





VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEM. § 141
BAUGB FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET
SÜDLICH DER ALTSTADT
IN DER STADT VOHENSTRAUß



Auftraggeber

Stadt Vohenstrauß

Ansprechpartner

Jonas Feselmeier Kämmerer Stadtverwaltung Vohenstrauß

Telefon 09651/922227 E-Mail jfeselmeier@vohenstrauss.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

Hanna Strahl

Leipzig, 5. Oktober 2023

Genderhinweis

Im Interesse der Lesbarkeit wurde auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer sämtliche Geschlechtsidentitäten gemeint, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird.



Inhaltsverzeichnis

1	Einlei	inleitung							
	1.1	Anlass	und Zielsetzung	5					
	1.2	Verfah	ren, Vorgehensweise und Beteiligung	5					
		1.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	5					
		1.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	6					
	1.3	Lage u	nd Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	7					
2	Über	geordne	ete Rahmenbedingungen der Vohenstrauß	10					
	2.1	Lage in	n Raum und zentralörtliche Funktion	10					
	2.2	2 Entstehung und Baugeschichte der Kernstadt und des VU-Gebietes							
	2.3	2.3 Bevölkerungsentwicklung							
		2.3.1	Alterung und natürliche Bevölkerungsentwicklung	12					
		2.3.2	Wanderungsbewegungen	13					
		2.3.3	Bevölkerungsprognose	14					
	2.4	Wohn	ungsmarkt	15					
		2.4.1	Wohnraumentwicklung und -struktur	15					
		2.4.2	Leerstand	17					
		2.4.3	Wohnungsangebot	17					
	2.5	Wirtsc	haftsstruktur	18					
		2.5.1	Arbeitslosigkeit	18					
		2.5.2	Pendlerbeziehungen	19					
	2.6	Inform	elle und formelle kommunale Planungen	20					
		2.6.1	ISEK der Stadt Vohenstrauß	20					
		2.6.2	Flächennutzungsplan	23					
3	Besta	ındsana	lyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet	24					
	3.1	Gebäu	de- und Wohnungsstruktur im VU-Gebiet	24					
	3.2	Gebäu	dezustand und -nutzung	24					
	3.3	Denkmalschutz und Anreizstrukturen für die Sanierung							
	3.4	Verkehr und Straßenzustand							
4	Bestehende städtebauliche Missstände								
	4.1	Substanzschwächen							
	4.2	Funktionsschwächen							
5	Städt	ebaulic	he Sanierungsmaßnahme	40					
	5.1	Erforde	ernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	40					
	5.2	Abgrer	nzung des Sanierungsgebietes	41					
	5.3	Sanier	ungsziele	42					
	5.4		des Sanierungsverfahrens						
	5.5		ührbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme						



	5.5.1	Mitwirkungsbereitschaft und	öffentliches Interesse				43
	5.5.2	Zeitliche Begrenzung und Fin	anzierbarkeit				43
6	•	er, Kosten- und Finar lan	<u> </u>				
Rahı	men- und Maß	nahmenplan					47
Anla	ge 1: Fotodokı	mentation des Gebäude	bestandes im VU-Ge	ebiet			48
Anla	ge 2: Flurstück	e im vorgeschlagenen Sa	nierungsgebiet				58
Anla	_	fragebogen an Eigentüm n	•			_	
Anla		beschluss zum Einleiten			C		



1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Vohenstrauß bilden gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. 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

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschloss die Stadt Vohenstrauß am 11.11.2020 (114/2020) den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet "West". Die Stadt Vohenstrauß sieht im Instrument einer Sanierungssatzung einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. Dieses soll maßgeblich private Sanierungsaktivitäten anstoßen, der Stadt Vohenstrauß mehr Kompetenzen in Bodenfragen an die Hand geben und Maßnahmen im öffentlichen Raum beschleunigen.

Im Zuge der Analyse konnten sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen herausgearbeitet werden (vgl. Kapitel 4). Zukünftige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen sind Bestandteil zur Ausweisung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kapitel 5.2).

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

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

	O					dsdaten anhand eines zugestellt wurde,	Fragebogens, wel	lchei
	Empirische Erhe	bungen	durch	Ortsbegehi	ıngen	,		
	Datenrecherche	(Sekund	ärdat	en, vorhand	ene P	lanungen).		
ie	Konzeptphase	diente	der	Definition	von	Entwicklungszielen,	Projektansätzen	unc

Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen, Projektansätzen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Das Ergebnis der Konzeptphase stellt die Rahmen- und Maßnahmenplanung für das **Sanierungsgebiet "Südlich der Altstadt"** in Vohenstrauß dar.

1.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden/wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen per Anschreiben am x und einer Rücklauffrist bis zum x beteiligt:



Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz,
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
Bayernwerk AG,
Bund Naturschutz,
Kreisheimatpfleger,
LfU Bayern,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Abteilung Bauwesen technisch Kreisbaumeister,
Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab, Kreisbrandrat,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Tourismus,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Abfallwirtschaft,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Naturschutz,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Technischer Umweltschutz,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Bauordnung, Wohnungs- und Planungswesen,
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Wasserrecht,
Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanung,
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
Staatliches Bauamt Neustadt a.d.Waldnaab,
Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Seitens dieser Behörden, welche Stellung zum Vorhaben bezogen haben, besteht grundlegendes Einvernehmen zur vorgelegten, Vorbereitenden Untersuchung:

X

Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden, gaben davon zur Vorbereitenden Untersuchung diese Behörden ab:

X

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beurteilung, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, wurden die Eigentümer, Mieter und Pächter zu ihren persönlichen Verhältnissen und ihren Gebäuden/ihrer Wohnung befragt. Dies geschah auf der Rechtsgrundlage von § 138 BauGB, demnach Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die Fragebögen wurden am 01.06.2023 versendet. Rücksendetermin war der 27.06.2023. Adressiert wurden 48 Eigentümer und 11 Mietparteien. Eingegangen sind 27 Eigentümer- und 2 Mieterfragebögen. Bezogen auf die Gesamtzahl versendeter Fragebögen entspricht dies einer



Rücklaufquote von 49 %. Die detaillierte Auswertung der Fragebögen kann dem Anhang 3 entnommen werden.

Gem. § 141 Abs. 4 BauGB wurde der § 137 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Erarbeitung einer VU berücksichtigt. Demnach sollte eine mögliche Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert werden. Dabei war die Absicht, den o.g. Personenkreis zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen und hierbei im Rahmen des Möglichen zu beraten. Zu einem individuellen Beratungsgespräch wurde dieser Personenkreis zum 10.07.2023 zwischen 15.00 – 19.00 Uhr in das Rathaus der Stadt Vohenstrauß eingeladen. Gesprächspartner waren dem Personenkreis Herr Feselmeier, Kämmerer der Stadt Vohenstrauß sowie Hanna Strahl, Projektverantwortliche für die VU vom Büro lulmlsl STADTSTRATEGIEN und Jens Gerhardt-Strahl vom Büro lulmlsl STADTSTRATEGIEN. Dieses Angebot nahmen drei Eigentümerparteien in Anspruch.

Die Vorbereitenden Untersuchungen lag in der Zeit vom x bis zum x öffentlich aus und konnte dort von Bürgern der Stadt Vohenstrauß eingesehen werden. Diese Möglichkeit wurde öffentlich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu der Vorbereitenden Untersuchung ein.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

In der Vorbereitenden Untersuchung "Südlich der Altstadt" wird ein Gebiet von etwa 15,6 ha betrachtet. Das Untersuchungsgebiet schließt im Norden an die Altstadt an, wird im Süden von der Straße "Am Festplatz" und im Osten von der Waidhauser Straße, sowie der Stadthalle und einer Ansammlung von Nahversorgern begrenzt. Im Westen des Gebiets bildet die Achse der Pestalozzistraße zusammen mit dem Sportzentrum Vohenstrauß die Grenze. Als Besonderheit in diesem Gebiet ist eine große Ackerfläche im Zentrum des Gebiets und eine hohe Anzahl an öffentlichen Gebäuden mit zugehörigem öffentlichem Freiraum zu nennen.



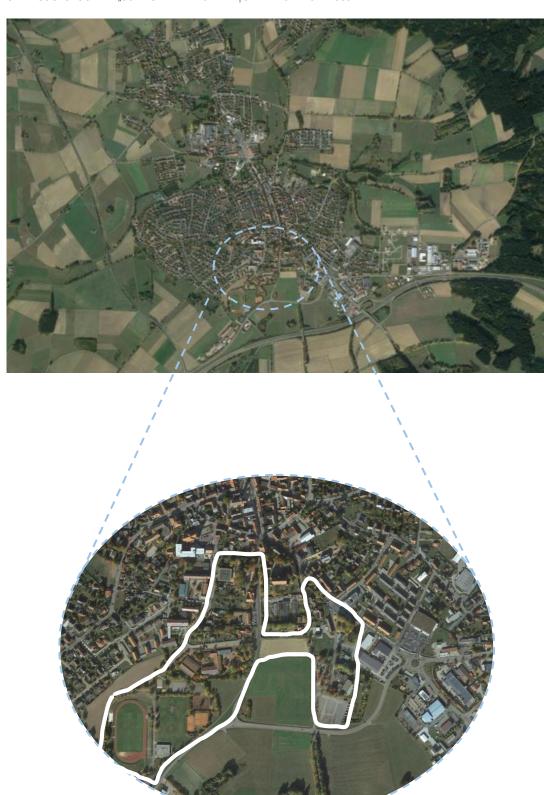


Abb. 1: Makroräumliche Einordnung vom Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (Quelle: Google.maps)



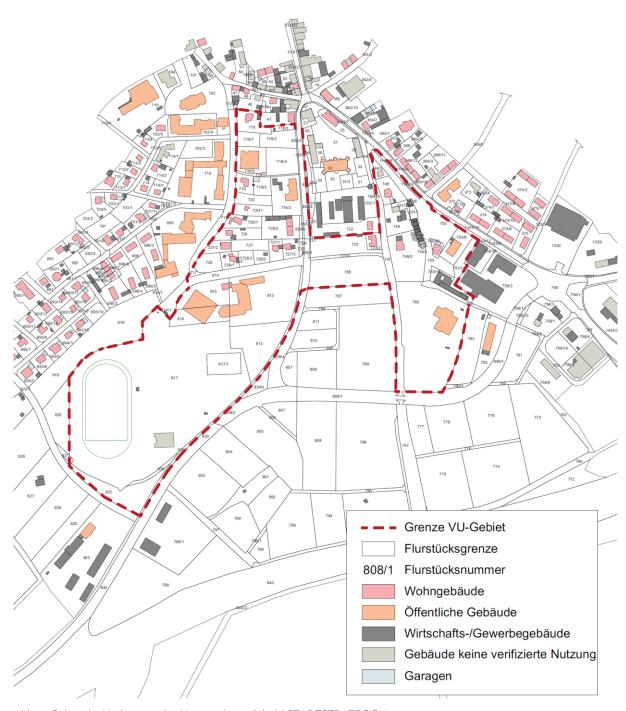


Abb. 2: Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen der Vohenstrauß

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Vohenstrauß in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie im Landkreis Neustadt an der Waldnaab. Vohenstrauß wird südlich von der Bundesautobahn 6 tangiert, die eine in Richtung Westen eine Verbindung zur Bundesautobahn 93 und in Richtung Osten zu Tschechien herstellt. Die Stadt verfügt über keinen Bahnanschluss und ist mit Busverbindungen an die nächstgelegenen Ortschaften angebunden.

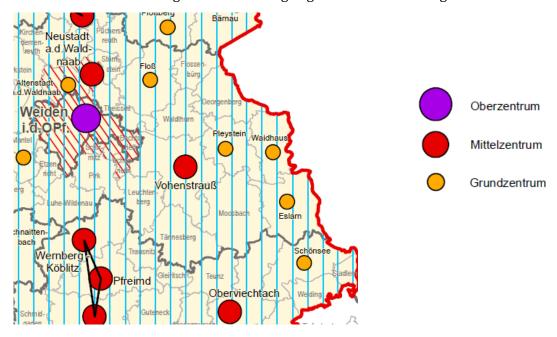


Abb. 3: Raumstrukturkarte Umkreis Vohenstrauß (vgl. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord 2022))

Das Stadtgebiet und Umland von Vohenstrauß werden im Regionalplan aus dem Jahr 2022 als allgemeiner ländlicher Raum definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt Gebiete, die eine durchschnittliche Verdichtung aufweisen (vgl. Regionalplan Region Oberpfalz Nord 2022). Der Landkreis Neustadt an der Waldnaab wird im Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) definiert (vgl. Regionalplan Region Oberpfalz Nord 2022). Im Detail bedeutet das, die Region – mit besonderem Augenmerk auf die Daseinsvorsorge – vorrangig zu entwickeln (vgl. LEP Teilfortschreibung 2022).

