Sulzbach-Rosenberg
Herzogstadt mit Flair

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEM. § 141 BAUGB

FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

ALTSTADT SULZBACH I

IN DER STADT SULZBACH-ROSENBERG

Stand 16. April 2021

Auftraggeber

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Luitpoldplatz 25
Dienstgebäude Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ansprechpartner

Petra Schöllhorn,
Stadt Sulzbach-Rosenberg

Telefon +49 (0) 9661 / 510-185
E-Mail Petra.Schoellhorn@Sulzbach-Rosenberg.de

Bearbeitung

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

Jens Gerhardt
Thorben Mielke

Leipzig, 16. April 2021

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 Einleitung 5

1.1 Anlass und Zielsetzung 5

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung 5

1.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 5

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 6

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 6

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg 7

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion 7

2.2 Entstehung und Baugeschichte der Altstadt 8

2.3 Bevölkerungsentwicklung 9

2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 10

2.3.2 Wanderungsbewegungen 11

2.3.3 Bevölkerungsprognose 12

2.4 Wohnungsmarkt 13

2.4.1 Wohnraumentwicklung 13

2.4.2 Wohnungsstruktur 13

2.4.3 Leerstandssituation 14

2.5 Wirtschaftsstruktur 14

2.5.1 Arbeitslosigkeit 15

2.5.2 Pendlerbeziehungen 15

2.6 Kommunale Planungen 15

2.6.1 Flächennutzungsplan 15

2.6.2 Bebauungspläne 16

3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen 17

3.1 Wohnen und Bevölkerung 17

3.2 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs 17

3.3 Denkmalschutz 19

3.4 Verkehr und Straßenzustand 20

3.5 Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen 20

3.6 Vorliegen städtebaulicher Missstände 21

3.6.1 Substanzschwächen 22

3.6.2 Funktionsschwächen 22

4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme 23

4.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 23

4.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes 23

4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens 24

4.4 Sanierungsziele 25

4.4.1 Wohnen und Bevölkerung 25

4.4.2 Städtebau 25
4.4.3 Verkehr 25
4.4.4 Arbeiten und Einkaufen 25
4.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen 25
4.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 26
4.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse 26
4.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit 26
5 Städtebaulicher Rahmenplan 26
5.1 Maßnahmen und Handlungsfelder 26
6 Quellenverzeichnis 27
Anlage 1: Rahmen- und Maßnahmenplan 28
Anlage 2: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff 29
Anlage 3: Standardfragebogen an Eigentümer im VU-Gebiet 30
Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB 31

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Sulzbach-Rosenberg bilden gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Sulzbach I“. 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 Sulzbach-Rosenberg am 18.02.2020 (AZ: IV/771/2020) den Beginn der vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Altstadt Sulzbach I“. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg sieht im Instrument einer Sanierungssatzung einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. Dieses soll maßgeblich private Sanierungsaktivitäten anstoßen, der Stadt Sulzbach-Rosenberg 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. Kap. 3). Zukünftige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen sind Bestandteil zur Ausweisung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. 5). Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen bauen auf den Ergebnissen des „Integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Sulzbach“ auf, welches im Jahr 2015 vom Stadtrat beschlossen wurde.

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

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

- Erhebung von Sozialraum- und Gebäudezustandsdaten anhand eines Fragebogens, welcher Gebäudeeigentümern sowie Mietern zugestellt wurde,
- Empirische Erhebungen (z. B. durch Ortsbegehungen),
- Datenrecherche (Sekundärdaten, vorhandene Planungen).

Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen, Projektansätzen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände. Das Ergebnis der Konzeptphase stellt die Rahmenplanung für die **Altstadt Sulzbach II** 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 14. Mai 2020 und einer Rücklauffrist bis zum 16. Juni 2020 beteiligt:

- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 und 34, Landesplanungsbehörde/Städtebau,

- Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Referat BQ,
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,
- Industrie-und Handelskammer Regensburg Geschäftsstelle Amberg-Sulzbach,
- Landratsamt Amberg-Sulzbach, Sachgebiet 53 -Naturschutz,
- PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH,
- N-ERGIE Netz GmbH, Netzmanagement Instruktionen,
- Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12,
- Baureferat/ Stadtplanung Referat IV Stadt Sulzbach-Rosenberg.

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

- PLEdoc GmbH,
- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 24 und 34, Landesplanungsbehörde/Städtebau,
- Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern,
- Landratsamt Amberg-Sulzbach,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- IHK Regensburg,
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege (Einvernehmen mit unter Pkt. 5.1 geschilderte Variante B (Rückbau des ehemaligen Storg-Kaufhauses),
- N-ERGIE Netz GmbH.

Stellungnahmen, welche eine Anpassung der vorgelegten VU erfordern, bzw. abzuwägen sind, sind eingegangen. Sämtliche, vorliegenden Stellungnahmen sind dem Anhang zu entnehmen und wurden im Abwägungsverfahren zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Altstadt I“ lag in der Zeit vom 13.03.2020 bis zunächst 30.03.2020 öffentlich aus. Wegen der pandemiebedingten Schließung der Stadtverwaltung für den Parteiverkehr wurde der Lageplan des von der Sanierungsbedürftigkeit betroffenen Gebietes „Altstadt I“ zusätzlich am Schaukasten an der Südseite des Rathauses ausgehängt. Der Auslegungszeitraum wurde bis zum 20.04.2020 verlängert.

Wegen der verhängten Ausgangssperre und falls jemand keinen Zugang zu den Planunterlagen per Internet hat, wurde die Möglichkeit angeboten sich per Post, Mail oder Telefon an die Stadt Sulzbach-Rosenberg zu wenden und die Zusendung des Lageplanes zu verlangen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

In der Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt Sulzbach I“ wurde ein Gebiet von etwa insgesamt 0,7 ha betrachtet. Im Untersuchungsgebiet am östlichen Rand der Innenstadt befindet sich das ehemalige *Kaufhaus Storg* und der *Sparkassenplatz*. Es wird im Norden bis Nord-Osten von der Rosenberger Straße, im Westen von der Adolph-Kolping-Straße sowie dem Sparkassenplatz und im Süden von Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 1259 und 600 begrenzt.

Abb. 1: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Kennzeichnung der Biotopkartierung = ▨)

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Sulzbach-Rosenberg in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie im Landkreis Amberg-Sulzbach. Sulzbach-Rosenberg ist über die A6 und die Regionalbahnstrecke Amberg-Nürnberg verhältnismäßig gut in das Mobilitätsnetz eingebunden.

Das Gemeindegebiet und Umland von Sulzbach-Rosenberg werden im LEP aus dem Jahr 2013 (Teilfortschreibung 2018) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt Gebiete, welche eingeschlossen vom ländlichen Raum liegen, dabei allerdings eine überdurchschnittliche Verdichtung vorweisen (vgl. LEP 2013, Teilfortschreibung 2018). Der LEP formuliert für die „Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen“ folgende Grundsätze: „Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

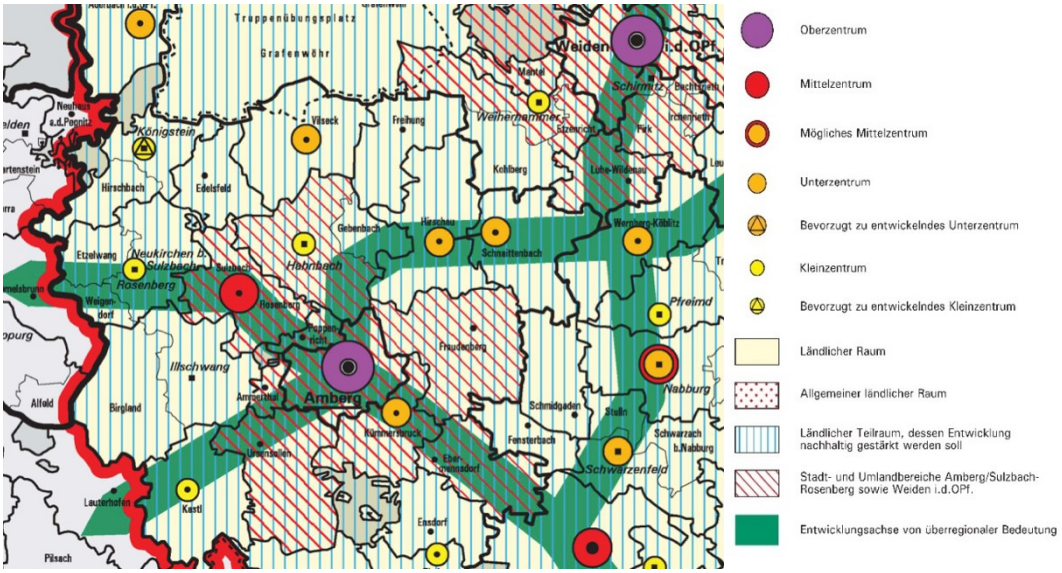


Abb. 2: Raumstrukturkarte Landkreis Amberg (vgl. REP; Zielkarte 1-Raumstruktur)

Weiterhin ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Sulzbach-Rosenberg im LEP 2013 (Teilfortschreibung 2018) als Mittelzentrum festgesetzt. Gemäß LEP lautet der Versorgungsauftrag für Mittelzentren, dass sie zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten sollen.

2.2 Entstehung und Baugeschichte der Altstadt

Die erste Besiedlung, die es in Sulzbach auf dem Burgberg – dem Bereich des heutigen Schlosses – gab, fand im 8. Jahrhundert statt. Der Name der Altstadt leitet sich aus dem althochdeutschen "sulza" (zu dt. "Morast") ab und bedeutet "versumpfter Bach".

Bedingt durch das Vorkommen von Bodenschätzen und eine günstige Verkehrslage, ließ sich hier der Hochadel nieder und errichtete mehrere Gebäude, darunter eine Burg und eine Burgkapelle. Das Schloss entstand im 11. Jahrhundert. Die Besiedlung weitete sich östlich des Burgbergs in Richtung des heutigen Luitpoldplatzes aus, um den sich bereits damals der Stadtkern bildete (Vogl, Beitrag in der Stadtgeschichte, 1999, S. 215).

Im 13. Jahrhundert wurde Sulzbach das Stadtrecht verliehen und die erste Stadtmauer – eine Viertoranlage – errichtet. Bereits zu dieser Zeit entstand entlang der Rosenberger Straße eine Vorstadt. Die heute noch erhaltenen Bürgerhäuser und Gasthöfe stammen aber vielfach erst aus dem 16. Jahrhundert. Eine weitere Vorstadt entstand im 14. Jahrhundert. Das Bachviertel wurde mittels Ummauerung und der Anlage von Weihern und Gräben befestigt. Aufgrund der Lage zu den Weihern siedelte sich hier zunächst vor allem wasserintensives Gewerbe wie Gerbereien und Brauereien an (Vogl, 1999, S. 215 f).

Bis zum 15. Jahrhundert wuchsen Bühl und Neustadt stark an. Eine erweiterte Stadtmauer wurde um die heutigen Grenzen der oberen Altstadt angelegt und ist an vielen Stellen erhalten. Die Lage der Stadt auf einem Felsplateau verlangte nur an der Nord- und Ostseite stärkere Befestigungen. Zusätzlich schützte angrenzend an die Mauerbefestigung eine Graben- und Wallanlage die Stadt. Die bis heute bestehende Anlage an der Nord-, Nordostflanke der Stadt zählt zu den besterhaltenen in Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Sulzbach-Rosenberg: Baudenkmäler, Stand 18.12.2019, S. 3).

