Stadt Plauen
GB II
FB Bau & Umwelt
FG Stadtplanung & Umwelt



# SEKo Haselbrunn 2023 - 2037

Fördergebiets- und Maßnahmenkonzeption zur Antragstellung um Neuaufnahme in das Programm der Städtebauförderung "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP)" 2023



Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

# Prolog

<u>1.                                    </u>	Allge	<u>emeine Angaben</u>					
	1.1	Ziele und Wahl des Förderprogramms	6				
	1.2	Wahl des Fördergebiets in Bezug auf die WEP-Ziele	7				
	1.3	Rechtliche und fachliche Grundlagen	9				
	1.4	Akteure und öffentliche Beteiligungsprozesse	9				
	1.5	Organisationsstrukturen und Arbeitsweise	11				
<u>2.</u>	Ang	aben zum Gebiet					
	2.1	Historischer Abriss	15				
	2.2	Einordnung in die Gesamtstadt	16				
	2.3	Gebietsabgrenzung	17				
	2.4	Wahl der Gebietskulisse	19				
	2.5	Ableitung und Bezug zum InSEK "Plauen 2033"	19				
	2.6	Ausgangssituation	21				
3.	Best	Bestandsanalyse					
	3.1	Demografie und Sozialstruktur	26				
	3.2	Städtebau und Denkmalpflege	30				
	3.3	Gebäude- und Wohnsituation	35				
	3.4	Wirtschaft, Handel und Gewerbe	43				
	3.5	Technische und soziale Infrastruktur	44				
	3.6	Ökologische und klimatische Situation	51				
	3.7	Stärken-Schwächen-Profil	55				
<u>4.</u>	Entv	vicklungsprognose					
	4.1	Bevölkerungsvorausberechnung	57				
	4.2	Wohnprognose	58				
	4.3	Verkehrsprognose	59				
	4.4	Prognose zur technischen Infrastruktur	60				
	4.5	Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung	60				
	4.6	Klimaprognose	61				
	4.7	Chancen-Risiken-Profil	61				
	4.8	Handlungsbedarf	62				

## Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

<u>5.</u>	Konz	nzeption				
	5.1	Leitbild	Leitbild und Leitlinien			
	5.2	Entwicklungsziele			67	
	5.3	Monitor	ing- und	Evaluierungsprozess	70	
	5.4	Maßnah	nmenübe	ersicht	73	
	5.5	Entwick	lungssch	nwerpunkte	78	
<u>6.</u>	Maß	nahmen-	und Um	<u>setzungskonzeption</u>		
	6.1		•	er das Städtebauförderprogramm "Wachstum und neuerung"	79	
	6.2	Umsetz	ung inve	stiver Maßnahmen über EFRE	85	
	6.3	Umsetz	ung nich	tinvestiver Maßnahmen ESF Plus	86	
	6.4	Umsetzung investiver Maßnahmen über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet			87	
	6.5	Umsetzung über Einzel- und Sonderförderprogramme			87	
	6.6	Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung			88	
<u>7.</u>	Kost	Kosten- und Finanzierungsplan				
Anla	gen	Α	Monito	oringübersicht		
		В	Karter	n- und Planteil		
			K 1	Lage des Fördergebietes innerhalb der Gemeinde		
			K 2	Flurstücksscharfe Abgrenzung		
			К3	Überschneidungen mit anderen Programmen		
			K 4	Zustandskarte der Straßen und Gehwege		
			P1	Maßnahmenplan PT Aufwertung		
			P2	Maßnahmenplan PT Rückbau		

## **Prolog**

Nahezu alle Städte und Regionen in Deutschland sehen sich in den zurückliegenden Jahren immer neuen und massiveren Problemlagen und Herausforderungen ausgesetzt. Waren es früher vorrangig die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels, so stehen heute zusätzlich Klimawandel und Klimaanpassung, Krieg und Vertreibung, Gesundheitsvorsorge und Pandemiebewältigung und auch Inflation und Kostensteigerung im Fokus.

Auch wenn viele dieser Probleme nicht vorrangig auf kommunaler Ebene gelöst werden können, müssen die Städte und Regionen Mittel und Wege finden, um die Auswirkungen globaler Entwicklungstrends, aber auch plötzlich eintretender Ereignisse, abzufedern und einzudämmen. Dies wird sicherlich viele Kommunen an den Rand ihrer finanziellen, personellen und organisatorischen Leistungsfähigkeit führen.

Auch wenn in diesem Zusammenhang die Gestaltung lebendiger Stadtquartiere nachrangig erscheinen mag, so erfüllt sie doch einen wesentlichen Entwicklungsauftrag für die Zukunft und nachfolgende Generationen. Gerade das unmittelbare Wohnumfeld, das identitätsstiftende Stadtquartier, muss künftig verstärkt Sicherheit und Geborgenheit vermitteln, Anpassungsfähigkeit und Flexibilität besitzen, gleichzeitig aber auch Perspektiven aufzeigen und die Gesellschaft wieder zusammenführen.



Kreuzung Seume- und Lange Straße im Kernbereich von Haselbrunn

## 1. Allgemeine Angaben

Bereits mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Plauen 2033" – und hier speziell die Fortschreibung des Fachkonzeptes "Städtebau und Denkmalpflege" 2019 – wurde deutlich, dass die Stadt Plauen künftig einen zentralen Handlungsschwerpunkt in ihren Vorstädten sieht. Hier leben rund zwei Drittel der Plauener Bevölkerung und auch diese Stadtquartiere sind mannigfaltig durch die komplexen Strukturveränderungen und Transformationsprozesse betroffen.

Als erster Schritt hierzu wurde im Mai 2021 eine sogenannte Voruntersuchung (VU) zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes in Haselbrunn beauftragt. Deren Ergebnisse flossen in wesentlichen Teilen in diese Konzeption ein. Gleichzeitig profitiert das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023 – 2037" durch die nahezu parallele Erstellung der Gebietsbezogenen Integrierten Handlungskonzepte (GIHK) der EU-Förderprogramme EFRE und ESF Plus, die die anvisierte Gebietskulisse zumindest teilweise überlagern.

Somit wurde in Haselbrunn eine ideale Konstellation geschaffen, die eine ganzheitlichen Betrachtung und Ausrichtung der Fördergebietskonzeption zum Ziel hat. Besonders in der strategischen Ausrichtung des Maßnahmen- und Umsetzungskonzeptes ist damit die große Chance verbunden, komplexe Synergieeffekte nachvollziehbar darzustellen, Finanzhilfen zu bündeln und letztendlich auch den Handlungsspielraum der Kommune zu erweitern.

## 1.1 Ziele und Wahl des Förderprogramms

Das Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" unterstützt Kommunen bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in städtischen Teilräumen bzw. Stadtquartieren, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Diese sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf die komplexen Veränderungen und damit verbundene städtebauliche Auswirkungen einzustellen. Ziel ist es, das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.

Das Programm enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbaus, geht jedoch bei nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus und setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere. Es gibt weiterhin Sonderregelungen für die neuen Länder für Sanierung und Sicherung von Altbauten und Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen.

Bereits mit Fortschreibung des Fachkonzeptes "Städtebau und Denkmalpflege" (2019) – im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) "Plauen 2033" – wurde die Empfehlung ausgesprochen, Haselbrunn mittelfristig als Stadtumbaugebiet auszuweisen. 2021/22 fand weiterführend eine Voruntersuchung (VU) zur Ausweisung des Sanierungsgebietes "Haselbrunn" mit einer tiefgreifenden Analyse und Bewertung des städtischen Teilraums statt. Im Ergebnis wurde abermals festgestellt, dass die vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Mängel am ehesten mit den Entwicklungszielen, Handlungsfeldern und Förderschwerpunkten des WEP-Programms korrespondieren und somit eine Umsetzung über WEP am Erfolgversprechendsten ist. Zudem ließen sich über weitere Förderinstrumentarien nachhaltige Synergieeffekte erzielen.

#### 1.2 Wahl des Fördergebiets in Bezug auf die WEP-Ziele

Haselbrunn ist für Plauen ein funktionell bedeutender Stadtteilraum. Neben dem traditionellen Wohnstandort befinden sich in Haselbrunn wichtige innerstädtische Gewerbeflächen, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Das Einkaufszentrum "Kaufland" mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche ist ein Plauener Stadtteilzentrum von regionaler Bedeutung. Einzugsbereich, Branchen- und Betriebstypenmix sowie die hohe Kundenfrequenz sprechen für den Erhalt und die Sicherung dieses zentralen Einkaufs-, Fortbildungs- und Dienstleistungspunktes.

Nachteilig wirkt sich die hohe Verkehrsbelastung auf der Pausaer Straße (B 92) auf die vorwiegend aus der Gründerzeit stammende angrenzende Wohnbebauung aus. Hier konzentriert sich auch der Wohnungsleerstand überproportional. Des Weiteren stellt die faktische Umklammerung des Stadtteils durch die Bahnlinie der "Oberen Bahn" mit nur zwei leistungsfähigen Durchlässen an der Pausaer und Schillerbrücke sowie die wenigen Anbindepunkte an die Pausaer Straße ein Hindernis für die Erreichbarkeit insgesamt, aber insbesondere für die östlich gelegenen Gewerbeflächen dar.

Die differenzierte Bebauungsstruktur ist in erster Linie den Zerstörungen des II. Weltkrieges geschuldet. Aufgerissene Gründerzeitquartiere wurden in den 60er Jahren mit Gebäuden in Blockbauweise unter Aufgabe der Quartiersstruktur ergänzt. Diese Häuser weisen einen hohen Sanierungsgrad und einen relativ geringen Leerstand auf. Nachteil dieser Bebauung sind die einheitlichen uniformierten Grundrisslösungen.

- Haselbrunn ist durch einen überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet
- Haselbrunn besitzt überdurchschnittlich viele bauliche Brachen, besonders Wohnbrachen
- Weite Teile Haselbrunns sind im InSEK als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen
- Hohes Potenzial zur Aufwertung des öffentlichen Raums und Freiraumgestaltung
- Haselbrunn besitzt eine engagierte Bürgerschaft und viele Initiativgruppen vor Ort
- Überschneidungen mit dem Sanierungsgebiet sowie je einem investiven und nichtinvestiven EU-Strukturprogramm lässt einen hohen Zielerreichungsgrad erwarten

Die Wahl des Fördergebietes in Bezug auf die Ziele des Programms "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" sollen anhand einiger Bildbeispiele veranschaulicht werden:





Bauliche Brachen beeinträchtigen die angrenzende Bausubstanz und das Erscheinungsbild des näheren Wohnumfeldes.





Städtebaulich ungeordnete Bereiche hinterlassen einen negativen Eindruck und beeinflussen somit das Gesamtimage des Stadtteils.





Überdimensionierte und unzureichend differenzierte Straßenräume ohne Begleitgrün prägen häufig das Erscheinungsbild.





Verwilderte und kaum gestaltete Grün- und Freianlagen wirken wenig einladend und werden kaum frequentiert.

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden folgende Programmteile anvisiert:

- Programmteil "Aufwertung";
- > Programmteil "Rückbau"

Detaillierter und abschließend wird auf diesen Punkt im Maßnahmen- und Umsetzungskonzept eingegangen.

#### 1.3 Rechtliche und fachliche Grundlagen

Verwendete Grundlagenmaterialien:

- Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (FRL Städtebauliche Erneuerung – FRL StBauE) vom 7. März 2022, in Kraft getreten am 25. März 2022 (veröffentlicht in: SächsAbl. Nr. 12/2022 vom 24. März 2022)
- Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung Städtebauförderung im Freistaat Sachsen - Programmaufruf 2023 vom 20. Juli 2022 (Sächs.Abl. Nr. 31/2022 vom 4. August 2022 S. 910 ff.)
- Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit seiner Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011
- Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege" im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Plauen 2033" in seiner Fassung vom 30.04.2019
- Fachkonzept "Wohnen" im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Plauen 2033" in seiner Fassung vom 20.10.2020
- Vorbereitende Untersuchungen (VU nach § 141 BauGB für ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet "Haselbrunn", Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS), 09/2022
- GIHK "Haselbrunn", Antrag zur Förderung Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ENTWURF, Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, 09/2022
- GIHK "Plauen Nord", Antrag zur Förderung Europäischer Sozialfonds 2021 -2027 (ESF Plus) "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" ENTWURF, Kommunalentwicklung Mitteldeutschland, 12/2022
- Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (Entwurf), IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme, Büro Dresden, 12/2022

## 1.4 Akteure und öffentliche Beteiligungsprozesse

Im Rahmen der Voruntersuchung (VU) zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes erfolgte eine umfassende Bürger-, Akteurs- und Trägerbeteiligung. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsprozesse werden in dieser Konzeption aufgegriffen und bilden eine wesentliche Basis zur Zieldefinition und Ableitung von Maßnahmen. Auf den bestehenden Dialog zwischen den einzelnen Akteuren kann angeknüpft und entsprechend weiter aufgebaut werden.

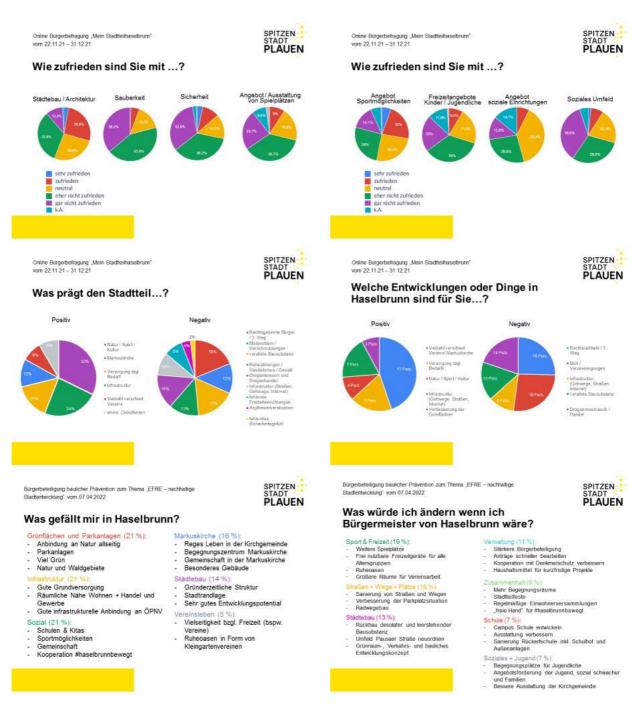
#### **Beteiligungsformate**

IV. Quartal 2021	Online-Bürgerbefragung der Stadt Plauen "Mein Stadtteil Haselbrunn", 177 Teilnehmer, Zeitspanne: 22.1131.12.2021
Dezember 2021	Beteiligung von 35 Trägern öffentlicher Belange, 57 % Rücklauf
Februar 2022	Schriftliche Eigentümerbefragung (1952) im Rahmen der VU, 30 % Rücklauf, schriftliche Beteiligung der Gewerbetreibenden (27) und sozialen Träger (5) im Rahmen der VU, 25 % Rücklauf

07. April 2022 Im Rahmen der Arbeitsgruppe "Bauliche Prävention Haselbrunn" erörtern 21 Bürgerinnen und Bürger mit vier Teilnehmern der Stadtverwaltung Gutes und Verbesserungswürdiges im Stadtteil

13. Juli 2022 Weitere Arbeitsgruppensitzung der AG "Bauliche Prävention Haselbrunn" und Fortführung des begonnenen Dialogs

Die Ergebnisse der verschiedenen Beteiligungsformate spiegelten im weiteren Verlauf die Analyseergebnisse sehr gut wieder. Diese Übereinstimmung bezog sich auf die bestehenden Problemlagen, aber auch auf die positiven Punkte. Insbesondere die Frage "Wie zufrieden sind Sie mit ...?" gab 1:1 das spätere Untersuchungsergebnis der Bestandsanalyse wieder, aus der sich die Handlungsbedarfe und späteren Maßnahmen für das Förderprogramm WEP ableiten.



Quelle: Stadt Plauen, eigene Erhebungen, 2021 & 2022

#### Beteiligung im Rahmen der Konzepterstellung

Federführung

Herr Falk Forster Stadt Plauen, SB Stadtentwicklung

Beteiligte Akteure (intern)

Frau Kerstin Wolf Stadt Plauen, Bürgermeisterin GB II

Herr Markus Löffler Stadt Plauen, FGL Stadtplanung und Umwelt

Herr Steffen Ullmann Stadt Plauen, FGL Tiefbau Frau Christine Schneider Stadt Plauen, SB Straßenbau

Herr Jana Eichler Stadt Plauen, Gebäude- und Anlagenverwaltung

Frau Katja Riedel Stadt Plauen, SB Stadtsanierung
Frau Diana Müller Stadt Plauen, SB Städtebauförderung
Frau Luise Meyer Stadt Plauen, SB Projektentwicklung
Frau Marie Anne Lorenz Stadt Plauen, SB Projektentwicklung
Herr Martin Rink Stadt Plauen, SB Bauleitplanung
Herr Hagen Brosig Stadt Plauen, SB Verkehrsplanung
Frau Peggy Barthel Stadt Plauen, SB Verkehrsplanung

Frau Grit Roth Stadt Plauen, SB Grün- und Umweltplanung Frau Paula Müller Stadt Plauen, Energie- und Klimaschutzmanager

Beteiligte Akteure (extern)

Frau Sigrid Polster-Roth Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH

(Sanierungsträger)

Herr Jens Haudel Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (Projekt-

partner GIHK – EFRE 2021-2027)

Herr Dr. Tobias Eisold Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (Projekt-

träger GIHK – ESF 2021-2027)

#### 1.5 Organisationsstrukturen und Arbeitsweise

Aus den umfangreichen Vorarbeiten wurde zunächst ein grobes Diskussionsexemplar erarbeitet und mit den parallel laufenden GIHK-Erstellungen zu den EU-Programmen EFRE und ESF Plus 2021 – 2027 hinsichtlich ihrer Schnittstellen abgestimmt.

Das SEKo "Haselbrunn 2023 – 2037" stellt zunächst ein vollumfängliches Fördergebietskonzept für den Stadtteil Haselbrunn dar. Somit finden sich hierin auch investive Maßnahmen der EFRE-Förderung, nichtinvestive Maßnahmen der ESF Plus-Förderung sowie Maßnahmen deren Umsetzung über das Sanierungsgebiet erfolgt. Erst im beiliegenden Maßnahmen- und Umsetzungskonzept erfolgt eine Gliederung nach den einzelnen Umsetzungsinstrumentarien.

#### Verfahrensablauf

II. Quartal 22 Meh 12.10.2022 Auft

Mehrere Begehungen vor Ort mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen Auftaktgespräch zwischen der Stadtverwaltung und der Westsächsischen Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS) zum weiteren strategischen Vorgehen bei der Ausweisung eines Sanierungsgebietes und eines Gebietes der Städtebauförderung in Haselbrunn

Festlegung: Neubeantragung im Programm WEP zum 31.01.2023

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

13.10.2022	Video-Konferenz zu den Programmausschreibungen 2023
13./14.10.2022 17.10.2022	Zusammenstellung und erste Sichtung der vorliegenden Unterlagen Beginn der Konzepterstellung
20.12.2022	Stadtratsbeschluss zur Fördergebietskulisse "WEP Haselbrunn 2023 – 2027"
12/2022	Abstimmung der Maßnahmenübersicht mit den EU-Programmen (EFRE &
	ESF Plus im Förderzeitraum 2021-2027)
31.12.2022	Abschluss Diskussionsexemplars – erster Entwurf
01/2023	Interne Abstimmungsrunden mit den Schwerpunkten:
	<ul> <li>Städtebau, Wohnen und kumulierende Maßnahmen</li> </ul>
	<ul> <li>Straßen- und Wegebau sowie Verkehr und technische Infrastruktur</li> </ul>
	<ul> <li>Grün im Quartier sowie Klimaschutz und –anpassung</li> </ul>
01/2023	Externe Abstimmungsrunde mit den beteiligten Akteuren (Sanierungsträger, Projektträger GIHK EFRE & ESF)
23.01.2023	Abstimmungsrunde mit der Sächsischen Aufbaubank (SAB)
27.01.2023	Redaktioneller Abschluss der Arbeiten am Fördergebietskonzept
31.01.2023	Einreichung der Antragsunterlagen zur Neuaufnahme in das Städtebauförder-
	programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP)" 2023
13.03.2023	Vorstellung und Vorberatung des SEKo Haselbrunn 2023 – 2037 im Stadtbau- und Umweltausschuss der Stadt Plauen
28.03.2023	Stadtratsbeschluss zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept "SEKo Haselbrunn 2023 – 2037" – Nachreichung des Beschlusses

## Prozessablauf der Konzepterstellung



- VU zur Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets
- GIHK "Haselbrunn & Dobenau" EFRE Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung
- GIHK "Plauen Nord" ESF PLus Nachhaltige soziale Stadtentwicklung
- InSEK-Fortschreibung "Plauen 2033" FK "Städtebau & Denkmalpflege" + FK "Wohnen

Konzepterstellung

- Stadtratsbeschluss zur Gebietskulisse (20.12.2022)
- •"SEKo Haselbrunn 2023 2037" Diskussionsentwurf bis zum 31.12.2022

Abstimmungsprozess

- interner & externer Abstimmungsprozess mit den Akteuren
- Öffentlichkeits- und Akteursbeteiligung

Beschlussfassung

- Antragsunterlagen zur Neuaufnahme in das Städtebauförderprogramm "WEP" (31.03.2023)
- SEko Haselbrunn 2023 2037 Endfassung bis zum 30.01.2023
- Stadtratsbeschluss zum SEKo Haselbrunn 2023 -2037 voraussichtlich am 06.03.2023

#### Organigramm zur Konzeptumsetzung



Quelle: Stadt Plauen

Die Stadt Plauen setzt sich zum Ziel, den Stadtteilraum "Haselbrunn" in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren spürbar zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Hierfür sollen mehrere Förderinstrumentarien etabliert und somit Finanzhilfen gebündelt werden.

Als erster Schritt erfolgte die erforderliche Voruntersuchung (VU) nach § 141 BauGB für ein förmlich festzusetzendes Sanierungsgebiet. Dieses soll voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2023 in Kraft treten. Dabei ist zu beachten, dass die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes Haselbrunn nur einen Teil des Untersuchungsgebietes der VU abbildet. Für die Durchsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Gebiet wurde das klassische Verfahren gewählt.

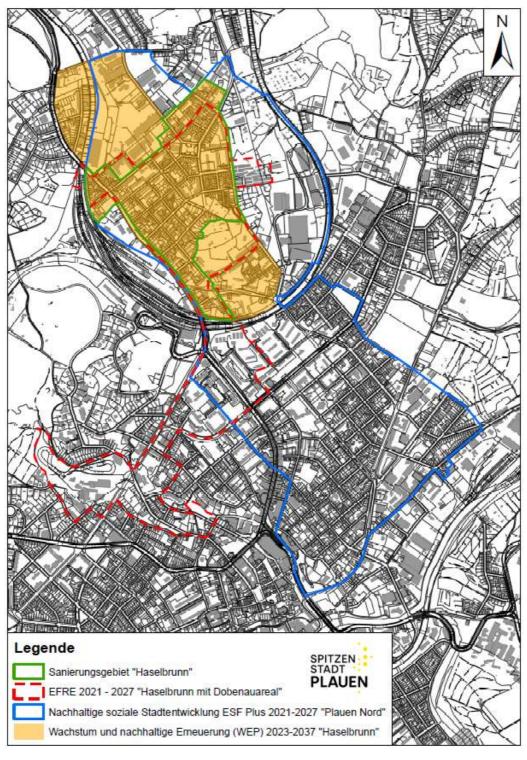
Die Ergebnisse der VU zeitnah nutzend, sollen als zweiter Schritt Investive und nichtinvestive Programme der Europäischen Union etabliert werden. Von Vorteil ist dabei der leicht verzögerte Beginn des neuen Förderzeitraums 2021 – 2027 für EU-Programme. Genutzt werden sollen die Programme:

- ➤ Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung EFRE 2021 2027 und
- ➤ Nachhaltige soziale Stadtentwicklung ESF Plus 2021 2027

Für beide Förderprogramme ist ein gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept (GIHK) grundlegende Voraussetzung. Im dritten Quartal 2022 wurden beide Konzepte ausgeschrieben und zwischenzeitlich an die Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (KEM) fremdvergeben. Beide Gebietskulissen unterscheiden sich jedoch voneinander und gehen über den Stadtteilraum "Haselbrunn" hinaus. Das EFRE-Gebiet erweitert sich in südliche Richtung und schließt das Stadtquartier "Dobenau" mit ein. Das ESF Plus-Gebiet erweitert sich in südöstliche Richtung und schließt das bisherige ESF-Altgebiet "Östliche Bahnhofsvorstadt" mit ein.

Nun soll im dritten Schritt das Programm der Städtebauförderung "Wachstum und nachhaltige Erneuerung WEP" im Programmjahr 2023 neu angemeldet werden. Die entsprechende Gebietskulisse ist hierbei identisch mit dem Gebiet der VU, gleichzeitig überlagert sie die zuvor genannten Gebietskulissen in wesentlichen Teilen. Somit ist es beispielsweise die Voraussetzung geschaffen, bei größeren Einzelvorhaben zu kumulieren. Da diese Möglichkeit der Kumulierung nur bis zum Auslaufen der EU-Förderperiode 2027 besteht, wurde eine zeitnahe Neubeantragung im WEP-Programm erforderlich.

Übersichtskarte mit den Überschneidungen zu anderen, relevanten Gebietskulissen



Quelle: Stadt Plauen, eigene Darstellung, 2022

## 2. Angaben zum Gebiet

#### 2.1 Historischer Abriss

Haselbrunn war ursprünglich eine kleine Ansiedlung nördlich von Plauen, 1418 erstmals erwähnt. Durch die rasante wirtschaftliche Entwicklung führte das Stadtwachstum im ausgehenden 19. Jahrhundert 1899 zur Eingemeindung nach Plauen. Der Stadtteil entstand somit vor rund 130 Jahren als neues Wohnviertel innerhalb der Bahnschleife. Die industrielle Entwicklung sorgte dafür, dass viele Arbeitssuchende nach Plauen zogen. Für die Einwohner musste Wohnraum geschaffen werden. So wurde Haselbrunn der am nördlichsten gelegene Stadtteil,

Charakteristisch ist die Eisenbahnschleife der Bahnstrecke Leipzig-Hof, die Haselbrunn umschließt. Diese gehört heute zur Sachsen-Franken-Magistrale. Am 17. Mai 1902 wurde Haselbrunn an das Linien-Netz der Straßenbahn Plauen angeschlossen. In den folgenden Jahren verlängerte sich die Strecke immer weiter. Heute führt sie bis zur Endhaltestelle "Plamag".

Wahrzeichen des Stadtteils ist die weithin sichtbare Markuskirche, die von 1910 bis 1913 erbaut wurde. Es handelt sich um einen neobyzantinischen Bau, der von Architekt Heinrich Adam entworfen und unter der Leitung des Stadtbaurats Wilhelm Goette seine Ausführung fand. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Kirche durch Bombenangriffe beschädigt und in den Nachkriegsjahren sukzessive instandgesetzt. Ende der 60er Jahre teilte man den Kirchsaal auf Höhe der Emporen. Es entstanden ein oberer und unterer Kirchsaal sowie verschiedene Gemeinderäume.

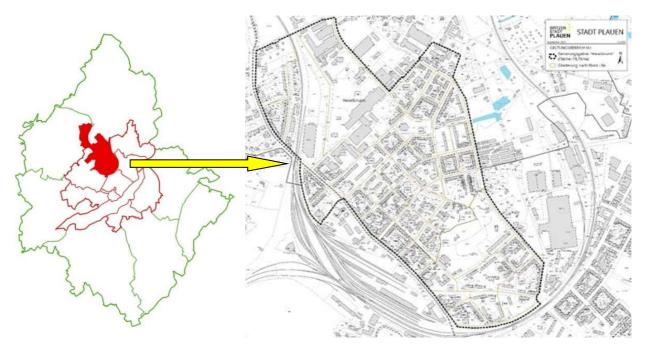


Zeppelin – Überflug 1928, Luftbild – nördliches Haselbrunn

Seit jeher ist der Stadtteil Haselbrunn aber auch gewerblich und industriell geprägt. Entscheidend hierfür waren die günstige Topografie, Bodenschätze (Alaun & Lehm) sowie die Nähe zu den Bahnanlagen. In diesem Punkt unterscheidet sich Haselbrunn zu allen anderen Plauener Vorstädten.

#### 2.2 Einordnung in die Gesamtstadt

Der Stadtteilraum<sup>1</sup> Haselbrunn ist der nördlichstgelegene Teilraum der Plauener Kernstadt. Er bildet den Übergang in den ländlich geprägten Teilräume Jößnitz und Kauschwitz/Zwoschwitz und wird durch den charakteristischen Verlauf der Bahnlinie Leipzig – Hof, die Sachsen-Franken-Magistrale, markiert. Innerhalb dieses Stadtteilraums befindet sich die Gebietskulisse WEP Haselbrunn 2023 – 2037.



Lage des Stadtteilraums Haselbrunn in der Gesamtstadt (li.) und des WEP-Gebietes innerhalb der Bahnschleife (re.)

Durch die prägende Bahnschleife bestehen hinsichtlich der Verkehrsanbindung mehrere Zwangspunkte (Brücken & Tunnel) in Richtung Innenstadt und ins Umland. Dennoch ist der Stadtteilraum über die Pausaer, Haselbrunner und Martin-Luther-Straße sehr gut an das Straßennetz angebunden. Überlegungen für eine ergänzende Nord-Ost-Spange von der B92 abzweigend in den Stadtteilraum Preißelpöhl sind langfristig im Flächennutzungsplanung und Verkehrsentwicklungsplan fixiert. Mit der Straßenbahnlinie auf der Pausaer Straße besteht zumindest für den westlichen Teil des Gebietes eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Der Stadtteil ist übergeordnet in große städtische Grünbereiche eingebunden – im Norden der Plauener Stadtwald, im Westen der Stadtpark und im Osten der Grünzug zwischen Haselbrunn und Preißelpöhl. Aufgrund der trennenden Bahnlinie ist jedoch gerade die fußläufige Erreichbarkeit oft eingeschränkt. Der Rähnisberg als höchste Erhebung (427,5 m) bildet den größten zusammenhängenden Grünbereich im Gebiet.

In Haselbrunn befindet sich laut Einzelhandelskonzept Plauens einziges Stadtteilzentrum (Kaufland-Komplex an der Morgenbergstraße). Dies beschert dem Stadtteilraum eine sehr gute Versorgungslage, führt aber auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen aus den benachbarten Stadtteilräumen.

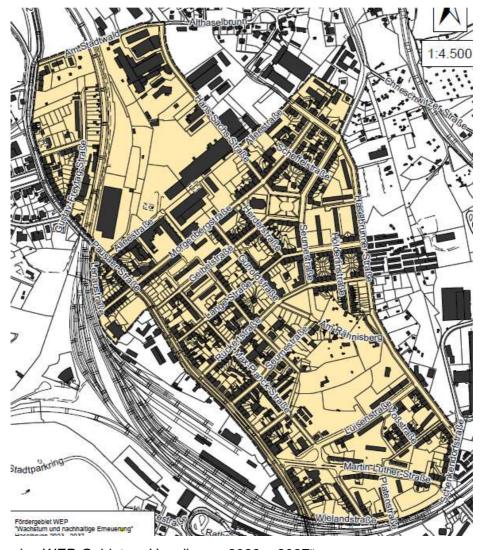
<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Der Begriff "Stadtteilraum" stellt eine Gebietskategorie dar, die bei der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Plauen 2022" (InSEK) gewählt wurde. Sie ist nicht mit den Gemarkungsgrenzen oder Abgrenzungen des Stadtteils Haselbrunn identisch.

#### 2.3 Gebietsabgrenzung

Gemäß den Vorgaben der Programmausschreibung 2023 erfolgte eine grundstücksscharfe Abgrenzung, die sich ausgehend vom südlichsten Punkt in Uhrzeigerrichtung fortsetzt:

Ecke Wieland-/Pausaer Str. (Ecke Bahndamm/Unterführung) – entlang der Häuserkante Pausaer Str. bis Höhe Geibelstr. – (gedanklich) verlängerte Geibelstr. in Richtung Bahnanlagen – entlang Lenaustr.an der Grenze zur Bahn bis zum rechen Brückenkopf stadtauswärts – entlang der Gebäudekante Pausaer Str. bis Höhe "Am Stadtwald" – linksseitig entlang der Straße "Am Stadtwald" bis zur Hans-Sachs-Str. – linksseitig entlang der Hans-Sachs-Str. bis zur Alleestr. – linksseitig entlang der Alleestr. über die Haselbrunner Str. bis an die Grundstücksgrenze der durch die Haselbrunner Str. erschlossenen Hinterhofbereiche – rechtsseitig entlang der Seumestr. bis zur Haselbrunner Str. – linksseitig entlang der Haselbrunner Str. bis zum Kreisverkehr Schenkendorfstr. – entlang der Häuserkante Schenkendorfstr. bis zur Ecke Bahndamm/Schillerbrücke – an der Bahndammkante entlang Wielandstr. bis zum Ausgangspunkt Ecke Wieland-/Pausaer Str.