Weiterhin ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Vohenstrauß im Regionalplanung 2022 als Mittelzentrum festgesetzt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm lautet der Versorgungsauftrag für Mittelzentren, die Bevölkerung mit Gütern des gehobenen Bedarfs in moderater Erreichbarkeit zu versorgen (vgl. LEP Teilfortschreibung 2022). Das in nächster Nähe gelegene Oberzentrum ist Weiden in der Oberpfalz.

2.2 Entstehung und Baugeschichte der Kernstadt und des VU-Gebietes

Im 12. Jahrhundert ließen sich bereits Siedler in der heutigen Altstadt von Vohenstrauß nieder. An der Handels- und Heerstraße, die Nürnberg und Prag miteinander verband, wurde der Markt Vohenstrauß gegründet und 1378 in den Urkunden erstmals als Stadt bezeichnet. Ereignisse wie



der Hussitenkrieg oder der 30-jährige Krieg zogen die Stadt in große Mitleidenschaft. Demnach sank die Bevölkerung und Vohenstrauß musste die Bezeichnung Stadt abgeben. 1912 gab Prinzregent Luitpolt von Bayern Vohenstrauß erneut den Titel Stadt.

Nach dem zweiten Weltkrieg ließen sich zunehmend Industriebetriebe in Vohenstrauß nieder, wodurch landwirtschaftliche Betriebe aus dem Stadtgebiet verdrängt wurden. Gleichzeitig wuchs auch die Nachfrage nach Wohnraum. Um diesem Bedarf nachzukommen, entstand 1950 ein neues Wohngebiet nordöstlich des Ortskerns, was stärker sanierungs- und modernisierungsbedürftig ab 2003 mit Unterstützung der Städtebauförderung (Programm: "Soziale Stadt) grundhaft aufgewertet wurde.

Die Innenstadtsanierung von Vohenstrauß geht auf erste Vorbereitende Untersuchungen im Jahr 1974 mit dem Ziel zurück, baufällige und überalterte Wohngebäude zu sanieren. Zahlreiche Wirtschaftsgebäude in den Hofbereichen wurden im Zuge dieser ersten "Sanierungswelle" entfernt. In den Blockinnenbereichen entstanden auf diesem Weg großräumige Freiflächen, die vielfältig genutzt werden und zur Besserung Belichtung- sowie Belüftung im Quartier beitragen.

Aufbauend auf einer weiteren VU aus dem Jahre 1988 (San. Gebiet II) wurde 2004 eine VU zum gesamten Innenstadtgebiet von Vohenstrauß zur Wiederbelebung des Altstadtkerns vorgenommen, die nach Wohngebietsentwicklungen außerhalb - eine Entwicklung "zurück zur Mitte" einleitete. Der zentrale Marktplatz in der Ortsmitte, die Beruhigung der durch die Altstadt führenden Hauptstraße und das Instandsetzen ortstypischer Gebäude sind als wesentliche Maßnahmen zu nennen, die innerhalb des Sanierungsgebietes "Altstadt Vohenstrauß" aufbauend auf der o.g. VU realisiert worden sind. 13 Jahre später wurde im Rahmen des ISEKs 2017 ein leichter Paradigmenwechsel bei der Altstadtsanierung vorgenommen. Fanden bis dahin insbesondere bauliche Veränderungen statt, wurden nach Verabschiedung des ISEK stärker notwendige Nutzungsänderungen in den Blick genommen. In der Rückschau kann die Durchführung die in der VU 2004 empfohlenen Maßnahmen als sehr zielstrebig und erfolgreich eingeschätzt werden.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Vohenstrauß verzeichnete zum Stichtag 31.12.2021 7.725 Einwohnern. In der Vergangenheit stieg die Bevölkerungszahl von 1994 bis 2004 an. Der Bevölkerungshöchststand betrug in dieser Zeit 7698 Einwohnern. Die darauffolgenden Jahre schwankten die Bevölkerungszahlen leicht und gingen ab dem Jahr 2012 stärker zurück. In den Jahren 2018 bis 2021 kehrte sich dieser Trend zu einem leichten Zuwachs um. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die nächsten Jahre jedoch einen Bevölkerungsrückgang. Einzelaspekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen werden im Folgenden für die Gesamtstadt Vohenstrauß erläutert.



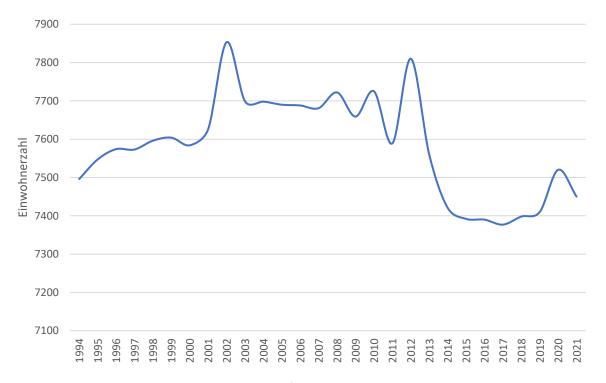


Abb. 4: absolute Bevölkerungsentwicklung von Vohenstrauß (zwischen 1994 und 2038) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.3.1 Alterung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Vohenstrauß ist von stetiger Alterung der Bevölkerung betroffen. Das Durchschnittsalter stieg von 40,1 Jahre im Jahr 2000 auf 45 Jahre im Jahr 2021 in Vohenstrauß an. Im Jahr 2000 lag der Anteil der Bevölkerung der unter 18 Jahre alten Menschen bei 28,6 %. Aktuell im Jahr 2021 liegt dieser Anteil nur noch bei 24,2%. Prognosen sagen für die unter 18 Jahre alten Menschen im Jahr 2039 einen Anteil von nur noch 15,9 % voraus. Ganz im Gegensatz dazu wird ein Wachstum des Anteils, der über 65-Jährigen prognostiziert. Im Jahr 2000 lag deren Anteil bei ca. 13 %. Die Zunahme, der über 65-Jährigen steht im Zusammenhang mit den geburtenstarken Jahrgängen der 50er und 60er Jahren, welche jetzt in dieses Alter eintreten.

Insgesamt hat sich der Anteil der unterschiedlichen Altersgruppen in den letzten 30 Jahren deutlich verschoben. Eine gegenläufige Entwicklung des Anteils jüngerer zum Anteil älterer Bewohner ist ein Trend, der in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu erkennen ist.

Diese Altersgruppe der über 65-Jähringen soll lt. Bayerischem Landesamt für Statistik im Jahr 2039 auf 30,5 % der Einwohner in Vohenstrauß im Jahr 2039 anwachsen.

Als Gründe für diese Alterung sind verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen, der medizinische Fortschritt und der Rückgang der Geburtenraten zu nennen: weniger Kinder werden geboren, welche zu einem geringen Durchschnittsalter beitragen könnten.

Über die Jahre konnten stets weniger Geburten als Sterbefälle registriert werden. Kontinuierlich nahm zwischen 2000 und 2021 dieser negative Saldo aus Geburten- und Sterbefällen zu.

Durch die Vergrößerung der Gruppe der Älteren ist auch eine höhere Sterberate zu beobachten. Im Vergleich zum Jahr 2000 sterben aktuell jährlich fast 300 Menschen mehr.



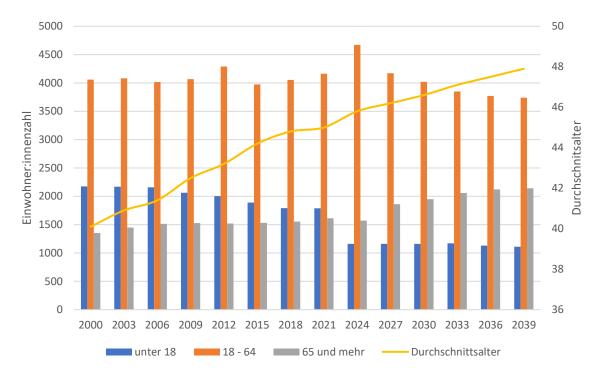


Abb. 5: Entwicklung der Altersstruktur von Vohenstrauß (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird im Folgenden den Wanderungsbewegungen in Vohenstrauß gegenübergestellt.

Zwischen 2000 und 2020 waren fast jedes Jahr mehr Zu- als Wegzüge zu verzeichnen. Im Jahr 2020 lag der mit Abstand höchste Wanderungssaldo bei 131 Personen. Auch der Wanderungssaldo schwankt in Vohenstrauß, was mit der Vermarktung neuer Baugebiete aber auch neuerlich mit Flüchtlingswellen zu tun haben dürfte.

Werden die Salden der Wanderungsbewegungen (Zuzüge abzüglich des Wegzuges) und die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) übereinandergelegt, erklärt sich das Bild schwankenden Bevölkerungszahl in Vohenstrauß.

Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann von dem positiven Saldo der Wanderbewegung ausgeglichen werden. Sowohl zwischen den 2006 bis 2014 als auch ab 2017 ist der Saldo durchgängig positiv, wenngleich er von 2020 auf 2021 um 68 Einwohner auf ein Plus von 44 Einwohnern gesunken ist.



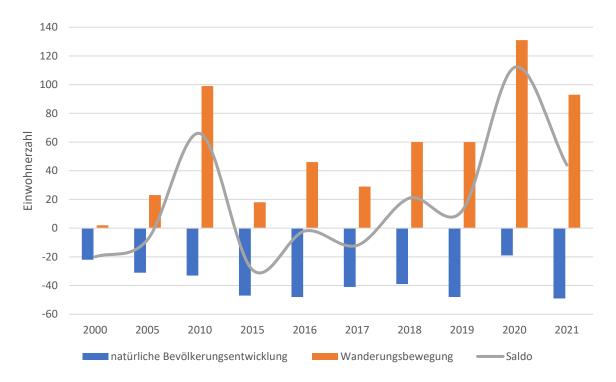


Abb. 6: Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.3.3 Bevölkerungsprognose

Wie o.g. geht das Bayerischen Landesamt für Statistik trotz des in den letzten Jahren positiven Saldos von Wanderungsbewegung und natürlicher Bevölkerungsentwicklung zukünftig von einem Rückgang der Bevölkerung in Vohenstrauß aus. Aufgrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und weniger Zuzügen wird ein Absinken der Einwohnerzahlen auf ca. 6.980 Personen im Jahr 2039 prognostiziert. Dies entspräche zwischen 2000 und 2029 einem relativen Bevölkerungsrückgang von ca. 7,9 %. Die Vorausberechnung für die Bevölkerungsentwicklung in Vohenstrauß gleicht den Prognosen für viele andere kleinere Gemeinden in der Oberpfalz. Hinsichtlich der Altersstruktur wird ein Rückgang des Anteils von Personen, die jünger als 18 Jahre oder im erwerbstätigen Alter sind, prognostiziert. Gleichzeitig soll die Zahl älterer Menschen (über 65 Jahre) ansteigen.



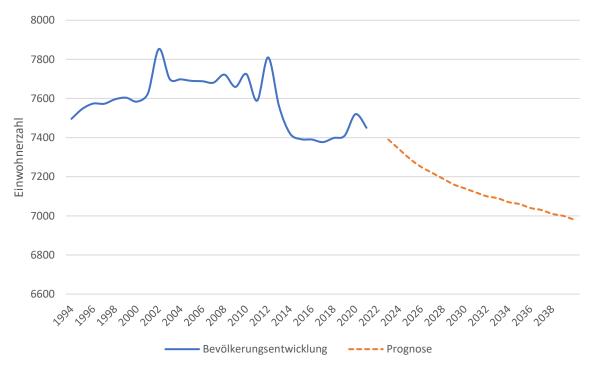


Abb. 7: Bevölkerungsprognose für Vohenstrauß (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.4 Wohnungsmarkt

2.4.1 Wohnraumentwicklung und -struktur

Im Stadtgebiet von Vohenstrauß dominieren größere Wohnungszuschnitte: ca. 78,3 % der Wohnungen haben 4 oder mehr Zimmer pro Wohnung und die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt aktuell im Jahr 2021 dementsprechend bei beachtlichen 108 m².

Insgesamt ist die Zahl der Wohnungen seit 2008 von 3.507 auf 3.551 im Jahr leicht angestiegen. Es gab in den letzten Jahren leichte Schwankungen. Zum Höchststand an Wohnungen kam es 2015 mit 3.400 Wohnungen. Am wenigsten Wohnungen gab es im Jahr 2018 mit einer Gesamtzahl von 3.363. Als Resultat der rückläufigen Bevölkerungszahl und der leicht ansteigenden Wohnungszahl nahm die Wohnfläche pro Person in Vohenstrauß zwischen 2008 (45,06m² pro Einwohner) und 2021 (50,73 m² pro Einwohner) kontinuierlich zu. Der Zuwachs betrug in dieser Zeitspanne 12,6 %.