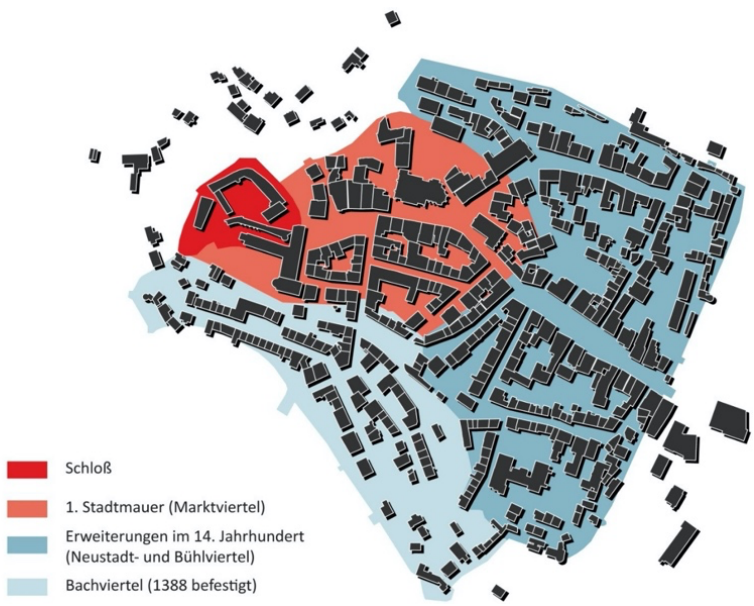


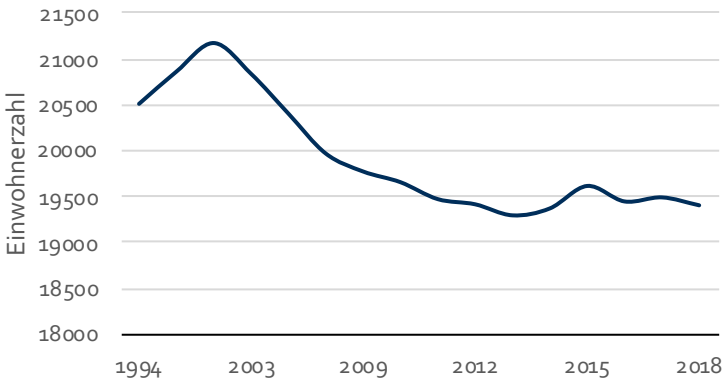
Abb. 3: Entstehungsphasen der Altstadt Sulzbach (u.m.s. nach Vogl, 1999, S. 216f)

Bis zum 19. Jahrhundert gibt es kaum Veränderungen im Stadtbild von Sulzbach. Einem verheerenden Brand im Jahr 1822 fielen im Süden der Stadt rund 250 Gebäude zum Opfer. Die beim Brand zerstörte, gotische Bebauung mit giebelständigen Einzelhäusern wurde durch eine Blockrandbebauung im Stil des Biedermeiers ersetzt. (Vogl, 1999, S. 223f) Zudem wurden das Brunn- und Zipfeltor sowie das Weihertor abgebrochen, die Hinterhöfe entkernt und Straßen und der Luitpoldplatz verbreitert. Nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Bereich der Oberen Bachgasse durch Aufstockungen und mangelnde Bauplanung im historischen und städtebaulichen Sinn entwertet. Die Neustadt wurde von diesem Brand verschont, so dass die dichte, meist auf die Spätgotik zurückgehende Bebauung hier noch vorhanden ist (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Sulzbach-Rosenberg: Baudenkmäler, Stand 18.12.2019, S. 3). Bis zum Ende des 19. Jahrhundert wurden viele historische Gebäude abgebrochen, um Straßen und Plätze zu verbreitern. Erste Bauausweisungen außerhalb der erweiterten Stadtmauer fanden in der Schießstätte und an der Alten Straße statt (Vogl, 1999, S. 223f).

Zu Zeiten des Nationalsozialismus wurde die Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg zur Stadt Sulzbach-Rosenberg zusammengelegt. Nach dem Zweiten Weltkrieg siedelten sich 6.000 Heimatvertriebene an, worauf die Ausdehnung Sulzbachs über die mittelalterlichen Grenzen hinaus begann. Durch die Entstehung vieler Wohn- und Gewerbegebiete wuchsen die Ortsteile Sulzbach und Rosenberg zusammen (Vogl, 1999, S.226).

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verzeichnete zum Stichtag 31.12.2019 19.410 Einwohner. In der Vergangenheit stieg die Bevölkerungszahl von 1991 bis 2000 kontinuierlich an. Der Bevölkerungshöchststand wurde mit 21.195 Einwohnern zur Jahrtausendwende erreicht. Mit der Schließung des Stahlwerkes *Maxhütte 1* – dem ehemals wichtigsten Arbeitgeber der Stadt – und der damit verbundenen Abwanderung von Arbeitskräften ging ebenfalls ein Einwohnerrückgang einher. Seit dem Jahr 2000 ging entsprechend die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt zahlenmäßig auf den heutigen Stand zurück. Dieser Rückgang ist als noch moderat zu bezeichnen: in zehn Jahren verlor die Gesamtstadt knapp 3 % ihrer Bewohner. Aufgrund des steigenden Geburtendefizits ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Entwicklungstrend in der Zukunft an Dynamik gewinnt.



Einzelaspekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegungen werden im Folgenden für die Gesamtstadt Sulzbach-Rosenberg erläutert

2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Auch Sulzbach-Rosenberg ist von der Alterung der Bevölkerung betroffen. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung nahm und nimmt konstant zu. Dies resultiert u. a. aus einem negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen von Sulzbach-Rosenberg, wobei der Überhang an Sterbefällen seit ca. 20 Jahren stetig wächst. Ohne den bis zur Jahrtausendwende starken Einwohnerzuzug hätte sich die Bevölkerungszahl von Sulzbach-Rosenberg bereits in den 1990er Jahren verringert. Gründe für die negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach-Rosenberg sind:

- eine abnehmende Fertilität[1],
- eine abnehmende Sterblichkeit[2] u.a. im Zusammenhang mit dem medizinischen Fortschritt.

In der Stadt Sulzbach-Rosenberg liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-18) bei etwa 14,6 %. Der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren liegt bei ca. 23 %. Im Vergleich dazu lag der Anteil 1994 der Einwohner 0-18 Jahre bei ca. 21,6 % und der Anteil der Einwohner älter als 65 bei 20,1 %. Insgesamt hat sich der Anteil der unterschiedlichen Generationen in den letzten 30 Jahren deutlich verschoben. Daraus resultiert ein Anstieg des Durchschnittsalters zwischen 2000 und 2018 von 41,4 auf 45,9 Jahre.

Weiterhin ist zu erkennen, dass sich der Anteil der über 64-Jährigen im Verhältnis zu den 18-65jährigen Personen von 2000 bis 2018 um 8,3 % leicht erhöht hat. Der Anteil der unter 18-Jährigen hat in Gegenüberstellung dazu mit 8,1 % vergleichbar stark abgenommen. Damit lässt sich, ebenso wie in der gesamten Bundesrepublik Deutschland, eine gegenläufe Entwicklung des Anteils jüngerer zum Anteil älterer Bewohner erkennen.

[1] Der Begriff "Fertilität" bezeichnet in der Demografie nur die tatsächlich realisierten Geburten (Geburtenhäufigkeit) von 15- bis 49-jährige Frauen. Als demografische Maße für Fertilität werden allgemeine und altersspezifische Fertilitätsraten sowie die Gesamtfertilitätsrate berechnet.

[2] Die Sterblichkeit bezeichnet die Anzahl der Todesfälle im Verhältnis zur Gesamtzahl der Bevölkerung in einem bestimmten Zeitraum.

Die Fortschreibung dieser Entwicklung lässt die Bevölkerungsprognose erkennen. So wird sich von 2018 bis 2037 die Anzahl der Bewohner der unter 18-Jährigen von 3.015 auf 2.570 Personen sowie der Anteil der 18-65-Jährigen von 11.902 auf 9.900 Personen reduzieren. Gleichzeitig wird die Zahl der Menschen über 65 drastisch ansteigen von 4.497 auf ca. 6.000 bis 2037.

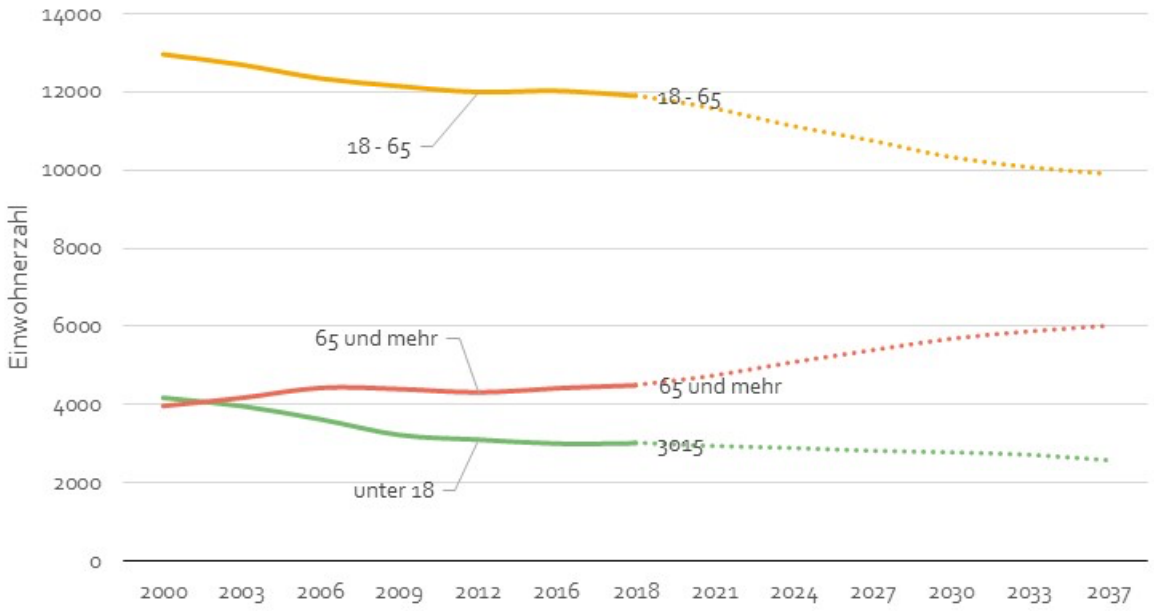


Abb. 5: Entwicklung der Altersstruktur von Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen gegenübergestellt. Werden die Salden der Wanderungsbewegungen (Zuzüge abzüglich des Wegzuges) und die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) übereinandergelegt, erklärt sich das Bild der Bevölkerungsentwicklung in Sulzbach-Rosenberg. Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg resultieren kurzzeitige Bevölkerungszunahmen zwischen 2014 und 2015 ausschließlich aus Wanderungsgewinnen. Die positiven Wanderungssalden anderer Jahre konnten demgegenüber die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Das heißt, dass die Sterberate in diesen Zeiträumen höher war als die Geburtenrate.

