

Modellvorhaben „ZUKUNFT LEBEN“ im Plauener Süden

Einzelvorhaben 1 –

Aufwertung ehemaliger Rückbauflächen des Mammengebiets

Rahmenplanung

Inhalt

1.	Anlass und Zielstellung.....	4
1.1.	Anlass der Rahmenplanung	4
1.2.	Ausgangslage und Zielstellung.....	4
2.	Bestandsanalyse.....	7
2.1.	Lage im Stadtgebiet und historische Entwicklung.....	7
2.2.	Altersstruktur und Entwicklung der Einwohnerzahlen	8
2.3.	Vorhandene Infrastruktur.....	9
	Nahversorgung.....	9
	Soziale Einrichtungen	10
	Gesundheitsversorgung	10
	Verkehr	11
	Grün- und Freiräume.....	11
2.4.	Eigentumsverhältnisse	13
3.	Planungswerkstatt.....	14
3.1.	Bürgerspaziergang und Workshops – Durchführung und Ziele.....	14
3.2.	Ergebnis der Planungswerkstatt.....	16
4.	Rahmenplanung	17
4.1.	Themenkomplexe.....	17
	Städtebau.....	17
	Verkehr	17
	Grünflächen	17
4.2.	Potentialflächen.....	18
4.3.	Mobilität und Digitalisierung (Vorhaben 6/7).....	21

5.	Maßnahmenplanung Grünräume	22
5.1.	Geplante Maßnahmen	22
1	Neugestaltung Stadtteilpark	22
2	Aufwertung Kleinkinderspielplätze	22
3	Aufwertung Aufenthaltsqualität Sandstraße	22
4	Aufwertung zentrale Grün- und Erholungsfläche	22
5	Aufwertung Freifläche für Kinder	23
6	Anlegung Blühwiese	23
7	Vorhalten Fläche Regenwassermanagement	23
8	Aufwertung Innenhof-Karree	23
5.2.	Grobkostenverteilung, Priorisierung und Umsetzung	25
	Abbildungsverzeichnis	27

1. Anlass und Zielstellung

1.1. Anlass der Rahmenplanung

Durch den Deutschen Bundestag wurde 2018/19 die Förderung von Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung in Hamburg, Saarbrücken, Duisburg, Erfurt, Rostock, Plauen und Coswig beschlossen. Bei diesem Modellvorhaben steht die beispielhafte Entwicklung von Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für die ausgewählten Städten im Vordergrund. Dazu gehört der klimagerechte Umbau der Infrastruktur für neue Mobilitätsformen. Zudem sollen Vorgehensweisen für das Nebeneinander und Nachverdichten von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe aufgezeigt und Strategien zur Steigerung des sozialen Zusammenhalts entwickelt werden. Die Stadt Plauen hat sich mit dem Einzelvorhaben 1 – Aufwertung ehemaliger Rückbauflächen im Mammengebiet das Ziel gesetzt, dieses Gebiet zukünftig und nachhaltig als Wohnstandort zu erhalten und zu fördern.

Das Einzelvorhaben 1 untergliedert sich in 3 Bausteine:

Baustein 1 – Rahmenplanung

Baustein 2 – Maßnahmenkatalog Freiflächengestaltung

Baustein 3 – Gestaltung Ortsmitte (VgV-Verfahren)

Das Einzelvorhaben beinhaltet die Qualifizierung und Aufwertung öffentlicher Flächen mit Beachtung der klimatischen Verhältnisse, der Biodiversität, Regenwassermanagement und Hitzeresistenz, sowie die Umsetzung der Bausteine 2 und 3 mittels nachhaltiger und ökologischer Gestaltung. Zudem steht die umfassende und selbstbestimmte Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben im Vordergrund (Beteiligung Arbeitsgruppen an Entwicklung barrierefreier Lösungen für den Baustein 3).

Im Vorfeld der Rahmenplanung wurde die Öffentlichkeit mittels modellhafter Beteiligungsprozesse und zielgruppenorientierter und innovativer Beteiligungsformate einbezogen (Umfragen, Bürgerspaziergang, Planungswerkstatt – siehe Punkt 3).

1.2. Ausgangslage und Zielstellung

Das Mammengebiet war in den 2000er Jahren das in der Stadt Plauen am stärksten vom Rückbau betroffenen Stadtgebiet. Von den ursprünglich 1500 Wohnungen verblieben ca. 815 Stück. Der ungeordnete Rückbau der leergezogenen Plattenbauten hinterließ großräumige Freiflächen, welche keinerlei Gestaltung zuteilwurden. Durch den Abriss einzelner Wohnblöcke des Gesamtkomplexes ist eine inhomogene Struktur entstanden. Städtebaulich, funktional und infrastrukturell hat das Mammengebiet sein Zentrum verloren. Durch das Fehlen an Nahversorgungseinrichtung ist die Grundversorgung der Anwohner vor Ort stark eingeschränkt. Durch die topografische Lage ist die fußläufige Erschließung besonders ältere und beeinträchtigte Bewohner schwierig. Dies und weitere Faktoren führen dazu, dass sich das Mammengebiet zu einem unattraktiven Wohngebiet entwickelt hat.

Ziel des Rahmenplanes ist, Strategien zu entwickeln, welche das Mammengebiet für die jetzigen und zukünftigen Bewohner lebenswerter machen.



Abb. 1 Luftaufnahme Mammengebiet (Quelle: www.plauen.de)