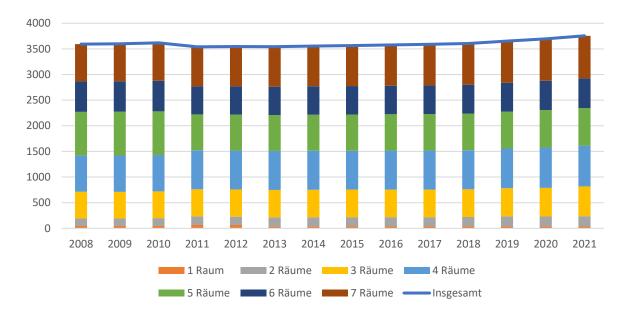


Abb. 8: Anzahl der Räume pro Wohnung von 2008 bis 2021 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Auffällig ist, dass die Zimmeranzahl der Wohnungen sich deutlich verändert hat. Die Fünfraumwohnungen sind von 2010 auf 2011 18 % weniger geworden. Hier ist ein statistischer Effekt bzw. eine Bereinigung der Statistik zu vermuten. Auch gab es 8,6 % weniger Sechsraumwohnungen. Gleichzeitig hat in dem Jahr von 2010 auf 2011 der größte Wohnflächenzuwachs stattgefunden. Der Anteil an Wohnungen mit sieben oder mehr Zimmern ist von 2010 zu 2011 von 69 signifikant auf 170 gestiegen, was im Zusammenhang mit der Bebauung eines neuen Einfamilienhausgebietes stehen sollte. Auch kleinere Wohnungen mit vier oder weniger Zimmern nahmen in dem zahlenmäßig in dem Zeitraum zu.

Ein weiteres konstantes Wachstum des Wohnraumbedarfs in Vohenstrauß ist in Anbetracht der rückläufigen Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet zukünftig nicht zu erwarten. Dagegen sollte stärker der Nachfrage von kleineren Wohnungen entsprochen werden, die aus der Zunahme an kleineren Haushalten resultiert.





Abb. 9 Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner und Wohnung in m^2 von 2008 bis 2021 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.4.2 Leerstand

Eine Lernstandserhebung wurden im Rahmen des aktuellen ISEK der Stadt Vohenstrauß aus dem Jahr 2017 nicht durchgeführt. Somit liegen hier keine genaueren Daten vor. Zu der Thematik führt das ISEK aus: "Wesentlich ist für die Stadt Vohenstrauß im Zusammenhang mit der historischen Altstadt, Leerstand im Zentrum zu vermeiden und eine Belebung des Zentrums zu forcieren. Dabei ist jede Erweiterung von Wohngebieten am Ortsrand sowie eine Neuausweisung von Baugebieten kritisch zu betrachten. Höchste Priorität sollte die Stärkung der Ortsmitte durch Belebung, Verdichtung und Funktionserweiterung haben. [...] Der demographische Wandel zeigt sich auch in stadträumlichen Auswirkungen: Quantitativ ist jedes 8. Gebäude/ Wohnhaus von einem Menschen mit 70 Jahren und älter bewohnt. Eine räumliche Konzentration ist in der Altstadt und Siedlungserweiterungen der 60er, 70er und 80er Jahre zu erkennen. Mögliche Gefahren sind ein Leerstandrisiko bzw. Sanierungsstau und schleichender Attraktivitätsverlust. Mögliche Chancen ergeben sich durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen." (Zitat Stadt Vohenstrauß ISEK 2017, S. 28.) und günstigem Immobilienerwerb für junge Familien.

2.4.3 Wohnungsangebot

Über Immobilienportale immoscout.24 und immowelt.de wurde stichprobenartig das aktuelle Wohnungsangebot in Vohenstrauß erhoben. Gegenwärtig werden zwei Wohnungen nur zur Miete und eine Eigentumswohnung inseriert (Stand November 2022). Die Auswertung veranschaulicht den Mangel an (kleineren) Appartementwohnungen in Vohenstrauß, deren Nachfrage mit Verweis auf eine kontinuierliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen auch in dieser Stadt weiter steigen dürfte.



2.5 Wirtschaftsstruktur

In den letzten Jahren hat die Anzahl der Beschäftigten in Vohenstrauß zugenommen. Gegenläufig zur leichten Abnahme der Bevölkerungszahlen, arbeiten im Vergleich zum Jahr 2008 heute 24,5 % mehr im Stadtgebiet. Diese Entwicklung deutet auf eine stabile wirtschaftliche Situation hin. Die meisten Menschen arbeiten im Sektor produzierendes Gewerbe. Hier sind 37 % der Bevölkerung beschäftigt. Weiterhin arbeiten größere Anteile im Bereich Handel, Verkehr und Gewerbe oder sind als öffentliche oder private Dienstleister tätig. Eine untergeordnete Rolle nehmen in Vohenstrauß die Unternehmensdienstleistenden ein. Ähnlich dazu werden im primären Sektor, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, nur 13 Beschäftigte gezählt. Das sind 0,5 % der Bevölkerung in Vohenstrauß.

Die seit 2008 stabilisierte wirtschaftliche Situation ist wahrscheinlich auf die Ansiedlung der PSZ electronic GmbH, die seit 2008 ihren Sitz in der Stadt Vohenstrauß hat, zurückzuführen. Die Firma beschäftigt weltweit über 2500 Mitarbeiter an vier Standorten und produziert im Bereich Heizungs-, Klima- und Medizintechnik, Maschinen-, Anlagen- und Gerätebau sowie für Sonderfahrzeugbau. Sie ist als Systemlieferant für verschiedenen Branchen tätig.

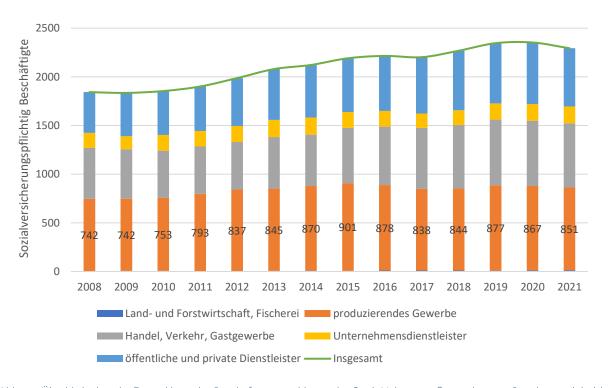


Abb. 10: Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Vohenstrauß zwischen 2008 und 2021 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

2.5.1 Arbeitslosigkeit

Im Zeitraum zwischen 2008 und 2021 schwankte die Arbeitslosigkeit in Vohenstrauß. Höchstzahlen wurden im Jahr 2010 mit 200 Erwerbslosen erreicht. Stärker von der Arbeitslosigkeit betroffen sind die 55- bis 65-Jährigen. 2021 lag die Anzahl der Menschen ohne Arbeit in dieser Alterskohorte bei 39. Einen zweiten Peak erreichte die Gesamt-Arbeitslosenzahl zwischen 2020 und 2021 zu den Zeiten der Covid-Pandemie. Die niedrigsten Zahlen bestanden in



den Jahren 2018 und 2019, sowohl bei den 15–25-Jährigen als auch bei den 55–65-Jährigen. In dieser Zeit sank zudem die Zahl der Langzeitarbeitslosen. In den restlichen Jahren war diese Zahl stabil. Höchstwerte lagen hier bei 46 Arbeitslosen im Jahr 2017.

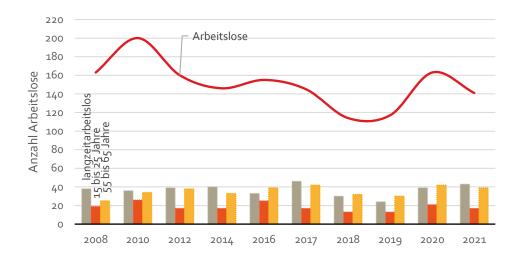


Abb. 11:Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

2.5.2 Pendlerbeziehungen

Es pendeln deutlich mehr Menschen aus Vohenstrauß aus, als es Einpendler gibt. Dementsprechend ist das Pendlersaldo in Vohenstrauß negativ. Es ist in dem betrachteten Zeitraum ein Trend zum Pendeln zu beobachten. So steigt die Zahl der Ein- und Auspendler relativ gleich bis zum Jahr 2019.

Seit 2019 geht die Zahl der Einpendler zurück. Dementsprechend sank das Pendlersaldo im Vergleich zum Jahr 2008 um 20 % gesunken. Das anziehendste Auspendelgebiet ist mit großem Vorsprung die 13,6 km entfernte Stadt Weiden in der Oberpfalz. Die Einpendelgebiete sind gleichmäßig in den anliegenden Nachbargemeinden verortet. Aus dem Markt Moosbach pendeln mit 189 Personen die meisten Menschen ein.



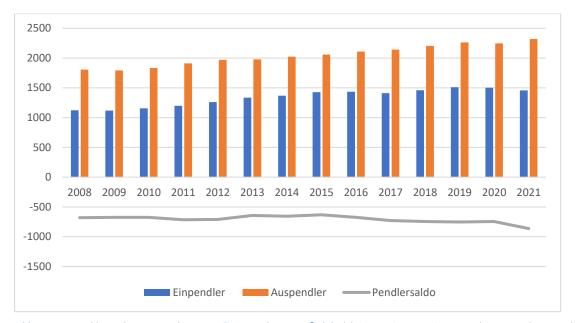


Abb. 12: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Vohenstrauß (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

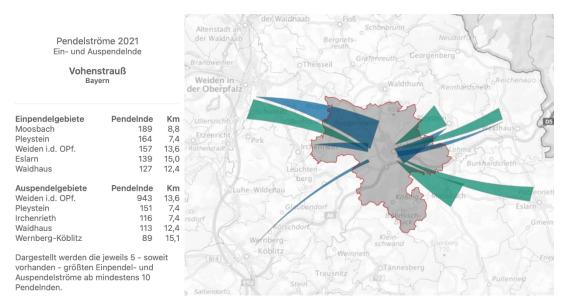


Abb. 13: Pendelströme laut Pendleratlas (Statistische Ämter der Ländern 2023 | GeoBasis-DE/BKG)

2.6 Informelle und formelle kommunale Planungen

2.6.1 ISEK der Stadt Vohenstrauß

Im Februar 2017 beschloss der Stadtrat das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) der Stadt Vohenstrauß, welches vom Büro em. Architekten erarbeitet wurde. Dieses informelle Planungsinstrument der Stadt besitzt u.a. für die noch folgenden Sanierungsziele der VU empfehlenden Charakter. Im Rahmenplan des ISEK wird das Untersuchungsgebiet – interessanter Weise, da hier ebenfalls die maßgeblichen Bildungseinrichtungen der Stadt verortet sind – dem Teilraum "Freizeit + Kultur" zugeordnet. Das ISEK trifft auf den Ebenen der Analyse, Ziele und Maßnahmen diese konkreten Aussagen für das VU-Gebiet:

S. 114: Aufzeigen des akuten Sanierungsbedarfes der Stadthalle sowie der Bedeutung als Freizeit- und Kulturstätte: kulturelle Veranstaltungen und vhs-Angebot,



- □ S. 119: Verweis: Schulstandort Vohenstrauß ist aufgrund überörtlicher Funktion in naher Zukunft nicht gefährdet,
- S. 130: Städtebaulicher Rahmenplan für Vohenstrauß mit Aufzeigen der Stadthalle als Qualifizierungs- und Neubaupotenzial,
- □ S. 137: Ziel 6.1: Bedarfsgerechte Erweiterung des Freizeitangebotes für Jugendliche.

Nachfolgend können zu den Aussagen weitere Angaben (Priorität, Umsetzungszeit- und Kostenrahmen etc.) entnommen werden.

1					1		1	1
7	wohnRAUM	1.2	е	Überarbeitung Gestaltungssatzung	herausragend	sofort	20.000,-	x
8	wohnRAUM	1.2	f	Fortführung Förderung privater Maßnahmen (durch das Kommu- nale Förderprogramm)	herausragend	sofort	Nach Bedarf	x
13	freiRAUM	2.3	a	Weitere Sitz- und Ruhemöglichkeiten einrichten	wichtig	kurzfristig	30.000,-	
				_				
15	freiRAUM	2.3	С	Oberflächengestaltung der Fußwege gut begeh- und berollbar, erschütterungsarm, mit kleinen Fugen, herstellen	nachgeordnet	langfristig	n.n.	
				-				
34	Freizeit, Tourismus und Kultur	7.1	b	Ausbau der "Fahrrad-Infrastruktur"	sehr wichtig	sofort	n.n.	х
35	Freizeit, Tourismus und Kultur	7.1	С	touristische Wegweisung, Infotafeln und Speisekarten auch auf Tschechisch anbieten	sehr wichtig	sofort		х
36	Freizeit, Tourismus und Kultur	7.1	d	Etablierung von Schlechtwetterangeboten (z.B. Indoorspielspätze)	nachgeordnet	mittelfristig		
39	Freizeit, Tourismus und Kultur	7.3	ь	Neubau der Stadthalle in funktionalem Zusammenhang mit der Friedrichsburg	wichtig	langfristig	n.n.	

