

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET IM HISTORISCHEN ORTSKERN DER STADT PLEYSTEIN

Auftraggeber

Stadt Pleystein
1. Bürgermeister Ra+iner Rewitzer
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

Ansprechpartner

Günter Gschwindler, Geschäftsleitung Allgemeine Verwaltung
Verwaltungsgemeinschaft Pleystein

Telefon +49 (0) 9654/92 22-23
E-Mail GGschwindler@pleystein.de

Bearbeitung

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Telefon +49 (0)341 97 50 3 76
E-Mail info@um-systems.de
web www.um-systems.de
Jens Gerhardt

Leipzig, 11. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	6
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	6
1.2	Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung.....	6
	Lenkungsrunde.....	7
	Bürgerbeteiligung	7
	Mieter- und Eigentümerbefragung	7
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	8
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	8
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	9
2.1	Lage im Raum	9
2.2	Allgemeine Geschichte und Morphogenese historischer Ortskern Pleystein.....	11
	Allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleystein	11
	Ältere Pleysteiner Baugeschichte	13
2.3	Bevölkerungsentwicklung	13
	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016.....	13
	Bevölkerungsprognose	17
2.4	Wohnungsmarkt	18
	Haushaltszahl, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsstruktur.....	18
	Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen und altersgerechtem Wohnraum	19
	Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime.....	19
	Wohnungseerstand	21
2.5	Wirtschaftsstruktur	21
2.6	Kommunale Planungen	22
	Flächennutzungsplan.....	22
2.7	Denkmalschutz und Baustruktur der historischen Innenstadt.....	23
2.8	Naturschutz	26
3	Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen.....	26
3.1	Wohnen und Bevölkerung	26
	1.1.1 Bevölkerung (Nachfrage) und Gebäude-/Wohnungsbestand (Angebot).....	26
	1.1.2 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs	28
	1.1.3 Leerstände, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf sowie Brachflächenpotenziale.....	30
	Leerstand	30
	Bauzustand.....	31
3.2	Verkehr und Straßenzustand	32
3.3	Gewerbe- und Einzelhandelsfunktionen.....	34
3.4	Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen.....	35
	Marktplatz	35
	Steingasse mit Stadtbach.....	36
	Pleysteiner Wasserteilanlage („Wasserleiten“).....	37
	Kreuzberg mit Stadtweiher	37

Ferdinand-Lehner-Allee	39
1.4 Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze, soziale Einrichtungen.....	41
Kinderbetreuung und Bildung	41
Seniorenangebote und medizinische Versorgung.....	42
Kulturangebote und medizinische Versorgung.....	42
1.5 Vorliegen städtebaulicher Missstände	43
1.5.1 Substanzschwächen.....	43
1.5.2 Funktionsschwächen	44
2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	45
2.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	45
2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	45
2.3 Wahl des Sanierungsverfahrens	46
2.4 Sanierungsziele.....	47
2.4.1 Wohnen und Bevölkerung	47
2.4.2 Städtebau	47
2.4.3 Verkehr	47
2.4.4 Arbeiten und Einkaufen.....	47
2.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen.....	48
2.4.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote	48
2.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	48
2.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse	48
2.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit.....	48
3 Städtebaulicher Rahmenplan	48
3.1 Maßnahmen und Handlungsfelder	48
3.1.1 Wohnen und Bevölkerung.....	50
3.1.2 Städtebau	51
3.1.3 Verkehr	51
3.1.4 Arbeiten und Einkaufen.....	51
3.1.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen.....	52
3.1.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote	52
3.2 Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan).....	53
Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff.....	54
Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung	55
Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung im Ortskern Pleysten.....	58
1 Beschreibung der Methodik.....	58
1.1 Darstellung der Ergebnisse	58
2 Eigentümerbefragung.....	58
2.1 Allgemeine Angaben.....	58
2.2 Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück.....	61
2.3 Gebäudezustand	61

2.4	Umgang mit dem Gebäude.....	64
2.5	Entwicklung der Stadt Pleystein	67
3	Mieter/Pächter	69
3.1	Allgemeine Angaben.....	69
3.2	Gebäudezustand.....	71
3.3	Umgang mit dem Gebäude.....	73
3.4	Entwicklung der Stadt Pleystein	75
Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB.....		76
Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege		77

Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff

Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung

Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung in Pleystein

Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Pleystein bilden gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“. Hierzu hat der Gesetzgeber im Detail geregelt:

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." Zit. §141 Abs. 1 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich somit auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Pleystein sieht hierin einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. In 2019 erfolgte die Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm.

In der Vorbereitenden Untersuchung wurde ein Gebiet von etwa 24,63 ha betrachtet, welches im Wesentlichen den historischen Ortskern vom Hauptort Pleystein umfasst. Die Gebietsgrenze orientiert sich am historischen Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens, die straßenbegleitende Bebauung mit eingeschlossen. Im Zuge der Analyse konnten sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen herausgearbeitet werden (vgl. Kap. 3). Zukünftige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen sind Bestandteil einer Rahmenplanung für ein zur Ausweisung vorgeschlagenes Sanierungsgebiet (vgl. Kap. 2 und 3).

Darüber hinaus sind die Vorbereitenden Untersuchungen Teil eines umfassenden Planungsprozesses, der zeitgleich mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) stattfand. Die Parallelität der Planungen ermöglicht dabei die enge inhaltliche Verknüpfung der Zielaussagen und die Nutzung von Prozesssynergien u.a. im Beteiligungsverfahren.

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen bauen auf den Ergebnissen der "Grobuntersuchung zur Stadtsanierung" aus dem Jahr 1998 auf, welche von Stadtverwaltung und -politik gebilligt ist.

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch zwei Projektphasen gekennzeichnet. Während der **Analysephase** kamen unterschiedliche methodische Ansätze zum Einsatz, um vorliegende städtebauliche Missstände zu identifizieren:

- Bürgerwerkstätten im Rahmen der ISEK-Erarbeitung, inkl. Gespräche mit gezielt eingeladenen Stakeholdern in sog. Erhebungsgesprächen,
- Schriftliche Befragung von Mietern und Eigentümern,
- Empirische Erhebungen (z.B. durch Ortsbegehungen),

- Datenrecherche (Sekundärdaten, vorhandene Planungen).

Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen zur Behebung der städtebaulichen Missstände und der Untersetzung dieser durch konkrete Projektansätze und Maßnahmen. Im Ergebnis der Konzeptphase steht die Rahmenplanung für den „Historischen Ortskern Pleystein“. Auch diese Projektphase wurde durch Bürger, Stakeholder und andere zentrale Akteure im Rahmen von Bürgerwerkstätten unterstützt.

Lenkungsrunde

Der gesamte Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch eine gemeinsame Arbeits- und Steuerungsebene, der Lenkungsgruppe, begleitet und inhaltlich untersetzt. Die Mitglieder der Lenkungsrunde bestanden aus Vertreter der Fraktionen sowie der Verwaltung und dem Planungsteam.

Bürgerbeteiligung

In den Prozess wurden die BürgerInnen der Stadt Pleystein stetig miteinbezogen, um nicht nur eine Transparenz des Planungsprozesses zu gewährleisten, sondern auch um sinnvolle Ideen, Maßnahmen und Ziele der BürgerInnen zu inkorporieren und weiterzuentwickeln.

Die Auftaktveranstaltung am 20. Juli 2018 stellte den geplanten Prozess erstmals der Öffentlichkeit vor. Hierbei wurden erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme präsentiert und bestehende Stärken und Schwächen bzw. Missstände innerhalb des Stadt- und Untersuchungsgebietes mit den BürgerInnen diskutiert.

Die erste Bürgerwerkstatt am 25. September 2018 wurde anhand von drei zentralen Schwerpunkträumen – sog. Kleine und Große Pleysteiner Runde, Kloster am Kreuzberg und Marktplatz – mit den BürgerInnen konkrete Handlungserfordernisse und Maßnahmen diskutiert.

Die am 22. Januar 2019 durchgeführte 2. Bürgerwerkstatt diente der Diskussion der identifizierten Zielstellungen, Handlungsfelder und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und im weiteren ISEK-Betrachtungsraum. Die Entwurfsfassung der VU sowie das Sanierungsziel war Gegenstand der Abschlussveranstaltung am 2. Juli 2019.



Abb. 1: Diskussionsrunden im Rahmen der Bürgerwerkstätten

Mieter- und Eigentümerbefragung

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden Mieter bzw. Pächter und Eigentümer von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Die schriftliche Befragung fand durch den Versand von Fragebögen statt. Die Fragebögen wurden am 17.01.2019 versendet. Rücksendetermin war der 08.02.2019. Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung beider Zielgruppen:

- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus),

- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- Erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung des Ortsteils.

Darüber hinaus fand teilw. eine Differenzierung zwischen Mietern und Eigentümer statt, z.B. hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit der Immobilie, der zukünftigen Perspektiven in der Stadt Pleystein.

Die Rücklaufquote lag bei etwa 13%. Insgesamt wurden von 1372 versendeten Fragebögen 176 beantwortet. Die Befragung ist dementsprechend nicht als repräsentativ zu werten, sondern bildet einen ersten subjektiven Eindruck/Trend zum Zustand des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet ab. Einige Ergebnisse der Untersuchung werden zum Vergleich mit differenzierten Beobachtungen und Daten im Analyseteil dieses Berichts aufgegriffen. Das gesamte Ergebnis der Befragung kann in der Anlage 3 eingesehen werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden/wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beteiligt:

[...] → hier Liste der beteiligten TÖB ergänzen

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das untersuchte Gebiet mit einer Größe von ca. 25 ha erstreckt sich entlang der straßenbegleitenden Bebauung der Straßen Ferdinand-Lehner-Str., Stadtgraben Ost, Stadtgraben Nord, Stadtgraben-West, Vohenstraußer Straße, Galgenbergweg und Lohmaer Str..

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes resultiert aus dem historischen Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens, der zur historischen Stadtbefestigung gehörte.

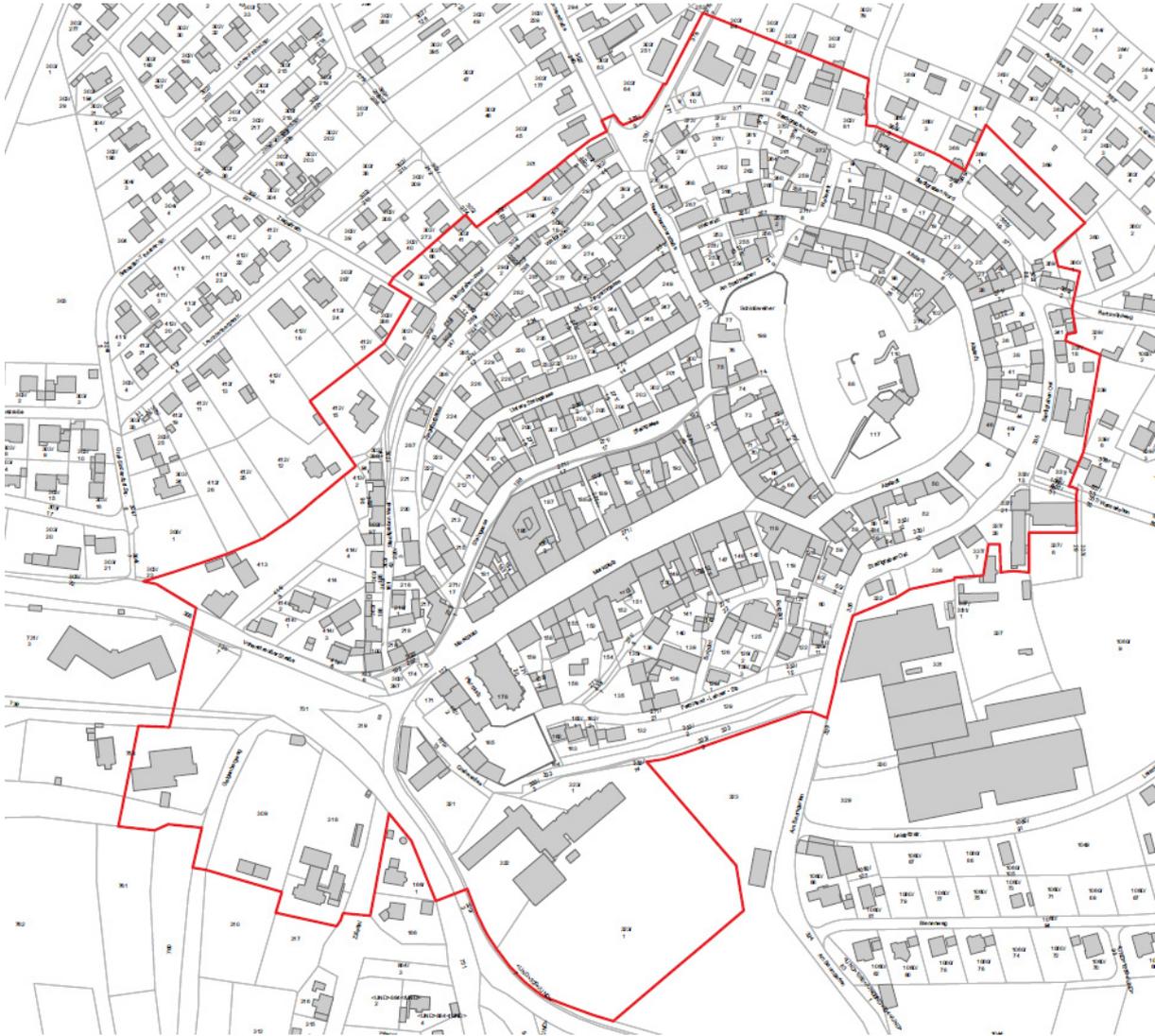


Abb. 2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

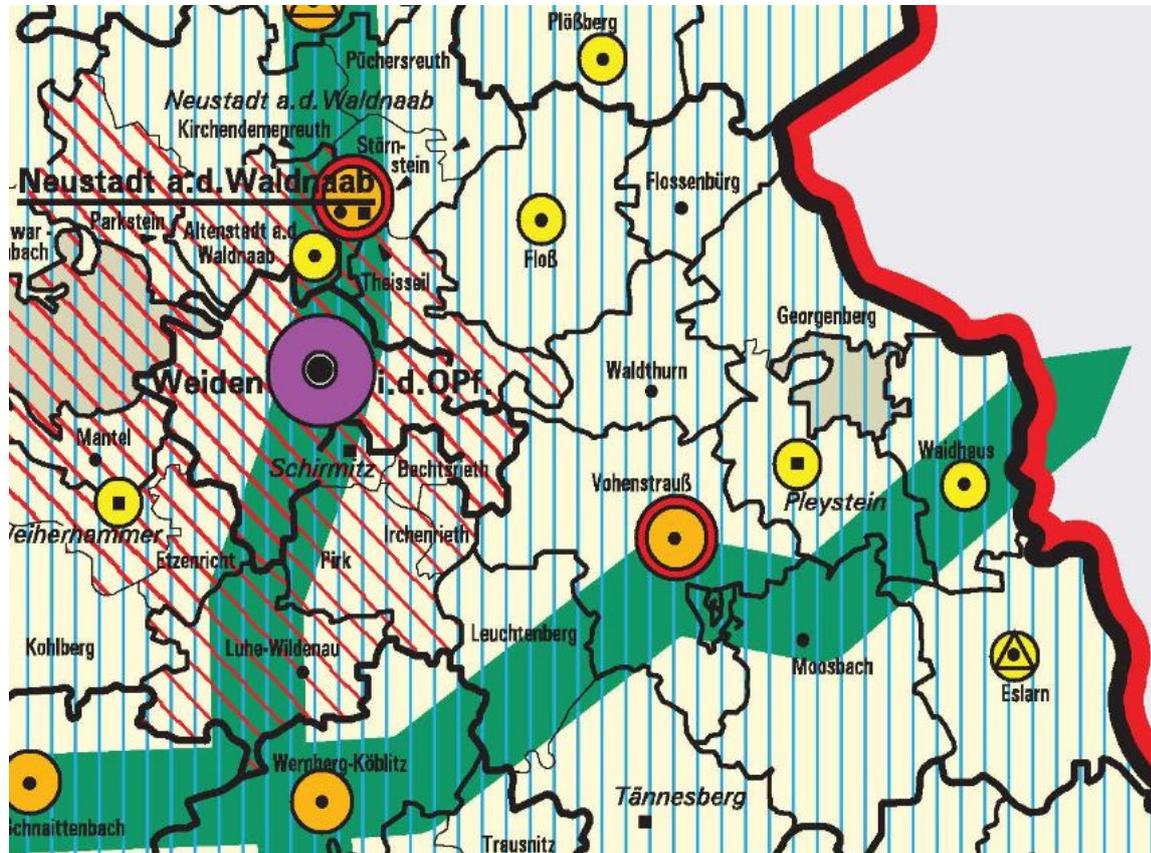
Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Pleysten in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz und dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab. Herausforderung und Chance zugleich ist die mittelbare Lage von Pleysten an der tschechischen Grenze. Pleysten profitiert in seiner Entwicklung maßgeblich von der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

Das Gemeindegebiet und Umland von Pleysten 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).



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellung

- Entwicklungssache von regionaler Bedeutung
- Von der Verbindlichkeit ausgenommen: Entwicklungssache von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Kleinzentrum
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Entwicklungachsen von überregionaler Bedeutung
- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
- Unterzentrum
- △ Zusatzprägnanz für bevorzugt zu entwickelnden zentralen Ort

- Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Grenze der Region



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

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 Kleinzentrums 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.

2.2 Allgemeine Geschichte und Morphogenese historischer Ortskern Pleystein

Nachfolgend wird zunächst die allgemeine Entstehungsgeschichte des historischen Ortskerns erläutert. Daran schließt sich die Vertiefung der baugeschichtlichen Entwicklung der Stadt an.

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 Leuchtenberg 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 Markt-recht 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 Kriegszeiten 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 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.



Abb. 3: Pleystein nach Merian im Jahr 1664

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 Pleypestein als Rosenquarzstadt bekannt. Im Zusammenhang mit den Bränden des 19. Jahrhunderts entstand das Institut der Armen Schulschwestern. Diese übernahmen den Betrieb der Mädchenschule.

Ältere Pleypesteiner Baugeschichte

Wie bereits ausgeführt, gab den Gründungsimpuls für Pleypestein die Anlage der Burg der Herren von Pleypestein. 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 Pleypestein verlieh (hiermit erhielt Pleypestein weitgehende Selbstverwaltungsaufgaben und Verfassungseinrichtungen); b) vom Übertragen (s. o.) der Verwaltung der Herrschaft Pleypestein 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 die Burghut mit der Aufgabe, die Verteidigung von Burg und Stadt zu organisieren. Später wurde die Burghut Amtssitz der Pfleger der Herrschaft Pleypestein. Der Straßename Burggut verweist 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.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Pleypesteins 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 dafür war die Vielzahl an Flüchtlingen. Durch die Gebietsreform von 1972 wuchs Pleypestein weiter. Die bis dahin selbstständigen Gemeinden Lohma und Miesbrunn sowie Teile der aufgelösten Gemeinden Bernrieth und Burkhardtsrieth wurden eingemeindet. Mittlerweile ist Pleypestein Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und ausgewiesenes Kleinzentrum seit 1978 bzw. 1979.

Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die Gemeinde Pleypestein 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 Pleypestein 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 Pleypestein in der jüngeren Vergangenheit.

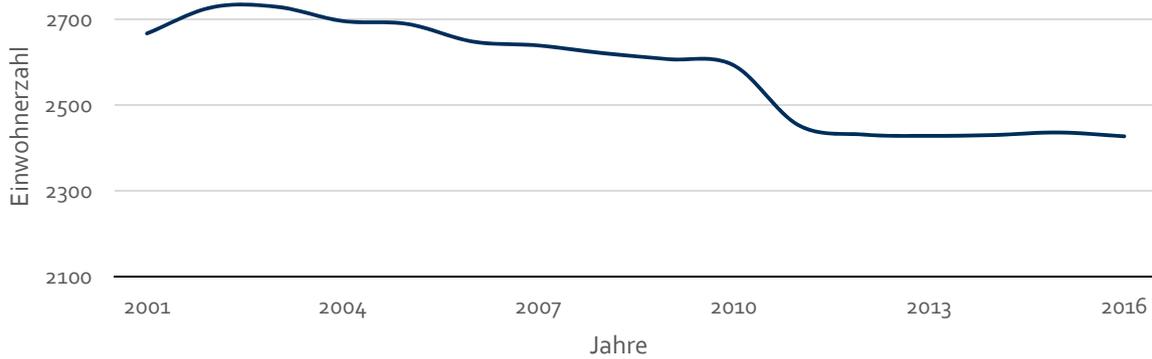


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung von Pleystein (2001-2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

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.

