

Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung

Modellkommune Plauen

Oberzentrum im Vogtland

„ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden“



INHALT

1. Modellkommune Plauen – Oberzentrum im Vogtland
2. Plauens Zukunftspläne – Fortschreibung des InSEK als Ausgangspunkt
3. Ausgangslage des Fördergebietes – Plauener Süden
 - 3.1 Gebietsabgrenzung und räumliche Einordnung
 - 3.2 Gebietscharakteristik
 - 3.3 Soziale und Städtebauliche Kenngrößen
 - 3.4 Stärken und Schwächen des Plauener Südens
 - 3.5 Leitbild und Handlungsfelder
4. Projektübersicht
5. Umsetzungsstrategie
 - 5.1 Maßnahmenübersicht
 - 5.2 Kosten und Finanzierungsplan
6. Monitoring

Anlagen

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| Karte 1 | Maßnahmenübersicht Plauener Süden |
| Karte 2 | Standort Lessing-Gymnasium |
| Karte 3 | Standort Stadtpark |

1. Modellkommune Plauen – Oberzentrum im Vogtland

Die Große Kreisstadt Plauen ist ein Oberzentrum im Südwesten des Freistaates Sachsen. Dabei ist die vogtländische Metropole die fünftgrößte Stadt im Freistaat Sachsen. Plauen wurde erstmalig 1122 urkundlich erwähnt und freut sich bereits auf die Feierlichkeiten zum 900. Jahrestag dieser Erwähnung.

Im Mittelalter wurde Plauen Handelszentrum, ab dem 18. Jahrhundert ein bedeutender Standort der sächsischen Stoff- und Textilindustrie. Dank der Möglichkeiten, die weltbekannte Plauener Spitze in hoher Qualität und Quantität maschinell herzustellen, prosperierte Plauen wirtschaftlich und die Einwohnerzahl vergrößerte sich sprunghaft. 1912 lebten in Plauen etwa 128.000 Einwohner. Zum Vergleich weist Plauen 2015 eine Einwohnerzahl von etwa 65.000 Einwohnern auf.

Ab den 1920er Jahren wurde die Industriekultur der Stadt Plauen zunehmend durch verarbeitendes Gewerbe im Maschinenbau geprägt. Nach zwei Weltkriegen und den damit einhergehenden Zerstörungen – nach 1945 waren 80% der Kulturstätten, 78% des Wohnraumes und 48% des Verkehrsnetzes zerbombt – wurde Plauen zu einem vernachlässigten Randgebiet in der DDR, der Wiederaufbau gestaltete sich schwierig. Letztlich stagnierte die Entwicklung der Stadt Plauen, zugleich nahm die Einwohnerzahl ab.



Bildnachweis: Pressestelle der Stadt Plauen

Prägend für die Plauener Stadtentwicklung war eben jener industrielle Aufschwung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Innerhalb weniger Jahre verwandelte sich die eher ländlich geprägte Kommune zu einer boomenden Industriemetropole mit allen Vor- und Nachteilen. Dem rasanten Aufstieg setzten die beiden Weltkriege, mehrere Wirtschaftskrisen und neue Modetrends ein ebenso abruptes Ende. Kriegsschäden bis zu 75% sowie die Nachverdichtungen

und geringfügigen Erweiterungen zu DDR-Zeiten sind in Plauen verantwortlich für ein städtebaulich inhomogenes Bild. Verschärfend kam ab 1990 der wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturwandel hinzu, der gerade die innenstadtnahen Gewerbe- und Industrieanlagen in der Elsteraue brachfallen ließ. Mit der beginnenden Sanierungswelle im Altbaubereich zu Beginn der 90er Jahre leerten sich die Plattenbaustandorte. Ihre Existenz wurde zunehmend hinterfragt und ist auch heute noch ein Erbe, welches die zukünftige städtebauliche Entwicklung vor große Herausforderungen stellt.



Bildnachweis: Pressestelle der Stadt Plauen

Besonders in der Zeit des Mauerfalls und der Grenzöffnung reduzierte sich die Einwohnerzahl Plauens dramatisch. In dieser Zeit kehrten besonders viele junge Menschen der Stadt den Rücken. Dies hatte zur Konsequenz, dass in den Folgejahren die Geburtenzahlen deutlich zurückgingen. Erst ab Mitte der 1990er Jahre pendelten sich die jährlichen Verluste aufgrund leichter Wanderungsgewinne zwischen 400 und 500 Einwohnern ein. Während es durch mehrere Eingemeindungen Mitte und Ende der 1990er Jahre kurzzeitig gelang, die stetigen Bevölkerungsverluste zu kompensieren, konnten ab 2000 keine nennenswerten Wanderungsgewinne mehr erzielt werden. 2004 sank somit die Einwohnerzahl Plauens erstmals unter die Grenze von 70.000. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die zweite demographische Verwerfung deutlich spürbar – die Überalterung. Da auch weiterhin in erster Linie junge Menschen die Stadt verließen, trat die Überalterung der Einwohnerschaft nun auch optisch wahrnehmbar im Stadtbild in Erscheinung.

Der Wegzug der jüngeren Bevölkerungsgruppen hatte ebenfalls zur Folge, dass die ohnehin schon zu Beginn der Wiedervereinigung veränderten Familien- und Sozialstrukturen sukzessive weiter geschwächt wurden. In Verbindung mit der Tatsache, dass viele Erwerbstätige in Folge des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels über keine geschlossenen Arbeitsbiographien verfügen, trug dies zu einem deutlichen Anstieg der Soziallastquote und somit auch zu einem erhöhten Risiko hinsichtlich drohender Altersarmut bei.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die ersten zwanzig Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 in Plauen durch folgende demographische Entwicklungen gekennzeichnet waren:

- einen stetigen Bevölkerungsverlust
- ein stetiges Geburtendefizit infolge fehlender potenzieller Mütter
- eine sukzessiv ansteigende Überalterung der Bevölkerung
- zahlreiche Verwerfungen in der Familien- und Sozialstruktur

Bereits ab 2010 verlangsamten sich die Bevölkerungsverluste in Plauen deutlich. Die Stadt profitierte hierbei in erster Line durch einen Anstieg der Zuzüge in der Altersgruppe von Personen im erwerbsfähigen Alter. Diese Entwicklung führte dazu, dass Plauen bereits 2014 – ein Jahr vor der großen Flüchtlingswelle – wieder „schwarze Bevölkerungszahlen“ schreiben konnte. Durch die Flüchtlingswelle 2015 erhöhte sich der Einwohnerzuwachs deutlich (+ 1.215). Insgesamt verzeichnet Plauen somit seit 2014 wieder eine leicht steigende Einwohnerzahl (+2,2% gegenüber 2013). Diese resultiert nahezu ausschließlich aus den einmaligen Zuzugsgewinnen von Ausländern und deren Familiennachzug. In der Auswertung zwischen räumlicher und natürlicher Bevölkerungsbewegung wird klar ersichtlich, dass Plauen ausschließlich von den Zuzugsgewinnen profitiert. Die natürliche Bevölkerungsbewegung bleibt hingegen konstant im negativen Bereich. Die Verluste zwischen Geburten und Sterbefälle pendeln jährlich zwischen 400 und 500 Personen.



Bildnachweis: Pressestelle der Stadt Plauen

Die aktuell stabile Bevölkerungsentwicklung könnte noch einige Jahre anhalten. Langfristig ist jedoch wieder von sinkenden Zahlen auszugehen. Gegenüber älteren Prognosen wird dies jedoch langsamer und zögerlicher erfolgen. Bis 2030 dürfte sich die Bevölkerungszahl Plauens im vorgegebenen Prognosekorridor bewegen. Dies entspräche einem Verlust zwischen 2 und 5 Prozent. Die hauseigene Statistik sieht bis 2035 einen Rückgang von rund 11 Prozent, dem mit den verschiedenen Projektmaßnahmen gegengesteuert werden soll.

Zusammenfassend – vor allem aus städtebaulicher Sicht – lässt sich festhalten, dass die Stadt Plauen trotz flächenhafter Zerstörungen im II. Weltkrieg, dem in den 1990er Jahren einsetzenden Bauboom an der städtischen Peripherie und den erfolgten Rückbaumaßnahmen in der Kernstadt noch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den von einer hohen Urbanität erforderlichen Dichtekennziffern und den ökologischen Werten besitzt. Als Ergebnis der historischen Entwicklungen und Gegebenheiten verfügt Plauen über eine weitestgehend inhomogene Stadtstruktur. Denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Altbau-Cluster unterschiedlicher Dimension finden sich ebenso wie Plattenbaubestände über die gesamte Kernstadt verteilt. Die Stärkung innenstadtnaher Stadträume und der historisch gewachsenen Vorstädte ist deshalb nicht „automatisch“ mit einer Aufwertung der Altbauten und dem Rückbau von Plattenbauten verbunden. Die Kernbereiche der historisch gewachsenen Wohnquartiere mit geringer Belastung und hoher Wohnqualität haben sich in den letzten Jahren gut entwickelt und weisen heute einen hohen Sanierungsstand mit relativ niedrigem Wohnungsleerstand auf. Außerhalb dieser Kernbereiche ergeben sich zunehmend perforierte Räume, die je nach Lagequalität und äußeren Einflüssen einen recht unterschiedlichen Entwicklungsverlauf nehmen. Als äußerst schwierig erweisen sich hierbei gebietsübergreifend die bandförmigen Problembereiche entlang der Hauptverkehrsachsen sowie die punktuellen und teils rudimentären Einzellagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbe.

2. Plauens Zukunftspläne – Fortschreibung des InSEK als Ausgangspunkt

Den zentralen Orientierungs- und Handlungsleitfaden für die Plauener Stadtentwicklung bildet das Integrierte Stadtkonzept (InSEK). Die aktuelle Fassung des InSEK „Stadtkonzept Plauen 2022“ stammt in ihren wesentlichen Grundelementen noch aus dem Jahre 2010. Seitdem haben sich viele Rahmenbedingungen und beeinflussende Faktoren geändert. Außerdem sind neue und vielfältige Herausforderungen hinzugekommen. Vor diesem Hintergrund wird das InSEK derzeit zum „Stadtkonzept Plauen 2033“ fortgeschrieben. Hierbei baut die Fortschreibung der einzelnen Fachkonzepte sowie des Gesamtkonzept unmittelbar auf dem Altkonzept auf. Neben Aktualisierung und Fortschreibung der Datengrundlage gilt es, die Entwicklungsziele und zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte der Stadtentwicklung – vor dem Hintergrund aktueller Veränderungen und Entwicklungstrends – zu hinterfragen, weiterzuentwickeln und anzupassen. Hierbei wird es vor allem darum gehen, die angestoßenen positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre fortzusetzen und weiter positiv zu unterstützen, aber auch neue Akzente und Schwerpunkte zu setzen.

Im Stadtkonzept Plauen 2022 wurde unter anderem die strategische Zielstellung verankert, den historisch gewachsenen sowie mit wertvollen städtebaulichen Strukturen und Denkmalen ausgestatteten Stadtkern zu erhalten, zu sanieren und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Aufbauend auf dieser Stärkung des Zentrums bestand und besteht ein weiteres wichtiges Ziel darin, die historisch gewachsenen kernstädtischen Stadtteilräume Ost- und Südvorstadt, Haselbrunn, Zentrum/Altstadt, Neundorfer Vorstadt sowie Preißelpöhl als Gerüst der Stadtstruktur zu stärken. Aufgrund der Identität und Unverwechselbarkeit gilt es, innerhalb dieser Stadtteilräume die wichtigen Wohn- und Nahversorgungsfunktionen zu stärken und zu sichern sowie die Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu fördern und Brachflächen zu aktivieren. Ergänzend sind zwischen diesen historisch gewachsenen Stadtteilräumen unter Nutzung topografischer Gegebenheiten, Grünstrukturen als vernetzte Grünzüge für den ökologischen Ausgleich zu den überbauten Flächen und für die Erholungsfunktionen zu entwickeln.