Abb. 14: Ausschnitt Maßnahmenkatalog zum VU-Gebiet aus dem ISEK Vohenstrauß



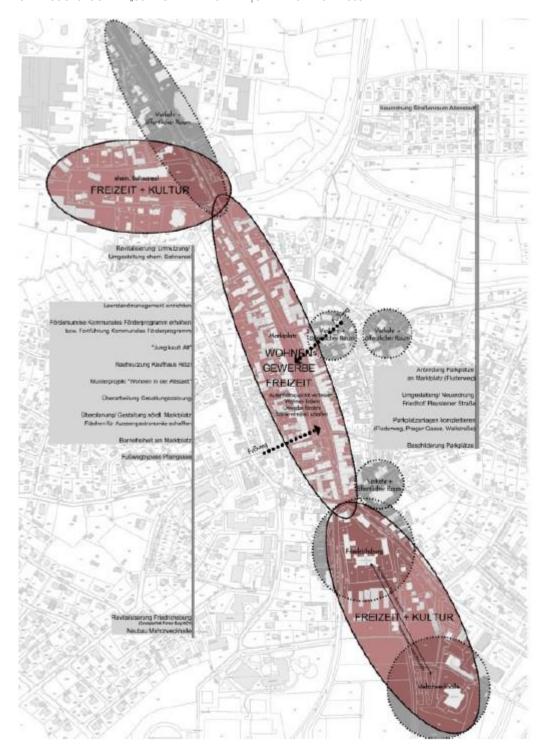


Abb. 15: Aussagen Städtebaulicher Rahmenplan zum VU-Gebiet aus dem ISEK Vohenstrauß



2.6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vohenstrauß wurde am 29.03.1996 wirksam. Im Untersuchungsgebiet der VU sind im FNP an die Altstadt angrenzend vor allem Mischgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Südlich der Friedrichsburg und auch südlich der anderen Flächen für den Gemeinbedarf sind in weiten Teilen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. An das VU-Gebiet grenzen auf östlicher und westlicher Seite Allgemeine Wohngebiete an.

Die Angebotsflächen für Gemeinbedarf sind mehrheitlich auch durch Gemeinbedarfsnutzungen belegt. Eine Ausnahme ist die Gemeinbedarfsfläche, auf der sich die Mittelschule befindet. Diese streckt sich weiter nach Süden aus und umfasst auch eine derzeitige landwirtschaftliche Fläche sowie Teile des Sportareals.



Abb. 16: Ausschnitt zum VU-Gebiet aus dem rechtkräftigen FNP der Stadt Vohenstrauß



3 Bestandsanalyse und Ermittlung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet

3.1 Gebäude- und Wohnungsstruktur im VU-Gebiet

Die Auswertung der Ergebnisse der Fragebögen verdeutlicht den bauhistorischen Unterschied zwischen Kernstadt und Untersuchungsgebiet. Während der Baumorphologie nach der Vohenstraußer Kernstadt historisch gewachsen ist, stammen die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet vorrangig aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und später. Es bildete sich ein eher heterogenes Bild aus einem Mix von Wohn- und öffentlichen Gebäuden sowie Nebengebäuden mit unterschiedlichen Entstehungszeiten.

Die meisten Hauptgebäude, die im Rahmen der Befragung erfasst worden sind, entstanden in den 1960ern (21 %, Anz. der Nennungen: 4) und 1970ern (21 %, Anz. der Nennungen: 4). Die Nebengebäude (vor allem Scheunen) entstanden bereits in den 1940ern (45,5%, Anz. der Nennungen: 5). Punktuell wird das Baualter aber auch auf vor 1930 datiert (18%, Anz. der Nennungen: 2).

Die dominante Wohntypologie im Untersuchungsgebiet sind Einfamilienhäuser. Diese treten hauptsächlich in freistehender Form auf (37 %, Anz. der Nennungen: 11). Mehrfamilienhäuser werden nur wenige genannt (7%, Anz. der Nennungen: 2). Entsprechend den Ergebnissen der Vor-Ort-Begehung liegt der Anteil von Wohngebäuden sogar bei 54%.

Darüber hinaus wird der Charakter des Gebiets auch gem. der Fragebogenauswertung wesentlich von Sonderbauten, die nicht der Wohnnutzung dienen, geprägt (Schulen, Sporthalle und -gebäude, Stadthalle, Verwaltungsgebäude) (57 %, Anz. der Nennungen: 17).

Die im Kapitel 2.4.1 *Wohnraumentwicklung und -struktur* gewonnenen Erkenntnisse auf gesamtstädtischer Ebene bestätigen sich auf Grundlage der Befragungsergebnisse auch für das Untersuchungsgebiet. Alle Wohnungen, oft in diesem Fall Einfamilienhäuser, die durch den Rücklauf der Fragebögen erfasst wurden, haben ein Größe von 90 m² oder mehr (Anz. Nennungen: 12). Ein großer Teil der Wohnungen verfügt über 5 oder mehr (Anz. der Nennungen: 8) Räume.

Der Großteil der Eigentümer nutzt den Immobilienbesitz in Vohenstrauß selbst (74 %, Anz. der Nennungen: 17). Punktuell besteht ein Mischverhältnis aus Vermietung und Selbstnutzung (13 %, Anz. der Nennungen: 3), sowie eine ganzheitliche Vermietung (13 %, Anz. der Nennungen: 3).

Eine vollständige Auflistung der Ergebnisse aus den Fragebögen für Mieter und Eigentümer im Bereich des Voruntersuchungsgebiets ist in Anlage 3 zu finden.

3.2 Gebäudezustand und -nutzung

Gebäudezustand gemäß Vor-Ort-Erhebung

Der Zustand der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes wurde via Inaugenscheinnahme von außen eingeschätzt. Dabei wurden folgende Elemente der Gebäudehülle hinsichtlich ihres Zustandes beurteilt:

□ Dach (Material und Zustand sowie erkennbare Undichtigkeiten),



- Fassade (Material und Zustand),
- ☐ Fenster (Material und Bauweise).

Um den Sanierungsbedarf der Häuser zu klassifizieren, wurden vier Kategorien gebildet: kein Sanierungsbedarf (bei allen 3 Bauteilen kein Sanierungsbedarf), geringfügiger Sanierungsbedarf (Sanierungsbedarf bei einem der Bauteile), starker Sanierungsbedarf (Sanierungsbedarf bei zwei Bauteilen) und unsaniert (Sanierungsbedarf bei allen drei Bauteilen). Angemerkt werden muss, dass sich der Zustand der Flachdächer zumeist nicht optisch einschätzen ließ und nur die spätere Rücksprache punktuell geklärt werden konnte.

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass 63 % (Anzahl: 17) der Häuser aktuell keinen Sanierungsbedarf haben. Allerdings besteht bei einem Fünftel der Gebäude ein geringfügiger Sanierungsbedarf. Zudem lassen sich 5 Gebäude in die Kategorie "starker Sanierungsbedarf" einordnen. Dies entspricht einem Anteil von 19 %. Aktuell finden keine laufenden Sanierungen statt. Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf sind z.B. die / das

- ☐ Stadthalle (Fassade, Dach)
- ☐ Sportgebäude (Dach, Fassade) sowie die Tribüne des Sportzentrums Vohenstrauß
- ☐ Gebäude des Kleintierzuchtvereines e.V. (Dach, Fassade)
- ☐ Pfalzgraf-Friedrich-Mittelschule (Dach, Fassade)

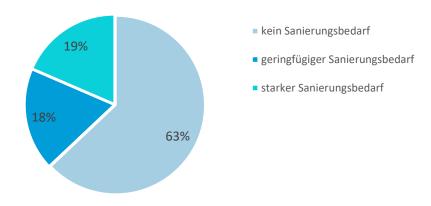


Abb. 17: Sanierungsbedarf Verteilung (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)











Abb. 18: Beispiele für den Sanierungsbedarf: starker Sanierungsbedarf li. oben, geringfügiger Sanierungsbedarf re. oben, kein Sanierungsbedarf li. unten, kein Sanierungsbedarf re. unten (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)

Hinsichtlich des Energiestandards der Hauptgebäude wurde erhoben, ob diese über ein Wärmeverbundsystem verfügen. Im Untersuchungsgebiet verfügt der überwiegende Teil (62 %) der Gebäude über kein Wärmeverbundsystem (WBS). Ein WBS weisen vorrangig die Neubauten im Untersuchungsgebiet auf.

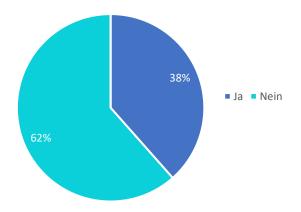


Abb. 19: Ausstattung der Gebäude mit einem Wärmeverbundsystemen (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)



Hervorzuheben ist das 15 % der Gebäude über eine PV-Anlage verfügt. Dies lässt darauf schließen, dass die Bedingungen für PV-Anlagen geeignet sind. Die Realisierung von PV-Anlagen auf den anderen 22 Gebäuden des Untersuchungsgebiets sollte demnach geprüft werden.

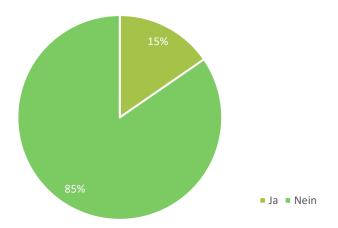


Abb. 20: PV-Anlagen auf dem Dach (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)

Gebäudezustand gemäß Fragebogen-Auswertung

Die Auswertung der Ergebnisse aus den Fragebögen ergänzen die im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung gewonnenen Erkenntnisse. Hinsichtlich der Ausstattung verfügen die Gebäude zumeist über innenliegendes WC und Bad (Anz. der Nennungen: 16), eine Freifläche (Anz. der Nennungen: 15) und eine Zentralheizung (Anz. der Nennungen: 14). Die Grundstücke besitzen häufig eine Terrasse (Anz. Der Nennungen: 12).

Einige Eigentümer erachten die Erneuerung von Fassade und Fenstern als notwendig (21 %, Anz. der Nennungen: 11). Auch die vorher schon in dieser Kategorie in der Vor-Ort-Begehung auffallenden Gebäude wie die Stadthalle, Waidhauser Straße 22 (Kleintierzuchtverein), Mittelschule und das Sportzentrum werden hier genannt. Zudem wird die Erneuerung der Dachdeckung (19 %, Anz. der Nennungen: 10) sowie kleinere Schönheitsreparaturen (19 %, Anz. der Nennungen: 10) als relevanter Handlungsbedarf benannt. Im Gebäudeinneren sind punktuell die Heizungsanlagen zu erneuern (15 %, Anz. der Nennungen: 8) z.B. in der Stadthalle und im Sportzentrum. In gleichen Teilen wird die Ergänzung einer Solaranlage als erforderliche Maßnahme in Betracht gezogen (9 %, Anz. Der Nennungen: 5).

Die Auswertung der Fragebögen zeigt, dass an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet nur wenige energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Nur 30% der Gebäude (Anz. der Nennungen: 7) sind saniert und 4 % entsprechen aufgrund des Neubau-Status (Anz. der Nennungen: 1) dem aktuellen energetischem Standard. 20% der Gebäude werden als teilsaniert beschrieben. Drei Eigentümer haben zur energetischen Sanierung ihres Objektes bereits einen Fensteraustausch vorgenommen. Als Gründe für fehlende Sanierung wurden zu 33% (Anz. der Nennungen: 1) die zu hohen Kosten oder das nicht wirtschaftliche Verhältnis von Einnahmen und Kosten genannt. Wenn Sanierungen durchgeführt wurden, dann zumeist (65%, Anz. der Nennungen: 5) nach 2015. Dabei haben mehr als zwei Drittel der Eigentümer kein Förderprogramm in Anspruch genommen (Anz. D. Nennungen 5).



Der Großteil der Eigentümer plant künftig, eine Sanierung (40%, Anz. Der Nennungen: 8) oder kleine Maßnahmen (20%, Anz. D. Nennungen: 4) durchzuführen. Die Erneuerung der Wärmedämmung planen nur 3 Eigentümer. Die Erneuerung der Heizungsanlage zur energetischen Sanierung ihres Objektes planen 5 Eigentümer. 2 Eigentümer planen die Fenster auszutauschen. Für das Hauptgebäudes (Waidhauser Straße 22) des Kleintierzüchtervereins ist perspektivisch nach Aussage im Fragebogen der Abriss geplant.