Die Fördergebietskulisse "WEP Haselbrunn 2023 – 2037" umfasst mit einer Flächengröße von 78,78 Hektar in erster Linie die zentral gelegenen Kernbereich Haselbrunns. Zum 31.12.2021 lebten 4.434 Einwohner innerhalb der Gebietskulisse, das sind rund 7 % der Plauener Einwohnerschaft.



Abgrenzung des WEP-Gebietes "Haselbrunn 2023 – 2037"

## Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

Blocknummer	Beschreibung		
102460	Max-Planck-, Wieland-, Pausaer & Vordere Gellertstr.		
102470	70 Platen-, Wieland-, Max-Planck- & Martin-Luther-Str.		
102480	102480 Bahnlinie, Platen- & Martin-Luther-Str.		
102490	Vordere Gellert-, Pausaer & Martin-Luther-Str.		
102500	Max-Plank-, Martin-Luther-, Pausaer & Uhlandstr.		
102510	Voß-, Hintere Gellert-, Martin-Luther, Max-Planck- & Luisenstr.		
102520	Haselbrunner, Schenkendorf-, Martin-Luther- & Hintere Gellertstr.		
102530	Haselbrunner, Hintere Gellert-, Voß- & Luisenstr.		
102550	Haselbrunner, Luisen-, Max-Planck-Str. & Kleingartenanlage "Am Rähnisberg"		
102570	Max-Planck-, Uhland-, Pausaer & Seumestr.		
102590	Max-Planck-, Seume-, Pausaer & Rückertstr.		
202100	Krähenhügel-, Kleingartenanlagen, Max-Planck- & Seumestr.		
202110	Am Rähnisberg, KGA "Am Rähnisberg", Krähenhügel- & Seumestr.		
202130	Pausaer Str., (verlängerte) Geibelstr., Bahnlinie, Parkstr.		
202150	Max-Plank-, Rückert-, Pausaer & Lange Str.		
202160	Krähenhügel-, Seume-, Max-Planck- & Rückertstr.		
202170	Max-Planck-, Lange, Pausaer & Geibelstr.		
202180	Krähenhügel-, Rückert-, Max-Planck- & Lange Str.		
202190	Gunold-, Seume-, Krähenhügel- & Rückertstr.		
202200	Haselbrunner, Kleiststr., Am Rähnisberg, Rückertplatz, Rückertstr.		
202220	Pausaer, Park-, Lenaustr./Bahnlinie		
202230	Gunold-, Geibel-, Pausaer & Morgenbergstr.		
202240	Krähenhügel-, Lange, Max-Planck- & Geibelstr.		
202250	Gunold-, Rückert-, Krähenhügel- & Lange Str.		
202260	Rückertplatz (ohne Daten)		
202270	Krähenhügel- Morgenberg-, Pausaer & Alleestr.		
202280	Gunold-, Lange, Krähenhügel- & Geibelstr.		
202290	Seume-, Rückert-, Gunold- & Lange Str.		
202300	Hölderlin-, Rückert-, Seume- & Lange Str.		
202310	Haselbrunner, Rückert-, Hölderlin- & Lange Str.		
202330	Geländesprung Möbel "Boss", Allee-, Pausaer, Gustav-Freytag-Str. & Am Stadtwald		
202340	Hans-Sachs-, Morgenberg-, Krähenhügel-, Alleestr., GS Möbel "Boss" & Am Stadtwald		
202350	Herder-, Geibel-, Gunold- & Morgenbergstr.		
202360	Herder-, Lange, Gunold- & Geibelstr.		
202370	Seume-, Lange, Herder-, Geibelstr. & Markuskirchplatz		
202380	Haselbrunner, Jean-Paul-, Lange & Seumestr.		
202390	Haselbrunner, Lange & Jean-Paul-Str.		
202410	Gustav-Freytag-, Pausaer & Paul-Gerhardt-Str.		
202420	Markuskirchplatz (ohne EW-Daten)		
202440	Bahnlinie/Gustav-Freytag-, Paul-Gerhardt-, Pausaer Str. & Am Stadtwald		
202450	Haselbrunner, Morgenberg-, Hans-Sachs- & Alleestr.		
202460	Scheffel-, Seumestr., Markuskirchplatz, Hans-Sachs- & Morgenbergstr.		
202470	Haselbrunner, Seume-, Scheffel- & Morgenbergstr.		
202500	Seume- & Haselbrunner Str. (nur Wohnbebauung & NG an der Haselbrunner Str.		

#### 2.4 Wahl der Gebietskulisse

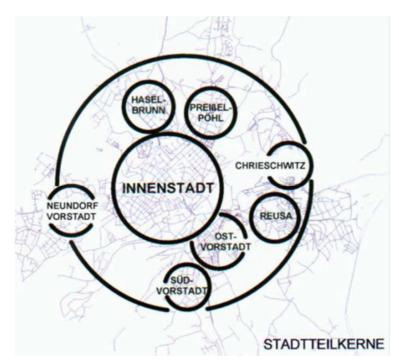
Im anvisierten WEP-Gebiet konzentrieren sich vorrangig städtebauliche, funktionale, wirtschaftliche und infrastrukturelle Problemlagen. Besonders die hohen Leerstandszahlen und die Vielzahl vorhandener baulicher Brachen waren letzten Endes ausschlaggebend bei der Wahl des angestrebten Förderprogramms. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Vorbereitende Untersuchung (VU). Hier heißt es im abschießenden Fazit auf Seite 66:

"Darüber hinaus wird vorgeschlagen, das gesamte Untersuchungsgebiet als Fördergebiet im Städtebauförderprogramm WEP (Wachstum und nachhaltige Erneuerung) auszuweisen und stufenweise zu beantragen sowie Haselbrunn und die Gebietskulissen für die EU-Förderprogramme EFRE und ESF 2021-2027 aufzunehmen."

Die Empfehlung, dass gesamte Untersuchungsgebiet aufzugreifen und im Städtebauförderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)" auszuweisen, wird hiermit umgesetzt. Somit bietet sich die Chance, die umfangreichen Untersuchungsergebnisse sowie die Erkenntnisse der Beteiligungsverfahren 1:1 in das erforderliche Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) übernehmen zu können. Dies wiederum führt zu einer beträchtlichen Zeiteinsparung, so dass eine Beantragung zur Neuaufnahme des Gebietes bereits zum 31. Januar 2023 angestrebt wird. Auf eine stufen- bzw. teilweise Beantragung wird jedoch verzichtet.

Durch die Inanspruchnahme mehrerer Förderprogramme und deren Gebietsüberlagerung können die verschiedenen Instrumente der Stadterneuerung aufeinander abgestimmt zur Anwendung kommen. Dabei eröffnet sich u. a. durch die Möglichkeit zur Kumulierung die Chance für die Stadt Plauen, ihren Eigenanteil an bestimmten Maßnahmen auf ein Minimum zu senken. Damit würde sich parallel auch der Handlungsspielraum der Stadt erhöhen.

## 2.5 Ableitung und Bezug zum InSEK "Plauen 2033"



In den erfolgten Fortschreibungen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) "Plauen 2033"(Fachkonzepte "Städtebau & Denkmalpflege" und "Wohnen") wurde deutlicher als bisher die Zielstellung herausgearbeitet, dass neben dem Entwicklungsschwerpunkt "Innenstadt" auch die historisch gewachsenen Stadtteilkerne im Fokus der kommenden Jahre stehen sollen.

Quelle: Stadt Plauen, Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege" im Rahmen der InSEK-Fortschreibung "Plauen 2033" in seiner Fassung vom 30.04.2019, Seite 47

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

Neben der Plauener Ostvorstadt (Gebietskulisse im Modellvorhaben des Bundes zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung) bildet nun die Beantragung des StadtteilraumsHaselbrunn zur Neuaufnahme in das Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)"den zweiten Schritt zur Umsetzung des InSEK-Ziels.

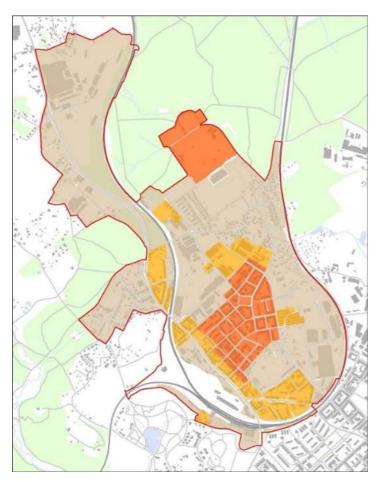
Der künftige Handlungsbedarf für Plauen im Bereich der Stadtentwicklung besteht laut <u>Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege"</u> in der Schaffung von nachhaltigen Strukturen und Angeboten, welche aus dem notwendigen Stadtumbauprozess bedingt durch den demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturwandel resultieren. Einhergehend mit diesem Handlungsbedarf werden in Kapitel 2.1 folgende **generellen fachlichen Zielstellungen** genannt:

- Die historisch gewachsenen kernstädtischen Stadtteilräume Haselbrunn, Preißelpöhl, Stadtzentrum, Neundorfer Vorstadt, Ost- und Südvorstadt sowie Reusa und Chrieschwitz bilden das Gerüst der Stadtstruktur von Plauen. Sie gilt es vordergründig zu erhalten, zu sanieren und weiter zu entwickeln.
- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots in langfristig stabilen und nachgefragten Wohnlagen, welches der Bedarfslage aller Alters- und Einkommensgruppen gerecht wird
- Vordringlicher Rückbau und Umnutzung von Wohnraum in stark belasteten Quartieren mit hohem Wohnungsleerstand und Brachenanteil sowie mittel- und langfristig ohne realistische Vermarktungsperspektiven zugunsten gewerblicher Ansiedlungen oder/und einer stärkeren Durchgrünung bzw. Grünvernetzung
- Bindung und Zuzugsförderung junger Familien durch Nutzung aller zur Verfügung stehenden Potenziale moderner Wohnformen im innerstädtischen Bereich unter Beachtung der ÖPNV Anbindung
- Zwischen den historisch gewachsenen Stadtteilräumen sind unter Nutzung topografischer Gegebenheiten, Grünstrukturen als vernetzte Grünzüge für den ökologischen Ausgleich zu überbauten Flächen und für Erholungsfunktionen zu entwickeln.
- Nachhaltiger Erhalt und unmittelbare Wiedernutzbarmachung prägender Einzeldenkmale und deren Umgebung zur Bewahrung des kulturellen Erbes und Bildung städtebaulicher Dominanten

#### Abschließend wird für den Stadtteilraum Haselbrunn empfohlen:

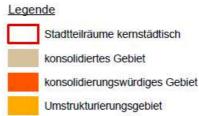
- mittelfristige Ausweisung als Stadtumbaugebiet (heute WEP-Gebiet)
- Einzelfallstudie zum Umstrukturierungsbereich an der Pausaer Straße
- Begleitung der Konzeptumsetzung mit mehreren Stadtteilkonferenzen
- Hinterlegung des F\u00f6rdergebietes mit einer Sanierungssatzung
- Hinterlegung des F\u00f6rdergebietes mit einem nichtinvestiven F\u00f6rderprogramm aus dem Sozialbereich (z. B. ESF, Biwaq)

Laut Kapitel 3.1 des <u>Fachkonzeptes "Wohnen"</u> sollen sich die Schwerpunkte für Rück- und Umbauprozesse in Zukunft auf Wohnquartiere entlang der Hauptverkehrsstraßen, der Bahntrassen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu brachliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben, auf Einzel- und Randlagen ohne ÖPNV-Anschluss und Infrastrukturausstattung sowie auf Wohnquartiere mit Imageproblemen konzentrieren. Das geplante WEP-Gebiet weist einen Großteil dieser Gebietslagen auf, so dass man in Haselbrunn von einem überdurchschnittlich hohem Rück- und Umbaupotenzial ausgehen kann.



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze im Stadtteilraum Haselbrunn (Plan D6)

Oberstes Ziel in Haselbrunn ist die Stärkung und Aufwertung des historisch gewachsenen Kernbereiches um die Markuskirche. Gleichzeitig gilt es, die Transformationsprozesse in den Umstrukturierungsgebieten im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gesamtentwicklung Haselbrunns voranzutreiben.



Quelle: Stadt Plauen, Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege" im Rahmen der InSEK-Fortschreibung "Plauen 2033" in seiner Fassung vom 30.04.2019

Laut Fachkonzept "Wohnen" besteht das Ziel der Aufwertungsmaßnahmen in der Herstellung von positiven harten und weichen Standortfaktoren, um junge und gut ausgebildete Menschen in der Stadt zu halten und weiteren Zuzug in allen Altersgruppen zu generieren, explizit durch:

- ein attraktives Arbeitsplatzangebot mit leistungsgerechter Entlohnung
- günstigen und schnellen Verkehrsanbindungen, besonders über den SPNV
- leistungsfähiger Infrastrukturausstattung mit den Schwerpunkten Bildung, Forschung, Kultur & Medizin
- landschaftlicher Vielfalt und grünen Stadtstrukturen

Auf Basis der sich in den beiden Fachkonzepten der InSEK-Fortschreibung herauskristallisierten Handlungsschwerpunkten wurde die Fördergebietskulisse für das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) in seiner Abgrenzung herausgearbeitet.

#### 2.6 Ausgangssituation

Haselbrunn ist ein traditioneller Wohnstandort. Die Bebauungsstruktur weist eine strenge Quartiersbebauung im Gründerzeit- und Jugendstil auf. Vereinzelt findet man Baustile der 1920er und 1930er Jahre. Durch Kriegszerstörungen am Ende des Zweiten Weltkrieges wurde die Quartierstruktur teilweise aufgelöst und es entstanden in den 1960er Jahren zahlreiche Gebäude in Blockbauweise, die in offener Zeilenstruktur errichtet wurden. Teilweise wurden die Grenzen der Quartiersbebauung aufgenommen, in anderen Bereichen ging die ehemalige Struktur vollkommen verloren.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

Die Innenbereiche der Quartiere sind unterschiedlich stark überbaut. Hier befinden sich Nebengebäude der Wohnhäuser, aber auch gewerblich genutzte bzw. ehemals genutzte Objekte. Im nördlichen Bereich ist das Gebiet von industrieller und gewerblicher Bebauung geprägt. Hier waren ehemals Großbetriebe angesiedelt. Heute finden wir großflächigen Einzelhandel, Autohäuser, Bildungseinrichtungen und Dienstleistungsangebote.

Haselbrunn verfügt über zwei Schulen, die Grundschule "Friedrich Rückert" mit Schulhort" und die Friedrich-Rückert-Oberschule sowie zwei Kindertagestätten, die Kita "Am Rähnisberg" und die Kita "Mäuseburg" an der Haselbrunner Straße. Die Markuskirche als markantes, im neobyzantinischen Stil errichtetes Gebäude des Stadtteils wurde 1910 bis 1913 errichtet. Im Krieg, wie zahlreiche andere Gebäude zerstört, wurde die Kirche in den Nachkriegsjahren wiederinstandgesetzt.

Mit dem "Rähnisberg" hat Haselbrunn aber auch einen markanten Grünbereich. Hier befinden sich zwei Kleingarten-Anlagen sowie ein Sportplatz. Besonders augenfällig ist der Geländesprung zwischen Sportplatz und Kleingartenanlage. Dieser ist auf ein Geotop, die "Felswand Sportplatz Rähnisberg" zurückzuführen. Weitere Kleingartenanlagen befinden sich im Bereich Pausaer Straße – Am Stadtwald – Gustav-Freytag-Straße und Bahnlinie sowie östlich und westlich ans Gebiet angrenzend. Im Norden grenzt der Stadtwald an das Untersuchungsgebiet an, nordwestlich gelegen das Syratal. Als geschützter Landschaftsbereich ist die Seumestraße ausgewiesen und die unter Schutz stehende Gemeine Esche an der Rückertschule ist als Naturdenkmal erfasst.

## Betrachtung der einzelnen Teillagen

Für die teilräumliche Beschreibung der Ausgangslage wird auf die Gliederung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zurückgegriffen:

Teilbereiche I	Wielandstraße - Kreisverkehr Schenkendorfstraße - Haselbrunner Straße -	
Luisenstraße – Max-Planck-Straße –Wielandstraße		

- Teilbereich II Luisenstraße Haselbrunner Straße Kleingartenanlage Weidmannruh Am Rähnisberg Sportplatz Kleingartenanlagen am Rähnisberg Max-Planck-Straße Luisenstraße
- Teilbereich III Rähnisberg nördlich der Kleingartenanlagen Augustusstraße Kleiststraße Haselbrunner Straße Seumestraße (Hinter Haus-Nr. 81) bis Alleestraße Alleestraße nördlich Gründerzeitbebauung Hans-Sachs-Straße / Morgenbergstraße Morgenbergstraße (westlich Haus-Nr. 10) Max-Planck-Straße Rückertstraße Krähenhügelstraße
- Teilbereich IV Wielandstraße Max-Planck-Straße Fußweg Rähnisberg östlich der Kleingartenanlagen Krähenhügelstraße Rückertstraße Max-Planck-Straße (östlich Morgenbergstraße 8) Alleestraße Lenaustraße südlich Pausaer Straße 99 Pausaer Straße Wielandstraße
- Teilbereich V Morgenbergstraße nördlich Gründerzeitbebauung Hans-sachs-Straße / Morgenbergstraße Hans-sachs-Straße Am Stadtwald Bahnlinie Pausaer Straße Alleestraße Morgenbergstraße
- Teilbereich VI Bahnlinie Am Stadtwald Pausaer Straße



Mit den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sind die Quartiersstrukturen im südlichen Haselbrunn, angrenzend an die Bahnlinie bis zur Luisenstraße verloren gegangen. Hier ist der Anteil von in den 60er Jahren entstandenen Gebäuden in Blockbauweise überwiegend. Nur an der Schenkendorfstraße und der Voßstraße sind die Gebäude der Gründerzeit erhalten geblieben. Mit der Martin-Luther-Straße als Hauptverkehrsstraße ist zudem eine Verkehrsbelastung zu verzeichnen, die zu einem hohen Leerstand von Wohnungen in diesem Bereich beiträgt.







Hoher WE-Leerstand an der Martin-Luther-Str.



Nördlich der Luisenstraße schließen sich Kleingartenanlagen, der Sportplatz und kleine Gewerbebetriebe in Richtung Haselbrunner Straße an. Dieser relativ große Grünbereich ist außerdem Standort für die zwei Kindertagesstätten, die Kita "Mäuseburg" und die Kita "Am Rähnisberg". Diese verfügen jeweils über einen großen Gartenbereich. Störend wirken die Reihengaragenanlagen an der Max-Planck-Straße.



Grünbereiche am Rähnisberg



zahlreiche, ungeordnete Garagenanlagen



Quartiersstrukturen werden ab der Seumestraße wieder prägender, wobei aufgrund der Kriegszerstörungen, aber auch infolge des Rückbaus desolater Bausubstanz keine geschlossenen Bebauungsstrukturen mehr zu finden sind. Blockinnenbereiche sind häufig mit Nebengebäuden überbaut. Zum Teil werden diese gewerblich genutzt, oft jedoch handelt es sich um leerstehende Objekte. Zu DDR-Zeit sind in Baulücken oft Garagen, teilweise ganze Garagenkomplexe entstanden, die von den Bewohnern der anliegenden Wohnbebauung genutzt wurden und werden. Im Gegensatz zu den Gründerzeitquartieren befindet sich nahe der Haselbrunner Straße, in der Augustusstraße eine kleine Siedlung

von Einfamilien-Reihenhäusern, die bereits in den 1920er Jahren errichtet wurden.





Im Kerngebiet wechseln sich die unterschiedlichsten Baualtersklassen und Blockstrukturen ab.



Negative Auswirkungen auf das Gebiet hat insbesondere die Pausaer Straße - Bundesstraße 92. Die hohe Verkehrsbelastung führt zu einem überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand, der vielfach zu einem kompletten Leerstand der Gebäude führt. Dies hatte in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Rückbaumaßnahmen in den geschlossenen Blockrandbebauungen der Gründerzeit zur Folge. Verschiedenste Bemühungen der Stadt die Baulücken zu verhindern, haben nicht zum gewünschten Erfolg geführt.





Das hohe Verkehrsaufkommen an der B92 befördert den WE-Leerstand und baulichen Verfall.



Im Untersuchungsgebiet bildet die Morgenbergstraße eine weitere Grenze der Bebauungsstrukturen, aber auch der Nutzung. Die Wohnbebauung ist hier eher untergeordnet, das Gewerbe, Bildungseinrichtungen und großflächiger Einzelhandel sind vorherrschend. In Gebäuden ehemaliger Großbetriebe haben sich kleine und mittlere Unternehmen angesiedelt und auch Autohäuser haben hier ihren Firmensitz gefunden. Neben der hohen Verkehrsbelastung durch die B 92, Pausaer Straße sowie die Bahnlinie wirken sich auch gewerbliche Nutzungen in Quartieren mit Wohnbebauung negativ auf die Gebäude aus. Hier ist ein erhöhter Leerstand zu verzeichnen.





Der Teilbereich nordwestlich der Morgenbergstraße ist klar gewerblich geprägt.



Nördlich der Bahnlinie bis zur Straße "Am Stadtwald" ist weitere Wohnbebauung zu verzeichnen, die in das Untersuchungsgebiet einbezogen wurde. An ein fast geschlossenes Wohnquartier schließen sich mehrere kleine Gartenanlagen an, die durch Wohnbebauung aus den 1960er Jahren unterbrochen werden und bereits um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhäuser "Am Stadtwald".



Wohnbebauung am Wartburgplatz



Wohnbebauung am Stadtwald

## 3. Bestandsanalyse

Basis der Bestandsanalyse ist die Vorbereitende Untersuchung (VU) zur Ausweisung des Sanierungsgebietes Haselbrunn. Das Untersuchungsgebiet und die WEP-Gebietskulisse sind deckungsgleich. Da die VU vom VI. Quartal 2021 bis zum III. Quartal 2022 stattfand, kann auch auf eine Datenaktualisierung verzichtet werden. Dennoch werden stichprobenartig das Datenund Informationsmaterial geprüft. Bei den Quellenangaben wird i. d. R. auf die ursprüngliche Quelle verwiesen.

## 3.1 Demografie und Sozialstruktur

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Plauen ist bereits seit Ende der 80er Jahren rückläufig (Ausreisewelle). Trotz mehrerer Eingemeindungen und stabilen Wanderungsgewinnen sank die Einwohnerzahl von 77.000 (1990) auf rund 64.000 (2021). Diese Entwicklung geht auch am Stadtteilraum Haselbrunn nicht vorbei.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt und WEP-Gebiet Haselbrunn 2006 – 2021

	2006	2009	2012	2015	2018	2021
Gesamtstadt	67.799	65.507	64.586	65.706	65.421	63.966
Gesamisiaui	100,0 %	96,6 %	95,3 %	96,9 %	96,5 %	94,3 %
WEP Haselbrunn 2023 - 2037	4.885	4.728	4.578	4.602	4.575	4.480
WEI Haseibidiii 2023 - 2037	100,0 %	96,8 %	93,7 %	94,2 %	93,7 %	91,7 %
Ausländer in Haselbrunn (absolut)	109	70	100	310	357	506

Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, Melderegister, 31.12.2021

Gegenüber der Entwicklung in der Stadt Plauen zeigt sich in Haselbrunn ein deutlich höherer Einwohnerverlust im abgebildeten Zeitraum. Allein seit 2006 ist die Einwohnerzahl um 8,3 % zurückgegangen. Dies ist der höchste Verlust aller kernstädtischen Teilräume.

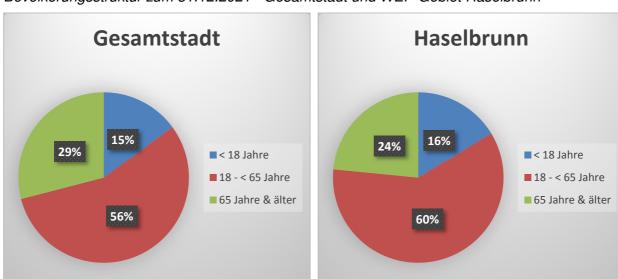
Für Haselbrunn ist eine Entwicklung in den letzten Jahren besonders auffällig. Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung hat sich nach einem Absinken von 2007 bis 2012 ab 2013 überdurchschnittlich erhöht. Mit aktuell 11,3 % liegt er über dem gesamtstädtischen Schnitt von 10,7 %. Auch ein Überschuss an weiblicher Bevölkerung (52,0 % im Jahr 2006) hat sich ins Gegenteil verkehrt (48,9 % im Jahr 2021).

#### Bevölkerungsstruktur

Entsprechend der allgemeinen Entwicklungen ist sowohl in der Stadt Plauen als auch in Haselbrunn der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung relativ hoch. Noch 1999 lag deren Anteil in Plauen bei 18,2 %, während er bis 2021 auf 29,1 % stieg. Haselbrunn verzeichnet mit 23,7 % einen deutlich geringeren Anteil in dieser Altersgruppe. Der Hauptgrund hierfür ist jedoch die Tatsache, dass in Haselbrunn keine größere Einrichtung der Altenbetreuung bzw. ähnliche Wohnform existiert.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen differiert in wesentlich geringerem Umfang. 1999 betrug der Anteil der bis unter 18-Jährigen in Plauen 15,9 %. 2021lag er bei 15,0 %. Der Hauptgrund liegt hierbei beim Familiennachzug geflüchteter Personen sowie deren höherer Fertilität. In Haselbrunn liegt der Anteil der unter 18-Jährigen bei 16,1 %.

Größere Unterschiede sind in der Altersgruppe von 18 bis unter 65 Jahre zu verzeichnen. Während 1999 noch 65,9 % der Gesamtbevölkerung in diese Altersgruppe fiel, sind es jetzt noch 56,0 %, in Haselbrunn 60,2 %. Dies lässt erkennen, dass in Haselbrunn der Anteil jüngerer und berufstätiger Menschen etwas höher ist, als im gesamten Stadtgebiet.



Bevölkerungsstruktur zum 31.12.2021 - Gesamtstadt und WEP-Gebiet Haselbrunn

Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, Melderegister, 31.12.2021

## Bevölkerungsbewegung

Auch die Bevölkerungsbewegungen (natürlich & räumlich) geben Auskunft über die demografische Situation. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die räumlichen Bewegungen – Zu- und Wegzüge.

Räumliche l	Bevölkerungsbewegung .	2021
-------------	------------------------	------

Räumliche Bevölkerungsbewegung (Gesamtbilanz)	- 42
Außenwanderungssaldo <sup>2</sup>	- 8
Zuzüge Außenwanderung	244
Wegzüge Außenwanderung	252
Binnenwanderungssaldo <sup>3</sup>	- 34
Zuzüge Binnenwanderung	329
Wegzüge Binnenwanderung	363

Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, Melderegister, 31.12.2021

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Außenwanderung = Bewegungen zwischen WEP-Gebiet und Gebieten außerhalb der Stadt Plauen

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Binnenwanderung = Bewegungen Zwischen WEP-Gebiet und anderen Stadtgebieten Plauens

Die Stadt Plauen verzeichnete im Jahr 2021 Wanderungsgewinne von 255 Einwohnern über die Außenwanderung (Binnenwanderung = 0). Dies ist im geplanten WEP-Gebiet nicht der Fall. Sowohl im Außenwanderungs- als auch im Binnenwanderungssaldo weist für Haselbrunn Einwohnerverluste aus. Dabei liegt die Binnenwanderung deutlich über der Außenwanderung. Das heißt, es suchen immer mehr Haselbrunner innerhalb der Stadtgrenzen einen neuen Lebensmittelpunkt, als dies umgekehrt der Fall ist.





Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, Melderegister, 31.12.2021

Diese Entwicklung war leider auch in den zurückliegenden Jahren zu beobachten. Haselbrunn ist somit einer der wenigen Stadtteilräume Plauens, in dem es nicht gelingt, über Wanderungsgewinne den ohnehin negativen natürlichen Bewegungssaldo aus Geburten und Sterbefällen zu kompensieren bzw. zu minimieren. Im Gegenteil: Die Negativentwicklung wird verstärkt und sorgt letztendlich dafür, dass Haselbrunn bei der Einwohnerentwicklung deutlich hinter der Gesamtstadt zurückfällt.

#### Sozialstruktur

Die Stadt Plauen liegt zum Stichtag 31.12.2020 mit einer SGB-II-Quote von 10,7 % über der Vergleichsquote des Freistaates Sachsen mit 8,0 %. Dennoch ist gegenüber dem Jahr 2010 eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Auf gesamtstädtischer Ebene erklärt sich diese Entwicklung der statistischen Indikatoren neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Teilen auch durch die alternde Bevölkerung, da über 65-Jährige nicht mehr in der Arbeitslosenstatistik erfasst werden. Vermehrt gehen zudem Personen in den Ruhestand, die nach der Wiedervereinigung von 1990 größere Lücken im Lebenslauf aufweisen.

Bei Betrachtung der sozialen Indikatorik fallen zwei Punkte negativ auf: Arbeitslosenquote und Personen in Bedarfsgemeinschaften. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 mit über15 % deutlich höher als der gesamtstädtische Schnitt (9,35 %). Gleichzeitig kann aber auch festgestellt werden, dass der Anteil der Langzeitarbeitslosen gegenüber der Gesamtstadt deutlich geringer ausfällt.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept "Haselbrunn 2023-2037" Stadt Plauen, GB II, FG Stadtplanung & Umwelt

Der zweite Negativpunkt sind die Personen in Bedarfsgemeinschaften. Auch hier liegt die Quote mit annähernd 13 % erheblich über dem Schnitt der Gesamtstadt (7,9 %). Besonders Single-Bedarfsgemeinschaften sind hierfür verantwortlich. Erfreulich ist hingegen, dass der Anteil an Kindern und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften unter dem städtischen Schnitt liegt.

Wichtige Indikatoren der Sozialstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt

Indikator			WEP Haselbrunn 2023 - 2037	Gesamtstadt
Sozialv	ersicherungspflichtig Beschäftigte	gesamt*	1.698	24.909
dovon	unter 25 Jahre alt	absolut	191	2.305
davon	unter 25 Janre alt	Anteil in %	11,25	9,25
	chan chancablescene Bezufeeusbildung	absolut	172	1.979
	ohne abgeschlossene Berufsausbildung	Anteil in %	10,13	7,94
	oussellis Olish govingfügig Dooghöftigte	absolut	138	2.071
	ausschließlich geringfügig Beschäftigte	Anteil in %	8,23	8,31
	arbeitslos	absolut	258	2.332
	arbeitsios	Anteil in %	15,19	9,35
Arbeits	ose	gesamt	258	2.332
dovon	im Rechtskreis SGB II	absolut	185	1.581
davon		Anteil in %	71,71	67,80
Im Rechtskreis SGB III		absolut	73	751
		Anteil in %	28,29	32,20
ahna ahasashlasasna Barufasushilduna		absolut	107	964
	ohne abgeschlossene Berufsausbildung		41,47	41,34
Bedarfs	gemeinschaften	gesamt	336	2.825
doves	allain auriah auda Dadaufasa mainaah aftau	absolut	60	493
davon	alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften	Anteil in %	17,86	17,45
Person	Personen in Bedarfsgemeinschaften		566	5.061
	Anteil an der Gesamtbevo	ölkerung in %	12,63	7,91
dover	Kinder unter 18 Jahren	absolut	161	1.581
davon	Kinder unter 18 Jahren	Anteil in %	28,45	31,24
Anteil an der gesamten Alterso		sgruppe in %	13,63	16,53

Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, Melderegister, Dez. 2021 (\* Sep. 2021)

Die soziale Komponente sollte jedoch nicht allein an der Indikatorik bemessen werden. Im Stadtteilraum Haselbrunn hat sich bereits seit längerer Zeit die vom Verfassungsschutz beobachtete rechte Splitterpartei "Der III. Weg" niedergelassen. Diese bietet u. a. auch diverse Alltagshilfen und Sozialleistungen an (z. B. Kleiderspenden, kostenlose Suppenküche, Hausaufgabenhilfe). Der ideologischen Sichtweise und der oftmals unterschwelligen Beeinflussung der verschiedenen Zielgruppen sollte, besonders hinsichtlich der Kinder und Jugendlichen, ein Riegel vorgeschoben werden, um somit auch dem Image des Stadtteilraums eine positivere Ausstrahlung zu verleihen.