Bildnachweis: Pressestelle der Stadt Plauen

Aufgrund des erfolgreichen Entwicklungsverlaufes in den zurückliegenden Jahren gilt es, neben der weitest gehenden Beibehaltung der konzeptionellen und strategischen Ausrichtung, auch die entsprechenden Instrumentarien für deren Umsetzung weiterhin zu nutzen, punktuell zu verbessern und gegebenenfalls zu ergänzen. So konnten in den vergangenen Jahren viele angestrebte Ziele für das unmittelbare Stadtzentrum erreicht werden. Aufgrund dieser Ausgangssituation wird mit der Fortschreibung des Stadtkonzeptes „Plauen 2033“ der Ansatz, die Kerne der historisch gewachsenen Stadtteilräume vordergründig zu stärken und weiterzuentwickeln, weiterverfolgt und ausgebaut.

Zwei dieser wertvollen und historisch gewachsenen Kerne sind die Plauener Süd- und Ostvorstadt sowie der nördlich angrenzende Stadtteilraum Elsteraue. Diese Stadtteilräume werden in weiten Teilen den Kern des Modellgebietes definieren. Mit ihren vielfältigen städtebaulichen Strukturen sind sie prädestiniert dafür, neue Handlungsansätze und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung aufzuzeigen und abzubilden.

3. Ausgangslage des Fördergebietes – Plauener Süden

3.1. Gebietsabgrenzung und räumliche Einordnung

Ausgehend vom Hempelschen Areal im Stadtteilraum Elsteraue verläuft der nördliche Teil des Fördergebietes Plauener Süden in westlicher Richtung über den Neustadtplatz bis zur Stresemannstraße. Von hier erstreckt es sich südlich der Elster, begrenzt durch die Reichenbacher Straße sowie im weiteren Verlauf durch die Knielohstraße weiter nach Süden bis zu den Kleingartenanlagen Ostvorstadt 1921 e.V. und Plauen Süd-Ost e.V..

Die Oelsnitzer Straße im Übergang zur Hofer Straße begrenzt das Gebiet im Westen. Hierbei umfasst es zusätzlich das Quartier zwischen Leibniz-, Reinsdorfer- und Südstraße. Mit dem Abzweig der Hofer Straße zur Turnstraße umfasst das Plangebiet den gewerblicher geprägten Bereich im Stadtteilraum Elsteraue, der auch das Stadtbad umfasst und findet über die Weiße Elster wieder den Anschluss an das Hempelsche Areal.



Neben diesem Kernbereich gehören mit dem Standort Lessing-Gymnasium und dem Stadtpark zwei weitere markante Bereiche im Plauer Stadtgebiet zum Fördergebiet. Hierbei ist deren Anschluss an den Kern des Fördergebietes vielmehr funktional als nur räumlich zu sehen.



3.2. Gebietscharakteristik

Der Hauptteil des Modellfördergebietes liegt in den Stadtteilräumen Elsteraue sowie Süd- und Ostvorstadt mit Teilen von Oberlosa. Hinzu kommen die beiden exponierten Standorte Stadtpark und Lessing-Gymnasium, als wichtige Standorte für Sport, Freizeit und Kultur, die mit Hinblick auf einen stadtteilübergreifenden sozialen Zusammenhalt entwickelt werden sollen und mittels Mobilitätsknoten infrastrukturell an den Kernbereich Anknüpfung finden sollen.

Im Süden der Stadt entstanden um die Jahrhundertwende die Vorstädte immer zwischen den Tälern der von der Weißen Elster zufließenden Bachläufe. Noch vor der Südvorstadt entwickelte sich die Ostvorstadt, ablesbar an der kleinteiligen Bebauung im nördlichen Teil. Weiter im Süden schloss sich später die Gründerzeitbebauung an. Die Südvorstadt entwickelte sich in typischer Gründerzeitstruktur. Beide Vorstädte weisen auch Kriegszerstörungen auf, die teilweise in den 1960er Jahren durch Wohnblöcke geschlossen wurden. Die dominanten Gebäude beider Vorstädte sind die Anfang der Jahrhundertwende errichteten Schulgebäude. Auf dem Gelände einer ehemaligen Sand- und Kiesgrube entstand zwischen den Vorstädten in den 1970er Jahren ein relativ kleines Plattenbaugelände. Auf engem Raum wurden in strenger Zeilenbebauung 1.500 Wohnungen einschließlich aller sozialen Einrichtungen errichtet. Das beschriebene Mammengelände verbindet Ost- und Südvorstadt. Bis auf benachteiligte Wohnlagen an der B 92 (Oelsnitzer Straße) in der Südvorstadt handelt es sich insgesamt bei diesem Stadtteilraum um einen nachfrageorientierten Wohnstandort. Die kleinteilige Bebauung in der Ostvorstadt setzt sich vorwiegend aus selbstgenutztem Wohneigentum zusammen. Die Gründerzeitgebäude sind fast vollständig saniert und gut belegt. In der Südvorstadt sind die Gebäude an der Oelsnitzer Straße extrem vom Leerstand betroffen und entsprechend in ihrem Bestand gefährdet. Das Mammengelände – ein ins Stadtgefüge integrierter Wohnstandort – ist Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft. Es weist nach zahlreichen Rück-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen einen guten Sanierungs- und Belegungsgrad auf. Aufgrund der Standortbedingungen könnten bereits rückgebaute Flächen für eine Nachnutzung oder Nachverdichtung mit Wohnbebauung genutzt werden.

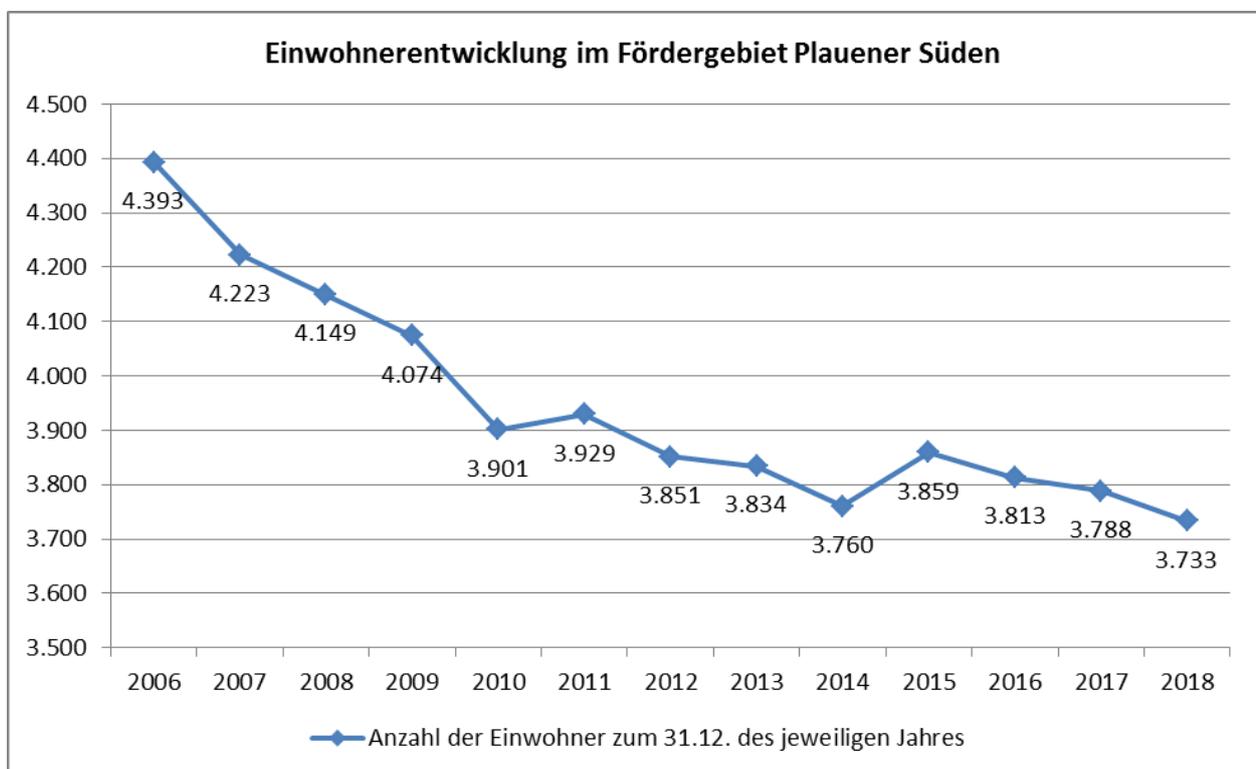
Entscheidend für die Entstehungsgeschichte der Stadt Plauen war der Verlauf einer wichtigen Fernhandelsstraße mit einem Elsterübergang, ungefähr an der Stelle, wo heute die Alte Elster-

brücke als bedeutendes Baudenkmal steht. Auf dem Hochplateau über der Weißen Elster gründete sich um 1100 eine erste deutsche Siedlung, die Keimzelle der Stadt Plauen. Im Auenbereich siedelten sich später die Tuchmacher an. Mit der Industrialisierung um 1900 erlebte die Spitzenindustrie ihren Aufschwung im Tal der Weißen Elster.

Auch heute ist die Elsteraue überwiegend gewerblich geprägt. Die starke Überbauung der Auenlandschaft mit teilweise brachgefallenen Industriegebäuden verhindern die Erlebbarkeit des Flusses. Wichtige Verkehrswege kreuzen bzw. begleiten den Fluss und tragen somit zur Attraktivitätsminderung der Auenlandschaft bei. Leerstehende Wohngebäude aus der Gründerzeit sind das Ergebnis. Positive Faktoren sind die Freizeit- und Erholungsfunktion der Elsteraue mit Stadtbad, Skateanlage und Elsterterrassen, als wichtigste Bestandteile. Ein weiteres Potenzial stellen der Neustadtplatz und der Gerberplatz dar. Sie bieten durch ihre Flächenpotentiale die Möglichkeit, neue Funktionen innenstadtnah im Bereich zwischen Hammer- und Böhlerstraße einzuordnen.

