

# KLIMERA

## KLIMASCHUTZ-TEILKONZEPT DER STADT MEERANE



Stadt Meerane



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz  
und Reaktorsicherheit



PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
FERBER, GRAUMANN UND PARTNER

Im Auftrag der Stadt Meerane, Derzenat 4 - Bauwesen und Umwelt

Büro PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Ferber, Graumann und Partner  
Tel: 0049 (0)341-4807026  
Fax: 0049 (0)341-4806988

Bearbeiter Uwe Ferber, Dr.-Ing.  
Karl Eckert, M. Sc.  
Doreen Graumann,  
Freie Architektin

Ansprechpartner Annelie Mahn  
Erdmute Tauche

Laufzeit April 2014 – Dezember 2014  
Datum 31.03.2015



# INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung: Klimaschutz und Siedlungsentwicklung	6
2. Ausgangslage	8
3. Bestandsaufnahme und Prognosen	10
3.1 Bevölkerungsentwicklung	10
3.2 Flächennutzung	12
3.2.1. Entwicklung der Wohnbauflächen	12
3.2.2. Entwicklung der Gewerbeflächen	15
3.2.3. Entwicklung der Grünflächen	15
3.3 Erhebung der Innenentwicklungspotenziale	17
3.3.1. Ausgangslage	17
3.3.2. Methodisches Vorgehen	18
3.3.3. Ergebnisse	19
3.4 Verkehr	22
3.5 Bodenschutz	22
4. Potenzialanalyse	24
4.1 Wohnen	24
4.2 Gewerbe	27
4.3 Potenziale Grünflächen / Klimaadaptation	28
5. Zielkonflikte und integrierte Bewertung	30
5.1 Frühwarnindikatoren und Sensitivitätsanalyse	32
5.2 Bewertung der Gewerbeflächenalternativen	34
5.3 Fiskalische Analyse	35
6. Flächenmanagementstrategie	38
6.1 Wohnen in der Stadt der kurzen Wege	39
6.2 Gewerbe: Traditionelle Stadtorte stärken	40
6.3 Grüne Stadt Meerane	41
7. Akteursbeteiligung	42
8. Controlling-Konzept	43
9. Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit	44





# EINLEITUNG

---

---

## Klimaschutz und Siedlungsentwicklung

---

---

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2020 ist ein wesentliches Handlungsziel der Nachhaltigkeits- sowie der Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung. Ein Klimaschutz-Teilkonzept "Fläche" richtet sich an Kommunen, die ihr Siedlungsgebiet klimaschonend erweitern oder nachverdichten wollen sowie an solche, die im Rahmen des Stadtumbaus oder der städtebaulichen oder energetischen Sanierung ihre Siedlungsstruktur im Hinblick auf Klimaschutz oder Klimaanpassung optimieren wollen. (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, und Reaktorsicherheit, 2013)

Vor diesem Hintergrund legt die Stadt Meerane nachfolgend ein Fachkonzept "Klimagerechtes Flächenmanagement im Stadtgebiet (KLIMERA)" im Rahmen eines Klimaschutz-Teilkonzeptes der Richtlinie zur

Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) vor. Mit dem nachfolgenden Konzept sollen die Grundlage einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik gelegt und die Innenentwicklung der Stadt Meerane gestärkt werden.

Ziel ist es, mit dem Teilkonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement“ eine Entscheidungsgrundlage für die Innen- und Außenentwicklung durch Flächenmanagement in den Kommunen zu erarbeiten in der alle flächen- und nutzungsrelevanten Daten zu bündeln und zu berücksichtigen sind, die für kommunale Entscheidungen über siedlungsstrukturelle Veränderungen benötigt werden.







Bildseite 5: Skulpturenpark auf der ehemaligen Palla-Industriebrache





# AUSGANGSLAGE

Die Stadt Meerane liegt im Landkreis Zwickau am Rande des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau und liegt etwa 30 Luftkilometer westlich von Chemnitz. Prägend für die Stadtentwicklung war das schnelle Wachstum der Textil-, Maschinen- und Fahrzeugindustrie im 19. Jahrhundert mit ihren Gründerzeitgebäuden und oft mehrgeschossigen Fabrikgebäuden. Diese prägen den historischen Kern der Stadt noch heute. Der Instandhaltungsrückstau nach 1945 führte schon vor der Wende zu einem Verlust von rund 25% der Bevölkerung, der auch durch die Entwicklung von zwei Großwohnanlagen in Plattenbauweise nicht kompensiert werden konnte (Westring und Remser Weg).

Nach der deutschen Einheit sind umfangreiche Industrieareale brachgefallen. Der Stadt Meerane gelang es, zahlreiche Projekte der Brachflächenrevitalisierung durchzuführen, wobei zumeist die Neuanlage von innerstädtischen Grünflächen im Vordergrund stand. Gemeinsam mit den schon vorhandenen Parkanlagen und Grünzügen im Außenbereich konnte die Lebensqualität in der Kernstadt wesentlich verbessert werden. Zeitgleich hat die Stadt seit den 1990er Jahren das „Gewerbegebiet Süd-West“ an der östlichen Seite der A 4/B 93 Kreuzung neu ausgewiesen. Dieses Gebiet ist heute zu 98% belegt.

Meerane ist Grundzentrum im Verdichtungsraum und gemäß G 2.1.3. des Regionalplanes soll zwischen den zentralen Orten Glauchau, Meerane, Crimmitschau und Schmölln bzw. Gößnitz eine

Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit angestrebt werden. Der Flächennutzungsplan und das INSEK bestimmen Kernelemente der zukünftigen Planungsziele mit dem Leitbild „eine fortschrittliche europäische Stadt“.

Dabei fordert der Flächennutzungsplan: „eine nachhaltige Flächennutzung muss nicht nur tragfähige Strukturen schaffen, sondern auch ökonomische, soziale und ökologische Belange integrieren“ (vgl. FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 45). Hierfür soll das nachfolgende Klimaschutz-Teilkonzept Fläche einen Beitrag leisten.

Für den Bericht konnte auf die nachfolgenden kommunalen Planungsdokumente zurückgegriffen werden:

- Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meerane/Schöneberg 2014 (Stand Mai 2014) im Entwurfsformat und dementsprechend zum Zeitpunkt dieses Berichtes noch nicht rechtskräftig. Dagegen ist zu erwarten, dass viele Festlegungen des Entwurfs im Endformat des Plans übernommen und entsprechend in die Bearbeitung einbezogen werden.
- Das Stadtentwicklungskonzept (SEKo) der Stadt Meerane aus dem Jahr 2007, welches die Entwicklungstrends aufgeschlüsselt nach 18 Stadtgebieten in Meerane darstellt und Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt festlegt
- Das Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Meerane, welches die CO<sub>2</sub> Bilanz für Meerane und Handlungsempfehlungen für den Klimaschutz in der Stadt beschreibt.









# BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSEN



Abbildung 1: Historische Ansicht (oben) und umgestaltete ehemaligen Industriebrache in Meerane.  
Bestandsaufnahme und Prognosen

## 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ist ein zentraler Parameter für die Siedlungsentwicklung. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung muss der Wanderungssaldo mit in die Betrachtung einfließen. Nach Angaben des sächsischen statistischen Landesamts waren am 30. September 2013 15.063 Einwohner in Meerane gemeldet. In den nächsten Jahrzehnten ist in Meerane von einer zurückgehenden Gesamtbevölkerung auszugehen. Hierbei unterscheiden sich die jeweiligen Prognosen:

- Die Bertelsmann Stiftung stellt die Prognose einer Schrumpfung der Stadt um -20,5% bis zum Jahr 2030. Dies ist hauptsächlich auf

die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Der Wanderungsverlust spielt mit -0,9 % nur eine untergeordnete Rolle für den ganzen Prognosezeitraum.

- Das statistische Landesamt Sachsen erwartet einen Bevölkerungsrückgang von bis zu -18,7% bis zum Jahre 2025.

- Die Bevölkerungsprognosen des FNPs aus dem Jahr 2014 weichen von den Prognosen vom Landesamt und der Bertelsmann Stiftung mit -14,9% Veränderung zwischen 2011 und 2025 deutlich ab.

Diesbezüglich sind die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Meerane in der Tabelle 1 aufgeführt.





Bevölkerungs-prognose	Bertelmanns Stiftung	Statistischen Landesamt Sachsen	FNP Meerane/ Schönberg 2014 (Entwurf)
2009	16.270	-	-
2011	-	15.900	15.521
30.06.2013		-	15.107
2015	15.290	-	15.000
2020	14.530	-	14.100
2025	13.750	13.200 bis 13.000	13.200
2030	12.940	-	-

Tabelle 1: Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung stark zunimmt. Das Medianalter der Bevölkerung wird sich nach Angaben der Bertelsmann Stiftung von 49,3 in 2009 um bis zum Jahr 2030 um fast 10 Jahre auf 59 Jahre erhöhen. Dabei sollen die Proportionen aller Altersgruppen unter 80 Jahre in 2030 im Vergleich zum Jahre 2009 schrumpfen und die Altersgruppe 80 Jahre und älter wird um +62,3% wachsen.

Das statistische Landesamt Sachsen hat eigene Prognosen mit anderen Alterskategorien für die Entwicklung der Altersstruktur der Stadt durchgeführt. Diese ähneln dem Ergebnis der Bertelsmann Stiftung. Die

Geburtenzahlen haben sich zwischen 1990 und 2010 um die Hälfte reduziert und lagen im Jahr 2010 auf einem Niveau von 111 Geburten (213 im Jahr 1990). Die Entwicklung der Geburtenzahlen wird die Alterung der Bevölkerungsstruktur mitprägen und forcieren.

Dieser Trend wird sich vermutlich künftig noch stärker fortsetzen, da es in Meerane zunehmend weniger Frauen im gebärfähigen Alter geben wird.

Für das Teilkonzept Fläche wird von einer Bevölkerung von 13.200 EW im Jahr 2025 mit einem deutlich erhöhten Altersschnitt ausgegangen.

FNP Meerane/ Schönberg 2014 (Entwurf)	2010	2015	2020	Relative Veränderung 2010 - 2020
< 25	3.241	2.750	2.340	- 27,8 %
25 - 65	9.010	8.550	8.030	- 10,9 %
> 65	4.574	4.630	4.630	1,2 %
Gesamt	16.825	15.930	15.000	- 10,9 %

Tabelle 2: Prognose der Altersstruktur bis zu 2020 (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 31)



## 3.2 Flächennutzung

Die nachfolgende Tabelle 2 stellt die Flächennutzung und deren geplante Veränderung im Jahr 2013 dar.

Die Flächenbilanz ist durch einen hohen Zuwachs der gewerblichen Bauflächen zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen gekennzeichnet. Hierin spiegelt sich die Entwicklung des Gewerbestandortes an der A4 wieder.

Die Zunahme der Grünflächen ist insbesondere auf den Rückbau und die Renaturierung von Brachflächen zurückzuführen.

