



## Auszug aus dem **Sitzungsbuch** der **Stadt Pleystein**

Zahl der Mitglieder des Stadtrates: **15**

Anwesend: **14**

Sitzungstag: 10.12.2019

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.

Der Stadtrat beschließt:

### **01.**

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „2030 PLEYTEIN“ wird als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt Pleystein beschlossen und ist dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Es dient gleichzeitig als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die fachübergreifenden Zukunftsthemen mit ihren Schlüssel- und Leitprojekten sowie die Schwerpunkträume sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung zu berücksichtigen.

### **02.**

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „2030 PLEYTEIN“ dient insbesondere als Grundlage für

- eine strategische Steuerung,
- die Fachplanungen, die mittelfristige Haushaltsplanung und die Planungen der Ämter und Eigenbetriebe,
- die Priorisierung der Ressourcensteuerung (z. B. Personal) und
- die Zusammenarbeit mit den stadtgemeinschaftlichen Akteuren.

### **03.**

Der Vorsitzende wird beauftragt, die Fördermittelbeantragung und -verwendung am Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „2030 PLEYTEIN“ auszurichten und zusätzliche Fördermöglichkeiten gezielt zu erschließen.

### **04.**

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „2030 PLEYTEIN“ wird auf der Grundlage eines Monitorings bezüglich Aktualität und Umsetzungsstand überprüft und bedarfsgerecht fortgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis:** mit **14** gegen **0** Stimmen angenommen.

### **Für die Richtigkeit des Auszuges:**

Pleystein, 07. Januar 2020  
Verwaltungsgemeinschaft Pleystein

Gschwindler



## ISEK-Kommune

Stadt Pleystein  
1. Bürgermeister Rainer Rewitzer  
Neuenhammerstraße 1  
92714 Pleystein



## ISEK-Erarbeitung

### |u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Leibnizstraße 15  
04105 Leipzig  
Telefon +49 (0)341 97 50 3 76  
E-Mail [info@um-systems.de](mailto:info@um-systems.de)  
Web [www.um-systems.de](http://www.um-systems.de)

### W. R Ö T H GmbH Landschaftsarchitekten | Stadtplaner

Drahthammerstraße 24A  
92224 Amberg  
Telefon +49 (0) 9621 - 23319  
E-Mail [meyer@roeth-gmbh.de](mailto:meyer@roeth-gmbh.de)  
Web [www.roeth-gmbh.de](http://www.roeth-gmbh.de)

### ARCHITEKTURBÜRO ROESCH

Dorfstraße 9  
92274 Gebenbach  
Telefon +49 (0) 9622 703518  
E-Mail [mail@roesch-asp.de](mailto:mail@roesch-asp.de)  
Web [www.roesch-asp.de](http://www.roesch-asp.de)

Leipzig, 30. Januar 2020

## Förderung

gefördert im Städtebauförderungsprogramm  
„Stadtumbau West“ mit Mitteln des Bundes  
und des Freistaats Bayern, Regierung der  
Oberpfalz, Sachgebiet Städtebau





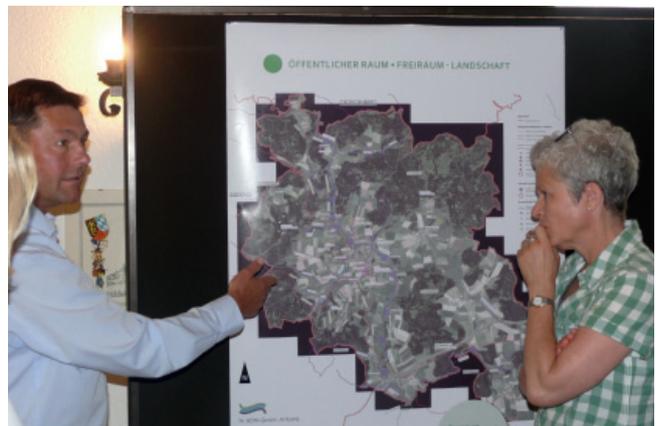
# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Strategische Aussagen der Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>15</b>
	2.1 Teilbereich gewerbliche Wirtschaft .....	16
	2.2 Teilbereich Verkehr .....	16
	2.3 Teilbereich Wasserwirtschaft .....	16
	2.4 Teilbereich Landschaft und Erholung .....	17
<b>3</b>	<b>Historischer Abriss zur Entstehung von Pleystein</b> .....	<b>19</b>
	3.1 Allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleystein .....	19
	3.2 Ältere Pleysteiner Baugeschichte.....	21
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse und Positionsbestimmung</b> .....	<b>23</b>
	4.1 Demografie .....	23
	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016 .....	23
	Bevölkerungsprognose.....	26
	4.2 Siedlungs- und Flächenentwicklung .....	28
	4.3 Wohnungsmarkt.....	28
	Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen und altersgerechtem Wohnraum... ..	29
	Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime .....	29
	Innenentwicklungspotentiale und Schätzung des Wohnbaulandbedarfs .....	31
	Wohnungsl Leerstand .....	32
	4.4 Baustruktur und Denkmalstatus der historischen Innenstadt.....	33
	Zustand und Besatz der Bebauung am Markt .....	35
	Sonderbaustein: Klosteranlage .....	36
	Sonderbaustein: Stadln .....	41
	4.5 Bauzustand und Nutzungsbesatz in der Altstadt .....	42
	Bauzustand .....	44
	Nutzungsbesatz/Leerstand .....	45
	4.6 Öffentlicher Raum – wichtige Straßen, Plätze und Grünanlagen im Hauptort .....	46
	Marktplatz .....	46
	Steingasse mit Stadtbach .....	49
	Pleysteiner Wasserverteilungsanlage („Wasserleiten“) .....	49
	Kreuzberg mit Stadtweiher .....	49
	Ferdinand-Lehner-Allee .....	51
	Parkanlage der Partnerstadt BOR .....	53
	4.7 Sanierungs- und Entwicklungsstand der Ortsteile.....	53
	4.8 Verkehr .....	53

Verkehrssituation in der Altstadt.....	54
Anbindung der Ortsteile.....	54
<b>4.9 Energie.....</b>	<b>54</b>
Stromverbrauch und -produktion.....	55
Wärmeverbrauch.....	55
Energieinfrastruktur.....	55
CO <sub>2</sub> -Emissionen pro Kopf.....	55
<b>4.10 Wirtschaftsstruktur.....</b>	<b>61</b>
<b>4.11 Einzelhandel.....</b>	<b>62</b>
<b>4.12 Landschaft und deren touristische Nutzung.....</b>	<b>63</b>
<b>4.13 Infrastruktur und Entwicklung des Fremdenverkehrs.....</b>	<b>70</b>
<b>4.14 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote.....</b>	<b>78</b>
Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen.....	78
Seniorenangebote und medizinische Versorgung.....	78
Sport-, Kultur- und Vereinsleben.....	79
<b>5 Leitbild und Vision der Stadtentwicklung bis 2030.....</b>	<b>84</b>
<b>6 Maßnahmenstrategie.....</b>	<b>88</b>
<b>ROSENQUARZSTADT: Unsere einzigartige Altstadt und Landschaft ist Heimat und Erlebnisort</b>	
Marktplatz.....	91
Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt.....	94
Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher.....	95
Private Ortskernsanierung.....	100
Revitalisierung leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs	107
Bauplatz PLUS.....	108
WohnZUKUNFT.....	112
Nahwärmelösung im Altstadtbereich unter Anschluss neuer Baugebiete.....	112
<b>BLICK IN DIE ZUKUNFT: Unsere Zukunft ist unsere Offenheit für Veränderung und Aktivität</b>	
Zottbachweg – Glasschleifererweg.....	115
Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastronomielage Marktplatz.....	117
Unternehmensförderung und -ansiedlung.....	118
Mobiler in den Ortsteilen.....	118
Aufbau eines Stadtmarketings.....	121
Pleysteiner Artist in Residence.....	121
Große–Kleine Pleysteiner Runde.....	122
Sommer- und Winterabfahrt Fahrenberg.....	124
Wanderlust.....	125
Fahrrad Willkommen!.....	126

**STARK IM ZUSAMMENHALT: Unsere Stadt ist eine lebendige, fürsorgende Gemeinschaft für Jung und Alt**

Bürgerhaus .....	127
Pleysteiner Bewegungskompass.....	134
Organisation von gemeinsamen Sitzungen der Vereine u. a. bei Terminfindung .....	134
Parkanlage der Partnerstadt BOR mit See .....	135
Mehrgenerationenwohnhaus.....	136
Jugend-Zoigl-Stubn.....	136
<b>7 Zeit- und Kostenplanung der Projektumsetzung.....</b>	<b>138</b>
<b>8 Projekt- und Maßnahmenplan.....</b>	<b>147</b>
<b>9 Der ISEK-Check.....</b>	<b>149</b>
<b>10 Pressestimmen.....</b>	<b>150</b>



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die künftige Entwicklung unserer Stadt ist ein Thema, das uns alle angeht. Wie sieht ganz konkret die Zukunft für unserer Stadt aus, die unmittelbar Lebensumfeld jedes Einzelnen von uns ist?

Das Ihnen vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gibt auf viele dieser Fragen konkrete, greifbare Antworten und entwickelt umsetzbare Visionen für ein zukunftsfähiges, für Veränderung und Aktivität offenes und aufgeschlossenes Pleystein. Es stellt die Richtschnur dar, an der sich künftig Projekte, Aufgaben und Initiativen der Stadt orientieren sollen.

Zahlreiche Vorschläge, Ideen, Konzepte und Projekte wurden während des ISEK-Prozesses zwischen Stadtrat, Verwaltung, Fachleuten und den Bürgerinnen und Bürgern erörtert, abgewogen und in das Gesamtkonzept eingearbeitet. Wirtschaft und Einzelhandel, Tourismus, Vereine, Bildung, Kultur und Jugend spielten ebenso eine bedeutende Rolle wie städtebauliche Gesichtspunkte. Der Entwicklung des historischen Ortskerns zur Visitenkarte der Stadt Pleystein sowie die funktionale Aufwertung und die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Leitprojekte bilden insbesondere die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes sowie altersgerechter Wohnraum.

Pleystein hat sehr gute Perspektiven und kann zuversichtlich in die Zukunft blicken, wenn die Chancen unserer Stadt offensiv genutzt werden. Unsere einzigartige Landschaft ist als Heimat und Erlebnisort eine Besonderheit, die hervorragende Potentiale bietet.

Dies stellt sich aber nicht von selbst ein. Es gibt viel zu tun, um im Wettbewerb der Städte weiter mithalten zu können. In einer mobilen Gesellschaft und vernetzten Welt wird die Wahl des Wohn- und Arbeitsortes immer mehr davon abhängen, wo es sich zeitgerecht und gut leben lässt.

Die Maßnahmenstrategie als Herz von „PLEYSTEIN 2030“ bildet die konkreten Arbeitsaufträge der Stadtentwicklung bis 2030 ab. Mit jedem einzelnen Projekt soll der Standort



Pleystein stabilisiert und fit für die Zukunft gemacht werden. Eine zukunftsfähige Stadt muss für alle Bürgerinnen und Bürger lebenswert und eine gute Heimat sein.

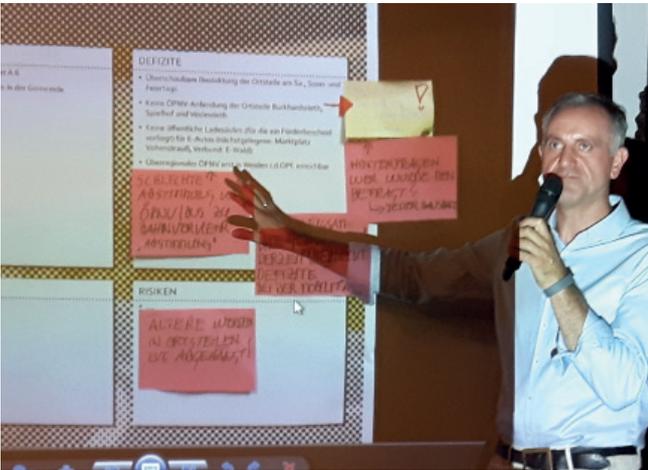
In Pleystein haben sich Schritt für Schritt innovative Unternehmen in Branchen etabliert, die um den ganzen Globus hinweg erfolgreich agieren. Das macht Pleystein als Standort interessant und bietet gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung. Werden darüber hinaus die hervorragenden Potentiale für Mobilität, Freizeit und Lebensqualität konsequent genutzt, brauchen wir den Vergleich mit anderen attraktiven Städten in der Region nicht zu fürchten.

Wichtig ist es, jetzt die richtigen Weichen zu stellen, um gut gerüstet in die Zukunft zu gehen. Im Verlauf des letzten Jahres ist das ISEK „PLEYSTEIN 2030“, mit Bürgerbeteiligung und in enger Zusammenarbeit zwischen den im Stadtrat vertretenen Fraktionen, dem Planerteam um das Büro |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Leipzig, W. Röth Landschaftsarchitekten, Amberg, und dem Architekturbüro Roesch, Gebenbach, entstanden. Dabei konnte auf umfassende Studien und bereits vorhandene Planwerke zurückgegriffen werden.

Am 30. Juli 2019 hat der Stadtrat das vorliegende Konzept beschlossen. Nun gilt es, die einzelnen Konzepte und strategischen Projekte zügig weiter zu verfolgen. Stadtentwicklung ist immer ein fortlaufender Prozess. Die Weiterentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und die Umsetzung seiner Visionen können nur zum Erfolg führen, wenn sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Prozess einbringen.

Ich möchte Sie herzlich einladen, sich an diesem Prozess zu beteiligen – und mit der Lektüre der folgenden Seiten aufzubrechen auf die Reise in die Zukunft unserer Stadt.

Ihr Rainer Rewitzer  
Erster Bürgermeister der Stadt Pleystein



# 1 Einleitung

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) der Stadt Pleystein ist mit einem Business- bzw. Geschäftsplan vergleichbar: Das Unternehmen bestimmt seine aktuelle (Wettbewerbs-)Position, stellt sich hieraus abgeleitete Ziele für die zukünftige Geschäftsentwicklung (z. B. Wachstums-, Qualitäts- und Imageziele) und entwickelt neue, wirtschaftlich tragfähige (!) Produkt- und Geschäftsideen zum Erreichen der Ziele. Im Controlling werden Geschäftsziele und -ergebnisse abgeglichen. Passt beides nicht zusammen, muss nachjustiert werden. Der Erfolg des Unternehmens hängt auch davon ab, mit welcher Konsequenz diese Kette Positionsbestimmung-Zielsetzung-Geschäftsentwicklung-Controlling durchlaufen wird.

Vieles trifft hiervon auf die Stadtentwicklung von Pleystein zu: ein Gemeinwohlunternehmen mit zahlreichen Geschäftsbereichen wie bspw. Bildung, Wohnen, Verkehr. Die Stadt steht im regionalen Standortwettbewerb. Da-

mit sich Menschen und Unternehmen ansiedeln und bleiben, muss bei den heutigen Mobilitätsmöglichkeiten einiges passen. Nicht nur das Job- und Wohnungsangebot spielen hier eine Rolle, sondern auch die Freizeit-, Einkaufs- und Betreuungsmöglichkeiten einer Stadt. Bieten diese Geschäftsbereiche die Angebote, die in Pleystein nachgefragt sind, kommen und bleiben die Leute, gründen Familien und sorgen für eine stabile demografische Entwicklung. Versorgungsengpässe führen dagegen zu Abwanderung und einer Abwärtsspirale, weil dem Gemeinwohlunternehmen Stadt die Kundschaft ausgeht.

Mit der Idee vom ISEK als einem Geschäftsplan ist die Stadt Pleystein bei der Erarbeitung des Konzeptes mit der Bewohnerschaft angetreten. Am Anfang stand die nüchterne Bestandsaufnahme: Wo haben wir Stärken und wo Schwächen? Wo haben wir Chancen, die wir bisher nicht genutzt haben? Wo zeichnen sich Risiken ab, die wir unbedingt im

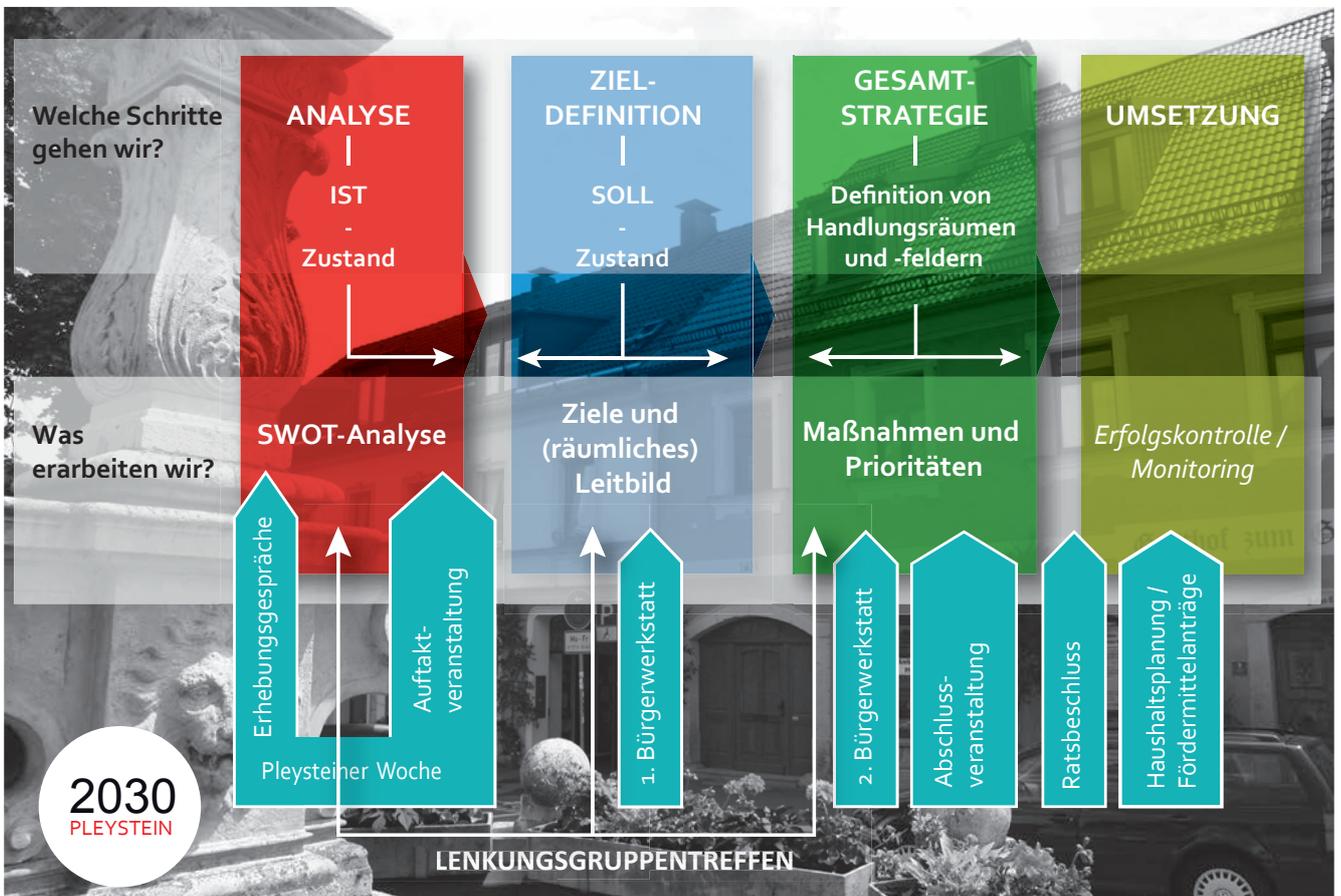


Abb. 1 Einzelschritte und -ergebnisse vom ISEK-Prozess (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Auge behalten müssen? Mit welcher Städtekonkurrenz habe wir es in der Region zu tun?

Es wurde in dieser Phase einiges ausgemacht, was besser sein könnte, aber auch, was Pleystein auszeichnet. Im zweiten Schritt überlegten wir gemeinsam im Rahmen der Auftaktveranstaltung und der 1. Bürgerwerkstatt, wo die „Reise“ von Pleystein bis 2030 hingehen soll. Es stand bspw. die Frage an, ob die Stadt um jeden Preis wachsen will oder es hier Grenzen geben sollte. Schnell war uns bewusst, dass ein Bevölkerungswachstum auch ein Mehr an Versiegelung und Verkehr sowie im Gegenzug ein Weniger an Natur und Ruhe bedeutet. Im Ergebnis entstand ein Leitbild, das die wichtigsten Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt beinhaltet. Die PleysteinerInnen arbeiteten auf der 1. Bürgerwerkstatt an diesen Thementischen:

- Tourismus (Am Tisch Tourismus wurde eine sog. Kleine und Große Pleysteiner Runde abgesteckt, welche für touristische Gäste attraktiver werden soll. Die Kleine Pleysteiner Runde wurde mit einem Roten Faden, die Große Pleysteiner Runde mit einem Blauen Faden abgesteckt.),

- Kloster,
- Marktplatz.

Am 22. Januar 2019 hieß es wieder im Rahmen der 2. Bürgerwerkstatt: Pleysteiner Zukunft gemeinsam gestalten! Nach der sehr intensiven und ergiebigen 1. Bürgerwerkstatt (am 25. September 2018) startet PLEYSTein 2030 nun in die Schlussphase. Es galt, sich auf gemeinsame Ziele und Projekte in unterschiedlichen Aufgabenfeldern der Stadtentwicklung zu verständigen. An drei Runden Tischen diskutieren kleine Gruppen die Entwicklungsziele und -projekte für die Stadt bis 2030 zu diesen Themenkomplexen:

- „Gemeinschaft und Erholung“
  - Heimat und Zusammenleben
  - öffentlicher Raum
  - Kultur und Vereine
  - Freizeitaktivitäten
  - Naherholung
  - Flüsse
- „Stadtsanierung und Wohnen“
  - Sanierungsvorhaben
  - Baulandpotenziale und Nachverdichtung

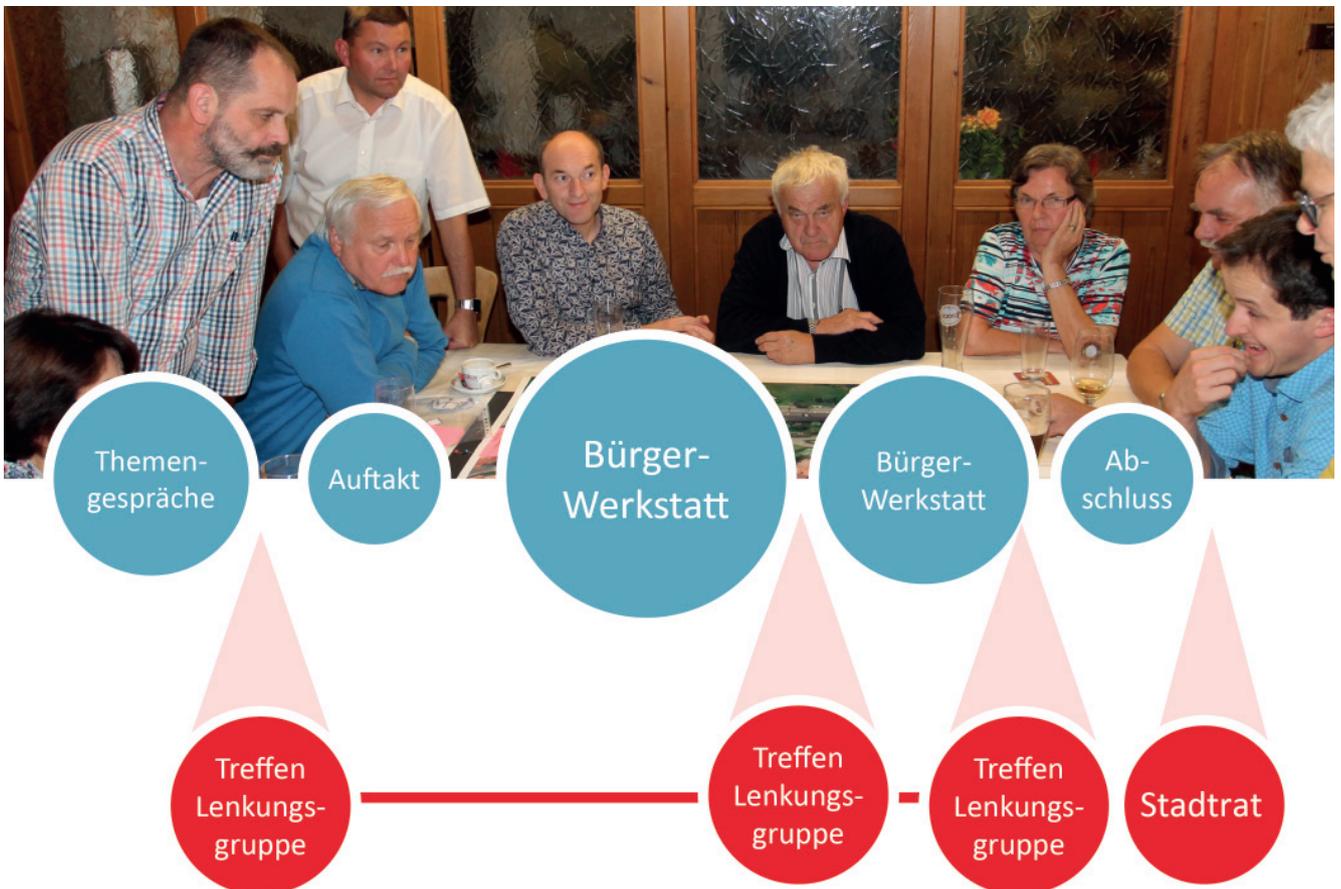


Abb. 2 Beteiligungs- und Beschlusstermine im ISEK-Prozess (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

- innerörtliche Leerstände und Brachflächen
  - Mietwohnungsbauförderung
  - altersgerechtes Wohnen
  - „Wirtschafts- und Infrastruktur“
    - Kinderbetreuung und Bildung
    - Gesundheit und Daseinsvorsorge
    - (öffentlicher) Verkehr
    - technische Infrastruktur
    - Gewerbe(-flächen-)management
    - Einzelhandel
  - touristische Infrastruktur
- Der „Geschäftsplan“ als Gemeinschaftswerk liegt hiermit vor und ist letztlich so viel wert, wie er im tagtäglichen Handeln eingesetzt wird und wie aus seinen guten Ideen realisierte Projekte werden. Diese Gemeinschaftsaufgabe sollte auf viele Schultern verteilt werden. Das Bürger-ISEK soll Bürgerinnen und Bürger dazu anregen, ihre Stadt aktiv mitzugestalten.

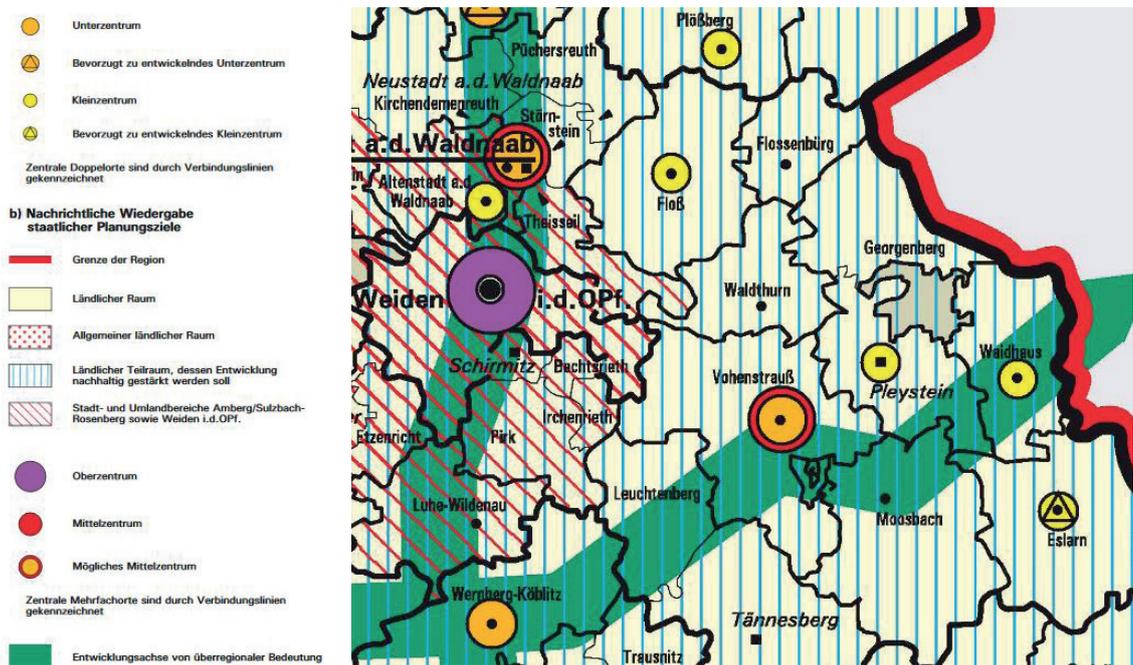


Abb. 3 Zentralörtliche Funktion der Stadt Pleystein (vgl. REP: Zielkarte 1-Raumstruktur)

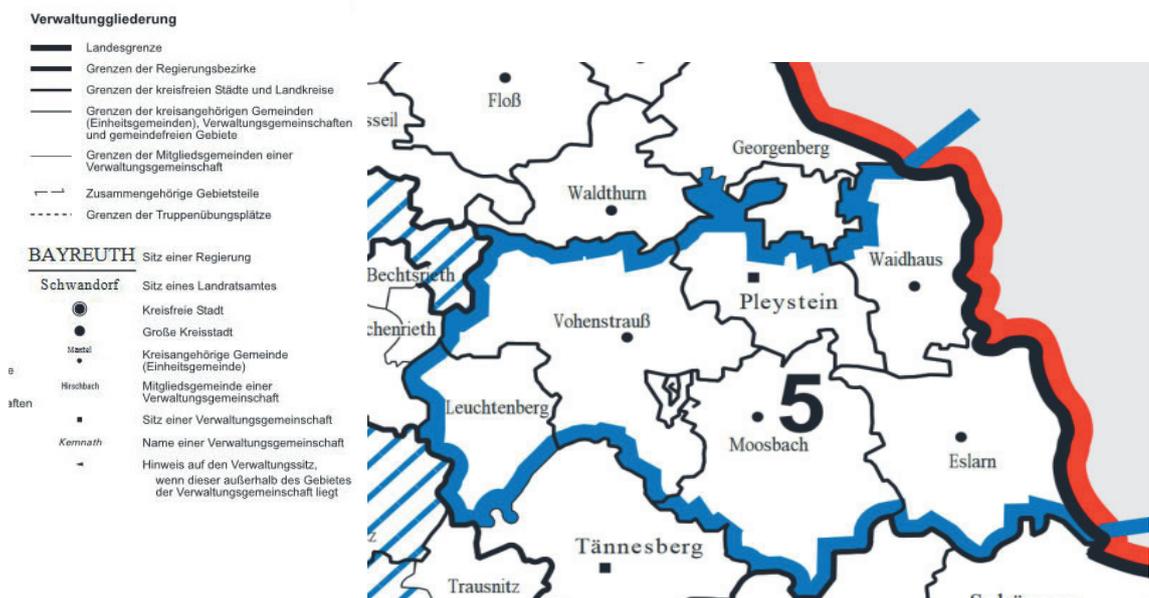


Abb. 4 Kooperationsraum 5 Vohenstrauß–Waidhaus–Bor–Střibro (vgl. REP: Begründungskarte 11)

## 2 Strategische Aussagen der Landes- und Regionalplanung

Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Pleystein in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz und Landkreis Neustadt an der Waldnaab. Herausforderung und Chance zugleich ist die mittelbare Lage von Pleystein an der tschechischen Grenze. Pleystein profitiert in seiner Entwicklung maßgeblich von der sehr guten Anbindung an die A6.

Im Folgenden werden all die strategischen, noch zutreffenden Aussagen zusammengefasst, welche das gültige Landesentwicklungsprogramm (LEP, Landesplanungsebene) vom Freistaat Bayern und der gültige Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (REP, Regionalplanungsebene) zur Stadt Pleystein treffen.

Das Stadtgebiet und Umland von Pleystein werden im LEP aus dem Jahr 2013 (geändert 2018) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt Gebiete, welche eingeschlossen vom ländlichen Raum liegen, dabei allerdings eine überdurchschnittliche Verdichtung vorweisen (vgl. LEP 2013, geändert 2018).

Der LEP formuliert für die „Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen“ folgende Grundsätze: „Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (ebd.: S. 35) und
- sie die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie den Ausbau und den Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs [...] in enger interkommunaler Abstimmung vollziehen (ebd.: S. 35).

Weiterhin ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Pleystein im LEP als Kleinzentrum festgesetzt, welches zum Mittelbereich Weiden i.d.OPf. gehört. Das Kleinzentrum Pleystein hat lt. REP die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des

Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten. Um eine Bündelungswirkung bei der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Versorgung auch im Hinblick auf eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Aufgabe des Kleinzentrum von einem Siedlungs- und Versorgungskern wahrgenommen wird und so die Versorgungseinrichtungen an jeweils einem Ort konzentriert zur Verfügung stehen. In solchen Kleinzentren soll maßgeblich die Einzelhandelsfunktion gestärkt werden.

Das Stadtgebiet wird weiterhin lt. LEP von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung gekreuzt, welche entlang der Bundesautobahn A6 verläuft. Im REP sind die Gemeinden Pleystein, Vohenstrauß, Waidhaus, Eslarn, Leuchtenberg und Moosbach sowie die tschechischen Nachbargemeinden an der A6 als Kooperationsraum Vohenstrauß–Waidhaus–Bor–Stříbro ausgewiesen. Als dessen Schwerpunktfunktionen und -aufgaben des Kooperationsraums werden das Siedlungswesen (Gewerbe), Ökologie und der Tourismus benannt (Ziel 4.2 REP Teil A

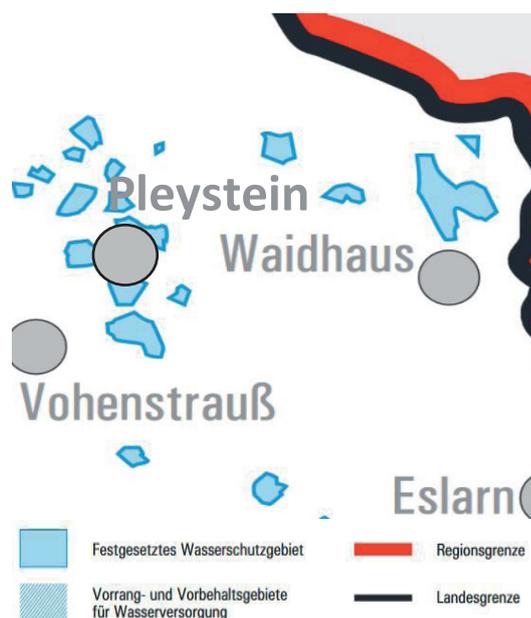


Abb. 5 Wasserschutzgebiete (REP, Begründungskarte 12: Wasserversorgung, zuletzt zugegriffen: 08.2018)

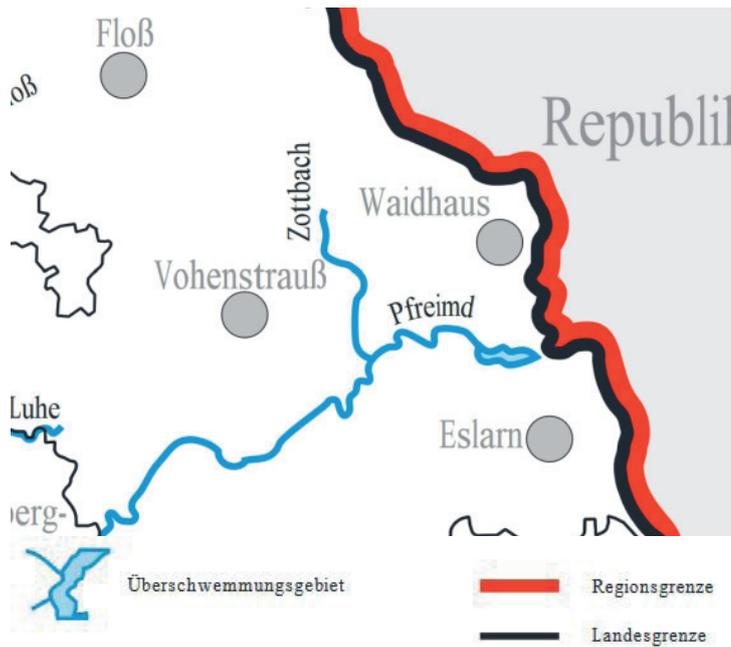


Abb. 6 Überschwemmungsgebiete (REP, Begründungskarte 10)

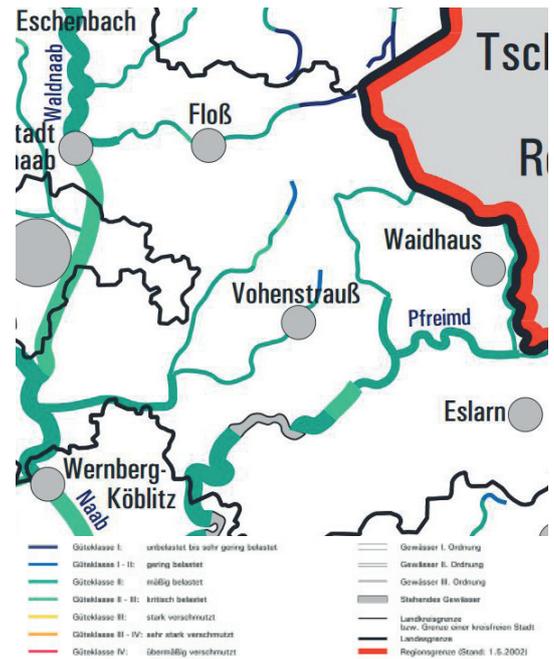


Abb. 7 Fließgewässergüte 2002 (REP: Begründungskarte 9)

II). Pleystein beinhaltet den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.

## 2.1 Teilbereich gewerbliche Wirtschaft

Der Regionalplan sagt für den Pleystein umfassenden Landkreis Neustadt an der Waldnaab aus, dass insbesondere dessen Intra-logistik und E-Business gestärkt sowie die Vernetzung nach Tschechien verbessert werden müsse. Um die Kunden aus dem Nachbarland im Bereich Handel und Tourismus anziehen zu können, sollen vor allem die Angebotsstrukturen angepasst werden.

## 2.2 Teilbereich Verkehr

Die Stadt Pleystein wird, wie o. g., von der Autobahn A6 durchkreuzt, welche zum einen die Anbindung an die Tschechische Republik gewährleistet und zum anderen den Verkehr in die westlicheren Gebiete Deutschlands bis hin nach Frankreich lenkt. Damit hat diese Verkehrsachse ebenfalls für den Transitverkehr eine hohe Bedeutung. Der REP beabsichtigt mithilfe des Netzes der zentralen Orte

und der Entwicklungsachsen, zu der das Umfeld der Autobahn gezählt wird, die Nachteile der peripheren Lage innerhalb Bayerns und Deutschlands auszugleichen (Ziel 1 REP Teil B IX).

Zur Verbesserung der Anbindung an tschechische Gemeinden soll die Erweiterung des Busangebotes das Fehlen eines schienengebundenen Anschlusses ausgleichen, wofür die Nachbargemeinde Waidhaus eine zentrale Anlaufstelle wäre (Ziel 2.1.4 REP Teil B IX). Sowohl Autobahn und die Entwicklungsachse tangieren Pleystein nur im siedlungsfreien Gebiet. Die Einbindung der Stadt muss demnach verstärkt erfolgen. Dazu gibt es im REP allerdings keine konkreten Pläne. Ebenso verläuft die Bundesstraße 14 im Einklang dieser Achse. Diese besitzt eine wichtige Funktion in der Ost-West-Verbindung.

## 2.3 Teilbereich Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftlich hat Pleystein keine besondere Funktion für die geplante Sicherung im Regionalplan. Es wurden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in der Stadt festgelegt. Laut der Begründung

dungskarte für die Wasserversorgung sind aber bereits mehrere Wasserschutzgebiete im Stadtgebiet oder in unmittelbarer Nähe in den Gebieten Vohenstrauß und Waidhaus zu finden. Insbesondere im Grenzbereich zwischen Pleystein und Vohenstrauß gibt es eine hohe Anzahl kleinerer Schutzgebiete und demnach eine hohe Relevanz für die Wasserversorgung im Kreis Neustadt an der Waldnaab.

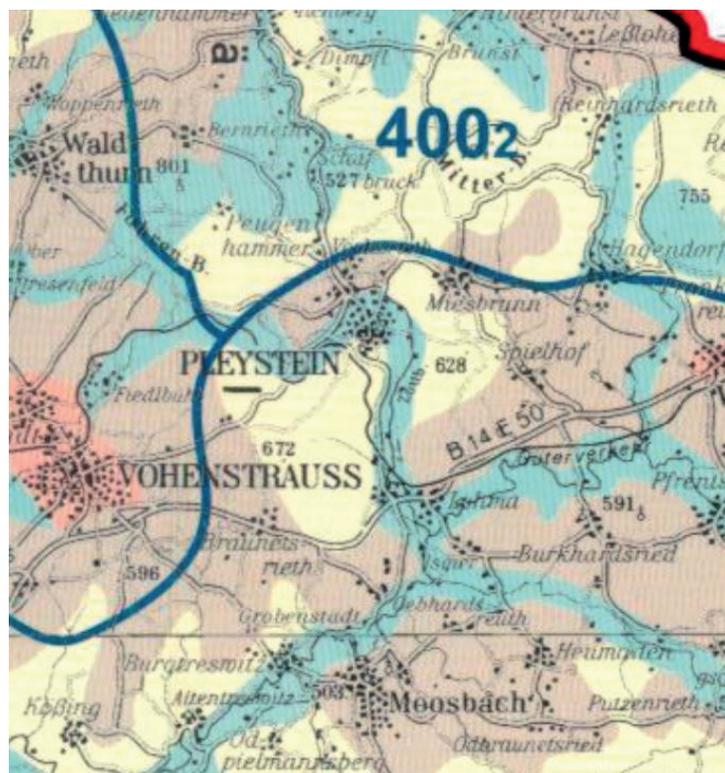
Bezüglich des Hochwasserschutzes zählt der Zottbach, welcher das Stadtgebiet von Nord nach Süd durchzieht, um anschließend in die Pfreimd zu münden, als potenzieller Zubringer des Überschwemmungsbereiches an der Naab. Laut REP soll bereits der Wasserrückhalt an den Gewässern der zweiten und dritten Ordnung beachtet werden und durch die Erhaltung von Freiflächen und naturnahen Wasserstrukturen Hochwasserspitzen abdämpfen (Ziel 6.1 REP Teil B XI). Der Zottbach hat in Pleystein die Stellung eines Gewässers dritter, im nördlichen Bereich und im südlichen Part eine zweiter Ordnung. Der Einordnung der Gewässergüte nach besitzt der Zottbach wie die meisten Gewässer der Region eine mäßige Belastung.

## 2.4 Teilbereich Landschaft und Erholung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sollen „Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (7.1.1 G). Dabei sollen „Lebensräume wildlebender Arten gesichert und entwickelt werden“ (7.1.6 G) und „ein zusammenhängendes Netz von Biotopen geschaffen werden“ (7.1.6 Z). Da das Planungsgebiet im Wesentlichen von seiner abwechslungsreichen und in großen Teilen naturnahen Landschaft geprägt ist, sind diese übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP für die vorliegende Planung von wesentlicher Bedeutung (s. auch Ziele REP).

Das Stadtgebiet Pleystein hat nach Meynen-Schmidhüsen im Norden Anteile an den Naturräumen „Hinterer Oberpfälzer Wald“ (400), an den sich südlich der „Vordere Oberpfälzer Wald“ (401) anschließt.

Die Naturräume entsprechen in ihrer Abgrenzung in etwa den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten des Regionalplanes 6 Nr.14 „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und Nr.15 „Hinterer Oberpfälzer Wald“. Dabei überwiegt



### Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

- I Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne Nutzung, naturnahe Nutzung)
- II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)
- III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)
- IV Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung

### Naturräumliche Gliederung

- Grenze der naturräumlichen Haupteinheit
- Grenze der naturräumlichen Einheit
- 0701** Nummer zur Kennzeichnung der naturräumlichen Einheit

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>070 Oberpfälzisches Bruchschollenland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0700 Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland</li> <li>0701 Schwaradorfer und Nittensauer Bucht</li> <li>0702 Schwaradorfer Höhenzug</li> <li>0703 Amberg-Bodenwöhrer Kreidebucht</li> <li>0704 Pannadung Schmidgäslener Halbgraben</li> <li>0705 Hirschauer Bergländer</li> <li>0706 Grafenwöhrer Hügelland</li> <li>0707 Nordöstliche Oberpfälzer Senke</li> </ul> <p><b>080 Nördliche Frankenalb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0805 Pegnitz - Alb</li> </ul> <p><b>081 Mittlere Frankenalb (Oberpfälzer Alb)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0811 Kuppenalb</li> <li>0812 Östliche Flächenalb</li> </ul> <p><b>394 Hohes Fichtelgebirge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3940 Steinwald</li> <li>3941 Pilgramsreuther Sattel</li> <li>3942 Südliche Fichtelgebirgsabdachung</li> </ul> | <p><b>396 Naab-Wondreb-Senke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3960 Südwestliche Senke</li> <li>3961 Zentrale Senke</li> <li>3962 Nordöstliche Senke</li> </ul> <p><b>400 Hinterer Oberpfälzer Wald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4001 Mittlerer Hinterer Oberpfälzer Wald</li> <li>4002 Flossenbürger Berge</li> <li>4003 Egerländer Grenzberge</li> </ul> <p><b>401 Vorderer Oberpfälzer Wald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4013 Oberviechtach-Neunburger Schwarzschöbberland</li> <li>4014 Einzuggebiet der Pfreimd</li> <li>4015 Naabberge und Naabtal</li> <li>4016 Nordwestlicher Oberpfälzer Wald</li> </ul> <p><b>406 Frankensteiner Vorwald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4067 Hauzendorfer Waldgebiet</li> <li>4068 Jugendbergbereich mit Regendurchbruch</li> </ul> |
|---|--|
- Landesgrenze
  - Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
  - Grenze der Region

Abb. 8 Ökologisch-funktionelle Raumgliederung Pleysteins (REP, Begründungskarte 1, 2018)



Abb. 9 Blick auf die agrarisch geprägte Landschaft um den Ortsteil Spielhof (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

im Norden bedingt durch die bewegtere Topografie die forstwirtschaftliche Nutzung, während der südliche Teil auch ausgedehnte landwirtschaftliche Bereiche einschließt. Die ökologisch funktionelle Raumgliederung lt. REP unterscheidet weiterhin Bereiche „ohne Nutzung“ beziehungsweise mit einer naturnahen Nutzung bis hin zu intensiv agrarisch-forstlich genutzten Arealen.

Die Gesamtfläche der Stadt liegt im Schutzgebiet des Naturparkes „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ (NP 00010) mit dem Landschaftsschutzgebiet als innerer Schutzzone. Von dieser Schutzzone sind lediglich die Siedlungsgebiete Pleystein, Miesbrunn und Spielhof, der Bereich um Lohma sowie die östlichen Abbaugelände (außerhalb Stadtgebiet Pleystein) mit Umgriff ausgenommen.

Des Weiteren liegt die Gesamtfläche der Stadt Pleystein im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Gem. REP soll „im Oberpfälzer Wald [...] durch die Bewahrung und Schaffung von Ausgleichsflächen und die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern auf eine ökologische Stabilisierung und eine stärkere Gliederung der Landschaft hingewirkt werden“ (Ziel 1.4 REP Teil B I). Wei-

terhin sollen Maßnahmen des Naturschutzes auf tschechisches Gebiet ausgeweitet werden. Dafür wird die Bildung von grenzüberschreitenden Naturparks angestrebt (Ziel 5.2 REP Teil B I). Das Gebiet des Oberpfälzer Waldes auf deutscher und des Böhmisches Waldes auf tschechischer Seite zeichnet sich besonders durch seinen größtenteils ungestörten natürlichen Zustand aus und gilt daher als schützenswertes Gut. Das begründet sich laut REP aus fehlender bzw. extensiver Nutzung (Ziel 1.5 REP Teil B I).

Insgesamt kommt „den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ im gesamten Planungsgebiet „ein besonderes Gewicht zu“, das bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Insbesondere Konzepte für bauliche Maßnahmen oder sonstige Nutzungen in der Landschaft, bspw. für Naherholung und Tourismus, sind im Einklang mit den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Die Eigenart und Vielfalt der Landschaft um Pleystein bietet daneben auch ein wertvolles wirtschaftliches Potenzial durch die Attraktivität für den sanften Tourismus.

### 3 Historischer Abriss zur Entstehung von Pleystein

Nachfolgend wird zunächst die allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleystein erläutert. Daran schließt sich die Vertiefung der baugeschichtlichen Entwicklung der Stadt an.

#### 3.1 Allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleystein

Die Geschichte des Menschen in Pleystein geht bereits auf die Jungsteinzeit (etwa 10.000 Jahre v. Chr.) zurück. Steinzeitliche Funde belegen die Erschließung der Landschaft durch den Menschen zu dieser Zeit.

Die erste Besiedlung Pleysteins war die Burg der Herren von Pleystein, die königliche Dienstleute verwalteten. Die Burg wurde erstmals 1212 urkundlich genannt. Erbaut wurde sie auf einem strategisch wichtigen, hoch aufragenden Rosenquarzfelsen, der weithin sichtbar in weiß-rosa Farben leuchtete und dem späteren Ort den Namen „Stadt zum Pleyenstein“ verlieh. Das althochdeutsche „pleyen“ bedeutet „leuchten, glänzen“.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortsnamens Pleystein erfolgte im Jahr 1242, jedoch stand zu dieser Zeit bereits die Burg auf dem Quarzfelsen inmitten der Siedlung. Der Ort ging 1250 an die Landgrafen von Leuch-

tenberg über, welche sowohl die Befestigung der Altstadt als auch die Anlage der Neustadt umsetzten. In ihrem Einflusszeitraum bekam die Ortschaft 1331 die Nürnberger Stadtrechte von Kaiser Ludwig verliehen. Außerdem wurden Pleystein ein Marktrecht sowie ein Geleitrecht auf der Handelsstraße zwischen Prag und Nürnberg verliehen. 1367 verlieh Kaiser Karl IV. Pleystein das Münzrecht. Dieser wirtschaftliche Aufschwung gab ab ca. 1391 den Anstoß für eine erste Stadterweiterung: die Neustadt. 1395 wurde die Pfarrei durch den Bischof Johann von Regensburg gegründet, dessen Stifter Landgraf Johann von Leuchtenberg war. Im Folgejahr wurde die Pfarrkirche St. Sigismund ergänzt.

Von alters her führte die „Goldene Straße“ von Nürnberg nach Prag durch die Stadt Pleystein. In friedlichen Zeiten war dies von großem wirtschaftlichem Vorteil, in Kriegzeiten waren allerdings feindliche Truppen schnell zur Stelle mit Kontributionen, Brand und Plünderungen. Dementsprechend war die Stadt Pleystein im Mittelalter häufigen Angriffen ausgesetzt. Bspw. wurde Pleystein 1400 von pfälzischen Truppen erobert. Durch die Hussitenkriege in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts kam es zu starken Zerstörungen in der Stadt. Der Einfall kroatischer Truppen 1634 unter dem Oberst Marco Corpes endete noch verheerender für Pleystein, da die Hälfte der Gebäudesubstanz, darunter



Abb. 10 Pleystein nach Merian im Jahr 1664

1242	Erste urkundliche Erwähnung, Besitzer sind die Herren von Pleystein ein Zweig derer von Waldau und Waldthurn, aus Hostau/Böhmen stammend
1250	Übergang an die Landgrafen von Leuchtenberg, Befestigung der Altstadt (NO) und Anlage der Neustadt (SW)
1248	Landgraf Friedrich II. überlässt seinem Onkel, Burggraf von Nürnberg, die Burg Pleystein
1331	Auf die Fürsprache der Leuchtenberger erhält Pleystein von Kaiser Ludwig: a) die Nürnberger Stadtrechte, b) Geleitrecht auf der Handelsstraße Nürnberg-Prag und c) Marktrecht für Wochenmärkte
1367	Verleihung des Münzrechtes durch Kaiser Karl IV.
1395	Gründung der Pfarrei durch Bischof Johann von Regensburg, Stifter war Landgraf Johann von Leuchtenberg
1396	Bau der Pfarrkirche St. Sigismund (der Türsturz vom Eingang ist noch erhalten)
1400	Einnahme der Stadt durch pfälzische Truppen
1418	Verkauf der Herrschaft Pleystein an den pfälzischen Kurfürsten Johann
ab 1418	Hohe Gerichtsbarkeit, Richtstätte auf dem Galgenberg
um 1500	Beginn des Verfalls der Burg auf dem Schlossberg, die kurfürstlichen Pfleger bewohnen das Burggut
1516	Gründung des Schützenvereins (ältester noch aktiver Verein in der Stadt)
1556	Änderung des Stadtwappens auf Verordnung des Pfalzgrafen Otto Heinrich
um 1600	Über 1000 Einwohner in der Stadt Pleystein
1634	Kroateneinfall mit 300 Reitern. Oberst Marco Corpes lässt die Stadt anzünden, die Hälfte Pleysteins fällt den Flammen zum Opfer, Auch das Pfarrhaus und das Rathaus werden zerstört, Ausbruch der Pest
1814	Bau der Kreuzbergkirche auf dem Schlossberg (von da ab Umbenennung zu Kreuzberg), Beginn der Wallfahrt zum Heiligen Kreuz
1842	Brand im Stadtgebiet, 8 Häuser werden vernichtet (Eröffnung des Instituts der Armen Schulschwestern in Anwesenheit von Schwester M. Theresia Gerhardinger), die Schwestern übernehmen die Mädchenschule
1848	Das Rathaus, das Brauhaus und 55 Wohnhäuser fallen einem erneuten Brand zum Opfer
1899	Ein Feuer vernichtet 11 Wohngebäude
1900	Eröffnung der Bahnstrecke Vohenstrauß–Waidhaus
1901	Großbrand am 10. Juli 1901, 72 Häuser und 78 Nebengebäude sowie beide Kirchen und der Pfarrhof werden zerstört
1902–1905	Neubau der Pfarrkirche mit Pfarrhof sowie der Kreuzbergkirche mit Kloster nach Planung der Architekten Koch & Hauberrisser, Regensburg
1903	Übergabe des Klosters auf dem Kreuzberg an den Orden der Augustiner OSA
1905	Konsekration der Pfarrkirche durch den Weihbischof Sigismund Felix, Freiherr von Ow-Felldorf
1908	Konsekration der Kreuzbergkirche durch Bischof Antonius von Henle
1954	Einweihung der neuen Volksschule
1965	Die Augustiner verlassen Pleystein, Die Kongregation der Oblaten des Heiligen Franz von Sales (OSFS) übernimmt das Kreuzbergkloster
1973	Letzte Fahrt des Personenzugs Weiden-Eslarn, mit der Dampflokomotive
1974	Eröffnung Freizeitzentrum mit Freibadeanlage
1993	Einstellung auch des Güterverkehrs auf dieser Strecke
1981	650 Jahre Stadterhebung Pleystein
1995	600 Jahre Pfarrei Pleystein
1997	Eröffnung Bockradweg
2006	675 Jahre Stadterhebung Pleystein

Abb. 11 Tabellarische Übersicht der Geschichte der Stadt Pleystein (Stadtmuseum Pleystein)

auch das Rathaus und das Pfarrhaus, im Feuer zerstört wurde. Im selben Jahr brach die Pest aus und sorgte für einen weiteren Einschnitt in der Stadtgeschichte.

Auch das 19. Jahrhundert sowie der Beginn des 20. Jahrhunderts waren in Pleystein durch mehrere Großbrände gekennzeichnet, denen eine Vielzahl der Pleysteiner Gebäude zum Opfer fielen. Der heftigste davon ereignete sich 1901, welcher neben Wohnhäusern und Nebengebäuden auch die beiden Kirchen vernichtete. Die Kreuzbergkirche wurde auf dem Schlossberg erst im Jahr 1814 errichtet. Zwischen 1902 und 1905 wurden die Pfarrkirche inklusive des Pfarrhofs sowie die Kreuzbergkirche mit Kloster neu errichtet. Die neugotische Stadtpfarrkirche wurde 1905 geweiht, während die im neubarocken Stil errichtete Kreuzbergkirche 1908 eröffnet wurde.

Das Kloster ging 1903 an den Augustinerorden über, bevor die Kongregation der Oblaten des Heiligen Franz von Sales das Kreuzbergkloster 1965 übernahm. Der Kreuzberg, auf dem sowohl Kloster als auch Kreuzbergkirche zu finden sind, erhielt seine Form zur Zeit des Quarzabbaus zwischen 1851 und 1920. Das Verbot des weiteren Abbaus wurde zur Erhaltung des Wahrzeichens der Stadt beschlossen, dessen Name sich auf das altdeutsche „pleyen“, also „leuchten“ oder „glänzen“, des Berges bezieht. Noch heute ist Pleystein als Rosenquarzstadt bekannt. Im Zusammenhang mit den Bränden des 19. Jahrhunderts entstand das Institut der Armen Schwestern. Diese übernahmen den Betrieb der Mädchenschule.

Seit 1900 existierte die Bahnstrecke von Vohenstrauß nach Waidhaus über Pleystein. Der Personenverkehr wurde 1973 eingestellt und der Güterverkehr bestand bis 1993.

Am 1. Januar 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform in Bayern die bis dahin selbstständigen Gemeinden Lohma und Miesbrunn sowie Teile der aufgelösten Gemeinde Bernrieth eingegliedert. Am 1. Juli 1972 folgten Teile der ehemaligen Stadt Burkhardtsrieth.

Zu den wichtigen Einrichtungen der Stadt zählen die 1954 gebaute neue Volksschule und das 1974 in Betrieb genommene Freizeitzentrum mit Freibad.