#### 3.2 Städtebau und Denkmalpflege

Städtebaulich stark geprägt ist der Stadtteilraum Haselbrunn durch die Markuskirche mit dem Markuskirchplatz. Dieser Bereich bildet mit seinem Grün einen wichtigen Punkt des sozialen Lebens und das Zentrum im Quartier. Insbesondere der Teilbereich zwischen Kirche könnte jedoch noch mehr den Anforderungen der unterschiedlichen Altersgruppen entsprechen und vielfältige Betätigungsmöglichkeiten bieten. Derzeit ist es ein Teil einer Durchfahrtsstraße, auf der geparkt werden kann.

Der Rückertplatz als städtebauliches grünes Verbindungsglied vom Markuskirchplatz hin zum Rähnisberg besitzt hohen Handlungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung und nachhaltigen Erhaltung als Grün-/Parkfläche. Direkt neben der Friedrich-Rückert-Grund- und -Oberschule gelegen, wird er aktuell mehr als Pausenhof und Hundespielplatz genutzt. Dies wurde auch im Rahmen der Bürgerbefragung immer wieder benannt. Die historische Wegestruktur des Parks ist aktuell nicht ablesbar, Verweilmöglichkeiten und Abfallbehälter (auch für Hundekot) fehlen.





Grünanlage "Markuskirchplatz"

Grünanlage "Rückertplatz"

Haselbrunn ist von einer sehr differenzierten Bebauungsstruktur geprägt. Vollständig geschlossene Quartiere in Blockstruktur sind kaum noch zu finden. In den durch den Zweiten Weltkrieg aufgerissenen Gründerzeitquartieren wurde in den 1960er Jahren in Blockbauweise nachverdichtet. Dabei wurde wenig auf die alte Blockstruktur der Quartiere geachtet. Diese Gebäude, die sich im Eigentum der beiden Plauener Wohnungsunternehmen –Wohnungsgenossenschaft Plauen e.G. (AWG) und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH (WbG)– befinden, haben einen guten Bauzustand.





Nur selten kommt der Glanz der Gründerzeitbebauung zur Geltung (Geibelstr., li.). Viel häufiger finden sich zerrissene Strukturen mit baulichen Brachen durchsetzt (Lange Str., re.)

Die erhalten gebliebenen Blockquartiere weisen in vielen Bereichen eine attraktive Bebauung auf. Die Architektur der Gründerzeit ist hier besonders gut ablesbar. Diese Gebäude sind meist 4-5-geschossig einschließlich ausgebautem Mansarddach. Neben sehr gut sanierten Objekten stehen häufig unsanierte Gebäude. Die wertvolle Bausubstanz sollte unbedingt erhalten werden. Teilweise ist der Bauzustand jedoch so schlecht, dass ein Abbruch in Erwägung gezogen werden muss. Deutliche Ausnahmen im zentralen Bereich von Haselbrunn bilden die Bebauungen an der Lange Straße zwischen Max-Planck- und Krähenhügelstraße mit einer 2-geschossigen Bebauung sowie an der Augustusstraße. Im Zeitraum von 1900 bis fast 1960 wurden hier 2-geschos-sige Einfamilien-Reihenhäuser errichtet.





Die beiden Standorte der Einfamilien-Reihenhäuser bilden gleichzeitig auch die nahezu einzigen Standorte für selbstgenutztes Wohneigentum.

Störend wirken sich die innenliegenden Gewerbebetriebe in den Quartieren aus. Besonders die ehemalige Sanitärtechnik an der Max-Planck-Straße, ein leerstehender Gebäudekomplex, wirkt sich sehr negativ auf das Stadtbild aus. Aber auch kleinere gewerbliche Anlagen, Autowerkstätten, Auto An- und Verkauf, Handels- und Lagergebäude wirken störend auf das Wohnumfeld.







Gewerbebrache in der Morgenbergstraße

Im Bereich zwischen Wielandstraße und der Luisenstraße hat sich die Bebauung durch die Kriegseinwirkungen gravierend geändert. Hinzu kommt die Änderung der Verkehrsführung. Die Martin-Luther-Straße wurde neu angelegt und durchschneidet einen relativ kleinen Bereich des Gebietes. Durch das hohe Verkehrsaufkommen erhöht sich die trennende Wirkung noch einmal. Bauliche Ergänzungen der 1960er Jahre wurden auch hier mit Gebäuden in Blockbauweise realisiert. Obwohl der Sanierungsgrad der Gebäude gut ist, stehen viele Gebäude komplett

leer. Dies ist für die Eigentümer wirtschaftlich nicht tragbar, so dass es in diesem Bereich weiter zu erheblichen Veränderungen im Stadtbild durch den geplanten Rückbau kommen wird.





Schwer vermietbare WE-Bestände an der Martin-Luther-Straße (li.) und Wielandstraße (re.)

Im nördlichen Bereich des Gebietes befinden sich wichtige Gewerbeflächen. Diese sind bereits mit der Entwicklung des Gebietes entstanden. Die Struktur der Bebauung ist in diesem Bereich von großen typisch gewerblichen Baukörpern geprägt. Das Einkaufszentrum "Kaufland" mit seinen rund 7.000 m² Verkaufsfläche sowie weiteren Büro- und Bildungsflächen ist von großer Bedeutung. Im Areal nördlich der Morgenbergstraße befinden sich außerdem weitere Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Autohäuser und kleinere Handwerksbetriebe. An der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich das Kulturzentrum "Alte Kafferösterei". Der Verein "Kulturzentrum Alte Kafferösterei e. V." macht sich stark für ein möglichst breit gefächertes Kunst- und Kulturangebot in Haselbrunn und für die gesamte Stadt Plauen.

#### Straßenraum und öffentliche Freiflächen

Die Straßen im Fördergebiet sowie der gesamte öffentliche Raum, haben in Haselbrunn nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Straßen und Gehwege befinden sich größten Teils in einem mittelmäßigen bis schlechten Zustand. Anders die Bundesstraße B 92 (Pausaer Straße) sowie die Staatsstraße S 297 (Martin-Luther-Straße). Diese Magistralen wurden komplett ausgebaut. Straße, Gleisbett der Straßenbahn und Gehwege sind saniert, Baumscheiben wurden eingeordnet. Dies wirkt sich jedoch nicht positiv auf das Wohnumfeld aus, da die hohe Verkehrsbelastung das Gegenteil bewirkt. Zudem ist ein Großteil des Straßenbegleitgrüns zwischenzeitlich eingegangen.





Gut ausgebaute Hauptstraßen (li.) & schlechte Nebenstraßen (re.) charakterisieren das Gebiet.

In einem guten Zustand befindet sich außerdem ein Teil der kommunalen Straßen: die Haselbrunner Straße, die Max-Planck-Straße sowie einzelne Straßenabschnitte von Allee-, Rückertund Seumestraße. Diese Straßenräume verfügen über keinerlei Bäume oder sonstiges Straßenbegleitgrün. Die vorhandenen Stellplätze befinden sich größtenteils längs der Straßen, soweit kein Parkverbot ausgeschildert ist.





Trotz vieler Garagenanlagen parken viele Pkw im öffentlichen Verkehrsraum.

Die einzigen öffentlichen Grünanlagen sind der Markuskirchplatz, der Rückertplatz sowie eine größere Rückbaufläche an der Wielandstraße (ehemals Hydrauflex). Seit einigen Monaten gibt es eine Klimainsel an der Pausaer Straße und eine Schmetterlingswiese an der Wielandstraße – beides auf ehemaligen Rückbauflächen. Daneben sorgen unbebaute Grundstücke mit Bäumen und Wildanflug, kleine Vorgärten, begrünte Innenhöfe und die Kleingartenanlagen für "Grün" im Gebiet.

## **Denkmalpflege**

Von den ehemals 117 Denkmalen im WEP-Gebiet "Haselbrunn 2023 – 2037" mussten seit 1990 acht Gebäude aufgrund des desolaten Bauzustandes rückgebaut werden. Somit befinden sich aktuell laut Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege 109 Hauptgebäude in Haselbrunn, die als Kulturdenkmale gemäß des Sächsischen Denkmalschutzgesetztes eingestuft sind.







Gefährdete Denkmale an der Pausaer Straße (von links: Nr. 52, Nr. 54 & Nr. 112)

Von den unter Denkmalschutz stehenden Objekten sind elf Gebäude derzeit in die Bauzustandsstufe 3 und drei Gebäude, an der Martin-Luther-Straße und an der Pausaer Straße gelegen, in die Bauzustandsstufe 4 einzuordnen.



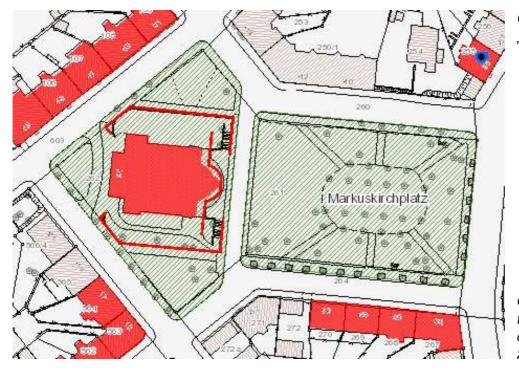




Die erhaltene Denkmalbebauung der Gründerzeit lässt den einstigen Glanz erahnen.

Auf den Erhalt der bestehenden Denkmalobjekte ist besonderes Augenmerk zu legen. Die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude ist unter Beachtung der Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde behutsam durchzuführen. Die Denkmalbehörden sind frühzeitig bei der Vorbereitung der Baumaßnahmen einzubeziehen. Nur, wenn der Bauzustand und die Nutzung wirtschaftlich keine Sanierung mehr zulassen, kann in Abstimmung mit der Denkmalbehörde die Möglichkeit eines Rückbaus geprüft werden.

Neben den Einzeldenkmalen sind der Markuskirchplatz und die Grünflächen um die Markuskirche als Gartendenkmal ausgewiesen.



Gartendenkmal "Markuskirchplatz"

Quelle: Geoinformationssystem (GIS) der Stadt Plauen, 2022

#### 3.3 Gebäude- und Wohnsituation

Die Grundstücks- und Gebäudedaten wurden auf der Grundlage der aktuellen Gebäudedatenbank der Stadt Plauen, mittels Begehung des Gebietes durch den Auftragnehmer der VU Ende 2021 und mit Hilfe der durchgeführten Eigentümerbefragung erstellt. Die erhobenen Daten liegen in ihrer Gesamtheit, aber auch quartiersspezifisch vor.

#### Gebäudebestand

Im Rahmen der Gebäudeerhebung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden sämtliche Hauptgebäude sowie die einsehbaren Nebengebäude erfasst, fotografisch dokumentiert und der Bauzustand augenscheinlich bewertet. Bei dieser Vorgehensweise – ohne eine Besichtigung des Gebäudeinneren – wurde die Nutzung, der Leerstand und der Sanierungsbedarf festgestellt. Insgesamt wurde über die Begehung 678 Gebäude innerhalb der Gebietskulisse erfasst und entsprechend bewertet. Es dominieren dabei die Hauptgebäude mit 624 Objekten (92 %). Die restlichen 8 % entfallen auf die Nebengebäude, die zum Teil auch schwer einsehbar in den nicht zugänglichen Innenhofbereichen lagen.

#### Bauzustand

Bei der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude augenscheinlich hinsichtlich ihres äußeren Bauzustandes begutachtet. Dabei wurden sie in vier Zustandsstufen eingeordnet:

1 – sehr guter Zustand 2 – geringe Mängel	Es besteht kein Handlungsbedarf. Hier sind geringe finanzielle Aufwendungen für die Verbesse-
	rung und den Erhalte der Gebäudesubstanz erforderlich.
3 – schwere Mängel	Der Aufwand für die Verbesserung und den Erhalt der Gebäu-
	desubstanz ist in einem mittleren Maße erforderlich. Die Bau-
	kosten bewegen sich zwischen 35 & 70 % der Neubaukosten.
4 - sehr schlechter Zustand	Die Sanierung der Gebäude erfordert einen finanziellen Auf-
	wand, der über 70 % der Neubaukosten liegt oder übersteigt
	diese sogar. In den meisten Fällen muss eine Sanierung als

wand, der über 70 % der Neubaukosten liegt oder übersteigt diese sogar. In den meisten Fällen muss eine Sanierung als nicht mehr vertretbar eingestuft werden. Nur bei besonders wertvollen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, kann dieser Fall aufgrund der Forderung der Denkmalbehörden eintreten.

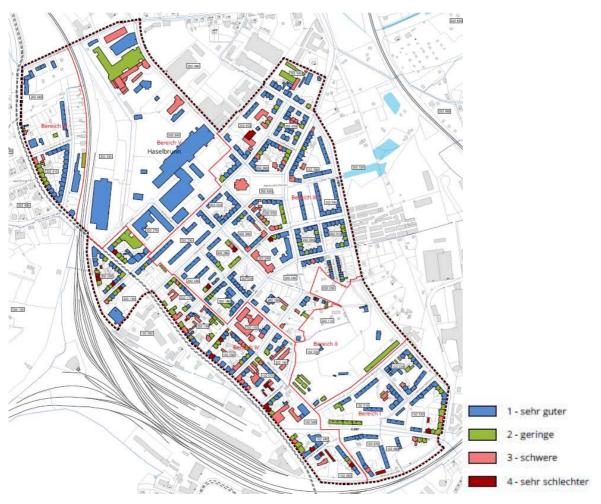
#### Bauzustand der Haupt- und Nebengebäude

		Bauzustands- klasse 1	Bauzustands- klasse 2	Bauzustands- klasse 3	Bauzustands- klasse 4
Haupt- gebäude	absolut	422	123	59	20
	Anteil in %	67,6	19,7	9,5	3,2
Neben- gebäude	absolut	12	13	24	5
	Anteil in %	22,2	24,1	44,4	9,3
gesamt	absolut	434	136	83	25
	Anteil in %	64,0	20,1	12,2	3,7

Quelle: VU Haselbrunn, Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, 2022

Für rund zwei Drittel der Gebäude besteht kein dringender Handlungsbedarf. Diese befinden sich in einem gut bis sehr guten Bauzustand. Besorgniserregend sind jedoch die Gebäude in den Zustandsklassen 3 und 4. Rechnet man die Nebengebäude heraus, so befindet sich jedes achte Hauptgebäude innerhalb dieser Kategorien. Damit liegen offensichtliche Missstände aufgrund unzureichender baulicher Zustände vor.

#### Bauzustand nach vier Klassen



Quelle: VU Haselbrunn (Plan 7), WGS Chemnitz, August 2022

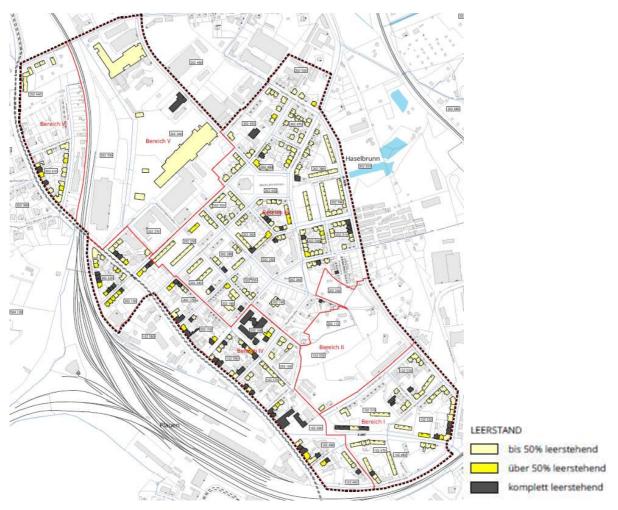
Die Gebäude der beiden untersten Bauzustandsklassen 3 und 4 (rosa & rot) verteilen sich über das gesamte WEP-Gebiet. Eine besonders hohe Konzentration lässt sich im Umfeld der Hauptverkehrsstraßen, der Pausaer Straße, Martin-Luther-Straße - Schenkendorfstraße/ Haselbrunner Straße feststellen. Zudem konzentriert sich der Leerstand von Gebäuden in diesen Bereichen.

Ein Großteil der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen lief in den 90er Jahren. Diese konzentrierten sich zunächst vorrangig auf rein bauliche Maßnahmen und den Einbau konventioneller Haustechnik. Energetische Maßnahmen wurden hingegen bislang nur in geringem Maße durchgeführt. Besonders im Privatbereich gibt es hierbei einen sehr großen Nahholbedarf. Aber auch die beiden Schulgebäude (einschl. Hortgebäude) im Gebiet sind bisher noch nicht energetisch saniert.

#### Anteil des Gebäudeleerstandes

Im WEP-Gebiet ist ein überdurchschnittlich hoher Leerstand zu verzeichnen. Dies bezieht sich auf den Wohnungsleerstand, aber auch auf den Gebäudeleerstand. Von den 624 ermittelten Hauptgebäuden standen zum Begehungszeitpunkt 70 Objekte komplett leer (11,2 %). Hinzu kommen weitere 54 Objekte, die bereits einen Leerstand von über 50 % aufweisen (8,7 %). In der Summe bedeutet dies, dass fast jedes fünfte Hauptgebäude in Haselbrunn von einem massiven Leerstandproblem betroffen ist.

#### Gesamtleerstand der ermittelten Gebäudesubstanz



Quelle: VU Haselbrunn (Plan 4), WGS Chemnitz, August 2022

Bezugnehmend auf den Gebäudezustand heißt dies aber auch, dass vom Leerstand nicht allein die Gebäude der untersten Bauzustandsklassen betroffen sind. Auch bereits sanierte Gebäude haben mit einem akuten Leerstandproblem zu kämpfen.

Als Ursachen können die Lärm- und Umweltbelastungen des Straßenverkehrs ausgemacht werden. Der erhöhte Leerstand in den Gründerzeitquartieren des Gebietes ist vermutlich auf das allgemeine Wohnumfeld zurückzuführen. Auch angrenzende ruinöse Gebäude wirken sich auf den Leerstand sanierter Gebäude aus. Der Leerstand vollständig gewerblich genutzter Gebäude kann als Chance gesehen werden, in diesen Bereichen eine Neuordnung des Quartiers zu ermöglichen bzw. störende Bausubstanz zu beseitigen.

#### Bauliche Brachen

Die Stadt Plauen hat 2014 ein Brachenkonzept erstellt, welches jährlich fortgeschrieben wird. Bis Ende 2021 konnten von ehemals 515 baulichen Brachen 173 revitalisiert werden (33,6%). Diese überaus positive Entwicklung verlief in Haselbrunn weniger dynamisch als in anderen Stadtgebieten. Zwar konnten auch hier 15 bauliche Brachen revitalisiert werden, dies entsprach aber lediglich einer Quote von 23,4%. Dabei hielten sich Sanierung bzw. Teilsanierung mit Nachnutzung (8) und Rückbau (7) annähernd die Waage.

Aktuell befinden sich 49 bauliche Brachen innerhalb der Gebietskulisse. Dabei dominieren klar die Wohnbrachen mit 43 Objekten. Weiterhin finden sich 4 Gewerbebrachen und zwei sonstige Brachen (Nebengebäude) in Haselbrunn. Dabei bringen es jedoch die vier Gewerbebrachen auf eine Fläche von rund 0,77 Hektar. Auch die Differenz zwischen baulichen Brachen (49) und komplett leerstehenden Gebäuden (70) zeigt, dass ein erheblicher Teil der sanierten Gebäudesubstanz leer steht.







Beispiele für Wohnbrachen an der Pausaer Straße

Die räumliche Verteilung der baulichen Brachen konzentriert sich leicht an den Hauptverkehrsstraßen. In diesen Bereichen entlang Pausaer, Martin-Luther- und Haselbrunner Straße wurden in den zurückliegenden Jahren bereits mehrere Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Doch auch innerhalb des konsolidierungswürdigen Kernbereiches finden sich nicht wenige Brachen.



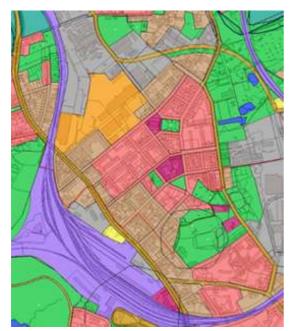
Schmetterlingswiese an der Wielandstraße 3



Klimainsel Ecke Rückert-/Pausaer Straße

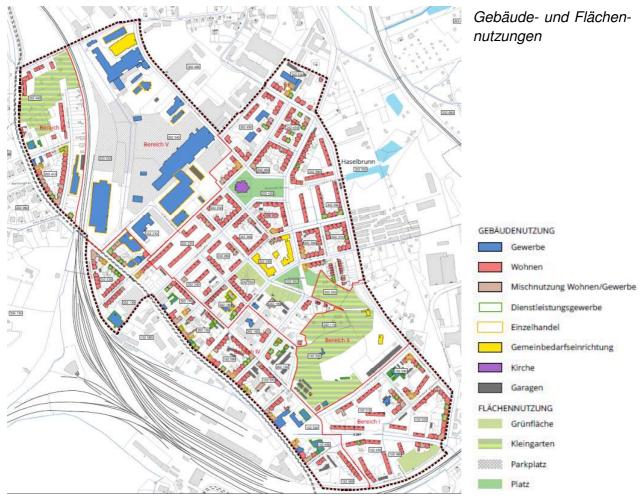
Im Umgang mit den Rückbauflächen entstand u. a. an der Wielandstraße 3 eine sogenannte Schmetterlingswiese und auf dem Areal des ehemaligen Café "Nord" an der Rückertstraße 1 die erste Plauener Klimainsel.

#### Nutzungsverhältnisse



Durch die Begehung wurden auch die Nutzungsverhältnisse ermittelt. Insgesamt wurden 3.903 Wohnungen und 270 Gewerbeeinheiten gezählt. Wie bereits erwähnt, werden die vorhandenen Hauptgebäude vorwiegend durch Wohnen genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen sind diese Flächen entsprechend als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen. In den Bereichen der Mischnutzung handelt es sich neben der Wohnnutzung im Wesentlichen um Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe, Handelseinrichtungen, Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen.

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit seiner Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011



Quelle: VU Haselbrunn (Plan 6), WGS Chemnitz, August 2022

Nördlich der Morgenbergstraße überwiegt die gewerbliche Nutzung durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbe, Autohäuser, private Bildungseinrichtungen sowie kleinere Handwerksund Gewerbetriebe, die sich in größere Objekte eingemietet haben. Die zwei schulischen Einrichtungen – Grund- und Mittelschule "Friedrich Rückert" einschließlich Hort und Turnhalle liegen zentral im Untersuchungsgebiet, ebenso die Markuskirche. An der Haselbrunner Straße befinden sich die beiden Kindertagesstätten. Diese Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.





Nördlich der Morgenbergstraße dominieren die Gewerblichen Anlagen.

Bei den 12 Einrichtungen für die gesundheitliche Betreuung, davon eine leerstehend, handelt es sich um Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapien, Heilpraktiker, Apotheken sowie sonstige Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen. Im Gebiet befinden sich kaum gastronomische Einrichtungen. Viele ehemalige Gaststätten mussten in den letzten Jahren schließen, weil sich kein neuer Pächter fand. Nordöstlich des Gebietes, an der Haselbrunner Straße, hat das Vogtlandradio seinen Sitz.

In Haselbrunn befinden sich zahlreiche Garagenanlagen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Neue Anlagen bilden die Ausnahme. Bei den Anlagen selbst handelt es sich in erster Linie um Reihengaragen, die sich häufig in einem bedenklichen Zustand befinden. Die gilt auch für die Zufahrtswege. Dennoch scheint ein Großteil der Garagen genutzt zu werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es hierbei nicht selten zu Zweckentfremdungen kommt (z. B. Einlagerungen, Hobbyraum, Gastronomie).



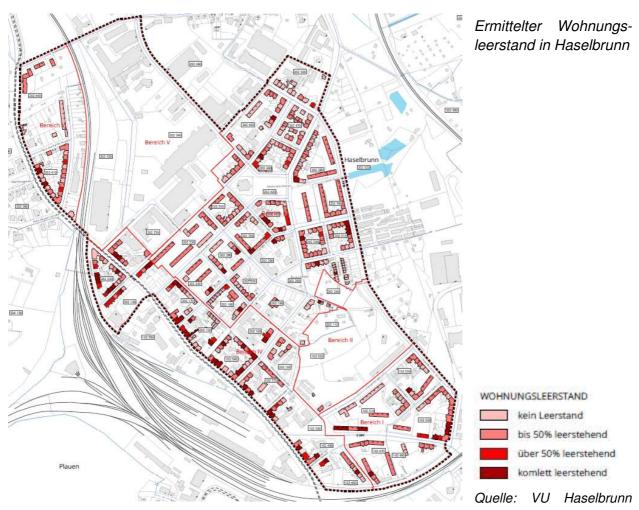
Garagenanlage Max-Planck-Straße



Garagen an der Krähenhügelstraße

#### Wohnungsleerstand

Im WEP-Gebiet wurden 3.903 Wohnungen ermittelt. Davon standen zum Zeitpunkt der Erhebung 1.132 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Leerstandanteil von 29,0 %. Mit diesem Anteil liegt Haselbrunn deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 17,0 %. Gleichzeitig bildet der Stadtteilraum Haselbrunn damit den Höchstwert aller Stadtteilräume Plauens.



(Plan 9), WGS Chemnitz, August 2022

Räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes im Gebiet finden sich vor allem entlang vielbefahrenen Straßen. Beispiele für Gebäude mit überproportionalem Leerstand aufgrund von Verkehrs- und damit Luft- und Lärmbelastung lassen sich an der Pausaer und Martin-Luther-Straße finden. Aber auch Quartiere mit einem hohen Anteil gewerblich genutzter Objekte sind als problematisch anzusehen. Der Leerstand im geplanten Fördergebiet ist zudem beeinflusst durch ein weiterhin steigendes Wohnungsangebot, bedingt vor allem durch Neubaumaßnahmen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet Plauen.

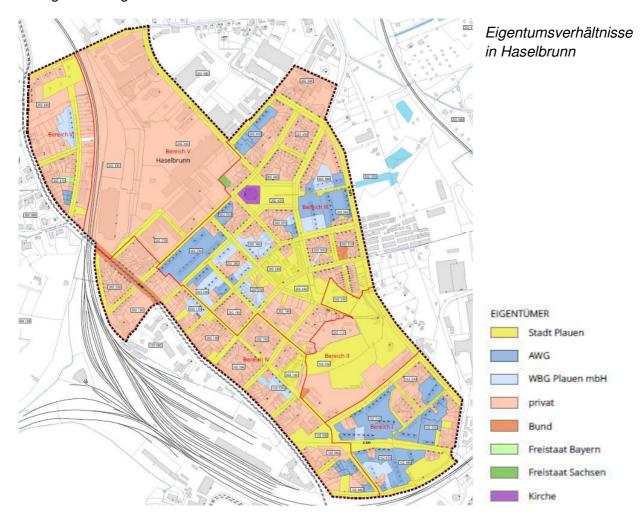
## **Haushaltsdaten**

Für die Anzahl und Größe der Haushalte liegen in Plauen keine gesonderten Daten für Fördergebiet und Gesamtstadt vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die überregionalen Tendenzen weiter fortschreiten werden, wonach die Haushaltsgröße sich voraussichtlich weiter verringern wird. Demnach wird die Anzahl der 1- und 2-Personenhaushalte zunehmen, was zunächst auch zu einer Steigerung der absoluten Anzahl der Haushalte führt.

#### Eigentumsverhältnisse

Im geplanten Fördergebiet sind die Eigentumsverhältnisse vor allem durch privates Eigentum bzw. Eigentümergemeinschaften geprägt. Häufig sind die Eigentümer der Wohngebäude Personen ohne konkreten Bezug zur Stadt Plauen, was für die Stadtentwicklung nicht förderlich ist. Diese Eigentümer sind zum Teil schlecht vertraut mit der Situation vor Ort, deswegen weniger engagiert und häufig schwieriger für die Stadt zu erreichen. In den letzten Jahren hat besonders der Anteil der Eigentümer aus dem Ausland zugenommen. Selbstgenutztes Wohneigentum bildet die Ausnahme und befindet sich vor allem in der Augustusstraße sowie der Lange Straße 14 bis 26.

Im städtischen Eigentum befinden sich neben den Straßengrundstücken (mit Ausnahme der Pausaer Straße, B92) und den öffentlichen Plätzen, die Grundstücke der Grund- und Oberschulen "Friedrich-Rückert" einschließlich Hort, der Kindereinrichtungen "Mäuseburg" und "Am Rähnisberg", des Post-Sportplatzes, der Garagenanlage an der Max-Planck-Straße sowie mehrerer Kleingartenanlagen.



Quelle: VU Haselbrunn (Plan 5), WGS Chemnitz, August 2022

Im Fördergebiet sind die AWG (AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG) und der WbG (Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH) als Großwohnvermieter vertreten. Zu deren Wohnbestand gehören in erster Linie die in der Zeit nach dem II. Weltkrieg errichteten Neubauten in Blockbauweise.

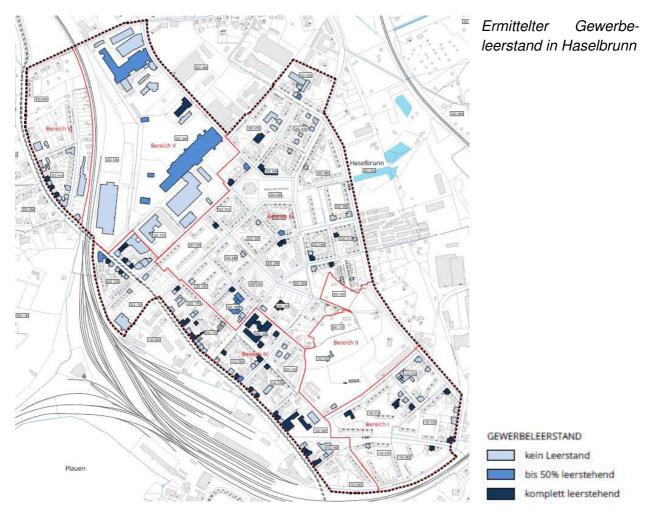
#### 3.4 Wirtschaft, Handel und Gewerbe

Gewerbeflächen befinden sich im geplanten WEP-Gebiet unter anderem in Form von kleinteiligem Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen entlang der Luisenstraße und Pausaer Straße, die sich zum Teil in den Innenhöfen der Quartiere befinden. Im nordwestlichen Bereich des Gebietes sind großflächige Gewerbeflächen (u. a. auf dem Gelände der alten Baumwollspinnerei) vorhanden, z. B. das Einkaufszentrum "Kaufland" mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche sowie Büround Bildungsflächen nördlich der Morgenbergstraße.

Insgesamt befinden sich 270 Gewerbeeinheiten im geplanten Fördergebiet, was ca. 7,1 % aller Gewerbeeinheiten in der Gesamtstadt Plauen entspricht. In der Gesamtstadt Plauen ist der Gewerbebestand seit 2015 leicht rückläufig. Dies ist auch in Haselbrunn festzustellen.

## Gewerbeleerstand

Der Leerstand bei den gewerblichen Einrichtungen ist beträchtlich. Von ermittelten 270 Gewerbeeinheiten stehen derzeit 75 leer. Dies entspricht einem Anteil von rund 27,8 %. Auch diese Leerstandsquote liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von 16,8 %. Er konzentriert sich insbesondere entlang der Pausaer Straße. Äußerst auffällig sind auch die baulichen Anlagen der ehemaligen Sanitärtechnik, die nahezu einen kompletten Quartiersblock einnimmt. Zur Entwicklung des Gewerbeleerstandes im Gebiet liegen keine Daten vor.



Quelle: VU Haselbrunn (Plan 08), Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, 2022

#### Handel und Versorgung

Hinsichtlich der Versorgung der Bürger, besonders bezüglich der Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, ist der Stadtteilraum Haselbrunn sehr gut aufgestellt. Dies zeigen nicht zuletzt auch die Befragungsergebnisse und die Akteursbeteiligung. Dabei profitieren die Haselbrunner eindeutig großflächigen Einkaufzentrum "Kaufland". Zudem grenzt im südwestlichen Bereich ein Netto-Markt unmittelbar an das Gebiet. Hierunter leiden jedoch die kleineren Ladeneinheiten in fußläufiger Erreichbarkeit des Wohnumfeldes. Immer mehr Einheiten stehen leer und finden keine Nachnutzung. Auch bei den gastronomischen Einrichtungen ist ein massiver Rückgang zu verzeichnen.