Für die Entwicklung von Szenarien der zukünftigen Flächennutzung sollen die Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Grünflächenentwicklung einer spezifischen Betrachtung unterzogen werden.

### 3.2.1. Entwicklung der Wohnbauflächen



Abbildung 2: Erweiterungsfläche für Wohnnutzungen am Wicherweg

Die Stadt Meerane verfügt über ungefähr 9.000 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 1,76 pro Wohneinheit. Fast 1.000 Wohnungen stehen leer (größtenteils im Remser Weg und im Westring), davon weisen 100 schwerwiegende Mängel auf. Zudem sind 10 bis 15% dieser 9.000 Wohnungen (ca. 900 - 1350 WE) in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. (FNP, S. 33) Die durch den demographischen Wandel zu erwartenden Leerstände werden zu den bestehenden Leerständen hinzukommen. Nach Einschätzungen der Stadt müssen

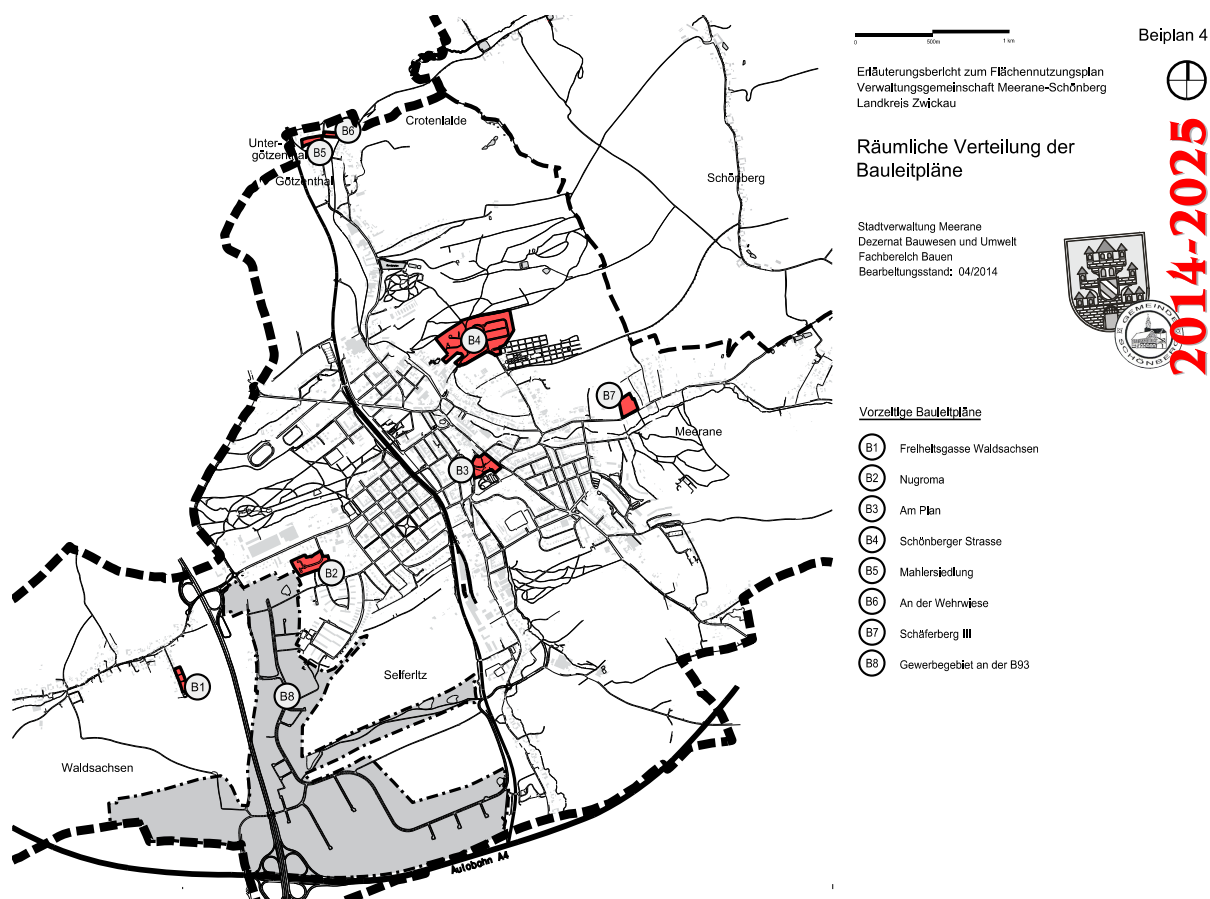
500 - 600 Wohnungen abgerissen werden um eine Leerstandsquote von 5% bis zum Jahr 2020 zu erreichen. (FNP, S. 34)

Um die Wohnungsanzahl den Prognosen der Bertelsmann Stiftung und des Sächsischen Landesamtes anzupassen waren noch weitere Maßnahmen erforderlich, da diese Prognose für das Jahr 2020 noch weniger Einwohner in Meerane prognostiziert. Deshalb wird die obere Grenze der Einschätzung der Stadt (600 Abrisse) als Basis für die Flächenalternativen gewählt.



Trotz dieser Entwicklung gibt es in der Stadt Meerane auch noch Nachfrage nach Neubau, allerdings ausschließlich in der Form von Einfamilienhäusern. Die Größenordnung liegt bisher bei 5 – 6 Eigenheimen pro Jahr, dies würde bis zum Jahr 2020 einen Neubaubedarf von 40 – 50 neuen Häusern bedeuten. Die Bandbreite hinsichtlich der Größe einer Parzelle mit einem Einzelhaus beträgt ungefähr 600 qm bis 1.300 qm. Dies stellt einen Bedarf von 2,9 - 3,5 ha an Bauland für Familienhäuser dar.

Für den Bau von Neueigenheimen stehen 16.000 qm Fläche in Bebauungs- und Erschließungsplänen und 29.000 qm im Innenbereich zur Verfügung. Diese werden bisher in einem Beiplan zum Flächennutzungsplan ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Ungefähr dreiviertel der Neubauten fanden auf Baulücken statt. Dies weist auf eine Wiederbelebung des Trends zum „Wohnen in der Stadt“ - auch in Meerane - hin.



Kapazität an Wohnbaufläche	Fläche in ha.
In Bebauungspläne	1,6
in § 34-Gebieten (Baulücken)	2,9
Reserveflächen	4,2
Gesamt	8,7

Abbildung 3: Bebaubare Parzellen mit Baurecht (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, Beiplan 4)

Tabelle 3 : Kapazität an Wohnbaufläche in Meerane (FNP, S. 49)





Flächenbilanz Meerane	Bestand (ha.)	Prozent	Planung (ha.)	Prozent	Differenz (ha.)
Wohnbauflächen	250,8	12,7%	250,7	12,7%	-0,1
Gemischte Bauflächen	77,0	3,9%	74,1	3,8%	-2,89
Gewerbliche Bauflächen	130,7	6,6%	157,4	8,0%	26,78
Sonderbauflächen	8,1	0,4%	8,1	0,4%	
Verkehrsflächen	86,0	4,4%	87,8	4,4%	1,8
Gemeinbedarfsflächen	17,0	0,9%	17,0	0,9%	
Flächen für Ver- und Entsorgung	1,3	0,1%	1,3	0,1%	
Grünflächen	214,5	10,9%	216,6	11,0%	2,01
Extensives Grünland, Hausgärten	163,8	8,3%	163,0	8,2%	-0,86
Streuobstwiesen	6,6	0,3%	6,6	0,3%	
Kleingartenanlagen	33,7	1,7%	33,7	1,7%	
Wasserflächen	8,4	0,4%	8,4	0,4%	
Flächen für Landwirtschaft	841,1	42,6%	814,1	41,2%	-26,9
Wald	137,6	7,0%	137,6	7,0%	
Summe	1.976,5	100,0%	1976,5	100,0%	

Tabelle 4: Flächenbilanzen (FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 86)

Tabelle 3 zeigt die Prognose im Bereich „Wohnen“. Im Jahr 2020 soll der Bestand an Wohnungen um 600, und die Haushalte um 1.150 abnehmen.

Jahr	2005	2010	2015	2020
Einwohner	18.251	16.825	15.930	15.000
Anzahl der Wohnungen	10.040	9930	9.620	9.360
Anzahl der Haushalte	9.125	8.798	8.086	7.653
Durchschnittliche Haushaltgröße (Sachsen)	2,00	1,98	1,97	1,96

Tabelle 5: Entwicklung der Wohnungen und Haushalte (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 34)





### 3.2.2. Entwicklung der Gewerbeflächen

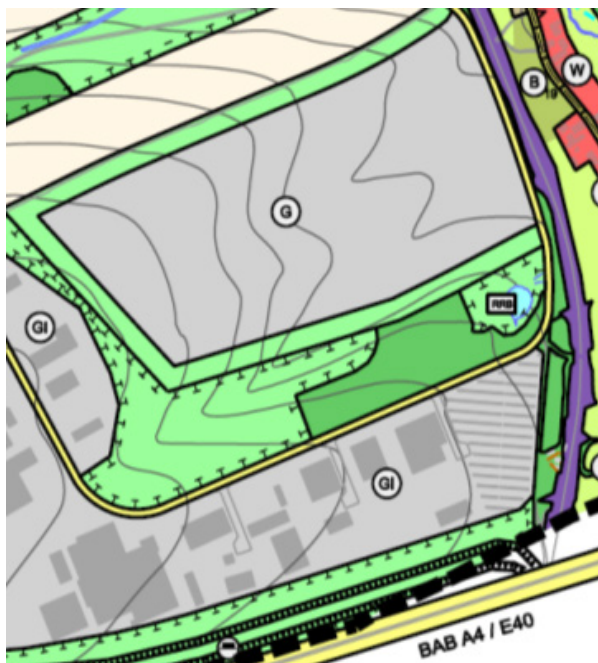


Abbildung 4: Gewerbliche Reservefläche an der Seiferitzer Allee (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf)

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung an der A 4 hat sich Meerane zu einem stark nachgefragten „Gewerbe- und Industriezentrum“ entwickelt: Die Stadt hat schon in den 90er Jahren das Wirtschaftszentrum „Meerane Südwest“ erschlossen. Dieses wurde 2012 um 25,8 ha auf der westlichen Seite der B 93 erweitert.

Im Bereich Handel verfügt Meerane über eine Gesamtverkaufsfläche von 41.800 qm bzw. 3,21 qm pro EW. Der überwiegende Anteil dieser Flächen befindet sich im Gewerbe- und Industriezentrum Südwest (65%) (43 Flächen).

Um der anhaltend hohen Gewerbeflächennachfrage, insbesondere aufgrund von Automobilzulieferbetrieben des VW Werkes in Mosel, gerecht zu werden, plant die Stadt eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriezentrums im Gebiet „Seiferitzer Straße“ um ca. 27 ha.