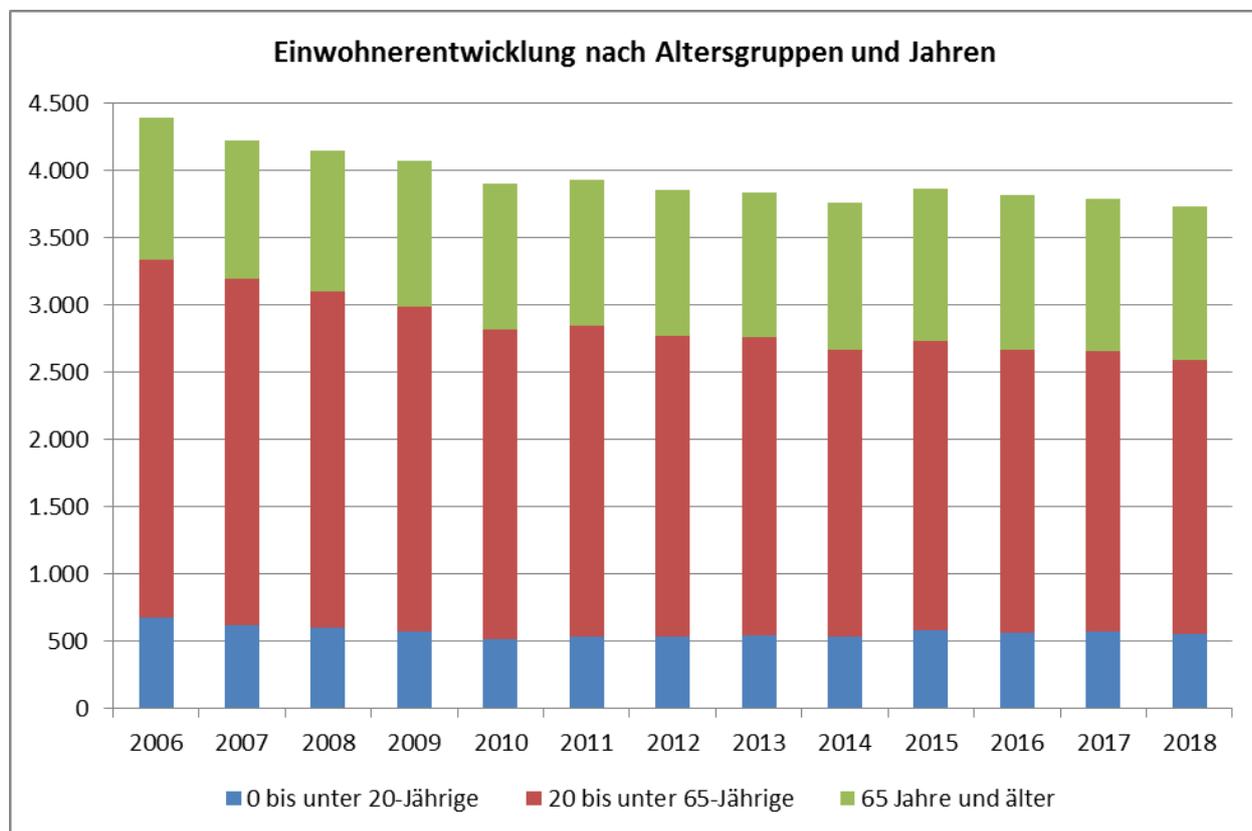
Zentrales Ziel der Stadt Plauen in den kommenden Jahren ist die Revitalisierung des Areals der ehemaligen Hempelschen Fabrik. Kernelemente bilden hierbei die Sanierung und der Umbau des Weisbachschen Hauses, der Umbau der Hempelschen Fabrik (niederschwellige Sanierung, Handwerkerhäuser & Kita-Bau) sowie die Nachnutzung der beiden Villenstandorte. Der Stadtteilraum Elsteraue als gliederndes, aber auch verbindendes Element zwischen den urbanen Wohnstandorten, nimmt eine wichtige Rolle im gesamtstädtischen Kontext ein. Dieser soll in den nächsten Jahren gestärkt und ausgebaut werden. Im Rahmen des Modellvorhabens sollen die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Stadtteilraumes genutzt werden, damit in Zukunft noch mehr angrenzende Stadtteilräume davon profitieren können.

3.3. Soziale und Städtebauliche Kenngrößen



Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Die Bevölkerungsentwicklung im geplanten Fördergebiet zeigt für die letzten Jahre einen Bevölkerungsrückgang. Mit Blick auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Plauen ist dies nicht verwunderlich. Auch wenn der Rückgang seit 2016 im Vergleich zum Vorjahr lediglich im Bereich zwischen 25 und 55 Personen lag, sollte es ein Ziel sein, diesen Trend umzukehren und den Plauener Süden zu einem wachsenden Stadtraum zu entwickeln – die Potenziale und Möglichkeiten zur Stärkung des attraktiven und nachgefragten Gebietes sind unweigerlich vorhanden.



Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

Betrachtet man die Einwohnerentwicklung differenziert nach Altersgruppen, so zeigt sich, dass vor allem der Anteil der 0 bis unter 20-Jährigen in den letzten 12 Jahren stetig abgenommen hat, ebenso der Anteil der 20 bis unter 65-Jährigen. Die einzige Altersgruppe mit Zuwachs stellen die Personen im Alter von 65 Jahren und älter dar. Diese Verschiebung der Altersstruktur zeigt, dass das Stadtgebiet langfristig mit einer immer älter werdenden Bevölkerung rechnen muss, wenn keine Impulse für einen gegenläufigen Trend gesetzt werden. Mit einer Stärkung von Sport und Kultur kann ein wertvoller Beitrag dazu geleistet werden, junge Leute in den Plauener Süden zu ziehen und somit das Gebiet langfristig und zukunftsfähig zu gestalten. Darüber hinaus wird Plauen als Oberzentrum mit seiner überregionalen Ausstrahlungskraft für das gesamte Vogtland gestärkt.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0 bis unter 20-Jährige	673	622	603	568	514	533	532	547	531	585	566	571	556
20 bis unter 65-Jährige	2.666	2.567	2.496	2.418	2.300	2.312	2.234	2.208	2.138	2.145	2.100	2.085	2.030
65 Jahre und älter	1.054	1.034	1.050	1.088	1.087	1.084	1.085	1.079	1.091	1.129	1.147	1.132	1.147
Summe	4.393	4.223	4.149	4.074	3.901	3.929	3.851	3.834	3.760	3.859	3.813	3.788	3.733

Die unmittelbaren Auswirkungen von Bevölkerungsrückgang sowie einer älter werdenden Bevölkerung sind auch im Stadtbild des geplanten Fördergebietes abzulesen. Bei einer Anzahl von 2.311 Wohnungen, wovon 406 leer stehen, ergibt sich eine Leerstandsquote von 17,6 %. Bei gleicher Tendenz der Bevölkerungsentwicklung wird sich diese Zahl weiter erhöhen, wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen werden. Dementsprechend sollte es ein langfristiges Ziel sein, durch die verschiedenen Maßnahmen den Zuzug zu fördern und somit auch das Problem des Wohnungsleerstandes anzugehen.

Ausgewählte Kenngrößen der Gebäudedatenbank für das Gebiet Plauener Süden	
Anzahl der Gebäude	314
Anzahl an Wohnungen	2.311
leer stehende Wohnungen	406
Leerstandsquote	17,6 %

Der Leerstand von Wohnungen und Gebäuden ist nur ein Teil eines größeren Problemfeldes, welches sich aus einer schrumpfenden Bevölkerung und einem teilweisen Sanierungsrückstau für einen Stadtteil ergibt. Stehen immer mehr Wohnungen und sogar ganze Gebäude leer, mangelt es den Eigentümern durch fehlende Mieteinnahmen an finanziellem Spielraum, um Unterhaltung und Instandsetzung entsprechend durchzuführen. Als Ergebnis dessen verfällt die Bausubstanz immer weiter. Schon wenige solcher brach gefallenen Gebäude können das Image des gesamten Viertels negativ prägen und so den Trend des Leerstandes weiter verstärken. Entsprechend wichtig ist es, neben einzelnen großen Maßnahmen, welche positive Auswirkungen über den Stadtteilraum und die Gesamtstadt hinaus haben, solche Problemlagen direkt anzugehen und neue Impulse zu setzen, bevor sich die negativen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteilraum ausbreiten.

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anteil Prozentual
Neubau vollsaniert (höherwertiger Gesamteindruck)	122	38,9 %
Neubau vollsaniert (optisch bereits beeinträchtigt)	142	45,2 %
Teilsaniert einschließlich Fassade	12	3,8 %
Teilsaniert ohne Fassade	15	4,8 %
unsaniert	2	0,6 %
baufällig/ruinös	21	6,7 %
Gesamt		
	314	100,0 %

3.4. Stärken und Schwächen des Plauener Südens

Stärken

- hoher Zusammenhalt und Identitätswahrung der ansässigen Einwohnerschaft
- hohe Wohn- und Lebensqualität durch:
 - Nähe zum Stadtzentrum und gleichzeitig zum umgebenden Landschaftsraum (Elster-
aue, Reusaer Wald, Galgenberg, Kemmler);
 - eine Vielzahl unterschiedlichster Wohn- und Eigentumsformen
 - unmittelbare Nachbarschaft mehrerer Kleingartenanlagen
- weitestgehend erhaltene Gründerzeitstrukturen in der „alten Ostvorstadt“

Schwächen

- teilweise sehr hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Elsteraue und der Südvorstadt durch mehrere Hauptverkehrsstrassen
- Stadtteilraum mit dem höchsten Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren
- Hoher Altersdurchschnitt im Plattenbaustandort „Mammengebiet“
- zahlreichen bauliche Brachen und brachliegende Flächen infolge von Rückbaumaßnahmen
- Defizite im Bereich „Nahversorgung“ in der Ostvorstadt
- topografische und logistische Probleme bei der Anbindung der südlich gelegenen Ortsteile Ober- und Unterlosa sowie Stöckigt und Tauschwitz

3.5. Leitbild und Handlungsfelder

ZUKUNFT LEBEN – im Plauener Süden

- Erhöhung der Ausstrahlungskraft überregional bedeutsamer Einrichtungen und Anlagen mit dem Ziel der Stärkung der Oberzentralen Funktion und der Förderung des überregionalen Zuzugs
- Stärkung der vorhandenen sozialen Infrastruktur zur Festigung der Qualitäten vor Ort sowie des vogtländischen Raumes unter Beachtung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit
- Nutzung aller Potenziale zu einem integrierten und nachgefragten Wohnstandort der Zukunft, insbesondere für die junge Bevölkerungsgruppe
- innovative und nachhaltige Verkehrslösungen zur besseren Anbindung der südlichen Ortsteile und den beiden „Projektinseln“ ohne Konkurrenz zum bestehenden ÖPNV-Netz
- Stärkung regional- und überregional bedeutsamer Einrichtungen und Anlagen in Bezug auf den Städtetourismus

Aufbauend auf den vorausgegangen Betrachtungen hat sich gezeigt, dass es sich bei dem Fördergebiet „Plauener Süden“ um ein Gebiet handelt, welches sich aus verschiedenen Stadtteilräumen zusammensetzt – mit dem Schwerpunktbereich Süd- und Ostvorstadt. Weniger räumlichen, aber dafür umso mehr funktionalen Anschluss daran halten die beiden Standorte Stadtpark und Lessing-Gymnasium. Sport, Freizeit, Erholung, Kultur und Natur in Verbindung mit einer herausfordernden städtebaulichen und sozialen Struktur sind Ausgangspunkt für vielfältige Handlungs- und Themenfelder, um im Rahmen einer Modellförderung neue Impulse zu setzen. Hierbei steht nicht nur die Stärkung der einzelnen Standorte im Mittelpunkt, vielmehr soll es darum gehen, ausgehend von einem begrenzten Gebiet, Impulse für die gesamte Stadt und darüber hinaus – entsprechend der oberzentralen Funktion Plauens – zu geben.

Aus der vielfältig differenzierten und eher heterogenen Zusammensetzung des geplanten Fördergebietes resultiert ein städtischer Raum, der viele Stärken, aber ebenfalls einige Schwächen zu bieten hat. Hieraus ergeben sich vielfältige Chancen und Risiken, mit welchen sich im Rahmen verschiedener Handlungs- und Themenfeldern auseinandergesetzt werden muss.

Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Für Süd- und Ostvorstadt – als Kern des geplanten Fördergebietes Plauener Süden – steht eine Bestandserhaltung im Vordergrund mit dem Ziel, beide Vorstädte als Wohnstandorte zu stabilisieren und damit zur Stärkung und Aufwertung des historisch gewachsenen Siedlungskerns beizutragen. Speziell für die Südvorstadt ist die Umstrukturierung der vom Verkehr stark belas-

teten Wohnquartiere (z.B. wegbrechende Bebauung entlang der B 92) erforderlich. Aber auch die Einrichtungen der sozialen und sportlichen Infrastruktur bedürfen einer bedarfsgerechten Sanierung und Aufwertung. Zusätzlich sollte zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung die im Einzelhandelskonzept festgelegten Standorte für Zentren überprüft und gegebenenfalls neu ausgewiesen werden. Der Standort Mammengebiet ist aufgrund seiner integrierten Lage – auch nach eventuellen weiteren Rückbaumaßnahmen – als optionale Wohnbaufläche interessant. Entsprechende Nachnutzungskonzepte für einen zukunftsorientierten Wohnungsbau, die die bestehende Infrastruktur berücksichtigen und eine großzügige Grüngestaltung beinhalten, werden erforderlich. In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sind zudem Umsetzungsstrategien und Zeithorizonte zu entwickeln.