## 3.2 Ältere Pleysteiner Baugeschichte

Wie bereits ausgeführt, gab den Gründungsimpuls für Pleystein die Anlage der Burg der Herren von Pleystein. Die Gebäude der ursprünglichen Stadtanlage lagerten sich danach nach Osten um den Rosenquarzfelsen an. Burg und Siedlung wurden durch Graben und Mauer gesichert.

Ein entscheidender Entwicklungsschub ging a) von der Verleihung der Nürnberger Stadtrechte aus, die Kaiser Ludwig der Bayer 1331 Pleystein verlieh (hiermit erhielt Pleystein weitgehende Selbstverwaltungsaufgaben und Verfassungseinrichtungen); b) vom Übertragen (s. o.) der Verwaltung der Herrschaft Pleystein an die beiden Söhne von Landgraf Johann sowie c) vom Freiheitsbrief aus dem Jahr 1391 aus. Mit neuen Rechten ausgestattet, prosperierte die Stadt und erweiterte sich.

Im Zuge dieser Stadterweiterung westlich des Felsstocks wurde in Hochlage auf dem Bergrücken ein Stadtweiher angelegt, der die Wallgräben mit Wasser speiste. Das Haupttor der Stadtbefestigung führte nach Osten (heute Bartlmühlweg), das nördliche Tor lag etwa im Bereich der Weberstraße und das südliche Tor stand etwa beim Gebäude Altstadt 10. Bis Ende des 14. Jhs. wurde die Stadterweiterung nach Westen abgeschlossen. Dabei entstanden zwei neue Stadtzugänge, das Ziegeltor im Norden, (Neuenhammerstraße 15) und das Neutor im Westen (zwischen Marktplatz 25 und Pfarrplatz 2).

Im Süden entstand das Burggut mit der Aufgabe, die Verteidigung von Burg und Stadt zu organisieren. Später wurde das Burggut Amtssitz der Pfleger der Herrschaft Pleystein. Der Straßename Burggut weist heute auf die frühere Nutzung dieses Bereichs hin. Trotz mehrerer Stadtbrände hat sich ein bemerkenswerter Baubestand erhalten. Einige Gebäude sind als Baudenkmal eingetragen. Die Wehranlagen verfielen Anfang des 18. Jhs.

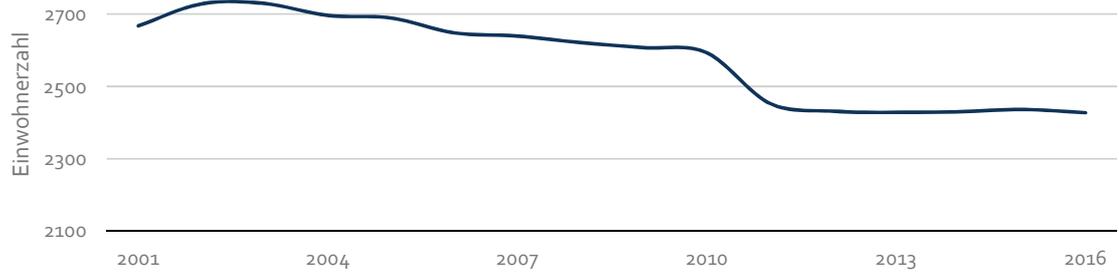


Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung von Pleystein (2001–2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

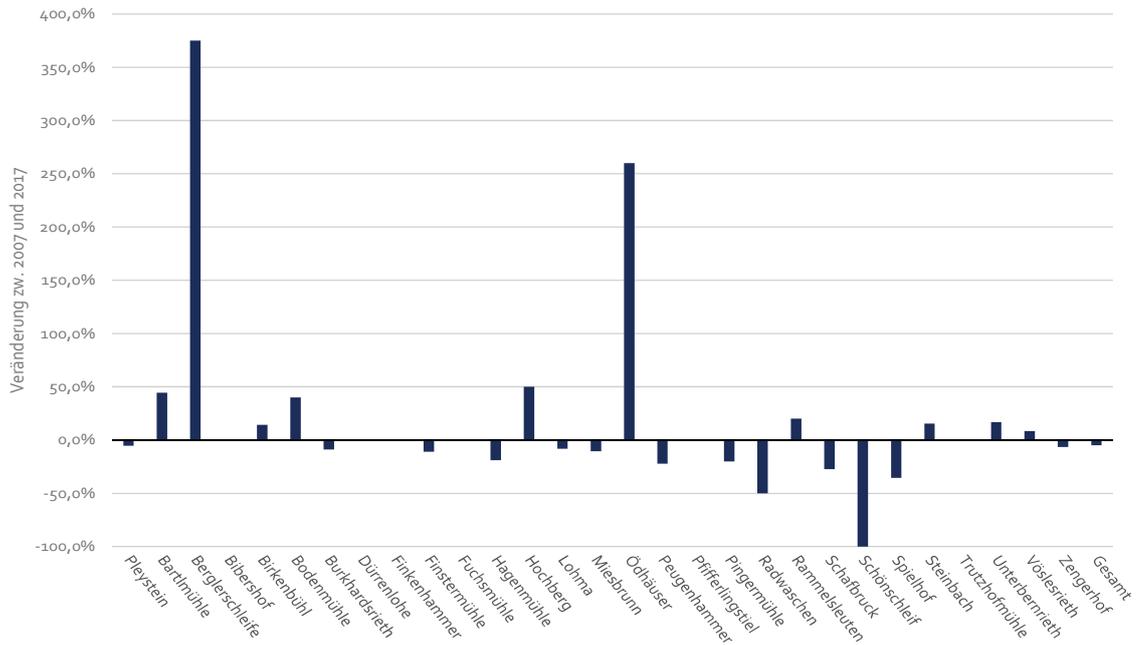


Abb. 13 Relative Einwohnerentwicklung der Ortsteile von Pleystein zwischen 2007 und 2017 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Einwohnerstatistik Pleystein, 2018)

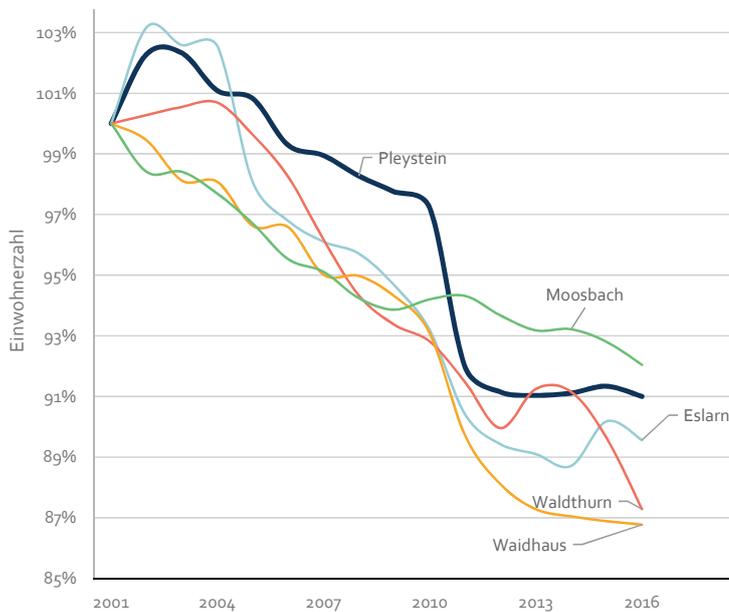


Abb. 14 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

## 4 Bestandsanalyse und Positionsbestimmung

Den Ausgangspunkt für eine fundierte Ziel- und Maßnahmendiskussion lieferte die Positionsbestimmung der Stadt Pleystein. Diese Status-quo-Analyse wurde in einzelnen Themenfeldern durchgeführt. Die TeilnehmerInnen an der ISEK-Auftaktveranstaltung und den ISEK-Bürgerwerkstätten bewerteten die vom Büro |u|m|s| STADTSTRATEGIEN aufbereiteten statistischen Daten anhand einer Stärken-Schwächen-Tabelle. Diese Themenbereiche werden nachfolgend im Einzelnen besprochen:

- Demografie
- Wohnen und Flächenentwicklung
  - Haushaltszahl, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsstruktur
  - Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen
  - Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime
  - Brach- und Nachverdichtungsflächen
- Baustruktur und öffentlicher Raum
- Verkehr
  - verkehrliche Anbindung der Ortsteile
  - verkehrliche Zwangspunkte
- Wirtschaft
  - Wirtschaftsstruktur, Pendlerbeziehungen
  - Einzelhandel
- Tourismus und Landschaft
- Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote
  - Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Spielplätze
  - Seniorenangebote und medizinische Versorgung
- Sport-, Kultur- und Vereinsleben

### 4.1 Demografie

Die Bevölkerung Pleysteins erlebte nach dem Zweiten Weltkrieg den ersten deutlichen Zuwachs gegenüber dem relativ konstanten Bevölkerungsstand seit 1600. Die Bevölkerung stieg hier auf 1.000 Einwohner an. Grund da-

für war die Vielzahl an Flüchtlingen. Durch die Gebietsreform von 1972 wuchs Pleystein weiter. Die bis dahin selbstständigen Gemeinden Lohma und Miesbrunn sowie Teile der aufgelösten Gemeinden Bernrieth und Burkhardsrieth wurden eine Stadt. Mittlerweile ist Pleystein Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und ausgewiesenes Kleinzentrum seit 1978 bzw. 1979.

#### Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die Stadt Pleystein wies am Stichtag des 21.12.2016 einen Bevölkerungsstand von 2.427 Einwohnern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik vom 23.04.2018 – auf Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.2011) auf. Während die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2016 konstant blieb, nahm die Bevölkerung im Vorfeld ab. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat mit Bescheid vom 21. Oktober 2013 die amtliche Einwohnerzahl für die Stadt Pleystein auf der Basis des Zensus 2011 zum Stichtag 09. Mai 2011 mit 2.472 Personen festgestellt. Dadurch kam es zu einem der stärksten Bevölkerungsrückgänge in Pleystein in der jüngeren Vergangenheit.

Die Ortsteile (OT) von Pleystein unterscheiden sich in ihrer demografischen Situation z. T. erheblich. Während die Einwohnerzahl im OT Berglerschleife (2017: 19 EW) mit 374 % und im OT Ödhäuser (2017: 18 EW) mit 260 % überproportional zunahm, kam es dagegen im OT Schönschleif (die alte Glasschleiferei) mit 100 % zumindest prozentual zu einem signifikanten Einwohnerverlust, da hier seit 2011 kein Bewohner mehr lebt. Ebenfalls erheblich sind die Einwohnerverluste mit ca. 50 % im OT Radwaschen (2017, 2 EW) und mit ca. 35 % im OT Spielhof (2017, 40 EW). Der mit Abstand einwohnerstärkste (1.641 EW) Hauptort Pleystein wies mit ca. minus 5 % in der Zeit zwischen 2007 und 2017 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung auf. (Zensus)

In den Nachbargemeinden Eslarn, Waidhaus, Waldthurn und Moosbach, welche als Vergleichsgemeinden herangezogen wurden,

zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung. Bei allen Kommunen ist ein seit der Jahrtausendwende gesunkener Bevölkerungsstand zu verzeichnen, wobei sich in Pleystein in den letzten Jahren im Vergleich die Bevölkerungszahlen stabilisiert haben.

Für die Erklärung der Bevölkerungsentwicklung

wird zunächst das Wanderungsverhalten betrachtet. Pleystein weist (mit leichten Schwankungen) seit 2004 eine stetige Zunahme der Zuzugszahlen auf, wobei die Zahl der Fortzüge relativ konstant blieb. Im Vergleich der Wanderungsbewegungen mit anderen Gemeinden der Region ist festzustellen, dass die Entwicklungen sehr synchron verlaufen. Lediglich Eslarn stellt mit starken Ausrei-

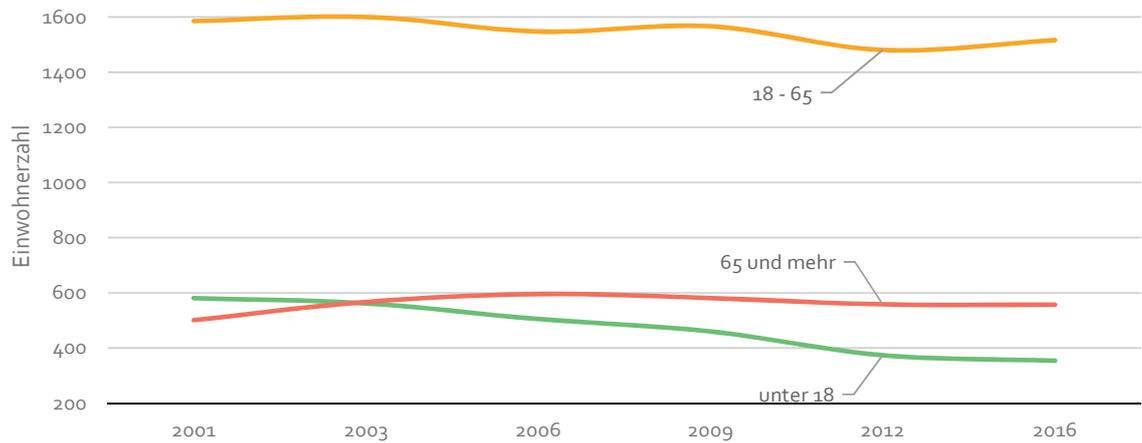


Abb. 16 Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

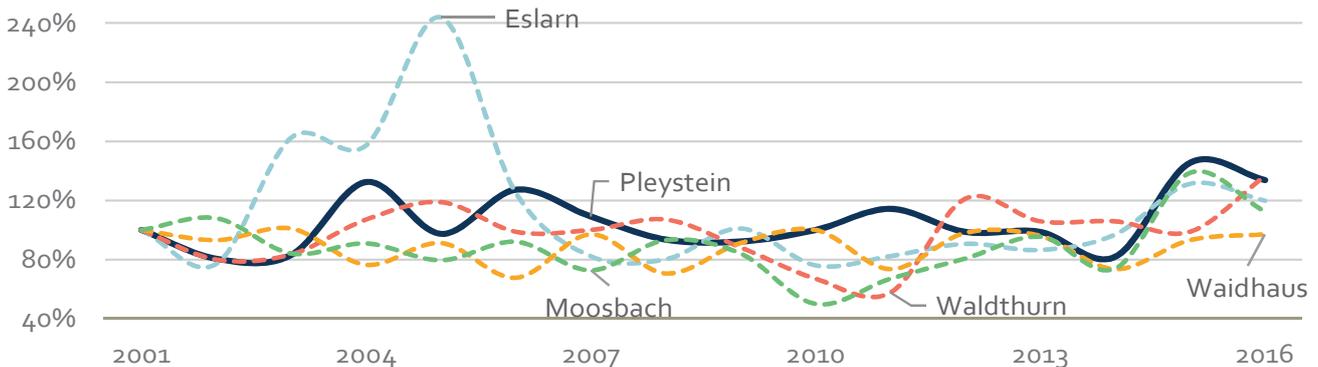
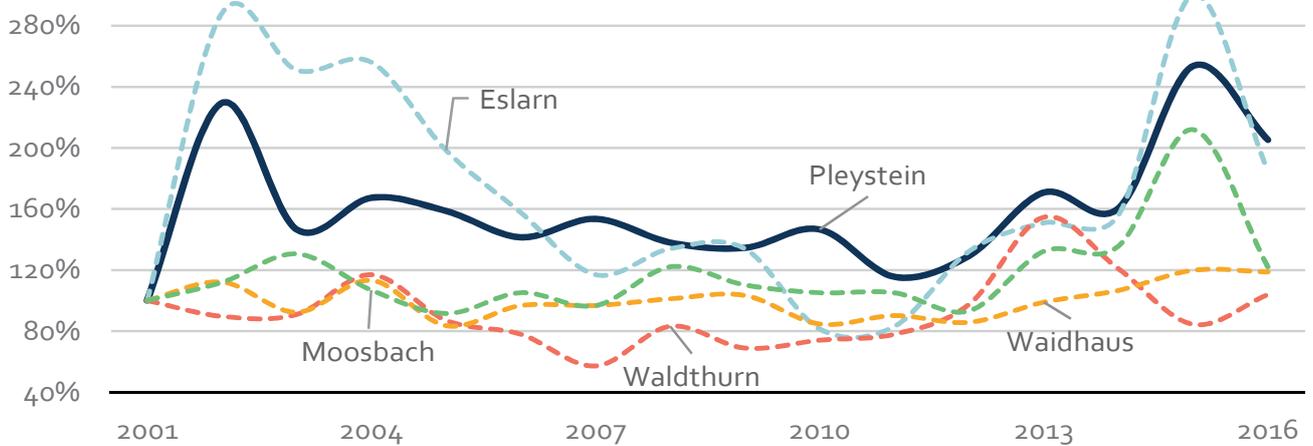


Abb. 15 relative Entwicklung (ab 2001) Zuzüge (oben) und Fortzüge (unten) im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

ßern eine Ausnahme dar. Die durchschnittliche Zunahme der Zuwanderung in Pleystein im Bezug zu 2001 fiel höher aus als in Moosbach, Waldthurn und Waidhaus.

Den Wanderungsbewegungen wird nun die natürliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Der deutliche Überschuss der Rate von Gestorbenen gegenüber der Zahl Lebendgeborener lässt eine Überalterungstendenz der Stadt vermuten. Das Durchschnittsalter, welches sich von 40,4 Jahre auf 46 Jahre zwischen 2001 und 2016 erhöht hat, bestätigt diese Vermutung wie auch der Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur.

Es ist zu erkennen, dass sich der Anteil der 65-Jährigen und Älteren von 2001 bis 2016 um 11 % leicht erhöht hat. Der Anteil der unter 18-Jährigen hat in Gegenüberstellung dazu mit 39 % deutlich stärker abgenommen. Damit lässt sich, ebenso wie in der gesamten Bundesrepublik Deutschland, eine reziproke Entwicklung des Anteils jüngerer zum Anteil älterer Bewohner erkennen. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen ist zwischen 2001 und

2016 um gut 4 % leicht gesunken.

Werden die Salden der Wanderungsbewegungen (Zuzüge abzüglich Fortzüge) und die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) übereinandergelegt, erklärt sich das Bild der Bevölkerungsentwicklung in Pleystein. Für die Stadt Pleystein resultieren kurzzeitige Bevölkerungszunahmen zwischen 2001 und 2016 ausschließlich aus Wanderungsgewinnen. Hieraus ergeben sich ein deutlicher Bevölkerungsanstieg 2003 sowie ein leichter Anstieg 2014 und 2015. Die positiven Wanderungssalden anderer Jahre konnten demgegenüber die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Der Saldo der natürlichen Entwicklung ist im betrachteten Zeitraum durchweg negativ. Das heißt, dass die Sterberate stets höher war als die Geburtenrate. Die Kombination von negativen Wanderungstendenzen und natürlichen Entwicklungen führte beispielsweise zum gravierenden Verlust zwischen 2010 und 2011.

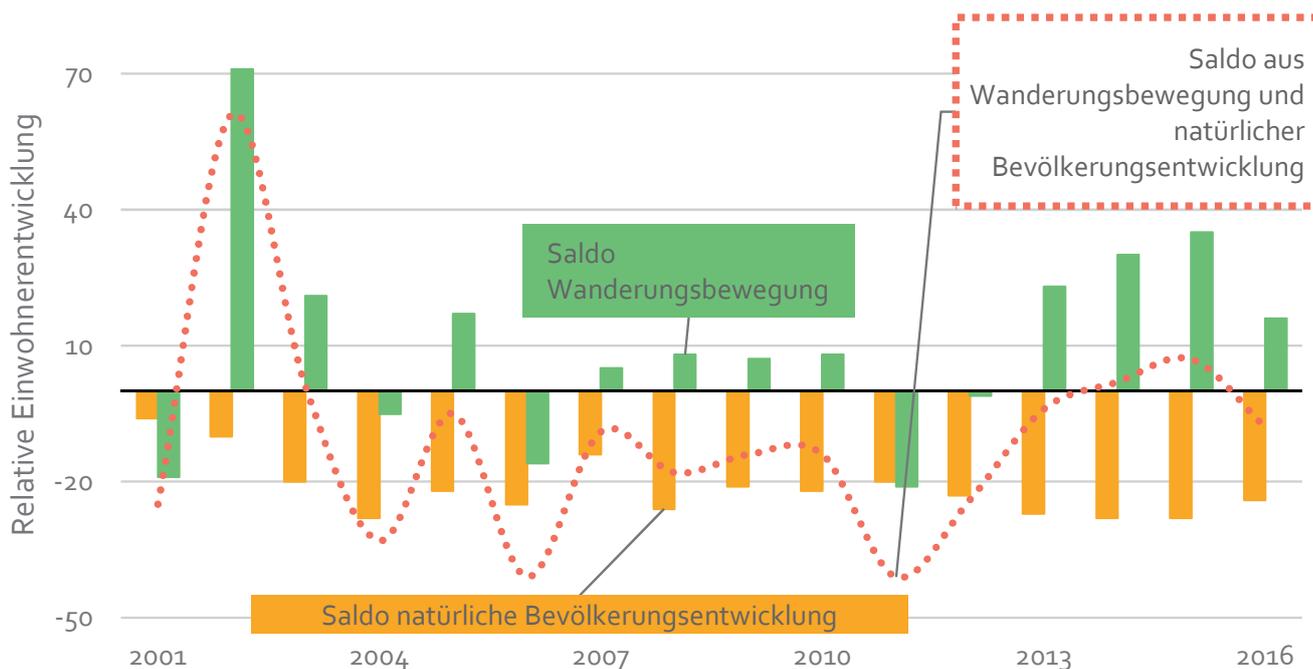


Abb. 17 Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung ([u|m]s] STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

## Bevölkerungsprognose

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit wirkt sich auf die Bevölkerungsprognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik aus. Vor dem Hintergrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und der Zuzugsabhängigkeit wird zwischen 2016 und 2028 für die zukünftige Einwohnerentwicklung Pleystein ein weiteres Absinken der Einwohnerzahlen prognostiziert. Im Jahr 2028 wird mit ca. 2.200 Personen, also knapp 230 Personen weniger als 2016, gerechnet.

Ähnlich wie für Pleystein wird für die Nachbargemeinden Eslarn, Waidhaus, Waldthurn und Moosbach, welche als Vergleichsgemeinden herangezogen wurden, eine Bevölkerungsabnahme für das nächste Jahrzehnt

prognostiziert. Für Moosbach fällt die erwartete Abnahme am geringsten aus, während Waidhaus und Eslarn am stärksten betroffen wären.

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren soll laut Prognose deutlich weitersteigen. Von 2001 bis 2016 hat sich die Anzahl um 11 % erhöht und soll bis 2028 auf knapp 146 % ansteigen, obwohl die Gesamtbevölkerung insgesamt deutlich sinken soll. Für den Anteil der unter 18-Jährigen wird eine weitere, allerdings weniger starke Abnahme auf 43 % der Anzahl von 2001 prognostiziert. Hinzukommt der Anstieg des prognostizierten Durchschnittsalters auf 51,1 Jahren im Jahr 2028. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen soll sich bis 2028 um weitere 20 % reduzieren. Bis 2028 würde dies eine Abnahme auf 76 % von dem Wert aus dem Jahr 2001 bedeuten.

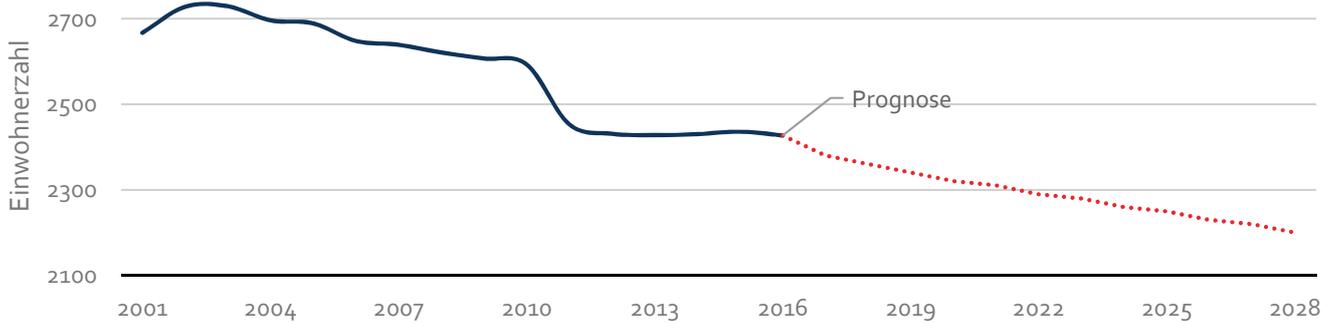


Abb. 18 Bevölkerungsprognose von Pleystein (2016–2028) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

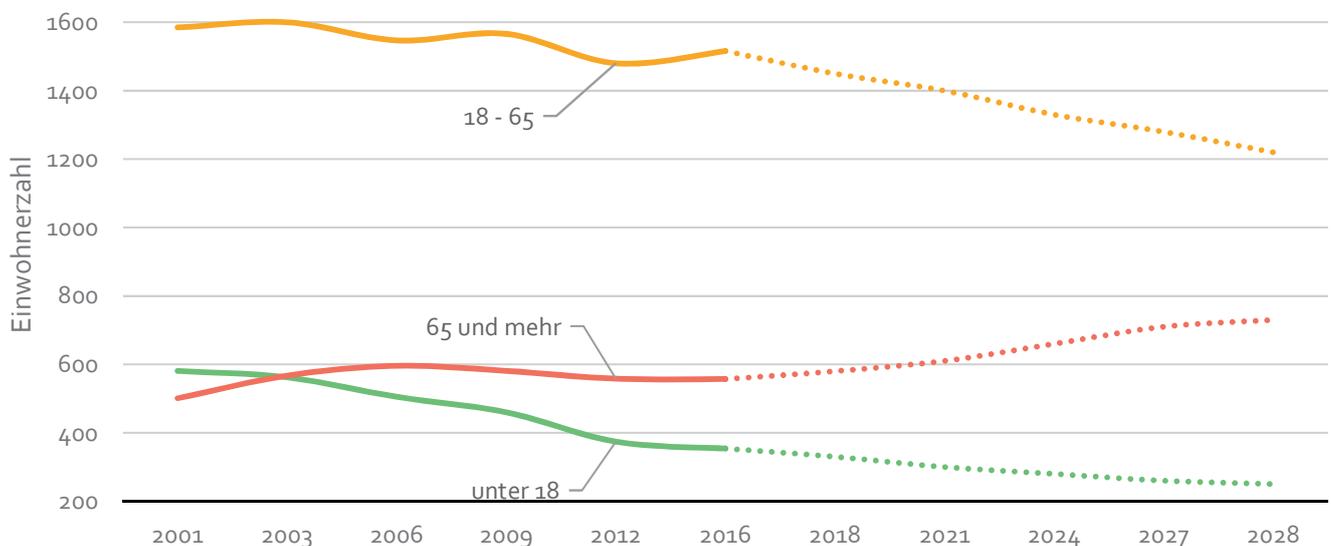


Abb. 19 Altersstruktur und Gegenüberstellung der Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

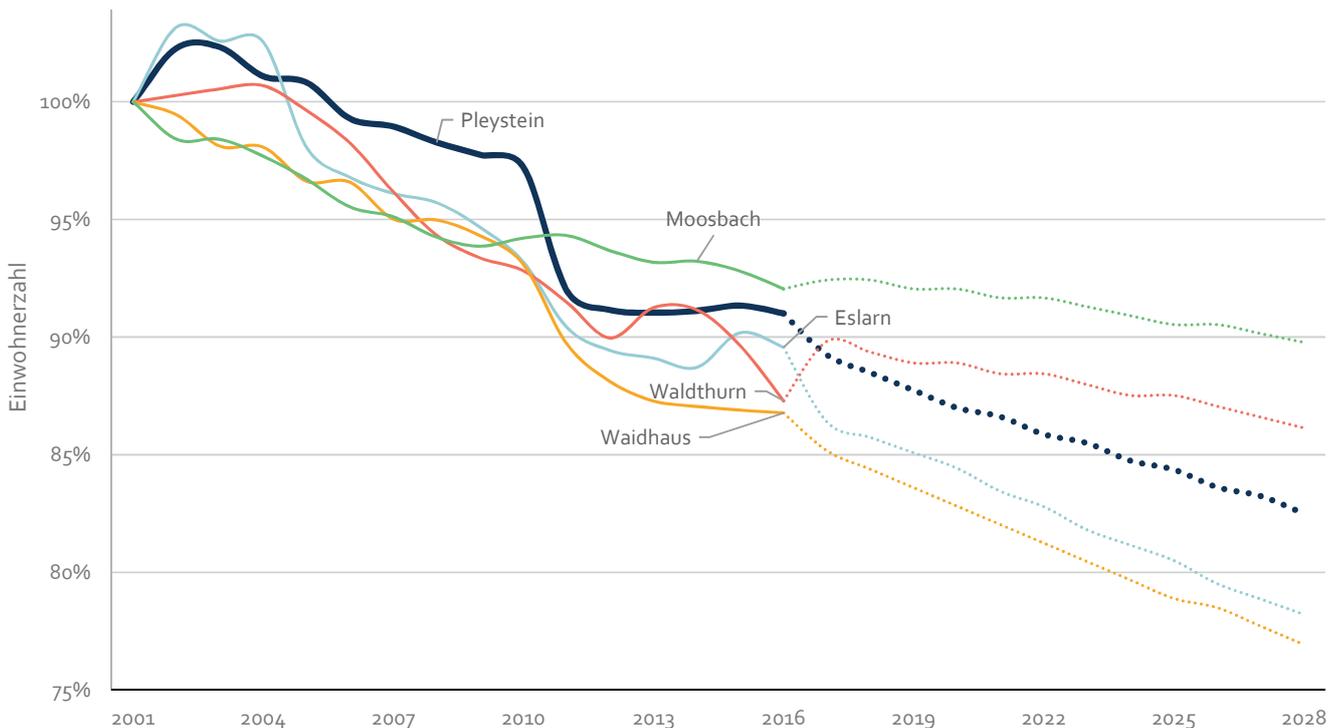


Abb. 20 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

### SWOT-Analyse Demografie

#### Stärken

- keine weitere Bevölkerungsabnahme seit 2011
- vorwiegend positive Wanderungssalden weisen auf ein Potenzial als Wohnstandort hin

#### Defizite

- Überalterungstendenz der Bevölkerung
- überproportionale Abnahme des Anteils junger Personen

#### Chancen

- Pleystein weist prozentual eine etwas höhere Zuwanderung auf als die umliegenden Vergleichsgemeinden

#### Risiken

- prognostizierter Bevölkerungsverlust bis 2030
- weitere Verschiebung der Altersanteile

## 4.2 Siedlungs- und Flächenentwicklung

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung (vgl. Kapitel Ältere Pleysteiner Baugeschichte) des Ortes war der Bau der Burg der Herren von Pleystein im 13. Jahrhundert im historischen Ortskern von Pleystein. Die jüngere Siedlungsentwicklung der Stadt Pleystein wird seit Ende der 1970er-Jahre (erstmalige Rechtskrafterlangung 1976) anhand eines Flächennutzungsplans (FNP) gesteuert. Dieser sieht eine Wohnflächenentwicklung ausschließlich im Hauptort Pleystein vor. Gewerbliche und Mischgebietsentwicklungsflächen sind im Ursprungs-FNP sowohl für den Hauptort als auch für die Lage Berglerschleife und die Lohma-Siedlung. Zudem wurden – entsprechend ihrer Bestimmung in Streulage – touristische Sonderbauflächen im FNP festgelegt.

Ergänzend zum Ursprungs-FNP entstand eine neue Gewerbeentwicklung Am Spatwerk zwischen Miesbrunn und Hagendorf. Die letzte, 9. Änderung erfuhr der FNP mit der vorbereitenden Bauleitplanung vom „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust“.

Die im FNP vorgeschlagenen Wohnflächenentwicklungen sind mit den Ausnahmen Hopfengarten und Forststraße umgesetzt. Das Potenzial für weitere, arrondierende Bauplatzausweisungen am gut erschlossenen Hauptort besteht.

## 4.3 Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktanalyse ergibt sich aus einer Untersuchung von Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage und den in Pleystein ansässigen Haushalten. Positiv herausge-

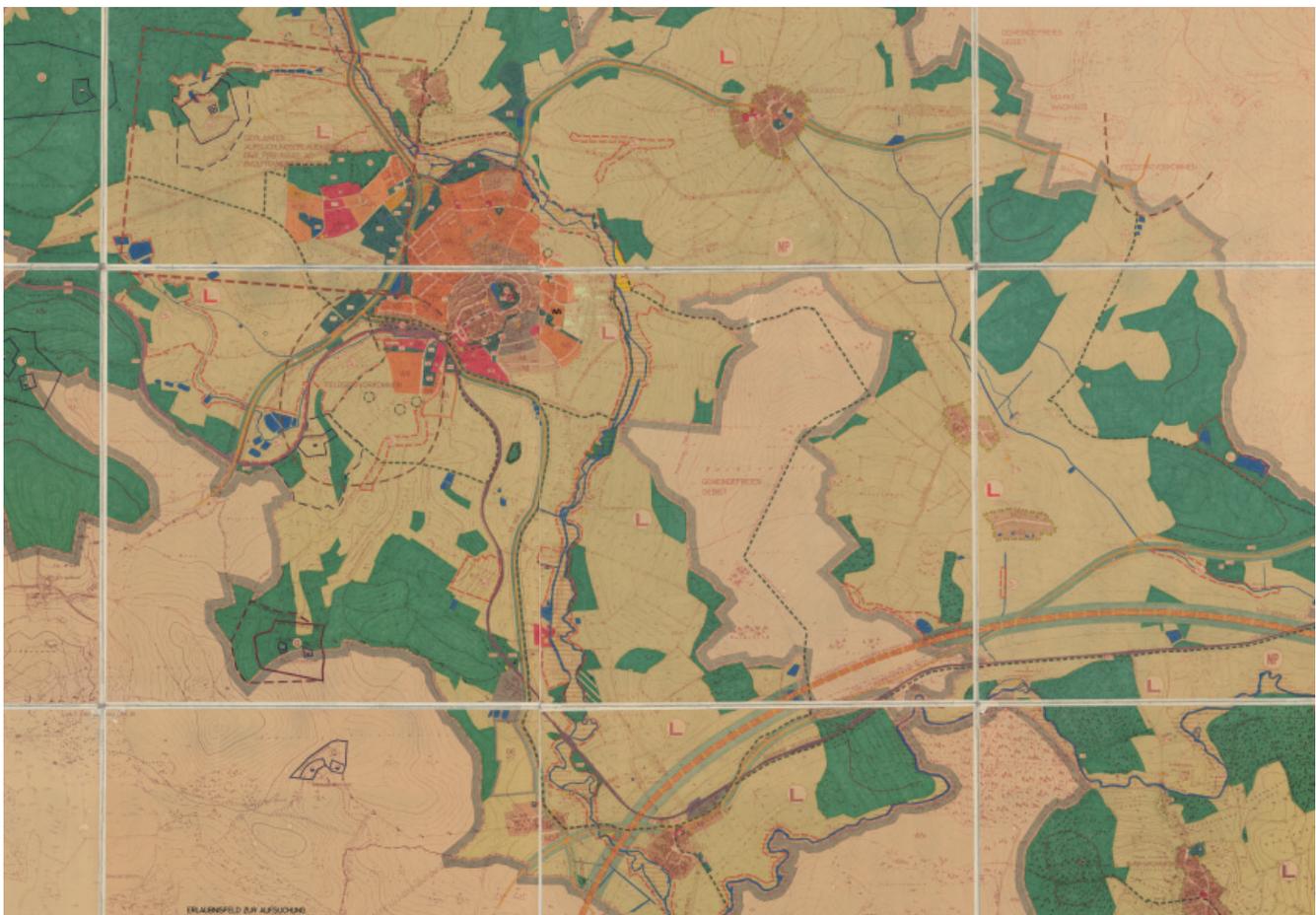


Abb. 21 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pleystein (erstmalige Rechtskrafterlangung 1976)

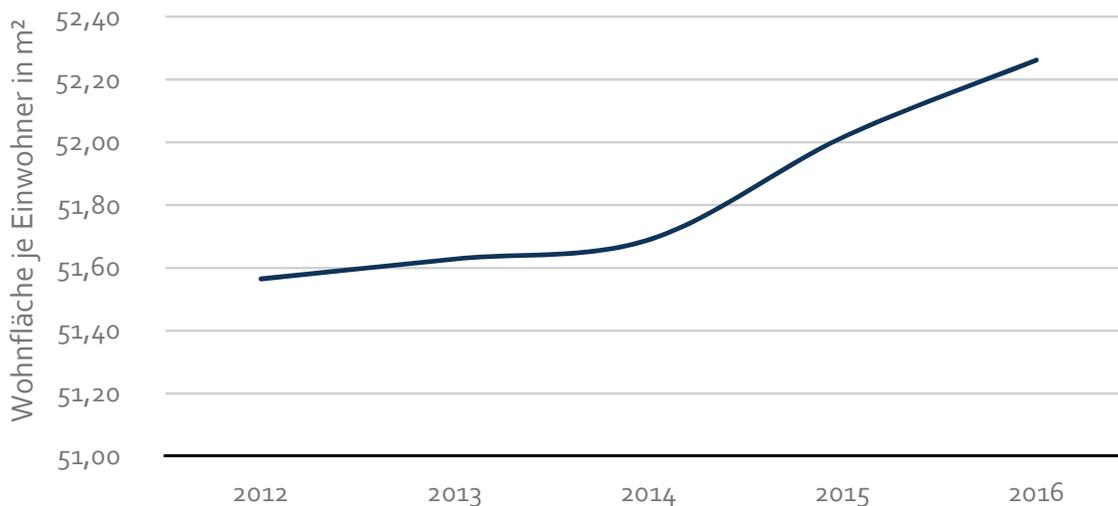


Abb. 22 Wohnfläche je Einwohner in m² (U|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011, Bayerisches statistisches Landesamt)

stellt werden muss, dass Pleystein aktuell kein Leerstandsproblem hat, auch wenn sich die wenigen leerstehenden Immobilien in z. T. stadträumlich wichtigen Lagen befinden. Dies ist eine günstige Momentaufnahme, die sich deutlich verschlechtern kann, wenn der Generationswechsel in der historischen Bausubstanz nicht gelingt. Viele der Eigentümer sind im vorgerückten Alter. Die Zukunft der Altstadt wird maßgeblich davon abhängen, ob die historischen Gebäude in den nächsten Jahrzehnten neue Eigentümer finden, die auch bereit sind, in die Substanz zu investieren. Hierzu braucht es auch flankierende Maßnahmen seitens Stadtpolitik und -verwaltung. Nachfolgend werden Einzelaspekte des Pleysteiner Wohnungsmarktes herausgearbeitet.

Was sich in ganz Deutschland beobachten lässt, trifft auch auf Pleystein zu: Pro Kopf wird zunehmend mehr Wohnfläche in Anspruch genommen. Der Bürger möchte mehr Platz (auf Kosten weiterer Flächenversiegelungen) in seiner Wohnung haben. In der Stadt Pleystein kann ein durchgehender Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner beobachtet werden. Ab 2014 hat sich der zuvor sehr leichte jährliche Zugewinn an Wohnfläche deutlich erhöht. Im Ergebnis ergibt sich 2016 eine Wohnfläche pro Kopf von rund 52 m<sup>2</sup>. Damit liegt in Pleystein der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ca. 5 m<sup>2</sup> über dem deutschen Durchschnitt (vgl. Bay. Landesamt f. Statistik).

#### Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen und altersgerechtem Wohnraum

Das Angebot an vermietbarem Wohnraum ist sehr gering. In der Erarbeitungszeit des ISEK wurde wiederholt auf den gängigen Immobilienplattformen im Internet recherchiert. Die Anzahl der Inserate schwankte in der Zeit zwischen 0 und 2 Menschen, die sich in ihrer Lebensphase (bspw. Jobeinsteiger) nicht an ein Wohneigentum binden wollen oder dies finanziell nicht können, finden in Pleystein zumindest über den gängigen Weg der Onlinesuche keinen Wohnraum.

Zum objektiven Angebot an altersgerechtem Wohnraum liegen keine Daten für die Auswertung vor. Aus den Erhebungsgesprächen lässt sich jedoch ableiten, dass zum einen ein Mangel (nach Aussage der Befragten) an Wohnraum für Senioren besteht.

#### Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime

In Pleystein besteht ein Bedarf an Eigenheimbauplätzen, obwohl die Vogelperspektive auf Pleystein zahlreiche freie Bauplätze in den älteren Baugebieten erkennen lässt. In Zahlen sind das ca. 54 vollerschlossene Bauplätze (Stand ISEK-Erhebung Juni 18), die sich fast ausschließlich in privater Hand befinden. Davon befinden sich allein im Baugebiet „Stiegelwiesen“ aus den 1980er-Jahren insgesamt 13 unbebaute Bauplätze. Außerhalb

des Hauptorts Pleystein ist in Miesbrunn, Spielhof und Vöslesrieth jeweils ein unbebauter Bauplatz, die sich jedoch in privater Hand befinden.

Zumeist sind diese Eigentümer nicht bereit, ihre Bauplätze an bauwillige Familien zu veräußern. Als Gründe hierfür werden u. a. ins Feld geführt, dass die Flächen für Familienangehörige vorgehalten werden oder dass ein Verkauf bei der aktuellen Zinslage und Inflationsrate uninteressant wäre.

Seitens der Stadt werden lediglich drei Bauflächen (Stand Aug. 18) angeboten. Während die angebotenen Bauplätze im Baugebiet „Stiegelwiesen“ und „Nord-West“ ca. 600 bis 700 m<sup>2</sup> groß sind, besitzt der dritte Bauplatz im Baugebiet „Am Sonnenhang“ eine Fläche von 954 m<sup>2</sup>. In Anbetracht der Tatsache, dass die Parzellengrößen im gesamtdeutschen Regelfall zwischen 400 und 550 m<sup>2</sup> liegen, ist eine Teilung des Grundstücks denkbar.

Die gesellschaftlichen Kosten der Nicht-Bebauung erschlossener Flächen sind jedoch deutlich spürbar. Ungedeckte Unterhaltungskosten für die Infrastruktur (Straßen, Abwasserkanäle etc.), die an den Bauplätzen anliegt, müssen auf die Allgemeinheit umgewälzt werden. Erforderliche neue Baulandausweisungen (weil die bestehenden Bauplätze nicht abgerufen werden können) verbrauchen unnötigerweise Pleysteiner Landschaft.

Die deutsche Gesetzgebung bietet grundsätzlich Instrumente an, erschlossene Bauplätze einer Bebauung zuzuführen oder anderweitig zu nutzen. Demnach kann nach § 176 BauGB ein Baugebot ausgesprochen werden oder könnten Wohnbauflächen entschädigungsfrei (sofern der Bebauungsplan älter als 7 Jahre ist) z. B. in Grün- oder Kinderspielflächen umgewidmet werden. U. a. sind hierzu folgende Auszüge aus dem BauGB zu beachten:

- § 176 BauGB: (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Stadt den Eigen-

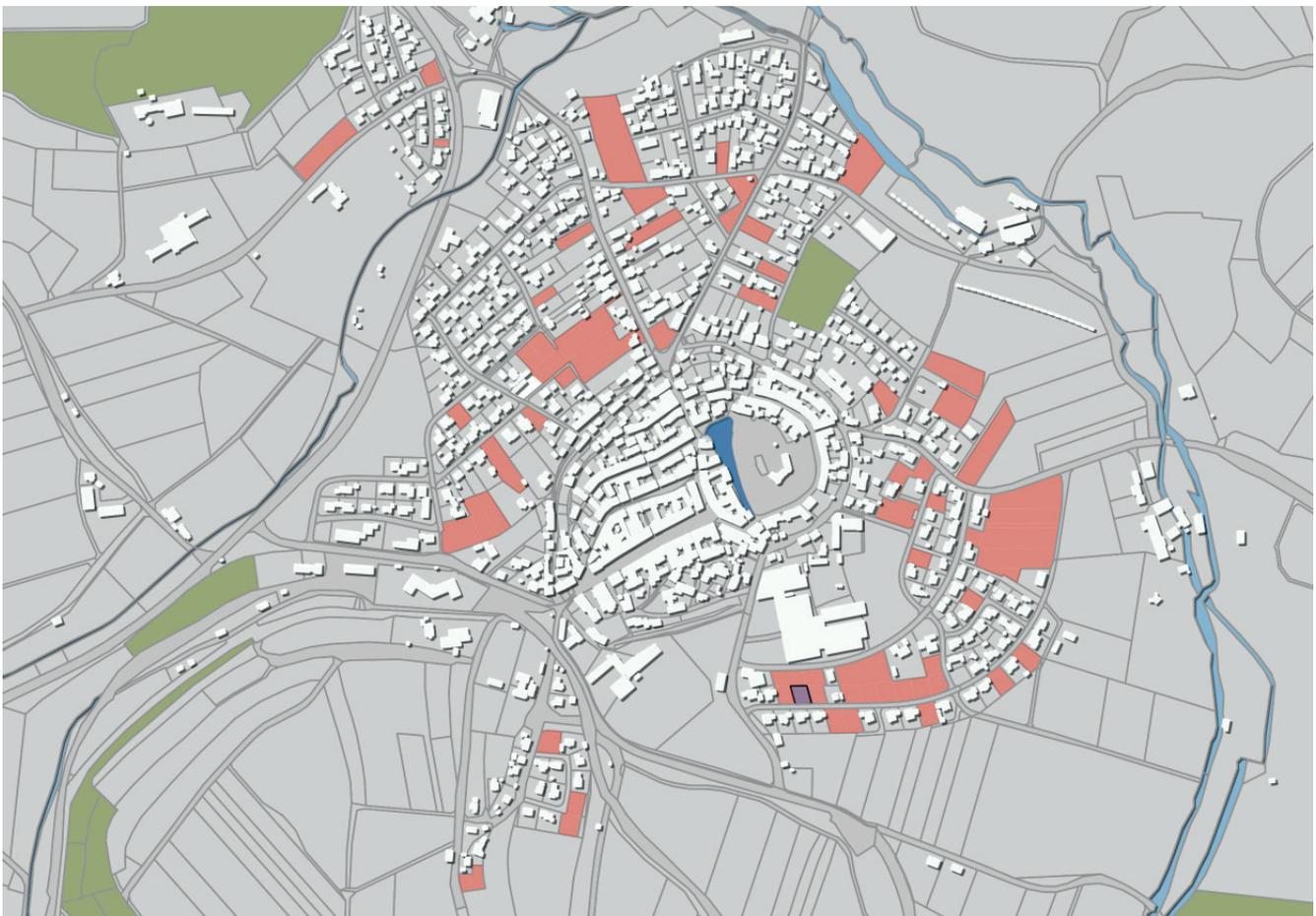


Abb. 23 Freie Bauplätze (rote Markierung) und eine Baustelle (lila Markierung) ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, eigene Darstellung, 2018)

tümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bauen.

- § 42 BauGB: (3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist (Kommentar: die Frist beträgt 7 Jahre) aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung (Kommentar: auf den unbebauten Grundstücken in Pleystein wird zu meist keine Nutzung ausgeübt, diese liegen schlichtweg brach) verlangen, [...].

### Innenentwicklungspotentiale und Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Als Instrument zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale und zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs wurde die Flächenmanagement-Datenbank (FMD 4.0) des LfU Bayern eingesetzt. Die Datenbank wurde für die Kommune Pleystein im Rahmen der Erstellung der ISEK angelegt. Als Potenziale für die Innenentwicklung wurden bereits erschlossene Flächen in Pleystein identifiziert, die sich für eine neue Nutzung eignen. Dieses Innenentwicklungspotential beläuft sich (Stand März 2019) in der Summe auf ca. 10,3 ha.

In Abgleich mit den Innenentwicklungspotentialen wurde mit dem Tool FMD 4.0 zudem der Wohnbaulandbedarf für Pleystein ermittelt. Unter den veränderten demographischen Entwicklungsbedingungen, die je nach Region nicht mehr dem jahrzehntelang unbestrittenen Wachstumspostulat bei Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung entsprechen und wegen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenentwicklung, kommt einer objektiven und qualifizierten Wohnbaulandbedarfsschätzung daher eine besondere Bedeutung zu. Die in der FMD berechneten Wohnbaulandbedarfswerte können den ermittelten Innenentwicklungspotentialen gegenübergestellt werden. Dieser Schätzwert kann jedoch eine Fachplanung im Kontext der Bauleitplanung nicht ersetzen. Er dient in Bezug auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale der Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung der Stadt Pleystein.

Die in der Flächenmanagement-Datenbank hinterlegte Methode zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs wurde im Rahmen eines bayerischen Pilotprojekts im Jahr 2007

/ 08 mit neun Modellkommunen entwickelt und mit den Fachbehörden der beteiligten Landkreise und der Regierung abgestimmt. Das Ergebnis ist ein Richtwert, der auf Grundlage von statistischen Kennzahlen und Prognosewerten den zu erwartenden Bedarf an Wohnbauland in der Kommune darstellt. Die zur Baulandbedarfsschätzung verwendeten statistischen Grundlagen basieren auf allgemein verfügbaren Daten und Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat).

Die Wohnbaulandbedarfsschätzung für Pleystein wurde mit diesen Input-Faktoren erstellt:

- aktuelle Bevölkerungszahl,
- Bevölkerungsprognose für die Kommune (äußerer Bedarf),
- aktuelle Belegungsdichte in der Kommune (Einwohner je Wohneinheit (EW/WE)),
- aktuelle Wohneinheitendichte in der Kommune > durchschnittliche Wohneinheiten (WE) je ha Wohnbaufläche,
- Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf),
- ermittelte Innenentwicklungspotentiale von Pleystein.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein- /Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Z.B. entspricht eine (bisher übliche) Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von aktuell 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE innerhalb von 15 Jahren einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,32%.

Das Ergebnis zeigt, dass in der Theorie die Stadt Pleystein keinen Wohnbaulandbedarf aufweist: die Gesamtfläche der Innenpotentiale übersteigt die Gesamtfläche des Wohnbaulandbedarfs. Dem steht entgegen, dass die Mehrzahl der aktuellen Besitzer von Baulücken aktuell nicht verkaufs- oder entwicklungsbereit ist. Daher wird an dieser Stelle empfohlen, eine zweigleisige Innenentwicklungsstrategie als Kommune anzuwenden. Zum einen sind unverändert Baulückeneigentümer zum Adressaten einer Kampagne der Innenentwicklung zu machen. Dies kann

ergänzend zur Direktansprache einschließen, die o.g. Rechtsinstrumente § 176 BauGB und § 42 BauGB geprüft einzusetzen. Auf dem zweiten Gleis sollte die arrondierende Entwicklung des Wohnbauerwartungslandes angestoßen werden, welches als solches bereits im FNP festgesetzt ist, aktuell über kein Bau-recht verfügt und an den historischen Ortskern Pleystein (Nähe historischer Friedhof und Nähe Fortstraße) grenzt. Als Grundsätze sollte in der Entwicklung beachtet werden:

- Ausweisung eines angemessenen Verhältnisses aus Einfamilienhaus- und Geschöß-wohnungsbau,
- Festsetzung von einem angemessenen Maß der baulichen Dichte mit einer Parzellen-

größe im Einfamilienhausbereich von max. 600 m<sup>2</sup>,

- Baurechtschaffung ausschließlich auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Pleystein befinden, zu denen ein städtebau-licher Vertrag besteht oder zu denen ein Baugebot erlassen wurde.

#### Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Pleystein wurde mittels Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort durchgeführt, welche im Mai 2018 stattfand. Insgesamt wurden 7 der 894 Ge-bäude in der Stadt als leerstehend eingestuft. Davon waren 6 Gebäude komplett und ein

### Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2016:	<b>2.427</b>	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	<b>-0,9</b>	
	für einen Zeitraum von: <b>14</b>	Jahren

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	<b>1.996</b>	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<b>0,501</b>	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<b>18</b>	

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	<b>0,3</b>	Prognosezeitraum (Jahre):	<b>14</b>
--------------------------------------	------------	---------------------------	-----------

### Prognoseergebnis für das Jahr 2030:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="-22"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="-44"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="212"/>	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="168"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="9,6 ha"/>	
steht einem		
<b>Innenentwicklungspotenzial von</b>	<input type="text" value="10,3"/>	<b>ha gegenüber</b>
ohne bereits aktivierte		
<b>Innenentwicklungspotenziale von</b>	<input type="text"/>	<b>ha Anzahl:</b> <input type="text" value="0"/>

Abb. 24 Datenblatt der Flächenmanagement-Datenbank 4.0 zur Wohnbaulandbedarfsberechnung der Stadt Pleystein (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Gebäude teilweise leerstehend. Daraus ergibt sich eine sehr moderate Leerstandsquote von nur 0,78 %.

#### 4.4 Baustruktur und Denkmalstatus der historischen Innenstadt

Pleystein ist gekennzeichnet durch eine ausgeprägte stadttopografische Situation. Die Raumstruktur der Altstadt folgt der Struktur des Geländes, obwohl die Stadtentwicklung in Etappen vor sich ging und die jeweils besetzten Stellen des Geländes verschieden waren.

Auf der vorgelagerten Kuppe um den Felsstock entstand zunächst eine halbkreisförmig angelegte Siedlung. Mit der bald folgenden Stadterweiterung wurde der nächste klare, topografische Ort – der flache Sattel hinter dem Felsen – besetzt. Hier wurde – wiederum in Übereinstimmung mit der Hauptrichtung des Geländes – eine mehrzeilige Struktur angelegt. Beide Teile (vorderer und rückwärtiger Teil des Felsens) wuchsen kontinuierlich zu einer Einheit zusammen. Diese stadttopo-

grafische Polarität zwischen der ursprünglichen Altstadt und der Stadterweiterung (Neustadt) wird durch die beiden markanten Hochpunkte – die Kreuzbergkirche auf dem Rosenquarzfelsen und die Stadtpfarrkirche auf dem Marktplatz – unterstrichen.

Trotz mehrerer Stadtbrände hat sich ein bemerkenswerter Baubestand erhalten. Einige Gebäude sind als Baudenkmal eingetragen. Zusätzlich sind verschiedene Gebäude als ortsbildprägend einzustufen. Diesem hervorgehobenen, baukulturellen Wert wurde vonseiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Rechnung getragen. Die gesamte historische Altstadt ist unter Denkmalschutz gestellt, da gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) Art. 1 Abs. 3 auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) zu den Baudenkmalern gehören kann, wenn u. a. das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist. In der Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind daher zum einen das Baudenkmal *Ensemble Altstadt Pleystein* (Nr. E-3-74-147-1) sowie zahlreiche Einzeldenkmäler der Altstadt (vgl. Anhang) eingetragen.



Abb. 25 Innenaufnahme von der Stadtpfarrkirche (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Das Baudenkmal *Ensemble Altstadt Pleystein* ist in dieser Ausführlichkeit in der Denkmal-  
liste beschrieben:

*Das Ensemble Pleystein umfasst den Bereich der Altstadt um den ehemaligen Burgfelsen mit dem darunter liegenden Straßenmarkt und die parallel dazu verlaufenden Wohnhaus- und Scheunenzeilen innerhalb der Stadtmauer in der im Urkataster verzeichneten Flächenausdehnung. Pleystein, Sitz der gleichnamigen Herrschaft, verdankt seine außergewöhnliche Gestalt der geschickten Bezugnahme auf eine besondere geographische Gegebenheit, den aufragenden Rosenquarzfelsen und einen Höhenrücken, der gleichsam eine Geländebrücke zwischen dem Felsen und der umgebenden Hügellandschaft bildet.*

*Der Felsen diente schon in früher Zeit als Befestigungspunkt. Die erste Siedlung umschloss ringförmig den Burgfelsen. Auf dem Höhenrücken erfolgte ab 1391 die weitere Besiedlung, ausgehend von der Mittelachse eines langgezogenen Straßenmarktes und schalenartig ausgreifend nach Nordwesten, nachdem die Südseite vom Burggut mit seinen großen Hofanlagen für sich beansprucht worden war.*

*Durch genaue Geländebeobachtung war die Zuführung fließenden Wassers zum höher gelegenen Stadtweiher möglich. Die Grabenbefestigung, die den ganzen Markt in einem großen Oval umschloss, ist in Reststücken noch bei der Allee im Südosten erkennbar; dagegen ist von der innerhalb des Grabens geführten Stadtmauer kein Rest mehr erhalten.*

*Mehreren Großbränden in den Jahren 1842, 1845, 1848 und 1901 zufolge wurde die Bau-*

*substanz immer wieder ausgewechselt, die städtebauliche Grund- und Aufrissstruktur aber beibehalten. So sind zur Stadtmitte hin zweigeschossige, in den Parallelstraßen zum Marktplatz ursprünglich eingeschossige Wohnhauszeilen ausgerichtet, während rückwärts die Stallungen und Scheunen liegen, in den Erweiterungszonen im Nordwesten also die Wohnhauszeile jeweils einer stadtabgewandten Scheunenzeile gegenüber liegt.*

*Die aus der Mitte des 19. Jhs. stammende Bebauung erfuhr nach dem großen Stadtbrand von 1901 noch eine deutliche Neuausrichtung nach zwei architektonischen Schwerpunkten: der neugotischen Stadtpfarrkirche im Südwesten und der Kreuzbergkirche samt dem neubarocken Kreuzbergkloster auf dem Quarzfelsen. Nachdem schon in der Barockzeit die alte Befestigungsfunktion des Quarzfelsens durch die Errichtung einer Wallfahrtskirche Zum Hl. Kreuz als Gedächtnis des Golgathaberges umgedeutet worden war, hat Architekt Heinrich Hauberrisser nach dem Brand-Wiederaufbau auf der verlängerten Marktplatzachse das Kreuzbergkloster errichtet, das seither als dominierender Höhepunkt über dem Nordostabschluss des Platzes steht.*

Das architektonische Spannungsverhältnis zur neugotischen Stadtpfarrkirche am südwestlichen Ende des Marktplatzes ist für die Stadt identitätsstiftend. Den Marktplatz prägen Details wie der Brunnen, die Johann-von-Nepomuk-Statue und eine Reihe hölzerner Einfahrtstore aus der Mitte des 19. Jhs. und der Zeit nach 1901.