### 3.2.3. Entwicklung der Grünflächen

Die Gesamtübersicht zeigt, dass Meerane mit 56,58 ha Parkanlagen, 36,0 ha Kleingartenanlagen und 12,1 ha Friedhofsflächen einen vergleichsweise hohen Bestand an Grünflächen aufweist. Hinzu kommen 160,2 ha an stadtnahen Waldflächen, die teilweise im privaten und öffentlichen Besitz sind. (FNP, S. 72-78)

Meerane verfügt somit über einen schon teilweise vollständig intakten „Grünen Ring“, dem jedoch die nach wie vor fragmentierte Grünflächen im Innenbereich gegenüber stehen (Abbildung 6).

Weitergehende stadtklimatologische Untersuchungen liegen bisher nicht vor.



Abbildung 5: Gewerblichen Reservefläche an der Seiferitzer Allee

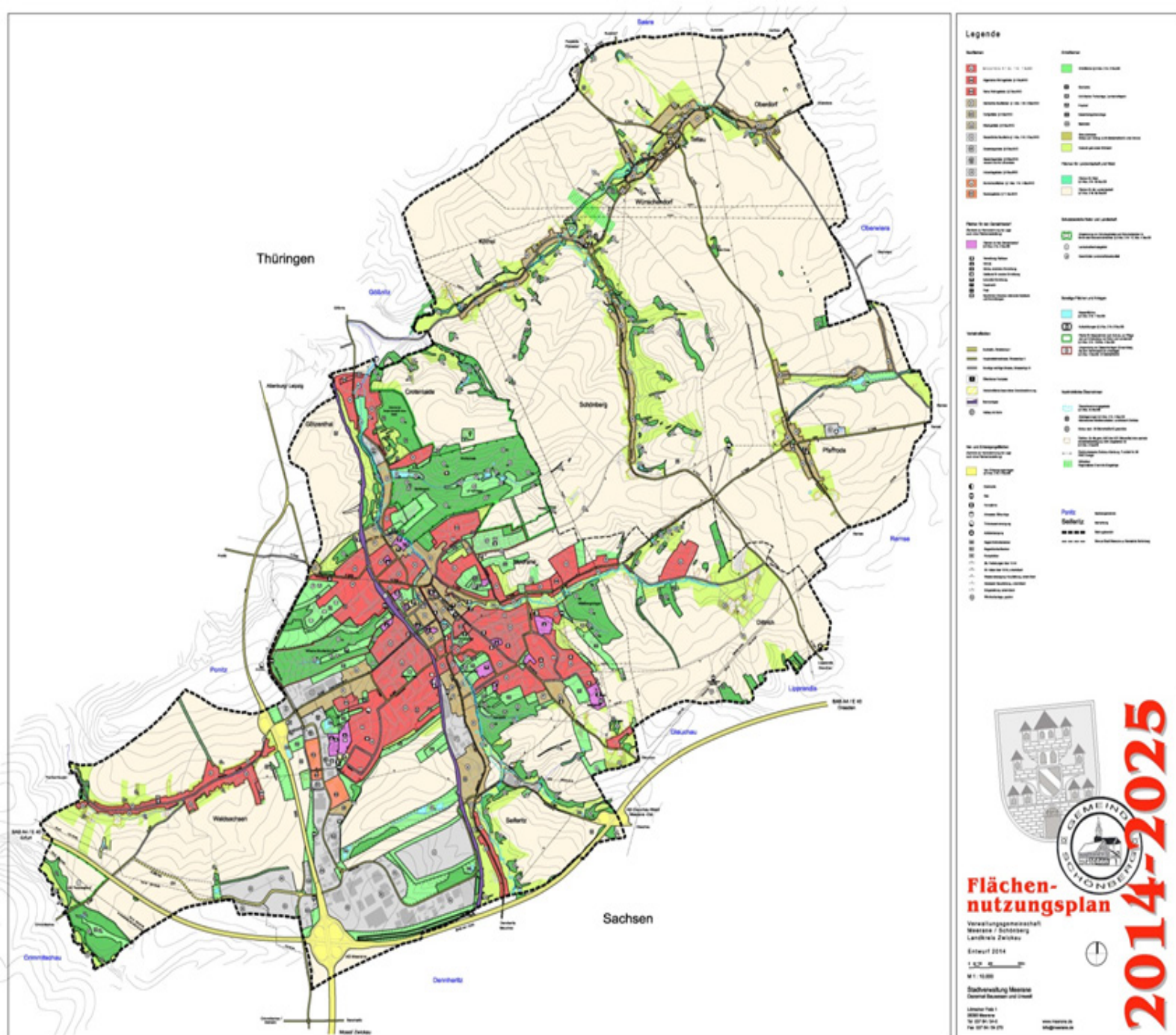


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Meerane/Schöneberg 2014 (Entwurf)





### 3.3. Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

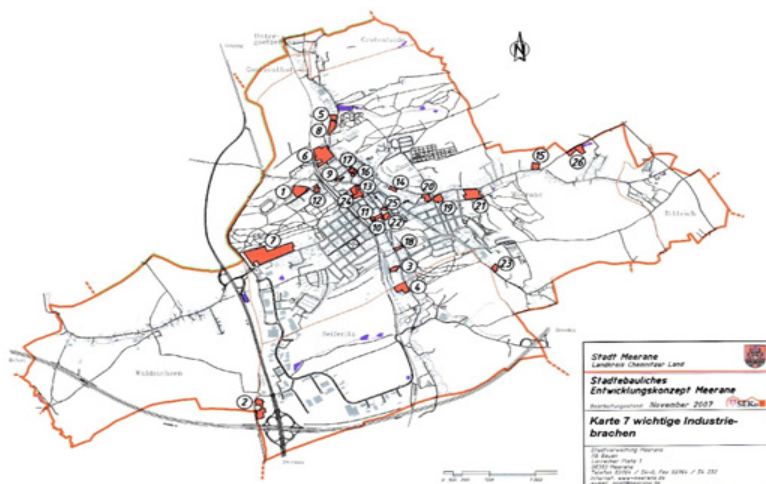


Abbildung 7: Industriebrachen der Stadt Meerane (SEKo 2007, S. 32)

#### 3.3.1. Ausgangslage

Unter Innenentwicklungspotenzialen (IEPs) werden Flächen, die „in gewachsenen Siedlungsgebieten (im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 sowie B-Plan-Gebiete nach § 30 BauGB“ und „unabhängig von deren Marktverfügbarkeit und konkreten Nutzungsabsichten. [...diese] müssen nicht ausschließlich für eine bauliche Nutzung vorgesehen sein, sondern können auch der Entwicklung von Erholungsflächen dienen“ verstanden (BBSR, 2013, S.35 und 37). In Meerane steht hier zunächst der noch immer hohe Bestand an Industriebrachen im Vordergrund. Diese wurden letztmals im Jahr 2007 erfasst. Die wichtigsten Industriebrachen der Stadt Meerane sind in Abb. 7 dargestellt. Daten für Baulücken und Leerstände in Wohngebäuden ebenso wie für Nachverdichtungspotenziale liegen nicht vor.



Abbildung 8: Baulücken in Meerane

### 3.3.2. Methodisches Vorgehen



Im Rahmen des Klimaschutz-Teilkonzeptes wurde mit einer "Vor-Ort Erfassung,, eine vollständige Erhebung von Baulücken und Brachen durchgeführt. Für die Erfassung lag zur Herstellung von Arbeitskarten die Stadtkarte auf GIS-Basis vor, die vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung gestellt wurde. Im Mittelpunkt der gewählten Erfassungsmethode stand eine Ortsbegehung mit der direkten Beobachtung des Siedlungsraumes durch geschulte Mitarbeiter. Erfasst wurden Brachen und Baulücken(Vgl., BBSR, 2013, S. 37.) Auf die Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen wurde angesichts der schwachen Immobiliennachfrage verzichtet. Die festgestellten Beobachtungsergebnisse wurden zunächst in Arbeitskarten festgehalten und anschließend datentechnisch im KWIS-net des Freistaates Sachsen übertragen. Hier stehen sie der Stadtverwaltung zur Nutzung und Pflege zur Verfügung.



Abbildung 9: Brachflächen in Meerane



### 3.3.3. Ergebnisse



Abbildung 10: Baulücken in Meerane

Eine Vor-Ort Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Meerane hat die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale der Stadt im Sommer 2014 untersucht. Die Ergebnisse dieser Erfassung sind in den Tabelle 5 und Tabelle 6 dargestellt. Zum „Innenbereich“ der Stadt gehören die Stadt Gebiete des SEKos 1 bis 11. Alle weiteren Gebiete (12 bis 18) sind im Außenbereich enthalten. Wenn ein Grundstück sich 100% auf einer Baufläche im Innenbereich befindet (Bau-, Gemeinbedarfs- oder Verkehrsflächen) wurde die Gesamtfläche in die Erfassung einbezogen.

Wenn ein Grundstück zwischen einer Bauflächen-Kategorie und einer Grün/Landwirtschafts/Wald/Naturschutzfläche geteilt wird, wurde die Gesamtfläche entsprechend der Aufteilung nach Augenschein minimiert (z.B. die Größe einer Fläche mit 70% Baufläche und 30% Landwirtschaft wurde dann mit 0,7 multipliziert) und in der Gesamtanzahl gelassen. Brachen oder Baulücken, die sich 100% auf einer Grün-, Landwirtschafts- oder Waldflächen oder Schutzgebiete befinden wurden aus der Anzahl heraus genommen. Zudem wurden Korrekturen von der Stadt Meerane zu den Erfassungsergebnissen eingearbeitet.

Die Überprüfung der Daten aus dem Jahr 2007 durch die Vor-Ort Erfassung hat ergeben, dass 12 von 26 Grundstücken (im Umfang von 8,64 von 26,96 ha.) der 2007 erfassten Industriebrachen heute komplett revitalisiert wurden (siehe Abbildung 9).

Typ des Innenentwicklungspotenzials	Lage	Anzahl (Stk.)	Fläche (ha)
Brachen	Innenbereich	163	23,030
	Außenbereich	11	3,156
Baulücken	Innenbereich	112	19,725
	Außenbereich	32	3,053
	unter 1.000 qm	95	4,312

Tabelle 6: Innenentwicklungspotenziale der Stadt Meerane nach Innen- und Außenbereich aufgeteilt



Lfd. Nr.	Gebiet	Brachen		Baulücken	
		Anzahl	ha	Anzahl	ha
1	Innenstadt	44	1,943	29	1,965
2	Schönberger Straße	14	0,531	18	2,058
3	Böhmerviertel	23	1,152	10	0,381
4	Steile Wand	15	0,437	5	0,163
5	Zwickauer Straße	10	0,914	3	1,637
6	Crimmitschauer Viertel	34	1,146	20	0,793
7	Schwanefeld	6	1,797	4	2,18
8	Nördliche Vorstadt	12	6,897	8	0,969
9	Remser Weg	2	0,573	1	0,384
10	Wohngebiet Süd-West	2	0,331	2	0,327
11	Gewerbegebiet Süd-West	1	7,309	12	8,868
12	Merlacher Grund	0	0	0	0
13	Kirchenholz/ Gornzigtal	0	0	0	0
14	Mittelberg	3	1,618	0	0
15	Seiferitz/Niklasbusch	1	0,301	22	2,069
16	Waldsachsen	2	0,287	5	0,585
17	Crottenlaide	3	0,579	5	0,399
18	Dittrich	2	0,371	0	0
Summe		174	26,186	144	22,778

Tabelle 7: Zusammenstellung der Brachen und Baulücken aller Gebiete in der Stadt Meerane





Hierbei ist die z.T. denkmalgeschützte mit der Nummer „7“ markierte Fläche des ehemaligen Werkes Technische Textilien / DREWS an der Äußeren Crimmitschauer Straße von besonderer Bedeutung. Sie liegt angrenzend zum Gebiet „Gewerbegebiet Süd-West“ und hat eine Flächengröße von 7,31 ha. Diese Fläche bietet aufgrund ihrer Größe und planungsrechtlichen Einschätzung ein besonderes Potenzial für gewerbliche Nachnutzungen.

