brückenstraße



Brachliegende Fläche Auestraße/Zimmerstraße



Brachliegende Fläche Auestraße/Zimmerstraße



Brachliegende Flächen Zimmerstraße (nicht UG)

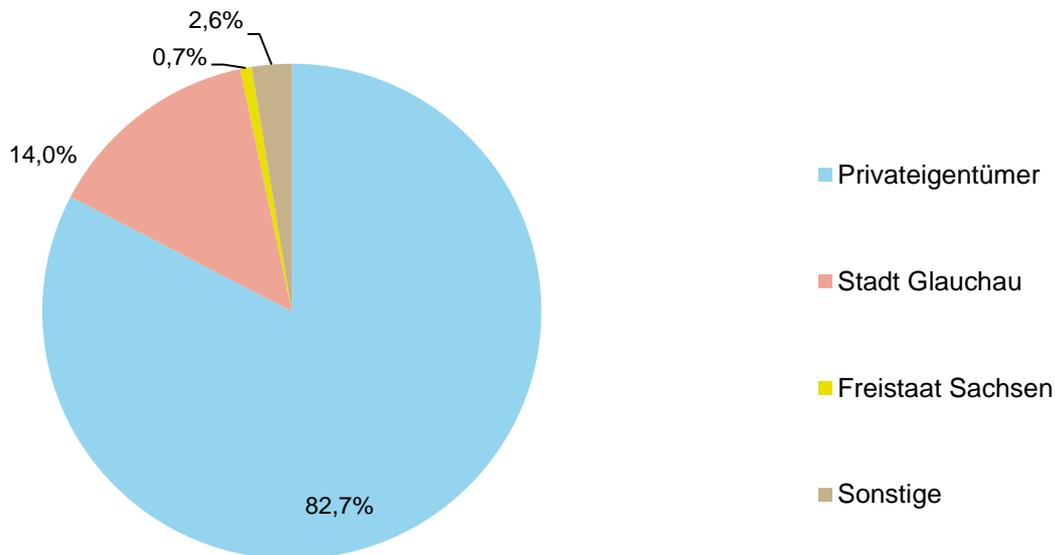


Brachliegende Fläche Meeraner Straße/Gutenbergstraße

4.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet „Auestraße“ umfasst insgesamt 271 Flurstücke. Knapp 85 % der Flurstücke gehören Privateigentümern. Die Stadt Glauchau ist von 14 % der Flurstücke Eigentümer. Weniger als 1 % der Flurstücke gehören dem Freistaat Sachsen (0,7 %). Weitere 2,6 % sind sonstigen Eigentümern zugeordnet bzw. herrenlos (u. a. Eigentümergemeinschaft von Freisaat Bayern und Privatpersonen bei den Flst. 2573, 2572 und 2571 sowie Flstnr. 2369 und 2409 sind in Eigentum der Stadtbau und Wohnungsverwaltung GmbH). Kirchliche Einrichtungen sind im Gebiet, bis auf die Baptistengemeinde nicht vertreten. Insgesamt befinden sich 193 bebaute Grundstücke im Fördergebiet.

Abbildung 7 Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Untersuchungsgebiet (n = 271)



Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022

Die Eigentumsverhältnisse sind im nachfolgenden Plan dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 02: Eigentumsverhältnisse

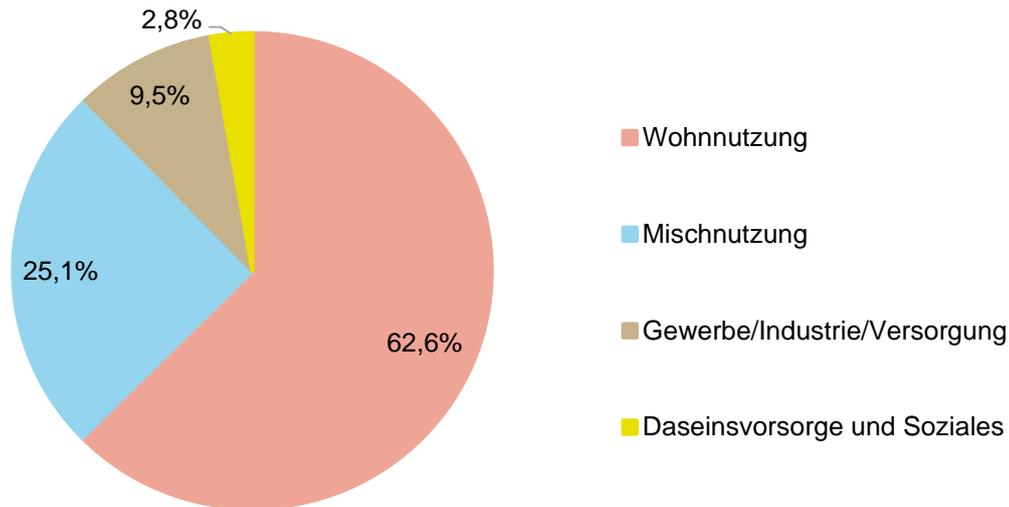
- Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)
- Privat
- Stadt Glauchau
- Freistaat Sachsen/Bund
- Sonstige/herrenlos



4.3 Gebäudenutzung

Im Gebiet „Auestraße“ sind insgesamt 179 Hauptgebäude und 174 Nebengebäude vorhanden. Weit mehr über die Hälfte der Hauptgebäude (ca. 63 %) werden für reine Wohnzwecke genutzt. Der Anteil der mischgenutzten Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung liegt bei etwa 25 %. Rein gewerblich werden etwa 10 % der Hauptgebäude genutzt. Eine öffentliche Nutzung zur Sicherung der Daseinsvorsorge und sozialen Teilhabe weisen ca. 3 % der Gebäude auf. Dazu zählen die beiden Kindergärten, das Vereinshaus, die Kirchgemeinde sowie das Seniorenheim. Weitere 39 Gebäude bzw. Flächen im Gebiet sind ungenutzt/brachliegend.

Abbildung 8 Nutzung der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022

Im nachfolgenden Plan ist die Nutzungsart der Gebäude dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 03: Gebäudenutzung

- Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)
- Daseinsvorsorge/Soziales
- Wohnnutzung
- Gewerbe/Industrie/Versorgung
- Garagen
- Unbewertetes Nebengebäude
- Mischnutzung Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen



4.4 Ortsbild sowie Bau- und Freiraumstruktur

Das Gebiet umfasst das Gründerzeitliche Viertel entlang der Auestraße vom Leipziger Platz bis zur Meeraner Straße. Die Auestraße bildet die Hauptverkehrsachse im Gebiet, als eine der Hauptzufahrten in die Innenstadt aus Richtung Westen/Nordwesten und befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet westlich durch die Meeraner Straße (K 7310) und östlich durch die Lindenstraße bzw. die Zwickauer Mulde. Erstere wurde im Anschlussbereich der Auestraße grundhaft erneuert und der Kreuzungsbereich durch einen Kreisverkehr geordnet. Die stark sanierungsbedürftige Lindenstraße befindet sich nicht mehr im Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet ist vor allem durch Wohnen sowie größeren Gewerbeflächen geprägt. Des Weiteren befinden sich der Sportplatz mit Sportlerheim „Am Eichamt“ sowie zwei Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet nehmen Kleingartenanlagen einen hohen Flächenanteil ein.

Bebauungsstruktur

Der Bereich entlang der Auestraße ist durch eine vorrangig dreigeschossige (teils mit ausgebautem Dachgeschoss), mischgenutzte Bebauung, überwiegend mit Satteldächern geprägt. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich häufig Läden/Gewerbereinheiten, die zu einem hohen Anteil leer stehen. In den Nebenstraßen der Auestraße ist die Blockrandbebauung durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude (mit ausgebautem Dachgeschoss) teilweise erhalten. Je weiter der Kreuzungsbereich zur Auestraße entfernt ist, desto lückenhafter und zum Teil einseitiger wird die Bebauung. Die langgezogenen Flurstücke grenzen meist an die Parallelstraßen, so dass eine Seite durch private Gartenstrukturen geprägt ist. Besonders ortsbildprägende Gebäude sind v. a. in der Auestraße vorhanden. Auch die noch vorhandenen Eckgebäude entlang der Auestraße wirken ortsbildprägend. Mehrere dieser Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungs-/Aufwertungsbedarf auf (auch in Bezug auf die Gefahrenabwehr).



Ortsbildprägende Gründerzeitstruktur Auestraße



Gründerzeitstruktur Zimmer-/Mauerstraße



Gebäude Auestraße 2 (a – c)



Hotel Lindenhof (Auestraße 16) im historischen Kontext

Strukturdefizite bestehen durch zurückgebaute Eckgebäude (u. a. Auestraße und Zimmer-, Jäger- und Hainstraße). Ebenso wirken sich mehrere Baulücken an der Auestraße negativ auf das Gebiet aus.



Unterbrochene Blockrandbebauung Auestraße



Baulücke Auestraße 11 u. 13

Im westlichen Bereich der Auestraße ist die historische Blockrandbebauung durch mehrere Einzelgebäude, wie die Kita „Lebensbaum“, die Kita „Märchenland“, zwei Einfamilienhäuser sowie einer Kleingartenanlage und einem Brennstoffhandel, aufgebrochen. Größere Bebauungen im Gebiet bilden das leerstehende ehem. Seniorenpflegeheim (Auestraße 3), das ehem. Hotel Lindenhof (Auestraße 16) sowie die Gewerbeflächen Auestraße 2.

Freiraumstruktur

Topografisch ist im Gebiet kaum Gefälle vorhanden. Der Uferbereich der Zwickauer Mulde liegt deutlich tiefer als die umgebende Bebauung.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Grünflächen mit öffentlicher Nutzung. Ausnahme bildet die Jugendfreizeitfläche an der Lindenstraße. Die vorhandenen Grünbereiche (v. a. Lindenstraße) weisen einen hohen Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf auf. Weiterhin ist eine Aktivierung als öffentliche Freifläche anzustreben.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Teil der Zwickauer Mulde samt beidseitigem Uferbereich und weitläufiger, jedoch nicht nutzbarer Grünstrukturen entlang der Lindenstraße.

An der Lindenstraße befinden sich großräumige Freiflächen welche einer Neuordnung und Aufwertung bedürfen.



Freifläche Lindenstraße



Freifläche Lindenstraße



Ungenutzte Grünfläche an Lindenstraße (außerhalb UG)



Kaum genutzte Grünflächen an Lindenstraße (in UG)

Durch die gründerzeitlichen Strukturen im Untersuchungsgebiet ergeben sich die langen Flurstücke mit straßenseitiger Bebauung und rückwärtigem Gartenbereich. Im Gebiet sind demzufolge auf den meisten Grundstücken private Grün- und Freibereiche vorhanden. Ergänzt werden private Frei- und Grünbereiche durch die zwei angrenzenden Kleingartenanlagen. Auch befinden sich nördlich des Untersuchungsgebietes weitere Kleingartenanlagen und Freiflächen (u. a. Flutrinne mit Radweg). Ein Spielplatz ist im Gebiet nicht vorhanden.



Sportplatz „Am Eichamt“ Zimmerstraße (Quelle: SV-Fortschritt-Glauchau.de)

Wohnumfeld

Weitere Defizite befinden sich zum Teil im Wohnumfeld der Gebäude (u. a. PKW-Stellplätze, Gehwege, Straßen und sonstige Außenanlagen). Weiter befinden sich an vielen Straßen im direkten Umfeld der Gebäude brachliegende Flächen. Im Bereich an der Zimmer- und Gutenbergstraße sind mehrere Garagen vorhanden.



Stellplätze Jägerstraße



Baulücke Aue-/Zimmerstraße



Garagenhof Zimmerstraße

Das Umfeld der größeren Gewerbeflächen (Zwickauer Mulde, Leopold- und Zimmerstraße, Waldenburger Straße) weist weiteren Aufwertungsbedarf auf. Diese teils ungeordneten und stark versiegelten Flächen wirken sich negativ auf das Wohnumfeld im Gebiet aus. Auch der großflächige Außenbereich des ehemaligen Hotels Lindenhof sowie das Flurstück der Auestraße 18 (Autoexport) bedürfen einer Aufwertung.



Gewerbeeinheit Zimmerstraße



Außenbereich ehem. Hotel Lindenhof

4.5 Sanierungs- und Bauzustand der Gebäude

Sanierungsstand

Ein hoher Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist unsaniert (14,9 %) oder nur teilsaniert (23,1 %). Bei den unsanierten Gebäuden handelt es sich um Gebäude im Bereich Auestraße sowie der Nebenstraßen. Ein Großteil dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind ortsbildprägend bzw. bestehen noch aus der historischen Gründerzeit.

Bei 9 Gebäuden, u. a. mehrere Gebäude im Bereich Meeraner Straße, Auestraße sowie Leopoldstraße, liegt die letzte Sanierung bereits längere Zeit (mehr als 20 Jahre) zurück. Vollsaniert ist etwas mehr als die Hälfte der Gebäude (55,9 %). Bei nur drei Gebäuden (2 %) handelt es sich um Neubauten.

Tabelle 13 Sanierungszustand der Gebäude im Gebiet (n = 195)

Sanierungsstand	Anzahl der Gebäude	Anteil
unsaniert	29	14,9 %
teilsaniert	45	23,1 %

Sanierungsstand	Anzahl der Gebäude	Anteil
ältere Sanierung	9	4,6 %
vollsaniert	109	55,9 %
Neubau	3	1,5 %
Summe	195	100 %

Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022



Auestraße 55



Auestraße 56/58



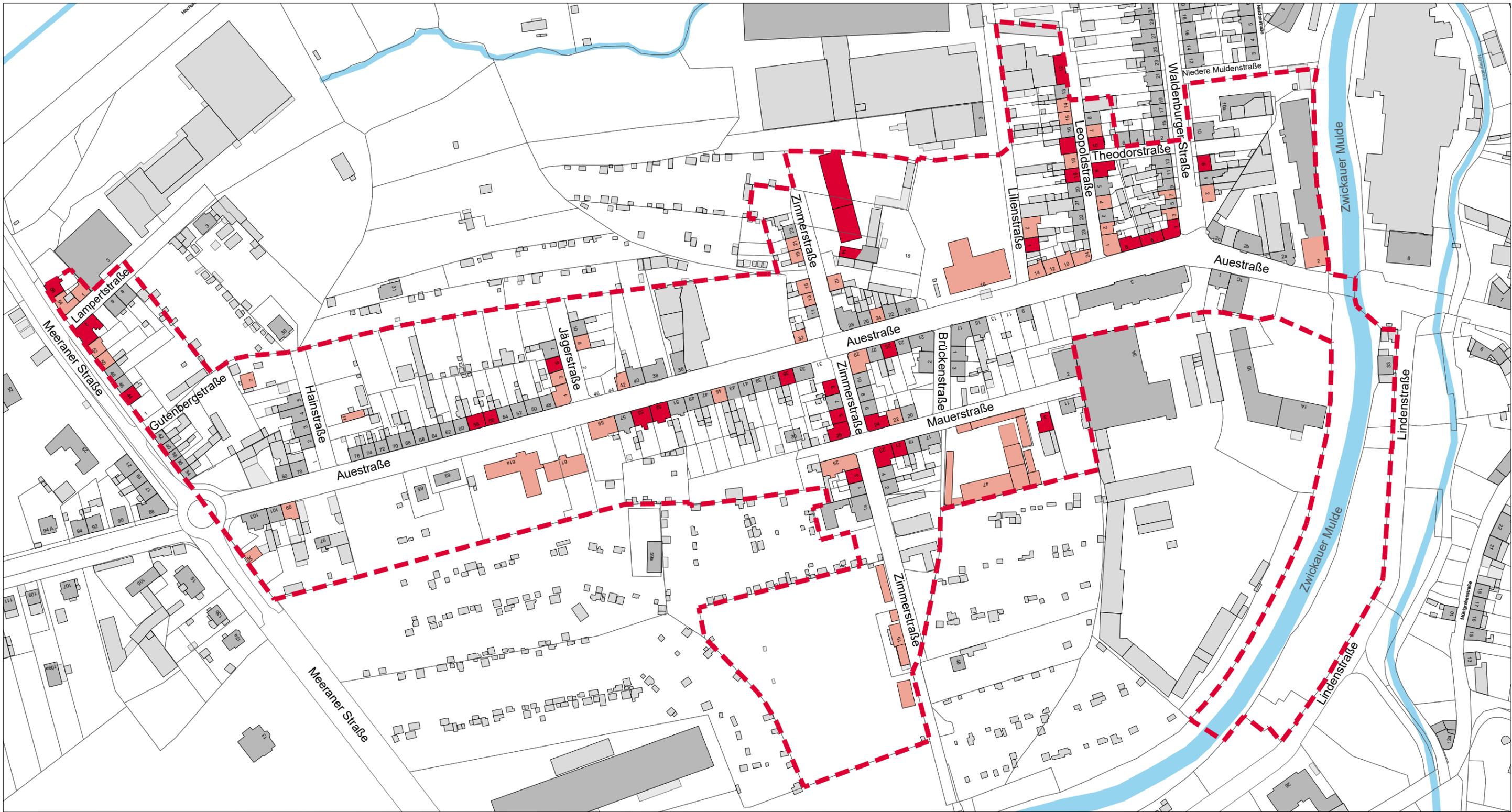
Mauerstraße 21 und 23

Einzelne Gebäude weisen aufgrund des langen Leerstandes einen so erheblichen Sanierungsrückstau auf (desolater Bauzustand), dass eine Sanierung (auch mit Unterstützung von Fördermitteln) möglicherweise nicht mehr wirtschaftlich ist. Es besteht zum Teil auch dringender Handlungsbedarf bei der Gefahrenabwehr. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Gefahrenquellen hat somit höchste Priorität. Diese Gebäude befinden sich ausschließlich im Privateigentum. Die Eigentümer sind oftmals ortsfremd und kommen ihren Pflichten als Gebäudeeigentümer nicht nach. Die Stadt hat daher meist keinen Handlungsspielraum. Perspektivisch wird auch ein Rückbau dieser Gebäude nicht ausgeschlossen werden können.

Das Vorhandensein dieser Immobilien in schlechtem Zustand führt zum Wertverlust der Nachbargebäude und beeinträchtigt stark die Wohnqualität und das unmittelbare Wohnumfeld. Zudem haben sie eine negative Signalwirkung auf das gesamte Quartier Auestraße.

Die Stadtverwaltung Glauchau hat den hohen Handlungsbedarf in diesem Bereich erkannt und hat im Herbst 2023 eine zusätzliche Stelle für den Umgang mit diesen Immobilien und deren oftmals unübersichtlichen Eigentümerstrukturen geschaffen. Ziel ist eine Bündelung und Steuerung der Aktivitäten im Bereich Brachenentwicklung, Leerstandsmanagement und Eigentümerakquirierung.