Wohnen

Ein weiteres Ziel ist es, Impulse zu geben, um den Wohnungsleerstandes nachhaltig zu senken und dadurch zur Stärkung der historisch gewachsenen Siedlungskerne Süd- und Ostvorstadt beizutragen. Unterstützt werden kann dies durch den Rückbau oder die innovative und kreative Umnutzung maroder sowie wirtschaftlich nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz (z.B. die Wohnquartiere an der Oelsnitzer Straße) zusammen mit zukunftsorientierter Ausweisung von Wohnstandorten in Rückbaubereichen des Mammengebietes.

Verkehr und technische Infrastruktur

Die Anbindung des Stadtteilraumes sowie der ländlich geprägten Ortsteile durch den ÖPNV an das Stadtzentrum sollte dauerhaft sichergestellt werden. Hierzu kann die Verknüpfung des Plauener Südens mit den Standorten Lessing-Gymnasium, Stadtpark sowie Ober- und Unterlosa genutzt werden, um neue Mobilitätsknoten zu etablieren. Durch diese Achsen-Verbindungen ist eine gesamtstädtische Anknüpfung des Stadtteilraums möglich, die über das eigentliche Fördergebiet hinaus Synergien und bürgernahe Dienstleistungen ermöglicht. (z.B. zentraler Postvertrieb) Potenziale zur Verbesserung der unmittelbaren verkehrlichen Situation im Gebiet würden sich durch einen bedarfsgerechten Rückbau der Garagenkomplexe an der Knielohstraße, Fiedlerstraße sowie einen Rückbau der Brache im Ortsteil Oberlosa ergeben.

Soziale Infrastruktur

Der Sportkomplex in der Ostvorstadt ist ein wichtiges Element für den Stadtteilraum. Eine Sanierung sowie schrittweiser Ausbau des Sportkomplexes in der Ostvorstadt unter Beachtung von Schul-, Vereins- und Freizeitsport ist dringend geboten. Darüber hinaus ist die Anknüpfung an den Standort Lessing-Gymnasium wichtig, der für den Stadtteilraum sowie für die Gesamtstadt eine übergeordnete Funktion einnimmt.

4. Projektübersicht

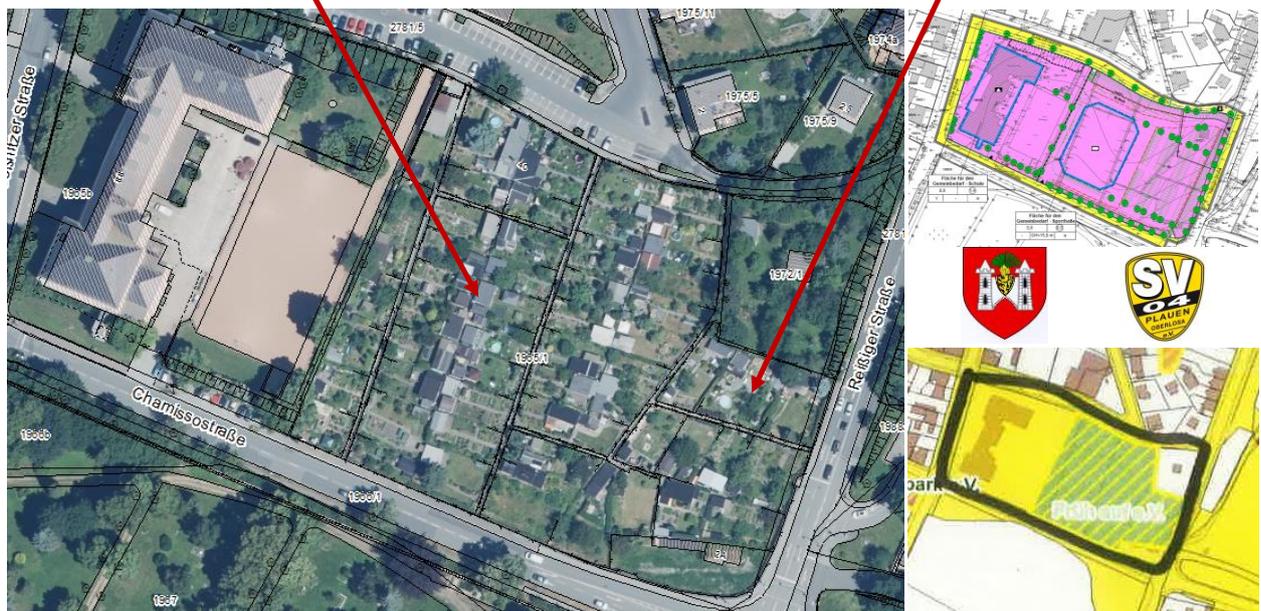
Die Einzelblätter mit den verschiedenen Maßnahmen folgen auf den nächsten Seiten.

Themenfeld A Stärkung sozialer Infrastruktur mit dem Schwerpunkten „Bildung & Sport“ in gewachsenen Wohnquartieren

1. Sporthallenbau am Lessing-Gymnasium (Dreifeldsporthalle)

innovativer und nachhaltiger Bau einer multifunktionalen Halle für Schul- und Vereinssport – Stärkung des Vereinssports (SV 04 Oberlosa – Anknüpfung an die Gebietskulisse „Plauener Süden“)

korrespondierender Mobilitätsknoten zur Kemmler-Schule (Carsharing & E-Mobilität) – Ziel: elektrisch und emissionsfrei von Oberlosa bis in die neue Halle



Projektbeschreibung

Der Stadtrat der Stadt Plauen hat unlängst beschlossen, dass eine Drei-Felder-Halle und eine Ein-Feld-Halle errichtet werden sollen. Als idealer Standort für die Drei-Feld-Halle wurde das Lessing-Gymnasium der Stadt Plauen dargestellt. Der bisherige Sportunterricht wurde auf Grund fehlender Kapazitäten teilweise dezentral organisiert. Im Schulobjekt selbst konnte lediglich in einem aus den 1920ern stammenden Turnsaal unterrichtet werden.

Um der oberzentralen Funktion der Stadt Plauen gerecht zu werden, Wettkämpfe auch überregional und vogtlandweit anbieten zu können, wurde entschieden, dass die neu zu errichtende Sporthalle zwei gegenüberliegende Tribünen mit einer Zuschauerkapazität von etwa 1.600 Zuschauer aufweisen soll.

Diese Halle würde im Vogtland ein Alleinstellungsmerkmal aufweisen und die Sportregion Vogtland aufwerten. Bei der Baumsetzung sollen ebenfalls neue Konzepte der Energienachhaltigkeit zum Einsatz kommen. Wichtig ist jedoch, dass neben den sozialen Aspekten auch Bildungsaspekte im Vordergrund stehen, eine schulische Nutzung soll zu mindestens 60% gewährleistet werden.

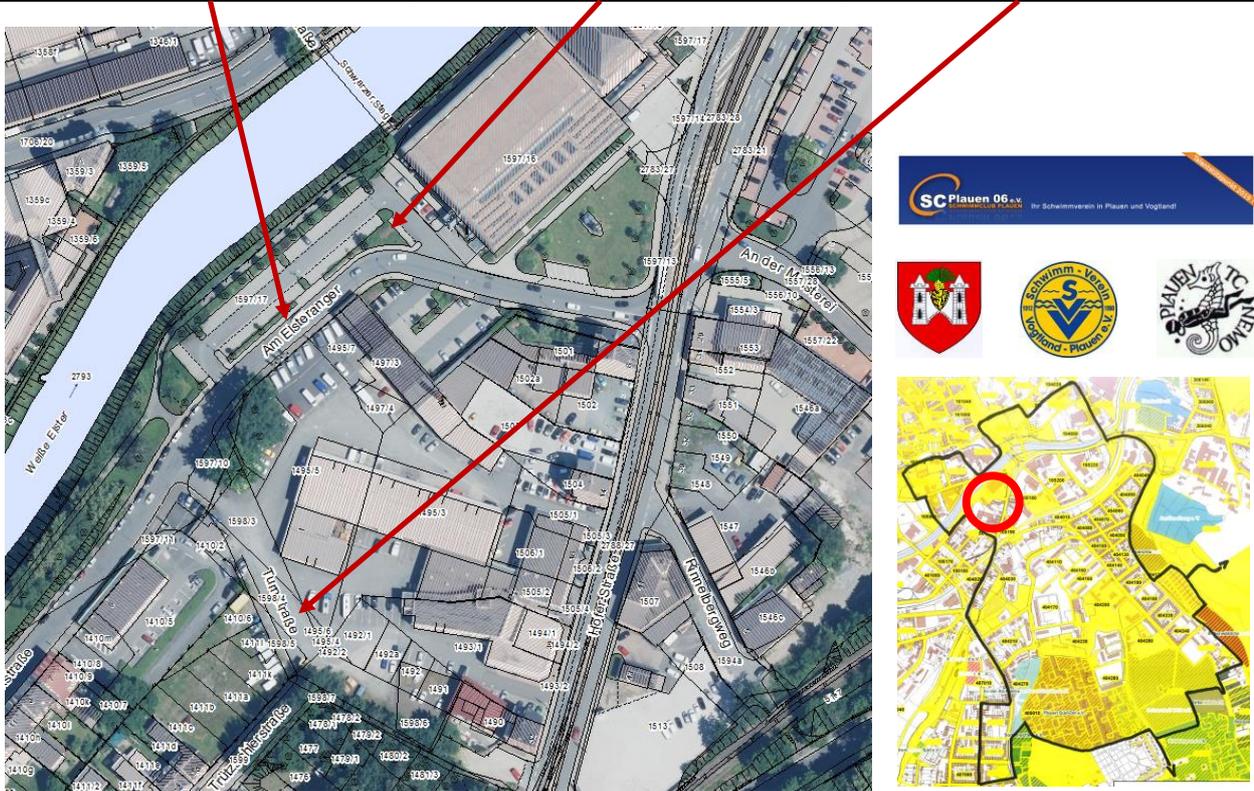
Zur Unterstützung des Parkplatzangebotes an der Dreifeldsporthalle kommt eine Stellplatzerweiterung Richtung Arboretum in Frage.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
innovativer und nachhaltiger Bau einer multifunktionalen Dreifeldsporthalle	Stadt Plauen & SV 04 Oberlosa	2020 – 2022	13.000.000 €
korrespondierender E-Bahnhof zur Kemmler-Schule	Stadt Plauen	2020 – 2022	300.000 €
Gesamtkosten			13.300.000 €

Themenfeld A Stärkung sozialer Infrastruktur mit dem Schwerpunkten „Bildung & Sport“ in gewachsenen Wohnquartieren

2. Erweiterung „Stadtbad Plauen“ unter Nutzung regenerativer Energien

Einordnung neuer Stellflächen und Außenanlagen	Anbau eines 25-Meter-Beckens an den bestehenden Baukörper in westlicher Richtung	Straßenverlegung und Öffnung der Turnstraße (einschl. Kreuzungsausbau)
--	--	--



Projektbeschreibung

Plauen ist unbestritten Sportstadt, dies lässt sich auch auf Wassersportarten übertragen. Wir haben eine Wasserballmannschaft in der 1. Bundesliga, die verschiedenen Schwimmsportvereine leisten eine übertragende Nachwuchsarbeit, wir sind Bundesstützpunkt, bringen z.B. im Flossschwimmen Deutsche Meister und Weltmeister hervor.

Mittlerweile werden durch die Bevölkerung und Gäste der Stadt Plauen die Belegungszeiten durch die Schwimmvereine, auch an Wochenenden, zusehends kritischer gesehen. Gleichzeitig versucht der Betreiber dieser Sportanlage, die Freizeitanlagen Plauen GmbH, zusätzliche Angebote der Rehabilitation und Gesundheitsprävention für breite Schichten der Bevölkerung im Kurssystem anzubieten.