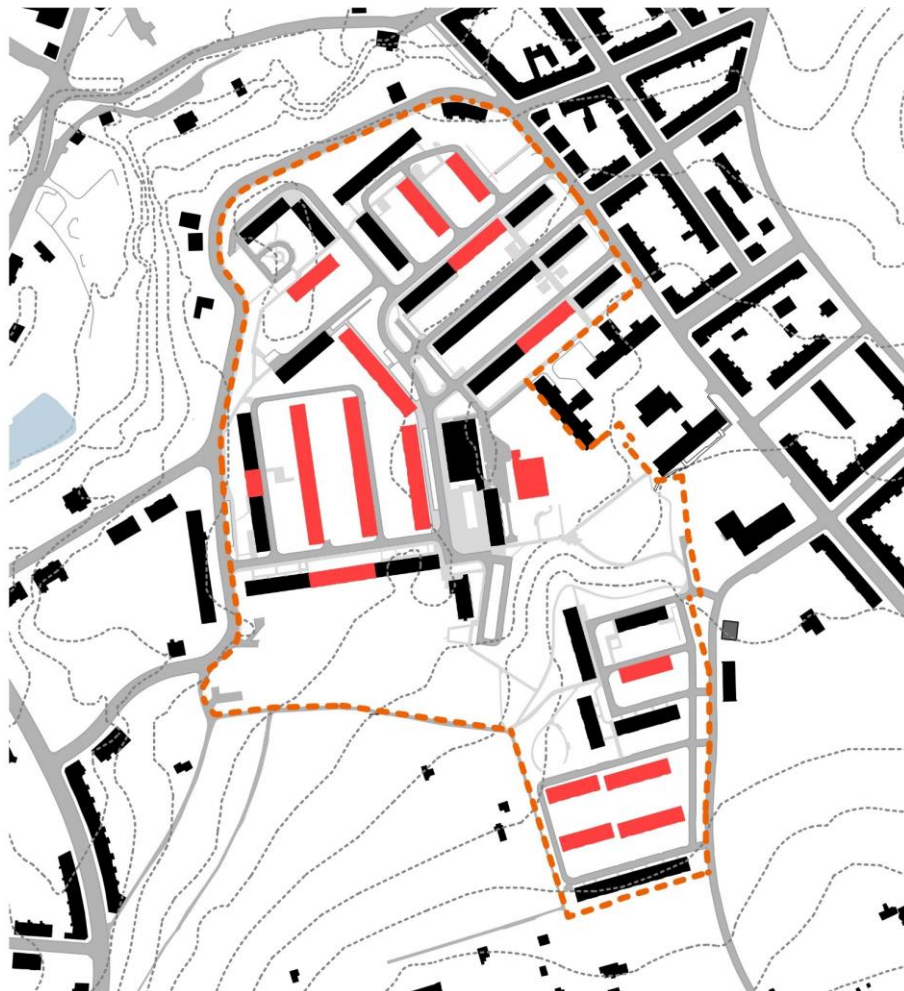


Abb. 2 Abgebrochene Wohnblöcke (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)



Abb. 3 Durch Abbruch entstandene Freiflächen im oberen Mammengebiet (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)



Abb. 4 Durch Abbruch entstandene Freiflächen im unteren Mammengebiet (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)

2. Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtgebiet und historische Entwicklung

Das in den Anfängen der 1970er Jahre erbaute Plattenbaugebiet wurde auf den Überresten einer ehemaligen Sand- und Kiesgrube oberhalb der Elsteraue errichtet. Durch den Bau von ca. 1500 neuen Wohnungen wurde ein neues Wohngebiet geschaffen, welches damals auch die erforderlichen Strukturen zur Versorgung und sozialen Einrichtungen beherbergte. Als Teil der Plauener Ostvorstadt liegt das Mammengebiet südwestlich einer Karreebebauung, welche vorwiegend aus zweigeschossigen Häusern besteht. Städtebaulich dominierend ist das Gebäude der Kemmlerschule aus dem Baujahr 1902.

Das Mammengebiet liegt südlich der Elsteraue auf einem Hügel. Durch die topografischen Gegebenheiten wurden die Plattenbauten auf zwei Geländestufen errichtet, so entstanden das Untere und das Obere Mammengebiet, welche durch Fußwege und eine Grünanlage miteinander verbunden sind. Von der Weißen Elster bis zum oberen Mammengebiet beträgt der Höhenunterschied über 50 Höhenmeter.

Das Mammengebiet liegt zentral in Plauen und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Fußläufig ist das Stadtzentrum (Postplatz / Stadtgalerie / Rathaus) über die Trөгertreppe in 2 km zu erreichen.

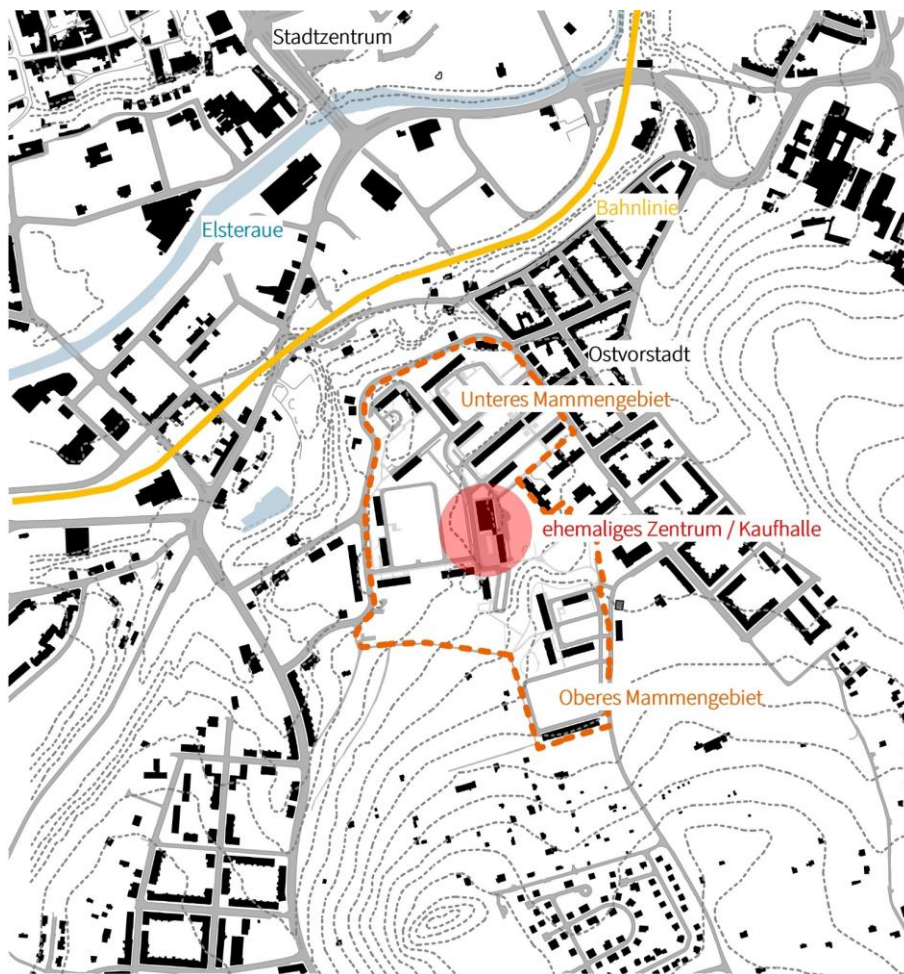
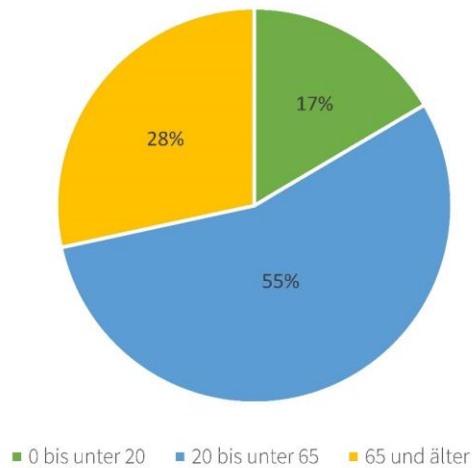


Abb. 5 Lage im Stadtgebiet (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