Hervorzuheben ist, dass zu den beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelisteten Denkmälern zum einen auch der Stadtbach (Nr. D-3-74-147-6, beginnend am linken unteren Bildrand der Abb. Baudenkmäler im Hauptort Pleystein) gehört. Hierzu zählen Reste der Stadtbachanlage und dessen Steinfassung wohl aus dem 18. Jh. am Beginn des Mühlgrabens.

Zum anderen gehört der Denkmalliste die historische Wasserverteilsanlage (Nr. D-3-74-147-28, am rechten mittleren Bildrand der Abb. Baudenkmäler im Hauptort Pleystein) an, die durch Abwasser der Grabenmühle gespeist wurde und fünf Abzweigungen durch Öffnungen in Granitplatten enthält. Die Entstehungszeit wird auf das 17./18. Jh. datiert.



Abb. 26 Umgriff des Baudenkmalensemble Altstadt Pleystein (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)



Abb. 27 Innenaufnahme von der Stadtpfarrkirche (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Bei jeder baulichen Veränderung eines Denkmals, beispielsweise bei einem Fassadenanstrich, der Reparatur des Dachs, der Fenster oder Fußböden, ist im Vorfeld der Erarbeitung von Antragsunterlagen eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Die Abstimmung ist auch dann erforderlich, wenn in der unmittelbaren Nähe eines Baudenkmals oder innerhalb des Ensembles Altstadt Pleystein Veränderungen geplant sind. Die vorherige Abstimmung ist schließlich unbedingte Voraussetzung für denkmalbezogene Steuervorteile.

Wer ein Ensemble verändern will, bedarf lt. Art. 6, Satz 1 BayDSchG der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Somit sind Veränderungen an der inneren Baustruktur von Gebäuden (ausgenommen Einzeldenkmäler) ohne Auswirkungen für Dach und Fassade im Ensemble nicht genehmigungsbedürftig.

#### Zustand und Besatz der Bebauung am Markt

Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die meisten Einrichtungen der Stadt Pleystein am langgestreckten Marktplatz oder in seinem unmittelbaren Umfeld. Dazu gehören



Abb. 28 Baudenkmäler im Hauptort Pleystein (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Museen, Geschäfte, Gaststätten, Fachgeschäfte und eine Kirche. Dieser Treffpunkt bewegt sich jedoch tendenziell zur Abnahme, sodass neue Angebote geschaffen werden müssen, um somit die Attraktivität für einen Aufenthalt auf dem Marktplatz zu erhöhen. Des Weiteren sind die Straßen- und Gehwegbeläge im historischen Ortskern zum Teil sanierungsbedürftig.

Die südlich vom Marktplatz gelegene Ferdinand-Lehner-Straße, die Verbindungsstraße der Pleysteiner Kirche und des „Leistritzer“ Firmengeländes, sticht durch die historische Baumallee als attraktiver Spazierweg hervor. Zudem befindet sich dort ein großzügiger, attraktiver Spielplatz. Bemängelt wird jedoch die fußläufige Verbindung zum Rosenquarzfelsen und zum Stadtweiher, die unattraktiv erscheint und daher verbesserungswürdig ist.

Eine kulturhistorische und geologische Besonderheit stellt der Stadtweiher mit seinem Rosenquarzfelsen dar. Positiv sind auch die vorhandenen Sitzgelegenheiten und Spazierwege mit ihren Infotafeln sowie die gute Weganbindung an das erhöht liegende Klos-

ter. Dieses ist jedoch nicht barrierefrei. Die vorhandene Wegführung und die Sitzplätze sind zudem in ihrer Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig. Der Stadtweiher benötigt ebenfalls eine gestalterische Verbesserung der Abgrenzung zum Wasser. Zudem fehlt ihm, aufgrund seiner „Hinterhoflage“, die direkte Verbindung zum Markt.

#### **Sonderbaustein: Klosteranlage**

Die Klosteranlage befindet sich sehr zentral auf dem Kreuzberg und gilt durch den Rosenquarzfelsen als unverwechselbare, weithin sichtbare Stadtkrone und als Baukulturerbe. Dessen Nutzung als Liegenschaft ist jedoch ungeklärt. Konzeptionen zur Nutzung der Klosteranlage werden im nachfolgenden Unterpunkt beschrieben.

#### Geschichtliches

(...)“Der Rohbau war 1902 fertig, ein Jahr später folgten Einweihung und Übergabe an den Augustinerorden. Pater Ildephons Lehner (1813 bis 1899), ein gebürtiger Pleysteiner, hatte sich fast ein halbes Jahrhundert bemüht, um für die Stadt eine Ordensniederlas-



Abb. 29 Blick auf die Klosterkirche (©|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand Feb. 17)



Abb. 30 Klosteranlage im Mittelpunkt (© Stadt Pleystein)

sung zu gewinnen. Als 1858 das Pleysteiner Frühmessbenefizium vakant wurde, ließ es der Stadtmagistrat nur provisorisch besetzen. Mit Pater Ildephons, der dem Benediktinerorden angehörte, war vereinbart worden, einem zukünftigen Kloster das Benefizium als Existenzgrundlage zu geben. Zugleich liefen Verhandlungen mit dem Kapuzinerorden. Als sich erste günstige Aussichten abzeichneten, war die Freude der Bevölkerung so groß, dass sie sofort mit dem mühevollen Klosterbau begann. Der weitere Verlauf der Verhandlungen war weniger erfreulich. Außer dem Benefizium verlangten die Kapuziner die Abtretung der Kirche an den Orden sowie andere Rechte, denen weder der Magistrat noch

die Kirchenverwaltung zustimmen wollten.

Nachdem keine Einigung zustande gekommen war, brachen die Pleysteiner die Kontakte ab und transportierten das Baumaterial wieder vom Berg herunter. Einige der damals errichteten Mauern stehen heute noch. Weitere Sondierungen mit anderen Orden kamen über die Anfänge nicht hinaus, weil das Einkommen des Benefiziums nicht ausreichte, um einer Kongregation eine sichere Grundlage zu geben.

Am 10. Oktober 1897 wandte sich die Stadt schließlich an den Augustinerorden. Am 8. August 1898 sagte Pater Provinzial Pius Kel-



Abb. 31 : Blick auf Pleystein vom Kloster (© Stadt Pleystein)



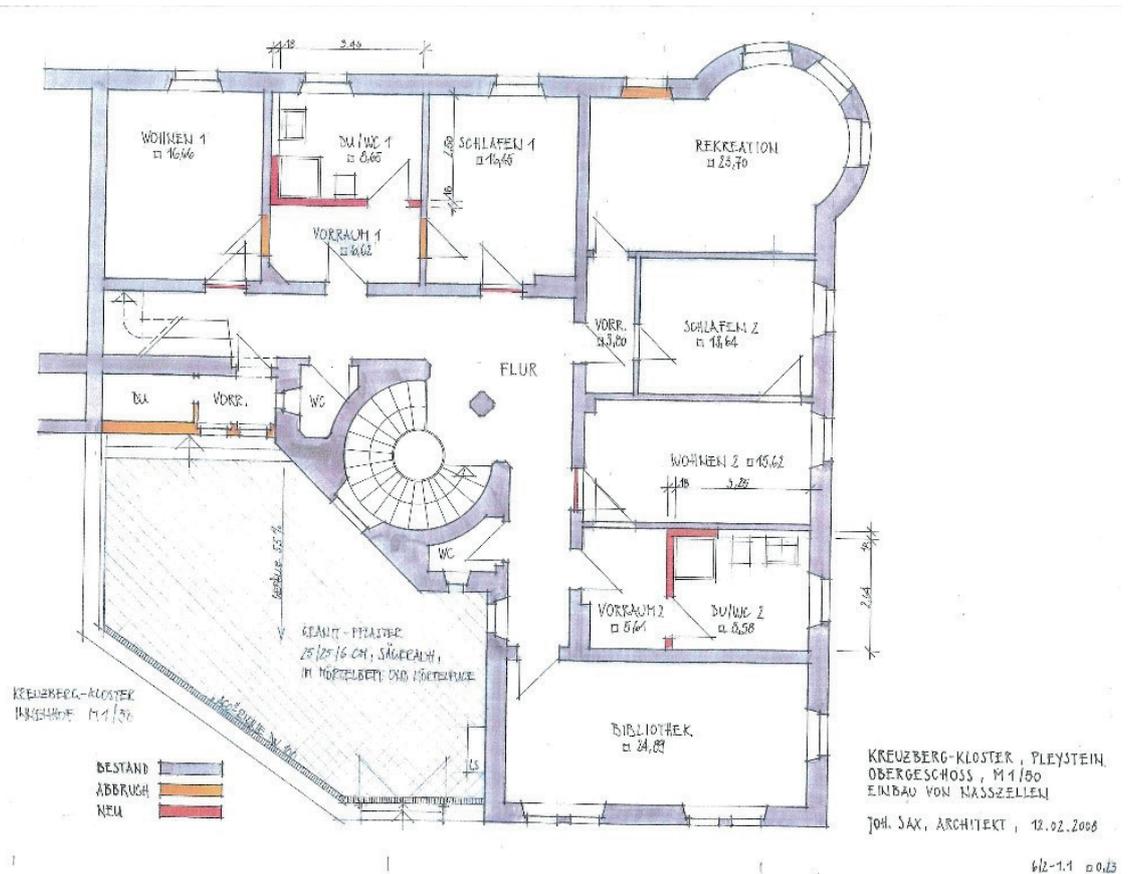


Abb. 32 Grundriss Klosteranlage

ler zu, das künftige Kloster zu übernehmen. Mehr Unannehmlichkeiten bereitete dann auch noch die Erteilung der Baugenehmigung. Stadtpfarrer Max Glas konnte die verschiedenen Interessen nicht aufeinander abstimmen und bat 1899 um seine Versetzung. Nachfolger Max Reiser machte den Spendern klar, dass es mit Versprechungen keine Genehmigung geben könne und dass gegenseitiges Vertrauen nötig sei. Schon im ersten Jahr seines Wirkens standen so 40 000 Mark zur freien Verfügung. Damit waren der Unterhalt für den Konvent und die Deckung der Baukosten gesichert. Am 8. Februar 1901 wurde endlich die Baugenehmigung erteilt. Doch damit nicht genug der Rückschläge: Am 19. Juli 1901 fiel mit der halben Stadt auch die Kirche auf dem Kreuzberg dem verheerenden Großbrand zum Opfer, und der Klosterbau musste zurückgestellt werden. 1902 stand der Rohbau, ein Jahr später waren die Innenarbeiten abgeschlossen. Ursprünglich sollte es im romanischen Stil erbaut werden, ins Landschaft passte jedoch der Barockstil besser.

Ermöglicht wurde der Bau in erster Linie durch Spenden. Seit dem Abzug der Augustiner 1965 betreuen die Oblaten des heiligen Franz von Sales das Kloster, das der Stadt gehört.“ (...) Quelle: <http://www.onetz.de/pleystein>

#### Die Klosteranlage in Bezug zur Stadt Pleystein – Bedeutung

Für die Stadt Pleystein ist die Klosteranlage ein wichtiges Aushängeschild / eine Marke für den Ort. Es gibt viele städtebauliche Sichtverbindungen und auch Bezüge zum Kloster in Bezug auf die Stadt, die diese Abhängigkeit ausdrücken. Aufgrund der eindrucksvollen Geschichte sind die Bürger und Bürgerinnen von Pleystein sehr vertraut mit dem Kloster und identifizieren sich sehr damit. Insgesamt wird das Kloster heute durch einen Ordensbruder, vom Orden der Oblaten des heiligen Franz von Sales bewohnt. Dem Träger des Klosters, der Stadt Pleystein ist es wichtig, dem Pächter, die Benutzung des Klosters solange wie erwünscht aufrecht zu erhalten.

Die weitere Entwicklung des Klosters soll in enger Abstimmung mit den Oblaten des heiligen Franz von Sales erfolgen. Sollte sich im Laufe der Zeit kein Ordensbürger mehr im Kloster aufhalten, wurde im Rahmen des ISEKS durch die Bürgerwerkstatt überlegt, welche möglichen Nutzungskonzepte für das Kloster in Frage kommen. Im Mittelpunkt dabei steht die zentrale Frage nach einer sinnvollen, nachhaltigen, für das Kloster passenden Nutzung.

Bei der ganzen Diskussion steht der Denkmalschutz und die damit verbundene „gerichtete“ Nutzbarkeit im Vordergrund.

Die Klosteranlage Konzeptideen zur Nutzung  
 Im Großen und Ganzen lässt sich beschreiben, dass die Realisierung des Nutzungskonzeptes nur für zielgerichtete Nutzungen in Frage kommen kann. Zum einen aufgrund des bereits angesprochenen Denkmalschutzes, zum anderen darf die prägnante vorherrschende kleinteilige Struktur, die maßgebend für das Kloster ist, nicht verändert werden. Aus fachplanerischer Sicht ergibt sich ein denkbare Nutzungskonzept wie die Schaffung eines Boutique Hotels in Kombination mit einem Café und Freisitz, inklusive Kräu-

tergarten etc. Um das Konzept langfristig auch unterhalten zu können, müsste ein strategisch wichtiges Veranstaltungsprogramm als Background für die dauerhafte Nutzung ein Teil des Nutzungskonzeptes sein.

Zusammenfassend wurden am Abend der Bürgerwerkstatt folgende Nutzungsvorschläge gemacht:

- **Nutzungsvariante 01:** Künstlerhaus mit Seminarräumlichkeiten, Musikschule / Meisterschule, Übernachtung, Café mit Bewirtung der Seminarteilnehmer  
 Schaffung eines Künstlerhauses mit unterschiedlichen Kunstschaftenden, in Kombination mit Seminarräumlichkeiten inkl. Bewirtungsmöglichkeiten vielleicht durch ein Café mit Lesebereich und Ruhezone. Im Zuge der Fortbildungseinrichtung könnten auch Räumlichkeiten für Beherbergung das Konzept abrunden.
- **Nutzungsvariante 02:** Nutzungsvariante „Geistige Berghütte / Schweigekloster“  
 Schaffung eines Schweigeklosters / einer geistigen Berghütte mit der Möglichkeit dort zu übernachten, inkl. Seminarräumlichkeiten mit zielgerichteten Fortbildungen zum Thema Seelische Erholung etc.



Abb. 33 Die Stadt-Zeile in der Steingasse (©|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand Feb. 17)

- **Nutzungsvariante 03:** „Standesamt mit Möglichkeit eines Stehempfanges und als Amtsgebäude  
Schaffung eines Amtsgebäudes mit Standesamt, inklusive Cafe welches in der Lage ist einen Stehempfang anbieten zu können.
- **Nutzungsvariante 04:** „Cafe oder Lesecafe mit Kräutergarten und Freisitz, inklusive Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen

Bei der Bürgerwerkstatt wurden auch Anregungen abseits des Nutzungskonzeptes besprochen. Den Bürger und Bürgerinnen ist es aufgrund der Bedeutsamkeit des Klosters für den Ort wichtig eine ganzjährige Nutzbarkeit vorweisen zu können, um den Ort dauerhaft und zielgerichtet beleben zu können. Nutzungsvorschläge die dieses Potenzial mitbringen, sind unter anderem das Thema Wein. Weinverkostung, Weinfeste im Garten, wäre eine gute Substanz um alljährig dieses Fest zu feiern und einen allmählichen Bekanntheitsgrad entstehen zu lassen. Beteiligung wäre hier auch durch die Partnerstadt Gamlitz denkbar und erwünscht. Zu diesem Themenschwerpunkt gab es die Anregung den Vorplatz des Klosters eventuell in die aktive Nutzbarkeit des Konzeptes zu integrieren. Veranstaltungen im Bereich Open Air Qualität könnte man sich dort vorstellen. Ein großer fraglicher Punkt der Bürgerdiskussi-

on über die Nutzbarkeit des Klosters ist die Schaffung der Barrierefreiheit. Aufgrund der bereits beschriebenen denkmalschutzrechtlichen Situation ist es schwierig, das Kloster ausnahmslos barrierefrei zu gestalten. Über Hilfsmittel die dazu beitragen, Barrierefreiheit zu erleichtern, müsste diskutiert werden, eine totale Barrierefreiheit zum heutigen Standard ist durch die kleinteilige vorgegebene Struktur des Klosters nicht zu erreichen. Der Vorplatz und auch Kräutergarten, Garten des Klosters könnte in Zuge der Planung barrierefrei durchdacht werden. Abschließend lässt sich sagen, dass bei aller Diskussion die Nutzungsdauer des Klosters durch die Salisiner eine Rolle spielt und den Zeitraum bestimmt, ab wann ein „Umdenken“ auch weitergeplant werden kann.

Zudem ist noch zu erwähnen, dass alle Nutzungsvarianten die oben aufgeführt wurden, den richtigen Träger für die erfolgreiche Unterhaltung des Konzeptes haben müssen. Zum einen geht es dabei um das Gebäude zum anderen aber auch um die Organisation und Planung von Veranstaltungen, die für die Nutzbarkeit des Klosters und den Ort Pleystein, von existenzieller Bedeutung sind. Mit der Konzeption eines ganzjährigen Veranstaltungsprogrammes für Auswärtige und Bürger und Bürgerinnen von Pleystein ist die zukünftige Nutzbarkeit des Klosters und

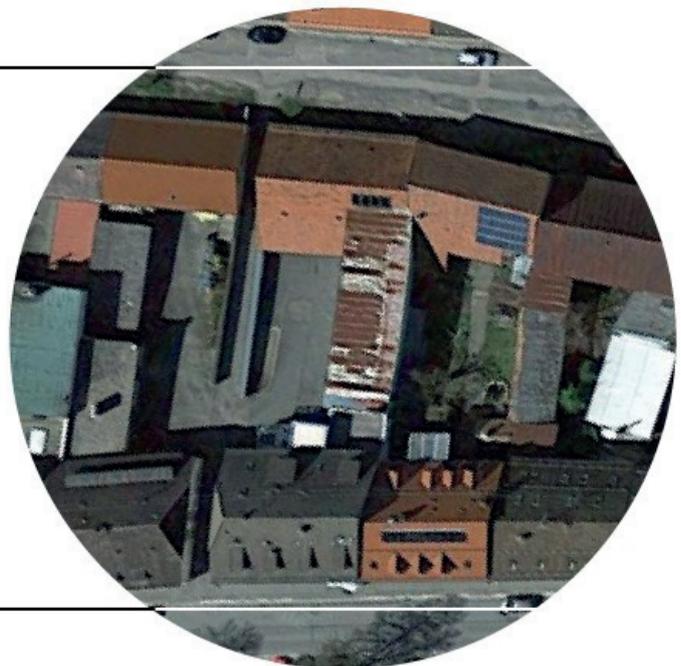
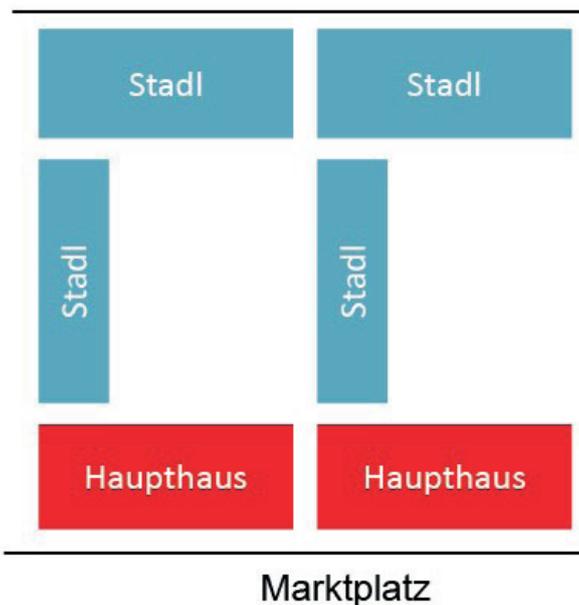


Abb. 34 Pleysteiner „Stadl“ (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand Feb. 17)

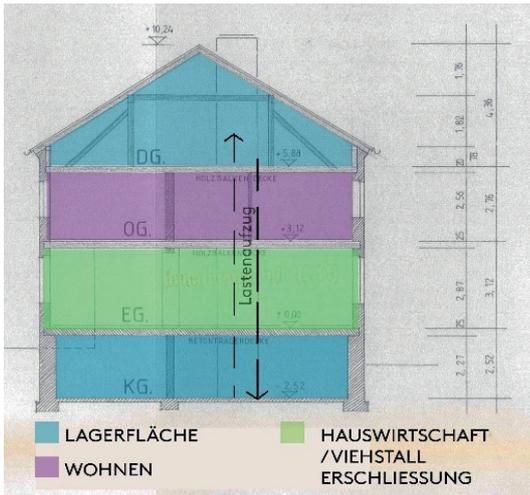


Abb. 35 Darstellung der Geschossebenen im Schnitt (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)



Abb. 36 Bild Lastenaufzug zum Getreidespeicher (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)



auch die Belegung des Ortes gesichert. Die Marke „Klosterstadt“ muss ausgebaut und an Bekanntheitsgrad gewinnen.

#### Sonderbaustein: Stadln

Eine Besonderheit der Altstadt sind die rückwärtigen, straßenbegleitenden Scheunen- bzw. Stadlzeilen, welche in der Steingasse zu den Hauptgebäuden am Marktplatz gehören.

#### Beschreibung der ursprünglichen kammstrukturierten Bebauung „Stadlzeile“

Die Errichtung dieser Gebäudestrukturen erfolgte in Pleystein um ca. 1850. Ziel dieser kammähnlichen Gebäudeanordnung war es, Landwirtschaft im innerstädtischen Bereich zu betreiben. Typisch für eine sog. „Stadlzeile“ ist das Kopfgebäude, genutzt als Wohnhaus der Landwirtfamilie, gefolgt vom grundstücksabgrenzenden Viehstall (senkrechter Baukörper) und einer parallel dem Wohnhaus gegenüber liegender Scheune. Aufgrund der im Lageplan ersichtlichen geschlossenen Bebauung, lässt sich erklären, warum die Kammstrukturen entstanden sind. Der Grund liegt in der Flächenreduzierung zum Marktplatz, um möglichst viele landwirtschaftlich genutzte Häuser am Kern des Ortes, dem Marktplatz errichten zu können.

#### Gebäudemodul „Wohnhaus“

Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und großzügigem Dachgeschoss. Das Tragwerk bestand aus massiven Gestein, die Decken aus Holz (Holz-

balkendecken).

Eine Besonderheit dieser Häuser ist der bestehende zweigeschossige Felsenkeller. Laut Aussage des Eigentümers wurden die Felsenkeller zweigeschossig errichtet, um die Ernte wie Kartoffeln etc. und auch selbstgebrautes Bier ausreichend lagern zu können. Jedes dieser am Marktplatz stehenden Gebäude besitzt ein offizielles Braurecht. Ein wichtiges Detail ist noch der überdimensionale Dachraum im Verhältnis zum vorhandenen Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Grund liegt in der Speicherung des Getreides.



Abb. 37 Bild des zweistufigen Kellers (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

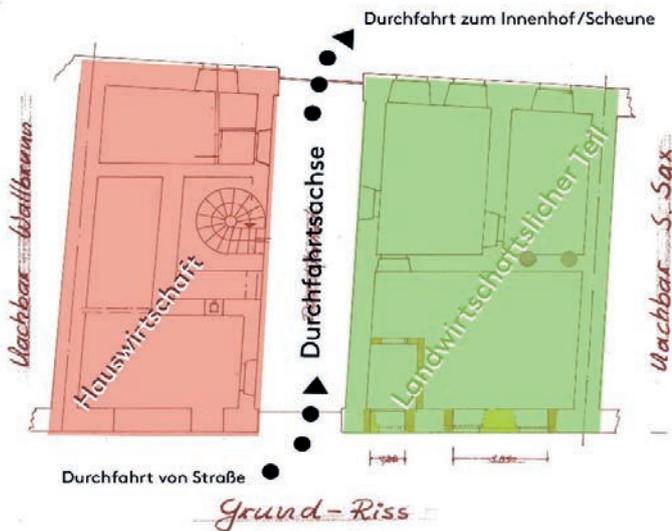


Abb. 38 Darstellung Grundriss EG (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

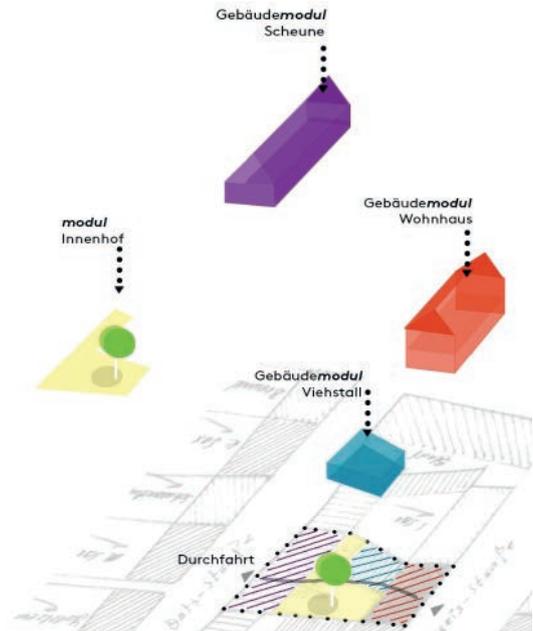


Abb. 39 Darstellung der Module einer Stadtzeile (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

Fast jedes Hofgebäude hat sein eigenes Getreide im Dachgeschoss gelagert und mit einem hauseigenen Lastenaufzug transportiert. Der Lastenaufzug erstreckt sich vom typischen Durchfahrtsbereich des Wohnhauses im Erdgeschoss bis hin ins Dachgeschoss. Somit bestand die Möglichkeit, über einen kurzen Zeitraum die Lagerfläche mit Rohstoffen zu füllen.

Ganz schematisch lässt sich sagen, dass die Durchfahrt im Erdgeschoss den Grundriss in zwei Bereiche teilt. Zum einen gibt es den landwirtschaftlichen Bereich für die Beherbergung von Kleinvieh etc. und den Bereich der Hauswirtschaft. Gewohnt wurde im Obergeschoss.

Gebäudemodul „Viehstall“

Senkrecht zum Wohnhaus erstreckt sich der eingeschossige Viehstall für das „Großvieh“ Schätzungsweise lässt sich sagen, dass ca. 15 Rinder im Stall Platz gehabt haben könnten.

Gebäudemodul „Scheune“

Die Scheune liegt genau parallel, Hofabschließend zum Wohnhaus. Kennzeichnend ist, dass sich die Durchfahrtsachse des Wohnhauses durch die Scheune zieht. Die Erschließung konnte Hofintern von Straße zu Parallelstra-

ße erfolgen, was im Zuge der landwirtschaftlichen Betrachtung sinnvoll war.

### 4.5 Bauzustand und Nutzungsbesatz in der Altstadt

Zur Einschätzung ihres Bauzustandes wurde der Bauzustand sämtlicher Hauptgebäude sowohl innerhalb des historischen Grabenverlaufs als auch an ihn angrenzend per Inaugenscheinnahme eingeschätzt. Dabei wurden – aus Gründen der Vergleichbarkeit – wie bei der Grobuntersuchung des Altstadtgebietes im Jahr 1998 folgende Elemente der Gebäudehülle beurteilt:

- Zustand der Tragkonstruktion (Risse),
- Zustand der Fassade (Putz, Fenster),
- Zustand Eingangsbereiche (Türen, Tore),
- Zustand Dach (erkennbare Lücken in Dach-eindeckung).

Zudem wurden die aktuellen Nutzungen der Gebäude erhoben.



Abb. 40 Birnbaum an der Stirngasse (© LAB Röth)



Abb. 41 Der Marktplatz wird vom Fahr- und Parkverkehr der Kfz dominiert (© LAB Röth)

## Bauzustand

Im Ergebnis ergibt sich ein moderater Sanierungsbedarf in diesem Untersuchungsgebiet. Insgesamt wurden in diesem Altstadtgebiet gut 40 Sanierungsmaßnahmen an der straßenseitigen Gebäudehülle als erforderlich beurteilt. Davon sind bei gut 25 Wohngebäuden die Fassade und bei ca. 15 Gebäuden die Fenster zu sanieren bzw. zu erneuern. Bei lediglich ca. 3 Gebäuden besteht Erneuerungsbedarf im Dachbereich.

Als in der Bausubstanz gefährdete Hauptgebäude sind zu nennen die Anwesen: Untere Steingasse 26, Neuenhammerstr. 8, Steingasse 22 und die Pfarrstadt in der Grabenallee. Letzteres Objekt ist herauszuheben, da es sich um ein Bau(-einzel-)denkmal handelt. An der Engstelle in der Neuenhammerstraße häufen sich – unverändert zur Untersuchung in 1998 – ortstypische und ortsbildprägende Gebäude mit schlechtem Bauzustand.

Zudem wurde im Rahmen der sog. vorbereitenden Untersuchung (VU) als Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes in

der Altstadt eine Eigentümer- und Mieterbefragung durchgeführt. Von insgesamt 481 verschickten Fragebögen sind 81 beantwortet worden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von etwa 17 %. Von insgesamt 176 verschickten Fragebögen an die Eigentümer wurden 54 beantwortet. Von den Mietern bzw. Pächtern wurden insgesamt 27 von 305 Fragebögen beantwortet. Die Rücklaufquote der Eigentümer (etwa 31 %) liegt im Vergleich somit deutlich über der der Mieter (etwa 8 %). Die Aussagen aus der Erhebung sind somit nur als bedingt repräsentativ einzustufen.

Die befragten Eigentümer schätzen mehrheitlich (45 %, Anzahl: 24) den Zustand des entsprechenden Hauptgebäudes als teilsaniert ein. 34 % (Anzahl: 18) der Befragten schätzen ihre Gebäudesubstanz als saniert und 34 % (Anzahl: 10) der Befragten als unsaniert sein.

Die Mehrheit der befragten Eigentümer plant in der Zukunft eine Sanierung bzw. kleinere Maßnahmen durchzuführen. 11 % der Befragten gaben an, bereits eine Sanierung durchgeführt zu haben, und lediglich 2 % sehen eine Sanierung als nicht möglich an.



Abb. 42 Pfarrstadt in der Grabenallee (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

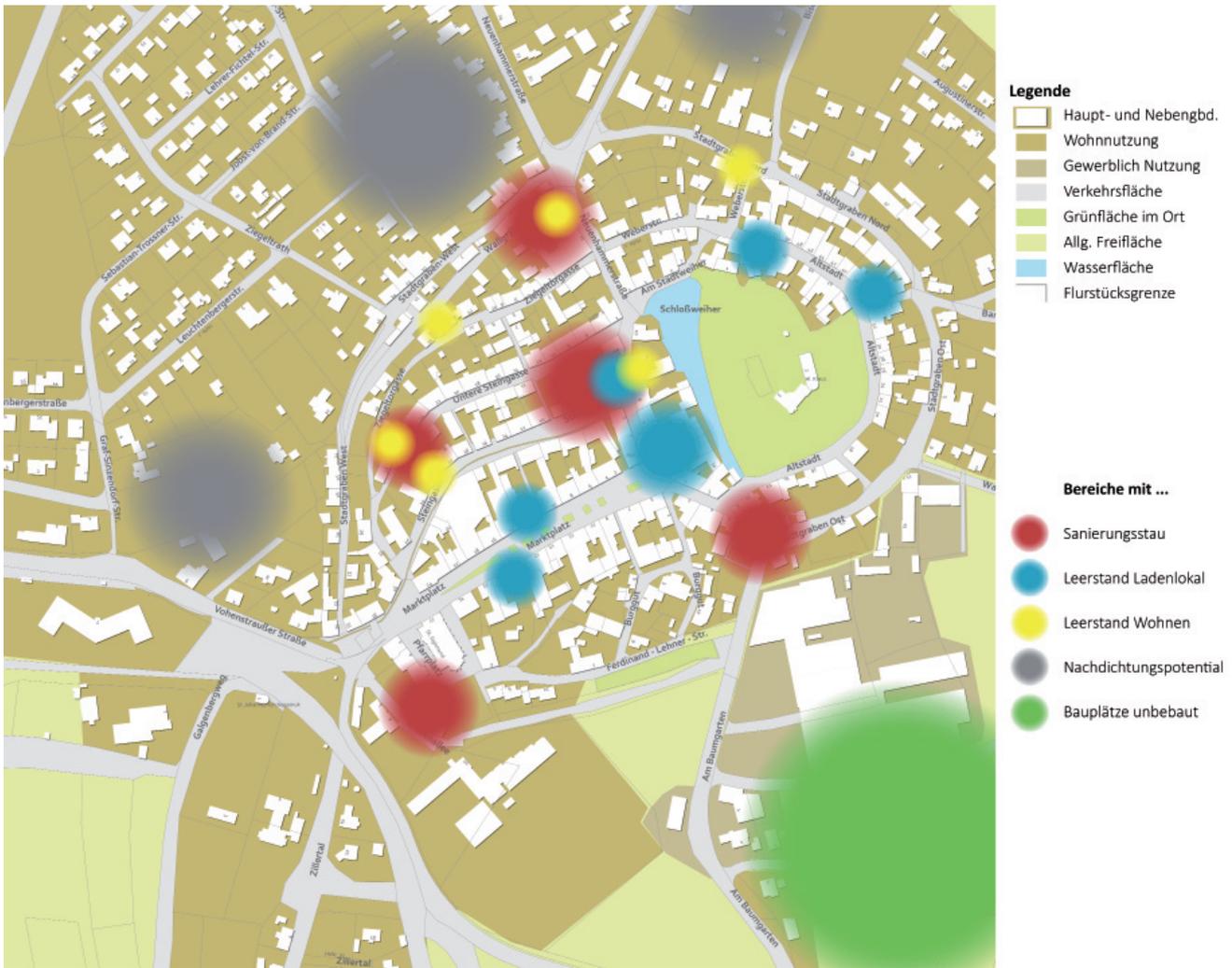


Abb. 43 Zustandsuntersuchung des Historischen Ortskernes (U|J|S| STADTSTRATEGIEN)

Gegen die Durchführung einer Sanierung sprechen dabei mit jeweils 32 % vor allem die hohen Kosten und das Verhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben. Weitere 21 % der Befragten gaben eine ungewisse Zukunft und 11 % einen zu großen Aufwand an. Nur eine Person begründet das Fehlen der Sanierung mit einem zu geringen Kapital. Hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden vor allem Arbeiten an der Fassade und den Fenstern als auch Schönheitsreparaturen genannt.

#### Nutzungsbesatz/Leerstand

Der Marktplatz und sein weiteres Umfeld bilden den Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit

mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie. In der Neuenhammerstraße und im Bereich des Schloßweihers befinden sich noch einige Geschäftsnutzungen und Läden. In der Altstadt sind verschiedene Dienstleistungen vorhanden wie z. B. Ärzte, Krankenpflege, Fahrschule, Friseur und Kosmetikstudio. In den übrigen Gassen und in der Altstadt ist die Wohnnutzung dominant.

Neben einer Kfz-Reparaturwerkstatt liegen im Stadtkern vereinzelt kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe. Fast alle ehemaligen landwirtschaftlichen Schuppen und Scheunen sind in Garagen und Lagergebäude umgenutzt. Einige Nebengebäude wurden abgebrochen und an deren Stelle Wohngebäude errichtet.

Öffentliche Einrichtungen befinden sich am Marktplatz, das Rathaus im Osten und am westlichen Ende Kirche, Pfarrhof und Heimatmuseum. Auf dem Kreuzberg liegt die Kirche und ein angegliedertes kleines Kloster. Südlich und westlich der historischen Innenstadt sind Schule, Friedhof und Kindergarten untergebracht.

Im Altstadtgebiet sind ca. 23 Ladenlokale anzutreffen, von denen ca. 10 leer stehen. Die übrigen Ladenlokale werden gastronomisch, für den Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt. In der Befragung gaben 4 von 81 Eigentümern (die einen Fragebogen an die Stadt zurückschickten) an, dass ihr Objekt vollständig leer steht. In 4 Fällen stand das Erdgeschoss leer.

Die Wohnungsleerstände konnten mehrheitlich im nordwestlichen Altstadtbereich festgemacht werden. Die Ladenleerstände befinden sich zumeist am Marktplatz bzw. an der Neuenhammerstraße sowie an der Straße Altstadt. Dass es eine gewerbliche Perspektive für leere Ladenlokale insbesondere am Marktplatz gibt, zeigt die Neueröffnung eines Friseursalons in einem ehemaligen Leerstand in der Neuenhammerstraße.

Zudem ist der Versiegelungsgrad in der Altstadt sehr hoch. Die Innenhöfe im Zentrum sind oft mit Nebengebäuden ausgefüllt.

## 4.6 Öffentlicher Raum – wichtige Straßen, Plätze und Grünanlagen im Hauptort

Trotz verschiedener Brandkatastrophen zuletzt Mitte des 19. Jhs. ist die historische Siedlungs- und Freiraumstruktur der Stadt Pleystein um den Kreuzberg mit Klosteranlage bis heute weitestgehend erhalten.

Das Stadtgebiet wird im Osten durch den mäandrierenden Verlauf des Zottbaches begrenzt, an dessen Ufer sich historisch bedingt zahlreiche ehemals als Mühlen und Glaschleifen genutzte Einzelanwesen befinden. Die historischen, landschaftlichen und geologischen Besonderheiten, die Pleystein prägen, sollten auch bei zukünftigen Entwicklungen als identitätsstiftende Gegebenheiten bewahrt und in ihrer Erlebbarkeit für BürgerInnen und BesucherInnen gestärkt werden.

Im Folgenden sollen die für die Stadt bedeutenden Freiräume und Grünflächen im Ort kurz vorgestellt und analysiert werden:

### Marktplatz

Der langgezogene Marktplatz von Pleystein wird heute über zwei breite asphaltierte Fahrbahnen vom Kfz-Verkehr dominiert. Die Fahrbahnen sind durch eine schmale Mit-



Abb. 44 Steingasse 22 (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 45 Untere Steingasse 26 (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 46 Neuenhammerstr. 8 (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

telinsel voneinander getrennt, auf der eine lockere Baumreihe mit Linden angeordnet ist. Dabei ist die Linde im Osten (vor dem jetzigen Rathaus) ein Relikt einer Pflanzung von 4 Linden um 1860, die die Ecken des ehemaligen Rathausgebäudes markieren sollten, das dem Brand 1848 zum Opfer fiel. Vor der Linde befindet sich der Brunnen mit Kriegerdenkmal. Die Baumreihe ist bereits zu Beginn des Jahrhunderts auf dem Marktplatz dokumentiert. Weiterhin sind der St. Nepomukbrunnen und Funktionen wie ein Postkasten, die Bushaltestelle, Infotafeln und Wegweiser sowie einzelne Bänke unmotiviert in linearer Abfolge zwischen den Bäumen angeordnet. Da der Fahrverkehr den Platz dominiert, ist er als Aufenthaltsraum und für den fußläufigen Verkehr heute eher unattraktiv. Außengastronomie ist trotz vorhandener Gasthäuser nicht möglich. Der Fußgänger wird auf die schmalen asphaltierten Gehsteige mit Hochbord entlang der Gebäudefassaden zurückge-

drängt und muss sich, um den Platz zu queren oder auf die Mittelinsel zu gelangen, zweimal zwischen den seitlich parkenden Autos und der Fahrbahn hindurchbewegen. Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.

Wie bereits dargestellt, kommt zur (vor allem für Besucher und Fußgänger) unattraktiven Verkehrsführung auf dem Platz die lieblose Aneinanderreihung von Ausstattungselementen und Funktionen, die für den Besucher nicht auf den ersten Blick erkennbar und ablesbar sind. Eine Neuordnung wäre hier im Rahmen der Neugestaltung des Marktplatzes wünschenswert. Für die Bushaltestelle soll auf Wunsch der Bürger eine andere Lage geprüft werden.

Die Querbezüge, Wege und Straßen vom Marktplatz zu den ringförmig angeordneten Quartieren sowie zum Kreuzberg sind z. T. unattraktiv und sanierungsbedürftig.



Abb. 47 Querbezug vom Marktplatz zur Ferdinand-Lehner-Allee sanierungsbedürftig (© LAB Röth)



Abb. 48 Historische Linde vor dem Rathaus und Brunnen mit Kriegerdenkmal am östlichen Ende des Marktplatzes (© LAB Röth)



Abb. 49 Durchfahrtsituation und ruhender Verkehr am Marktplatz (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 50 „Altstadt“-Straße als Teil der fußläufigen Verbindung, um den Kreuzberg attraktiver zu gestalten (© LAB Röth)



Abb. 51 Aussicht vom Kreuzberg auf den Ort und die umgebende Landschaft (© LAB Röth)



Abb. 52 Überbaute Relikte der Steinquader des Stadtbaches in der Steingasse (© LAB Röth)

### Steingasse mit Stadtbach

Ähnlich wie die anderen Seitenstraßen ist die Steingasse überwiegend durchgängig undifferenziert asphaltiert, was dem Straßenraum eine Monotonie verleiht und der angrenzenden, historischen Bebauung nicht gerecht wird.

Eine heute zumeist überformte Besonderheit von Pleystein ist der ehemalige Stadtbach, der u. a. durch die Steingasse verlief. Der Stadtbach ist ursprünglich in den Stadtweiher gemündet. Zu dieser Zeit wurde das Wasser vom Schwarzenbach (Quelle am Fuß des Fahrenbergs) abgeleitet und mit schwachem Gefälle von 0,7 % auf ca. 2,75 km bis in das Ortszentrum in den Stadtweiher geleitet. In der Steingasse wurde das Wasser in einem Bett aus behauenen Natursteinquadern von teilweise mehr als 3 m Länge geführt. Die Wasserrinne war ursprünglich ca. 45 cm breit und ca. 40 cm tief. Vom Stadtweiher führte der südliche Überlauf in ein Grabensystem der Altstadt, das das Wasser über eine Wasserverteilungsanlage landwirtschaftlichen Flächen zuführte. Die Granitsteine der historischen Anlage sind heute noch im östlichen Stadtgebiet zu besichtigen (Quelle: „Ein Rundgang durch die Stadtgeschichte von Pleystein i. Oberpf. Wald“ und Siegfried Poblitzki: Geschichte der Herrschaft, der Stadt und der Pfarrei Pleystein, Verlag Stadt Pleystein, 198D). In Zusammenhang mit Maßnahmen am Stadtweiher wäre

die Wiederbelebung des historischen Stadtbaches in der Steingasse wünschenswert.

### Pleysteiner Wasserverteilungsanlage („Wasserleiten“)

Die Pleysteiner Wasserteilanlage, ein eingetragenes Baudenkmal, liegt etwa 150 m südöstlich der Grabenmühle. Die Teilung erfolgte durch 5 Steine. In Richtung des Wasserlaufs ist den Steinen ein Trennstein vorgelagert, der verhindern soll, dass das Wasser wieder zusammenfließt. Die Steine haben jeweils Durchlässe und z. T. Überläufe. Sie sind aus einheimischem Granit und roh behauen. Ihre Lage im leicht abfallenden, künstlich erweiterten Bachbett erlaubt es, bei jedem Durchlass einen Teil der Wassermenge abzuzweigen. (Quelle: „Ein Rundgang durch die Stadtgeschichte von Pleystein i. Oberpf. Wald“ und Siegfried Poblitzki: Geschichte der Herrschaft, der Stadt und der Pfarrei Pleystein, Verlag Stadt Pleystein, 198D)

### Kreuzberg mit Stadtweiher

Im Ortszentrum prägt der Rosenquarzfelsen Kreuzberg mit Kloster, Klostergarten und umlaufender Grünfläche sowie angrenzendem Stadtweiher bedeutungsvoll das Ortszentrum. Die markante Erhebung ist nicht nur von der umgebenden Landschaft aus weithin



Abb. 53 Blick auf Pleystein vom westlich gelegenen „Landschaftsfenster“ mit Klosterfelsen und Stadtpfarrkirche (© LAB Röth)



Abb. 54 Treppenaufstieg zur Klosteranlage (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

sichtbar („Landschaftsfenster“ im Westen), sondern bietet auch eine einmalige Aussicht vom Ort in die umgebende Landschaft. Um den Felsen ist die historische Ortsstruktur („Stadtgraben“) noch gut ablesbar.

Der Rosenquarzfelsen mit Klosteranlage und Kreuzweg dient Pilgern als Ziel für Wallfahrten im Frühjahr und Herbst. Die Wegeerschließung am Fuß des Felsens führt am Stadtweiher entlang zur „Ölberggrotte“ und „Lourdes-Grotte“ und endet abrupt vor bestehender Bebauung (Zugang zum ehem. Abbaustollen). Der Fußgänger ist gezwungen, auf der beengten und unattraktiven „Altstadt“-Straße seinen Spaziergang fortzusetzen. Hier wäre eine bessere „Durchgängigkeit“ für fußläufigen Verkehr unbedingt wünschenswert.



Abb. 55 Weg am Stadtweiher in Pleystein unterhalb des Rosenquarzfelsens mit lediglich zweckmäßiger Befestigung des Ufers (© LAB Röth)

Die Wegeanbindung von der Altstadt auf den Klosterberg ist über den Kreuzweg oder die imposante Treppenanlage gegeben. Die Ufergestaltung am Stadtweiher könnte gestalterisch aufgewertet und in Teilbereichen die Zugänglichkeit zum See hergestellt bzw. attraktiver gestaltet werden (bspw. Stege, blühende Uferstauden und Gräser o. Ä.). Auch die Ausstattung des Areals mit Sitzbänken etc. ist zum Teil sanierungsbedürftig. Die Mündung des historischen Stadtbaches in den Stadtweiher (s. vor) ist nicht erkennbar.

#### Ferdinand-Lehner-Allee

Die „Ferdinand-Lehner-Allee“ mit imposantem Baumbestand und attraktiver Spielanlage schafft eine verkehrsberuhigte fußläufige Verbindung von der Stadtpfarrkirche am



Abb. 56 Weg unterhalb des Rosenquarzfelsens führt übergangslos auf die „Altstadt“-Straße (© LAB Röth)



Abb. 57 Wege auf den Kreuzberg sollten attraktiver ausgestattet werden (© LAB Röth)



Abb. 58 Lourdesgrotte und Ölberggrotte am Fuß des Kreuzbergs (© LAB Röth)



Abb. 59 Ferdinand-Lehner-Allee –Fußweg mit Spielanlage (© LAB Röth)

westlichen Ende des Marktplatzes über den östlichen Stadtgraben zum Mittelpunkt der Altstadt mit Felsen und Stadtweiher. Der Verbindungsweg von der Allee zum Kreuzberg verläuft eher unattraktiv und ohne Hinweisschilder über sanierungsbedürftige Straßen.

#### Parkanlage der Partnerstadt BOR

Am Westrand der Stadt befindet sich der Park der Partnerstadt Bor mit See. Ein Rundweg mit Sitzbänken führt um den See. Leider fehlen attraktive Zugänge zum See (Ufergestaltung/Stege) und die Ausstattungselemente (v. a. Bänke) sind in die Jahre gekommen. Ansonsten markiert der Park mit seiner Lage am Rand des historischen Siedlungskerns die Grenze des historischen Stadtgebietes in Richtung Westen und ist vom Ortszentrum fußläufig gut erreichbar.

Der Park markiert mit dem Pflaumbach, der jenseits der Staatsstraße (ST2396) am Fuß der westlichen Hanglagen verläuft, die westliche Grenze des bebauten Stadtgebietes. Gleichzeitig sollte das Potenzial eines weiteren Gewässers in Stadtnähe besser für die Naherholung genutzt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

### 4.7 Sanierungs- und Entwicklungsstand der Ortsteile

Die zahlreichen Ortsteile von Pleystein weisen keinen gravierenden Handlungsbedarf auf. In allen Ortsteilen (außer einzelne Weiler) wurden in den letzten 15 Jahren Maßnahmen zur einfachen Dorferneuerung (z. B. Straße-

nerneuerung, Platzgestaltung) auf der Basis der Bürgerbeteiligung durchgeführt (siehe Bilder). In allen Ortsteilen wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanal) in den letzten 15 Jahren erneuert.

Es wurden Maßnahmen zum Breitbandausbau in allen Ortsteilen entweder bereits abgeschlossen oder es wurden bereits entsprechende Verträge mit der Telekom Deutschland GmbH zum Breitbandausbau unterzeichnet. Die bestehenden Dorfgemeinschaftshäuser in Miesbrunn und Burkhardtsrieth wurden saniert. Für Stadtverbindungsstraßen zu den Ortsteilen wurden bereits Fördermittel zur Straßenerneuerung beantragt oder es laufen bereits entsprechende Baumaßnahmen (z. B. Neubau der Brücke über die Pfreimd bei Burkhardtsrieth).

### 4.8 Verkehr

Im Bereich Verkehr hat die Stadt Pleystein unterschiedliche Voraussetzungen. Der motorisierte Individualverkehr ist durch die Bundesautobahn sehr gut angebunden. Die Auffahrt auf die Bundesautobahn A6 liegt nur ca. 3 km vom Zentrum des Hauptortes Pleystein entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr weist allerdings Defizite auf. Insofern besteht keine direkte Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn. Der nächstgelegene Bahnhof Weiden in der Oberpfalz kann von der Ortsmitte Pleystein in etwa 30 Minuten mit dem PKW oder dem Bus erreicht werden. Von dort bestehen Verbindungen nach Bayreuth in rund 50 Minuten, nach Nürnberg in etwa einer Stunde sowie nach Regensburg in ungefähr einer Stunde.



Abb. 60 Parkanlage mit See der Partnerstadt BOR (© LAB Röth)



Abb. 61 Unzugängliche Ufergestaltung am See (© LAB Röth)

Des Weiteren besteht in Weiden eine Verbindung zum Fernbusnetz. Damit wird eine Anbindung nach Berlin und Passau sowie über das österreichische Vorarlberg in die Ostschweiz ermöglicht. Aus der Perspektive Pleysteins gesehen ist das halbstündig entfernte Oberzentrum die nächste Verbindungsachse an den überregionalen ÖPNV.

#### Verkehrssituation in der Altstadt

Aufgrund der historischen und topografischen Situation im Ort sind die Verhältnisse für den Verkehr teilweise eingeengt. Durch den motorisierten Verkehr am meisten belastet ist der Marktplatz und die Neuenhammerstraße. Beide Achsen haben Sammelfunktion für die Erschließung und Anliegerstraßen, werden aber auch vom Durchgangsverkehr mitbenutzt. Die Ortseinfahrt im südwestlichen Bereich des Marktplatzes wurde verkehrsgerecht ausgebaut und der Verkehr von der Vohenstraußer Straße zügig in den Marktbereich geführt. Eine weitere innerörtliche Erschließungsfunktion haben die Straßen Stadtgraben Nord und Stadtgraben Ost sowie als Verbindung zur Kreisstraße die Straße Am Baumgarten. Der Straßenzug dient auch zur Erschließung der östlichen Wohngebiete. Alle übrigen Straßen im Stadtkern haben nur untergeordnete Funktion als Anliegerstraßen.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf den Bereich Marktplatz. Hier wird durchge-

hend entlang des Fahrbahnrandes geparkt sowie teilweise auch in der Mitte des Marktplatzes auf dem Grünstreifen.

#### Anbindung der Ortsteile

Pleystein ist Teil der Verkehrsgemeinschaft NWN (Nahverkehrsgemeinschaft Weiden-Neustadt a. d. Waldnaab). Nach dem Prinzip gleichgroßer Waben wird der Fahrschein über den Tarif Oberpfalz-Nord (TON) geregelt. Es befinden sich mit Ausnahme von Burkhardtsrieth, Spielhof und Vöslesrieth in allen Ortsteilen Haltestellen des Busverkehrs. Die Buslinie 6291 fährt werktags 11-mal täglich direkt die Ortsteile der Stadt an und garantiert eine Anbindung nach Weiden. Samstags, sonn- und feiertags sind die Ortsteile 1-mal täglich mit dem ÖPNV erreichbar. Darüber hinaus verkehren dort die Linien 2507 und 2508 schulzeitkonform werktags 2- bis 5-mal täglich (vgl. bus.de).

## 4.9 Energie

Die Stadt Pleystein hat ein beschlossenes Energiekonzept aus dem Jahr 2015, das die aktuelle Energieverbrauchs- und Erzeugungssituation in Pleystein aufschlüsselt. Im Folgenden werden Auszüge und Kernerkenntnisse aus dem vorliegenden Konzept zitiert.



Abb. 62 Blick auf eine Biogasanlage in Pleystein (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## Stromverbrauch und -produktion

In der Stadt Pleystein beträgt die Summe aller Energieverbräuche für das Jahr 2012 82.395 MWh. Etwas mehr als die Hälfte (44.412 MWh) wird für den Wärmedarf benötigt, circa ein Drittel für den Mobilitätssektor (27.271 MWh). Die restlichen 13 % (10.710 MWh) entfallen auf den Strombereich. 1.100 MWh des Stromes (= Speicher- und Direktheizung, Wärmepumpe) werden aufgrund der Umwandlung zu thermischer Energie ebenfalls bei der Wärme einberechnet, was jedoch nur 1,3 % am gesamten Endenergieverbrauch ausmacht. Der gesamte derzeitige Stromverbrauch in Pleystein beträgt 10.711 MWh. Es wird bereits mehr Strom aus Erneuerbaren Energien erzeugt als verbraucht. 159 % werden aus EE bereitgestellt (Bayern: 29,5 %). Rein bilanziell werden fossile Energieträger nicht mehr benötigt. Mit 10.603 MWh bzw. 112 % erzeugt die Bioenergie den größten Anteil an EE am Gesamtstromverbrauch (bayernweit 7,9 %), gefolgt von 27 % aus Solarkraft (Bayern: 8,2 %). Knapp 20 % des derzeitigen Stromverbrauchs können durch Wasserkraft gedeckt werden (Bayern: 12,5 %). In Pleystein wird keine Windenergie eingespeist (Bayernwerk AG).

Der Industriesektor verbraucht mit 41 % knapp die Hälfte des gesamten Stroms in Pleystein, der GHD-Sektor 7 %. Die privaten Haushalte benötigen einen Anteil von 26 % am Gesamtstromverbrauch, Speicherheizungen 8 % sowie Wärmepumpen und Direktheizungen 2 %. Die öffentlichen Gebäude der Stadt Pleystein verbrauchen zusammen mit der Kläranlage 7 % am Gesamtstromverbrauch. Die Straßenbeleuchtung hat zusätzlich einen Anteil von 1 %. Der Landwirtschaftssektor verbraucht 8 % des gesamten Stromverbrauches.

## Wärmeverbrauch

Der gesamte Wärmeverbrauch der Stadt Pleystein beträgt jährlich 44.212 MWh. Knapp 60 % davon entfallen auf fossile Energieträger, 40 % werden aus EE bereitgestellt (Bayern: 10,5 %). 26.767 MWh der Wärmeenergie werden demnach durch Erdöl und elektrische Energie bereitgestellt. Knapp 39 % liefert die Biomasse zur Deckung des thermischen Energiebedarfs (Bayern - Bioenergie: 8 %). 16 % davon werden in privaten Feuerstätten erzeugt. Die Solarthermie liefert in Pleystein

etwa 1 %, die Geothermie weniger als 1 % der verbrauchten Wärme (Bayern: 1,3 % und 0,9 % aus Solar- und Geothermie).

## Energieinfrastruktur

Im Süden des Stadtgebietes von Pleystein verläuft eine Ferngasleitung, an die weder private noch öffentliche Gebäude angeschlossen sind. Es sind jedoch zwei Nahwärmenetze bekannt. Die erfassten Biogas- und Biomasseanlagen in Bartlmühle versorgen die benachbarten Wohn- und Gewerbegebäude. Die Biogasanlagen in Miesbrunn versorgen aktuell 22 Anwesen, ein Anschluss weiterer Wohngebäude ist geplant. Eine Fernwärmeleitung ist nicht bekannt.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kopf

Wird in Pleystein der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Kopf berechnet und mit dem durchschnittlichen bayerischen pro Kopf-Ausstoß von 6,2 t CO<sub>2</sub> pro Kopf verglichen, fällt auf, dass dieser Wert mit 8,9 t CO<sub>2</sub> pro Kopf 2,2 t deutlich über dem bayerischen Niveau liegt. Der bundesdeutsche Durchschnitt der CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt derzeit bei ca. 9,2 t pro Einwohner. Die Emissionswerte der Stadt Pleystein liegen 0,3 t unter diesem Wert. Der bayerische Emissionsfaktor ist aufgrund des hohen Anteils an Kernenergie sowie des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt hohen Anteils an erneuerbaren Energien niedriger.

Wider Erwarten ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Einwohner höher als der Bundes- bzw. Bayerndurchschnitt. Begründet werden kann dies durch die hohe Nutzung von Heizöl bei der Wärmegewinnung und durch die hohe nötige Mobilität im ländlichen Raum.