Ein zusätzlicher Anbau ist dringend geboten, zumal das zu DDR-Zeiten genutzte zweite Hallenbad der Stadt Plauen nicht mehr sanierungsfähig ist und abgerissen werden muss. Dabei kann die Betreibung eines Anbaus auch kostenseitig nachhaltig begründet werden, die Energiegewinnung und -versorgung kann zum Beispiel umweltgerecht durch innovative Technologien erfolgen.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Anbau eines 25-Meter-Beckens	Stadt Plauen & Schwimmvereine	2020 – 2024	10.000.000 €
Straßenverlegung/Öffnung Turnstr.	Stadt Plauen	2020 – 2024	1.300.000 €
Neue Stellflächen und Außenanlagen	Stadt Plauen	2020 – 2024	2.000.000 €
Gesamtkosten			13.300.000 €

Themenfeld A Stärkung sozialer Infrastruktur mit dem Schwerpunkten „Bildung & Sport“ in gewachsenen Wohnquartieren

3. Sportanlagenkomplex an der Kemmler-Schule (Oberschule)

Turnhallenneubau auf dem bestehenden Bolzplatz neben der Schule (Zweifeldturnhalle)	Erneuerung des Kleinfeld-Kunstrasenplatzes an der Fiedlerstraße (1. FC Wacker Plauen)	Erneuerung der Kleinfeldsportanlage (einschl. Bolzplatz) an der Stöckiger Straße (1. FC Wacker Plauen)
---	---	--



Projektbeschreibung

Der von der Stadt Plauen geplante Sportkomplex umfasst einen normgerechten Turnhallenneubau an der Kemmler Oberschule, die Schaffung der leichtathletischen Außenanlagen auf der Sportanlage Gerhard Bertram, die Sanierung des Kunstrasen- Kleinspielfeldes des 1. FC Wacker Plauen e. V. sowie einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Bolzplatz.

Wichtig ist dabei der Turnhallenneubau, der sowohl die Belange des Schulsports aber auch des Freizeit- und Vereinssports erfüllen soll. Die zusätzlich zu schaffenden, neu zu bauenden leichtathletischen Außenanlagen eröffnen nicht nur für die Schulen und Kindergärten des Wohngebietes neue Möglichkeiten, sie eröffnen auch dem ansässigen Sportverein eine neue Perspektive.

Die Stadt Plauen will die dargestellten sozialen Strukturen und Verbindungen durch das angestrebte Konzept Sportkomplex Ostvorstadt nachhaltig sichern und zukunftsweisend ausbauen. Die umfassende Sanierung und Modernisierung würde nicht nur den in der Ostvorstadt wohnenden Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen, sondern allen in der Stadt Plauen lebenden Menschen.

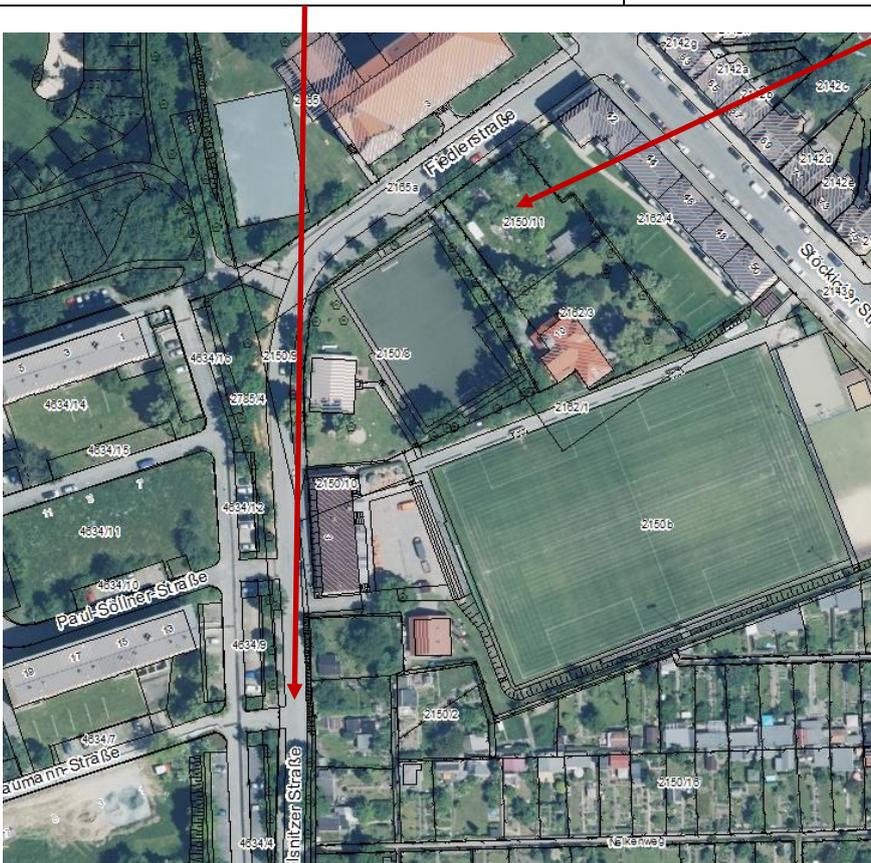
Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Neubau einer Zweifeldhalle	Stadt Plauen	2020 – 2023	5.000.000 €
Erneuerung Kleinfeld-Kunstrasenplatz	Stadt Plauen & 1. FC Wacker Plauen	2020 – 2023	300.000 €
Erneuerung Kleinfeldsportanlage		2020 – 2023	300.000 €
Gesamtkosten			5.600.000 €

Themenfeld F Zukunftsfähige Verkehrslösungen zur Anbindung der Ortsteile und einen umweltschonenden Stadtverkehr

4. Anbindung des Ortsteils Oberlosa an die Plauer Kernstadt durch E-Mobilität und selbstfahrende Shuttlebusse

Teststrecke zwischen Kemmler-Schule und Oberlosa (Ortsmitte/Gewerbegebiet) für autonomes Fahren von Pendelbussen

Nutzung zwei Pachtgärten an der Kemmler-Schule (ca. 950 m²) zum E-Bahnhof (mit Anschluss an den Stadtbus) - Haltestelle autonomer Pendelbus, Stellplätze für Carsharing & E-Mobile, E-Tankstelle



Projektbeschreibung

Eine bessere Anbindung der Plauer Ortsteile soll am Beispiel einer Pendelbus-Verbindung zwischen der Ostvorstadt und dem Ortsteil Oberlosa getestet werden. Hierfür ist eine Teststrecke für autonom fahrende Pendelbusse von der Kemmler-Schule über den Kemmler nach Oberlosa (Ortsmitte) und optional weiter bis ins Gewerbegebiet „Oberlosa“ vorgesehen. Stadteinwärts könnte diese Verbindung zu den „Projektinseln“ am Lessing-Gymnasium und im Stadtpark fortgeführt werden.

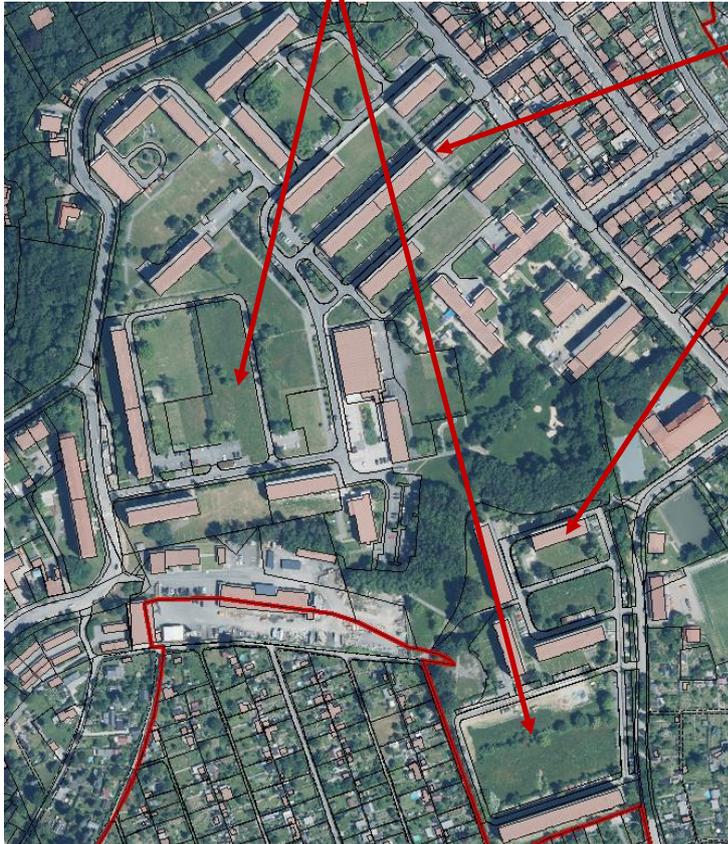
Gegenüber der Kemmler-Schule befinden sich zwei städtische Flächen, die für die Errichtung eines E-Bahnhofs geeignet wären. Hier soll sich jedoch nicht nur der Haltepunkt des Pendelbusses befinden, sondern auch Stellplätze für Carsharing und E-Mobile eingeordnet werden.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Teststrecke zwischen Kemmler-Schule und Oberlosa	Stadt Plauen	2021 – 2024	5.000.000 €
Nutzung zweier Pachtgärten an der Kemmler-Schule zum E-Bahnhof	Stadt Plauen	2021 – 2024	300.000 €
Gesamtkosten			5.300.000 €

5. Aufwertung und Umstrukturierung brachliegender Flächen des rückgebauten „Mammengebietes“

Nutzungskonzepte zu modernen Wohnformen und Infrastrukturausstattung für Singles und Familien im oberen und/oder unteren Mammengebiet

Einbeziehen der vorhandenen Plattenbebauung und Wohnungsunternehmen in einen Wohnstandort der Zukunft



Projektbeschreibung

Die Nachfrage nach Standorten für eine Eigenheimbebauung ist in Plauen in den letzten Jahren nach wie vor konstant. Um nicht auf Flächen in den Außenbereichen zurückgreifen zu müssen und neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen, sollte auch vermehrt auf bereits erschlossenen integrierten Lagen eine Ausweisung von Wohnstandorten ins Auge gefasst werden. Aufgrund der Standortbedingungen kommen die bereits rückgebauten Flächen im Mammengebiet für eine solche Nachnutzung mit Wohnbebauung in Frage.

Hierfür kommen verschiedenste Wohnformen in Frage. Neben modernen Ein- und Zweifamilienhäusern, sollten auch altersgerechte und barrierearme Stadthäuser als mögliche Wohnformen der Zukunft ins Auge gefasst werden. Ergänzt werden könnten diese neuen Quartiere durch einen Um- und/oder Teilrückbau der bestehenden Plattenbausubstanz, mit individuellen Grundrisslösungen. Zudem sollte eine Funktionsunterlagerung der Wohnstandorte stattfinden, um die Stadtquartiere zukunftsfähig und nachhaltig zu sichern. Die vorhandene Infrastruktur sollte gestärkt und zukunftsfähig ausgebaut werden (z.B. telemedizinisches Zentrum).