2.2. Altersstruktur und Entwicklung der Einwohnerzahlen

Stadt Plauen



Mammengebiet

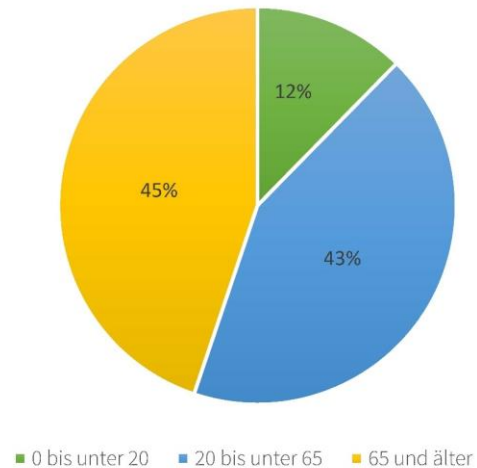


Abb. 6 Gegenüberstellung Altersstruktur 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadtverwaltung Plauen)

Die Gegenüberstellung der Altersverteilung der Einwohner der Stadt Plauen mit denen des Mammengebiets zeigt deutlich die Überalterung der Einwohner. Fast jeder zweite Bewohner ist 65 Jahre alt oder älter. Der Anteil der unter 20-Jährigen liegt unter dem städtischen Durchschnitt.

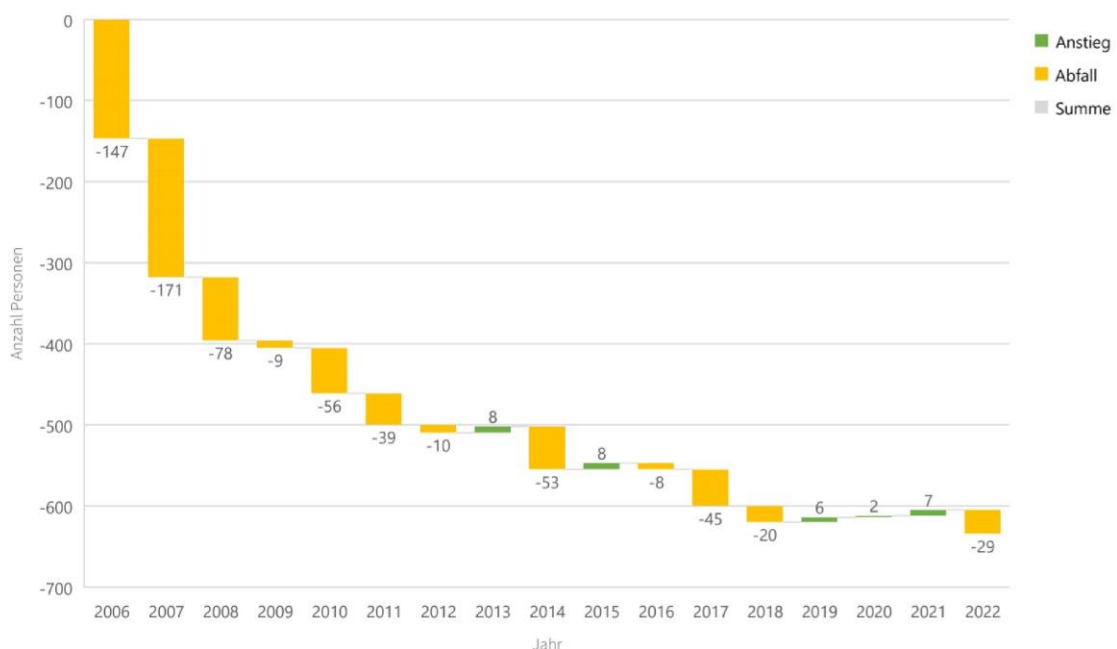


Abb. 7 Einwohnerentwicklung im Mammengebiet (Quelle: Stadtverwaltung Plauen)

Wie im Diagramm zu erkennen, nimmt die Einwohnerzahl im Mammengebiet kontinuierlich ab, wobei sich die Entwicklung seit der Mitte der 2010er Jahre verlangsamt. Der Rückgang lässt sich direkt auf den hohen Altersdurchschnitt

zurückführen. Von den 29 Personen, welche im Mammengebiet im Jahr 2022 weniger wohnten, sind nur 8 weggezogen. 26 Bewohner sind verstorben, wohingegen nur 5 geboren wurden.

2.3. Vorhandene Infrastruktur

Nahversorgung

Die ehemalige Kaufhalle und die angrenzenden Gebäude befinden sich in privatem Eigentum. Das eingeschossige Gebäude wird als Indoor-Spielplatz genutzt und steht dadurch nicht mehr als Objekt für die Nahversorgung zur Verfügung. Der zentrale Bereich des Mammengebiets ist als Nahversorgungszentrum im Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen aufgeführt. Im Mammengebiet gibt es für die Bewohner keine Einkaufsmöglichkeit des täglichen Bedarfs. Der nächstliegende Einzelhandelsmarkt, welcher ohne Überwindung eines erheblichen Höhenunterschieds erreicht werden kann, liegt ca. 850 m entfernt. Im Mammengebiet sind zurzeit keine Poststelle und kein Geldautomat vorhanden. Außerdem gibt es keine Gastronomie, keine Bäckerei und keine Fleischerei.



Abb. 8 Eingang ehemalige Kaufhalle / Indoor-Spielplatz
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 10.06.2022)



Abb. 9 Zentrum, Blick Richtung Apotheke
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)



Abb. 10 Geschlossene Poststelle
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)



Abb. 11 Zentrum, Blick Richtung Westen
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)

Soziale Einrichtungen

Im Stadtgebiet sind zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Oberschule vorhanden, welche alle auf in einem gemeinsamen Komplex angesiedelt sind. In der Nachbarschaft sind ein Sport- und ein Kleingartenverein aktiv.

Das Kindercafé Mücke (Stöckigter Straße 38/Kita Buratino) ist eine Kindereinrichtung, durch welche ein vielseitiges Freizeitangebot als Nachmittags- und Ferienprogramm organisiert wird.

An der Mammenstraße 40 befindet sich der Wohngebiets-Treff des Wohn- und Lebensräume e.V. Dieser gemeinnützige Verein mit sozialem Auftrag ist Beratungsstelle für Menschen jeder Altersgruppe. Zudem finden regelmäßig Wohngebiets-Treffen mit verschiedenen Angeboten wie Gymnastik, Töpfern, Vorträge oder Feste statt.