#### 3.5 Technische und soziale Infrastruktur

## Fließender Verkehr und Straßenzustand

Das WEP-Gebiet ist durch verschiedenste Verkehrswege stark geprägt. Von besonderer Relevanz ist dabei die Bahnlinie, die das Gebiet nahezu vollständig umschließt und sich heute vor allem durch die Lärmbelastung und die Trennwirkung zu den benachbarten Stadtteilräumen auswirkt. Zudem gibt es von Haselbrunner Seite keinen direkten Zugang zum Bahnhof selbst und zum Busbahnhof.

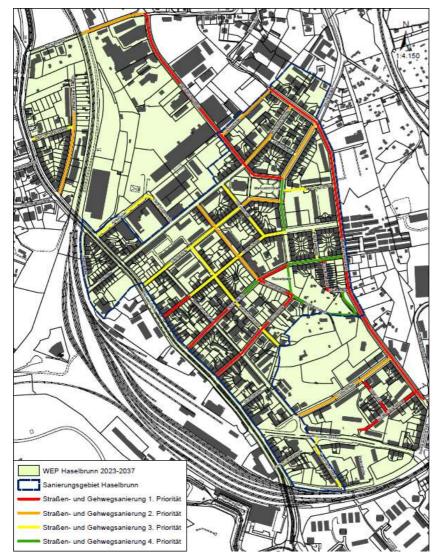
Wie bereits mehrfach ausgeführt, führen die stark frequentierten Verkehrswege Pausaer Straße, Martin-Luther-Straße und die teilweise stark frequentierte Haselbrunner Straße an den Grenzen des Gebietes entlang bzw. durch das Gebiet. Die negativen Auswirkungen, insbesondere durch die hohe Lärm- und Abgasbelastung, werden durch den hohen Wohnungs- und Gewerbeleerstand der Gebäude an der Martin-Luther- und der Pausaer Straße, auch in sanierten Objekten, deutlich. Außer der Haselbrunner Straße befinden sich die Hauptverkehrsstraßen durchweg in einem guten bis sehr guten Zustand.

Alle weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet werden vorwiegend durch innerstädtischen Durchgangsverkehr und Anliegerverkehr genutzt. Die meisten Straßen, einschließlich der Gehwege, befinden sich in einem schlechten Zustand oder verfügen über Kopfsteinpflaster, wodurch auch in diesen Fällen eine erhebliche Lärmbelastung besteht. Aufgrund der teilweise geringen Straßenbreite und der problematischen Auffahrsituation auf die Pausaer Straße, sind einige Straßenabschnitte als Einbahnstraße ausgewiesen. Es gibt jedoch auch Straßenabschnitte, die deutlich überdimensioniert und kaum differenziert sind.





Unterschiedliche Straßenbeläge und qualitative Mängel an der Luisenstraße



Zustand der Straßen und Wege

Quelle: Stadt Plauen, FG Tiefbau, Dezember 2022

Im geplanten WEP-Gebiet wurden in Bezug auf die Straßeninfrastruktur seit den frühen 2000er Jahren zwar einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, es besteht jedoch weiterhin ein großer Sanierungsbedarf, da Kopfsteinpflaster mit entsprechender Lärmbelastung noch weit verbreitet ist und sich viele Straßen und Gehwege grundsätzlich in einem schlechten Zustand befinden. In den Teilen des Gebietes um das Einkaufszentrum "Kaufland" besteht zudem eine erhöhte Verkehrsbelastung durch den Motorisierten Individualverkehr.

## ÖPNV

Haselbrunn ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Straßenbahnlinien 5 aus Richtung Südvorstand und 6 (nur zeitweise) aus Reusa kommend, führen über das Stadtzentrum und die Bahnhofstraße entlang der Pausaer Straße in Richtung Endhaltestelle "Plamag". Die Taktung liegt wochentags in der Regel bei 15 Minuten, an Wochenende bei 30 Minuten. Taktung und Abdeckung des ÖPNV sind sehr auf den Schülerverkehr zugeschnitten, sodass unter der Woche ab dem späten Nachmittag und an Sonn- und Feiertagen nur ein eingeschränktes Angebot zur Verfügung gestellt wird.

Von den vier Straßenbahnhaltestellen im Gebiet bzw. angrenzend ist nicht eine barrierefrei. Im Gegenteil. An den Haltestellen "Morgenbergstraße" und "Wartburgplatz" besteht eine erhebliche Unfallgefahr durch vorüberfahrende Kfz. In diesen Bereichen gibt es zwar verschiedene Warnhinweise aber keine bauliche Abtrennung zur Fahrbahn.

Eine Anbindung des Gebietes mit Stadtbuslinien besteht nicht. Seitens des Vogtlandnetzes – Fernverkehr verkehrt die Buslinie 42 vom Oberen Bahnhof in Richtung Pausa/Zeulenroda über die Pausaer Straße. Somit ist die ÖPNV-Erschließung des Gebietes zwar gegeben, aber einzig und allein auf die Bundesstraße 92 bezogen. Für die meisten Bewohner des Gebietes bedeutet das, für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel zum Teil weite Wege in Kauf nehmen zu müssen. Dies ist insbesondere für ältere Bewohner oftmals schwierig.

#### Ruhender Verkehr

Ausgewiesene öffentliche Stellplätze und Parkplätze gibt es im Gebiet nicht. Vorhandene Stellplatzanlagen befinden sich im privaten Eigentum. Sie gehören zu gewerblichen Einrichtungen oder wurden von den Wohnungsunternehmen bzw. privaten Vermieter für die Mieter geschaffen. Das Parken im öffentlichen Raum findet fast ausschließlich im öffentlichen Straßenraum, parallel der Straße, statt.





Alte Garagenanlage in der Herderstraße

Neue Garagenanlage in der Lange Straße

Außerdem verfügt das Gebiet über zahlreiche Reihengaragenanlagen, vorwiegend auf privaten Grundstücken und in einem überwiegend schlechten Bau- und Wegezustand. Nur eine Reihengaragenanlage an der Max-Planck-Straße befindet sich auf kommunalem Grund. Erwähnt werden sollte auch eine größere Garagenanlage an der Haselbrunner Straße (ehem. Ziegelei). Diese befindet sich zwar nicht innerhalb der WEP-Gebietskulisse, hat aber doch einen klaren Bezug zum Wohngebiet und wird von den Bewohnern auch als zugehörig angesehen.

## Rad- und fußläufiger Verkehr

Das WEP-Gebiet Haselbrunn ist an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angebunden und mittels Radwegweisungen ausgeschildert. Vom Stadtzentrum aus führen zwei Alltags-Radrouten durch die Unterführung an der Wielandstraße über Max-Planck und Luisenstraße zur Haselbrunner Straße. Ab der Rückertstraße führt eine Route über die Seumestraße in den Ortsteil Jößnitz, die andere über die Hans-Sachs-Straße nach Syrau. Beide sind nördlich an die touristische Radroute "Rund um Plauen" und künftig an zwei geplante touristische Routen sowie südlich an das Städtische Alltagsroutennetz und an zwei sächsische Radfernwege angebunden. An den Routen sind nur vereinzelt Gehwege für den Radverkehr freigegeben, separate Radverkehrsanlagen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Problematisch ist die Situation insbesondere im stark frequentierten, klassifizierten Straßennetz. Im Kernbereich Haselbrunns ist die Situation aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung wenig prekär, mangels verkehrsordnender Maßnahmen und aufgrund des schlechten

Straßenzustandes jedoch nicht ganz konfliktfrei. Gerade die Erreichbarkeit der Schulen, der Einkaufsmöglichkeiten, der nördlich gelegenen Sport- und Freizeitanlagen (Vogtlandstadion, Freibad Haselbrunn & Sportpark) sowie die Anbindung an die benachbarten Stadtteilräume muss für alle Verkehrsteilnehmer sicherer und praktikabler gestaltet werden.





Die Wege- und Anlagensituation für Radfahrer im Gebiet kann nicht zufriedenstellen.

Der regelmäßig stattfindende ADFC-Fahrradklima-Test, der die Zufriedenheit der Teilnehmenden mit den Bedingungen für den Radverkehr abfragt, liefert für die Gesamtstadt Plauens ein ernüchterndes Ergebnis. Die Stadt belegt bei den Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern mit der Gesamtbewertung Platz 101 von insgesamt 110 teilnehmenden Kommunen in dieser Größenklasse. Im Vergleich zu anderen Kommunen wurden für Plauen lediglich die Aspekte "Fahrradmitnahme im ÖV" und "Erreichbarkeit Stadtzentrum" positiver eingeschätzt. Alle weiteren Aspekte wurden schlechter als in vergleichbaren Städten bewertet, besonders negativ wurden u. a. die Aspekte "Fahrradförderung in jüngster Zeit", "Fahren im Mischverkehr mit Kfz" und "Sicherheitsgefühl" eingestuft.

Das Gehwegenetz ist in weiten Teilen sanierungsbedürftig und punktuell ausbaufähig. Weiterhin ist die häufig fehlende Barrierefreiheit zu bemängeln. Qualitativ sollte besonders die Wegeverbindung zwischen den Schulstandorten und den Kita-Einrichtungen (Rückertplatz & Am Rähnisberg) verbessert werden.







Fehlende Wegebeziehung am Rähnisberg

Schlechte Wegequalitäten Nähe Rückerplatz

Unattraktive Wegebeziehungen bestehen beispielsweise zwischen Max-Plank- und Krähenhügelstraße am Rähnisberg und die fußläufige Verbindung über die Garagenanlage an der ehemaligen Ziegelei in Richtung Heidenreich/Preißelpöhl.

Das geplante WEP-Gebiet ist in weiten Teilen nicht barrierefrei. Aufgrund der Entstehungszeit des Großteils der baulichen Infrastruktur erfolgte zumeist keine behindertengerechte Gestaltung von Wegen, Plätzen und öffentlichen Gebäuden. Handlungsbedarf zur barrierefreien Gestaltung besteht vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung insbesondere beim vorhandenen Wegenetz und den öffentlichen Plätzen. Teile des Wegenetzes sind für Gehbehinderte, Blinde und Sehbehinderte aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit der Wege nicht geeignet.

In der Bürgerbefragung wurde oftmals der Wunsch nach Änderungen an Straßen, Wegen und Plätzen geäußert (Sanierung von Straßen und Wegen, Verbesserung Parkplatzsituation, Radwegebau), wobei dies für 15 % der Teilnehmenden das wichtigste Handlungsfeld, knapp hinter Sport & Freizeit (19%) ist.

## Leitungsgebundene technische Infrastruktur

Der Leitungsbestand Trinkwasser wurde mit der Entstehung des Stadtteiles Haselbrunn im öffentlichen Straßenraum verlegt. Somit sind alle Quarteire trinkwasserseitig erschlossen. Ca. ein Drittel des Leitungsnetzes wurde nach 1990 erneuert, so dass weiterhin großer Handlungsbedarf für die Erneuerung der Versorgungsleitungen Trinkwasser besteht.

Auch abwasserseitig ist das Gebiet mit unterschiedlichen Dimensionen, Baujahren und Materialien voll erschlossen. Es besteht grundsätzlicher Handlungsbedarf für die Erneuerung der Leitungen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Zunahme von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels reichen bestehende Abwassersysteme möglicherweise nicht aus, bzw. muss die Versiegelung von Flächen begrenzt und mit Entsiegelungsmaßnahmen kombiniert werden, um Niederschlagsspitzen zu entschärfen und Wasser länger in der Fläche zurückzuhalten und damit nutzen zu können. Geplante Baumaßnahmen zur Erneuerung der Straßen sollen mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser (ZWAV) abgestimmt werden, damit dies in die mittel- und langfristigen Planungen eingearbeitet werden kann.

Gemäß Stellungnahme der Verteilnetz Plauen GmbH befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen im gesamten Bereich. Die von der Verteilnetz Plauen GmbH betriebenen Anlagen zur Elektroenergieversorgung werden im Rahmen des erforderlichen Maßes erneuert und verstärkt. Das könnte auch neue Trafo-Stationen erfordern. Bei Tiefbaumaßnahmen ist die Verteilnetz Plauen GmbH frühzeitig zu beteiligen. Im Gebiet befinden sich weiterhin erdverlegte Fernmeldekabel der envia Tel GmbH. Hinsichtlich Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen ist die envia Tel zu beteiligen.

Die Stadtwerke Erdgas Plauen GmbH betreibt im WEP-Gebiet in allen Straßen mit anliegender Bebauung ein Erdgasnetz (Nieder- und Mitteldruck) zur Versorgung von Endverbrauchskunden. Die Versorgung kann als flächendeckend und gesichert bezeichnet werden. Es bestehen keine Versorgungseinschränkungen in den einzelnen Straßenabschnitten. Entwicklungsrelevante Vorhaben, flächenmäßige Stilllegungen oder Rückbaumaßnahmen sind im Gebiet derzeit nicht vorgesehen. Die Erweiterung des Anlagenbestandes ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, für gewerblichen Bedarf und für Wohnungsbau/Einzelstandorte aber jederzeit möglich.

Der Gasleitungsbestand mit Baujahr vor 1990 wird schrittweise, vorzugsweise im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen erneuert. Perspektivisch soll das Niederdrucknetz von Haselbrunn auf erhöhten Niederdruck (50-70 mbar) umgestellt werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der ermittelten Bauzustände im Gebiet ein umfangreicher Bedarf in der energetischen Ertüchtigung besteht. Dies betrifft einerseits die effiziente Versorgung mit Wärme, andererseits besteht bei vielen Gebäuden ein nennenswertes Energieeinsparungspotenzial.

#### Gemeinbedarfseinrichtungen

Im geplanten WEP-Fördergebiet sind einige bedeutsame Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Angebote angesiedelt. Dies bezieht sich nicht allein auf Angebote für Kinder und Jugendliche, sondern insbesondere auch auf weiterführende Bildungseinrichtungen bzw. Angebote zum lebenslangen Lernen.

Im WEP-Gebiet befinden sich folgende Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Grundschule "Friedrich Rückert" (mit Hort)
- Oberschule "Friedrich Rückert" (mit Schulsozialarbeit)
- Kita "Am Rähnisberg" (Volkssolidarität Plauen / Oelsnitz e.V.)
- Kita "Mäuseburg" (Stadt Plauen)
- Sportplatz des Post SV Plauen e.V.
- Markuskirche (mit Kinder- und Jugendzentrum Markuskeller MAK in Trägerschaft des Diakonie Beratungszentrums Vogtland)
- Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei"

## Weiterhin finden sich folgende Einrichtungen:

- WBS TRAINING Schulen gGmbH (Berufsfachschulen in freier Trägerschaft für Altenpflege, Pflegehilfe, Physiotherapie, Ergotherapie und Logopädie)
- Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft gGmbH
- Witt Schulungszentrum GmbH (diverse Schulungsangebote)
- Bildungsinstitut Pscherer gGmbH (diverse Bildungsangebote)
- Funkhaus des Vogtland Radios
- Tanzstudio des Tango-Plauen e.V.







Grundschule "Friedrich Rückert"

Der Schulstandort "Friedrich Rückert" am Rückertplatz ist nur zum Teil saniert. Die Gebäude der Grund- und Oberschule sowie das Hortgebäude der Grundschule weisen hohen Sanierungsbedarf auf, besonders unter energetischer Aspekten. Der zum Großteil versiegelte Außenbereich mit Pausenhof, der ebenfalls von der Grundschule genutzt wird, ist unattraktiv und

die Hol- und Bring-Situation an den beiden Schulen ist problematisch. Weiterhin fehlen Außensportanlagen, so dass man gezwungen ist, weite Wege zum Sportunterricht im Freien in Kauf zu nehmen. Ein ehemaliger Bolzplatz an der Gunoldstraße befindet sich auf privatem Grund und ist zwischenzeitlich verwildert.

Der Hort-Garten der Grundschule "Friedrich Rückert" weist in einem ungepflegten Zustand auf, zudem ist die Fläche mit wenigen Spielgeräten und einer Tischtennisplatte nur begrenzt attraktiv für Kinder. Nur ein Teil der genutzten Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum. Der unmittelbar am Schulgelände gelegene Rückertplatz ist, da durch eine Straße vom Schulgelände getrennt, nicht gefahrenfrei durch die Schüler und Schülerinnen zu nutzen.

Im Gegensatz zu den beiden Schuleinrichtungen weisen die beiden Kindertageseinrichtungen "Am Rähnisberg" und "Mäuseburg" einen nur geringfügigen Sanierungsbedarf auf. Dennoch wurden beide Gebäude noch nicht energetisch saniert. Viel größere Probleme bestehen für die Kitas hinsichtlich der Wegequalität im unmittelbaren Umfeld.

Eine zentrale Rolle zur Stabilisierung der sozialen Verhältnisse im Gebiet spielt mit ihren diversen Angeboten die Evangelisch-Lutherische Markuskirche. Der Markuskeller ist ein wichtiger Anlaufpunkt für die Jugend im Fördergebiet. Er wird von der Evangelisch-Lutherischen Markus-Paulus-Kirchgemeinde Plauen/Vogtland betrieben und weist einen erheblichen Sanierungs- und Umbaubedarf auf. Insbesondere im Außenbereich vor der Kirche besteht hinsichtlich der Gestaltung und Nutzbarmachung hoher Handlungsbedarf, um das Besucherklientel besser ansprechen zu können. Teile der Kirche sind barrierefrei zugänglich. Dies gilt jedoch nicht für den Gesamtkomplex.





Die Markuskirche ist nicht allein zentraler Anlaufpunkt, sondern auch ein maßgeblicher Impulsgeber im Gebiet.

Ein weiterer wichtiger Anlaufpunkt ist das Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei" in der Hans-Sachs-Straße. Der Einzugsbereich erstreckt sich über die Gesamtstadt und das nähere Umland, da es sich mit seinem individuellen Veranstaltungsprogramm deutlich vom gängigen Mainstream anderer Einrichtungen abhebt. In der Alten Kaffeerösterei findet auch ein aktives Vereinsleben statt. In den zurückliegenden Jahren wurden, je nach finanzieller Lage, einzelne Teilbereiche saniert. Die eher niedrigschwelligen Sanierungsmaßnahmen unterstützen dabei sehr gut den Gesamtcharakter der Anlage.





Das Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei" besitzt einen sehr großen Einzugsbereich.

## Medizinische Versorgung, Brand- und Katastrophenschutz

Im geplanten WEP-Gebiet befinden sich mehrere medizinische Einrichtungen. Dies sind im Einzelnen drei Allgemeinmediziner bzw. Praktische Ärzte, ein Facharzt für Chirurgie und drei Zahnärzte. Hinzu kommen zwei Apotheken und eine Tierarztpraxis. Damit ist das Gebiet, auch im Vergleich zur Gesamtstadt, gut ausgestattet.

Große Probleme gibt es jedoch beim Brand- und Katastrophenschutz. Da gegenwärtig die Freiwillige Feuerwehr "Mitte" zu weit entfernt ist (Plauen-Chrieschwitz), können im Ernstfall die vorgegebenen Rettungszeiten nicht eingehalten werden. Der Brandbedarfsplan, eine Pflichtaufgabe der Kommune, fordert daher, die Verlagerung des jetzigen Standorts in Richtung Haselbrunn, um perspektivisch auch die neu zu erschließenden Gewerbebereiche im Plauener Norden zu erreichen.

## 3.6 Ökologische und klimatische Situation

#### Grün- und Freiflächen

Größere Grün- und Freibereiche befinden sich in Haselbrunn um den Rähnisberg, der höchsten Erhebung. In diesem Bereich sind mehrere Kleingartenanlagen vorhanden, insbesondere um den Sportplatz des Post SV Plauen. Weiterhin gibt es in diesem Bereich zwei Kindertagesstätten mit größeren Garten- und Spielflächen. Östlich der Haselbrunner Straße, an das WEP angrenzend befindet sich nördlich der Garagenanlage der 2. Plauener Stadtgarten, ein Gemeinschaftsgarten. Dieser wird durch die Mobile Jugendarbeit (MJA) betrieben.



Sportanlage des Post SV Plauen e.V.



Kleingarten am Rähnisberg

Im Wohngebiet Haselbrunn ist der Anteil der öffentlichen Grün- und Freiflächen eher gering. Mit dem als Gartendenkmal ausgewiesenen Markuskirchplatz inklusive städtischen Grünflächen um die Markuskirche und dem Rückertplatz gibt es zwei historische Plätze mit Begrünung, die jedoch einen Aufwertungsbedarf aufweisen. Die dritte öffentliche Grünfläche ist der Wielandpark, der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie auf einem Rückbauareal (ehem. Hydrauflex) entstand. Dieser ist jedoch abgelegen und für viele Haselbrunner aufgrund der Randlage schwer zu erreichen.





Der Wielandpark an der Bahnlinie zeigt sich durch seine Randlage wenig frequentiert.

Weiterhin gibt es zwei größere Freiflächen an der Gunoldstraße zwischen Lange Straße und Rückertstraße sowie im Bereich Wieland-/Pausaer Straße, die jedoch ebenfalls aufwertungsbedürftig sind und momentan eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen. In der Mehrzahl befinden sich diese ungeordneten und teils verwilderten Grundstücke in privater Hand.





Verwildertes Grundstück an der Wielandstraße

1. Klimainsel in Plauen (Pausaer Straße)

Eine Schmetterlingswiese wurde bereits an der Wielandstraße angelegt. Im Bereich der Kreuzung Pausaer Straße/Rückertstraße wurde im April 2022 nach einem Rückbau eine "Klimainsel" mit Pflanzung klimaangepasster Baumarten als Versuchslabor und Anlage einer Versickerungsmulde. Zukünftig sollen an dieser Stelle eine Wetterstation, Sitzmöglichkeiten und eine Hundekotstation geschaffen werden. Zahlreiche weitere Freiflächen, die durch Rückbau oder bereits durch die Kriegseinwirkungen entstanden sind, werden als Stellplätze, Garagenstandorte oder Stellplätze von Autohändlern genutzt.

## **Spielplätze**

An der Seumestraße Richtung Augustusstraße befindet sich ein neugestalteter Spielplatz. Er ist leider der Einzige im gesamten WEP-Gebiet. Da im Gebiet rund 580 Kinder unter 15 Jahren leben, kann diese Situation nicht zufriedenstellen. Im Bereich des Markuskirchplatzes kollidiert die Spielnutzung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes. Zudem weist dieser eine vergleichsweise geringe Freizeit- und Aufenthaltsqualität auf und genießt aufgrund des regelmäßigen Aufenthalts von Personen aus dem Drogenmilieu einen zweifelhaften Ruf.





Spielplatz Seumestraße, nahe Rückertplatz

Spielaktivitäten am Markuskirchplatz

## Kleingartenanlagen

Kleingartenanlagen nehmen einen relativ großen Raum in der Gesamtstadt und auch im Untersuchungsgebiet ein. Insgesamt befinden sich fünf Kleingartenanlagen innerhalb der Gebietskulisse, die sich um den Bereich am Rähnisberg und im nördlichen Teil nahe des Stadtwaldes konzentrieren. Im Einzelnen sind dies:

- Am Forsthaus e.V
- Am Waldschlößchen e.V.
- Weidmannsruh e.V.
- Am Rähnisberg e.V.
- Nord am Rähnisberg e.V.

Die fünf Anlagen umfassen zusammen 136 Kleingarten-Parzellen. Bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von 400 m² entspricht die einer reinen Kleingartenfläche von rund 5,4 Hektar. Die Leerstandsquote ist in allen fünf Anlagen erfreulich niedrig. Hierzu hat u.a. auch die steigende Nachfrage während der Corona-Pandemie beigetragen. Weitere Anlagen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit außerhalb der Gebietsgrenzen.

#### Sonstiges Grün

Neben dem öffentlichen Grün und den Kleingärten sind die Innen- und Hinterhöfe der Quartiersblöcke zum Teil stark durchgrünt. Sie bilden die grünen Oasen und Regenerationsbereiche im unmittelbaren Wohnumfeld. Auch zwischen den Altneubauten in Blockbauweise finden sich grüne Strukturen. Hier haben die Wohnungseigentümer kleiner Grünbereiche, Stellplätze oder Wäscheplätze angelegt.

Straßenbegleitgrün ist dagegen nur in geringem Umfang vorhanden, was zum Teil durch die vorhandene dichte Gründerzeitbebauung bedingt ist. Ein Ausbaupotenzial bezüglich der Straßenbegrünung ist insbesondere entlang der Seumestraße vorhanden.

Als Naturdenkmale sind die Gemeine Esche an der Rückertschule sowie die "Alte Allee Seumestraße" (nur teilweise innerhalb der Gebietskulisse) unter Schutz gestellt. Das Geotop "Felswand Sportplatz Rähnisberg" hat keinen gesetzlichen Schutzstatus. Am Rähnisberg finden sich auch unterirdische Hohlräume, da einst Alaunschiefer zur Textilveredelung abgebaut wurde.

#### Umweltbelastungen und -schäden

Die Hauptbelastung durch Immissionen besteht im WEP-Gebiet vorwiegend durch die Verkehrsbelastung an der Martin-Luther-Straße und der Pausaer Straße sowie entlang der Bahnlinie. Sowohl die Abgasbelastung als auch die Lärmbelastung wirken sich auf das Wohnumfeld und die Vermietungschancen der angrenzenden Wohnbebauung negativ aus. Somit konzentrieren sich auf diese Bereiche auch der Wohnungs- und Gewerbeleerstand sowie die Rückbaumaßnahmen in den zurückliegenden Jahren.

Negative Auswirkungen ergeben sich auch in Teilbereichen mit hohen Versieglungsgrad, insbesondere in Wohnquartieren mit Blockrandbebauung und Industrie- und Gewerbebrachen, wodurch in diesen Bereichen ein geringer lokaler Niederschlagsrückhalt vorhanden ist. Sonnenexponierte Teilbereiche mit geringer Begrünung weisen zudem einen starken Wärmeinseleffekt im Sommer auf. Darüber hinaus kommt es zu Turbulenzerscheinungen mit hohen Windgeschwindigkeiten in stark exponierter Lage. Durch die projizierten Klimaveränderungen (u. a. Zunahme an sommerlicher Hitze, Abnahme des Niederschlags im Sommer sowie Zunahme im Frühling und Winter) ist eine Verstärkung der negativen Auswirkungen zu erwarten.

## Altlastenflächen und Altlastenverdachsflächen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes befinden sich im Gebiet Altlastenverdachtsflächen. Dabei handelt es sich um:

Bezeichnung	Flur Nr.	Straße
Firmengelände "Plauener Spitze"	85/2	Hans-Sachs-Straße 53/55
Ehemalige Gießerei der MAN-Plamag	86/3	Hans-Sachs-Straße 51, Am Stadtwald 10
Shell-Station (Tankstelle)	704, 724, 725	Pausaer Straße Ecke Paul-Gerhardt-Straße
Ehemalige Betriebstankstelle	101/2	Alleestraße 8, Morgenbergstraße

Quelle: Landratsamt Vogtlandkreis, Altlastenkataster, 2018

Es befinden sich weitere Altlastenflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen in Haselbrunn, jedoch nicht innerhalb der Gebietskulisse. Seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird darauf hingewiesen, dass sich keine radioaktive Verdachtsfläche im Gebiet befindet und das Gebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes liegt. Da bei Tiefbauarbeiten immer radioaktiv kontaminierte Materialien gefunden werden könnten, werden radiologische Untersuchungen bei Baumaßnahmen empfohlen.

#### 3.7 Stärken-Schwächen-Profil

Im Stärken-Schwächen-Profilwerden die Ergebnisse der Bestandanalyse zusammengefasst, bewertet und mit den vorliegenden Ergebnissen der Bürgerbefragung verglichen. Hieraus wird später, in Verbindung mit den Ergebnissen aus dem Chancen-Risiken-Profil der Handlungsbedarf für das Gebiet abgeleitet.

#### Stärken

- Junger Stadtteilraum Anteil der Rentner eher gering, da keine Einrichtung vorhanden (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen)
- Zum Teil gut erhaltene, attraktive und gestalterisch hochwertige Gründerzeitbebauung
- Sehr gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr, Nähe zum Bahnhof
- Sehr gute Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Gebiet
- Gutes und breit aufgestelltes Bildungs- und Erziehungsangebot (Kitas, Schulen, Weiterbildung)
- Markuskirch- und Rückertplatz als gründerzeitliche Platzanlagen mit altem Baumbestand
- Ruhige Innenhöfe mit privaten Freiflächen
- Wohnungsnahe Kleingartenanlagen dienen als Naherholungsbereiche
- Nähe zu größeren Grünstrukturen (z. B. Stadtwald, Bärenstein, Stadtpark) und größeren Sportanlagen (z. B. Vogtlandstadion, Freibad, Sportpark)
- Engagierte Bürgerschaft vor Ort, maßgeblich über die Markuskirchgemeinde organisiert

#### Schwächen

- Deutlich h\u00f6here Bev\u00f6lkerungsverluste gegen\u00fcber der Gesamtstadt, in erster Linie durch negative Wanderungsbilanz (Au\u00dden- und Binnenwanderung)
- Hoher Anteil arbeitsloser Menschen und Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben
- In vielen Teilen stark perforierte und teils ungeordnete städtebauliche Strukturen
- Räumliche Trennung zu anderen Stadtteilräumen durch die Bahnlinie
- Hoher Sanierungsstau bei Wohngebäuden, besonders hinsichtlich energetischer Belange
- Überdurchschnittlich hohe Leerstandquoten bei Wohnen und Gewerbe, mit einer deutlichen Konzentration im unattraktiven Lagen
- Hohe Anzahl baulicher Brachen
- Eingeschränkter Handlungsspielraum der Kommune aufgrund der Eigentumsstruktur
- Geringer Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum
- Hohe Verkehrsbelastung und Lärmemission an der B92 und S297
- Unausgewogene Anbindung an den ÖPNV, weite Wege aus den östlichen Bereichen
- Durchgängig schlechter Straßen- und Wegezustand im nichtklassifizierten Straßennetz
- Gestaltungsmängel auf den öffentlichen Grünflächen und zahlreiche verwilderte private Flächen
- Unzureichend ausgebauten Radwegenetz und fehlendes Straßenbegleitgrün im Gebiet
- Nicht zeitgemäße Infrastrukturausstattung der Schulen (z. B. Schulhof, Außensportanlagen, Hortgarten)
- Massive Defizite beim Brand- und Katastrophenschutz (Einhaltung der Rettungszeiten)
- Unzureichende Situation hinsichtlich der Spielplätze (Anzahl & Ausstattung)
- Schlechtes Image und sozialer Brennpunkt durch Ausbreitung extremistischen Gedankenguts

In der Online-Bürgerbefragung "Mein Stadtteil Haselbrunn" vom 22.11. bis 31.12.2021 wurde die Fragen gestellt:

Was prägt den Stadtteil ...?

positiv	negativ
- Natur, Sport und Kultur	- rechtsgesinnte Bürger / III. Weg
- Markuskirche	- Veraltete Bausubstanz
- Versorgung des täglichen Bedarfs	- Drogenkonsum & Drogenhandel
- (allgemeine) Infrastruktur	- Müllproblem & Verschmutzungen
- Vielzahl verschiedener Vereine	- Ruhestörungen, Vandalismus, Gewalt
	- Technische Infrastruktur

Quelle: eigene Erhebung, häufigste Antworten, Anzahl der Teilnehmer: 177

Bei der Auswertung der beiden Fragen muss vorangestellt werden, dass fast doppelt so viele Meinungsäußerung in negativer Hinsicht abgegeben wurden wie in positiver. Somit verdeutlicht auch die Selbsteinschätzung der Haselbrunner Bürger die aktuelle Lage und das breite Stimmungsbild. Häufig werden bei den Bürgern die Folgen der städtebaulichen und funktionalen Missstände benannt (z. B. Vandalismus, Probleme mit Müll, Sicherheit, Drogen und Image).

Weiterhin konnten die Teilnehmer ihre Zufriedenheit über bestimmte Dinge bzw. Sachverhalte zum Ausdruck bringen. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass an der Online-Befragung kaum Jugendliche und Rentner teilnahmen. Auch hier ist eine klare Unzufriedenheit festzustellen. Die negativen Meinungsäußerungen übersteigen die Positiven um nahezu das Doppelte. Insgesamt besteht nur in vier der 17 vorgegebenen Rubriken ein positives Stimmungsbild.