## SWOT-Analyse Wohnen. Sanierung. Öffentlicher Raum. Verkehr. Landschaft

Stärken	Defizite
<p><b>Baustruktur &amp; Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ringförmige historische Stadtstruktur mit hohem Wiedererkennungswert</li> <li>• Kloster(-kirche) auf dem Kreuzberg als unverwechselbare, weithin sichtbare Stadtkrone und Baukulturerbe mit offenen Fragen zur Nutzung als Liegenschaft im Eigentum und der Verantwortung (! -&gt; Eigentum verpflichtet!) der Stadt mit dem Zeithorizont 2030</li> <li>• gute Auslastung insbesondere der jüngeren Baugebiete</li> <li>• Wohnbauflächenreserven vorhanden in zentraler Lage (ca. 50 freie Bauplätze in Pleystein)</li> <li>• Baugebot (Frist: 5 Jahre) bei Bauplatzvermarktung bzw. Baugenehmigungen (exkl. Verträge mit ursprünglichen Flächeneigentümern)</li> <li>• sehr geringe Leerstandsquote (knapp 1 %)</li> <li>• hohe Zentralität (Rathaus, Schule, KITA, Kirche etc. in engem Umkreis)</li> <li>• Firma Gallitzendörfer -&gt; Leerstandaktivierer (u. a. Objekt Neuenhammerstr.)</li> </ul> <p><b>Öffentlicher Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MARKTPLATZ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– historische Ortsmitte mit ursprünglichen Raumkanten (Gebäude)</li> <li>– gute Grünstruktur (Bäume)</li> <li>– historische Kulissen/Identifikation mit Rosenquarzfelsen/Kloster und Stadtpfarrkirche</li> <li>– oft (aber Tendenz abnehmend!) Treffpunkt für Jung und Alt, neue Angebote sind zu schaffen, um die Attraktivität für den Aufenthalt zu erhöhen (Bocciabahn, Freisitze der Gastwirtschaften etc.)</li> </ul> </li> <li>• <b>FERDINAND-LEHNER-ALLEE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– imposante, historische Baumallee</li> <li>– attraktiver Spielplatz</li> <li>– attraktiver Spazierweg</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Baustruktur &amp; Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engpass an privaten Grünflächen im historischen Stadtkern</li> <li>• sehr geringe Anzahl an Mietwohnungen als zukünftig wichtigeres Wohnungsmarktsegment</li> <li>• geringe Durchschnittsmiete in der Neuvermietung &gt; „Wir verkaufen uns unter Wert!“</li> <li>• moderater Sanierungsbedarf im Zentrum Pleysteins (knapp 30 sanierungsbedürftige Gebäude)</li> <li>• viele Stadeln im Pleystein-Zentrum leerstehend (Ergebnis nach Vor-Ort-Begehung ist zu überprüfen)</li> <li>• Mangel an altersgerechtem Wohnraum</li> <li>• ungedeckte Nachfrage nach Bauland und Wohnungen</li> </ul> <p><b>Öffentlicher Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>MARKTPLATZ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Biergärten</li> <li>– fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Bordsteine am Marktplatz; keine öffentl. Toiletten [Toilette am Rathaus sanierungswürdig])</li> <li>– Bushaltestelle am Marktplatz ungünstig, evtl. neuer Standort</li> <li>– Verkehrsführung (Trennung von fußläufigem Verkehr und Kfz-Verkehr durch Hochborde/ schmale Gehwege)</li> <li>– fehlende Aufenthaltsqualität</li> <li>– ungeordnete Anordnung der Funktionen</li> </ul> </li> <li>• <b>FERDINAND-LEHNER-ALLEE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– fußläufige Verbindung zum Rosenquarzfelsen/Stadtweiher unattraktiv und verbesserungswürdig</li> </ul> </li> </ul>

## SWOT-Analyse Wohnen. Sanierung. Öffentlicher Raum. Verkehr. Landschaft

Stärken	Defizite
<p><b>Öffentlicher Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• STADTWEIHER MIT ROSENQUARZ-FELSEN           <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturhistorische und geologische Besonderheit</li> <li>– Infotafeln zur Historie und Geologie</li> <li>– Sitzbänke und Spazierwege</li> <li>– gute Wegeanbindung an das erhöht liegende Kloster</li> </ul> </li> <li>• PARK MIT SEE PARTNERStadt BOR           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufklärung der Besucher über Infotafeln mit Pavillon</li> <li>– See mit attraktiver Grüngestaltung und Spielplatz</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Natur &amp; Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiver Landschaftsraum bzw. landschaftlich sehr reizvolle Lage (abwechslungsreiche Topografie und Grünstrukturen)</li> <li>• naturnahe Bachtäler mit bachbegleitenden Grünstrukturen (Vorfluter Zottbach)</li> <li>• geologische Besonderheiten (Rosenquarzfelsen)</li> <li>• Nutzung der erneuerten Minigolfanlage</li> </ul> <p><b>Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkehrsgünstige Lage mit der A6</li> <li>• geringes Verkehrsaufkommen in der Stadt</li> <li>• gute Bustaktung</li> </ul> <p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromerzeugung in Pleystein aus Erneuerbaren Energien höher als Stromverbrauch, also rein bilanziell werden fossile Energieträger nicht mehr benötigt</li> </ul>	<p><b>Öffentlicher Raum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• STADTWEIHER MIT ROSENQUARZ-FELSEN           <ul style="list-style-type: none"> <li>– „Hinterhoflage“ &gt; keine direkte Verbindung zum Markt</li> <li>– gestalterische Verbesserung der Abgrenzung zum Wasser</li> <li>– Wegeführung und Sitzplätze in der Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig</li> </ul> </li> <li>• PARK MIT SEE PARTNERStadt BOR           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mobiliar/Ausstattungs-elemente</li> <li>– Erlebnisqualität bietet Potenzial zur Verbesserung</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Natur &amp; Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forstwege sind sehr grob geschottert und schlecht für Radfahrer zu nutzen</li> <li>• Bäume am Weg unterhalb der Felsen (Rückseite) fehlen</li> <li>• kein interessanter Fuß- bzw. Wanderweg südlich vom Hauptort Pleystein</li> <li>• Beschilderung der Radwanderwege am Marktplatz, in Miesbrunn und am Fuchsenberg fehlen           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lücken im Rad- und Wanderweg Zottbachtal</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Mobilität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• überschaubare Bustaktung der Ortsteile am Sa., Sonn- und Feiertagen</li> <li>• keine öffentlichen Ladesäulen (für die ein Förderbescheid vorliegt) für E-Autos (nächstgelegene: Marktplatz Vohenstrauß, Verbund: E-Wald)</li> <li>• überregionaler ÖPNV erst in Weiden i.d.OPf. erreichbar &gt; schlechte Abstimmung von ÖPNV/ONS zu Bahnverkehr „Abstimmung“</li> <li>• keine ÖPNV-Anbindung der Ortsteile Burkhardtsrieth, Spielhof und Vöslesrieth</li> </ul> <p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlich hohe CO2-Emissionen pro Kopf im Landes- und Deutschlandvergleich u. a. aufgrund eines sehr starken Einsatzes von Heizöl</li> </ul>

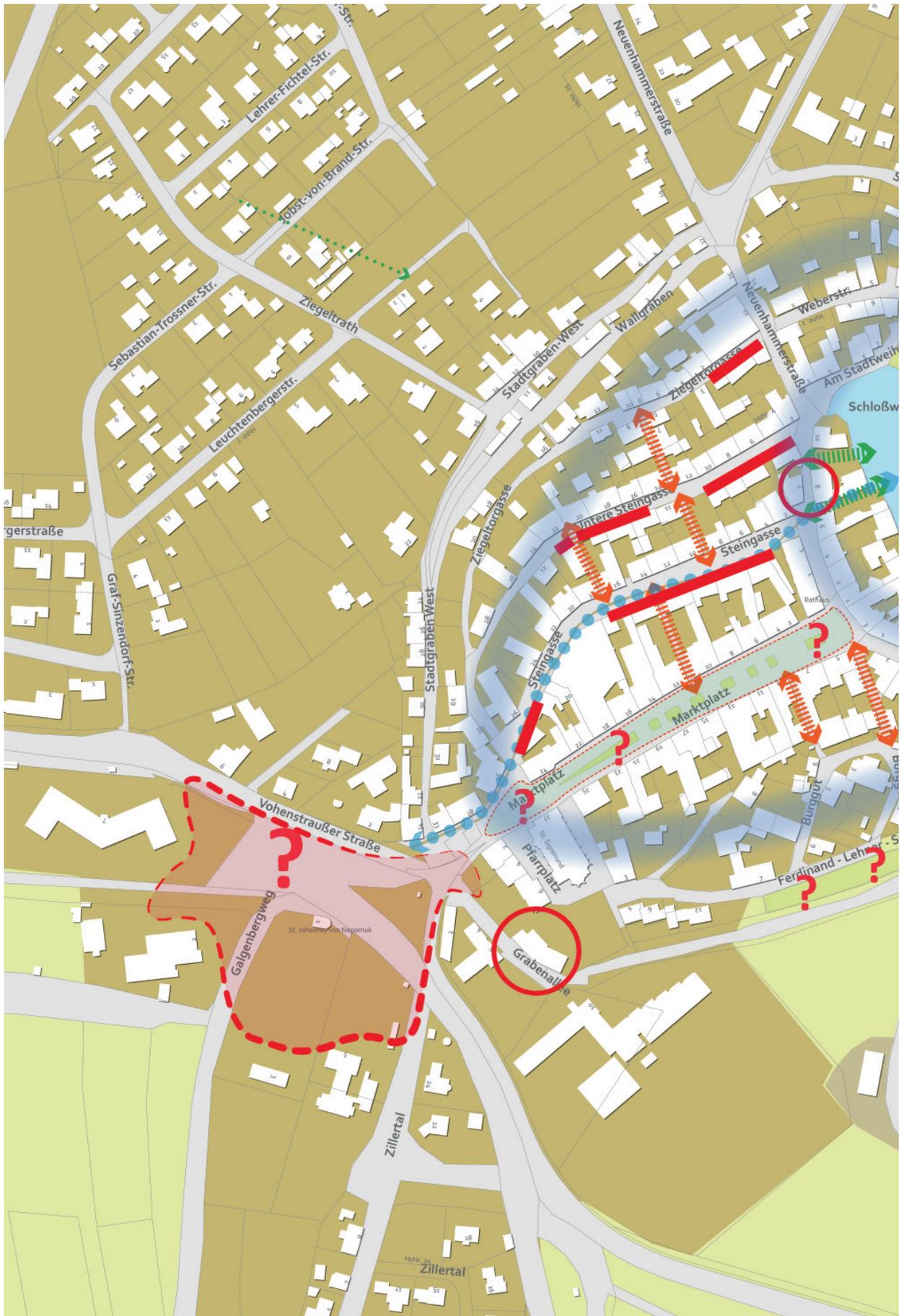
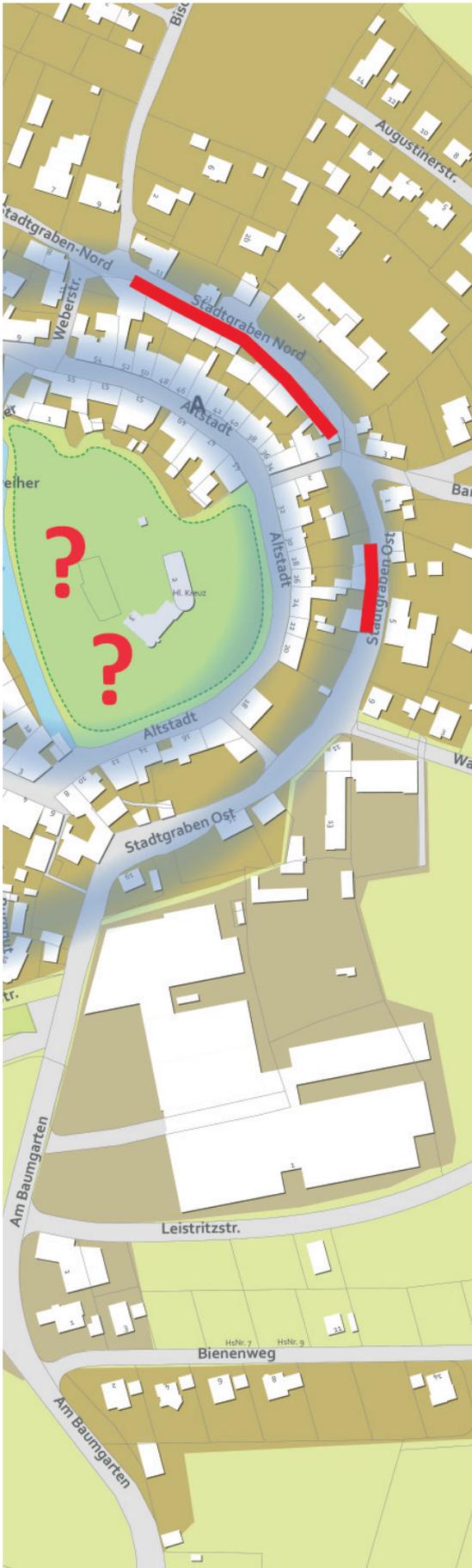


Abb. 63 Stadtstrukturelle Stärken, Defizite bzw. Potenziale vom historischen Ortskern Pleystein (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



**Legende**

-  Haupt- und Nebengbd.
-  Wohnnutzung
-  Gewerblich Nutzung
-  Verkehrsfläche
-  Grünfläche im Ort
-  Allg. Freifläche
-  Wasserfläche
-  Flurstücksgrenze

**Stärken**

-  Ringförmige historische Stadtstruktur mit hohem Wiedererkennungswert
-  Kloster(-kirche) auf dem Kreuzberg als unverwechselbare, weithin sichtbare Stadtkrone und Baukulturerbe mit offenen Fragen zur Nutzung als Liegenschaft im Eigentum und der Verantwortung

-  Marktplatz als historische Ortsmitte mit ursprünglichen Raumkanten (Gebäude)

**Defizite bzw. Potentiale**

-  fehlende Verbindungen von öffentlichen Räumen
-  Öffentliche Räume mit mangelnder Aufenthaltsqualität
-  Einzigartige Fußwegeverbindungen mit aktuell geringer gestalterischer Qualität und Wahrnehmbarkeit
-  aktuell nicht ablesbarer Verlauf vom ehem. Stadtbach
-  Baukulturell ortsprägende Stadtreihen in zumeist sanierungsbedürftigem Zustand und mit Umbabedarf
-  räumlich ungefasste Bereiche
-  Substanzschwäche bei historischen Gebäude mit hohem, baukulturellen Wert

## SWOT-Analyse Wohnen. Sanierung. Öffentlicher Raum. Verkehr. Landschaft

Chancen	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bayerische Initiative „Innen statt Außen“ für Bauen von Mietwohnungen, mehr unter <a href="https://www.bayern.de/unterstuetzung-fuer-bayerische-gemeinden-beim-flaechensparen/">https://www.bayern.de/unterstuetzung-fuer-bayerische-gemeinden-beim-flaechensparen/</a></li> <li>• Marktplatz: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Autofrei!? Wohin mit den PKWs?</li> <li>– neue Verkehrsführung: nicht beidseitig für Autos befahrbar: Fußgänger, Autos und Busse teilen sich den Platz</li> <li>– Parkkonzept: Parkverbot für Langzeitparker; Herstellen von Kurzzeitparkplätzen</li> <li>– bessere Gestaltung der Freifläche, so dass diese zum Aufenthalt einlädt</li> </ul> </li> <li>• Umwidmung der Straße Altstadt zur Einbahnstraße</li> <li>• Privatinvestment GmbH für Sanierungen &gt; Gründung einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft u. a. zu Aufkauf, Sanierung und Weiterveräußerung von Problemimmobilien oder für deren Zwischenerwerb</li> <li>• Vorschlag für neue Nutzungen des Kreuzbergklosters: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Standesamt (von Rathaus umsiedeln)</li> <li>– Seminarräume für Unternehmen mit Übernachtungsmöglichkeiten</li> <li>– Kaffee, Weinstube, Klosterladen, Biergarten</li> <li>– Meditations-Zentrum; kleine Musikgruppen, Salonmusik</li> </ul> </li> <li>• Sanierung Pfarrstadl dringend erforderlich &gt; ein Nachnutzungskonzept ist zu erstellen</li> <li>• Pleysteiner Bürgerhäuser (langgestreckte Grundstücke) als Besonderheit von Pleystein erhalten und nach heutigen Ansprüchen weiterentwickeln</li> <li>• Kulturgut Alter „Stadtbach“ wieder reaktiveren in der vollen Funktion bis zum Stadtweiher führen</li> <li>• Energiekonzept Seite 72 bis 78 &gt; Nahwärmelösung im Altstadtbereich angehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• konsequente Inszenierung des Pleysteiner Rundweges = Gleichklang aus Aufwertung öffentlicher Raum, Belebung Läden und Lokale, Parkraumordnung, interessante Stationen auf dem Weg, thematische Vermarktung etc.</li> <li>• Erhöhung Wahrnehmbarkeit und Identifikation von Geschichte durch Hinweistafeln auf kulturhistorische Bedeutung der Aufenthaltsorte um den Felsen (Brunnen, alter Schacht etc.)</li> <li>• Entwicklung von Pleysteiner Marktplatz &gt; Vorbild Marktplatz Vohenstrauß</li> <li>• Zukunftsmodell für zwei Bautypen schaffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohn- und Geschäftshäuser abseits vom Marktplatz</li> <li>– Pleysteiner Hof (langgestrecktes Grundstück [durchgesteckt durch Baublock] mit Haupthaus zum Marktplatz und Stadl zur Nebenstraße)</li> </ul> </li> <li>• Revitalisierung Klostergarten</li> <li>• Pleystein gehört zu den 100 ausgezeichneten Heimatschätzen der Initiative <a href="http://www.heimat.bayern/heimatschaetze/">http://www.heimat.bayern/heimatschaetze/</a></li> <li>• bessere Möblierung der Aussichtspunkte &gt; Beispiele aus Österreich (dauerhafte Liegestühle)</li> <li>• Bänke an Aussichtspunkten</li> <li>• einheitliches Leitsystem aufbauen, das auch über Einkehrmöglichkeiten informiert</li> <li>• Einrichten einer Fußgängerzone am Marktplatz</li> <li>• Einbahnverkehr innerorts, um Straßenraum und Parken zu verbessern</li> <li>• generell: Einbahnverkehr innerorts einführen, um Straßenraum und Parken zu verbessern</li> </ul>
	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere Baukostensteigerung</li> <li>• Ältere werden in Ortsteilen evtl. abgehängt durch fehlende Nahversorgung und ÖPNV-Angebote</li> </ul>

## 4.10 Wirtschaftsstruktur

Die Pleysteiner Wirtschaftsstruktur ist stark vom produzierenden Gewerbe geprägt. Dieses macht den größten Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit 439 von insgesamt 779 Beschäftigten aus (Stichtag 30.06.2016). Zwischen 2011 und 2016 nimmt dieser Wirtschaftssektor mit durchschnittlich 62 % stets die vorderste Position ein, wobei sein Anteil um etwa 12 % auf 56 % 2016 abgenommen hat. Nachfolgend, mit einem deutlich geringeren Anteil, reihen sich die Bereiche öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe ein. 2016 nehmen sie einen Anteil von ca. 21 % bzw. ca. 19 % der Beschäftigten ein, was einen deutlichen Anstieg seit 2008 bedeutet. Die gesamte Beschäftigungszahl stieg ebenfalls von 654 auf 779 Beschäftigte kontinuierlich an, wobei nur das Jahr 2010 eine Ausnahme darstellt.

Der Wirtschaftssektor spielt in Pleystein eine wichtige Rolle. Das zeigt zum einen die Ansiedlung von leistungsstarken Gewerbe-

betrieben mit Weltmarktumsatz mit Schwerpunkt Maschinenbau und zum anderen das interkommunale Industriegebiet mit Waidhaus. Als beschäftigungsstärkste Unternehmen sind in Pleystein zu nennen (ab 30 Arbeitnehmer):

- LEISTRITZ PRODUKTIONSTECHNIK GmbH,
- Kochendörfer Wasserkraftanlagen Turbinen-Maschinenbau e.K.,
- J. Bauer GmbH & Co. Präzisionswerkzeuge KG,
- Voit Stefan GmbH,
- MID Montage Industrieleistungen GmbH,
- Hermann Friedrich Ziehsteinpoliererei GmbH.

Eine Herausforderung mit Blick auf insbesondere Geräuschmissionen und den hohen Stellplatzbedarf ist die altstadtnahe Lage der Firma Leistritz Produktionstechnik GmbH. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für die

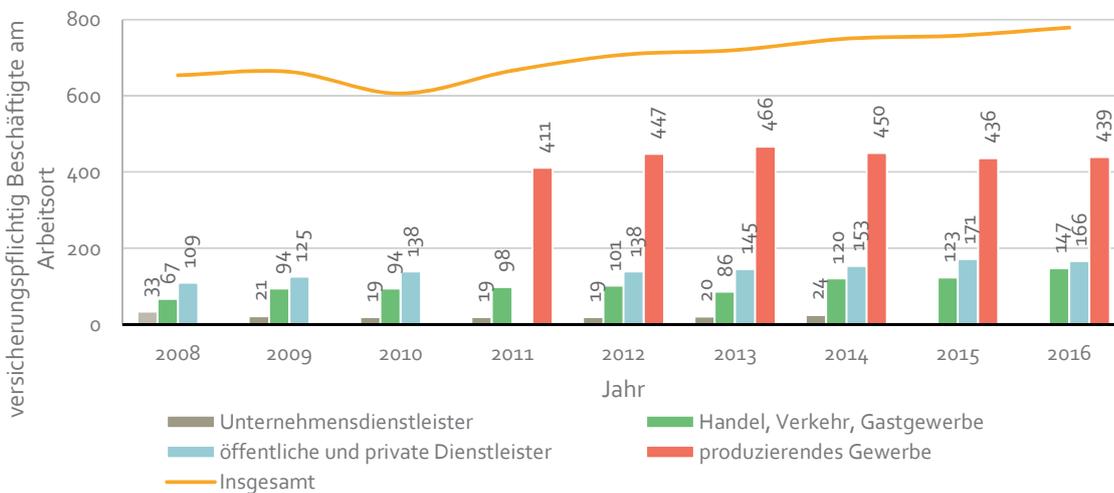


Abb. 64 Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Pleystein zw. 2008 und 2016 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Bayerisches statistisches Landesamt)



Abb. 65 Blick auf den Hallenneubau der Voit Stefan GmbH (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

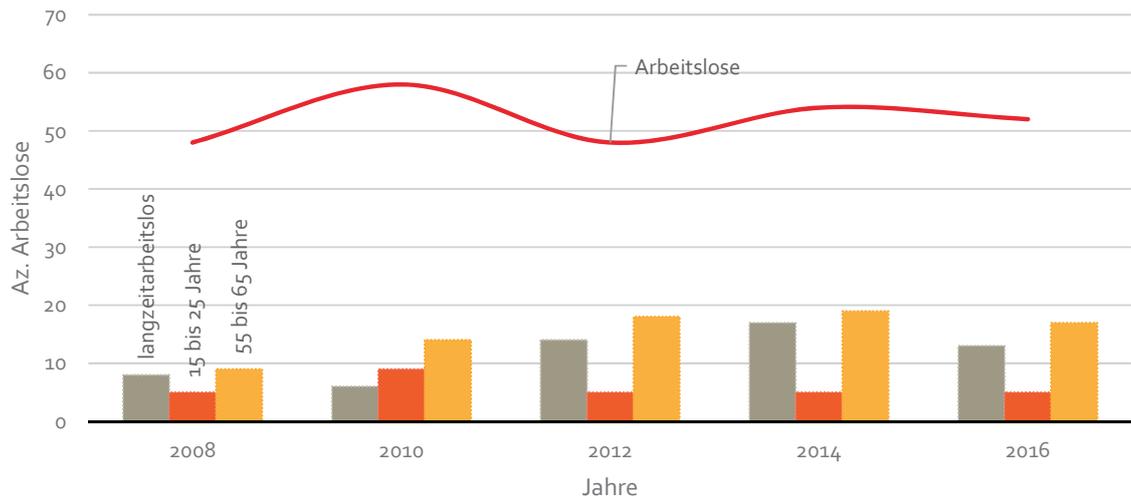


Abb. 66 Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (U|M|S|GmbH nach BayLfStaD, 2016)

Erweiterung und Ansiedlung von weiteren Unternehmen ist vorhanden, dieser kann aber seitens der Stadt nicht nachgekommen werden. Es mangelt an Gewerbeflächen. Potenzialflächen stehen den strengen Umweltauflagen gegenüber. Zudem fehlen für Arbeitnehmer Bauplätze und Mietwohnungen, was in Zeiten des aktuellen Fachkräftemangels für die Pleysteiner Unternehmen eine Herausforderung für das Anwerben neuer Arbeitskräfte darstellt.

Im zeitlichen Verlauf zwischen 2008 und 2016 pendelt die Arbeitslosigkeit Pleysteins zwischen 47 und 62 Arbeitslosen und liegt 2016 bei 52 Personen. Zunehmend stärker von der Arbeitslosigkeit betroffen sind dabei die 55- bis 65-Jährigen und die Langzeitarbeitslosen, deren Anteile am Gesamtwert bis 2016 leicht angestiegen ist. Die Jugendarbeitslosigkeit, welche 2009 und 2010 erhöht war, hat sich dagegen wieder auf den Stand von 2008 eingefunden.

Wie im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ herausgestellt, verfügt die Stadt Pleystein über keine gewerblichen Reserveflächen für die Ansiedlung von Unternehmen. Die wenigen in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) hierfür vorgesehenen Flächen sind ausnahmslos entwickelt.

Abseits von der Angebotsplanung (FNP, B-Plan) lassen sich im Stadtgebiet durchaus Flächen identifizieren, welche sich für eine

gewerbliche Entwicklung eignen. Hierzu zählen Standorte, die über eine gute Anbindung zur A6 verfügen, deren potenzielle Lieferverkehre keine Ortsteile durch Ortsdurchfahrten belasten würden und die außerhalb von Schutzgebieten liegen.

#### 4.11 Einzelhandel

Eine gutachterliche Stellungnahme (Verfasser: GEO-PLAN Bayreuth) zum Entwicklungsvorhaben Lebensmittel-Supermarkt in der Waidhauser Straße in Vohenstrauß bezifferte 2015 die Kaufkraft Lebensmittel von Pleystein auf 3,90 Mio. €. Nach Aussage der Stellungnahme bindet Vohenstrauß 48 % dieser Kaufkraft im Lebensmittelbereich.

Der Lebensmittelmarkt von Pleystein (Netto Discount, Neuenhammerstr. 63) befindet sich in Randlage außerhalb des Ortszentrums. Zudem besitzt Pleystein einen Getränkemarkt (Markgrafen Getränkemarkt, Ziegeltorgasse 18). Diese Randlage des Lebensmittelmarktes, resultierend aus der Standortpräferenz von Discountern an Ausfallstraßen mit hoher Kundenfrequenz, ist für die älteren, nicht mehr hochmobilen Bewohner der Altstadt eine Herausforderung.

In Ergänzung verfügt der Hauptort Pleystein über zahlreiche inhabergeführte (Lebensmittel-)Fachgeschäfte, was eine große Qualität

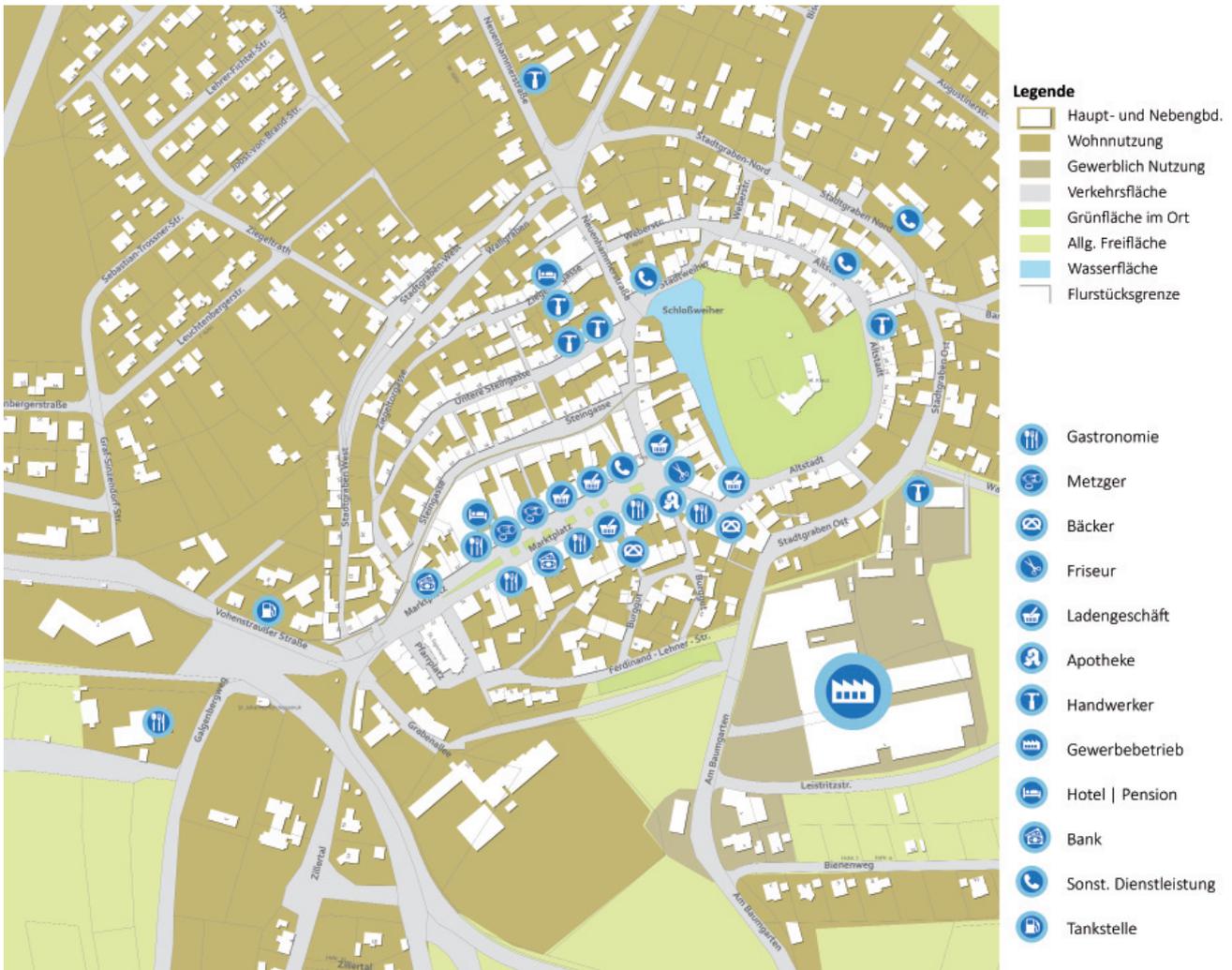


Abb. 67 Übersicht der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Hauptort Pleystein ([u|m]s] STADTSTRATEGIEN, 2018)

darstellt. Positiv ist auch die Zentralität der Geschäfte und Dienstleistungsangebote (u. a. Bankfiliale), so befinden sich die Geschäfte mehrheitlich am Pleysteiner Marktplatz. Hierzu gehören zwei Metzgereien und die Bäckerei Enslein, die zudem über ein kleines Lebensmittelsortiment verfügt.

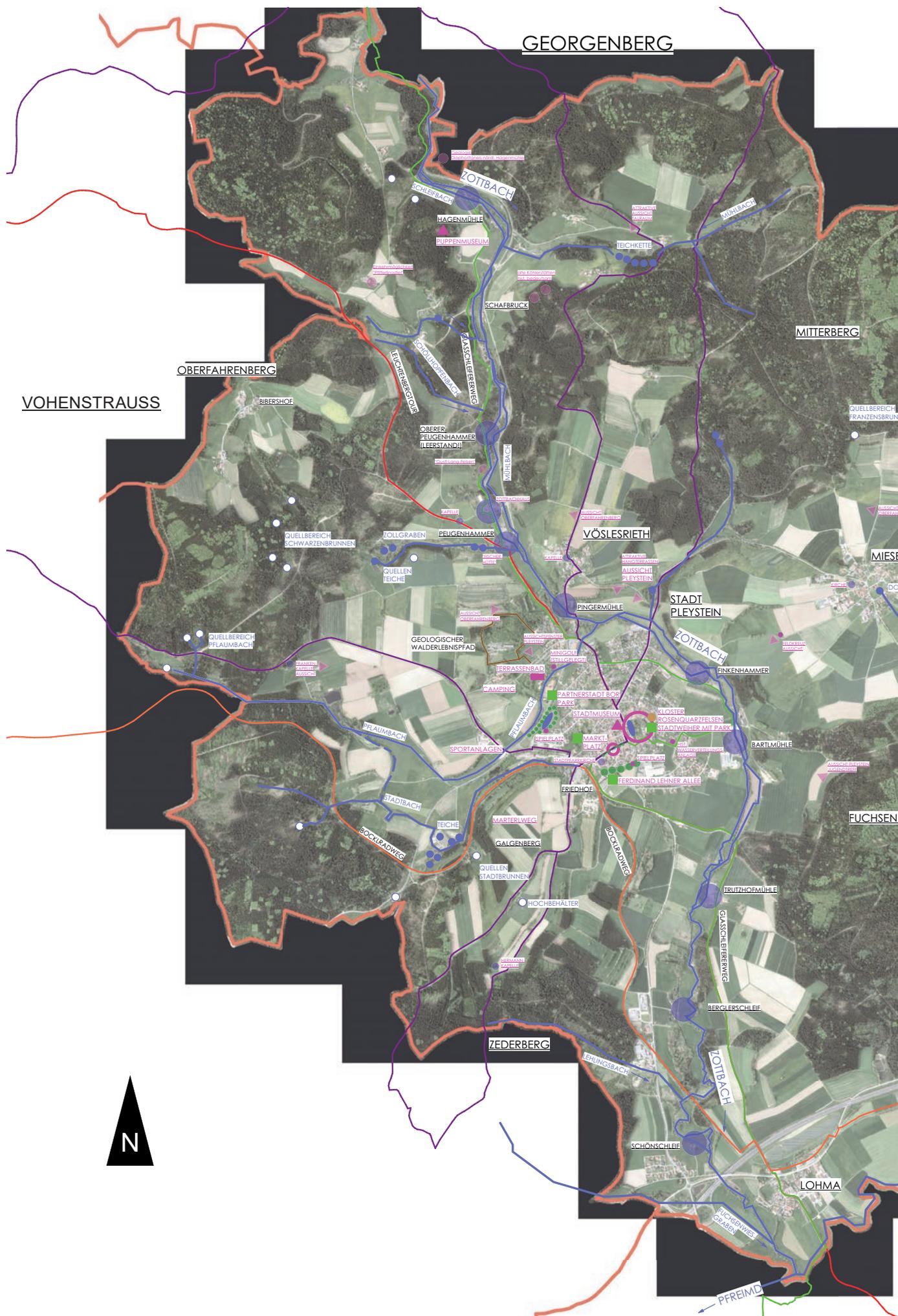
Ein großes Defizit ist die zumeist fehlende Nahversorgung in den zahlreichen Ortsteilen der Stadt Pleystein.

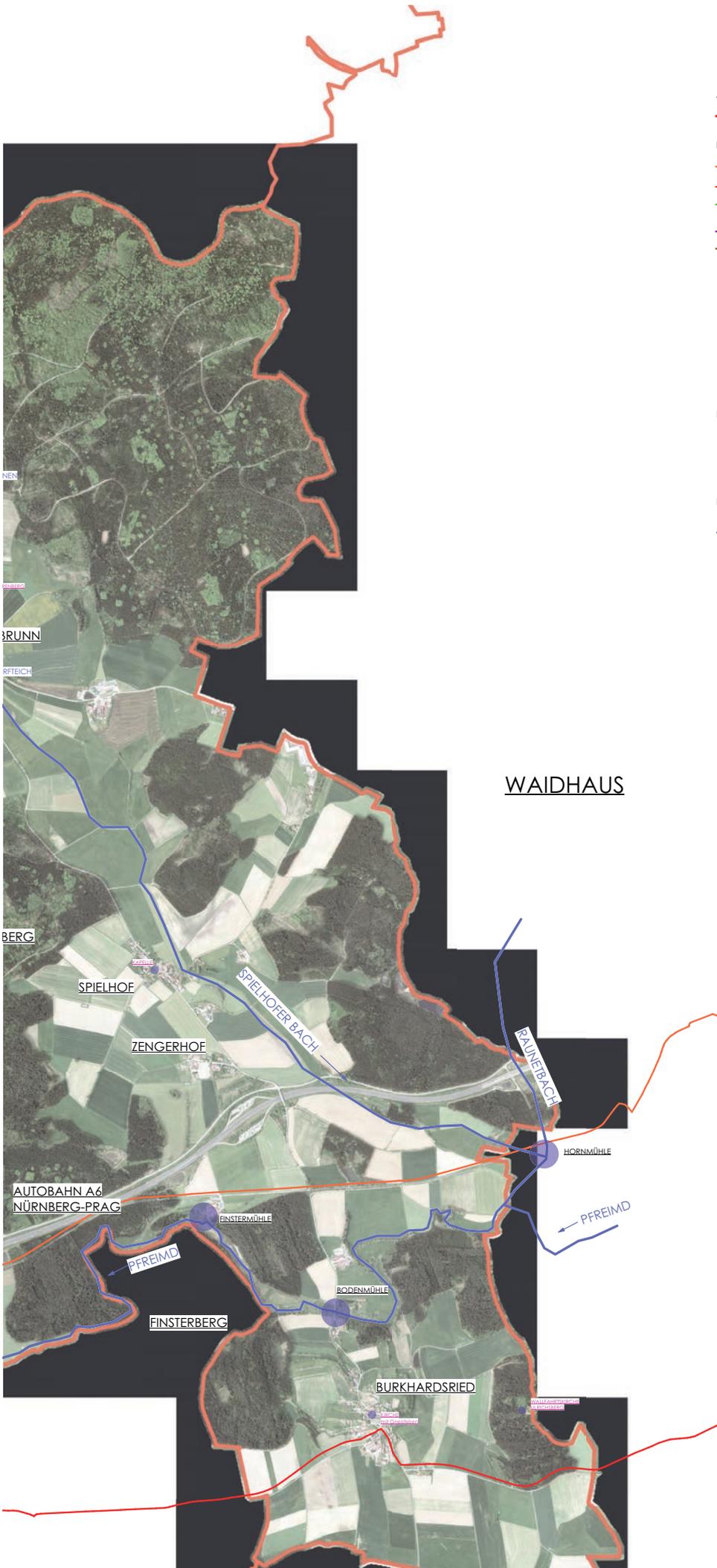
Pleystein hat zudem für seine Stadtgröße ein sehr großes Angebot an Wirtshäusern. Auf einer gängigen Immobilienplattform im Internet befindet sich eine Anzeige zur Verpachtung eines Wirtshauses am Marktplatz (Stand Aug. 18). Das Angebot an Abendessen sollte von den Gastronomen daher vor Ort weiterentwickelt werden, um eine negative Entwicklung zu vermeiden.

## 4.12 Landschaft und deren touristische Nutzung

Die Stadt Pleystein befindet sich, durch die für die Region „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ typischen abwechslungsreichen Topografie- und Grünstrukturen, landschaftlich in einer sehr reizvollen Lage.

Im Norden ist das Relief stärker bewegt (Bergkuppen mit tief eingeschnittenen Bachtälern) und damit ist der Anteil an bewaldeten Flächen sehr hoch. Lediglich die Talräume sind hier offen und häufig extensiv landwirtschaftlich genutzt (bspw. Feuchtwiesen um Pfifferlingsstiel). Hier hat man auch an vielen Standorten attraktive Aussichtspunkte, die u. a. einen Blick auf die „Perle der Oberpfalz“ Pleystein mit ihrem weithin sichtbaren





**Allgemeines**

— Gemeindegrenze

**Infrastruktur Naherholung + Tourismus**

- überörtl. "Bockl-Radweg"
- überörtl. "Leuchtenberg-Radweg"
- überörtl. "Glasschleiferweg"
- örtl. Wander+Radwege
- Geologischer Pfad mit Aussichtsfenstern
- ▲ Aussichtspunkt
- Spielplatz
- Freibad
- ▲ Museum
- Innerörtl. Freifläche
- Zentrale Freifläche von bes. Bedeutung für Ortsbild

**Kulturelle Besonderheit**

- Mühlen / Schleifen (=Kulturhist. Besonderheit)
- Rosenquarzfelsen mit Klosteranlage

**Besonderheiten Natur + Landschaft**

- Fließgewässer III. Ordnung (Bachläufe, Gräben)
- Stillgewässer / Teich
- Quellen
- geolog. Besonderheit
- Historische Baumreihe- oder allee

Waidhaus

Wahrzeichen Kreuzberg garantieren. Zu nennen ist die Aussichtsplattform Fahrenberg mit der ältesten Marienwallfahrtskirche der Oberpfalz, die 800 m hoch gelegen ist, diese dient auch als Skigebiet und macht Pleystein auch im Winter zu einem Anziehungsort Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheit ist die Region insbesondere für die Wander- und Radtouristen sehr reizvoll.

Der östliche Mitterberg liegt mit der Bergkuppe auf 784 m ü.NN. Der Talraum des Zottbaches liegt auf ca. 525 m ü.NN. Demgegenüber ist die Topografie im südlichen und östlichen Bereich nur flach gewellt, die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt und nur der Fuchsberg (628 m ü.NN)/Galgenberg (614 m ü.NN) und die Hangbereiche angrenzender Bergkuppen wie der Zederberg mit 672 m ü.NN sind bewaldet. Die flach gewellten landwirtschaftlich genutzten Bereiche haben Höhenlagen von etwa 550 m ü.NN bis auf etwa 500 m ü.NN (Zottbachtal).

Jenseits der A6 liegt als weitere Attraktion im Stadtgebiet der Ulrichsberg mit 591 m ü.NN, auf dem die Wallfahrtskirche St. Ulrich aus dem Jahr 1689 steht – eine Saalkirche mit Walmdach, die nur auf Anfrage geöffnet wird.

Das naturnahe Bachtal des Zottbaches prägt mit seinen zahlreichen Seitentälern die Landschaft um Pleystein und lädt die Touristen zum Verweilen ein. Der Talraum verläuft von Norden nach Süden in etwa mittig durch das Stadtgebiet bis zur Mündung in die Pfreimd

an der südlichen Grenze des Stadtgebietes.

Das Wasser des Zottbaches betrieb etliche Hammerwerke, Mühlen, Pochwerke und eben auch die Glasschleifen, wie das ehemalige Polierwerk im Ortsteil Hagenmühle. Die Wasserkraft des Zottbaches wurde seit dem 16. Jh. von Mühlen genutzt. Als die Nachfrage nach Gläsern und glatten Spiegeln im 18. und v. a. im 19. Jh. stieg, stellten viele Betriebe um. Maschinell wurde das noch wellige Glas mit Eisenoxid eben geschliffen. Die Hagenmühle beherbergt heute ein Museum zum Polier- und Glasschleiferhandwerk und nebenan ein Puppenmuseum.

Dieser wichtige Bestandteil der (Industrie-) Geschichte von Pleystein ist an der Hagenmühle, dem Peugenhammer und Schafbruck auf Hinweistafeln erläutert. An der Bartlmühle, dem Berglerwerk, Finkenhammer, dem Weiler oberer Peugenhammer, der Trutzhöfmühle und Schönschleif fehlen diese Erläuterungen, weshalb an diesen Orten die Glas- und Poliergeschichte für den Besucher nicht mehr nachvollziehbar ist.

Etwas südlich im Zottbachtal befindet sich im Weiler Peugenhammer das Herrenhaus „Zottbachhaus“. Der ehemalige Eisenhammerbetrieb wurde zum Hotel- und Gaststättenbetrieb mit derzeit eingeschränkter Nutzung umgebaut.

Im Westen liegen Quellschutzgebiete für die Wasserversorgung von Pleystein (Bibershof-



Abb. 69 Erläuterungstafeln zu drei ehemaligen Glas-, Schleif- und Polierwerken entlang des Glasschleifererweges (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 70 Blick auf die idyllische Zottbachaue in der Nähe der Bartlmühle (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

quellen, Erschließungsgebiet Gaiszeug, Kühlbühlquellen), in denen das Kluftwasser der anstehenden Gneise über zahlreiche Quellen zutage tritt.

Die Stadt Pleystein verdankt ihre außergewöhnliche Gestalt der aufragenden Rosenquarzfelskuppe und ihren Höhenrücken als einzigartiger geografischer Gegebenheit. Der auch als Naturdenkmal geschützte Pegmatitquarzfelsen „Kreuzberg“ ist wohl das eindrucklichste Landschaftselement mit kulturhistorischer Bedeutung (Kloster mit Kirche). Höhlen und Stollen zeugen noch heute vom ehemaligen Abbau des Gesteins. Diese geologische Besonderheit zählt zu den 100 schönsten Geotopen Bayerns. Der Grund dafür sind die „Schönheit, Seltenheit, Eigenart oder der hohe wissenschaftliche Wert“ des Objekts in Pleystein. Das dazu benannte Projekt „Bayerns schönste Geotope“ soll die Felskuppe der Öffentlichkeit leichter zugänglich machen

und sie besser über die Erdgeschichte der Felskuppe mit seiner seltenen Gesteinsgruppe „Pleysteiniger Pegmatit“ informieren.

Die kristallinen Schiefer um Pleystein sind aus Gneisen aufgebaut und beherbergen eine Vielzahl anderer Gesteine, die durch Heraushebungen und Faltungen des Grundgebirges entstanden sind. Granite, Pegmatite, Aplite etc. treten auch im Norden der Ortschaft als eindrucksvolle Felsformationen offen zutage (vgl. LP).

- Diaphoritgneis nördlich Hagenmühle
- Kalksilikat und Gneise Schillhopfner Holz
- Kalksilikat Gsteinach
- Kreuzberg Rosenquarz (ND)
- (Feldspatgrube Hagendorf Nord)
- Gneisfelsen Kirche Burkhardtsrieth (nicht öffentlich zugänglich)



Abb. 71 Einfahrtsituation zur vorbildlich 2010 sanierten Hagenmühle (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 72 Blick auf das dem Verfall preisgegebene Berglerwerk, früher Premhofschleife, gegründet 1865 von Josef Piehler (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 73 Das denkmalgeschützte Herrenhaus (links) und das sog. Zottbachhaus (rechts) vom Peugenhammer (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 74 Anfahrt zum Peugenhammer, gegründet 1875 von Josef Haberstrumpf mit damals 4 Rundschleifapparaten, 320 Polierblöcken, an denen 40 ArbeiterInnen beschäftigt waren (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 75 Die obere Peugenhammermühle (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

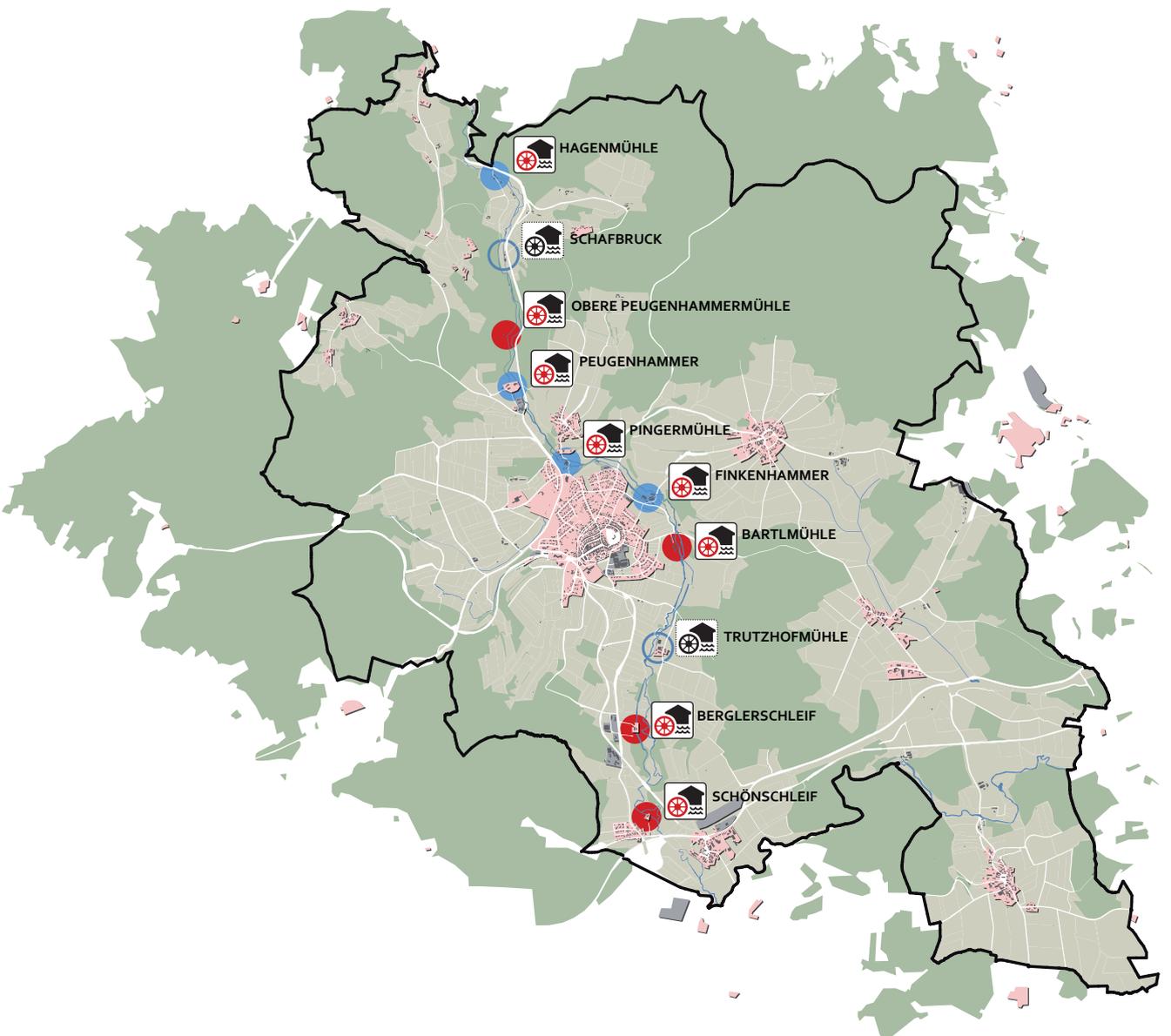


Abb. 76 Übersichtskarte zu den Mühlen entlang des Zottbachs (Roter Punkt = erhöhter Handlungsbedarf, Blauer Kreis = keine Mühlenanlage mehr vorhanden; Darstellung |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## 4.13 Infrastruktur und Entwicklung des Fremdenverkehrs

Der Fremdenverkehr ist in der Stadt Pleystein als staatlich anerkanntem Erholungsort ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Überregionale Bedeutung erhält Pleystein durch sein Wahrzeichen, die Wallfahrtskirche auf dem Kreuzberg, einem Rosenquarzfelsen, die zusammen einen touristischen Anziehungspunkt bilden. Bereits im Jahre 1746 begann die Verehrung des heiligen Kreuzes von Pleystein. 1780 erfolgte die Überführung des Kreuzes vom Hochberg bei Pleystein zur Stadtpfarrkirche. Die Wallfahrt erlebte in dieser Zeit eine Blütezeit, Pilger kamen bis aus Böhmen. Heute treffen sich viele Wallfahrer im Frühjahr und im Herbst zu den Kreuzbergfesten in Pleystein.

Der Wirtschaftszweig Fremdenverkehr hat in den letzten Jahrzehnten deutliche Einbußen hinnehmen müssen, was u. a. der Öffnung der innerdeutschen Grenzen geschuldet ist. Die Touristen aus Westberlin, die einen hohen Anteil der Beherbergungsgäste in Pleystein ausgemachte hatten, fanden nähere Ziele in den ostdeutschen Bundesländern und blieben mehrheitlich in Pleystein aus. Weitere Auslöser des Abwärtstrends waren die Schließung vom Berliner und Bayerischem Schullandheim.

Trotz der Vielzahl an kulturhistorischen Besonderheiten und des attraktiven Landschaftsraums vollzog somit die touristische Entwicklung der Stadt Pleystein einen sehr negativen Trend im Betrachtungszeitraum

von 2003 bis 2017. Insbesondere bis zum Jahr 2007 nahmen die Übernachtungszahlen deutlich ab. Im Vergleich zu 2003 liegt diese Zahl nur noch bei rund 40 % der Übernachtungen. Die Gästeankünfte haben sich bis dahin im gleichen Maß verringert. Im Jahr 2017 betrug die Anzahl der Gästeankünfte rund 3.200 Personen, was in etwa einem Drittel der Ankünfte von 2003 entspricht. Außerdem nimmt die durchschnittliche Verweildauer bis 2017 um rund einen Tag ab. Das bedeutet, dass sich die Gäste durchschnittlich auch kürzer in Pleystein aufhalten. Gute Aussichten auf einen baldigen Aufwärtstrend bestehen, da das ehemalige Hotel „Am Sonnenhang“ saniert wurde und ab August als „Landhotel am Sonnenhang“ Pauschalangebote für einen „All-inklusive-Urlaub“ bieten soll. Zieladressaten sind Wandertouristen mit Ansprüchen im unteren und mittleren Preissegment.

Der Fremdenverkehr in Pleystein ist im allgemeinen kleinbetrieblich strukturiert. Die größte Unterkunftsstätte ist aktuell das Hotel Regina am Marktplatz mit 120 Betten. Insgesamt sind 5 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 185 Gästebetten zu nennen. Problematisch ist der z. T. erhebliche Investitionsstau bei den Unterkünften.

Das Bewahren des einzigartigen landschaftlichen Potenzials setzt eine intensive und unverzichtbare Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes vor allem bei baulichen Maßnahmen und Siedlungsentwicklungen voraus. Die örtlichen Besonderheiten sollten den Besuchern deutlicher vermittelt werden. Leider sind die vorhandenen Leitsysteme un-

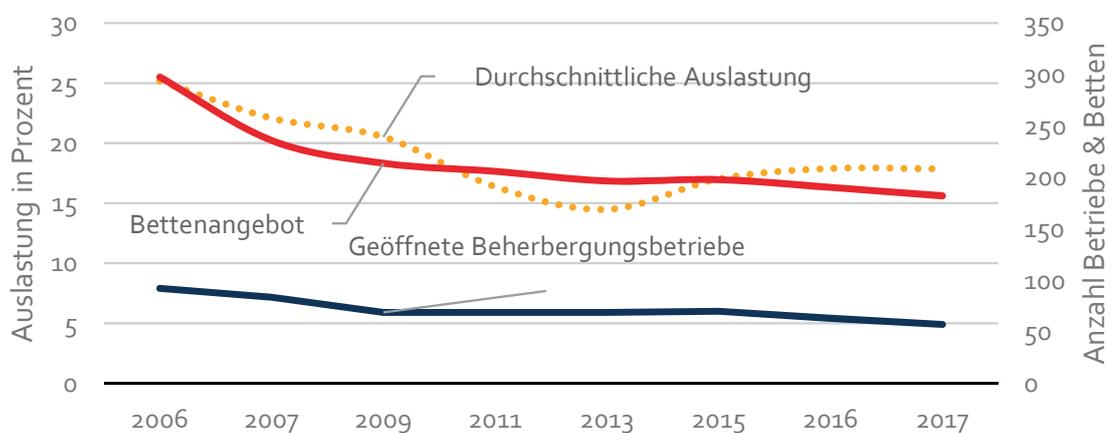


Abb. 77 Anzahl der Gästeankünfte und Übernachtungen sowie durchschn. Aufenthaltsdauer in Tagen (U|m|S|STADTSTRATEGIEN, nach BayLfStad, 2016)

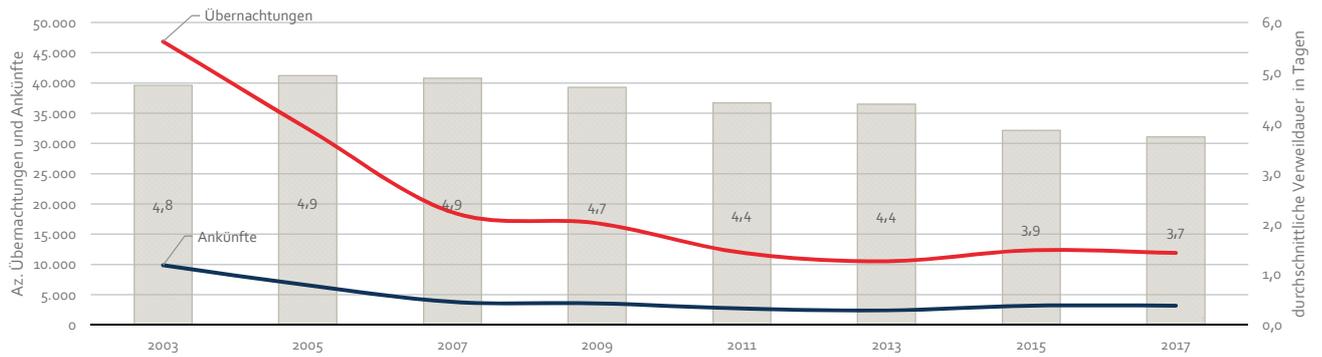


Abb. 78 Anzahl der Gästeankünfte und Übernachtungen sowie durchschn. Aufenthaltsdauer in Tagen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach BayLfStad, 2016)

einheitlich und z. T. unübersichtlich und veraltetet.

Wünschenswert wäre ein einheitliches Leit-system, das auch die vielfältigen überregionalen Wegebeziehungen und Einrichtungen der benachbarten Gemeinden mit aufnimmt. Hier könnten alle Angebote für Naherholung und Tourismus zusammengefasst werden (Wege, Einkehrmöglichkeiten, kulturelle Besonderheiten etc.). Die Stadt sollte sich diesbezüglich mit den Nachbargemeinden abstimmen bzw. zusammenschließen.

Die historische Siedlungsstruktur aus Streusiedlungen, Weilern und Einzelhöfen am Zottbach (ehemalige Mühlen ) bzw. die Einbindung in die Topografie und Landschaft um Pleystein ist auch in Zukunft zu bewahren,

sodass die landschaftlichen Besonderheiten erlebbar bleiben.

## Rad- und Wanderwege

Die Stadt Pleystein mit umliegender Region bietet vielfältige Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren, zum Teil mit überörtlicher Bedeutung. Die Wege sind mit ihren unterschiedlichen Topografien für jeden Schwierigkeitsgrad geeignet und grenzüberschreitend angebunden. Sie sollen auch die landschaftlichen und kulturellen Besonderheiten der Region erschließen. Da die Wege meist unmittelbar an der Stadtmitte von Pleystein vorbeiführen, bietet sich hier ein unschätzbare Potenzial für die touristische Entwicklung des Ortes.



Abb. 79 links: Gedenktafel an den in Finkenhammer geborenen und späteren Regensburger Bischof Georg Michael Wittmann, rechts: Hauptgebäude des ehemaligen Glas-, Schleif- und Polierwerkes Finkenhammer, gegründet 1850 von Johan Wittmann (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Von besonderer überregionaler Bedeutung ist der sog. „Bockradweg“ auf der ehemaligen Eisenbahntrasse von Neustadt a.d.W. nach Eslarn. Dieser 52 km lange Radweg ist ein Teil des 1537 km langen Paneuroparadweges, welcher Paris mit Prag verbindet, und verläuft als ehemaliger Bahndamm relativ eben durch das bewegte Gelände.