Im nachfolgenden Plan ist die Sanierungsstand der Gebäude dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 04: Sanierungsgrad

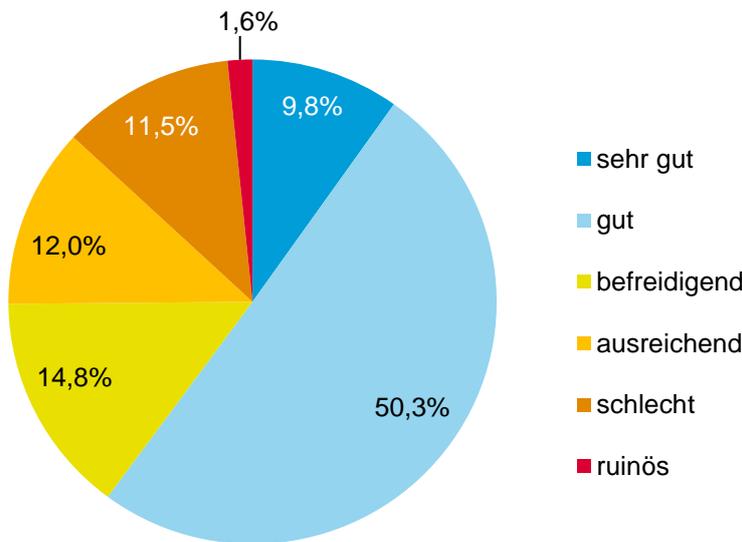
- Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)
- unbewertetes Nebengebäude
- teilsaniert
- unsaniert
- saniert



Bauzustand

Der äußere Bauzustand der Gebäude im Gebiet ist bei der Hälfte aller betrachteten Gebäude als gut einzuschätzen. Rund 10 % der Gebäude können als sehr gut eingestuft werden. Ein hoher Anteil der Gebäudesubstanz weist jedoch einen befriedigenden (14,7 %) bzw. sogar ausreichenden (12,0 %) Bauzustand auf. Ein Großteil dieser Gebäude befindet sich in der Aue-, Mauer- und Zimmerstraße. 21 Gebäude, bzw. 11,5 %, weisen einen schlechten Bauzustand auf. Je weiter sich die Gebäude dem östlichen Gebietsrand nähern, desto häufiger sind Schäden an der Gebäudestruktur zu erkennen. Drei Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand (Leopoldstraße 19, Theodorstraße 10 und Meeraner Straße 56).

Abbildung 9 Bauzustand der Hauptgebäude/Nebengebäude im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022

Deutlich wird vor allem auch der schlechte Bauzustand der Nebengebäude innerhalb der großen Gewerbeflächen (u. a. Zimmerstraße 14).



Meeraner Straße 56



Leopoldstraße 19



Theodorstraße 10



Waldenburger Straße 1



Mauerstraße 24



Gewerbliche Fläche/Gebäude nördliche Zimmerstraße



Meeraner Straße 44



Leopoldstraße 6



Mauerstraße 26



Mauerstraße 23



Zimmerstraße 3

in Verbindung mit



Mauerstraße 25



Auestraße 8



Auestraße 56/58

Festzuhalten bleibt, dass sich die Gebäude mit schlechtem Bauzustand zu einem großen Teil in den Nebenstraßen der Auestraße befinden.

Im nachfolgenden Plan ist der Bauzustand der Gebäude dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 05: Bauzustand

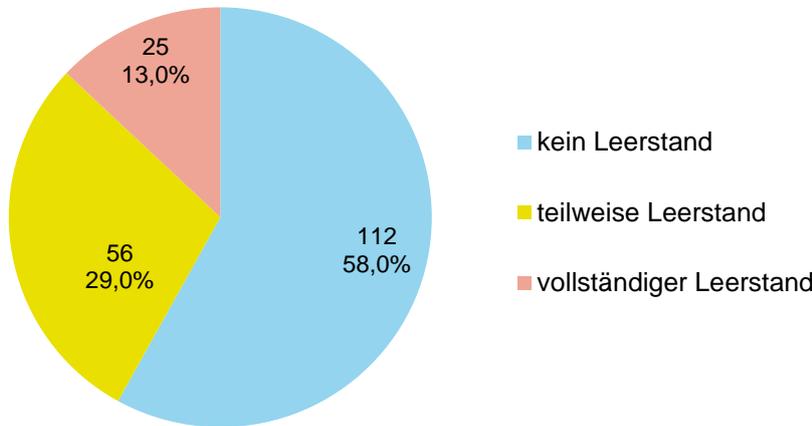
- | | |
|---|--|
|  Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha) |  ruinöser Bauzustand (Note: 6) |
|  befriedigender Bauzustand (Note 3) |  sehr guter oder guter Bauzustand (Noten 1 und 2) |
|  ausreichender Bauzustand (Note 4) |  unbewertetes Nebengebäude |
|  schlechter Bauzustand (Note 5) | |



4.6 Leerstandssituation

25 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen vollständigen Leerstand auf. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bestand bei 56 Gebäuden ein teilweiser Leerstand.

Abbildung 10 Leerstandssituation der Hauptgebäude/Nebengebäude im Untersuchungsgebiet (n = 193)

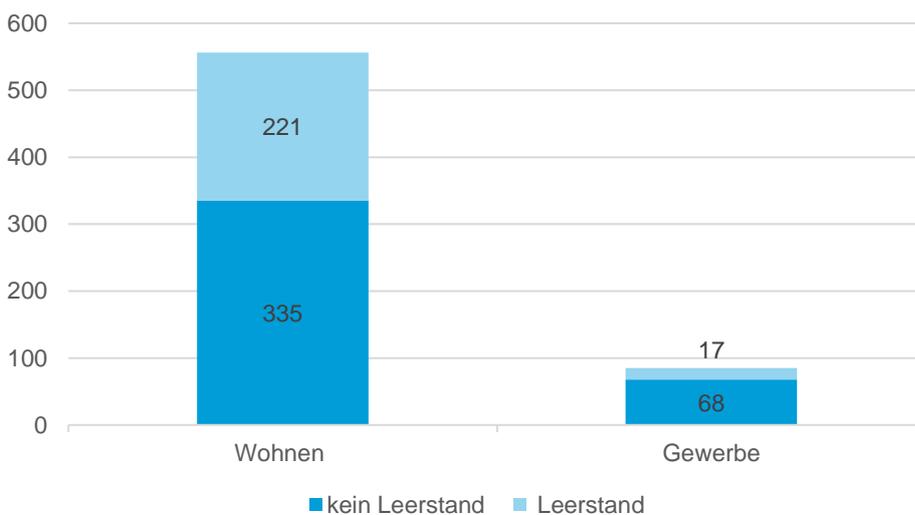


Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022

Laut Zensus 2011 liegen leerstehende Wohneinheiten zu 66,9 % in Gebäuden aus der Gründerzeit. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wider, da das Untersuchungsgebiet vor allem durch gründerzeitliche Gebäudestruktur charakterisiert wird.

Im Rahmen der Ortsbegehung im April 2022 wurden insgesamt 556 Wohneinheiten (WE) erfasst, von denen 221 WE leer stehen. Für das Gebiet ergibt sich eine Leerstandsquote von rund 40 %, was deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 15,0 % (Quelle: GWZ im Rahmen des Zensus 2011) liegt. Von den 73 Büro- und Gewerbeeinheiten im Gebiet stehen 17 Gewerbeeinheiten leer. Dies entspricht einer relativ hohen Gewerbeleerstandsquote von rund 23 %.

Abbildung 11 Leerstände der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Glauchau; Ortsbegehung 04/2022

In Tabelle 14 Leerstände im Untersuchungsgebiet sind alle zur Ortsbegehung im April 2022 erfassten Leerstände dargestellt. Untergliedert werden die Gebäudeleerstände in Wohneinheiten (WE), Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Gebäude mit leerstehenden Gewerbeeinheiten (GE).

Die farbliche Kennzeichnung stellt die komplett leerstehenden Gebäude (rot) sowie die Gebäude, welche einen Teilleerstand der Wohneinheiten (orange) mit mehr als der Hälfte der Einheiten aufweisen, dar.

Tabelle 14 Leerstände im Untersuchungsgebiet

Bezeichnung	Leerstand	Bezeichnung	Leerstand
Wohneinheiten		Leopoldstraße 2	1/2 WE
Auestraße 8	2/2 WE	Leopoldstraße 4	1/2 WE
Auestraße 17	2/6 WE	Leopoldstraße 5	1/5 WE
Auestraße 21	5/9 WE	Leopoldstraße 6	4/4 WE
Auestraße 23	1/4 WE	Leopoldstraße 13	1/3 WE
Auestraße 27	1/7 WE	Leopoldstraße 14	1/3 WE
Auestraße 28	3/6 WE	Leopoldstraße 15	3/4 WE
Auestraße 33	2/6 WE	Leopoldstraße 19	4/4 WE
Auestraße 35	1/2 WE	Leopoldstraße 20	1/4 WE
Auestraße 40	2/4 WE	Leopoldstraße 21	1/3 WE
Auestraße 41	1/3 WE	Lindenstraße 33	2/4 WE
Auestraße 45	4/4 WE	Mauerstraße 19	1/3 WE
Auestraße 48	4/4 WE	Mauerstraße 20	2/5 WE
Auestraße 50	1/4 WE	Mauerstraße 21	8/8 WE
Auestraße 51	3/9 WE	Mauerstraße 22	2/4 WE
Auestraße 52	2/4 WE	Mauerstraße 23	6/6 WE
Auestraße 53	4/4 WE	Mauerstraße 24	2/8 WE
Auestraße 54	2/6 WE	Meeraner Straße 42	1/2 WE
Auestraße 55	5/5 WE	Meeraner Straße 44	3/3 WE
Auestraße 56	5/5 WE	Meeraner Straße 50	1/3 WE
Auestraße 57	1/4 WE	Meeraner Straße 52	2/4 WE
Auestraße 58	5/5 WE	Meeraner Straße 54	1/2 WE
Auestraße 60	2/3 WE	Meeraner Straße 56	3/3 WE
Auestraße 64	2/3 WE	Theodorstraße 10	3/3 WE
Auestraße 66	1/4 WE	Waldenburger Straße 1	4/4 WE
Auestraße 68	1/6 WE	Waldenburger Straße 6	1/4 WE
Auestraße 74	1/3 WE	Waldenburger Straße 11	1/2 WE
Auestraße 103	4/6 WE	Zimmerstraße 1a	2/10 WE
Brückenstraße 2	2/8 WE	Zimmerstraße 2	1/2 WE
Hainstraße 3	2/2 WE	Zimmerstraße 3	7/7 WE
Hainstraße 5	2/4 WE	Zimmerstraße 6	1/3 WE
Jägerstraße 3	1/2 WE	Zimmerstraße 9	3/4 WE
Jägerstraße 5	5/5 WE	Wohn- und Gewerbeeinheiten	
Jägerstraße 8	2/4 WE	Auestraße 6	2/2 WE und 1/1 GE
Jägerstraße 10	1/4 WE	Auestraße 26	1/2 WE und 1/1 GE
Lampertstraße 2	8/8 WE	Auestraße 29	2/6 WE und 1/1 GE
Leopoldstraße 1	1/5 WE	Auestraße 59	3/6 WE und 1/1 GE

Bezeichnung	Leerstand
Auestraße 78	1/5 WE und 1/1 GE
Hainstraße 1	12/12 WE und 1/1 GE
Jägerstraße 1	3/8 WE und 1/1 GE
Leopoldstraße 24	3/3 WE und 1/1 GE
Mauerstraße 25	12/12 WE und 1/1 GE
Mauerstraße 26	5/5 WE und 1/1 GE
Zimmerstraße 5	3/3 WE und 1/1 GE

Bezeichnung	Leerstand
Gewerbeeinheiten	
Auestraße 1c	1/2 GE
Auestraße 3	1/1 GE
Auestraße 20	2/2 GE
Auestraße 24	1/1 GE
Auestraße 25	1/1 GE

Quelle: Ortsbegehung 04/2022; Stadt Glauchau

Folgende Zusammenfassung verdeutlicht die Handlungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet. Dargestellt ist die Anzahl der Gebäude in den jeweiligen Straßenzügen des Gebietes, welche einen (Teil-)Leerstand aufweisen.

Deutlich wird, dass besonders die Auestraße, Mauerstraße, Leopoldstraße sowie die Hain- und Zimmerstraße einen hohen Anteil leerstehender Einheiten aufweisen. In der Meeraner Straße sowie der Jäger- und Lampertstraße befinden sich ebenfalls mehrere Gebäude mit Leerstand.

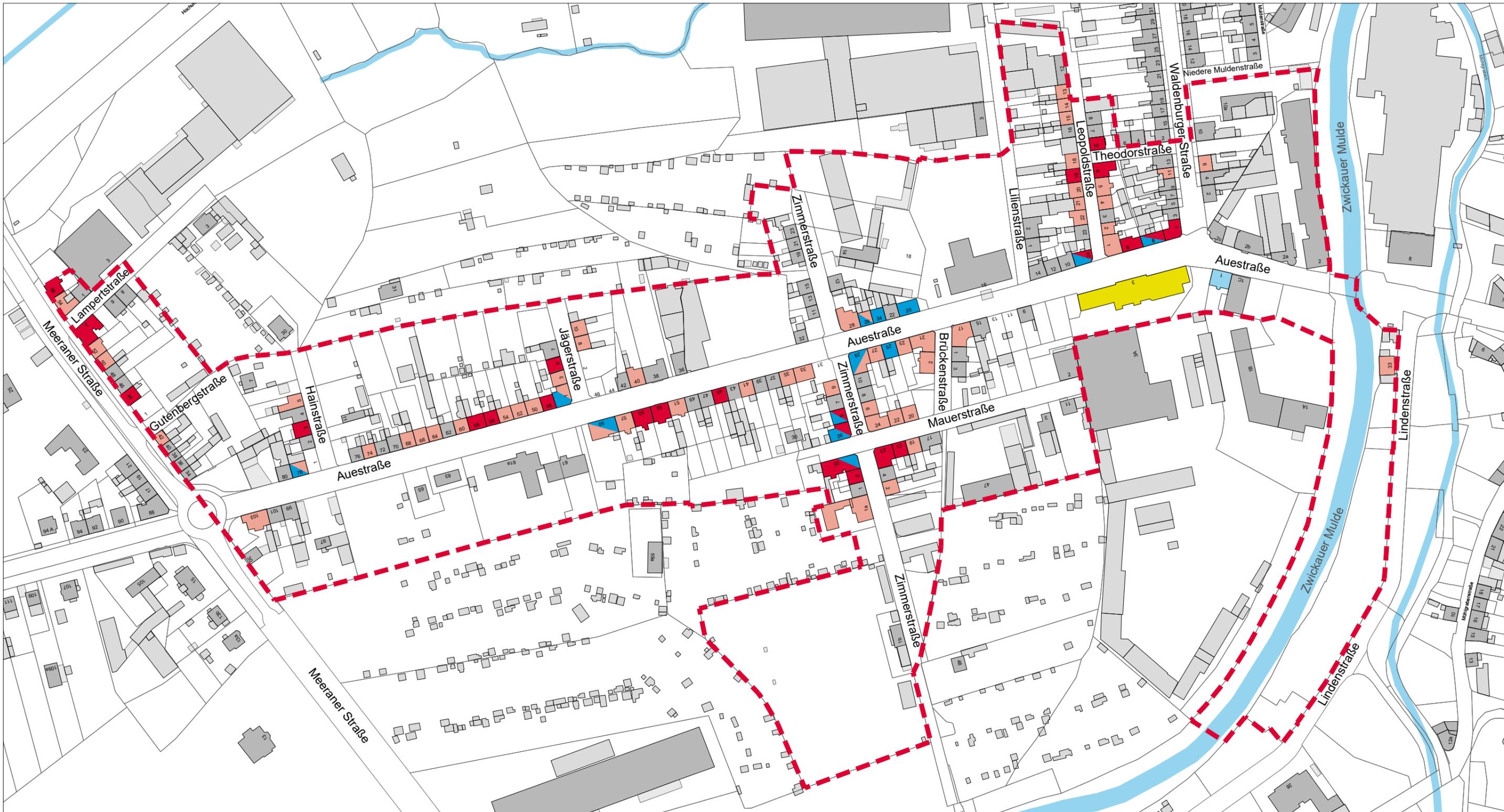
Tabelle 15 Anzahl der Gebäude mit leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten

Straße	Leerstand WE	Leerstand WE + GE	Leerstand GE	Summe
Auestraße	67	14	6	87
Brückenstraße	2	0	0	2
Hainstraße	4	13	0	17
Jägerstraße	9	4	0	13
Lampertstraße	8	0	0	8
Leopoldstraße	24	4	0	28
Lindenstraße	2	0	0	2
Mauerstraße	38	19	0	57
Meeraner Straße	10	0	0	10
Theodorstraße	3	0	0	3
Waldenburger Straße	6	0	0	6
Zimmerstraße	14	4	0	18

Quelle: Ortsbegehung 04/2022; Stadt Glauchau

Das Leerstandsmanagement wird von der Stadt selbst übernommen. Eine extra dafür eingerichtete Stelle kümmert sich für ganz Glauchau – und damit auch das Gebiet Auestraße – um das Leerstandsmanagement.

Im nachfolgenden Plan ist der Leerstand der Hauptgebäude dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 06: Leerstand Hauptgebäude

- | | |
|--|---|
|  Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha) |  Teilleerstand Gewerbe/Einzelhandel |
|  Teilleerstand Wohnen |  Komplettleerstand Gewerbe/Einzelhandel |
|  Komplettleerstand Wohnen |  kein Leerstand |
|  Komplettleerstand soziale/öffentliche Einrichtungen |  unbewertetes Nebengebäude |



4.7 Denkmalschutz

Im Gebiet „Auestraße“ befinden sich insgesamt 17 Gebäude im Denkmalschutz. Bei einem weiteren steht die historisch verzierte Haustür unter Denkmalschutz (grüne Markierung). Drei der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden aufgrund des baufälligen Zustandes zurückgebaut (grau markiert). Der Großteil der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde in den vergangenen Jahren liebevoll saniert. Drei Objekte befinden sich in einem teilsanierten Zustand und fünf denkmalgeschützte Objekte in einem unsanierten und zum Teil ruinösen Zustand. Unter anderem sind die beiden Gebäude in der Auestraße 53 und 55 unsaniert. Weitere drei befinden sich in einem ausreichenden Bauzustand.

Tabelle 16 Denkmalgeschützte Objekte im Untersuchungsgebiet

Objekt-nummer	Flst.-Nr.	Anschrift	Datiert	Beschreibung/Kurzcharakteristik
09241252	2441/1	Auestraße 2, 2a, 2b, 2c	1922 - 1924	Fabrikanlage mit Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie Fabrikationsgebäude. Baugeschichtlich, technikgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, heute Rucks Maschinenbau (gegründet 1843). Originale Innenausstattung und Fassadengliederung erhalten.
09241251	2436/6; 2388/6	Auestraße 3	Um 1900	Rothental-Kaserne (General-Hammer Kaserne), später wohl Auekaserne. Baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude.
09241253	2427	Auestraße 15	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade. Mischbau, Klinker.
09241254	2426	Auestraße 17	Um 1900	Mietshaus in Ecklage und in geschlossener Bebauung. Mit Laden, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Putzfassade und auffallend gestaltetem Eingangsbereich. Putzfassade mit auffallend gestaltetem Eingangsbereich, Vereinfachungen an Fassade.
09241255	2569	Auestraße 40	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade und aufwändig gestaltetem Giebel, im Stil der Neorenaissance. Klinkermischbauweise, Putznutzung im Erdgeschoss, schöne Haustür und Türgewände.
09241256	2570	Auestraße 42	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade. Mischbauweise, Haustür original.
09241257	2571	Auestraße 44	Um 1900 – abgebrochen	Mietshaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Auestraße 46 und Jägerstraße 2). Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade. Klinkerbauweise, Fenster original.
09241258	2572	Auestraße 46	Um 1900 - abgebrochen	Mietshaus in Ecklage in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Auestraße 44 und Jägerstraße 2). Mit Laden, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade und Eckbetonung, straßenraumprägend. Klinkerfassade.