Eindeutig positivwurden folgende Punkt eingeschätzt:

- Erreichbarkeit von Waren des täglichen Bedarfs
- Erreichbarkeit von Natur und Landschaft
- Erreichbarkeit des ÖPNV

Eindeutig negativ wurden folgende Punkte eingeschätzt:

- Sauberkeit und Sicherheit
- Soziales Umfeld
- Freizeitangebote für Erwachsene, Kinder und Jugendliche
- Angebot und Ausstattung von Spielplätzen
- Verkehrsbelastungen durch Pkw und Lkw
- Angebot an sozialen Einrichtungen
- Parkplatzsituation
- Fahrradfreundlichkeit

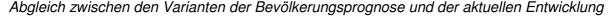
Die Ergebnisse der Online-Bürgerbefragung decken sich in wesentlichen Punkten mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse. Es ist im weiteren Verlauf der Konzepterstellung darauf zu achten, dass die zumeist subjektiven Einflussgrößen (z. B Sicherheit, Sauberkeit, soziales Umfeld, politische Gesinnung) nicht außeracht gelassen werden.

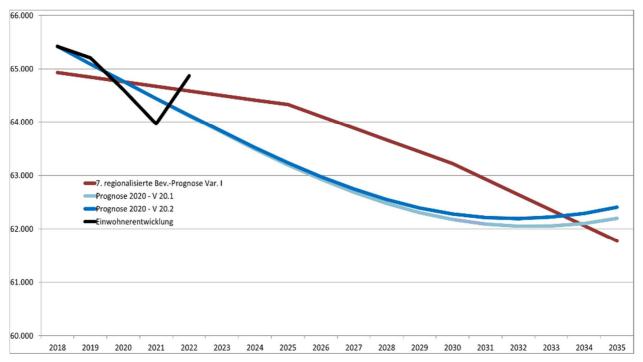
## 4 Entwicklungsprognose

#### 4.1 Bevölkerungsvorausberechnung

Laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen wird sich der Schrumpfungsprozess der Stadtbevölkerung auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Bis zum Jahr 2035 werden der Prognose zufolge dann noch günstigsten Falls 61.800 Einwohner in der Stadt Plauen leben. Damit wäre ein weiterer Bevölkerungsverlust von ca. 2.200 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2021 verbunden.

Eigene Bevölkerungsvorausberechnungen im Rahmen der InSEK-Fortschreibung kamen zu einem nur geringfügig günstigeren Ergebnis, welches zwischen 62.000 und 62.500 Einwohnern 2035 lag. In beide Vorausberechnungen fanden jedoch die aktuellen Entwicklungen keine Berücksichtigung. Gerade der Flüchtlingsstrom aus den ostukrainischen Kriegsgebieten lässt die aktuellen Einwohnerzahlen wieder deutlich steigen. Inwieweit dies eine nachhaltige Entwicklung ist oder nur von vorrübergehender Dauer, lässt sich momentan nicht sagen.



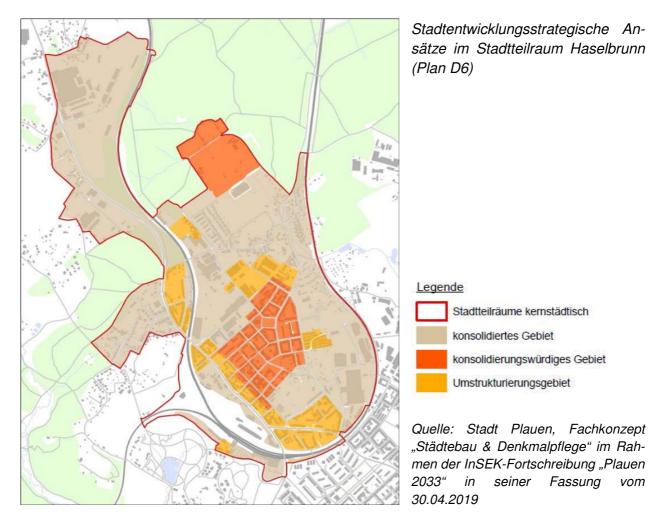


Quelle: Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle, eigene Prognoserechnung 2020 & StaLA Kamenz, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen,2020 und aktuellen Daten Melderegister zum 31.12.2021

Für das geplante Fördergebiet Haselbrunn liegt keine gesonderte Prognoserechnung vor. Dies ist erst ab 10.000 Einwohnern belastbar möglich. Es ist jedoch davon ausgehen, dass sich der bereits in den letzten Jahren zu beobachtende Bevölkerungsrückgang im Gebiet ohne deutliche Veränderungen der Rahmenbedingungen weiter verschärfen wird. Die aus der Altersstruktur resultierende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann selbst durch moderate Wanderungszugewinne nicht ausgeglichen werden. Bis 2035 ist von einem weiteren Absinken der Einwohnerzahlen auf unter 4.200 auszugehen. Damit läge der Verlust gegenüber 2021 zwischen fünf und sechs Prozent.

#### 4.2 Wohnprognose

Das Fachkonzept "Wohnen" des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (InSEK) kam 2020 zu dem Ergebnis, dass in den Wohnblöcken der als Umstrukturierungsgebiet (gelb) ausgewiesenen Teilbereiche entlang der Pausaer Straße und im Umfeld der Martin-Luther-Straße der Wohnungsleerstand bereits bei 37,5 % lag – Tendenz steigend. Aber auch in den orange gefärbten Bereichen der konsolidierungswürdigen Gebiete (Aufwertungsgebiete) um die Markuskirche lag der Wohnungsleerstandmit über 21 % deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt.



Mit dem zu erwartenden Einwohnerrückgang werden selbst bei einer zunehmenden Singularisierung (voraussichtliche Haushaltsgröße 2035: 1,63 Personen/HH) die Überkapazitäten an Wohnraum zunehmen. Für das WEP-Gebiet lässt sich somit bis 2035 ein Anstieg von aktuell 1.130 auf 1.330 leerstehende Wohnungen prognostizieren. Jede dritte Wohnung würde dann innerhalb der Gebietskulisse leer stehen.

Laut Fachkonzept können und sollen auch Neubaumaßnahmen innerhalb des Planungshorizontes auch in Haselbrunn nicht ausgeschlossen werden. Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau sind jedoch kaum gegeben. Daher wird sich ein eventueller Zuwachs an neuen Wohnungen in erster Linie auf einzelne Mehrfamilienhäuser und Umnutzungsmaßnahmen von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude konzentrieren. Mit nur 25 Wohneinheiten liegen hier die Potenziale aber deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Schnitts bzw. im Vergleich zu anderen Stadtteilräumen.

Die immensen Überkapazitäten an Wohnraum in unattraktiven Lagen stellen das Hauptproblem in Haselbrunn dar. Selbst bei einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung würde der Missstand optisch sichtbar bleiben und das Image negativ beeinflussen. Um- und Rückbaumaßnahmen sind daher alternativlos. Besonders in den ausgewiesenen Umstrukturierungsgebieten (gelb) besteht hierfür ausreichend Potenzial. Laut Fachkonzept "Wohnen" wird eine Reduzierung des Wohnungsbestands bis 2035 von rund 8 % angestrebt. Während in den Umstrukturierungsgebieten der Rückbau zu favorisieren ist, sollte die Reduzierung in den anderen Gebietskategorien eher durch Umbaumaßnahmen erfolgen.

#### 4.3 Verkehrsprognose

Der aktuell in Fortschreibung befindliche Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Plauen gibt zunächst einige allgemeine Entwicklungstendenzen vor. Unter Punkt 4.3 Entwicklungs-Szenarien heißt es:

Die prognostizierte Entwicklung von Bevölkerung und Altersstruktur bis 2035 wurde bereits in der Analyse beschrieben. Diese wirken sich potentiell eher senkend auf das Gesamtverkehrsaufkommen aus. Zur Entwicklung des Modal Split bestehen aktuell keine Prognosen. Unter der Annahme, dass sich bisherige Trends fortsetzen, ist bis 2035 mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:

- weitere Zunahme des Motorisierungsgrades (Pkw je 1.000 Einwohner, vgl. hierzu auch Landesverkehrsplan 2030 des Freistaates Sachsen zur Motorisierung im Vogtlandkreis)
- potentiell weitere Verlagerung im Modal Split von anderen Verkehrsträgern auf den Kfz-Verkehr (auch motorisierter Individualverkehr, kurz MIV), insbesondere vom ÖPNV
- dauerhaft äußerst geringer Radverkehrs-Anteil

Aus den genannten Tendenzen in Demografie und Mobilitätsverhalten wird in Zukunft insgesamt von bestandsähnlichen Verkehrsaufkommen und damit Anforderungen an das Straßenverkehrsnetz ausgegangen. Resultierend aus der erwarteten leichten Konzentration von Einwohnern in der Kernstadt sowie bestimmten Stadtteilen sind Verschiebungen der Anforderungen in einzelnen Bereichen sowie Stadtteilen/ Quartieren nicht auszuschließen.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf Straße und Schiene hat Haselbrunn seit jeher geprägt und bestimmt. Besonders im Zusammenhang mit den gewerblichen Entwicklungen nördlich der WEP-Gebietes (Erweiterung Milchhof, Industrie- und Gewerbegebiet Kauschwitz, Nachnutzung Plamag-Areal) ist anzunehmen, dass sich zumindest das Straßenaufkommen weiter erhöhen wird. Dennoch sind die Planungen für eine nördliche Umgehungsstraße (Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost) langfristig angelegt und nicht innerhalb des Durchführungszeitraums bis 2037 zu erwarten.

Mehr Berufspendler und mehr Lkw-Verkehr werden demnach die Hauptverkehrsstraßen belegen und die angrenzenden Wohnquartiere belasten. Selbst die Umstellung auf E-Mobilität oder ähnliche Antriebstechniken wird die Lage nicht wesentlich entspannen. Die Vermietungschancen der Wohnungen in diesen Bereichen tendiert gegen Null. Bereits jetzt finden sich trotz Angebotsmieten deutlich unter 4 EURO Kaltmiete kaum Interessenten.

Mit dem Fortschreiten der E-Mobilität gewinnt der Zugang von Anwohnern und Beschäftigten zu Lademöglichkeiten auf eigenen oder reservierten Stellplätzen an Bedeutung. Auf öffentlichen Straßen ist dies nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der aktuell dynamischen Entwicklung auf dem Feld der E-Mobilität muss dies weiter beobachtet und bei der Ausgestaltung des ruhenden Verkehrs auf privaten und öffentlichen Flächen im Gebiet zukünftig stärker berücksichtigt werden

In der Radwegeverkehrskonzeption des Vogtlandkreises ist die Schaffung einer neuen Radroute entlang der Pausaer Straße bzw. parallel dazu (über Max-Planck-Straße) vorgeschlagen. Die Radverkehrskonzeption der Stadt Plauen befindet sich aktuell in Aufstellung und wird weiter Maßnahmen im Gebiet vorschlagen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich der Anteil des Radfahrverkehrs am Modal-Split erhöhen wird. Daher ist eine sichere und praktikablere Gestaltung der Radwegerschließung erforderlich. Auf diese Weise kann durch die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen ein Beitrag zur Lebensqualität und zum Klimaschutz im Gebiet geleistet werden.

## 4.4 Prognose zur technische Infrastruktur

Da die Mobilität und Wärmeversorgung in Zukunft klimaschonender, perspektivisch klimaneutral sowie spätestens vor dem Hintergrund der Folgen des Ukraine-Krieges unabhängiger von Energieimporten werden soll, muss von einem weiter steigenden Strombedarf in den beiden Sektoren ausgegangen werden. Demnach sind Kapazitäten und Ausbaupläne zu prüfen und mit den entsprechenden Tiefbaumaßnahmen umzusetzen.

Die Digitalisierung wird sicherlich innerhalb des Durchführungszeitraums (2023 – 2037) ein wichtiges Querschnittsthema sein. Digitalisierung im Quartier steckt noch in den Kinderschuhen und nicht wenige verbinden damit Überforderung, Entfremdung und vielleicht auch Kriminalität. Doch digitale Anwendungen können Gemeinschaft und Komfort schaffen. Als Alleinstellungsmerkmal könnte es dem Stadtteilraum eine wesentliche Stärkung geben.

## 4.5 Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung

Unter den sich abzeichnenden strukturellen Veränderungen und Konzentrationsprozessen in Wirtschaft und Handel leiden besonders die kleinteiligen Ladeneinheiten innerhalb der Blockstrukturen. Dies geht zu Lasten der wohnungsnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen bzw. periodischen Bedarfes. Noch wird diese Nahversorgung von vielen Bewohnern als ein großes Plus im WEP-Gebiet gesehen. Doch bereits die Entwicklung der letzten Jahre im gastronomischen Bereich ist alarmierend und könnte sich auf die verbleibenden Ladenlokale sukzessive ausbreiten.

Parallel ist die Leerstandssituation aber auch als Chance zu sehen. Dies kann beispielsweise für die Nachnutzung spezialisierter Anbieter für Gewerbe, Dienstleistung oder Handwerkgelten. Aber auch Vereine oder gemeinnützige Organisationen könnten hier durch Umnutzung das gesellschaftliche Leben in Haselbrunn bereichern. Daher ist besonders die Überschneidung mit dem nichtinvestiven EU Programm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" ESF Plus 2021 – 2027 von großer Bedeutung. Nicht allein die Investitionen in Bausubstanz und Infrastruktur sind notwendig, auch Inhalte und Funktionen müssen Unterstützung erfahren.

Die vorhandenen Potenziale gewerblicher Brachen innerhalb und die sich abzeichnenden Entwicklungstendenzen außerhalb der Gebietskulisse lassen erwarten, dass sich das Arbeitsplatzangebot in und um Haselbrunn künftig quantitativ und qualitativ erhöhen wird. Somit wäre gegenüber anderen Stadtteilräumen ein wichtiger Standortvorteil gegeben, der die demografische Entwicklung – besonders die Wanderungsbilanz – positiv beeinflussen könnte.

#### 4.6 Klimaprognose

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Plauen liegt bei 8,2 °C und die Jahresniederschlagsmenge bei 676 mm. In den Jahren zwischen 1991 und 2019 waren im Vergleich zur Klimanormalperiode von 1961 bis 1990 bereits Klimaveränderungen zu verzeichnen. Darunter ist ein Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur sowie eine Zunahme des Niederschlags in den Herbst- und Wintermonaten zu nennen. Zukünftig sind insbesondere folgende Klimaveränderungen zu erwarten:

- Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur,
- Starke Zunahme von sommerlicher Hitze,
- Abnahme von Kälteperioden/Dauerfrost,
- Insgesamt nur geringfügige Änderungen des Jahresniederschlags, jedoch Abnahme des Niederschlags im Sommer sowie Zunahme im Frühling und Winter,

Haselbrunn bildet aufgrund vieler ungenutzter bzw. fehlgenutzter Flächen sowie des großen Rück- bzw. Umbaupotenzials sehr gute Voraussetzung für einen nachhaltigen und klimagerechten Stadtumbau. Erste Bausteine hierfür wurden bereits auf den Rückbauflächen an der Wielandstraße (Wieland-Park & Schmetterlingswiese) und mit der ersten Plauener Klimainsel an der Pausaer Straße geschaffen.

#### 4.7 Chancen-Risiken-Profil

Aus den bisherigen Erkenntnissen lassen sich unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Entwicklungsprognose gewisse Chancen und Risiken für das Gebiet ableiten. Diese wiederum dienen in der Fortführung als wichtige Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfes.

#### Chancen

- Freiflächenpotenziale für Verdichtung und Neubau durch Rückbau ruinöser Gebäudesubstanz und auf un- bzw. fehlgenutzten Grundstücken
- Sanierung wertiger Bausubstanz in gesicherten Lagen und Neubau führt zu einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum und fördert die Bevölkerungsdurchmischung
- Schaffung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten an den Schulstandorten durch Nutzung der vorhandenen Potenziale
- Aufwertung Markuskirchplatz in Verbindung mit sozialen Funktionen unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Entwicklungspotenzial "Rähnisberg" als grünes Herz des Stadtteils in Verbindung mit Kleingärten und Sportplatz
- Straßen- und Wegesanierungen mit differenzierter und zeitgemäßer Querschnittsgestaltung und Straßenbegleitgrün

- Flächenankäufe der Kommune erhöhen deren Handlungsspielraum sowie deren Rolle als Impulsgeber
- Neuordnung der Bebauung an der Pausaer und Martin-Luther-Straße sowie Ansiedlung kommunaler bzw. übergeordneter Einrichtungen (z. B. Feuerwehr)
- Nutzungsverlagerungen und Ansiedlung nichtstörenden Gewerbes durch Neuordnung von Flächen in Umstrukturierungsbereichen
- Nutzung der gewerblichen Potenziale zur Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes
- Vielfältige Nachnutzungsmöglichkeiten leerstehender Ladenlokale innerhalb der Wohnquartiere
- Digitalisierung im Quartier als Alleinstellungsmerkmal und Standortvorteil
- Imageverbesserung durch engagierte Bürgerschaft und aktives Vereinsleben

#### Risiken

- Ausbleibende Sanierung von Gebäuden führt zu weiterem Verfall und Verlust unsanierter Bausubstanz sowie zu einem Abwärtstrend in sanierten Gebäuden
- Weiter Spekulationen mit Gebäuden und Grundstücken vor allem aus dem Ausland
- Kontinuierlich hohe Leerstände
- Schließung noch verbliebener Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verlust von Gewerbe, Dienstleistung und Handel sowie von Arbeitsplätzen
- Weiter zunehmender Investitionsstau bei der Sanierung und Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur
- Negative demografische Entwicklung
- Verstärkte Segregation gegenüber der Gesamtstadt weiterer Imageschaden
- Keine Neuerschließung des GE-Gebietes Plauen-Kauschwitz, wenn die Forderungen des Brandbedarfsplans nicht erfüllt werden
- Sozialer Zusammenhalt durch rechtsextremes Gedankengut gefährdet

## 4.8 Handlungsbedarf

Die Ermittlung des Handlungsbedarfes geht grundsätzlich von vier Leitgedanken aus, die gleichzeitig auch die vier Grundstrategien einer erfolgreichen Strukturpolitik darstellen:

- Vorhandene Stärken sichern und gegebenenfalls weiterentwickeln,
- Bestehende Schwächen und Defizite abbauen und beseitigen,
- Absehbare Risiken ausschließen und minimieren sowie
- Sich abzeichnende Chancen nutzen

Somit spielen bei der Ableitung des Handlungsbedarfes das Stärken-Schwächen- und das Chancen-Risiken-Profil eine zentrale Rolle. Diese aus der Bestandsanalyse und Entwicklungsprognose zusammengefassten Ergebnisse sollen mit dem Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger sowie mit Erkenntnissen der wichtigsten Akteure vor Ort abgeglichen und in einem weiteren Schritt zu klaren Zielstellungen ausformuliert werden.

Ausgangspunkt sind jedoch die Handlungsansätze aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) "Plauen 2033", Fachkonzept "Städtebau und Denkmalpflege" (Fortschreibung 2019). Diese wurden für den gesamten Stadtteilraum aufgestellt und müssen an die Gebietskulisse angepasst bzw. ggf. leicht modifiziert werden.

Ableitung Handlungsansätze aus dem InSEK "Plauen 2033" (FK Städtebau & Denkmalpflege)

Handlungsansätze Stadtteilraum Haselbrunn	Relevanz zum WEP-Gebiet
innerstädtische Gewerbeflächen und Stadtteilzentrum stär- ken und weiterentwickeln	Kann übernommen werden
Neuordnen und Entflechten des Straßenverkehrs in Hasel- brunn	Klares Bezug zur GE-Erschließungs- straße Nord-Ost, kann nicht über- nommen werden
Stabilisierung und Stärkung des Wohnstandortes Hasel- brunn im Kernbereich	Kann übernommen werden
langfristige Umstrukturierung der Wohnbebauung an stark- befahrenen Straßen und entlang der Bahnlinie	Kann übernommen werden
Erhalt und Aufwertung des Sportkomplexes sowie der Angebote der sozialen Infrastruktur	Der erste Teil entfällt (außerhalb) – der zweite Teil kann übernommen werden
Stärkung der wohnungsnahen Kleingarten-Anlagen	Kann übernommen werden

Quelle: Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege" im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Plauen 2033" in seiner Fassung vom 30.04.2019

Neben der bereits erwähnten Online-Bürgerbefragung fand am 7. Juli 2022 im Rahmen einer Veranstaltung des baulichen Präventionsrates zum Thema "Nachhaltige Stadtentwicklung" EFRE 2021 – 2027 eine Akteursbeteiligung statt. Die 17 Teilnehmer mussten sich u. a. mit der Frage auseinandersetzen: "Was würde ich ändern, wenn ich Bürgermeister von Haselbrunn wäre?". Folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

Ableitung Handlungsansätze aus den Beteiligungsformaten

Themenfeld	Handlungsansatz
Städtebau	<ul> <li>Rückbau desolater und leerstehender Bausubstanz</li> <li>Umfeld Pausaer Straße neuordnen</li> <li>Grünraum-, Verkehrs- und bauliches Entwicklungskonzept</li> </ul>
Straßen, Wege und Plätze	<ul> <li>Sanierung von Straßen und Wegen</li> <li>Verbesserung der Parkplatzsituation</li> <li>Radwegebau</li> </ul>
Schule	<ul> <li>Campus Schule entwickeln</li> <li>Ausstattung verbessern</li> <li>Sanierung Rückertschule inkl. Schulhof und Außenanlagen</li> </ul>
Sport & Freizeit	<ul> <li>Weitere Spielplätze</li> <li>Frei nutzbare Freizeitgeräte für alle Altersgruppen</li> <li>Ruheoasen</li> <li>Größere Räume für Vereinsarbeit</li> </ul>
Soziales + Jugend	<ul> <li>Begegnungsplätze für Jugendliche</li> <li>Angebotsförderung der Jugend, sozial Schwacher und Familien</li> <li>Bessere Ausstattung der Kirchgemeinde</li> </ul>

Themenfeld	Handlungsansatz
Zusammenhalt	<ul> <li>Mehr Begegnungsräume</li> <li>Stadtteilfeste</li> <li>Regelmäßige Einwohnerversammlungen</li> <li>"freie Hand" für #haselbrunnbewegt</li> </ul>
Verwaltung	<ul> <li>Stärkere Bürgerbeteiligung</li> <li>Anträge schneller bearbeiten</li> <li>Kooperation mit Denkmalschutz verbessern</li> <li>Haushaltsmittel für kurzfristige Projekte</li> </ul>

Quelle: Stadt Plauen, eigene Erhebungen, 2022

Die kurz und klar formulierten Ergebnisse können quasi als Planungsauftrag für die künftige Gebietsentwicklung angesehen werden. Dabei bleibt die Umsetzung, welches Instrumentarium zur Anwendung kommen soll, noch unberücksichtigt. Aufgabe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es zunächst eine Gesamtgebietsentwicklung darzustellen. Hierzu gehören eine Vision (Leitbild und Leitlinien) und entsprechende Zielformulierungen. Erst im Maßnahmenund Umsetzungskonzept entscheidet sich, welche Maßnahme mit welchem Instrumentarium zur Umsetzung gebracht werden kann.







Akteursbeteiligung in den Gemeinderäumen der Markuskirche (07.07.2022)

Zusammenfassend lassen sich aus den beiden Ableitungen sowie den Ergebnissen der SWOT-Analyse die nachfolgenden Handlungsansätze aufstellen:

- Stabilisierung und Stärkung des Wohnstandortes Haselbrunn im Kernbereich um die Markuskirche und die Schulstandorte
- Sukzessive Umstrukturierung der Wohnbebauung in unattraktiven Lagen
- Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes als wichtiger Standortfaktor durch Weiterentwicklung der innerstädtischen Gewerbeflächen und Nutzung der Brachenpotenziale
- Stärkung der Kooperation der umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Umweltverbund) gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr
- Sanierung und bedarfsgerechter Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur
- Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale zur besseren Grünflächengestaltung und deren inneren und äußeren Vernetzung
- Steigerung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien
- Unterstützung aller demokratischen Kräfte vor Ort zur Belebung und Imageverbesserung des Stadtteilraums Haselbrunn

## 5. Konzeption

Die umfangreiche Analysearbeit hat in Verbindung mit den prognostischen Aussagen und im Abgleich mit den Ergebnissen der diversen Beteiligungsformate den wesentlichen Handlungsrahmen im anvisierten WEP-Gebiet abgesteckt. Im nächsten Schritt gilt es ein Leitbild für den Stadtteilraum Haselbrunn zu entwickeln, welches zukunftsträchtig visionär, aber auch realisierbaren Charakter trägt und gelichzeitig auch durch die Akteure vor Ort und die Bürgerschaft mitgetragen und sukzessive umgesetzt wird.

Das Leitbild und die untersetzenden Leitlinien sind in der Regel das Ergebnis eines längeren Abstimmungsprozesses mit allen Beteiligten. Nur die gemeinsame Entwicklung und Diskussion sorgt dafür, dass sich letzten Endes alle damit identifizieren und somit das Leitbild im Alltag auch wirklich gelebt wird. Als Basis für die Leitbilddiskussion dienen die übergeordneten und in den beiden Kerndokumenten der InSEK-Fortschreibung bereits klar definierten Leitbilder und Leitlinien der Fachkonzepte "Städtebau & Denkmalpflege" und "Wohnen".

Leitbilder & Leitlinien aus übergeordneten, gesamtstädtischen Kerndokumenten

Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege"	Fachkonzept "Wohnen"		
Leitbild	Leitbild		
Plauen – Tradition und Zukunft  Wahrung und Schaffung städtebaulicher Strukturen, die Plauen zu einem attraktiven Wohn-, Bildungs-, Forschungs-, Gewerbe- und Verwaltungsstandort machen. Hinwirken auf ein differenziertes und marktfähiges Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur.	Plauen – Platz zum Leben  Durch die Aufwertung der Innenstadt und der Stadtteilzentren entstehen nachhaltige und lebenswerte Wohnquartiere, die einen Gewinn für das urbane Leben in Plauen darstellen und einen stetigen Zuzug erwarten lassen.		
Leitlinien	Leitlinien		
<ul> <li>Plauen führt den Weg zu einer gesunden, lebenswerten und lebendigen europäischen Stadt der Zukunft fort.</li> <li>Der verantwortungsvolle Umgang mit historischen Werten drückt sich im grundsätzlichen Erhalt bedeutender städtebaulicher Strukturen und Objekte aus.</li> <li>Die unserer Stadt Identität verleihenden Stadtteilzentren werden ausgehend vom Stadtzentrum schwerpunktmäßig und nachhaltig entwickelt.</li> <li>Die künftige städtebauliche Entwicklung schafft Perspektiven für eine aktive Umsetzung des Leitbildes.</li> <li>Das reich gegliederte Landschaftspotenzial und das differenzierte Stadtgrün vernetzen die baulichen Strukturen und werten diese auf.</li> </ul>	<ul> <li>Die Stadt Plauen nutzt die sich bietenden Chancen des Stadtumbaus für ein vielfältiges, marktfähiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot unter Beachtung des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung.</li> <li>Plauen bietet ein breites Spektrum aller Wohnformen aus den unterschiedlichsten Bauepochen für alle Alters- und Einkommensgruppen.</li> <li>Das vielfältige Wohnraumangebot ist als wesentliches Potenzial für Zuzugsgewinne von Menschen aus Ballungsräumen zu sehen und entsprechend zu vermarkten.</li> <li>Plauen nutzt seine topografischen und landschaftsräumlichen Potenziale als Standortvorteil und schafft urbane Räume im Grünen mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität.</li> <li>Plauen ist bestrebt, den Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum sukzessive zu steigern.</li> </ul>		

Quellen: Stadt Plauen, InSEK-Fortschreibung Fachkonzept "Städtebau & Denkmalpflege" in seiner Fassung vom 30.04.2019 & Fachkonzept "Wohnen" in seiner Fassung vom 20.10.2020

#### 5.1 Leitbild und Leitlinien

Die Stadt Plauen setzt sich zum Ziel, den Stadtteilraum "Haselbrunn" in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren spürbar zu stärken und zukunftsfähig zu gestalten. Hierfür sollen mehrere Förderinstrumentarien etabliert und somit Finanzhilfen gebündelt und Investitionen Dritter werden. Alle Maßnahmencluster und Einzelprojekte sollten dabei einem visionären Leitbild folgen:

# Plauen Haselbrunn – Plauen bunter Norden oder Vielfalt als Prinzip

- Positive Beeinflussung aller Faktoren, die auf eine positive Entwicklung der Wanderungsbilanz abzielen und somit zur Minimierung der stetigen Einwohnerverluste beitragen
- Bauliche und funktionale Vielfalt als bewusst gewähltes Entwicklungs- und Gestaltungsprinzip
- Nutzung der kurzen Wege zwischen den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen als klarer Standortvorteil
- Sukzessive Umsetzung innovativer Lösungen bei der Digitalisierung im Quartier als wichtiges Alleinstellungsmerkmal
- Beispielgebendes Stadtgebiet bei der Umsetzung der Klimaschutzziele auf Quartiersebene
- Nutzung und Vernetzung aller demokratischen Kräfte zur Ausgestaltung der sich bietenden Freiräume

Den ermittelten städtebaulichen und funktionalen Mängeln und Missständen stehen zahlreiche Potentiale des Gebietes gegenüber.

- Attraktive Wohnbebauung mit historischer Bedeutung aus der Gründerzeit mit Entwicklungspotential
- Entwicklungsfähigkeit der Aufenthaltsräume Markuskirchplatz und Rückertplatz
- Schaffung von Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die beiden Schulstandorte im unmittelbaren Umfeld
- Naherholungsbereiche in den zahlreichen Kleingartenanlagen
- Nähe des Stadtwaldes
- Neuordnung der Bebauung an der Martin-Luther-Straße und der Pausaer Straße alternativ: neue Verkehrslösung für die B 92
- Entwicklungspotential un- bzw. fehlgenutzter, unbebauter Grundstücke
- Engagierte Bürgerschaft (#haselbrunnbewegt)

Ein Großteil der Betroffenen wünscht sich Veränderungen in Haselbrunn, die zu einer Veränderung der Einwohnstruktur beitragen und damit einer Verminderung der Kriminalität in diesem Stadtteil. Zwischen den privaten Interessen und der nachhaltigen Stadtentwicklung besteht jedoch nicht selten ein Widerspruch. Die "Einsicht in die Notwendigkeit" hat nicht immer das entsprechende Handeln bzw. Mitwirken zur Folge.

Im Ergebnis der städtebaulichen Maßnahmen muss jedoch eine höhere Lebensqualität für die Bürger zu verzeichnen sein, weniger Verkehr und damit weniger Lärm, mehr Stadtgrün, kurze Wege, gute Infrastruktur. Wohnen, Handel und Gewerbe, Verkehr, Grün, technische und kulturelle Infrastruktur - alle Bereiche sind Ziele der städtebaulichen Entwicklung. Diese Ziele sind jedoch nur langfristig zu erreichen.

#### 5.2 Entwicklungsziele

Oberstes Ziel in Haselbrunn ist die Stärkung und Aufwertung des historisch gewachsenen Kernbereiches um die Markuskirche und die beiden Schulstandorte "Friedrich Rückert". Gleichzeitig gilt es, die Transformationsprozesse in den Umstrukturierungsgebieten im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gesamtentwicklung Haselbrunns voranzutreiben.

Durch ein Cluster verschiedenster Einzelvorhaben im investiven und nichtinvestiven Bereich muss es gelingen, langfristig stabile Wanderungsgewinne zu erzielen, die wiederum helfen, den Bevölkerungsrückgang zu minimieren. Insbesondere Maßnahmen zur Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien tragen zur Attraktivitätssteigerung des Gebiets bei, indem sie für konstante und niedrige Energiekosten der Anwohner sorgen. Nachhaltigkeitsaspekte im weiteren Sinne stellen insbesondere für junge Menschen und Familien ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wahl ihres Wohn- und Lebensumfelds dar. Wachsende Bedarfslagen und erhöhte Nachfrage könnten dazu beitragen, dass sich die Chancen erhöhen, getätigte Investitionen zu refinanzieren und bestehende Angebotslücken nachhaltig zu schließen.