Zusammenfassend bestätigt sich aus den Rückläufen der Befragung der ähnlich hohe Sanierungsbedarf, welcher durch die Vor-Ort-Erhebung festgestellt worden ist.

Gebäudenutzung

Die kartierten Hauptgebäude des Untersuchungsgebietes werden sowohl in Erd- als in den Obergeschossen mehrheitlich für Wohnzwecke genutzt. Hervorzuheben ist der nicht vorhandene Leerstand. Dies spricht für die Standortqualität des Gebietes. Nur Nebengebäude wurden im Fragebogen als leerstehend vermerkt.

Herausstechend in der Kategorie Nebengebäude sind die "Stadl" auf den Flurstücken 749/3, 2232,751, 752, 753/4, 753/7. Sie sind keine klassischen Nebengebäude, da sie in die erste Reihe an der Pfalzgrafenstraße errichtet worden sind. Bei ihnen liegt eine historische Bausubstanz und Nutzung vor: 1946 wurden die Scheunengebäude mehrheitlich wiederaufgebaut, nachdem sie im zweiten Weltkrieg abgebrannt sind. Die "Stadl" unterlagen einer wirtschaftlichen Nutzung und werden aktuell Abstellmöglichkeiten genutzt. Einige von ihnen besitzen historische Kellergeschosse, die auf die Zeit vor 1945 zurückgehen und als Bierkeller dienten. Es besteht Interesse der Eigentümer an einer Sanierung (Eigentümergespräche am 10.07.2023) der Stadl.

Abseits des Wohnens ist das Untersuchungsgebiet vor allem durch soziale Infrastruktur (Schulnutzungen, Verwaltungsgebäude und Freizeit-, vor allem Sporteinrichtungen) geprägt. Im westlichen Teil des Gebiets gibt es die Pfalzgraf-Friedrich-Mittelschule Vohenstrauß und das Sonderpädagogische Förderzentrum sowie in unmittelbarer Nähe die Staatliche Realschule Vohenstrauß an der Pestalozzistraße. Das Sportzentrum und Tenniszentrum im Süden und die Mehrzweckhalle der Mittelschule bieten mehrere Möglichkeiten zur sportlichen Nutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Realschule befindet sich zudem ein Hallenbad, was jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiet liegt. Als weitere Nutzungen weist das Untersuchungsgebiet eine Außenstelle des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab und eine Niederlassung des Bayrischen Roten Kreuz e.V. auf-Unter den 8% "sonstige Nutzungen" des untenstehenden Diagramms sind verschiedene Nutzungen zusammengefasst. Darunter fällt die Stadthalle Vohenstrauß, als größte Veranstaltungslokalität der Stadt und der dazugehörige Festplatz südlich der Stadthalle. In der Stadthalle gibt es zudem Angebote der Volkshochschule.



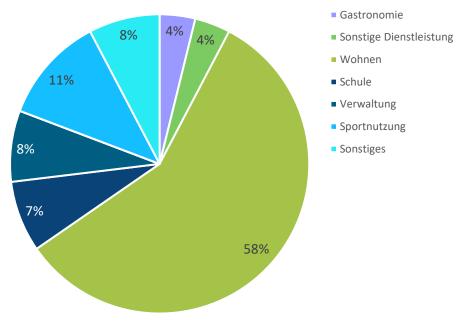


Abb. 21 Nutzungsverteilung Erdgeschoss (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)



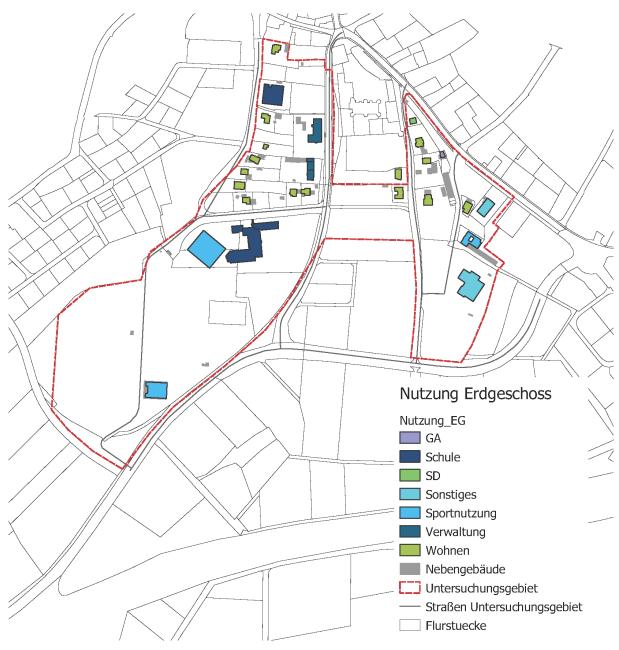


Abb. 22 Nutzungsverteilung Erdgeschoss (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)

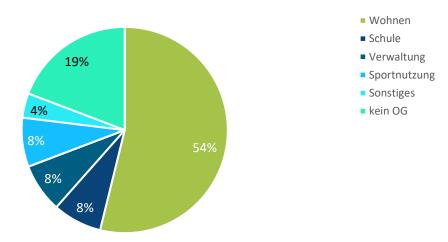


Abb. 23: Nutzungsverteilung Obergeschoss (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)



Die Analyse der Obergeschossnutzungen verdeutlicht die niedrige Geschossigkeit der Gebäude des Untersuchungsgebietes. 19% der Gebäude haben kein Obergeschoss. Aufgrund der trotzdem fast gleichbleibenden Nutzungsanteil von Wohnen, Verwaltung, Schule und Sport wird sichtbar, dass vor allem sonstige Gebäude wie der Schützenverein, der Kleintierzuchtverein und die gastronomische Einrichtung.

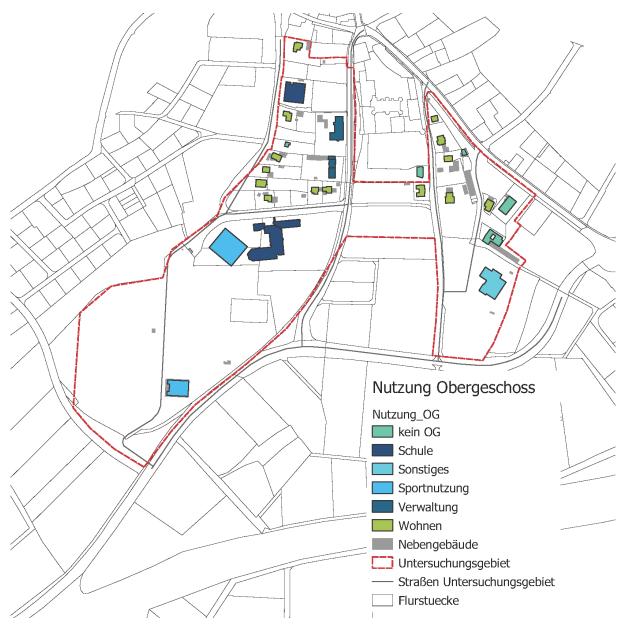


Abb. 24: Nutzungsverteilung Obergeschoss (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)











Abb. 25: Nutzungen: Schule li. oben, Mehrzweckhalle re. oben, Stadthalle li. unten, Verwaltung re. unten (Quelle: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand 2023)



3.3 Denkmalschutz und Anreizstrukturen für die Sanierung

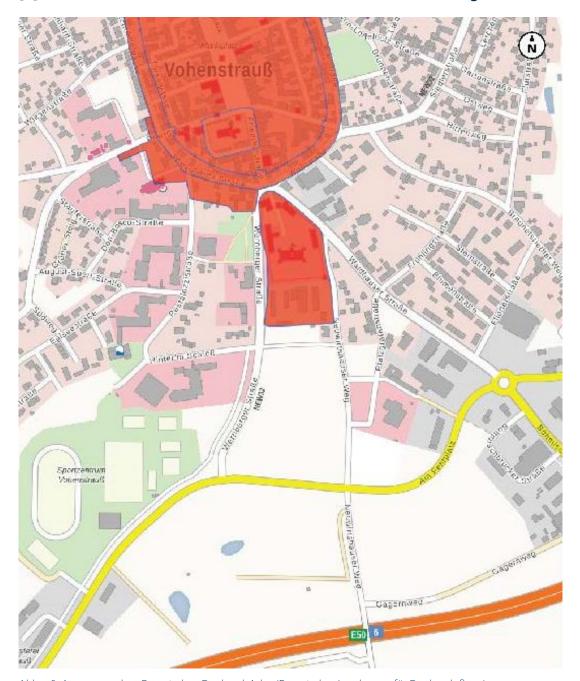


Abb. 26: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Das Sanierungsgebiet beinhaltet laut Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine denkmalgeschützten Objekte, grenzt allerdings im Norden an Teile der historisch, denkmalgeschützten Innenstadt an. Diese beinhaltet 27 Baudenkmäler. Zusätzlich werden die Bodendenkmäler "Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Schlosses "Friedrichsburg" und "Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Vohenstrauß" im Altstadtbereich aufgeführt (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege). Vor allem die Nähe und die Sicht auf die Friedrichsburg schaffen einen Bezug zur historischen Altstadt Vohenstrauß. Das Denkmal "Schloss Friedrichsburg" nimmt Einfluss auf die umgebende Bebauung, in dem Bebauung nur stattfinden kann, insofern der Umgebungsschutz beachtet wird.



Im Untersuchungsgebiet können derzeit keine finanziellen Unterstützungen aus dem bestehenden, kommunalen Förderprogramm in Anspruch genommen werden. Mit Verabschiedung des Sanierungsgebietes "Südlich der Altstadt" ist der Weg geebnet, das kommunale Förderprogramm auch das Untersuchungsgebiet anzuwenden: Das kommunale Förderprogramm findet It. § 3 für sämtliche Sanierungsgebiete der Stadt Vohenstrauß Anwendung. Es besteht aber die Notwendigkeit, den Umgriff, der im Förderprogramm verankert ist, per Stadtratsbeschluss zu erweitern.

Zum Abpuffern von Mehrkosten für kleinere, bestandsgerechte Sanierungs- und Fassadengestaltungsarbeiten im Sanierungsgebiet "Altstadt" (z. B. Instandsetzung mit Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen, Erneuerung der Dachdeckung, Herstellung und Umgestaltung von Einfriedungen etc.) wurde 2018 das kommunale Förderprogramm beschlossen, das u. a. mit Städtebaufördermitteln ausgestattet ist. Gefördert werden private Maßnahmen zur Fassaden-, Geschäftsflächen und Umfeldgestaltung im Rahmen der Stadtsanierung Vohenstrauß mit bis zu 30 % der Baukosten und maximal 30.000 € je Maßnahmenbereich bzw. Bauteil (Dach, Fassade, Hof). Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt, den Sanierungsträger bzw. dem städtebaulichen Berater vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Vohenstrauß einzureichen. "Voraussetzung für die Auszahlung der Mittel ist lt. Förderrichtlinie eine sach- und fachgerechte sowie den Vorschriften der Gestaltungsfibel oder sonstigen Vorgaben entsprechende Bauausführung (Erfolgskontrolle; Beurteilung des Ergebnisses). Für die Beantragung von Fördermitteln werden als Untergrenze zuwendungsfähige kosten von mindestens 2.000,00 € festgesetzt. Das Finanzvolumen des kommunalen Förderprogramms für private Baumaßnahmen beträgt im Jahr 100.000 €.

Zusätzlich verabschiedete die Stadt zeitgleich zum kommunalen Förderprogramm eine Gestaltungsfibel für das Sanierungsgebiet, welche die Mindestanforderungen an eine bestandsgerechte Sanierung festlegt, die erfüllt sein müssen, um kommunale Fördermittel zu erhalten. Die Satzung gibt gestalterische Empfehlungen für bauliche Veränderungen im Geltungsbereich. Hierzu zählen Maßnahmen auf privaten Grundstücken.

3.4 Verkehr und Straßenzustand

Das Untersuchungsgebiet ist verkehrlich auskömmlich durch ein Netz an Haupterschließungsund Nebenstraßen erschlossen. Im VU-Gebiet liegen ausschließlich Ortsstraßen, die asphaltiert und in gutem Zustand sind. Die Straßenabfolge Wernberger Straße/Am Festplatz besitzt die Funktion einer Verbindungsstraße und führt außerorts schließlich auf die BAB 6. In nördlicher Richtung schließt sie das Gebiet an die Altstadt an.