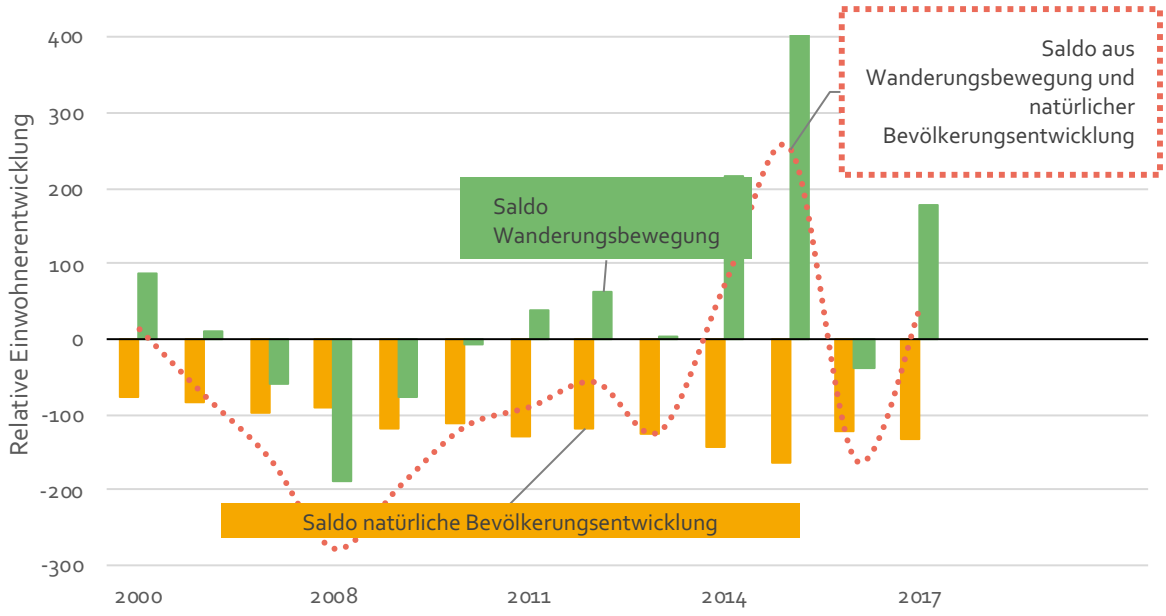


Abb. 6: Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.3.3 Bevölkerungsprognose

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit setzt sich in der Bevölkerungsprognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik fort. Aufgrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und der Zuzugsabhängigkeit wird zwischen 2021 und 2028 ein Absinken der Einwohnerzahlen auf ca. 18.506 Personen im Jahr 2036 prognostiziert. Einschränkend muss hinzugefügt werden, dass diese Vorausberechnung den negativsten Trend beschreibt, der in der Art in der Vergangenheit nicht eingetreten ist. Die Stadtverwaltung Sulzbach-Rosenberg prognostiziert daher ein deutlich positiveres Ergebnis für die Zukunft.

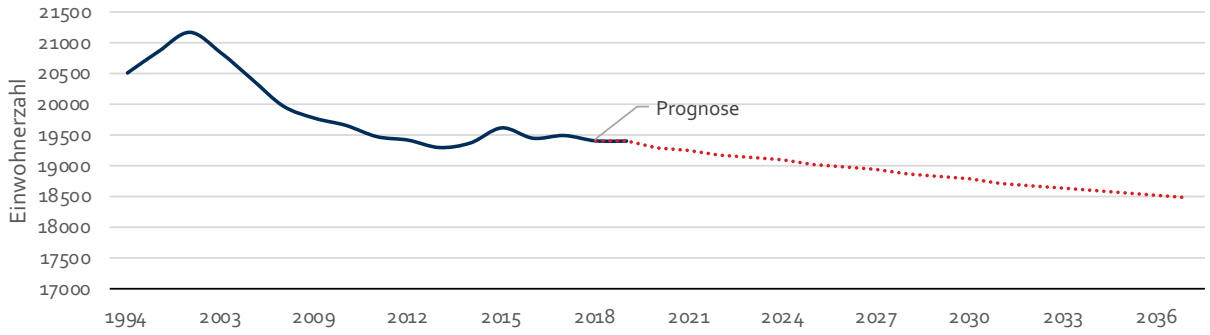


Abb. 7: Bevölkerungsprognose für Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.4 Wohnungsmarkt

2.4.1 Wohnraumentwicklung

Die mittelalterliche und barocke Baugeschichte der Altstadt lässt sich noch heute im Wohnungsbestand ablesen. Zum einen dominieren größere Wohnungszuschnitte: ca. 2/3 der Wohnungen haben 3 bis 5 Zimmer pro Wohnung und die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt aktuell 96 m². Zudem lässt der Vergleich von Wohnungsgröße mit der Zimmeranzahl den Rückschluss zu, dass es sich in den meisten Fällen um Wohnungen mit kleinen Räumen handelt. Diese entsprechen oft nicht modernen Wohnansprüchen mit großzügigen Grundrissen.

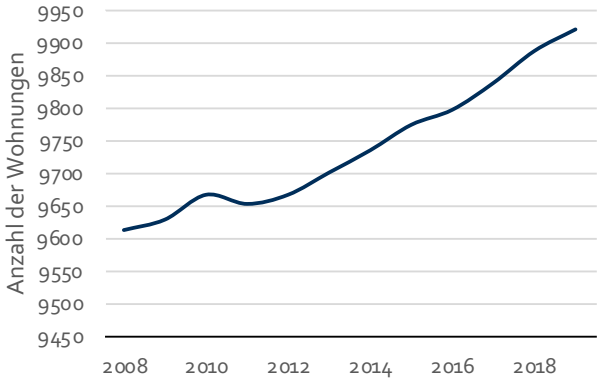


Abb. 8: Anzahl der Wohnungen von 2008 bis 2019 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

Insgesamt ist die Zahl der Wohnungen seit 2008 von 9.614 auf 9.921 leicht gestiegen. Zwischen 2009 und 2011 sind leichte Schwankungen zu erkennen. Von 2009 bis 2010 steigt die Anzahl der Wohnungen und fällt dann bis 2011 wieder leicht ab. Ab 2011 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Wohnungen bis zum Höchststand von 9.921 zu erkennen. Mit Verweis auf die stagnierende Bevölkerungszahl darf angenommen werden, dass ein starker Anstieg der Wohnungszahl in der Zukunft nicht zu erwarten ist. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass sich der Wohnungsmarkt in Sulzbach-Rosenberg entsprechend dem bundesweiten Trend entwickelt: die Wohnungsanzahl und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steigen bei stagnierenden Einwohnerzahlen.

2.4.2 Wohnungsstruktur

Im Hinblick auf die Aufteilung der Wohnungsgröße ist im Zeitraum 2009 bis 2011 eine deutliche Veränderung zu verzeichnen. Insbesondere der Anteil an Zweizimmerwohnungen ist von 2010 zu 2011 von 366 auf 687 gestiegen. Gleichzeitig schrumpfte im selben Zeitraum der Anteil von Vier- und Fünfzimmerwohnungen von 4.832 auf 4.256. Dies geht einher mit dem wachsenden Bedarf an kleinen Wohnungen aufgrund der Zunahme an 1- und 2-Personenhaushalten.

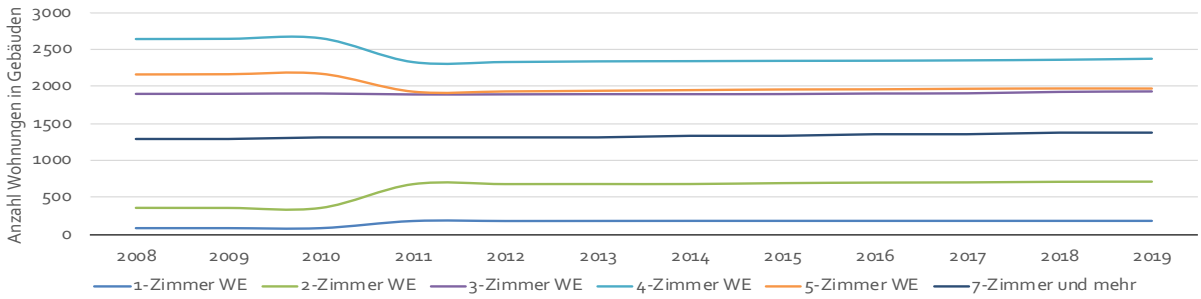


Abb. 9: Wohnungsbestand in Sulzbach-Rosenberg nach Räumen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2020)

2.4.3 Leerstandssituation

Auf der gesamtstädtischen Ebene liegen keine Erhebungen zum Gebäudeleerstand vor. Im Jahr 2015 wurde zur Beschreibung der Leerstandssituation in der Altstadt Sulzbach eine Vor-Ort-Begehung vorgenommen. Der Erhebung nach stand damals (Stand 2015) von den etwa 460 Gebäuden ca. jedes zehnte in der Altstadt leer, darunter 13 Baudenkmäler. Von Leerstand betroffen waren insbesondere Gebäude mit einer kleinen Grundfläche. In der Erdgeschosszone standen 30 Ladenlokale sowie 36 Wohnungen leer. Weitere 20 Gebäude waren von partiellem Wohnungsleerstand im Erdgeschoss betroffen. In 54 Gebäuden in der Altstadt standen die Obergeschosse in Gänze sowie in etwa 45 teilweise leer.

2.5 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Sulzbach-Rosenbergs ist unverändert trotz des beträchtlichen Strukturreinbruchs (Stichwort: Schließung "Maxhütte") maßgeblich durch das produzierende Gewerbe geprägt. 43 % aller Beschäftigten arbeiten in Sulzbach-Rosenberg in diesem Sektor. Das ist erheblich mehr als im gesamtdeutschen Vergleich, hier beträgt der Anteil des produzierenden Gewerbes 24 %.[3] Auf den Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe entfallen 17 % der Beschäftigten, auf den der Dienstleistungen 39 %. Grund für die starke Ausprägung des produzierenden Gewerbes in der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist die bereits beschriebene Vergangenheit als Montanindustriestandort.

Die Beschäftigtenzahlen des produzierenden Gewerbes gingen mit Verweis auf die o. g. Werksschließung in den Jahren von 2000 bis 2003 um fast 1300 Beschäftigten zurück (BayLfStaD). Um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Sulzbach-Rosenberg zu stützen, war es von großer Bedeutung, die Branchenstreuung und somit die wirtschaftliche Basis der Stadt zu erweitern. Im Ergebnis erholten sich die Beschäftigungszahlen im produzierenden Gewerbe und stiegen wieder leicht an. Seit 2015 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nahezu konstant.