## A Fachübergreifende Zielstellungen & Querschnittsziele

- Aktive Beeinflussung aller Faktoren, die eine positive Wirkung auf die Wanderungsbilanz erwarten lassen (Wegzug vermeiden & Zuzug f\u00f6rdern) und somit die Gesamteinwohnerentwicklung stabilisieren helfen
- 2. Erhöhung des Handlungsspielraums der Kommune als wichtiger Impulsgeber durch strategisches Flächenmanagement und gezielte Grundstücksankäufe
- 3. Vorrangige Förderung von Maßnahmen, die zu Klimaschutz und -anpassung im Quartier beitragen und langfristig einen Pfad zur Treibhausgasneutralität bis 2045 ermöglichen
- Initiierung innovativer Ideen und Lösungsansätze zum Einsatz digitaler Medien im Quartier und im Wohnbereich zur Verbesserung der Sicherheit, des Gemeinwohls und des Komforts
- 5. Konsequenter, barrierearmer Aus- und Umbau von öffentlichen Gebäuden, Wohnungen und Verkehrsanlagen mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz und Treibhausgasminderung

## B Fachliche Zielstellungen "Städtebau, Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung"

- Erhalt und Stabilisierung des Stadtbildes in seinen gründerzeitlichen Qualitäten, insbesondere der geschlossenen Strukturen in den weitestgehend intakten Quartieren im Kernbereich
- 2. Stärkung des historisch gewachsenen Wohnstandortes "Haselbrunn" im Kernbereich um die Markuskirche und die beiden Schulstandorte durch:
  - Sanierung maroder bzw. abgewohnter Altbausubstanz;
  - Rückbau ruinöser Bausubstanz;
  - altersgerechter und barrierearmer Umbau von Wohnungen;
  - bedarfsgerechte Lückenschließungen;
  - Aufwertungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld (Parken, Grün, Fuß- und Radwege, Spielplätze)
- Entwickeln komplexer Planungsideen zur konsequenten Umstrukturierung der Stadtquartiere entlang der Hauptverkehrstrassen, einschließlich Rückbau verschlissener Bausubstanz ohne realistische Vermarktungschance bei gleichzeitigem Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung

- 4. Förderung "grüner Architektur" durch
  - Schaffung grüner Gebäude- und Anlagenteile (z. B. Dachflächen);
  - Förderung von Fassadenbegrünungen
- 5. Bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung zu Eigenheimstandorten durch punktuelle Lückenschließung und Umnutzung vorhandener Einzelgärten in bereits entsprechend geprägten Lagen. Umwandlungen von Kleingärten sind zu prüfen.

#### C Fachliche Zielstellungen "Wohnen"

- 1. Flächendeckende Sanierung von Wohngebäuden in stabilen Lagen unter der Maßgabe der nachhaltigen energetischen Ertüchtigung sowie des Klimaschutzes und Anpassung des Wohnraumes an die aktuellen Bedürfnisse der Menschen in allen Lebensphasen
- 2. Senkung des Wohnungsleerstandes durch:
  - Stärkung der guten und nachgefragten Wohnlagen im Kernbereich;
  - Umstrukturierung der schlechten Wohnlagen entlang der Hauptverkehrstrassen, einschließlich Rückbau;
  - Verlagerung von Nutzungskonflikten
- 3. Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes in stabilen Lagen an den demografischen Alterungsprozess durch:
  - altersgerechte Grundrisslösungen;
  - barrierearmer Umbau von Wohnungen;
  - Einsatz digitaler Technik für Notfälle und zur Erleichterung des Alltags
- 4. Bedarfsdeckung an Eigenheimstandorten für junge Familien durch:
  - Nachverdichtung an bestehenden Standorten (z. B. Umstrukturierung von Gärten);
  - (teilweise) Umnutzung von brachgefallenen Kleingarten-Anlagen an integrierten Standorten
- 5. Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes durch Sanierung und Erweiterung der Grünstruktur und Verbesserung des Angebots an öffentlichen Spielplätzen
- 6. Erhöhung der Attraktivität des Wohnungsangebots durch Sicherstellung niedriger Energiekosten durch:
  - Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort;
  - Steigerung der Energieeffizienz in den Gebäuden

#### D Fachliche Zielstellungen "Wirtschaft, Gewerbe und Handel"

- 1. Erhalt und Stärkung innerstädtischer Gewerbestandorte, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen im Stadtteilraum – kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen als Standortfaktor
- 2. Revitalisierung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebrachen, insbesondere der ehemaligen Sanitär-Technik an der Max-Planck-Straße und der ehemaligen Diskothek "Trend" an der Hans-Sachs-Straße
- 3. Erhalt und Stärkung des Einkaufszentrums "Kaufland" als Stadtteilzentrum
- 4. Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels, des Dienstleistungssektors, des traditionellen Handwerks sowie des gastronomischen Sektors durch Revitalisierung leerstehender Ladenlokale
- 5. Treibhausgasneutrale Energieversorgung der Gewerbestandorte, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen
- 6. Stärkung eines nachhaltigen, regionalen Produktangebots

## E Fachliche Zielstellungen "Verkehr und technische Infrastruktur"

- 1. Instandsetzung und Neugestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze mit dem Schwerpunkt in stabilen Wohnlagen (Kernbereich)
- 2. Stärkung des Umweltverbundes durch:
  - Anbindung der östlichen Wohn- und Arbeitsbereiche an das ÖPNV-Netz;
  - Ausbau der Radweg-Infrastruktur;
  - Herrichtung bzw. Aufwertung bestehender Wegverbindungen
  - Herstellung eines ausgewogenen, gleichwertigen Platzangebots gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV)
- 3. Schaffung wohnungsnaher Anlagen des ruhenden Verkehrs mit entsprechender E-Infrastruktur (z. B. Quartiersgaragen)
- 4. Bedarfsgerechter Aus- und Umbau der technischen Infrastruktur im Zuge der Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Straßenbegleitgrün und Beleuchtung
- 5. Ableitung eines vertiefenden Handlungskonzeptes zum weiteren Umgang mit den Garagenstandorten
- 6. Errichtung eines Wärmenetzes mit Speisung aus erneuerbaren Energiequellen (technische Infrastruktur)

#### F Fachliche Zielstellungen "Umwelt und Grünstrukturen"

- Aufbau vernetzter Grünstrukturen unter Beachtung des Bestandes (z. B. Rähnisberg, Markuskirchplatz, Rückertplatz, Kleingarten-Anlagen) zu räumlichen und klimatischen Pufferzonen zwischen stabilen Wohnquartieren und Gewerbestandorten sowie stark belasteten Verkehrstrassen unter Berücksichtigung der künftigen Auswirkungen des Klimawandels
- 2. Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen am Markuskirchplatz und Rückertplatz unter Beachtung des Denkmalschutzes und der sich neu etablierenden Nutzungsoptionen
- 3. Erlebbarmachung des Rähnisberges als wichtige Grüninsel und historisches Geotop
- 4. Erhalt und Stärkung wohnungsnaher Kleingarten-Anlagen mit fußläufiger Erreichbarkeit und Öffnung für die Öffentlichkeit
- 5. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Landschaftsplan der Stadt Plauen und Erhöhung der biologischen Vielfalt bei der Anlage und Pflege von Grünflächen durch artenreiche und klimaangepasste Pflanzenauswahl
- 6. Bessere Einbeziehung und Erreichbarkeit angrenzender Grünbereiche (z. B. Teichlandschaft östlich des WEP-Gebietes)
- 7. Regenwasserspeicherung, -nutzung und gezielte Versickerung an jeweils geeigneten Standorten zur nachhaltigen Wasserversorgung der Grünstrukturen

#### G Fachliche Zielstellungen "Soziale Infrastruktur, Vereinsleben & bürgerliches Engagement"

- 1. Stärkung und Ausbau des Bildungsstandortes "Friedrich-Rückert" durch:
  - Energetische Sanierung der Oberschule und des Hortgebäudes der Grundschule;
  - Umgestaltung und Aufwertung des gemeinsamen Schulhofes und Hortgartens der Grundschule;
  - Neueinordnung von Außensportanlagen im unmittelbaren Umfeld
- 2. Sanierung und Ausbau der Markuskirche, einschließlich Markuskeller, als gebietsbezogenes Begegnungszentrum für alle Alters- und Religions- und Einkommensschichten

- 3. Sicherung der Daseinsfürsorge vor Ort unter Berücksichtigung des sich abzeichnenden Alterungsprozess durch:
  - Erhalt und Sicherung des medizinischen Angebotes;
  - Einsatz digitaler Technik zur Notfallvorsorge und besseren Bewältigung zur Alltags
  - Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans
- 4. Energetische Ertüchtigung und barrierearmer Aus- bzw. Umbau aller öffentlichen Einrichtungen und zugehörigen Anlagen
- 5. Stärkung der aktiven Vereinsarbeit vor Ort, insbesondere der sozialen Trägervereine mit breit aufgestellten Angeboten
- 6. Schaffung von Mitmachangeboten Freiräume als Möglichkeitsräume

Die Definition der Entwicklungsziele leitet sich vorrangig aus den bereits in der InSEK-Fortschreibung aufgestellten und abgestimmten Formulierungen der beiden Fachkonzepte ab, wird allerdings auf die Gebietskulisse angepasst. Ergänzungen erfolgten im Rahmen der internen Konzeptdiskussion ab Mitte Januar 2023. Hier wurden in erster Linie die Aussagen zum Klimaschutz bzw. –anpassung sowie zur Grün- und Freiflächengestaltung gestärkt. Noch bleibt offen, über welche Förderinstrumentarien die einzelnen Entwicklungsziele ganz oder teilweise realisiert werden sollen. Dies ist Aufgabe des sich anschließenden Maßnahmen- und Umsetzungskonzeptes. Gleiches gilt auch für die Prioritätensetzung.

Zusammenfassend können fünf fachübergreifende und 36 fachliche Zielstellungen für das WEP-Gebiet "Haselbrunn 2023 – 2037" benannt werden. Diese ordnen sich dem visionären Leitbild und den getroffenen Leitlinien unter. Gleichzeitig bilden sie die Basis für die Ableitung der nachfolgend benannten Einzelvorhaben und sind eine wesentliche Orientierungs- und Entscheidungshilfe bei politischen Entscheidungsprozessen. Um die Wirkung der Zielaussagen und der eingesetzten Finanzhilfen belastbar messen zu können, müssen im Monitoring- und Evaluierungsprozess realistische Zielparameter gesetzt werden. Nur so ist neben der qualitativen Aussage auch ein quantitativer Bezug möglich.

#### 5.3 Monitoring- und Evaluierungsprozess

Je nach Maßgabe der Programmausschreibung und des Rahmenbewilligungsbescheides zum Fördergebiet sind jährlich und zum Ende des Förderzeitraums geeignete Ziel- und Ergebnisin-dikatoren für das Fördergebiet zu erheben bzw. fortzuschreiben. Damit soll eine regelmäßige Beobachtung und Bewertung der erreichten Ziele und Wirkungen durch Fördermittelgeber und die Kommune selbst gewährleistet werden. Abhängig von den Ergebnissen des Monitorings sind dann Entscheidungen zu gegebenenfalls notwendigen Änderungen und Anpassungen im Programm oder in den Einzelprojekten zu treffen.

Die Stadt Plauen hat sich bereits frühzeitig mit der Thematik des Monitoring- und Evaluierungsprozesses im Stadtumbau auseinandergesetzt. So wurde beispielsweise im SEKo des auslaufenden SUO-Gebietes "Schloßberg" 2012 ein entsprechender Gliederungsbaustein platziert und über die Jahre fortgeschrieben. Dank dieser Erfahrungen können nun wesentliche Bausteine übernommen werden. Zweite Ausgangsbasis ist das zwischenzeitlich aufgebaute E-Monitoring des Bundes. Da dies ohnehin zur Pflichtaufgabe für alle Programmgemeinden gehört, ist die entsprechende Indikatorik zu synchronisieren. Es muss jedoch vorher klar definiert sein, ob sich das Monitoring auf die Gesamtgebietsentwicklung oder allein auf die umgesetzten Maßnahmen im Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" bezieht.

Für die Erfolgskontrolle (Monitoring) ist es i. d. R. sinnvoll, dass den Zielen entsprechende Parameter für deren Zielerreichung folgen. Diese leiten sich in erster Linie:

- aus den Erkenntnissen und Erfahrungen der Bestandsanalyse,
- den vorliegenden Prognosen und
- · den hieraus resultierenden Zielsetzungen ab.

Wichtig ist hierbei, dass bei der Abwägung und "Einrichtung" der Zielparameter die realistische Einschätzung der Entwicklungsperspektive für das Stadtquartier, auch im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung, gewahrt bleibt. Nicht für alle Indikatoren ist die Definition eines Zielparameters möglich bzw. sinnvoll. Diese Ergebnis-Indikatoren besitzen keinen Zielwert, sondern summieren die Aktivitäten über die Jahre auf und treffen anschließend eine qualitative Aussage.

Definition der Indikatoren und Zielparameter 2030 & 2037

	Indikator	Zielparameter 2030 (Zwischenstand)	Zielparameter 2037 (Endstand)	
Demo	Demografie			
Z 01	Entwicklung der Einwohnerzahl	4.300	4.200	
Z 02	Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis <18 Jahre)	>15,0 %	>15,0 %	
Z 03	Anteil Einwohner 18 Jahre - < 65 Jahre	>55,0 %	>50,0 %	
Z 04	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter	<30,0 %	<35,0 %	
Z 05	Wanderungssaldo	+25	+50	
Z 06	Anteil der Ausländer	<15,0 %	<17,0 %	
Sozialdaten				
Z 07	Arbeitslosenquote	<12,5 %	<10,0 %	
Z 08	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	<300	<270	
Z 09	Personen in Bedarfsgemeinschaften	<510	<450	
Städte	ebau & Denkmalpflege			
Z 10	Anteil komplett leerstehender Gebäude	<9,0 %	<7,0 %	
Z 11	Anteil Gebäudesubstanz in Bauzustandsklassen 3 & 4	<12,5 %	<10,0 %	
E 01	Anzahl revitalisierter, baulicher Brachen	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 02	Anzahl Genehmigungen zu Steuervergünstigungen nach § 7h & § 7i EStG	Aufsummierung	Aufsummierung	
Wohn	Wohnen& Eigentum			
Z 12	Wohnungsleerstand	<25,0 %	<20,0 %	
Z 13	Rückgebaute Wohneinheiten	>170 WE	>315 WE	
E 03	Neu gebaute Wohneinheiten / Umnutzung zu Wohnungen	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 04	Kommunale Grundstücksankäufe in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
Wirts	Wirtschaft, Gewerbe & Handel			
Z 14	Gewerbeleerstand	<24,0 %	<20,0 %	
E 05	Rückgebaute Gewerbeeinheiten in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	

Indikator		Zielparameter 2030 (Zwischenstand)	Zielparameter 2037 (Endstand)	
Verke	Verkehr & technische Infrastruktur			
E 06	Sanierte & umgestaltete Straßenräume in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 07	Neu ausgewiesene Radwege in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 08	Sanierte & umgestaltete Gehwege in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 09	Neu gestaltete Platzsituationen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 10	Rückgebaute Straßen- & Wegflächen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 11	Neuentstandene PV-Anlagen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
Umwelt – Grün- & Freiflächen				
E 12	Sanierte Altlastenfläche in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 13	Flächenentsieglungen (infolge Rückbau) in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 14	Revitalisierte Brachflächen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 15	Sanierte bzw. neu gestaltete Grünflächen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 16	Neu gepflanzte Straßenbäume bzw. Begleitgrün	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 17	Anzahl neu entstandener Sport- und Spielflächen in m²	Aufsummierung	Aufsummierung	
Sozial	Soziale Infrastruktur			
Z 15	Entwicklung der Schülerzahlen an der Oberschule	320	330	
E 18	Eingesetzte Finanzhilfen zur Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen in EURO	Aufsummierung	Aufsummierung	
E 19	Umgesetzte Maßnahmen EU-Programm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" ESF Plus 2021 - 2027	Aufsummierung	Aufsummierung	

Für die Erfolgs- und Wirkungskontrolle im WEP-Gebiet werden insgesamt 34 Indikatoren erhoben und untersucht. Dies teilen sich in 15 Zielindikatoren (Vorgabe eines Zielparameters) und 19 Ergebnisindikatoren (Aufsummierung). Für die Zielindikatoren wird als Ausgangswert die Datenlage zum 31.12.2021 gewählt. Ergebnisindikatoren haben immer den Ausgangswert "Null". Das entsprechende Erhebungsverfahren soll im zweijährigen Turnus durchgeführt werden. Durch einen verzögerten Beginn, einschließlich einer zu erwartenden, ersten Umsetzung von Maßnahmen nicht vor 2024, macht ein erstes Verfahren erst im Programmjahr 2025 (mit Erhebung der 24er Daten) Sinn. Selbst zu diesem Zeitpunkt dürfte die Wirkungsentfaltung kaum ablesbar sein.

Aufgrund der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auf 15 Jahre, ist eine Zwischenevaluierung im Jahr 2030 äußerst sinnvoll. Somit sollten auf für diesen "Meilenstein" Zielparameter definiert werden. Sollte es bei einzelnen Indikatoren zu gravierenden Abweichungen zwischen dem Zielparameter und IST-Stand kommen, ist eine Zielabweichung bzw. -anpassung vorzunehmen und entsprechend zu begründen.

In der Anlage A des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Haselbrunn 2023 – 2027" wurde das durchzuführende Monitoring- und Evaluierungsverfahren voreingerichtet und mit den entsprechenden Ausgangs- und Zielwerten versehen. Diese Übersicht bildet die Ausgangsbasis für die Erstellung der jährlich vorzulegenden Sachstandsberichte und der ggf. separat zu erstellenden Monitoring-Berichte im zweijährigen Turnus.

#### 5.4 Maßnahmenübersicht

Die Maßnahmenübersicht ist zunächst eine <u>Zusammenfassung aller potenziellen Projekte</u> und Einzelmaßnahmen innerhalb der Gebietskulisse. Dabei bleiben <u>Überlegungen zur strategischen Umsetzung, zum Einsatz von Finanzhilfen und zur Bündelung von Investitionen sowie die Prioritätensetzung unberücksichtigt</u>. Es erfolgt jedoch die Benennung von Leitprojekten. Teilweise stammen die gelisteten Einzelvorhaben auch aus den Beteiligungsformaten (s. Tabelle "Ableitung Handlungsansätze aus den Beteiligungsformaten", S. 63).

# Konzeptionelle Maßnahmen

Besonders zu Beginn der Gesamtmaßnahme ist es mitunter wichtig, dass dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vertiefende, fachspezifische Untersuchungen folgen. Mit dem energetischen Quartierskonzept und der vertiefenden Radkonzeption verfolgt die Stadt konkretisierende Planungen aus gesamtstädtischen Konzeptionen unter Bezugnahme der lokalen Gegebenheiten. Das Handlungskonzept zum weiteren Umgang mit den Garagenstandorten ist hingegen Neuland und besitzt somit Modellcharakter für weitere Stadtgebiete in Plauen.

- Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes "Haselbrunn"
- Erstellung einer vertiefenden Radkonzeption für Haselbrunn
- Erstellung eines vertiefenden Handlungskonzeptes zum weiteren Umgang mit den Garagenstandorten und dem ruhenden Verkehr im Straßenraum

# Anvisierte Um- und Neubaumaßnahmen

Trotz der Tatsache, dass die beabsichtigten Förderinstrumentarien ihre Schwerpunkte in den Handlungsfeldern Sanierung und Rückbau setzen, darf der Um- und Neubau bei einer nachhaltigen Gebietsentwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Er muss sich jedoch der Sanierung unterordnen und in einem ausgewogenen Verhältnis zum Rückbau stehen. Neubaumaßnahmen sollten in konsolidierungswürdigen Bereichen der Aufwertung bzw. einer Verbesserung der Ausstattung dienen. In Umstrukturierungsbereichen sollten sie neue Inhalte und keine neuen Nutzungskonflikte bilden.

#### Leitprojekt

- Etablierung einer neuen Feuerwache "Stadtmitte", einschließlich Außenanlagen & Verkehrsanbindung, vorrangig als Umbaumaßnahme einer Bestandsimmobilie (ggf. mit Ergänzungsbau)
- Aufwertung Schulhof und Errichtung von Außensportanlagen am Schulstandort "Friedrich Rückert"
- Neubaumaßnamen Privater (z. B. Gewerbebauten entlang der Hauptverkehrsstraßen oder EFH/ZFH in geeigneten und MFH in exponierten Lagen)

# Potenzielle Sanierungsmaßnahmen

Durch die hohen Anteile an baulichen Brachen und Hauptgebäuden in den beiden untersten Bauzustandsklassen (3 & 4) ergibt sich ein recht hohes Potenzial an sanierungsbedürftigen Objekten. Doch nicht immer ist eine Sanierung wirtschaftlich darstellbar oder über eine entsprechende Nachfrage in der Folge refinanzierbar. Dies gilt besonders für Wohnbrachen in unattraktiven Lagen.

Daher sollen sich Sanierungsmaßnahmen von privaten Wohngebäuden vorrangig auf das konsolidierungswürdige Kerngebiet um die Markuskirche und die beiden Schulstandorte konzentrieren. Als realistisch können ca. 25 bis 30 private Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden im Durchführungszeitraum angesehen werden.

Wichtig für die Gebietsentwicklung ist die Revitalisierung der beiden innenliegenden Gewerbebrachen. Hierbei sollten auch Rückbau- bzw. Teilrückbaumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Gemeinbedarfseinrichtungen spielen sicherlich die Sanierungen der Oberschule "Friedrich Rücker" und der Markuskirche eine zentrale Rolle. Beide sind für die Gebietsentwicklung als Leitprojekte anzusehen und somit Impulsgeber für die dringend benötigten Investitionen Dritter. Weiterhin sind Sanierungsmaßnahmen am Hortgebäude, der Kita "Am Rähnisberg", am Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei" und am Vereinsheim des Post SV Plauen ins Auge zu fassen.

#### Leitprojekte

- Sanierung Oberschule "Friedrich Rückert"
- > Sanierung Markuskirche, einschließlich Markuskeller und Treppenanlagen
- Sanierung Hortgebäude der Grundschule "Friedrich Rückert"
- Innenausbau und Modernisierung der Kita "Am Rähnisberg"
- · Sanierung Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei"
- Sanierung Vereinsheim Post SV Plauen e.V.
- Gebäudesanierung und Etablierung einer Stadtteilbibliothek, vorrangig durch Sanierung und Nachnutzung einer baulichen Brache
- Private Sanierungsmaßnahmen im gesamten Durchführungszeitraum
- Niederschwellige Sanierung und Nachnutzung erhaltenswerter Gebäude- und Anlageteile der innerörtlicher Gewerbebrachen

# Potenzielle Rückbaumaßnahmen

Die bereits angeführten hohen Anteile an baulichen Brachen und Hauptgebäuden in den beiden untersten Bauzustandsklassen (3 & 4) führen auch zu einem hohen Rückbaupotenzial. Grundsätzlich ist hierbei in Komplettrückbau und Teilrückbau zu unterscheiden. Rückbaumaßnahmen sollten sich vorrangig auf die Umstrukturierungsgebiete an den Hauptverkehrstrassen und in peripheren Lagen mit gewerblicher Prägung konzentrieren.

Aber auch in konsolidierungswürdigen Gebieten können Rück- bzw. Teilrückbaumaßnahmen zur Gebietsaufwertung beitragen. Diese sollten sich jedoch in erster Linie auf Nebengebäude, gewerblich genutzte bzw. ungenutzte Anlagen oder verschlissene Bausubstanz konzentrieren. Bei der Nachnutzung von Rückbauflächen sollten die ökologischen und klimarelevanten Belange eine vorrangige Berücksichtigung finden.

- Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen vorrangig in Umstrukturierungsgebieten mit entsprechender Nachnutzung (z. B. Etablierung einer Feuerwache) oder anschließende Flächenbegrünung mit Lärmschutzmaßnahmen
- Rückbau brachgefallener und störender Bausubstanz
- Rückbau/Teilrückbau ruinöser Gewerbebrachen im innerörtlichen Bereich

# Anvisierte Straßenbaumaßnahmen

Unter dem Begriff "Straßenbaumaßnahmen" sind Investitionsprojekte unterschiedlichsten Charakters gelistet. Es kann sich hierbei um eine grundhafte Sanierung bzw. Ausbau, eine Umgestaltung und bessere Differenzierung des Straßenraumes oder um einen Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur handeln. Häufig stehen diese Maßnahmen auch mit weiteren Einzelvorhaben in Zusammenhang, z. B. Fuß- und Radwegebau, Anlagen des ruhenden Verkehrs, Straßenbegleitgrün. Ein Straßenneubau ist weitestgehend ausgeschlossen. Selbst die langfristig ins Auge gefasste Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost läuft nur über einen kurzen Straßenabschnitt der Hans-Sachs-Straße. Die tatsächlich erforderlichen Neubauabschnitte liegen außerhalb der Gebietskulisse.

Im Falle von Rückbaumaßnahmen technischer Infrastruktur ist die Versorgungssicherheit sowie die Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke auch weiterhin zu gewährleisten. Grundsätzlich muss die beginnende Verkehrswende in den Planungen Berücksichtigung finden. Vorrangig sind somit die Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltverbundes zu behandeln.

- Mehrere Straßensanierungsmaßnahmen (unterschiedlicher Priorität), einschließlich technischer Infrastruktur und Einordnung von Straßenbegleitgrün basierend auf der vorliegenden Bedarfsplanung im Zusammenhang mit den Gehwegsanierungen und ggf. Radwegausbau zu sehen
- Umbau Rückertstraße zwischen Gunold- und Seumestraße zur Spielstraße / Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsberuhigung vor den Schulstandorten)
- Entsiegelung & Aufwertung der Wielandstraße zwischen Pausaer & Max-Planck-Straße
- Teilrückbau der Gunoldstraße zwischen Lange und Rückertstraße in Zuge der Errichtung von Außensportanlagen

#### Potenzielle Fuß- & Radwegebau

Der Fuß- und Radwegbau gliedert sich im Gebiet in zwei Schwerpunkte. Die Fußwegesanierungen konzentrieren sich in erster Linie auf Sanierungs- und geringfügige Ausbaumaßnahmen und stehen häufig im Zusammenhang mit den zugehörigen Straßenbaumaßnahmen. Dies schließt auch die Einordnung von Straßenbegleitgrün und moderner Beleuchtungstechnik mit ein. Beim Radwegebau stehen Neubau und Neuausweisung auf sicheren Wegabschnitten sowie die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur im Mittelpunkt.

Es darf weiterhin nicht außer Acht gelassen werden, dass auch die Wegeverbindungen in die angrenzenden Stadtquartiere von hoher Bedeutung sein können. Schwerpunkte bilden hier sicherlich eine sichere Radwegverbindung in Richtung Norden (mit Anbindung von Stadtwald, Freibad, Vogtlandstadion) und eine bessere Fußweganbindung in östliche Richtung (Teichlandschaft / Heidenreich).

Bei Ausbau des Radwegenetzes ist in erster Linie darauf zu achten, dass die von Kindern und Jugendlichen stark frequentierten Einrichtungen (z. B. Schule, Kultur, Sportanlagen) sicher erreichbar und gut miteinander vernetzt sind.

- Mehrere Gehwegsanierungen basierend auf der vorliegenden Bedarfsplanung im Zusammenhang mit den Straßensanierungen zu sehen
- Schaffung von Straßenbegleitgrün und Radwegen
- Etablierung von Radabstellanlagen und Sammelgaragen

#### Weiter potenzielle Verkehrs- und Infrastrukturnahmen

Das Handlungsfeld Verkehr und technische Infrastruktur umfasst nicht nur Sanierungs-, Ausbau- und Rückbaumaßnahmen, auch logistische oder verkehrsorganisatorische Einzelvorhaben können zur Aufwertung und Gebietsstabilisierung beitragen.

- Öffnung der vorhandenen Einbahnstraßen für den Radverkehr
- Nachnutzung einer Rückbaufläche an der Pausaer Straße als Fahrgastunterstand und Lärmschutz für die hinterliegenden Wohnbereiche
- Etablierung einer Stadtbuslinie im Bereich der Haselbrunner Straße mit Anbindung der Sport- und Freizeitanlagen im nördlichen Bereich (Freibad, Vogtland-Stadion, Sportpark)
- Errichtung eines Mobilitätsknotens im Quartier (analog dem Modellprojekt im Plauener Süden)
- Etablierung einer Quartiergarage als Modellprojekt
- Sicherer und barrierefreier Ausbau der ÖPNV-Haltestellen "Seumestraße", "Morgenbergstraße" und "Wartburgplatz"
- Errichtung eines Nahwärmenetzes im Bereich der beiden Schulstandorte
- Errichtung einer bedarfsgerechten Ladeinfrastruktur im Quartier
- Errichtung von mehreren Hotspots zur Digitalisierung im Quartier

# Potenzielle Grün- und Freiflächenplanung

In der weiteren Ausgestaltung und Vernetzung der Grün- und Freiflächen liegen besonders in den Umstrukturierungsgebieten hohe Potenziale. Mit Projekten wie der Schmetterlingswiese oder der Klimainsel wurden bereits erste Maßnahmen realisiert. Hier steht die quantitative Verbesserung vor einer qualitativen. Gleichzeitig gilt es die bestehenden "Grüninseln" sinnvoll zu verknüpfen.

In konsolidierungswürdigen Gebieten steht hingegen die qualitative Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Mittelpunkt. Schwerpunkte bilden die öffentlichen Grünanlagen "Markuskirchplatz" und "Rückerplatz". Hierbei sind in erster Linie die Vorgaben des Denkmalschutzes mit den Nutzungsabsichten bzw. -anforderungen der Akteure vor Ort in Einklang zu bringen.

# Leitprojekte

- > Aufwertung Markuskirchplatz, einschließlich Freizeit- & Begegnungsanlage
- Umgestaltung und nachhaltige Sanierung Rückertplatz
- Aufwertung und Erweiterung des Hortgartens der Grundschule "Friedrich Rückert"
- Erweiterung des Spielplatzes am Rückertplatz
- Erweiterung der ersten Klimainsel um ein angrenzendes Grundstück
- Erweiterung der bestehenden Schmetterlingswiese um ein angrenzendes Grundstück an der Wielandstraße
- Etablierung weiterer Klimainseln im Quartier
- Deutliche Erhöhung des Anteils an Fassadenbegrünung im Quartier
- Etablierung von kleinen Felsenklettertouren für Kinder am Rähnisberg, einschließlich Infotafeln zum einstigen Alaun-Abbau
- Errichtung von mobilen Parklets in verkehrsarmen Anwohnerstraßen

#### Anvisierte, nichtinvestive Maßnahmen

In den vergangenen Jahren hat sich immer wieder gezeigt, dass nicht allein die Investitionen in die bauliche Substanz entscheidend für eine Gebietsaufwertung sind – auch in Inhalte und Funktionen muss investiert werden. Die Stärkung der Bürgerschaft sowie der gemeinwohlorientierten Interessenvertretungen und Zusammenschlüsse helfen das gemeinschaftliche Zusammenleben zu verbessern und die bestehenden Angebotslücken zu schließen. Die Identität zum Gebiet wird gestärkt und das Image positiv beeinflusst.

- Sukzessiver Ausbau der Markuskirche zum Begegnungszentrum Haselbrunn
- Stärkung und Ausbau des Zusammenschlusses "#haselbrunnbewegt"
- Weiterentwicklung der Veranstaltungsreihe "Mitten im Leben Wanderungen in Haselbrunn" (themenbezogene Wanderungen zu historischen Schauplätzen)
- Aufbau und Unterstützung einer Schülerband
- Auf- bzw. Ausbau einer mobilen Stadtteilwerkstatt
- Bildung von Grenzgänger-Teams für bestimmte Projekte
- Aufbau und Unterstützung diverser Netzwerke vor Ort (z. b. Mitarbeiter, Helfer, Mentoring)
- Non Profit Café (geführt von Jugendlichen und/oder Menschen mit Handicap sowie Umsonst-Laden / Tauschbörse
- Aufbau Stadtteilmanagement als wichtige begleitende und koordinierende Maßnahme
- Energieberatung im Quartier

Die nichtinvestiven Maßnahmen kristallisieren sich erst im Erstellungsprozess des gebietsbezogenen, integrierten Handlungskonzeptes zum EU-Programm ESF Plus 2021 – 2027 "Plauen Nord" heraus. Dieser läuft gegenwärtig noch parallel, wird ab er erst zum 30.06.2023 seinen Abschluss finden. Aktuell handelt es sich um erste Ideen der Träger vor Ort ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### Potenzielle Grundstücksankäufe der Kommune

Um im WEP-Gebiet den kommunalen Handlungsspielraum zu erhöhen und somit aktiver Impulsgeber zu sein, ist es zwingend notwendig im Vorfeld der anvisierten Maßnahmen die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Kommunale Grundstücksankäufe sind hierbei ein wirksames strategisches Mittel. Häufig sind sie der erste Schritt und die Grundvoraussetzung zur erfolgreichen Projektumsetzung. Aus Gründen des Datenschutzes und um den Kaufpreis nicht im Vorfeld unnötig in die Höhe zu treiben, wird an dieser Stelle auf die Benennung konkreter Flurstücks-Nummern verzichtet. Daher wird lediglich das umzusetzende Projekt benannt:

#### Grundstücksankauf zur ...

- Etablierung einer Feuerwache "Stadtmitte", einschließlich Außenanlagen & Verkehrsanbindung
- Errichtung von Außensportanlagen der Oberschule "Friedrich Rückert"
- Aufwertung und Erweiterung des Hortgartens der Grundschule "Friedrich Rückert"
- Errichtung eines Fahrgastunterstandes für die Straßenbahn, einschließlich Lärmschutz
- Erweiterung der bestehenden Schmetterlingswiese in der Wielandstraße
- Erweiterung der ersten Klimainsel
- Etablierung einer Stadtteilbibliothek
- Errichtung eines Mobilitätsknotens
- Umsetzung weiterer Klimainseln

Im gesamten Durchführungszeitraum wird der Ankauf von ca. 15 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m² angestrebt. Darüber hinaus kann es zu erforderlichen Grundstücksankäufen bezüglich einer langfristigen Umsetzung der Gewerbeerschließungsstraße Nord-Ost kommen.