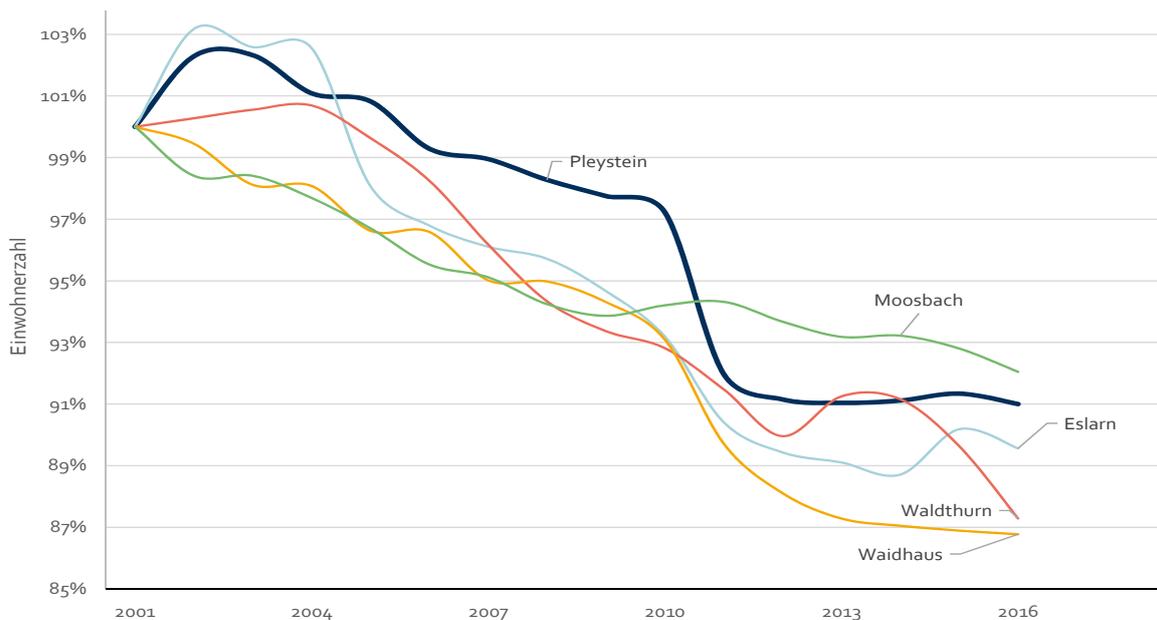


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003-2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

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

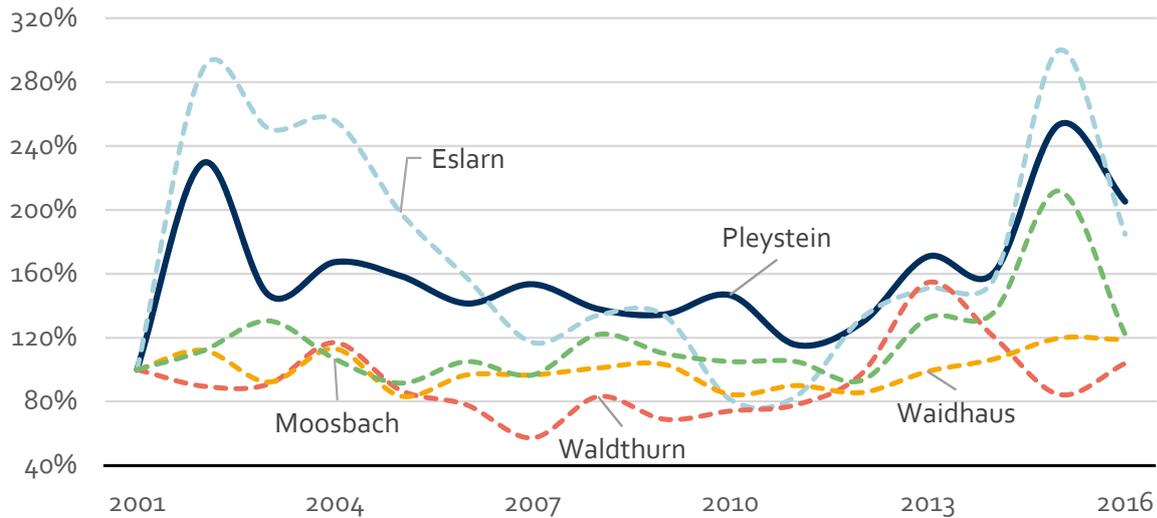


Abb. 6: Entwicklung der Zuzüge im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003-2016) (u|ms| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

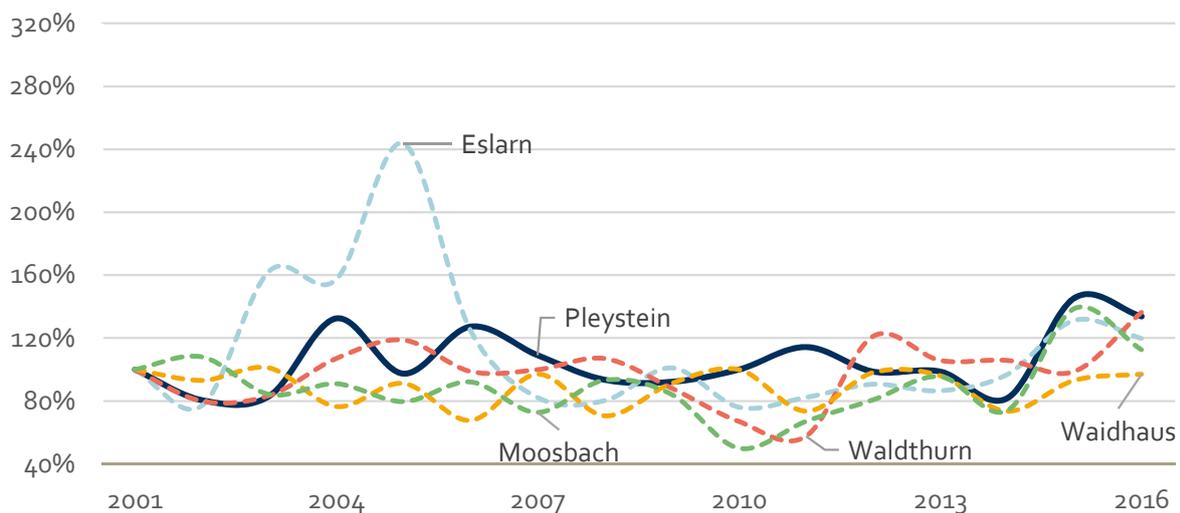


Abb. 7: Entwicklung der Fortzüge im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003-2016) (u|ms| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

Den Wanderungsbewegungen wird nun die natürliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Der deutliche Überschuss der Rate von Gestorbenen gegenüber der Zahl Lebendgeborener lässt eine Überalterungstendenz der Gemeinde 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.

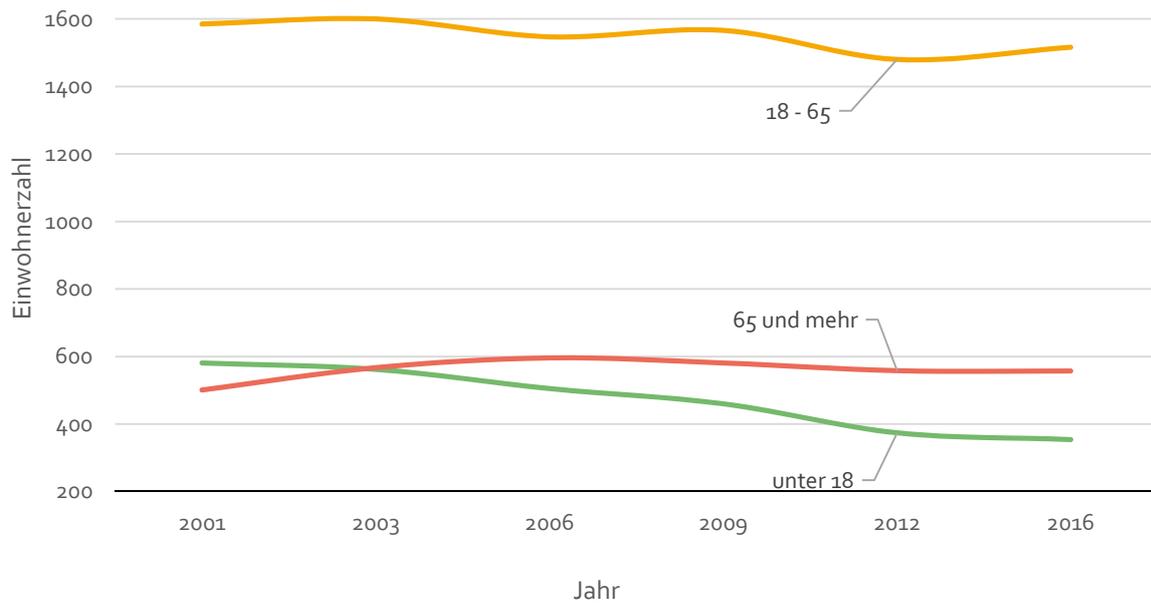


Abb. 8: Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

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.

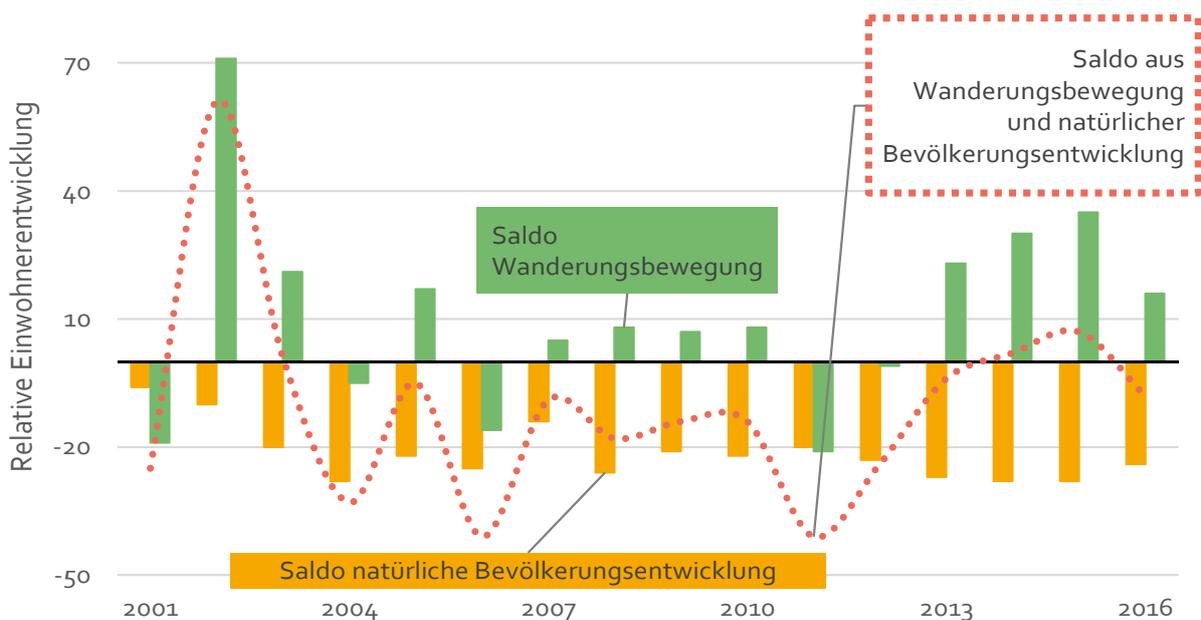


Abb. 9: Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

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 Pleysteins ein weiteres Absinken der Einwohnerzahlen prognostiziert. Im Jahr 2028 wird mit ca. 2.200 Personen, also knapp 230 Personen weniger als 2016, gerechnet.

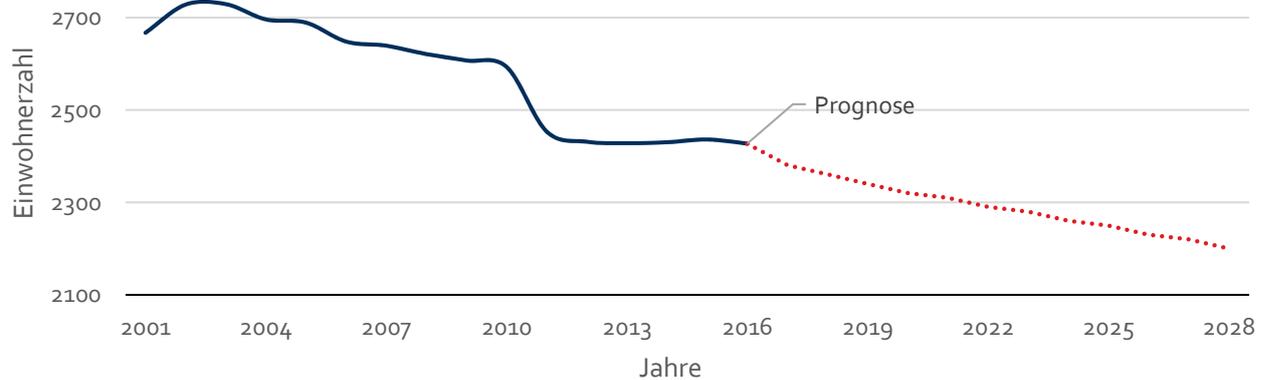


Abb. 10: Bevölkerungsprognose von Pleystein (2016–2028) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

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.

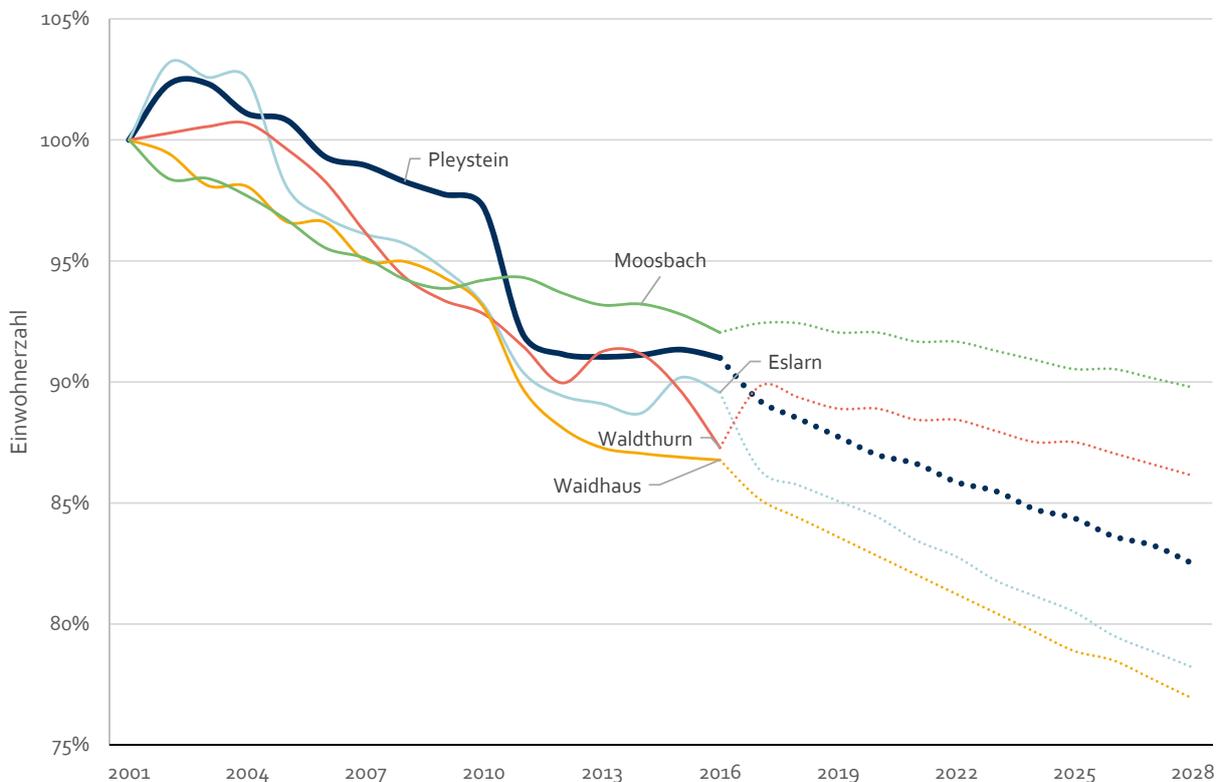


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2030) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

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. Hinzu kommt 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.

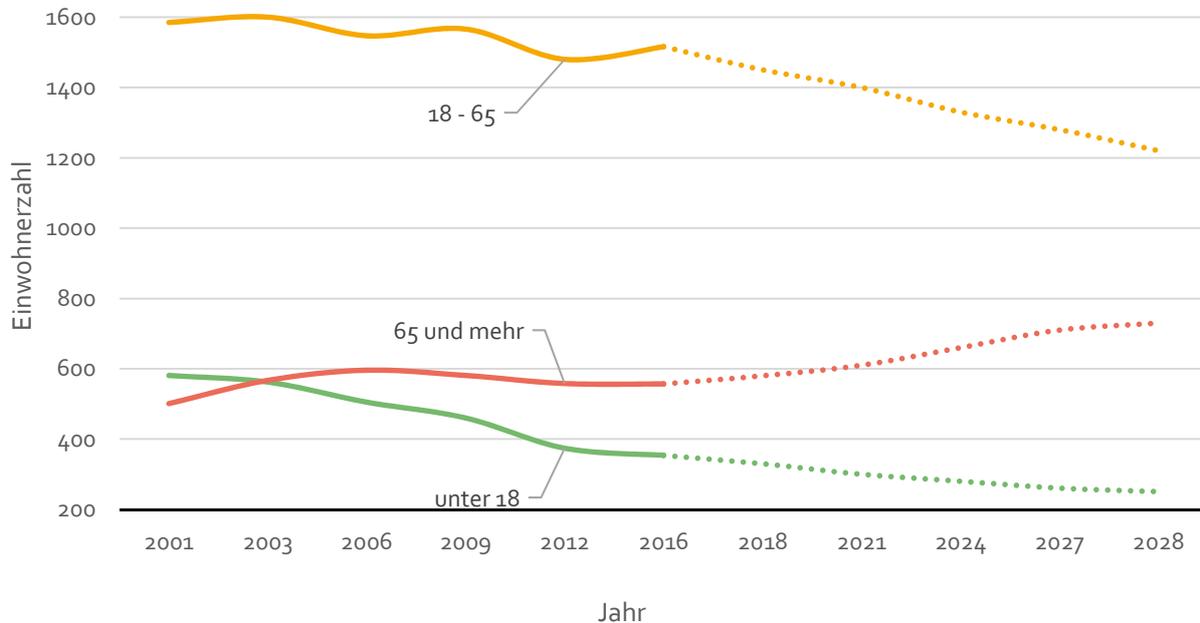


Abb. 12: Altersstruktur und Gegenüberstellung der Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

2.4 Wohnungsmarkt

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

Haushaltszahl, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsstruktur

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 m². Damit liegt in Pleystein der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ca. 5 m² über dem deutschen Durchschnitt (vgl. Bay. Landesamt f. Statistik).

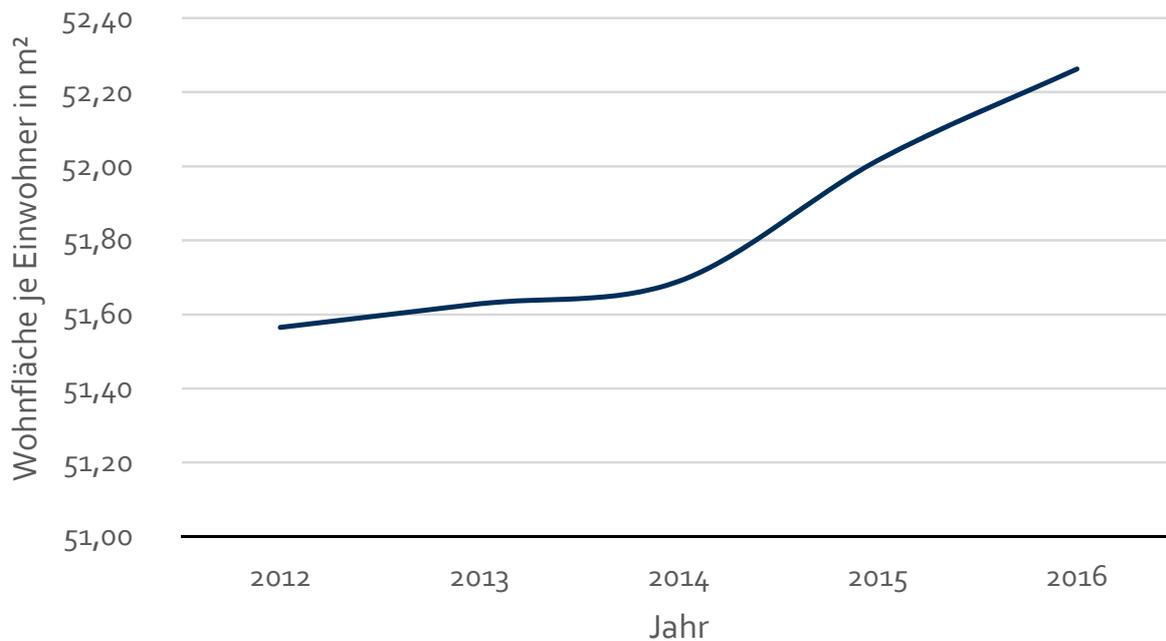


Abb. 13: Wohnfläche je Einwohner in m² (u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011, Bayerisches statistisches Landesamt)

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 Gemeinde werden lediglich drei Bauflächen (Stand Aug. 18) angeboten. Während die angebotenen Bauplätze im Baugebiet „Stiegelwiesen“ und „Nord-West“ ca. 600 bis 700 m² groß sind, besitzt der dritte Bauplatz im Baugebiet „Am Sonnenhang“ eine Fläche von 954 m². In Anbetracht der Tatsache, dass die Parzellengrößen im gesamtdeutschen Regelfall zwischen 400 und 550 m² liegen, ist eine Teilung des Grundstücks denkbar.

Die gesellschaftlichen Kosten der Nicht-Bebauung erschlossener Flächen sind jedoch deutlich spürbar. Ungedekte 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 Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist a) sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder b) ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.
- § 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 zumeist keine Nutzung ausgeübt, diese liegen schlichtweg brach) verlangen, [...].*

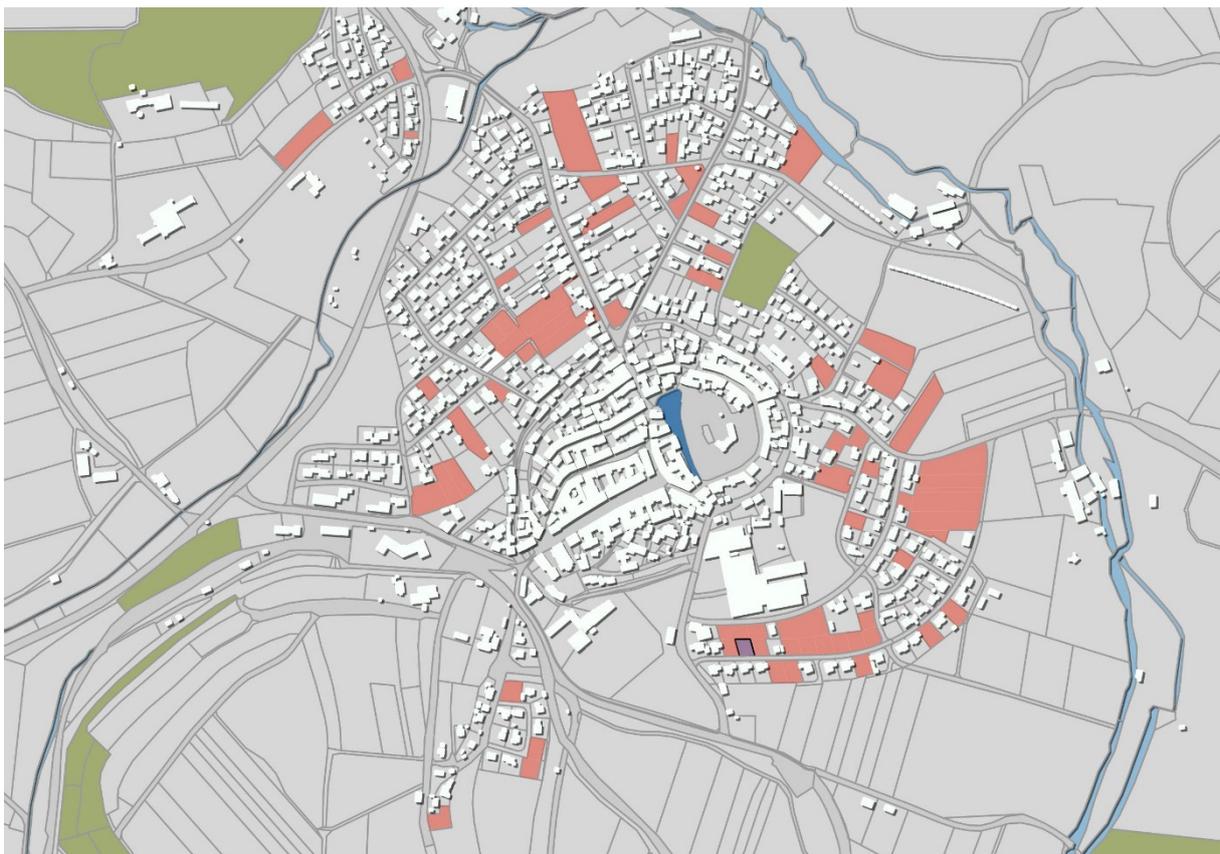


Abb. 14: Freie Bauplätze und eine Baustelle (lila Markierung) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, eigene Darstellung, 2018)

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Pleystein wurde mittels Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort durchgeführt, welche im Mai 2018 stattfand. Insgesamt wurden 7 der 894 Gebäude in der Gemeinde als leerstehend eingestuft. Davon waren 6 Gebäude komplett und ein Gebäude teilweise leerstehend. Daraus ergibt sich eine sehr moderate Leerstandsquote von nur 0,78 %.