Abbildung 11: Dynamik der Brachflächenrevitalisierung in Meerane



Abbildung 12: Im Rahmen der Vor-Ort-Erfassung identifizierte Baulücken (grün) und Brachen (blau).



### 3.4. Verkehr

Kraftfahrzeuge des Güter- und Personenverkehrs verursachen ca. 70% des CO<sub>2</sub> Ausstoßes in Deutschland (UBA 2010, S. 10). Extensive Siedlungsstrukturen „auf der grünen Wiese“ verlängern die durchschnittlichen Wege und Verkehrsleistung und erfordern in der Regel für Familien mehrere PKWs. Demgegenüber steht das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Sie zeichnet sich aus durch „kompakte Gebäudestrukturen, eine wohnungsnah Ausstattung mit Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Erholungsangeboten und die Nähe von Wohnen und Arbeiten“ (UBA 2010, S. 17).

In Meerane trägt der Bereich Verkehr mit 32,5 % (158.626 MWh) zum Energieverbrauch bei (Klimaschutzkonzept Meerane, 2012). Basis für die Ermittlung der verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen war die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge.

Als Fahrleistung werden die bundesdeutschen Durchschnittswerte herangezogen. In den Jahren der Finanzkrise 2007 bis 2008 ist für Meerane ein starker Rückgang der Anzahl zugelassener PKWs zu verzeichnen.

Die Nutzung des eigenen PKWs spielt in der „Automobilregion“ noch eine zentrale Rolle und wird durch eine gute Straßenanbindung an den überörtlichen Straßenverkehr mit Anschlüssen an die B 93 (Leipzig – Zwickau) und A4 (Eisennach – Dresden) und insgesamt 715 Parkplätzen in der Innenstadt verstärkt. Meerane ist in dem Flächennutzungsplan 2014 auch aufgrund der Topographie und der Straßenbeläge nicht als eine Radfahrerstadt konzipiert. Allerdings ist die Stadt für ein Fahrradfahren im weiteren Sinne bekannt wegen der sogenannten „Steilen Wand“- ein besonders markanter Abschnitt des „Friedensfahrt“-Fahrradrennens, der durch die Stadt verläuft. (Klimaschutzkonzept Meerane, 2012)

### 3.5. Bodenschutz

Im vergangenen Jahrzehnt wurden durch Flächenneuausweisungen 0,76 ha natürlicher Böden in Anspruch genommen und damit zerstört. Die landwirtschaftlich genutzten Böden in der Gemarkung Meerane, überwiegend Braunerden, Parabraunerden und Aueböden, zeichnen sich durch eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aus ([www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de)).

Demgegenüber sind durch die Revitalisierung von Brachen Böden entsiegelt worden. Die Belange des Bodenschutzes werden in Zukunft insbesondere im Bereich der gewerblichen Flächenausweisungen im südlichen Stadtgebiet (mit einem Umfang von 25 ha) mit Flächenneuausweisungen tangiert.







Bildseite 21: Teilrückbau an der Oststraße



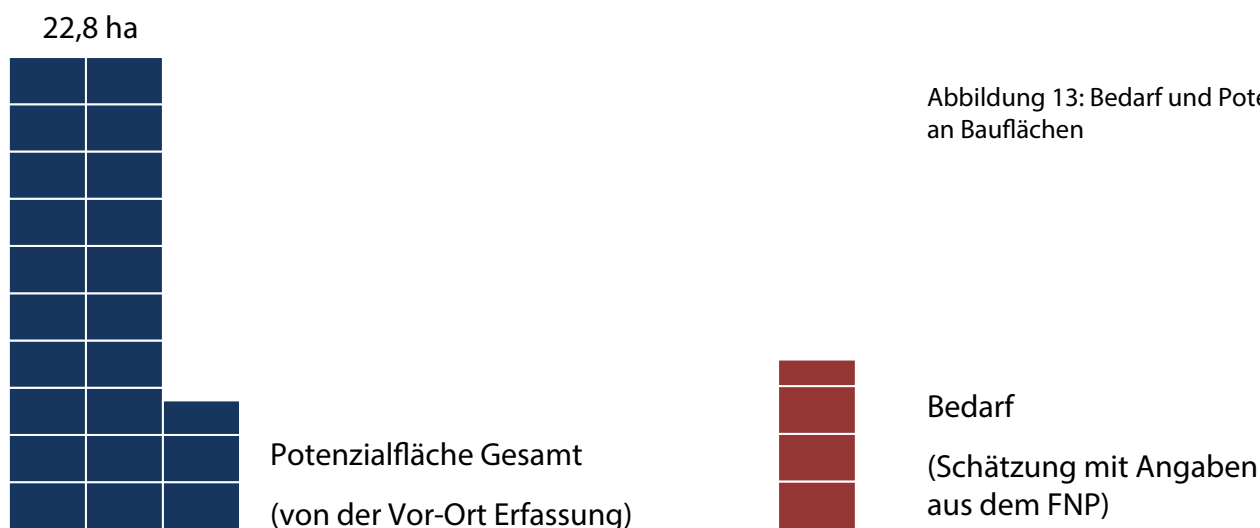
# POTENZIALANALYSE

Die Siedlungsflächeneffizienz, oder anders gesagt die Fähigkeit der Stadt die Bedürfnisse ihrer Bevölkerung im dichten Raum zu erfüllen ohne die weitere Ausweitung von Siedlungsstrukturen zu verursachen (urban sprawl) spielt eine wichtige Rolle für den Erhalt der Umweltqualität und vermeidet hohe CO<sub>2</sub> Emissionen, die durch Autofahrten verursacht werden. Die Siedlungseffizienz kann durch die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen erhöht werden.

Vor dem Hintergrund der demographischen und siedlungsstrukturellen Entwicklung in Meerane konzentriert sich die Potenzialanalyse auf:

- die wohnungspolitische Strategie insbesondere im Umgang mit Bestandsgebäuden
- gewerbliche Flächenausweisungen im Innen- und Außenbereich
- die Entwicklung von Grünflächen

## 4.1 Wohnen



Wie die Bestandsaufnahme zeigt, verfügt die Stadt Meerane über umfangreiche Flächenpotenziale im Innenbereich. Kleinteilige Baulücken, das breit gefächerte Angebot an Mietwohnungen und nicht genutzter Gebäude bieten zielgruppenspezifische Angebote nach Wohnraum.

Darüber hinaus stehen an den ehemaligen Brachfläche Stadionallee/Schmiederstraße 2

große Potenzialflächen mit hohen Qualitäten für den Wohnungsbau zur Verfügung. Mit Blick auf die demografische Entwicklung übersteigen diese Potenziale im Betrachtungszeitraum bis 2020 die zu erwartende Nachfrage deutlich.

Mit dem Ziel der Stärkung des Bestandes, der Zentralität und Verkehrsanbindung sowie der städtischen Qualitäten sind die Flächenpotenziale unterschiedlich zu bewerten.



Abbildung 14: Eine erfasste Baulücke der Stadt Meerane auf der Emilienstraße

Derzeit sind 25 Parzellen in den feststehenden Bauplänen sofort bebaubar (FNP). Darüber hinaus stehen qualitativ vergleichbare Baulücken in zentralen Lagen in einer Größenordnung zur Verfügung, deren Potenziale für die Stadtentwicklung und Stabilisierung der historischen Quartiere von großer Bedeutung sind.

Es stehen heute bereits 16.000 m<sup>2</sup> für den Bau von Wohnungen in Bebauungsplänen der Stadt und 29.000 m<sup>2</sup> in unbeplanten Baulücken zur Verfügung (FNP).



Abbildung 15: Baulücke mit einem Werbeplakat für das Bauen





Abbildung 16: Brache in der Obere Mühlgasse in der Innenstadt

Potenziale auf Brachen bieten sich insbesondere im Gebiet „Innenstadt“.

Die Potenziale des Gebiets Wohngebiet Süd-West sind dagegen auf eine kleinere Zielgruppe im Mietwohnungsbau beschränkt und gegenüber den konkurrierenden Angeboten geringer einzuschätzen.



Abbildung 17: Großwohnungsanlagen im Wohngebiet Süd-West

## 4.2. Gewerbe

Für die gewerblichen Nutzungen wird in der Stadt ein weiter anhaltendes Wachstum erwartet. Die wirtschaftlichen Indikatoren entwickeln sich in der positiven Richtung und die bestehenden Gewerbegebiete sind attraktiv und haben mit 75% eine hohe Belegungsquote.

Gewerbliche Nutzungspotenziale sind im Bestand nur noch eingeschränkt vorhanden. Ursache hierfür sind die Umwandlung zahlreicher gewerblich genutzter Flächen zu Grünflächen und die durch benachbarte Wohnbebauung entstandenen Gemengelagen. Eine Ausnahme stellt die Brachfläche der ehemaligen Fabrik Drews mit 2,3 ha mit teilweise denkmalgeschütztem Gebäudebestand dar.



Abbildung 18: Brache der ehemaligen Textilwerke Drews



Abbildung 19: Luftbilder des Gewerbegebietes Süd-West in Meerane

Lage, Größe und ein hoher Identifikationswert legen die Suche nach einer höherwertigen durchmischten Nachnutzung für Gewerbe und Dienstleistungen nahe.

Das flächenmäßig größte Potenzial im gewerblichen Sektor hat das neue Gewerbegebiet an der A4 "Gewerbe- und Industriezentrum Südwest". Nachfragen werden vorwiegend aus dem Bereich der Automobilindustrie, insbesondere für den benachbarten Standort Zwickau-Mosel erwartet. Aufgrund der hohen Auslastung und anhaltender starker Flächennachfrage plant die Stadt Meerane eine Erweiterungsfläche.