Objekt-nummer	Flst.-Nr.	Anschrift	Datiert	Beschreibung/Kurzcharakteristik
09241259	2348	Auestraße 53	1905/1910	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, mit weißer Klinkerfassade und Fachwerk-Elementen, Jugendstildekoration. Mischbauweise, weißer Klinker.
09241260	2347	Auestraße 55	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade. Mischbauweise, Klinker.
09241261	2346	Auestraße 57	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, historistisch mit Klinkerfassade. Mischbauweise, Klinker.
09241262	2596	Auestraße 66	Um 1900	Haustür eines Mietshauses. Handwerklich-künstlerisch von Bedeutung, aus der Gründerzeit, im Stil der Neorenaissance (Beschlagwerk). Reich verziert.
09241354	2582	Jägerstraße 1	Um 1900	Mietshaus in Ecklage und in geschlossener Bebauung. Mit Laden, städtebaulich und baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerbau, in gutem Originalzustand mit ortsbildprägender Bedeutung. Klinkerfassade, mit Fensterüberdachungen, im Dachbereich verändert.
09241355	2573	Jägerstraße 2	Um 1900 - abgebrochen	Mietshaus in geschlossener Bebauung konzipiert (bauliche Einheit mit Auestraße 46 und 44). Baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude mit Klinkerfassade.
09241392	2214	Lindenstraße 33	1875	Wohnhaus. Baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, Gründerzeitgebäude, guter Originalbestand, war Familienbesitz der Fabrikanten Rucks. Guter Originalbestand, ehemaliger Familienbesitz Rucks, Putzquaderung, reiche Fassadengliederung.
09241425	2635	Meeraner Straße 52	Um 1890/1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Putzfassade mit reichem plastischem Schmuck. Putzfassade, Putznutzung im Erdgeschoss, plastischer Schmuck.
09241557	2362	Zimmerstraße 5	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerfassade. Klinkermischbau
09241558	2410	Zimmerstraße 6	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerfassade. Mischbau, Klinker, roter Klinker mit Ornament.
09241559	2361	Zimmerstraße 7	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung. Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerfassade, Betonung der Eingangsachse. Klinkermischbau.
09241560	2411	Zimmerstraße 8	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Nr. 10). Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerfassade. Mischbau, roter Klinker mit Ornament.
09241561	2413	Zimmerstraße 10	Um 1900	Mietshaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Nr. 8). Baugeschichtlich von Bedeutung, gründerzeitliche Klinkerfassade. Mischbau, roter Klinker mit Ornament.

Quelle: Online-Portal des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen (09/2022)

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich ein historisch gewachsenes Gründerzeitviertel. Neben den unter Denkmalschutz stehenden Objekten ist eine Vielzahl historischer und ortsbildprägender Gebäude erhalten. Diese sind vor allem im Bereich der Auestraße noch vorhanden. Auch in der Zimmer-, Brücken- und Mauerstraße sowie in der Meeraner Straße ist noch viel von der historische Bausubstanz vorhanden.

Von den vielen historisch wertvollen, aber nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, befindet sich ca. die Hälfte in einem befriedigenden bis ruinösen, aber auch mehrere Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Neben den unter Denkmalschutz stehenden sowie historisch wertvollen Objekten, befinden sich im Untersuchungsgebiet auch ortsbildprägende Gebäude, davon drei in einem noch befriedigenden Zustand und weitere vier in einem ausreichenden bis ruinösen Bauzustand. Im östlichen Teil der Auestraße beschränken sich die ortsbildprägenden Gebäude auf die Eckbebauung. Diese markanten gründerzeitlichen Gebäude wurden im westlichen Teil, also ab der Zimmerstraße, zum Großteil zurückgebaut. Dennoch ist die geschlossene Blockrandbebauung gegenüber den Kitas, erhalten und trägt noch heute zum historischen Ortsbild der Auestraße bei.

Noch ist das historische Gründerzeitquartier, mit seinen einzigartigen Fassaden und Details erhalten. Jedoch verschlechtert sich die Bausubstanz unsaniert und leerstehender Gebäude zunehmend und trägt zu einer negativen Entwicklung des Untersuchungsgebietes bei. Daher ist die Sanierung und Belegung dieser Objekte ein wichtiges Element der Stadtentwicklung. Dass sanierte Gründerzeitwohnungen auf eine hohe Nachfrage treffen, zeigen die vielen und voll ausgelasteten Gebäude im Untersuchungsgebiet und in anderen Stadtteilen Glauchaus.



Historische Ansicht Auestraße 46 Richtung Zimmerstraße
(Quelle: deutschefotothek; 05/2022)



Auestraße 36 Richtung Jägerstraße (KEM 04/2022)

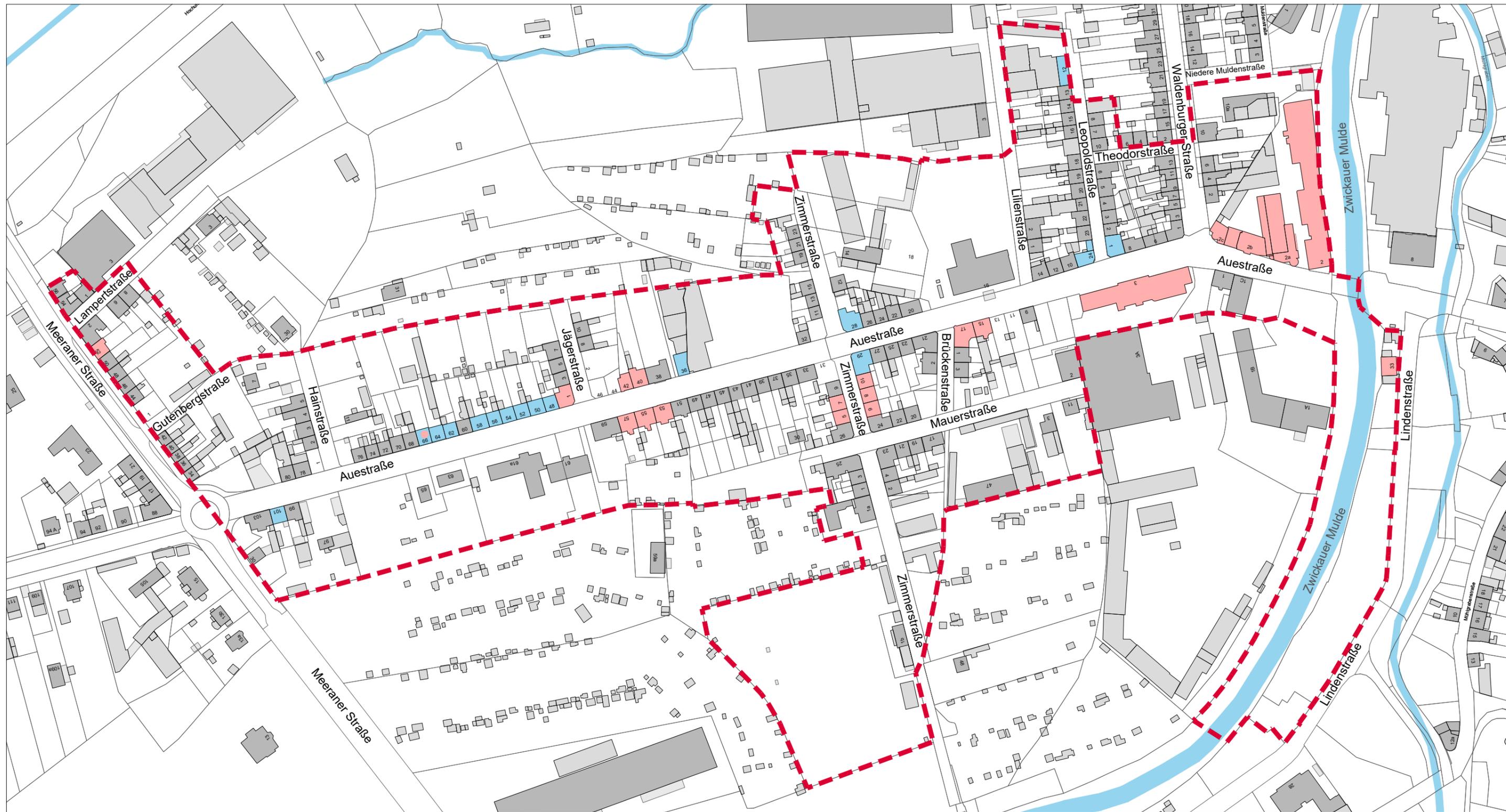


Historische Ansicht Auestraße
(Quelle: deutschefotothek; 05/2022)



Leipziger Platz, Blick Richtung Auestraße, ca. 1921
(Quelle: deutschefotothek; 05/2022)

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die weiteren Besonderheiten der Gebäudestruktur sind im nachfolgenden Plan dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 07: Besonderheiten der Gebäudestruktur

- Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Ortsbildprägendes Gebäude



4.8 Gewerbe und Handel

Insgesamt gibt es 37 angemeldete Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet. Mehrheitlich handelt es sich um Dienstleister und Handwerksbetriebe. Weiterhin sind mehrere Einzelhandelseinrichtungen, Gastgewerbeeinrichtungen, eine Physiotherapie sowie ein Kfz-Betrieb im Gebiet ansässig.

Eine Konzentration der Gewerbeeinrichtungen befindet sich vor allem entlang des Uferbereiches der Zwickauer Mulde und nördlich der Auestraße. In den Erdgeschosszonen, vor allem im Bereich der Auestraße aber auch in den angrenzenden Nebenstraßen, sind kleinere Gewerbeeinheiten ansässig.

Leerstehende Gewerbeeinheiten befinden sich teilweise entlang der Auestraße bzw. vereinzelt in der Mauerstraße sowie Waldenburger Straße. Insgesamt handelt es sich um 18 leerstehende Einheiten, welche sich vorrangig auf die Erdgeschosszonen konzentrieren. In diesem Bereich ist die Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Versorgung ohne gegensteuernde Maßnahmen langfristig gefährdet. Besonders die großen Flächen des leerstehenden Seniorenheims, bilden einen großen Handlungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet. Die Wiederbelebung und -nutzung ist dabei langfristiges Ziel.

Tabelle 17 Gewerbetreibende im Gebiet „Auestraße“

Branche	Anzahl	Anteil
Dienstleistungen (z. B. IT-Service, Versicherungen, Hausmeisterservice)	18	48,6 %
Lebensmittelhandel (z. B. Bäcker, Fleischer, Gemüsehändler)	0	0 %
Weiterer Einzelhandel (z. B. Drogerie, Blumenladen)	5	13,5 %
Handwerk (u. a. Maler/Lackierer, Elektroinstallation)	10	27,0 %
Gastgewerbe (z. B. Pension, Café)	3	8,1 %
Therapie-/Arztpraxen	1	2,7 %
Summe	37	100 %

Quelle: Ortsbegehung 04/2022; Stadt Glauchau

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet stehen mehrere Nahversorgungseinrichtungen (Leipziger Platz, Meeraner Straße) zur Verfügung.

4.9 Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Akteure

Im Gebiet „Auestraße“ konzentrieren sich mehrere Einrichtungen, welche eine hohe Bedeutung für das Untersuchungsgebiet haben:

Tabelle 18 Gemeinbedarfs-/Kultur-/Sporteinrichtungen im Gebiet

Einrichtung	Träger/Eigentümer	Zustand/Handlungsbedarf
Kindertagesstätte Lebensbaum Auestraße 61	Lutherkirchgemeinde Glauchau / Stadt Glauchau	teilsaniert Energetische Sanierung (Fassade, Dämmung), Trockenlegung, Hitzeschutz, Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz
Kindertagesstätte Märchenland Auestraße 61 a	Glauchauer Berufsförderung e. V. / Stadt Glauchau	teilsaniert Energetische Sanierung, (Fassade, Dach, Dämmung), Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz
Kinderhaus Witzke Meeraner Straße 46 + 34	P. & M. Witzke	saniert
Seniorenpflegeheim Auestraße 3	Laurentius Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	letzte Sanierung in 2002 leerstehendes Gebäude mit kleinem angelegtem Außenbereich
Sportlerheim Eichamt SV Fortschritt Glauchau e. V. Zimmerstraße	Stadt Glauchau	teilsaniert Außenanlagen in gutem Zustand
EWTO-Zentrum Glauchau Auestraße 28	Privat	

Quelle: Ortsbegehung 04/2022; Stadt Glauchau



Kita Lebensbaum



Kita Märchenland

Die beiden Kitaeinrichtungen bilden für das Untersuchungsgebiet einen wesentlichen Bestandteil der Nahversorgung an sozialen Einrichtungen. Kinder ab einem Alter von ein bzw. zwei Jahren können hier untergebracht werden. Aktuell besuchen 143 Kinder die Kitas, wovon 92 Kinder in die Kita „Märchenland“ gehen.

Weiterhin gibt es im Gebiet zwei Kinderhäuser in der Meeraner Straße. Beide Häuser können jeweils sechs Kinder in die Wohngruppe aufnehmen.

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine Schulen. Jedoch befinden sich direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend mehrere Schulen:

- in der Lindenstraße: Internationale Grundschule Glauchau inkl. angeschlossener Hort und Wehrdigtschule Glauchau (Oberschule),
- am Schillerplatz das Berufsschulzentrum Dr. Friedrich Dittes (Haus 2),
- in der (westlichen) Auestraße: Studienkolleg der Bildungsgesellschaft mbH Glauchau (Wohnheim im Gebiet „Auestraße“).

In etwas weiterer Entfernung zum Gebiet liegt das Georgius-Agricola-Gymnasium, als nächstgelegenes Gymnasium. Da das Gymnasium viele Schüler aus dem Glauchauer Umland besuchen, stellt dies ein Potenzial dar, um bei der Entwicklung des Gebietes Auestraße Familien aus diesem Nutzerkreis anzusiedeln und wird deshalb hier mit dargestellt.

Am Schulstandort Lindenstraße mit Grundschule und Oberschule werden insgesamt knapp 700 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Der Gesamtanteil auswärtiger Schülerinnen und Schüler in den beiden Schulen ist mit rund 43 % vergleichsweise hoch.

Rechnet man das Gymnasium mit dazu, verdoppelt sich die Schülerzahl auf ca. 1.400. Da das Gymnasium selbst auch einen Anteil von 43 % an auswärtigen Schülerinnen und Schülern hat, bleibt diese Quote auch für alle drei Schulen zusammen bestehen.

Vor allem in der Internationalen Grundschule und dem Gymnasium werden anteilig viele Kinder/Jugendliche von außerhalb beschult. Ein Großteil der auswärtigen Schülerinnen und Schüler kommt aus Zwickau, Meerane, Mülsen und Dennheritz.

Tabelle 19 Anzahl Schüler/Schülerinnen allgemeinbildender Schulen nahe dem Gebiet „Auestraße“*

Schule	Anzahl Schülerinnen und Schüler			häufigste Herkunft auswärtiger Schülerinnen und Schüler
	gesamt	davon auswärtig abs.	davon auswärtig in %	
Internationale Grundschule Glauchau	282	148	52,5	Zwickau, Meerane
Wehrdigtschule, Oberschule	400	148	37,0	Zwickau, Mülsen, Dennheritz, Remse
Georgius-Agricola-Gymnasium (ca. 2 km entfernt vom Gebiet)	705	299	42,4	Meerane, Mülsen, Waldenburg, Remse
Gesamt	1.387	595	42,9	

* Stand: Schuljahr 2023/2024

Quelle: Stadt Glauchau, 2023

Dieses Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen spricht für die Chance einer positiven Entwicklung für Familien im Untersuchungsgebiet.

Das Seniorenpflegeheim am Gewerbepark Auestraße ist prägend für das Straßenbild in diesem Bereich der Auestraße. Der Leerstand dieses großen Gebäudes beeinflusst die Umgebung negativ. Das große Gebäude bietet 71 Plätze in Einzel- oder Doppelzimmer.



Leerstehendes Seniorenpflegeheim, Auestraße 3



Freifläche Seniorenpflegeheim

Im Gebiet sind **keine öffentlichen Spielplätze** vorhanden. Ein nicht öffentlicher Spielplatz befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes angrenzend zur Internationalen Grundschule Glauchau. Weiterhin wird eine Jugendfläche in der Lindenfläche in Eigeninitiative hergestellt.

Zudem befindet sich mit der **Jugend- und Freizeitfläche an der Zwickauer Mulde** eine Begegnungsmöglichkeit für Jugendliche. Die Fläche wurde in den letzten Jahren in Zusammenarbeit mit den Nutzern schrittweise in kleinen Teilen umgestaltet. Dennoch besteht hinsichtlich der Gestaltung und des Ausbaus zu einer Freizeitfläche für alle Generationen weiterer großer Handlungsbedarf.

Darüber hinaus sind in dem Gebiet „Auestraße“ aktuell folgende **Vereine** vertreten:

- SV Fortschritt Glauchau e. V.
- Haus- & Grundbesitzerverein zu Glauchau e. V.
- HC Glauchau/Meerane e. V. (Geschäftsstelle)

Die sozialen und öffentlichen Akteure leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung der Funktion im Gebiet. Ihre aktive Einbeziehung ist daher ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung und Weiterentwicklung als attraktiver Versorgungs-, Infrastruktur- und Wohnstandort.

4.10 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Die Hauptverkehrsachsen im Gebiet sind die K 7310 (Meeraner Straße) sowie die Gemeindestraßen Auestraße, Waldenburger Straße und weiterführend der Leipziger Platz. Die Waldenburger Straße sowie die Meeraner Straße bilden im Untersuchungsgebiet zwei Zubringerstraßen zur B 175 (Hochuferstraße), welche als Autobahnzubringer der A 4 (Glauchau-Ost) dient. Die **Auestraße** ist die wichtigste Verkehrsachse des Untersuchungsgebietes und nimmt als „Tor zur Stadt“ eine wichtige Funktion für den lokalen/innerstädtischen Verkehr ein. Entsprechend ihrer großen Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr ist die Auestraße als ein stark frequentierter Verkehrsraum hervorzuheben, der das Untersuchungsgebiet maßgeblich prägt.

Im Zuge der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches am Leipziger Platz (außerhalb des UG), wurden mit der Herstellung des Kreisverkehrs auch die Gehwege erneuert. Gleiches gilt für Meeraner Straße. Der Bereich zwischen der Meeraner Straße 13 a (außerhalb des UG) bis Lampertstraße wurde ebenfalls neugestaltet. Im Kreuzungsbereich zur Auestraße entstand auch hier ein Kreisverkehr mit Fußgängerinseln. Ebenfalls wurden die Gehwege, straßenbegleitende Grünanlagen sowie Parkbuchten erneuert. Innerhalb der Auestraße wurde die Neugestaltung bis zur Hainstraße ausgeführt. Die Waldenburger Straße wurde samt beidseitigem Gehweg, einseitigem Fahrradweg, Parkbuchten

sowie straßenbegleitetem Grün erneuert. Im südlichen Teil der Zimmerstraße erfolgte eine grundlegende Erneuerung des Straßenbereiches. Es erfolgte die Anlage eines geordneten Parkplatzes für das Sportplatzareal sowie für die angrenzenden Kleingartenanlagen.



Neugestalteter Straßenbereich Leipziger Platz



Neugestalteter Straßenbereich Meeraner Str.



Neugestaltung Waldenburger Straße



Neugestaltung Zimmerstraße

Die gemeindlichen Straßen im Gebiet weisen größtenteils einen mittleren bis schlechten baulichen Zustand auf. Dies betrifft sowohl die Fahrbahn als auch die Gehwege. Ein Fahrradschutzstreifen ist teilweise auf der Auestraße vorhanden.

Probleme entstehen z. T. durch den Bringe- und Abholverkehr an den beiden Kitas sowie durch Einwohnerverkehr. Auch eine sichere Straßenüberquerung ist in diesem Bereich nicht gewährleistet. Im gesamten Gebiet, vor allem aber im Bereich der Kita sind daher Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer (z.B. Verkehrsberuhigung, Querungshilfen, Neuordnung Straßenraum) notwendig. Weitere Handlungsbedarfe werden im Bereich Rad- und Gehwege erläutert.

Öffentliche Stellplätze

Parkplätze sind entlang der Gemeindestraßen vorhanden. Bis auf die neugestalteten Straßenbereiche der Meeraner Straße und Waldenburger Straße, sind diese vorwiegend einseitig, ungeordnet und straßenbegleitend. Neugestaltete Straßenbereiche wurden mit Parkbuchten ausgestaltet. Zudem befindet sich ein öffentlicher Stellplatz an der Zimmerstraße. Zwei größere Parkplätze befinden sich noch im Gewerbegebiet Auestraße, diese stehen jedoch nur den Kunden der jeweiligen Geschäfte, Dienstleistungen etc. zur Verfügung.