Abschließend kann zusammengefasst werden, dass eine Vielzahl von Einzelvorhaben zur Gebietsaufwertung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme beitragen sollen. Grundlegend sind dabei <u>fünf Leitprojekte</u> benannt, deren Umsetzung eine besondere Impulswirkung für die Gesamtgebietsentwicklung erwarten lassen und daher von höchster Priorität sind.

#### 5.5 Entwicklungsschwerpunkte

Fasst man abschließend die Einzelvorhaben wieder zusammen und verortet diese (soweit möglich), erhält man Maßnahmencluster, die bestimmte Entwicklungsschwerpunkte der Gebietsentwicklung kennzeichnen. Im Fördergebiet "Haselbrunn 2023 – 2037" sind dies Markuskirche und Markuskirchplatz sowie die beiden Schulstandorte und der Rückertplatz. Hier ballen sich überdurchschnittlich viele Einzelvorhaben aus den unterschiedlichsten Förderprogrammen.

Für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gebietsentwicklung wäre eine aufeinander abgestimmte Umsetzung ein maßgeblicher Impuls und Meilenstein in der Entwicklung. Dies setzt voraus, dass alle benannten Förderprogramme installiert und über einen längeren Zeitraum parallel genutzt werden können (Kumulierung). Gleichzeitig muss aber auch die Kommune in der Lage sein, die erforderlichen Eigenanteile zu erbringen. Gerade in den ersten Jahren des Entwicklungsprozesses muss die Kommune ihrer Rolle als wichtiger Impulsgeber gerecht werden.

# Entwicklungsschwerpunkt "Markuskirche & Markuskirchplatz"

#### **Einzelvorhaben**

- Sanierung Markuskirche, einschließlich Markuskeller und Treppenanlagen
- Aufwertung Markuskirchplatz, einschließlich Freizeit- & Begegnungsanlage
- Sukzessiver Ausbau der Markuskirche zum Begegnungszentrum Haselbrunn
- Straßen- und Gehwegsanierungen im unmittelbaren Umfeld (Hans-Sachs-, Geibel- & Herderstraße), einschl. Beleuchtung, Straßenbegleitgrün & ggf. mit Radweg
- Vorrangige Sanierung von privaten Wohngebäuden im unmittelbaren Umfeld

# Entwicklungsschwerpunkt "Schulstandorte & Rückertplatz"

#### <u>Einzelvorhaben</u>

- Sanierung Oberschule "Friedrich Rückert"
- Sanierung Hortgebäude der Grundschule "Friedrich Rückert"
- Aufwertung Schulhof und Errichtung von Außensportanlagen am Schulstandort
- Umbau Rückertstraße zwischen Gunold- und Seumestraße zur Spielstraße / Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsberuhigung vor den Schulstandorten)
- Umgestaltung und nachhaltige Sanierung Rückertplatz
- Aufwertung und Erweiterung des Hortgartens der Grundschule "Friedrich Rückert"
- Erweiterung des Spielplatzes am Rückertplatz
- Vorrangige Sanierung von Wohngebäuden im unmittelbaren Umfeld

# 6. Maßnahmen- und Umsetzungskonzeption

Zur Behebung und Minimierung der festgestellten Mängel und Missstände sind allumfassende Anstrengungen erforderlich. Besonders die Kommune muss im öffentlichen Raum und auch bei öffentlichen Einrichtungen ihrer Aufgabe als Impulsgeber nachkommen. Somit schafft sie Planungssicherheit für die Akquirierung dringend benötigter Drittmittel. Gleichzeitig unterstützt die Stadt private Eigentümer bei Beseitigung der festgestellten Missstände, insbesondere von unsanierten, untergenutzten oder leerstehenden Gebäuden und Grundstücken.

Um dies leisten zu können, ist es gerade für ein finanzschwache Kommunenzwingend erforderlich, mehrere Instrumentarien der städtebaulichen Erneuerung, der EU-Förderung und weiteren Programme zu überlagern und mit der Möglichkeit der Kumulierung zu nutzen. Gleichzeitig gilt es investive und nichtinvestive Programme miteinander zu verknüpfen.

Wie bereits unter dem Gliederungspunkt "Organisationsstrukturen und Arbeitsweise" (S. 11ff) erläutert, sollen folgende, gebietsbezogene Instrumentarien bei der Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Haselbrunn 2023 – 2027" angewandt werden:

- Städtebauförderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)"
- ➤ EU-Förderprogramm "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" EFRE 2021 2027
- ➤ EU-Förderprogramm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" ESF Plus 2021 2027
- Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Ergänzend sollen weitere, nicht gebietsbezogene Instrumentarien (z. B. Fachförderungen oder Sonderprogramme des Bundes und der Länder) zum Einsatz kommen, um eine stabile und nachhaltige Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

# 6.1 Umsetzung über Städtebauförderprogramm "Wachstum & nachhaltige Erneuerung"

Auch wenn sich über die erwähnten Förderinstrumentarien eine Vielzahl an Maßnahmen umsetzten lassen, ohne ein Programm der Städtebauförderung wäre eine zukunftsorientierte und nachhaltige Gebietsentwicklung kaum gegeben. Erst über die Städtebauförderung und die somit verbesserte Einflussnahme der Kommune wird der Entwicklung die entsprechende Richtung und auch Impuls gegeben.

Das nachfolgende Umsetzungskonzept des Programmes "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" (WEP) bezieht sich ausschließlich auf Einzelvorhaben, die auch über das WEP-Programm umgesetzt werden sollen. Kumulierungsmaßnahmen mit EFRE (Stadtentwicklung) sind entsprechend gekennzeichnet ( ). Hierbei fungiert das EFRE-Programm als Hauptprogramm, welches durch die Finanzhilfen aus WEP kumuliert wird.

Die Stadt Plauen wird im Rahmen der Neubeantragung WEP folgende Programmteile nutzen:

- Programmteil "Aufwertung";
- Programmteil "Rückbau"

Für die Nutzung der Programmteile "Rückführung der städtischen Infrastruktur", "Sicherung" und "Sanierung ohne Eigenanteil" sind nach jetzigem Kenntnisstand keine förderfähigen Maßnahmen gegeben. Daher wir auf diese Programmteile auch nicht näher eingegangen.

#### Programmteil "Aufwertung"

Der Programmteil "Aufwertung" deckt ein breites Spektrum an Maßnahmen ab und bildet somit einen wichtigen und zentralen Teil des Gesamtprogramms. Die Mehrzahl der anvisierten Einzelvorhaben in Haselbrunn sind in den programmteil "Aufwertung" einzuordnen. In der nachfolgenden Übersicht erfolgt zudem die entsprechende Zuordnung zu den jeweiligen Zielstellungen. Einzelvorhaben, die als kumulierende Maßnahme geführt werden, erhalten eine entsprechende Kennzeichnung.

# Vorbereitung, Programmbegleitung, Öffentlichkeitsarbeit und Konzeptionen

Da im Rahmen zur Ausweisung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Haselbrunn eine Vorbereitende Untersuchung (VU) zwingend erforderlich war und diese wiederum eine wesentliche Grundlage für die Erstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) "Haselbrunn 2023 – 2037" darstellt, ist die VU über das WEP-Programm in den Folgejahren förderfähig.

Über die obligatorische Programmbegleitung sind verschiedene Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Besonders Privateigentümer sollen informiert und zur Mitarbeit ermutigt werden. Gerade in der Anfangszeit muss die Öffentlichkeitsarbeit eine hohe Priorität zugeordnet werden, um wichtige Impulse zu setzen, eine Aufbruchstimmung zu initiieren und diese weiter zu tragen.

Vorbereitende Untersuchung, Programmbegleitung & Konzeptionen	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB für ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet "Haselbrunn"	-
Programmbegleitung WEP "Haselbrunn 2023 – 2037", einschließlich begleitende Öffentlichkeitsarbeit	-
Errichtung eines Verfügungsfonds	A2, A4, H5
Erstellung einer vertiefenden Radkonzeption für Haselbrunn	A3, E3
Erstellung eines energetisches Quartierskonzeptes "Haselbrunn"	A3, H4
Erstellung eines vertiefenden Handlungskonzeptes zum weiteren Umgang mit den Garagenstandorten und dem ruhenden Verkehr im Straßenraum	E3, E5

# Grunderwerb

Da viele Privateigentümer nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen als Grundstückseigentümer nachzukommen oder ihre Entwicklungsperspektiven nicht mehr gegeben sind, wird der Grundstückserwerb durch die Kommune zur Chance, über die Erhöhung des städtischen Flächenanteils die kommunalen Interessen im Sinne der vorgegebenen Aufwertungs- und Entwicklungsziele zu verwirklichen (z. B. Beseitigung Spielplatzdefizit, bessere Grünvernetzung).

Häufig fehlen aber auch einfach Grundstücke, um eine gewisse Situation oder Angebote vor Ort zu verbessern bzw. besser zu gestalten. Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Transformation zu erzielen, müssen neu Ansätze gefunden werden, die letztendlich auch immer wieder die Verfügbarkeit von Grund und Boden zur Voraussetzung haben.

Grunderwerb	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Grundstücksankauf zur Etablierung einer Feuerwache "Stadtmitte", einschließlich Außenanlagen und Verkehrsanbindung	A2, B3, H3
Grundstücksankauf zur Errichtung von Außensportanlagen der Oberschule "Friedrich Rückert"	A2, H1
Grundstücksankauf zur Aufwertung und Erweiterung des Hortgartens der Grundschule "Friedrich Rückert"	A2, H1
Grundstücksankauf zur Errichtung eines Fahrgastunterstandes für die Straßenbahn, einschließlich Lärmschutz	A2, A5, E2
Grundstücksankauf zur Erweiterung der bestehenden Schmetterlingswiese in der Wielandstr.	A2, A3, F1
Grundstücksankauf zur Erweiterung der ersten Klimainsel	A2, A3, F1
Grundstücksankauf zur Etablierung einer Stadtteilbibliothek	A2, E3, H3
Grundstücksankauf zur Errichtung eines Mobilitätsknotens	A2, A4, E3
Weitere Grundstücksankäufe zur Umsetzung weiterer Klimainseln	A2, A3, F1

#### Ordnungsmaßnahmen

Wie bereits mehrfach im Konzept dargelegt, ist eine zukunftsfähige und nachhaltige Gebietsentwicklung in Haselbrunn ohne entsprechende Ordnungsmaßnahem nicht zielführend. Über Rückbau- und Teilrückbaumaßnahmen ruinöser und nicht mehr benötigter Bausubstanz lassen sich vielfältigste Aufwertungen in den konsolidierungswürdigen Gebieten und nachhaltige Transformationsprozesse in den Umstrukturierungsgebieten erzielen.

Im Programmteil "Aufwertung" verbleiben die Rück- bzw. Teilrückbaumaßnahmen ehemals gewerblich genutzten Brachen oder sonstiger Nichtwohnbrachen innerhalb der Wohnquartiere. Dies bezieht sich hauptsächlich auf die Objekte der ehemaligen Sanitärtechnik an der Max-Planck-Straße, ein Gewerbeobjekt in der Morgenbergstraße und die ehemalige Diskothek "Trend" in der Hans-Sachs-Straße. Für erhaltenswerte Gebäude- bzw. Anlagenteile ist parallel eine niedrigschwellige Sanierung zu favorisieren (Einordnung unter "Erneuerung von Gebäuden").

Ordnungsmaßnahmen	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Rückbau/Teilrückbau ruinöser Gewerbebrachen im innerörtlichen Bereich	B2, B3, D2

# Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen

Die Quantität und Qualität der Erschließungsanlagen vor Ort ist für Hauseigentümer, Mieter und Gewerbetreibende sein bedeutsamer Standortfaktor und gleichzeitig Entscheidungsgrundlage für etwaige Investitionen. Im WEP-Gebiet soll der qualitativen Aufwertung klar der Vorrang gegenüber dem Ausbau eingeräumt werden. Bei den Straßen- und Gehwegsanierungen sind u. a. eine stärkere Differenzierung des Straßenquerschnittes (entsprechend ihrer Funktion), die Erhöhung des straßenbegleitenden Grüns, der barrierefreie Ausbau, eine moderne Straßenbeleuchtung und ggf. ein Radweg zu berücksichtigen.

Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Schaffung von Straßenbegleitgrün und Radwegen - Kumulierung mit EFRE	A3, E2, E4,
Entsiegelung & Aufwertung Wielandstr. zw. Pausaer & Max-Planck-Str Kumulierung mit EFRE	A3, E2, F1
Etablierung eines Mobilitätsknotens im Quartier - Kumulierung mit EFRE	A3, E3
Umbau Rückertstraße zwischen Gunold- und Seumestraße zur Spielstraße (Verkehrsberuhigung vor den Schulstandorten)	E1, H1
Straßen- & Gehwegsanierung Gunoldstr. zw. Rückert- & Seumestr., einschl. Beleuchtung & Radweg	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Augustusstr., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Rückertstr. zw. Pausaer & Krähenhügelstr., einschl. Beleuchtung & Radweg	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Seumestr. zw. Max-Planck- & Gunoldstr., einschließl. Beleuchtung & Radweg	B2, E1, E4
Straßensanierung Seumestr. zw. Pausaer & Max-Planck-Str., einschl. Beleuchtung & Radweg	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Geibelstr. zw. Herder- & Seumestr., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßensanierung Hans-Sachs-Str. zw. Allee- & Seumestr., einschl. Beleuchtung & Radweg	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Seumestr. zw. Hans-Sachs- & Haselbrunner Str., einschl. Beleuchtung & Radweg	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Morgenbergstr. zw. Hans-Sachs- & Haselbrunner Str., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Gunoldstr. zw. Morgenberg- & Lange Str., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßensanierung Kleiststr., einschl. Beleuchtung	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Haselbrunner Str. zw. Allee- & Seumestr., einschl. Beleuchtung	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Haselbrunner Str. zw. Seume- & Lange Str., einschl. Beleuchtung & Radweg	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Haselbrunner Str. zw. Lange & Kleiststr., einschl. Beleuchtung & Radweg	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Lange Str. zw. Pausaer & Max-Planck-Str., einschl. Beleuchtung	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Alleestr. zw. Hans-Sachs- & Haselbrunner Str., einschl. Beleuchtung	E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Lange Str. zw. Herder- & Seumestr., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßen- & Gehwegsanierung Herderstr., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4
Straßensanierung Lange Str. zw. Krähenhügel- & Herderstr., einschl. Beleuchtung	B2, E1, E4

#### Erneuerung von Gebäuden

In Haselbrunn konnte über die VU ein erheblicher Sanierungsbedarf nachgewiesen werden. Die Vielzahl baulicher Brachen und der schlechte Bauzustand vieler Haupt- und Nebengebäude ergeben ein hohes Potenzial an Aufwertungsmöglichkeiten. Doch nicht überall erscheinen die notwendigen Investitionen über spätere Nutzungen refinanzierbar. Besonders in konfliktreichen Lagen dürfte die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum nicht allein durch Sanierungsmaßnahmen steigen. Daher sollten sich gerade die Sanierung von Wohnraum vorrangig auf das konsolidierungswürdige Gebiet um die Markuskirche und die beiden Schulstandorte konzentrieren.

Bei den Gemeinbedarfs- bzw. öffentlichen Einrichtungen konzentrieren sich die Maßnahmen auf die Markuskirche und die Oberschule "Friedrich Rückert". In beiden Fällen ist eine Kumulierung mit EFRE anzustreben. Allein diese beiden Maßnahmen, im Verbund mit flankierenden Einzelvorhaben im unmittelbaren Umfeld, werden allein einen Großteil der finanziellen Aufwendungen in Anspruch nehmen. Sie sind somit als Leitprojekte für die Gebietsentwicklung anzusehen.

Erneuerung von Gebäuden	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Sanierung der Oberschule "Friedrich Rückert" - Kumulierung mit EFRE	A1, A5, B2, H1
Sanierung Hortgebäude der Grundschule "Friedrich Rückert" - Kumulierung mit EFRE	A5, B2, H1
Etablierung einer neuen Feuerwache "Stadtmitte", einschließlich Außenanlagen & Verkehrsanbindung – vorrangig als Umbaumaßnahme einer Bestandsimmobilie (ggf. mit Ergänzungsbau)	A5, B3, H3
Komplettsanierung privater Gebäude vorrangig im konsolidierungswürdigen Bereich	A1, B1, C1, C3
Sanierung Markuskirche, einschließlich Treppenanlagen	A5, B2, H2
Innenausbau und Modernisierung der Kindertagesstätte "Am Rähnisberg"	A5, H3, H4, H5
Sanierungsmaßnahme Vereinsheim des Post SV Plauen e.V.	A5, H3, H4, H5
Sanierungsmaßnahme Kulturzentrum "Alte Kaffeerösterei"	A5, H3, H4, H5
Gebäudesanierung und Etablierung einer Stadtteilbibliothek, vorrangig durch Sanierung und Nachnutzung einer baulichen Brache	D4, H3
Niederschwellige Sanierung und Nachnutzung erhaltenswerter Gebäude- und Anlageteile der innerörtlicher Gewerbebrachen	B2, B3, D2

#### Weitere Bau- und Aufwertungsmaßnahmen

Die bisherigen Einzelvorhaben im baulichen Bereich konzentrierten sich weitestgehend auf die Sanierungsmaßnahmen und den Rück- bzw. Teilrückbau von Gebäude- oder Anlagenteilen. Doch es gibt auch weitere Bau- und Aufwertungsmaßnahmen, die die Gebietsentwicklung positiv beeinflussen. Dies können beispielsweise Grün- und Freiflächengestaltungen, der Bau von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen oder auch Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung sein. Ein Teil der diesbezüglichen Maßnahmen ist als Kumulierung mit EFRE "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" geplant.

Weitere Baumaßnahmen	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Aufwertung Markuskirchplatz, einschließlich Freizeit- & Begegnungsanlage - Kumulierung mit EFRE	B1, B2, C5, F2
Umgestaltung und nachhaltige Sanierung Rückertplatz - Kumulierung mit EFRE	B1, B2, C5, F2
Aufwertung & Erweiterung Hortgarten Grundschule "Friedrich Rückert" - Kumulierung mit EFRE	A3, B2, H2
Erweiterung des Spielplatzes am Rückertplatz - Kumulierung mit EFRE	B2, C5, F2
Aufwertung Schulhof und Errichtung von Außensportanlagen am Schulstandort "Friedrich Rückert"	A1, B2, H2
Erweiterung der ersten Klimainsel um ein angrenzende Grundstück	A3, F1
Erweiterung der bestehenden Schmetterlingswiese um ein angrenzendes Grundstück an der Wielandstraße	A3, F1
Etablierung weiterer Klimainseln im Quartier	A3, F1
Felsenklettertour für Kinder am Rähnisberg mit Lehrtafeln zum einstigen Alaunabbau	F1, F4, H5

# Programmteil "Rückbau"

In diesem Programmteil wird der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude und Gebäudeteile gefördert. Finanzhilfen können neben den eigentlichen Rückbau auch für Umzugshilfen und die einfache Herstellung des Grundstücks zur Nachnutzung (z. B. Begrünung) eingesetzt werden. Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung oder anderer stadtbildprägender Gebäude ist nicht förderfähig. Im Falle eines Teilrückbaues ist die Kumulierung mit Finanzhilfen des Programmteils "Aufwertung" oder anderer Programme der Städtebauförderung nicht zulässig.

Ordnungsmaßnahmen	
Einzelvorhaben	Ziel(e)
Rückbau eines Wohnblocks im Bereich Martin-Luther-Straße und anschließende Flächenbegrünung	B3, C2, F1
Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen	B2, B3, C2

Im Fachkonzept "Wohnen" des Plauener InSEK wurde bei der teilräumlichen Betrachtung der potentielle Rückbaubedarf für die einzelnen Stadtteilräume ermittelt. Um zumindest einen Teil der erheblichen Überkapazitäten an Wohnraum in Haselbrunn abzubauen und den Wohnungsleerstand spürbar zu senken, müssten bis 2035 ca. 315 Wohnungen vom Markt genommen werden. Doch selbst dann würde die Leerstandsquote noch deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt liegen.

Um keine gravierenden städtebaulichen Schäden zu verursachen, sollte auch die Möglichkeit der Umnutzung von Wohnraum Beachtung finden. Diese gilt besonders in den konsolidierungswürdigen Bereichen. Zur Umsetzung der Rückbauziele sind mehrere Förderinstrumente anzuwenden (z. B. Landesrückbauprogramm) anzuwenden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass während des gesamten Durchführungszeitraums 60 Einzelvorhaben innerhalb des Umsetzungskonzeptes WEP Haselbrunn 2023 – 2037 liegen. Diese verteilen sich auf 58 Einzelvorhaben im Programmteil "Aufwertung" und zwei Einzelvorhaben im Programmteil "Rückbau". Gegenwärtig ist noch nicht abschließend geklärt, ob alle Einzelvorhaben den Förderkriterien entsprechen und somit förderfähig sind oder gegebenenfalls in ein anderes Förderprogramm (z. B. EFRE) überführt werden müssen. Momentan gibt es neun Einzelvorhaben, die als Kumulierungsmaßnahme lauf und deren Schwerpunkt im EU-Programm "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" EFRE 2021 – 2027 liegt.

Auf eine detaillierte Prioritätensetzung wurde im WEP-Programm verzichtet, da die Entwicklungsschwerpunkte und auch die Leitprojekte bereits herausgearbeitet wurden. Zudem wird mit der Prioritätensetzung im EFRE-Programm für die Kumulierungsmaßnahmen bereits eine gewisse Gewichtung getroffen.

Hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung müssen die Grundstückskäufe und Ordnungsmaßnahmen den eigentlich wirksamen Einzelvorhaben vorausgehen. Auch die konzeptionellen Vorhaben sind kurz- bis mittelfristig anzugehen, da sie oftmals die Basis für weiterführende Maßnahmen liefern. Als eine der wenigen Daueraufgaben sind die Programmbegleitung mit Öffentlichkeitsarbeit sowie der einzurichtende Verfügungsfonds im WEP-Gebiet anzusehen.

Weiterhin muss angemerkt werden, dass es sich bei nicht wenigen Maßnahmen um sogenannte Cluster handelt, die sich aus mehreren Einzelvorhaben zusammensetzen. Dabei kann es vorkommen, dass bei der Umsetzung des Clusters mehrere Instrumentarien ineinandergreifen. So müssen beispielsweise bei der gesamtheitlichen Entwicklung des Oberschulstandortes "Friedrich Rückert" (energetische Gebäudesanierung, Schulhofgestaltung, Etablierung von Außensportanlagen, Bauwerksbegrünung, …) das EFRE- und das WEP-Programm aufeinander abgestimmt werden.

# 6.2 Umsetzung investiver Maßnahmen über EFRE

Die Erfolge der jüngeren Vergangenheit bei der städtebaulichen und inhaltlichen Transformation der Plauener Elsteraue liegen nicht zuletzt darin, dass an dieser Stelle das EU-Förderprogramm "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" konsequent über Jahre hinweg mit diversen Programmen der Städtebauförderung überlagert wurde. Durch die Chance der Kumulierung war der Kommune ein größerer Handlungsspielraum gegeben, so dass letztendlich viele kleine und mittlere Bausteine ineinandergriffen und somit ein völlig neues Stadtquartier im historischen Herzen der Stadt entstand. Dieser strategische Ansatz soll in Haselbrunn, wenn auch im deutlich kleinen Rahmen, seine Fortsetzung finden. Die Überlagerung von EFRE und WEP erfolgt jedoch – entsprechend der jeweiligen Schwerpunktsetzungen – nur im Kernbereich um die Markuskirche und die beiden Schulstandorte sowie entlang der Pausaer Straße.

Mit der neuen Förderperiode 2021 – 2027 im EU-Programm "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" wurde auch die Erstellung eins gebietsbezogenen, integrierten Handlungskonzeptes (GIHK) für die neue Gebietskulisse "Haselbrunn mit Dobenauareal" erforderlich. Hiermit wurde die Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (KEM) aus Dresden beauftragt. Die GIHK-Erstellung verlief schwierig, da lange Zeit keine beschlossene Förderrichtlinie vorlag. So basiert die vorliegende Maßnahmenübersicht auf dem momentan vorliegenden Entwurf.

Die Maßnahmenübersicht, die über das investive EU-Programm "Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung" EFRE 2021 – 2027 umgesetzt werden sollen, gegliedert nach drei Prioritätsstufen. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die Einzelvorhaben, die innerhalb der Gebietskulisse WEP liegen.

#### Priorität 1

- > Energetische Ertüchtigung und Sanierung Oberschule "Friedrich Rückert"
- Umgestaltung, Verkehrsberuhigung und nachhaltige Sanierung Rückertplatz
- Aufwertung Markuskirchplatz inkl. Freizeit- und Begegnungsanlage
- Markuskeller Begegnungsstätte für alle Bevölkerungsgruppen
- Erstellung GIHK
- Programmbegleitung und Öffentlichkeitsarbeit/Digitalisierung

#### Priorität 2

- > Energetische Optimierung Hortgebäude "Friedrich Rückert"
- Schaffung von Straßenbegleitgrün und Radwegen Haselbrunn
- Energetische Optimierung Schulcampus Friedrich Rückert
- Gestaltung Baulücke Pausaer Str. 109
- Multifunktionsplatz am Rückertplatz

#### Priorität 3

- > Regenerative Energiequellen für öffentliche Gebäude
- Klimainseln
- Erhöhung des Straßenbegleitgrüns und Förderung von Fassadenbegrünung
- > Aufwertung des Hort-Gartens der Grundschule Friedrich Rückert
- > Mobilitätsknoten am Rückertplatz
- ➤ Entsiegelung und Aufwertung Wielandstraße zwischen Pausaer- & Max-Planck-Straße

# 6.3 Umsetzung nichtinvestiver Maßnahmen über ESF Plus

Nichtinvestiven Maßnahmen sollen vorrangig über das EU-Programm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" ESF Plus 2021 – 2027 umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die Einzelvorhaben, die innerhalb der Gebietskulisse WEP Haselbrunn 2023 – 2037 liegen. Da gegenwärtig das gebietsbezogene, integrierte Handlungskonzept (GIHK) in Erarbeitung ist, sind die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen als erste Projektideen und Wunschvorhaben der Träger anzusehen. Im weiteren GIHK-Prozess müssen diese entsprechend der Förderrichtlinie sowie der festgestellten Defizite und Angebotslücken modifiziert und ggf. geschärft werden. Ziel sollte die Umsetzung von mindestens vier ESF-Projekten in Haselbrunn im Förderzeitraum bis 2027 sein.

- Sukzessiver Ausbau der Markuskirche zum Begegnungszentrum Haselbrunn
- Stärkung und Ausbau des Zusammenschlusses "#haselbrunnbewegt"
- Weiterentwicklung der Veranstaltungsreihe "Mitten im Leben Wanderungen in Haselbrunn" (themenbezogene Wanderungen zu historischen Schauplätzen)
- Aufbau und Unterstützung einer Schülerband
- Auf- bzw. Ausbau einer mobilen Stadtteilwerkstatt

- Bildung von Grenzgänger-Teams für bestimmte Projekte
- Aufbau und Unterstützung diverser Netzwerke vor Ort (z. b. Mitarbeiter, Helfer, Mentoring)
- Non Profit Café (geführt von Jugendlichen und/oder Menschen mit Handicap sowie Umsonst-Laden / Tauschbörse
- Aufbau Stadtteilmanagement als wichtige begleitende und koordinierende Maßnahme
- Energieberatung im Quartier

Mit Auslaufen der EU-Förderperiode 2027 und einer sich sicherlich anschließenden, neuen Periode 2028 – 2034 ist zu prüfen, inwieweit eine Verbesserung der sozialen Situation vor Ort eingetreten ist. Sollte die Möglichkeit der Fortführung von Maßnahmen im Programm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" gegeben sein (s. jetziger Übergangszeitraum) oder auch eine nochmalige Einbeziehung der (Teil-)Gebietskulisse "Haselbrunn" in den neuen Förderzeitraum bestehen, so ist die zu nutzen.

# 6.4 Umsetzung investiver Maßnahmen über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet

Die Stadt Plauen hat sich 2021 entschieden, für Teile Haselbrunns ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet auszuweisen. Mit den erforderlichen Voruntersuchungen (VU) wurde die Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (WGS) aus Chemnitz beauftragt. Aus den Ergebnissen der VU gingen drei wesentliche Erkenntnisse hervor:

- 1. Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes;
- 2. Wahl des klassischen Sanierungsverfahrens;
- 3. Ausweisung des Untersuchungsgebietes im WEP-Programm der Städtebauförderung

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes signalisiert die Kommune Privateigentümern und potentiellen Investoren ihre Schwerpunktsetzung der Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den kommenden Jahren. Ein Ziel ist dabei die Akquirierung und Bündelung finanzieller Drittmittel zur Gesamtgebietsentwicklung. Im aktuellen Stadtumbau-Gebiet "Schlossberg" waren besonders die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h und § 7i EstG ein Erfolgsfaktor.

Weiterhin sieht die Stadt bei der Wahl des klassischen Sanierungsverfahrens bessere Bedingungen bei Straßenbaumaßnahmen gegeben, da keine Erschließungsbeträge erhoben werden. Auch das kommunale Vorkaufrecht bei Grundstücksverkäufen ist ein wichtiger, strategischer Baustein, da die Stadt hiermit ihren Handlungsspielraum und ihre Einflussnahme auf die Gebietsentwicklung erhöht.

Die voraussichtlichen Bodenwertsteigerungen werden nach der Durchführung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Kommune als Ausgleichsbeträge abgeschöpft. Bei einer vorzeitigen Ablösung kann ein nicht unwesentlicher Betrag dem Gebiet wieder zugeführt werden. Somit ergibt sich die Chance, dass kurz vor Gebietsabschluss beispielsweise noch eine Straße saniert werden kann.

Das förmlich festgesetzt Sanierungsgebiet "Haselbrunn" soll im Januar 2023 in Kraft treten und einen Durchführungszeitraum von mindestens 15 Jahren besitzen. Damit würden das Sanierungsgebiet und die Städtebauförderung zeitlich parallel laufen.

#### 6.5 Umsetzung über Einzel- und Sonderförderprogramme

Neben den vier genannten Instrumentarien einer nachhaltigen Gebietsentwicklung existieren flankierend mehrere Einzel- bzw. Sonderförderprogramm (ohne konkreten Gebietsbezug), die ebenfalls zu nutzen sind. Dies bezieht sich in erster Linie auf Maßnahmen, die den bisherigen Programmen nicht zugeordnet werden können bzw. Einzelvorhaben, für die vorrangig eine Fachförderung gegeben ist.

Hierüber könnten beispielsweise Neu- aber auch Rückbaumaßnahmen laufen (z. B. § 179 BauGB oder Landesbrachenprogramm). Auch der sichere und barrierefreie Ausbau der ÖPNV-Haltestellen "Seumestraße", "Morgenbergstraße" und "Wartburgplatz" ist dieser Kategorie zuzuordnen. Für Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. –anpassung oder zur Digitalisierung im Quartier stehen häufig auch neue Programme zur Verfügung. Es ist allerdings schwierig, bei einem Durchführungszeitraum von 15 Jahren die künftige Förderstrategie von EU, Bund und Land bereits heute abzuschätzen.