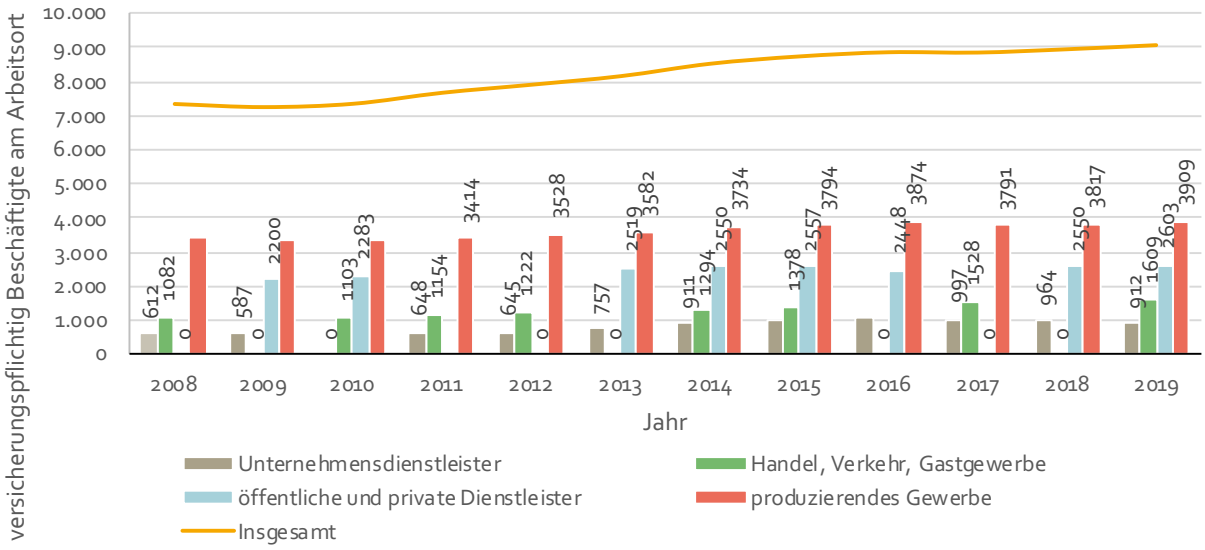


Abb. 10: Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Sulzbach-Rosenberg zw. 2008 und 2018 (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Bayerisches statistisches Landesamt)

[3] Destatis Genesis Online-Datenbank

2.5.1 Arbeitslosigkeit

Im zeitlichen Verlauf zwischen 2008 und 2019 sank die Arbeitslosigkeit sehr deutlich von ca. 700 auf 360 Arbeitslose in Sulzbach-Rosenberg. Stärker von der Arbeitslosigkeit betroffen sind die 55- bis 65-Jährigen. Die Zahlen sind zwar rückläufig, machen aber dennoch einen großen Teil der Arbeitslosen aus. Die Jugendarbeitslosigkeit hat sich seit 2008 positiv entwickelt. Die Gesamtzahlen sind von 78 auf 45 Personen gesunken.

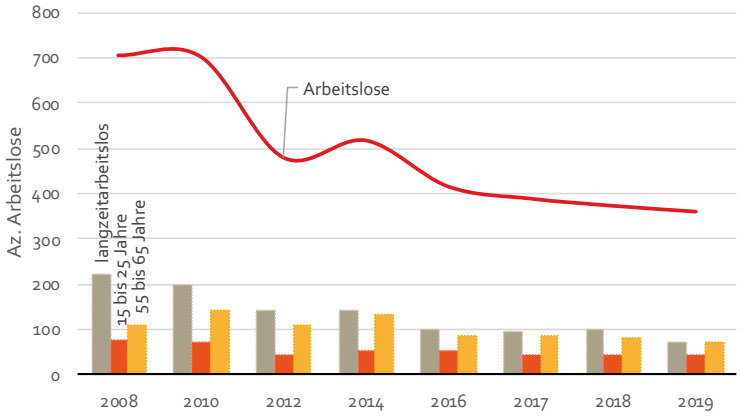


Abb. 11: Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN nach BayLfStaD, 2020)

2.5.2 Pendlerbeziehungen

Die Anzahl der Ein- und Auspendler steigt in Sulzbach-Rosenberg seit 2008 kontinuierlich an. Der Überschuss an Einpendlern betrug im Jahr 2019 881 Beschäftigte. Mit dem Anstieg der Pendlerzahlen nimmt die Verkehrsbelastung in Sulzbach-Rosenberg zu. Der gut funktionierenden Anbindung der Altstadt an den Bahnhof für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer kommt in dem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu. Hierin eingeschlossen sind die Qualität und Quantität von Park&Ride- sowie Bike&Ride-Angeboten.

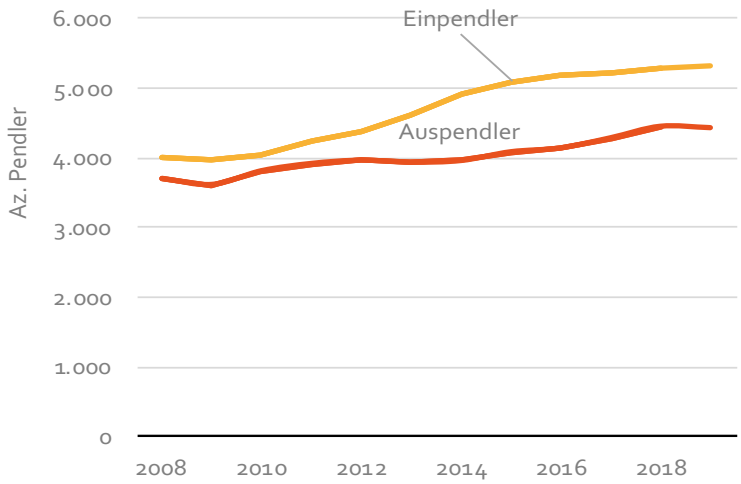


Abb. 12: Entwicklung der Ein- und Auspendler in Sulzbach-Rosenberg (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN nach BayLfStaD, 2020)

2.6 Kommunale Planungen

2.6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sulzbach-Rosenberg wurde am 17.04.1984 wirksam, die digitale Version des FNP am 06.02.2015. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist im FNP größtenteils als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO dargestellt. Nur der östliche Bereich ist im FNP als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (SO EKZ) nach § 11 BauNVO dargestellt (s. Abb.13). Die letzte FNP-Änderung im Bereich des Untersuchungsgebietes erfolgte im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Storg (24. FNP-Änderung, wirksam seit dem 09.05.2017).

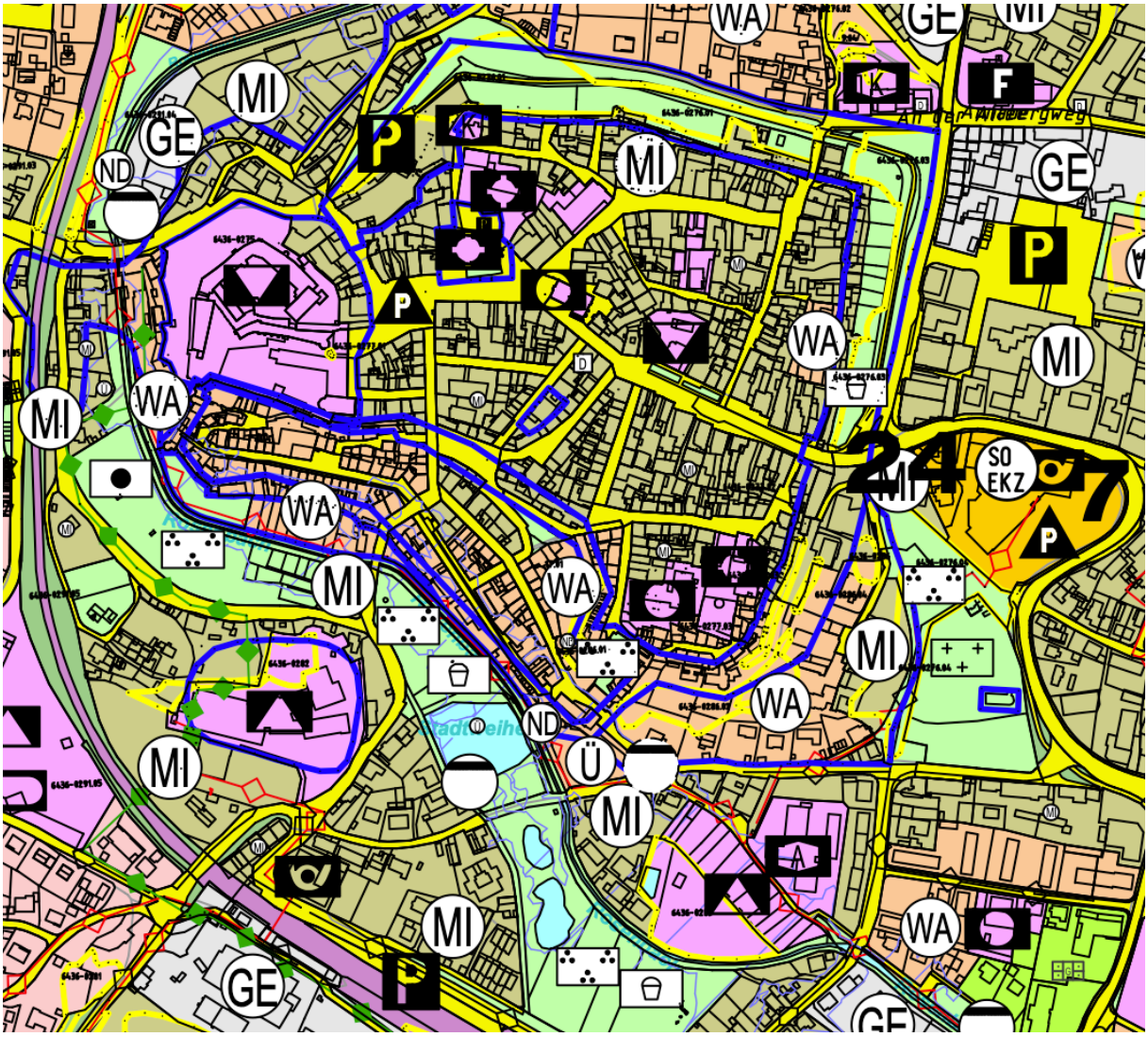


Abb. 13: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

2.6.2 Bebauungspläne

Die Anwesen Rosenberger Straße 36 (denkmalgeschützte Villa mit ehemaligen Gärtnerei-Verkaufsgebäude) und 38a (Wohnhaus) im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchung liegen im räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“ welcher am 31.03.1999 in Kraft trat und als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (SO EKZ) nach § 11 BauNVO festsetzt. Auch das ehemalige Kaufhaus Storg lag in diesem Geltungsbereich, es wurde jedoch mit Änderung des Bebauungsplans „Bierhalsberg" (1. Änderung, in Kraft seit 09.05.2017) aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. In mittelbarer Nachbarschaft - getrennt durch die Rosenberger Straße - grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 mit der Bezeichnung „Ehem. TV-Sportgelände an der Bayreuther Straße“ welcher am 09.02.1979 in Kraft trat und als Art der baulichen Nutzung im angrenzenden Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festsetzt. Der Bereich der „Fachmärkte am Bierhalsberg (Rosenberger Straße 40) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bierhalsberg" (2. Änderung, in Kraft seit 14.09.2020) und grenzt im Osten des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchung an.