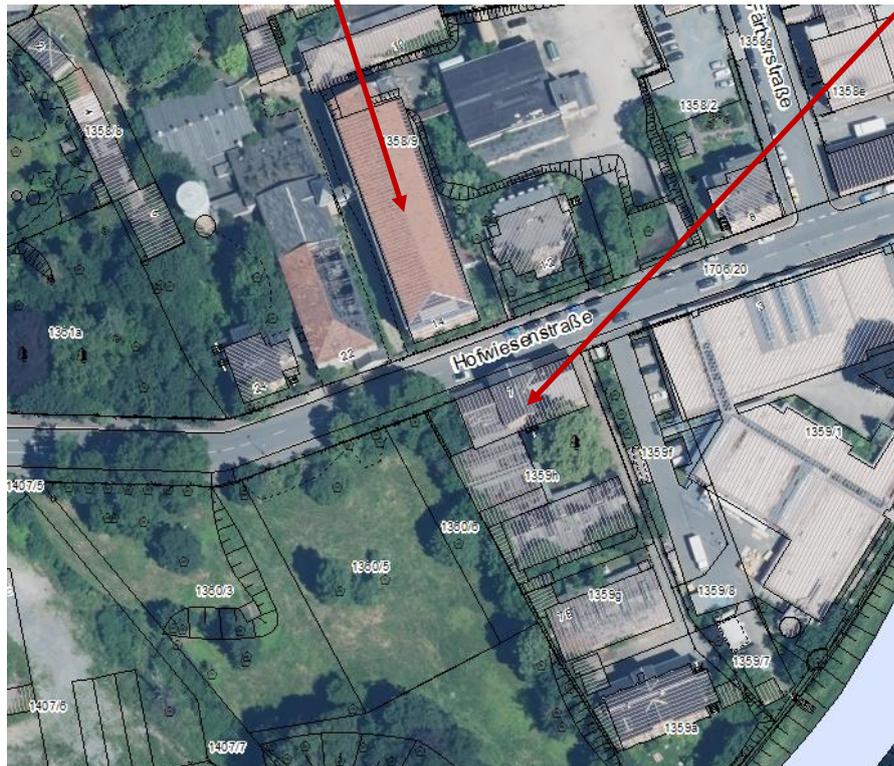
Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Nutzungskonzepte zu modernen Wohnformen für Singles und Familien	Stadt Plauen, WbG & AWG	2022 – 2025	500.000 €
Einbeziehen vorhandener Plattenbe-	Stadt Plauen, WbG	2022 – 2025	2.500.000 €

baueing und Wohnungsunternehmen in einen Wohnstandort der Zukunft	& AWG		
Gesamtkosten			3.000.000 €

6. Tradition und Innovation – die Elsteraue als Wiege der Textilindustrie und Ideenwerkstatt der Zukunft

niedrigschwelliger Ausbau der Hempelschen Fabrik – Halle 1 mit innovativen und flexiblen Raumkonzept – Kreativwerkstatt für junge, ortsansässige Unternehmen

Wiege der Plauener Spitze – Sanierung und Nachnutzung des Gebäudekomplexes an der Hofwiesenstraße 7



Projektbeschreibung

Durch die frühe Nutzung und Bebauung der Flächen in der Elsteraue durch Manufaktur- und später Industriebetriebe hat sich auch hier die Stadt vom Wasser abgewandt, da der Auenbereich gleichbedeutend mit Dreck, Gestank und qualmenden Schornsteinen war. Noch heute existieren in der Elsteraue Industrieanlagen, wie zum Beispiel die sehr zentral gelegene Hempelsche Fabrik und das Weisbachsche Haus, die Zeitzeugen dieser Epoche sind. Erste Anpassungsmaßnahmen wurden durch die europäische Strukturförderung (EFRE) und Programme der Städtebauförderung (z.B. Soziale Stadt) ergriffen. Das Programm „Zukunft Stadtgrün“ soll an dieser Stelle unterstützend wirken und besonders die klimatischen Aspekte betonen und befördern. Im Stadtentwicklungskonzept Plauen 2022 wird eine zweigleisige Zielrichtung angestrebt. Die Elsteraue soll Gewerbestandort bleiben, jedoch zukünftig nur mit Ansiedlung von „nichtstörendem“ Gewerbe. Gleichzeitig sollen hier abwechslungsreiche Freizeitangebote und Erholungsräume geschaffen werden. Dabei sind zusammenhängende Querverbindungen von einer Talseite der Weißen Elster zu anderen zu entwickeln sowie ein durchgehend begehbarer und ausreichend breiter öffentlicher Grünzug entlang des Flusses zu schaffen. Die Bereiche können in Freiflächen für Sport- und Bewegungsmöglichkeiten, aber auch in parkähnliche Situationen umgewandelt werden. Auch grenzt der Bereich der Elsteraue im südlichsten Teil an den Hammerpark, der bereits über die Ziel 3-Förderung saniert werden konnte. An dieser Stelle ist demnach ein guter Anknüpfungspunkt gegeben.

Halle 1 – ein altes, mehrgeschossiges Produktionsgebäude soll als Kreativwerkstatt jungen Unternehmen eine neue Heimat bieten. Besonders sollen innovative Unternehmensgründungen (Startups) forciert und dadurch gefördert werden. Günstige Mieten und ein innovatives Raumkonzept bieten dafür beste Voraussetzungen.

Auch die Wiederbelebung des authentischsten Gebäudes der Stadt Plauen, der Hofwiesenstraße 7, derzeit eine verfallene Brache, steht im Zentrum der Maßnahme. Hier standen die ersten Stickereimaschinen der Stadt. Das Gebäude soll zu einem Vereinsheim, unter dessen Dach thematisch gleich aufgestellte Vereine in Kontakt und Austausch stehen können, umgebaut werden. Bewahren, Zeigen und Erhalten industrieller Entwicklungen und traditioneller Handwerkskunst als Grundlage der Stadt Plauen soll als ein „lebendiges Mitmachangebot“ mit einem authentischen Maschinenpark entstehen.

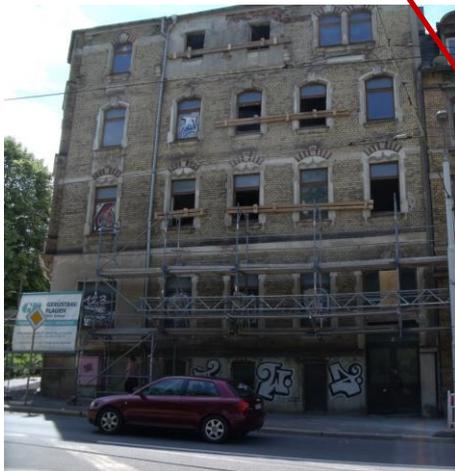
Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
niedrigschwelliger Ausbau der Halle 1 der Hempelschen Fabrik	Stadt Plauen	2020 – 2025	3.000.000 €
Sanierung und Nachnutzung des Gebäudekomplexes Hofwiesenstr. 7	Stadt Plauen	2020 – 2025	5.000.000 €
Gesamtkosten			8.000.000 €

Themenfeld C Beseitigung städtebaulicher Defizite

7. Wohnen & Leben an der Einfallstraße: städtebauliche und funktionale Perspektiven für stark belastete Wohnquartiere an Bundes- und Hauptverkehrsstraßen

<p>Rückbau maroder Wohnbebauung mit wirksamen Lärmschutzmaßnahmen für dahinterliegende Bebauung (z. B. Oelsnitzer Str. 72-80) - Errichtung einer zurückgesetzten Lärmschutzwand mit historischer Lichtreklame</p>	<p>Rückbau maroder Wohnbebauung zugunsten gewerblicher Anlagen und Grün (z. B. Oelsnitzer Str. 52-62)</p>	<p>aktiver Lärmschutz an schützenswerter Wohnbebauung (Oelsnitzer Str. 51-67) - Einbau Lärmschutzfenster</p>
---	---	--

bereits rückgebautes Wohnhaus Oelsnitzer Str. 82



Projektbeschreibung

Unattraktive Lagen an Hauptverkehrsstraßen und in unmittelbarer Nähe bzw. in Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbeanlagen besitzen kaum noch Vermarktungschancen. Ein Abriss der maroden Gebäude ist oft nicht möglich, zumindest nicht ohne die Probleme (z.B. Belästigung durch Verkehrslärm) direkt auf die dahinterliegenden Bereiche zu übertragen. Entsprechend differenzierte Lösungsansätze sind gefragt.

Eine Möglichkeit besteht darin, die direkt an den Straßen liegenden Gebäude durch aktive Lärmschutzmaßnahmen aufzuwerten und so zu versuchen, das Bruchfallen der Gebäude zu verhindern.

Die letzte Alternative sollte der Abriss der nicht mehr vermarktungsfähigen Gebäude sein. Hierbei besteht die Möglichkeit, auf den frei werdenden Flächen weniger lärmsensible Funktionen zu etablieren, die zudem von der direkten Lage an den Hauptverkehrsstraßen profitieren würden. Dies würde neben einer Nachnutzung der Flächen auch den Fortbestand des Lärmschutzes für die dahinterliegende Bebauung gewährleisten. Möglich wäre hierbei die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe aus hinteren Lagen in die unmittelbare Nähe der Hauptstraße.

Oelsnitzer Str. 51-67: Einbau von Lärmschutzfenstern

Oelsnitzer Str. 52-62: Ankauf, Rückbau, Erweiterung Gewerbe an der Ecke Oelsnitzer/Kantstr.

Oelsnitzer Str. 72-80: Ankauf, Rückbau, Lärmschutzwand mit Leuchtreklame „Plauener Spitze bekannt in aller Welt“, Garagen und Stellplätze im rückwertigen Bereich

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
aktiver Lärmschutz an schützenswerter Wohnbebauung	Stadt Plauen & Privateigentümer	2022 – 2026	250.000 €
Rückbau maroder Wohnbebauung mit wirksamen Lärmschutzmaßnahmen für dahinterliegende Bebauung	Stadt Plauen & Privateigentümer	2022 – 2026	2.000.000 €
Rückbau maroder Wohnbebauung zugunsten gewerblicher Anlagen & Grün	Stadt Plauen & Privateigentümer	2022 – 2026	1.000.000 €
Gesamtkosten			3.250.000 €

Themenfeld D Innovatives Wohnen im Plauener Süden

8. Modellprojekt „Junge Helden bauen selbst“

Revitalisierung bestehender Wohnbrachen durch Aufbau- und Ausbauhilfen für Wohngemeinschaften, Familien oder alternative Wohnformen

Unterstützung heimischer Handwerksbetriebe zur Standortsicherung und Erweiterung



Projektbeschreibung

Im Osten des Projektgebietes existiert ein nicht unerheblicher Bestand an Wohnbrachen. Um negative Auswirkungen auf weitere Bereiche zu minimieren ist eine Revitalisierung der Brachen unumgänglich. Hierzu sollte eine Entwicklung der Wohnbrachen mit Unterstützung der Stadt Plauen angestrebt werden, um anschließend neue Entwicklungsimpulse für die maroden Gebäude – und damit das gesamte Gebiet – geben zu können.

Hierbei sollen insbesondere junge Menschen oder Personen unterstützt werden, die neu in den Plauener Süden ziehen. Durch die Unterstützung der Interessenten soll ein breites Spektrum an modernen und zukunftsfähigen Wohnformen angeboten und etabliert werden.

Ein weiterer Aspekt der Brachenrevitalisierung soll darauf liegen, lokal ansässigen Unternehmen mit nicht störendem Gewerbe Flächen für mögliche Erweiterungen oder Stellflächen anzubieten. Vorrangiges Ziel hierbei ist es, die ansässigen Unternehmen langfristig im Stadtgebiet zu halten und ihnen Perspektiven für zukünftige Entwicklungen aufzuzeigen.

Unterstützt werden soll die Maßnahme durch die Einrichtung eines Verfügungsfonds.