### 4.3. Potenzielle Grünflächen / Klimaadaptation

Grünflächen bilden in Meerane eine Chance, die verdichteten Siedlungsstrukturen der Industrialisierung aufzulockern, das Stadtklima zu verbessern und das Wohnen in der Stadt attraktiver zu machen. Zudem können technische Infrastrukturen optimiert bzw. besser ausgelastet werden.

Ebenso bieten Grünflächen die Chance zu einer verbesserten Klimaadaptation. Dies spielt für Meerane insbesondere eine Rolle mit Blick auf die zu erwartende Zunahme der Sommertage um 25% auf 35 Tage im Jahr sowie die erwartete Zunahme der Starkregenereignisse um 8% (TU Dresden, 2014).

Die Erweiterung der Gesamtgrünfläche in

Meerane (+2,09 ha.) hat bisher jedoch keine neue Grünverbindung ermöglicht. Diese Potenziale sollten identifiziert und aktiviert werden.

Der Dittrichbach und Meerchen, Gewässer in der Stadt Meerane, sind zum Teil heute als Grünachsen entwickelt worden und wurden im FNP (Mai 2014 Entwurf) als Grünflächen ausgewiesen. Einzelne Flächen sind im Bereich der Gewässer heute noch bebaut und das ökologische Potenzial der Fläche wird nicht optimal genutzt. Diese einzelnen Flächen für die Entwicklung einer Nord-Süd Grünachse (entlang des Meerchen) oder einer Nord-Ost Grünachse (entlang des Dittrichbach) sind in der Abbildung 18 und in der Tabelle 7 dargestellt.



Abbildung 20: Brachflächen und Baulücken die eine potenzielle Entwicklung einer Grünachsen geeignet sind





Lfd. Nr.	Straße	Kategorie	ALK_ID	Flurstücksnummer/ -nenner	Fläche [ha]
1	Am Merzenberg	Baulücke	Z01YY83	1026/2	0,284
2	Am Merzenberg	Baulücke	Z01233T	1007/9	0,172
3	Am Merzenberg 27	Brache	Z01220L	847	0,012
4	Am Roten Berg	Brache	Z0129FS	530/1	0,084
5	Am Roten Berg	Baulücke	Z01YY32	698	0,139
6	Am Roten Berg 20	Brache	Z0124IL	556/2	0,036
7	Am Roten Berg 26, 28	Brache	Z01BFMN	553/2	0,063
8	Augasse	Baulücke	Z01WNJS	741	0,092
9	Crotenlaider Straße	Baulücke	Z012235	2186/3	0,041
10	Crotenlaider Straße	Brache	Z012F0E	2186/2	0,485
11	Crotenlaider Straße	Brache	Z0253D3	2221/6	0,182
12	Crotenlaider Straße 2	Brache	Z01221W	2286/2	0,130
13	Crotenlaider Straße 33	Brache	Z023UVD	2193/1	0,180
14	Crotenlaider Straße 33	Brache	Z023UVB	2192	0,290
15	Crotenlaider Straße 45	Brache	Z023UUX	2205	0,214
16	Götzenthal	Baulücke	Z0124EF	10	0,209
17	Ludwigstr.	Brache	Z012APE	126a	0,046
18	Moritz-Oswalt-Straße	Brache	Z01BECQ	832/1	0,389
19	Obere Mühlgasse 10	Brache	Z0123B9	1141	0,030
20	Obere Mühlgasse 6	Brache	Z01ZCPB	1143	0,018
21	Obere Mühlgasse 8	Brache	Z0123BD	1142	0,016
22	Rosa-Luxemburg-Straße 47	Brache	Z01218H	922/1	3,335
23	Talstraße	Baulücke	Z012A5G	166	0,049
24	Talstraße	Brache	Z01IUXN	128	0,280
25	Waldenburgerstr.	Brache	Z01ZCID	157/1	0,315
26	Zwickauerstraße	Brache	Z022LKS	1507	0,291

Tabelle 8: Potenzialflächen für Grünverbindungen





# ZIELKONFLIKTE UND INTEGRIERTE BEWERTUNG

---

---

Eine Bewertung der Entscheidungsoptionen für die zukünftige Flächenhaushaltspolitik in Meerane muss sich aus den Zielsetzungen einer ökonomischen, sozialen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung ableiten. Hierbei sind Zielkonflikte darzustellen und gegeneinander abzuwägen.

Für die klimagerechte Flächenentwicklung im Bereich Wohnen ergeben sich durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, die verfolgten planerischen Strategien und Maßnahmen sowie der absehbaren weiteren Flächenfreisetzungen keine Zielkonflikte. Vielmehr können durch die Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung Synergien zur Entsiegelung von Stadtböden und die Herstellung von Grünflächen genutzt werden.

Mit Blick auf die Zukunft stellt sich die Frage nach einer angemessenen Steuerung der bevorstehenden Wandlungsprozesse.

Hierfür wird eine Bewertung nach "Frühwarnindikatoren" für das Funktionieren der Flächenkreislaufwirtschaft durchgeführt.

Zielkonflikte sind jedoch mit Blick auf die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich mit den Belangen des Boden- und Freiraumschutzes vorhanden. Zwar stehen dieser Ausweisung die Entsiegelung und Renaturierung von Industriebrachen im Innenbereich gegenüber, dennoch werden landwirtschaftlich hochwertige Böden dauerhaft zerstört. Eine integrierte Bewertung wird in Anlehnung der Bodenwertbilanz (UBA, 1997) für die Standorte Drews-Werke und Seiferitzer Allee durchgeführt. Ergänzend wird für die Seiferitzer Allee eine fiskalische Wirkungsanalyse durchgeführt.

---

---







Bildseite 29: Wohngebiet Nugroma, im Wiesengrund



## 5.1. Frühwarnindikatoren und Sensitivitätsanalyse

Zur Einschätzung der Gefährdung hinsichtlich der Entstehung zukünftiger Brachflächen wurde das vom EU Projekt HOMBRE entwickelte Frühwarnsystem verwendet. Für die Analyse wurden auf Grundlage der Siedlungsflächentypologie des SEKOs 7 Kernstadtbereiche sowie eine weitere Siedlungsfläche für die Analyse ausgewählt:

- Innenstadt
- Schönberger Straße
- Böhmerviertel / Steile Wand / Zwickauer Straße
- Schönberger Straße
- Crimmitschauer Straße
- Schwanefeld
- Remser Weg
- Wohngebiet Süd-West
- Gewerbegebiet Süd-West

Gebiet	Bevölkerungsverlust	Erreichbarkeit zum ÖPNV	Menge an Grünflächen
Gewicht	20%	5%	5%3e
Innenstadt	2	5	4
Schönberger Straße	5	2	5
Böhmerviertel/Steile Wand/ Zwickauer Straße	2	3	4
Crimmitschauer Viertel	3	3	4
...			

Tabelle 9: Beispiel-Bewertung für die Indikatoren pro Stadtgebiet.

Aus dem angebotenen Indikatorenset des Bewertungstools wurden die nachfolgenden Indikatoren ausgewählt und gewichtet:

- Einwicklung der Einwohnerzahl von 1990 bis 2014 (Gewichtung 20%)
- Durchschnittliches Alter (Gewichtung 20%)
- Anzahl der brachliegenden Flächen und Gebäude (Gewichtung 20%)
- Entwicklung der Grünflächen 1990 - 2010 (Gewichtung 5%)
- Potenzielle Bodenkontaminationen (Gewichtung 5%)
- Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss (Gewichtung 5%)

- Durchschnittliche Erreichbarkeit durch ÖPNV (Gewichtung 5%)

Hierbei konnte auf die Ergebnisse der Vor-Ort Erfassung sowie weiteres Datenmaterial (wie z.B. Information zur ÖPNV-System in Meerane, Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Meerane 2007, Information zum Stand der Bevölkerung im Jahr 2014 nach Stadtgebiet aufgeschlüsselt, Entfernung eines Gebiets zu einem Autobahnanschluss mittels GoogleEarth sowie der aktuelle und ältere Flächennutzungspläne der Stadt) zurückgegriffen werden.



Abbildung 21: Sensitivität der Gebiete gegenüber der Entstehung von neuen Brachflächen in Meerane

Das Ergebnis zeigt eine hohe Sensitivität gegenüber einer Zunahme der Brachfläche in den Gebieten „Wohngebiet Süd-West“ und „Remser Weg“. Die Gebiete „Innenstadt“ und „Böhmerviertel / Steile Wand / Zwickauer Straße“ sind ebenfalls betroffen. In den Gebieten „Schönberger Straße“, „Crimmitschauer Viertel“, „Schwanefeld“ und „Gewerbegebiet Süd-West“ sind weitgehend stabile Voraussetzungen für funktionierende Wohnungs- und Immobilienmärkte vorhanden.

Gebiet	Bewertung der Indikatoren	Ranking
Innenstadt	2,4	Medium
Schönberger Straße	3,5	Niedrig
Böhmerviertel/ Steile Wand/ Zwickauer Straße	2,6	Medium
Crimmitschauer Viertel	3,7	Niedrig
Schwanefeld	3,6	Niedrig
Remser Weg	2,2	Hoch
Wohngebiet Süd-West	2,3	Hoch
Gewerbegebiet Süd-West	4,3	Niedrig

Tabelle 10: Zusammenfassung der Potenziale des industriellen Brachfallens (5 – niedrig, 1 – hoch)



## 5.2. Bewertung der Gewerbeflächenalternativen

In die Bodenwertanalyse fließen ökonomische, ökologische und soziale Kriterien ein. Sie ermöglicht eine erste Orientierung für die Weichenstellung in der räumlichen Planung, kann jedoch weitergehende vertiefende Untersuchungen und Machbarkeitsstudien nicht ersetzen.

Im vorliegenden Fall werden folgende Varianten miteinander verglichen:

Variante 1: Revitalisierung der ehemaligen Drews-Fabrik für gewerbliche Nutzungen

Variante 2: Ausweisung einer neuen Gewerbefläche an der Seiferitzer Allee

Kriterium	Drews Werke	Seiferitzer Allee	Bemerkungen
Flächengröße	0	+1	
Bebaubarkeit	-2	+2	Bei Drews Flächenrecycling erforderlich
Zeitliche Verfügbarkeit	0	0	Eigentümerkooperationen erforderlich
Einbindung technische Infrastruktur	2	1	
Einbindung Verkehr	2	2	
Nutzungsmöglichkeiten / Restriktionen	-1	2	Drews "Denkmalschutz"
Planungs- und genehmigungsrechtliche Auflagen	-1	1	
Haftungssicherheit und Kreditierbarkeit	-2	2	Stigma Altstandort
Attraktivität und Image	2	1	Drews: Hervorragendes Industriedenkmal
Bodenstruktur und Bodenqualität	2	-2	Seif.: sehr gute Ackerböden
Wertigkeit für den Luftaustausch	2	-2	
Wertigkeit als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet	2	-2	
Biotopqualität	1	-1	
Funktionsfähigkeit im städtebaulichen Zusammenhang	2	0	
Funktionsfähigkeit des Verflechtungsbereiches	1	1	
Stadtstrukturelle Zusatzeffekte	2	0	
Stadt- und Landschaftsbild	2	-2	Brachenbeseitigung versus Flächeninanspruchnahme
<b>Summe</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	

Tabelle 11: Vergleich der gewerblichen Varianten

### 5.3. Fiskalische Analyse

Die fiskalische Analyse liefert den so genannten „Fiskalwert“ der Entwicklungsfläche. Der Fiskalwert bilanziert alle voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, die sich für Ihren kommunalen Haushalt durch die von Ihnen skizzierte Flächennutzung auf der betreffenden Entwicklungsfläche ergeben würden.