2.5 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.

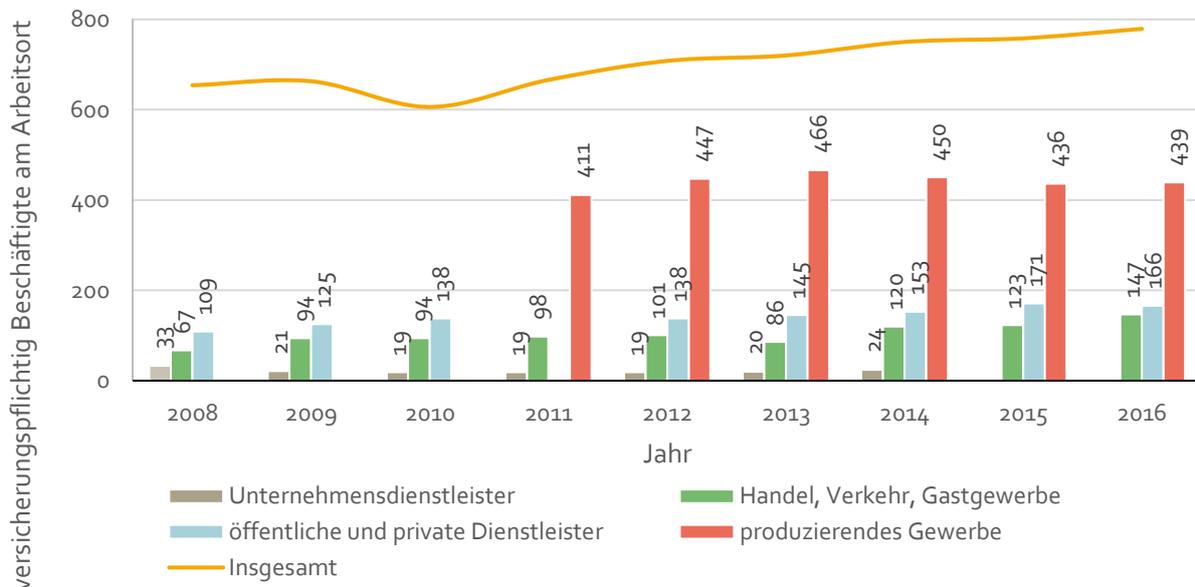


Abb. 15: Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Pleystein zw. 2008 und 2016 ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, Bayerisches statistisches Landesamt)

Der Wirtschaftssektor spielt in Pleystein eine wichtige Rolle. Das zeigt zum einen die Ansiedlung von leistungsstarken Gewerbebetrieben mit Weltmarktabsatz 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 Industrieleistungs GmbH,
- Hermann Friedrich Ziehsteinpoliererei GmbH.

Eine Herausforderung mit Blick auf insbesondere Geräuschemissionen und den hohen Stellplatzbedarf ist die altstadtnahe Lage der Firma Leistritz Produktionstechnik GmbH. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für die Erweiterung und Ansiedlung von weiteren Unternehmen ist vorhanden, dieser kann aber seitens der Gemeinde 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 lag 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.

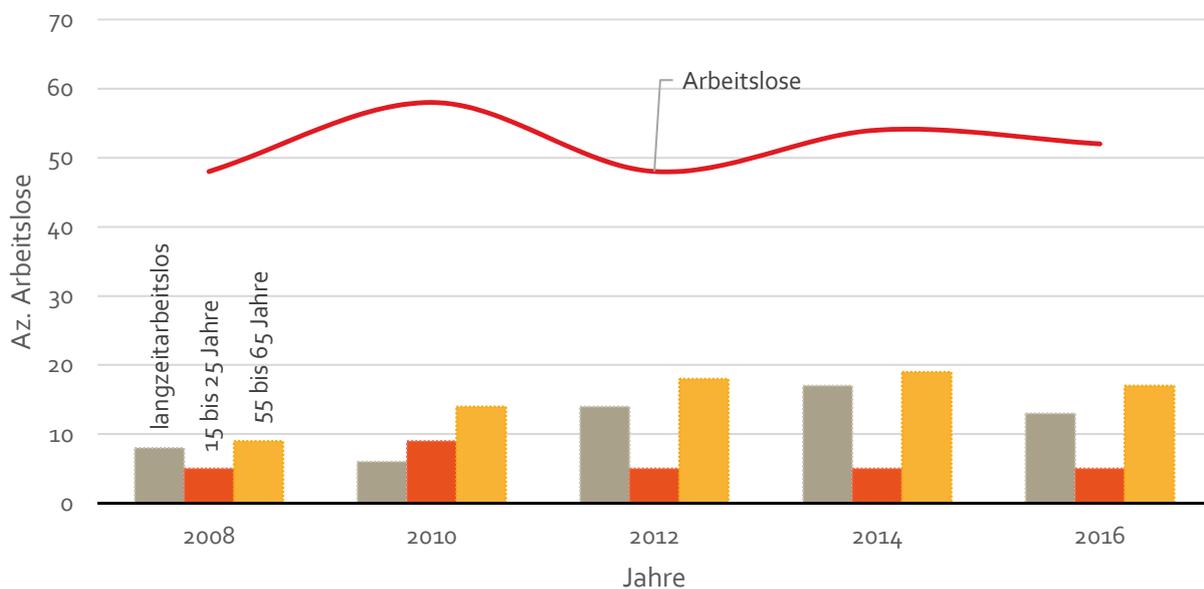


Abb. 16: Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (|U|M|S| GmbH nach BayLfStAD, 2016)

2.6 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

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 vorgesehen. 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 wenigen Ausnahmen umgesetzt. Das Potenzial für weitere, arrondierende Bauplatzausweisungen am gut erschlossenen Hauptort bestehen.

Das Untersuchungsgebiet ist zum überwiegenden Teil als Mischgebiet im FNP festgesetzt. Wesentliche Ausnahmen sind Grünflächen (Ferdinand-Lehner-Straße, Kreuzberg, Friedhof) sowie die Gemeinbedarfsflächen (Stadtkirche, Schule, Kindergarten).



Abb. 17: Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pleysten aus dem Jahr 1980

2.7 Denkmalschutz und Baustruktur der historischen Innenstadt

Pleysten 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 Haupttrichtung des Geländes – eine mehrzeilige Struktur angelegt. Beide Teile (vorderer und rückwärtiger Teil des Felsens) wuchsen kontinuierlich zu einer Einheit zusammen. Diese stadttopografische 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.

Das Baudenkmal *Ensemble Altstadt Pleystein* ist in dieser Ausführlichkeit in der Denkmalliste 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 früherer 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 von fließendem Wasser 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 Bausubstanz 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 liegt also die Wohnhauszeile jeweils einer stadtabgewandten Scheunenzeile gegenüber.

Die aus der Mitte des 19. Jhs. stammende Bebauung erfuhr nach dem großen Stadtbrand von 1901 noch eine deutliche Neuausrichtung mit 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 holzgeschnittener Einfahrtstore aus der Mitte des 19. Jhs. und der Zeit nach 1901. Zit. Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege



Abb. 18: Umgriff des Baudenkmals *Ensemble Altstadt Pleystein* (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

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 Wasserverteilungsanlage (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.

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.



Abb. 19: Baudenkmäler im Hauptort Pleystein (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

2.8 Naturschutz

Hinsichtlich des die Ferdinand-Lehner-Allee als auch der Kreuzberg als Naturdenkmale bemerkenswert. Darüber hinaus besitzt das Untersuchungsgebiet keinen herausgehobenen Status hinsichtlich des Natur-, Landschafts- oder Vogelschutzes.

3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Misstände und Zielsetzungen

3.1 Wohnen und Bevölkerung ¹

1.1.1 Bevölkerung (Nachfrage) und Gebäude-/Wohnungsbestand (Angebot)

In Bezug auf die Altersstruktur der MieterInnen bzw. PächterInnen wird deutlich, dass ca. 36 % der Haushaltsmitglieder zwischen und 18 und 44 Jahre alt sind. Auffällig ist mit 15% der Anteil von Kleinkindern unter 6 Jahren. Diese spricht

für eine relative hohe Dichte an im Untersuchungsgebiet wohnhaften Kindern. Nur einige wenige Familienmitglieder sind zwischen sechs und 17 Jahren, 45 und 60 Jahren oder über 80 Jahre alt. Hinzu kommen ca. 33 % der Haushaltsmitglieder mit einem Alter zwischen 61 bis 80 Jahren, was bedeutet, dass sich etwa jeder/jede dritte BewohnerIn kurz vor dem bzw. im Rentenalter befindet

¹ Angaben basieren auf statistischen Daten der Stadt Pleystein sowie der Eigentümer-/ Mieterbefragung im VU-Gebiet.

Bei etwas über die Hälfte der Miethaushalte handelt es sich dabei auch um Zwei-Personen-Haushalte, lediglich etwas mehr als ein Viertel gab einen 1-Personen-Haushalt an.

Die Vor-Ort-Analyse zeigte, dass, wie auch in der gesamten Gemeinde von Pleystein, im Untersuchungsgebiet Einfamilienhäuser dominant sind; der Anteil liegt bei ca. 50 %. 43 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. In Bezug auf den Wohnungsbestand stimmte die Befragung von MieterInnen, PächterInnen und EigentümerInnen mit den vorhandenen Daten der gesamten Gemeinde überein.

Die Umfrage unter den EigentümerInnen ergab, dass der Bestand vor allem durch größere Wohnungen (34 % größer als 90 m², 34 % 70–90 m², 26 % 30 bis unter 70 m²) geprägt ist. Mit nur 6 % der Angaben sind Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m² weniger häufig vorhanden. Die Größe der Mieteinheiten entspricht im groben den Angaben der EigentümerInnen. Somit wird deutlich, dass 1- und 2-Zimmer-Wohneinheiten nur eine geringe Rolle spielten und nach wie vor spielen (24 % nach Eigentümerangaben). Dagegen dominieren Wohneinheiten mit drei bis fünf Zimmern (49 % nach Angaben der Eigentümer) bzw. mit mehr als sechs Räumen (27 % nach Eigentümerangaben). Auch die Angaben der MieterInnen und PächterInnen verstärken diesen Eindruck (18% Ein-bis-Zweizimmer, 56% Drei-bis-Vier-Zimmer, 26% mehr als fünf Zimmer).

Mit Blick auf den demografischen Wandel ist folglich das Angebot kleinerer sowie barrierearmer bzw. -freier Wohnungen (1–2 Zimmer / ca. 30 m²) zu gering. Zudem steigt der Bedarf an seniorengerechtem Wohnen.

1.1.2 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs

Das Untersuchungsgebiet und dessen Nahbereich schließt fünf charakteristische, ortsbildprägende Bereiche ein: (1) den Kreuzberg mit dem späteren Klosterbau, (2) den markanten und stark gefassten Marktplatz mit langgestreckten Parzellen mit Vorderhäusern und Stadln, (3) die historische, ringförmige Umbauung des Kreuzbergs und Flankierung des Markplatzes, (4) den Kranz aus zumeist Einfamilienhausstrukturen ab den 1960er-Jahren, (5) als gewerblichen Sonderbaustein einen produzierenden Gewerbebetrieb, (6) die Grund- und Mittelschule, (7) das Pflegeheim sowie ehemalige Pfarrheim als weitere Sonderbausteine.



Abb. 20 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Stark ordnend wirkten in der Entwicklung der Stadt der Kreuzberg und die Achse des Marktplatzes. Dementsprechend lässt der Schwarzplan im Untersuchungsgebiet eine erstaunlich planvolle, mittelalterliche Siedlungsentwicklung im historischen Ortskern erkennen. Durch die Vorderhäuser am Markt und Stadln in den Nebengassen lassen sich deutliche Gebäudehierarchien und Ordnungsprinzipien ablesen.

Zusammenfassen lässt sich, „dass die Raumstruktur der historischen Altstadt in allen ihren Teilen mustergültig der Struktur des Geländes folgt, obwohl die Stadtentwicklung in Etappen vor sich ging und die jeweils besetzten Stellen des Geländes verschieden waren. Man fand hier immer eine logisch nachvollziehbare und geometrisch rationalisierte Struktur als Antwort auf die topographische Situation. Auf der vorgelagerten Kuppe um den Felsstock entstand zunächst eine halbkreisförmig angelegte Siedlung. Mit der bald folgenden Stadterweiterung wurden nicht etwa weitere konzentrische Ringe hinzugefügt, besetzt wurde der nächste klare topographische Ort - der flache Sattel hinter dem Felsen. Hier wurde wiederum in Übereinstimmung mit der Hauptrichtung des Geländes eine mehrzeilige Struktur angelegt. Durch eine formal gelungene

Anbindung entstand aus zwei Teilen eigener Identität eine übergeordnete Einheit." Zit.: Tomas Valena: Stadt und Topographie, München, 1990; Verlag Ernst und Sohn.

Diese stadttopographische Polarität zwischen der ursprünglichen Altstadt und der Stadterweiterung (Neustadt) wird durch die beiden markanten Merkzeichen, der Kreuzbergkirche auf dem Rosenquarzfelsen und der 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.

Der Marktplatz ist einheitlich mit zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden eingefasst. Die Altstadt und die Gebäude am Schloßweiher waren ursprünglich eingeschossig mit hohem Dachfirst und wurden später einheitlich zweigeschossig aufgestockt.

Die strenge Struktur der Häuserreihe des Marktplatzes setzt sich nach Nordwesten in fünf Gassen bis zum Stadtgraben fort. Dabei sind die Grundstücke jeweils, wie oben beschrieben, von zwei Seiten erschlossen, die Hauptgebäude von Südosten, die Nebengebäude von Nordwesten. Dadurch werden die Gassen durch gegenüberliegende Haupt- und Nebengebäude geprägt.

Nach dem ersten großen Brand von 1842 wurden die Stadel deutlicher von den Wohngebäuden getrennt. Diese Situation der Hauptgebäude mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden ist heute noch ablesbar. Durch die leicht gekrümmten Gassen treten die Hauptgebäude in der Innenkurve stärker in Erscheinung als die Nebengebäude, die in der Außenkrümmung verschwinden. Die Struktur, die sich parallel zum Bergrücken am leicht abfallenden Nordhang entwickelt, wird ein- bis zweimal durch 2 - 3 m breite Lücken zwischen den Parzellen unterbrochen, die als Fußwege freigehalten wurden. Dadurch ist der Marktplatz über kurze Fußwegverbindungen schnell erreichbar. Südlich des Marktplatzes ist diese Struktur zwar vorhanden, aber weniger ausgeprägt. Die Systematik wird unterbrochen durch das ehemalige Burggut. Der Straßenzug der Altstadt erstreckt sich halbkreisförmig um den Felsen, wobei auch hier die Grundstücke am äußeren Bebauungsring von zwei Straßen erschlossen sind.

Die erste Stadtanlage am Rosenquarzfelsen östlich unterhalb der Burg entwickelte sich um einen kleinen Marktplatz, dessen nördlichen und südlichen Abschluss ein Stadttor bildete. Der zu einem Marktplatz aufgeweitete Straßenraum wurde fast mittig durch die Kapelle St. Achazius geteilt, die etwa in Verlängerung des Bartlmühlwegs stand. Nach dem Brand von 1901 wurden die Gebäude weiter vom Felsen abgerückt wiedererrichtet, so dass der Straßenraum verengt wurde. Die Gebäude südöstlich des Felsens wurden nicht mehr aufgebaut ebenso wie die Gebäude zwischen Kreuzberg und Schloßweiher.

Eine herausragende Stellung im Ortsbild nimmt der etwa 40 m hoch aufragende Rosenquarzfelsen ein. Der durch Quarzabbau entstandene, steil abfallende Osthang mit der Kreuzbergkirche auf seiner Spitze ist ein markanter topographischer Ort.

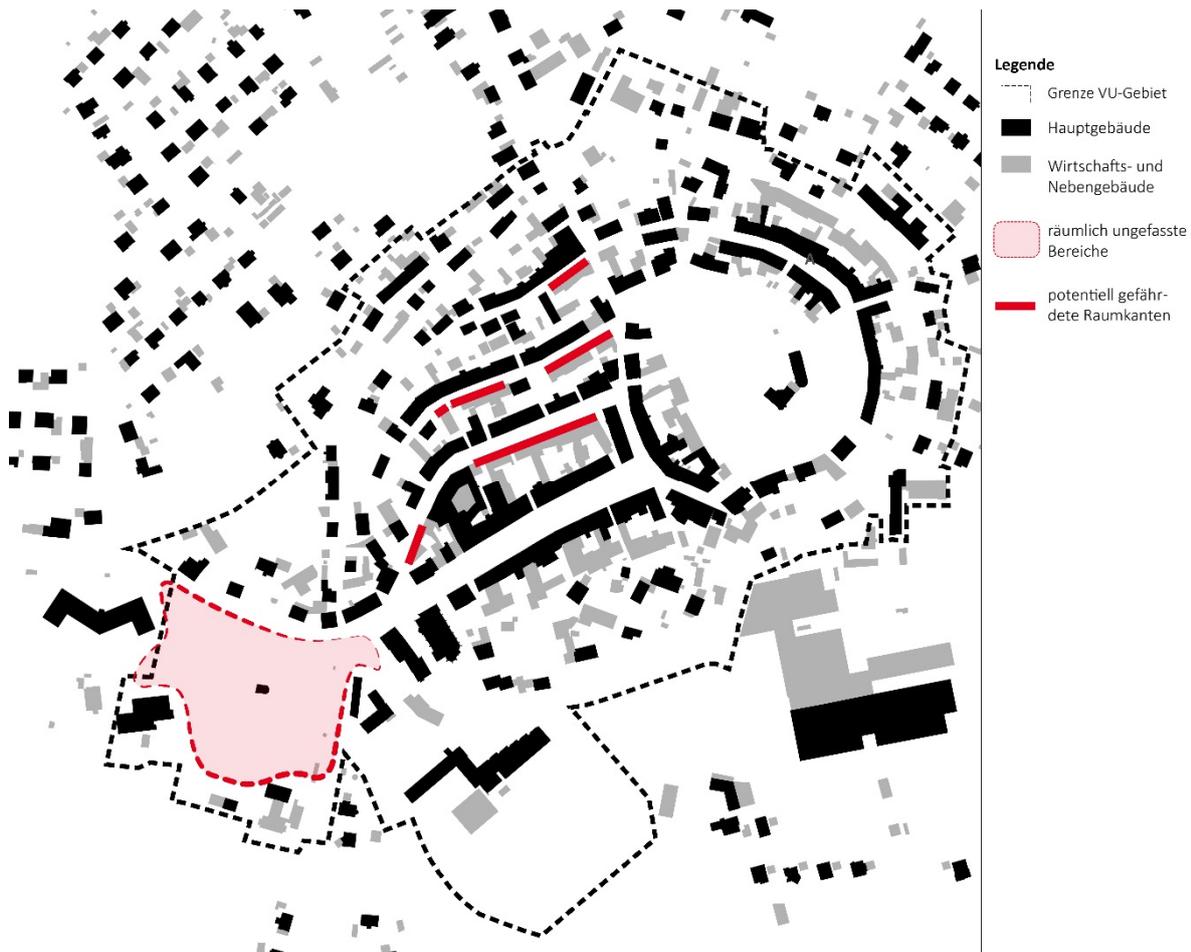


Abb. 21: Schwarzplan, Haupt- und Nebengebäude (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

1.1.3 Leerstände, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf sowie Brachflächenpotenziale

Der Zustand sämtlicher Hauptgebäude sowohl innerhalb des historischen Grabenverlaufs als auch an ihn angrenzend wurde 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 Dacheindeckung).

Zudem wurden die aktuellen Nutzungen der Gebäude erhoben.

Leerstand

Im Untersuchungsgebiet 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.

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.



Abb. 22: Untere Steingasse 26 und Neuenhammerstr. 8 (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

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.



Abb. 23: Steingasse 22 und Pfarrstadt in der Grabenallee (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

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. 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 zu geringem Kapital. Hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden vor allem Arbeiten an der Fassade und den Fenstern als auch Schönheitsreparaturen genannt.

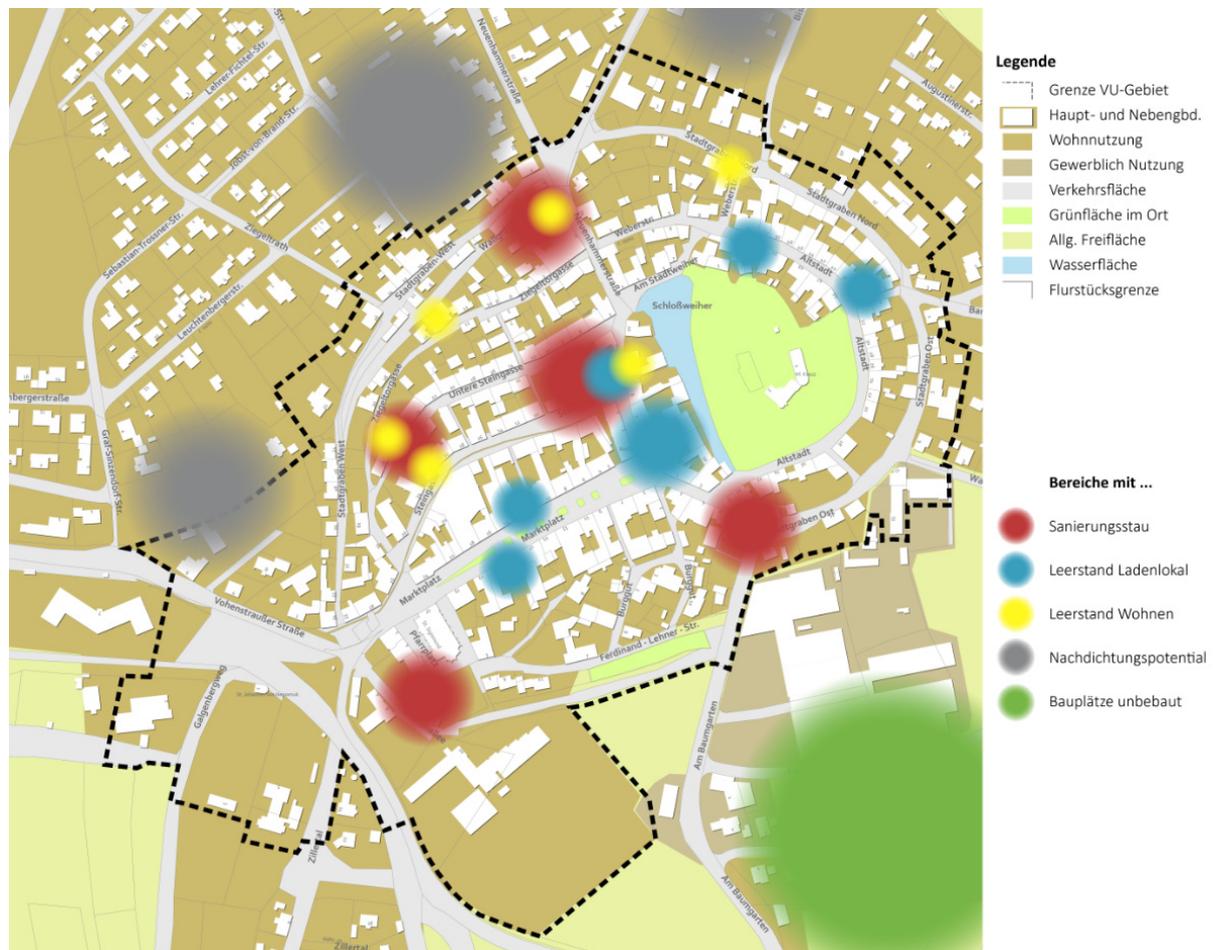


Abb. 24: Leerstand, Gebäudezustand und Flächennutzung im Untersuchungsgebiet (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

1.2 Verkehr und Straßenzustand

Aufgrund der historischen und topografischen Situation im Ort sind die Verhältnisse für den Verkehr teilweise eingengt. Durch den motorisierten Verkehr am meisten belastet sind der Marktplatz und die Neuenhammerstraße. Beide Achsen haben eine Sammelfunktion für die Erschließungs- 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 durchgehend entlang des Fahrbahnrandes geparkt sowie teilweise auch in der Mitte des Marktplatzes auf dem Grünstreifen.