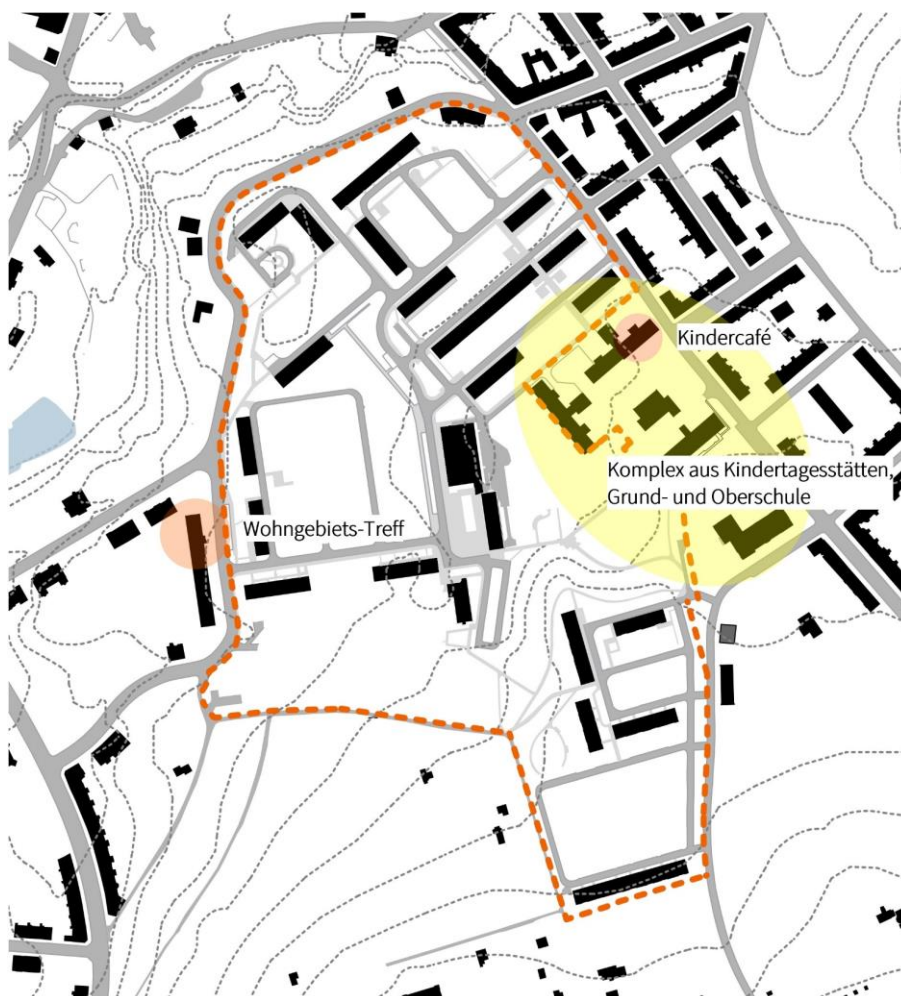


Abb. 12 Bildungseinrichtungen (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

Gesundheitsversorgung

Zentral, neben der ehemaligen Kaufhalle gelegen, befindet sich eine Physiotherapie und ein Ärztehaus mit Apotheke. Im Ärztehaus sind zwei Allgemeinmediziner, eine Fachärztin und eine Logopädie ansässig.

Verkehr

Das Mammengebiet ist für den Individualverkehr gut über Wohn- und Wohnsammelstraßen erreichbar. Es ist hauptsächlich Ziel- und nur vereinzelt Durchgangsverkehr vorhanden. In unmittelbarer Wohnungsnähe bestehen ausreichend PkW-Stellplätze.

Die nächstliegende Straßenbahnhaltestelle befindet sich an Oelsnitzer Straße Ecke Bickelstraße. Von dieser müssen zum Gebietszentrum ca. 20 Höhenmeter überwunden werden. An den Gebietsgrenzen befinden sich drei Bushaltestellen der Stadt-, Regional- und Nachtbuslinien, wobei sich die Bushaltestellen der Stadtbuslinie auf den nordöstlichen Teil begrenzen. Weder die Straßenbahn- noch die Bushaltestellen sind barrierefrei ausgebaut.

Die Regionalbahn ist über den Bahnhof Plauen Mitte innerhalb von ca. 20 Gehminuten erreichbar. Das Gebiet ist nicht an das städtische und überregionale Radwegenetz angebunden.



Abb. 13 Straßenbahnhaltestelle Bickelstraße
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)



Abb. 14 Bushaltestelle Stöckigter Straße
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 10.05.2022)

Grün- und Freiräume

Das Mammengebiet liegt eingebettet zwischen Hammerpark und den Naherholungsgebieten des Kemmlers und des Reusaer Waldes. Südlich des Wohngebietes schließen sich Kleingartenanlagen an, deren Parzellen auch von den Bewohnern des Stadtgebietes zum Teil seit Jahrzehnten genutzt werden.

Aufgrund des Abbruchs sind großräumige Freiflächen entstanden, welche sich jedoch hauptsächlich als ungestaltete Wiesenflächen darstellen.

Über das Wohngebiet verteilt sind teilweise die noch aus der Bauzeit stammenden Kleinkinderspielplätze vorhanden. Diese bestehen lediglich aus einem kleinen Sandkasten, einer Pflasterfläche und Bänken. Bis auf wenige Ausnahmen sind diese Spielplätze ungepflegt und scheinen unbenutzt. In Hanglage zwischen Oberen und Unteren Mammengebiet liegt ein zentraler Spielplatz und eine Fußballwiese. Die Spielgeräte in diesem Bereich wurden erneuert und richten sich an Kinder und Jugendliche ab 6 Jahre.



Abb. 15 Spielplätze und Naherholung (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)



Abb. 16 Kleinkinderspielplatz
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)



Abb. 17 Zentraler Spielplatz
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022)

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die bebauten und unbebauten Grundstücke sind zum größten Teil in fast zu gleichen Teilen im Besitz der AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG und der WbG Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH. Die zur ehemaligen Nahversorgung gehörenden Gebäude sind in Privatbesitz.



Abb. 18 Eigentumsverhältnisse / Wohnungseigentümer (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

3. Planungswerkstatt

3.1. Bürgerspaziergang und Workshops – Durchführung und Ziele

Durch das Weimarer Büro RoosGrün wurden im Mai 2022 ein Bürgerspaziergang und im Juni 2022 zwei Workshops mit Bürgerbeteiligung organisiert und geleitet. Während des Bürgerspaziergangs hatten die Anwohner die Möglichkeit mit Vertretern der Stadtverwaltung und des Büros RoosGrün das Gebiet des Rahmenplans gemeinsam zu begehen und auf verschiedene Schwerpunkte und Probleme hinzuweisen. Mit zur Verfügung gestellten Fotoapparaten sollten positive, negative und besondere Orte festgehalten werden. Im Anschluss wurden mit den Bürgern gemeinsam Positives und Negatives zum Stadtgebiet benannt und zusammengetragen. Dieses und die Ergebnisse der Fotoaufnahmen dienten als Grundlage für die Durchführung der Workshops.

Das Ziel der Planungswerkstatt stand unter dem Motto „inhaltliche Ausrichtung“ und damit unter der Zielstellung der Bestandsaufnahme und Erarbeitung von Themenschwerpunkten bzw. Leitzielen und Handlungsfeldern (1).

Ergebnis des ersten Workshops war die klare Benennung von Stärken und Schwächen, deren Verortung im Plan / Luftbild und die anschließende Festlegung von verschiedenen Themenschwerpunkten, welche anschließend zur Handlungsfeldern mit Gewichtung weiter präzisiert wurden.