Abbildung 22: Gebiet-Begrenzung der fiskalischen Analyse (Fläche in Rot dargestellt)

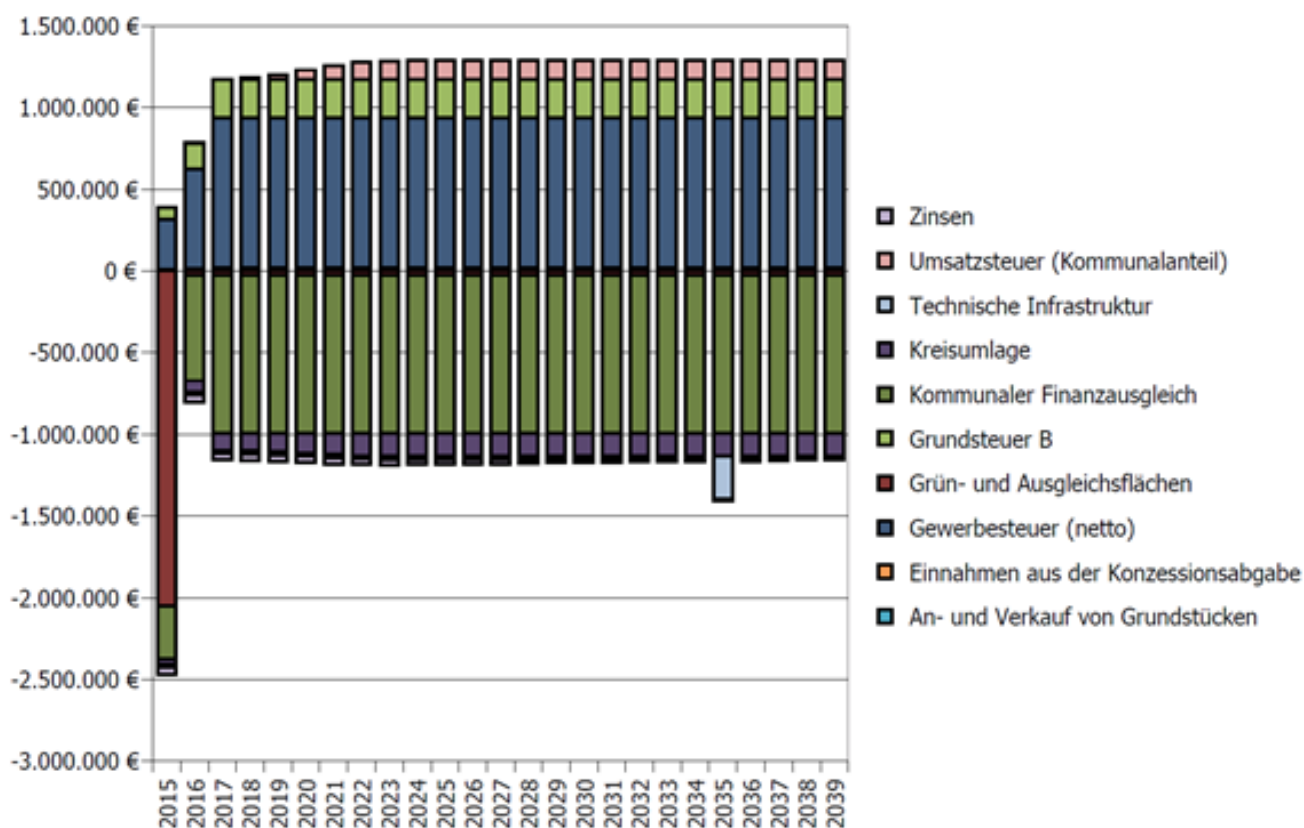


Abbildung 23: Ermittelter Fiskalwert "Gewerbegebiet Seiferitzer Allee"





Führt man die Einzelergebnisse der Jahre innerhalb des Betrachtungszeitraums zu einer Maßzahl („Fiskalwert“) zusammen, so ergibt sich der folgende Betrag:

Fiskalwert der Planung: -712.000 EUR (gerundet auf 1.000 EUR)

Der genannte Fiskalwert entspricht finanzthematisch einem Barwert mit folgenden Kennwerten

Zinssatz (real):	2,0 %
Betrachtungszeitraum:	2015 (Projektstart) bis 2039 = 25 Jahre
Bezugsjahr:	2015 (Projektstart)

Der genannte Fiskalwert (Barwert) entspricht einer Summe aller Einnahmen und Ausgaben während des Betrachtungszeitraums, bei der alle Einnahmen und Ausgaben in Abhängigkeit des Zeitpunktes ihres Auftretens finanzmathematisch auf das Projektstartjahr (Bezugsjahr) umgerechnet (d.h. „diskontiert“ oder „abgezinst“) werden. Spätere Einnahmen und Ausgaben fallen daher weniger ins Gewicht als früher entstehende Einnahmen und Ausgaben.

Wäre der Fiskalwert positiv, so wären die Einnahmen insgesamt höher als die Ausgaben. Ist er hingegen – wie im Falle dieser Planung – negativ, so sind die Ausgaben höher als die Einnahmen.

Fiskalwert der Planung pro qm Bruttofläche: -3 EUR (gerundet auf volle EUR)







Bildseite 35: Ehemalige AXA-Gelände auf der Badenerstraße





# FLÄCHENMANAGEMENTSTRATEGIE

---

---

Die Ergebnisse der Potenzialanalysen und Bewertungen werden nachfolgend in einer klimagerechten flächenpolitischen Gesamtstrategie für die Stadt Meerane zusammengeführt. Sie umfasst drei thematische Schwerpunkte für die Bereiche

- Wohnen im Bestand durch Sanierung, Baulückenmobilisierung und energetische Erneuerung
- Gewerbeflächenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung
- Entwicklung und Vernetzung von Grünzügen zur Verbesserung des Stadtklimas

Mit diesen Bausteinen wird eine CO<sub>2</sub> Reduktion des PKW Verkehrs angestrebt. Die Stadt Meerane wurde im 19. Jahrhundert als "Stadt der kurzen Wege" gebaut und kann durch die relativ kurze Entfernung aller Nutzungen noch heute diesen Anspruch erheben.

Sie ist eingebettet in eine polyzentrale Siedlungs-

struktur mit guter ÖPNV Vernetzung in der Region Chemnitz-Zwickau. Zentrales Anliegen einer flächen- und verkehrsarmen Siedlungsstrukturentwicklung in Meerane ist die Bewahrung der mit Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe gemischten Siedlungsstrukturen im Kernbereich und die geschilderte konsequente Nutzung von ehemaligen genutzten Flächen im Siedlungsbestand für den Bereich Wohnen.

Flankierend könnte die Anbindung der Gewerbegebiete mit Fahrradwegen den Modal Split (die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) zugunsten des Fahrrades verbessern und die Attraktivität der Wohnlagen steigern.

Die Umsetzung der Handlungsstrategie soll durch die Weiterentwicklung der internen Arbeitsgruppe "Brachflächenrevitalisierung" zur Steuerungsgruppe "Flächenmanagement und Klimaschutz" gemeinsam mit weiteren privaten Partnern und der Bürgerschaft erreicht werden.





## 6.1. Wohnen in der Stadt der kurzen Wege

Die Stadt Meerane bietet hervorragende Voraussetzungen für attraktives Wohnen in durchgrüntem Stadtstrukturen. Diese Voraussetzung ist jedoch für sich genommen kein "Selbstläufer", wie die hohen Leerstandsquoten im gründerzeitlichen Kern und die Sensitivitätsanalyse mit Blick auf die Zukunft zeigen. Stadtumbau und Flächenmanagement im kleinteiligen Bau- bestand sind daher von zentraler Bedeutung. Hierfür steht die vorhandene Förderkulisse (Stadtanierung/Brachflächenrevitalisierung) zur Verfügung, deren Wirkung allein aber nicht zur Bewältigung der Probleme ausreichen wird.

### MASSNAHMEN:

#### Wohnungsinitiative Meerane

Für die stadtbildprägenden zumeist gründerzeitlichen Wohnbestände soll eine „Wohnungs-

initiative Meerane“ gestartet werden. Hieran sollen die Stadt, Eigentümer, Architekten und Bauträger sowie die lokalen Wohnungsbaugesellschaften beteiligt werden.

Die Initiative:

- verbessert die Vermarktungsangebote für die Häuser
- entwickelt Angebote für Selbstnutzer ([www.selbstnutzer.de](http://www.selbstnutzer.de))
- koordiniert den Einsatz von Fördermitteln und die Beantragung eines KfW-Quartierskonzeptes zur energetischen Sanierung im Stadtgebiet unterstützt bei Anträgen zu Teilabbrüchen
- stellt ausgewählte erfasste Baulücken im Einverständnis mit den Eigentümern auf der kommunalen Webseite dar
- veranstaltet einen „Tag der Meeraner Gründerzeit“ mit Veranstaltungsangeboten in leerstehenden Immobilien
- führt ein Monitoring in den Gebieten Wohngebiet Westring und Remser Weg ein.

Die Initiative benötigt personelle Unterstützung. Hierfür wäre es erforderlich, dass die Stadt eine Personalstelle, optional auch in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Crimmitschau, bereitstellt. Eine Fördermöglichkeit besteht im Rahmen der BMUB Klimaschutzinitiative oder der KfW Quartierssanierung.

Darüber hinaus soll um freiwilliges Engagement für die Initiative geworben werden:

Freiwillige "Hauspaten" für wertvolle Gebäude

mit Leerstand können mit Einwilligung von Eigentümern berufen werden. Sie recherchieren die Geschichte des Hauses, organisieren Hausführungen und temporäre Zwischennutzungen und werben um Interessenten.







### Kosten und Finanzierung:

Zur Finanzierung sollen prioritär die Möglichkeiten der Städtebauförderung genutzt werden. Da diese voraussichtlich nicht im ausreichenden Umfang bereit gestellt werden können, wird die Auflage eines kommunalen Stadtentwicklungsfonds nach dem „Melsunger Modell“ empfohlen.