Die Beläge von Straßen, Plätzen und Fußwegen im VU-Gebiet befinden sich fast ausnahmslos (vgl. Maßnahmenkarte im Anhang) in einem sanierungsbedürftigen Zustand,

wobei in der Dringlichkeit des Sanierungsbedarfs abzuschichten ist. Der genannte Sanierungsbedarf macht sich an Rissen, Fehlstellen, Wurzelauferwungen und stärkerer Porosität an den Belägen fest.

Kurz- bis mittelfristig stellt sich das Erfordernis einer Sanierung für den Marktplatz, die Steingasse, die Altstadt (hier die Straße gemeint), die südliche Weberstraße, der nördlichen Neuenhammerstraße sowie Am Stadtweiher dar. Längerfristig ist eine Belagssanierung in den Stadtgräben Nord, Ost und West, in der Ferdinand – Lehner – Straße und Allee, im Burggut, im Wallgraben, in der Ziegelorgasse, in der nördlichen Neuenhammerstraße, in der südliche Miesbrunner Straße, in der Unteren Steingasse sowie in der nördliche Weberstraße vorzunehmen.

Bei jeglicher Belagssanierung bzw. -neugestaltung sind die Ziele des Ensembleschutzes, der Nutzung, des Lärmschutzes sowie der Wirtschaftlichkeit gegeneinander abzuwägen.



Abb. 25: Durchfahrtsituation und ruhender Verkehr am Marktplatz (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Pleysten ist Teil der Verkehrsgemeinschaft NWN (Nahverkehrsgemeinschaft Weiden–Neustadt a. d. Waldnaab). Die zentrale Bushaltestelle des Untersuchungsgebietes befindet sich am Marktplatz. Diese fährt die Buslinie 6291 werktags 11-mal an und garantiert eine Anbindung nach Weiden. Samstags, sonn- und feiertags wird die Haltestelle nur sehr selten angefahren. Darüber hinaus verkehren am Marktplatz die Linien 2507 und 2508 schulzeitkonform werktags 2- bis 5-mal täglich.

1.3 Gewerbe- und Einzelhandelsfunktionen

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 größeren Kfz-Reparaturwerkstatt liegen im Stadtkern vereinzelt kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe. Fast alle ehemaligen landwirtschaftlichen Schuppen und Scheunen sind zu Garagen und Lagergebäude umgenutzt worden. 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 liegen die Kirche und ein angegliedertes kleines Kloster. Südlich und westlich der historischen Innenstadt sind Schule, Friedhof und Kindergarten untergebracht.

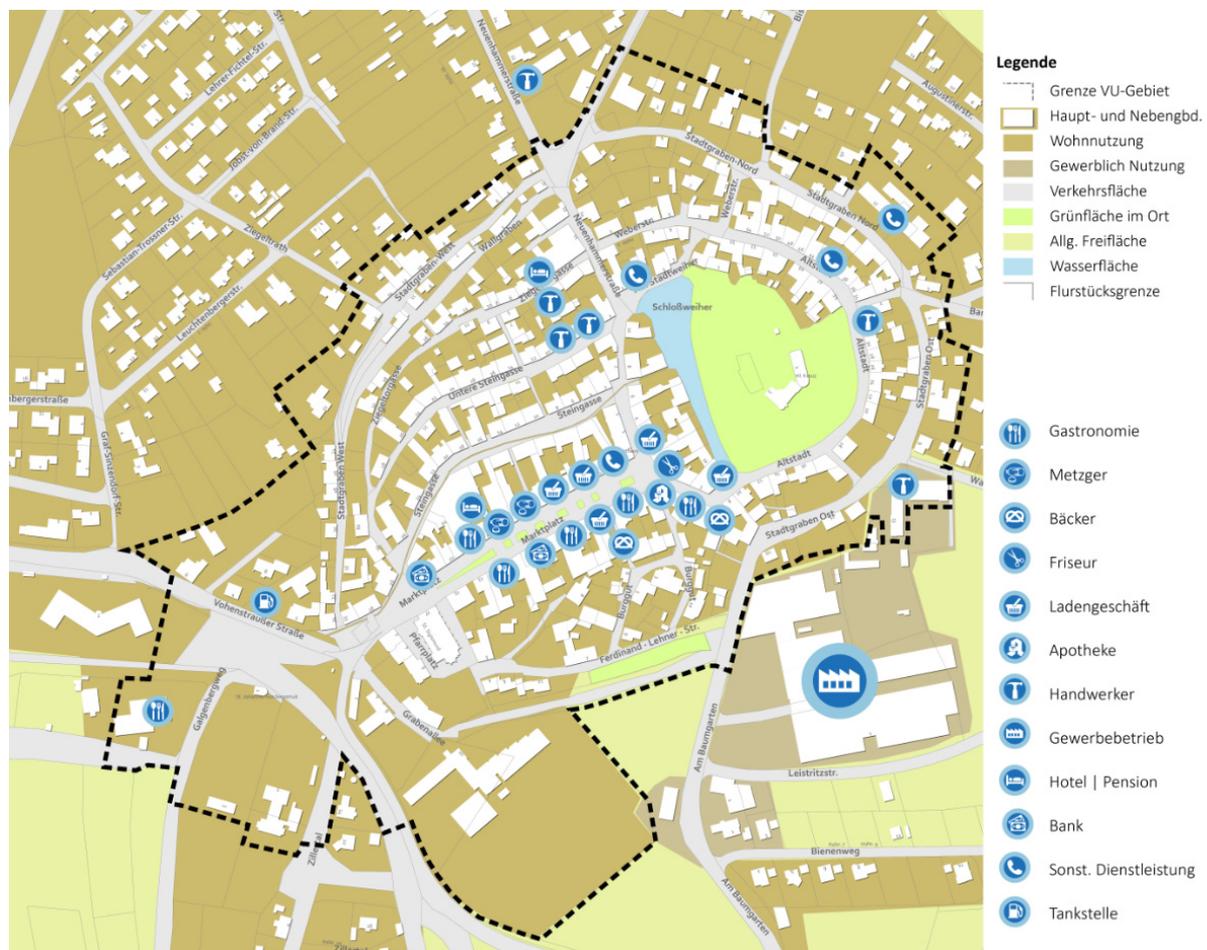


Abb. 26: Einzelhandel und gewerbliche Nutzung des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

3.2 Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen

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 Glasschleifen 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 Mittelinsel 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 Hochboard entlang der Gebäudefassaden zurückgedrängt 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. 27: Unattraktive Trennung der Funktionen am langgezogenen Marktplatz in Pleystein, der Marktplatz wird vom Fahr- und Parkverkehr der Kfz dominiert (© LAB Röth)



Abb. 28: Querbezug vom Marktplatz zur Ferdinand-Lehner-Allee sanierungsbedürftig, Historische Linde vor dem Rathaus und Brunnen mit Kriegerdenkmal am östlichen Ende des Marktplatzes (© 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.



Abb. 29: „Asphaltsee“ am Ausgang der Steingasse zur Neuenhammerstraße (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN) und Überbaute Relikte der Steinquader des Stadtbaches in der Steingasse (© LAB Röth)

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 Wasserteilanlage („Wasserleiten“)

Die Pleysteiner Wasserteilanlage, ein eingetragenes Baudenkmal, liegt etwa 150 m südöstlich der Grabenmühle und knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes. 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 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.



Abb. 30: Aussicht vom Kreuzberg auf den Ort und die umgebende Landschaft und Blick auf Pleystein vom westlich gelegenen „Landschaftsfenster“ mit Klosterfelsen und Stadtpfarrkirche (© LAB Röth)



Abb. 31: Weg am Stadtweiher in Pleystein unterhalb des Rosenquarzfelsens mit unattraktiver Ufergestaltung und Ausstattung (© LAB Röth)



Abb. 32: Wege auf den Kreuzberg sollten attraktiver ausgestattet werden (© LAB Röth) Treppenaufstieg zur Klosteranlage (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

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. 33: Ölberggrotte + Lourdesgrotte am Fuß des Kreuzbergs (© LAB Röth)



Abb. 34: Weg unterhalb des Rosenquarzfelsens führt übergangslos auf die „Altstadt“-Straße und „Altstadt“-Straße als Teil der fußläufigen Verbindung, um den Kreuzberg attraktiver zu gestalten (© 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 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.



Abb. 35: Ferdinand-Lehner-Allee –Fußweg mit Spielanlage (© LAB Röth)

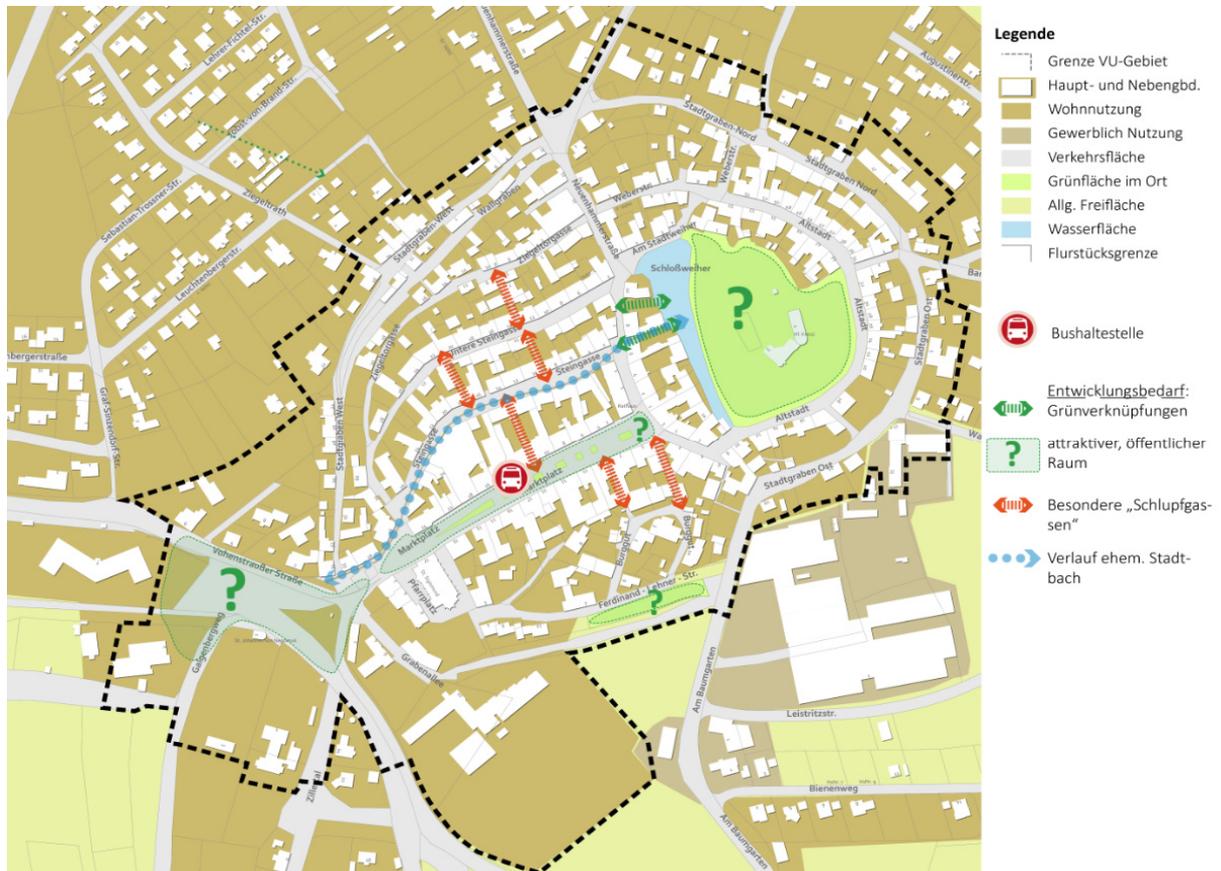


Abb. 36: Entwicklungsbedarfe im Bereich Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

1.4 Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze, soziale Einrichtungen

Kinderbetreuung und Bildung

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 Kindergruppe über insgesamt 52 Plätze. Weiterhin sind im Untersuchungsgebiet Hortangebote und Angebote zur Mittagsbetreuung an der Zottbachtal-Schule mit einer Öffnungszeit von 11 bis 14 Uhr vorhanden, deren Nachfrage jedoch tendenziell zurück geht. Dieser Nachfragerückgang stellt aufgrund der Auflagenbestimmung der Regierung, demnach der Schwellenwert für eine Förderung bei 22 Schülern liegt, eine Herausforderung dar.

Als schulische Einrichtungen kann im Untersuchungsgebiet 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 1.187.200,00 EUR zur Verfügung gestellt.

Die 1990 errichtete Schulsporthalle wird (Stand April 19) gemeinsam mit der Schule energetisch saniert und brandschutztechnisch überholt.





Abb. 37: Vorder- und Rückbereich der Grund- und Mittelschule (©|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Seniorenangebote und medizinische Versorgung

Der Schwerpunkt der Seniorenbetreuung liegt am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Die Einrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ als stationäres Dauerpflegeheim verfügt über 70 Plätze, die jedes Jahr zu 98–100 % belegt sind. Das im Jahr 2002 eingeweihte private Wohnheim befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Kulturangebote und medizinische Versorgung

Aktuell fehlt im Untersuchungsgebiet wie auch im gesamten Hauptort ein angemessen großer, öffentlich zugänglicher Veranstaltungsraum u.a. für Konzerte und Theateraufführungen.



Abb. 38: Blick auf die Seniorenpflegeeinrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ (© AB ROESCH)

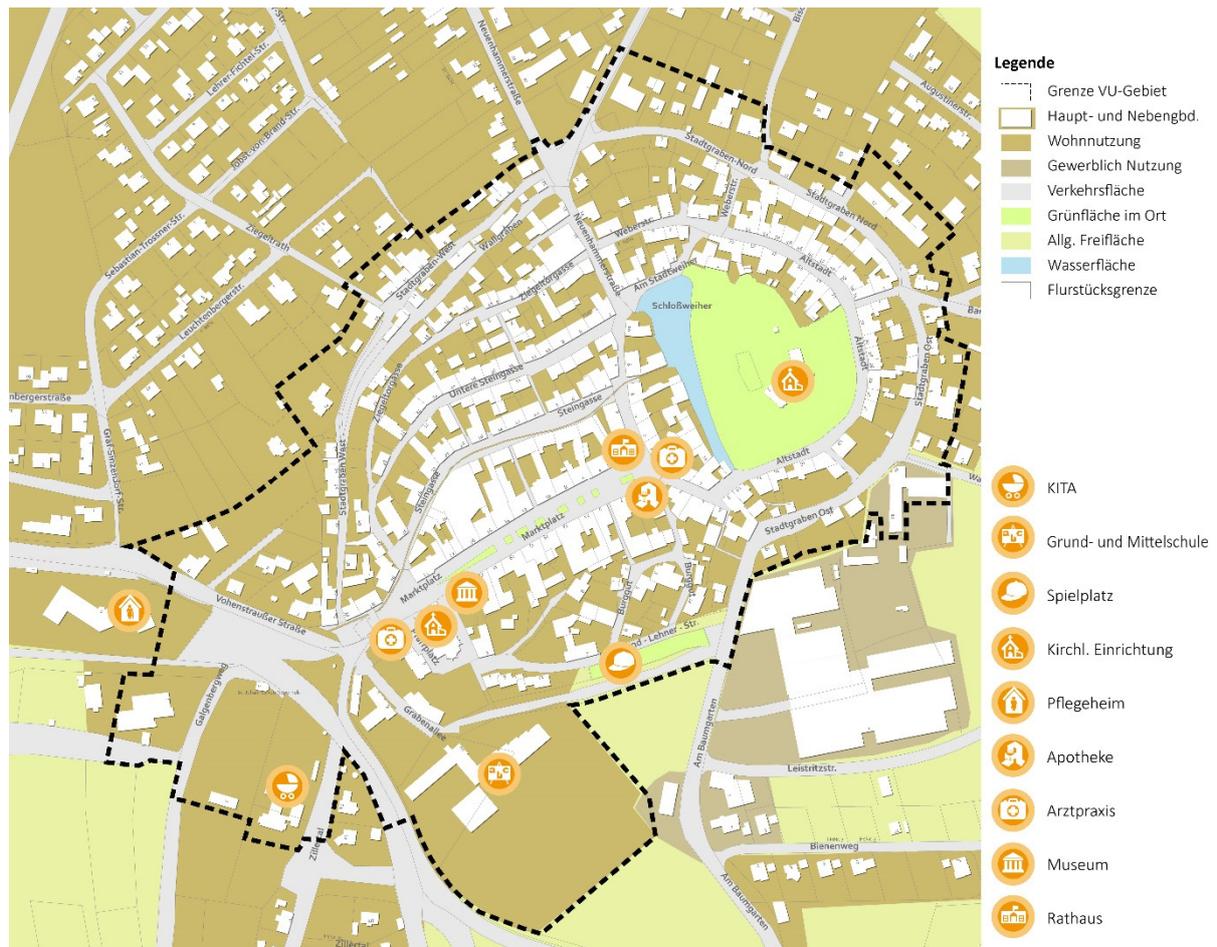


Abb. 39: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

1.5 Vorliegen städtebaulicher Misstände

Die im Rahmen der Voruntersuchung durchgeführte Auswertung der Bestandsaufnahme sowie die Analyse- und Beteiligungsprozesse trugen wesentlich zur Identifikation städtebaulicher Misstände bei. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind nach §136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei zumeist substanzbezogen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

1.5.1 Substanzschwächen

- (a) Bezüglich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten** liegen im Untersuchungsgebiet Misstände in Form der sehr stark zugebauten Innenhöfe vor. Die zum großen Teil nicht historischen Nebengebäude nehmen den Rückseiten der Vorderhäuser wichtige Belichtungsflächen.
- (b) Die im Rahmen der Beteiligung ermittelten Misstände und Bedarfe zur Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dächern² verweisen auf die Notwendigkeit, die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen

² Ca. 65 % der Gebäude sind nach Einschätzung der Eigentümer teil- bzw. unsaniert. (vgl. Kap. 3.2)

Anforderungen anzupassen. Sowohl für Gewerbeeinheiten, insbesondere das Rathaus, die Gasthäuser und Geschäfte als auch im Bereich Wohnen, lassen sich Missstände in Bezug auf barrierearme bzw. frei erschlossene Nutzungseinheiten feststellen.

- (c) Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist überwiegend gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- (d) Im Untersuchungsgebiet sind **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen. Obwohl im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet (GE) der Firma Leistritz Produktionstechnik GmbH und dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt ist, grenzt an das GE überwiegende Wohnbebauung. Dies führt aktuell bereits zu Nutzungskonflikten bzw. lässt ggf. weitere perspektivisch entstehen. Zum anderen besteht ein Parkplatzproblem im Umfeld des Firmenareals der Leistritz Produktionstechnik GmbH. Somit liegt in der Gesamtschau hier ein städtebaulicher Missstand vor.
- (e) Durch einen kleinen Anteil an brachliegenden und dispers im Untersuchungsgebiet verteilten Flächen (teilw. auch Bestandsgebäuden, wie die Stadln als Nebengebäude mit z.T. erschwerter Nachnutzung) ist die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erforderliche **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand** nicht vollständig gegeben. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.
- (f) Die **Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen** ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor dar. Es sind keine stärkeren Einwirkungen dieser Art erkennbar. Somit liegt in diesem Punkt kein Handlungsbedarf vor.
- (g) Die **vorhandene Erschließungsinfrastruktur** im Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand, jedoch insbesondere am Marktplatz zu gering für Radfahrer und Fußgänger dimensioniert. Zudem wirkt ein Übermaß an ungestalten Asphaltflächen stark ortsbildschädigend. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.
- (h) In Bezug auf die **energetische Beschaffenheit**, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung besteht ein wesentlicher Handlungsbedarf, da im Untersuchungsgebiet zumeist das klimaschädliche Heizöl als Brennstoff eingesetzt wird und zu einer stark negativen Pro-Kopf-CO₂-Bilanz im Untersuchungsgebiet führt.

1.5.2 Funktionsschwächen

Des Weiteren sind insbesondere die Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben zu berücksichtigen.

- (a) Dies berührt sowohl den **fließenden als auch den ruhenden Verkehr**. Der ruhende Verkehr dominiert weite Teile des Marktplatzes, was die Attraktivität des anliegenden öffentlichen Raumes schwächt.

Dementsprechend bestehen in Bezug auf den ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehr Funktionsschwächen.

Hinzu kommt, dass die Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortsteil und innerhalb des Untersuchungsgebietes aktuell wenig Attraktivität aufweisen. Dies betrifft insbesondere

die kleinen Seitengässchen, welche die Haupteerschließungswege für den Fuß- und Radverkehr verbinden. Mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung (Förderung der Veränderung des Mobilitätsverhaltens) sowie die CO₂-Reduktion ist diese Funktionsschwäche zu beheben.

- (b) Die **wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit** des Gebietes wird durch das Fehlen einer angemessenen, fußläufigen Nahversorgung über das Angebot von Bäckerei und Metzgerei stärker beeinträchtigt.
- (c) Als Resultat der **Analyse der infrastrukturellen Erschließung** des Gebietes, seiner Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, werden nur wenige, aber wesentliche Missstände identifiziert. Diese stellen sich unter anderem anhand der unzureichenden Verknüpfung der ortsbildprägenden Räume, wie Marktplatz und Stadtweiher dar, die unzureichende Blickbeziehungen aufweisen. Zudem besitzt der Außenraum des Kreuzbergplateaus, des Kreuzbergfußpunktes inkl. der Freiflächen um den Stadtweiher eine nur geringe Aufenthaltsqualität gemessen an dem Freiraumpotential, welches diese z.T. herausragend exponierten Standorte aufweisen. Weiterhin ist die westliche Eingangssituation zur Altstadt an der Kreuzung Vohenstraußer Straße – Marktplatz sehr unübersichtlich und räumlich diffus. Dieser Erschließungsbestand stellt einen erheblichen infrastrukturellen und städtebaulichen Missstand dar.

Das Fehlen eines angemessenen Versammlungs- und Veranstaltungsortes für die Einwohnerschaft beeinträchtigt das Gemeindeleben und schwächt den sozialen Zusammenhalt.

2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

2.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die in Kap. 3 dargestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (gemäß § 136 ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht), die sowohl einheitlich als auch zeitlich zügig durchgeführt wird.

2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird folgender Umgriff für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleysten“ vorgeschlagen und umfasst die Flurstücke in Anlage 1.