3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen

3.1 Wohnen und Bevölkerung

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung sind Wohnfunktionen auf den Flurstücken 1259/6 (bewohnt) sowie Flurstück 1259/9 ein Wohnhaus – jetzt Leerstand anzutreffen. Die o.g., gesamtstädtische Analyse hat ein Defizit an seniorengerechten Appartementwohnungen, die sich auch von jüngeren Singles nutzen lassen, aufgezeigt. Die Reaktivierung des ehemaligen Kaufhauses *Storg* könnte dieses Defizit in den Blick nehmen und die Entwicklung von Wohnraum in diesem Segment einschließen.

3.2 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs

Das Untersuchungsgebiet und dessen Nahbereich schließt sechs charakteristische, ortsbildprägende Bereiche ein. Obwohl die obere Altstadt (02, vgl. nachstehende Abbildung) quasi als Stadtkrone über Sulzbach-Rosenberg „thront“, existieren verhältnismäßig wenige Blicke von den öffentlichen Räumen in das Umland. Die wahrscheinlich wichtigste Blickachse der Altstadt von der Rosenberger Straße in Richtung Rosenberg wurde in den 1970er Jahren mit dem Bau des Kaufhauses *Storg* (01) verstellt, welches im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung liegt. Dieses rd. 16 m (Oberkante der Zacken) hohe Einzelhandelsgebäude mit einer bereits abgenommenen Fassadenverkleidung steht seit längerer Zeit leer. Diese Einzelhandelsarchitektur nimmt in ihrer Maßstäblichkeit, Fassadenstruktur und Materialität keinerlei Bezug zum historischen Kontext auf. Gemäß seiner Einzelhandelsfunktion sind die Fassadenflächen des Kaufhauses nur in den Erdgeschosszonen geöffnet. Lediglich die Treppenhauskerne ziehen sich als Fassadenöffnungselement über sämtliche, drei Geschosse. Alle Fassadenplatten wurden zwischenzeitlich aus Sicherheitsgründen entfernt. Derzeit ist eine unbehandelte, stark verschmutze Betonfassade mit noch vorhandener Unterkonstruktion sichtbar. Dies stellt sich als hochgradig unbefriedigende Stadteingangssituation dar. Eine Fassadensanierung ist hier dringend geboten.

Abb. 14: Blick auf die Vorderfront vom ehem. Kaufhaus *Storg* vom Kreuzungsbereich Rosenberger Straße

Die o.g. städtebaulich fragwürdige Entscheidung des *Storg*-Neubaus wurde nochmals mit dem Bau des Liliencenters (05) in den frühen 2000er Jahren untermauert. Zum Stand 16.04.2021 ist dieses Center bereits rückgebaut. Die Aussicht auf Rosenberg ergibt sich nun erst wenig atmosphärisch aufgeladen vom Großparkplatz des Centers, das aktuell ebenfalls fast leer steht. An das ehemalige Kaufhausgebäude grenzt zudem das Sparkassengebäude (04) sowie eine untergenutzte Grünfläche (06) die sich an den südlich gelegenen, historischen Friedhof anschließt. Diese Grünfläche ist biotopkartiert. Hier befindet sich u.a. ein Kriegerdenkmal. Dieser sensible Bereich sollte auch zukünftig nicht zu einem stärker frequentierten Aufenthaltsbereich entwickelt werden.

Abb. 15: Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Aktuell wird das sog. Liliencenter komplett abgebrochen und durch den Neubau eines Fachmarktes unter dem Namen „Fachmärkte am Bierhalsberg" zu ersetzt.

3.3 Denkmalschutz

Für die Vorbereitende Untersuchung ist insbesondere das denkmalgeschützte „Ensemble Altstadt Sulzbach“ (Akten-Nr. E-3-71-151-1) relevant. Das Ensemble umfasst mit dem ehemaligen Kernburgareal, der späteren Schlossanlage, mit der ehemaligen Burgsiedlung, dem sogenannten Marktviertel und mit den Stadterweiterungen der Neustadt sowie des Bühl- und des Bachviertels die gesamte Altstadt.

Im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden sich zudem folgende Einzeldenkmäler: [4]

- **Adolph-Kolping-Straße 4**. Villa, zweigeschossiger Sichtziegelbau mit Satteldach und Sandsteingliederung, klassizistisch, um 1890.
- **Bahnhofstraße 2**. Ehem. Bürgermeisterhaus, dann Arbeitsamt, zweigeschossiger Massivbau in Ecklage, mit Satteldach, Stichbogenfenstern und Putzgliederung, um 1870.
- **Bastei 1.** Ehem. Realschule, viergeschossiger Massivbau mit Walmdach und Fassadengliederung, 1906.
- **Bayreuther Straße 8**. Ehem. Offiziersgebäude, dreigeschossiger, verputzter Massivbau in Ecklage, mit Satteldach, Zwerchhaus, giebelseitigem, eisernem Eingangsvorbau mit Balkon und Fassadengliederung in neubarocken Formen, 1893.

- **Bühlgasse 21**. Bürgerhaus, eingeschossiger, giebelständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach und gefastem Portalgewände, 17./18. Jh.
- **Rosenberger Straße 36**. Villa (Akten-Nr. D-3-71-151-130)
- **Sparkassenplatz 1**. Brunnen (Akten-Nr. D-3-71-151-298)
- **Bodendenkmal** „Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach“ (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022),

3.4 Verkehr und Straßenzustand

Erst seit 1988 mit der Fertigstellung der Südumgehung tangiert die Bundesstraße B 14 die Altstadt nur noch an der o. g., stark frequentierten Kreuzung Rosenberger Straße - Bayreuther Straße, an welcher das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung liegt. Vor dieser Zeit verlief die B14 direkt durch die Altstadt über das Hagtor zum Luitpoldplatz und die Rosenberger Straße. Nach dieser Umwidmung der Rosenberger Straße im Altstadtbereich blieb das Layout des Kreuzungsbereichs Rosenberger Straße - Bayreuther Straße unverändert: die Abmessungen des Straßenquerschnitts der Rosenberger Straße lassen nicht erkennen, dass es sich hier um eine untergeordnete Knotenpunktzufahrt handelt. Zudem werden die Verkehrsströme nicht gebündelt geleitet, sondern im Kreuzungsbereich auseinandergefädelt und um eine Sperrfläche bzw. zwei Inseln geführt. Für den Nutzer wirkt die Kreuzung unstrukturiert und entspricht nicht den Begreifbarkeitsanforderungen der Verkehrssicherheit. Zudem verlängern sich die Kreuzungswege und Umlaufphasen der Lichtsignalanlage, was u. a. des Öfteren zum Rückstau auf der B14 führt. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit des Liliencenters wird durch die umständliche Fußgängerführung über die Kreuzung erheblich erschwert. Ein Umbau der Storg-Kreuzung von Grund auf ist erforderlich, um die o. g. Defizite des Kreuzungsbereiches abzubauen. Die Neugestaltung der Straßenkreuzung ist als eigene Maßnahme im ISEK Altstadt Sulzbach erfasst.

Als sich das Kaufhaus noch in Nutzung befunden hat, erreichte man die Tiefgaragenstellplätze über die heute fußläufige Anbindung Sparkassenplatz – Eingang Liliencenter. Später hat das Staatliche Bauamt die Kreuzung umgebaut und mit Fußgängerampeln versehen. Die Zufahrt ist jetzt eigentlich nur noch für Fl. Nr. 1259/6 zulässig. Von der Grünfläche (Fl. Nr. 600) aus, also Adolph-Kolping-Straße gibt es derzeit keine Zufahrt. Die Zufahrt zum sog. Storg-Gebäude kann künftig über die neu zu schaffende Zufahrt (Teilfläche aus Fl. Nr. 1259) des Fachmarktzentrums erfolgen.

3.5 Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen

Auf der Grünfläche (Flurstücks-Nr. 599) angrenzend an den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope, sondern ein Baumbestand aus Spitzahorn und Hainbuchen sowie einer Eschengruppe, der nicht schützenswert i. S. d. Naturschutzgesetztes ist. Dagegen sind die Alleebäume am Friedhofberg sehr schützenswert. Die Aufenthaltsqualität dieser Grünfläche sollte im Zusammenhang mit der Entwicklung vom ehemaligen Kaufhaus *Storg* und des ehemaligen *Lilien-Centers* gesteigert werden.

Dem ehemaligen Kaufhaus *Storg* vorgelagert (räumlich getrennt durch die Straße *Bastei*) ist der Brunnen am Sparkassenplatz, der jedoch keine Aufenthaltsqualität besitzt: der Brunnen ist a) zu stark aus dem öffentlichen Raum abgerückt und bietet b) keine Sitzmöglichkeiten.

Abb. 16: Historischer Brunnen am Sparkassenplatz zwischen Schilderwald und Fahrbahnen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der VU lagen Planungen zu einem Ersatzneubau (Oberpfalz-Arkaden) für das ehem. Lilien-Center vor, welche eine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem neuen Einkaufsmarkt und der Rosenberger Straße, vorsahen. Der Planung (vgl. Abb. 17) nach erfolgt die Anbindung auf der Ebene des 2.OG der Oberpfalz-Arkaden über eine barrierefreie Rampe und zwei neben der Rampe angeordneten Treppen.

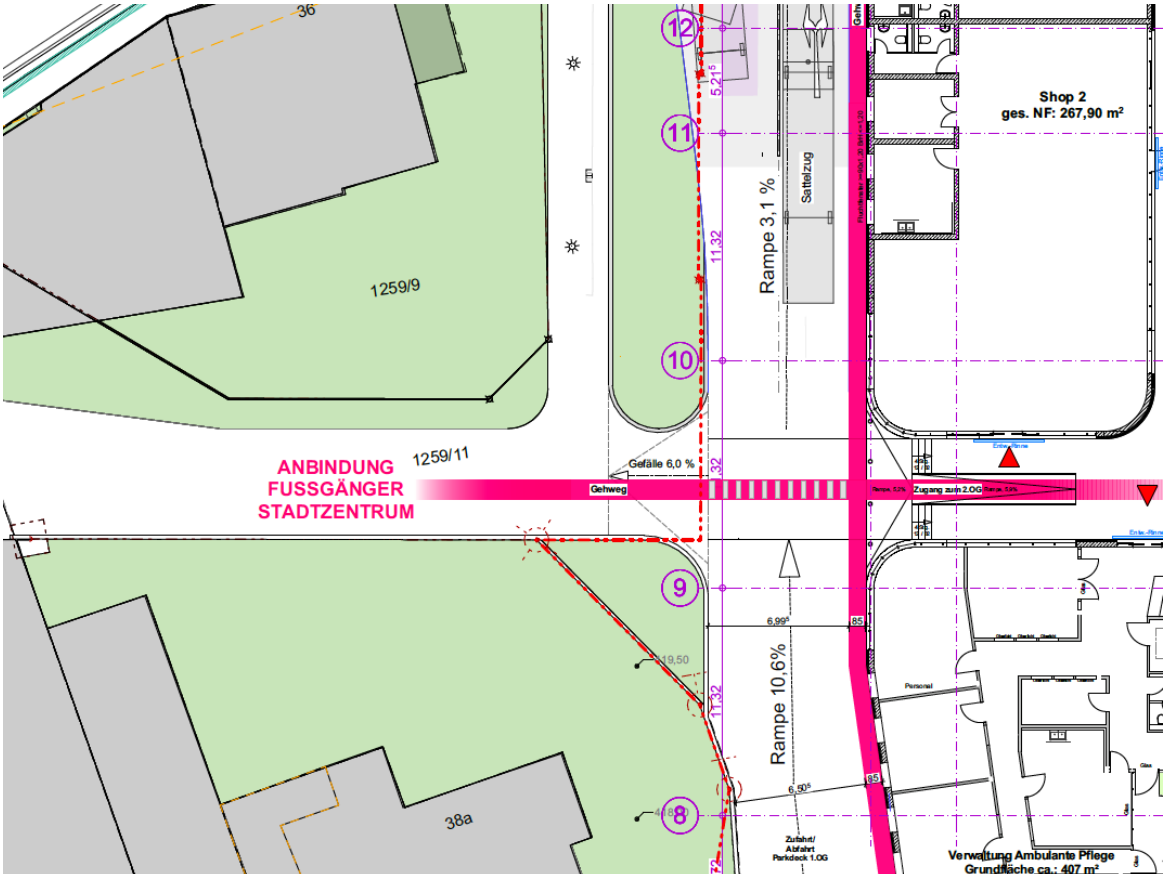


Abb. 17: Planungsstand der Oberpfalz Arkaden (Ersatzneubau von Lilien-Center) vom 18.09.2020, 2. OG. – Anbindung an öffentlichen Raum links, 1. OG rechts (Diplomingenieur Architekt Friedrich-W. Groefke Planungs GmbH)

3.6 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die im Rahmen der Voruntersuchung durchgeführte Auswertung der Bestandsaufnahme sowie die Analyse- und Beteiligungsprozesse trugen wesentlich zur Identifikation städtebaulicher Miss-

stände bei. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen ist nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

3.6.1 Substanzschwächen

Das seit mehreren Jahren leerstehende, ehemalige Kaufhaus *Storg* ist, wie o.g., stärker sanierungsbedürftig, was die Gebäudehülle und des Gebäudeinnere gleichermaßen betrifft. In die Blickachse (Rosenberger Straße) der historischen Altstadt eingestellt wirkt das Gebäude u.a. mit der abgenommenen Fassade negativ auf die Einkaufslage der Rosenberger Straße. Zudem ist der Bestandsschutz für die Einzelhandelsfunktion erloschen. Diese Gemengelage aus Sanierungsbedürftigkeit, nicht ausreichendem Stellplatzangebot und einer spezifischen Einzelhandelsarchitektur (u.a. geschlossene Fassade) mit einem erloschenen Nutzungsanspruch für den Einzelhandel wirkt sich stärker erschwerend auf die Reaktivierung des Gebäudes aus.

Einen Sanierungsbedarf im Fassaden-, Fenster- und Dachbereich weisen zudem die unter Denkmalschutz stehende Villa (Rosenberger Str. 36) und der der Villa vorgelagerte Flachbau aus den ca. 1970iger Jahr auf. Ähnlich dem ehemaligen Kaufhaus *Storg* ist dieser Flachbau, welcher die städtebauliche Situation am Kreuzungsbereich Rosenberger Str. – Bayreuther Str. verwässert, hinsichtlich seines Erhalts zu hinterfragen.

Abb. 18: Blick auf die denkmalgeschützte Villa und den vorgelagerten Flachdachneubau (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

3.6.2 Funktionsschwächen

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

(a) Hinsichtlich der **infrastrukturellen Situation** im Untersuchungsgebiet wird das Parkraumangebot im UG des ehemaligen Einzelhandelsgebäudes als aktuell nicht ausreichend erachtet bei einer Wiederaufnahme dieser Funktion. Daher wird, auch von Seiten des neuen Eigentümers, ein anderes Nutzungskonzept vorgeschlagen. Als Hauptnutzung ist die Unterbringung von Wohnungen geplant, alternativ eine Hotelnutzung.

Hinzu kommt, dass die **Fußwegeanbindung** des Untersuchungsgebietes wenig angemessen in die Haupteinkaufslage (Rosenberger Straße) der Altstadt eingebunden ist, sondern sich durch Straßenquerungen und den Sparkassenplatz zerfasert. Letzterer grenzt sich durch einen Höhenversprung und ein Sicherungsgeländer von der Fußgängerebene im Untersuchungsgebiet ab.

Der o.g. Planungsstand der Oberpfalz Arkaden behandelt den öffentlichen Raum auf dem angrenzenden Flurstück 1259/11 nur unzureichend. Ein Eingangs-/Aufenthaltsbereich in der Vorzone des Einkaufscenters – wie berechtigterweise üblich – ist nicht zu erkennen. Zudem kreuzen sich auf der geplanten Rampe PKW- und Fußverkehr. Aus der Markierung und Gestaltung dieses Kreuzungspunktes sollte sich klar ablesen lassen, dass der Fußgänger hier gleichrangig behandelt wird und dass es sich bei der Kreuzungssituation auch um eine Entre zum Einkaufcenter handelt. Dieser für den öffentlichen Raum wichtige Eingang sollte sich zusammenfassend nicht als Notlösung/-ausgang, sondern als klar beabsichtigt architektonische und freiraumplanerische Geste darstellen. Es rät sich somit hier eine Qualifizierung in Form einer umfassenden Freiraumplanung, welche die Gesamtsituation in den Blick nimmt. Darin sollte die Grünfläche im südlichen Anschluss an das ehemalige Kaufhaus Storg (s.u.) und die Gestaltung der Fußwegeachse (inkl. anliegender Freiflächen) von der Rosenberger Straße vorbei am ehem. Kaufhaus hin zum Ersatzneubau des ehem. Lilien-Centers eingeschlossen sein.

Als weiteres Defizit stellt sich der **Kreuzungsbereich Rosenberger Straße** und der Übergang zur historischen Altstadt als überdimensioniert für den motorisierten Verkehr dar.

Ein infrastrukturelles Handlungsfeld sind zudem die fehlenden Übergänge und räumlichen Bezüge zwischen dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung und der **im Süden angrenzenden Grünfläche**.

(b) Die **wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit** des Gebietes wird durch den entstandenen Sanierungsstau des ehemaligen Kaufhauses und die aufgegebene Einzelhandlungsnutzung stärker beeinträchtigt.

4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

4.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

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

4.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird folgender Umgriff für das Sanierungsgebiet „Altstadt Sulzbach I“ vorgeschlagen und umfasst die Flurstücke in Anlage 1.

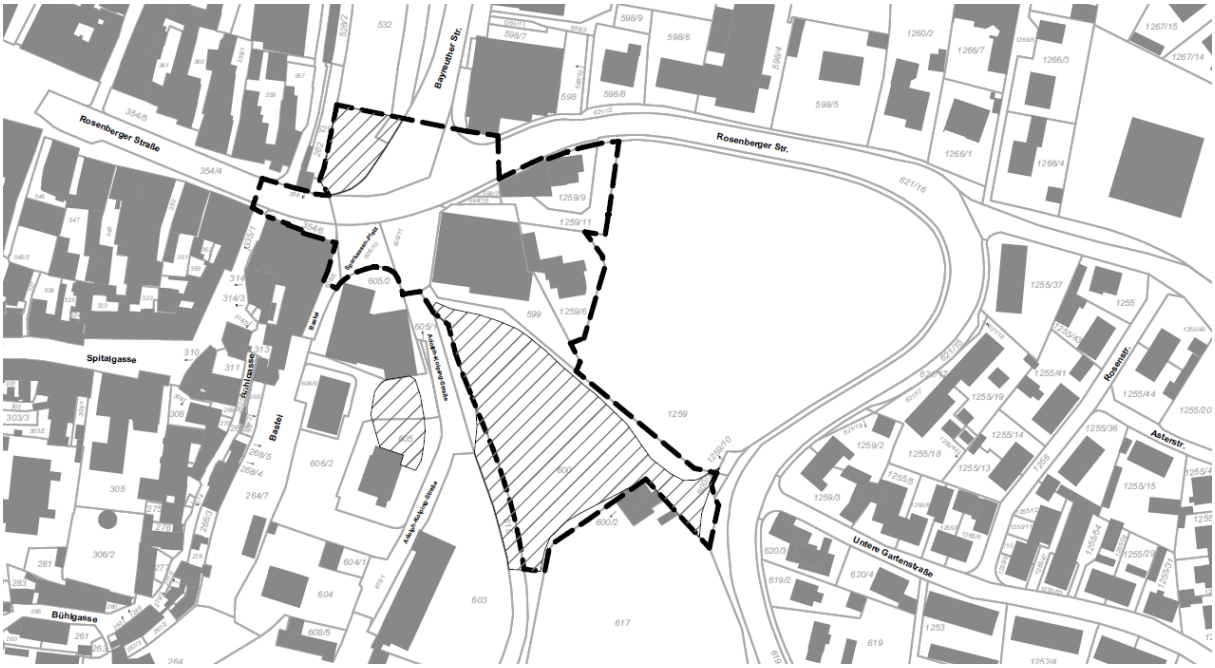


Abb. 19 Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Kennzeichnung der Biotopkartierung =)

Wie ersichtlich gleichen die vorgeschlagenen Grenzen des Sanierungsgebietes dem Umgriff der Voruntersuchung ergänzt um die Grünfläche südlich des Untersuchungsgebietes, welche der Aufwertung bedarf.

4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Sulzbach I“ wird aus folgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

(a) Das Sanierungsgebiet ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet.

(b) Die Sanierungsmaßnahmen beziehen sich vor allem auf den öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Frei- und Naturraums).

(c) Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung privater Initiativen zur Reaktivierung des ehemaligen Kaufhausgebäudes

(d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

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

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

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre)

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

4.4 Sanierungsziele

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

4.4.1 Wohnen und Bevölkerung

- Anpassung der Gebäude- und Nuztungsstruktur an veränderte Anforderungen durch den demografischen Wandel, z. B. Schaffung barrierearmer Erschließung im aktuell nicht barrierefreien, ehemaligen Kaufhausgebäude

4.4.2 Städtebau

- Variante 1: Rückbau des ehemaligen Kaufhausgebäudes und damit Freilegen der historischen Sichtachse der Rosenberger Straße
- Variante 2: Sanierung des ehemaligen Kaufhausgebäudes mit Bezügen (u.a. Aufnehmen der vertikalen Fassadenstruktur) zur historischen Altstadt und zum öffentlichen Raum. Bei der Sanierung ist eine Aufstockung des Baukörpers zu vermeiden, um die Blickachse der Rosenberger Straße nicht noch stärker zu beeinträchtigen. Zudem sollte die Fassade monolithischer gestaltet sein: Erdgeschoss und Obergeschosse sind einheitlicher zu behandeln, als dies in der Originalfassade der Fall war. Hier „schwebten“ die vertikalstrukturierten Obergeschossfassaden über einem horizontal ausgerichteten Erdgeschossfassade. Diese Loslösung korrespondierte nicht mit den Altstadtstrukturen.