Für die Personalstelle: KfW Mittel

Für die Unterstützung von Hauspaten: kommunale Mittel

### Beteiligte:

- Stadt – AG Brachen
- Eigentümer, Makler, Architekten, Bauträger
- Wohnungsbaugesellschaften (die Westsächsische Wohnbaugenossenschaft eG Meerane und die Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Meerane mbH)
- Bürger/Hauspaten

## 6.2. Gewerbe: Traditionelle Stadtorte stärken

Die Gewerbeflächennachfrage in Meerane ist stark von der regionalen Entwicklung in der Region Chemnitz-Zwickau abhängig. Hier sollte das Augenmerk der lokalen Wirtschaftsförderung zunächst auf die Sicherung der Bestandsbetriebe gelegt werden. Das Erfordernis einer Ausweisung neuer Gewerbeflächen durch die Stadt Meerane sollte in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen erfolgen. Hohe investive Aufwendungen stehen vergleichsweise geringen Einnahmen gegenüber. Die laufende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Süd-West ermöglicht einen Vorlauf zur Entwicklung interkommunaler Optionen und die Vorbereitung für die Revitalisierung der letzten großen Industriebranche „Drews Werke“.

### MASSNAHMEN:

Revitalisierung der Industriebranche  
„Drews“

Der ehemalige Betriebsstandort soll zu einem Gewerbe- und Dienstleistungszentrum umge-

nutzt werden. Der gegenwärtige Trend hin zu minderwertigen Nutzungen muss gestoppt werden. Für die Revitalisierung des Standortes ist die Erstellung eines Nutzungskonzeptes notwendig, welches die erforderlichen Baumaßnahmen für eine Reorganisation des Betriebsgeländes vorsieht. Nach Aussagen des Eigentümers werden gegenwärtig erfolgversprechende Gespräche mit Interessenten für Miete/Kauf der Liegenschaft geführt. Zu Herstellung von Planungssicherheit wären ein Gesamtkonzept zur Vermarktung des Geländes sowie ggf. Teilabbrüche erforderlich. Hierfür wird zunächst eine Erarbeitung durch den Eigentümer mit fachlicher Unterstützung durch die Stadtverwaltung Meerane/AG Brachenrevitalisierung vorgeschlagen.

### Beteiligte:

Stadtverwaltung, AG Brachflächenrevitalisierung, Eigentümer, regionale Wirtschaftsförderung

### Kosten und Finanzierung:

Kosten von geplanter Nutzung abhängig, Teilabbrüche über EFRE Brachflächenrevitalisierung





## 6.3. Grüne Stadt Meerane

Mit dem Strukturwandel bietet sich die Chance den "Grünen Ring" der Stadt durch innerstädtische Grünzüge zu ergänzen und hierdurch zu einer Verbesserung des Stadtklimas beizutragen. Dies wird konkret für die Verknüpfungen "Meerchen" und "Dittrichbach" vorgeschlagen.

### MASSNAHMEN:

Entwicklung der Grünzüge Achse Meerchen und Achse Dittrichbach

Mit der vorgeschlagenen Vernetzung bestehender Grünzüge soll eine Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnattraktivität im Kernstadtbereich erreicht werden. Die Grünzüge solle extensiv naturnah gepflegt werden.

Die Maßnahme soll schrittweise bei Nutzungsänderungen auf privaten Grundstücken realisiert werden. Zur vorbereitenden Planung wird ein parzellenscharfes Grünflächenkonzept für die Achse Nord-Süd und Nord-Ost erforderlich. Flankierend soll die Planung mit Veränderungssperren gesichert und gezielt brachliegende Grundstücke angekauft werden. Mittelfristig wäre auch die Ausrichtung einer Landesgartenschau zu prüfen.

### Beteiligte:

- Stadtverwaltung (Federführung), Eigentümer und Anlieger

### Kosten/Finanzierung:

Gesamtfläche noch festzulegen  
Anpassung FNP  
Mittel aus den EU- sowie Landesprogrammen zur Brachflächenrevitalisierung Sachsen.







# AKTEURSBETEILIGUNG

---

Der zentrale Akteur des Flächenmanagements in Meerane ist zunächst die Stadtverwaltung als Träger der Planungshoheit. Mit dem Steuerungsinstrument der Bauleitplanung, der an Bedeutung gewinnenden informellen Stadtentwicklungskonzepte sowie der Instrumente des Sanierungsrechts im Sanierungsgebiet liegen wichtige Instrumente in Ihrer Hand.

Flächenmanagement im Kontext geringer Flächenachfrage und Bevölkerungsrückgang spielten schon in der Vergangenheit eine zentrale Rolle. Dementsprechend sind die Strategien der Stadtentwicklung an diesem Ziel ausgerichtet und eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe für die Brachflächenrevitalisierung eingerichtet worden. In der Arbeitsgruppe sind Bau- und Umweltingenieure sowie Verwaltungs-Controllingexperten vertreten.

Die Fördermittelbearbeitung spielt dabei eine zentrale Rolle. Auch das Medienreferat ist für die Öffentlichkeitsarbeit mit einzubinden. Weiterhin beteiligt ist der Freistaat Sachsen über die Landesdirektion und das EU Förderprogramm VwV- Stadtentwicklung/ Brachflä-

chenrevitalisierung. Kernkompetenzen in verwaltungsfachliche und fördertechnischen Verfahren, Umwelt- und Abfallrecht sowie Ausschreibungsverfahren. Extern: planungs- und ingenieurtechnische Dienstleistung für Flächenrecycling und Grünflächenentwicklung. Die Entscheidungen dieser Gruppe sind verwaltungsintern bindend. Für diese Organisationsstruktur ist keine gesonderte Finanzierung erforderlich.

Private Grundstückseigentümer, die bisher in Meerane nur schwach organisiert und vernetzt sind. Hierbei sind die Eigentümer der städtebaulich besonders bedeutsamen gründerzeitlichen Bausubstanz sowie der verbliebenen Industriebrachen von besonderer Bedeutung:

- die Wohnungsbaugesellschaften (Westächsische Wohnbaugenossenschaft eG Meerane und die Städtische Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Meerane mbH)
- gewerbliche Flächennachfrager Automobilzulieferung/KMUs



# CONTROLLINGKONZEPT

Zur Implementierung der Handlungsempfehlungen wird ein Controlling-Konzept im Rahmen der Flächennutzungs- und informellen Stadtentwicklungsplanung vorgeschlagen. Das Controlling-Konzept basiert auf den nachfolgenden quantitativen und qualitativen Indikatoren:

## Quantitativ:

- Fläche für Neuausweisungen im Außenbereich
- Fläche sanierter Brachflächen; davon mit Folgenutzung / dauerhafte Renaturierung
- 2 jährige Aktualisierung der KWIS Datenbank
- Wanderungssalden gebietsbezogen auf die 18 Teilgebiete

## Qualitativ:

- Verstetigung der ämterübergreifenden Zusammenarbeit
- kontinuierliche Datenpflege KWIS



# KONZEPT FÜR DIE ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

---

---

Die Bürger wurden schon bisher bei der Durchführung von Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung eingebunden. Zur Begleitung der Maßnahme wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit und -information durchgeführt (Presse, Amtsblatt, Internet). Ebenso wurde zu Planungsworkshops und begleitenden Bürgergesprächen eingeladen.

Bei konfliktreicheren Projekten wurde eine besonders intensive Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Insbesondere Probleme mit dem Denkmalschutz wurden öffentlich ausgetragen. Diese bisher an Einzelprojekte geknüpften Aktivitäten sollen ergänzt werden. Hierfür wird vorgeschlagen:

- die Einrichtung eines regelmäßigen Eigentümerstammtischs
- ein "Tag der offenen Tür" für Leerstandsobjekte in Verbindung mit kulturellen Angeboten. Als Vorbild hierfür kann die Initiative "Denkmalkunst" in Hann. Münden dienen ([www.denkmalkunst-kunstdenkmal.de/](http://www.denkmalkunst-kunstdenkmal.de/)).
- die Präsentation einer Immobile des Monats über die kommunale Webseite
- Beteiligung am Wettbewerb "Ab in die Mitte"







# QUELLEN

---

- Bernhofer: Analyse der Klimaentwicklung in Sachsen, TU-Dresden, Vortrag 05.08.2014
- Bertelsmann Stiftung, Kommunale Daten, Demografischer Wandel, URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/>, 2014
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Innenentwicklungspotenziale in Deutschland, Bonn 2014
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, und Reaktorsicherheit, Merkblatt Erstellung von Klimaschutz-Teilkonzepten 2013
- BMVBS, Stadtklima - Kommunale Strategien und Potenziale zum Klimawandel, ExWoSt-Informationen 39/4
- BMVBS, Stadtklimalotse , Aktionsset zur Entwicklung einer kommunalen Anpassungsstrategie, 2011 ([www.stadtklimalotse.de](http://www.stadtklimalotse.de))
- EnergieAgentur NRW: 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, Planungsleitfaden, 2011
- Stadt Meerane; Flächennutzungsplan Mai 2014 (Entwurf)
- Stadt Meerane, Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Meerane, 2007
- Stadt Meerane: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Meerane, 2012
- Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen, 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025, URL: <http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/>, 2010
- Umweltbundesamt, CO<sub>2</sub>-Emissionsminderung im Verkehr in Deutschland: Mögliche Maßnahmen und ihre Minderungspotenziale - Ein Sachstandsbericht des Umweltbundesamtes, 2010



## Anlage



Nr.	Gebiet
1	Innenstadt
2	Schönberger Straße
3	Böhmerviertel
4	Steile Wand
5	Zwickauer Straße
6	Crimmitschauer Viertel
7	Schwanefeld
8	Nördliche Innenstadt
9	Remser Weg
10	Wohngebiet Süd-West
11	Gewerbegebiet Süd-West
12	Merlacher Grund
13	Kirchenholz / Gornzigtal
14	Mittelberg
15	Seiferitz / Niklasbusch
16	Waldsachsen
17	Crottenlaide
18	Dittrich

Anlage 1: Stadtgebiete in Meerane und eine kartographische Darstellung



Lfd. Nr.	ALK_ID	Flurstücksnummer /-nenner	Gesamtfläche
1	Z0122SH	993	0,008
2	Z0129LK	746	0,009
3	Z01253D	29	0,009
4	Z01YY8A	1012	0,010
5	Z01213Z	1586	0,010
6	Z01YY8B	1011	0,011
7	Z01Z174	201	0,012
8	Z023179	2910	0,014
9	Z013OLB	330	0,014
10	Z022LPX	1930	0,015
11	Z01239S	1034	0,015
12	Z023JGD	1052	0,015
13	Z01238Y	796	0,016
14	Z0121LI	1119	0,016
15	Z022BB3	1035	0,017
16	Z01UYTP	1118	0,018
17	Z01WB9Z	2903/2	0,018
18	Z01ZRTI	2908c	0,018
19	Z020HIS	203	0,019
20	Z0126CD	313	0,019
21	Z024QWA	482	0,020
22	Z0127UV	270	0,021
23	Z01YY5A	1388	0,021
24	Z01YY35	366	0,021
25	Z01YY20	319	0,023
26	Z0122SG	992a	0,024
27	Z0123KE	1100	0,025
28	Z0120EQ	1692	0,025
29	Z0127ND	1397a	0,025
30	Z0128EK	44	0,026
31	Z023W5Z	2101c	0,027
32	Z01SIHA	3040	0,027
33	Z01WNJX	742/1	0,029
34	Z0121X3	992	0,030
35	Z011XE2	2910k	0,031
36	Z01BE6Y	1397	0,031
37	Z01Z18W	510	0,031
38	Z011XL8	3084d	0,031
39	Z01YXG7	49/18	0,035
40	Z01YXG5	49/20	0,035
41	Z01BCTW	3126	0,036
42	Z01YXG8	49/21	0,038
43	Z01YXG3	49/22	0,039
44	Z011XGP	3091	0,040
45	Z011XGU	3097	0,040
46	Z011XF5	3090	0,041
47	Z020HIO	1574a	0,041

