

Datum: 17.10.2019

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	09.09.2019	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	04.11.2019	öffentlich				
Verwaltungsausschuss	06.11.2019	öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	25.11.2019	öffentlich				
Ältestenrat	09.12.2019	nicht öffentlich				
Stadtrat	17.12.2019	öffentlich				

Inhalt **Schwerpunkte der Stadtentwicklung**

Grundlage: Antrag der CDU-Fraktion, Reg.-Nr. 361-19

Beraten und abgestimmt: -

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: -

Verantwortlich für Durchführung: Geschäftsbereich II

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen bestätigt die in der Begründung beschriebenen Schwerpunkte der Stadtentwicklung.

Sachverhalt:

Zu Beginn der neuen Legislaturperiode werden die wesentlichen Stadtentwicklungsmaßnahmen dem Stadtrat zur Bestätigung vorgelegt.

Aktuelle Investitionsschwerpunkte der Stadtentwicklung

Die Kommunen finanzieren ihre Stadtentwicklungsprojekte in der Regel unter Heranziehung von Städtebaufördermitteln. Diese werden vom Staatsministerium des Innern des Freistaates Sachsen ausgeschrieben und vergeben. Im Vorfeld der Fördermittel-Bewerbung muss eine Kommune ein Gebiet mit städtebaulichen Missständen abgrenzen und ein Konzept zu deren Behebung erarbeiten. Dieses Gebietskonzept muss wiederum aus dem langfristigen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Kommune abgeleitet werden. Die so definierten förderfähigen Maßnahmen werden zu einem Drittel aus Bundes- und zu einem weiteren Drittel aus Landesmitteln finanziert. Der kommunale Eigenanteil beträgt ebenfalls ein Drittel. Die Laufzeit der Förderprogramme beträgt ca. 6-10 Jahre.

Die Stadt Plauen nutzt bei der Realisierung von Stadtentwicklungsmaßnahmen auch die Fördermöglichkeiten der Europäischen Union. Die Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für Regionalentwicklung (EFRE) und aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) machen aktuell einen Anteil von ca. 25 % des gesamten Fördermittelaufkommens für Stadtentwicklung aus. Diese ergänzen die nationalen Städtebauförderprogramme gut und ermöglichen auch solche Projekte, die aus den üblichen Städtebauförderprogrammen nicht förderfähig wären. Anlage 1 gibt einen Überblick über die Zusammensetzung und Entwicklung des Städtebauförderrahmens zwischen 1991-2026 (ohne Berücksichtigung des 50 Millionen-Paketes).

Die aktuellen Investitionsschwerpunkte der Stadtentwicklung sind:

- die Umstrukturierung der Elsteraue im Bereich Weisbachsches Haus / Hempelsche Fabrik von einer stadtbildprägenden Industriebrache zu einem Quartier mit sowohl innovativ-gewerblicher als auch freizeithlich-touristischer Ausstrahlung
- die Ergänzung und Abrundung des Stadtzentrums durch die Aufwertung der Melanchthonstraße, die Offenlegung der Syra bis zur Theaterstraße und durch die Ordnung der Grünstrukturen an der Dobenastraße/Friedensbrücke
- Sanierung des Rathaus-Nord-Westflügels und zeitgemäße Umgestaltung des Haupteinganges
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Östlichen Bahnhofsvorstadt und Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Mit der für 2021 geplanten Fertigstellung der Schlossterrassen werden die geförderten Investitionsmaßnahmen der Stadt Plauen im Schlossgebiet weitgehend fertiggestellt.

Erfahrungsgemäß haben die öffentlichen Investitionen der Stadtentwicklung eine starke Impulswirkung und ziehen umfangreiche private Investitionen nach sich, wie es im Schlossgebiet deutlich sichtbar ist. Erste Anzeichen ähnlicher Entwicklungen deuten sich bereits in der Elsteraue und auch in der Melanchthonstraße an.

Langfristige Ziele

Die langfristigen Ziele und Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung werden aktuell im Rahmen eines mehrjährigen Prozesses im Zuge der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Plauen 2033“ (InSEK) erarbeitet. Dieses bildet auch die Grundlage für die künftige Fördermittelbeantragung. Den Auftrag hierfür hat der Stadtrat mit dem Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes am 04.09.2018 erteilt. Im Zuge der Erarbeitung werden die Fachkonzepte nacheinander erstellt und jeweils durch einen Stadtratsbeschluss bestätigt. Das Ziel ist, bis März 2022 das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept einschließlich der Fachkonzepte dem Stadtrat vorzulegen. Wesentliche Schlüsselfaktoren der Stadtentwicklung sind nach wie vor die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, die maßvolle Weiterentwicklung der Infrastruktur, das Erhalten prägender Stadtstrukturen und die Behebung von Missständen.