Abb. 40 Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Wie ersichtlich gehen die vorgeschlagenen Grenzen des Sanierungsgebietes nur geringfügig über den Umgriff der Voruntersuchung hinaus. Grund hierfür ist, dass die historisch bedeutsame ehemalige Wasserverteilungsanlage, die aktuell stark verfallen und ein städtebaulicher Misstand ist, in das Sanierungsgebiet einbezogen wurden.

2.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ wird aus folgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- (a) Das Sanierungsgebiet ist durch gestreute städtebauliche Misstände gekennzeichnet.
- (b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich vor allem auf den öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums). Eventuelle, sich aus deren Durchführung ergebende Vorteile können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).
- (c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen.

- (d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würden sie die Durchführung erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

2.4 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet wurden Ziele zur Entwicklung in den Schwerpunktbereichen festgelegt. Diese gliedern sich wie folgt:

2.4.1 Wohnen und Bevölkerung

- Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedarfe (z. B. kleinere Wohnungen, seniorengerechte [Miet-]Wohnungen)
- Anpassung der Gebäudestruktur an veränderte Anforderungen durch den demografischen Wandel, z. B. Schaffung barrierearmer Erschließung

2.4.2 Städtebau

- Ordnung der westlichen Eingangssituation in den Ortskern ggf. durch Neubau
- Erhaltung der Stadln als ortsbildprägende Gebäudetypologien entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraße
- Freimachen der privaten Innenhöfe von nicht historischen Nebengebäuden zugunsten von Freiflächen
- Aktivierung innerörtlicher Brachflächen durch standortbezogene Bautypologien

2.4.3 Verkehr

- Aufwertung des Marktplatzes
- Verbesserung und Ordnung der Stellplatzsituation
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsvernetzung

2.4.4 Arbeiten und Einkaufen

- Erweiterung des Nahversorgungsangebots z. B. um Dorfladenstrukturen
- Stabilisierung des gastronomischen Angebotes

2.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

- Aufwertung der Bereiche Marktplatz, Stadtweiher, Kreuzberg, Wasserleiten, Steingasse (mit ehemaligen Stadtbach), Kreuzungsumfeld Vohensträßer Str. - Marktplatz
- Optische Verbindung der Grün- und Freiflächen von Marktplatz und Stadtweiher

2.4.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

- Erhaltung und Stärkung des Angebotes der sozialen Infrastruktur und von Freizeiteinrichtungen sowie bessere Verknüpfung und Sichtbarmachung

2.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

2.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. Kap. 1.2).

In diesem Zusammenhang wurden mit Bewohnern und Eigentümern auf Beteiligungsveranstaltungen Gespräche über zukünftige Planungsabsichten und -ziele geführt. Dabei konnte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft konstatiert werden.

Grundsätzlich konnte die Stadt Pleystein im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen Gespräche sowie der Befragung deutlich machen, dass in Bezug auf die formulierten Sanierungsziele und Maßnahmen (vgl. Kap. 4.4 und Kap. 5) ein besonderes übergeordnetes und öffentliches Interesse besteht.

2.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ sind zügig und in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß § 149 BauGB, vgl. Kap. 5) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von 8,8 Mio. € für öffentliche Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Pleystein dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs im Sinne der Daseinsvorsorge als auch für die weitere touristische Entwicklung für die Stadt Pleystein und die umliegenden Gemeinden von enormer Bedeutung und sind aus heutiger Sicht durch die Stadt Pleystein nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

3 Städtebaulicher Rahmenplan

3.1 Maßnahmen und Handlungsfelder

Die städtebauliche Rahmenplanung als Teil der vorbereitenden Untersuchungen ist einer der Bestandteile der in § 140 BauGB aufgeführten Vorbereitung der Sanierung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Im Kontext bereits aufgezeigter Sanierungsziele (vgl. Kap. 4.4) stellt der städtebauliche Rahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar.

Dem zugrunde liegen folgende übergeordnete strategische Leitplanken:

- **Visitenkarte Markplatz:** Der Markplatz soll für Bewohner und Gäste eine hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch eine entsprechende Umgestaltung erhalten. Ziel ist zudem die Erhöhung der Barrierefreiheit und Funktionalität dieses öffentlichen Raumes.
- **Zukunft und Landmarke Kreuzberg:** 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 Gemeinde 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 die Zukunftsfrage des Klosters proaktiv vorangetrieben werden. Dies bezieht auch die Außenanlagen am Hochpunkt und am Fußpunkt (Stadtweiher und Umfeld) des Schlossbergs ein.
- **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.
- **Private Ortskernsanierung:** 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 als kostensicherer als die Sanierung und Anpassung eines Bestandsobjektes.
Für die Stadt Pleystein ist jedoch das Ausbleiben der Nachnutzung vom historischen Bestand, für den z.T. Sanierungsbedarf besteht, ein dramatisches Szenario. Eine Abwärtsspirale im Ortskern von Pleystein droht. Daher wird an dieser Stelle die Stadt Pleystein gefordert, steuernd zu agieren und attraktive Anreize für die Nachnutzung und Sanierung durch die Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet und ein kommunales Förderprogramm zu offerieren.

Im Folgenden werden die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme, der Zeithorizont (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förder- und Finanzierungsoptionen aufgeführt.

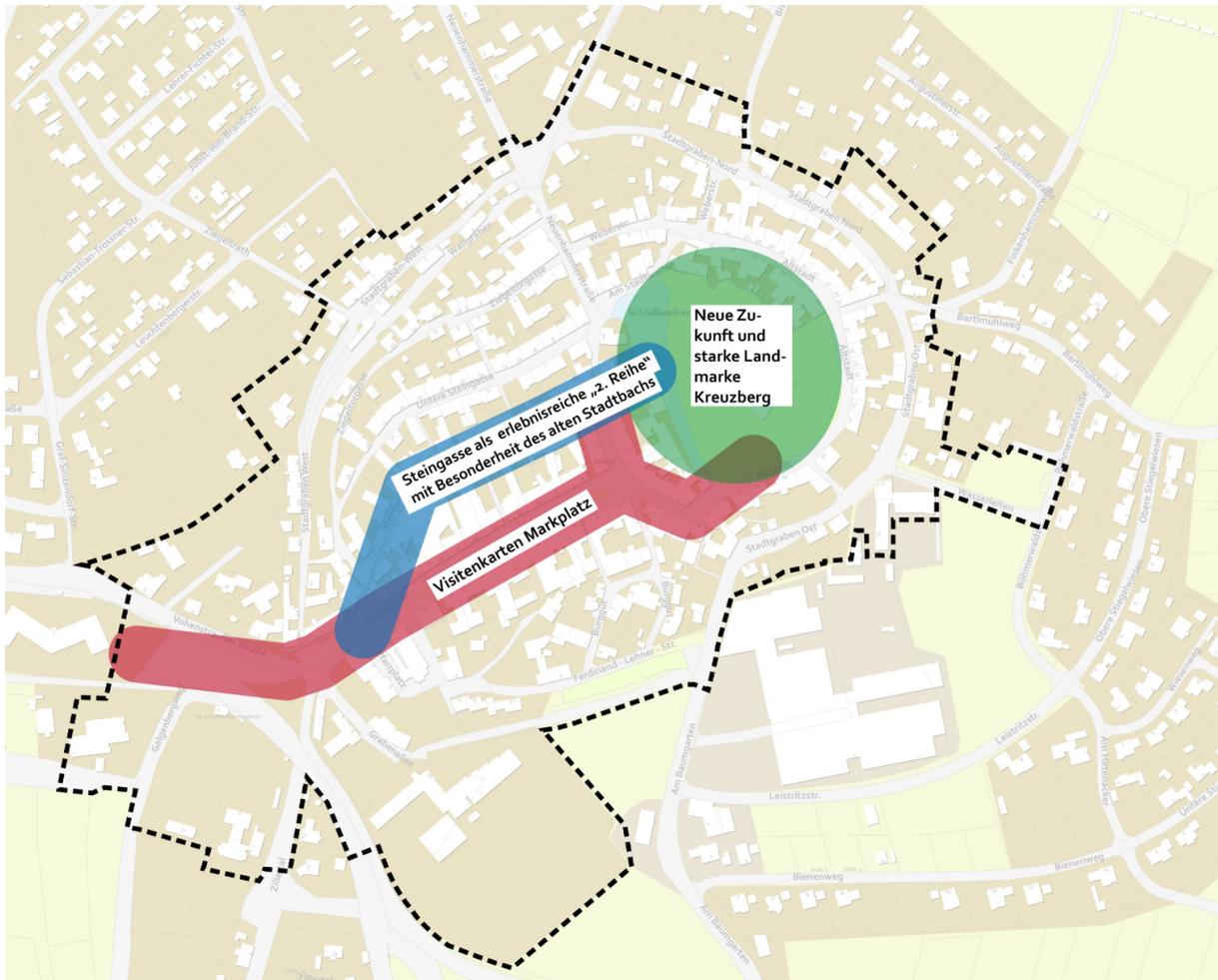


Abb. 41: Erforderliche Maßnahmen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

3.1.1 Wohnen und Bevölkerung

H1: Wohnen und Bevölkerung				Grobkostenprognose	Fördermöglichkeiten
Ziele	Nr.	Maßnahmen			
1	a	Unterstützung Neu-/Umbau (barrierefreier Umbau)		Städtebauförderung bzw. KfW-k.A. Programm altersgerecht umbauen Kommunales Förderprogramm	

3.1.2 Städtebau

H2: Städtebau						
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten		
1		Erhaltung ortsbildprägende Gebäudetypologien, private Ortskernsanierung	a	Aufbau eines kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet unter Beteiligung der Städtebauförderung in Kopplung mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung und -fibel	78.000 €	Städtebauförderung bzw. KfW-Programm altersgerecht umbauen Kommunales Förderprogramm
			a	Umnutzung private Wohn- und Geschäftshäuser	k.A.	
			c	Erhalt und Umnutzung der Stadln	k.A.	

3.1.3 Verkehr

H3: Verkehr					
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten	
1		Aufwertung des Markplatzes	a	Reduktion der reinen Verkehrsflächen auf ein angemessenes Maß	vgl. Maßnahme H5
			b	Neuordnung Haltestellenbereich mit Überdachung für Wartende	

3.1.4 Arbeiten und Einkaufen

H4: Arbeiten und Einkaufen					
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten	
1		Erweiterung des Nahversorgungsangebots z.B. um Dorfladenstrukturen	a	Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen	k.A. Richtlinie Innovationsgutscheine für kleine Unternehmen/Handwerksbetriebe, Richtlinie: Start?Zuschuss!, günstige
2		Stabilisierung und Ausweitung des gastronomischen Angebotes	a	vgl. Maßnahme H2: 3c	k.A. Städtebauförderung bei unrentierlichen Kosten

3.1.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

H5: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Aufwertung Markplatzbereich	a	Platzkonzeption und -gestaltung	2.531.500 € Städtebauförderung
		b	Außenraumkonzeption und -gestaltung Steingasse – Alter Stadtbach	1.046.150 € Städtebauförderung
2	Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt	a	Außenraumkonzeption und -gestaltung Straßen der Altstadt	1.601.250 € Städtebauförderung
		b	Außenraumkonzeption und -gestaltung Straßen der Altstadt	1.601.250 € Städtebauförderung
3	Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher	a	Ausstattung / Mobiliar	20.000 € Städtebauförderung
		b	Ufergestaltung Stadtweiher mit Wegen	250.000 € Städtebauförderung
		c	Steganlage Stadtweiher	40.000 € Städtebauförderung
		d	Umgestaltung Klostergarten	87.000 € Städtebauförderung

3.1.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

H6: Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote				
Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Erhaltung und Stärkung des Angebotes der sozialen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen sowie bessere Verknüpfung und Sichtbarmachung	a	Errichten eines Bürgerhauses (inkl. großer Veranstaltungssaal)	3.200.000 € Städtebauförderung, hier Variante mit Ersatzneubau

3.2 Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan)



Legende

- H2: private Ortskernsanierung
- H2: 1c Erhalt und Umnutzung der Stadln
- H3: 1b Neuordnung Haltestellenbereich
- H4: 1a Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen
- H5: 1a Aufwertung Markplatzbereich
- H5: 2a Gestaltung Steingasse
- Gestaltung Alter Stadtbach
- H5: 2b Gestaltung Straßen der Altstadt
- H5: 3b Ufergestaltung Stadtweiher mit Wegen
- H5: 3c Steganlage Stadtweiher
- H5: 3d Umgestaltung Klostergarten
- H6: 1a Errichten eines Bürgerhauses in Kopplung Sanierung Rathaus
- n2030 Straßenerneuerung mit Bedarf nach 2030
- Grenze Sanierungsgebiet

Vorhaben
Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern Pleystein"

Darstellung
 Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan)

Planungshoheit
 Stadt Pleystein
 1. BM Hr. Rewitzer
 Neuenhammerstr. 1
 92714 Pleystein

Ansprechpartner
 Hr. Gschwindler
 (Geschäftsleitung allg.
 Verwaltung)

Planverfasser
 |u|m|s| STADTSTRATEGIEN
 Leibnizstr. 5
 04105 Leipzig

Stand
 19.11.2019

Jens Gerhardt

Maßstab
 o.M.

Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumfang

Gemarkung Pleystein:

1; 2; 4; 5; 9; 9/1; 11; 13; 15; 17; 19; 21; 23; 25; 27; 28; 29; 32; 35; 36; 38; 41; 42; 44; 46; 46/1; 48; 52; 54; 56; 58; 59; 60; 60/3; 62; 65; 66; 68; 70; 70/2; 71; 72; 72/2; 73; 74; 75; 76; 77; 88; 94; 95; 98; 101; 102; 110; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 125; 126; 129; 132; 135; 136; 138; 139; 140; 141; 142; 145; 146; 147; 148; 149; 150; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 158; 159; 162; 163; 164; 165; 171; 172; 174; 175; 178; 181; 183; 184; 185; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 198; 199; 200; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210; 211; 212; 213; 215; 216; 217; 218; 219; 220; 221; 222; 223; 224; 226; 228; 229; 230; 232; 233; 234; 235; 237; 238; 239; 240; 241; 242; 243; 244; 245; 247; 249; 253; 254; 255; 256; 257; 258; 259; 260; 261; 262; 263; 264; 265; 266; 267; 268; 269; 270; 272; 274; 276; 277; 280; 281; 282; 283; 284; 285; 286; 287; 289; 290; 292; 293; 297; 298; 300; 305; 309; 318; 319; 321; 322; 332; 333; 334; 335; 335; 336; 339 (teilweise); 341; 359; 370; 371; 373; 378; 413; 414; 731; 758 (teilweise); 1060/89; 128/1; 128/2; 128/3; 135/1; 135/2; 151/2; 158/2; 162/1; 162/2; 167/2; 186/2; 189/1; 205/2; 206/2; 210/1; 218/1; 220/3; 251/2; 251/3; 252/3; 255/1; 257/2; 261/2; 261/3; 268/2; 271/1; 271/10; 271/11; 71/12; 271/13; 271/14; 271/15; 271/16; 271/17; 271/18; 271/18; 271/19; 271/20; 271/21; 271/22; 271/23; 271/25; 271/29; 271/3; 271/4; 271/5; 271/6; 271/7; 271/8; 271/9; 288/1; 290/1; 290/2; 293/3; 300/2; 302/10; 302/100; 302/12; 302/142; 302/147; 302/15; 302/161; 302/17; 302/174; 302/18; 302/185; 302/186; 302/19; 302/2; 302/271; 302/296; 302/297; 302/298; 302/41; 302/43; 302/43; 302/44; 302/5; 302/6; 302/66; 302/81; 302/86; 302/9; 302/92; 302/94; 302/96; 302/97; 302/99; 323/1; 333/10; 333/11; 333/12; 333/13; 333/14; 333/15; 333/2; 333/3; 333/9; 337/18; 337/21; 337/26; 337/28; 337/31; 337/6 (teilweise); 337/7; 36/1; 369/1; 369/2; 373/2; 373/3; 373/4; 373/5; 373/6; 373/7; 373/8; 378/8; 378/9; 412/15; 412/17 (teilweise); 413/2; 414/1; 414/2; 414/3; 414/4; 414/5; 414/6; 731/6; 731/7 (teilweise); 879/13

Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung

Bekanntmachung der Sanierungssatzung

Satzung

der **Stadt Pleystein** über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

„Historischer Ortskern Pleystein“ vom (Datum)

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der

Bekanntmachung vom (Datum) hat der Stadtrat

der Stadt Pleystein in seiner Sitzung am 20..... (Datum)

folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert

oder umgestaltet werden. Das insgesamt (Fläche) ha umfassende Gebiet

wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Historischer Ortskern Pleystein“.

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung

.....:

Flurnummer	Grundbuch	Straße	u. Größe in m ²	Bemerkungen
	Band Blatt	Hausnummer		ggf. Teilflächen
		Beschrieb		

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen

Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch

Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen

dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die

Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis

156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen

und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
i. S. d. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben,
Teilungen und Rechtsvorgänge finden

Anwendung/mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB

Anwendung/mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB

Anwendung/keine Anwendung.

→ Hier ist noch auszuwählen

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung
rechtsverbindlich.

..... (Ort), den (Datum)

1. Bürgermeister Reiner Rewitzer

Stadt Pleystein

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der Formvorschriften und der Abwägung
– in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. und Nr. 2 BauGB als Verfahrensmängel bezeichnet –
unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb
von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der
Gemeinde geltend gemacht worden ist.“

Bitte prüfen Sie diesen Satz noch einmal und ändern Sie ihn ggf. selbst. Der Sachverhalt,
der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von
jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Hinweis: § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

*(1) 1Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. 2Sie kann auch
ortsüblich bekannt machen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3
Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. 3In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und*

2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des dritten Abschnitts hinzuweisen. 4 Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) 1 Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. 2 Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). 3 § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. 4 Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung im Ortskern Pleystein

1 Beschreibung der Methodik

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden MieterInnen bzw. PächterInnen und EigentümerInnen von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Die Fragebögen wurden am 17.01.2019 versendet. Rücksendetermin war der 08.02.2019. Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung beider Zielgruppen:

- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus),
- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung des Ortsteils,
- Interesse an einer Nahwärmelösung.

Darüber hinaus fand teilw. eine Differenzierung zwischen MieterInnen und EigentümerInnen statt, z. B. hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit der Immobilie, der zukünftigen Perspektiven in der Stadt Pleystein.

Für die Befragung zur vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden jeweils separate Umfragebögen für Eigentümer und Mieter bzw. Pächter digital an die Stadt Pleystein verschickt. Die Stadt hat diese in ausgedruckter Form an die Bewohner und Eigentümer des Untersuchungsgebiets verteilt. Ausgefüllte Fragebögen wurden der Stadt bis zum 21.02.2019 überreicht und dann gesammelt weitergeleitet.

1.1 Darstellung der Ergebnisse

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 den der Mietern (etwa 8%).

Im Folgenden sollen zuerst die Ergebnisse der Eigentümer dargestellt werden, bevor auf die Ergebnisse der Mieter- und Pächterbefragung eingegangen wird.

2 Eigentümerbefragung

2.1 Allgemeine Angaben

Vorab wurden allgemeine Informationen über die Gebäude erfragt. Das Baujahr der Hauptgebäude ist im Untersuchungsgebiet deutlich von älteren Gebäuden (vor 1930) geprägt. Eine weitere Entwicklungsphase von Neubauten fand zwischen den 1950er und den 1970er Jahren statt (siehe Abb. 1). Gebäude aus anderen Jahren sind nur selten

vorhanden. Abb. 43 zeigt, dass die Baujahre der Nebengebäude ein ähnliches Bild aufweisen. Diese sind jedoch disperser über die Jahre verteilt als die Hauptgebäude.

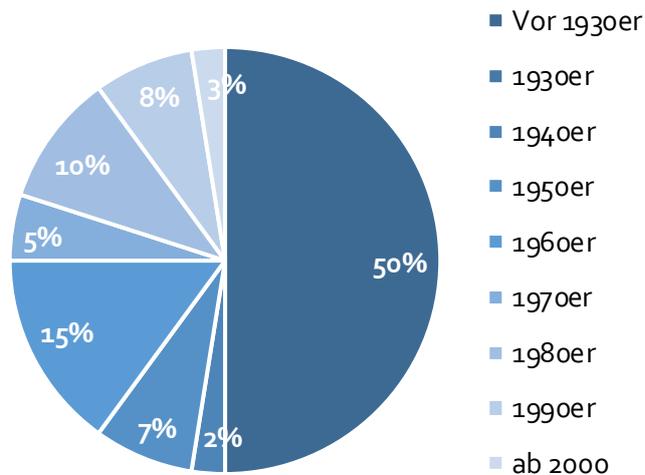


Abb. 42 Baujahre der Hauptgebäude (n = 43)

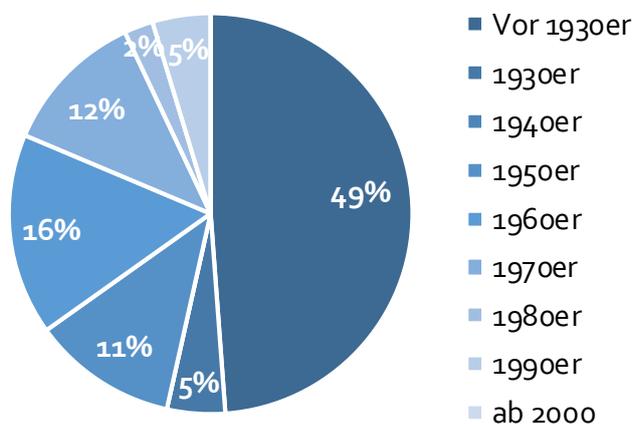


Abb. 43: Baujahre der Nebengebäude (n = 40)

Innerhalb der Kategorie der Haustypen sind Mehrfamilienhäuser am häufigsten vorzufinden (vgl. Abb. 44), anschließend folgen Einfamilienhäuser. Mit lediglich drei Nennungen sind Doppel- und Reihenhäuser nur in geringem Umfang vorhanden.

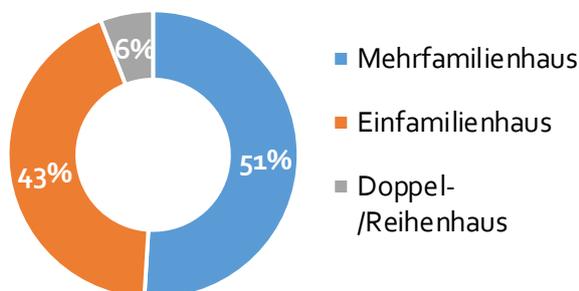


Abb. 44: Angaben zu den Haustypen (n = 51)

Anschließend wurden persönliche Angaben der Eigentümer abgefragt. Mit knapp über 56% der Angaben überwiegen in der Kategorie Familienstand die verheirateten Bewohner. Weitere 30% der Befragten gaben an, ledig zu sein und 13% verwitwet (vgl. Abb. 46). Es befanden sich keine geschiedenen Personen unter den Befragten. Abb. 45

zeigt, dass die Größe der Familien der Bewohner sich vor allem zwischen zwei und vier Personen bewegt. Nur wenige gaben kleinere oder größere Familiengrößen an.