Der zweite Workshop der Planungswerkstatt stand unter dem Motto „Planung / Entwurf / Konzept“ und damit unter der Zielstellung der Erarbeitung von Maßnahmen und deren Verortung (2). In Gruppenarbeit wurden Maßnahmenkataloge zu den verschiedenen Handlungsfeldern erstellt und diese anschließend auf Plänen verortet und zusammengefasst.



Abb. 19 Plan „Entspannt einkaufen“
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 28.06.2022)



Abb. 20 Plan „Bequem und sicher unterwegs“
 (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 28.06.2022)

(1) Quelle: RoosGrün – Workshop 1 der Planungswerkstatt im Mammengebiet – Seite 2

(2) Quelle: RoosGrün – Workshop 2 der Planungswerkstatt im Mammengebiet – Seite 2



Abb. 21 Plan „Draußen sein“
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 28.06.2022)



Abb. 22 Plan „Schöner Wohnen & Leben“
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 28.06.2022)

3.2. Ergebnis der Planungswerkstatt

Als Ergebnis der Planungswerkstatt entstand ein Übersichtsplan mit der Zonierung und Verortung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen, welcher alle Handlungsfelder beinhaltet. Die Handlungsfelder „Entspannt einkaufen“ (blau), „Bequem und sicher unterwegs“ (rot), „Draußen sein“ (grün) wurden zusammengefasst und die Ergebnisse des Handlungsfelds „Schöner Wohnen & Leben“ in diese integriert. Zudem wurden fehlende Verkehrsanbindungen dargestellt. Dieser Plan stellt die Grundlage für die anschließende Rahmenplanung dar.

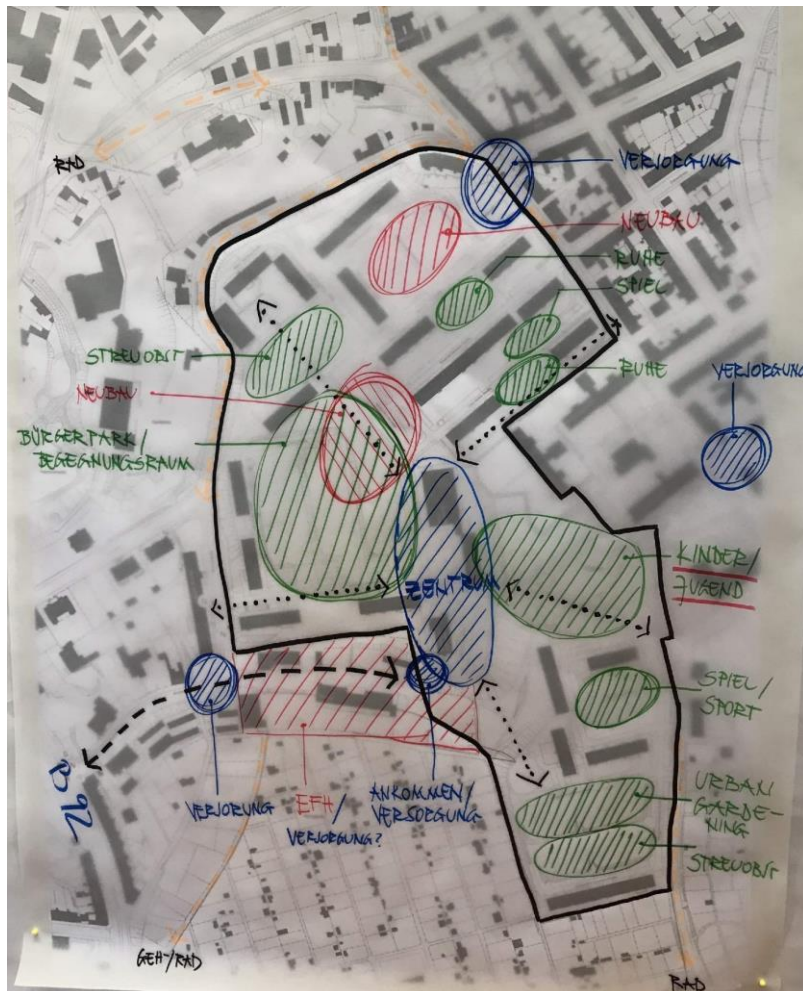


Abb. 23 Plan „Bequem und sicher unterwegs“
(Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 28.06.2022))

4. Rahmenplanung

4.1. Themenkomplexe

Im Ergebnis der Planungswerkstatt wurden drei Handlungsfelder zusammengefasst, welche in Zusammenarbeit mit den städtischen Vertretern der Sachgebiete Verkehr, Digitalisierung, Barrierefreiheit und den Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften im Anschluss der Planungswerkstatt diskutiert, abgestimmt und optimiert wurden.

Städtebau

Im Themenkomplex Städtebau liegt der Hauptschwerpunkt in der Schaffung eines Ortsteilzentrums, um die Versorgung der Bewohner mit Dingen des alltäglichen Bedarfs sicherzustellen. Zudem sind Flächen für private Investitionen vorgesehen, welche zu einer Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften wie zum Beispiel Bäckereien, Cafés oder Blumenläden beitragen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im nahen Stadtumfeld besonders für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen nur schwer zu erreichen. Mit dem Ortsteilzentrum soll neben der Sicherstellung der Grundversorgung ein Ort des Zusammenkommens der Generationen entstehen und dem Stadtgebiet ein „neues Gesicht“ gegeben werden, welches auch Besucher aus umliegenden Stadtgebieten anzieht. Neben den Ortsteilzentrum werden einzelne, durch den Rückbau entstandene, Freiflächen für den modernen Wohnungsbau vorgesehen um den Zuzug von Personen jedes Alters zu fördern.

Verkehr

Im Komplex Verkehr wurden die vorhandenen Verkehrswege für rollenden und fußläufigen Verkehr sowie das vorhandene ÖPNV-Angebot und deren Zusammenhänge betrachtet. Die schlechte Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanz zur Wohnung, Topografie) erschwert die selbstbestimmte Versorgung der Anwohner erheblich.

Beim Rückbau der Wohnbauten wurde sich größtenteils auf die Gebäude konzentriert. Dies führte dazu, dass teilweise Straßen und Gehwege ihr Funktion verloren haben bzw. sich die Wegebeziehungen verändert haben. Durch fehlende Investitionen der letzten Jahre sind vielerorts die Oberflächen der Gehwege in einem reparaturbedürftigen Zustand. Dies und fehlende Bordabsenkungen und Leitsysteme schränken die eigenständige Mobilität der Anwohner zusätzlich ein.

Grünflächen

Ein Großteil der Freiflächen im Mammengebiet sind ungestaltete Wiesenflächen, welche nach dem Rückbau der Wohnblöcke angelegt wurden. Die Terrassierung des Geländes blieb unverändert. Aus nicht mehr gepflegten Hecken haben sich im Laufe der Zeit Gehölzstreifen entwickelt. Um den Zuzug von Familien zu fördern, ist eine Aufwertung und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche notwendig. Zur Stärkung des sozialen Miteinanders sind generationenübergreifende, für jeden zugängliche Freizeitangebote im Freiraum förderlich.