Abb. 27: Straßenquerschnitt der Wernberger Straße im nördlichen Abschnitt

Die Straßen im östlichen Teil fungieren hauptsächlich als ruhige Wohnstraßen (Neuwirthauser Weg, Pfalzgrafenstraße), die an die Waidhauser Straße als Verbindungsstraße anschließen, welche wie auch die Straße Am Festplatz u.a. als Zubringerstraße zur BAB-Auffahrt Vohenstrauß -Ost dient.

Die westlich gelegenen Straße Hinter'm Schloss und die Pestalozzistraße sind vor allem durch die Lage an den sozialen Infrastrukturen (Schule, Hallenbad, Mehrzweckhalle) geprägt. Auf den Straßen liegt eine Buslinie an. Die Pestalozzistraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit teilweise als verkehrsberuhigt gestaltet.

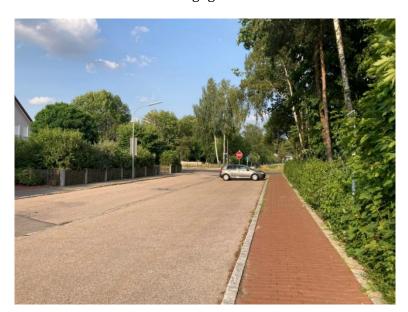


Abb. 28 Straßenbereich vor der Pfalzgraf-Friedrich-Mittelschule

Nicht weit vom Untersuchungsgebiet verläuft die BAB 6, von der geringfügige Lärmemissionen ausgehen. Aufstellflächen für den ruhenden Verkehr stehen augenscheinlich im ausreichenden Maße zur Verfügung. Als Stellplatzanlagen sind der Parkplatz an der Stadthalle, an der Mehrzweckhalle sowie an der Waidhauser Straße Ecke Pfalzgrafenstraße zu erwähnen. Hinzu



kommen private Stellflächen und Garage auf den Wohngrundstücken. Die Bepflanzung des Parkplatzes an der Stadthalle besitzt Qualifizierungspotenzial. Weitergehend gibt es im Gebiet eine Stellplatzfläche für Wohnmobile, die saisonal gut besucht ist. Aufgrund der direkten Lage an der Autobahn gibt es drei Stellplätze für LKWs am Festplatz. Die LKW-Fahrer nutzen den Grillund Skateplatz an der Wernberger Straße als temporäre Stellplatzflächen.

Radwege (als Rad- und Fußweg angelegt) verlaufen zwischen dem Neuwirtshauser Weg und der Wernberger Straße sowie entlang der Wernberger Straße. Beide sind in sehr guter Qualität und dienen als Schulweg. Weiterhin verläuft südlich des Sportzentrums ein Rad- und Fußweg, der den Radweg an der Wernberger Straße an das Wohngebiet anbindet.

Die einseitige Gehwegeführung an den Straßen wird als angemessen erachtet.

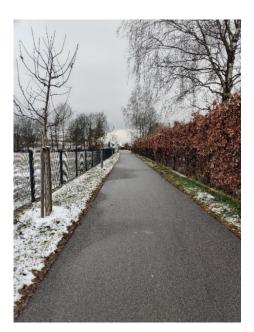




Abb. 29: Fuß- und Radwege zwischen der Wernberger Straße und der Neuwirtshauser Straße und entlang der Wernberger Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen (Foto: lulmIsI STADTSTRATEGIEN)

Das VU-Gebiet ist vor allem im südlichen Bereich durch kommunale Grünflächen sowie teilweise landwirtschaftliche Flächen geprägt. Hervorzuheben als öffentlicher Raum ist die Sportanlage mit Fußballplatz, Tartanbahn, Tribüne, Volleyballplatz und Tennisfeldern. Sowohl die Tribüne als auch das Gebäude, welches als Sportzentrum dient, sind als sanierungsbedürftig einzustufen. Die Sportfelder sind teilweise zu qualifizieren.

Südlich des Sportareals gibt es einen Grillplatz mit einer kleiner Skateanlage, dessen Ausstattung bereits über 15 Jahre besteht und einer Erneuerung bedarf.

Das Gebiet, welches an das Sportareal und die Mittelschule angrenzt, ist momentan landwirtschaftlich genutzt. Es existieren bereits Überlegungen seitens der Stadt Vohenstrauß, hier eine KiTa zu platzieren. Diese Nutzung würde auch den Vorgaben des FNP entsprechen.





Abb. 30: Flurstück 812. Aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche (Foto: lulmlsl STADTSTRATEGIEN)

Eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich auf dem Flurstück 786, die aufgrund des Sichtbezuges zum Schloss Friedrichsburg vorerst nicht bebaut werden soll. Im nördlichen Bereich des Gebietes befindet sich zwischen dem Sonderpädagogischen Zentrum und der Wernberger Straße der Winklergarten: ein gut gepflegter Spielplatz und Grünraum, den es zu erhalten gilt. Gleichzeitig dient der Grünraum als öffentliche Durchwegung an die Pestalozzistraße.



Abb. 31: Winkler-Garten an der Wernberger Straße (Foto: lulmlsl STADTSTRATEGIEN)

Das Areal um die Stadthalle wird von der sich davor befindlichen Parkplatzfläche sowie dem asphaltierten Festplatz geprägt. Beide Flächen werden in ihrer Funktion genutzt, sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades aber wenig klimagerecht gestaltet. Dies kann als Substanzschwäche gewertet werden.



Der Grünflächenanteil der verbleibenden privaten Grundstücke ist mehrheitlich höher als in der stärker verdichteten Altstadt. Einige Flurstücke dienen einer reiner Gartennutzung. Bei zukünftigem Wohnungsbaupotenzial könnten diese zur Verdichtung in Betracht gezogen werden.

Das städtische Flurstück 753/8 an der Waidhauser Straße ist teilweise begrünt und mit neuen Baumpflanzungen aufgewertet worden. Des Weiteren befindet sich auf dem danebenliegenden Flurstück 753 ein denkmalgeschützter Baumbestand ("Lindengruppe") sowie ein nicht mehr aktiver Wasserhochbehälter. Die dazwischenliegende "Eingangsbereich" in das VU-Gebiet an der Pfalzgrabenstraße/Waidhauser Straße ist durch eine gastronomische Nutzung und Parkplätze sowie den historischen "Stadl"-Bestand geprägt. Es gibt ein Potenzial für die Platzgestaltung dieses Bereichs.

Entlang der Wernberger Straße befinden sich weitere kulturdenkmalgeschützte alleeartige aufgereihte Bäume.





Abb. 32: Kulturdenkmal: Baumbestand an der Waidhauser Straße und Einfahrtsbereich in die Pfalzgrafenstraße von der Waishauser Straße (Foto: lulmIsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 33: Stadl in der Pfalzgrafenstraße



4 Bestehende städtebauliche Missstände

Im Verlauf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie der Analyse- und Beteiligungsprozesse ließen sich wesentliche städtebauliche Missstände identifizieren. 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, die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

4.1 Substanzschwächen

- (a) Bezüglich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten** liegen im Untersuchungsgebiet keine Missstände vor
- (b) Die im Rahmen der Befragung der Eigentümer und Mieter sowie die bei der Inaugenscheinnahme erfassten Missstände und Bedarfe zur Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dächern lassen auf die Notwendigkeit schließen, in Teilen die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen Anforderungen anzupassen, was auf einen bestehenden Missstand schließen lässt
- (c) Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- (d) Im Untersuchungsgebiet sind keine **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn- und Bildungs-, Sport-, Freizeit und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen.
 Aufgrund der überwiegenden Randlage öffentlicher Einrichtungen mit Immissionspotenzial liegt in diesem Punkt kein städtebaulicher Missstand vor.
- (e) Einzelne erschlossene Flurstücke im Wohngebiet werden aktuell ausschließlich als Gärten genutzt. Hier ist im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung die erforderliche Nutzung dieser unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand somit nicht gegeben. Im Fall eines Verdichtungsbedarfes besteht hier Potenzial zur Nachverdichtung. Die Umgebung der Pfalzgraf-Friedrich-Mittelschule wird aktuell nicht vollständig im Sinne seiner Festsetzung im FNP als Gemeinbedarfsfläche genutzt. Laut Stadt besteht dort der Bedarf eine KiTa. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben. Des Weiteren ist die Erforderlichkeit der Parkplatzfläche an der Stadthalle im aktuellen Umfang zu prüfen.
- (f) Die **Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen** ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor bei der Beurteilung von städtebaulichen Missständen dar. Einwirkungen dieser Art sind hinsichtlich der Lärmemissionsquelle BAB 6 erkennbar. Es liegt Handlungsbedarf bei der Ansiedlung weiterer, lärmsensibler Nutzungen vor.



- (g) Der Zustand der **vorhandenen Erschließungsflächen** im Untersuchungsgebiet ist im Bereich der Parkplatzfläche vor der Stadthalle und auf dem Festplatz in nicht hinreichendem Zustand. Es liegt eine zu starke Versiegelung sowie Mängel in der dazugehörigen Grüngestaltung vor.
- (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 im privaten und öffentlichen Gebäudebereich erhöhter Handlungsbedarf. Die Möglichkeiten einer energetischen Ertüchtigung des Bestandes wurden bis dato zu wenig genutzt. Weshalb in dem Punkt ein Missstand festgestellt wird.

4.2 Funktionsschwächen

Als Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben sind zu berücksichtigen:

- (a) Hinsichtlich der **infrastrukturellen Situation** des VU-Gebietes sind für das **Erschließungssystem** nur geringe Defizite festzustellen. Der Straßenbereich vor der Mittelschule besitzt das Potenzial einer Verkehrsberuhigung.
- (b) Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes ist durch die fußläufige Anbindung an die Nahversorgungslage an der Waidhauser Straße sowie mit der Nähe zur Geschäftsstraße in der Altstadt gewährleistet. Dort sind alle Waren des täglichen Bedarfes erhältlich. Eine gastronomische Einrichtung ist an der Kreuzung Waidhauser Straße/Pfalzgrafenstraße vorhanden.
- (c) Als Resultat der Analyse **der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes**, seiner Ausstattung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der **übergeordneten sozialen und kulturellen** Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, werden Missstände hinsichtlich des Zustandes der o.g. Anlagen identifiziert. Maßgeblicher Handlungsbedarf ist in der Gestaltung des Skateplatzes sowie in der Instandhaltung, Sanierung und Qualifizierung der Freiflächen des Sportzentrums zu beobachten. Zudem sind die Pflege des Grünraums "Winkler-Garten" und das Ordnen und Qualifizieren des Einfahrtsbereichs Waidhauser Straße/Pfalzgrafenstraße städtebauliche Missstände, die behoben werden müssen.

5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

5.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die in Kapitel 4 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 durchzuführen ist.

5.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird, als Umgriff das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung (vgl. Kap. 1.3) in Ergänzung des Lückenschlusses zum bestehenden Sanierungsgebiet der Altstadt vorgeschlagen. Die im Sanierungsgebiet "Südlich der Altstadt" vollständig oder anteilig liegenden Flurstücke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

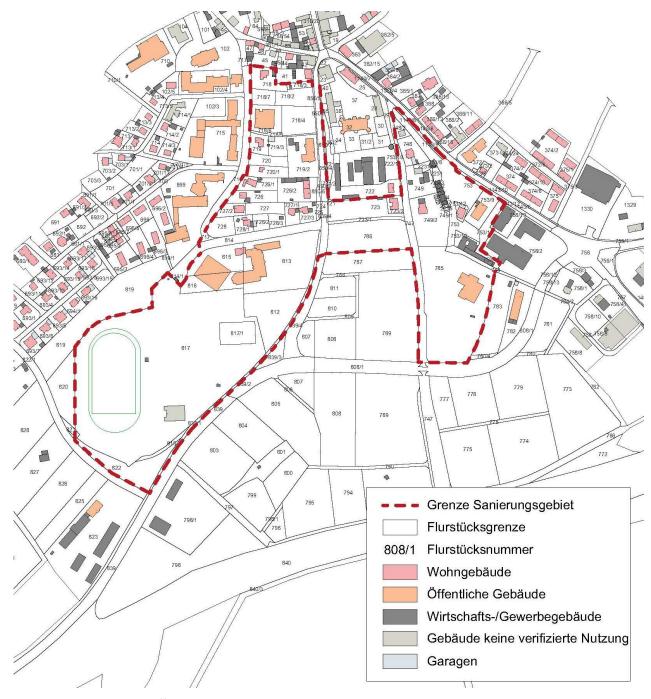


Abb. 34: Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



5.3 Sanierungsziele

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

⇒ Städtebau, Wohnen und Gebäudesanierung

- Nutzung ausgewählter, unbebauten Flurstücke bei Nachverdichtungsbedarf
- Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes
- Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes
- Umgebungsschutz für denkmalgeschützte Gebäude

⇒ Soziale Infrastruktur

- Ausbau des Betreuungsangebotes im KiTa-Bereich
- Qualifizierung von Kinder- und Jugendfreizeitangeboten

⇒ Verkehr & Mobilität

- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld von Bildungseinrichtungen
- Klimagerechte Gestaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- | Sicherung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes

⇒ Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

- Erhöhung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- | Verringerung des Versiegelungsgrades
- Erhöhung der Klimaresilienz der Grün- und Freiflächen
- Schutz von Naturdenkmälern

5.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet "Altstadt Süd" wird ausfolgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- a) Das Sanierungsgebiet ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet.
- b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich zum einen auf den öffentlichen Bereich (Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums, Baurechtschaffung, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse).
- c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für die energetische und bestandserhaltende Sanierung.
- 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 würde 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.