Um Gewerbeflächen und Wohnbauflächen langfristig bedarfsgerecht ausweisen zu können, wird der im Jahr 2011 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Plauen fortgeschrieben. Hierfür müssen im Vorfeld eine Vielzahl von konzeptionellen Grundlagen, wie beispielsweise das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und der Verkehrsentwicklungsplan, erarbeitet oder durch eine Fortschreibung aktualisiert werden.

Gewerbeflächenentwicklung

Bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt die Stadt Plauen eine mehrstufige Strategie, die das Ziel hat, ein bedarfsgerechtes differenziertes Flächenangebot bereitzustellen:

- Für das Industriegebiet Oberlosa Teil 1 wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und am 02.07.2019 als Satzung beschlossen. Aktuell wird die Erschließung von zwei großen Industrieflächen vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsarbeiten selbst ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen werden.
- Baurecht für die Ausweisung weiterer Industrieflächen soll langfristig durch das Bebauungsplanverfahren für den Regionalen Vorsorgestandort Kauschwitz geschaffen werden. Weiterhin ist geplant, in der direkten Nachbarschaft des Regionalen Vorsorgestandortes auch ein kommunales Gewerbegebiet auszuweisen, wo perspektivisch für kleinere mittelständische Unternehmen und Handwerker geeignete Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen angeboten werden können.
- Mit der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wird die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die bedarfsgerechte Ausweisung von mittel- und langfristig zu entwickelnden Gewerbestandorten gelegt. Dabei werden auch die gewerblichen Nachnutzungspotentiale von Brachflächen untersucht.

Wohnflächenentwicklung

Seit einigen Jahren halten sich in unserer Stadt die Wanderungsgewinne und die Bevölkerungsverluste durch Sterbefälle in der Waage. Die langfristigen Prognosen gehen weiterhin von einer allmählichen Bevölkerungsabnahme aus. Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadtentwicklung ist es notwendig, die Balance zwischen Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbereitstellung zu bewahren. Diese erfordert eine skalierbare Strategie bei der Bereitstellung von zusätzlichen bebaubaren Wohnflächen, die erstens eine flexible Reaktion auf die Marktentwicklungen ermöglicht und zweitens die Innenentwicklung sowie Lückenschließungen fördert.

Die Wohnflächenentwicklungsstrategie der Stadt Plauen beinhaltet die folgenden Komponenten:

- Sukzessive Vermarktung von bisher verpachteten, für eine Bebauung geeignete Flächen der Stadt Plauen entsprechend der kurz- und mittelfristigen Nachfrage. Die diesjährige Verkaufsaktivität wird die Verwaltung demnächst im Finanzausschuss in einer Informationsvorlage zusammenfassend darstellen.
- Aktivierung von brachliegenden Rückbauflächen in Chrieschwitz und im Mammengebiet in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften, die hier über wesentliche Flächenpotentiale verfügen. Um mittelfristig diese Flächen bedarfsgerecht bebauen zu können, ist es notwendig, einen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für den jeweiligen Bebauungsplan zu erarbeiten.
- Unter Beachtung der demographischen Rahmenbedingungen müssen weiterhin die negativen Auswirkungen auf dem Plauener Wohnungsmarkt durch das Überangebot in manchen Marktsegmenten minimiert werden. Hierfür ist eine differenzierte, langfristige Stadtentwicklungsstrategie notwendig, die auch Gebäudeumbau, Wohnungsrückbau und strukturelle Veränderungen in den Lagen vorsieht, die für das Wohnen nicht mehr nachgefragt werden.

Weitere Konkretisierungen der Wohnflächenentwicklung wird das Fachkonzept „Wohnen“ als Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) enthalten. Es ist geplant, dieses im I. Quartal 2020 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die wesentlichen Konzepte der Stadtentwicklung, die sich aktuell in Erarbeitung befinden, fasst die Anlage 2 zusammen.