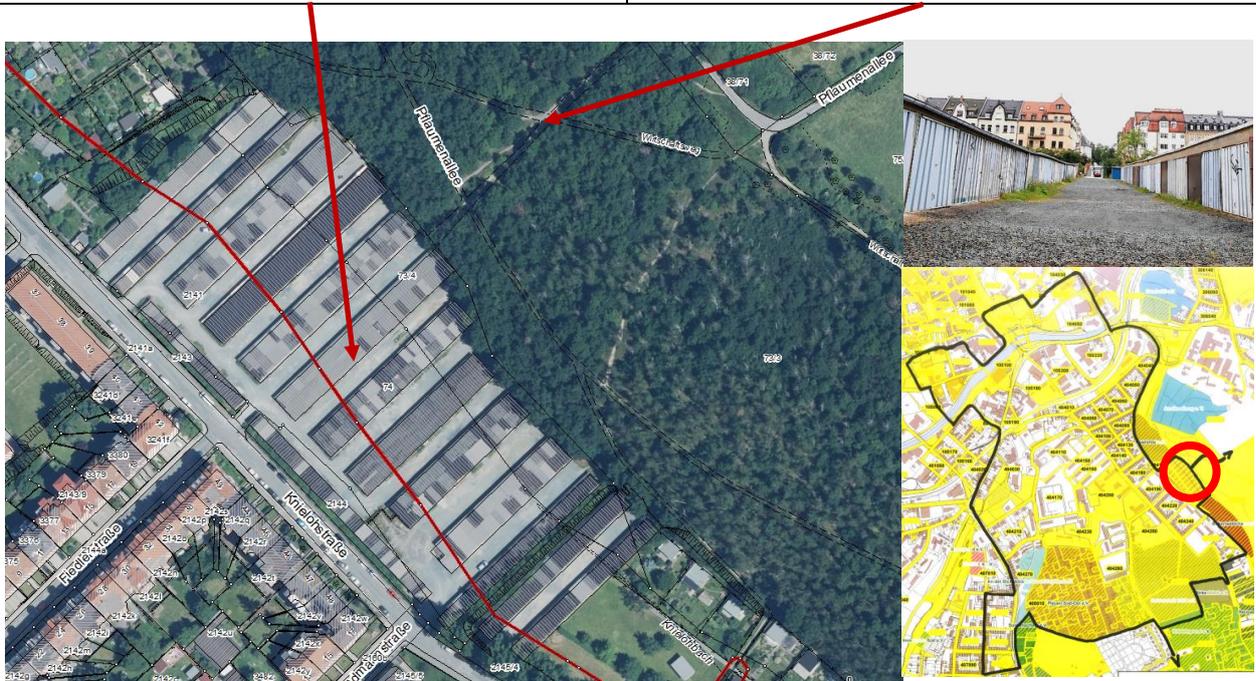
Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Revitalisierung bestehender Wohnbrachen durch Aufbau- und Ausbauhilfen	Stadt Plauen & Private	2020 – 2026	500.000 €
Unterstützung heimischer Handwerksbetriebe zur Standortsicherung und	Stadt Plauen & ansässige Firmen	2020 – 2026	1.000.000 €

Erweiterung			
Einrichtung eines Verfügungsfonds	Stadt Plauen	2020 – 2026	500.000 €
Gesamtkosten			2.000.000 €

9. Aufwertung und Umstrukturierung des Garagenstandortes an der Knielohstraße

Teilrückbau des überdimensionierten Garagenkomplexes im Bereich Knielohstraße - Straßenverbreiterung für Stadtbus und Neueinordnung von Stellplätzen

Fußwegverbindung in Richtung Reusa (über Pflaumenallee) – auch zur Nutzung von E-Mobilität



Projektbeschreibung

Entlang der Knielohstraße befindet sich ein überdimensionierter Garagenstandort. Ziel ist es, durch einen Kern- bzw. Teilrückbau der Garagen den Standort zu verkleinern. Neben einer Neuordnung des Stellplatzangebotes würde sich zudem die Möglichkeit ergeben, die Verkehrssituation für den ÖPNV zu verbessern. Die Verbreiterung der Straße würde bessere Durchfahrtsmöglichkeiten für den Stadtbus ermöglichen.

Des Weiteren würde der Wegfall der Garagen eine Verbesserung der Wegeverbindung zwischen der Ostvorstadt und Reusa ermöglichen.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Teilrückbau des überdimensionierten Garagenkomplexes im Bereich Knielohstraße - Straßenverbreiterung für Stadtbus und Neueinordnung von Stellplätzen	Stadt Plauen & Garageneigentümer	2022 – 2024	500.000 €
Fußwegverbindung in Richtung Reusa (über Pflaumenallee) – auch zur Nutzung von E-Mobilität	Stadt Plauen & Garageneigentümer	2022 – 2024	250.000 €
Gesamtkosten			750.000 €

Themenfeld I Wiederbelebung des „Grünen Herzens“

10. Aufwertung des Stadtpark-Areals unter historischen und zukunftsfähigen Gesichtspunkten

Sanierung & Umbau des Areals am Parktheater zur multifunktionalen und ganzjährigen Nutzung	Teichsanierung mit Fontäne	Zukunftsfähige Infrastrukturausstattung (z.B. Beleuchtung) – (ohne Verortung)
--	----------------------------	---



Projektbeschreibung

Seit Anfang des 19. Jahrhunderts sind Veranstaltungen im Parktheater dokumentiert. Um angemessen Großveranstaltungen wie das Spitzenfest durchführen zu können, wurde Anfang der 1960er Jahre im Zuge des Umbaus des Stadtparkes auch das Parktheater errichtet. Das Parktheater ist seitdem überregionaler Anziehungspunkt für Groß und Klein.

Es ist dringend notwendig das Parktheater durch Modernisierung und Erweiterung zukunftsfähig als Leuchtturm von Plauen zu erhalten. Theatervorstellungen mit erweitertem Nutzerkreis, Konzertveranstaltungen mit überregionaler Anziehungskraft, aber auch Veranstaltungen mit Schulen und Vereinen der Stadt Plauen stärken Plauen als Oberzentrum.

Benötigte Infrastruktur wie Toiletten und Parkplätze können durch die Neugestaltung des Eingangsbereiches realisiert werden. Dabei ist es möglich diese nicht nur für Veranstaltungen, sondern auch für Besucher des Stadtparkes/Spielplatzes zu nutzen. Die Versorgungsbungalows sind zu erneuern und den heutigen technischen und hygienischen Standards anzupassen. Die seitlichen Rasenflächen, in der Vergangenheit als Stehplätze genutzt, aktuell für Besucher gesperrt, sind den heutigen Bauauflagen entsprechend herzurichten (Terrassierung mit Geländern und Fluchttreppen) um diese künftig wieder als Stehplätze nutzen zu können. Die Bühnenüberdachung ist durch ein Membrandach, ähnlich der vorhandenen Zuschauerüberdachung zu ersetzen. Dabei kann das Bühnengebäude (Garderoben) erhalten werden. Die Bühnenflächen und Nebenflächen sind ebenerdig und LKW-befahrbar zu gestalten. Das Backstage-Nebengebäude ist baulich herzurichten für Hauptkasse, Catering und weitere Garderoben.

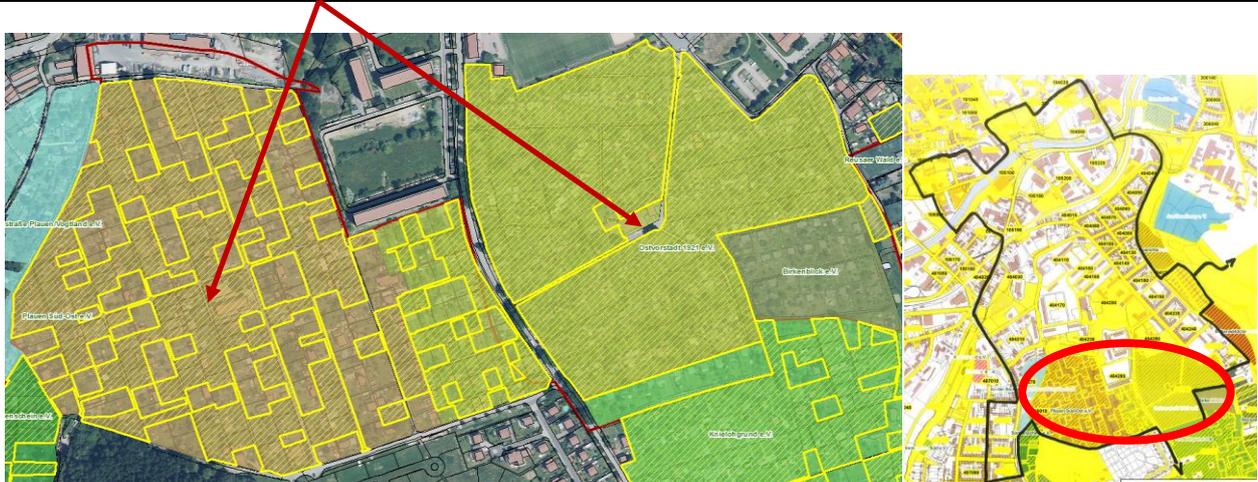
Das Parktheater als Herzstück des Stadtparkes, würde das Gesamtensemble eines naturnahen Kultur- und Veranstaltungszentrums stärken und die langfristige Nutzung für alle Generationen sichern. Des Weiteren sollte der Stadtpark-Teich nach der Sanierung mit einer Fontäne ergänzt werden.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Sanierung & Umbau des Areals am Parktheater	Stadt Plauen	2021 – 2025	3.000.000 €
Teichsanierung mit Fontäne	Stadt Plauen	2021 – 2025	250.000 €
Zukunftsfähige Infrastrukturausstattung	Stadt Plauen	2021 – 2025	250.000 €
Gesamtkosten			3.500.000 €

Themenfeld E Digitalisierung im Quartier

11. Smart-City-Area „404“ - Pilotprojekte zur Digitalisierung eines Quartiers

Hot-Spot-Testlauf für Kleingartenanlagen „Süd-Ost“ und „Ostvorstadt“	Innovative Straßenbeleuchtung (ohne Verortung)
--	--



Projektbeschreibung

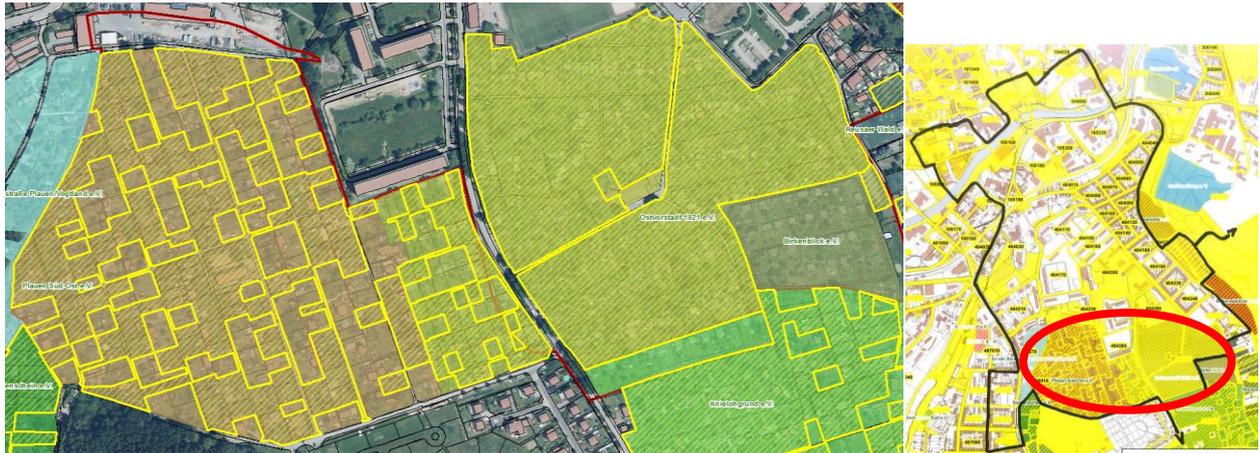
Für die Stadt Plauen sind die zahlreichen Kleingartenanlagen ein prägendes Element im Stadtgefüge und Teil der hohen Wohn- und Lebensqualität. Hinsichtlich der Kleingartendichte zählt Plauen, neben Neubrandenburg und Stralsund, zu den Kleingarten-Hochburgen in Deutschland. Sechs Haushalte kommen in Plauen auf einen Kleingarten. Die immens hohe Kleingartendichte kann aber auch zum Ballast werden, besonders in strukturschwachen, ländlichen Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Attraktivität Kleingartenanlagen nachhaltig zu sichern und für junge neue Nutzergruppen attraktiv zu gestalten. Hierbei bestehen vor allem im Rahmen der Infrastrukturausstattung Verbesserungsmöglichkeiten.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Hot-Spot-Testlauf für Kleingartenanlagen „Süd-Ost“ und „Ostvorstadt“	Stadt Plauen, Stadtwerke Strom & Kleingartenvereine	2024 – 2026	100.000 €
Innovative Straßenbeleuchtung	Stadt Plauen & Plauener Straßenbahn	2024 – 2026	200.000 €
Gesamtkosten			300.000 €

12. Einbeziehung der angrenzenden Kleingartenanlagen in städtebauliche Gesamtentwicklung

Um- und Nachnutzung brachfallender Kleingärten für zukunftsweisende Projekte mit mehreren Beteiligten (Kitas, Schulen, Senioren, Lebenshilfe e.V.) – (ohne Verortung – nur Gebietskulisse)

Garten-Park Plauen – schrittweise Umbau von leerstehenden Kleingärten zu einem gemeinschaftlich genutzten Garten-Park (ohne Verortung – nur Gebietskulisse)



Projektbeschreibung

Die Stadt Plauen besitzt mit ihren 6.215 Kleingärten eine der höchsten Kleingartendichten in Deutschland. Trotz der Bevölkerungsverluste seit 1990 beträgt der aktuelle Leerstand lediglich 4 Prozent. Dies zeigt die enge Verwurzelung der Plauener Einwohnerschaft mit ihren Kleingärten.