Auch der ca. 12 km lange Teil des „Glasschleifererweges“ zwischen Pleystein und Georgenberg gilt als besonders reizvoll. Der Weg verläuft entlang des Zottbaches vorbei an zahlreichen ehemaligen Schleif- und Polierwerken, die noch heute von der historischen Bedeutung des Talraumes zeugen. Mittendrin befindet sich das Puppenmuseum in Hagenmühle, welches gerne besucht wird.

Stärkerer Handlungsbedarf besteht hinsichtlich:

- des z. T. ruinösen Zustandes und der Nutzung der historischen Mühlen (vgl. Kapitel Landschaft und Tourismus),
- der Erlebnisqualität der Wegführung und der Ausschilderung des Weges,
- des Pflagens (Freischneiden) von Sichtachsen.

Die „Leuchtenberg-Tour“ führt als 360 km langer Rundweg durch die nördl. Oberpfalz auf den Spuren des bedeutendsten Landgrafengeschlechtes der Oberpfalz. Der attraktive Weg durchquert das Plangebiet mittig und verläuft in Teilbereichen auf der Trasse des Glasschleifererweges.



Abb. 8o Verbesserungswürdige Ausschilderung des Glasschleifererweges (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Der „Grünes Dach Radweg“ durchquert das Plangebiet ebenfalls mittig und führt hier überwiegend entlang dem Zottbach. Insgesamt führt der Weg auf 300 km Länge vorwiegend entlang von Gewässern durch die „wasser- und fischreiche Oberpfalz“. Der Weg soll das östliche Grenzgebiet zur Tschechischen Republik erschließen und führt vom südöstlichen bayerischen Wald bis an die Grenze von Thüringen im Norden, wo der Weg an den Vogtland Radweg anbindet.

Der „Oberpfalzweg“ verbindet Regensburg im Süden mit Waldsassen im Norden (237km) und verläuft über Pleystein durch die gesamte Oberpfalz.

Der „Nurtschweg“ ist ein 133 km langer Fernwanderweg und Teil des europäischen Wanderweges E6 von der Ostsee bis zur Adria. Der Weg ist einer der bedeutendsten Weitwanderwege der Oberpfalz und mit dem Goldsteig-Wanderweg vernetzt.

Der „Zoigl-Radweg“ führt auf den Spuren des Kultbieres „Zoigl“ des Oberpfälzer Waldes auf einer Strecke von 109 km von Mitterteich bis nach Eslarn und bietet die Möglichkeit zur Einkehr in den zahlreichen Zoiglstub'n an der Strecke.

Neben dieser Vielzahl an überörtlichen Wegen, die Pleystein queren und damit die Besucher zur attraktiven Ortsmitte von Pleystein mit dem Rosenquarzfelsen führen, gibt es auch eine Reihe attraktiver örtlicher Wanderwege. Hier ist vor allem der Erlebnispfad auf den westlichen Hanglagen mit den „Landschaftsfenstern“ und dem „geologischen Pfad“ zu nennen. Dieser ist in Teilen sanierungsbedürftig.

In Pleystein gilt es für die Zukunft, dieses Potenzial der Vielzahl an attraktiven Wegerouten besser zu nutzen. Dazu ist es notwendig, die Wege besser mit örtlichen Besonderheiten und der Gastronomie zu vernetzten (Besucher in den Ort führen). Hier ist ein einheitliches Leitsystem wünschenswert, um Besuchern eine bessere Orientierung zu ermöglichen und den derzeit vorhandenen „Schilderwald“ (vgl. Kap. 4.10) zu beseitigen.



Abb. 81 Tendenz (für Wanderer) monotone, asphaltierte Wegeführung (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 82 Schilderwald\* in Pleystein (© LAB RÖTH)

## SWOT-Analyse Wirtschaft, Einzelhandel, Tourismus & touristische Infrastruktur.

Stärken	Defizite
<p><b>Wirtschaft &amp; Arbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme der Anz. versicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort in fast allen Wirtschaftsbereichen</li> <li>• Einpendler-Überschuss</li> <li>• allgemein sinkende Arbeitslosenzahlen</li> <li>• Abschmelzen der Anzahl der Langzeitarbeitslosen</li> <li>• leistungsstarke Gewerbebetriebe mit Weltmarktumsatz mit Schwerpunkt im Maschinenbau (u. a. Leistriz Produktionstechnik GmbH, Schreml GmbH, Voit Stefan GmbH, mid GmbH, Kochendörfer Wasserkraftanlagen Turbinen-Maschinenbau e.K., Bauer, Zengerhof)</li> <li>• interkommunales Industriegebiet mit Waidhaus</li> </ul> <p><b>Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Nahversorgung im Hauptort Pleystein</li> </ul> <p><b>Naherholung &amp; Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl an kulturhistorischen Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wallfahrten zur neubarocken Wallfahrtskirche zum Hl. Kreuz</li> <li>– Ausflugsziel Oberfahrenberg (außerhalb)</li> <li>– Bachtäler mit Mühlen und Schleifen</li> <li>– Geologie</li> </ul> </li> <li>• museale Angebote (Stadtmuseum Pleystein, „Katharina's Puppenhaus“ in Haggenmühle)</li> <li>• attraktive Aussichtspunkte</li> <li>• gute Anbindung an überörtlich bedeutsame Wander- und Radwege</li> <li>• gute Ausstattung an Freizeitanlagen (Sportanlagen und Freibad)</li> </ul>	<p><b>Wirtschaft &amp; Arbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Angebot an Gewerbeflächen für Erweiterung und Ansiedlung von Unternehmen</li> <li>• ungedeckte Nachfrage von Arbeitnehmern in Pleystein nach Bauplätzen und Mietwohnungen</li> <li>• kein/wenig Kontakt unter den Unternehmen</li> <li>• gemeinsame Treffen/Stammtische erforderlich (in der Vergangenheit angeboten, aber fast keine Teilnehmer an Treffen)</li> <li>• mehr Unternehmenspflege erforderlich</li> <li>• Erweiterung Gewerbegebiet vs. Landschaftsschutzgebiet &gt; nach neuen Alternativen suchen</li> <li>• unzureichende Parkplatzsituation der Firma Leistriz</li> <li>• Blackbox Gewerbebestandort Rappl: hohe Firmenfluktuation, keine Übersicht, wer sich ansiedelt und wer den Standort wieder verlässt</li> </ul> <p><b>Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Nahversorgung in vielen Ortsteilen</li> <li>• Laden-Leerstandsquote (ca. 26 %) im Zentrum Pleysteins</li> </ul> <p><b>Naherholung und Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z. T. Sanierung wünschenswert von Gastronomiebetrieben</li> <li>• Erlebbarkeit der kulturhistorischen Besonderheiten verbesserungswürdig Wallfahrtskirche St. Ulrich bei Burkhardtsrieth nicht öffentlich zugänglich – nur einmal im Jahr &gt; Ulrichsbergfest</li> <li>• fehlende Durchgängigkeit Weg an Zottbach</li> </ul>

## SWOT-Analyse Wirtschaft, Einzelhandel, Tourismus & touristische Infrastruktur.

Stärken	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zahlreiche Festivitäten (Stadtweiherfest, Sommernachtsfest in Burkhardtsrieth, Bürgerfeste Bürgerfest – Multi-Kulti, Gartenfest, Stadtlauf im Rahmen des OVL-Cups, Internationale Junge Orchesterakademie,</li> <li>• hoher Waldanteil als Naherholungsgebiet</li> <li>• unterschiedliche Übernachtungsmöglichkeiten (5 Beherbergungsbetriebe – 185 Gästebetten)</li> <li>• Schönwerth Märchenpfad in Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (moderater) Abwärtstrend im Beherbergungsgewerbe (leichter Rückgang Verweildauer, Bettenanzahl, Übernachtungen)</li> <li>• Schließung wichtiger Beherbergungsbetriebe in der Vergangenheit</li> <li>• Klosterzugang nicht barrierefrei (ggf. Treppenlifte etc.)</li> <li>• Kreuzberganlage: Schotter zu weich! RS Herrenpoint?</li> <li>• Schließung vom Berliner Schullandheim und Bayerischen Schullandheim</li> <li>• behindertengerechtes Hotel am Sonnenhang (1. Trakt aktuell in Sanierung, Adressaten: Wandertourismus unteres und mittleres Preissegment)</li> <li>• z. T. erheblicher Sanierungsstau bei Unterkünften</li> <li>• Radwege zu uneben &gt; asphaltieren! Für u. a. Skater, Sommerski</li> </ul>



Abb. 83 Wallfahrtskirche St. Ulrich (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

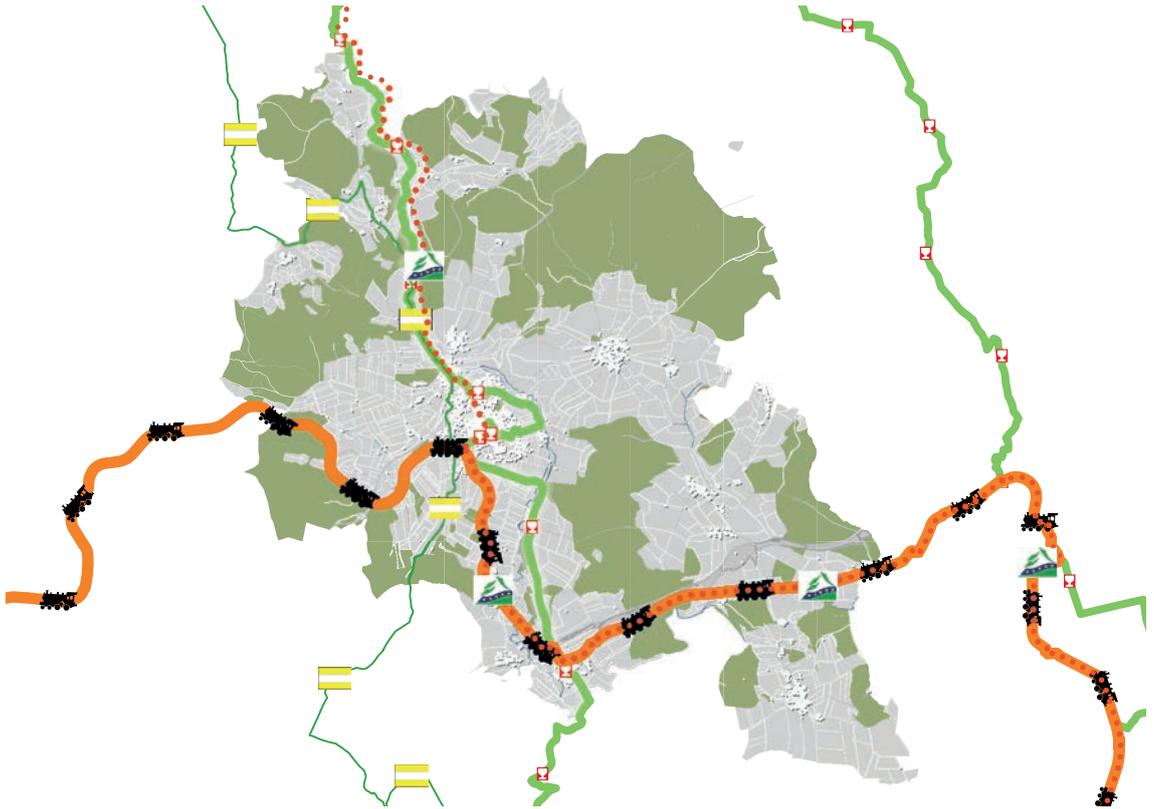


Abb. 84 Rad- und Wanderwege Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerischer Atlas, 2018)



Abb. 85 Fehlende Sichtbeziehung vom Glasschleifererweg zur Schafbrückmühle und z. T. zugewachsene Zuwegung (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## SWOT-Analyse Wirtschaft, Einzelhandel, Tourismus & touristische Infrastruktur.

Chancen	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiierung von Dorfladenprojekten</li> <li>• stärkere „Inszenierung“ der Zugänge zur Wallfahrtskirche</li> <li>• Eisenbahnbrücke der ehem. Lokalbahn Neustadt-Eslarn als Attraktion des Bockl-Radweges</li> <li>• Aufbau einheitliches Leitsystem inkl. Verweise zur Geschichte im Stadtbild (u. a. Rosenquarzstadt)</li> <li>• enge Verbindung von Tourismus (inkl. Gastronomie und Beherbergung) und Einzelhandel!</li> <li>• neue Tourismusgruppen in Pleystein:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fahrradtouristen entlang Paneuropa-Radweg</li> <li>– Übernachtungen im Umfeld des King's Casino in Rozvadov (Sektion: Poker)</li> </ul> </li> <li>• Wirtschaftsraum Pilsen-Schwandorf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung des alten Minigolfplatzes „Schlaffüsser“</li> <li>• Anschaulichkeit des Polier- und Glaschleiferhandwerks an der Hagenmühle: Die Poliertische sind hier erhalten</li> <li>• touristische Entwicklung der Altstadt in Anlehnung an das Oberpfälzer Freilandmuseum als attraktives „Gesamtpaket“. Viele Aktivitäten sind möglich: Sehenswürdigkeiten anschauen, Schauwerkstätten, z. B. Brot backen, gute Einkehrmöglichkeiten</li> </ul>
	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachfolgenutzung Kloster vs. finanzielle Möglichkeiten der Kommune</li> <li>• Konflikt Wohnnutzung – Industrienutzung beim produzierenden Gewerbe im Ortsinneren (mögl. Strategie: FNP Änd. WA zu MI sowie Heranrücken der Wohnbebauung vermeiden)</li> </ul>



## 4.14 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

Bei der Analyse der sozialen Infrastruktur soll u. a. den Fragen nachgegangen werden, in welchem Zustand sich die sozialen Einrichtungen befinden, ob in der Stadt Pleystein ausreichend niederschwellige Betreuungsangebote für Senioren (z. B. betreutes Wohnen) zur Verfügung stehen und ob sich bspw. Jugend-Freizeitmöglichkeiten im Stadtgebiet befinden.

### Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen

Derzeit wird die öffentliche Kinderbetreuung in der Stadt durch die Einrichtung Kath. Kindergarten St. Elisabeth, vom Träger Kath. Kirchenstiftung Pleystein übernommen. Diese Einrichtung weist einen guten baulichen Zustand auf und verfügt im Bereich Kindergarten und Kinderkrippe über insgesamt 52

Plätze. Weiterhin ist im Hauptort eine Mittagsbetreuung von 11 bis 14 Uhr vorhanden. Je nach Geburtenjahrgang gibt es Nachfrageveränderungen, die aufgrund der Auflagenbestimmung der Regierung, demnach der Schwellenwert für eine Förderung bei 22 Schülern liegt, eine Herausforderung darstellen.

Als schulische Einrichtungen können in der Stadt Pleystein eine Grund- und eine Mittelschule besucht werden. Für das Schuljahr 2017/18 waren insgesamt 17 Lehrkräfte angestellt und 187 Schüler eingetragen, wobei 116 Grundschüler sind. Dies stellt eine leichte Abnahme dar: Im Schuljahr 2017/18 gehörten noch insgesamt 198 Schüler und 18 Lehrkräfte der Schule an. Im Schuljahr 2011/12 waren sogar 230 Schüler eingeschrieben (vgl. statistik.bayern.de).

Für die energetische Sanierung der Grundschule Zottbachtal Pleystein erhält die Stadt aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) einen Zuschuss aus Bundesmitteln in Höhe von 1.055.000,00 EUR. Zur Innenraumsanierung der Grundschule werden weitere Bundesmittel in Höhe von 1.187.200 EUR zur Verfügung gestellt.

### Seniorenangebote und medizinische Versorgung

Der Schwerpunkt der Seniorenbetreuung liegt im Hauptort Pleystein. Die Einrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ als stationäres Dauerpflegeheim verfügt über 70 Plätze, die jedes Jahr zu 98–100 % belegt sind. Das im Jahr



Abb. 86 Pleysteiner Grund- und eine Mittelschule (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 87 Blick auf die Seniorenpflegeeinrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ (© AB ROESCH)

2002 eingeweihte private Wohnheim befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Darüber hinaus sind für die Tagespflege zwei Einrichtungen ebenfalls im Hauptort ansässig. Während die „Caritas Tagespflege Rosenquarz“ über 18 Plätze verfügt, beherbergt die 2016 errichtete Einrichtung „Herbstsonne“ 29 Plätze. Beide Einrichtungen befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

In der Stadt Pleystein gibt es insgesamt 6 Ärzte, von denen 4 Allgemein- und 2 Zahnmediziner sind. Zudem befinden sich 3 Physiotherapiepraxen und 1 Apotheke in der Stadt Pleystein.

#### Sport-, Kultur- und Vereinsleben

Die Ehrenamtslandschaft in Pleystein ist ausgesprochen ausgeprägt und vielfältig. Derzeit sind auf der Homepage der Stadt 71 Vereine, Verbände, Gemeinschaften, Ortsgruppen der Freiwilligen Feuerwehr, Vereinigungen, Interessengemeinschaften, Clubs etc. mit dieser thematischen Verteilung und Anzahl eingetragen:

- Allgemein/Sonstige: 14
- Fanclubs: 3

- Feuerwehren: 6
- Kirchliche Vereinigungen: 8
- Kultur: 7
- Musik: 5
- Natur & Umwelt: 8
- Politik: 10
- Sport: 10

In Pleystein können zahlreiche Sportangebote in der Schulsporthalle und dem dazugehörigen Sportplatz sowie im Freizeitzentrum Pleystein betrieben werden. Die 1990 errichtete Schulsporthalle wird (Stand April 19) gemeinsam mit der Schule energetisch saniert und brandschutztechnisch überholt. Das Freizeitzentrum umfasst ein großzügiges Freibad mit regionaler Ausstrahlung. Hier wurde im April 18 der Bau der neuen Minigolfanlage begonnen, die im Ergebnis eine 18-Loch-Bahn bietet. Stark engagiert ist hierbei u. a. der Freibadförderverein als „ein Zusammenschluss von Bürgern, die ohne Eigennutz mit Engagement, körperlichem Einsatz und finanziellen Mitteln für das Allgemeinwohl und dem Erhalt der Pleysteiner Freizeitanlage eintreten“ (Zitat Bürgermeister Rewitzer).

Noch ist die Bade Freude bei den Besuchern im Freibad Pleystein ungetrübt. Damit dies so bleibt, muss Filtertechnik und Beckenaus-

kleidung dringend saniert werden.

An das eingezäunte Freizeitzentrum grenzt der von der Jugend gern benutzte, frei zugängliche Beachvolleyballplatz, dessen Spielfeldbegrenzung (Rasenkantenstein) Gefahren in der Benutzung des Feldes birgt. Zur weiteren Sportinfrastruktur zählen der Sportplatz des Sportvereins „TSV Pleystein“ und die Sandplätze vom Tennis-Club Pleystein. Beide Einrichtungen liegen an der Verbindungsstraße der Kreisstraße NEW 32 von Pleystein in Richtung Vohenstrauß.

Folgende Sportarten werden über den Sportverein „TSV Pleystein“ angeboten:

- Fußball,
- Turnen,
- Streethockey (Die Streethockeymannschaft „Pleystein Piranhas“ trägt ihre Spiele in dem 25 km entfernten Eisstadion im Weiden i.d.OPf. aus.),
- Volleyball.

Des Weiteren sind in Pleystein weitere Sportvereine ansässig:

- Sportkegelklub Rot-Weiß Pleystein,
- Schützenverein 1516 Pleystein,

- Tennisclub.

Bedingt durch den langandauernden negativen Trend der Geburtenrate und den ausbleibenden Nachwuchs haben die Sportvereine TSV Pleystein, FSV Waldthurn und DJK Neukirchen die „Spielgemeinschaft Fahrenberg“ gegründet, die für eine bessere Nachwuchsförderung sorgen soll. Hier sollen primär in allen Jugendbereichen, von der A-Jugend bis zu den Bambini, gemeinsam Freizeit-Pflichtspiele im Fußballbereich absolviert werden.

In Pleystein ist die über Ländergrenzen hinaus bekannte „Internationale Junge Orchesterakademie“ (IJOA) ansässig. Die IJOA ist ein internationales Auswahlorchester, das in den letzten 24 Jahren mehr als 540 Konzerte in Deutschland und dem europäischen Ausland bestritten hat. Die Akademie wird jedes Jahr neu über eine internationale Ausschreibung besetzt und besteht aus ca. 110 Musikern aus jeweils über 30 Nationen. Während der Arbeitsphase wird das Programm neben den Tuttiproben intensiv mit erfahrenen Dozenten in Stimmproben erarbeitet (nach Vereinbarung ist auch Einzelunterricht möglich). Die Probenarbeit erfolgt in Pleystein. Aufgeführt werden die Konzepte u. a. in der Max-Reger-Halle Weiden aber auch (Projekt 2019) im Gewandhaus zu Leipzig und im Volkshaus Jena. Die Probenzeit ist das kulturelle Jahreshighlight von Pleystein, was den Ortskern



Abb. 88 Die Schwimmbahn vom Freizeitzentrum Pleystein (© Förderverein des Freizeitzentrums der Stadt Pleystein e.V.)

temporär zur Freude der Bevölkerung sehr jugendlich belebt.

Darüber hinaus befinden sich in Pleystein diverse Vereine im Bereich Kultur, Musik, Natur und Umwelt, die zur Interessengemeinschaft und zur Förderung der Freizeitgestaltungen dienen. Die Stadtbücherei und das Stadtmuseum sind als weitere Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen in Pleystein zu nennen. Das Stadtmuseum zeigt wechselnde Ausstellungen und ist dank dem ehrenamtlichen Engagement vom Museumsarbeitskreis Dienstag bis Sonntag von 10 bis 11 Uhr und nach tel. Vereinbarung geöffnet.

In Pleystein finden zahlreiche Festivitäten (Stadtweiherfest, Sommernachtsfest in Burkhardsrieth, Bürgerfest, Bürgerfest – Multi-

Kulti, Gartenfest, Stadtlauf im Rahmen des OVL-Cups, Internationale Junge Orchesterakademie) statt. Z. T. überschneiden sich die Festivitäten der Vereine zeitlich, was verbesserungswürdig ist. Dass im Kulturbereich Kooperationen fruchtbar sein können, zeigt die Zusammenarbeit von Stadtmuseum und Feuerwehr, die eine gemeinsame Ausstellung initiiert haben.

Trotz der Vielzahl an Vereinen ist ein Rückgang der Bereitschaft zur Vereins- und allgemeiner ehrenamtlichen Arbeit zu verzeichnen. Zudem besteht die Sorge für amtierende Vereinsvorstände, keine geeignete Nachfolge zu finden. Es gilt daher, den Übergang an die Folgegeneration frühzeitig zu organisieren, indem die Nachfolge u. a. in diversen wichtigen Entscheidungen einbezogen wird.



Abb. 89 : Überblickskarte zu den sozialen Infrastrukturangeboten (©|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## SWOT-Analyse Soziale Infrastruktur

Stärken	Defizite
<p><b>Kinderbetreuung &amp; Bildung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindertageseinrichtung im Hauptort Pleystein</li> <li>• Deckung des Bedarfs an Krippen- (12) und Kindergartenplätzen (50)</li> <li>• Grund- und Mittelschule im Hauptort Pleystein</li> <li>• Mittagsbetreuung i. d. R. OGS 11–14 Uhr (längere Öffnungszeiten nach Umfrage nicht erforderlich)</li> </ul> <p><b>Seniorenbetreuung &amp; Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• breiter Angebotsfächer von stationärer Dauer- und Kurzzeitpflege bis hin zum betreuten Wohnen</li> <li>• Angebot an Allgemein- (4) und Zahnmedizinern (1)</li> </ul> <p><b>Kultur, Sport &amp; Freizeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitzentrum im Hauptort Pleystein</li> <li>• großzügiges Freibad mit regionaler Ausstrahlung</li> <li>• breitgefächerte Vereinslandschaft</li> <li>• gute Jugendarbeit in der Stadt <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kinderfeuerwehr</li> <li>– Laufgruppen</li> <li>– Beachvolleyball</li> </ul> </li> <li>• sehr (im Vergleich) junger Gesangsverein → Durchschnittsalter ca. 40 Jahre</li> <li>• Erfolg einer Gemeinschaftsaktion mit hoher Außenwahrnehmung und gutem Besucherzuspruch = Marienandacht mit Spenden für Kreuzberg unter Beteiligung u. a.: Caritas-Tagespflege Wohnen am Kreuzberg, Seniorenbeauftragter, Pfarrer etc.</li> <li>• Internationale Junge Orchesterakademie</li> <li>• Museum: tägl. (außer Mo.) geöffnet von 11–12 Uhr sowie extra Öffnungen bzw. Führungen für Gruppen</li> </ul>	<p><b>Kinderbetreuung &amp; Bildung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudezustand Grundschule (Baujahr 1975) &gt; energetische Sanierung läuft</li> <li>• 11 Zahlschüler für 2–3 Tage nur an Mittagsbetreuung interessiert (Problem: Schwellenwert liegt bei 22 Schülern)</li> </ul> <p><b>Seniorenbetreuung &amp; Soziales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot an seniorengerechtem Wohnraum abseits Dauer- und Tagespflege sehr stark verknappt</li> </ul> <p><b>Kultur, Sport &amp; Freizeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zu wenig Rücksichtnahme der Vereine untereinander bei Terminen (auch Gottesdienste)</li> <li>• kein Veranstaltungsraum barrierefrei!</li> <li>• kein großer Veranstaltungsraum für Konzerte o. Ä. mit guter Akustik vorhanden <ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Bands, die auftreten können</li> <li>– kein großer Heiratsfestsaal abseits Hotel Regina</li> </ul> </li> <li>• Biergarten gibt es im Pleysteiner Hof &gt; nur nicht offen</li> </ul>

## SWOT-Analyse Soziale Infrastruktur

Stärken	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperation Museum und Feuerwehr → Aufbau einer gemeinsamen Ausstellung</li> <li>• Puppenmuseum: täglich geöffnet, Kaffee und Kuchen werden angeboten</li> </ul>	
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht zu alte Vereinsvorstände (Problem: Wer will nachrücken? Frühzeitig die Nachfolge einarbeiten und in Entscheidungen einbeziehen, Übergang an Folgegeneration frühzeitig organisieren)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachfolge Ärzte (u. a. für 1 Allg.-Med.)</li> <li>• Rückgang der Bereitschaft zur Vereins- und allg. ehrenamtlichen Arbeit</li> <li>• ältere Menschen nehmen (fast) nicht Hilfe von außen an</li> <li>• sehr starke schwankende KITA-Nachfrage</li> <li>• zurzeit starke „Delle“ bei den Geburten bzw. signifikanter Geburtenrückgang</li> <li>• zu wenig Hortnachfrage             <ul style="list-style-type: none"> <li>– es liegt am Förderprogramm → Schwellwerte so hoch, dass Pleystein nicht rankommt</li> <li>– Ziel: noch einmal die Eltern über Angebot aufklären</li> </ul> </li> <li>• Achtung: Veranstaltung „Konkurrenz“ im Umland beachten</li> <li>• Internationale Orchesterakademie wegen fehlender Sponsoren &gt; Prof. Dr. Schubert überlegt, sich zurückzuziehen</li> </ul>

## 5 Leitbild und Vision der Stadtentwicklung bis 2030

Bei den vorangegangenen Kapiteln stand die Frage im Fokus: Wo steht Pleystein aktuell, welche Herausforderungen zeichnen sich für die Zukunft ab? Das Kapitel Leitbild der Stadtentwicklung bis 2030 geht im Kern der Frage nach, wohin sich die Stadt Pleystein bis 2030 entwickeln möchte. Diese Frage wurde in sämtlichen ISEK-Beteiligungsformaten diskutiert und machte sich an diesen dringlichsten Herausforderungen fest, die als zentrale Aufgabenfelder verstanden wurden:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes der Altstadt (Fokusgebiet: Marktplatz, Steingasse mit Stadtbach) für Bewohner und Gäste
- Erhöhung der Attraktivität der Altbausubstanz für junge Familien (Fokus: private innerstädtische Freiflächen, Grundrissveränderungen, Umbau der Stadln) und Senioren (Fokus: wenige/keine Barrieren)
- Revitalisierung des Marktplatzes (Fokus: Ansiedlung von Kunsthandwerk, Nahversorgung in leeren Ladenlokalen)
- touristische Entwicklung der Pleysteiner Runde (Fokus: kleine Runde = Marktplatz, Altstadt, Steingasse) und des Klosteraußenbereiches
- Verbesserung der Erlebnisqualität und Ausstattung der Rad- und Wanderwege in Pleystein (Fokus: Fernwanderweg Glaschleifererweg, Radwanderwege Grünes Dach und Bockl-Radweg) in Kopplung mit einem einheitlichen Wegeleitsystem
- partielle Anhebung des Niveaus von Beherbergungsangeboten und Gastwirtschaft
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Ortsteile (Fokus: ÖPNV-Anbindung)
- Ansiedlung neuer Arbeitsplätze (Fokus: Entwicklung eines Gewerbegebietes)

Das Pleysteiner Leitbild setzt sich aus mehreren Ziel- und Projektebenen zusammen. Als Leitsatz und Klammer für das Angehen der genannten Aufgabenfelder soll dieser Dreiklang dienen:

# PLEYSTEIN IN NEUEM GLANZ - ROSENQUARZSTADT MIT DEM BLICK IN DIE ZUKUNFT UND EINEM STARKEN ZUSAMMENHALT

Themen- und ressortübergreifend soll der Leitsatz eine Orientierung für das Handeln der Pleysteinerinnen und Pleysteiner geben – bestehend aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft. Welchen Hintergrund hat aber dieser Leitsatz?

### „PLEYSTEIN IN NEUEM GLANZ“

Pleystein – Stadt zum Pleyenstein (althochdeutschen pleyen = leuchten, glänzen) war die Stadt „am glänzenden Stein“, dem Rosenquarzfelsen. Georg Dietrich Altmann schrieb 1627 über Pleystein und war sehr angetan von dem „hohen Felsen, der Feuer gibt, wenn man daran schlägt, und einen Glanz wie Eiskristall oder Silber hat, wenn die Sonne scheint.“

Dieser Glanz ist nicht nur am Felsen etwas verblasst. Der ein oder andere Bereich dieses seiner Struktur nach wirklich wunderschönen und beschaulichen Städtchens ist in die Jahre gekommen. Das offenbart der Blick auf den Marktplatz, die Grünanlagen, aber auch auf die Beherbergungsangebote und Gastronomie. Man könnte einiges nennen. Es gilt aber, fair zu

bleiben. Diese Stadt hat einiges in jüngster Vergangenheit erlebt. Dazu gehört der aufkommende Tourismusboom in den 1970er-Jahren – zwei großformatige Ferienanlagen und ein Erholungszentrum mit Freibadanlage entstanden, die bestehende Hotellerie investierte in einer Kommune mit (nur) gut 2.600 Einwohnern –, aber auch das Vergehen dieses Booms.

Der Leitsatz PLEYSTEIN 2030 IN NEUEM GLANZ soll mit Augenmaß an diese damalige Aufbruchsstimmung erinnern und ausdrücken: Wir Pleysteinerinnen und Pleysteiner gehen einen neuen Aufbruch an. Dazu gehören die Aufgeschlossenheit für neue Ideen und der Mut, sie umzusetzen. Einige gehen diesen Aufbruch bereits an, was ein Blick u. a. auf die leistungsstarken Unternehmen der Stadt zeigt.

Pleystein hat ein fantastisches Potenzial als eine Stadt, die man in ihrer Einzigartigkeit in Erinnerung behält. Dieses wichtige Erbe gilt es in die neue Aufbruchsstimmung einzubetten. Es braucht hier z. B. keine schillernde Diskothek am Marktplatz, aber sehr wohl eine lebendige Zoigl-Stube schnittig von der Jugend in Eigenregie geführt. Es braucht diese frischen Signale, die ihre Wurzeln nicht vergessen.

Dieser Leitsatz ist mit einem Dreiklang aus Handlungsfeldern unterlegt, in denen einander verwandte Themen gebündelt sind. Für jedes Handlungsfeld wird nachfolgend ein Zukunftsbild 2030 beschrieben.

### **ROSENQUARZSTADT:** Unsere einzigartige Altstadt und Landschaft ist Heimat und Erlebnisort

In diesem Leitsatz wird der Rosenquarzfelsen als wichtiges, identitätsstiftendes Landschaftsmerkmal von Pleystein herausgestellt. Mehr Erlebnisangebote und Bezüge sollen zu dieser Besonderheit hergestellt werden. Hierzu gehört zum einen eine interessante (Kultur-)Adresse auf dem Felsen. Zum anderen locken ein lebendiger Marktplatz und italienisch verwinkelte Seitengassen im neuen Gewand.

Das allein reicht aber nicht, den Besucher auf Pleystein aufmerksam zu machen. Der Felsen ist Teil einer erlebnisreichen Landschaft, die man sich ideal zu Fuß oder mit dem Fahrrad erschließen kann. Diese Landschaft, wie auch die Rad- und Wanderwege, machen nicht an den Stadtgrenzen halt. Sie zu erhalten und noch attraktiver für den behutsamen Tourismus zu machen, ist eine interkommunale Aufgabe von Pleystein und seinen Nachbargemeinden.

Die weitere Entwicklung von Pleystein sollte immer MIT und nicht gegen diese reiche Landschaft erfolgen, die ein wichtiges Stück Einmaligkeit und Heimat der Pleysteinerinnen und Pleysteiner ist. Das Bewusstsein hierfür sollte u. a. durch Umweltbildung wach- und ausgebaut werden.

### **BLICK IN DIE ZUKUNFT:** Unsere Zukunft ist unsere Offenheit für Veränderung und Aktivität

Pleystein entwickelt sich weiter und besteht im Wettbewerb, weil es immer in Bewegung bleibt: In der Stadt (Politik, Verwaltung, Vereine, Bürgerschaft, Kirche etc.) nimmt man neue Trends wahr und prüft, ob sich Pleystein

diesen ggf. öffnet. Die Stadt ist von der Grundeinstellung agil in Zukunftsfragen: moderne Mobilität, zeitgerechtes Wohnen, innovative Wirtschaft, neue Bildungsformate. Bewegung meint in Pleystein auch die aktive Betätigung. Das Zottbachtal ist interessant zunächst für die aktive Naherholung seiner Bewohnerschaft als auch eine attraktive Ausflugsadresse für Radfahrer und Wanderer.

Von herausgehobener Bedeutung in diesem Handlungsfeld ist das Ziel der **Stärkungen und Ausbau des Einzelhandelsangebotes im Bereich Nahversorgung der Ortsteile und des Hauptortes**. Dabei ist jegliche Einzelhandelsentwicklung innenstadtverträglich zu gestalten. Insbesondere für die Altstadt von Pleystein aber auch für die bereits bestehenden Versorgungsstandorte außerhalb der Innenstadt gilt es, deren Versorgungsfunktion aktiv zu stärken und zu diversifizieren. Zusätzliche Standortbereiche für den Einzelhandel sollen nicht mehr entstehen, um städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, Kopplungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Lagen zu fördern und die Weiterentwicklung der bestehenden Lagen zu sichern. Dies ist vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erforderlich, da die vorhandenen Marktpotenziale rückläufig sein werden.

### **Stark im Zusammenhalt:** Unsere Stadt ist eine lebendige, fürsorgende Gemeinschaft für Jung und Alt

Pleystein soll allen Bevölkerungsschichten eine Heimat bieten. Um das einzulösen, sollen zukünftig die Jugend, junge Familien, ältere Menschen und einkommensschwache Haushalte stärker unterstützt bzw. besser mit den Projekten in diesem Handlungsfeld erreicht werden.

Für die Jugend bedeutet dies, sich selbst – mit Unterstützung der Stadt – Orte der Gemeinschaft aufzubauen. Familien sollen auch in der Altstadt ein modernes Zuhause finden bzw. sich ausbauen können. Die Teilhabe der Senioren und das Angebot an seniorenge-rechtem Wohnraum soll verbessert werden.

Die Stadt Pleystein ist im Bildungs- und Freizeitbereich gut aufgestellt und bietet Kindern, Jugendlichen und Kultur- und Freizeitinteressierten eine aktive Heimat. Diese nicht selbstverständliche Qualität soll bewahrt werden. Hierzu gehört eine aktive Vereinslandschaft, ein wichtiger „Bewegungsmotor“ der Stadt Pleystein.

Die Präzisierung dieser Vision ist mit diesen Einzelzielen unterlegt:

**ROSENQUARZSTADT:**

Unsere einzigartige Altstadt und Landschaft ist Heimat und Erlebnisort

BILDUNG - WOHNEN - SANIERUNG

Belebung | Öffnung von Baudenkmalern mit herausgehobener Bedeutung für die Identität von Pleystein

Anschub und Förderung privater Investitionen in den historischen Gebäudebestand

Stärkung der baukulturellen Identität im Neubaubereich

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in den Wohnungsmarktsegmenten Altersgerechter Wohnraum und Mietwohnungen für Single-Haushalte und sozial schwächere Bewohner

FREIRAUM - LANDSCHAFT - ENERGIE

Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Funktionalität des öffentlichen Raums des historischen Pleysteiner Ortskerns

Steigerung der Energieeffizienz und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

**BLICK IN DIE ZUKUNFT:**

Unsere Zukunft ist unsere Offenheit für Veränderung und Aktivität

MOBILITÄT - VERKEHR

Mehr Mobilitätsangebote in den Ortsteilen

Stärkung des Radverkehrs

WIRTSCHAFT - EINZELHANDEL

Stärkungen und Ausbau des Einzelhandelsangebotes insbesondere im Bereich Nahversorgung der Ortsteile

Förderung von Unternehmensweiterungen und -ansiedlungen

Stärkung und Modernisierung der Beherbergung und Gastronomie

TOURISMUS

Starke Positionierung von Pleystein im Städtewettbewerb als Stadt der Kunst und Kultur

Aufwertung des Wanderwegnetzes

Stärkung des Radtourismus

Interkommunale Weiterentwicklung des Tourismus – Aufbau neuer Erholungs- und Aktivitätsangebote

**STARK IM ZUSAMMENHALT:**

Unsere Stadt ist eine lebendige, fürsorgende Gemeinschaft für Jung und Alt

VEREINE - GENERATIONEN

Stärkere Kooperation der Vereine

Stärkung des Generationenaustausches

Entwicklung einer altersgerechten Stadt

BILDUNG - KULTUR - JUGEND

Sicherung und Ausweitung des Hort- bzw. offenen Ganztagsangebotes

Ausbau der kulturellen Infrastruktur

Unterstützung von Angeboten für die Pleysteiner Jugend

Das „Räumliche Leitbild“ auf der gegenüberliegenden Seite projiziert diejenigen Zielformulierungen auf das Stadtgebiet, die sich verorten lassen. Es werden schematisch die Prinzipien der zukünftigen räumlichen Entwicklung von Pleystein veranschaulicht.

Das räumliche Leitbild stellt schematisch die Bestandssituation in Grautönen und die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Stadt in Farbtönen dar. Hierzu gehören:

- Bewahrung und Erlebarmachen der Landschaft,
- Entwicklung des historischen Ortskerns zur Visitenkarte,
- Gestaltung von Ortseingängen, Verbinden von Landschaft und Siedlungsbereich,
- Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper,
- Wohnflächenneuentwicklung,



Visitenkarte Pleystein:  
attraktive und lebendige  
Rosenquartz-Altstadt



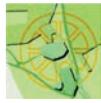
Mühlenstandorte mit  
erhöhtem Handlungs-  
bedarf



Waldfläche



Entwicklungsband Zott-  
bachtal



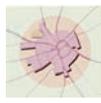
Mühlenstandort konsoli-  
diert



Grün- und Ackerfläche



ungefährer Prüfkorridor  
für eine gewerbliche  
Entwicklung



Hauptort und Ortsteile  
über 30 Einwohner



Wasserfläche



Siedlungs- und Gewer-  
befläche



Verkehrsflächen

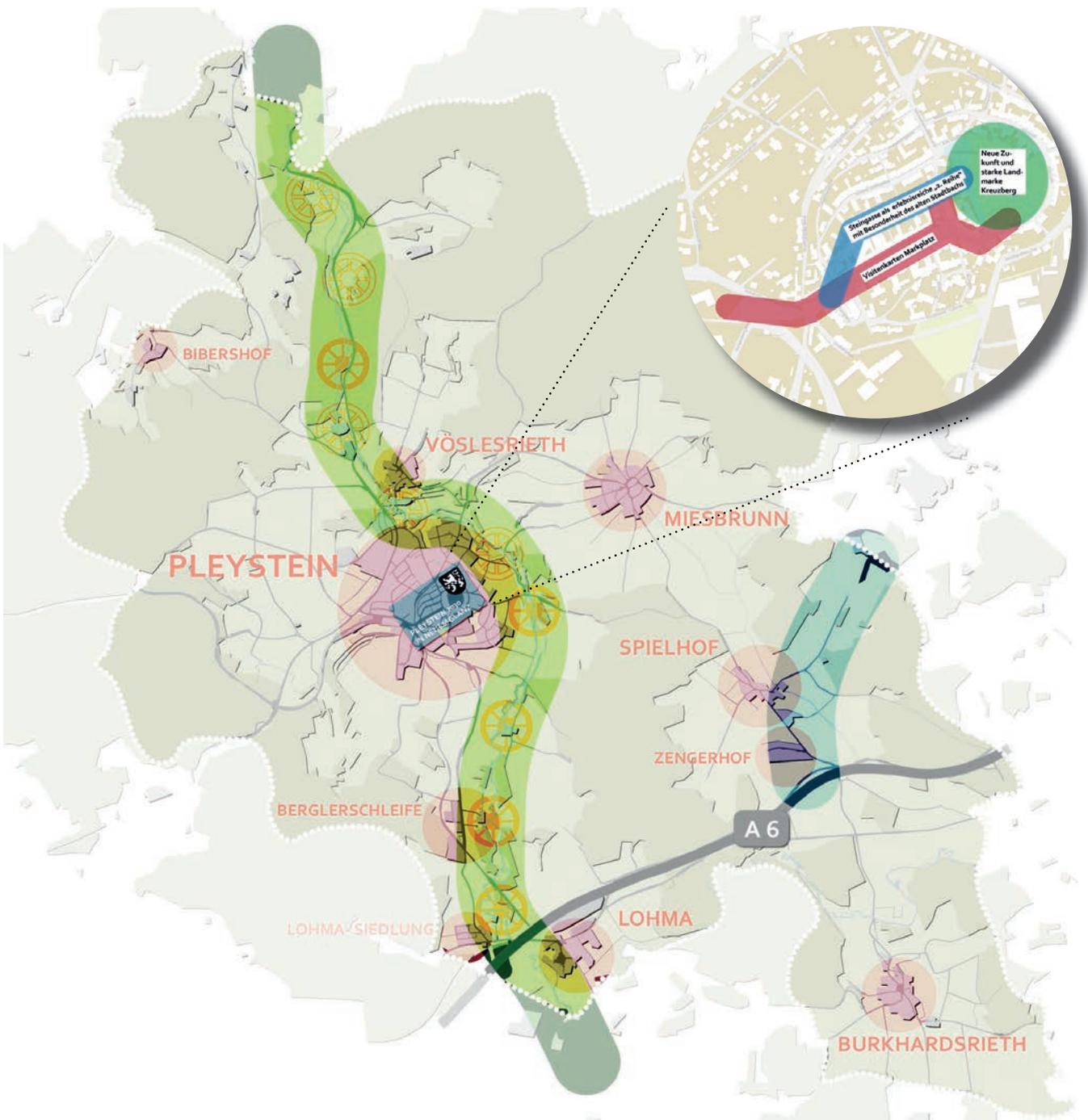


Abb. 90 Räumliches Leitbild der Stadt Pleystein und des historischen Ortskerns vom Hauptort ([u|m]s] STADTSTRATEGIEN, 2018)

## 6 Maßnahmenstrategie

Der Zielebene nachgelagert ist die Projektebene bzw. die Maßnahmenstrategie. Sie gibt Antworten darauf, wie die Entwicklungsziele für die Stadt Pleystein erreicht werden sollen. Mit ... Schlüsselprojekten werden die strategischen Handlungsschwerpunkte gesetzt. Die Schlüsselprojekte besitzen höchste Umsetzungspriorität. Obwohl in einem Handlungsfeld verankert, strahlen sie jeweils auf mehrere Handlungsfelder aus.

An zweiter Stelle der Projekthierarchie stehen die Leitprojekte. Jedes der Leit- wie auch Schlüsselprojekte besteht aus einzelnen Umsetzungsaktivitäten. Auf der Ebene der konkreten Aktivitäten wird der höchste Konkretisierungsgrad des Leitbildes erreicht.

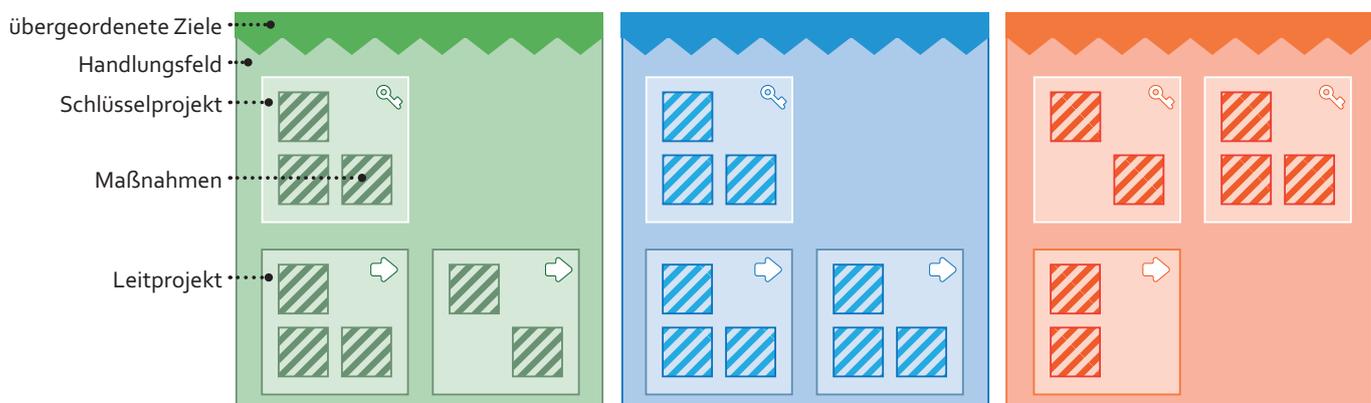


Abb. 91 Schematische Darstellung der Kernstrategie Pleystein 2030 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Die Maßnahmenstrategie als „Herz“ von PLEYSTEIN 2030 bildet die konkreten Arbeitsaufträge der Stadtentwicklung bis 2030 ab. Mit jedem einzelnen Projekt der Maßnahmenstrategie werden Zielstellungen des oben beschriebenen Leitbildes und Defizite der Stärken-Schwäche-Analyse adressiert. Die Maßnahmenumsetzung als gemeinsames Handeln von Stadtpolitik, Verwaltung und Bürgerschaft soll den Standort Pleystein stabilisieren und fit für die Zukunft machen.

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden in hochprioritäre Schlüsselprojekte und nachrangige Leitprojekte unterschieden. Die Reihung und Nummerierung der Leitprojekte drücken keine Wichtigkeit bzw. Priorisierung aus.

Getrennt nach Handlungsfeldern wird im Folgenden jede der Maßnahmen mit Einzelaktivitäten sowie Angaben zu Kosten und Verantwortlichkeiten untersetzt. In der Gesamtschau ergibt sich diese Maßnahmenliste für die Stadt Pleystein:

## Handlungsfelder

**ROSENQUARZSTADT** Unsere einzigartige Altstadt und Landschaft ist Heimat und Erlebnisort

**BLICK IN DIE ZUKUNFT:** Unsere Zukunft ist unsere Offenheit für Veränderung und Aktivität

**Stark im Zusammenhalt:** Unsere Stadt ist eine lebendige, fürsorgende Gemeinschaft für Jung und Alt

## Schlüsselprojekte

Schlüsselprojekt 01 Marktplatz	Schlüsselprojekt 01 Zottbachweg – Glas- schleifererweg	Schlüsselprojekt 01 Bürgerhaus
Schlüsselprojekt 02 Steingasse – Alter Stadt- bach – Straßen der Altstadt	Schlüsselprojekt 02 Weiterentwicklung der Ein- zelhandels- und Gastro- nomielage Marktplatz	Schlüsselprojekt 02 Pleysteiner Bewegungskompass
Schlüsselprojekt 03 Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher	Schlüsselprojekt 03 Unternehmensförde- rung und -ansiedlung	

## ➔ Leitprojekte

Leitprojekt 01 Private Ortskernsanierung	Leitprojekt 01 Mobiler in den Ortsteilen	Leitprojekt 01 Organisation von gemeinsa- men Sitzungen der Vereine
Leitprojekt 02 Revitalisierung leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs	Leitprojekt 02 Aufbau eines Stadtmarketings	Leitprojekt 02 Mehrgenerationenwohnhaus
Leitprojekt 03 Bauplatz PLUS	Leitprojekt 03 Pleysteiner Artist in Residence	Leitprojekt 03 Parkanlage der Partner- stadt BOR mit See
Leitprojekt 04 WohnZUKUNFT	Leitprojekt 04 Große–kleine Pleysteiner Runde	Leitprojekt 04 Jugend-Zoigl-Stubn
Leitprojekt 05 Nahwärmelösung im Altstadtbereich	Leitprojekt 05 Sommer- und Winter- abfahrt Fahrenberg	Leitprojekt 05 Sanierung Freibad
	Leitprojekt 06 Wanderlust	
	Leitprojekt 07 Fahrrad willkommen!	

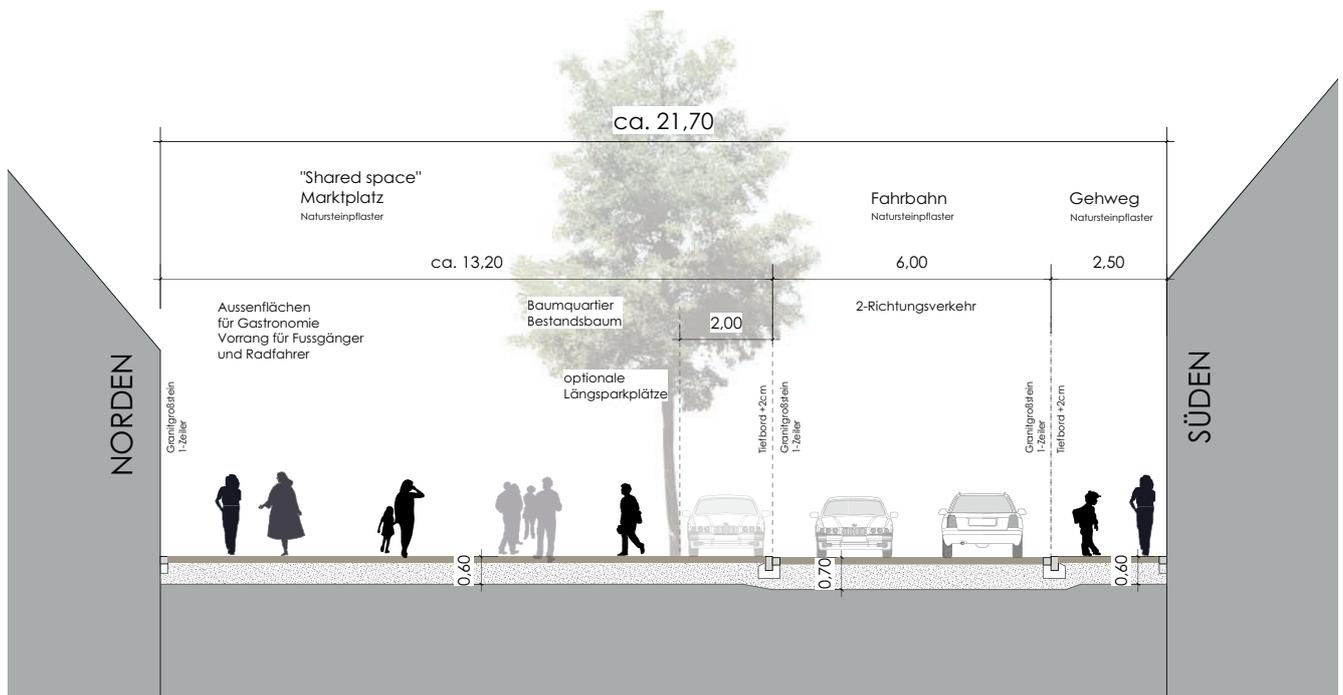


Abb. 92 Gestaltungsschnitt Marktplatz (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)

# ROSENQUARZSTADT: Unsere einzigartige Altstadt und Landschaft ist Heimat und Erlebnisort

## Schlüsselprojekt 01

### Marktplatz

Die im Folgenden dargestellten Einzelmaßnahmen sollen die vorhandenen Missstände im öffentlichen Raum beseitigen und zu einer deutlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität im Hauptort Pleystein beitragen. Auch die Besucher, die mit dem Rad und zu Fuß auf den Wegen um Pleystein unterwegs sind, sollen dazu veranlasst werden, in Pleystein eine Pause einzulegen und sich im Ort länger aufzuhalten. Somit kann mit der Umsetzung der Maßnahmen ein wichtiger Impuls zur Belebung des Ortes gesetzt werden.

Der Marktplatz in Pleystein soll wieder als Platzfläche erlebbar werden. Dafür muss die strenge Trennung von Gehwegen und Fahrbahnen aufgehoben werden.

In Abstimmung mit den Bürgern wurde der Wunsch geäußert, dass der Fahrverkehr unbedingt weiterhin in beide Fahrtrichtungen möglich sein muss. Außerdem sind Parkplätze in ausreichendem Umfang vorzusehen.

Die Umgestaltung umfasst folgende Einzelaspekte:

- Schaffung eines attraktiven, barrierefreien und zusammenhängenden Platzraums mit durchgängigem Pflasterbelag – möglichst einheitliche Neugestaltung und Aufwertung des Stadtbodens
- Förderung der Aufenthaltsqualität, Einladen zum Verweilen
- Förderung der Kommunikation durch Ruhebänke, Außengastronomie etc.
- Integration von Stellplätzen in die Gesamtgestaltung, um Parkmöglichkeiten für angrenzende Geschäfte/Gastronomie weiterhin anzubieten
- Reduktion der reinen Verkehrsflächen auf ein angemessenes Maß

- Verkehrsberuhigung durch entsprechende Maßnahmen zugunsten der Platzfläche und von Fußwegen
- historisch bedeutsame Lindenbäume als grüne Leitlinie erhalten
- Neuordnung Haltestellenbereich mit Überdachung für Wartende
- Statue St. Nepomuk und Stadtbrunnen, Kriegerdenkmal in neues Umfeld einbinden und Standorte dadurch aufwerten
- Maibaumstandort vorsehen
- testweises Herstellen eines Bouleplatzes
- Angebot eines öffentlichen WLAN-Hotspots
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder schaffen

Bei der Ausschreibung der nachfolgenden Objektplanung zum Marktplatz ist eine Sonnenstandanalyse als ein zwingendes Leistungselement zu berücksichtigen bzw. auszuschreiben. Auch mit dem Ergebnis dieser Sonnenstandanalyse ist gemeinsam mit der Bürgerschaft von Pleystein der finale Verlauf der Fahrbahn und die Lage des Gehweg- / bzw. Platzbereichs zu bestimmen.

### Ziel des Schlüsselprojektes

- | Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Funktionalität des öffentlichen Raums des historischen Pleysteiner Ortskerns

### Zielgruppen

Bürger, Gäste

### Verantwortung

Stadt Pleystein

### Partner

Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung

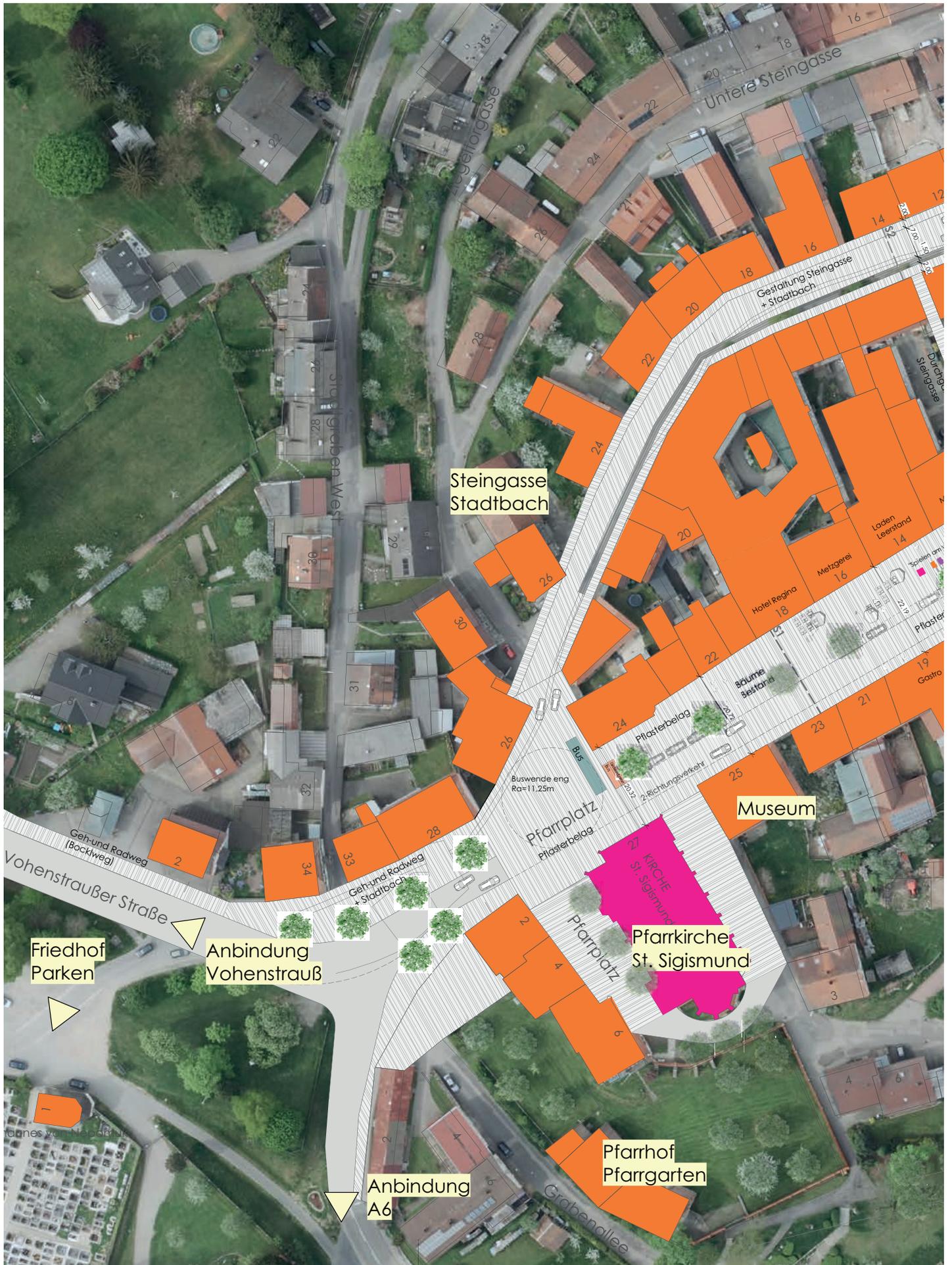


Abb. 93 Vorschlag Gestaltung Marktplatz und Steingasse (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)



## 🔑 Schlüsselprojekt 02

### Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt

Die Steingasse hat in Pleystein eine wichtige historische Bedeutung, da hier der Verlauf des sog. „Stadtbaches“ mit Granitquadern belegt ist. Diese wichtige, ehemals der Wasserversorgung dienende Wasserrinne soll durch die Neugestaltung des Belags nach historischem Vorbild wiederbelebt werden. Mit Hinweistafeln ist der gesamte Verlauf und die historische Funktion Besuchern nahezubringen.