Ein Neuordnungs-/Aufwertungsbedarf besteht für das Parkplatzsystem im gesamten Untersuchungsgebiet.



Auestraße



Jägerstraße

Weiterhin besteht in der Lindenstraße ein städtisches Grundstück als Privatparkplatz. Vereinzelt wurden provisorische Anwohnerstellplätze geschaffen (u. a. Brückenstraße, Jägerstraße).

Rad- und Gehwege

Ein Bedarf besteht für die Etablierung eines vollständigen Radweges bzw. eines durchgängigen Fahrradschutzstreifens auf der Auestraße. Zum Teil sind auf dem Gehweg in der Auestraße noch Fragmente einer Radwegbegrenzung vorhanden. Weiterhin kann innerhalb der Neustrukturierungsmaßnahmen in der Lindenstraße auch hier ein beidseitiger Radweg etabliert werden. Somit kann die historische Innenstadt Glauchaus mit dem Muldenradweg (Zwickau – Glauchau) weiter verbunden werden, die aktuelle Streckenführung erfolgt über die Waldenburger Straße.

Zwischen dem Uferbereich der Zwickauer Mulde sowie dem Versorgungszentrum an der Auestraße befindet sich ein angelegter ca. 90 m langer Fuß- und Radweg, welcher am Tor des Gebäudes Auestraße 1c endet. Die Stadt Glauchau verfolgt das Ziel einen Radweg entlang des Muldenufers zu etablieren.



Beginn und Ende des Fahrradschutzstreifens Auestraße



An den Straßen sind größtenteils begleitende Gehwege vorhanden. Eine Ausnahme bildet die Lilien- und Lindenstraße, wo nur einseitig ein Gehweg vorhanden ist. Ein Sanierungsbedarf besteht für alle Gehwege außerhalb der bereits erneuerten und neugestalteten Bereiche. In einigen Straßenzügen (u. a. Zimmer- und Mauerstraße, Jägerstraße) ist die gründerzeitliche Gehweggestaltung noch zu erkennen bzw. vorhanden. Diese sollte im Zuge der grundhaften Erneuerung wieder nach historischem Vorbild gestaltet werden.



Begonnener Fuß- und Radweg Auestraße



Fragmentierte Markierung Fuß- und Radweg Auestraße

Vorrang sollte die Verkehrsinfrastruktur der Auestraße zwischen Hain- und Waldenburger Straße inkl. aller Nebenstraßen durch eine grundhafte Erneuerung haben. Des Weiteren sind die Gehwege der Auestraße zu erneuern. Weiterhin besteht ein Bedarf zur Neugestaltung des Gehwegbereiches inkl. Geländer an den Kitas.



Auestraße



Auestraße



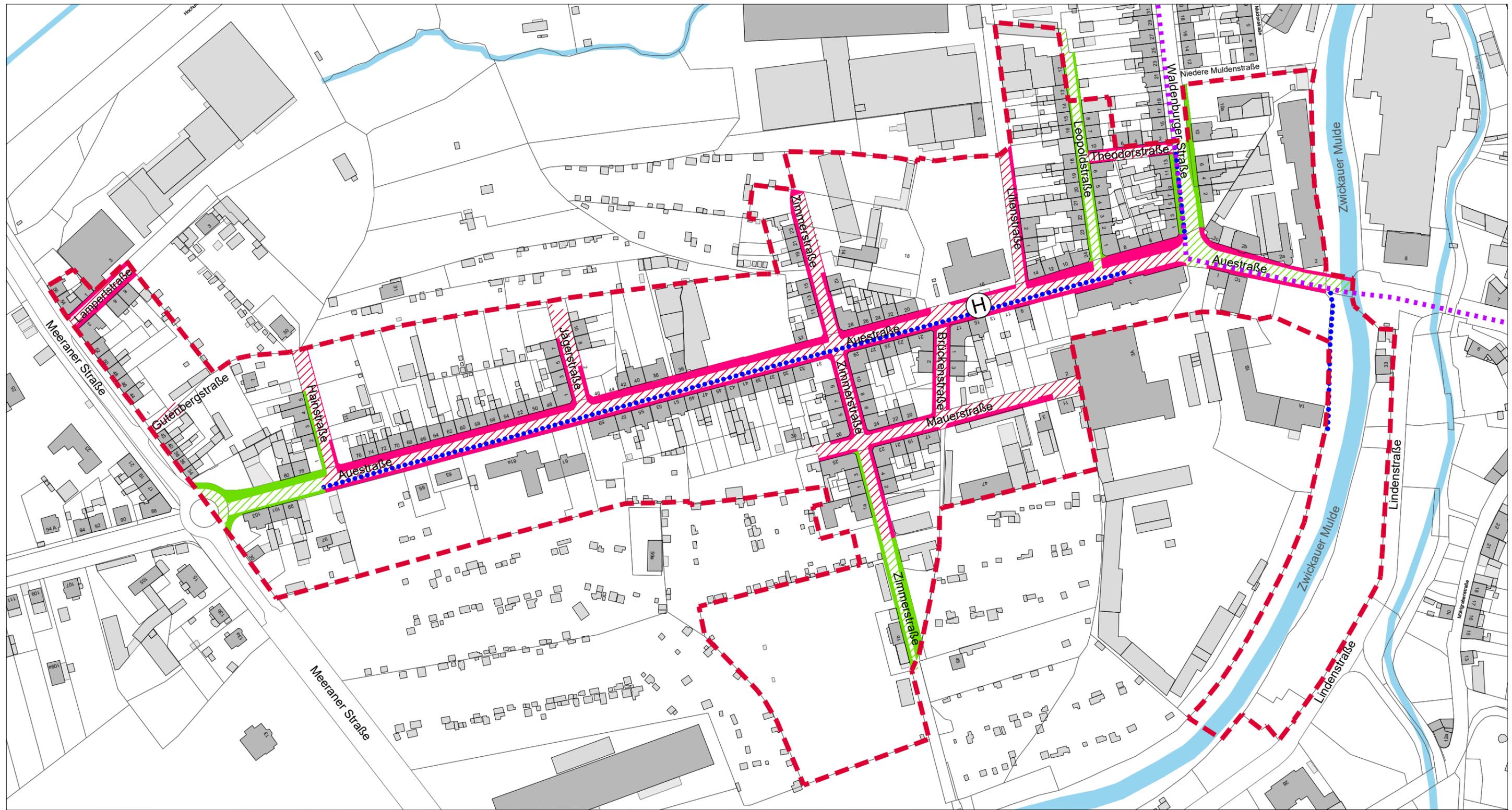
Mauerstraße



Hainstraße

Bedarf für die Sanierung ist im gesamten Gebiet gegeben. Um eine gewisse Grundattraktivität herzustellen, ist jedoch die Auestraße der Bereich, auf den sich die Beseitigung der verkehrlichen Missstände konzentrieren sollte.

Der Zustand der Verkehrsinfrastruktur, welcher fast durchweg als mangelhaft zu bezeichnen ist, ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 08: Verkehr

 Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)

 Straßen in gutem bis mittlerem Zustand

 Straßen in schlechtem Zustand

 Gehwege in gutem bis mittlerem Zustand

 Gehwege in schlechtem Zustand

 Radwege/-schutzstreifen

 Radfernwege

 Bushaltestelle



ÖPNV-Anbindung

Es befindet sich eine Bushaltestelle, „Hotel Lindenhof“, im Untersuchungsgebiet. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend, an der Meerander Straße, liegt die Haltestelle „Meeraner Straße ehem. Gh Saxonia“. Folgende Buslinien führen durch das Gebiet bzw. unmittelbar am Gebiet:

- Linie 105 (Glauchau – Meerane),
- Linie 111 (Glauchau – Mosel – Zwickau),
- Linie 119 (Glauchau – Meerane – Crimmitschau).



Haltestelle „Meeraner Straße“



Haltestelle „Hotel Lindenhof“

Ein Aufwertungsbedarf besteht bei beiden Haltestellen. Die Haltestelle „Hotel Lindenhof“ direkt vor dem ehem. Hotel ist barrierefrei ausgebaut. Alle zwei Haltestellen weisen keine wettergeschützten Bereiche für die Fahrgäste auf. Die Haltestelle „Hotel Lindenhof“ besitzt zudem keine Haltebucht für den Bus. Ein weiteres Defizit besteht an der Haltestelle „Hotel Lindenhof“ Richtung Waldenburger Straße: Hier unterbricht die Bushaltestelle den Fahrradschutzstreifen. Der Bahnhof Glauchau ist über die Buslinien in ca. 6 min erreichbar.

Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung im Gebiet erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV). Das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit zentralen Trinkwasseranschlüssen versorgt. Die Trinkwasserleitungen sind teilweise aus Grauguss, Stahl und Asbestzement und somit erneuerungsbedürftig. Für das in Teilbereichen vorhandene Brauchwassernetz ist aufgrund fehlender Abnehmer langfristig die Stilllegung und Verwahrung der Leitungen vorgesehen. Konkrete Planungen für die genannten Maßnahmen liegen derzeit nicht vor.

Die Abwasserentsorgung wird durch die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD) übernommen. Im Gebiet ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserleitungen) vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung komplett an diese Leitungen angeschlossen ist. Konkret vorgesehen ist eine Leitungserneuerungsmaßnahme in der Lampertstraße, die im Vorfeld des Ausbaus der B 175 Hochuferstraße/Meeraner Straße durchgeführt werden soll.

Die Stromversorgung (Mittelspannung) im Gebiet „Auestraße“ erfolgt durch die Stadtwerke Glauchau. Durch den Versorger erfolgt auch die Gasversorgung im Gebiet (Hoch- und Niederdruckleitungen). Aktuelle Maßnahmen sind durch den Träger nicht in Planung. Oberleitungen befinden

sich noch in der Hain-, Jäger-, Lampert-, Leopold-, Lilien-, Theodor und Zimmerstraße (nördlich Auestraße).

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) ist für die Abfallentsorgung im Gebiet zuständig.

Gemäß dem Breitbandatlas (Bundesministerium für Digitales und Verkehr) sind im Gebiet „Auestraße“ großflächige Bereiche mit einer Breitbandverfügbarkeit von mindestens 50 Mbit/s abgedeckt (siehe nachfolgende Grafik).

Abbildung 12 Breitbandverfügbarkeit in Glauchau mit Bandbreite \geq 50 Mbit/s



Quelle: Breitbandatlas (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur), Stand: 09/2022

Eine Erneuerung und Umrüstung der Straßenbeleuchtung ist insbesondere in den Bereichen Brücken-, Gutenberg-, Hain-, Jäger-, Lampert-, Leopold-, Lilien-, Linden-, Theodor- und Waldenburger Straße sowie am Leipziger Platz noch nicht erfolgt.

Alle TÖB wurden beteiligt. Die Auswertung und Bewertung der Stellungnahmen sind dem Konzept beigelegt (siehe Anlage).

4.11 Ökologie und Altlasten

Der Uferbereich der Zwickauer Mulde ist im Untersuchungsgebiet die einzige größere Grünfläche. Direkt an das Antragsgebiet angrenzend befindet sich zudem das Wäldchen zwischen Linden- und Mühlgrabenstraße. Vor allem der Uferbereich, aber auch das angrenzende „Wäldchen“, sind nicht benutzbar und weisen einen Aufwertungs-/ Sanierungsbedarf auf. Wege oder Sitzmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Stützmauer entlang des Uferbereiches weist ebenfalls einen hohen Sanierungsbedarf auf und muss ertüchtigt werden. Weitere Grünflächen bestehen nur innerhalb der Baulücken (u. a. Aue-/Zimmerstraße, Aue-/Jägerstraße) sowie innerhalb der Kleingartenanlagen und

privaten Hofbereichen. Für die Grünflächen besteht neben der Flächenaktivierung und Gestaltung ein Anpassungsbedarf an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels (u. a. vermehrt Hitze-/Trockenperioden, Zunahme von Starkniederschlägen).



Uferbereich Zwickauer Mulde



Uferbereich Zwickauer Mulde
(hinter Gewerbepark Auestraße)



Uferbereich Zwickauer Mulde (Brücke Auestraße)



Stützmauer Uferbereich (Ufer Lindenstraße)

Durch Glauchau fließt die Zwickauer Mulde als ein Gewässer 1. Ordnung. Im Untersuchungsgebiet befinden sich nach SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiete bzw. überschwemmungsgefährdete Gebiete am Flusslauf. Nördlich des Gebietes verläuft die Flutrinne zum Hochwasserschutz, welche einen Großteil des aufsteigenden Wassers um das Gebiet lenken kann. Jedoch besteht im Anknüpfungsbereich Flutrinne – Zwickauer Mulde weiterhin ein Hochwasserrisiko. Bei einem Jahrhundert Hochwasser (HQ 100) sind vorwiegend die Flurstücke entlang der Zwickauer Mulde sowie nordöstlich der Auestraße (u. a. Waldenburger Straße, Leopold- und Theodorstraße) betroffen.

Die Flächen entlang der Lindenstraße sind mit Bestandteil des Blau-Grünen Bandes der Stadt, welches vom Stausee Glauchau über den Gründelteich/Gründelpark, Schlossteich/Schlosspark und den Wehrdigt bis hin zur Zwickauer Mulde führt. Östlich der Lindenstraße, wo einst das Fahrzeugtriebwerk am Rande des Glauchauer Wehrdigs stand, ist in den letzten Jahren im Rahmen der EFRE-Brachflächenrevitalisierung eine große Grünfläche entstanden und der verrohrte Mühlgraben wieder geöffnet worden. Letzteres würde von der Landestalsperrenverwaltung auch für die im Gebiet Auestraße liegenden Fläche westlich der Lindenstraße gern gesehen.

In den letzten Jahren wurden im Rahmen der Umsetzung des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie Hochwassergefahren- (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) erstellt. An der Zwickauer Mulde liegen die Berechnungsergebnisse sowie die entsprechenden Karten für den Bereich der Stadt Glauchau bereits vor. Dabei wurden alle hydraulisch relevanten Maßnahmen am

und im Gewässer, welche bis Ende 2022 fertiggestellt wurden, berücksichtigt (Ist-Zustand 2022). Auf Basis der Ergebnisse der neuen 2D-Modellierung und den HWGK/HWRK obliegt es nun der unteren Wasserbehörde die bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiete zu prüfen und diese entsprechend erforderlichenfalls anzupassen/zu aktualisieren bzw. neu festzusetzen. Für das Gebiet „Auestraße“ ergeben sich aktuell keine Änderungen. Dennoch sind etwaige Änderungen im Realisierungszeitraum zu beachten.

Abbildung 13 Überschwemmungsgebiete (HQ 100) im Untersuchungsgebiet „Auestraße“ (in Blau)



Quelle: iDA-Portal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stand 11/2023)

Im Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich keine FFH-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete. Auch angrenzende Flächen sind nicht als Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Biotope gekennzeichnet.

Folgende regionalplanerische Festlegungen berühren das Untersuchungsgebiet:

- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz entlang der Zwickauer Mulde,
- Regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung der Zwickauer Mulde (hohe Belastung durch Schwermetalleintrag)
- Hochwasserschutz.

Im Gebiet „Auestraße“ sind 13 Altlastenverdachtsflächen bekannt (vgl. Tabelle 20), die sich vor allem entlang der Auestraße befinden.

Tabelle 20 Altlastenverdachtsflächen im SEKo-Gebiet

Adresse/Bezeichnung	Adresse/Bezeichnung	Adresse/Bezeichnung
Auestraße 1c (Flst. 2438/4)	Kreuzung Auestraße/Meeraner Straße (Tankstelle Milbrand) (Flst. 2617/1; 2617/2; 2618/2)*	Lindenstraße (Flst. 2219)
Auestraße 2 (Flst. 2441/1)	Leopoldstraße 12 (Flst. 2519/3)	Mauerstraße 47 (Flst. 2394/16)
Auestraße 15 (Flst. 2427)	Leopoldstraße 18 (Flst. 2528)	Waldenburger Straße 7 und 9 (Flst. 2482/1; 2483/1)
Auestraße 34 (Flst. 2565)	Lilienstraße 2 (Flst. 2532)	Waldenburger Straße 10a (Flst. 2448/1; 2448/2)
Auestraße 97 (Flst. 2343)		

* Ursprünglicher Gefahrenverdacht für die Schutzgüter Boden und Grundwasser bestätigte sich in orientierenden Untersuchungen nicht; die Fläche ist als „belassen“ eingestuft.

Quelle: Landkreis Zwickau, Dezernat 3 Umweltamt (Stand 03/2022)

Eine Übersicht der Freiflächenstruktur und der Altlastenstandorte ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 09: Freiflächenstruktur

 Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)

 Baulücken

 Kleingärten

 versiegelte Freiflächen (gewerblich)

 Grünfläche ohne Nutzung/Brachfläche

 Flächen für soziale Nutzung

 Stellflächen (nicht öffentlich)

 Flächen mit sonstiger Nutzung

 Flächen mit Altlastenverdacht



4.12 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme, Stärken-Schwächen-Analyse

Die Nutzung im Gebiet Auestraße ist geprägt von einer Mischnutzung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, wobei das Wohnen überwiegt. Die Leerstandsquote liegt sowohl bei Wohneinheiten als auch bei Gewerbeeinheiten deutlich über der Quote der Gesamtstadt. Der prozentuale Bevölkerungsverlust fällt im Gebiet Auestraße mit -31 % im Vergleich zur Gesamtstadt mit nur -5,6 % in den letzten 8 Jahren zudem deutlich höher aus. Mit der Entwicklung von Leerstand und Bevölkerung verschlechtert sich auch der Zustand einzelner Gebäude, die dem Gebiet langfristig imagemäßig schaden und die Attraktivität als Wohnstandort weiter senkt.

Der Leerstand in Verbindung mit schlechtem Gebäudezustand wirkt sich damit negativ auf die Weiterentwicklung des Gebiets aus. Dieser Missstand in Verbindung mit der Möglichkeit der Sanierung und ggf. des Rückbaus der Gebäude, Begrünung des Gebiets und der Neugestaltung der Achse Auestraße insgesamt stellt jedoch gleichzeitig eine Chance dar, das Gebiet Auestraße langfristig in seiner städtebaulichen und Bevölkerungsstruktur zu sichern. Dabei gilt es aufgrund der zahlreichen Denkmale und ortsbildprägenden Gebäude Abrisse zu vermeiden, um das städtebauliche Gefüge zu erhalten. Somit stehen die notwendige Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender Gebäude sowie die Entwicklung der Achse Auestraße im Zentrum der Handlungsempfehlungen.

Neben der Begrünung im Gebiet steht die Schaffung einer multifunktionalen Fläche für alle Altersklassen im Fokus der Handlungsempfehlungen, da aktuell im Gebiet selbst keine Spielplätze oder Verweilmöglichkeiten vorhanden sind. Diese „weichen Faktoren“ spielen jedoch für die künftige Attraktivität des Gebietes eine zentrale Rolle. Hier können auch die Baulücken eine wichtige Rolle spielen, was speziell im Rahmenplan für die Auestraße betrachtet werden soll.