Ausblick

Die Innenstadt Plaueus wurde in den vergangenen Jahrzehnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln umfangreich umgestaltet. Die Aufwertung von wichtigen angrenzenden Bereichen, wie beispielsweise die Melanchthonstraße, ist nach der Ausweisung des Städtebaufördergebietes „Plauen-Mitte“ mittelfristig vorgesehen. Mit der Sanierung der Forststraße und der Rädelsstraße wurden solche Straßen des Stadtzentrums neugestaltet, die zur Funktion und Erreichbarkeit der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße einen wichtigen Beitrag leisten.

Die Bahnhofstraße selbst jedoch wurde – abgesehen vom direkten Umfeld des Postplatzes – seit dem Umbau als Fußgängerzone in 1986 noch nicht grundlegend saniert. Mit den partiellen Aufwertungen der letzten Jahre (insbesondere am Albertplatz) konnten positive Impulse ausgelöst werden. Ungeachtet dessen soll das Ziel sein, in der bevorstehenden Legislaturperiode des Stadtrates die inhaltlichen Beschlüsse über die künftige Gestaltung der Bahnhofstraße zu fassen, um in der darauffolgenden Legislatur die notwendigen Baumaßnahmen durchführen zu können.

Es deuten sich außerhalb des Stadtzentrums bereichsweise Tendenzen an, die ohne Gegensteuern zur sozialen Entmischung von Bevölkerungsschichten und auch zu Problemen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können. Die Wohnhausbrände in der Trockentalstraße und in der Böhlerstraße vor anderthalb Jahren haben nur kurzfristig diese Problemlage in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Konstellationen, die eine Intervention der öffentlichen Hand rechtfertigen würden, konzentrieren sich jedoch nicht nur auf diese beiden Straßenzüge.

Eine allumfassende Analyse der Gründe zur Entstehung von Bereichen mit einer starken Häufung von sozialen Problemen würde diese Vorlage sprengen. Hier sei nur erwähnt, dass der nach wie vor bestehende große Überhang an Wohnraum in weniger attraktiven Lagen und die damit einhergehenden niedrigen Mieten und Immobilienpreise diese Entwicklung vermutlich begünstigen.

Um dagegen steuern zu können, muss folglich die langfristige Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Plauen diese Herausforderungen berücksichtigen:

- Zum einen müssen die Stadtentwicklungsschwerpunkte schrittweise in bedürftige Stadtteile verlegt werden, nachdem das Stadtzentrum durch jahrzehntelange Bemühungen erfolgreich aufgewertet wurde.
- Zum anderen reichen die Investitionsprogramme allein nicht aus, um sozialen Problemlagen wirksam zu begegnen. Bei der künftigen Ausweisung von Städtebaufördergebieten ist es deshalb zielführend, diese auch mit einem sozialen Förderprogramm zu überlagern. Dieses Vorgehen wird bereits im Fördergebiet Östliche Bahnhofsvorstadt erfolgreich angewendet.
- Auch künftig wird die Stadt Plauen nicht die Kraft haben, alle Problemlagen zeitgleich mit Entwicklungsmaßnahmen begegnen zu können, weswegen weiterhin eine verlässliche Prioritätensetzung notwendig ist.

Fazit

Die Stadt Plauen setzt seit Jahren ihre Stadtentwicklungsmaßnahmen konsequent um. Auch aktuell befinden sich mehrere große Investitionsmaßnahmen in der Umsetzung.

Der Schlüssel dazu war unter anderem:

- die Einbeziehung der Bürgerschaft dort, wo diese aktiv mitgestalten will (z. B. Elsteraue oder aktuell Masterplan für den Stadtpark)
- Beschlüsse des Stadtrates, die nach intensiven Debatten in den Ausschüssen mit Konsens gefasst werden konnten
- eine zielgerichtete intensive konzeptionelle Arbeit in der Verwaltung, die zu einer hohen Fördermittelausstattung führte.

Die sich ändernden Herausforderungen verlangen, dass in manchen Stadtteilen künftig die Stadtentwicklungsinvestitionen durch gezielte soziale Projekte mit Impulswirkung sinnvoll ergänzt werden. Weiterhin haben die Industrie- und Gewerbeflächenerschließungen in Oberlosa und in Kauschwitz hohe Priorität.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz		<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus-halts-jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer <input type="checkbox"/> Produkt <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> E-Liste <input type="checkbox"/> INST-Liste <input type="checkbox"/> Z-Liste
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit	
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit	