

# iSEK

## PLEYSTEIN

ISEK – Erhebungsgespräch  
Baukultur.Mobilität - Freiraum  
18. Juli 2018 | Rathaus Sitzungssaal

Baukultur  
Mobilität



Freiraum



Wirtschaft  
Tourismus



Daseinsvorsorge



## ISEK - Arbeitsteam



**|u|m|s| Stadtstrategien**

Jens Gerhardt | **Architekt**

Andreas Bierman | **Raumplaner**



**Landschaftsarchitekturbüro Röth**

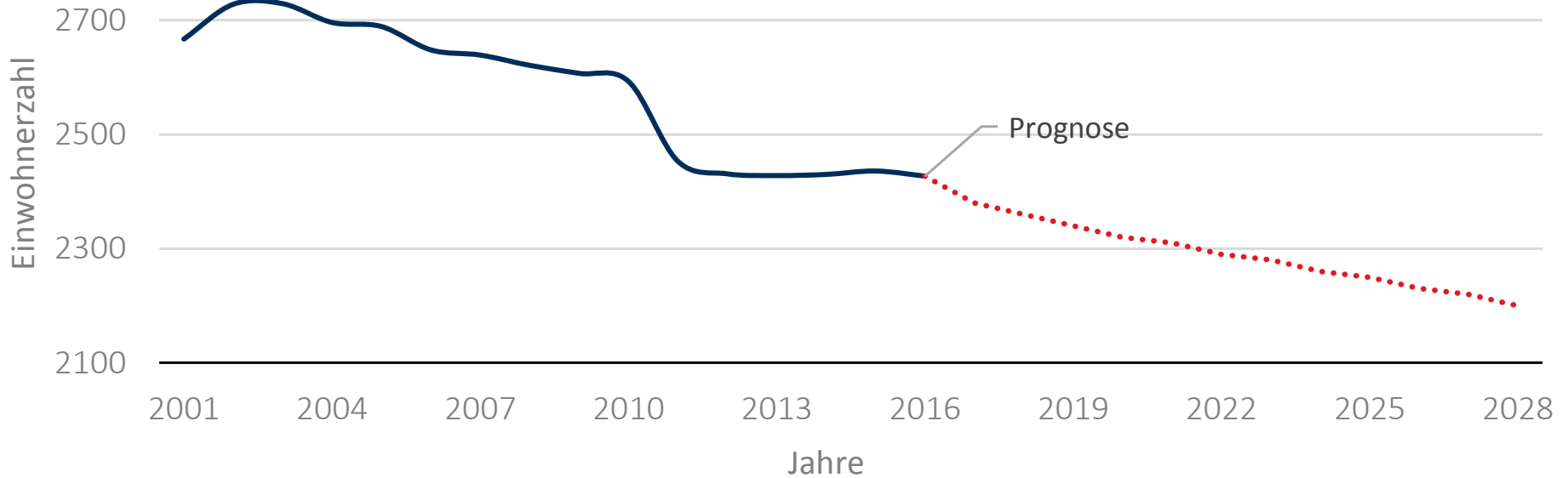
Christine Meyer | **Landschafts-  
Architektin**

**Architekturbüro RÖSCH GMBH**

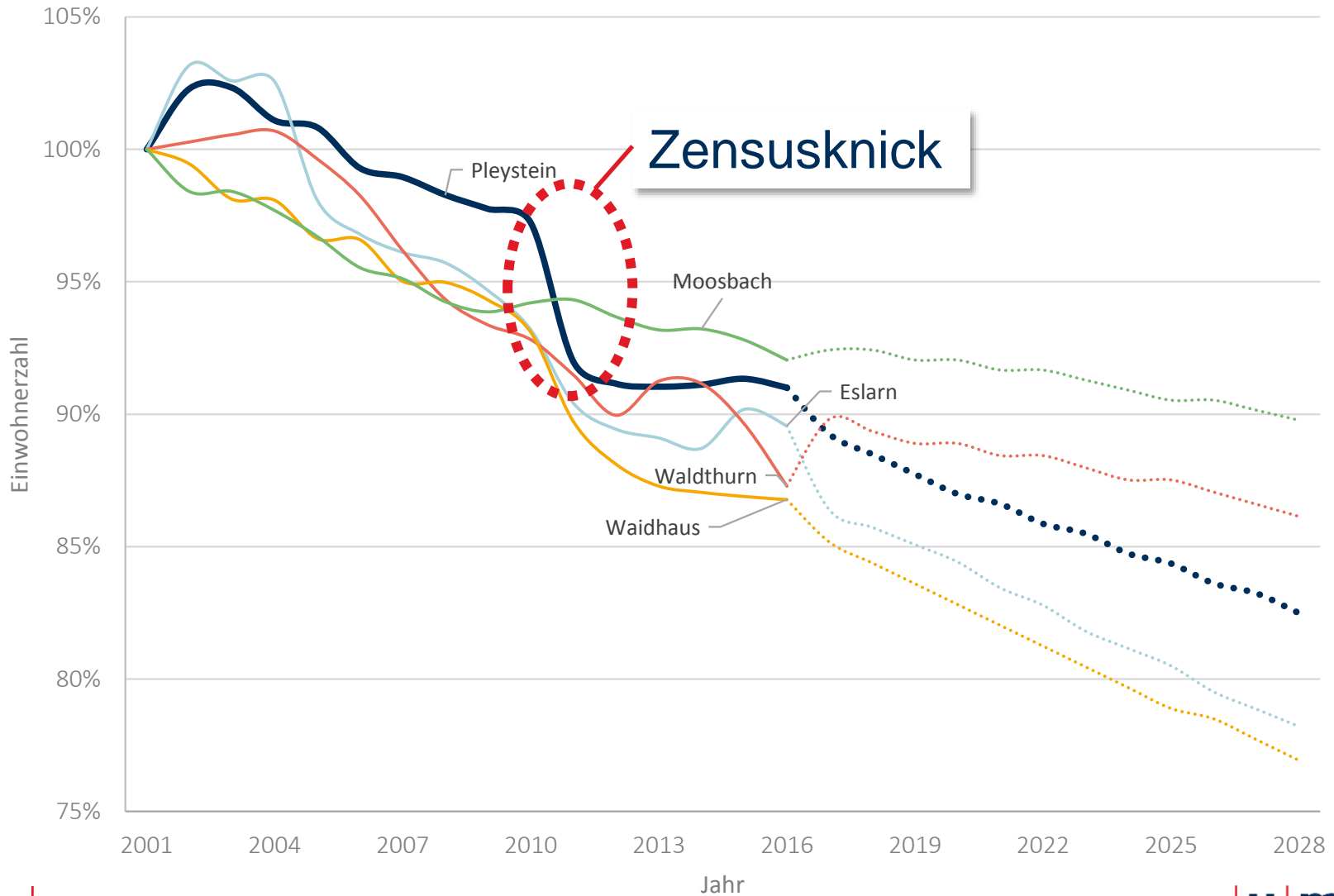
Markus Rösch | **Architekt**

# ... Pleystein braucht eine Verjüngungskur

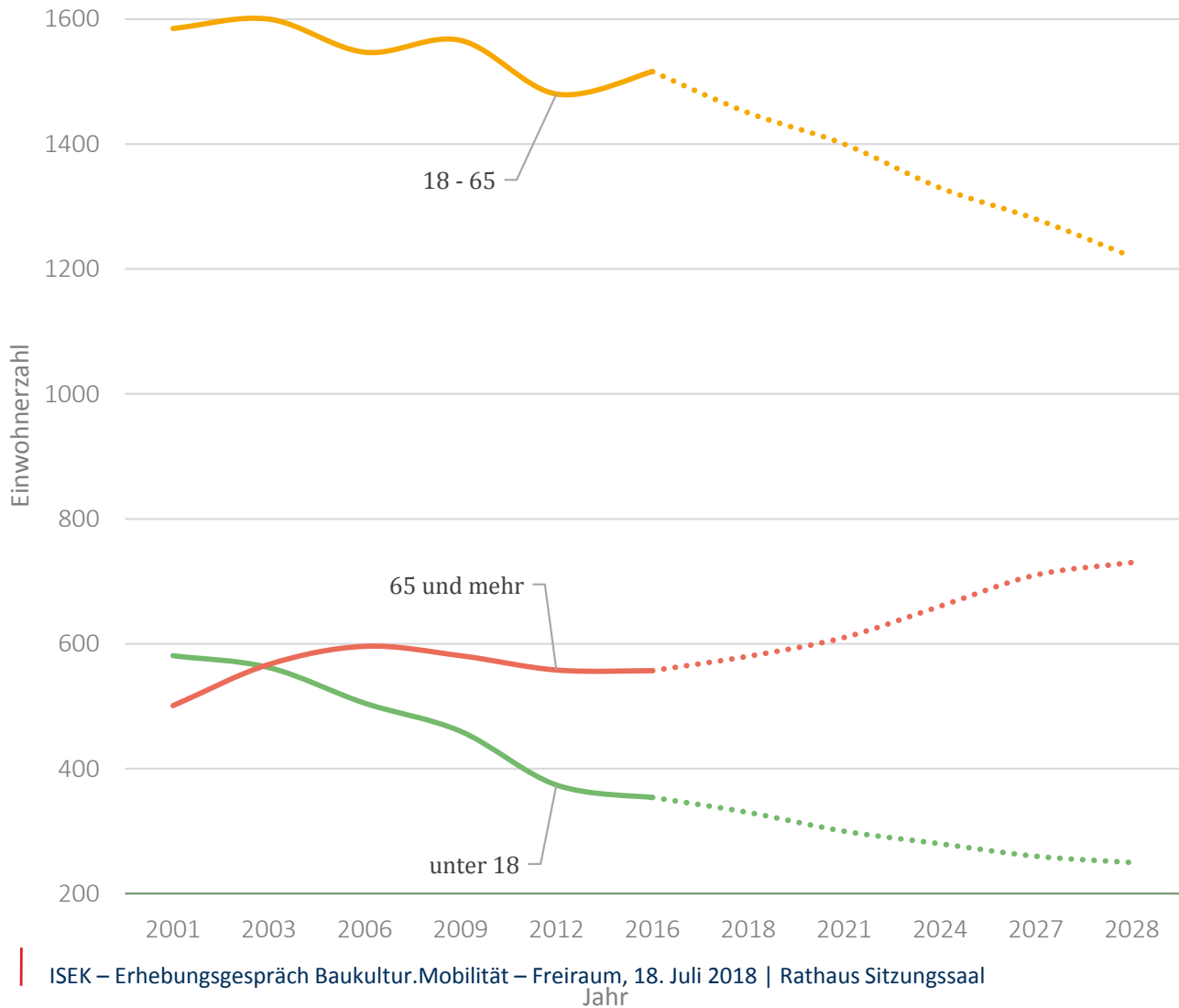
# Demographie



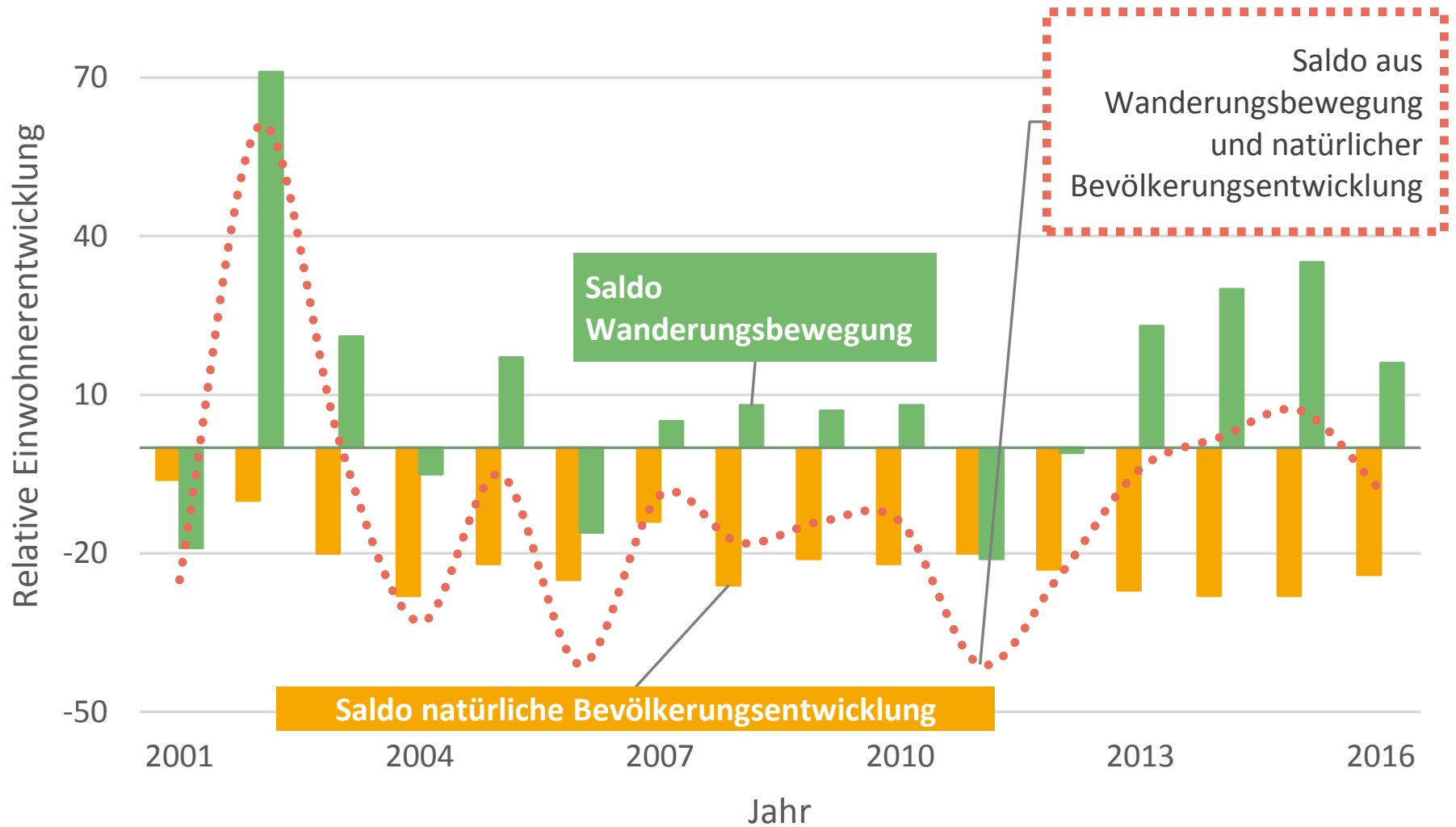
# Demographie



# Demographie



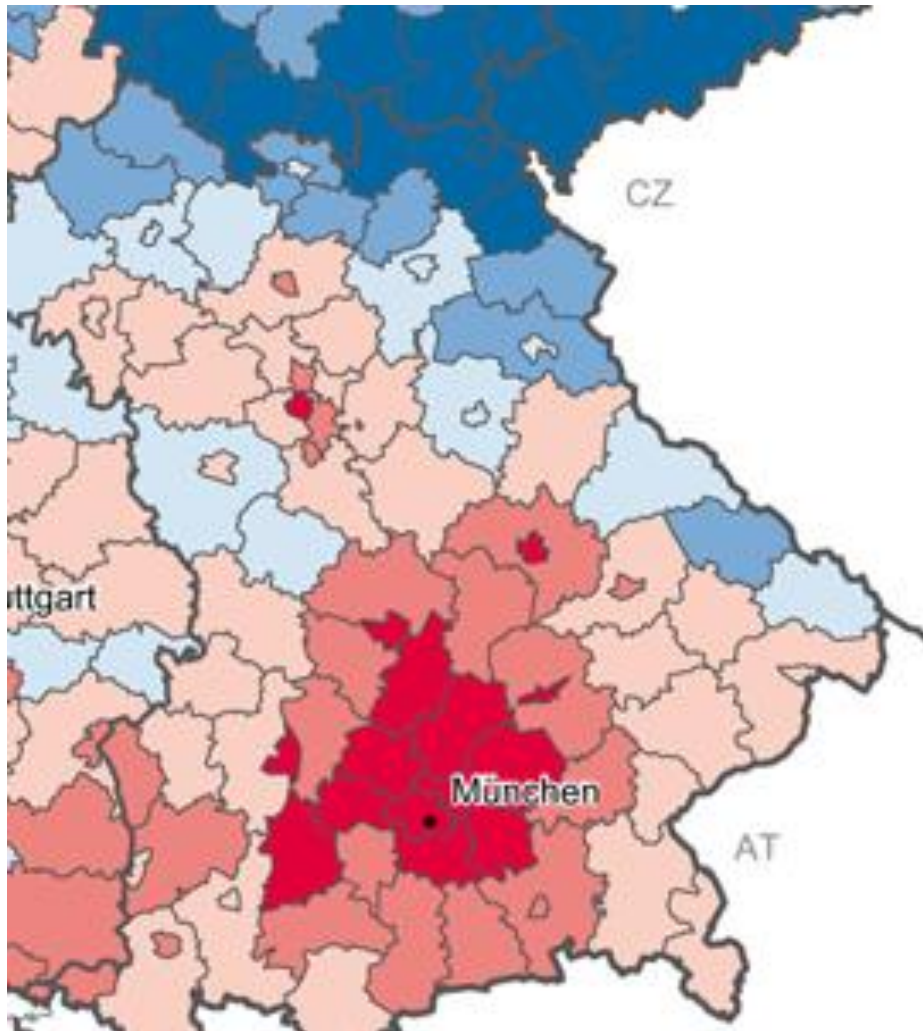
# Demographie



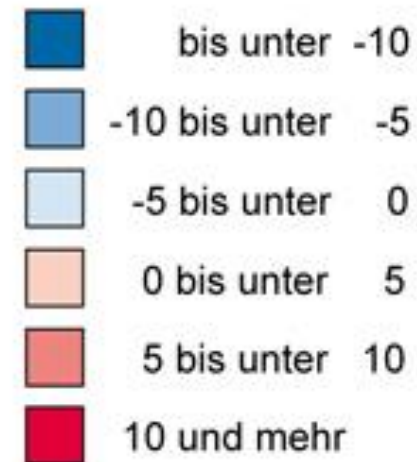
**... Region als Quellgebiet  
könnte demografisch  
stärker sein**



# Demographie



Entwicklung der Bevölkerung\*  
2000 bis 2015 in %



# Demographie



Veränderung 2036 gegenüber 2016  
in Prozent

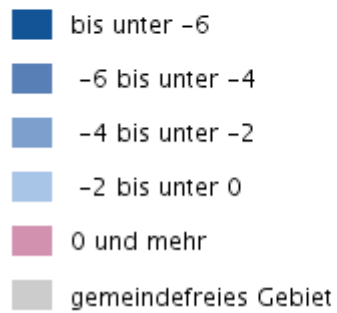


# Demographie

Name: Pleystein (VGem)

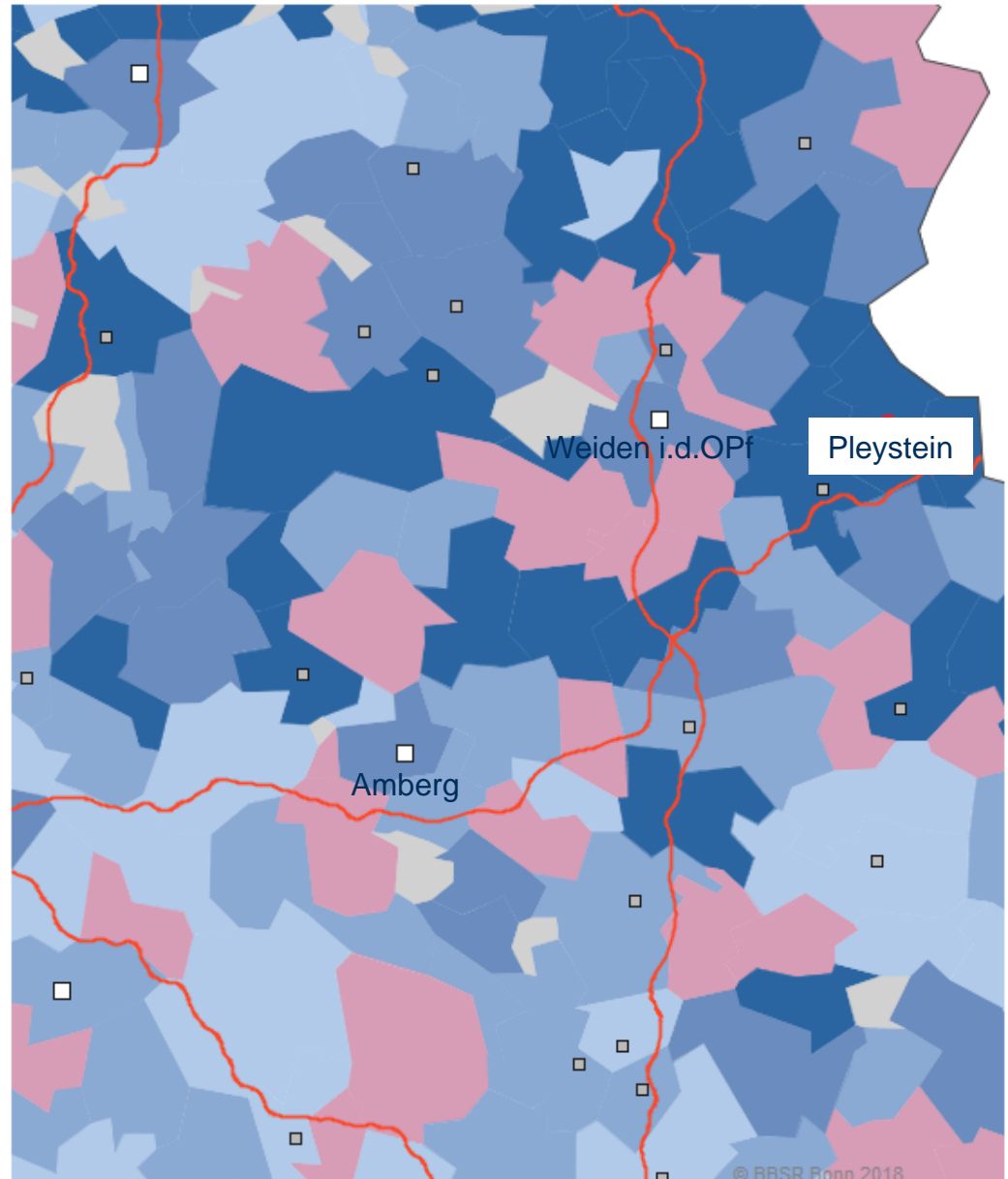
Wert: -9,26

Differenz Geburten - Sterbefälle je  
1.000 Einwohner 2015



Quelle: BBSR

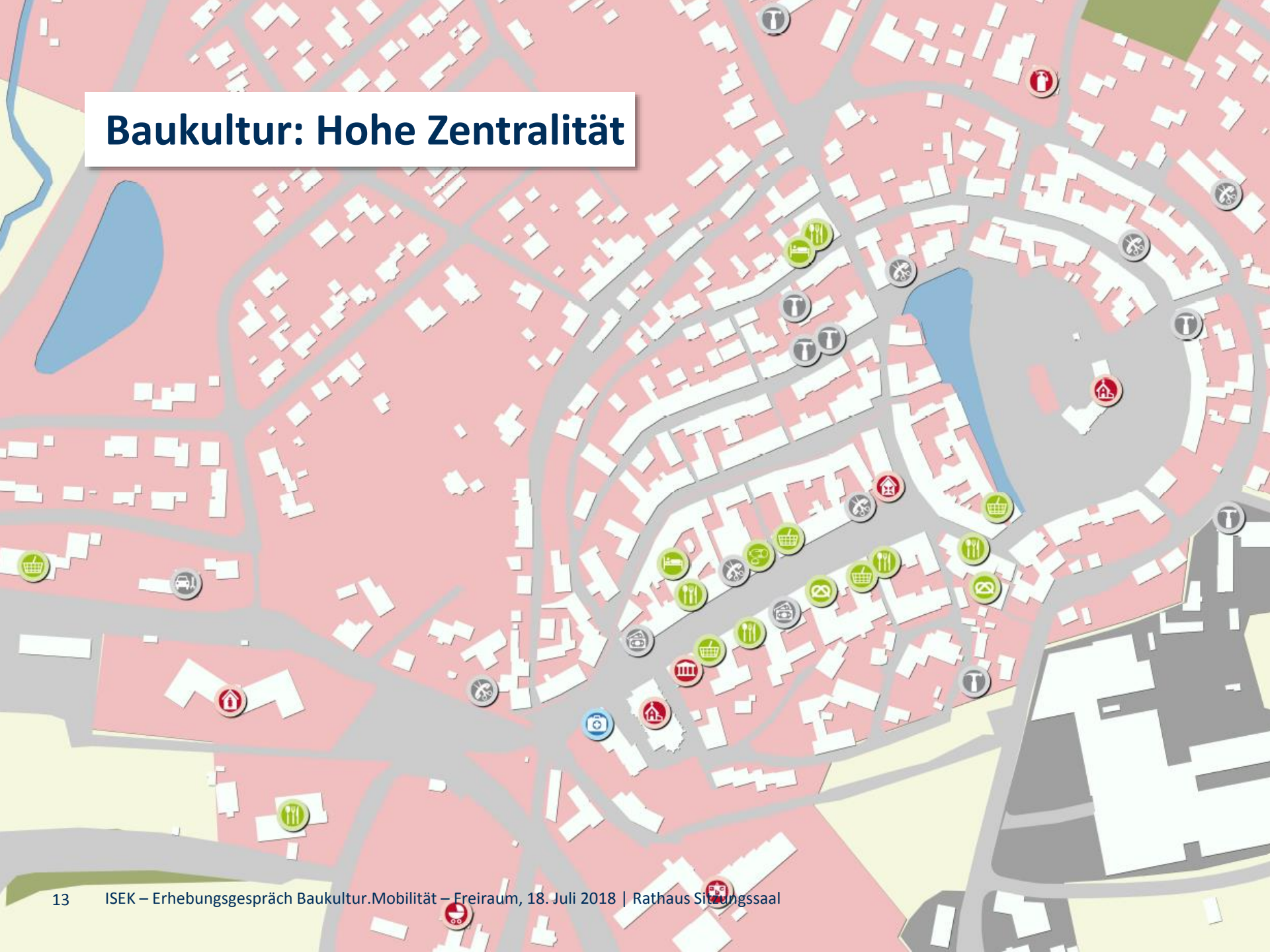
<https://bbsr-geodienste.de/raumbeobachtung/>



# | Analyse



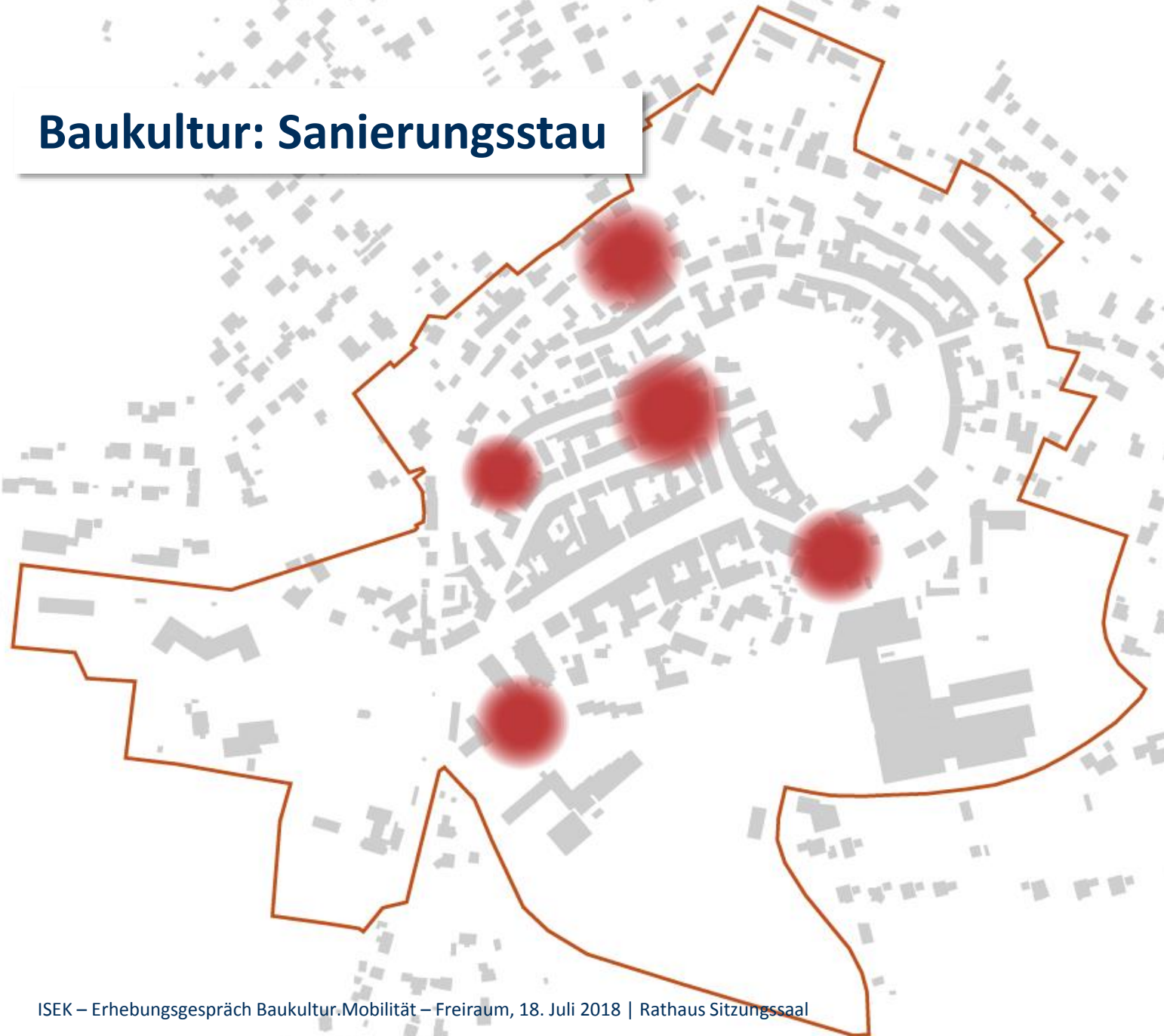
## Baukultur: Hohe Zentralität



# Baukultur: Engpass private Grünflächen



## Baukultur: Sanierungsstau



## | Was ansteht...

Aber bitte  
städtebauliche  
verträglich !!!

**Mut zur Lücke ODER neue Nutzer**

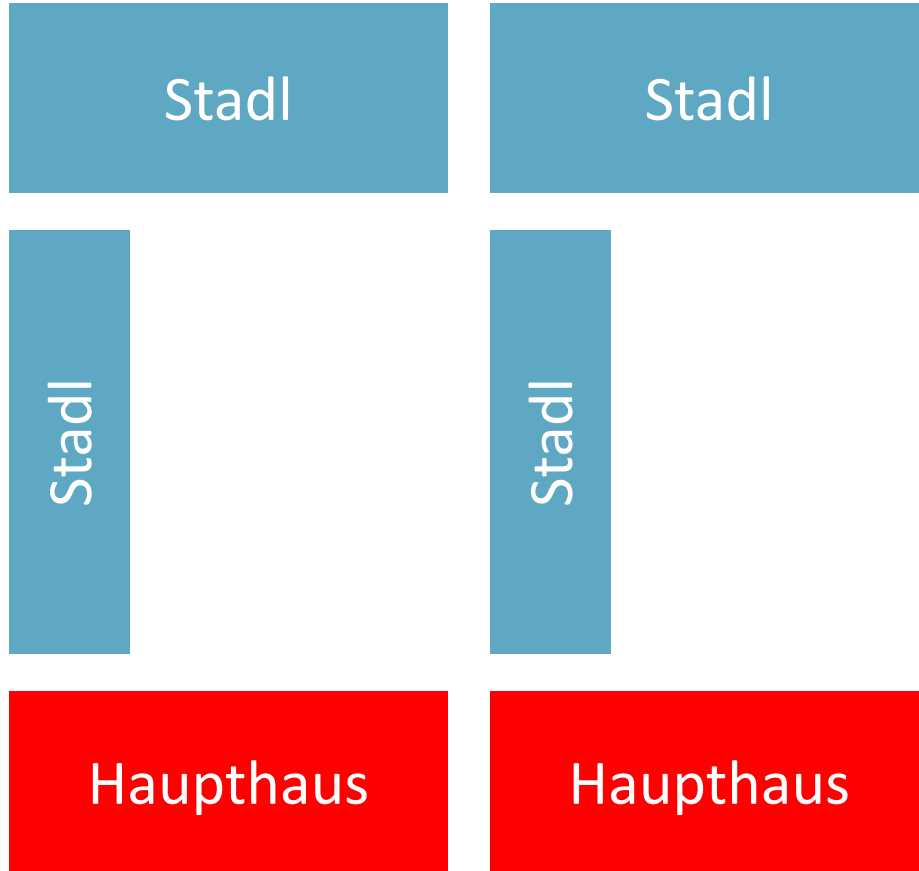


| Was ansteht...



**Private Investitionen ankurbeln**

# Baukultur: Pleysteiner Hofhaus



**Was ansteht...**

**Ideen für die Stadln**

# Baukultur: Baulandreserven

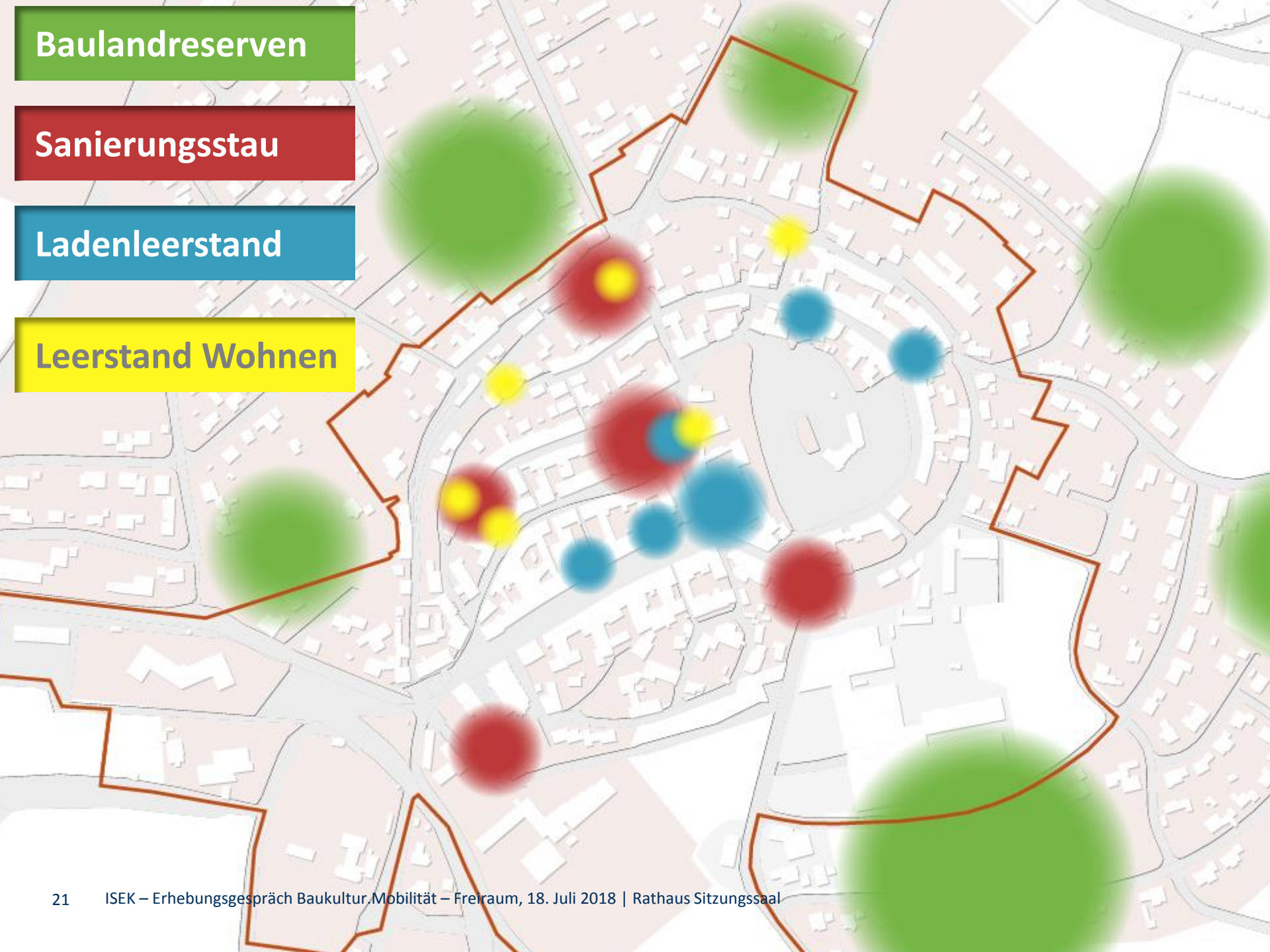
The background of the slide is a stylized map of a city grid. The map is composed of white lines on a black background, representing streets and building footprints. A central river or canal flows through the city, depicted as a dark, winding shape. Several areas on the map are highlighted with a bright green glow, indicating specific zones or reserves. The overall aesthetic is modern and graphic.

**Baulandreserven**

**Sanierungsstau**

**Ladenleerstand**

**Leerstand Wohnen**



## Historischer Ortskern: Ihre Visitenkarte!

Durchatmen. Pleystein. Unvergesslich!



Stadt Pleystein  
Neuenhammerstrasse 1  
92714 Pleystein  
Tel.: 09654 / 92 22-0  
[www.pleystein.de](http://www.pleystein.de)

# Potential (einiges zu tun): Große Pleysteiner Runde

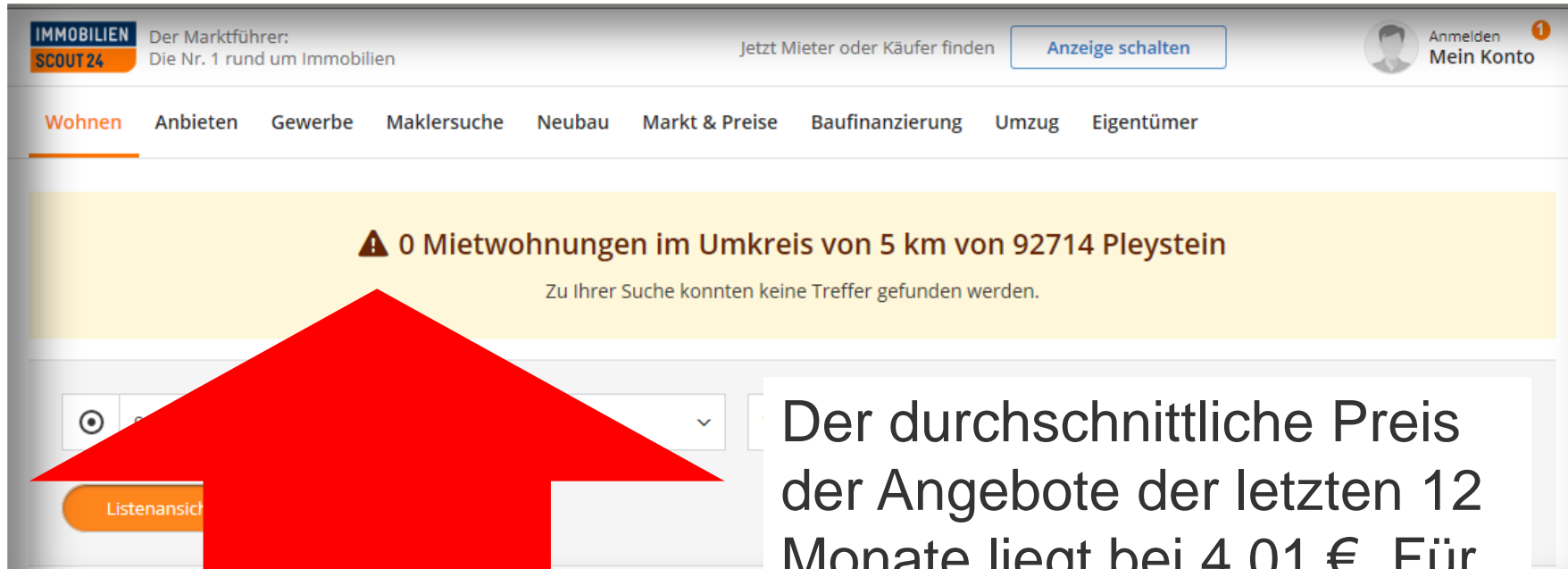


# Potential (einiges zu tun): Kleine Pleysteiner Runde





# Wohnen: Zur Miete



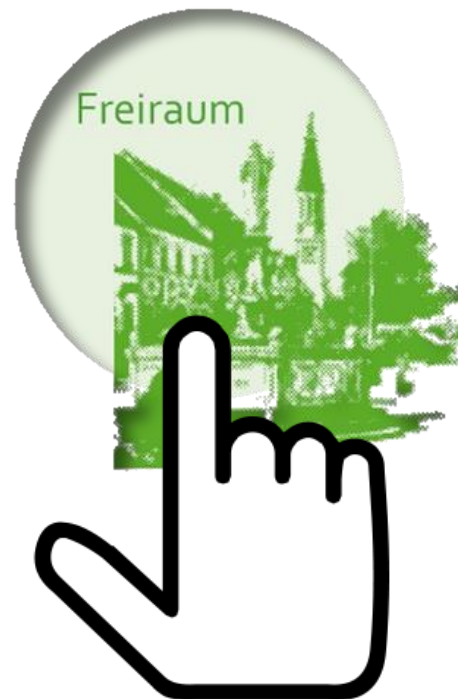
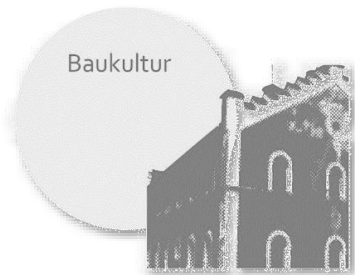
Der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate liegt bei 4,01 €. Für den Zeitraum der letzten 24 Monate liegt er bei 4,23 €.

**Baukosten**

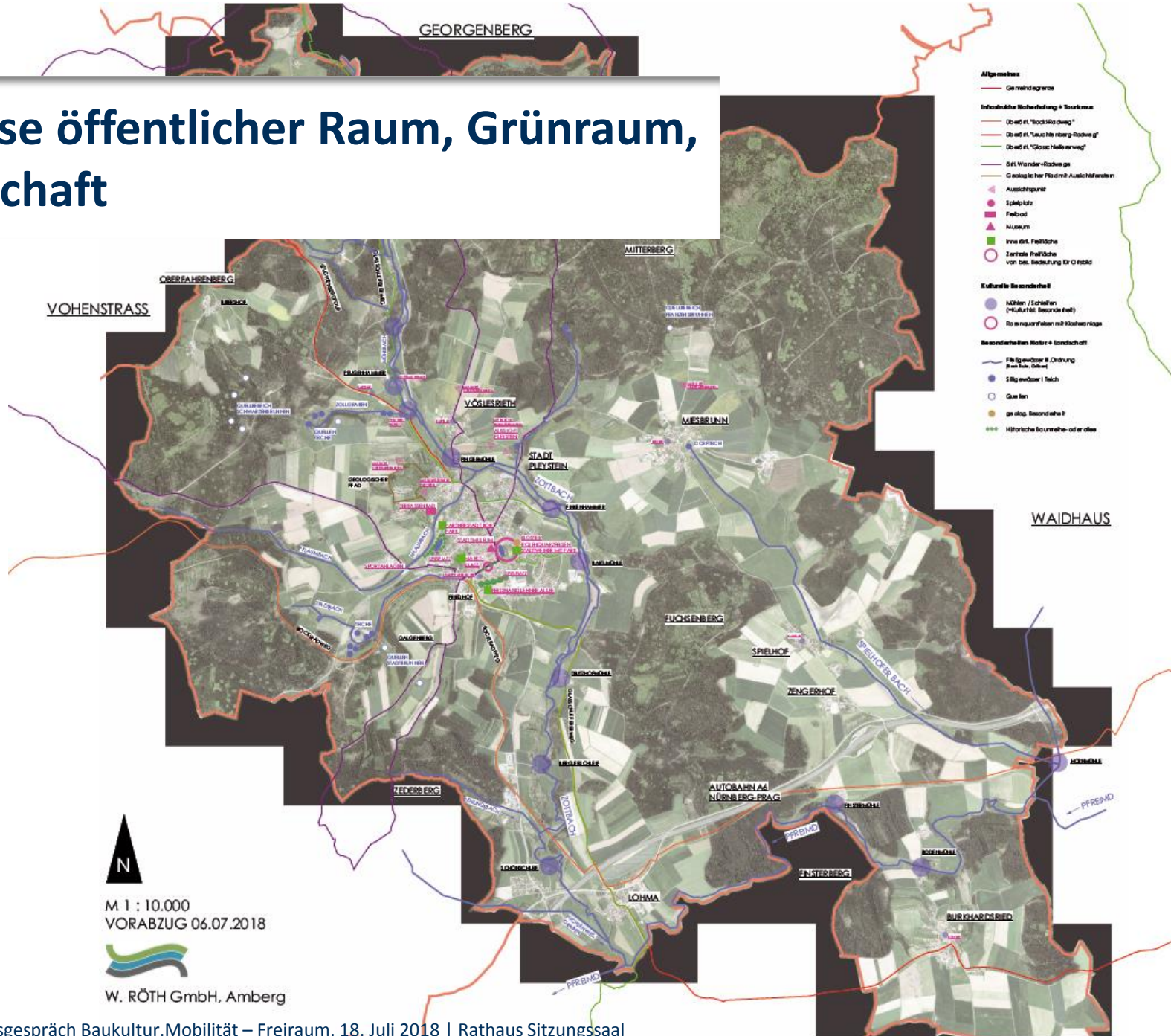
**4,23 €/m<sup>2</sup>**



# | Analyse



# Analyse öffentlicher Raum, Grünraum, Landschaft



## | Was ansteht...



**90%**  
**Asphalt**



## Was ansteht...



## SWOT-Analyse Demografie

### Stärken

- Sehr moderate Bevölkerungsabnahme seit 2011 im regionalen Trend
- Vorwiegend positive Wanderungssalden (u.a. Effekt aus Pflegeheimzuzug)

### Defizite

- Überalterungstendenz der Bevölkerung
- Überproportionale Abnahme des Anteils junger Personen

### Chancen

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

### Risiken

- Prognostizierter Bevölkerungsverlust bis 2030
- Weitere Verschiebung der Altersanteile

## Stärken

### Baustruktur & Wohnen

- **Ringförmige, historische Stadtstruktur mit hohem Wiedererkennungswert**
- **Kloster (-kirche) auf dem Kreuzberg als unverwechselbare, weithin sichtbare Stadtkrone**
- Gute Auslastung insbesondere der jüngeren Baugebiete
- Wohnbauflächenreserven vorhanden in zentraler Lage (ca. 50 freie Bauplätze in Pleystein)
- Baugebot (Frist: 5 Jahre) bei Bauplatzvermarktung bzw. Baugenehmigungen (exkl. Verträge mit ursprünglichen Flächeneigentümern)
- Sehr geringe Leerstandsquote (knapp 1%)

• **Hohe Zentralität (Rathaus, Schule, KITA, Kirche etc. in engem Umkreis)**

## Defizite

### Baustruktur & Wohnen

- Engpass an privaten Grünflächen im historischen Stadtkern
- Sehr geringe Anzahl an Mietwohnungen als zukünftig wichtigeres Wohnungsmarktsegment
- Geringe Durchschnittsmiete in der Neuvermietung modernisierter Bestände (Problem für die Refinanzierung von Sanierungsmaßnahmen)
- moderater Sanierungsbedarf im Zentrum Pleysteins (knapp 30 sanierungsbedürftige Gebäude)
- Viele Stadeln im Pleystein Zentrum leerstehend (Ergebnis nach Vor-Ort-Begehung → ist zu überprüfen)
- Mangel an altersgerechtem Wohnraum

• **Ungedeckte Nachfrage nach Bauland und Wohnungen**

## Stärken

### Öffentlicher Raum

- MARKTPLATZ
  - Historische Ortsmitte mit ursprünglichen Raumkanten (Gebäude)
  - gute Grünstruktur (Bäume)
  - Historische Kulissen / Identifikation mit Rosenquarzfelsen/Kloster und Stadtpfarrkirche

## Defizite

### Öffentlicher Raum

- MARKTPLATZ
  - Verkehrsführung
  - (Trennung von fußläufigem Verkehr und KFZ Verkehr durch Hochborde / schmale Gehwege)
  - Fehlende Aufenthaltsqualität



## Stärken

- FERDINAND LEHNER ALLEE
  - Imposante, historische Baumallee
  - attraktiver Spielplatz
  - attraktiver Spazierweg
- STADTWEIHER MIT ROSENQUARZFELSEN
  - kulturhistorische und geologische Besonderheit
  - Infotafeln zur Historie und Geologie
  - Sitzbänke und Spazierwege
  - Gute Wegeanbindung an das erhöht liegende Kloster
- PARK MIT SEE PARTNERGEMEINDE BOR
  - Aufklärung der Besucher über Infotafeln mit Pavillion
  - See mit attraktiver Grüngestaltung und Spielplatz

## Defizite

- Ungeordnete Anordnung der Funktionen
- FERDINAND LEHNER ALLEE
  - fußläufige Verbindung zum Rosenquarzfelsen/Stadtweiher unattraktiv und verbesserungswürdig
- STADTWEIHER MIT ROSENQUARZFELSEN
  - "Hinterhoflage" → keine direkte Verbindung zum Markt
  - Gestalterische Verbesserung der Abgrenzung zum Wasser
  - Wegeführung und Sitzplätze in der Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig
- PARK MIT SEE PARTNERGEMEINDE BOR
  - Mobiliar / Ausstattungselemente
  - Erlebnisqualität bietet Potential zur Verbesserung

## Stärken

### Baustruktur & Wohnen

- Verkehrsgünstige Lage mit der A 6
- Geringes Verkehrsaufkommen in der Gemeinde
- Gute Bustaktung

### Natur & Landschaft

- attraktiver Landschaftsraum bzw. **landschaftlich sehr reizvolle Lage** (abwechslungsreiche Topografie und Grünstrukturen)
- Naturnahe Bachtäler mit bachbegleitenden Grünstrukturen (Vorfluter Zottbach)
- geologische Besonderheiten (**Rosenpauzefelsen**)

## Defizite

### Baustruktur & Wohnen

- Überschaubare Bustaktung der Ortsteile am Sa., Sonn- und Feiertags
- Keine ÖPNV-Anbindung der Ortsteile Burkhardtsrieth, Spielhof und Vöslesrieth
- Keine öffentliche Ladesäulen (für die ein Förderbescheid vorliegt) für E-Autos (nächstgelegene: Marktplatz Vohenstrauß, Verbund: E-Wald)
- Überregionaler ÖPNV erst in Weiden i.d.OPf. erreichbar

## Chancen

- Konsequente Inszenierung des Pleysteiner Rundweges = Gleichklang aus Aufwertung öffentlicher Raum, Belebung Läden und Lokale, Parkraumordnung, interessante Stationen auf dem Weg, thematische Vermarktung etc.

- Erhöhung Wahrnehmbarkeit und Identifikation von Geschichte durch Hinweistafeln auf kulturhistorische

Bedeutung der Aufenthaltsorte um den Felsen (Brunnen, alter Schacht etc.)

- Entwicklung von Pleysteiner Marktplatz → Vorbild Marktplatz Vohenstrauß

- Zukunftsmodell für zwei Bautypen schaffen:

– Wohn- und Geschäftshäuser in abseits

– von Marktplatz

– Pleysteiner Hof (langgestrecktes

## Risiken

- Weitere Baukostensteigerung