

Datum: 23.08.2021

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	30.08.2021	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich				
Ältestenrat	20.09.2021	nicht öffentlich				
Stadtrat	28.09.2021	öffentlich				

**Inhalt** Einzelvorhaben 1 des Modellvorhabens „ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden., - Aufwertung ehemaliger Rückbauflächen des Mammengebietetes

**Grundlage:** Beschluss über die Einzelprojekte Modellkommune Plauen – ZUKUNFT LEBEN im Plauener Süden, Drucksachen – Nr. 005/2019

**Beraten und abgestimmt:**

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**

**Verantwortlich für Geschäftsbereich II Durchführung:**

---

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Beantragung der Fördermittel für die geplanten Maßnahmen (Baustein 1-3) des Einzelvorhabens 1 – Aufwertung ehemaliger Rückbauflächen des Mammengebietetes, unter Vorbehalt der Forderungen und Anregungen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Bundesministeriums des Inneren (BMI) sowie des sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung (SMR).

## Sachverhalt:

### Ausgangslage

Der städtisch geprägte Wohnraum im Mammengebiet ist durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Plattenbauten geprägt. Die Gestaltung der innerörtlichen Freiflächen, welche durch Rückbaumaßnahmen entstanden, wurde in den letzten Jahrzehnten sichtbar reduziert. Städtebauliche und funktionale Defizite ergeben sich im Besonderen durch ein fehlendes Ortsteilzentrum sowie fehlende Nahversorgung. Die Anbindung an die Straßenbahnhaltestellen ist aus topographischer Sicht als schwierig einzustufen. Ebenso ist die Verbindung zwischen oberem und unterem Mammengebiet aufgrund der Höhenunterschiede gerade für ältere Bewohner nicht optimal. Flächenpotenziale für attraktive und generationengerechte Freiflächengestaltungen sind vorhanden. Ein Großteil der Grundstücke ist im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft (AWG) und Wohnungsbaugesellschaft (WBG).

### Ziele des Einzelvorhabens

Neben einem modernen und generationsgerechten Wohnen sollte eine Funktionsunterlagerung des Wohnstandortes stattfinden, um den Stadtteil zukunftsfähig und nachhaltig zu sichern. Für die städtischen Grundstücke sind klimagerechte Freiflächengestaltungen gemäß Rahmenplanung zur Aufwertung einzelner Teilbereiche vorgesehen. Mit der Planung eines Ortsteilzentrums soll die ehemalige Mitte des Mammengebiets wieder seine alte Funktion finden und als Ort der Begegnung, Kommunikation, Erholung und Nahversorgung neugestaltet werden. Das Projekt soll mittels breiter Beteiligung sowie einer Planungswerkstatt begleitet werden.

### Zweck des Vorhabens

- Zuzug aktivieren v. a. für junge Menschen und Familien
- attraktive, nachhaltige, mehrgenerationengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes
- Grundlagen für ein besseres Miteinander der Bevölkerung zu schaffen
- Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln und sicherstellen

### Ablauf / nächste Schritte

#### Planungswerkstatt:

Das Entwicklungsgebiet soll funktionell und städtebaulich-architektonisch zu einem attraktiven Wohnstandort in der Plauener Ostvorstadt weiterentwickeln. Mithilfe der Planungswerkstatt soll die Grundlage für eine Rahmenplanung für das gesamte Mammengebiet erarbeitet werden.

Die Planungswerkstatt ist ein Workshopformat, welches zu Beginn der Konzeptphase stattfinden soll. Gemeinsam mit interessierten Bürgern, Fachplanern und Mitarbeitern der Stadt Plauen werden die wichtigsten Themen, Ideen und Erwartungen abgefragt und diskutiert. Um einen besseren Eindruck für die räumlichen Bedingungen des Plangebietes zu erhalten, soll die Planungswerkstatt im Vorfeld mit einer Ortsbegehung verbunden sein. Hierbei können bereits erste Anregungen und Ideen für die folgenden Planungen gesammelt werden.