5.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

5.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. Kap.1.2.2).

5.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Südlich der Altstadt" 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. Kapitel 6) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von ca. 5,8 Mio. € in Abhängigkeit der Maßnahmendurchführung für öffentliche und private Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine Herausforderung für die Stadt Vohenstrauß dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

6 Handlungsfelder, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie städtebaulicher Rahmen- und Maßnahmenplan

Die städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplanung 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. Kapitel 5.3) stellt der städtebauliche Rahmen- und Maßnahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar. Im Folgenden werden daher die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme, sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förderoptionen aufgeführt.



На	Handlungsfeld H1: Städtebau, Wohnen und Gebäudesanierung				
	Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Nutzung ausgewählter, unbebauten Flurstücke bei Nachverdichtungsbedarf	А	Bedarfsgerechte Entwicklung von familien- und seniorenfreundlichem Wohnen auf brachliegenden innerörtlichen Flurstücken/Gartenfläche n	k. A., da in Abhängigkeit der gewählten Gebäudetypologien die Entwicklungs- und Realisierungskosten stark variieren	
	Sanierung und	А	Private Gebäudesanierung	Investive Förderung: in den ersten drei Jahren ca. 60.000 € im Rahmen des kommunalen Förderprogramms	Erhöhte steuerliche Abschreibungs- möglichkeit in Sanierungsgebieten gem. § 7 h EStG
2	Modernisierung des privaten Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes	В	Sanierungs- sowie Energieberatung	jährlich zwei Informationsveranstaltun gen: ca. 1.000 € zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden	Städtebauförderung Kommunales Förderprogramm
		С	Erweiterung des Kommunalen Förderprogramms auf das neue Sanierungsgebiet	ca. 5.000 €	Städtebauförderung
	Sanierung und Modernisierung des öffentlichen Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes	А	Pfalzgraf-Friedrich- Mittelschule	Machbarkeitsstudie zu	Städtebauförderung ggf. Fachförderung
3		В	Stadthalle		
		С	Sportzentrum		
		D	Gebäude des Kleintierzuchtvereins e.V.		
4	Umgebungsschutz für denkmalgeschützte Gebäude	А	Freihalten der Sichtachse für das Schloss Friedrichsburg	keine	



На	Handlungsfeld H2: Soziale Infrastruktur				
	Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Ausbau des Betreuungsangebotes im KiTa-Bereich	А	Entwicklung einer Kindertageseinrichtung im räumlichen Schwerpunktbereich für soziale Infrastruktur	ca. 5 Mio €	Städtebauförderung ggf. Fachförderung
	Qualifizierung von Kinder- und Jugendfreizeitangeboten	А	Qualifizierung der Ausstattung des Skateparks und des dazugehörigen öffentlichen Grillplatzes	ca. 30. 000 €	
		В	Pflege, Instandhaltung sowie Qualifizierung weiterer Angebote im "Winkler-Garten"	jährlich ca. 1.500 €	
2		С	Bedarfsgerechte Erneuerung der Tribüne auf dem Sportflächen- Areal	ca. 150.000-250.000 €	Städtebauförderung ggf. Fachförderung
			i. Abtragen des Basketballfeldes auf dem Flurstück 817/1	Ca. 85.000 €	ggf. ELER ggf. Fachförderung
		D	i. Bedarfsgerechte Bebauung des Flurstücks 817/1 mit einer Freilufthalle wenn H2 2Di abgeschlossen	Ca. 1,2 Mio €	ggf. ELER ggf. Fachförderung

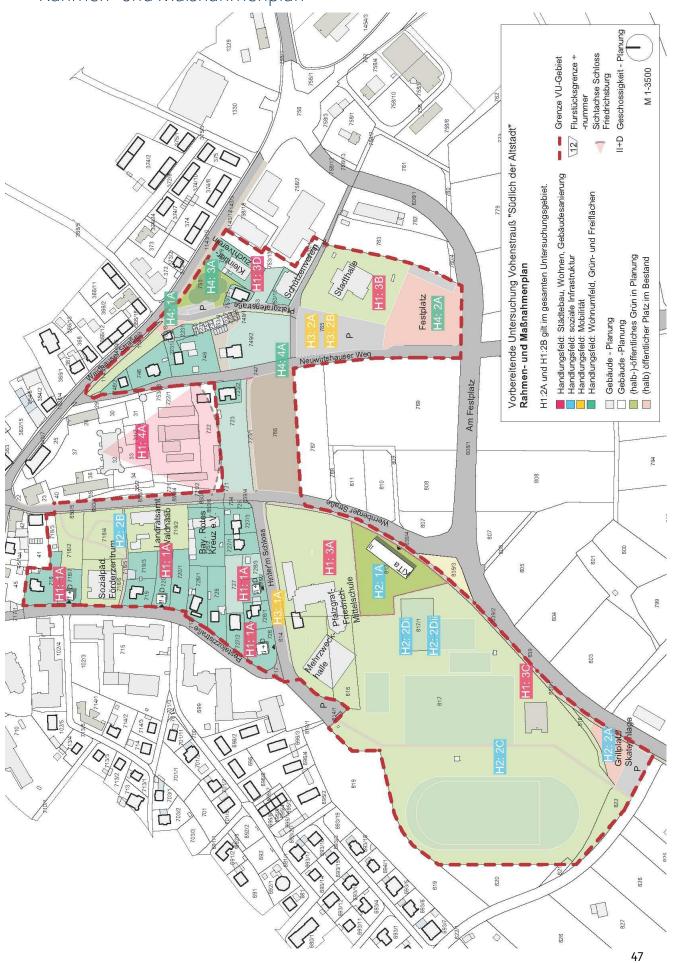
На	Handlungsfeld H3: Verkehr & Mobilität				
	Ziele	Nr.	Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Erhöhung der Verkehrssicherheit im Umfeld von Bildungseinrichtungen	А	Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereichs in von der Pestalozzistraße bis in die Straße Hinter'm Schloss	ca. 10.000 € mit Fahrbahnmarkierung	
2	Klimagerechte Gestaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr	А	Reduzierung der Versiegelung und Qualifizierung der Begrünung des Parkplatzes an der Stadthalle	ca. 70.000 €	Städtebauförderung
		В	ggf. Prüfung des aktuell genutzten Umfangs der Parkfläche sowie Machbarkeitsstudie zum flächensparenden Parken	ca. 20.000 €	



На	Handlungsfeld H4: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen				
	Ziele		Maßnahmen	Grobkostenschätzung	Fördermöglichkeiten
1	Erhöhung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	А	Klimagerechte Platzgestaltung an der Einfahrt Pfalzgrafenstraße/Waidhauser Straße/vor dem gastronomischen Betrieb	Jeweils zwischen 50.000 und 80.000 € in Abhängigkeit des Gestaltungsaufwandes	Städtebauförderung
2	Verringerung des Versiegelungsgrades	А	Reduzierung der Versiegelung am Festplatz sowie geeignete Begrünung mit Verschattungseffekt	ca. 50. 000 €	Städtebauförderung
3	Erhöhung der Klimaresilienz der Grün- und Freiflächen	А	Gestaltung des Flurstücks 753 als öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion sowie Naturschutz des Kulturdenkmals	ca. 30. 000 €	Städtebauförderung
4	Schutz von Naturdenkmälern	А	Pflege der unter Kulturdenkmalschutz stehenden Alleebäume entlang des Neuwirtshauser Wegs sowie ggf. Aufstockung	jährlich ca. 1000 €	



Rahmen- und Maßnahmenplan





Anlage 1: Fotodokumentation des Gebäudebestandes im VU-Gebiet



Abb. 35: Neuwirtshauer Weg 11, Stadthalle (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 36: Pfalzgrafenstraße 1, Schützenhalle (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 37: Waidhauser Straße 22, Kleintierzuchtverein (lulmIsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 38: Pfalzgrafenstraße 1, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 39: Pestalozzistraße 11, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 40: Waidhauser Straße 20 (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 41: Neuwirtshauer Weg 1, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 42: Neuwirtshauer Weg 3, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)







Abb. 43: Neuwirtshauser Weg 5, EFH und Abb. 44a (IulmlsI STADTSTRATEGIEN)



Abb. 45: Neuwirtshauser Weg 7, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 46: Neuwirtshauser Weg 4, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 47: Neuwirtshauser Weg 4a, EFH (unten, lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 48: Wernbergerstraße 12, Öffentliches Gebäude (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 49: Wernbergerstaße 12, Verwaltungsgebäude (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 50: Pestalozzistraße 19, Öffentliches Gebäude (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 51: Hinter'm Schloss 5, Öffentliches Gebäude (lulmIsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 52: Hinter'm Schloss 1, Schule (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 53: Hinter'm Schloss 4, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 54: Hinter'm Schloss 2, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 55: Pestalozzistraße 13, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 56: Pestalozzistraße 11, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 57: Pestalozzistraße 7, Schule (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)





Abb. 58: Pestalozzistraße 3, EFH (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Abb. 59: 753/7, Scheune (lulmlsl STADTSTRATEGIEN)



Anlage 2: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet

718; 718/2; 718/3; 718/4; 718/5; 718/6; 718/7; 717; 719; 719/2; 719/3; 720; 720/1; 721(teilweise); 723; 723/1; 723/2; 726; 724; 725; 726/1; 726/2; 727; 727/1; 727/2; 727/3; 728; 728/1; 728/2; 728/3; 737; 747; 748; 748/2; 749; 749/1; 749/2749/3; 751; 752; 753; 753/4; 753/7; 753/8; 753/9; 753/10; 753/11; 753/12; 753/13; 784 (teilweise); 785; 812; 813; 814; 815; 816; 817; 817/1; 818; 821 (teilweise); 822; 839/1 (teilweise); 839/4 (teilweise), 850/3; 850/4 (teilweise); 850/5 (teilweise); 850/6; 1143/8; 1143/9; 2231; 2231/1; 2232; 2234; 2235



Anlage 3: Standardfragebogen an Eigentümer, Mieter und Pächter im VU-Gebiet und Auswertung der Rücksendungen

Beschreibung der Methodik und Resonanz auf die Erhebung via Fragebogen

Zur Beurteilung, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich ist, wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter zu ihren persönlichen Verhältnissen und ihren Gebäuden/ihrer Wohnung befragt. Dies geschah auf der Rechtsgrundlage von § 138 BauGB, demnach Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Die Fragebögen wurden am 01.06.2023 versendet. Rücksendetermin war der 27.06.2023. Adressiert wurden 48 Eigentümer und 11 Mietparteien. Eingegangen sind 27 Eigentümer- und 2 Mieterfragebögen. Bezogen auf die Gesamtzahl versendeter Fragebögen entspricht dies einer Rücklaufquote von 49 %. Aufgrund dieser geringen Quote und einer kleinen Grundgesamtheit können nur bedingt Sozialraumanalysen im Untersuchungsbereich durchgeführt werden.

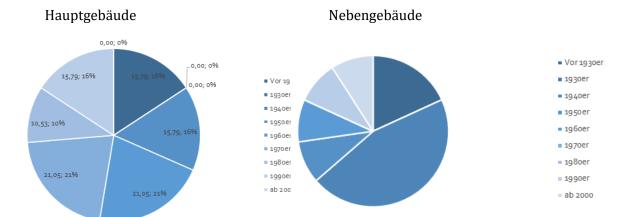
Die detaillierte Auswertung der Fragebögen kann dem Anhang 3 entnommen werden.

Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung:

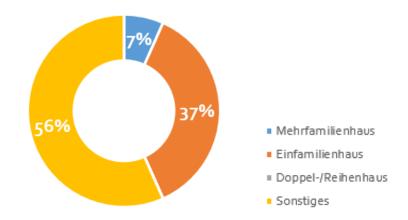
	Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäftshaus),						
	Gebäudenutzung,						
	Zustand der Immobilie,						
	Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,						
	Leerstände,						
	erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,						
	Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung der Altstadt.						
Im	Folgenden werden die Ergebnisse aus Mieter- und Eigentümerfragebogen in						
zus	sammengeführter Form ausgewertet.						