Die wesentlichen Mängel und Missstände sind zusammengefasst:

- Mehrere ortsbildprägende, denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle historische Gebäude in schlechtem bzw. auch sehr schlechtem Zustand beeinträchtigen das Gesamtbild des Gebietes und senken damit die Attraktivität zur Ansiedlung im Bereich Auestraße.
- Der Sanierungszustand der beiden öffentlichen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, die beiden Kitas, erfordert Handlungsbedarf, um langfristig die Betreuungssituation im Gebiet sicherzustellen und damit die Attraktivität des Gebietes für junge Familien zu sichern bzw. zu stärken.
- Die ungeordnete Fläche zwischen Zwickauer Mulde und Lindenstraße benötigt eine gezielte Entwicklung. Die Landestalsperrenverwaltung begrüßt es den Uferbereich nutzbar herzustellen, um hier langfristig den Bereich zu revitalisieren und noch vorhandene, teils nicht sichtbare, Bebauungen zurückzubauen. Der Gewinn der Entwicklung dieser Fläche zu einem Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für Jung und Alt wäre für das Gebiet sowohl ökologischer, klimaschützender und sozialer Natur.
- Die Achse Auestraße ist im Abschnitt Waldenburger Straße bis Meeraner Straße in schlechtem Zustand und es fehlt Straßenbegleitgrün. Dieser Bereich ist für die Attraktivität des Gebietes von zentraler Bedeutung und steht daher als Ankermaßnahme im Fokus der Handlungsempfehlungen. Neben der Begrünung und einer möglichen Regenwassernutzung für das Grün, wird hinsichtlich des Klimaschutzes die Etablierung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und die vorteilhafte Verkehrsführung für den Rad- und Fußgängerverkehr in den Planungen berücksichtigt. Um den Bereich umfassend zu entwickeln, ist ein Rahmenplan vorgeschaltet, der u. a. die entlang der Auestraße entstandenen Baulücken hinsichtlich ihrer, auch alternativen, Nachnutzung mit betrachtet.
- Entlang des nördlichen Ufers der Zwickauer Mulde ist ein ungeordneter Bereich, der sich für eine Radwegeverbindung fernab des Straßenverkehrs sehr gut eignen und die Bevölkerung zur Nut-

zung des Fahrrades animieren würde. Daher ist ein 1. Bauabschnitt von der Auestraße in Richtung Zimmerstraße, entlang der Zwickauer Mulde in den Handlungsempfehlungen enthalten. Dieser Radweg kann dann weiterführend auch außerhalb des Gebietes fortgesetzt werden.

Es wird abschließend eingeschätzt, dass eine ausreichende Stabilität und Funktionsgewährleistung im Gebiet „Auestraße“ nur bedingt gegeben ist. Neben dem ruinösen Zustand einiger Gebäude ist durch die teils un- oder teilsanierten Gebäude sowie dem Zustand der Auestraße selbst im Gebiet die Attraktivität für Investoren, Neueigentümer oder auch Neumieter nur wenig gegeben. Das spiegelt sich im Leerstand der Wohnungen und der Bevölkerungsentwicklung wieder. Eine Trendumkehr ist aktuell nicht zu erkennen und kann wohl nur durch die sanierungsbedingte Aufwertung der Gebäude in Verbindung mit der Entwicklung und Sanierung der Achse Auestraße erreicht werden. Hier kann die Stadt mit dem avisierten Fördergebiet die zum überwiegenden Teil privaten Eigentümer bei ihren Sanierungsvorhaben unterstützen, ist aber gleichzeitig auf deren Mitwirkungsbereitschaft angewiesen.

Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken	Schwächen
Städtebau/Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> + Weitgehend wertvolle Gebäudestruktur in Blockrandbebauung; teils denkmalgeschützt + Attraktive Wohnlage durch Innenstadtnähe und nahegelegene Zwickauer Mulde + Attraktivität für junge Familien, sich die unsanierten Gebäude individuell herzurichten + Rund 60 % der Hauptgebäude sind vollsaniert und in sehr gutem oder gutem Bauzustand 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Wohnungsleerstand, vor allem Eckgebäude - Teil- bzw. unsanierte Wohnblöcke in schlechtem/ruinösem Bauzustand, die das Wohnumfeld negativ beeinflussen - Mehrere Einzeldenkmale und ortsbildprägende Gebäude in schlechtem/ruinösem Bauzustand - Vermehrt Baulücken ohne Nachnutzung, u. a. auch viele ehemalige Eckgebäude - Viel Hinterhofbebauung mit ungeordneten Strukturen, unsaniertem Zustand und hohem Versiegelungsgrad (oftmals mit gewerblicher Nutzung)
Handel/Gewerbe	
<ul style="list-style-type: none"> + kleinteilige Gewerbestrukturen noch vorhanden + Nahversorgung unmittelbar westlich und östlich außerhalb des Gebietes angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> - kleinteiliger Einzelhandel nicht mehr vorhanden
Gemeinbedarfseinrichtungen/Daseinsvorsorge	
<ul style="list-style-type: none"> + Standort der Kitas Lebensbaum und Märchenland sowie des Kinderhauses Witzke + Grund- und Oberschule in direkter Nähe zum Gebiet + Sportplatz „Am Eichamt“ mit Lage innerhalb des Gebiets 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Treff- und Begegnungsorte im öffentlichen Raum (außer Freizeit- und Jugendfläche) vorhanden - Kein öffentlicher Spielplatz im Gebiet - Seniorenheim auf der Auestraße derzeit leerstehend - Sozialgebäude „Am Eichamt“ (Container) und Umfeld mit Handlungsbedarf

Stärken	Schwächen
Verkehr/technische Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> + Gute verkehrliche Anbindung an Stadtzentrum und ins Umland + Gehwege mit historischen Strukturen vorhanden + Radfernwege durchqueren das Gebiet + ÖPNV-Anbindung vorhanden + Ausreichend Stellflächen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Straßen und Gehwege sind größtenteils in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand - einseitig fragmentierter Radweg auf dem Gehweg entlang Auestraße - Ungestaltete und ungeordnete Stellflächen entlang der Auestraße - Garagenanlagen teilweise mit Handlungsbedarf - Kaum Straßenbegleitgrün - Wetterungeschützte Bushaltestelle - Weite Abschnitte mit Oberleitungen auf Seitenstraßen - Trinkwasserleitungen teils erneuerungsbedürftig - Ungenutztes Brauchwassernetz vorhanden - Umrüstung der Straßenbeleuchtung in weiten Teilen noch nicht erfolgt
Grün-/Freiräume	
<ul style="list-style-type: none"> + Flächen entlang der Zwickauer Mulde als Potenzialfläche vorhanden + Baulücken als Potenzial für Großgrün oder Begegnungsplätze 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Versiegelungs- und Altlastengrad - kaum Straßenbegleitgrün vorhanden - keine Verweilmöglichkeiten, Spielplätze oder Treffpunkte vorhanden

5. Entwicklungskonzeption

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Sie leiten sich aus der Bestandsanalyse und den Handlungsempfehlungen und Schwerpunktmaßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) ab. Die Entwicklungsziele sind aus der heutigen Sicht so realistisch wie möglich formuliert und mit entsprechenden Maßnahmen untersetzt.

Das hier erarbeitete SEKo stellt eine informelle Planung dar, die den anzustrebenden Zielzustand nach dem Durchführungszeitraum beschreibt. Es ist daher als Rahmenplan ohne unmittelbare, rechtliche Bindung zu verstehen. Durch den Beteiligungsprozess und die Beschlüsse in den städtischen Gremien ist mit dem SEKo eine Selbstbindung der Stadt im Hinblick auf weitere Entscheidungen im abgegrenzten Gebiet gegeben. Da in den vorgesehenen 15 Jahren Durchführungszeitraum unterschiedlichste Änderungen der Rahmenbedingungen eintreten können, sollte das SEKo in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben und angepasst werden.

Die Erarbeitung der Entwicklungskonzeption erfolgte unter Beteiligung der Stadtverwaltung, der Einwohner/Eigentümer, die in Form einer Bürgerversammlung einbezogen wurden. Neben mehreren Gesprächsrunden mit den Fachämtern der Stadt wurden wichtige Träger im Gebiet und Mitgliedern des Stadtrates einbezogen. Die Ideen und Vorschläge sind in das SEKo, insbesondere in den Maßnahmenanteil, eingeflossen.

Die Hinweise und Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ebenfalls zu ihren Belangen abgefragt wurden, sind ebenfalls in die Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie das Maßnahmenkonzept mit eingeflossen.

5.1 Grundsätze und Festlegungen

Das Ziel des Konzeptes ist den Bereich Austraße mit seinem städtebaulichen Funktionsverlusten sowie strukturellen Veränderungen bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels zu unterstützen. Durch gezielte Aufwertungen und Funktionssicherungen sowie -ergänzungen soll das Gebiet Austraße im Rahmen von Wachstum und nachhaltiger Erneuerung zu einem lebenswerten innerstädtischen Quartier entwickelt werden. Die Entwicklung soll dabei die anderen Bereiche der Stadt nicht konterkarieren, sondern die Entwicklung soll abgestimmt erfolgen. Die angestrebte Attraktivität des Gebietes soll daher vor allem Familien von außerhalb anziehen, die z. B. bereits ihre Kinder in einer Einrichtung im Gebiet oder angrenzend haben, und die bereits im Gebiet lebende Bevölkerung zum Bleiben animieren.

Ein integrierter städtebaulicher Ansatz wird insbesondere bei den Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der Freiflächen in Verbindung mit einer wassersensiblen Planung inkl. der Reduzierung von Wärmeinseleffekten sowie der energetischen Sanierung, Aufwertung und dem Umbau des Gebäudebestandes verfolgt. Auch eine städtebauliche Neuordnung sowie die Revitalisierung von Brachflächen und ruinösen Gebäuden spielt im Gebiet Austraße eine wichtige Rolle.

Die Straßen im Gebiet sind fast alle stark sanierungsbedürftig. Im Sinne der Mittelbündelung und konzentrierten Verbesserung der Verkehrssituation ist insbesondere die Sanierung und Begrünung der Austraße für die Entwicklung des Gebietes von entscheidender Bedeutung. In Folge der Realisierung dieser Maßnahme wird v. a. im privaten Bereich mit einer Erhöhung der Sanierungstätigkeit an Gebäuden gerechnet.

Der Fokus liegt im Gebiet „Auestraße“ damit auf der Aufwertung, um so durch die Realisierung der unterschiedlichen Maßnahmen den Änderungsprozessen im wirtschaftlichen und demografischen Wandel zu begegnen. Doch auch der Teil Rückbau wird für das Gebiet notwendig sein, um starke Missstände zu beseitigen. Neben der Städtebauförderung können hier ggf. auch einzelobjektbezogen andere Förderprogramme wie z. B. das sächsische Programm Brachenberäumung (Landesbrachenprogramm) ergänzend zum Einsatz kommen.

Grundsätzlich soll jede Investition, in Gebäude oder Freiflächen, vor dem Hintergrund des Klimaschutzes betrachtet werden und in der Realisierung entsprechende Bestandteile für den Klimaschutz aufweisen.

Festlegungen des Entwicklungskonzeptes für Gebäude

▪ **Bestehende Gebäude ohne Veränderung**

Diese Gebäude sind neu errichtet oder umfassend saniert, so dass außer den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen keine wertsteigernden oder verändernden Maßnahmen vorgenommen werden müssen. Die Gebäude sind in ihrer äußeren Gestalt und Nutzung zu erhalten.

▪ **Sanierung bestehender Gebäude**

An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme Mängel festgestellt, die je nach Bauzustand, mehr oder weniger umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfordern. Im Rahmen dieser Maßnahmen sind die Gebäude mit ihren wesentlichen, bauzeit- und ortstypischen Merkmalen zu erhalten oder wiederherzustellen. Der Denkmalschutz ist dabei entsprechend zu beachten. Das gilt sowohl für Gebäude die unter Denkmalschutz stehen als auch für das Untersuchungsgebiet insgesamt.

▪ **Rückbau bestehender Gebäude**

An diesen Gebäuden wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme erhebliche Mängel festgestellt, die die Wirtschaftlichkeit umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fraglich erscheinen lassen. Im Rahmen des Rückbaus soll Gefahr abgewendet und ruinöse Bausubstanz mit bereits lange nicht mehr am Markt vorhandenem Wohnraum beseitigt werden. Im Nachgang sollen Zwischennutzungen an den entsiegelten Stellen entstehen, die den Charakter von Freiflächen hat, der Begrünung und damit Klimaresilienz dient sowie eine eventuelle neue Nutzung/Bebauung nach 10 Jahren ermöglicht.

Für den Rückbau von Gebäuden sollte stets auch die Realisierung über Fachförderprogramme geprüft werden, wie z. B. das sächsische Programm Brachenberäumung (Landesbrachenprogramm).

▪ **Neubau von Gebäuden**

Es sind einzelne Neubauten als Lückenschluss, u. a. für abgebrochene Eckgebäude, möglich. Diese sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Festlegungen des Entwicklungskonzeptes für Verkehrsinfrastruktur

▪ **Bereiche für Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur**

Die vorhandenen Bereiche mit Neuordnungsbedarf in der Verkehrsinfrastruktur sollen abgestimmt mit allen anliegenden Eigentümern entwickelt werden. Der Versiegelungsgrad ist dabei gering zu halten oder zu reduzieren und eine angemessene Begrünung vorzusehen. Wege für Fußgänger und Radfahrer sind entsprechend aktueller Anforderungen einzubinden.

Festlegungen des Entwicklungskonzeptes für Grünbereiche

▪ **Entwicklung von Grünbereichen**

Im Zuge der Gebietsentwicklung sind Grünbereiche zu etablieren. Insbesondere östlich der Mulde kann hier im Zuge der Jugend- und Freizeitfläche neu geordnet und mit Grün aufgewertet werden. Soweit möglich, sollen Straßenbegleitbäume angepflanzt werden.

5.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele sind aus der Fortschreibung des INSEK 2035+, den Ergebnissen des oben beschriebenen Beteiligungsprozesses sowie der Bestandsaufnahme abgeleitet und im Wesentlichen auf die Erfüllung der Vorgaben aus den übergeordneten Planungen und auf die grundsätzliche Beseitigung der festgestellten Mängel und Missstände ausgerichtet. Daraus ergeben sich folgende übergeordnete Entwicklungsziele für das Gebiet „Auestraße“ unter der Prämisse der Konsolidierung als gut erschlossenes Gebiet in vorteilhafter Nachbarschaft durch Sanierung und Aufwertung in „kleinen Schritten“:

1. Aufwertung und Stärkung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der „Achse Auestraße“ mit seinen vielfältigen Funktionen und Nutzungen (v. a. Verkehr, Gemeinbedarf, Wohnen, Gewerbe, Tourismus/Freizeit) auch hinsichtlich Barrierefreiheit und Klimaschutz
2. Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Erhalt von Beständen zur sozialen Wohnraumversorgung auch unter der Aktivierung der kleinteiligen Eigentümerstrukturen
3. Entwicklung/Nachnutzung der brachliegenden und mindergenutzten Bereiche auch unter Zulassung und Unterstützung von Zwischennutzungen
4. Sicherung der sozialen Stabilität durch den Erhalt und die Schaffung sozialer Infrastrukturen
5. Entwicklung der Grünen Infrastruktur

5.3 Konkretisierende Entwicklungsziele

Die übergeordneten Entwicklungsziele werden durch folgende Einzelziele konkretisiert:

- **Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Erhaltung und Sanierung der historisch wertvollen, teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude**
Durch eine energetische Sanierung des Gebäudebestandes wird eine Aufwertung des Ortsbilds sowie Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und der Bereich Auestraße in seinen Strukturen erhalten. Gleichzeitig wird die Energieeffizienz der Gebäude erhöht. Darüber hinaus sind auch Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld der Gebäude vorgesehen.
- **Sanierung von Gemeinbedarfs- und öffentlichen Einrichtungen/Anlagen mit besonderer Berücksichtigung energetischer und inklusiver Belange**
Für die öffentlichen Einrichtungen, welche eine hohe Bedeutung für den Bereich Auestraße sowie die Gesamtstadt Glauchau haben, besteht ein Sanierungsbedarf. Dazu zählen die beiden KITAS Lebensbaum und Märchenland in der Auestraße sowie der Sportplatz mit seinen Funktionsgebäuden in der Zimmerstraße. Die beiden Gebäude sollen langfristig und energieeffizient die Kinderbetreuung sichern sowie mit ihrer Attraktivität weiterhin in das Umland strahlen, um so das Gebiet Auestraße für junge Familien interessant zu gestalten. Insbesondere die bereits jetzt stark von Kindern aus den umliegenden Kommunen genutzten Betreuungs- und Bildungsangebote im

Gebiet Auestraße und Umfeld zeigen, dass hier Potenzial vorhanden ist. Diese potenziellen Interessenten müssen attraktive Wohn-, Betreuungs- und Bildungsangebote im Gebiet Auestraße vorfinden, um ihren Lebensmittelpunkt in das Gebiet Auestraße zu verlagern.

▪ **Erarbeitung geeigneter Nutzungs- und Handlungsoptionen für leerstehende private Gebäude und Nachnutzung exponierter, brachliegender, mindergenutzter u. a. durch Abbruch entstandene Brachflächen**

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes sollen die in der Auestraße leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten wieder einer Nutzung zugeführt werden. Zur Belebung sollen ebenfalls neue Lücken-/Eckenbebauungen sowie neue Nutzungsideen für brachgefallene Flächen beitragen. Dafür sind im Zuge der Vorarbeiten für die Sanierung der Auestraße Nutzungskonzepte und ggf. ein Rahmenplan unter Beteiligung der Einwohner und Eigentümer zu erarbeiten. Neben einer Belebung soll damit auch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Individualität der Gestaltung bei der Sanierung sowie die Nähe zum Stadtzentrum mit all seinen Vorzügen in der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfes sowie der Angebote von Betreuung und Bildung soll insbesondere der jungen Generationen dabei schmackhaft gemacht werden.

▪ **Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und Verbesserung der Klimaresilienz durch Rückbau nicht mehr sanierungswürdiger, ruinöser, lange leerstehender Gebäude**

Durch den Rückbau ruinöser Bausubstanz und der im Folgenden auf den entsiegelten Flächen angedachten Begrünung kann eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Gebiet erreicht und gleichzeitig ein Beitrag zur Klimaanpassung und CO₂-Einsparung geleistet werden.