Aus diesen drei Hauptthemengebieten wurden Potentialflächen und weitere Maßnahmen entwickelt.

4.2. Potentialflächen

Die Potentialfläche Ortsteilzentrum liegt zentral am Standort der ehemaligen Kaufhalle und schließt den Vorplatz, den Straßenraum, die Wiesenfläche vis-a-vis, das Umfeld des Ärztehauses und den vorhandenen Parkplatz ein. Neben der Schaffung eines Gebäudes, welches vielseitige Einzelhandelsangebote beherbergen soll, steht die barrierefreie Gestaltung und Aufwertung des Quartierplatzes und die Umgestaltung des Parkplatzes zu einem Mobilitätsknotenpunkt im Mittelpunkt des Vorhabens. Im Baustein 3 (VgV-Verfahren) ist einerseits eine Freiflächengestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, welcher der Ortsmitte eines Wohngebietes gerecht wird. Andererseits soll sich in der Ortsmitte die Nahversorgung für das Mammengebiet ansiedeln. Hier gilt es, eine bauliche Hülle für versorgungsrelevante und soziale Angebote zur Verfügung zu stellen. Das Ortsteilzentrum soll sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zum zentralen Treffpunkt der Bewohner und Besucher des Mammengebietes entwickeln.



Abb. 24 Potentialflächen Versorgung (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

Die Rahmenplanung weist drei Potentialflächen Wohnen aus. Diesen liegen in ehemals bebauten Flächen und sollen zukünftig für den modernen und nachhaltigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Aufgrund ihrer Lage sind die zwei Flächen im unteren Mammengebiet vorrangig für einen barrierefreien mehrgeschossigen Wohnungsbau geeignet. Mögliche Geschossigkeiten wurden im Kontext zur städtebaulichen Umgebung für die jeweiligen Flächen festgelegt. Bei

der nördlichen Potentialfläche an der Gebrüder-Lay Straße ist ergänzend zur Wohnnutzung der oberen Etagen im Erdgeschoss die Funktion als weiterer Versorgungsstandort vorgesehen. Von der Innenstadt kommend stellt dieser Standort den Eingangsbereich ins Wohngebiet dar. Durch Gewerbeeinheiten, wie zum Beispiel einer Bankfiliale/Geldautomat oder eines Blumengeschäfts, an diesem Standort würde eine räumliche Verbindung zu ansässigen Dienstleistern und Handwerksbetrieben in der Ostvorstadt entstehen. Durch die Nähe der vorhandenen Bushaltestelle ist dieser Bereich für die Einrichtung eines weiteren Mobilitätsknotens ideal.

Die vorhandenen Wohnungen genügen durch ihre Grundrisse nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter. Kleinere Wohnungen werden besonders von sehr jungen und älteren Mietern bevorzugt. Familien benötigen heute mehr Platz als früher, die im Plattenbau üblichen Dreizimmerwohnungen sind für eine vierköpfige Familie in der Regel zu klein. Da im Mammengebiet mit Kindergärten und Schulen Bildungseinrichtungen für Kinder jeden Alters vorhanden sind, könnte sich durch diesen Standortvorteil das Stadtgebiet wieder in eine von Familien bevorzugte Wohngegend entwickeln. Voraussetzung dafür ist die Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und modernen Wohnungsgrundrissen.



Abb. 25 Potentialflächen Wohnen (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

Es wurden verschiedene Potentialflächen Aufenthalt festgelegt. Diese liegen in Nachbarschaft des geplanten Ortsteilzentrums und der Wohnhäuser und sollen als Treffpunkte das Freizeitangebot generationenübergreifend ergänzen. Der zentrale Grüngürtel zwischen Oberen und Unteren Mammengebiet wird zu einem Stadtteilpark umgestaltet, welcher vor allem für Kinder und Jugendliche vielseitige Möglichkeiten zur Bewegung und Freizeitgestaltung bietet soll. Die vorhandene Begrünung des Stadtgebietes wird zielgerichtete mit klimaresistenten Pflanzen ergänzt und durch das Anlegen von naturnahen Strukturen (Blühwiesen) die Voraussetzungen zur Verbesserung der Artenvielfalt im Quartier geschaffen.

Die ungenutzte Freifläche an der Clara-Weck-Straße ist durch ihre räumliche Nähe zu den Kindertagesstätten und dem Kindercafé optimal geeignet, um diese als zusätzlichen öffentlichen Freiraum für diese zu nutzen. Aktivitäten außerhalb der Kindereinrichtungen sollen zu einem verstärkten Miteinander der Generationen beitragen. Zur Stärkung der sozialen Teilhabe in der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft ist die Erneuerung der wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen zwingend erforderlich. Durch die Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen des Wohngebietes und der Schüler der ansässigen Schulen in Form von Workshops sollen Ideen zur Ergänzung des Bewegungsangebotes des vorhandenen zentralen Spielplatzes und der Neugestaltung des Stadtteilparks gefunden werden.

Im Rahmen von Modellbereichen werden in den Potentialflächen Regenwassermanagement zukunftsweisend für die Stadt Plauen die Rückhaltung für anfallendes Dach- und Belagwasser untersucht. Ziel ist, die Auswirkungen des Klimawandels zu schwächen und die Resilienz gegen Hitze und Trockenheit zu stärken. Die Potentialflächen wurden räumlich den Potentialflächen für mehrgeschossiges Wohnen zugeordnet. Weiterhin ist für das gesamte Mammengebiet vorgesehen, im Sanierungsfall das anfallende Tagwasser der Beläge vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Dazu stehen aufgrund des hohen Grünanteils Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung.

4.3. Mobilität und Digitalisierung (Vorhaben 6/7)

Die Rahmenplanung stellt eine Grundlage für die Erstellung des Mobilitäts- und Digitalisierungskonzeptes dar. Dieses befindet sich in Bearbeitung und beinhaltet über Grenzen des Rahmenplans des Einzelvorhabens 1 hinaus weitere Maßnahmen im „Plauener Süden“. Dieser soll sich zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Wohn-, Sport- und Bildungsstandort entwickeln. Dazu gehören die Stärkung des ÖPNV, der klimaneutralen Mobilität und die Senkung des CO₂-Ausstoßes, sowie die Schaffung von Mobilitätsknoten und die Verbesserung der Vernetzung der ÖPNV-Anbindungen. Mit der Erweiterung eines sicheren Radwegenetzes und der Einsatzmöglichkeiten von weiteren e-mobilen Fahrzeugen soll der motorisierte Individualverkehr gesenkt und die Bereitschaft der Bevölkerung zur klimafreundlichen Mobilität sensibilisiert und gestärkt werden (3).