(2) Baujahr des Gebäudes

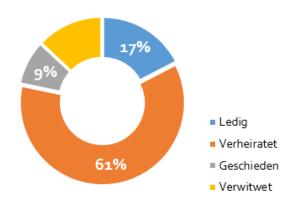


(3) Haustyp



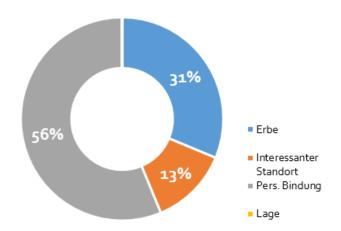
Persönliche Angaben

(A1) Familienstand

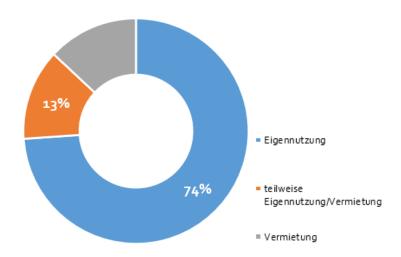




(A2) Wieso sind Sie Eigentümer einer/von Immobilie(n) in Vohenstrauß?



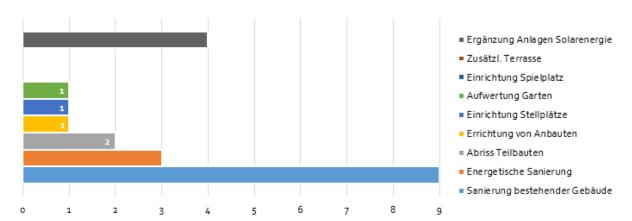
(A3) Sind Sie Vermieter und/oder Selbstnutzer Ihrer Immobilie?





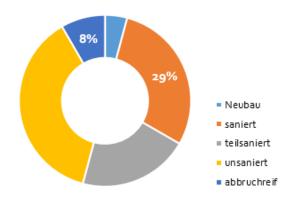
Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

(A4) Welche konkreten Maßnahmen planen Sie auf Ihrem Grundstück? (Mehrfachnennungen möglich)

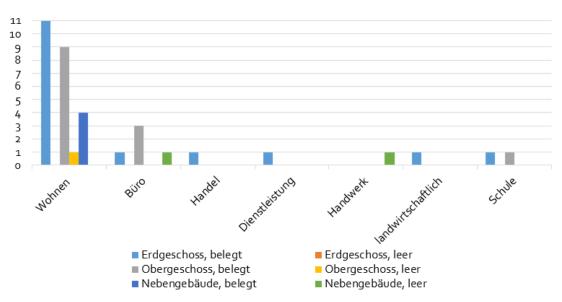


Gebäudezustand

(A5) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand Ihres Gebäudes?

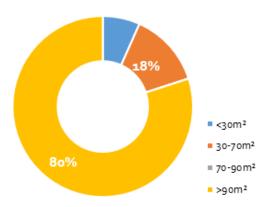


(A6) Welche Nutzungen befinden sich in Ihrem Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)

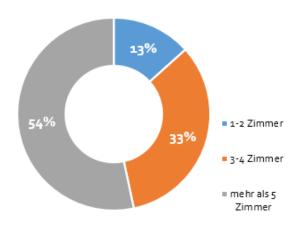




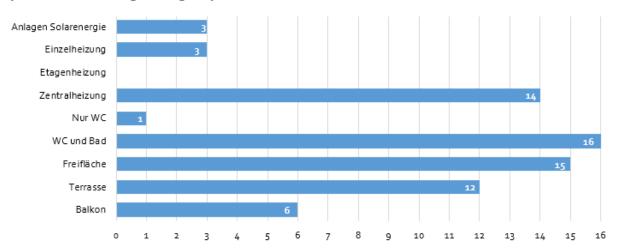
(A7) Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich in Ihrem Gebäude (inkl. Eigennutzung)?



(A8) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) befinden sich in Ihrer/Ihren Wohnung(en) bzw. Ihrem Gebäude?



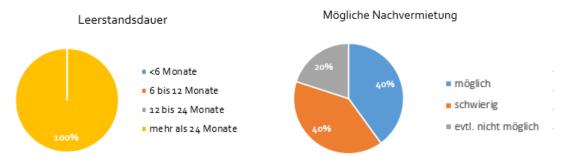
(A9) Welchen Ausstattungsstandard hat/haben die Wohnung(en) bzw. Ihr Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)





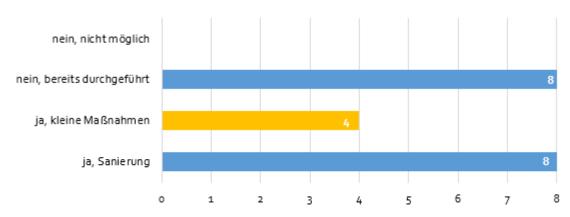
(A10) Nur bei Leerständen beantworten: Seit wann existieren diese Leerstände und wie schätzen Sie eine mögliche Nachvermietung ein?

* nur Nebengebäude wurden als leerstehend gekennzeichnet

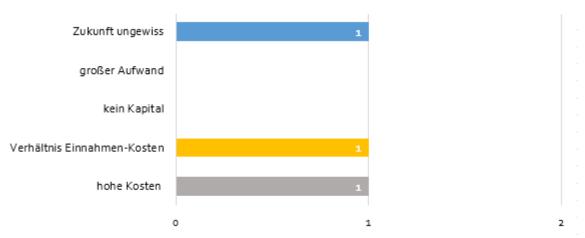


Umgang mit dem Gebäude

(A11) Sind aus Ihrer Sicht Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude nötig?

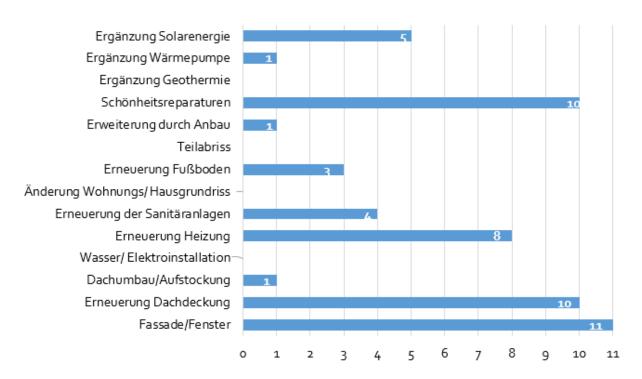


(A12) Welche Gründe verhinderten bisher die Sanierung? (Mehrfachnennungen möglich)

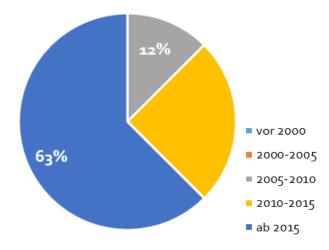




(A13) Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig?

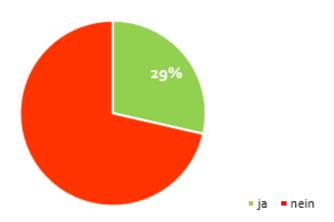


(A14) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Wann wurden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?

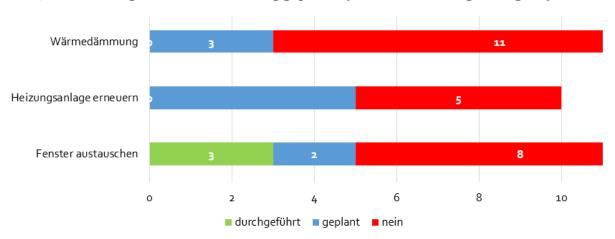




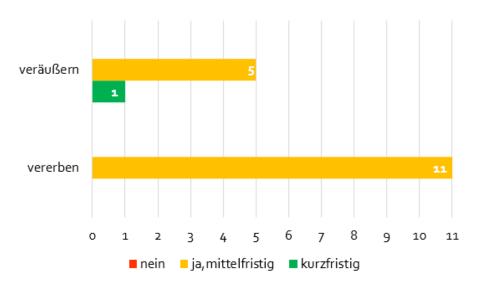
(A15) Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten: Haben Sie für die von Ihnen durchgeführte(n) Sanierungsmaßnahme(n) ein Förderprogramm in Anspruch genommen?



(A16) Haben Sie Maßnahmen zur energetischen Sanierung Ihres Gebäudes in den letzten fünf Jahren durchgeführt bzw. zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)



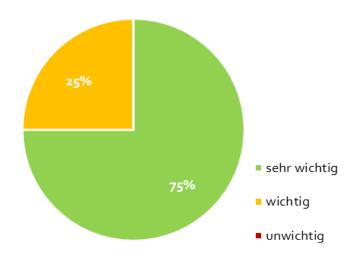
(A17) Würden Sie Ihr Haus gern innerhalb der Familie weitergeben oder an Interessenten veräußern?



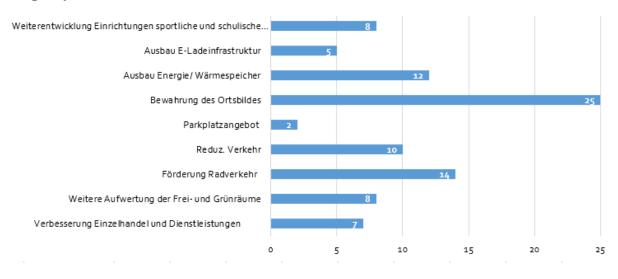


Entwicklung der Stadt Vohenstrauß

(A18) Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?

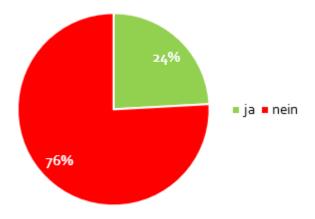


(A19) Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)





(A20) Haben Sie im Rahmen des geplanten Sanierungsverfahrens Interesse an einer kostenlosen, individuellen Beratung für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen?





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

Beschlussbuchauszug

Jonas Feselmeier

SG 21

Gremium:	Sitzungsnummer:	TOP Nr.	
Stadtrat	40.	3	

Sitzungsdatum 30.03.2023

TOP 3

Aktenzeichen 610-145-01

Erweiterung Sanierungsgebiet Vohenstrauß-Altstadt nach Süden; Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB

Sachvortrag

In der Stadtratssitzung am 02.02.2023 hat der Stadtrat der Firma u / m / s Stadtstrategien aus Leipzig den Auftrag für die Erweiterung des Sanierungsgebiets "Altstadt Süd" aufgrund ihres Angebots vom 11.01.2023 erteilt.

In dem betroffenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden. Ziel ist es, dieses Gebiet im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen zu untersuchen, eine Abgrenzung festzulegen und später als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auszuweisen, um die Aufnahme des Gebietes bei der Regierung der Oberpfalz in das Städtebauförderungsprogramm zu beantragen.

Mit Hilfe des im Sanierungsgebiet geltenden besonderen Sanierungsrechtes und der Finanzhilfen der Städtebauförderung sollen die im späteren Sanierungsgebiet städtebaulichen Mängel beseitigt und nachhaltig verbessert werden.

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist für diese vorbereitende Untersuchung ein Einleitungsbeschluss zu fassen, dieser ist öffentlich bekannt zu machen. Auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB ist in der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen. An die Mieter und Vermieter in dem betroffenen Gebiet werden Fragebögen versandt, die Fragebögen wurden ins RIS mit eingestellt, Gegenstand der Fragebögen ist auch die Karte des Untersuchungsgebiets "Altstadt Süd"

Beschluss

Nach Kenntnis vom Sachverhalt und Beratung beschließt der Stadtrat:

 Einleitungsbeschluss zur Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141, Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Bereich "Altstadt Süd"

Der Stadtrat beschließt den Beginn und die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141, Abs. 3, Satz 1 BauGB zur Sanierung im Bereich der südlichen Altstadt gemäß anliegendem Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Auf die nach § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der im Untersuchungsgebiet ansässigen Eigentümer/Mieter/Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks/Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihrer Beauftragten gegenüber dem Stadtrat Vohenstrauß und deren Beauftragten ist in der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen (§ 141, Abs. 3, Satz 2 und 3 BauGB).

2. Beauftragung eines Architekturbüros zur Erarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Altstadt Süd"

Der Stadtrat beschließt die Beauftragung des Stadtplanungsbüros u / m / s Stadtstrategien aus Leipzig zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Untersuchungsgebiet "Altstadt Süd". Name und Kontaktdaten des Stadtplanungsbüros sind in der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung zu nennen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0
Anwesend stimmber.:	18

Für die Richtigkeit:

Vohenstrauß, 06.04.2023

Herrmann, Geschäftsleiter