▪ **Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Freiflächen unter Berücksichtigung einer hohen Aufenthaltsqualität, einer hohen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie des ruhenden Verkehrs**

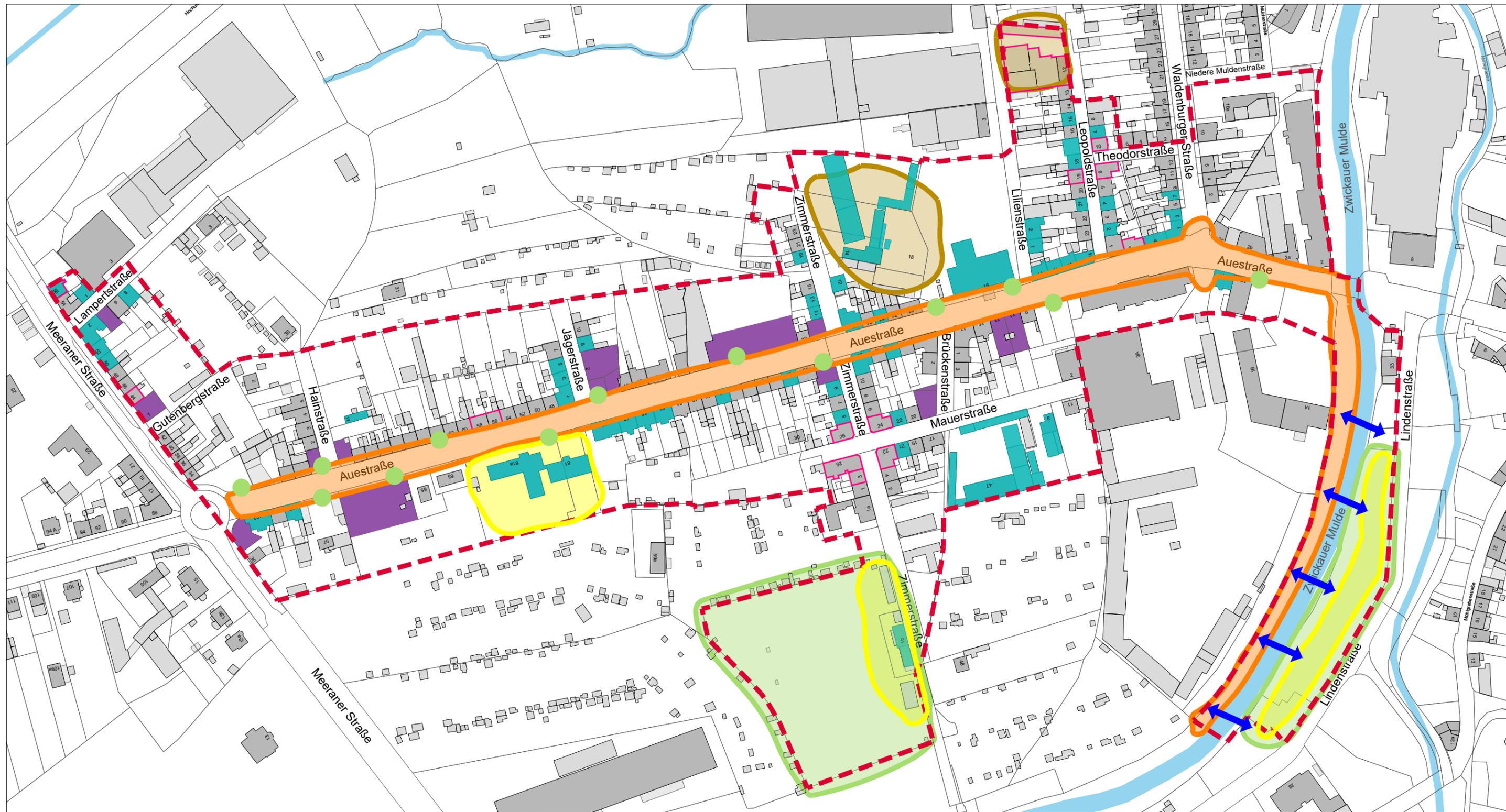
Ziel ist es einerseits, die Mobilität der Einwohner zu gewährleisten (u. a. durch die Sanierung der Hauptverkehrsachse Auestraße) sowie durch den Erhalt und Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen umweltschonende Verkehrsmittel sowie das Fußgängeraufkommen zu fördern. Andererseits dient die geplante Sanierung der Auestraße der Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie des Verkehrsflusses und damit der überörtlichen Erreichbarkeit der Stadt. Durch eine Neuordnung und Sanierung der Parkplätze in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen im Gebiet wird eine effizientere Flächennutzung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität angestrebt. Weiterhin trägt die im Zuge der Straßensanierung geplante Erneuerung und Umrüstung der Straßenbeleuchtung dazu bei, den Energieverbrauch und damit CO₂-Ausstoß zu senken.

▪ **Aufwertung/Sanierung der öffentlichen Grün-/Freiflächen**

Neben der Schaffung von Straßenbegleitgrün steht die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf den Grün- und Freiflächen sowie mit Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Fokus. Neben der Schaffung einer Jugend- und Freizeitfläche mit zusätzlicher Begrünung sollen in den bebauten urbanen Bereichen grüne Oasen auf vorhandenen Brachflächen geschaffen werden.

Auf eine separate Formulierung eines Neuordnungskonzeptes wurde hier verzichtet, da die vorgesehenen Maßnahmen zur Neuordnung eher eine untergeordnete Rolle im Maßnahmenkonzept spielen. Alle vorgesehenen Maßnahmen sind ausführlich im nächsten Kapitel Maßnahmenplanung beschrieben.

Im nachfolgenden Plan sind die prioritären Handlungsbedarfe im Gebiet dargestellt.



Stadt Glauchau

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"

Plan 10: Entwicklungsschwerpunkte

Gebietsabgrenzung (ca. 18,57 ha)

Entwicklungsschwerpunkt Verkehrsraum/Mobilität

Entwicklungsschwerpunkt Grün- und Freizeitflächen

Entwicklungsschwerpunkt Gemeinbedarf

Entwicklungsschwerpunkt Freiflächen mit gewerblicher Nutzung

Entwicklungsschwerpunkt Nachnutzung/Revitalisierung

Entwicklungsschwerpunkt Gebäudesanierung

Entwicklungsschwerpunkt Rückbau von Gebäuden

Entwicklungsschwerpunkt Zwickauer Mulde



ohne Maßstab Stand: 02.01.2024

6. Maßnahmenplanung

Um die Entwicklungsziele für das Gebiet „Auestraße“ umzusetzen, sind die in der Bestandsanalyse erfassten städtebaulichen und funktionalen Mängel bzw. Missstände zu beheben und entsprechende Maßnahmen gemeinsam mit den Gebietsakteuren und -bewohnern umzusetzen. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind in der folgenden Maßnahmenplanung beschrieben. Die Darstellung der Maßnahmen erfolgt unter der Berücksichtigung der förderspezifischen Einordnung.

6.1 Vorbereitende Maßnahmen/Grunderwerb

- Rahmenplan/Baulückenkonzept

Aufgrund der in den letzten Jahren entstandenen Baulücken soll ein Rahmenplan erarbeitet werden, der insbesondere die Baulücken und mögliche alternative Nachnutzungen ganzheitlich betrachtet. Die Besonderheiten des Bereiches Auestraße bezüglich des SächsWG und des WHG (Überschwemmungsgebiet sowie überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Zwickauer Mulde), werden im Zuge der Erarbeitung berücksichtigt. Da sich im ausgewiesenen Bereich einige Kulturdenkmale gem. Sächsisches Denkmalschutzgesetz befinden, soll im Rahmen des Rahmenplans auch die historische und örtliche Authentizität bewahrt werden.

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
1	Stadt	Rahmenplan/Baulückenkonzeption	25.000 €
2	Stadt	städtebauliche Konzeption/Planwerkstatt "Jugend- und Freizeitfläche"	20.000 €
3	Stadt	weitere Vorbereitung: notwendige städtebauliche Studien/ Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten, Vergabeverfahren, Beteiligungsformate	22.500 €
4	Stadt	weitere Vorbereitung: Öffentlichkeitsarbeit, Tag der Städtebauförderung, u. a.	29.000 €
5	Stadt	Grunderwerb	300.000 €
Summe:			396.500 €

6.2 Ordnungsmaßnahmen

6.2.1 Freilegung

Folgende Freilegungsmaßnahmen sind notwendig:

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
6	Stadt	Abbruch bestehender Sozialgebäude und Beräumung der bestehenden Garagen am Sportplatz "Am Eichamt"	70.000 €
7	Private	Freilegung je nach Antragstellung	280.000 €
Summe:			350.000 €

6.2.2 Rückbau

Folgende Rückbaumaßnahmen mit anschließender Begrünung sind notwendig:

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
R1	Private	Rückbau Auestraße 56/58	220.000 €
R2	Private	Rückbau Auestraße 8	180.000 €
R3	Private	Rückbau Meeraner Straße 44	140.000 €
R4	Private	Rückbau Zimmerstraße 3	180.000 €
R5	Private	Rückbau Mauerstraße 25	190.000 €
R6	Private	Rückbau Mauerstraße 23	210.000 €
R7	Private	Rückbau Mauerstraße 24	210.000 €
R8	Private	Rückbau Mauerstraße 26	210.000 €
R9	Private	Rückbau Meeraner Straße 56	140.000 €
Summe:			1.680.000 €

Die Stadt zieht darüber hinaus weitere Gebäude in Betracht, die vom aktuellen Bauzustand aus betrachtet, einen Rückbau bedingen könnten, sollte in den nächsten Jahren keine Sanierung erfolgen. Dabei handelt es sich um die Gebäude:

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
R10	Private	Rückbau Leopoldstraße 6	130.000 €
R11	Private	Rückbau Theodorstraße 10	130.000 €
R12	Private	Rückbau Leopoldstraße 19	170.000 €
Summe:			430.000 €

Das städtische Leerstandsmanagement hat die Objekte im Blick und überzieht diese mit einem kontinuierlichen Monitoring. In ihrem jetzigen Zustand ist die Marktfähigkeit der im Teil Rückbau aufgeführten Objekte (s. o.) nicht gegeben (Kategorie „mittel“, gem. „Anlage Einzelmaßnahme gemäß Maßnahme- und Umsetzungsplan – Programmteil Rückbau Wohngebäude“ der SAB (Formblatt 61093)).

6.2.3 Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen

Folgende Maßnahmen sind notwendig:

- Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße

Die Auestraße ist zwischen Waldenburger Straße und Meeraner Straße stark sanierungsbedürftig. Die Fahrbahn befindet sich in einem schlechten Zustand und der Belag gleicht einem Flickenteppich. Auch die technische Infrastruktur inkl. Ampelanlagen ist in den Bereich überaltert und muss erneuert werden. Die Gehwege sind vom Straßenrand bis zur Gebäudekante größtenteils komplett versiegelt und nicht barrierefrei. Großgrün ist straßenbegleitend nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist eine grundhafte Sanierung der Auestraße notwendig, bei der der Straßenraum neu geordnet wird, insbesondere bezogen auf Begrünung, Parkierung und Raum für Radfahrer und Fußgänger. Zudem wird das Thema Ladeinfrastruktur integriert, um die E-Mobilität für den Bereich attraktiv zu gestalten. Außerdem ist die Wasserhaltung im Zuge der Planung mit zu beachten, um möglichst viel Regenwasser versickern zu lassen bzw. auch für die sommerliche Bewässerung der vorgesehenen Begrünung verwenden zu können. Dem Thema Schwammstadt ist damit Rechnung zu tragen. Von der Aufwertung der Auestraße in diesem Bereich erwartet die Stadt einen Entwicklungsimpuls für das gesamte Gebiet. Die Sanierung vorhandener Gebäude wird dadurch attraktiver.

Die Überlegungen zur Sanierung der Auestraße sind mit den entsprechenden Trägern bereits in der Diskussion, damit ein Optimum an Planungscoordination und gemeinsame Realisierung erfolgen kann. Auch im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird der Bereich prioritär untersucht, um die Ergebnisse in der Planung berücksichtigen zu können.

- Jugend- und Freizeitfläche

Die Jugend- und Freizeitfläche ist in unmittelbarer Nähe zur Zwickauer Mulde geplant. Die Idee steht bereits seit langem im Raum, soll nun aber konkretisiert werden. Für die Planungsphase ist die Einbeziehung der Bevölkerung und der späteren Zielgruppen geplant, um eine möglichst hohe Akzeptanz zu erreichen. Die Fläche soll generationsübergreifende Angebote enthalten und multifunktional angelegt sein.

Bei der Planung sind die geltenden wasserrechtlichen Vorschriften (SächsWG und WHG zu Gewässerrandstreifen in Überschwemmungsgebieten) zu beachten und kommunikativ den Nutzergruppen zu erläutern. Die Zwickauer Mulde ist in dem Bereich der Jugend- und Freizeitfläche stark durch den Menschen geprägt. Im Sinne der EG-WRRL ist daher eine Aufwertung des Uferbereiches durch naturnahe Elemente (Gehölze, Anpflanzungen) sinnvoll und dient gleichzeitig der Abmilderung der Folgen des Klimawandels.

Bei der Planung ist zu beachten, dass die Landestalsperrenverwaltung (LTV) 2024 in dem Bereich konzeptionell tätig wird. Der Oberflächenwasserkörper im Fördergebiet befindet sich gemäß LTV in einem unbefriedigenden ökologischen Zustand. Daher ist für die Zwickauer Mulde in diesem Bereich vorgesehen, ein strukturelles Gewässerentwicklungskonzept zu erstellen. Die Erarbeitung startet 2024. Die Ergebnisse des Gewässerentwicklungskonzeptes müssen in der Planung der Jugend- und Freizeitfläche berücksichtigt werden. Die LTV ist daher bei der weiteren Planung dieser Bereiche zu beteiligen.



Konzeption Mehrgenerationen- und Bewegungsparcours Glauchau (Jugend- und Freizeitfläche)

Quelle: Arbeitsgruppe Landschaftsarchitekten
Bachmann, Bergmann, Gregor,
Kuther, Klemz – UG



- **Radweg entlang der Zwickauer Mulde 1. BA**

Zwischen der Auestraße und der Zimmerstraße soll entlang der Zwickauer Mulde eine Radwegeverbindung neu errichtet werden. Bisher ist dieser Bereich ungeordnet und ungenutzt. Der 1. Bauabschnitt des Radweges befindet sich im Fördergebiet „Auestraße“. In der Folge soll der Radweg entlang der Mulde weiterführen, um den nichtmotorisierten Individualverkehr durch attraktive Verbindungen zu stärken und so die Zahl der Radfahrer zu erhöhen. Nach Realisierung der Maßnahme ist in der Folge auch eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Glauchau zu erwarten. Im Zuge der Planung des Radweges werden die Regelungen zum Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG i. V. m § 38 WHG beachtet.

- **Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"**

Der Sportplatz „Am Eichamt“ wird intensiv genutzt. Perspektivisch sind verschiedene Aufwertungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen am Sportplatz notwendig. Dies kann von einer Erneuerung der Einfriedung, Aufwertung mindergenutzter Bereiche des Sportplatzareals, der Sanierung von Funktionsgebäuden bis hin zu Begrünungen mit Großgrün zur Verschattung reichen. Durch die Aufwertung und langfristige Sicherung des Sportplatzstandortes sollen die etablierten Vereinsstrukturen gefestigt sowie die Kinder- und Jugendvereinsarbeit gestärkt werden.

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
8	Stadt	Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße (Abschnitt von Waldenburger Straße bis Hainstraße) → grundlegende Erneuerung des Straßenabschnittes inkl. Gehweg, Neuordnung Parkierung PKW/Fahrradstellplätze, durchgehende Radverkehrsanlage, Querungsstellen für Fußgänger, Anlage Straßenbegleitgrün, Herstellung Barrierefreiheit und Erneuerung der Ampelanlage	2.600.000 €
9	Stadt	Brückenstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	160.000 €
10	Stadt	Hainstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	220.000 €
11	Stadt	Jägerstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	200.000 €
12	Stadt	Lampertstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	140.000 €
13	Stadt	Lilienstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	195.000 €
14	Stadt	Mauerstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	650.000 €
15	Stadt	Zimmerstraße → grundlegende Erneuerung einschl. Gehwege, Neuordnung Parkierung, Anlage Straßenbegleitgrün, evtl. Ausweisung Fahrradweg, einschließlich Neugestaltung Eingangsbereich Kleingartenanlage	750.000 €
16	Stadt	Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Zuge von Straßen- und Gehwegerneuerungsmaßnahmen	0 €
17	Stadt	Gestaltung und Herstellung einer Jugend- und Freizeitfläche im Grünen	1.650.000 €
18	Private	Freilegung/Umfeldgestaltung/Aufwertung Außengelände Gewerbebetrieb Leopoldstraße 12	85.000 €
19	Private	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche hinter Auestraße 20	65.000 €

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
20	Private	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche nördliche Zimmerstraße	90.000 €
21	Private	Umfeldgestaltung ehem. Hotel Lindenhof	420.000 €
22	Stadt	ggf. Neuordnung/Aufwertung des Garagenhofes Zimmerstraße	120.000 €
23	Stadt	Bushaltestelle Auestraße → Schaffung einer wettergeschützten Wartemöglichkeit	105.000 €
24	Stadt	Radweg entlang der Zwickauer Mulde 1. BA	330.000 €
25	Stadt	Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"	150.000 €
26	Stadt	Maßnahmen zur Begrünung baulicher Anlagen (z.B. Gebäudebegrünung KITAs, Giebelseiten Wohngebäude Baulücken, rückwärtige Fassaden)	40.000 €
Summe:			7.970.000 €

6.3 Baumaßnahmen

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Missstände an den ortsbildprägenden Gebäuden aufgenommen, welche durch Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz behoben werden sollen. Dabei handelt es sich um Gebäude im privaten und städtischen Eigentum.

6.3.1 Private Baumaßnahmen

- Sanierung städtebaulich prägender bzw. denkmalgeschützter und weiterer privater Gebäude

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur im Gebiet Auestraße stellt ein wesentliches Ziel dar. Zahlreiche private Gebäude weisen allerdings einen teils hohen Sanierungsbedarf auf. In der folgenden Tabelle sind die zum aktuellen Zeitpunkt relevanten Gebäude mit Sanierungsbedarf aufgelistet. Die Priorität der Sanierung wurde anhand des Bauzustandes eingeordnet. Die Bauzustände ruinös und schlecht bilden die Priorität 1, Bauzustand ausreichend entspricht Priorität 2 und Bauzustand befriedigend entspricht Priorität 3. Im Zuge der Sanierungen wird es notwendig sein auf die energetische Ertüchtigung besonderen Wert zu legen. In diesem Zusammenhang wird der Einsatz erneuerbarer Energien jeweils geprüft und berücksichtigt.

Im Zuge eventueller Rückbaumaßnahmen sind darüber hinaus möglicherweise auch Giebelsanierung notwendig, die sich an den abzubrechenden Gebäuden orientieren.

lfd. Nr. Kostenplan	Träger	Sanierungsmaßnahme	Priorität
27	Private	Auestraße 1	3
28	Private	Auestraße 6	1
29	Private	Auestraße 8	1
30	Private	Auestraße 10	2
31	Private	Auestraße 12	2
32	Private	Auestraße 14	2
33	Private	Auestraße 16 (ehemaliges Hotel Lindenhof) inkl. Außenanlagen/Entsiegelung	2
34	Private	Auestraße 24	2
35	Private	Auestraße 25	2

Ifd. Nr. Kostenplan	Träger	Sanierungsmaßnahme	Priorität
36	Private	Auestraße 28	3
37	Private	Auestraße 29	3
38	Private	Auestraße 35	1
39	Private	Auestraße 45	2
40	Private	Auestraße 53	2
41	Private	Auestraße 55	2
42	Private	Auestraße 56	1
43	Private	Auestraße 57	3
44	Private	Auestraße 58	1
45	Private	Auestraße 59	3
46	Private	Auestraße 99	3
47	Private	Auestraße 103	3
48	Private	Hainstraße 11	3
49	Private	Jägerstraße 1	3
50	Private	Jägerstraße 3	3
51	Private	Jägerstraße 5	1
52	Private	Jägerstraße 8	3
53	Private	Lampertstraße 1	3
54	Private	Lampertstraße 2	2
55	Private	Lampertstraße 8	3
56	Private	Leopoldstraße 2	2
57	Private	Leopoldstraße 4	3
58	Private	Leopoldstraße 6	1
59	Private	Leopoldstraße 7	3
60	Private	Leopoldstraße 12 inkl. Nebengebäuden	1
61	Private	Leopoldstraße 15	1
62	Private	Leopoldstraße 17	1
63	Private	Leopoldstraße 18	1
64	Private	Leopoldstraße 19	1
65	Private	Leopoldstraße 21	3
66	Private	Leopoldstraße 24	3
67	Private	Lilienstraße 1	1
68	Private	Lilienstraße 2	2
69	Private	Meeraner Straße 44	1
70	Private	Meeraner Straße 50	3
71	Private	Meeraner Straße 52	2
72	Private	Meeraner Straße 56	1
73	Private	Mauerstraße 3 inkl. Nebengebäude	1
74	Private	Mauerstraße 21	1
75	Private	Mauerstraße 22	2
76	Private	Mauerstraße 23	1
77	Private	Mauerstraße 24	1
78	Private	Mauerstraße 25	1
79	Private	Mauerstraße 26	2
80	Private	Mauerstraße 47 (15) Gewerbefläche inkl. Nebengebäude	3
81	Private	Mauerstraße Flst. 2380 (Gewerbe) inkl. Nebengebäude und Außengelände	3

lfd. Nr. Kostenplan	Träger	Sanierungsmaßnahme	Priorität
82	Private	Theodorstraße 10	1
83	Private	Waldenburger Straße 1	1
84	Private	Waldenburger Straße 3	3
85	Private	Waldenburger Straße 7	3
86	Private	Zimmerstraße 3	1
87	Private	Zimmerstraße 5	2
88	Private	Zimmerstraße 9	1
89	Private	Zimmerstraße 11	3
90	Private	Zimmerstraße 12	3
91	Private	Zimmerstraße 13	3
92	Private	Zimmerstraße 14 inkl. Nebengebäuden	1
93	Private	Zimmerstraße 19	3
Summe förderfähiger Kosten für private Baumaßnahmen:			1.025.000 €

6.3.2 Öffentliche Baumaßnahmen

- Energetische Sanierung Kita Lebensbaum

Das Gebäude der Kita Lebensbaum befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kita Lebensbaum ist Bestandteil der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen des Landkreises Zwickau und insofern zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebotes in der Stadt Glauchau erforderlich. Die Nutzung ist damit langfristig gesichert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Energiebereich ist die energetische Sanierung des Gebäudes mit Fassade und Dach inkl. des nach GEG notwendigen Wärmeschutzes vorgesehen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird in diesem Zuge entsprechend geprüft. Neben der Gebäudesanierung ist auch die barrierefreie Neugestaltung des Vorplatzes inkl. der Parkflächen vorgesehen. Eine angemessene Begrünung wird dabei im Sinne des Klimaschutzes berücksichtigt. Im Bereich der Außenanlagen der Kita werden im Rahmen dieser Maßnahme Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgenommen.