Bleiben letztendlich logistische Maßnahmen, die zur Gebietsaufwertung beitragen. Diese wurden recht häufig bei der Bürgerbeteiligung angesprochen und sollten nicht vernachlässigt werden. Hierzu zählen beispielsweise:

- Öffnung der vorhandenen Einbahnstraßen für den Radverkehr
- Etablierung einer Stadtbuslinie im Bereich der Haselbrunner Straße bis zum Freibad
- Bedarfsanpassungen hinsichtlich der Müllentsorgung
- Ausweisung von Sonderzonen (z. B. 30er Zone)

# 6.6 Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Folgen des Klimawandels werden auch auf der Ebene der Stadtquartiere immer deutlicher. Daher besitzen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel eine besonders hohe Bedeutung. Art und Umfang dieser Maßnahmen stellen It. Programmaufruf ein wesentliches Entscheidungskriterium bei der Neuaufnahme von Gesamtmaßnahmen im WEP-Programm dar.

Die Palette von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung ist dabei breit gefächert. Wichtig erscheint hierbei auch zu sein, dass nicht wenige Einzelvorhaben im Mittelpunkt stehen, sondern nahezu jede Maßnahme hinsichtlich ihrer Klimarelevanz zu prüfen ist. Somit wird das Thema "Klimaschutz & -anpassung" zum Querschnittsthema mit vielen Einzelbausteinen, die im ihrer Summe eine deutlich positive Beeinflussung des Mikroklimas im Quartier erwarten lassen.

Eine hohe Klimarelevanz bei den Einzelvorhaben entfällt beispielsweise auf die Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge von Rück- bzw. Teilrückbau (z. B. Einordnung von Außensportanlagen an der Oberschule "Friedrich Rückert"). Bei Sanierungsmaßnahmen stehen die energetischen Aspekte (z. B. an der gebäudehülle) im Vordergrund. Auch eine Begrünung von Bauwerksflächen ist vorzusehen. Die Aufwertung und Erweiterung des Hortgartens kann zur Vernetzung der Grün- und Freiflächen sowie zur Erhöhung der Biodiversität beitragen. Gleichzeitig sollte ein Bildungsangebot an der Grundschule geschaffen werden, das sich mit den Folgen des Klimawandels in der Praxis auseinandersetzt. Dies könnte beispielsweise über eine Maßnahme im ESF Plus-Programm "Nachhaltige soziale Stadtentwicklung" untersetzt werden.

Selbst Straßen- und Gehwegsanierungen können ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten (z. B. resistentes Straßenbegleitgrün, energiesparende Beleuchtung, Rasengitterplatten). Bei der Einrichtung des Verfügungsfonds sind die Kriterien zur Maßnahmenauswahl so aufzustellen, dass Kleinstmaßnahmen mit hoher Klimarelevanz vorrangig gefördert werden. Hier könnten beispielsweise Mieterstrom-Photovoltaikanlagen eine Rolle spielen.





An mehreren Stellen des Kernbereiches im WEP-Gebietes bestehen Möglichkeiten größerer Flächenentsiegelungen und der Einordnung von Straßenbegleitgrün. Unterstützen könnten auch Fassadenbegrünungen und mobiles Grün (Blumenkästen, Laternenbegrünungen).

# 7. Kosten- und Finanzierungsplan

Mit dem Kosten- und Finanzierungsplan erfolgt für die vorgenannten WEP-Maßnahmen die kostenseitige Einordnung in die einzelnen Jahresscheiben. Ausgehend vom Gesamtkostenvolumen werden die anteiligen Finanzhilfen und Eigenanteile der Kommune für das konkrete Einzelvorhaben, die jeweiligen Jahresscheiben sowie die Gesamtsummen und Anteile der Kofinanzierung (Eigenanteile EFRE über WEP) abgebildet.

Aufgrund des langen Durchführungszeitraumes und des hohen Handlungsbedarfes ergibt sich für das WEP-Gebiet Haselbrunn 2023 – 2037 ein recht hohes Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 24 Mio. EURO. Die Höhe der Finanzhilfen beläuft sich auf rund 16 Mio. EURO. 8 Mio. verbleiben als kommunaler Eigenanteil bei der Stadt. Weiterhin sollen Finanzhilfen in Höhe von ca. 6,8 Mio. EURO über EFRE für Kumulierungsmaßnahmen in das Gebiet fließen.

Die kommunalen Eigenanteile für die Programmjahre 2023 und 2024 wurden im beschlossen Doppelhaushalt der Stadt eingestellt. Im weiterführenden, mittelfristigen Investitionsplan (MIP) konnte bereits ein Großteil der anvisierten Einzelvorhaben eingeordnet werden.

Mit dem Stadtratsbeschluss zum SEKo "Haselbrunn 2023 – 2037" bekennt sich die Stadt Plauen auch zu den finanziellen Auswirkungen und wird die entsprechenden Eigenanteile in den kommenden Haushaltsrunden einordnen.

	hmekonzept WEP	Haselbrunn		2023	0.0 2007							
				Summe seit								
Nr	EM , Straße Hausnummer	geschätzte Gesamtkosten	Summe FR	Programm aufnahme	2023	2024	2025	2026	2027	Folgejahre bis 2037	Summe It. Kuf	Bemerkungen
ort	bereitung											
	VU Radwegekonzept		52,600 25,000		52,600		25,000					
	Energ. Konzept		50,000				25,000	50,000				
	Handlungskonzept Ruhender Verkehr		25,000 0,000							25,000		
nm	e Vorbereitung	0,000	152,600	0,000	52,600	0,000	25,000	50,000	0,000	25,000		
	nderwerb		0,000									
	für Feuerwache für Rückertschule Sport		258,000 174,000				258,000 174,000					
3	für Rückertschule Hortgarten Stadtteilbibliothek		75,000 15,000					75,000	15,000			
4	Staditeribibiliotriek								15,000		522,000	
	Fahrgastunterstand Straßenbahn Klimainseln		13,000 76,000			13,000				76,000		
7	Schmetterlingswiese Wielandstr.		40,000						40,000	70,000		
8	Mobilitätsknoten		30,000				30,000				159,000	
	e Grunderwerb	0,000	681,000	0,000	0,000	13,000	462,000	75,000	55,000	76,000		
	nungsmaßnahmen Rückbau Gewerbebrachen		300,000						100,000	200,000	300,000	
_												
schli	eßungsanlagen											
_ 10	Außensportanlagen der Rückertschulen		1.400,000					300,000	1.100,000			
11	Rückertstr. (TA Pausaer-Krähenhügel)		666,000				000.00	666,000				
13	Gunoldstr. (TA Rückert - Seume) Spielplatz am Rückertplatz		338,000 87,800				338,000	9,000	78,800			
14	Aufwertung Hortgarten Umbau Rückertstr. Zu Spielstraße	<u> </u>	87,800 295,000				295,000	9,000	78,800			
16	Mobilitätsknoten		22,500				6,800	6,800	8,900			
	Seumestr. (TA MPlanck - Gunold)) Seumestr. (TA Pausaer - MPlanck)		732,000 292,000						732,000	292,000		
19	Hans-Sachs (TA Allee -Seume)		723,000							723,000		
21	Gelbelstr. (TA Herder-Seume) Entslegelung Welandstr.		418,000 56,300						56,300			
22	Gunoldstr. (TA Morgenberg-Lange) Langestr. (TA Pausaer - MPlanck)	<u> </u>	636,000 256,000							636,000 256,000		
24	Alleestr. (TA Hans-Sachs-Haselbrunner)		569,000							569,000		
	Haselbrunner (TA Allee-Seume) Kleiststr.		679,000 122,000							679,000 122,000		
27	Morgenbergstr. (TA Hans-Sachs-Haselbrunner)		677,000				201.000			677,000		
	Augustusstr. Seumestr. (TA Hans-Sachs-Haselbrunner)		201,000 779,000				201,000			779,000		
	Haselbrunner (TA Seume - Lange) Haselbrunner (TA Lange- Kleist)		879,000 505,000							879,000 505,000		
32	Herderstr.		515,000							515,000		
	Langestr. (TA Krähenhügel-Herder) Langestr. (TA Herder-Seume)		182,000 162,000							182,000 162,000		
35	Felsenklettertour, +Infolehrpfad Alaun		50,000							50,000	11.330,400	
rün 36	Markuskirchplatz		101,400				22,500	28,200	28,200	22,500		
	Umgestaltung Rückertplatz Erwelterung Schmetterlingswiese		101,400 30,000				22,500	28,200	28,200	22,500 30,000		
39	Klimainsein	20+40	60,000							60,000		
40	Straßenbegleitgrün & Radwege	11.758,200	135,000 0,000				33,800	33,700	33,800	33,700	427,800	
	e OM	11.758,200	12.058,200	0,000	0,000	0,000	919,600	1.080,900	2.245,000	7.812,700	12.058,200	
41	maßnahmen private Eigentümer		1.400,000			100,000	100,000	100,000	100,000	1.000,000		
41			360,000			100,000	100,000	100,000	100,000	1.000,000 360,000		
41	private Eigentümer		360,000 0,000 0,000			100,000	100,000	100,000	100,000		1.760,000	
41 42 ita	private Eigentümer		360,000 0,000			100,000	100,000	100,000	200,000	360,000	1.760,000	
41 42 ita	private Eigenstimer niederschw. Sanierung Gewerbebrachen, erhaltens w. Gebäude		360,000 0,000 0,000 0,000 200,000			100,000	100,000	100,000		360,000	1.760,000	
41 42 ta 43	private Eigenstimer niederschw. Sanierung Gewerbebrachen, erhaltens w. Gebäude		360,000 0,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000			100,000	100,000	100,000		360,000		
41 42 ita 43	joriuta Elpotibrer moderache Sarionung Gewetebrachen, ehallere w Gebäude  Mad Mitz Am Hähnsberg		360,000 0,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000			100,000	100,000	100,000		360,000		
ta 43	private Espertioner  moderache Samerung Geweitedrachen, ehaltens w Gelälude  Mod Kita Am Hähmsberg  Sebäude der Gemeinde		360,000 0,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000						200,000	360,000		
41 42 ita 43 WN G	private Egentüner  nadersiche Sainerung Gewebebrischen, erhaltene k Gebäude  Mod Klaufen Rähmeberg  Mod Klaufen Rähmeberg  Sebäude der Gemeinde	6.080,000	360,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.368,000			112,500	337,500	337,500		360,000		
41 42 ita 43 WN G	private Diportitione  Indexache Seinnung Geweitelbrachen, ehallens w. Gebäude  Mad Mita Am Hähnsberg  Bebäude der Gemeinde  In Ober ochsie Fereiten Rückert	6.080,000	360,000 0,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.368,000 67,500 0,000						200,000	360,000	200,000	
41 42 tta 43 WN G	private Espertimer  moderache Samerung Gewebebrachen, ehaltense Gelducks  Mod Kita Am Rähnsberg  Sebäude der Gemeinde  Diesendus Fredich Rückert  Hord & Fredich Rückert  Hord & Fredich Rückert  Lein der Gemeinde	6.080,000	360,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.368,000 67,500				337,500		200,000	360,000		
41 42 ta 43 WN 6 44 45	private Espertitioner  Indersiches Sarenung Geweitebrachen, erhaltens w. Gebäude  Mad Mila Am Rähnischeng  Bebäude der Gemeinde  In Geweitschlie Friedrich Rückert  Hort a. F. Flückert Onnabechule  einrichtungen	6.080,000	360,000 0,000 0,000 200,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.368,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.368,000 0,000				337,500 67,500		200,000	225,000 180,000	200,000 1.435,500	
41 42 ta 43 WN 6 44 45 ulture 46 47	private Espertitiner	6.080,000	360,000 0,000 0,000 200,000 0 0,000 0 0,000 0,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0				337,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000	200,000	
41 42 ita 43 WN 6 44 45 ulture 46 47 erwa	private Espertitimer  radersichts Sarerung Gewerbehnschen, erhaltens w. Gebäude  Mod Mits Am Rähmsberg  Mod Mits Am Rähmsberg  sebäude der Gemeinde   Cossonius Freiden Rückert  Hort of F-Röckert Rückert  Hort of F-Röckert Onndschule  einrichtungen  Sackrabeibensek  Abs Kartlewolderei	6.080,000	360,000 0,00				337,500 67,500		200,000	225,000 180,000	200,000 1.435,500	
41 42 43 43 WN 6 44 45 46 47 48	private Espertitiner	6.080,000	360,000 0,00 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000				337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000	200,000 1.435,500 780,000	
41 42 ita 43 WN G chule 44 45 ulture 46 47 erwa 48	private Espertimer  moderache Sairening Gewebebrachen, ehaltense Gebäude  Mod Mila Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Cosendular Franklich Rückert  Hort of F. Rückert Horte Horte Gestelle Ge	6.080,000	360,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 1.386,000 0 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0 0 0,000 0 0 0 0 0 0				337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000	200,000 1.435,500 780,000	
41 42 43 44 45 44 45 46 47 48 erwa 48	private Expertitioner  Indersoche Samerung Geweitebrachen, erhaltens w. Gebäude  Mad Mita Am Rithmoberg  Bebäude der Gemeinde  In Coesschule Friedrich Rückert  Hort of F. Flückert Gundschule  einrichtungen  das Fallende dere  Linningenbaude  Linningenbau	6.080,000	360,000 0 0,000 0 0,000 0 0,000 0 0,000 0 0 0,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0				337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
411 42 43 43 WN G thule 44 45 46 47 erwa 48 0ziok	private Expertitioner  Indersoche Samerung Geweitebrachen, erhaltens w. Gebäude  Mad Mita Am Rithmoberg  Bebäude der Gemeinde  In Coesschule Friedrich Rückert  Hort of F. Flückert Gundschule  einrichtungen  das Fallende dere  Linningenbaude  Linningenbau	6.080,000	360,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0)				337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G while 44 45 46 47 48 erwa 48 49 rche	private Espertioner  sedersiche Sarierung Gewebebrachen, ehaltense Gebäude  Mod Wils Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Cassonise Frankrich Rückert  Port of F. Rückert Grandschule  einrichtungen Stantanbeinere  Stantanbeinere  trungsgebäude  Fransmache	6.080,000	360,000 0,000				337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 2.800,000 300,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G 44 45 Hule 44 45 erwa 48 vzioke 50	private Expensioner  receivache Sairverung Geweitebrachen, erhalteren Gelducke  Most Maa Am Rähnesberg  Most Maa Am Rähnesberg  Gebäude der Gemeinde  Geschäude Frederin Rückert  Hort of Frinderin Rückert  Wort of Frinderin Rückert  Manuschafter  Manus		360,000 0 0,00			112,500	337,500 67,500	337.500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G hule 44 45 erwa 48 ziok	private Espertioner  sedersiche Sarierung Gewebebrachen, ehaltense Gebäude  Mod Wils Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Cassonise Frankrich Rückert  Port of F. Rückert Grandschule  einrichtungen Stantanbeinere  Stantanbeinere  trungsgebäude  Fransmache	6.080,000	360,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,000 (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0) (0,0)		0,000		337,500 67,500		200,000 355,500	225,000 180,000 500,000 2.800,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G 44 45 ullture 46 47 erwa 48 75 erche 50	private Expertitione  receivaches Samerung Gewenbetrachen, erhaltense Gebäude  Mod Mita Am Rähnsberg  Sebäude der Gemeinde  Gesenbale Federich Rückert  From Cassenbale Federich Rückert  Hord of F. Rückert Grandschule  einrichtungen Stadtschafebreite  Hungsgebäude Festimmehre Post SV Placen  Markuskriche  Markuskriche		360,000 0,00		0,000	112,500	337,500 67,500	337.500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
41 42 43 43 44 45 45 46 46 47 erwa 48 49 irche 50	private Expensioner  rederiche Sairerung Gewebebrichen, ehaltense Gebäude  Most Max Am Rähnsberg  Most Max Am Rähnsberg  Gebäude der Gemeinde  Cosso oblike Francisch Rückert  Hort of F. Rückert Grundschule  einrichtungen  Soutstellsberiehe  Ant Kafferd obstende  Faustrachte  Untgegebäude  Faustrachte  Verlenbehen Post SV Placen  n  Manuskiche  Manuskiche  e Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen	6.080,000	360,000 0,00	000.0		112,500	337,500 67,500 100,000	337.500 437,500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000 2.000,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
41 42 43 43 445 445 445 45 46 47 48 48 49 49 ircher 50	private Espertioner  sodersiche Sarierung Geweitebrachen, ehaltense Gebäude  Mod Was Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Gestalte Fadrich Rückert  Für Garbeit Fadrich Rückert  Hort d. F. Rückert Grandschule  einrichtungen Stadtseisbeitenes  Aus Kalfelenbaren  tungsgebäude Farierunde  utturell  Verenshem Past SV Placen  Markuskiche  Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen  erungsmaßnahmen		360,000 0,00		0,000	112,500	337,500 67,500	337.500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
41 42 43 44 45 46 47 erwa 48 50 50 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	private Expensioner  receivache Sairening Gewebebrachen, ehaltense Gebäude  Most Max Am Rähnsberg  Sebäude der Gemeinde  Gebäude Am Rähnsberg  Cosendate Fredrich Rückert  Hond of Fredrich Rückert  Hond of Fredrich Rückert  Hond of Fredrich Rückert  Wartenberg  Stadt sebäude deres  Uttungen  Stadt sebäude deres  Uttungen  Maximalianer  Hungsgebäude  Fredrich Rückert  Maximalianer  Uttungsgebäude  Fredrich Rückert  Maximalianer  Uttungsgebäude  Fredrich Rückert  Maximalianer  Ettingsgebäude  Fredrich Rückert  Maximalianer  Ettingsgebäude  Fredrich Rückert  Gestandere  Uttungen  Stäterberg  Stäterberg  Ettingsgebäude  Fredrich Rückert  Gestandere  Gesta	6.080,000	360,000 0,000	000.0		112,500	337,500 67,500 100,000	337,500 437,500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2,800,000 2,000,000 7,365,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G thule 44 45 Liture 46 47 erwa 48 Dziok	protes Experience  Tendersche Sarverung Geweichstehen, ehalteren Gelählude  Mod Kita Am Rähnesberg  Bebäude der Gemeinde  Tin  Cosenschule Fredrich Rückert  Hort of F. Rückert Rückert  Hort of F. Rückert Gunstehule  einrichtungen  Santinelbein max  Ank Erfredrich stem  Tungsgebäude  Faromeiche  uiturell  Vereinschein Post SV Plauen  Markuskriche  Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen  erungsmaßnahmen  stige Maßnahmen  Verfügungsfonds	6.080,000	360,000 0,000	000.0		112,500	337,500 67,500 100,000	337.500 437,500	200,000 355,500 80,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000 2.000,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G thule 44 45 Ulture 46 47 48 erwa 48 vziok	private Expertitioner	6.080,000	360,000 0,00	0,000	0,000	112,500 212,500 0,000	337.500 67.500 100,000 605,000 6,000 25,000	437,500 0,000 6,000 35,000	200,000 355,500 80,000 0,000 6,000 40,000	225,000 180,000 500,000 2.800,000 2.000,000 7.365,000 0,000 60,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
41 42 43 44 45 46 47 erwa 48 50 50 sircheummm Sich	protest Experioner  rederache Samerung Gewerbetrachen, erhaltense Gebäude  Most Ma Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Gebäude der Gemeinde  Cosenshale Franktich Rückent  Hort of F. Rückent Rückent  Hort of F. Rückent Genatechule  einrichtungen Stantanbischenk Asstartischen der Samerung  Hort of F. Rückent Genatechule  Littungsgebäude Franktichten  Mantuskiche  Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen  erungsmaßnahmen  es Sicherung  tüge Maßnahmen  Vorfügstung Sonnierungsträger  Les Sonstiges:	0,000	360,000 360,000 0,	0,000	000,0	112,500 212,500 0,000 5,000	337,500 67,500 100,000 0,000 6,000 25,000	437,500 0,000 6,000 35,000	200,000 355,500 80,000 735,500 0,000 6,000 40,000	225,000 180,000 500,000 2,800,000 2,800,000 7,365,000 0,000 400,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G thule 44 45 Ulture 46 47 erwa 48 ziok 50 ummm Sons	private Expertitioner	6.080,000	360,000 360,000 0,	0,000	0,000	112,500 212,500 0,000	337.500 67.500 100,000 605,000 6,000 25,000	437,500 0,000 6,000 35,000	200,000 355,500 80,000 0,000 6,000 40,000	225,000 180,000 500,000 2,800,000 2,800,000 7,365,000 0,000 400,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G Hule 44 45 Siche 50 Siche Sons	protest Experioner  rederache Samerung Gewerbetrachen, erhaltense Gebäude  Most Ma Am Pähnisberg  Sebäude der Gemeinde  Gebäude der Gemeinde  Cosenshale Franktich Rückent  Hort of F. Rückent Rückent  Hort of F. Rückent Genatechule  einrichtungen Stantanbischenk Asstartischen der Samerung  Hort of F. Rückent Genatechule  Littungsgebäude Franktichten  Mantuskiche  Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen  erungsmaßnahmen  es Sicherung  tüge Maßnahmen  Vorfügstung Sonnierungsträger  Les Sonstiges:	0,000	360,000 360,000 0,	000,0	0,000	112,500 212,500 0,000 5,000	337,500 67,500 100,000 0,000 6,000 25,000	437,500 0,000 6,000 35,000	200,000 355,500 80,000 735,500 0,000 6,000 40,000	225,000 180,000 500,000 2,800,000 2,800,000 7,365,000 0,000 400,000	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	
ta 43 WN G thule 44 45 46 47 erwa 48 soziok 49 Sich	provide Experiment  receivable Serverung Gewerbetrachen, erhaltense Gebäude  Most Max Am Rähnsberg  Sebäude der Germeinde  Gewerbetre Fredrich Rückert  Hord of F. Rückert Rückert  Hord of F. Rückert Gewaschule  einrichtungen Soutstrabbischek Ank Selferend deren  Itungsgebäude Prayermeine  Utungsgebäude Prayermeine  Markuskorche  Markuskorche  Baumaßnahmen  erungsmaßnahmen  erungsmaßnahmen  sige Maßnahmen  Wertügungs Ganierungsträger  e Sonstiges:	0,000	360,000 0,00	000,0	0,000	112,500 212,500 0,000 5,000 230,500	337.500 67.500 100.000 0,000 6.000 25,000 2.042,600	437,500 0,000 6,000 35,000 41,000	200,000 355,500 80,000 0,000 40,000 46,000 3.081,500	225,000  180,000  500,000  2,800,000  2,800,000  7,365,000  0,000  400,000  15,738,700  10,492,467	200,000 1,435,500 780,000 2,880,000	

# **ANLAGEN**

# Anlage A Monitoringübersicht

Subree   Annell in %   16,1	Monitoring "WEP Haselbrunn 2023 - 2037)		2021	2022	2023	2024	2025 2	2026 2(	2027 2028	8 2029	9 2030	Zwischen- ziel	Tendenz	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 Er	Endziel B	Bewertung
Entic by got Enchance that we distinct the state of the s	Zielindikator																	ľ				
		absolut	4.480					-	-	L		4.30									4.200	1
Annel in Section of the dependence lost of all above of all and a section of a sect	2 01 Entwick lung off Entwormerzent	Anteil in %	100									98									93,7	
Avial in Septiment of Selative Annal in Selative Selative Annal in Selative Selative Annal in Selative Selative Selative Annal in Selative Sel	Z 02 Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis <18 Jahre)	Anteil in %	16,1									>15									>15,0	*
Accordage between the late   Anali in section   A	Z 03 Anteil Einwohner 18 Jahre - < 65 Jahre	Anteil in %	60,2									>55									>50,0	*
Minchening below   Minchening	2 04 Anteil Einwohner 65 Jahre und älter	Anteil in %	23,7									, 30,									<35,0	•
State   Stat	Z 05 Wanderungssaldo	absolut	-42									.~									S	*
Articli las equicide		absolut	905		1	1	1	+	-	_		B									714	*
Actail to Beautisachidate		Anteil in %	11,3						-	-		<15							Ī		<17,0	
Average Belading-previous of although and a part of the control of	Z 07 Arbeits los enquote	% ci	15,2			+		+	-			<12,						İ			<10,0	•
Particular   Reduit permittion and about   250	Z 08 Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	absolut	336	1	1	1	1	1	+	-		8									4270	•
Separate		absolut	299		1	1	1	1	-			Ş	•								<450	•
Obside Ublance In Place List And L		absolut	2	×	×		×		×	×		u		×		×		×	×		45	•
Control beautitand billion   Control beauti		Anteil in %	11,2	×	×		×		×	×		8)	0	×		×		×	×		<7,0	1975
Month beliable   Month   Mon		absolut	108	×	×	+	×		×	×				×		×		×	×		92	•
Note up beestand that the state of		Anteil in %	15,9	×	×		×		×	×	1	<12,	2	×		×		×	×		<10,0	
Control Description		absolut	1.132	×	×		×		×	×		9		×		×		×	×		780	•
Substitute   Sub		Anteil in %	29,0	×	×		×		×	×		<25		×		×		×	×		<20,0	•
Second control contr	Z 13 Rück gebaute Wohneinheiten	absolut	0	×	×		×		×	×		>17		×		×		×	×		>315	•
Embility of the Solution of the Color of the Solution of the Solution of the Color of the Solution of the Color of the Solution of the	0	absolut	75	×	×		×		×	×		w		×		×		×	×		55	*
State   Particular Broke   Par	DURI SERIEGEMENO - FT 7	Anteil in %	27,8	×	×		×		×	×		<24		×		×		×	×		<20,0	<b>†</b>
Autoin to take of the control of t	1 the second contract of the second s	absolut	306									33									330	•
Arzahl felable Brochen Arzahl deserving-viger au Steuervegar (gungen nach) § 77 aufsummiert Arzahl deserving-viger au Steuervegar (gungen nach) § 77 aufsummiert Arzahl deserving-viger au Steuervegar (gungen nach) § 77 aufsummiert Arzahl deserving-viger au Steuervegar (gungen nach) § 77 aufsummiert Arzahl deserving-viger au Steuervegar (gungen nach) § 77 aufsummiert Arzahl deserving-viger (and felable steuer aufsummiert Arzahl deserving-viger (and felable) (and felable) (and felable) (and felable) Arzahl deserving-viger (and felable)	2.15 Entwick lung oer schule/28nien an oer oberschule	Anteil in %	100									104									107,8	*
Actable feetligis letter, buildobe Boachen         Actable feetligis letter, buildobe Boachen         X         **           Actable feetligis letter, buildobe Boachen         affarmmier         0         X         **           Actable feetligis letter, buildobe Boachen and feetlight and bear affarmmier         affarmmier         0         X         **           Riod gebaate Geverbeenheiter in m² anfarmmier         affarmmier         0         X         **         X         X           Riod gebaate Geverbeenheiter in m² saifarmmier         affarmmier         0         X         **         X         X         X           Riod gebaate Geverbeenheiter in m² saifarmmier         affarmmier         0         X         **         X	Ergebnisindikator																					
Appetition Group and Submitted         Appetit		aufsummiert	0									×	*								×	*
New gebaute Worheinheiten / Umrutzung zu Wöhrungen   aufsammiert   New gebaute Gunds lick's sak alle in mit   aufsammiert   aufsammiert   Sainter & Aungestale Red Solisier in mit   aufsammiert   aufsammiert   Austral in mit   Austral in aufsammiert   Austral in aufsamm			0									×	•								×	*
Kommunale Grunds Lide and Stammiert         aufsummiert         Average minimated         Average and state and state and state and state and stammiert         Average and state	E 03 Neu gebaute Wohneinheiten / Umnutzung zu Wohnungen	aufsummiert	0									×	*								×	•
Sanderte & ungestalated Severbeinheiten in m²   aufsummiert   Sanderte & ungestalated Straßerräume in m²   aufsummiert   Sanderte & ungestalated Straßerraumein m²   aufsummiert   Sanderte & ungestalated Straßerraumein m²   aufsummiert   Sanderte & ungestalated Straßern in m²   aufsum	E 04 Kommunale Grunds tück sankäufe in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
Neu ausgewissener Radwege in m² Saniete & ungestaktete Straßerizete & ungestaktete Straßerizete & ungestaktete Straßerizete m² auf summiert         X         **         X         **         X<	E 05 Rück gebaute Gewerbeeinheiten in m²	aufsummiert	0									×	*								×	÷
Neu susgewiseene Radwage in m² sandraim let a disummient         outsummient         outsum		aufsummiert	0									×	*								×	•
Saniete & ungestakee Cehwege in m³         aufsummient         0         x         **         x         **         x<		aufsummiert	0									×	•								×	*
New gestatete Plazististionen in m² aufsummiert         aufsummiert         0         x         **         x		aufsummiert	0									×	*								×	*
Rick gebate Staßen. 8. Weglächen in m² Sanierte Altasterilächen in m² surfaummiert.         aufsammiert.         X         **         X         *         X	E 09 Neu gestaltete Platzsituationen in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
Newertstandene PV-Aulggen in m²t aufsummiert         aufsummiert         Newertstandene PV-Aulggen in m²t aufsummiert         X         **           Sanferte Ablisterfalledre in m²t aufsummiert         aufsummiert         0         X         **         X	E 10 Rück gebaute Straßen- & Wegflächen in m²	aufsummiert	0									×	•								×	*
Sanierte Aklasterfläche in m²         aufsummiert         0         x         **           Richerents keglungen (inflige Rück bau) in m²         aufsummiert         0         x         **         x         x           Revtalisierte Brachflächen in m²         aufsummiert         0         x         **         x         x           Neu gegtalktet Grünflächen in m²         aufsummiert         0         x         **         x         x           Neu gegtalktet Grünflächen in m²         aufsummiert         0         x         **         x         x           Ringsetz be Finanzinflenzu us Sainlerung von Gemeinbedars einrichtungen in EURO         aufsummiert         0         x         **         x           Sunderstelle bezichlichtungen in EURO         aufsummiert         0         x         **         x	E 11 Neventstandene PV-Anlagen in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
aufsummiert   0	E 12 Sanierte Altlastenfläche in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
machenium?         aufsummiert         0         x         **         x         **         x	E 13 Flächenents ieglungen (infolge Rück bau) in m²	aufsummiert	0									×	•								×	•
Senierte bzw. neu gestalkete Grünklöchen in m³ aufsammiert.  Neu gepflarzt e Straß erbäume bzw. Beglektgrün  Neu gepflarzt e Straß erbäume bzw. Beglektgrün  aufsammiert  Arzah neu entstanklerar Sport und Speilkächen in m³ aufsammiert  Gemeinbedarfe beirrichtungen in EURO  Changes bzw. Beglektgrün  Arzah neu gestalkete Grünklöchen in m³ aufsammiert  Arzah neu gestalkete Grünklöche	E 14 Revitalisierte Brachflächen in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
Neu geglature te Staß enbäume bzw. Begleitgrün         auf sum miert         0         x         **         x	E 15 Sanierte bzw. neu gestaltete Grünflächen in m²	aufsummiert	0									×	*								×	•
Arzahl neu enstanderer Sport- und Spiellfächen inm² aufsummiert 6 betrachte Finanzulätieren in EURO.  Serveinbedate ferrichtungen in EURO.  Schweizbetze Eren in EURO.  Ar ***  Arzahl neu enstanderer Sport- und Spiellfächen inm²  Arzahl neu enstanderer Sport- und Spiellfächen in EURO  Arzahl neu enstanderer EURO  Arzahl neu enstanderer Sport- und Spiellfächen in EURO  Arzahl neu enstanderer ens	E 16 Neu gepflanz te Straß enbäume bzw. Begleitgrün	aufsummiert	0									×	*								×	*
Eingesetze Fhanz hilfen zur Sanierung von Gerneindtungen in EURO.  Gerneinde der einrichtungen in EURO.  Gerneinde zur Sanierung von Aufgannum Nachhaltige soziale auf summiert of August berein Schale auf summiert of August berein 2004 2004 2004 2004 2004 2004 2004 200	E 17 Arzahl neu entstandener Sport- und Spielflächen in m²	aufsummiert	0									×	•								×	•
Ungesetzte Maßnahmen EU-Programm "Nachhaltige s oziale aufaummiert o x		aufsummiert	0									×	•								×	•
			0									×	•								×	•

**Stadt Plauen** 

**GBII** 

FB Bau & Umwelt

FG Stadtplanung & Umwelt



# SEKo Haselbrunn 2023 – 2037

# Anlage B Karten- & Planteil

Fördergebiets- und Maßnahmenkonzeption zur Antragstellung um Neuaufnahme in das Programm der Städtebauförderung "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP)" 2023



