

Datum: 04.01.2021

Informationsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP
Bürgermeisterberatung	11.01.2021	nicht öffentlich	
Stadtbau- und Umweltausschuss	18.01.2021	öffentlich	

Inhalt **Studentischer Wettbewerb zur Revitalisierung des Sternquellareals an der Dobenastraße**

Grundlage: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 025 „Neues Stadtquartier an der Dobenastraße“**

Beraten und abgestimmt: -

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: -

Verantwortlich für Durchführung: **GB II und Sternquell-Brauerei GmbH**

Information:

Der Stadtbau- und Umweltausschuss der Stadt Plauen nimmt die Durchführung eines studentischen Wettbewerbes zur Nachnutzung des Sternquellareals zur Kenntnis.

Sachverhalt/ Begründung:

Ausgangslage und Allgemeines zum Wettbewerb:

Aufbauend auf dem gefassten Aufstellungsbeschluss vom 02.07.2019 wird ergänzend zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 025) ein studentischer Wettbewerb für das Areal an der Dobenastraße durchgeführt.

Um den Anforderungen einer modernen Logistik gerecht zu werden, wurde der Produktionsstandort der Sternquell-Brauerei GmbH in das Gewerbegebiet Plauen-Neuensalz an der A72 verlagert. Momentan befindet sich am angestammten Brauereistandort an der Dobenastraße lediglich noch das Verwaltungsgebäude in Nutzung. Mit der bevorstehenden Räumung des Verwaltungsgebäudes wird das ca. 3,5 ha umfassende Gesamtgelände in absehbarer Zeit brach fallen.

Diesem entgegen zu wirken verfolgt der Eigentümer gemeinsam mit der Stadt Plauen, das Ziel der Reaktivierung der innerstädtischen Flächen verbunden mit einer großzügigen Entsiegelung der gewerblich genutzten Bereiche.

Mithilfe eines studentischen Wettbewerbs beabsichtigt die Sternquell-Brauerei GmbH das ehemalige Brauereigelände zu überplanen und die innerstädtische Brachfläche verstärkt zu beleben sowie ein neues attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Mit Unterstützung der BTU Cottbus und der FH Erfurt werden Konzepte erarbeitet, die sowohl besondere Qualitäten für zeitgemäßes Wohnen darstellen, als auch die komplexen Anforderungen von Architektur und Stadtplanung, Freiraum, Umwelt, Zielen der Gewerbeflächenentwicklung sowie ökologischen und energetischen Kriterien berücksichtigen. Besonderen Wert wird bei der Erarbeitung auf die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gelegt.

Für eine größtmögliche Ideenvielfalt erfolgt die Bearbeitung der Entwurfsaufgabe von mehreren Semesterstufen in diesem Wintersemester (WS 20/21). Dabei werden die Studenten jeweils von Mitarbeitern der Universität/Fachhochschule betreut und können ihre architektonischen Konzepte, je nach Kenntnisstand, in visuell ansprechende Entwürfe umsetzen. Dementsprechend wird der Detailierungsgrad der Plandarstellungen unterschiedlich ausfallen.

Inhaltliche Zielsetzung:

Als Planungsaufgabe steht die Schaffung eines gut durchgrünten Stadtquartiers mit „urbaner Mischung“ am Westrand der Plauener Innenstadt im Fokus. Neben umweltwirksamen dauerhaften Flächenentsiegelungen soll der gebietsbezogene Grün- und Freiflächenanteil dazu deutlich erhöht werden. Damit sind auch positive klimatische Wirkungen für die angrenzenden Quartiere sowie eine Verbesserung der Frischluftzufuhr in Richtung Stadtmitte verbunden. Der durchgrünte Wohnbereich im Zuge des Syrabachtales würde die seitens der Stadtplanung vorgesehene Aufwertung unterstützen.

Städtebaulich-architektonische Zielsetzung:

Bei der städtebaulichen und grünplanerischen Neuordnung des Standortes soll allerdings ein geringeres Maß an baulicher Dichte als im bisherigen Industrie- und Gewerbegebiet angestrebt werden. Ziel ist es, ein standortverträgliches Maß an Überbauung und Dichte für ein vielfältiges und individuelles Wohnraumangebot in die Stadtstruktur zu integrieren.

Das Quartier soll eine ansprechende und moderne städtebaulich-architektonische Gestaltung (Baukultur) erhalten, sodass sich Bewohner und Besucher wohlfühlen können. Die Wohnangebote sollen in einer hochwertigen Form „alte und junge Menschen“ sowie Familien und Singles gleichermaßen ansprechen.

Eine Geschossigkeit von bis zu max. vier Geschossen ist vorstellbar. Die Wohnangebote sollen mithilfe unterschiedlicher Wohnungsgrößen, flexiblen Grundrissen, Orientierungen, Gärten, Loggien, Dachterrassen etc. individuell gestaltet sein und somit ein vielfältiges Angebot für das Areal ermöglichen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Einordnung von Sonderwohnformen in Form von Wohnanlagen für altengerechtes bzw. betreutes Wohnen möglich.

Um ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu integrieren, bedarf es neben einem entsprechenden Mix an Wohnformen auch einer angemessenen Strukturierung aus privaten und öffentlichen Grünflächen, Gewerbeeinrichtungen sowie einer „Quartiersmitte“. Abwechslungsreiche und innovative Grün- und Freiflächengestaltungen (z. B. Fassaden- und Dachbegrünungen, Formen des Urban-Gardenings etc.) ermöglichen ein gutes Stadt- und Wohnklima und sind bei der Entwurfserarbeitung von den Studenten zu berücksichtigen.

Um die Standortgeschichte und das historische Stadtbild zu bewahren, soll das ehemalige Malzhaus inkl. Schornstein, Darrfax-Anlage und Werbeschriftzug erhalten bleiben. Es sollen hier gastronomische (z. B. kleine Schaubrauerei), kulturelle und freizeitbezogene Angebote etabliert werden. Die Integration der Kelleranlagen und -gänge in das neue Stadtquartier wird vonseiten des Eigentümers begrüßt.

Das „neue Stadtquartier“ soll als Bindeglied zwischen Innenstadt, Syrabachtal und Stadtpark fungieren. Dazu soll der Planbereich in die städtischen Fuß- und Radwegführungen einbezogen werden.

Fazit:

Ziel des Wettbewerbs sind Lösungsvarianten zum zeitgenössischen Bauen zu erhalten, die eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes fördern und als Modelle zur Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit urbaner Mischnutzung dienen. Ausdrücklich erwünscht sind auch Entwurfsergebnisse, welche eine Nachnutzung fernab einer Wohnbebauung vorsehen. Die Wettbewerbsergebnisse werden als Grundlage zum weiterführenden Bebauungsplan verwendet.

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor

Kerstin Wolf
Unterschrift liegt im Original vor