- Energetische Sanierung Kita Märchenland

Das Gebäude der Kita Märchenland befindet sich direkt neben der Kita Lebensbaum und weist ebenfalls erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Kita Märchenland ist ebenfalls Bestandteil der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen des Landkreises Zwickau und insofern zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebotes in der Stadt Glauchau erforderlich. Die Nutzung ist damit langfristig gesichert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Energiebereich ist die energetische Sanierung des Gebäudes mit Fassade und Dach inkl. des nach GEG notwendigen Wärmeschutzes vorgesehen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird in diesem Zuge entsprechend geprüft. Das Gebäude muss darüber hinaus im Rahmen der Sanierung trockengelegt werden. Neben der Gebäudesanierung ist auch die barrierefreie Neugestaltung des Vorplatzes inkl. der Parkflächen vorgesehen. Eine angemessene Begrünung wird dabei im Sinne des Klimaschutzes berücksichtigt. Im Bereich der Außenanlagen der Kita werden im Rahmen dieser Maßnahme ebenfalls Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgenommen.

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
94	Stadt	Energetische Sanierung Kita Lebensbaum	700.000 €
95	Stadt	Energetische Sanierung Kita Märchenland	700.000 €
Summe:			1.400.000 €

6.4 Sonstige Maßnahmen

Sonstige Maßnahmen umfassen die Verfahrensträgerschaft, die Erstellung und Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) sowie den Verfügungsfonds.

Insbesondere der Verfügungsfonds soll zur Umsetzung kleinteiliger auch nichtinvestiver Maßnahmen, die zur Stärkung des Gebietes beitragen und die im Rahmen der Städtebauförderung so sonst nicht förderfähig wären, beitragen. Dabei sollen die Akteure im Gebiet beteiligt, eingebunden und auch gefordert werden. Sollte der Verfügungsfonds gut angenommen werden, kann die Stadt sich vorstellen diesen Fonds auch über die Laufzeit von 15 Jahren hinaus für den Bereich Auestraße fortzuführen.

Der Verfügungsfonds soll im Gebiet durch die Stadt bekannt gemacht werden. Ein Vergabegremium, in dem auch engagierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil dabei sind, soll über die eingereichten Anträge entscheiden.

Das Leerstandsmanagement soll in Zusammenarbeit zwischen Stadt und Verfahrensträger erfolgen. Es fallen daher keine separaten Kosten an.

lfd. Nr.	Träger	Maßnahme	Gesamtkosten
96	Stadt	Verfahrensträger	475.000 €
97	Stadt	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) inkl. Fortschreibung	40.000 €
98	Stadt	Verfügungsfonds	40.000 €
99	Stadt	Leerstandsmanagement	0 €
Summe:			555.000 €

Die Maßnahmen sind im folgenden Plan dargestellt.



Stadt Glauchau
Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet "Auestraße"
Plan 11: Maßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen/Grunderwerb

- 1 Rahmenplan/Baulückenkonzeption*
- 2 Städtebauliche Konzeption "Jugend- und Freizeitfläche"
- 3 und 4 Weitere Vorbereitung (u. a. Studien, Öffentlichkeitsarbeit)*
- 5 Grunderwerb*

Freilegung

- 6 Abbruch Sozialgebäude Sportplatz "Am Eichamt" inkl. Garagen
- 7 Freilegung privater Grundstücke (nach Antragstellung)*

Rückbau (WEP-R)

- R Rückbau von Gebäuden (R1-R12)*

Herstellung/Änderung/Sanierung von Erschließungsanlagen

- 8 Auestraße
- 9 Brückenstraße
- 10 Hainstraße
- 11 Jägerstraße
- 12 Lampertstraße

- 13 Lilienstraße
- 14 Mauerstraße
- 15 Zimmerstraße
- 16 Straßenbeleuchtung*
- 17 Jugend- und Freizeitfläche
- 18 bis 20 Gewerbe(außen)flächen
- 21 ehem. Hotel Lindenhof
- 22 Garagenhof Zimmerstraße
- 23 Bushaltestelle Auestraße (Fachförderung)
- 24 Radweg Zwickauer Mulde 1. Bauabschnitt (Fachförderung)
- 25 Aufwertung Sportplatz "Am Eichamt"

- 26 Begrünung baulicher Anlagen*

Private Baumaßnahmen

- 27 bis 93 siehe Tabelle Maßnahmenplanung

Öffentliche Baumaßnahmen

- 94 Energetisch Sanierung Kita Lebensbaum
- 95 Energetische Sanierung Kita Märchenland

Sonstige Maßnahmen*

- SEKo, Verfügungsfonds, Verfahrensträger

* nicht verortet/siehe Tabelle Maßnahmenplanung

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht über die durchzuführenden (investiven) Maßnahmen im Gebiet, die zur weiteren Entwicklung des Gebiets wesentlich sind, dar. Die Kosten werden für städtische bzw. öffentliche Vorhaben sowie für private Baumaßnahmen sowie die notwendigen Ordnungsmaßnahmen ausgewiesen. Die Schätzung der Kosten für die geplanten Maßnahmen beruht auf den zum jetzigen Zeitpunkt möglichen Annahmen. Im Rahmen der weiteren Planung werden die Maßnahmenplanung und der Kostenrahmen konkretisiert. Die vollständige Maßnahmenliste inkl. aller Kostenansätze sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Alle Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen sind in der folgenden Tabelle in den Spalten „Nr.“ und „Maßnahme“ grün hinterlegt.

Daraus wird ersichtlich, dass alle investiven Maßnahmen im Gebiet dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen.

Nr.	Maßnahme	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität	Gesamtkosten in €	Förderfähige Kosten in €
Vorbereitende Maßnahmen/Grunderwerb					396.500 €	396.500 €
Vorbereitende Maßnahmen						
1	Rahmenplan/Baulückenkonzeption	Stadt	2025–2027	1+	25.000 €	25.000 €
2	städtebauliche Konzeption/ Planwerkstatt "Jugend- und Freizeitfläche"	Stadt	2026-2027	1+	20.000 €	20.000 €
3	weitere Vorbereitung: notwendige städtebauliche Studien/Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten, Vergabeverfahren, Beteiligungsformate	Stadt	2024–2028	2	22.500 €	22.500 €
4	weitere Vorbereitung: Öffentlichkeitsarbeit, Tag der Städtebauförderung, u. a.	Stadt	2024–2039	1	29.000 €	29.000 €
Grunderwerb						
5	Grunderwerb	Stadt	2026-2039	2	300.000 €	300.000 €
Ordnungsmaßnahmen					10.430.000 €	5.243.750 €
Freilegung						
6	Abbruch bestehender Sozialgebäude und Beräumung der bestehenden Garagen am Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2028–2029	1+	70.000 €	70.000 €
7	Private Freilegungen je nach Antragstellung	Private	2025–2039	1	280.000 €	280.000 €
Rückbau (WEP-R)						
R1	Rückbau Auestraße 56/58	Private	offen	1	220.000 €	110.000 €
R2	Rückbau Auestraße 8	Private	offen	1	180.000 €	90.000 €
R3	Rückbau Meeraner Straße 44	Private	offen	1	140.000 €	70.000 €
R4	Rückbau Zimmerstraße 3	Private	offen	2	180.000 €	90.000 €
R5	Rückbau Mauerstraße 25	Private	offen	2	190.000 €	95.000 €
R6	Rückbau Mauerstraße 23	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €

Nr.	Maßnahme	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität	Gesamtkosten in €	Förderfähige Kosten in €
R7	Rückbau Mauerstraße 24	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €
R8	Rückbau Mauerstraße 26	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €
R9	Rückbau Meeraner Straße 56	Private	offen	2	140.000 €	70.000 €
R10	Rückbau Leopoldstraße 6	Private	offen	3	130.000 €	65.000 €
R11	Rückbau Theodorstraße 10	Private	offen	3	130.000 €	65.000 €
R12	Rückbau Leopoldstraße 19	Private	offen	3	170.000 €	85.000 €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
8	Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße (Abschnitt von Waldenburger Straße bis Hainstraße) → grundhafte Erneuerung des Straßenabschnittes inkl. Gehweg, Neuordnung Parkierung PKW/Fahrradstellplätze, durchgehende Radverkehrsanlage, Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	2024–2029	1+	2.600.000 €	1.300.000 €
9	Brückenstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	160.000 €	40.000 €
10	Hainstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	220.000 €	55.000 €
11	Jägerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	200.000 €	50.000 €
12	Lampertstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	140.000 €	35.000 €
13	Lilienstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	195.000 €	48.750 €
14	Mauerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3	650.000 €	162.500 €
15	Zimmerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege, Neuordnung Parkierung, Anlage Straßenbegleitgrün, evtl. Ausweisung Fahrradweg, Neugestaltung Eingangsbereich Kleingartenanlage	Stadt	offen	3	750.000 €	187.500 €
16	Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Zuge von Straßen- und Gehwegerneuerungsmaßnahmen	Stadt	2024–2039	3	0 €	0 €
17	Gestaltung und Herstellung einer Jugend- und Freizeitfläche im Grünen	Stadt	2028-2031	1+	1.650.000 €	1.650.000 €
18	Freilegung/Umfeldgestaltung/Aufwertung Außengelände Gewerbebetrieb Leopoldstraße 12	Private	offen	3	85.000 €	0 €

Nr.	Maßnahme	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität	Gesamtkosten in €	Förderfähige Kosten in €
19	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche hinter Auestr. 20	Private	offen	3	65.000 €	0 €
20	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche nördliche Zimmerstraße	Private	offen	3	90.000 €	0 €
21	Umfeldgestaltung ehem. Hotel Lindenhof	Private	offen	3	420.000 €	0 €
22	ggf. Neuordnung/Aufwertung des Garagenhofes Zimmerstraße	Stadt	2031–2032	2	120.000 €	120.000 €
23	Bushaltestelle Auestraße → Schaffung einer wettergeschützten Wartemöglichkeit	Stadt	offen	3	105.000 €	0 € (Fachförderung)
24	1. Bauabschnitt Radweg entlang der Zwickauer Mulde	Stadt	offen	1+	330.000 €	0 € (Fachförderung)
25	Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2030–2031	1+	150.000 €	150.000 €
26	Maßnahmen zur Begrünung baulicher Anlagen (z. B. Gebäudebegrünung KITAs, Giebelseiten Wohngebäude Baulücken, rückwärtige Fassaden)	Stadt	2036–2039	2	40.000 €	40.000 €
Baumaßnahmen					5.500.000 €	2.425.000 €
Private Baumaßnahmen						
27–93	Sanierung privater Gebäude im Fördergebiet	Private	2025–2039	1	4.100.000 €	1.025.000 €
Öffentliche Baumaßnahmen						
94	Kita Lebensbaum → Energetische Sanierung (Fassade, Dämmung), Trockenlegung, Hitzeschutz, Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2030–2031	1+	700.000 €	700.000 €
95	Kita Märchenland → Energetische Sanierung, (Fassade, Dach, Dämmung), Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2034–2035	1+	700.000 €	700.000 €
Sonstige Maßnahmen					555.000 €	535.000 €
96	Verfahrensträger	Stadt	2024–2039	1	475.000 €	475.000 €
97	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) inkl. Fortschreibung	Stadt	2024,2031	1	40.000 €	40.000 €
98	Verfügungsfonds	Stadt	2025-2038	2	40.000 €	20.000 €
99	Leerstandsmanagement	Stadt	2024–2039	1	0 €	0 €
Summe gesamt					16.881.500 €	8.600.250 €
davon Summe öffentliche Maßnahmen					9.731.500 €	6.240.250 €
davon Summe private Maßnahmen					7.150.000 €	2.360.000 €
Programnteil WEP-A					5.040.000 €	1.305.000 €
Programnteil WEP-R					2.110.000 €	1.055.000 €

Nach der Tabelle, in der alle Maßnahmen aufgeführt sind, werden in der folgenden Tabelle alle die Maßnahmen dargestellt, die aktuell in der Haushaltsplanung mit entsprechenden Ansätzen hinterlegt sind. Diese Maßnahmen haben die Priorität 1+, 1 und 2. Die Maßnahmen der Priorität 3 können aktuell haushalterisch nicht dargestellt werden.

Nr.	Maßnahme im Haushalt	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität	Gesamtkosten in €	Förderfähige Kosten in €
Vorbereitende Maßnahmen/Grunderwerb					396.500 €	396.500 €
Vorbereitende Maßnahmen						
1	Rahmenplan/Baulückenkonzeption	Stadt	2025–2027	1+	25.000 €	25.000 €
2	städtebauliche Konzeption/ Planwerkstatt "Jugend- und Freizeitfläche"	Stadt	2026-2027	1+	20.000 €	20.000 €
3	weitere Vorbereitung: notwendige städtebauliche Studien/Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten, Vergabeverfahren, Beteiligungsformate	Stadt	2024–2028	2	22.500 €	22.500 €
4	weitere Vorbereitung: Öffentlichkeitsarbeit, Tag der Städtebauförderung, u. a.	Stadt	2024–2039	1	29.000 €	29.000 €
Grunderwerb						
5	Grunderwerb	Stadt	2026-2039	2	300.000 €	300.000 €
Ordnungsmaßnahmen					6.920.000 €	4.450.000 €
Freilegung						
6	Abbruch bestehender Sozialgebäude und Beräumung der bestehenden Garagen am Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2028–2029	1+	70.000 €	70.000 €
7	Private Freilegungen je nach Antragstellung	Private	2025–2039	1	280.000 €	280.000 €
Rückbau (WEP-R)						
R1	Rückbau Auestraße 56/58	Private	offen	1	220.000 €	110.000 €
R2	Rückbau Auestraße 8	Private	offen	1	180.000 €	90.000 €
R3	Rückbau Meeraner Straße 44	Private	offen	1	140.000 €	70.000 €
R4	Rückbau Zimmerstraße 3	Private	offen	2	180.000 €	90.000 €
R5	Rückbau Mauerstraße 25	Private	offen	2	190.000 €	95.000 €
R6	Rückbau Mauerstraße 23	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €
R7	Rückbau Mauerstraße 24	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €
R8	Rückbau Mauerstraße 26	Private	offen	2	210.000 €	105.000 €
R9	Rückbau Meeraner Straße 56	Private	offen	2	140.000 €	70.000 €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
8	Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße (Abschnitt von Waldenburger Straße bis Hainstraße) → grundhafte Erneuerung	Stadt	2024–2029	1+	2.600.000 €	1.300.000 €

Nr.	Maßnahme im Haushalt	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität	Gesamtkosten in €	Förderfähige Kosten in €
	des Straßenabschnittes inkl. Gehweg, Neuordnung Parkierung PKW/Fahrradstellplätze, durchgehende Radverkehrsanlage, Anlage Straßenbegleitgrün					
17	Gestaltung und Herstellung einer Jugend- und Freizeitfläche im Grünen	Stadt	2028-2031	1+	1.650.000 €	1.650.000 €
22	ggf. Neuordnung/Aufwertung des Garagenhofes Zimmerstraße	Stadt	2031–2032	2	120.000 €	120.000 €
24	1. Bauabschnitt Radweg entlang der Zwickauer Mulde	Stadt	offen	1+	330.000 €	0 € (Fachförderung)
25	Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2030–2031	1+	150.000 €	150.000 €
26	Maßnahmen zur Begrünung baulicher Anlagen (z. B. Gebäudebegrünung KITAs, Giebelseiten Wohngebäude Baulücken, rückwärtige Fassaden)	Stadt	2036–2039	2	40.000 €	40.000 €
Baumaßnahmen					5.500.000 €	2.425.000 €
Private Baumaßnahmen						
27–93	Sanierung privater Gebäude im Fördergebiet	Private	2025–2039	1	4.100.000 €	1.025.000 €
Öffentliche Baumaßnahmen						
94	Kita Lebensbaum → Energetische Sanierung (Fassade, Dämmung), Trockenlegung, Hitzeschutz, Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2030–2031	1+	700.000 €	700.000 €
95	Kita Märchenland → Energetische Sanierung, (Fassade, Dach, Dämmung), Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2034–2035	1+	700.000 €	700.000 €
Sonstige Maßnahmen					555.000 €	535.000 €
96	Verfahrensträger	Stadt	2024–2039	1	475.000 €	475.000 €
97	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) inkl. Fortschreibung	Stadt	2024,2031	1	40.000 €	40.000 €
98	Verfügungsfonds	Stadt	2025-2038	2	40.000 €	20.000 €
99	Leerstandsmanagement	Stadt	2024–2039	1	0 €	0 €
Summe gesamt					13.371.500 €	7.806.500 €
davon Summe öffentliche Maßnahmen					7.311.500 €	5.661.500 €
davon Summe private Maßnahmen					6.060.000 €	2.145.000 €
Programnteil WEP-A					4.380.000 €	1.305.000 €
Programnteil WEP-R					1.680.000 €	840.000 €

Im Folgenden werden alle Maßnahmen noch einmal entsprechend ihrer Priorität sortiert und ohne Kosten aufgelistet, um eine Übersicht der vordringlich zu realisierenden Maßnahmen zu erhalten.