4.4.3 Verkehr

- Neuordnung der Eingangssituation zur Altstadt Sulzbach an der Rosenberger Straße
- Bessere Einbindung des Fußverkehrs in den Vorbereich des ehemaligen Kaufhausgebäudes
- Verbesserung und Ordnung der Stellplatzsituation des ehemaligen Kaufhausgebäudes

4.4.4 Arbeiten und Einkaufen

- Stärkung der Einzelhandelslage Rosenberger Straße durch die Reaktivierung des ehemaligen Kaufhauses als Hotel- und Einzelhandelsstandort
- Ergänzung des gastronomischen Angebotes der Altstadt durch das Ansiedeln einer gastronomischen Funktion im ehemaligen Kaufhaus

4.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

- Aufwertung des öffentlichen Raumes im Umfeld vom ehemaligen Kaufhausgebäude
- Behutsame Aufwertung der Aufenthaltsqualität der südlich angrenzenden Freifläche ohne den vorhandenen Besatz (Biotop und Kriegerdenkmal) zu beeinträchtigen

4.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

4.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

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

In diesem Zusammenhang wurden mit Eigentümer der Immobilie *Ehemaliges Kaufhaus Storg* ein Gespräch über zukünftige Planungsabsichten und -ziele geführt. Dabei konnte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft konstatiert werden.

4.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

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

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von ca. 600.000 € bis 2 Mio. € in Abhängigkeit der Maßnahmendurchführung für öffentliche Maßnahmen.

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

5 Städtebaulicher Rahmenplan

5.1 Maßnahmen und Handlungsfelder

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

Maßnahme 1 – Variante A: Sanierung ehemaliges Kaufhaus-Storg

- Überprüfung der Funktionen Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Büro für die Nachnutzung, wobei der Hauptaugenmerk auf das Schaffen von zusätzlichem, zentrumsnahen Wohnraum gelegt werden sollte
- Überprüfung der Notwendigkeit einer Ausweitung von Stellplatzflächen
- Kostenprognose: k.A., da stark von Art und Standard der Nachnutzung abhängig
- Fördermöglichkeiten für unrentierliche Kosten: Städtebauförderung, Wohnungsbauförderung

Maßnahme 1 – Variante B: Rückbau ehemaliges Kaufhaus-Storg und Herrichten eines öffentlichen Raumes auf der Rückbaufläche

- Erwerb der Liegenschaft durch die öffentliche Hand
- Rückbau
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Kostenprognose: Grunderwerb ca. 320.000 Euro, Rückbau ca. 500.000 Euro
- Fördermöglichkeiten: Städtebauförderung

Maßnahme 2: Ordnung des Kreuzungsbereiches Rosenberger Str.-Bayreuther Straße zugunsten des Fuß- und Radverkehrs

- Verkehrsplanung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger der B14
- Anpassung von Straßenprofil und -gestaltung
- Kostenprognose: 350.000 €

Maßnahme 3: Aufwertung der Grünfläche im südlichen Anschluss an das ehemalige Kaufhaus Storg und Gestaltung bzw. Realisierung der Fußwegeachse (inkl. anliegender Freiflächen) von der Rosenberger Straße vorbei am ehem. Kaufhaus hin zum Ersatzneubau des ehem. Lilien-Centers

- Grünordnungsplanung im Abgleich mit der Entwicklung der leerstehenden Einzelhandelsimmobilien und unter Einbindung des Ersatzneubaus vom Lilien-Centers
- Gestaltung des öffentlichen Raumes gem. ISEK-Konzeption
- Fördermöglichkeiten: Städtebauförderung
- Kostenprognose: 150.000 €

6 Quellenverzeichnis

Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.)(2020): Bayern Atlas.

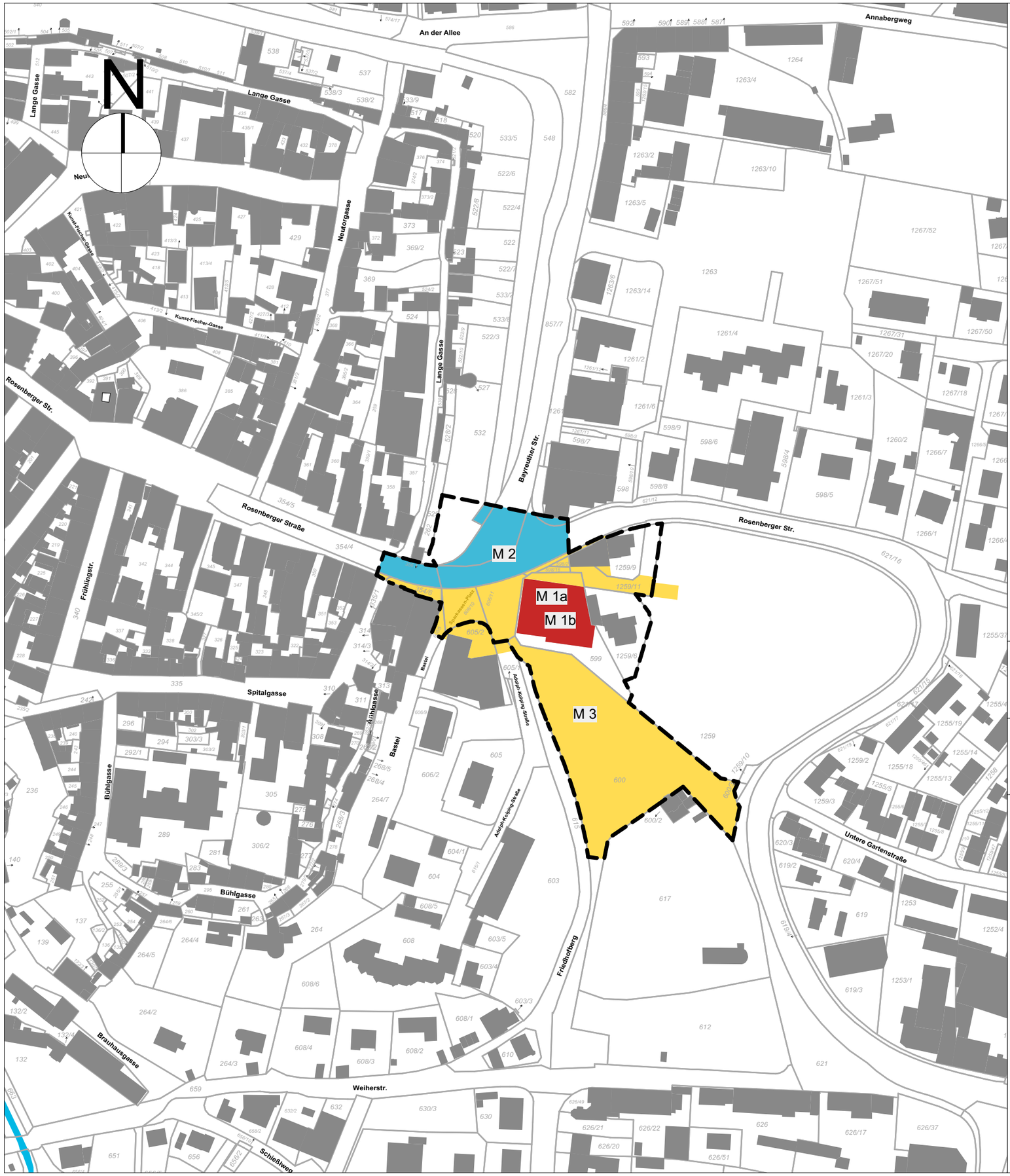
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Sulzbach-Rosenberg: Baudenkmäler, Stand 18.12.2019
http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_371151.pdf, letzter Zugriff: 20.03.2020

Destatis
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/HaushalteFamilien.html, letzter Zugriff: 25.01.2020.

Hartmann, Johannes (1999): Eisenerz und Morgenglanz Band 1, Sulzbach-Rosenberg nach 1945, Sulzbach-Rosenberg.

Vogl, Elisabeth (1999): Eisenerz und Morgenglanz Band 1, Baugeschichtliche Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Sulzbach-Rosenberg.

Anlage 1: Rahmen- und Maßnahmenplan



Legende

M 1a	Sanierung ehemaliges Kaufhaus-Storg
M1 b	Rückbau ehemaliges Kaufhaus-Storg und Herrichten eines öffentlichen Raumes auf der Rückbaufläche
M2	Ordnung des Kreuzungsbereiches Rosenberger Str.-Bayreuther Straße zugunsten von Fuß- und Radverkehr
M3	Aufwertung der Grünfläche im südlichen Anschluss an das ehemalige Kaufhaus Storg
Grenze Sanierungsgebiet	

Vorhaben

Sanierungsgebiet "Altstadt Sulzbach I"

Darstellung

Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan)

Planungshoheit
Stadt Sulzbach-Rosenberg
1. BGM Hr. Göth
Rathausgasse 1-2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Ansprechpartner
Fr. Schöllhorn
(Stadtbaumeisterin)

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

Jens Gerhardt

Stand
16.04.2021

Maßstab
1:2000

Anlage 2: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff

335 (teilweise), 354/4 (teilweise); 354/6; 532 (teilweise); 548 (teilweise); 598/2; 598/16; 599; 600; 606/5 (teilweise); 606/10; 606/11; 621 (teilweise); 621/12 (teilweise); 621/16 (teilweise); 857/7 (teilweise); 1259/6; 1259/9; 1259/11

Anlage 3: Standardfragebogen an Eigentümer im VU-Gebiet

Beschreibung der Methodik und Resonanz auf die Erhebung via Fragebogen

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden die Eigentümer von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Die Fragebögen wurden am 31.03.2020 versendet. Rücksendetermin war der 17.04.2020. 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.

Von insgesamt drei verschickten Fragebögen ist ein Fragebogen beantwortet worden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 33,34 %. Aus Datenschutzgründen und der den Angeschriebenen zugesagten, anonymisierten Auswertung, können die Inhalte des einen Fragebogens aus dem Rücklauf hier nicht dargestellt werden.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Warum eine Befragung?

Wie soll die Innenstadt von Sulzbach-Rosenberg in Zukunft aussehen? Wo und wie wird gewohnt? Wie entwickeln sich die Freiräume? Wo kann man seine Einkäufe erledigen?

Um diese und weitere Fragen beantworten zu können, braucht es gute Planungsgrundlagen und die Mitwirkung aller Akteure und Bewohner in allen Ortsteilen. Die Stadt nimmt sich die Zeit und möchte mit Ihnen diese Grundlagen durch die **Vorbereitende Untersuchung**, kurz VU, zur Festlegung eines Sanierungsgebietes erarbeiten.
Im Rahmen der **Vorbereitenden Untersuchungen** werden **Sie als Eigentümer** in Sulzbach-Rosenberg befragt. Die **Ergebnisse** werden in die Vorbereitende Untersuchung einfließen und maßgeblich für die Entwicklung von Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Sanierungsgebietes sein.

Was ist das Ziel?

Mit dieser Befragung möchte die Stadt **Beurteilungsgrundlagen schaffen**, die es ermöglichen:

- Die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen abzuschätzen.
- Strukturelle und städtebauliche Zusammenhänge und Missstände zu erkennen.
- Ihre Zufriedenheit mit der Wohn- und Versorgungssituation sowie mit dem Wohnumfeld in Erfahrung zu bringen.

Welche Vorteile sind damit verbunden?