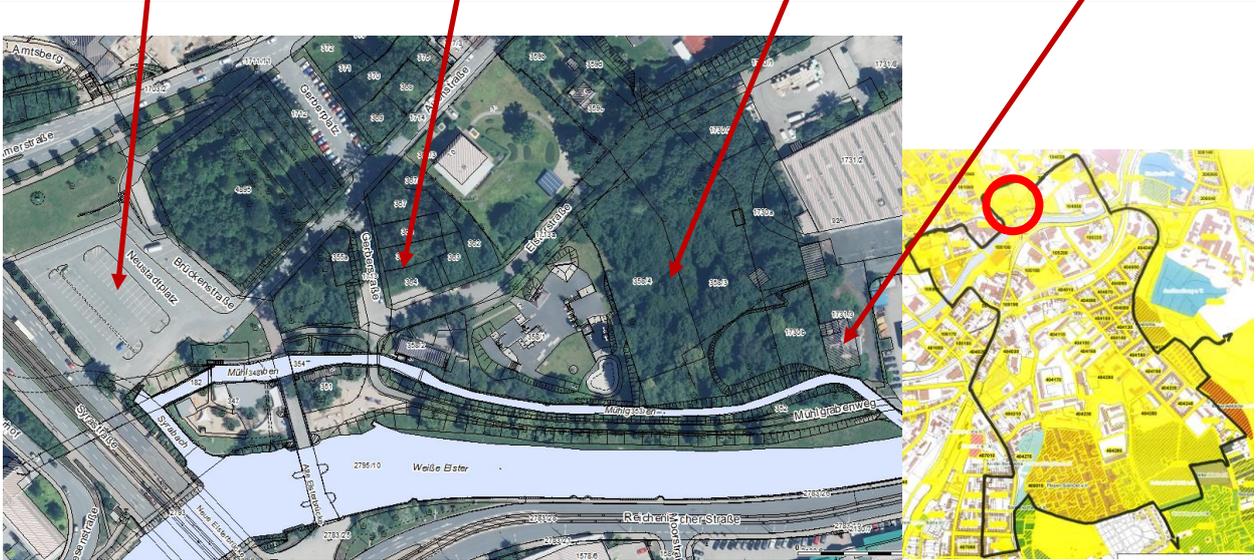
Das 2019 fertiggestellte Kleingarten-Konzept der Stadt Plauen, als Teilkonzept der Fortschreibung des Integrierten Stadtkonzeptes „Plauen 2033“, zeigt Richtung und Wege auf, die eine nachhaltige Sicherung des Kleingartenwesens unter Schrumpfungsbedingungen bewirken können. Dabei wird mehrfach betont, dass die Entwicklung nicht losgelöst von der städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere gesehen werden darf.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Um- und Nachnutzung brachfallender Kleingärten für zukunftsweisende Projekte	Stadt Plauen & Kleingartenvereine	2023 – 2025	150.000 €
Garten-Park Plauen	Stadt Plauen & Kleingartenvereine	2023 – 2025	150.000 €
Gesamtkosten			300.000 €

Themenfeld H Urbane Potenziale zur Aufwertung der Gebietsübergänge nutzen

13. Aufwertungsmaßnahmen an der Schnittstelle zwischen Stadtzentrum und Vorstadt

Einbeziehung des Neustadtplatzes als hochwertige Reservefläche	Einordnung einer Stellplatzanlage für Wohnmobile und Caravan (Gerberplatz)	Erweiterung Skatepark	Brachenrevitalisierung am Mühlgrabenweg
--	--	-----------------------	---



Projektbeschreibung

Mit der positiven Entwicklung des Plauerer Stadtzentrums in den zurückliegenden Jahren verlagern sich zunehmend die Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung in die Kerne der historisch gewachsenen Stadtteile. dabei dürfen jedoch die „Übergangsquartiere“ nicht außer Acht gelassen werden.

Für den Bereich zwischen Syra-, Hammer-, Stresemann- und Reichenbacher Straße stehen vier Standorte zur Disposition. Wichtigster Standort ist der Neustadtplatz. Dieser fungiert bereits seit 1990 als eine der wichtigsten Reserveflächen für die Stadt. Die zentrumsnahe und verkehrsgünstige Lage bieten einen idealen Standort für eine höhere Bildungseinrichtung.

Die zentrumsnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Weißen Elster bietet an der Gerberstraße einen idealen Standort für Wohnmobile und Caravan. Seit Jahren wächst hierfür der Bedarf, da viele Individualtouristen aus nah und fern die Plauerer Innenstadt für Tagesausflüge bzw. Kurzurlaube nutzen.

Der Plauerer Skatepark „Skatepaza-AREA241“ zählt mit einer Gesamtfläche von 4.000 m² und einer Skatefläche von ca. 1.700 m² zu den größten und anspruchsvollsten Skateparks in Deutschland. Eine schrittweise Erweiterung in östliche Richtung könnte die regional- und überregionale Ausstrahlungskraft weiter erhöhen. Der ehemalige Kindergarten am Zusammenfluss von Mühlgraben und Weißer Elster ist einer der auffälligsten Schandflecke im Innerstädtischen Bereich. Eine Revitalisierung der Brache ist daher dringendst vorzusehen.

Einzelmaßnahme	Beteiligte	Anvisierte Umsetzung	Kosten
Einordnung einer Stellplatzanlage für Wohnmobile/Caravan + Sanitäranlage	Stadt Plauen	2023 – 2026	400.000 €
Erweiterung Skatepark	Stadt Plauen & Skater-Verein	2023 – 2026	50.000 €
Brachenrevitalisierung am Mühlgrabenweg	Stadt Plauen & Privateigentümer	2023 – 2026	50.000 €
Gesamtkosten			500.000 €

5. Umsetzungsstrategie

5.1. Maßnahmenübersicht

Projekt-Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten in EURO
01	Sporthallenbau am Lessing-Gymnasium (Dreifeldsporthalle)	I	13.300.000
02	Erweiterung „Stadtbad Plauen“ unter Nutzung regenerativer Energien	I	13.300.000
03	Sportanlagenkomplex an der Kemmler-Schule (Oberschule)	I	5.600.000
04	Anbindung des Ortsteils Oberlosa an die Plauener Kernstadt durch E-Mobilität und selbstfahrende Shuttlebusse	I	5.300.000
05	Nachnutzung brachliegender Flächen des ehemaligen Rückbaugesbietes „Mammengebiet“	I	3.000.000
			40.500.000
06	Tradition und Innovation – die Elsteraue als Wiege der Textilindustrie und Ideenwerkstatt der Zukunft	II	8.000.000
07	Wohnen & Leben an der Einfallstraße: städtebauliche und funktionale Perspektiven für stark belastete Wohnquartiere an Bundes- und Hauptverkehrsstraßen	II	3.250.000
08	Modellprojekt „Junge Helden bauen selbst“	II	2.000.000
09	Nachnutzung für den Garagenstandort an der Knielohstraße	II	750.000
			14.000.000
10	Aufwertung des Stadtpark-Areals unter historischen und zukunftsfähigen Gesichtspunkten	III	3.500.000
11	Smart-City-Area „404“ - Pilotprojekte zur Digitalisierung eines Quartiers	III	300.000
12	Einbeziehung der angrenzenden Kleingartenanlagen in städtebauliche Gesamtentwicklung	III	300.000
13	Aufwertungsmaßnahmen an der Schnittstelle zwischen Stadtzentrum und Vorstadt	III	500.000
			4.600.000

zzgl. Nebenkosten in Höhe von 5.075.000 € entsprechend Kosten- und Finanzierungsplan.

5.2. Kosten- und Finanzierungsplan

Projekt-Nr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
01	2.300.000 €	6.000.000 €	5.000.000 €					13.300.000 €
02	800.000 €	2.200.000 €	3.000.000 €	4.000.000 €	3.300.000 €			13.300.000 €
03	600.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	1.000.000 €				5.600.000 €
04	200.000 €	800.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	300.000 €			5.300.000 €
05			300.000 €	300.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €		3.000.000 €
Summe	3.900.000 €	11.000.000 €	12.300.000 €	7.300.000 €	4.800.000 €	1.200.000 €	0 €	40.500.000 €
06	2.000.000 €	1.000.000 €		1.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €		8.000.000 €
07			550.000 €	600.000 €	600.000 €	750.000 €	750.000 €	3.250.000 €
08	100.000 €	300.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	200.000 €	200.000 €	2.000.000 €
09			100.000 €	500.000 €	150.000 €			750.000 €
Summe	2.100.000 €	1.300.000 €	1.050.000 €	2.500.000 €	3.150.000 €	2.950.000 €	950.000 €	14.000.000 €
10	500.000 €	500.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	500.000 €			3.500.000 €
11				50.000 €	50.000 €	100.000 €	100.000 €	300.000 €
12				100.000 €	100.000 €	100.000 €		300.000 €
13				100.000 €	200.000 €	100.000 €	100.000 €	500.000 €
Summe	500.000 €	500.000 €	1.000.000 €	1.250.000 €	850.000 €	300.000 €	200.000 €	4.600.000 €
Gesamtsumme	6.500.000 €	12.800.000 €	14.350.000 €	11.050.000 €	8.800.000 €	4.450.000 €	1.150.000 €	59.100.000 €
zzgl. Nebenkosten	725.000 €	725.000 €	725.000 €	725.000 €	725.000 €	725.000 €	725.000 €	5.075.000 €
Personalkosten	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €	1.225.000 €
sonstige Nebenkosten	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	350.000 €
Verfahrensträger	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	3.500.000 €

6. Monitoring

Die nachfolgenden Pflichtindikatoren zur Evaluierung der Gebietsentwicklung sollten im jährlichen bzw. zweijährlichen Turnus ermittelt werden.

- Einwohner (gesamt)
- Anteil Kinder und Jugendliche (<15 J.)
- Anteil Senioren (65 J. und älter)
- Ausländeranteil
- ALO (SGB II+III)
- Personen in Bedarfsgemeinschaften
- Gebäudebestand
- komplett leerstehende Gebäude
- Wohnungsbestand
- Wohnungsleerstand
- Gewerbebestand
- Gewerbeleerstand
- neu entstandene Sportflächen in m²
- revitalisierte Flächen an Einfallstraßen
- nachgenutzte Rückbauflächen in Plattenbaustandorten