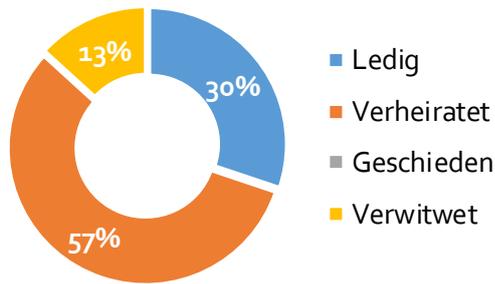


Abb. 45: Familienstand der befragten Personen (n = 31)

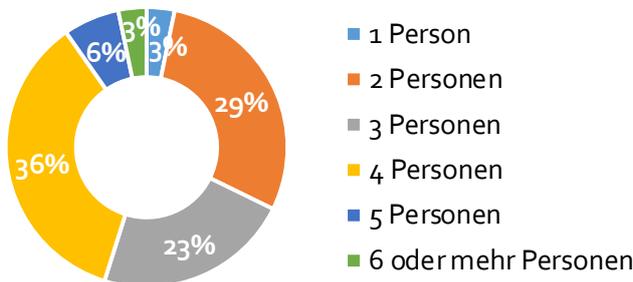


Abb. 46: Familiengrößen der befragten Personen (n = 53)

Als Gründe für den Besitz der Immobilie wurden insbesondere Erbschaften angegeben (siehe Abb. 47). 22% der Befragten gaben zudem an eine persönliche Bindung zu Pleystein zu haben und deshalb dort zu wohnen. Die finanzielle Attraktivität und Lage der Stadt waren nur für etwa 7% der Befragten ausschlaggebend.

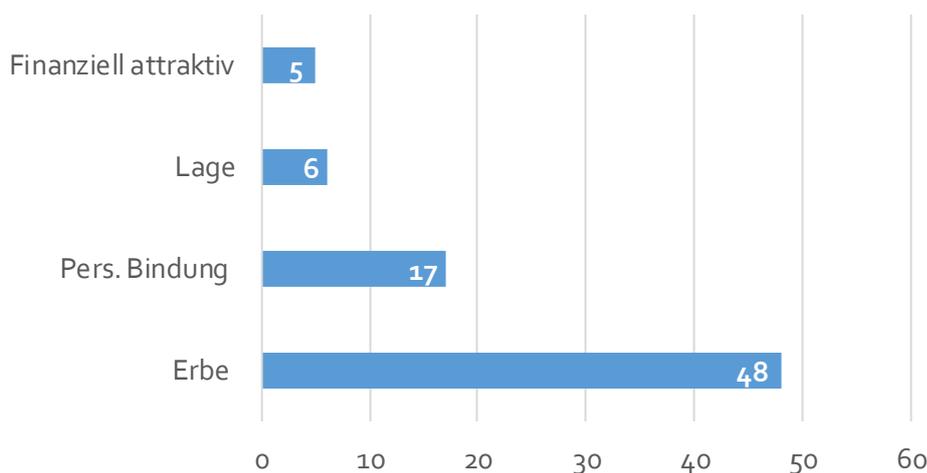


Abb. 47: Gründe für Immobilienbesitz in Pleystein (n = 76)

Hinsichtlich der Nutzung gaben die meisten Eigentümer an, die Immobilie für die Eigennutzung zu verwenden (siehe Abb. 48). Etwa 29% der Befragten nutzen die Immobilie selbst, aber vermieten auch gleichzeitig einen Teil. Nur etwa 11% vermieten das gesamte Gebäude.

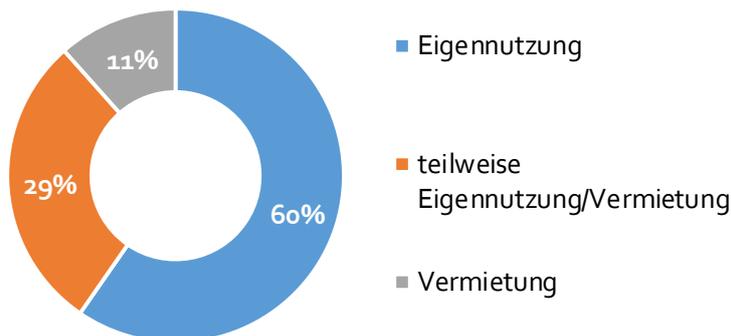


Abb. 48: Nutzung der Immobilie (n = 52)

2.2 Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

Darüber hinaus wurde über den Umgang des Grundstückes als auch des Gebäudes sowie deren Zustände gefragt. Die geplanten Maßnahmen der Eigentümer sind vorwiegend auf die Aufwertung des Gartens gerichtet. Zudem zeigt Abb. 49, dass Abriss und die Errichtung von Anbauten sowie einer zusätzlichen Terrasse mehrmals genannt wurden. Die Einrichtung eines Spielplatzes bzw. von Stellplätzen ist von keiner der befragten Personen in Planung.

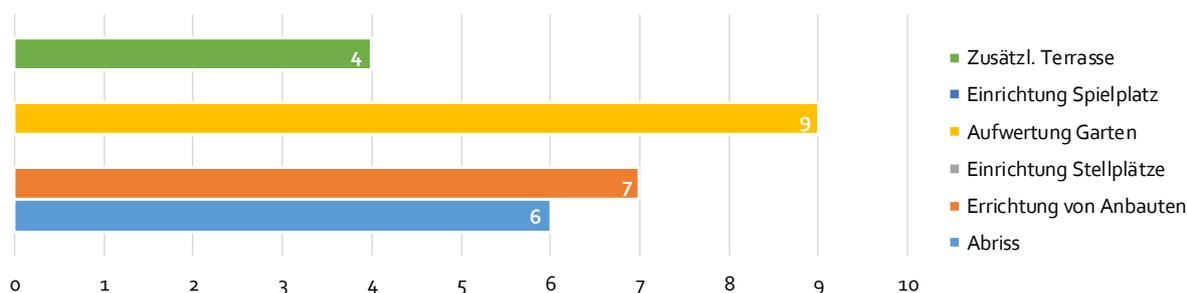


Abb. 49: Geplante Maßnahmen auf dem Grundstück (n = 26)

2.3 Gebäudezustand

Die Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets sind vorwiegend teilsaniert bzw. saniert. Nur etwa 9% der Gebäude sind unsaniert und lediglich eine befragte Person gab an, ein abbruchreifes Gebäude zu besitzen (siehe Abb. 50).

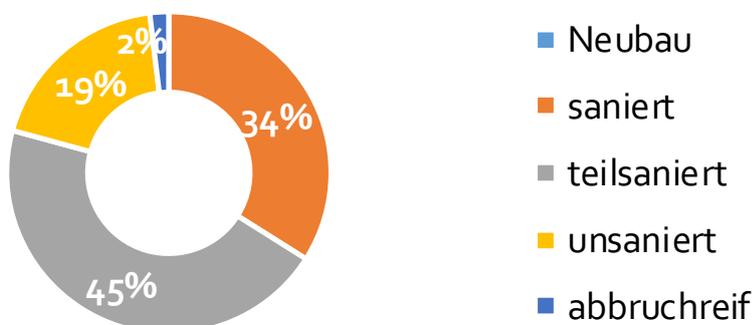


Abb. 50: Zustand des Gebäudes (n = 53)

Im Hinblick auf die Größe der Wohnungen sind besonders häufig Wohnungen ab 70m² vertreten (siehe Abb. 52). Einen ebenso hohen Anteil machen die Wohnungsgrößen

zwischen 30 und 70m² aus. Kleinere Wohnungen unter 30m² sind nur wenige vorhanden. Abb. 51 zeigt, dass die Zimmeranzahl in den jeweiligen Wohnungen mit 49% von Drei- bis Fünf-Raumwohnungen geprägt wird. Nur etwa 24% der Eigentümer gaben an eine Ein- bis Zwei-Zimmerwohnung zu besitzen und 27% eine Wohnung mit mehr als sechs Zimmern.

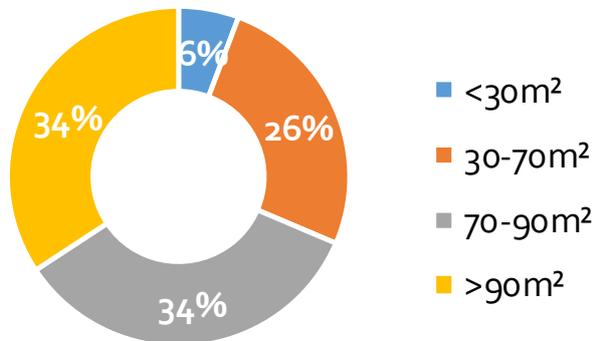


Abb. 51: Wohnungsgrößen (n = 105)

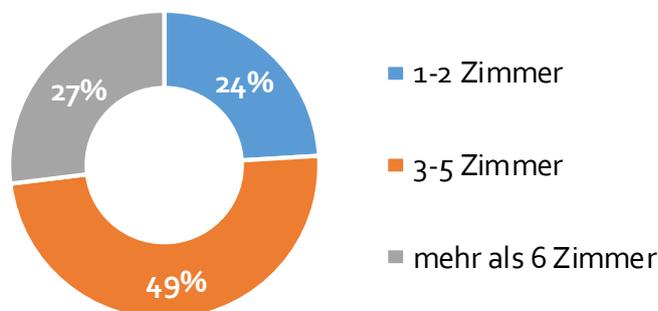


Abb. 52: Zimmeranzahl (n = 104)

Durch die Frage nach dem Ausstattungsstandard der Gebäude sollte in Erfahrung gebracht werden, ob Gebäude erhebliche Mängel aufweisen. Wie Abb. 53 aufzeigt, sind die angegebenen Wohnungsstandards durch das Vorhandensein von einem WC und Bad und einer Zentralheizung charakterisiert. Zudem gaben 36 Eigentümer an, eine Freifläche zu besitzen, 31 eine Terrasse und 25 einen Balkon. Lediglich sieben der befragten Personen gaben an, eine Einzelheizung verbaut zu haben und nur vier besitzen eine Etagenheizung.

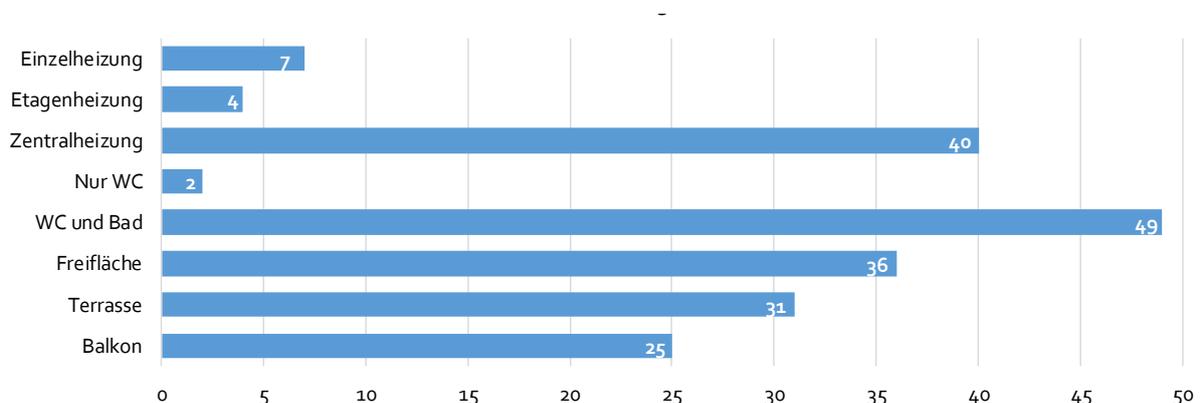


Abb. 53: Ausstattungsstandard der Wohnung(en) (n = 194)

Durch die Frage nach den Nutzungen innerhalb des Hauptgebäudes sollten mögliche Leerstände identifiziert werden. Kategorisiert wurden die Antworten zum einen nach Erdgeschoss, Obergeschoss und Nebengebäude und zum anderen nach Wohnen, Büro, Handel, Dienstleistung und Handwerk. Die Befragung ergab, dass die Gebäude insgesamt vorwiegend für Wohnen genutzt wird. Die anderen Nutzungsarten sind nur selten vorhanden und sind zudem oftmals leerstehend (siehe Abb. 54). Auch der Leerstand innerhalb des Bereiches Wohnen ist erhöht (siehe Abb. 55).

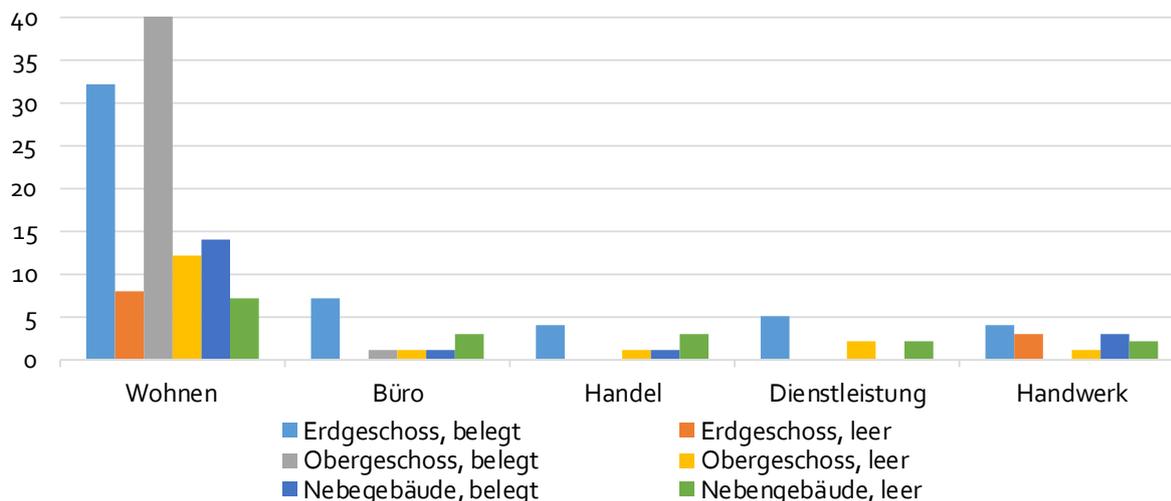


Abb. 54: Nutzungen im Gebäude (n = 157)

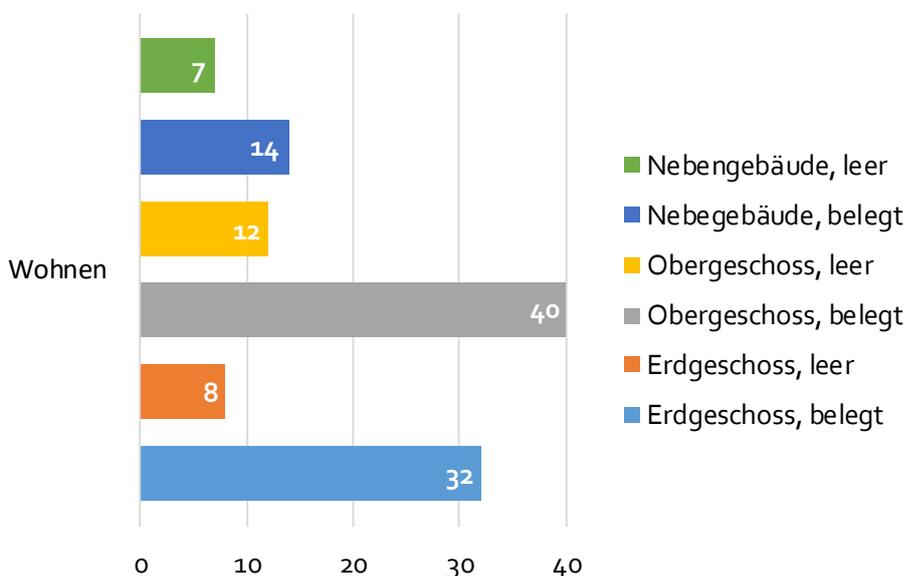


Abb. 55: Nutzungen im Gebäude - Wohnen (n = 113)

Die Dauer der Leerstände wurden vorwiegend, wie in Abb. 56 zu sehen ist, auf über 24 Monate angegeben. Nur 12% der Eigentümer gaben an, einen Leerstand von weniger als sechs Monaten zu verzeichnen und bei jeweils sechs Prozent lag der Leerstand zwischen sechs und 12 Monaten und 12 und 24 Monaten. Abb. 57 zeigt zudem, dass 44% der Eigentümer angegeben haben, eine weitere Vermietung sei schwierig und weitere 28% schätzen eine Weitervermietung als eventuell nicht möglich ein.

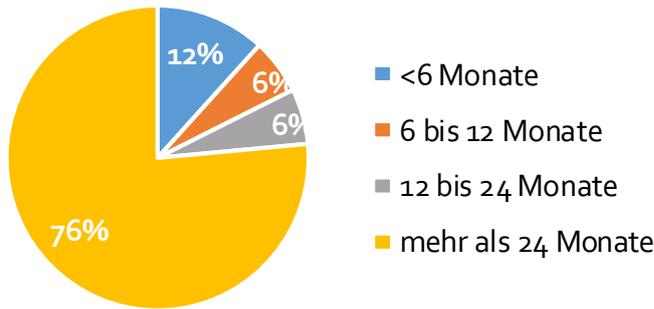


Abb. 56: Leerstandsdauer der Einheit (n = 17)

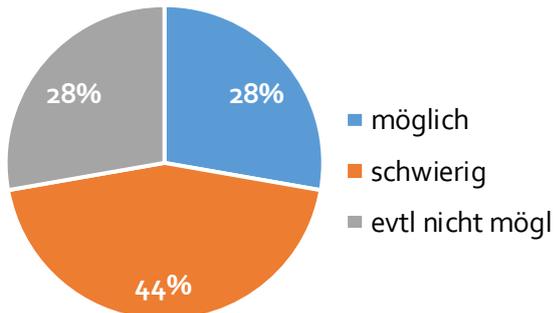


Abb. 57: Möglichkeit der Nachvermietung (n = 18)

2.4 Umgang mit dem Gebäude

Die Mehrheit der befragten Eigentümer plant in der Zukunft eine Sanierung bzw. kleinere Maßnahmen durchzuführen (siehe Abb. 58). Elf Prozent der Befragten gaben an, bereits eine Sanierung durchgeführt zu haben und lediglich zwei Prozent sehen eine Sanierung als nicht möglich an.

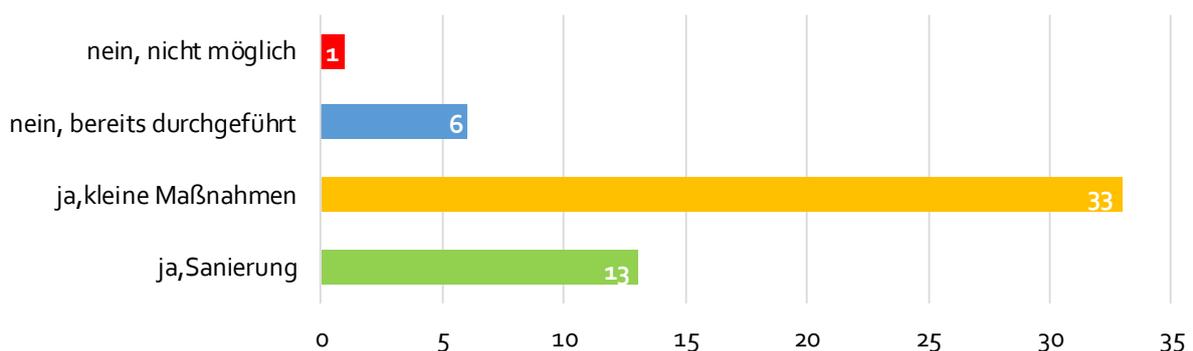


Abb. 58: geplante Sanierungen (n = 53)

Gegen die Durchführung einer Sanierung sprechen dabei mit jeweils 32% vor allem die hohen Kosten und dem Verhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben (siehe Abb. 59). Weitere 21% gaben eine ungewisse Zukunft und elf Prozent einen zu großen Aufwand an. Nur eine Person begründet das Fehlen der Sanierung mit einem zu geringem Kapital.

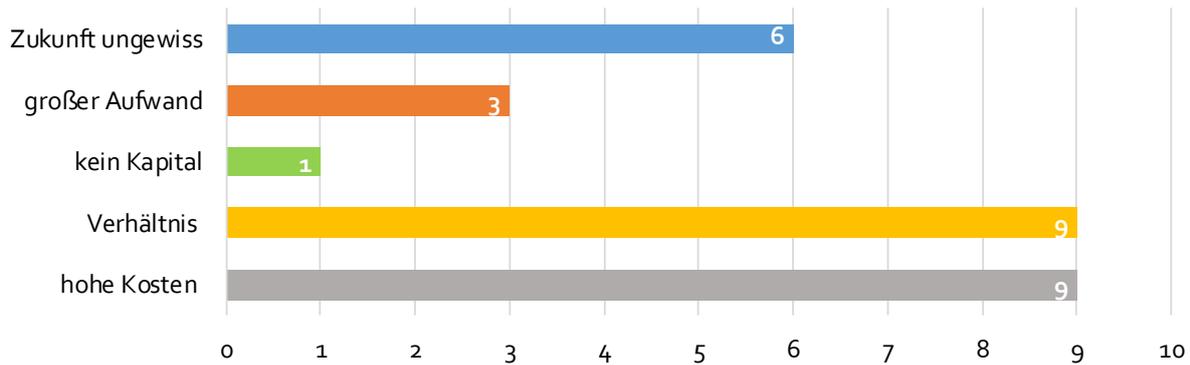


Abb. 59: Gründe gegen Durchführung einer Sanierung (n = 28)

Hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden vor allem Arbeiten an der Fassade und den Fenstern als auch Schönheitsreparaturen genannt. Ebenfalls sind mit jeweils 16 Nennungen die Erneuerung der Dachdeckung und des WC bzw. Bad, mit 15 Nennungen die Erneuerung des Fußbodens sowie die Erneuerung der Medien mit 12 Nennung häufig genannte Maßnahmen. Nur einige wenige Personen gaben an einen Teilabriss, die Erweiterung durch Anbau, die Änderung des Grundrisses oder ein Dachumbau bzw. Aufstockung zu benötigen (siehe Abb. 60).