Auch die Ringstraße um den Kreuzberg „Altstadt“ mit Anbindung an den Marktplatz sowie die Querverbindung zur Ferdinand-Lehner-Allee sind derzeit v. a. für Fußgänger unattraktiv.

Die Neugestaltung dieser wichtigen Verbindungswege in der Altstadt ist in die Gesamtmaßnahme zur Aufwertung des Stadtkerns von Pleystein einzubeziehen.

Hier gilt es wie bei allen Maßnahmen im Ort, den fußläufigen Verkehr zu stärken. Die deutliche Trennung von Gehsteig und Fahrbahn sollte aufgehoben werden, um zu erreichen, dass alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander den öffentlichen Raum nutzen können („shared space“). Die Autofahrer werden damit automatisch zum langsameren Fahren angehalten und die Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher von Pleystein gesteigert.

#### Ziel des Schlüsselprojektes

Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Funktionalität des öffentlichen Raums des historischen Pleysteiner Ortskerns

#### Zielgruppen

Bürger, Gäste

#### Verantwortung

Stadt Pleystein

#### Partner

Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung

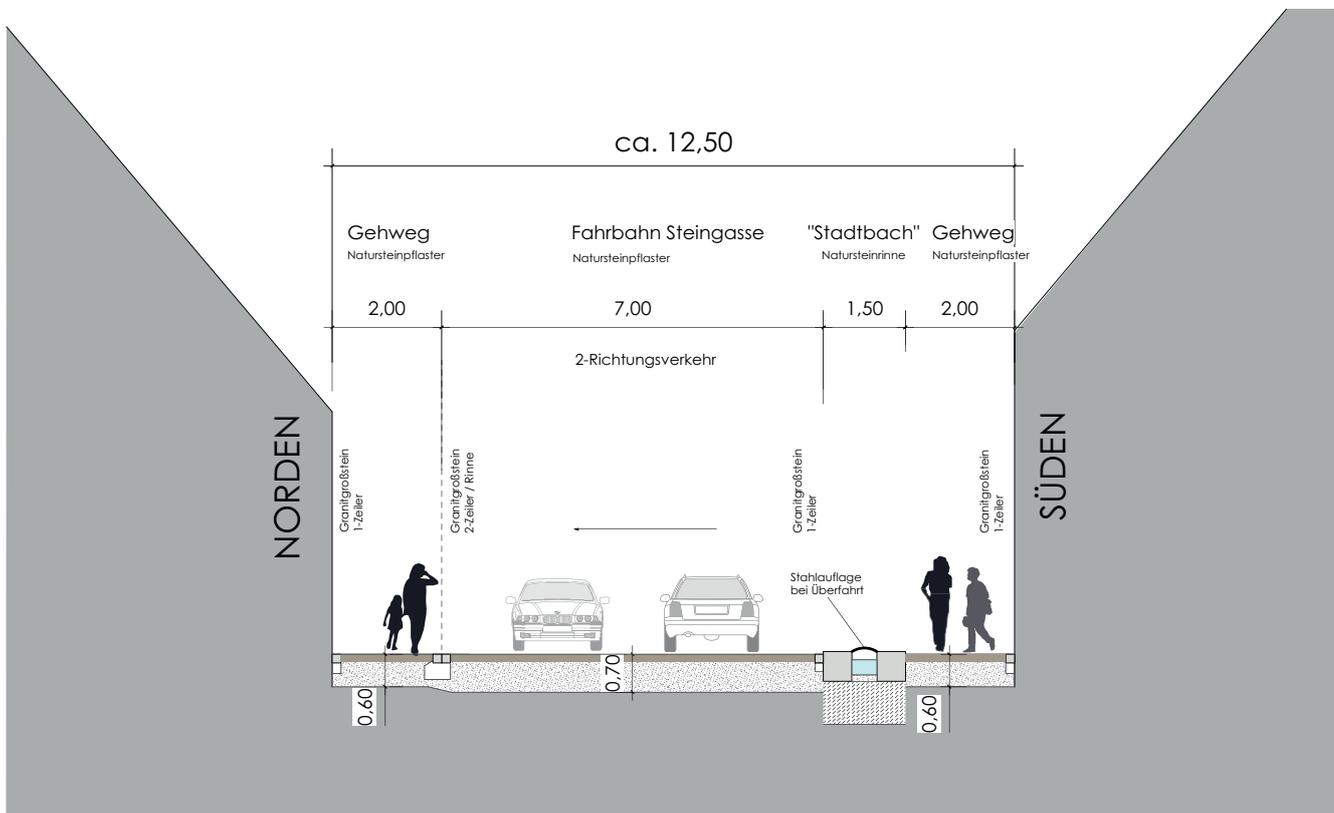


Abb. 94 Gestaltungsschnitt Steingasse (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)

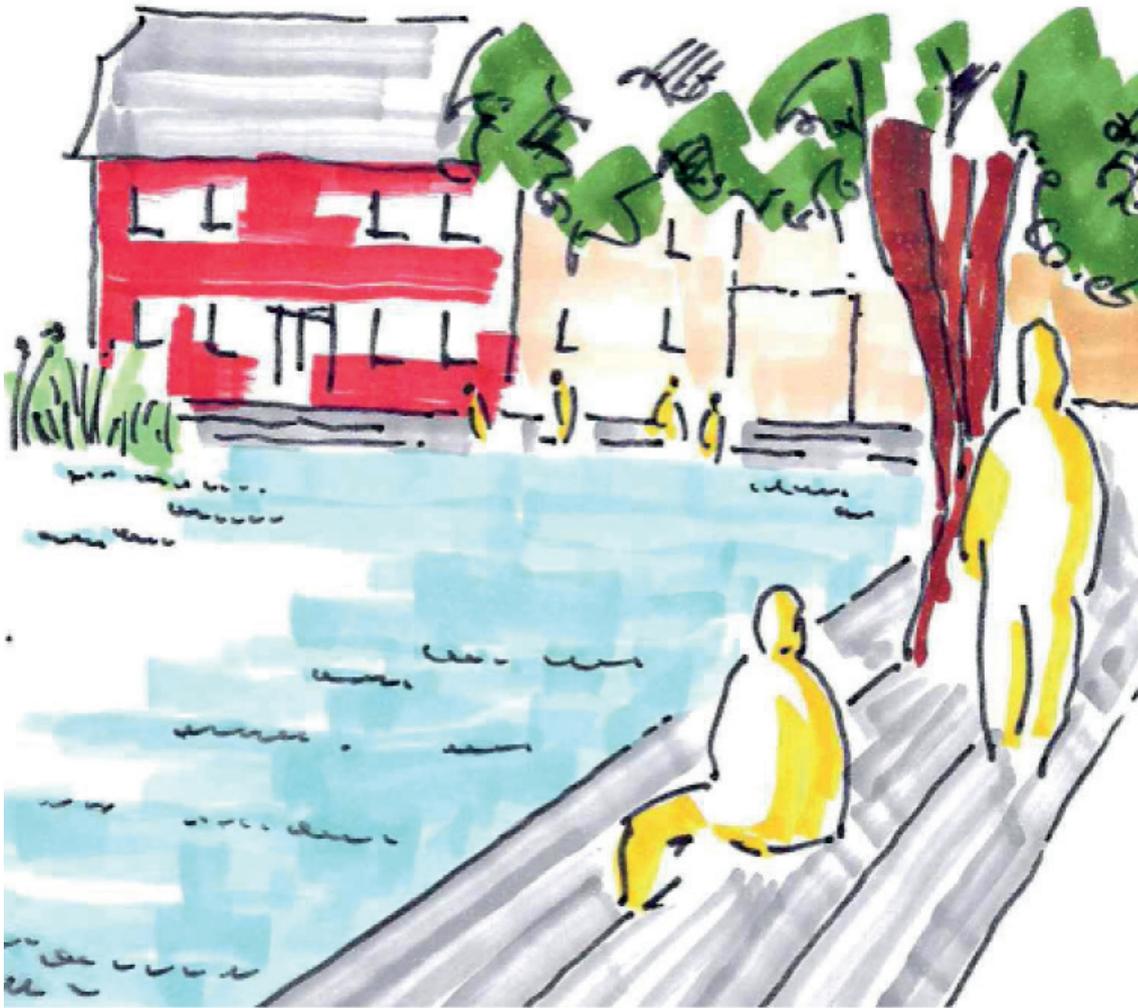


Abb. 95 Vorschlag zur Umfeldgestaltung vom Umfeld des Stadtweihers (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)

### Schlüsselprojekt 03

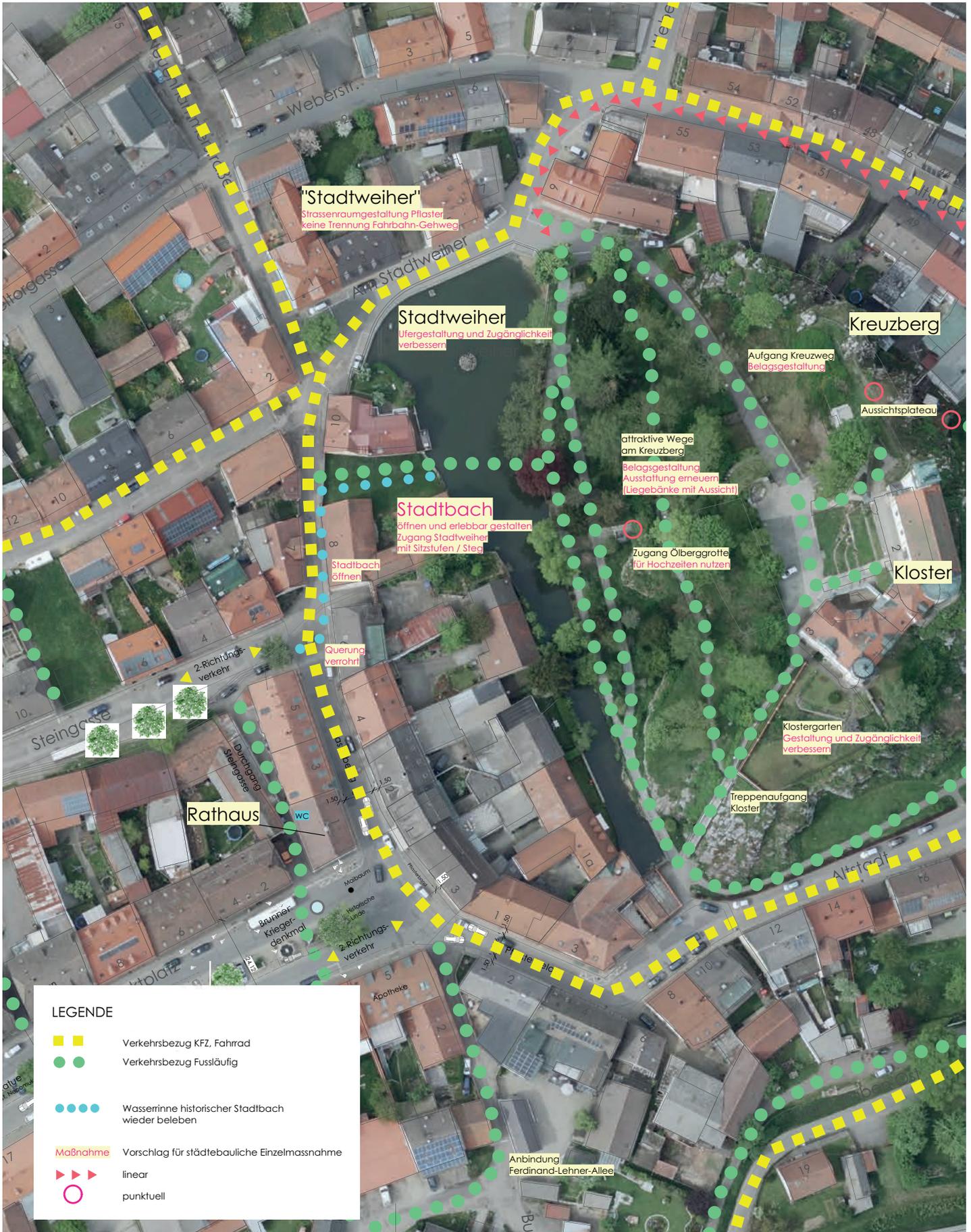
#### **Klosteranlage Pleystein und Stadtweier**

Der Kreuzberg mit Klosteranlage bildet mit seiner imposanten geologischen Felsformation aus Rosenquarz einen überregional bedeutsamen Anziehungspunkt für Pilger, Wanderer etc. Allerdings wird das vorhandene Potenzial durch eine in die Jahre gekommene Gestaltung nicht entsprechend genutzt.

Seit dem Jahr 1814 befindet sich der Schlossberg im Besitz der Stadt Pleystein. 1903 hielten die Patres und die Fratres vom Augustinerorden im neugebauten Kloster Einzug. Der Ersatzneubau war nach dem Niederbrennen der historischen Kirche erforderlich. Nach

dem Abgang der Augustiner 1965 übernahm die Kongregation der Oblaten des Hl. Franz von Sales das Kreuzbergkloster.

Instandsetzung und Modernisierung der Klosteranlage sind somit Aufgaben der Stadt Pleystein, was für eine Stadt von nur 2.427 Einwohnern (Stand 2016) eine erhebliche, wenn nicht sogar zu große Belastung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist es legitim, dass sich die Stadt um die Zukunft des Klosters sorgt und hier auch eigene Ideen für diese weithin sichtbare Landmarke entwickelt, welche selbstverständlich die Wirkung der



Oblaten des Hl. Franz von Sales einbezieht. Es stellt sich beispielsweise die Frage einer privaten Betreiberschaft von Teilen der Klosteranlagen.

Dementsprechend soll im Rahmen dieses Schlüsselprojektes die Zukunftsfrage des Klosters proaktiv vorangetrieben werden. Dies bezieht auch die Außenanlagen am Hochpunkt und am Fußpunkt (Stadtweiher und Umfeld) des Schlossbergs ein.

### Ziel des Schlüsselprojektes

- | Belebung | Öffnung von Baudenkmalern mit herausgehobener Bedeutung für die Identität von Pleystein
- | Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Funktionalität des öffentlichen Raums des historischen Pleysteiner Ortskerns

### Maßnahmen

- | 01: Neugestaltung der Außenanlagen:
  - a. Ufergestaltung am Stadtweiher verbessern (Böschung neu gestalten, Geländer entfernen, blühende Uferbepflanzung mit Gräsern und Stauden, Anlage von Sitzstufen etc. Damit soll das Element „Wasser“ stärker erlebbar gemacht werden.
  - b. Belagsgestaltung der Wege verbessern und Mobiliar/Ruhebänke erneuern
  - c. Klostergarten anlegen und öffentlich zugänglich machen.
  - d. Ölberggrotte und Lourdes-Grotte für Veranstaltungen (bspw. Hochzeiten) nutzen
  - e. temporäre Überdachung des weiteren Altarbereichs
  - f. barrierefreie Zuwegung der Klosterkirche ab dem Parkplatz auf dem Kreuzberg
  - g. Aufbau eines Fernrohrs (Nutzung des Hochpunktes, Erkundung der Landschaft)



Abb. 96 Vorschlag zur Umfeldgestaltung vom Umfeld des Stadtweihers (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)



| 02: kontinuierliche Gespräche mit dem Orden zur Weiterentwicklung der Kloster-nutzung

Die Maßnahmen am Kreuzberg sollen mit der Aufwertung des Marktplatzes zusammenwirken. Daher sollte die (fußläufige) Verbindung über die Straße „Stadtweiher“ und „Altstadt“ in die Umgestaltung miteinbezogen werden. Hier sind insbesondere die durchgängigen fußläufigen Verbindungen zu stärken. Die Herstellung einer direkten Anbindung des Kreuzbergs an den Marktplatz durch die Schaffung einer Steganlage über den Stadtweiher mit Wegeverbindung zwischen den Anwesen Nr. 8 und 10 (Nutzung der städtebaulichen Lücke) wäre denkbar. Damit kann der Besucher das Element Wasser in Pleystein aus einer anderen Perspektive erleben.

Die dargestellten Skizzen zur Umgestaltung stellen nur beispielhaft Möglichkeiten zur Umgestaltung dar und sollen einer Detailplanung, bspw. einem Wettbewerb oder der folgenden Objektplanung, nicht vorgreifen.

**Zielgruppen**

Gläubige, Ordensbrüder, Bürger, Touristen

**Verantwortung**

Stadtrat und -verwaltung

**Partner**

Orden des Hl. Franz von Sales, private Investoren

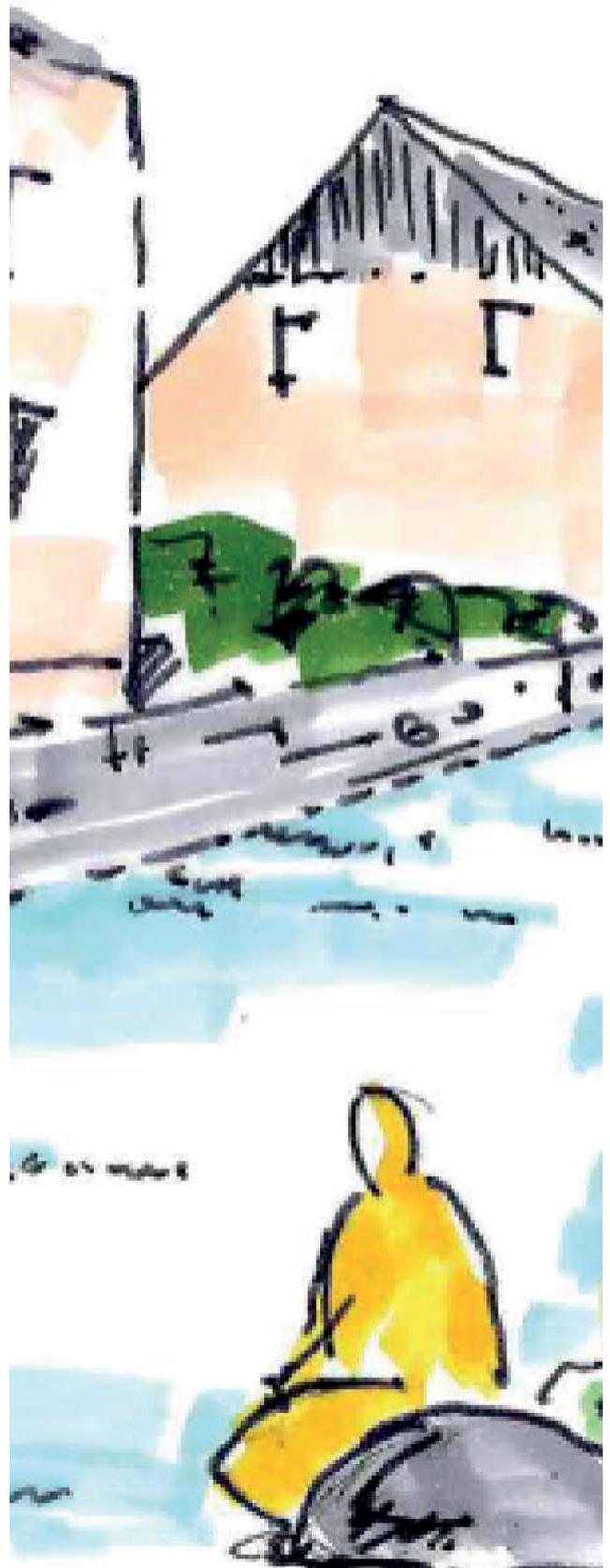




Abb. 97 Vorschlag zur Umfeldgestaltung vom Umfeld des Stadtweihers (o.M., Entwurf und Zeichnung LAB RÖTH)

## ➔ Leitprojekt 01

### Private Ortskernsanierung

Private Investitionen in den historischen Gebäudebestand will die Stadt zukünftig mit einer Doppelstrategie anstoßen: Steuererleichterungen durch Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Verabschiedung eines kommunalen Förderprogramms.

Die vorbereitende Untersuchung zum historischen Ortskern Pleystein schlägt ein vereinfachtes städtebauliches Sanierungsverfahren vor, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt wird. Dies bedeutet im Kern, dass von privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet keine Ausgleichsbeträge nach Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen (wie die Neugestaltung des Marktplatzes) erhoben werden.

Für Baumaßnahmen an einem vermieteten Gebäude, das im o. g. förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, können erhöhte Abschreibungen in Anspruch genommen werden. Geregelt ist dies in § 7h des Einkommensteuergesetzes. Bei diesen Baumaßnahmen können die Herstellungskosten wie folgt als Werbungskosten abgesetzt werden:

- in den ersten 8 Jahren mit jeweils 9 % und
- in den folgenden 4 Jahren mit jeweils 7 %.

Somit ist das Gebäude bereits nach 12 Jahren zu 100 % abgeschrieben. Der Bundesfinanzhof hat zudem entschieden, dass auch Kosten für eine Eigentumswohnung, mit der neuer Wohnraum geschaffen wurde, begünstigt sein können. Voraussetzung hierfür ist, dass sich diese auf den Altbaubestand bezieht und die gesetzlichen Voraussetzungen des § 7h EStG erfüllt. Nicht relevant ist hierfür, ob und mit welchem Anteil die begünstigten Ausgaben das Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum betreffen. Diese Steuererleichterungen sollen privaten Eigentümern die Sanierung ihres Bestandes vereinfachen.

Das Sanierungsgebiet ist die Voraussetzung für die finanzielle Unterstützung von öffentlichen und privaten Aufwertungsmaßnahmen (Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Raum) durch den Freistaat Bayern (Zuständigkeitsbereich: Regierung der Oberpfalz) und den Bund im Rahmen der Städtebauförderung.

### Maßnahmen

- | 01: Verabschiedung eines Sanierungsgebietes für den historischen Ortskern von Pleystein, was u. a. Steuerabschreibungen ermöglicht
- | 02: Aufbau eines kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet unter Beteiligung der Städtebauförderung in Kooperation mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung und -fibel

Noch bewegt sich die Zahl der Leerstände in Pleystein in einem moderaten Bereich. Betroffen ist zumeist der Typus des Wohn- und Geschäftshauses. Das Eigenheim auf der „Grünen Wiese“ gilt hierbei noch immer kostensicherer als die Sanierung und Anpassung eines Bestandsobjektes.

Für die Stadt Pleystein ist jedoch das Ausbleiben der Nachnutzung vom historischen Bestand ein dramatisches Szenario. Eine Abwärtsspirale im Ortskern von Pleystein droht. Daher ist es legitim, als Kommune an dieser Stelle steuernd zu agieren und attraktive Anreize für die Nachnutzung zu offerieren. Die volkswirtschaftlichen Kosten, die hierbei entstehen, sind wesentlich geringer als die Folgekosten, die a) durch eine nachträgliche Stabilisierung der Gebiete und b) durch die Neuausweisung neuer Baugebiete entstehen.

Der Aufbau des kommunalen Förderprogramms könnte in diesen Einzelschritten erfolgen:

- beispielhafte Überplanung eines leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses (Pilotprojekt),
- Abgrenzung von Fördergegenständen,
- Kontaktaufnahme mit Regierung der Oberpfalz zu Förderkonditionen,
- Aufstellung Förderprogramm.

Die Ertüchtigung vom Typ Wohnhaus & Wohn- und Geschäftshaus im historischen Ortskern untersuchte |u|m|s| STADTSTRATEGIEN gemeinsam mit dem Planungsbüro helm u. künzel GmbH Amberg|Leipzig beispielhaft als Modellprojekt im Rahmen eines anderen Vorhabens in einer historischen Altstadt der Oberpfalz. Der Bestand stellt sich entsprechend den Grundrisszeichnung auf der linken Seite dar:

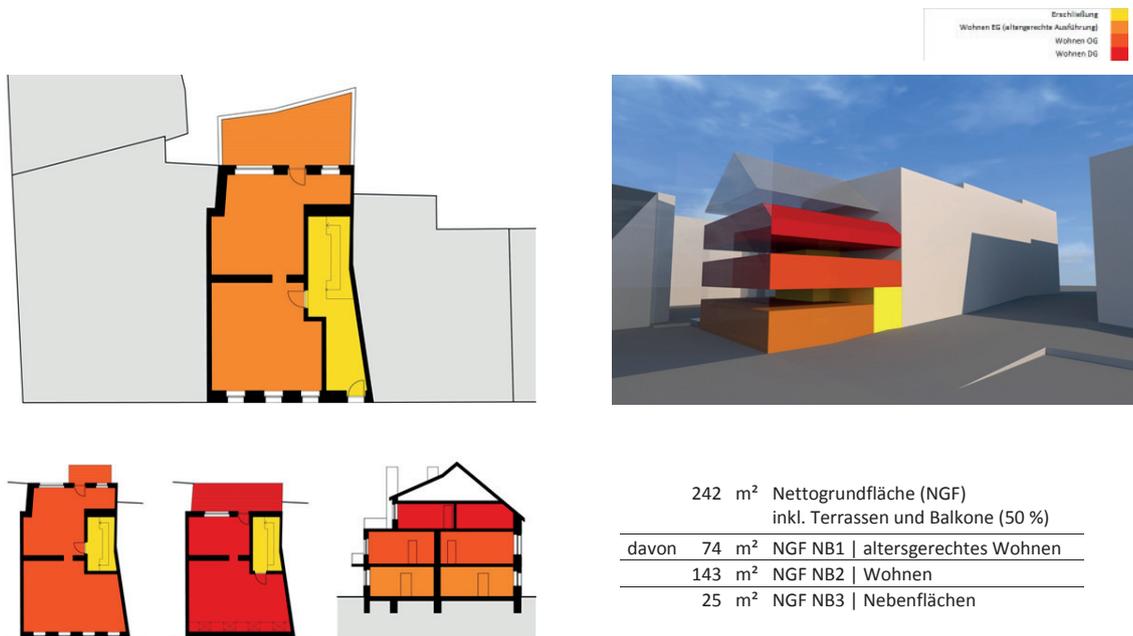
Das traufständige, massiv errichtete Gebäude mit Holzbalkendecken und Holzsparrendach-

stuhl und kleiner Hoffläche ist sanierungsbedürftig, wobei keine starken Durchfeuchtungen und Versalzung durch aufsteigende Nässe im Erdgeschoss angesetzt werden.

Das Modellprojekt sah den modellhaften Umbau von Wohn- und Geschäftshäusern für das Mehrgenerations- und Familienwohnen vor, die als Prototyp für ähnliche, vom Leerstand betroffene Gebäude dienen sollen. Ziel ist es, nicht mehr nachfragegerechte Gebäudetypen im historischen Ortskern „umzurüsten“ und für den Wohnungsmarkt zu reaktivieren. Hierbei wurden folgende zwei Varianten entwickelt:

Die erste Variante sieht vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funkti-

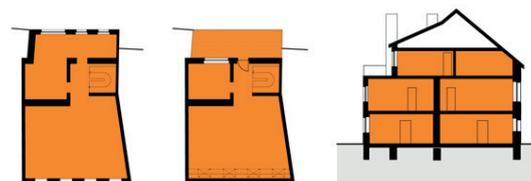
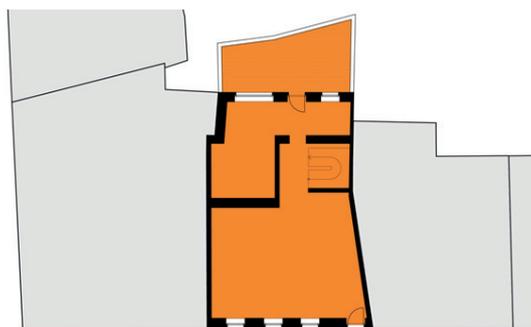
on beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei werden in der nachfolgend dargestellten Variante auf den bestehenden drei Ebenen (Erd-/Ober- und Dachgeschoss) je eine Wohneinheit errichtet. Die Erdgeschossseinheit wird in altengerechter Ausführung hergestellt, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen. Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird dabei in Lage und Ausführung verändert. Der bestehende Hofbereich wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt. Die Wohneinheiten in den oberen Geschossen erhalten zur Erhöhung der Wohnqualität ggf. einen Balkon bzw. eine Log-



242 m <sup>2</sup>	Nettogrundfläche (NGF)
	inkl. Terrassen und Balkone (50 %)
davon 74 m <sup>2</sup>	NGF NB1   altersgerechtes Wohnen
143 m <sup>2</sup>	NGF NB2   Wohnen
25 m <sup>2</sup>	NGF NB3   Nebenflächen

KG gem. DIN 276	Leistung	Betrag brutto	Bemerkungen
KG 100	Grundstück	1.000 €	ohne Grundstückserwerb
KG 200	Herrichten und Erschließen	5.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	169.000 €	entspricht 700 €/m <sup>2</sup>
KG 400	Bauwerk – technische Anlagen	66.000 €	
<b>KG 300+400</b>	<b>Zwischensumme</b>	<b>235.000 €</b>	
KG 500	Außenanlagen	7.000 €	
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	4.000 €	ohne nutzungsspezifische Ausstattungen
KG 700	Baunebenkosten	43.000 €	
<b>KG 100–700</b>	<b>Gesamt</b>	<b>295.000 €</b>	

Abb. g8 Variante 1 = Staffelhaus (Pläne, Berechnung und Visualisierung: helm und künzel gmbh)



244 m <sup>2</sup>	Nettogrundfläche (NGF)
	inkl. Terrassen und Balkone (50 %)
davon 244 m <sup>2</sup>	NGF NB1   Familienwohnen
0 m <sup>2</sup>	NGF NB2   Nebenflächen

KG gem. DIN 276	Leistung	Betrag brutto	Bemerkungen
KG 100	Grundstück	1.000 €	ohne Grundstückserwerb
KG 200	Herrichten und Erschließen	5.000 €	
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	169.000 €	entspricht 700 €/m <sup>2</sup>
KG 400	Bauwerk – technische Anlagen	56.000 €	
<b>KG 300+400</b>	<b>Zwischensumme</b>	<b>225.000 €</b>	
KG 500	Außenanlagen	5.000 €	
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	1.000 €	ohne nutzungsspezifische Ausstattungen
KG 700	Baunebenkosten	40.000 €	
<b>KG 100–700</b>	<b>Gesamt</b>	<b>277.000 €</b>	

Abb. 99 Variante 2 = Familienwohnen (Pläne, Berechnung und Visualisierung: helm und künzel gmbh)

gia. Das Raumprogramm gestaltet sich entsprechend der Tabelle.

Die zweite Variante sieht ebenfalls vor, das bestehende Gebäude in seiner städtebaulichen Funktion beizubehalten und bestandsorientiert zu sanieren. Dabei wird in der nachfolgend dargestellten Variante eine Wohneinheit auf den bestehenden drei Ebenen (Erd-/Ober- und Dachgeschoss) errichtet. Die Zielgruppe der künftigen Nutzer sind v. a. Familien mit Kindern. Die bestehenden Raumstrukturen werden bestandsorientiert der Nutzung angepasst; die bestehende Treppenanlage wird dabei beibehalten. Der bestehende Hofbereich

wird entsiegelt und als innerstädtischer Garten hergestellt.

Die Investitionskosten Kostengruppe 100–700 sind bei beiden Varianten erheblich und bewegen sich zwischen ca. 1.100 €/m<sup>2</sup> und 1.200 €/m<sup>2</sup> brutto. Der vorliegende Fall muss jedoch als Worst-case-Szenario eingeordnet werden. Stark kostentreibend wirken hier die eher geringe Nettogrundfläche und der stark desolate Zustand des Objektes. Zudem sollen KfW-fähige Standards mit dem Umbau erreicht werden, um die KfW-Darlehen Nr. 152 „Energieeffizient Sanieren“ und KfW-Darlehen Nr. 159 „Altersgerecht Umbauen“ (nur bei Va-

riante 1) abrufen zu können.

Werden diesem Bestandsumbau die Kosten für ein Fertighaus (inkl. Bodenplatte, Wohnfläche 175,21 m<sup>2</sup>, ohne Grundstückskosten) von bspw. ca. 287.000 € brutto gegenübergestellt, wird die Konkurrenz der „Grünen Wiese“ bzw. der Neubau von Einfamilienhäusern auf „frisch“ erschlossenem Bauland offensichtlich.

Die rein immobilienwirtschaftlichen Fakten sprechen somit, wie eingangs erwähnt und nun mit Zahlen hinterlegt, oft gegen den Bestandsumbau im historischen Ortszentrum. Die Folgen für Pleystein können dramatisch sein, wenn diese Sichtweise zukünftige Investitionen in den Bestand ausschließt. Während die Ortsmitte verödet, wächst der Ring von Baugebieten, die in ihrem Erscheinungsbild vollkommen austauschbar sind. Nichts weniger als das unverwechselbare Gesicht vom historischen Ortskern Pleystein wäre in der Konsequenz dieser Entwicklung in Gefahr.

Um dies zu verhindern, ist das Handeln der Stadtpolitik, -verwaltung und staatlicher Förderstellen notwendig. Mit der geplanten Verabschiedung des Sanierungsgebietes und eines kommunalen Förderprogramms für den Ortskern sollen wichtige Schritte in Richtung Ortskernsanierung gegangen werden. Einschränkung muss zum einen erwähnt werden, dass die erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7h EStG nur bei einer entsprechenden Steuerlast des Bauherrn spürbar zum Tragen kommt.

Das kommunale Förderprogramm zur Nutzung von Alt-Immobilien sollte ergänzend

zur Gebäudehülle Eingriffe in den Bestand fördern, die auf die Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse abzielen. Erhöhte Fördersätze sollten hierbei a) für die Umnutzung von Wohn- und Geschäftshäusern zu reinen Wohnhäusern sowie b) für die Herstellung von seniorengerechtem Wohnraum in Aussicht gestellt werden. Beim Bestandsumbau sollten in Pleystein zukünftig stärker nachgefragte Wohnungstypen entstehen und entsprechend gefördert werden. Dies sind Kleinst- und Kleinwohnungen (1- bis 2-Raum-Wohnungen) für junge und alte Singlehaushalte sowie Familienwohnungen (4- und Mehr-Raum-Wohnungen).

Die Förderhöhen sollten letztlich an konkreten Umbaubeispielen von der Stadt Pleystein gemeinsam mit einem beratenden Architekten festgemacht werden.

### Weitere Maßnahmen

#### 03: Aktive Liegenschaftspolitik

- strategischer Zwischenerwerb von Problem-Immobilien mit dem Ziel des Weiterverkaufs an Private
- ggf. Gebäudesicherung durch die Stadt Pleystein

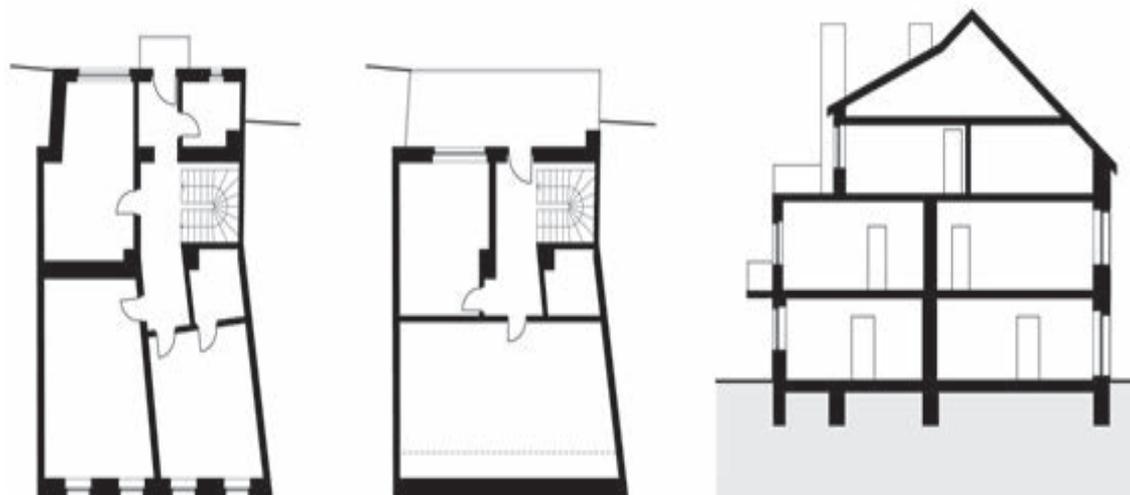


Abb. 100 Bestandssituation (Pläne und Aufmaß: helm und künzel gmbh)

#### 04: Pleysteiner Hofhaus inkl. der Stadln

Bei der Überlegung über mögliche Nutzungskonzeptionen für die am Marktplatz stehenden „Stadlzeilen“, stellt sich die Frage nach den Bedürfnissen der Bevölkerung von Pleystein. Laut Bevölkerungsprognose wird der Anteil von über 65 Jähriger Bürger und Bürgerinnen und auch Älter stetig ansteigen. Wie bereits im obigen Kapitel beschrieben ist es so, dass es in den Jahren 2001 – 2016 einen Zuwachs von 11 % der älteren Generationen gegeben hat. Bis 2028 wird prognostiziert, dass es einen Anstieg von mehr als 146 % geben wird. Das spricht für eine zukünftige Konzeption von altersgerechten, vermietbaren Wohnkonzepten, mit Durchmischung von jüngeren Generationen, Stichwort Mehrgenerationenwohnen. Zudem sollte Raum für betreute Wohnkonzepte, sowie innerstädtische Bauplätze geschaffen werden, um eine reichhaltige Nachverdichtung in Zukunft gewährleisten zu können. Wie oben bereits ausführlich erwähnt, gibt es in Pleystein viele mögliche Bauplätze, allerdings befinden sich diese Grundstücke zum größten Teil in privater Hand und sind nicht zur Veräußerung freigegeben.

Zu dieser „Quartierslösung“ gibt es einige strategisch sinnvolle Nutzungskonzepte, die

im folgenden dargestellt werden.

#### Nutzungskonzeptionsvariante 01:

Das Nutzungskonzept ist als Zusammenspiel von Vermietbaren Wohnraum und Schaffung von Eigenheim im Stadtkern zu verstehen. Im Bereich eines Aktionsfeldes wird die Teilaktionsfläche „Stadl“ mit verschiedenen Nutzungsbausteinen belegt. Sinnvoll ist die Kombination Mehrgenerationenwohnen im Bereich des Marktplatzes sowie der Baustein Wohnraum als Eigenheim u.o. Mietwohnraum als direktes Gegenüber. Der Innerhof wird aufgeteilt in private Grünfläche und auch gemeinschaftliche Grünfläche, die zum Mehrgenerationenwohnen mit evtl. Gemeinschaftsbereich, dazugehört.

#### Nutzungskonzeptionsvariante 02:

Das Konzept bezieht sich auf die Priorität das „Eigenheim mit privater Grünfläche“ entstehen zu lassen. Die Quergebäude sollen hier nur als Quartiersabschnitt in Form von vielleicht öffentlichen Nutzungen bestehen bleiben, ansonsten würden Sie in dieser Konzeptvariante als untergeordnete Gebäude rückgebaut werden und eine zugeordnete Grünfläche würde entstehen.

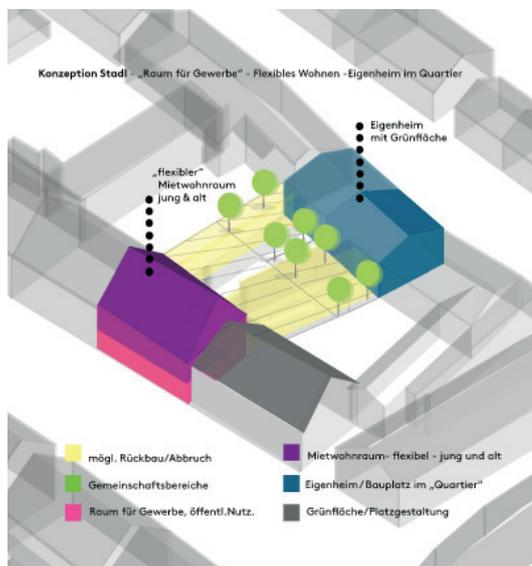


Abb. 101 Nutzungskonzeption 01

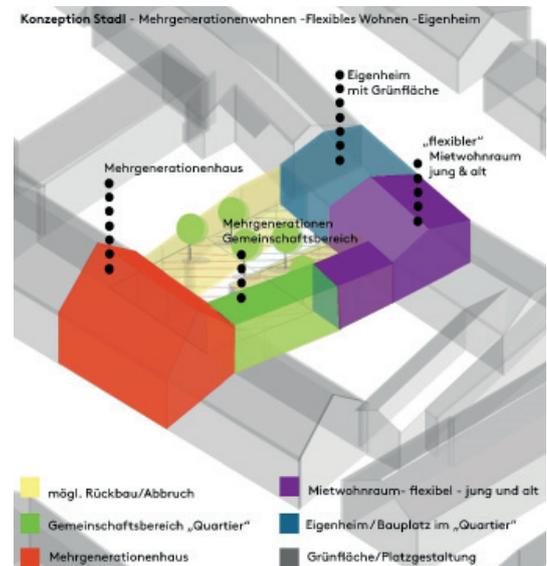


Abb. 102 Nutzungskonzeption 02 (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

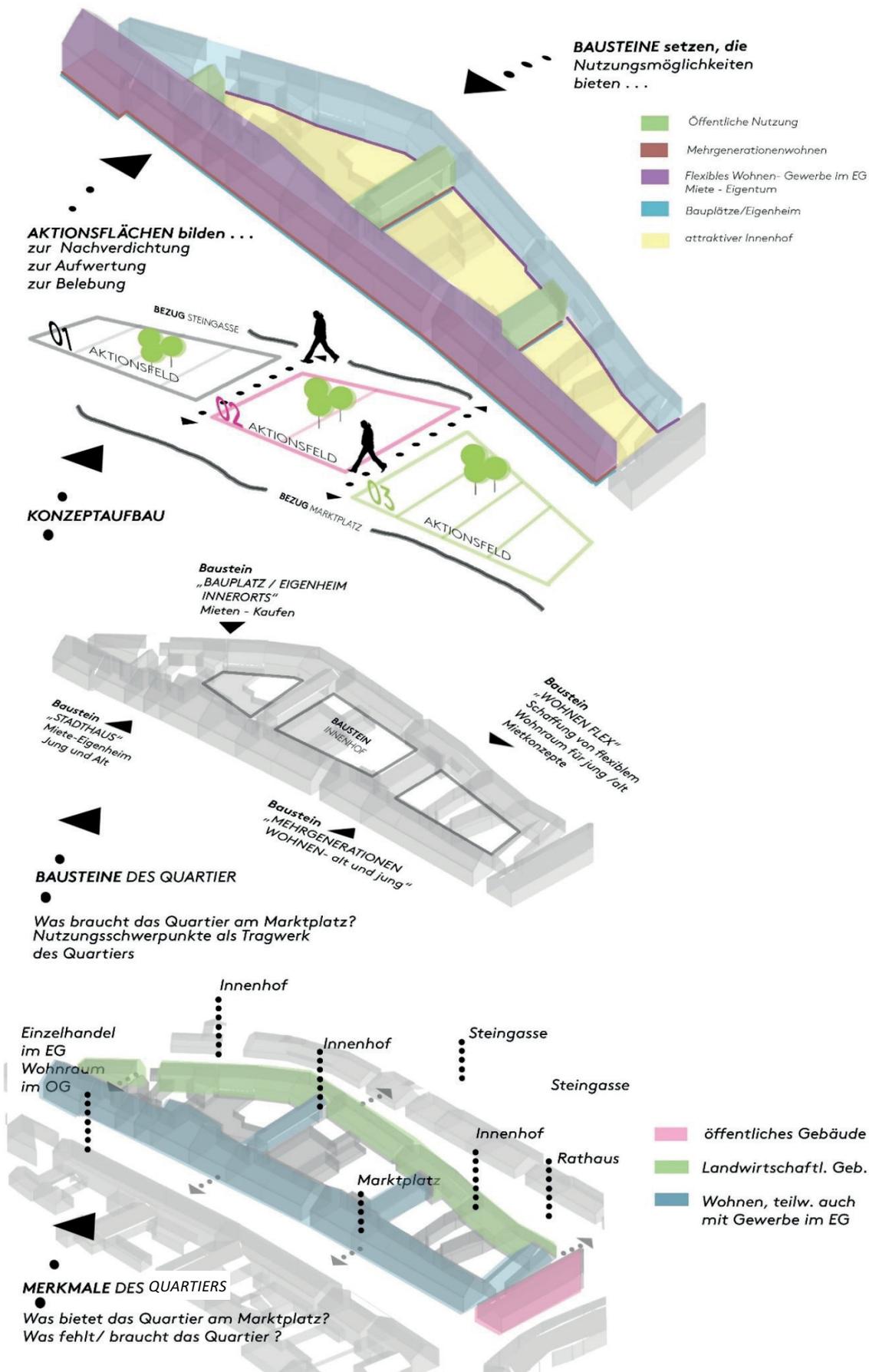


Abb. 103 Nutzungskonzeption 01 (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

### Nutzungskonzeptionsvariante 03:

Die Konzeption beruht sich auf die Schaffung eines großzügigen Innenhofes, wodurch Nutzungen am Marktplatz und auch der Steingasse ohne Querbauung profitieren. Nutzungen die dafür in Frage kämen, wären das klassische Eigenheim als Einfamilienhaus und Grünfläche, sowie dem „Stadthaus“ Charakter auf der Seite des Marktplatzes mit Innenhofbegrünung. Hier können vor allem flexible Mietwohnraumkonzepte für Jung und alt geschaffen werden. Zudem kann das „Stadthaus“ auch als autonomes Einfamilienhaus in dem „Quartier“ mit zugeordneten Grünbereich wahrgenommen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, das konkrete Konzept ist die zur Verfügung stehende „Aktionsfläche“ des Quartiers, welche auf die Bedürfnisse der Bürger und Bürgerinnen Einfluss nehmen soll. Laut Prognose brauchen die Pleysteiner im innerstädtischen Bereich

mehr flexiblen Wohnraum. Es gibt einen hohen Anteil älterer Bürger und Bürgerinnen in Pleystein, die Konzepte wie betreutes Wohnen oder aber auch den Standort von Mehrgenerationenhäusern begrüßen würden. Diese Aktionsfläche muss durch verschiedene Bausteine, die eine Nutzung vorgeben, belegt werden. Die Bausteine sind ein Instrument, die je nach Entwicklung des Quartiers ausgewechselt, ersetzt oder erneuert werden können. Daraus resultiert eine Aufwertung des innerstädtischen Quartiers mit seinem Umfeld dem Marktplatz.

#### Zielgruppen

Private Eigentümer, Senioren und Single-Haushalte mit Bedarf an Mietwohnraum

#### Verantwortung

Stadt Pleystein, private Investoren

#### Partner

Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung

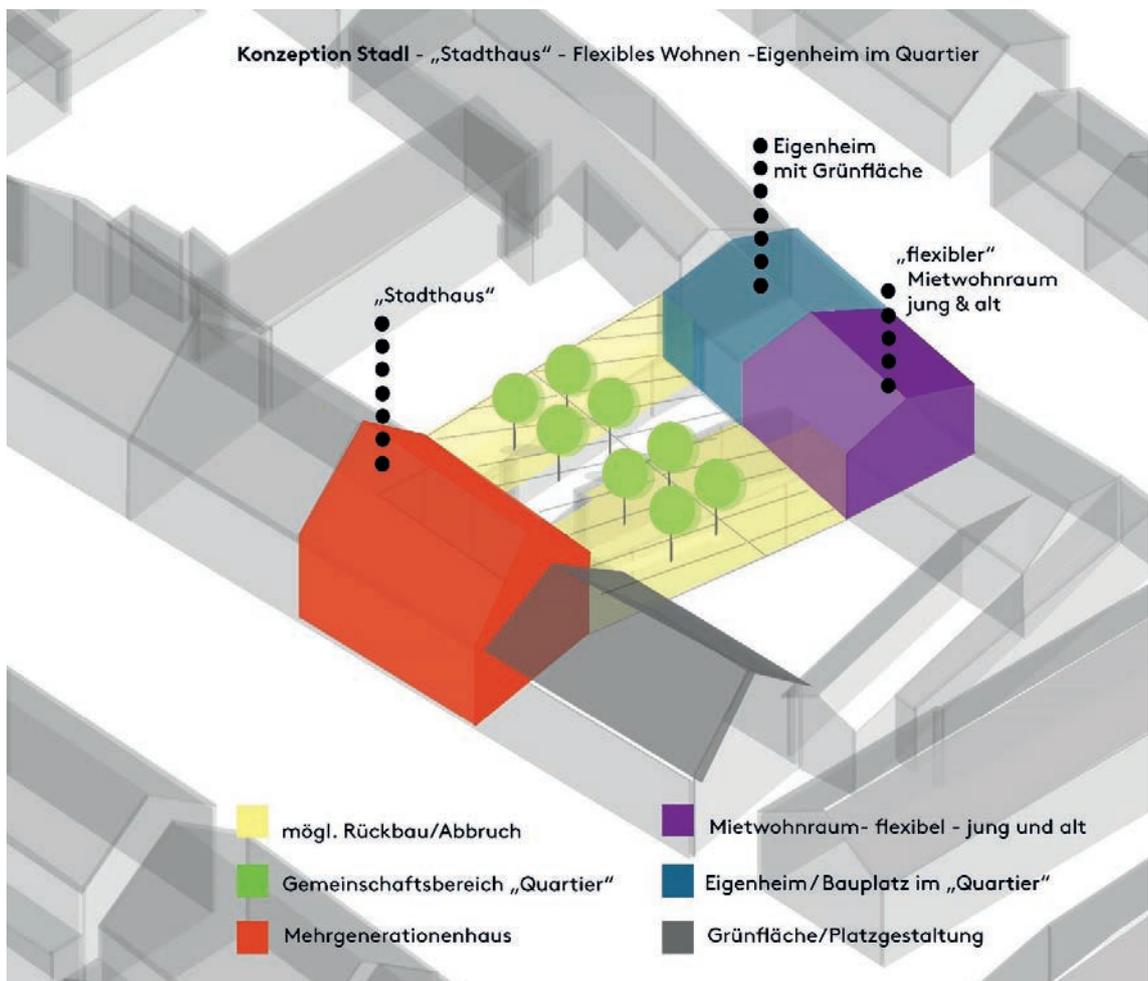


Abb. 104 Nutzungskonzeption 03 (Abbildung von RÖSCH Architekten und Stadtplaner GmbH)

## ➔ Leitprojekt 02

### **Revitalisierung leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs**

Wichtige Relikte aus der industriellen Zeit des Glasschleifens von Pleystein sind die 10 Wassermühlen am Zottbach. Das bis in das 19. Jahrhundert hergestellte Flachglas war zunächst undurchsichtig oder wellig und konnte erst durch Schleifen und Polieren durchsichtig und plan gemacht werden. Die Glasschleiferei wurde in vielen Teilen der Oberpfalz betrieben. Schätzungsweise gab es zu Beginn des 20. Jahrhunderts in der Oberpfalz 207 Schleif- und Polierwerke. Das Aus für diese Schleifen leiteten zu Beginn des 20. Jahrhunderts moderne Verfahren zur Flachglasherstellung (Ziehglasverfahren) ein, die zu einem industriell hergestellten planen und transparenten Glas führten.

Charakteristisch für die Schleifen ist, dass sie zumeist einzeln an Flüssen oder Bächen stehen und somit oft unmittelbar in einer einzigartigen Landschaft liegen. Mit Blick auf die touristische Entwicklung von Pleystein stellen diese Mühlen ein erhebliches Potenzial dar. Veranschaulicht werden kann dies exemplarisch am Bergerwerk, früherer Premhofschleife, welches aktuell dem Verfall preisgegeben ist. Eine touristische Entwicklung u. a. gekoppelt an den Glasschleifererweg mit einer nachfrageorientierten Infrastruktur für Wanderer und Radfahrer sollte in dieser sehr gut erschlossenen Lage wirtschaftlich erfolgreich sein.

Dass dies an wesentlich abgelegenen Stand-

orten funktionieren kann, zeigt die immer gut ausgebuchte Pension Hammerschänke (ehem. Hammerwerk) in der Nähe Oberviechtach, die (im Gegensatz zu den Pleysteiner Schleifen, Mühlen etc.) nicht an einem Premium(-rad-)wanderweg liegt.

Die Revitalisierung (Sanierung, Umnutzung) leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs besitzt als ISEK-Maßnahme Förderpriorität. Zum einen wird die Stadt Pleystein aktiv das Gespräch mit den Mühlenbesitzern zur Zukunft ihrer Immobilie suchen und entsprechende Angebote für die Übernahme von unrentierlichen Kosten machen. Zum anderen wird die Stadt, mit Einverständnis der Eigentümer, potenzielle Investoren auf die touristische Entwicklung der Mühlen ansprechen. Beispielsweise kann das Gespräch mit größeren, lokalen Unternehmen dazu gesucht werden, ob ein Bedarf an Unterkünften für Arbeitskräfte und Firmengäste besteht, der u. a. in den revitalisierten Schleifen gedeckt werden könnte.

#### **Zielgruppen**

Bürger

#### **Verantwortung**

Stadtrat und -verwaltung

#### **Partner**

private Investoren, Eigentümer



Abb. 105 Die modernisierte Pension Hammerschänke bei Oberviechtach (© Architekturbüro Schönberger)

## ➔ Leitprojekt 03

### Bauplatz PLUS

Das Projekt hat eine behutsame Siedlungsentwicklung bei der Erschließung von Bauplätzen in Rückkopplung mit dem Wachstumsziel Pleystein 2030 im Blick

#### Ziel des Leitprojektes

- | soziales Verantwortungsgefühl von Baulückenbesitzern steigern und attraktive Alternativen zu Nichtbebauung aufzeigen
- | Baulücken für (Neu-)Bürger mobilisieren
- | Baulandausweisung gegenüber Regionalplanung ermöglichen
- | Standortbedingungen von Pleystein verbessern: Arbeitnehmern Wohnungen bieten
- | Wohnungsangebot erweitern, Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen und altersgerechten Wohnungen schaffen
- | junge Familien am Ort halten

#### Maßnahmen

- | 01: Aktive Liegenschaftspolitik der Stadt (strategischer Liegenschaftsankauf als Grundlage der Baurechtsschaffung)
- | 02: Ausschließlich arrondierende Baulandausweisung an gut angebundenen und gut versorgten Standorten
- | 03: Kampagne und Bauleitplanung „Wir bau'n Oberpfälzisch!“

Der Erhalt der typischen Ortsbilder, sofern diese noch vorhanden sind, soll gefördert werden. Zum einen ist eine Kampagne geplant, welche die baukulturelle Identität zu diesen Kriterien beschreibt:

- Materialität (z. T. Natursteinfassaden und deren Interpretation, vertikale Holzverschalung an Nebengbd., Dachsteine ...),



Abb. 106 Blick auf vollerschlossene, verkaufte Bauplätze des Baugebiets „Stiegelwiesen“ (U|J|M|S| STADTSTRATEGIEN, Stand Feb. 17)

- Proportionen (stehende Fensterformate, Geschossigkeit, Fensterschürzen ...),
- Ausrichtung (Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit in Dorflagen ...),
- Farben (Dächer, Fassaden ...),
- Dach- und Bauformen.

Die Kampagne soll das Interesse an der Sanierung und oder dem Umbau von Bestandsbauten steigern.

Zum anderen soll überprüft werden, welche ortstypischen Gestaltungsvorgaben in die zukünftige Bauleitplanung eingebettet werden können, ohne gute, moderne Architektur zu verhindern.

#### 04: Haus statt Lücke

Zentrales Ziel dieser Maßnahme ist es, die z. T. seit Jahrzehnten nicht genutzten Bauplätze für junge Familien zugänglich zu machen.

Diese Bauplätze wurden mit hohem Aufwand erschlossen und liegen jetzt brach. Die Motive für die Nichtbebauung durch die Baulückeneigentümer sind dabei vielfältig und lassen sich nicht ohne Weiteres verallgemeinern. Hierzu gehört zum einen die Niedrigzinsphase: Das für den Verkauf des Bauplatzes erhaltene Geld verliert schnell seinen Wert und lässt sich nur schwer gut gewinnbringend anlegen. Zum anderen wurden in der Vergangenheit oft Grundstücke für den Nachwuchs gekauft, der aber z. T. Pleystein nicht mehr als Lebensmittelpunkt wählt.