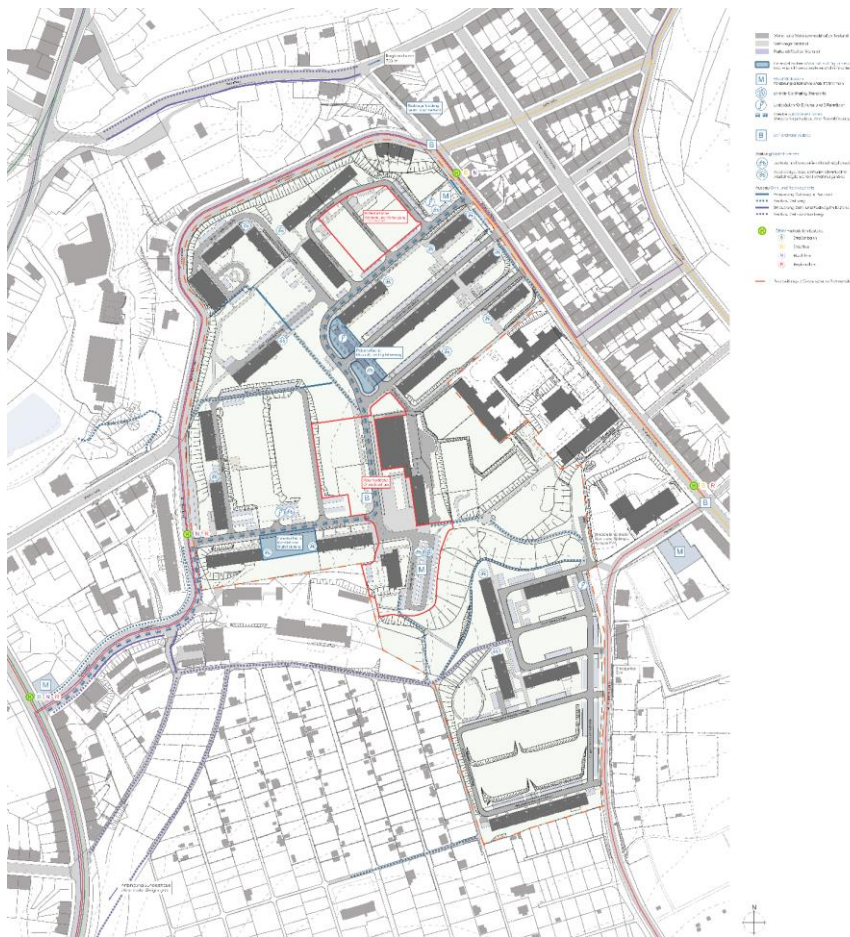


Abb. 26 Plan Handlungsfeld Verkehr (Quelle: bauplanung plauen gmbh)

(3) Quelle: Internetseite Stadt Plauen - plauen.de/Stadtentwicklung/Plauen-baut/Zukunft-Leben-im-Plauener-S%C3%BCden/Mobilit%C3%A4t-und-Digitalisierung/

5. Maßnahmenplanung Grünräume

5.1. Geplante Maßnahmen

Als Ergebnis der Rahmenplanung und als weiterführender Schritt wurden für die Grünräume des Mammengebietes Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung festgelegt (Baustein 2).

1 Neugestaltung Stadtteilpark

Der vorhandene Grüngürtel zwischen Oberen und Unteren Mammengebiet wird großräumig neugestaltet. Die durch den Abriss der Gaststätte undefinierten Wiesenflächen und Wege östlich des zukünftigen Ortsteilzentrums und die Freifläche an der Margarethe-Naumann-Straße werden in die Gestaltung einbezogen. Ebenso werden die am Hang gelegenen Gehölzflächen durch die Pflanzung klimaresistenter Arten aufgewertet und die Spiel- und Bewegungsangeboten für Jugendliche (z.B. Tischtennisplatte) ergänzt. Die vorhandenen Sitzmöglichkeiten werden ersetzt und erweitert. Die Belagsflächen der zentralen Wege werden je nach Nutzung entsiegelt oder zu Spielstraßen umgestaltet und Elemente installiert, die die Ausübung verschiedener Rollsportarten ermöglichen.

2 Aufwertung Kleinkinderspielplätze

In der Bauzeit des Mammengebietes entstanden über das gesamte Wohnbaugebiet verteilt mehrere kleine wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze. Diese bestehen meist aus einem kleinen quadratischen Sandkasten und Bänken und sind wenig bis ungenutzt. Grund dafür ist der schlechte bauliche Zustand und das geringe Spielangebot. Es ist vorgesehen, drei dieser Spielplätze zu sanieren, ungenutzte Belagsflächen zu entsiegeln und das Spielangebot für Kleinkinder zeitgemäß zu erweitern. Am Spielplatz an der Clara-Wieck-Straße wird die Sandfläche zurückgebaut und eine Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheit und Grillbereich ohne Spielnutzung geschaffen.

3 Aufwertung Aufenthaltsqualität Sandstraße

Vom Stadtzentrum aus kommend stellt die Grünfläche an der Stöckigter Straße Ecke Sandstraße den Eingang in das Stadtgebiet dar. Diese zurzeit eher unattraktive und undefinierte Grünfläche wird, mit dem Ziel die Aufenthaltsqualität zu steigern und im Sinne der Adressbildung des Stadtgebiets neu gestaltet. Standortgerechte Strauchneupflanzungen ergänzen die vorhandene Vegetation (Naturdenkmal) und neu in den vorhandenen Hang integrierte Stufen mit Sitzauflagen laden zum Verweilen ein. Die Belagsflächen und die Treppenanlagen werden saniert.

4 Aufwertung zentrale Grün- und Erholungsfläche

Durch den Abriss der zentralen Wohnblöcke im Zentrum des Mammengebietes entstanden weitläufige Grünflächen ohne jegliche Nutzung. Die große Wiesenfläche nordwestlich der ehemaligen Kaufhalle / dem heutigen Indoor-Spielplatz liegt

neben dem zukünftigen Ortsteilzentrum und wird ergänzend zu dessen Funktionen zu einem zentralen Treffpunkt für Jung und Alt umgestaltet.

5 Aufwertung Freifläche für Kinder

Durch den Abbruch der Hauseingänge 16-22 der Clara-Wieck-Straße entstand eine räumlich begrenzte Grünfläche, welche bisher keine Funktion erfüllt. Zeitweise wird diese durch das Kindercafé Mücke für Feste u.ä. angemietet und genutzt. Durch die Lage neben der Kita „Buratino“ und der geringen verkehrlichen Ausnutzung der Straße bietet es sich an, diese Fläche so zu gestalten, dass diese sowohl von den Bewohnern der umliegenden Hauseingänge als auch vom Kindercafé und den Kindertagesstätten genutzt werden kann. Es ist vorgesehen, bei der Entwicklung der Gestaltung die Nutzer mit einzubeziehen.