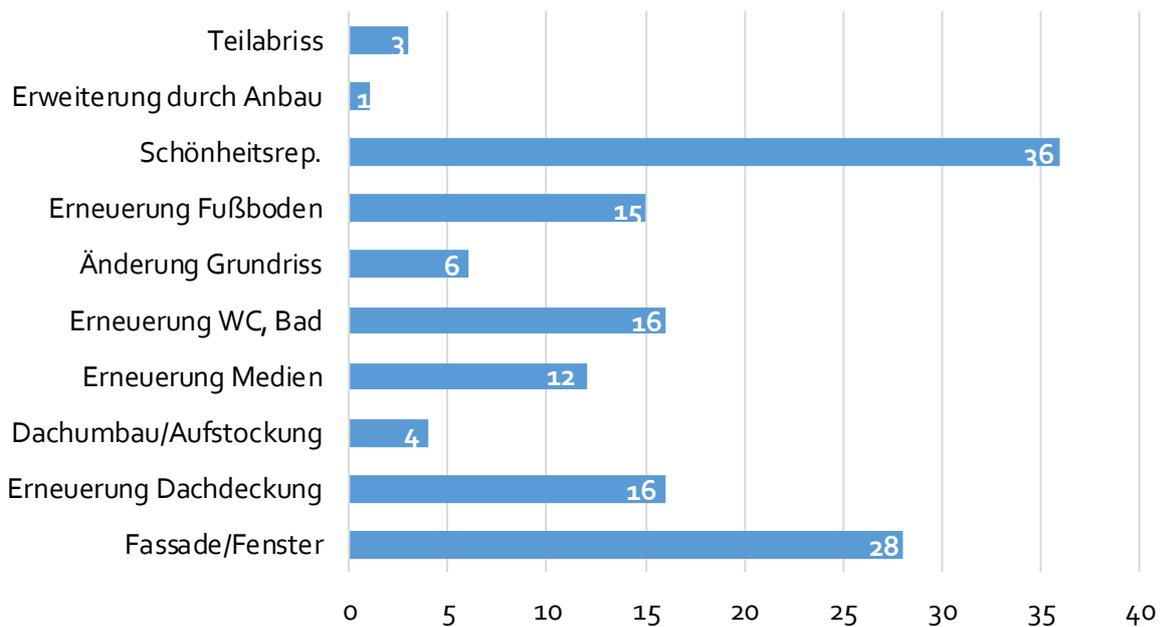


Abb. 60: Erforderliche Maßnahmen (n = 137)

Neben den geplanten Sanierungsmaßnahmen wurde zudem nach bereits abgeschlossenen Sanierungen gefragt. Hierbei wurden zunächst Informationen über den Zeitraum der Maßnahmen gesammelt. Mit über 50% der Angaben fanden die meisten Maßnahmen zwischen 2010 und 2015 statt (siehe Abb. 61). Auch vor der Jahrhundertwende wurden schon einige Sanierungen durchgeführt. Die wenigsten Maßnahmen, mit nur vier Prozent der Angaben, fanden zwischen 2000 und 2005 statt.

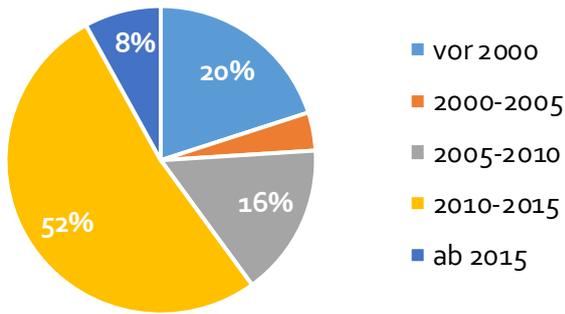


Abb. 61: Zeitraum der durchgeführten Sanierungsmaßnahme (n = 25)

Des Weiteren wurden Informationen über die Inanspruchnahme von Förderungen für die Sanierungsmaßnahmen in Erfahrung gebracht. Abb. 62 zeigt, dass nur 31% der befragten Personen eine Förderung in Anspruch genommen haben. Darüber hinaus gaben 62% an, sie hätten eine Sanierung auch ohne Förderung durchgeführt und weitere 38% hätten die Sanierung auch in einem geringem Umfang ohne Förderung durchgeführt (siehe Abb. 63).

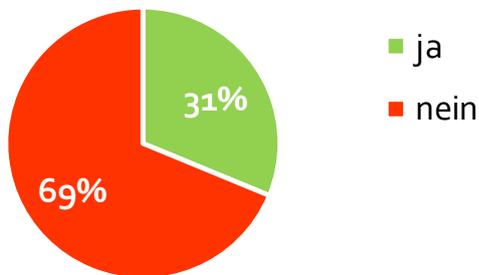


Abb. 62: Inanspruchnahme einer Förderung (n = 16)

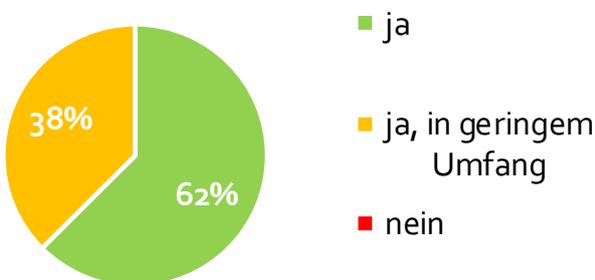


Abb. 63: Sanierung auch ohne Förderung durchgeführt? (n = 8)

Zudem wurde nach der Durchführung einer energetischen Sanierung in Bezug auf einen Fensteraustausch, die Erneuerung der Heizungsanlagen und Wärmedämmung gefragt. Dabei fällt auf, dass viele Eigentümer keine energetische Sanierung planen. In allen drei Kategorien gibt es ähnliche Angaben zu geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen (siehe Abb. 64).

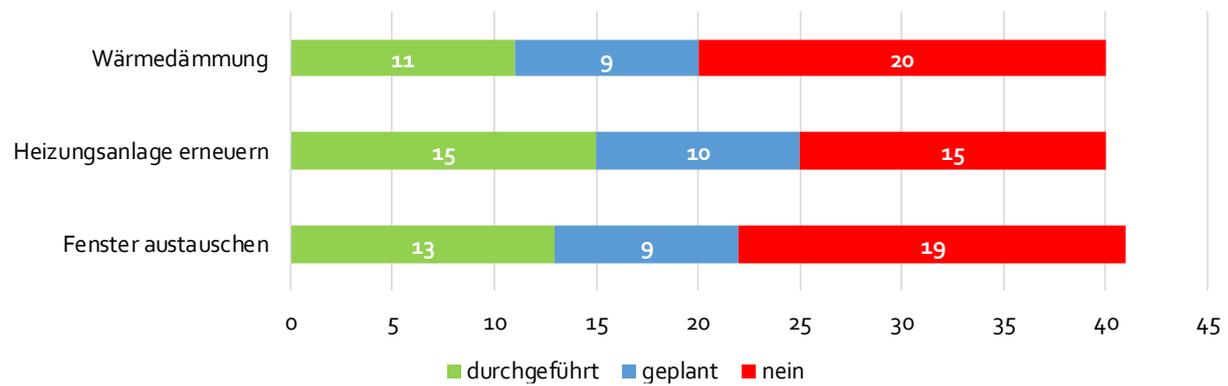


Abb. 64: Maßnahmen zur energetischen Sanierung (n = 121)

Schließlich wurde nach dem Interesse der Veräußerung oder des Vererbens der Eigentümer gefragt. Hierbei gab die Mehrheit der befragten Personen an, eine Vererbung auf mittelfristige Sicht in Betrachtung zu ziehen. Eine sofortige Vererbung bzw. Veräußerung ist währenddessen lediglich für eine Person relevant (siehe Abb. 65).

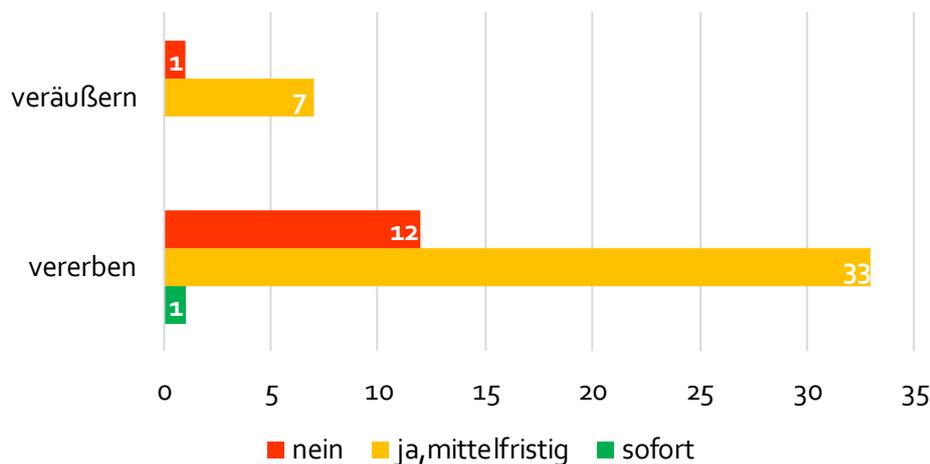


Abb. 65: Interesse an Vererben/Veräußern (n = 54)

2.5 Entwicklung der Stadt Pleystein

Als abschließender Teil der Eigentümerbefragung wurden Fragen im Hinblick auf die mögliche Weiterentwicklung der Stadt gestellt. Abb. 66 veranschaulicht, dass die Entwicklung der Stadt dabei von der deutliche Mehrheit als sehr wichtig bzw. wichtig angesehen wird. Nur vier Prozent schreiben der Entwicklung keinen Stellwert zu.

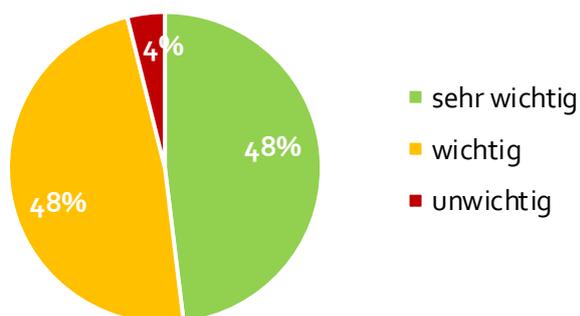


Abb. 66: Entwicklung der Stadt (n = 52)

Bezüglich der notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt sind besonders die Bewahrung des Ortsbildes und die Verbesserung von Einzelhandel und Dienstleistung wichtig. Außerdem wird mit 29 Nennungen die Aufwertung des Dorfplatzes und des Rathausumfeldes und mit zehn Nennungen die Förderung des Radverkehrs gewünscht. Die Verbesserung des Parkplatzangebots und die Reduzierung des Verkehrs nehmen eine untergeordnete Stellung ein (siehe Abb. 67).

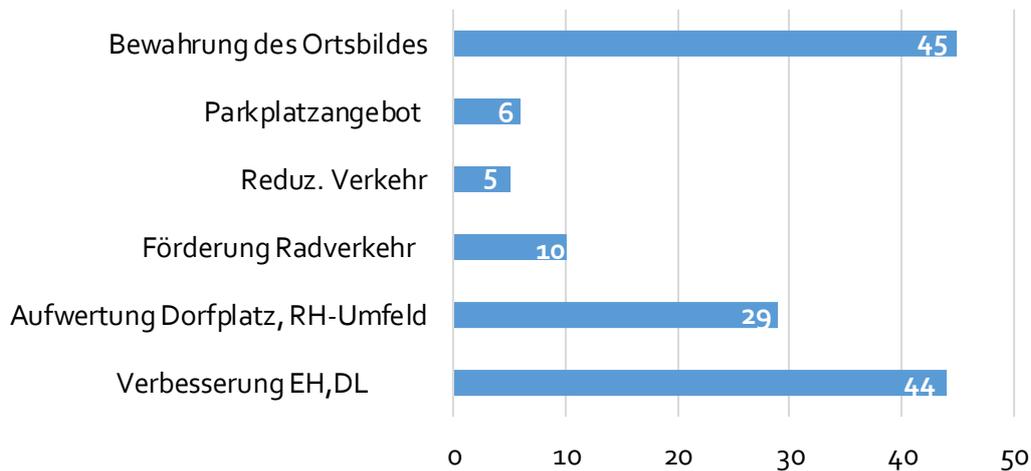


Abb. 67: Maßnahmen für Entwicklung der Stadt (n = 139)

An einen Anschluss an ein Nahwärmenetz ist die Mehrheit (67%) interessiert (siehe Abb. 68).

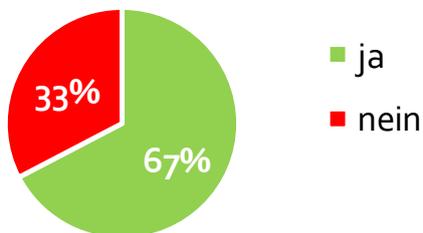


Abb. 68: Interesse an Nahwärmenetz (n = 52)

n = 52

3 Mieter/Pächter

3.1 Allgemeine Angaben

Zunächst wurden die Mieter und Pächter nach allgemeinen und persönlichen Informationen abgefragt. Wie Abb. 69 zeigt, überwiegen hier sowohl die Kategorien verheiratete als auch ledige Bewohner. Die Angaben zu geschiedenen bzw. verwitweten Personen machen nur einen äußerst geringen Teil aus.

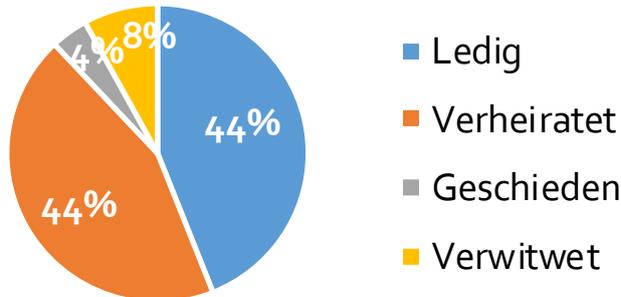


Abb. 69: Familienstand (n = 25)

Die Altersstruktur der befragten Haushalte besteht vorwiegend aus den Altersgruppen 18 bis 44 und 61 bis 80 Jahren (siehe Abb. 70). Darüber hinaus ist der Anteil von unter sechs Jährigen mit 15% auffällig. Nur einige wenige Familienmitglieder sind zwischen sechs und 17 Jahren, 45 und 60 Jahren oder über 80 Jahre alt. Über die Hälfte der Haushalte bestehen dabei aus zwei Personen. Darüber hinaus sind mit 31% auch Ein-Personen-Haushalte sehr häufig genannt (siehe Abb. 71).

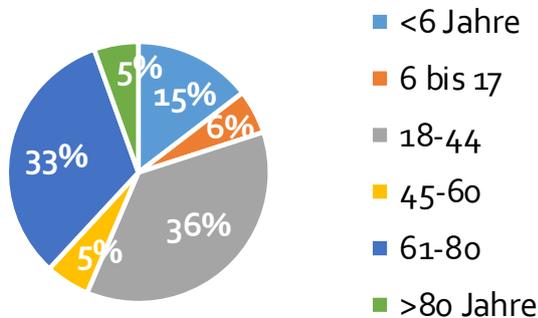


Abb. 70: Altersstruktur (n = 55)

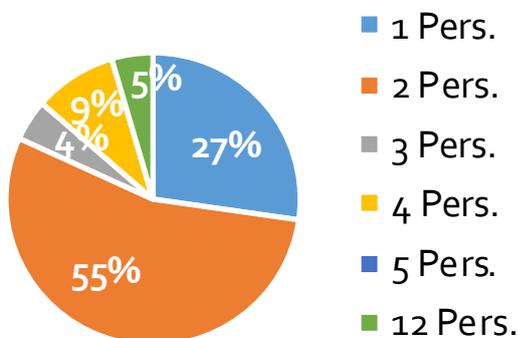


Abb. 71: Haushaltsgrößen (n = 25)

Die Abfrage nach dem monatlichen Haushaltseinkommen zeigt, dass die Gruppe der <500-1000EUR/Monat mit acht Nennungen die größte Gruppe ist (siehe Abb. 72). Die

zweitstärkste Gruppe stellt die der 1000 bis unter 2000 EUR/Monat da, gefolgt von der Kategorie 3000 bis unter 4000 EUR/Monat. Nur eine Person gab an, ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mehr als 4000 EUR/Monat zur Verfügung zu haben.

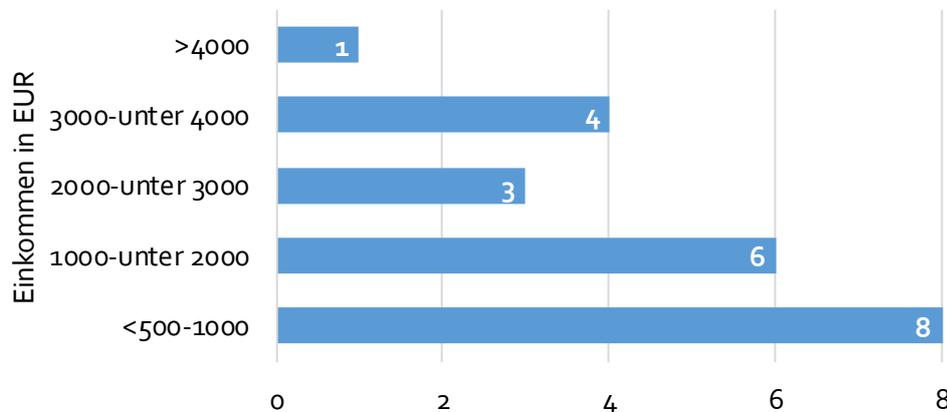


Abb. 72: Monatliches Nettohaushaltseinkommen (n = 21)

Um ein Bild des Mietspiegels zu erhalten, wurde die Frage nach der Miet-/Pachthöhe pro m² gestellt. Abb. 73 zeigt einen durchschnittliche Miet- bzw. Pachtpreis von 4,64 EUR/m². Außerdem gaben zwei Personen an mietfrei/nach Wohnrecht in ihrer Wohneinheit zu leben.

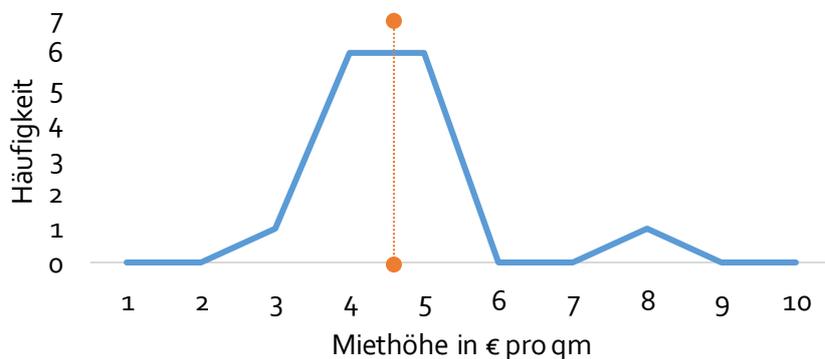


Abb. 73: Miet-/Pachthöhe pro m² (n = 14)

Abb. 74 zeigt, dass sich hinsichtlich der Zufriedenheit der Mieter und Pächter mit ihrer Miet- bzw. Pachtfläche eine allgemeine Zufriedenheit vorhanden ist. Nur vier der befragten Personen gaben an, mit ihrer Mietfläche unzufrieden zu sein.

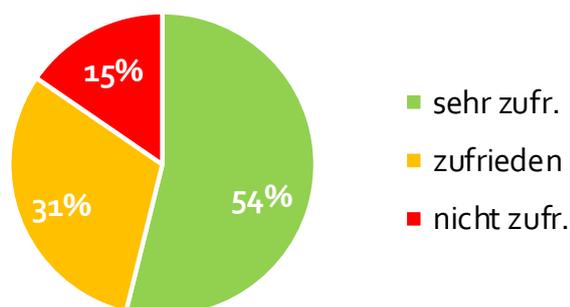


Abb. 74: Zufriedenheit mit der Miet-/Pachtfläche (n = 26)

Die Gründe für den Wohnort in Pleystein liegen vorwiegend in der persönlichen Bindung zur Stadt (siehe Abb. 75). Der Arbeitsplatz und die Lage sind mit zehn und acht Nennungen von geringerer Bedeutung.

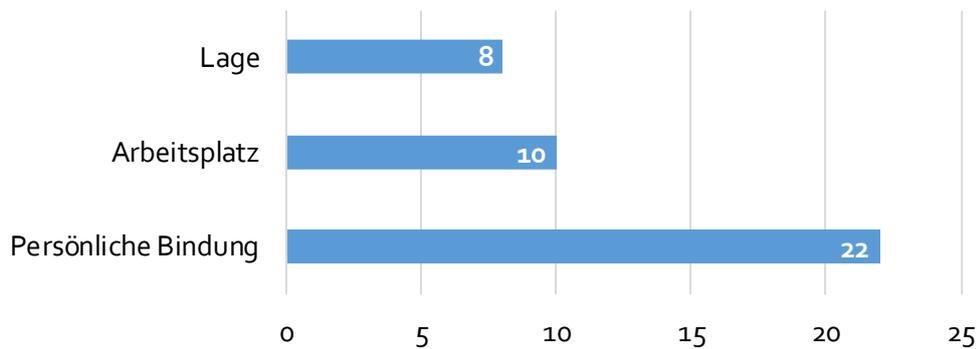


Abb. 75: Gründe für Wohnort in Pleystein (n = 40)

Mit Hilfe eines Schulbenotungssystems sollten die Befragten zudem Aussagen über die aktuelle Situation in Pleystein in verschiedenen Kategorien treffen. Abb. 76 zeigt das Gesamtbild, welches vorwiegend positiv ausfällt. Als besonders positiv wurde die Sicherheit und Ordnung der Stadt als auch die Situation für Radfahrer und Fußgänger bewertet. Unzufrieden sind die Befragten vorwiegend mit den Einkaufsmöglichkeiten, der Wohnsituation für Ältere, der Attraktivität des Umfelds und dem gastronomischen Angebot.

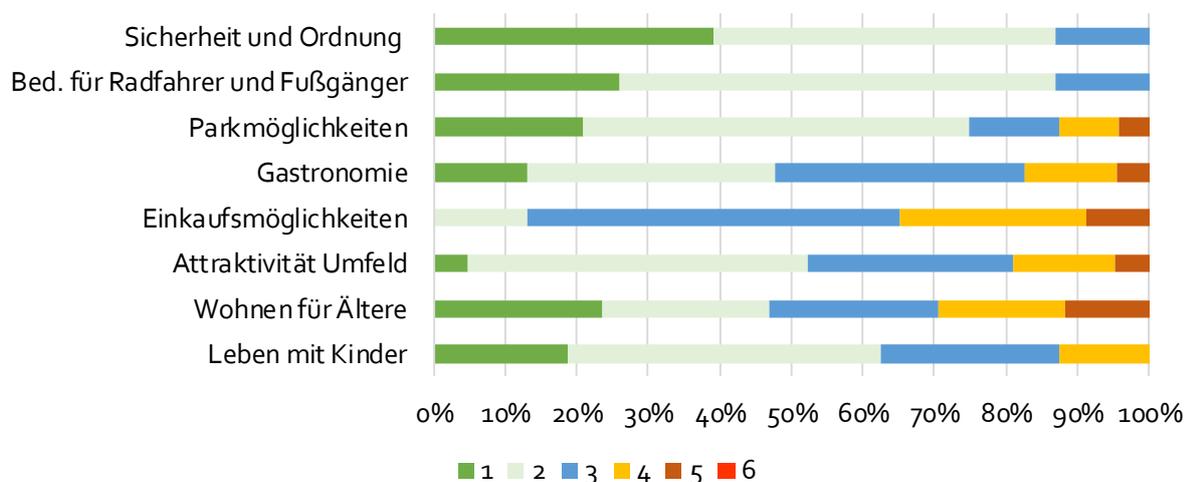


Abb. 76: Bewertung der aktuellen Situation nach Schulnotensystem (n = 170)

3.2 Gebäudezustand

Diese Fragenkategorie beschäftigte sich mit einigen Angaben über das Gebäude der Mieter bzw. der Pächter. Zum einen sollten hier Aussagen über den Gebäudezustand getroffen werden. Dieser ist laut Angaben mit 61% vorwiegend saniert (siehe Abb. 77). Weitere 36% gaben an, das Gebäude sei unsaniert und nur 3% nutzen eine Mieteinheit in einem Neubau.