Die gesellschaftlichen Kosten, die aus solchen Bauplätzen entstehen, sind jedoch deutlich spürbar. Ungedeckte Unterhaltungskosten für die Infrastruktur (Straßen, Abwasserkanäle etc.), die an den Bauplätzen anliegt, müssen auf die Allgemeinheit umgewälzt werden. Erforderliche neue Baulandausweisungen (weil



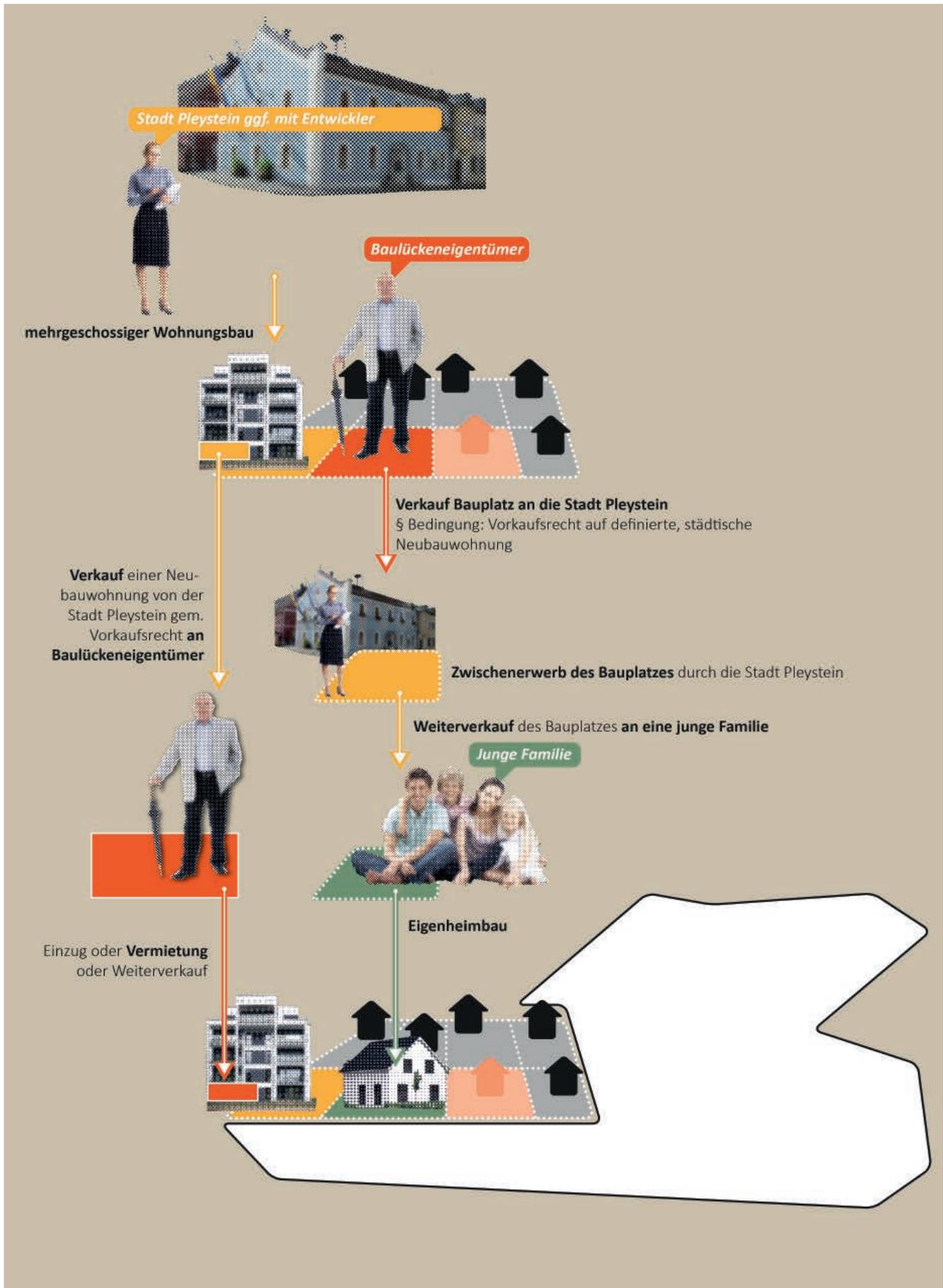


Abb. 107 Vorschlag zum Ablauf der Flächenvorprüfung im Verfahren der Identifizierung von Bauplätzen

die bestehenden Bauplätze nicht abgerufen werden können) verbrauchen unnötigerweise Pleysteiner Landschaft.

Um für diese unbefriedigende Situation einen Lösungsweg aufzuzeigen, sollen diese Aktivitäten angegangen werden:

- Modellrechnung zu Folgekosten von Baulücken,
- Einzelsprache und Sensibilisierung von Baulückeneigentümern,
- Baulückenkampagne in den Medien,
- Schaffung von Wohnungsalternativen (Selbstnutzung oder Kapitalanlage) für die Baulückeneigentümer durch Stadt Pleystein,
- KANN-Position(!): Einleiten von juristischen u. planerischen Gegenmaßnahmen.

Näher ausgeführt wird hier die Aktivität der Stadt Pleystein (eigenverantwortlich oder mithilfe eines Bauträgers o. Ä.), Wohnungsalternativen für die Baulückeneigentümer zu schaffen. Trotz vielfältiger Motive scheinen die Hauptmotive der Eigentümer ungenutzter Bauplätze, dieses Eigentum nicht an junge Familien zu veräußern, zum einen vermeintlich, wie oben ausgeführt, zu geringe Verkaufserlöse bzw. zu hohe Preisvorstellungen zu sein und zum anderen aufgrund der aktuellen Zinssituation mangelnde Anlagealternativen des Verkaufserlöses. Mit den neuen Wohnungsangeboten soll eine Anlagemöglichkeit für diese Eigentümer in Pleystein geschaffen werden. Bei den Objekten soll es sich um Eigentumswohnungen handeln, die entweder selbstgenutzt oder als Anlageobjekte vermietet werden. Die entsprechende Nachfrage ist augenscheinlich gegeben. Im Kern soll durch das Projekt eine Win-win-Situation entstehen: Erschlossene Bauplätze werden für den Zuzug junger Familien frei – die auf dem Pleysteiner Wohnungsmarkt fehlenden Wohnungen entstehen bspw. für junge Arbeitnehmer, die sich noch nicht örtlich binden wollen, oder für ältere Bewohner, welche vom Eigenheim in eine seniorengerechte, kleinere Wohnung wechseln wollen.

Für die Projektumsetzung bestehen unterschiedliche Möglichkeiten. Bspw. kann die Stadt selbst die Anlageobjekte errichten oder Träger werden, hier ggf. in Kooperation mit einer lokalen Bank. Ein dritter Weg ist eine kooperative Baulandentwicklung: Kommunales Bauland wird unter der Bedingung (festgehalten in städtebaulichen Verträgen) der Errichtung der Anlageobjekte an Privat veräußert. Das nachfolgende Ablaufschema bietet eine

erste Orientierung zum Aufbau des Projektes und muss mit den Akteuren vor Ort verfeinert werden:

- Überschlägige Projektentwicklung für ein Mehrfamilienhaus auf städtischem Grund (Verantwortung: Stadt Pleystein)
- Interessensabfrage bei Baulückeneigentümern zur Kapitalanlage in Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus und im Gegenzug zum Verkauf von Bauplätzen an die Stadt (Verantwortung: Stadt Pleystein)
- Abschluss von Vorverträgen zwischen der Stadt Pleystein und Baulückeneigentümern, Inhalte der Vorverträge (Verantwortung Stadt Pleystein und Baulückeneigentümer):
- Qualität und Preis der Eigentumswohnung,
- Preis des Bauplatzes.
- Nach Abschluss einer ausreichenden Anzahl von Vorverträgen (bspw. 70 % Abdeckung der geplanten Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses) Errichten des Mehrfamilienhauses
- Eigentumsübergang der Bauplätze an die Stadt Pleystein (Zwischenerwerb) und der Eigentumswohnung an den Baulückeneigentümer (Verantwortung Stadt Pleystein und Baulückeneigentümer)
- Weiterveräußerung (mit Bauverpflichtung) der mobilisierten Bauplätze an junge Familien
- Bau eines neuen Eigenheims durch die junge Familie/Vermietung oder Selbstnutzung der Eigentumswohnung des Baulückeneigentümers

Als Einstiegsprojekt in den Prozess wird die Entwicklung der noch im Flächennutzungsplan von Pleystein enthaltenen Wohnbaureserven vorgeschlagen.

### **Zielgruppen**

Neubürger/Zuzügler, private Eigentümer

### **Verantwortung**

Stadt Pleystein, Regionalplanung (Regierung der Oberpfalz)

### **Partner**

Grundstückseigentümer von erschlossenen Bauplätzen

## ➔ Leitprojekt 04 WohnZUKUNFT

Das Leitprojekt Wohnen mit ZUKUNFT fokussiert maßgeblich auf das fehlende Angebot an Mietwohnungen in der Stadt Pleystein. Ansatz des Projektes ist es, die innerstädtischen Flächenreserven im FNP vorrangig für den Miet- und Eigentumswohnungsbau zu aktivieren und ggf. Bestandsobjekte zu Mietwohnungen umzubauen. Zu großen Teilen ist die Stadt bei diesem Projekt auf die Kooperationsbereitschaft Flächeneigentümer und Bestandsbesitzer angewiesen. Als übergeordnetes Steuerungsinstrument wird das Installieren eines kommunalen Liegenschaftsmanagements vorgeschlagen, dem die Rolle der Flächenreservierung und Aktivierung sowie ggf. des Flächenankaufs für den Wohnungsbau zukommt.

### Ziel des Leitprojektes

- | Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in den Wohnungsmarktsegmenten
  - altersgerechter Wohnraum
  - Mietwohnungen für Single-Haushalte und sozial schwächere Bewohner
- | stärkere Bindung der Arbeitnehmer in den Pleysteiner Unternehmen an die Stadt – verstärkter Zuzug von jungen Familien nach Pleystein

### Maßnahmen

- | 01: Erschließung der Wohnflächenreserven insbesondere für den Mietwohnungsbau
- | 02: Förderung des Umbaus historischer Bausubstanz zu Mietwohnungen für die entsprechenden Zielgruppen mithilfe eines kommunalen Förderprogramms
- | 03: Nutzung des Angebotes der Wohnraumberater des Landratsamtes zum seniorengerechten Bauen
- | 04: Einbeziehen der Bayerischen Initiative „Innen statt Außen“ für Bauen von Mietwohnungen, mehr unter <https://www.bayern.de/unterstuetzung-fuer-bayerische-gemeinden-beim-flaechensparen/>
- | 04: Arbeitnehmerumfrage bei Einpendlern (Bsp.: Warum wohnst du nicht in Pleystein?)

### Zielgruppen

Senioren, Pendler, Schwellenhaushalte

### Verantwortung

Stadtrat und -verwaltung

### Partner

Flächen- und Gebäudeeigentümer

## ➔ Leitprojekt 05 Nahwärmelösung im Altstadtbereich unter Anschluss neuer Baugebiete

Den Aufbau eines Nahwärmenetzes im Stadtzentrum Pleystein empfiehlt das Energiekonzept Pleystein, welches der Technologie Campus Freyung im Verbund mit der Technischen Hochschule Deggendorf 2014 erarbeitet hat.

Zur Erklärung: Neben der dezentralen Gebäudebeheizung mittels Heizkessel und der klassischen Fernwärmeheizung gibt es eine Mischform, die Beheizung mittels Nahwärme. Die Wärmeversorgung mehrerer Abnehmer mittels eines Nahwärmenetzes kann ökonomisch und ökologisch sinnvoll sein und nimmt im Bereich der modernen Energieversorgung einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Die Idee der Nahwärme ist ein Verbund von Wärmeabnehmern, die eine Wärmeerzeugungsanlage gemeinsam nutzen. Der Unterschied von Nah- zu Fernwärme liegt in der begrenzten Teilnehmerzahl in einem räumlich begrenzten Wärmenetz und der räumlich unbeschränkten Wärmeabnahme durch un-spezifizierte Mengen von Abnahmestationen.

Bei einem Nahwärmenetz wird die Wärme in der Regel vor Ort erzeugt und über ein in einer Rohrleitung fließendes Medium – in der Regel Wasser – vom Wärmeerzeuger zum Verbraucher geleitet, auch Vorlauf genannt. Beim Verbraucher gibt das Wasser seine Wärmeenergie über eine Hausübergabestation, die den eigenen Wärmeerzeuger ersetzt, ab und wird dabei abgekühlt. Das abgekühlte Medium wird über eine zweite Leitung zum Wärmeerzeuger zurückgeführt (Rücklauf) und dort wieder erwärmt – der Kreislauf beginnt von vorne.

In der Stadt Pleystein sind bereits zwei Nahwärmenetze vorhanden. Zum einen versorgen die Biogas- und Biomasseanlagen in Bartlmühle die benachbarten Wohn- und Gewerbegebäude und zum anderen sind in Miesbrunn über 20 Wohngebäude an der ortsansässigen Biogasanlage angeschlossen.

Bei einem Anschluss an ein Nahwärmenetz entfallen Kauf und Installation einer Heizanlage, eines Schornsteins, eines Gasanschlusses oder Brennstofflagers, was dadurch Kosten, Platz und auch Zeit einspart. Gegenüber

vielen einzelnen Feuerungsanlagen ist das Nahwärmenetz auch hinsichtlich der Emissionen als positiv einzustufen. Gerade in Luftkurorten werden daher immer häufiger Biomasseheizwerke mit Nahwärmenetzen realisiert. Ein weiterer Vorteil ist der geringe Wärmeverlust, denn im Gegensatz zur Fernwärme sind die Leitungsnetze dabei selten länger als einen Kilometer.

Geht man von einem Wärmeverbrauch von über 10 GWh pro Jahr aus, ist der Ausbau eines Nahwärmenetzes für den Ortskern Pleystein wirtschaftlich darstellbar. Für die Rentabilität des Ausbaus werden mindestens 2,6 GWh (bei einer Wärmedichte von 50 % Abnehmer) benötigt. Diese Voraussetzung wäre demnach erfüllt. Die mit maximal 300 Metern geringe Entfernung des Ortskerns Pleystein vom Erzeugungsort, hier Biogasanlagen in Bartlmühle, steht zudem in einem sinnvollen Verhältnis zur potenziell genutzten Wärmemenge. Darüber hinaus werden die Kosten für die Leitungen durch die geringe Distanz begrenzt und die kürzeren Leitungen haben zugleich den Vorteil eines geringen Wärmeverlustes.

Die Investition des Ausbaus der Nahwärmeversorgung im Ortskern Pleystein ist mit 300 € je Laufmeter Wärmenetz (im Folgenden abgekürzt €/lfm) zwar recht hoch, jedoch wird der Kostenaufwand durch die Förderung der KfW-Bank von 60 €/lfm gedrückt. Zudem kommt ein Baukostenzuschuss von 1.800 € je Abnehmer für die Wärmeübergabestation hinzu.

Der Verkaufspreis der Nahwärme würde sich anfänglich bei 9 ct/kWh netto belaufen. Dies entspricht dem jetzigen Heizölpreis je kWh. In Anbetracht der vielen Vorteile, die die Versorgung über ein Nahwärmenetz bietet, ist diese Form für den Ortskern Pleystein der wirtschaftlichste Aspekt.

Eine gute Basis stellt die Eigentümerumfrage im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Verabschiedung eines Sanierungsgebietes dar. Hier signalisierte die Mehrheit (67 %) der Eigentümer, die Fragebögen zu-

rückgesandt hatten, ein Interesse an einem Anschluss an ein Nahwärmenetz.

#### **Ziel des Leitprojektes**

- | Senkung der Heizkosten
- | Reduktion der Treibhausgasemission
- | Steigerung der Energieeffizienz

#### **Zielgruppen**

Bewohnerschaft im Ortskern

#### **Verantwortung**

Stadtrat und -verwaltung

#### **Partner**

Energieversorger



Abb. 108 Naturerlebnis Glasschleiferweg (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

# BLICK IN DIE ZUKUNFT: Unsere Zukunft ist unsere Offenheit für Veränderung und Aktivität

## Schlüsselprojekt 01

### Zottbachweg – Glasschleifererweg

In Pleystein gilt für die Zukunft, das Potenzial der Vielzahl an attraktiven Wegerouten mit dem Fokus auf Zottbachweg – Glasschleifererweg besser zu nutzen. Die Schlüsselmaßnahme sieht vor, die Wege besser mit örtlichen Besonderheiten und der Gastronomie zu vernetzen (Besucher in den Ort führen).

Hierzu soll ein einheitliches Leitsystem erarbeitet werden, um Besuchern eine bessere Orientierung zu ermöglichen und den derzeit vorhandenen „Schilderwald“ zu beseitigen. Dieses einheitliche Leitsystem soll zudem die vielfältigen überregionalen Wegebeziehungen und Einrichtungen der benachbarten Gemeinden mitaufnehmen. Hier könnten alle Angebote für Naherholung und Tourismus zusammengefasst werden (Wege, Einkehrmöglichkeiten, kulturelle Besonderheiten etc.). Die Stadt sollte sich diesbezüglich mit den Nachbargemeinden abstimmen bzw. zusammenschließen.

#### Ziel des Schlüsselprojektes

- | Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor der Stadt
- | Erhöhung der Anzahl von (Rad-)Wanderern in Pleystein

#### Maßnahmen

- | 01: Etablierung eines einheitlichen Wegleitsystems
- | 02: Abwechslungsreichere Wegeführung des Glasschleifererweges im südlichen Abschnitt
- | 03: Ausweitung der Informationstafeln zu den Wassermühlen (ehemalige Glasschleifen Hammerwerke, Mühlen und Pochwerke)
- | 04: Prüfung der Umverlegung des Zottbachradwegs ab dem Gesteinachweg in Richtung Norden auf den Glasschleifererweg (aktuell verläuft der sog. Radweg in dem genannten Bereich ausschließlich auf der Straße, was nicht familienfreundlich ist)

#### Zielgruppen

(Rad-)Wanderer, Tagesausflügler, Bewohnerschaft

#### Verantwortung

Stadt Pleystein

#### Partner

Nachbargemeinde, zukünftige ILE Naturparkland, Amt für Ländliche Entwicklung, Landkreis LAG



Abb. 109 Dorfladenatmosphäre in Schwäbisch Gmünd und Detten (Foto li.: Stadt Schwäbisch Gmünd, Foto re.: Stadt Dettene)

## Schlüsselprojekt 02

### **Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastronomielage Marktplatz**

Für die Lebens- und Erlebnisqualität im Ortskern ist der Marktplatz mit attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangeboten die zentrale Voraussetzung. Hiermit steht und fällt der Eindruck der Gäste von der Innenstadt, die es nach Pleystein zieht. Daher bedarf dieser Bereich einer besonderen Aufmerksamkeit. Es wäre fatal, viel Geld in die Neugestaltung des Marktplatzes zu investieren und die gewerbliche Komponente des Marktplatzes nicht parallel im Blick zu haben. Die nachfolgenden Maßnahmen sollen helfen, das Angebot zumindest stabil zu halten.

#### **Ziel des Schlüsselprojektes**

- | Stärkung und Ausbau des Einzelhandelsangebotes am Marktplatz
- | Stärkung und Modernisierung der Beherbergung und Gastronomie
- | Entwicklung des Marktplatzes zu einer lebendigen Einkaufs- und Einkehrlage

#### **Maßnahmen**

- | 01: Einbeziehen der Gastronomie in ein touristisches Vermarktungskonzept der Stadt Pleystein
- | 02: Einführung von Online-Buchungssystemen im Beherbergungsgewerbe
- | 03: Förderung von erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen an Beherbergungseinrichtungen (u. a. Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards)
- | 04: Initiierung der Themenwoche der Gastwirte (bspw. „Böhmische Küche“)
- | 05: Anlegen von Biergärten
- | 06: Wirtschaftsförderung bei der Ansiedlung neuer Angebote z. B.:
  - Bioladen
  - Eiscafé
  - Jugend-Zoigl-Stubn
  - Biergarten
- | 07: Förderung eines Dorfladenkonzeptes im Stil eines „Tante-Emma-Ladens“

Ein Dorfladen kann so manche Nahversorgungslücke in kleineren Gemeinden retten. Das Dorfladenkonzept wird immer beliebter

und aufgrund der zahlreichen Erfahrungen immer erfolgreicher auch in den Ortskernen der Hauptorte. Der größte Unterschied zwischen einem großen Supermarkt und einem kleinen Dorfladen ist, das Letzterer Treffpunktcharakter hat. Im Laden können sich die Menschen zu einem Kaffee verabreden, ihre Nachbarn treffen oder an der Kasse quatschen. Die soziale Komponente ist gerade in Orten, in denen es sonst keine anderen Treffpunkte mehr gibt, der wirklich entscheidende Punkt. Dies soll erreicht werden, indem im Pleysteiner Tante-Emma-Laden ggf. weitere Leistungen angeboten werden, die für die Bürger wichtig sind, wie Post-/Paketdienste, eine Lotto-Annahmestelle, Möglichkeiten zum Geldabheben oder eine Reinigungsannahme. Der Tante-Emma-Laden soll zum Verweilen einladen durch ein schönes Ambiente und ein kleines Verzehrangebot wie Kuchen und sonstige einfache Snacks, die idealerweise regionale Produkte sind.

Lage, Angebot und Betriebsform des Dorfladens sind zunächst in einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen. Es ist zu klären, ob zum Beispiel eine Genossenschaft oder ein wirtschaftlicher Verein das Projekt trägt. Als Fördermöglichkeiten für ein Dorfladenprojekt steht bspw. das Bayerische Programm „Coaching von Existenzgründern und Betriebsübernehmern in der Vorgründungsphase“ zur Verfügung, das die Inanspruchnahme einer professionellen Unternehmensberatung durch den Gründer in der Zeit vor der Gründung unterstützt.

#### **Zielgruppen**

Touristen, Bewohner

#### **Verantwortung**

Unternehmer, Stadt Pleystein

#### **Partner**

Einzelhandel

## Schlüsselprojekt 03

### **Unternehmensförderung und -ansiedlung**

Die Stadt Pleystein hat Großes vor in der Zukunft, was sich nur mit der Rückendeckung einer starken kommunalen Finanzkraft bewerkstelligen lässt. Hierzu tragen maßgeblich die ansässigen Unternehmen bei. Zudem müssen neue Unternehmen hinzukommen, um als Stadt nachhaltig und langfristig die erforderlichen Handlungsspielräume zu erhalten. Es muss im Kern gelingen, den Wirtschaftsstandort Pleystein spürbar zu stärken.

Das Schlüsselprojekt fokussiert daher auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Pleystein für bestehende Unternehmen und Unternehmen, die sich in Pleystein ansiedeln könnten. Hierbei hat das Schlüsselprojekt 3 Aspekte im Blick: 1) Erleichterung von Behördengängen für Unternehmen; 2) Investition in weiche Standortfaktoren wie Ganztags- und Ferienbetreuungsangebote sowie Wohnungsangebote für Arbeitnehmer; 3) Investitionen in harte Standortfaktoren wie das Gewerbeflächenangebot und die Breitbandversorgung.

Das Schlüsselprojekt soll mit Leben insbesondere durch die Mitwirkung der lokalen Wirtschaft gefüllt werden. Als wichtiger Partner bei diesem Projekt wird die Wirtschaftsförderung des Landkreises Neustadt an der Waldnaab verstanden, die regional als Schnittstelle zwischen kommunalen und wirtschaftlichen Interessen agiert.

#### **Ziel des Schlüsselprojektes**

- | Förderung von Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen
- | Unternehmenspflege und Wirtschaftsförderung

#### **Maßnahmen**

- | 01: Mobilisierung von Gewerbeflächen unter kommunaler Hoheit in Erschließung und Vermarktung, wobei die Vermarktung anhand einer Ansiedlungsstrategie erfolgen soll
- | 02: Unterstützung beim Bewerben lokaler Unternehmen
- | 03: Unternehmenspflege: regelmäßige Gespräche und Vor-Ort-Besichtigungen vom Bürgermeister in den örtlichen Unternehmen
- | 04: Herstellung einer für die Wirtschaft komfortablen Breitbandversorgung

#### **Zielgruppen**

Unternehmer

#### **Verantwortung**

Stadt Pleystein, Landkreis Neustadt an der Waldnaab

#### **Partner**

Gewerbevereine (z. B. Wirtschaftsclub Oberpfalz)

## ➔ Leitprojekt 01

### **Mobiler in den Ortsteilen**

Wichtige Ortsteile der Stadt sind derzeit nicht an den ÖPNV angeschlossen, wovon der größte Burkhardtsrieth ist. Weiterhin gehören hierzu Spielhof, Vöslesrieth und Zengerhof. Diese Ortsteile liegen abseits der ÖPNV-Linien:

- 2507 Brünst – Lösselmühle – Neuenhammer – Pleystein – Vohenstrauß,
- 2508 Lösselmühle – Pleystein,
- 6291 Weiden – Vohenstrauß – Waidhaus/Moosbach – Eslarn.

Dass von den Hauptstrecken in die Ortsteile mit den Bussen abgezweigt wird, erscheint unrealistisch beim aktuellen Stand des konventionellen ÖPNV: Es fehlt hierzu an Mitteln und Personal. Bei zukünftig einmal selbstfahrenden Einheiten könnte sich dieses Bild jedoch verändern. Bis dahin sollen alternative Lösungen in diesem Leitprojekt angestrebt werden.

#### **Ziel des Leitprojektes**

- | komfortable ÖPNV-Anbindung der Ortsteile sowie Erleichterung des Pendelns mit dem ÖPNV
- | Entwicklung neuer Mobilitätsangebote
- | Verbesserung der Akzeptanz von ÖPNV zur Reduzierung der Pkw-Nutzung
- | Steigerung des Reisekomforts mit dem ÖPNV

#### **Maßnahmen**

- | 01: Entwicklung von Mobilitätsstationen an Bushaltestellen

Der Idee von Mobilitätsstationen schließt daran an, dass das Anfahren weiterer Ortsteile durch den ÖPNV wahrscheinlich ausgeschlossen werden kann. Die Distanz zu den Bushaltestellen lässt sich am einfachsten für nichtmotorisierte BewohnerInnen mit dem Fahrrad überbrücken. Um dies zu erleichtern, sollen ausgewählte Bushaltestellen zu Mobilitätsstationen weiterentwickelt werden. Ideale Ausstattungsmerkmale der Stationen wären:

- ggf. Stellplätze Leihfahrräder,
- Fahrradbügel für private Räder,
- Zwei abschließbare Fahrradboxen mit Aufłademöglichkeit,
- gut sichtbare Stele mit wesentlichen Informationstafeln zu den Verkehrsangeboten

- wie u. a. Rufbus/Ruftaxi,
- Überdachung der Station,
- Sitzbänke.

#### 02: Ausbau/Verbesserung vorhandener Bushaltestellen

Die vorhandenen Bushaltestellen sollten insbesondere zur Verbesserung des Komforts erneuert werden. Jede Haltestelle sollte mit ADFC-Radbügeln, Sitzbänken und einer Überdachung ausgestattet sein. Zu nennen ist hier beispielsweise die Bushaltestelle am dann neu gestalteten Marktplatz.

#### 03: Alternative ÖPNV-Angebote

##### Prüfen von Einsatz von Bürgerbus, Ruftaxi und Rufbus

Zur Ergänzung des Angebotes der ÖPNV könnten gerade außerhalb der Hauptfahrzeiten ergänzend Rufbusse und Ruftaxen eingesetzt werden. Träger sollte der NWN-Nordost sein.

Zur Erweiterung der Zielgruppen sollte eine Einbindung in eine App geprüft werden.

##### Bürgerbus mit Einkaufshilfe

Besonders für ältere Menschen wären eine Einkaufshilfe oder ein Bürgerbus sehr sinnvoll. Bei einer gemeinsamen Einkaufshilfe können mehrere Senioren durch eine ehrenamtliche Begleitung zusammen einkaufen. Getragen werden sollte das durch eine soziale Einrichtung oder die Stadt.

##### **Zielgruppen**

Bürger, Pendler

##### **Verantwortung**

Landkreis, NWN-Nordost, Stadt Pleystein

##### **Partner**

Regierung der Oberpfalz



Abb. 110 Beispiel für eine Mobilitätsstation mit E-Bikes und Elektroautos (Foto: Kienzler Stadtmobiliar GmbH)



Abb. 111 Hier könnte ein Turmzimmer vom Pleysteiner Artist in Residence sein (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## ➔ Leitprojekt 02

### **Aufbau eines Stadtmarketings**

Das Pleysteiner Stadtmarketing soll dazu dienen, die Stadt als Tourismus-, Wirtschafts- und Wohnstandort zu vermarkten und erfolgreich darzustellen. Dabei soll vor allem das Image der Stadt positiv nach außen dargestellt werden. In einem vorgelagerten Stadtmarketingprozess gilt es, eine klare Identität zu schaffen und diese nach außen zu transportieren. Basis hierfür ist das neue Leitbild Pleystein 2030.

Ziel des Pleysteiner Stadtmarketings sollte es daher sein, ein starkes Image für Pleystein und die Region als Destination für Privat- und Geschäftsreisende sowie als Wirtschaftsstandort zu etablieren. Um den Imagewert und die Wahrnehmung der Stadt Pleystein zu steigern, muss das Stadtmarketing die Stärken und Zukunftschancen der Stadt und ihres Umlandes kommunizieren. Für diese Imagekommunikation und Standortwerbung müssen passende Formate definiert werden.

Um effektiv auf Pleystein aufmerksam zu machen, sollten insbesondere Multiplikatoren aus dem Tourismus (Hotel Regina, Pensionen, Gaststädten etc.) sowie Wirtschaftsentscheider in den Stadtmarketingprozess einbezogen werden. Es muss gelingen, die lokale Wirtschaft als starke Leistungspartner der Stadt Pleystein für die Imagekommunikation zu gewinnen. Nach dem Aufbau der Marke könnte das Stadtmarketing folgende Maßnahmen beinhalten:

- „Modernisierung“ von [www.pleystein.de](http://www.pleystein.de),
- Eventmanagement und -marketing,
- Online-Kampagnen mit einem starken Fokus auf Social Media,
- Werbung in überregionalen Zeitungen und Zeitschriften.

Ein wichtiger Anlass für eine Bewerbung sollte die Fertigstellung des Marktplatzes als neues „Schmuckstück“ der Stadt sein.

#### **Ziel des Leitprojektes**

- | Stärkung der Position Pleysteins im Städtewettbewerb als Stadt der Kunst und Kultur
- | Steigerung der Wahrnehmbarkeit von Pleystein auf der „touristischen Landkarte“
- | Ansiedlung neuer Firmen und Schaffen von Arbeitsplätzen für die Bewohner der Stadt und die Region

#### **Zielgruppen**

Touristen, Bewohner, Unternehmen

#### **Verantwortung**

Stadt Pleystein

#### **Partner**

Landkreis LAG, ILE Naturparkland

## ➔ Leitprojekt 03

### **Pleysteiner Artist in Residence**

Ein Pleysteiner Kulturprogramm Artist in Residence soll Künstlern unterschiedlicher Fachrichtungen (Bildende Künstler, Musiker, Schriftsteller) erlauben, ihre kreativen Tätigkeiten ohne unmittelbaren Einsatz eigener finanzieller Mittel in Pleystein für ca. 2 Monate im Jahr auszuüben. Künstlerresidenzen genießen zumeist ein hohes Ansehen und werden auf diversen Plattformen bekannt gemacht, wie z. B.:

- [www.igbk.de/index.php/de/service/artists-in-residence](http://www.igbk.de/index.php/de/service/artists-in-residence)
- [www.goethe.de/de/kul.html](http://www.goethe.de/de/kul.html)
- [www.kuenstlerresidenzen.de/residenzen/](http://www.kuenstlerresidenzen.de/residenzen/)
- [www.touring-artists.info/foerderung-und-residenzen/residenzen/](http://www.touring-artists.info/foerderung-und-residenzen/residenzen/)
- [www.artistcommunities.org/residencies/tipsforartists](http://www.artistcommunities.org/residencies/tipsforartists)

Ideale Residenz wäre das Kloster auf dem Schlossberg mit einem weiten Blick in die Landschaft. Am Ende der jeweiligen Residenzzeit sollten die Ergebnisse des Künstlers in einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung vor- oder ausgestellt werden.

#### **Ziel des Leitprojektes**

- | Positionierung von Pleystein im Städtewettbewerb als Stadt der Kunst und Kultur
- | Kulturförderung im Stadtleben

#### **Zielgruppen**

Künstler, Kreativwirtschaft

#### **Verantwortung**

Stadt Pleystein

#### **Partner**

Pleysteiner Wirtschaft als Sponsoren, Kulturstiftung der Länder, Orden des Heiligen Franz von Sales

## ➔ Leitprojekt 04

### Große–Kleine Pleysteiner Runde

Für Besucher, die nach Pleystein kommen, soll der Ortskern zukünftig einen höheren Erlebnis- und Unterhaltungswert haben. Auf der ersten ISEK-Bürgerwerkstatt wurden viele guten Ideen zusammengetragen, was einen Besuch nach Pleystein lohnenswerter machen kann. Ziel der Werkstatt war, eine sogenannte Große und Kleine Pleysteiner Runde zu entwickeln, die Gäste zu einem längeren Aufenthalt in Pleystein bewegt. Die kleine Runde beinhaltet den Weg von der Stadtkirche zum Kloster und zurück. Die große Runde bezieht den Weg um den Schlossberg ein.

Um dies zu erreichen, sollen beide Runden in Stationen gedacht und entwickelt werden, an denen jeweils Informationen, Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten etc. geboten werden.

#### Ziel des Leitprojektes

- | Stärkung der Tourismusdestination Pleystein
- | Erhöhen der Aufenthaltszeit der Besucher in Pleystein

- | Höhere Präsenz der Stadtgeschichte von Pleystein im Ortsbild

#### Maßnahmen

- | 01: Weiterentwicklung des Museums: Ergänzen einer Tourismusinformation, Museums-garten, Café
- | 02: (zeitweise) Öffnung des z. T. zweistöckigen Felsenkellersystems als Einzigartigkeit in der Region
- | 03: Etablieren von Schauwerkstätten: z. B. Brot backen in Kooperation mit dem Finkenhammer
- | 04: Verbesserung der Öffnungszeiten der Einkehrmöglichkeiten
- | 05: Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen (vgl. Schlüsselprojekt Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastronomielage Marktplatz, Maßnahme „Tante-Emma-Laden“)



Abb. 112 Das Abstecken der kleinen und großen Pleysteiner Runde in der 1. ISEK-Bürgerwerkstatt (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

- | 06: Anbringen von Hinweisschildern (Zusatz an Straßenschildern) zu berühmten Persönlichkeiten
- | 07: Sichtbarmachen der historischen Wasserverteiler – Einspeisen von Wasser (ggf. Kopplung mit Wasserspielplatz, Barfußpfad, Kneipp-Becken)

Die historische Wasserverteilungsanlage mit Gräben, Granitquadern und Wegen ist derzeit eine völlig eingewachsene bzw. verwilderte Grünfläche. Die versteckte Lage in einem Wohngebiet ist kaum von außen erkennbar.

Dieser Ort sollte für Besucher wieder erkennbar und nutzbar gemacht werden. Dazu ist der vorhandene Baum- und Grünbestand zu erhalten. Vorstellbar ist eine naturnah gestaltete Grünanlage mit Ruhebänken, in der die vorhandenen Gräben mit Granitquadern freigestellt sind und daneben bspw.

magere, blühende Wiesen mit Einzelbäumen einen attraktiven Aufenthaltsbereich im Ort schaffen. Eine überschaubare Schritthecke kann als Umgrenzung der Fläche dienen.

Die Informationstafel am Zugang ist sinnvoll aber so anzubringen, dass sie von der Straße aus für Besucher sichtbar ist.

- | 08: Entwicklung eines Schaufensterpfads mit Bildern aus der Handwerkszeit entlang der ehem. Handwerkerstraßen Altstadt
- | 09: Entwicklung einer digitalen Stadtführung (z. B. QR-Code, App, Tip-Toy)

### Zielgruppen

Besucher, Bewohner

### Verantwortung

Stadt Pleystein, Beherbergungs- und Gastronomiewirtschaft



Abb. 113 Relikte und Schautafel zur Verteilungsanlage (Foto: LAB Röth, Meyer)

➔ Leitprojekt 05  
**Sommer- und Winterabfahrt Fahrenberg**

Der nicht im Stadtgebiet liegende Fahrenberg ist ein beliebtes aber, aufgrund der Erderwärmung nur über kurze Zeit nutzbares Skigebiet. Die Hauptabfahrt weist am Fahrenberg einen Höhenunterschied von 140 m auf.

Über die kurze Wintersaison hinaus soll zukünftig der Fahrenberg auch in der Sommersaison für Tourismus und Naherholung als Abfahrtsgebiet zugänglich sein. Als interkommunales Projekt der Städte und Gemeinden Pleystein, Vohenstrauß und Waldthurn soll der Fahrenberg als Sommerabfahrt für Downhillfahrer, Bullracer, Bergroller etc. genutzt werden.

Hierzu ist u. a. ein Skilift zu installieren, der

sich sowohl für die Winter- als auch Sommerabfahrt eignet.

**Ziel des Leitprojektes**

| interkommunale Weiterentwicklung des Tourismus – Aufbau neuer Erholungs- und Aktivitätsangebote

**Zielgruppen**

Aktivsportler, Touristen,

**Verantwortung**

Pleystein, Vohenstrauß und Waldthurn

**Partner**

Landkreis Neustadt a.d.W., Landkreis LAG, ILE Naturparkland



Abb. 114 Blick auf sog. Bullracer auf einer Sommerabfahrt in Hennesee/Sauerland (© Stadt Hennesee)



Abb. 116 Die Spitze vom Fahrenberg mit Abfahrtsstrecke und Wallfahrtskirche „Mariä Heimsuchung“ (©Alois Köppl)



Abb. 115 Blick auf eine Down-Hill-Strecke im Mittelgebirge (© www.pixabay.de)

## ➔ Leitprojekt 06 Wanderlust

Pleystein ist grundsätzlich eine fantastische Wanderadresse: es gibt lohnenswerte Aussichtspunkte, den artenreichen Grund von Zottbachtal, lebendige Geschichte wie in der Hagenmühle und im Stadtmuseum zu erwandern. Mit dem Glasschleifererweg quert zudem ein Premium-Fernwanderweg das Stadtgebiet. Der Anspruch an Wandergebiete ist jedoch immens gestiegen. Viele Regionen „buhlen“ um die Aktivtouristen und investieren umfangreich in einen attraktiven, erlebnisreichen, sanften Tourismus. Hier soll Pleystein in der Zukunft nachziehen. Es gilt, die schönen Aussichtspunkte besser zu inszenieren, die Orientierung zu erleichtern und neue Angebote zu schaffen. Besuchern bietet zudem die Landschaft um Pleystein mit ihren örtlichen Besonderheiten (allem voran der Rosenquarzfelsen) ein hohes Erlebnispotenzial aufgrund ihrer Vielfalt in Bezug auf Topografie und Ausprägung. Dieses Potenzial sollte durch die Umsetzung von Maßnahmen für den sanften Tourismus besser genutzt werden, um den Ort für Besucher attraktiver zu machen. Dazu gehören neben baulichen Maßnahmen auch private Initiativen wie die Schaffung von Einkehrmöglichkeiten, die derzeit leider fehlen. Die im Folgenden genannten Maßnahmen können in Verbindung mit den städtebaulichen Maßnahmen wichtige Impulse für die wirtschaftliche Stärkung und Belebung des Ortes liefern.

### Ziel des Leitprojektes

- | Aufwertung des Wanderwegnetzes
- | Erleichterung der Orientierung auf Rad-, Wander-, Erlebnis- und Lehrpfaden sowie Vermittlung eines einheitlichen Gesamtauftrittes im Wegleitsystem
- | Ausweitung des notwendigen Beherbergungsangebotes für den Aktivurlauber

### Maßnahmen

- | 01: Bessere Möblierung der Aussichtspunkte (Bänke etc.): Die attraktiven Aussichtspunkte in der umgebenden Landschaft sollten mit Sitzmöglichkeiten bzw. Ruhebänken wie z. B. Liegebänken ausgestattet werden
- | 02: Überprüfung der Attraktivität der Wegführung (Bsp.: südlicher Abschnitt des

Glasschleifererwegs ab der Einbiegung zur Schreml Metallverarbeitungs GmbH nach Süden)

- | 03: Freischneiden von Sichtachsen (z. B. Glasschleifererweg: Blick auf Schafbruck)
- | 04: Herstellen von neuen Sichtbeziehungen
- | 05: Sanierung des geologischen Pfades: Der geologische Walderlebnispfad am nordwestlichen Ortsrand sollte als attraktiver ortsnaher Rundweg in direkter Anbindung an das Freibad erhalten werden – ist aber unbedingt sanierungsbedürftig.
- | 06: Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für den alten Minigolfplatz „Schlaffüßer“, | ggf. Umnutzung zum Campingplatz in Kopplung mit Biergarten
- | 07: Aufbau eines einheitlichen Leitsystems: vorhandene überörtliche Wege in einem einheitlichen Leitsystem mit den örtlichen Angeboten (Museen, kulturhistorische Orte, Einkehrmöglichkeiten usw.) besser verknüpfen:
  - Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs zum Leitsystem
  - Anwendung auf alle Rad-, Wander-, Erlebnis- und Lehrpfade der Stadt Pleystein
  - in Verbindung mit einer Weg-App
  - km- und Zeitangabe zu Zielen
- | 08: Schaffung von Hinweisschildern an historischen Gebäuden zur Bau- und Nutzungsgeschichte sowie zum Verlauf der alten Stadtmauer

**Zielgruppen:** Aktivurlauber

### Verantwortung

Stadt Pleystein, Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe

**Partner:** Landkreis LAG, ILE Naturparkland



Abb. 117 Liegebank an Aussichtspunkt in der Landschaft (© Meyer)

## ➔ Leitprojekt 07

### Fahrrad Willkommen!

Ziel des Leitprojektes ist die Herausstellung der Stadt Pleystein als Fahrradstadt. Die Entwicklung in diese Richtung hat den Vorteil des geringeren Platzbedarfes im Vergleich zu Pkws, bessere Eigenschaften in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Außerdem sind Investitionen in den Radverkehr pro km relativ gering.

#### Ziel des Leitprojektes

- | Erhöhung des Fahrrad-Anteils
- | Stärkung des Radverkehrs
- | Erhöhung der Verkehrssicherheit für Radfahrer
- | Entwicklung neuer Infrastrukturen für E-Bikes und -scooter

#### Maßnahmen

- | 01: Anlage von einheitlichen Fahrradabstellmöglichkeiten (Ideal: ADFC-Fahrradbügel)
- | 02: Bau einer Radservicestation und von Aufladestationen für E-Bikes am Bockl-Radweg und am Radwanderweg Grünes Dach

#### Zielgruppen

Radfahrer, Radtouristen

#### Verantwortung

Stadt Pleystein

#### Partner

Landkreis LAG, ILE Naturparkland



Abb. 118 Elemente einer Radservicestation und einer Aufladestation für E-Bikes (Foto: ADFC)

# STARK IM ZUSAMMENHALT: Unsere Stadt ist eine lebendige, fürsorgende Gemeinschaft für Jung und Alt

## Schlüsselprojekt 01 Bürgerhaus

### Variante 1: Bürgerhaus im Bestand mit Anbau

Laut Aussage der Bürger und Bürgerinnen von Pleystein wird in Pleystein ein Bürgerhaus mit Stadtarchiv benötigt. Bis dato gibt es im Ort noch keinen adäquaten Bereich, wo die Bürger und Bürgerinnen gemeinschaftlich Veranstaltungen vollziehen können. Im Rahmen vom ISEK wurde die Überlegung angestrebt, einen solchen Bezugspunkt für die Bürger direkt beim Rathaus zu schaffen. Das Rathaus ist ein wichtiger, repräsentativer Baukörper am Marktplatz. Das Nutzungskonzept bezieht sich darauf, einen zeitlosen, monolithisch zurückhaltenden Baukörper als Neubau an das bestehende Rathaus anzubauen. Ein Teil des Rathausanbaus wird dabei zurückgebaut. Um eine städtebauliche Aufwertung für den Bereich am Rathaus schaffen zu

können, muss eine klare Gliederung des Baukörpers erfolgen. Ein Haupteingang soll das Rathaus mit dem Anbau verbinden. Themen wie Barrierefreiheit und Durchgängigkeit bis hin zum Rathaus sollen dabei Beachtung finden.

Die entstandene Vorplatzsituation zum Bürgersaal soll eine allgemeine Aufwertung für das Quartier sein. Die Bürger und Bürgerinnen sollen sich dort aufhalten und ihre Veranstaltungen feiern können. Mit dem Prinzip „Eyecatcher“ soll der Bezug zum Marktplatz und seine Wertigkeit auch wieder hergestellt werden. Der Ort soll die Menschen wieder ins Zentrum holen und eine allgemeine Aufwertung auch im Bereich Wohnen schaffen.

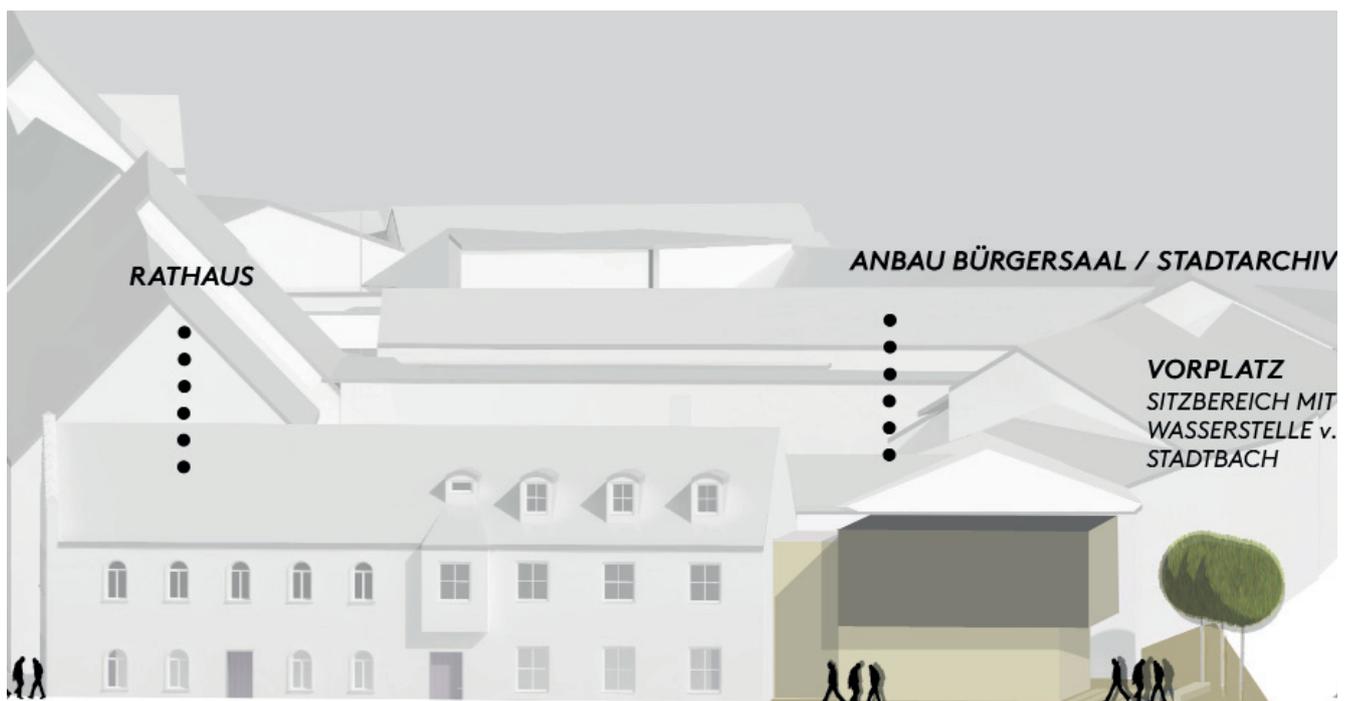


Abb. 119 Variante 1: Bürgerhaus im Bestand mit Anbau - Ansicht Neuenhammerstraße (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

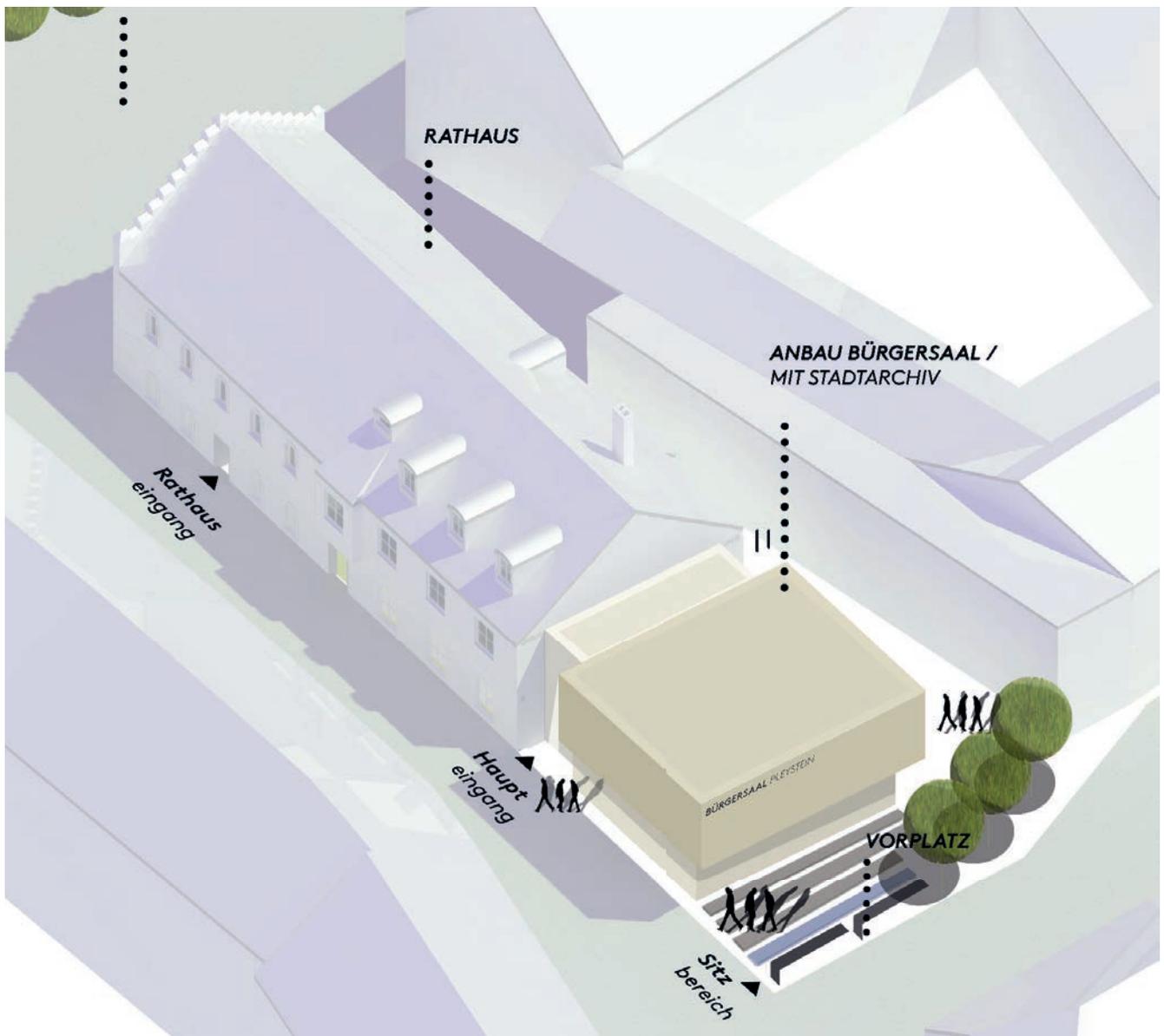


Abb. 120 Variante 1: Bürgerhaus im Bestand mit Anbau - Axonometrie (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

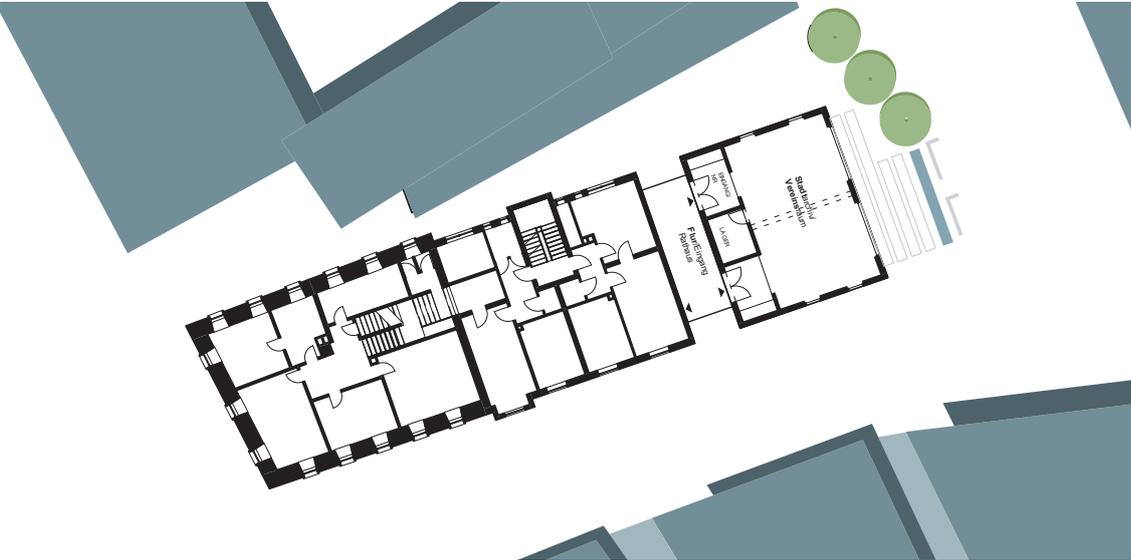


Abb. 121 Variante 1: Bürgerhaus im Bestand mit Anbau - EG/OG/Dachaufsicht (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

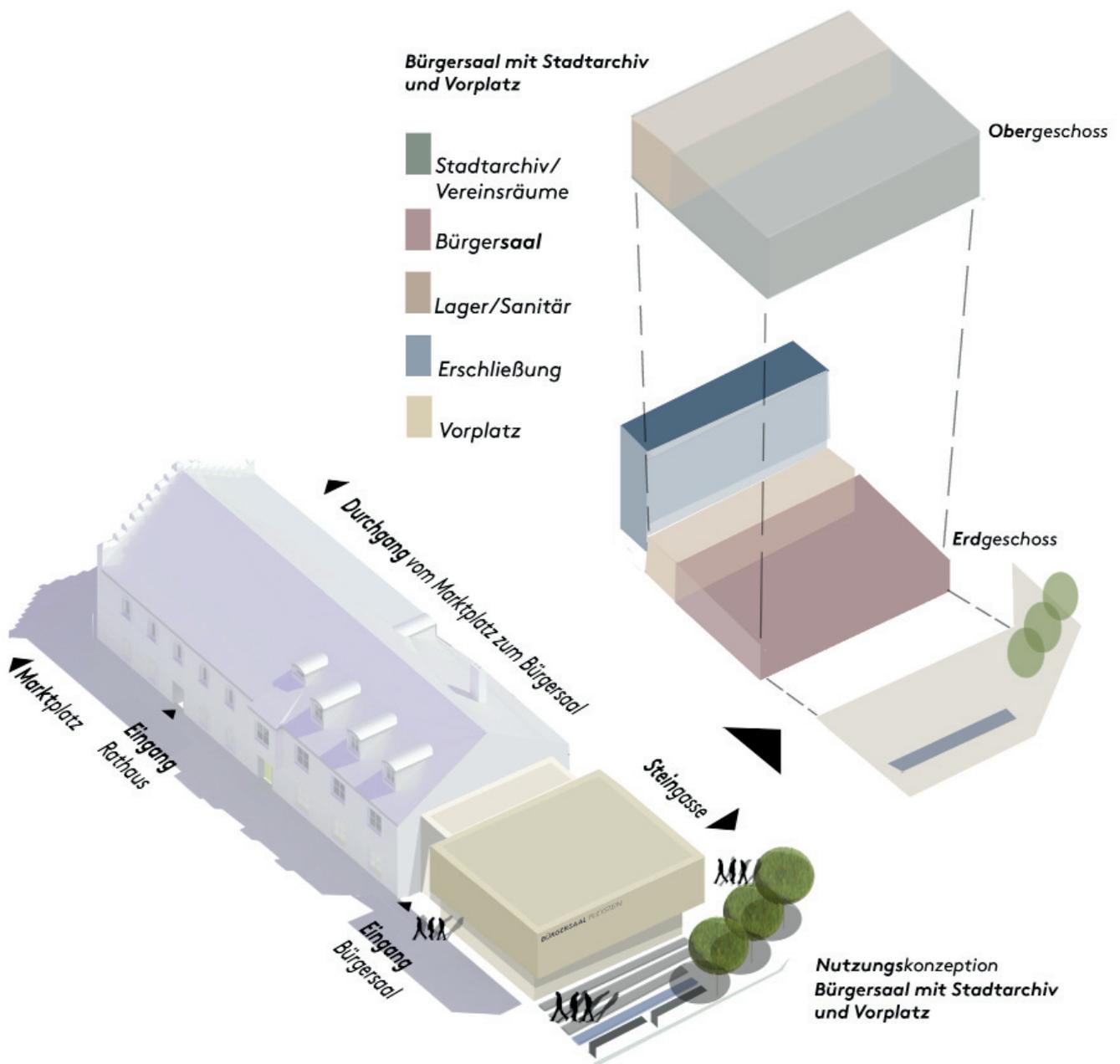


Abb. 122 Variante 1: Bürgerhaus im Bestand mit Anbau - Explosionszeichnung (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

## Variante 2: Bürgerhaus im Bestand

Im Rahmen der Untersuchung für eine angemessen sinnvolle, zukünftige Nutzung für den Anbau vom Rathaus entstand die Idee (konträr zum Abbruch und Neubau), die gewünschten Nutzungen im Bestand zu realisieren. Dabei wird in dem Nutzungskonzept die Fassadenstruktur etwas geordnet und eine klare Zäsur zwischen Rathaus, dem Denkmal und dem späteren Anbau gesetzt. Die BürgerInnen sollen schon von außen die verschiedenen Nutzungen im Gebäude ablesen können.