Basierend auf den Befragungsergebnissen soll ein mögliches Sanierungsgebiet abgegrenzt werden. Im Sanierungsgebiet haben Sie die Möglichkeit:

- einen Zuschuss für Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen bzw. bauliche Veränderungen im Sinne der Sanierungssatzung zu beantragen sowie
- entstehende Kosten für die Sanierung (Modernisierung/Instandhaltung) der Gebäude steuerlich abzuschreiben (vgl. § 7h EStG).

Unterstützen Sie uns bei der zukünftigen Entwicklung von Sulzbach-Rosenberg! Nehmen Sie sich 10 – 15 min. Zeit.

Wir danken Ihnen für Ihre Antwort!

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg
z.H. Petra Schöllhorn
Baureferat IV

Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 30.03.2020 zurück oder geben Sie ihn gern direkt im Rathaus ab. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petra Schöllhorn gerne unter 09661 / 510-185 oder per Mail: Petra.Schoellhorn@Sulzbach-Rosenberg.de zur Verfügung.

Datenschutzerklärung

Mit der Beantwortung und Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens komme ich der Auskunftspflicht nach. Gleichzeitig erkläre ich mich damit einverstanden, dass meine Daten zu Zwecken der Sanierung gemäß § 138 BauGB verwendet werden dürfen.
Die Daten werden anonymisiert ausgewertet und nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gelöscht.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift

Allgemeine Angaben

(1) Adresse (Str., Haus-Nr.): ☐

(2) Baujahr des Gebäudes: Hauptgebäude ☐ Nebengebäude (falls vorh.) ☐

(3) Haustyp: Mehrfamilienhaus ☐ Einfamilienhaus ☐ Reihen-/Doppelhaus ☐

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Eigentümerbefragung

Persönliche Angaben

(A1) Familienstand und -größe:

Ledig/Single ☐

Verheiratet ☐ Anzahl Familienmitglieder: ☐

Geschieden ☐ Anzahl Familienmitglieder: ☐

Verwitwet ☐

(A2) Nationalität:

_____

(A3) Wieso sind Sie Eigentümer einer/von Immobilie(n) in Sulzbach-Rosenberg?

Erbe/ Familienbesitz ☐

Interessanter Standort, weil ☐

Persönliche Bindung (z.B. Geburtsort, Partner, Beruf etc.) ☐

Finanziell attraktiv, gute Mietrendite ☐

Attraktive Lage in der Nachbarschaft zu(r) A6, Amberg ☐

(A4) Sind Sie Vermieter und/oder Selbstnutzer Ihrer Immobilie?

Ausschließlich Eigennutzung ☐ teilw. Eigennutzung/ teilw. Vermietung ☐ Vermietung ☐

Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

(A5) Welche konkreten Maßnahmen planen sie auf Ihrem Grundstück? (Mehrfachnennungen möglich)

Sanierung bestehender Gebäude ☐

Abriss von Teilbauten/Nebengebäuden ☐

Errichtung von Anbauten/Nebengebäuden ☐

Einrichtung Stellplätze ☐

Aufwertung Garten ☐

Einrichtung Spielplatz ☐

Zusätzliche Terrasse ☐

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Gebäudezustand

(A6) Wie beurteilen Sie den generellen Zustand Ihres Gebäudes?

- Neubau, max. fünf Jahre alt ☐
- saniert/modernisiert ☐
- teilsaniert (z.B. Fassade oder Fenster noch alt) ☐
- unsaniert ☐
- abbruchreif ☐

(A7) Welche Nutzungen befinden sich in Ihrem Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)

Hauptgebäude	**Erdgeschoss**		**Obergeschoss**		**Nebengebäude**	
	belegt	leer	belegt	leer	belegt	leer
Wohnen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Büro	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Handel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Dienstleistung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Handwerk	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(A8) Wie viele Wohnungen mit folgenden Merkmalen befinden sich in Ihrem Gebäude (inkl. Eigennutzung)?

- < 30m² Anzahl der Wohnungen: ☐
- zwischen 30 und 70m² Anzahl der Wohnungen: ☐
- zwischen 70 und 90 m² Anzahl der Wohnungen: ☐
- > 90 m² Anzahl der Wohnungen: ☐

(A9) Wie viele Zimmer (ohne Bad und Küche) befinden sich in Ihrer/Ihren Wohnung(en) bzw. Ihrem Gebäude?

- 1-2 Zimmer-Wohnung Anzahl der Wohnungen: ☐
- 3-4 Zimmer-Wohnung Anzahl der Wohnungen: ☐
- 5 und mehr Zimmer-Wohnung Anzahl der Wohnungen: ☐

(A10) Welchen Ausstattungsstandard hat/haben die Wohnung(en) bzw. Ihr Gebäude? (Mehrfachnennungen möglich)

- Balkon ☐
- Terrasse ☐
- Freifläche/Grünfläche nutzbar ☐
- mit WC und Bad ☐ nur WC ☐
- Zentralheizung ☐ Etagenheizung ☐ Einzelheizung ☐

Stadt Sulzbach-Rosenberg

(A11) **<u>Nur bei Leerständen beantworten:</u> Seit wann existieren diese Leerstände und wie schätzen Sie eine mögliche Nachvermietung ein?**

< 6 Monate	☐	6 bis 12 Monate	☐
12 bis 24 Monate	☐	mehr als 24 Monate	☐

eine Nachvermietung ist möglich ☐
eine Nachvermietung ist schwierig ☐
eine Nachvermietung ist wahrscheinlich nicht möglich ☐

Umgang mit dem Gebäude

(A12) **Sind aus Ihrer Sicht Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren für Ihr Gebäude nötig?**

ja, Sanierung, **weiter mit (A14)** ☐

ja, kleinere Maßnahmen (Modernisierung), **weiter mit (A14)** ☐

nein, Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, **weiter mit (A15)** ☐

nein, Sanierungsmaßnahmen waren bisher nicht möglich **weiter mit (A13)** ☐

(A13) **Welche Gründe verhinderten bisher die Sanierung? (Mehrfachnennungen möglich)**

zu hohe Kosten (bei Eigennutzung) ☐
Einnahmen stehen nicht im Verhältnis zu den Kosten (bei Vermietung/Verpachtung) ☐
fehlender Zugang zu Kapital ☐
zu großer Arbeitsaufwand ☐
unsichere Zukunft in Bezug auf das Eigentum ☐

(A14) **Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind aus Ihrer Sicht notwendig? (Mehrfachnennungen sind möglich)**

Erneuerung/Überarbeitung Fassade/Fenster ☐
Erneuerung der Dachdeckung ☐
Dachumbau/ Aufstockung ☐
Erneuerung/Reparatur Heizungs-/Wasser-/Elektroinstallation ☐
Erneuerung der Sanitäranlagen (WC, Bad) ☐
Änderung des Wohnungs-/Hausgrundrisses ☐
Erneuerung Fußboden ☐
Teilabriss ☐
Erweiterung durch Anbau ☐
Schönheitsreparaturen ☐

Stadt Sulzbach-Rosenberg

(A15) **<u>Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten:</u> Wann wurden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?**

Im Jahr ☐

(A16) **<u>Nur bei abgeschlossener Sanierung beantworten:</u> Haben Sie für die von Ihnen durchgeführte(n) Sanierungsmaßnahme(n) ein Förderprogramm in Anspruch genommen?**

ja ☐ **weiter mit (A17)** nein ☐ **weiter mit (A18)**

wenn ja, Hätten Sie die von Ihnen durchgeführte Sanierungsmaßnahme ohne Fördermittel durchgeführt?

ja ☐ ja, in geringem Umfang ☐ nein ☐

(A17) **Haben Sie Maßnahmen zur energetischen Sanierung Ihres Gebäudes in den letzten fünf Jahren durchgeführt bzw. zukünftig geplant? (Mehrfachnennungen möglich)**

	durchgeführt	**geplant**	**nein**
Fenster austauschen	☐	☐	☐
Heizungsanlage erneuern	☐	☐	☐
Wärmedämmung (Außenwand, Dach bzw. oberste Geschossdecke, Kellerdecke, Heizungsrohre, Innendämmung)	☐	☐	☐

(A18) **Würden Sie Ihr Haus gern innerhalb der Familie weitergeben oder an geeignete Interessenten veräußern?**

weitergeben	kurzfristig ☐	ja, mittelfristig ☐	nein ☐
veräußern	kurzfristig ☐	ja, mittelfristig ☐	nein ☐

Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

(A19) **Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskernes?**

sehr wichtig ☐ wichtig ☐ unwichtig ☐

(A20) **Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Verbesserung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes ☐
- Weitere Aufwertung im Bereich Altstadtkern ☐
- Förderung des Radverkehrs (z.B. durch Anlegen von Radwegen) ☐
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens ☐
- Verbesserung des Parkplatzangebotes ☐
- Bewahrung des Ortsbildes ☐

Stadt Sulzbach-Rosenberg

(A21) Haben Sie im Rahmen des geplanten Sanierungsverfahrens Interesse an einer kostenlosen, individuellen Beratung für Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen?

ja ☐ Mail: _____ nein ☐

(A22) Hier ist Platz für Ihre Anregungen, Wünsche, Befürchtungen:

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 17.04.2020 an die Stadt Sulbach-Rosenberg oder geben Sie ihn direkt im Rathaus ab. Die Daten werden vertraulich behandelt und nur im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen genutzt.

VIELEN DANK FÜR IHRE MITWIRKUNG!

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

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Auszug aus dem Sitzungsbuch

Sitzung:	**73. Sitzung des Stadtrates**
Sitzungsdatum:	18.02.2020

Der TOP war - öffentlich -

TOP-NR.: 8

Vorbereitende Untersuchung (VU) für das Gebiet "Altstadt Sulzbach I"
Vorlage: IV/771/2020

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Sitzungsvorlage des Baureferates vom 31.01.2020, Az.: IV-6141/Vog/st – VU „Altstadt Sulzbach I", zur Kenntnis und beschließt gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den Beginn der vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Altstadt Sulzbach I"

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt Sulzbach I" wurde als städtebauliche Problemlage ermittelt.

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg beschließt deshalb, den Beginn der vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Altstadt Sulzbach I" mit der Grobabgrenzung folgender betroffener Flurstücke 356, 598/2, 598/16, 599, 606/10, 606/11 1259/6, 1259/9, 1259/11 teilweise sowie anteilig Flurstücke der Straßenkreuzung Rosenberger und Bayreuther Straße.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
- Anschub von privaten Sanierungsmaßnahmen,
- Aufwertung des öffentlichen Raums.

Ein Lageplan (Maßstab 1:2.000; Stadt Sulzbach-Rosenberg, Kataster- und Vermessungsamt 29.10.2019), in dem das von den vorbereitenden Untersuchungen betroffene Gebiet parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

Die Stadtverwaltung hat für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit Leipziger Stadtentwicklungsbüro | u | m | s | STADTSTRATEGIEN abgeschlossen, welches für deren Durchführung maßgeblich

zuständig ist. Die Stadtverwaltung wird weiterhin beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegenzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Anwesend:	23

Sulzbach-Rosenberg, 20.02.2020

Michael Göth
1. Bürgermeister

Tischler

Sachleitung:
Referat IV z. V.
Referat II z. K.