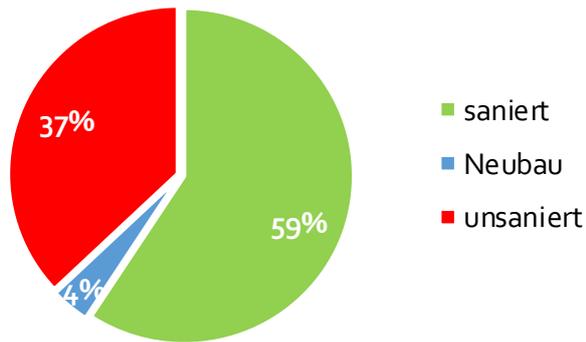


Abb. 77: Zustand des genutzten Gebäudes (n = 27)

Zum anderen wurde nach der Nutzung des Gebäudes und den grundlegenden Merkmalen, wie Zimmer- und Wohnungsgrößen gefragt. Die deutliche Mehrheit der Befragten nutzt ihre Mieteinheit als Wohnraum. Nur eine geringe Anzahl der Befragten gab an, den Mietraum als Büro, Handel oder Dienstleistung zu nutzen (siehe Abb. 78).

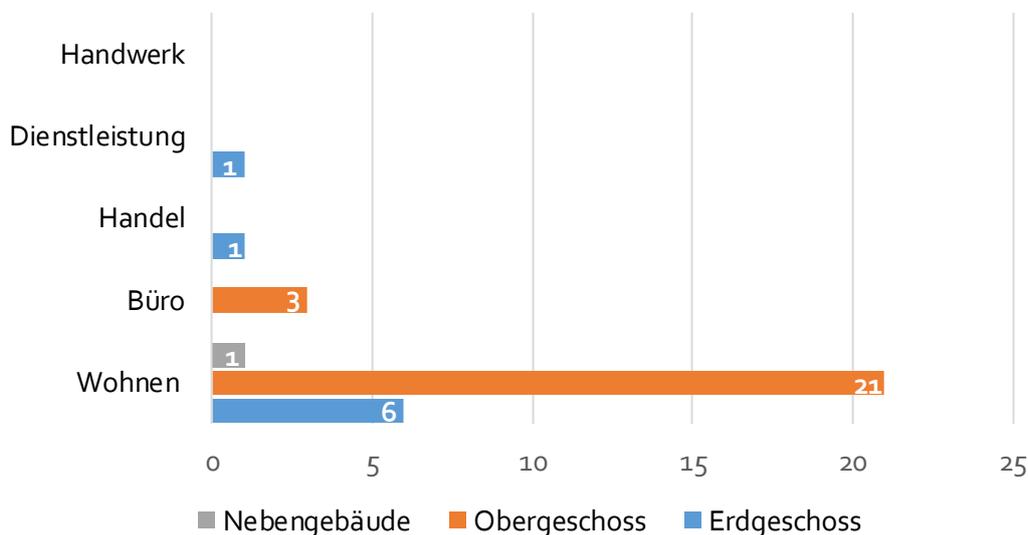


Abb. 78: Zwecknutzung der Mieteinheit (n = 33)

Hinsichtlich der Zimmeraufteilung sind die drei-bis-vier-Zimmerwohnungen mit 56% der Angaben am häufigsten (siehe Abb. 79). Weitere 26% der Befragten geben an, eine Wohnung mit fünf Zimmern oder mehr zu nutzen und 18% eine Ein-bis-Zweizimmer-Mieteinheit. Die Größe der Mieteinheiten verteilt sich sehr ähnlich auf die Kategorien 30m² bis 70m², über 70m bis 90m² und über 90m². Mieteinheiten mit weniger als 30m² sind mit nur vier Prozent der Angaben äußerst selten vorhanden (siehe Abb. 80).

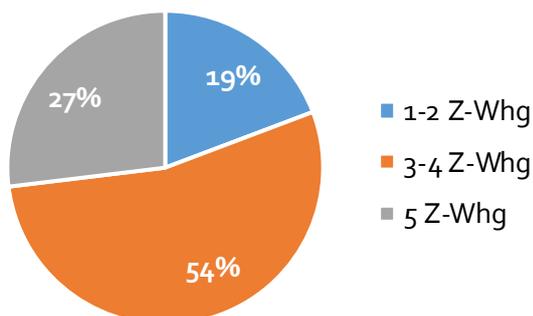


Abb. 79: Zimmeranzahl (n = 26)

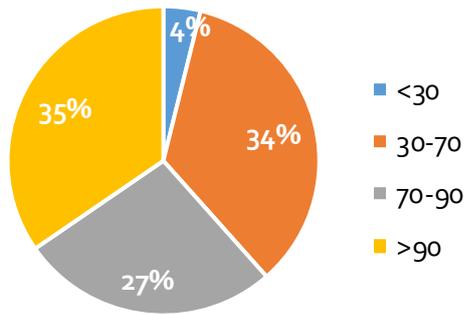


Abb. 80: Größe der Miet-/Pachteinheiten in m² (n = 25)

Des Weiteren wurden die Mieter nach dem Ausstattungsstandard ihrer Mieteinheit befragt, um mögliche Mängel der Immobilien zu identifizieren. Im Hinblick auf Sanitäreinrichtungen lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Mängel vorherrschen, da keine befragte Person angab, nur ein WC zu besitzen. Zudem gaben 24 Personen an eine Zentralheizung zu besitzen. Nur zwei bzw. eine befragte Person gab an eine Etagenheizung bzw. eine Einzelheizung in der Mieteinheit verbaut zu haben. Des Weiteren gaben 13 Personen an eine Freifläche zur Verfügung zu haben, neun Personen besitzen eine Terrasse und weitere 11 Personen einen Balkon (siehe Abb. 81).

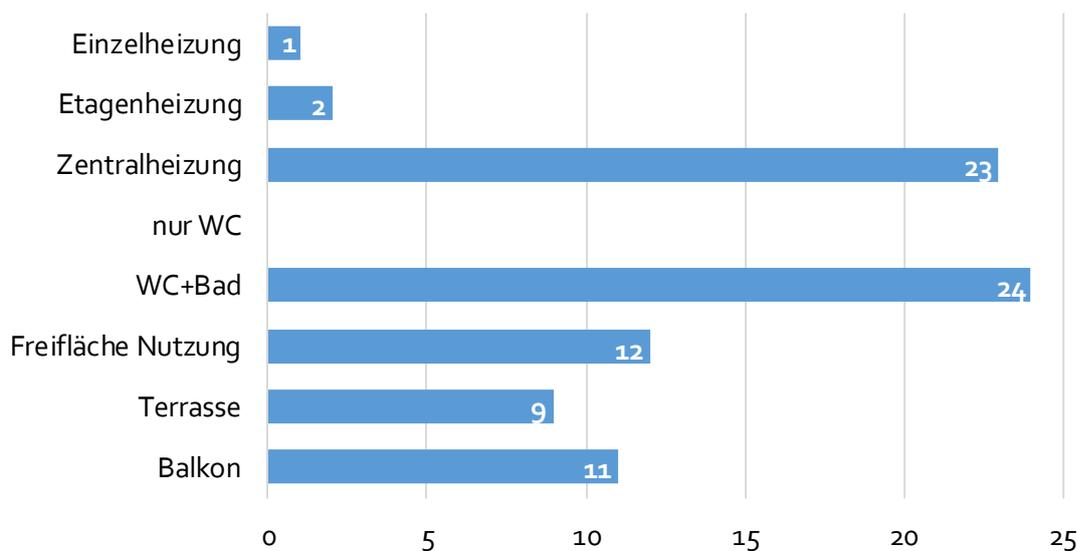


Abb. 81: Ausstattungsstandard der Miet-/Pachteinheit (n = 164)

3.3 Umgang mit dem Gebäude

Im weiteren Verlauf des Fragebogens wurde auf den Umgang mit dem Gebäude eingegangen. Dabei wurde zuerst nach einer Einschätzung der Notwendigkeit von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen gefragt (siehe Abb. 83). Der überwiegende Teil der Befragten gab hierbei an, eine Sanierung bzw. kleinere Sanierungsmaßnahmen seien in Zukunft nötig. Nur bei 22% der befragten Mieter und Pächter wurde eine Sanierung bereits durchgeführt. Hinsichtlich konkreter Maßnahmen sind vor allem Schönheitsreparaturen (16 Angaben) notwendig. Darüber hinaus werden die Erneuerung von Fassaden und Fenster (neun Angaben) und die Erneuerung der Dachdeckung (sieben Angaben) sowie die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen und der Medien (jeweils fünf Nennungen) gewünscht. Weitere Maßnahmen werden nur von

einigen wenigen der befragten Personen genannt (siehe Abb. 82).

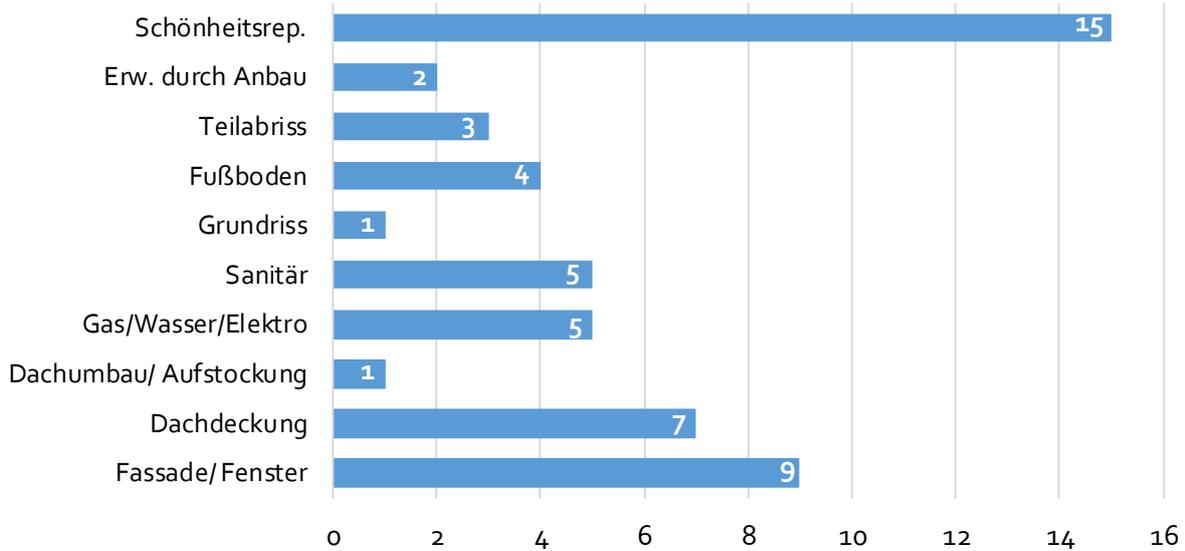


Abb. 82: Bereich der Sanierungsnotwendigkeit (n = 52)

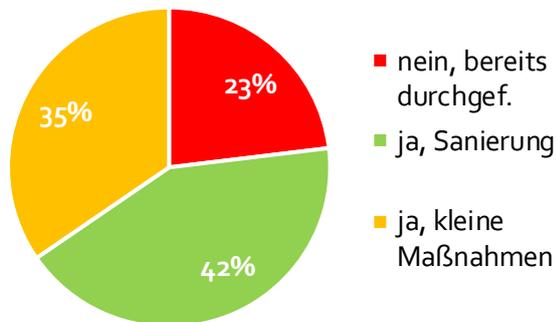


Abb. 83: Modernisierungs- bzw. Sanierungsnotwendigkeit (n = 52)

Bei der genaueren Frage nach konkreten Maßnahmen zur energetischen Sanierung gab die Mehrheit der Befragten an, dass bereits Maßnahmen durchgeführt wurden und somit keine in Zukunft durchzuführen sind. Nur äußerst wenige Personen gaben an, dass eine energetische Sanierung notwendig sei (siehe Abb. 84).

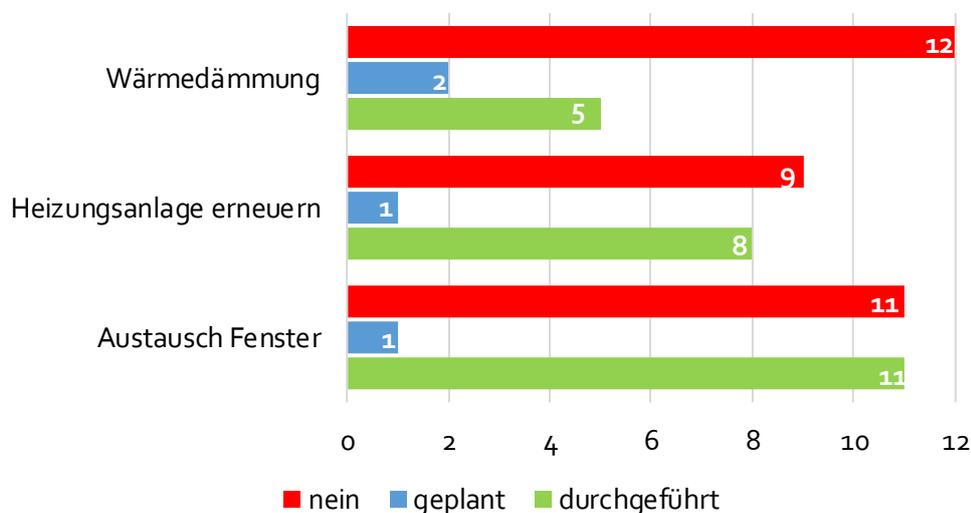


Abb. 84: Maßnahmen zur energetischen Sanierung (n = 60)

3.4 Entwicklung der Stadt Pleystein

Abschließend wurden auch die Mieter und Pächter zu der aktuellen Situation in der Stadt Pleystein befragt. Auch hier gaben die Befragten an, eine Sanierung und Weiterentwicklung der Stadt sei sehr wichtig, beziehungsweise wichtig. Nur 4% der Befragten sehen diese Entwicklung der Stadt als unwichtig an (siehe Abb. 85). Weiterhin erwartet die Mehrheit eine vorteilhafte Entwicklung durch die Sanierung des historischen Ortskerns. Lediglich acht Prozent der Befragten gaben an, keine Veränderung zu erwarten (siehe Abb. 86).

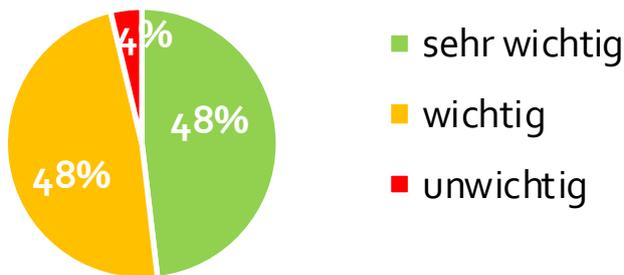


Abb. 85: Wichtigkeit der Sanierung der Stadt (n = 27)

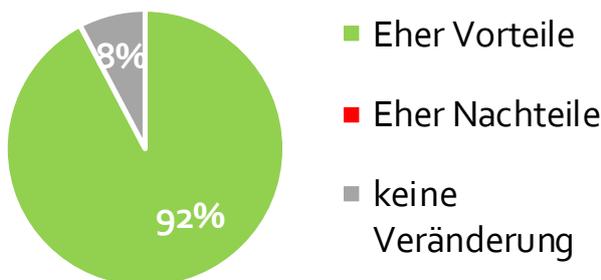


Abb. 86: Erwartungshaltung von Sanierung des Ortskerns (n = 26)

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Stadt stehen auch hier, wie bei der Eigentümerbefragung, die Verbesserung des Einzelhandels und Dienstleistung, die Bewahrung des Ortsbildes und die Aufwertung des Dorfplatzes und des Rathausumfeldes im Mittelpunkt (siehe Abb. 87). Weiterhin nehmen auch die Verbesserung des Parkplatzangebotes und die Förderung des Radverkehrs eine wichtige Stellung ein. Die Reduzierung des Verkehrs wird jedoch lediglich von zwei Personen gewünscht.

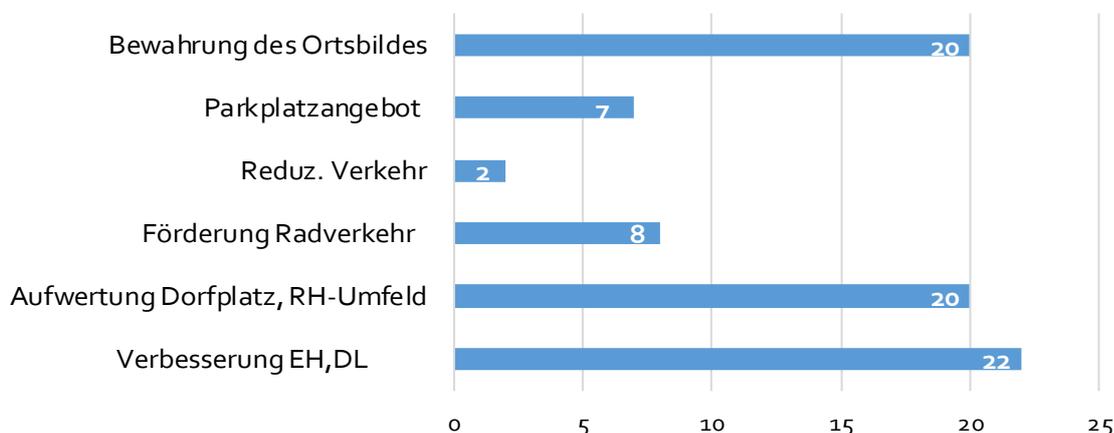


Abb. 87: gewünschte Maßnahmen zur Verbesserung des Status-Quo's (n = 79)

Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.

06. Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern Pleystein“

Im Zuge der Aufnahme der Stadt Pleystein in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West wird derzeit ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Hierzu ist eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme kristallisiert sich der Stadtkern von Pleystein als ein wichtiger künftiger Schwerpunktbereich der städtebaulichen Erneuerung heraus.

Bereits seit 1997 wurden im Bereich des Stadtkerns vorbereitende Untersuchungen (Grobuntersuchung) durch die Architekten und Stadtplaner Jochen Baur und Prof. Patrick Deby gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen hat der Stadtrat in der Sitzung am 14. Juli 1998 (TOP 11) verschiedene Erneuerungsmaßnahmen im Stadtkern von Pleystein definiert. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Stadtkern Pleystein“ steht noch aus.

Deshalb ist es notwendig, im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auch diejenigen Merkmale herauszuarbeiten, die nach dem Baugesetzbuch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB rechtfertigen. Das sind in erster Linie städtebauliche Missstände, insbesondere aufgrund von Substanz- und Funktionsschwächen.

Aus diesem Grund sind vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in dem gegenständlichen Gebiet notwendig, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Mit Blick auf die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) kann auch auf bereits erarbeitete Unterlagen und Erkenntnisse zurückgegriffen werden.

Der Stadtrat beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet innerhalb des Stadtgraben West, des Stadtgraben Ost und des Stadtgraben Nord. Beim Stadtgraben Ost schließt es südlich an das Gewerbegebiet „Stiegelwiesen“, die Ferdinand-Lehner-Allee und Grabenallee an. Es wird durch Teile der Lohmaer Straße und des Galgenbergwegs umgrenzt.

Für dieses Gebiet zeichnet sich ein größerer städtebaulicher Handlungsbedarf mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ab, zu deren Sicherung und Umsetzung voraussichtlich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich werden dürfte.

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha. Es ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: mit 12 gegen 0 Stimmen angenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Pleystein, 28. Januar 2019
Verwaltungsgemeinschaft Pleystein



Gschwindler

Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
Altstadt 3	Wohnhaus mit Ladeneinbau	Zweiflügeliger zweigeschossiger Walm- bzw. Halbwalmdachbau, mit originellen barockisierenden Putzverzierungen, um 1903, im Kern älter.	D-3-74-147-1
Burggut 8	Ehemaliges Burggut	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Putzstreifengliederung und profilierten Werksteingewänden, im Kern 17. Jahrhundert, Wiederaufbau nach Brand 1848; Felsenkeller; Brunnentrog aus ornamentierten Eisenplatten, um 1890.	D-3-74-147-3
Kreuzbergweg 2; Kreuzbergweg 3	Katholische Wallfahrtskirche Heiliges Kreuz	Saalkirche mit Steildach und halbrund geschlossenem Chor, schlanker Turm nach Norden mit Glockenhaube, neubarock, 1902 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung; Bergwerksstollen, 1738 durch den Kreuzberg getrieben; Stufenanlage, Granitstufen, Brüstungsmauer aus Bruchstein mit Deckplatten, 18./19. Jahrhundert.	D-3-74-147-7
Kreuzbergweg 3	Kloster	Mehrflügelige zweigeschossige Anlage mit Walmdächern und neubarocken Gliederungen, runder Eckturm nach Süden mit Glockenhaube, 1901–1903 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung; Hofeinfriedung nach Süden und einen Gebäudezwickel abschließend, durch Pfeiler gegliederte Stufenmauer, Rundbogenportal mit Schweifgiebel, wohl gleichzeitig.	D-3-74-147-8
Kreuzbergweg 3	Kreuzweg mit vierzehn Stationen	Ädikulaform auf Stufenpostament, mit Kreuzbekrönung und farbig gefassten Keramikreliefs, klassizistisch, um 1800; Kreuzifix, Gusseisen, um 1880, Beifigur und Sockel modern; Heiligennische, rundbogig geschlossen, mit farbig gefasster Holzfigur Christus an der Geißelsäule, letztes Viertel 18. Jahrhundert;	D-3-74-147-9

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
		ehemaliger Grenzstein, Granit, bezeichnet mit „1776“, 1839 zum Opferstock umgewidmet.	
Marktplatz	Heiligenfigur, heiliger Johannes von Nepomuk	Auf Postament mit Inschrift, Einfriedung mit Balustrade, Granit, bezeichnet mit „1731“.	D-3-74-147-25
Marktplatz	Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Krieges von 1870/71 und des I. Weltkriegs	Oktogonales Brunnenbecken auf Postament, Brunnensäule mit Immaculata-Figur, Werkstein, bezeichnet mit „1923“, später für Gefallene des II. Weltkriegs erweitert.	D-3-74-147-24
Marktplatz 13	Gasthaus	Zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss mit Korbbogenöffnungen und seitlicher Toreinfahrt, Granitquader, Mitte 19. Jahrhundert, nach Stadtbrand 1901 Wiederaufbau.	D-3-74-147-17
Marktplatz 19	Wohnhaus	Zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Granittürrahmung und seitlicher Toreinfahrt, Mitte 19. Jahrhundert, Wiederaufbau nach Stadtbrand von 1901.	D-3-74-147-21
Marktplatz 27	Katholische Pfarrkirche St. Sigismund	Dreischiffige Basilika mit Steil- und Pultdächern, eingezogener, fünfseitig geschlossener Chor, Flankenturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1902–04 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung.	D-3-74-147-23
Pfarrplatz 6	Katholischer Pfarrhof	Zweigeschossiger Steil- bzw. Walmdachbau mit versetzten Baukörpern, mit Zinnengiebeln und Eckerker, neugotisch, um 1902 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; Nebengebäude mit Stadel und Stall, eineinhalbgeschossiger zweigliedriger Satteldachbau über gewinkeltem Grundriss mit Einfahrtstoren und Aufzugsgauben, wohl gleichzeitig; Pfarrgarteneinfriedung, Gartenmauer mit Pfeilergliederung und Blendfeldern, um 1902.	D-3-74-147-65
Untere Steingasse 2	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Werksteinrahmungen, nach Stadtbrand	D-3-74-147-26

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
		1845 wieder aufgebaut; mit Verkaufsladen-Ausstattung; Nebengebäude, eingeschossiger traufständiger Satteldachbau mit segmentbogiger Tordurchfahrt, wohl gleichzeitig.	