Die Variante bietet mehr Grundfläche. Aus diesem Grund kann hier auch die gewünschte Sozialwohnung untergebracht werden. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Bürgersaal mit Nebenräumen und eigener Erschließung. Das Rathaus mit Bürofläche wird über den neuen Haupteingang erschlossen. Dieser bildet aus gestalterischer, architektonischer Sicht auch die Zäsur von Denkmal

zum Bestand. Im Obergeschoss gibt es das Stadtarchiv mit Nebenräumen und die Sozialwohnung. Wichtig ist für das Nutzungskonzept, dass ein barrierefreier Zugang entstehen soll.

### Ziel des Schlüsselprojektes

- | Ausweitung der Vereins- und Versammlungsmöglichkeiten
- | Ausweitung vom Angebot an sozialem Wohnraum
- | Neuordnung des Stadtarchivs

### Zielgruppen

Künstler, Kreativwirtschaft

### Verantwortung

Stadt Pleystein

### Partner

Regierung der Oberpfalz

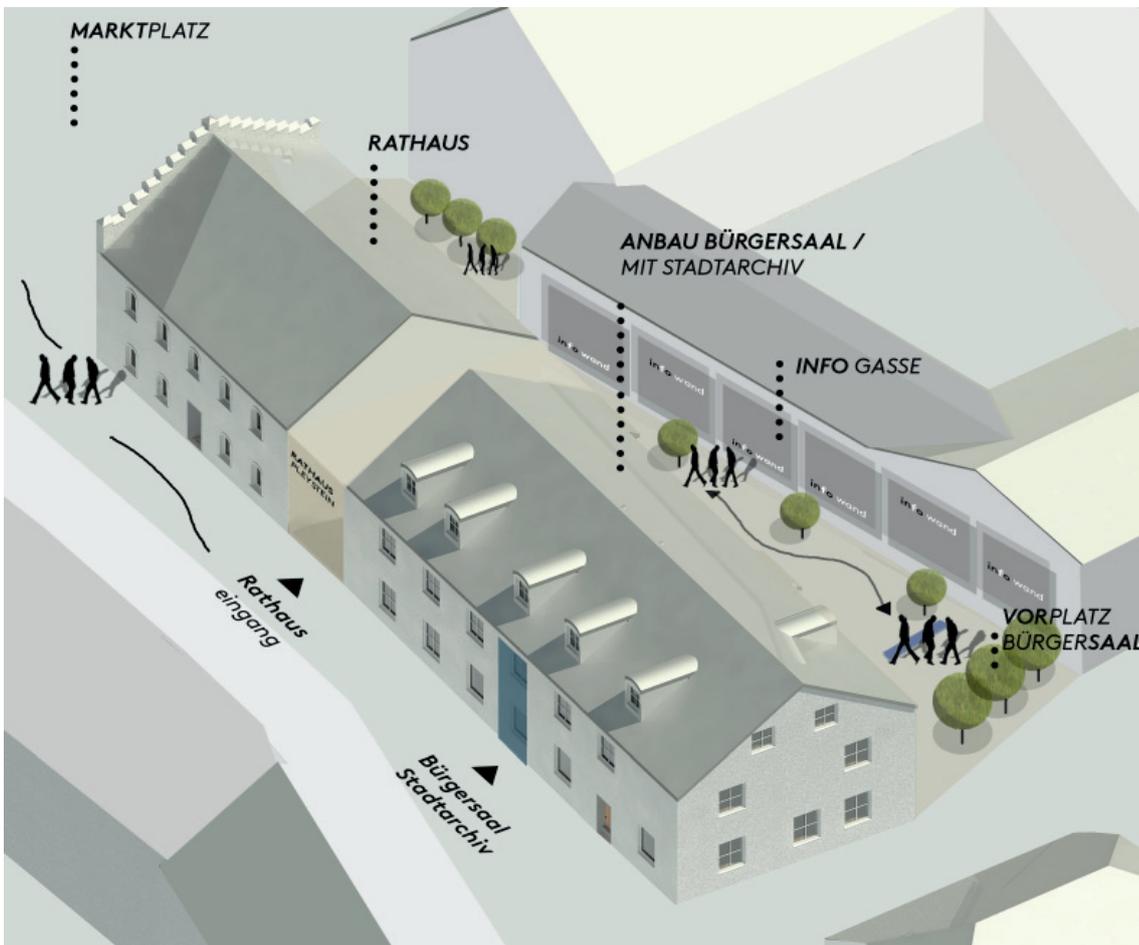


Abb. 123 Variante 2: Bürgerhaus im Bestand - Axonometrie (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)



Abb. 124 Variante 2: Bürgerhaus im Bestand - EG/OG/Dachaufsicht (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

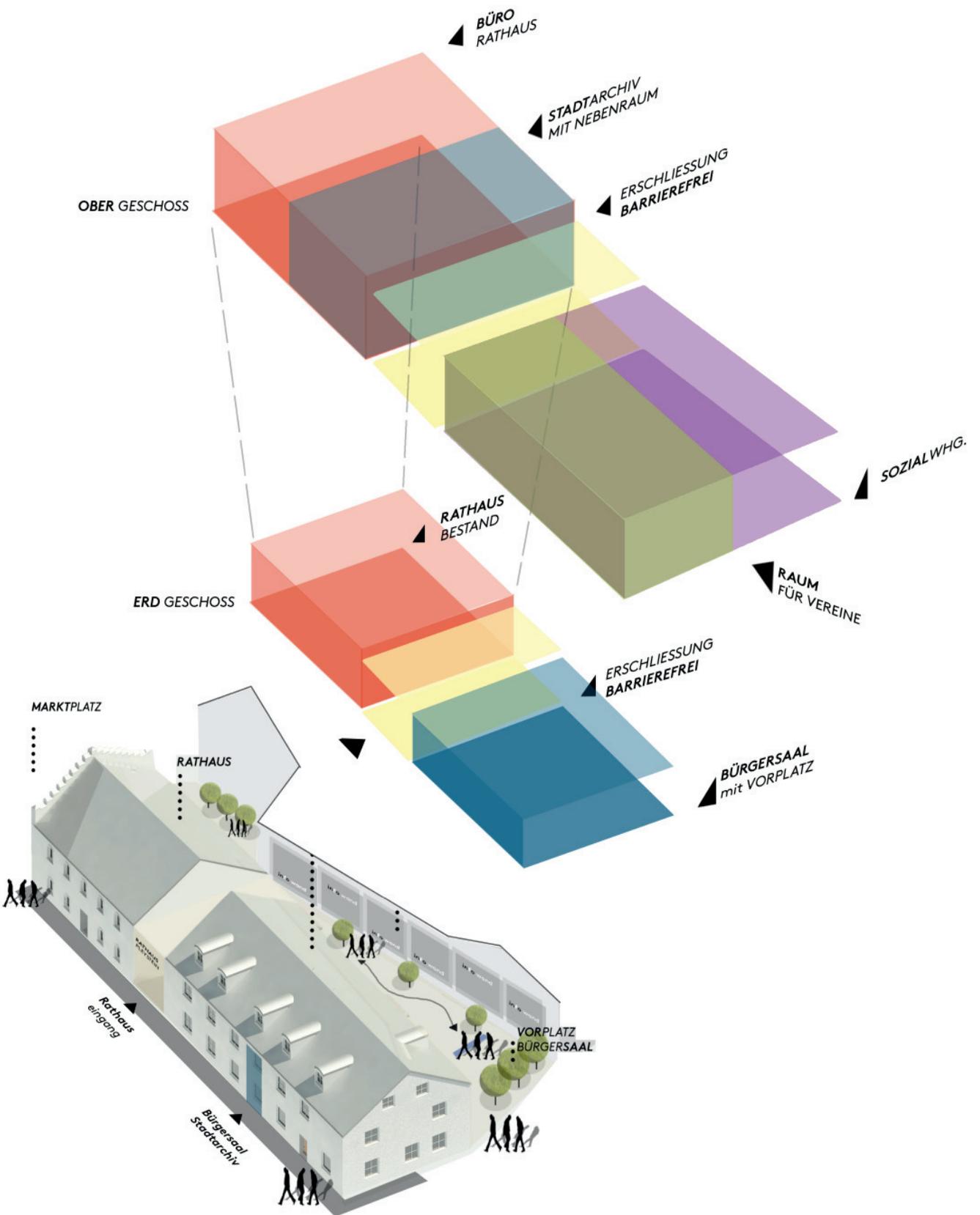


Abb. 125 Variante 2: Bürgerhaus im Bestand - Axonometrie (Entwurf und Visualisierung: AB ROESCH)

## Schlüsselprojekt 02 **Pleysteiner Bewegungskompass**

Durch den jährlich stattfindenden Pleysteiner Bewegungskompass soll auf die positiven Auswirkungen auf die Gesundheit durch Sport aufmerksam gemacht werden und den Vereinen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu präsentieren, um neue Mitglieder zu werben. Bei diesen Veranstaltungen finden an einem Wochenende vielfältige Sportevents statt. Teilnehmer erhalten als Anerkennung kleine Präsente.

Die Stadt organisiert diesen Tag mit den Vereinen. Einzelne Programmpunkte des Tages sind:

- verschiedene Sportarten stellen sich vor,
- ein tolles und informatives Rahmenprogramm wartet auf Kinder und Eltern,
- für jeden Teilnehmer gibt es ein Veranstaltungs-Shirt und ein kleines Präsent,
- umfangreiche Informationen rund um die Vielfalt der Sportangebote für diese Altersgruppe in Pleystein,
- Cateringangebote zum kleinen Preis für die Mittagspause.

Während sich die Kinder in den verschiedenen Sportarten ausprobieren, gibt es auch für die Eltern ein vielseitiges Angebot zum Thema Gesundheitsverhalten mit Elternworkshops und Infoständen.

### **Ziel des Schlüsselprojektes**

- | Bewegungsförderung
- | Mitglieder gewinnen für Vereine

### **Zielgruppen**

Kinder, Jugendliche

### **Verantwortung**

Vereine, Bürger

### **Partner**

Vereine

## ➔ Leitprojekt 01 **Organisation von gemeinsamen Sitzungen der Vereine u. a. bei Terminfindung**

Die Vereine sind wahrscheinlich der wichtigste Motor des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in Pleystein. Hier kommen unterschiedliche Mentalitäten zusammen, tauschen sich aus, treiben Sport, gehen gemeinsamen Interessen nach und übernehmen mit ihren vielen Ehrenämtern eine tragende Funktion in der Stadt. Das Leitprojekt hat insbesondere die Zukunft der Vereine im Blick: Wie kann man sich das Leben gemeinsam einfacher machen, wie kann neuer Nachwuchs an die aufwendige Vereinsorganisation herangeführt werden?

Zur Verbesserung des regelmäßigen Austausches sollen sich Vertreter der Vereine im halbjährlichen Abstand treffen und zu verschiedenen Themen besprechen. Wichtige Themen der Treffen sind:

- weiterer Unterstützungsbedarf der Vereine durch die Stadt,
- verstärkt gemeinsame Organisation der vorhandenen Veranstaltung und Festivitäten,
- terminliche Abstimmung von verschiedenen Veranstaltungen und zur Vermeidung von terminlichen Überlagerungen, Eintragung sämtlicher Veranstaltungen in [www.neustadt-waldnaab.de/veranstaltungen.htm](http://www.neustadt-waldnaab.de/veranstaltungen.htm)

### **Ziel des Leitprojektes**

- | Stärkere Kooperation der Vereine
- | Schonung von Ressourcen der Vereine

### **Zielgruppen**

Bürger

### **Verantwortung**

Vereine, Bürger

### **Partner**

Vereine

➔ Leitprojekt 02  
**Parkanlage der Partnerstadt BOR  
mit See**

Die Parkanlage mit See könnte in Bezug auf die Ufergestaltung und Bepflanzung sowie die Ausstattung verbessert werden. Das Mobiliar ist inzwischen in die Jahre gekommen. Die Zugänglichkeit des Seeufers könnte über Stege oder Liegedecks an das Wasser verbessert und attraktiver gestaltet werden. Spielmöglichkeiten für Kinder sollten in dem Zusammenhang deutlich verbessert werden.

**Ziel des Leitprojektes**

- | Stärkung von Familie und Gemeinschaft
- | Erhöhung der Angebotsvielfalt für Kinder und Jugendliche in Pleystein

**Zielgruppen**

Kinder und Jugendliche/Senioren/Erwachsene

**Verantwortung**

Stadt Pleystein



Abb. 126 Mögliche Sitzbänke (bspw. Fa. Nusser) Steg ins Wasser (© Meyer)



Abb. 127 Spielplatz am Wasser (© Meyer)



## ➔ Leitprojekt 03

### Mehrgenerationenwohnhaus

„Seit etwa zwanzig Jahren findet eine kulturelle Revolution statt. Alter wird heute nicht mehr nach seinen Defiziten, sondern nach seinen Chancen und Potenzialen beurteilt. Obwohl dies bei vielen gesundheitlich fitten und hoch gebildeten Menschen schon längst selbstverständlich war, tat sich die Profession der Altenhilfe mit diesem Paradigmenwechsel doch recht schwer. Die frühere Familienministerin und Gerontologin Ursula Lehr drückte ihren Unmut damals so aus: Millionen von älteren Menschen brauchen eine Aufgabe und eine als sinnvoll erlebte Betätigung. Sie wollen sich nicht mit Seniorennachmittagen verbasteln oder gelegentlich mit Kaffee und Kuchen abspesen lassen. Gem. der Generali Altersstudie 2013 käme für ein Fünftel der 65- bis 85-Jährigen ein stärkeres Engagement infrage. Um diesen Schatz zu heben, benötigt man freilich gute Rahmenbedingungen: eine passgenaue Willkommens-, Begleitungs- und Anerkennungs-kultur für das Ehrenamt in Schulen und Kindergärten, in Altenheimen und Museen.“, schreibt Dr. Thomas Röbbke, Geschäftsführer Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement, Bayern, im Vorwort des Handlungsleitfadens für Freiwilligenkoordinatorinnen und -koordinatoren – Aktive Seniorinnen und Senioren im freiwilligen Engagement.

Dieser Wunsch, sich als aktiver, älterer Mensch selbstbestimmt in das Leben der Stadt Pleystein einzubringen, wurde mehrfach in der ISEK-Bürgerbeteiligung vorgetragen. Es gilt hierfür, Räumlichkeiten, Plätze und neue Wohnangebote für die Begegnung aller Altersgruppen zu schaffen. Mit Blick auf die sich wandelnde Gesellschaft sollten unterschiedliche Konzepte zur Errichtung von Begegnungsstätten oder Mehrgenerationenhäusern untersucht werden. Insbesondere im Ortszentrum können diese Nutzungen zum Treffpunkt für unterschiedliche Altersgruppen werden und so das Gemeinschaftsgefühl verbessern. Als erster Schritt ist hierzu eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, welche u. a. Standortvorschläge und Betriebsmodelle dieser Einrichtung herleiten soll.

#### Ziel des Leitprojektes

- | Schaffung von Betreuungsalternativen im Alter zum Pflegeheim und Erhöhung des Zusammenhörigkeitsgefühls in der Stadt
- | Stärkung des Generationsaustausches und Schaffung von Orten und Räumlichkeiten der Seniorenbegegnung

#### Zielgruppen

Bewohnerschaft vom Pleystein

#### Verantwortung

Stadt Pleystein, soziale Träger, Vereine, Bürger

#### Partner

Politik, Bürger, Soziale Träger

## ➔ Leitprojekt 04

### Jugend-Zoigl-Stubn

Im Rahmen einer eigenen ISEK-Jugendrunde entstand die Idee, dass sich die Jugend selbst auf den Weg macht und sich eine Lokalität schafft, die ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht. Größter gemeinsamer Grundnenner war eine Jugend-Zoigl-Stube auch mit dem Hintergrund, dass es aktuell in Pleystein keine Zoigl-Stube gibt.

In der Gruppe sollte sich genauer darauf verständigen werden, wie weit das Engagement der Einzelnen für diese Idee geht. Jeder sollte für sich genau die Erwartungen an das Projekt formulieren. Zudem sollte der Kreis derer klarer sein, die wirklich mitmachen. Parallel ist eine geeignete Lokalität zu identifizieren. Ideal wäre hierfür eine gute Adresse am Markt oder in Marktnähe, die bereits einen Grundbestand an Einrichtung hat.

Wenn zu den o. g. Positionen Klarheit vorhanden ist, kann es an die Fragen gehen, wie sich die Gruppe organisiert. Es braucht sicherlich eine juristische Person (als Kontakt für Kontofragen, Haftungsfragen, Förderfragen etc.) wie z. B. einen Verein.

Sofern die Möglichkeit besteht, rät sich eine Variante auf Probe mit einer Öffnung ca. 2-mal im Monat. Hier kann sich die Gruppe ausprobieren und einschätzen, ob genügend



Abb. 128 DieEslarnerKommunbrauerbeimGesprächmitdemOberpfalz TV (©Schafferhof GmbH)

Nachfrage und Engagement für die Idee besteht. Grundlage ist dann hierfür ein temporärer Mietvertrag. Sollte sich der Ansatz bewähren, kann die Jugend-Zoigl-Stubn in eine dauerhafte Einrichtung ggf. mit Unterstützung der Stadtbauförderung für Sanierungsmaßnahmen überführt werden.

Schützenhilfe würden der Pleysteiner Jugend-Zoigl-Stubn die erfahrenen Eslarner Kommunbrauer der ILE Naturpark geben.

### Ziel des Leitprojektes

- | Neue Angebote für die Jugend
- | Belebung des Ortskerns
- | Stärkung des Generationsaustausches
- | Anziehen von Besuchern aus Pleystein

### Zielgruppen

Pleysteiner Jugend, interessierte Bürgerschaft, Gäste

### Verantwortung

Pleysteiner Jugend

### Partner

Stadt Pleystein, Pleysteiner Gastronomie und Wirtschaft, Städtebauförderung



Abb. 129 Zoigl-Stube in Neuhaus/Windischeschenbach in einer ehemaligen Bäckerei (© Schafferhof GmbH)

## ➔ Leitprojekt 05 Sanierung Freibad

Noch ist die Badefreude bei den Besuchern im Freibad Pleystein ungetrübt. Damit dies so bleibt, muss Filtertechnik und Beckenauskleidung dringend saniert werden. Die Filtertechnik zum Aufbereiten des Wassers ist nicht mehr auf dem neuesten Stand. Auch die Beckenauskleidung und die Beckenkronen, die überschwappendes Schwallwasser aufnehmen, müssen erneuert werden. Zudem weist das Dach der Umkleiden Mängel in der Dichtigkeit auf.

### Ziel des Leitprojektes

- | Sicherung der Sport- und Freizeitangebots in Pleystein
- | Sport- und Bewegungsförderung
- | Steigerung der touristischen Anziehungskraft von Pleystein

### Zielgruppen

Pleysteiner BewohnerInnen, Gäste

### Verantwortung

Stadt Pleystein

### Partner

Freistaat Bayern



## 7 Zeit- und Kostenplanung der Projektumsetzung

Im ISEK-Prozess der Stadt Pleystein wurden Schlüssel- und Leitprojekte erarbeitet, die sich aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen zusammensetzen. Da die jährlichen Finanzmittel und Verwaltungsressourcen beschränkt sind, wurde die Realisierung dieser Vorhaben auf einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont aufgeteilt. Im Ergebnis soll das ISEK

handhabbare Projektbausteine liefern.

Sofern ausreichende Informationen zur Verfügung standen, wurden für investive und nicht-investive Vorhaben nachfolgend die zu erwartenden Kosten grob prognostiziert. Die Grobkostenprognosen sind

### ROSENQUARZSTADT: UNSERE EINZIGARTIGE ALTSTADT UND LANDSCHAFT IST HEIMAT WIE ERLEBNISORT

Nr.	Schlüsselprojekt	Nr.	Maßnahme
S:01	Marktplatz		
S:02	Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt		
S:03	Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher		
Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
L:01	Private Ortskernsanierung	L:01.01	Verabschiedung eines Sanierungsgebietes für den historischen Ortskern von Pleystein, was u. a. Steuerabschreibungen ermöglicht
		L:01.02	Aufbau eines kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet unter Beteiligung der Städtebauförderung in Kopplung mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung und -fibel
		L:01.03	Pleysteiner Hofhaus inkl. der Stadln
L:02	Revitalisierung leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs		
L:03	Bauplatz PLUS	L:03.01	Aktive Liegenschaftspolitik der Stadt (strategischer Liegenschaftsankauf als Grundlage der Baurechtsschaffung)
		L:03.02	Ausschließlich arrondierende Baulandausweisung an gut angebundenen und gut versorgten Standorten
		L:03.03	Kampagne und Bauleitplanung „Wir bau’n Oberpfälzisch!“
		L:03.04	Haus statt Lücke
L:04	WohnZUKUNFT	L:04.01	Erschließung der Wohnflächenreserven insbesondere für den Mietwohnungsbau
		L:04.02	Förderung des Umbaus historischer Bausubstanz zu Mietwohnungen für die entsprechenden Zielgruppen mithilfe eines kommunalen Förderprogramms
		L:04.03	Nutzung des Angebotes der Wohnraumberater des Landratsamtes zum seniorengerechten Bauen
		L:04.04	Einbeziehen der Bayerischen Initiative „Innen statt Außen“ für Bauen von Mietwohnungen
L:05	Nahwärmelösung im Altstadtbereich unter Anschluss neuer Baugebiete		

erste Schätzwerte auf Basis der relativ geringen Bearbeitungstiefe des ISEK, die eine genaue Kostenermittlung einer bevorstehenden Entwurfsplanung nicht ersetzen können. Inhalt, Umfang und Realisierungszeitraum wichtiger Projekte sind z.T. noch so offen, dass eine seriöse Zeit- und Kostenplanung aktuell

nicht möglich ist. Für die ermittelten Werte kann deswegen keinerlei Gewähr geleistet werden. **Stets ist in Betracht zu ziehen, dass die Erstellungskosten einer Einrichtung in deren gesamten Lebenszyklus ca. nur 20% der Projektkosten ausmachen. Dagegen entfallen ca. 80% auf Unterhaltungs- und Betriebskosten.**

Zeithorizont gm. Art. 70 Gemeindeordnung FS BY			Grobkostenprognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30		
→	←		2.531.500 €	Städtebauförderung
→	←		1.046.150 €	Städtebauförderung, ohne Straßen der Altstadt
			1.601.250 €	Städtebauförderung, Straßen der Altstadt
→	←		ca. 20.000 €	Ausstattung / Mobiliar pauschal ca. 20.000 €
			ca. 250.000 €	Ufergestaltung Stadtweiher mit Wegen ca. 1.000 m <sup>2</sup> x 250,00 €
			ca. 40.00 €	Steganlage Stadtweiher
			87.000 €	Umgestaltung Klostergarten ca. 580 m <sup>2</sup> x 150,00 €
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30	Grobkostenprognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
•			kostenneutral	
→		←	23.000 €	Erarbeitung Förderprogramm, Städtebauförderung
			Eigenanteil Pleys.	Städtebauförderung
→		←		
	→	←	k.A.	Städtebauförderung für unrentierliche Kosten
→		←	12.000 €	Einrichtung Flächendatenbank, Kostenumfang für Ankauf in Abhängigkeit der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer
	→	←	k.A.	Planungskosten in Abhängigkeit von der beplanten Größe der Fläche
	→ ←		5.500 €	
→	←		7.500 €	FolgekostenSchätzer 4.0 vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; Baulückenkampagne in den Medien
→		←	k.A.	Planungskosten in Abhängigkeit von der beplanten Größe der Fläche
→	←		Eigenanteil Pleys.	(1) Städtebauförderung Teil II (2) Förderprogramme „Selbstbestimmt Leben im Alter““ (SeLA) Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration
→	←		kostenneutral	
→	←		Eigenanteil Pleys.	Städtebauförderung
	→	←	1.024.800 €	Investitionssumme für Wärmenetz in der Altstadt unter Abzug von Fördermitteln

Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
S:01	Zottbachweg – Glasschleifererweg	S:01.01	Etablierung eines einheitlichen Wegleitsystems
		S:01.02	Abwechslungsreichere Wegeführung des Glasschleifererweges im südlichen Abschnitt
		S:01.03	Ausweitung der Informationstafeln zu den Wassermühlen (ehemalige Glasschleifen Hammerwerke, Mühlen und Pochwerke)
		S:01.04	Prüfung der Umverlegung des Zottbachradwegs ab dem Gesteinachweg in Richtung Norden auf den Glasschleifererweg
S:02	Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastron- omielage Marktplatz	S:02.01	Einbeziehen der Gastronomie in ein touristisches Vermarktungskonzept der Stadt Pleystein
		S:02.02	Einführung von Online-Buchungssystemen im Beherbergungsgewerbe
		S:02.03	Förderung von erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen an Beherbergungseinrichtungen (u. a. Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards)
		S:02.04	Initiierung der Themenwoche der Gastwirte (bspw. „Böhmische Küche“)
		S:02.05	Anlegen von Biergärten
		S:02.06	Wirtschaftsförderung bei der Ansiedlung neuer Angebote z. B.: Bioladen, Eiscafé, Jugend-Zoigl-Stubn, Biergarten)
		S:02.07	Förderung eines Dorfladenkonzeptes im Stil eines „Tante-Emma-Ladens“
S:03	Unternehmens- förderung und -ansiedlung	S:03.01	Mobilisierung von Gewerbeflächen unter kommunaler Hoheit in Erschließung und Vermarktung, wobei die Vermarktung anhand einer Ansiedlungsstrategie erfolgen soll
		S:03.02	Unterstützung beim Bewerben lokaler Unternehmen
		S:03.03	Herstellung einer für die Wirtschaft komfortablen Breitbandversorgung
Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
L:01	Mobiler in den Ortsteilen	L:01.01	Entwicklung von Mobilitätsstationen an Bushaltestellen
		L:01.02	Ausbau/Verbesserung vorhandener Bushaltestellen
		L:01.03	Alternative ÖPNV-Angebote
L:02	Aufbau eines Stadtmarketings		
L:03	Pleysteiner Artist in Residence		

Zeithorizont gm. Art. 70 Gemeindeordnung FS BY			Grobkosten- prognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30		
	→ ←		20.000 €	
	→	←	k.A.	Grober Schätzwert, Kosten in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahme, LEADER-Programm in Koop. LAG Neustadt a.d.W. und ILE Naturparkland
●			7.000 €	
	→	←	10.000 €	Erarbeitung Machbarkeitsstudie
	→	←	kostenneutral	
	→	←	90 € / Monat	Kosten pro Betrieb
	→ ←		Eigenanteil Pleys.	Städtebauförderung
	→ ←		500 € / Aktion	Kosten für Flyer und Ankündigung
	→	←	k.A.	
	→	←		„(1) Forschungs- und Technologieförderprogramm (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie) - Richtlinie Innovationsgutscheine für kleine Unternehmen/ Handwerksbetriebe - Richtlinie: Start?Zuschuss! (2) günstige Mietkonditionen als kommunale Förderung (ca. 2.000 € jährlich)“
	→ ←			
→		←	k.A.	Kostenumfang für Ankauf in Abhängigkeit der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer
→		←	kostenneutral	Einsatz der vorhandenen Medienkanäle von Pleystein
	→	←	k.A.	„Förderung des Aufbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen im Freistaat Bayern (BbR)“
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30	Grobkosten- prognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
	→ ←		10.000 - 40.000 €	Kostenangabe je Mobilitätsstation
	→ ←		10.000 - 50.000 €	Kostenangabe je Busstation in Abhängigkeit ob Erneuerung oder Neubau (ca. 60-80% der Kosten entstehen durch die erforderlichen Tiefbauarbeiten)
	→	←	k.A.	-
	→ ←		30.000 €	Aufbau der Marke
	→	←	6.000 €	Kosten pro Künstler je ca. 2-3 monatigen Aufenthalt

Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
L:04	Große–Kleine Pleysteiner Runde	L:04.01	Weiterentwicklung des Museums: Ergänzen einer Tourismusinformation, Museumsgarten, Café
		L:04.02	(zeitweise) Öffnung des z. T. zweistöckigen Felsenkellersystems als Einzigartigkeit in der Region
		L:04.03	Etablieren von Schauwerkstätten: z. B. Brot backen in Kooperation mit dem Finkenhammer
		L:04.04	Verbesserung der Öffnungszeiten der Einkehrmöglichkeiten
		L:04.05	Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen (vgl. Schlüsselprojekt Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastronomielage Marktplatz, Maßnahme „Tante-Emma-Laden“)
		L:04.06	Anbringen von Hinweisschildern (Zusatz an Straßenschildern) zu berühmten Persönlichkeiten sowie an historischen Gebäuden zur Bau- und Nutzungsgeschichte und zum Verlauf der alten Stadtmauer
		L:04.07	Sichtbarmachen der historischen Wasserverteiler – Einspeisen von Wasser (ggf. Kopplung mit Wasserspielplatz, Barfußpfad, Kneipp-Becken)
		L:04.08	Entwicklung eines Schaufensterpfads mit Bildern aus der Handwerkszeit entlang der ehem. Handwerkerstraßen Altstadt
		L:04.09	Entwicklung einer digitalen Stadtführung (z. B. QR-Code, App, Tip-Toy)
L:05	Sommer- und Winterabfahrt Fahrenberg		
L:06	Wanderlust	L:06.01	Bessere Möblierung der Aussichtspunkte (Bänke etc.): Die attraktiven Aussichtspunkte in der umgebenden Landschaft sollten mit Sitzmöglichkeiten bzw. Ruhebänken wie z. B. Liegebänken ausgestattet werden
		L:06.02	Überprüfung der Attraktivität der Wegführung
		L:06.03	Freischneiden von Sichtachsen (z. B. Glasschleifererweg: Blick auf Schafbruck)
		L:06.04	Herstellen von neuen Sichtbeziehungen
		L:06.05	Sanierung des geologischen Pfades
		L:06.06	Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für den alten Minigolfplatz „Schläffüsser“,   ggf. Umnutzung zum Campingplatz in Kopplung mit Biergarten
		L:06.07	Aufbau eines einheitlichen Leitsystems: vorhandene überörtliche Wege in einem einheitlichen Leitsystem mit den örtlichen Angeboten (Museen, kulturhistorische Orte, Einkehrmöglichkeiten usw.) besser verknüpfen
L:07	Fahrrad Willkommen!	L:07.01	Anlage von einheitlichen Fahrradabstellmöglichkeiten (Ideal: ADFC-Fahrradbügel)
		L:07.02	Bau einer Radservicestation und von Aufladestationen für E-Bikes am Bockl-Radweg und am Radwanderweg Grünes Dach

Zeithorizont gm. Art. 70 Gemeindeordnung FS BY			Grobkosten- prognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30		
	→	←		
	→	←		k.A. Kosten in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahme
		→ ←		
→		←		
	→ ←			k.A. Schlüsselprojekt Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Gastronomielage Marktplatz, Maßnahme „Tante-Emma-Laden“)
	→ ←		17.000 €	Kosten für Entwurf, Herstellung, Anbringen
		→ ←	ca. 180.000,00 €	Kosten ca. 1.200 m2 x 150,00
		→ ←	5.000 €	
	→ ←		25.000 €	Kosten Programmierung ohne Lizenz- und Hostingkosten
	→ ←		5.500 €	Grober Schätzwert, Kosten in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahme, LEADER-Programm in Koop. LAG Neustadt a.d.W. und ILE Naturparkland
•	→	←	kostenneutral	-
→		←	1.000 €	-
•			k.A.	-
•			k.A.	-
	→ ←		7.500 €	-
	→ ←		20.000 €	Konzeption (ggf. in Verbindung mit Aufbau Stadtmarketing), keine Herstellungskosten, die stark vom Umfang der Maßnahme abhängen
	→ ←		ca. 180 €/Bügel	Kosten inklusive Montage
	→ ←		2.200€/Stück 500 €/Stück	Radservicestation Aufladestation für 2 E-Bikes

STARK IM ZUSAMMENHALT: UNSERE STADT IST EINE LEBENDIGE, FÜRSORGENDE GEMEINSCHAFT FÜR JUNG UND ALT

Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
-----	-------------------	-----	----------

S:01 Bürgerhaus

S:02 Pleysteiner Bewegungskompass

Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
-----	--------------	-----	----------

L:01 Organisation von gemeinsamen Sitzungen der Vereine u. a. bei Terminfindung

L:02 Parkanlage der Partnerstadt BOR mit See

L:03 Mehrgenerationenwohnhaus

L:04 Jugend-Zoigl-Stubn

L:05 Sanierung Freibad

Zeithorizont gm. Art. 70 Gemeindeordnung FS BY			Grobkosten- prognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30		
	→	←	ca. 3,2 Mio. € ca. 2,4 Mio. €	<b>Variante 1:</b> Bürgerhaus im Bestand mit Anbau <b>Variante 2:</b> Bürgerhaus im Bestand jeweils mit Städtebauförderung
→		←	2.000 €	Kosten für Verpflegung, Werbung, etc.
kurzfristig 2020	mittelfristig 2021-25	langfristig 2026-30	Grobkosten- prognose	Finanzhilfen   Anmerkungen
→		←	kostenneutral	
	→	←	ca. 20.000 € ca. 20.000 € ca. 20.000 € ca. 50.000 €	Ausstattung pauschal Bepflanzung pauschal Steganlage pauschal Spielplatz pauschal
	→	←	30.000 €	„Städtebauförderung, Ziff. 8: Vorbereitung der Erneuerung“ für Machbarkeitsstudie
→		←	k.A.	Städtebauförderung, in Abhängigkeit des Projektmodells und der Ausstattungsmerkmale der Lokalität
→	←		ca. 3,1 Mio. €	Programm Freistaat Bayern zur Sanierung maroder Bäder

## ROSENQUARZSTADT: UNSERE EINZIGARTIGE ALTSTADT UND LANDSCHAFT IST HEIMAT WIE ERLEBNISORT

Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
S:01	Marktplatz		
S:02	Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt		
S:03	Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher		
Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
L:01	Private Ortskernsanierung		
L:02	Revitalisierung leerstehender und z. T. ruinöser Mühlen und Schleifen entlang des Zottbachs		
L:05	Nahwärmelösung im Altstadtbereich unter Anschluss neuer Baugebiete		

## BLICK IN DIE ZUKUNFT: UNSERE ZUKUNFT IST UNSERE OFFENHEIT FÜR VERÄNDERUNG UND AKTIVITÄT

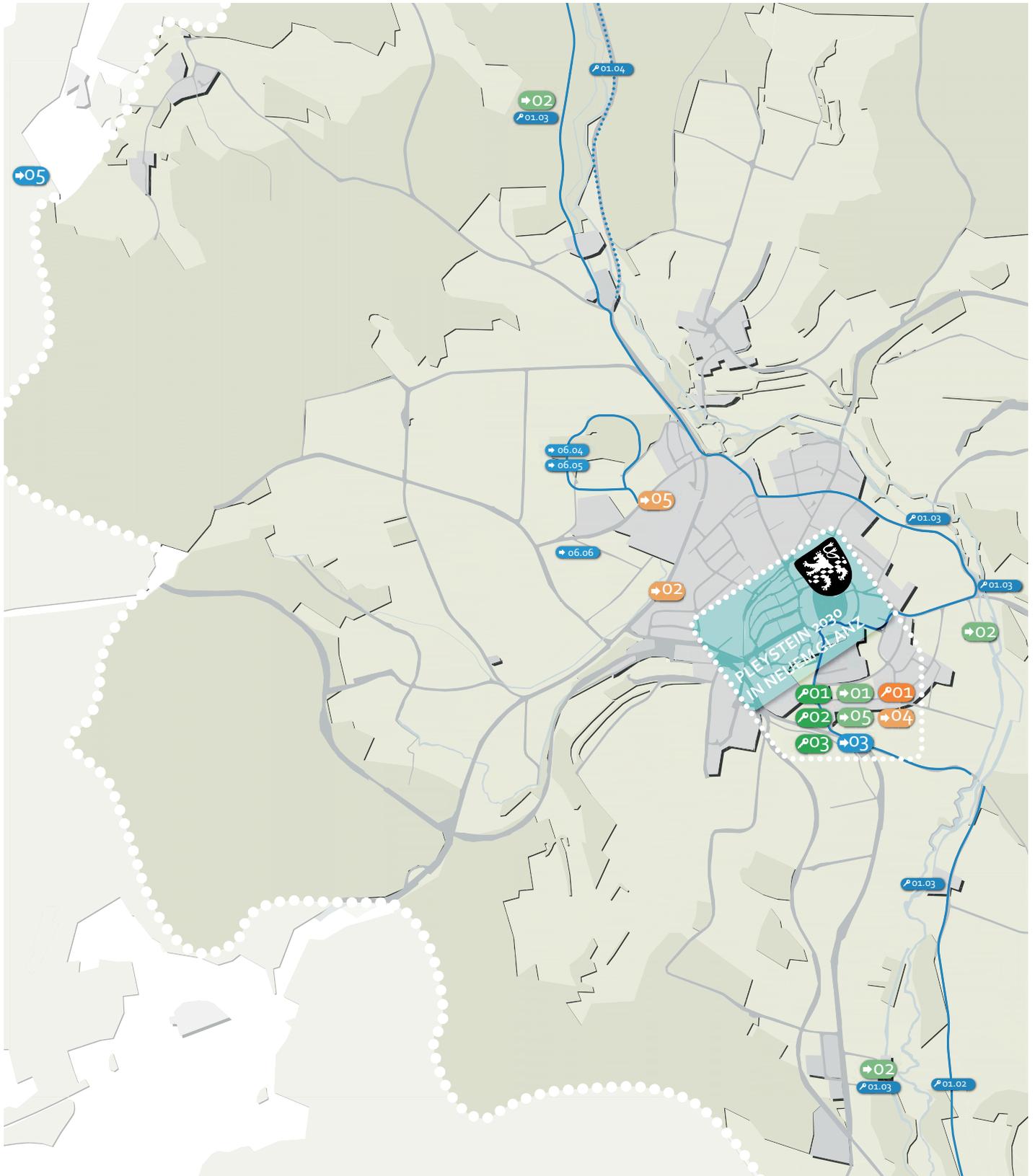
Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
S:01	Zottbachweg – Glasschleifererweg	S:01.02	Abwechslungsreichere Wegeführung des Glasschleifererweges im südlichen Abschnitt
		S:01.03	Ausweitung der Informationstafeln zu den Wassermühlen (ehemalige Glasschleifen Hammerwerke, Mühlen und Pochwerke)
		S:01.04	Prüfung der Umverlegung des Zottbachradwegs ab dem Gesteinachweg in Richtung Norden auf den Glasschleifererweg
L:03	Pleysteiner Artist in Residence		
L:05	Sommer- und Winterabfahrt Fahrenberg		
L:06	Wanderlust	L:06.03	Freischneiden von Sichtachsen (z. B. Glasschleifererweg: Blick auf Schafbruck)
		L:06.04	Herstellen von neuen Sichtbeziehungen
		L:06.05	Sanierung des geologischen Pfades
		L:06.06	Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes für den alten Minigolfplatz „Schlaffüsser“,   ggf. Umnutzung zum Campingplatz in Kopplung mit Biergarten

## STARK IM ZUSAMMENHALT: UNSERE STADT IST EINE LEBENDIGE, FÜRSORGENDE GEMEINSCHAFT FÜR JUNG UND ALT

Nr.	Schlüsselprojekte
S:01	Bürgerhaus

Abb. 130 Legende zum gesamtstädtischer Projekt- und Maßnahmenplan o.M. (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

# 8 Projekt- und Maßnahmenplan



Zeit- u. Kostenplan

Abb. 131 gesamtstädtischer Projekt- und Maßnahmenplan o.M. (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

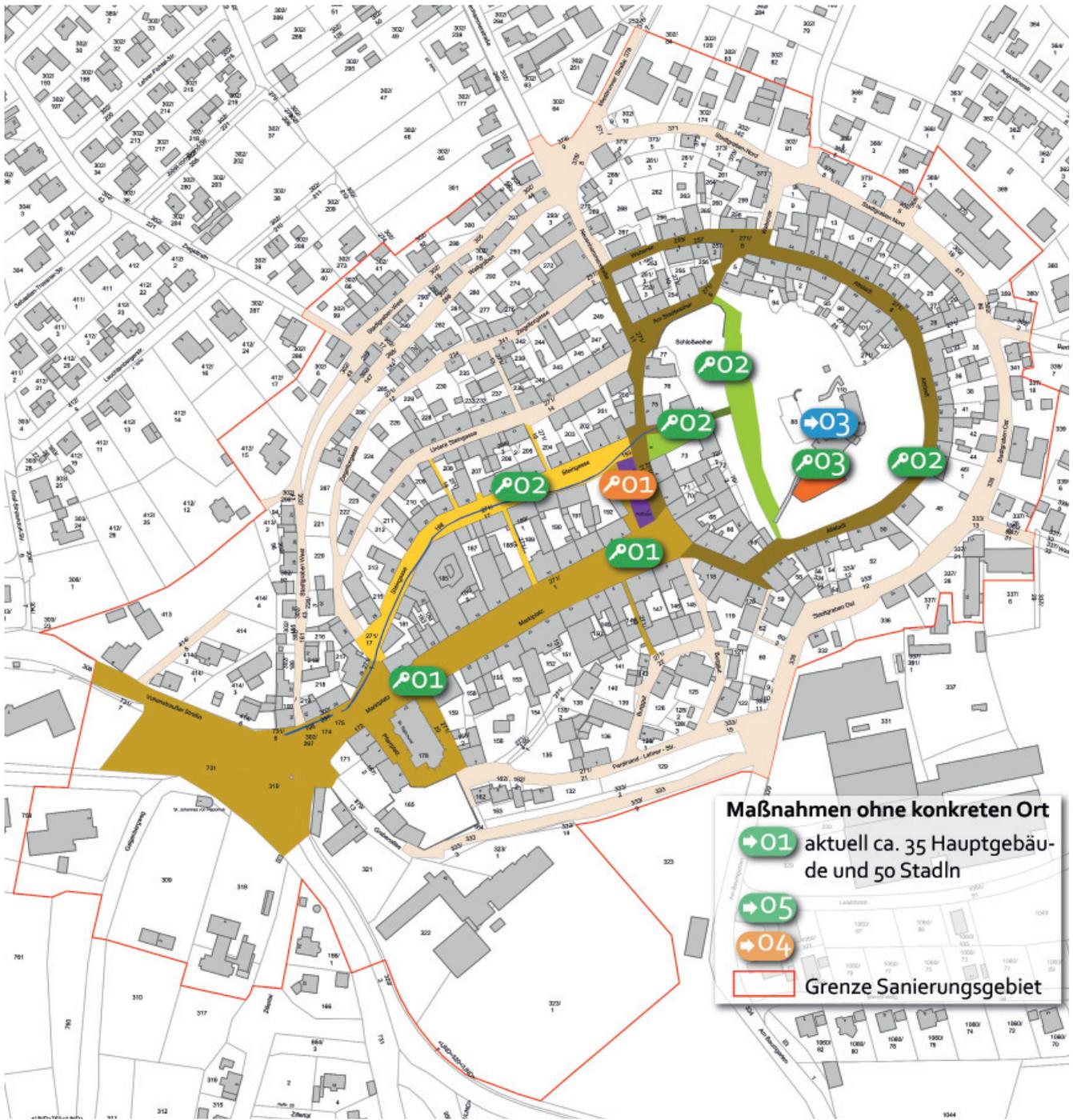


Abb. 132 Legende zum Projekt- und Maßnahmenplan Sanierungsgebiet *Historischer Ortskern Pleystein* (© |u|m|s| STADT-STRATEGIEN)

## ROSENQUARZSTADT: UNSERE EINZIGARTIGE ALTSTADT UND LANDSCHAFT IST HEIMAT WIE ERLEBNISORT

Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
S:01	Marktplatz		
S:02	Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt		
S:03	Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher		
Nr.	Leitprojekte	Nr.	Maßnahme
L:01	Private Ortskernsanierung		
L:05	Nahwärmelösung im Altstadtbereich unter Anschluss neuer Baugebiete		

## BLICK IN DIE ZUKUNFT: UNSERE ZUKUNFT IST UNSERE OFFENHEIT FÜR VERÄNDERUNG UND AKTIVITÄT

Nr.	Schlüsselprojekte	Nr.	Maßnahme
L:03	Pleysteiner Artist in Residence		

## STARK IM ZUSAMMENHALT: UNSERE STADT IST EINE LEBENDIGE, FÜRSORGENDE GEMEINSCHAFT FÜR JUNG UND ALT

Nr.	Schlüsselprojekte
S:01	Bürgerhaus

## 9 Der ISEK-Check

Das ISEK Pleystein 2030 gestalten ist kein statisches Gebilde, das – einmal erstellt – automatisch die anstehenden ca. 13 Jahre Gültigkeit hat. Die äußeren Rahmenbedingungen der Entwicklung von Pleystein sind dynamisch. Die Positionen der Pleysteiner Bürgerschaft und Akteure zur Zukunft ihrer Stadt können sich mehrheitlich ändern. Starke innere und äußere Veränderungsprozesse sollten die Ziel- und Projektebene des ISEK aufgreifen. Daher muss das ISEK einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen und bei

Bedarf angepasst werden. Gegenstand des ISEK-Checks sind zum einen Einflussfaktoren der Entwicklung der Gemeinde. Zum anderen ist die Wirksamkeit der definierten Strategie und Projekte nachzuweisen. Als Überprüfungsintervalle werden vorgeschlagen:

- Umsetzungsstand Projekte: alle zwei Jahre,
- Wirksamkeit Strategie und Projekte: alle drei Jahre,
- Aktualität des gesamten Leitbildes: alle 5 Jahre.

## 10 Pressestimmen



Bürgermeister Rainer Rewitzer (stehend, rechts) freut sich über die vielen Anregungen und Diskussionsbeiträge in der ersten „Bürgerwerkstatt“.

Bild: pi

# Visionen für „Pleystein 2030“

In der ersten „Bürgerwerkstatt“ diskutieren die Frauen und Männer über Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Stadt. Es kommen dabei vielerlei Ideen auf den Tisch.

**Pleystein.** (pi) Für Rainer Rewitzer steht fest, dass die Bürger mit dem Begriff „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“, kurz „ISEK“ genannt, wenig anfangen können. Nach dem Vorschlag des Bürgermeisters soll es deshalb künftig heißen: „Pleystein 2030“. Dass sich die Pleysteiner mit ihrer Stadt identifizieren, hat die erste „Bürgerwerkstatt“ am Dienstag im Hotel „Regina“ gezeigt.

„Ich lade alle ein, sich einzubringen“, appellierte das Stadtoberhaupt und bat um Beiträge und rege Diskussionen mit den Planern, dem Stadtrat und der Verwaltung und freute sich auf gute Gespräche und Ideen. „Dann wird es eine tolle Sa-

che“, war sich Rewitzer sicher. Ohne andere Themen vernachlässigen zu wollen, gab er schon mal eine Richtung vor, als er den Marktplatz als „Herz der Stadt“ bezeichnete und seine Aussage auch begründete: „Da pulsiert das Leben.“

### Klosterschänke

Als ideal bezeichnete Diplom-Ingenieur Jens Gerhardt vom Büro UMS-Stadtstrategien in Leipzig die Anzahl der Teilnehmer. „Es sind nicht zu viele“, fand der Planer und stellte fest: „Wir sind arbeitsfähig.“ Laut Gerhardt soll die „Bürgerwerkstatt“ dazu dienen, Lösungen für die Stadtentwicklung zu überlegen. „In einer Werkstatt wird gehobelt und gesägt“, sagte er. Genau das taten die Frauen und Männer dann auch abwechselnd zu den Themen „Touristische Entwicklung der kleinen und großen Pleysteiner Runde“, „Marktplatz“ und „Kreuzberg-Kloster“. Laut Markus Rösch vom gleichnamigen Stadtplanungsbüro aus Gebenbach hatten

die Bürger „viele Ideen, wie das Kloster mit Leben erfüllt werden kann“. Als Beispiele führte er an: Geistige Berghütte, Seminarhaus, Errichtung von Mietwohnungen oder Belebung durch Gastronomie mit einer Klosterschänke. „Als städtisches Wahrzeichen soll das Kloster auf jeden Fall im Eigentum der Stadt Pleystein bleiben“, fasst Rösch zusammen.

Die Geschäftsführerin der Werner Röth GmbH Landschaftsarchitekten BDLA in Amberg, Christine Meyer, hatte mit ihren Gruppen die Umgestaltung des Marktplatzes besprochen. „Die Verkehrsführung war dabei ein Hauptthema“, ließ die Planerin wissen. „Eventuell könnte eine Einbahnstraße entstehen.“

Angesprochen wurden auch Marktplatz-Probleme. „Alle waren sich einig, dass die prägenden Bäume, darunter die historische Linde, erhalten werden müssen“, sagte Meyer und nannte als eine der weiteren Empfehlungen die Stärkung der Gastro-

nomie und der Geschäfte. „Auf jeden Fall soll sich mehr tun.“

### Felsenkeller einbinden

Eine Linienführung für Touristen – beispielsweise bei einem Rundgang über etwa fünf bis sechs Stunden – hatte Gerhardt in seinen Gruppen besprochen. „Keine Verköstigung im Kloster“ nannte der Planer als eines der Ergebnisse. „Das soll lieber am Marktplatz erfolgen.“ Außerdem soll bei einer Wegführung auch eine Geschichte erzählt werden. Und da hatten die Bürger mit der Einbindung von zweistöckigen Felsenkellern gleich eine Idee.

„Es gibt viel zu tun“, fasste Gerhardt nach drei Stunden zusammen. Laut Rewitzer „ist heute viel beachtet und zu Papier gebracht worden, und wir haben den Planern viel Futter mit auf den Weg gegeben.“ Deshalb war sich der Bürgermeister sicher: „Pleystein 2030 wird ein Erfolg.“ Die nächste „Bürgerwerkstatt“ kündigte er für den 22. Januar 2019 an.

Abb. 133 Pressestimme vom 27.09.2018 (©DER NEUE TAG)

# „Gemeinsam gestalten“

Die Stadt Pleystein und die begleitenden Ingenieurbüros laden am Dienstag, 22. Januar, ab 19 Uhr zur zweiten Bürgerwerkstatt ins TSV-Sportheim ein. Dabei soll ein weiterer Baustein für die Zukunft der Stadt gelegt werden.

Pleystein. (bey) „Gemeinsam gestalten“ und sich dabei auf gemeinsame Ziele und Projekte in unterschiedlichen Aufgabenfeldern der Stadt verständigen ist Motto und Thema des Abends. An drei runden Tischen mit jeweils maximal 15 Teilnehmern sollen Bürger Ziele, Erwartungen und Projekte diskutieren.

Die Moderatoren Markus Rösch, Christine Meyer und Jens Gerhardt betreuen die Tische „Gemeinschaft und Erholung“, „Stadtsanierung und Wohnen“ sowie „Wirtschafts- und Infrastruktur“. Aus diesen Themen werden eine Vielzahl Unterthemen angesprochen und diskutiert. Beispielsweise beim Tisch „Gemeinschaft und Erholung“ die Fragen zu Kultur und Vereinen, Naherholung und Freizeitaktivitäten, beim Tisch „Stadtsanierung und Wohnen“ die Themen Altersgerechtes Wohnen, Baulandpotentiale und Nachverdichtung, Innerörtliche Leerstände und Brachflächen sowie beim Tisch „Wirtschafts- und Infrastruktur“ die Themen Kinderbetreuung und Bil-



Die Vohenstrauffer Straße als „Tor zur Stadt“ soll jetzt in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Das wirkt sich auch auf die dortigen Hausbesitzer positiv aus, weil sich für sie daraus Fördermöglichkeiten bei der Sanierung von Wohngebäuden ergeben.

Bild: bey

dung, Gesundheit und Daseinsvorsorge sowie touristische Infrastruktur. Im Einzelnen ist vorgesehen, dass die Teilnehmer an den „runden

Tischen“ die drei Themenfelder durchlaufen. Die Runde beginnt jeweils mit der Vorstellung der Ziele und Maßnahmen im jeweiligen The-

menfeld und wechselt dann in eine 30-minütige Diskussion. Gegen 22 Uhr verabschiedet Bürgermeister Rainer Rewitzer die Teilnehmer.

Abb. 134 Pressestimme vom 13.01.2019 (©DER NEUE TAG)





Jens Gerhardt (rechts) vom Planungsbüro ums-Stadtstrategien erläutert den Teilnehmern der ISEK-Abschlussveranstaltung die gewonnenen Erkenntnisse und daraus zu ziehenden Folgerungen für „Pleystein 2030“.

Bild: bey

# „Pleystein im neuen Glanz“

**Mit einem Entwicklungskonzept soll die Stadt Pleystein für die Zukunft gerüstet werden. Die Ideen werden nun den Bürgern in einem 140-seitigen Werk vorgestellt. Diese sind nicht von allen Vorschlägen begeistert.**

**Pleystein.** (bey) Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist kein „Papiertiger“, sondern eine Stadt- und Marktanalyse als Grundlage für die Zukunftsentwicklung der Stadt. Jens Gerhardt vom Planungsbüro ums-Stadtstrategien stellte mit dieser Aussage in der Abschlussveranstaltung die Bedeutung des 140 Seiten starken Entwicklungskonzepts heraus. Bürgermeister Rainer Rewitzer hieß im TSV-Sportheim viele Bürger willkommen, auch einige Stadträte waren dabei.

Vor einem Jahr sei im Hotel „Regina“ die Auftaktveranstaltung für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept gewesen. In der nachfolgenden Zeit seien die Ideen der Lenkungsgruppen in zwei gut besuchten Bürgerwerkstätten zusammengefasst und ausgearbeitet wor-

den, erinnerte der Rathauschef. Gerhardt nannte es etwas „Besonderes“, die Stadt Pleystein allen Thematiken mit Blick auf 2030 erfasst zu haben. Dies sei jetzt auf 140 Seiten in Druck und Bild umgesetzt worden. Die Hälfte davon seien konkrete Projekte und Maßnahmen für die Fortentwicklung der Stadt. Die Markt- und Stadtanalyse sei notwendig gewesen, um eine für alle gleiche Besprechungsgrundlage zu haben. Entstanden sei eine Art „Chronik von Pleystein“, mit der Geschichte der Stadt, auch der vorhandenen Wirtschaft, meinte Gerhardt.

## Bewusst gewählter Leitsatz

„Pleystein im neuen Glanz – die Rosenquarzstadt mit dem Blick in die Zukunft und einem starken Zusammenhalt“: Dieser bewusst gesetzte Leitsatz sei wegen der Erkenntnis gewählt worden, die Stadt könne noch „aufpoliert“ werden. Dazu nannte Gerhardt unter anderem die Wege, den Kreuzberg, die Beherbergungsbetriebe. Das Glänzen des Berges, erkannt bereits im 13. Jahrhundert, fordere auf, aus der Stadt „mehr zu machen“. Als extrem nannte Gerhardt das Zottbachtal mit seinen Mühlen und Schleifen, das den Begriff Alleinstellungsmerkmal verdiene. Ohne konkret zu werden, deutete der die

Notwendigkeit der weiteren Entwicklung des Gewerbes an.

Markus Rösch als Projektpartner befasste sich mit dem Marktplatz und dem Ortszentrum. Hier seien von den Bürgern Freisitzflächen, weitere Stellplätze für Autos gefordert worden. „Pleystein als Juwel“ müsse nach einem Herausputzen wieder Charakter erhalten, betonte er. Dazu gehöre, die historische Wasserleitung wieder zu aktivieren, um dort auch eine Aufenthaltsmöglichkeit für Bürger zu schaffen. Beim Kloster auf dem Kreuzberg ergebe sich aufgrund der kleinräumigen Bausubstanz ein nur geringer Nutzungsbereich. Maßnahmen im Klostergarten seien notwendig, ergänzte Gerhardt. Das Gebäude sei das Aushängeschild Pleysteins, fand Rösch.

Zur Sprache brachte er auch die Umgestaltung des Rathauses mit dessen alter Bausubstanz. Dort könnte an der Seite zur Steingasse hin beispielsweise ein Bürgersaal angebaut werden. Ziel im Rathaus sei aber, komplette Barrierefreiheit zu schaffen. Wichtig sei auch die Innenentwicklung in Verbindung mit der Aufwertung der Innenhöfe bei den Gebäuden am Marktplatz. Dazu müssten den Eigentümern Chancen aufgezeigt werden, die sich aus Sanierungen ergeben. Alles aber sei

„nicht der Weisheit letzter Schluss“, sondern nur als eine von vielen Varianten zu sehen. Noch wichtiger sei, dass die Bürger die Vorhaben auch finanziell stemmen können.

## Rote und blaue Punkte

Im Anschluss konnten die Besucher an Landkarten und Grafiken mit roten und blauen Punkten die Notwendigkeit und Dringlichkeit von Maßnahmen einstufen. Eine gute halbe Stunde hatten die Gäste dafür Zeit. Das Ergebnis fasste der Referent zusammen: Das Gefühl sei, dass das Projekt „ISEK“ der richtige Weg sei.

Unterschiedlich war die Meinung der Bürger zur Verkehrsführung auf dem Marktplatz. Ein Vorschlag lautete, für eine künftige Pflasterung am Marktplatz Beispiele in der Region zu besuchen. „Das darf kein Millionengrab werden“, warnte Gerhardt. Auf der Tafel „Tourismus“ fanden sich vermehrt blaue Punkte, Zeichen für Zurückhaltung der Bevölkerung.

Rösch hatte mit den Besuchern das Problem Bürgerhaus erörtert und dafür mehr rote Punkte als Zustimmung erhalten. Der Bürgermeister kündigte ohne feste Terminangabe eine Sondersitzung des Stadtrats an, in der die Umsetzung des Konzepts beschlossen wird.