48	Z012235	2186/3	0,041
49	Z01X45T	2910g	0,042
50	Z011RFT	49/23	0,044
51	Z022LPB	2101a	0,044
52	Z021FEQ	101/4	0,045
53	Z011OB7	350/4	0,046
54	Z01ZRTJ	1874g	0,049
55	Z012A5G	166	0,049
56	Z01GKYL	2390/45	0,050
57	Z011YWM	3232	0,050
58	Z0129QD	2390/33	0,051
59	Z022KGM	425	0,052
60	Z0129P1	2390/41	0,053
61	Z0129PG	2390/40	0,053
62	Z022LP7	2910i	0,055
63	Z011XJX	3080	0,055
64	Z01ZBJM	12/9	0,055
65	Z012CDT	Teilfläche 2762/1	0,056
66	Z01XDUI	1341/5	0,058
67	Z0122N9	1629	0,059
68	Z01205G	2859	0,059
69	Z01240X	2369/6	0,060
70	Z011VXC	2947e	0,060
71	Z022LPC	2910h	0,061
72	Z011VEU	2913/25	0,062
73	Z0120CH	1696/2	0,063
74	Z021FGZ	11/1	0,064
75	Z01ZBIV	11/2	0,066
76	Z01Y7Z5	3081	0,067
77	Z011QXS	331k	0,067
78	Z01XZUL	331m	0,070
79	Z020FJM	1319/2	0,071
80	Z0124Y8	3/5	0,071
81	Z011QYB	331n	0,075
82	Z01WMJG	1312/1	0,078
83	Z023J19	1029/1	0,079
84	Z024V3T	2250	0,085
85	Z011R73	Teilfläche 116/13	0,088
86	Z01WNJS	741	0,092
87	Z0129RO	2439k	0,094
88	Z011R70	Teilfläche 116/12	0,094
89	Z0124ZS	1f	0,095
90	Z011VYH	2947f	0,095
91	Z011OIG	Teilfläche 186/6	0,095
92	Z0124IP	652/18	0,098
93	Z0123TK	2369/22	0,100
94	Z01Y970	2369/23	0,100
95	Z01ZE1J	658/1	0,100

Anlage 2: Liste der Baulücken mit weniger als 1.000 qm (0,1 ha)







lfd Nr.	Gebietsnummer	Denkmalliste	Straße	Flurstücksnummer	ALK_ID	Gesamtfläche	Bezeichnung
1	1	Einzeldenkmal (vor)	Augasse 30	466	Z0126LN	0,012	
2	1	Einzeldenkmal	Badener Straße 19	1634	Z023JEP	0,028	
3	1	Einzeldenkmal	Badener Straße 21	1633	Z01ZCSC	0,029	
4	1	Einzeldenkmal	Bahnhofstr. 1	985	Z0121Z2	0,242	
5	1	Einzeldenkmal	Bahnhofstr. 3	986	Z0121ZN	0,23	
6	1	Einzeldenkmal	Friedrichstraße 8	1120	Z0121N2	0,034	
7	1	Einzeldenkmal	Kirchplatz 2	1077	Z019U9N	0,048	
8	1	Einzeldenkmal	Leipziger Str. 19	991	Z0121XN	0,045	
9	1	Einzeldenkmal	Leipziger Str. 27/29/31	949	Z01ZCEY	0,226	
10	1	Einzeldenkmal	Marienstraße 20	1104	Z0123R1	0,039	
11	1	Einzeldenkmal	Marienstraße 36	1210	Z01263W	0,023	
12	1	Einzeldenkmal	Pestalozzistraße 31	1579	Z023UWX	0,124	
13	1	Einzeldenkmal	Poststraße 26	1613	Z012351	0,06	
14	1	Einzeldenkmal	Poststraße 38	1591	Z0120MJ	0,016	
15	2	Einzeldenkmal	Am Roten Berg 28	553	Z01BFMN	0,063	
16	2	Einzeldenkmal	Am Roten Berg 95	521	Z012ACB	0,007	
17	4	Einzeldenkmal	An der Steilen Wand 48	1391a	Z0126SM	0,022	
18	5	Einzeldenkmal	Zwickauerstraße 68b/c	1749	Z01Y9BX	0,172	
19	6	Einzeldenkmal	Äußere Crimmitschauer Str. 45	2911k	Z011XMK	0,026	
20	6	Einzeldenkmal	Karl-Schiefer-Straße 24	3020a	Z011ZT1	0,023	
21	6	Einzeldenkmal	Rudolph-Breitscheid-Straße 29	2885c	Z011ZPV	0,034	
22	6	Einzeldenkmal	Rudolph-Breitscheid-Straße 41	2890n	Z011Y6O	0,059	
23	6	Einzeldenkmal	Ziegelstr. 26	2911a	Z011XHQ	0,045	
24	7	Einzeldenkmal	Gartenstraße 12	2078d	Z01ZCFL	0,052	
25	7	Einzeldenkmal	Gartenstraße 16	2941e	Z01ZCFI	0,039	
26	7	Einzeldenkmal	Schwanefelder Straße 1	2943	Z011VUD	0,55	
27	7	Einzeldenkmal	Schwanefelder Straße 13	2966	Z024VY3	0,25	
28	7	Einzeldenkmal	Schwanefelder Straße 8	2955	Z01Y9SO	0,59	
29	7	Einzeldenkmal	Stadionallee 2	2947d	Z011VX7	0,316	
30	8	Einzeldenkmal	Crotenlaider Straße 43	2204	Z023UUZ	0,028	
31	8	Einzeldenkmal	Moritz-Ostwald-Straße 1	946a	Z01222T	0,134	
32	10	Einzeldenkmal	Äußere Crimmitschauer Str. 79	2912	Z01YY13	0,077	
33	10	Einzeldenkmal	Äußere Crimmitschauer Str. 81	2912b	Z011VTJ	0,254	
34	11	Einzeldenkmal	Außere Crimmitschauerstr. 80	2918	Z011VDG	7,309	DREWS
35	16	Einzeldenkmal	Freiheitsgasse 10	9a	Z011OBL	0,137	
36	16	Einzeldenkmal	Freiheitsgasse 6	11a	Z011OEW	0,15	
37	16	Einzeldenkmal	Hauptstr.	312	Z011OID	0,356	
38	17	Einzeldenkmal	Götzenthal 7	1	Z023KPR	0,456	

Anlage 3: Brachen der Vor-Ort-Erfassung die in der „Tabellarische Liste – Einzeldenkmale“ (Stand 19.02.2014) gelistet sind



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Historische Ansicht (oben) und umgestaltete ehemaligen Industriebrache in Meerane	10
Abbildung 2:	Erweiterungsfläche für Wohnnutzungen am Wicherweg	12
Abbildung 3:	Bebaubare Parzellen mit Baurecht (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, Beiplan 4)	13
Abbildung 4:	Gewerbliche Reservefläche an der Seiferitzer Allee (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf)	15
Abbildung 5:	Gewerblichen Reservefläche an der Seiferitzer Allee	15
Abbildung 6:	Flächennutzungsplan Meerane/Schöneberg 2014 (Entwurf)	16
Abbildung 7:	Industriebrachen der Stadt Meerane (SEKo 2007, S. 32)	17
Abbildung 8:	Baulücken in Meerane	17
Abbildung 9:	Brachflächen in Meerane	18
Abbildung 10:	Baulücken in Meerane	19
Abbildung 11:	Dynamik der Brachflächenrevitalisierung in Meerane	21
Abbildung 12:	Im Rahmen der Vor-Ort-Erfassung identifizierte Baulücken (grün) und Brachen (blau)	21
Abbildung 13:	Bedarf und Potenzial an Bauflächen	24
Abbildung 14:	Eine erfasste Baulücke der Stadt Meerane auf der Emilienstraße	25
Abbildung 15:	Baulücke mit einem Werbeplakat für das Bauen	25
Abbildung 16:	Brache in der Obere Mühlgasse in der Innenstadt	26
Abbildung 17:	Großwohnungsanlagen im Wohngebiet Süd-West	26
Abbildung 18:	Brache der ehemaligen Textilwerke Drews	27
Abbildung 19:	Luftbilder des Gewerbegebietes Süd-West in Meerane	27
Abbildung 20:	Brachflächen und Baulücken die eine potenzielle Entwicklung einer Grünachsen geeignet sind	28
Abbildung 21:	Sensitivität der Gebiete gegenüber der Entstehung von neuen Brachflächen in Meerane	33
Abbildung 22:	Gebiet-Begrenzung der fiskalischen Analyse (Fläche in Rot dargestellt)	35
Abbildung 23:	Ermittelter Fiskalwert „Gewerbegebiet Seiferitzer Allee“	35



## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	11
Tabelle 2:	Prognose der Altersstruktur bis zu 2020 (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 31)	11
Tabelle 3:	Kapazität an Wohnbaufläche in Meerane (FNP, S. 49)	13
Tabelle 4:	Flächenbilanzen (FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 86)	14
Tabelle 5:	Entwicklung der Wohnungen und Haushalte (Quelle: FNP, Mai 2014 Entwurf, S. 34)	14
Tabelle 6:	Innenentwicklungspotenziale der Stadt Meerane nach Innen- und Außenbereich aufgeteilt	19
Tabelle 7:	Zusammenstellung der Brachen und Baulücken aller Gebiete in der Stadt Meerane	20
Tabelle 8:	Potenzialflächen für Grünverbindungen	29
Tabelle 9:	Beispiel-Bewertung für die Indikatoren pro Stadtgebiet	32
Tabelle 10:	Zusammenfassung der Potenziale des industriellen Brachfallens (5 – niedrig, 1 – hoch)	33
Tabelle 11:	Vergleich der gewerblichen Varianten	34

## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Stadtgebiete in Meerane und eine kartographische Darstellung	46
Anlage 2:	Liste der Baulücken mit weniger als 1.000 qm (0,1 ha)	47
Anlage 3:	Brachen der Vor-Ort-Erfassung die in der „Tabellarische Liste – Einzeldenkmale“ (Stand 19.02.2014) gelistet sind	48







Bildseite 49: Skulpturenpark auf der ehemaligen Palla-Industriebrache