6 Anlegung Blühwiese

Auf der ebenen großen Wiesenfläche an der Isidor-Goldberg-Straße wird eine weitläufige extensive Blühwiese angelegt und mit einem unversiegelten Wiesenweg erschlossen, welcher auch großräumig eine verbindende Funktion erfüllt. Am Weg orientierte vereinzelt eingestreute Sitzmöglichkeiten und Baumpflanzungen laden zum Verweilen ein.

7 Vorhalten Fläche Regenwassermanagement

Neben den Flächen der zukünftigen Neubauten an der Albin-Enders-Straße werden Grünflächen für die spätere Nutzung zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Dach- und Belagwasser vorgehalten. Ziel ist, anfallendes Niederschlagswasser im Sinne einer Schwammstadt zukünftig am Ort zu halten und somit den Veränderungen (Häufung vom Starkregenereignissen) verursacht durch den Klimawandel entgegenzuwirken und Überflutungen zu mindern. Zudem wirkt sich die Verdunstung durch den Kühlungseffekt positiv auf das Stadtklima in Hitzeperioden aus.

8 Aufwertung Innenhof-Karree

Die ungenutzte Grünfläche im Innenhof an der Paul-Söllner-Straße im Oberen Mammengebiet wird neu gestaltet und mit dem Ziel aufgewertet, die Aufenthaltsqualität für die Anwohner und für die Nutzer des benachbarten Sport- und Bildungscampus zu erhöhen.



hohe Priorität
mittlere Priorität
niedrige Priorität

Abb. 27 Maßnahmen Grünräume (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)

5.2. Grobkostenverteilung, Priorisierung und Umsetzung

Die zuvor erläuterten Maßnahmen Grünräume wurden in folgender Tabelle mit baulichen Teilmaßnahmen, Kostenanteil, Priorität und der vorgesehenen zeitlichen Umsetzung zusammengefasst.

Nr.	Maßnahme	Inhalt	Kostenanteil	Priorität	Umsetzung
1	Neugestaltung Stadtteilpark	- Erweiterung Spielangebot für Kinder jeden Alters, Befestigung Flächen (Basketball) - Rückbau und Erneuerung Wege und intelligenter Wegbeleuchtung, Umnutzung zu Spielstraße - Aufwertung Grünflächen (Rodung, Neuordnung, Neupflanzung klimaresistenter Pflanzen) - Aufwertung und Ergänzung Mobiliar (Sitzgelegenheiten, Papierkörbe) -	150.000,00 €	hoch	mittelfristig
2.1	Aufwertung Kleinkinderspielplätze (4 Stück)	- SP1 Arwed-Roßbach-Straße: Entsiegelung Belagsflächen, Rückbau Sandflächen, Ergänzung Sitzgelegenheit	12.000,00 €	hoch	kurzfristig
2.2		- SP 2 Clara-Wieck-Straße: Umgestaltung zu Sitzbereich mit Baumpflanzung und Rückbau Wäschestangen	4.000,00 €		
2.3		- SP 3 Albin-Enders-Straße: Entsiegelung Belagsflächen, Rückbau Sandfläche, Aufwertung Sitzgelegenheit, Neugestaltung Kleinkinderspielbereich	7.000,00 €		
2.4		- SP 4 Paul-Söllner-Straße: Rückbau Sandfläche, Entsiegelung Belagsflächen, Neugestaltung Kleinkinderspielbereich	15.000,00 €		
3	Aufwertung Aufenthaltsfläche Sandstraße	- Ergänzung Sitzgelegenheiten - Aufwertung Begrünung - Erneuerung des Weges	12.000,00 €	hoch	mittelfristig

4	Aufwertung zentrale Grün- und Erholungsfläche	- Ergänzung Sitzgelegenheiten - Anlegen klimaresistenter Begrünung - Anlegen von versickerungsfähigen Wegeverbindungen (Bezug Ortsteilzentrum)	25.000,00 €	mittel	mittelfristig
5	Aufwertung Freifläche für Kinder	- Neuanlage von Spielelementen - Ergänzung Sitzgelegenheiten - Aufwertung Begrünung	10.000,00 €	hoch	mittelfristig
6	Anlegen Blühwiese	- Anlegen Blühwiese evtl. Bodenaustausch - Entwicklungspflege 3 Jahre - Anlegen versickerungsfähiger Wiesenwege - Ergänzung Sitzmobiliar und Bäume	15.000,00 €	mittel	mittelfristig
7	Vorhalten Fläche Regenwassermanagement	- Anlegen von Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen mit Brauchwassernutzung (z.B. Mulden-Rigolen-System)	0,00 € (Realisierung über Ortsteilzentrum)	niedrig	langfristig
8	Aufwertung Innenhof-Karree	- Ergänzung Sitzmobiliar - Baum- und Strauchpflanzungen	10.000,00 €	mittel	mittelfristig
Summe			250.000,00 €		

Eigentumsverhältnisse



Grundstück Stadt Plauen



Grundstück AWG



Grundstück WbG

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Luftaufnahme Mammengebiet (Quelle: www.plauen.de)	5
Abb. 2 Abgebrochene Wohnblöcke (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	5
Abb. 3 Durch Abbruch entstandene Freiflächen im oberen Mammengebiet (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022).....	6
Abb. 4 Durch Abbruch entstandene Freiflächen im unteren Mammengebiet (Quelle: Fotoaufnahme bauplanung plauen 21.04.2022).....	6
Abb. 5 Lage im Stadtgebiet (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	7
Abb. 6 Gegenüberstellung Altersstruktur 2018 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadtverwaltung Plauen)	8
Abb. 7 Einwohnerentwicklung im Mammengebiet (Quelle: Stadtverwaltung Plauen)	8
Abb. 8 Eingang ehemalige Kaufhalle / Indoor-Spielplatz	9
Abb. 9 Zentrum, Blick Richtung Apotheke	9
Abb. 10 Geschlossene Poststelle	9
Abb. 11 Zentrum, Blick Richtung Westen	9
Abb. 12 Bildungseinrichtungen (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	10
Abb. 13 Straßenbahnhaltestelle Bickelstraße	11
Abb. 14 Bushaltestelle Stöckigter Straße	11
Abb. 15 Spielplätze und Naherholung (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	12
Abb. 16 Kleinkinderspielplatz.....	12
Abb. 17 Zentraler Spielplatz	12
Abb. 18 Eigentumsverhältnisse / Wohnungseigentümer (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	13
Abb. 19 Plan „Entspannt Einkaufen“	14
Abb. 20 Plan „Bequem und sicher unterwegs“	14
Abb. 21 Plan „Draußen sein“	15
Abb. 22 Plan „Schöner Wohnen & Leben“	15
Abb. 23 Plan „Bequem und sicher unterwegs“	16
Abb. 24 Potentialflächen Versorgung (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	18
Abb. 25 Potentialflächen Wohnen (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	19
Abb. 26 Plan Handlungsfeld Verkehr (Quelle: bauplanung plauen gmbh)	21
Abb. 27 Maßnahmen Grünräume (Quelle: Schwarzplan bauplanung plauen gmbh)	24