Nr.	Maßnahmen nach Priorität	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität
1	Rahmenplan/Baulückenkonzeption	Stadt	2025–2027	1+
2	städtebauliche Konzeption/ Planwerkstatt "Jugend- und Freizeitfläche"	Stadt	2026-2027	1+
6	Abbruch bestehender Sozialgebäude und Beräumung der bestehenden Garagen am Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2028–2029	1+
8	Gestaltung und Entwicklung Achse Auestraße (Abschnitt von Waldenburger Straße bis Hainstraße) → grundlegende Erneuerung des Straßenabschnittes inkl. Gehweg, Neuordnung Parkierung PKW/Fahrradstellplätze, durchgehende Radverkehrsanlage, Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	2024–2029	1+
17	Gestaltung und Herstellung einer Jugend- und Freizeitfläche im Grünen	Stadt	2028-2031	1+
24	1. Bauabschnitt Radweg entlang der Zwickauer Mulde	Stadt	offen	1+
25	Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2030–2031	1+
94	Kita Lebensbaum → Energetische Sanierung (Fassade, Dämmung), Trockenlegung, Hitzeschutz, Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2030–2031	1+
95	Kita Märchenland → Energetische Sanierung, (Fassade, Dach, Dämmung), Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2034–2035	1+
4	weitere Vorbereitung: Öffentlichkeitsarbeit, Tag der Städtebauförderung, u. a.	Stadt	2024–2039	1
7	Private Freilegungen je nach Antragstellung	Private	2025–2039	1
R1	Rückbau Auestraße 56/58	Private	offen	1
R2	Rückbau Auestraße 8	Private	offen	1
R3	Rückbau Meeraner Straße 44	Private	offen	1
27–93	Sanierung privater Gebäude im Fördergebiet	Private	2025–2039	1
96	Verfahrensträger	Stadt	2024–2039	1
97	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) inkl. Fortschreibung	Stadt	2024,2031	1
98	Verfügungsfonds	Stadt	2025-2038	1
99	Leerstandsmanagement	Stadt	2024–2039	1
3	weitere Vorbereitung: notwendige städtebauliche Studien/Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten, Vergabeverfahren, Beteiligungsformate	Stadt	2024–2028	2
5	Grunderwerb	Stadt	2024–2038	2
R4	Rückbau Zimmerstraße 3	Private	offen	2
R5	Rückbau Mauerstraße 25	Private	offen	2
R6	Rückbau Mauerstraße 23	Private	offen	2
R7	Rückbau Mauerstraße 24	Private	offen	2

Nr.	Maßnahmen nach Priorität	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität
R8	Rückbau Mauerstraße 26	Private	offen	2
R9	Rückbau Meeraner Straße 56	Private	offen	2
22	ggf. Neuordnung/Aufwertung des Garagenhofes Zimmerstraße	Stadt	2031–2032	2
26	Maßnahmen zur Begrünung baulicher Anlagen (z. B. Gebäudebegrünung KITAs, Giebelseiten Wohngebäude Baulücken, rückwärtige Fassaden)	Stadt	2036–2039	2
R7	Rückbau Auestraße 8	Private	offen	3
R8	Rückbau Auestraße 56/58	Private	offen	3
R9	Rückbau Leopoldstraße 19	Private	offen	3
R10	Rückbau Mauerstraße 23	Private	offen	3
R11	Rückbau Mauerstraße 24	Private	offen	3
R12	Rückbau Mauerstraße 26	Private	offen	3
9	Brückenstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
10	Hainstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
11	Jägerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
12	Lampertstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
13	Lilienstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
14	Mauerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege und Anlage Straßenbegleitgrün	Stadt	offen	3
15	Zimmerstraße → grundhafte Erneuerung einschl. Gehwege, Neuordnung Parkierung, Anlage Straßenbegleitgrün, evtl. Ausweisung Fahrradweg, einschließlich Neugestaltung Eingangsbereich Kleingartenanlage	Stadt	offen	3
16	Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Zuge von Straßen- und Gehwegerneuerungsmaßnahmen	Stadt	2024–2039	3
18	Freilegung/Umfeldgestaltung/Aufwertung Außengelände Gewerbebetrieb Leopoldstraße 12	Private	offen	3
19	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche hinter Auestraße 20	Private	offen	3
20	Umfeldgestaltung/Aufwertung Gewerbefläche nördliche Zimmerstraße	Private	offen	3
21	Umfeldgestaltung ehem. Hotel Lindenhof	Private	offen	3
23	Bushaltestelle Auestraße → Schaffung einer wettergeschützten Wartemöglichkeit	Stadt	offen	3

In der folgenden Tabelle sind die Maßnahmen aufgelistet, die der Daseinsvorsorge und Gemeinwohlorientierung dienen.

Nr.	Maßnahmen der Daseinsvorsorge und Gemeinwohlorientierung	Träger	Geplanter Zeitraum	Priorität
2	städtebauliche Konzeption/ Planwerkstatt "Jugend- und Freizeitfläche"	Stadt	2026-2027	1+
17	Gestaltung und Herstellung einer Jugend- und Freizeitfläche im Grünen	Stadt	2028-2031	1+
23	Bushaltestelle Auestraße → Schaffung einer wettergeschützten Wartemöglichkeit	Stadt	offen	3
25	Aufwertung/Gestaltung Umfeld Sportplatz "Am Eichamt"	Stadt	2030–2031	1+
94	Kita Lebensbaum → Energetische Sanierung (Fassade, Dämmung), Trockenlegung, Hitzeschutz, Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2030–2031	1+
95	Kita Märchenland → Energetische Sanierung, (Fassade, Dach, Dämmung), Neugestaltung/Instandsetzung Außenanlagen und Vorplatz	Stadt	2034–2035	1+
98	Verfügungsfonds	Stadt	2025-2038	1

8. Monitoring- und Evaluierungskonzept

Um einen Überblick über die Bestandssituation im Gebiet „zu erhalten und ggf. die Wirksamkeit umgesetzter Maßnahmen zu kontrollieren, wird eine regelmäßige Erhebung folgender Indikatoren empfohlen:

Indikatoren bezogen auf das Gebiet „Auestraße“

Indikator	Quelle	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Einwohner gesamt	Einwohnermeldeamt der Stadt Glauchau						
unter 6 Jahre							
6 bis < 15 Jahre							
15 bis < 25 Jahre							
25 bis < 35 Jahre							
35 bis < 45 Jahre							
45 bis < 55 Jahre							
55 bis < 65 Jahre							
65 Jahre und älter							
Anzahl der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	Einwohnermeldeamt der Stadt Glauchau						
Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft an der Bevölkerung							
Gesamtanzahl der Wohneinheiten	Eigene Erhebung						
Anzahl leerstehender Wohneinheiten							
Anteil leerstehender Wohneinheiten							
Gesamtanzahl der Gewerbeeinheiten	Eigene Erhebung						
Anzahl leerstehender Gewerbeeinheiten							
Anteil leerstehender Gewerbeeinheiten							
Anzahl unsanierter Hauptgebäude	Eigene Erhebung						
Anzahl neu errichteter Gebäude	Eigene Erhebung						
Anzahl neu errichteter Wohneinheiten							

Indikator	Quelle	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl rückgebauter Wohneinheiten	Eigene Erhebung						
neu geschaffenen Begrünung (m ² Grünfläche, Anzahl gepflanzter Bäume, Sträucher usw.)	Eigene Erhebung						

Einige der dargestellten Indikatoren werden jährlich mit dem bei der SAB einzureichenden Fortsetzungsantrag ohnehin abgefordert und können so leicht in das Indikatorenschema übernommen werden. Hinzu kommen periodische Erhebungen zu Leerständen und ggf. weggefallenen oder neu hinzugekommenen Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Über die jährlichen Fortsetzungsberichte kann die Fortschreibung der Ziele, der Einzelmaßnahmen und der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgen. Damit einhergehend können die Maßnahmen hinsichtlich der Zielerreichung sowie eingesetzter Finanzmittel eingeschätzt werden. Damit ist eine regelmäßige Erfolgskontrolle gewährleistet. Einen weiteren Baustein zur Evaluation leistet die Fortschreibung des SEKo.

9. Fazit

Im Gebiet „Auestraße“ sind erhebliche städtebaulich-stadtfunktionale Missstände vorhanden. Dazu zählen insbesondere der hohe Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude, die vergleichsweise hohen Leerstandsquoten für Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie öffentliche Grün-/Freiflächen und verkehrliche Infrastruktur mit Sanierungs-, Aufwertungs- und Neuordnungsbedarf.

Wohnen und Arbeiten prägen die Auestraße. Diese Funktionsmischung (auch mit den an das Gebiet angrenzenden Gewerbeflächen) hat eine große Bedeutung für das Gebiet und die Innenstadt von Glauchau insgesamt, da hier kurze Wege zur Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten möglich sind. Der Anteil der unsanierten Gebäude bietet zudem auch jungen Familien die Chance ihre Immobilie individuell zu gestalten und gleichzeitig innenstadtnah zu wohnen. Mit diesem Potenzial sollte für das Gebiet Auestraße gezielt geworben werden.

Mit den im SEKo aufgezeigten Maßnahmen sollen die Missstände und Defizite im Gebiet gezielt abgebaut werden. Hauptziel ist die Stärkung und Aufwertung des Gebietes, um die Attraktivität für Wohnen zu erhöhen und damit eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, aber auch der Teil Rückbau von Wohngebäuden. Die Maßnahmeschwerpunkte wurden daher entsprechend ausgewählt.

Die Achse Auestraße ist ein Zubringer für die Innenstadt, damit stark verkehrsgeprägt und ein „Tor zur Innenstadt“. Der Zustand der Verkehrsinfrastruktur inkl. Gehwege ist jedoch stark sanierungsbedürftig. Zudem fehlt straßenbegleitendes Grün. Für die Attraktivität des Gebietes ist die Sanierung und Entwicklung der Achse Auestraße von zentraler Bedeutung, daher ist dies auch eine Ankermaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung. Dabei soll die Planung so entwickelt werden, dass die Auestraße gleichermaßen Raum für alle Verkehrsteilnehmer von Fußgänger, Radfahrer bis hin zum motorisierten Individualverkehr inkl. Parkierung bietet sowie straßenbegleitgrün integriert.

Im Rahmen der Planungsvorbereitung soll unter Beteiligung der Bewohner eine Rahmenplanung entstehen, die neben dem Verkehrsraum insbesondere die vorhandenen Baulücken und deren möglichen – auch alternativen – Nachnutzungen mit betrachtet.

Bisher sind im Gebiet keine Verweilmöglichkeiten, wie Spielplätze o. ä. vorhanden. Als zweite Ankermaßnahme ist daher die Schaffung einer Jugend- und Freizeitfläche prioritär vorgesehen. Neben der Errichtung von Betätigungsangeboten und Treffpunkten soll in diesem Zuge die Zwickauer Mulde erlebbar gestaltet und Grün integriert werden.

Zur Stärkung der Daseinsvorsorge im Gebiet sollen die beiden Kitas in der Auestraße energetisch saniert und die Außenbereiche aufgewertet werden, um so die Standorte langfristig zu sichern.

Die Sanierung privater Gebäude steht aufgrund der Eigentumsstruktur im Gebiet mit einem Großteil an Privateigentum sowie ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden ebenfalls im prioritären Fokus der Maßnahmenplanung. Hier wird die energetische Sanierung in Verbindung mit der Verwendung von erneuerbaren Energien eine große Rolle spielen. Von der Verbesserung der Baustruktur und damit des äußeren Erscheinungsbildes soll ein wichtiger Impuls für die weitere Entwicklung der Achse Auestraße ausgehen.

Anhang: TÖB-Beteiligung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
1	Landratsamt Zwickau D IV / Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz PF 10 01 76 08067 Zwickau	1460 - 615.21.02728/13	26.06.2023	07.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltamt: noch keine abschließende Vorhabensbewertung möglich - Untere Wasserbehörde: keine Einwände bei Berücksichtigung der Prüfung einer Betroffenheit von Oberflächen- und Grundwasserkörpern (hier: Mulde-6, DESN_54-6 und Lungwitzbach DE_GB_DESN_ZM 2-2,) bei Vorhaben sowie die Auseinandersetzung mit wasserrechtlichen Anforderungen des Verschlechterungsgebotes und dem Gebot zur Verbesserung der berichtspflichtigen Wasserkörper; Beachtung der Zielstellungen nach EG-WRRL (z. B. Aufwertung Uferbereich durch naturnahe Elemente, Förderung von Versickerung); zudem Beachtung von Regelungen bezüglich Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiet/überschwemmungsgefährdetes Gebiet und (Regen)Wasserbewirtschaftung (v. a. in Zusammenhang mit Baulückenkonzept) - Untere Immissionsschutzbehörde: keine Bedenken Untere Naturschutzbehörde: keine Bedenken bei rechtzeitiger vor der Maßnahmendurchführung Einreichung beurteilungsfähiger Unterlagen bei der unteren Naturschutzbehörde zur Anwendungsprüfung der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 - 17 des BNatSchG i. V. m. §§ 9 - 10 des SächsNatSchG; Berücksichtigung von, oftmals streng geschützten, gebäudebeohnenden und -nistenden Arten bei Neu- und Umbauten SG Bauaufsicht und Denkmalschutz: Zur Wahrung der historischen und örtlichen Authentizität von Kulturdenkmalen sind alle bau- und

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
					<p>landschaftsgestaltenden Maßnahmen in ihrer unmittelbaren Umgebung gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG genehmigungspflichtig (insbesondere bei der Erstellung des Baulückenkongzeptes)</p> <ul style="list-style-type: none"> - SG Kreisentwicklung/Bereich Radverkehr: gemeinsamer Verlauf der qualifizierten Fernradrouten D-4 Mittellandroute, I-2 Mulderadweg und I-8 Sächsische Städteroute; Hinweis, dass nur bauliche Trennungen für den Radverkehr das Sicherheitsempfinden signifikant verbessern (besonders für Kinder und ältere Personen); Empfehlung, Radverkehrsanlagen einheitlich einzufärben und auf diebstahlsichere Abstellmöglichkeiten zurückzugreifen - Amt für Planung/Schule/Bildung: besonderer Augenmerk auf Beachtung und Analyse der Bedürfnisse teilhabeingeschränkter Bürgerinnen und Bürger, u. a. Barrierefreiheit (auch hinsichtlich einer Zunahme älterer Personen); keine Bedenken seitens Kita-Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen; Begrüßung der Gestaltung einer inklusiven Jugend-Freizeitfläche (ggf. Prüfung ob punktueller Unterstützungsbedarf notwendig wird) und der Sanierung der Sportstätte Eichamt - Büro für Kommunikation und Wirtschaftsförderung: positive Bewertung der Stärkung kleinteiliger Gewerbestrukturen

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
2	Landesdirektion Sachsen Standort Chemnitz Referat 34C - Raumordnung, Stadtentwicklung 09105 Chemnitz	C34-2417/559/16	26.06.2023	07.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - SEKo-Erstellung entspricht Ziel Z 2.2.2.1 (LEP) zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden durch weiterzuführende integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung und G G 2.2.2.2 (LEP) zur Wahrung historischer Stadtgefüge und -kernen als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge - Entlang der Waldenburger Straße und Auestraße verläuft durch das Plangebiet die Neubautrasse Radweg B175 Glauchau-Remse (Vorentwurf vorhanden) - Lage in: Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG entlang Zwickauer Mulde; Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (RP Chemnitz-Erzgebirge) - Gemäß Beschlussfassung des Regionalplanes Chemnitz vom 20. Juni 2023: Lage innerhalb Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) und innerhalb eines regionalen Schwerpunktes der Grundwassersanierung - Altlastenverdachtsfläche AKZ 73200237 (Tankstelle Milbrand; Flst. 2617/1) liegt im Gebiet (Status: belassen); ggf. erforderlicher Handlungsbedarf ist abzustimmen
3	Planungsverband Region Chemnitz Verbandsgeschäftsstelle Werdauer Straße 62 08056 Zwickau		26.06.2023	03.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht - Hinweise: erschwerte Beurteilung durch fehlenden FNP; Lage innerhalb folgender festgesetzter Gebiete: Vorrang- /Vorbehaltsgebiet Hochwasser-Risikobereich, Vorranggebiet Hochwasser (Überschwemmungsbereich), Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Kulturlandschaft um Glauchau) → Beachtung der damit einhergehenden Restriktionen/Erfordernisse

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) Weststraße 73 08523 Plauen	4.11-4045/1757/55-2023/148115	26.06.2023	14.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bundesfern- und Staatsstraßen betroffen - Hinweis, dass durch Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH eine Maßnahme in der Lampertstraße beabsichtigt ist
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Schlossplatz 1 01067 Dresden	I.1-2550/23/07/17	26.06.2023	17.07.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände - Hinweis auf Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei Maßnahmen an und in unmittelbarer Nähe von Kulturdenkmälern
6	Landesamt für Archäologie Sachsen Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden	2-7051/93/718-2023/12578	26.06.2023	27.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände
7	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Postfach 54 01 37 01311 Dresden	21-3203/603/1	26.06.2023	08.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine grundsätzlichen Bedenken seitens LfULG; keine Planungen und sonstige Maßnahmen durch LfULG von Bedeutung, beabsichtigt oder bereits eingeleitet - Hinweis auf ggf. Anforderungen bezüglich des Radonschutzes und geologischer Begebenheiten bei weiteren Planungen zur Bebauung zu beachten - Übermittlung von ggf. später durchgeführten geologischen Untersuchungen an das LfULG notwendig

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
8	Industrie- und Handelskammer Chemnitz Regionalkammer Zwickau Äußere Schneeberger Straße 34 08056 Zwickau		26.06.2023	13.07.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlegende Befürwortung SEKo-Erstellung - Berücksichtigung und Unterstützung größerer gewerblicher Unternehmen (u. a. Rülke OHG, Rucks Maschinenbau)
9	Sächsisches Oberbergamt Freiberg Kirchgasse 11 09599 Freiberg	31-4146/5416/86-2023/18999	26.06.2023	05.07.2023	<ul style="list-style-type: none"> - keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen im Gebiet bekannt - östlich des Gebiets sind unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprunges bekannt
10	Regionaler Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau Obere Muldenstraße 63 08371 Glauchau		26.06.2023	30.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet trinkwasserseitig vollständig erschlossen (Leitungen liegen in Straßenkörpern) - Brauchwasserleitung im Gebiet - Trinkwasserleitungen aus Grauguss, Stahl und Asbestzement sind erneuerungsbedürftiger Altbestand - Langfristig sind Trinkwasserleitungen in Hainstraße, Jägerstraße, Zimmerstraße, Mauerstraße und Brückenstraße auszuwechseln (keine konkreten Planungen) - Mittelfristig: Austausch Trinkwasserleitung in Lampertstraße - Langfristiger Rückbau der Brauchwasserleitung vorgesehen

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
11	Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH Abwasserzweckverband Lungwitztal-Steegenwiesen An der Muldenaue 10 08373 Remse OT Weidendorf		26.06.2023		bis 13.10.2023 kein Rücklauf
12	Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen Schlachthofstraße 12 09366 Stollberg		26.06.2023		bis 13.10.2023 kein Rücklauf
13	iNetz GmbH Postfach 41 14 78 09030 Chemnitz	NPQ/mü - 1113/2023	26.06.2023	10.08.2023	- Aktuell wird im Stadtgebiet Glauchau ein Breitbandnetz errichtet
14	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Postfach 13 52 09072 Chemnitz	12249352#737019d	26.06.2023	07.08.2023	- keine Anlagen betroffen

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
15	Stadtwerke Glauchau Dienstleistungsgesellschaft mbH Sachsenallee 65 08371 Glauchau		26.06.2023		bis 13.10.2023 kein Rücklauf
16	Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen Am Rathaus 2 09111 Chemnitz		26.06.2023	08.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Notwendigkeit der Berücksichtigung festgelegter maximaler Schulwegezeiten zum Erreichen des ÖPNV bei evtl. Straßensper- rungen - Hinweis auf aktuellen Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau
17	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte-Ost Bülastraße 33A 08060 Zwickau	Ost13_2023_54425	26.06.2023	11.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Telekommunikationslinien der Telekom im Gebiet vorhanden; nach jetzigem Erkenntnis- und Planungsstand kein Handlungsbedarf an Telekommunikationslinien vorhanden - Im Allgemeinen keine Einwände, solange Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind+
18	Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Wilhelm-Buck-Str. 4 01097 Dresden		26.06.2023	29.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> - laut Antwort SMEKUL kein TÖB in diesem Verfahren

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aktenzeichen/ Registrier-Nummer	Anschreiben vom	Antwort/ Posteingang	Kurzinhalt, Anregungen und Hinweise der Stellungnahme
19	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen Bahnhofstraße 14 01796 Pirna	B40-3203/458/196	26.06.2023	23.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerentwicklungsrelevante Belange: Erstellung eines strukturellen Gewässerentwicklungskonzeptes ab 2024 vorgesehen; Synergien mit SEKo-Maßnahmen entlang der Mulde (v. a. Abbruch vorhandener Ufermauern, Abflachung Uferbereiche, zurückgesetzte naturnahe Ufersicherung und Offenlegung eines kleinen Baches als wertvolles Seitengewässer); weitere Beteiligung gewünscht - Belange des Hochwasserschutzes: Berücksichtigung der neu ermittelten Überflutungsflächen
20	Polizeidirektion Zwickau Lessingstraße 17 08058 Zwickau		26.06.2023		bis 13.10.2023 kein Rücklauf E-Mail vom 21.07.2023 mit der Aussage erst zu einem späteren (unbestimmten) Zeitpunkt antworten zu können.