Der eigentliche Workshop findet darauffolgend an mehreren Tagen statt. Während des Workshops werden Ideen zur Nutzung und Gestaltung des Planungsgebietes gesammelt, diskutiert und räumlich verortet. Die Planer und das FG Stadtplanung und Umwelt stehen bei der Erstellung der Ideen und Entwürfe beratend zur Seite, zudem wird der Prozess wissenschaftlich begleitet.

#### Städtebaulichen Aufgaben im Plangebiet:

- Klärung und Darstellung der Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung
- Gestaltung eines Quartierszentrums im unteren Mammengebiet
- Aufwertung und Qualifizierung der Freiflächen
- Optimierung der verkehrstechnischen Erschließung unter Berücksichtigung des ÖPNV
- Neustrukturierung der Stellflächen und Konzentration des Parkplatzangebotes

- Aufnahme, Weiterführung und Ergänzung der Fußgängerbeziehungen zum Zentrum und innerhalb des Quartiers
- Etablierung eines straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes

Ziel der Planungswerkstatt ist es, die Interessen, Wünsche und Ideen der Nutzer und Anwohner in den Planungsprozess einzubinden, indem sie Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge einbringen können.

### Benennung der geplanten Maßnahmen

#### Baustein 1 - Rahmenplanung für gesamtes Mammengebiet

(100.000,00 Euro, 2022 – 2023)

Um die Entwicklung des Mammengebietes aktiv und nachhaltig zu steuern, soll mittels einer Planungswerkstatt eine Rahmenplanung für das gesamte Gebiet erarbeitet werden. Im Laufe des Workshops sollen Eigentümer, Vertreter der Stadt Plauen und sonstige wichtige Akteure sowie Bürger gemeinsam mit Fachplaner die Anregungen und Ideen diskutieren und anschließend in ein schlüssiges Konzept unter Benennung von Maßnahmen und Umsetzungsstrategien zusammenführen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Planungswerkstatt wird eine Rahmenplanung für das Gebiet erarbeitet. Mit Aussagen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Neuordnung sowie zur Neugestaltung von öffentlichen Räumen soll eine Rahmenplanung erarbeitet werden, aus der für das gesamte Mammengebiet Aussagen für eine mögliche städtebauliche Entwicklung und Lösungsansätze für einzelne Teilbereiche abgeleitet werden können. Bei der Entwicklung des Rahmenplanes sollen alle Aspekte einer nachhaltigen und umwelt- und flächenschonenden Bauweise beachtet werden.

#### Baustein 2 - Freiflächengestaltung städtischer Grundstücke

(150.000,00 Euro, 2023 – 2025)

Hauptziele der Gestaltung sind die Erhöhung innerörtlicher Erholungsqualitäten, die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen mit neuen Strukturen anzulegen, unter Beachtung eines möglichst geringen Bodenversiegelungsgrades und einer vertretbaren Baudichte. In Kombination mit der vorhandenen Bebauung sollen die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten und nachhaltig ergänzt werden. Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz soll unabhängig vom Fahrverkehr eine zusätzliche Verbindung zwischen oberem und unterem Mammengebiet schaffen.

#### Baustein 3 - Planung und Umsetzung Ortsteilzentrum

(3.000.000,00 Euro, 2021 – 2025)

Als wichtigste bauliche Maßnahme im Mammengebiet soll ein Quartiersplatz gestaltet werden, um dem Wohnquartier wieder eine gemeinsame Mitte zu geben. Am Standort des Indoorspielplatzes (ehemaligen Kaufhalle) soll ein Ort der Begegnung und Kommunikation entstehen, der identitätsstiftend für das gesamte Mammengebiet wirken soll. Der Bereich, der bislang vorwiegend als Parkfläche genutzt wurde, soll durch eine qualitativ hochwertige architektonische Gestaltung eine räumliche Fassung und belebende Nutzung erhalten. Neben der Entwicklung eines multifunktionalen Platzbereiches steht die Umgestaltung des Parkplatzes am Ärztehaus zu einem Mobilitätsknoten im Vordergrund der Maßnahmen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		3.250.000	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		2.925.000	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro		325.000	
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

**Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses**

Bereits veranschlagt?	<input checked="" 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				

\_\_\_\_\_  
Ralf Oberdorfer  
Unterschrift liegt im Original vor

\_\_\_\_\_  
Kerstin Wolf  
Unterschrift liegt im Original vor