

Abbildung 1: Auszug GIS Stadt Vilseck

# EXPOSÉ

Gewerbegebiet  
Neuhauser Steig Vilseck



ZUKUNFTSREGION  
Amberg Sulzbacher Land



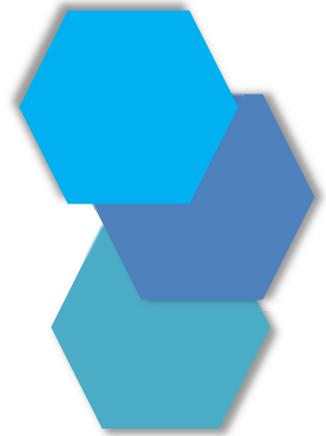
Amberg  
Sulzbacher  
Land  
Wirtschaftsförderung

## Objektdaten

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>6,6588 ha</b>
<b>Ausweisung:</b>	<b>19 Parzellen (gesamt ca. 66.588 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Höhenlage:</b>	<b>ca. 410 m ü. NN</b>
<b>Nutzungsbereich:</b>	<b>Gewerbegebiet (GE)</b>
<b>Eigentumsverhältnisse:</b>	<b>Stadt Vilseck</b>
<b>Kaufpreise/ Kosten:</b>	<b>70 € / m<sup>2</sup> *</b>

\*einschließlich aller zu erhebender Beiträge für die Straßenerschließung und die Herstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

**Gewerbesteuerhebesatz: 350 v.H.**



## Lage

Die Stadt Vilseck mit dem Gewerbegebiet „Neuhauser Steig“ liegt im Landkreis Amberg-Sulzbach nördlich von Amberg (Entfernung 24 km) und östlich von Nürnberg (Entfernung 80km), unweit zweier gut ausgebauter Bundesstraßen, sowie der Autobahnen A 6, A 9 und A93, welche in knapp 30 Minuten sehr gut zu erreichen sind.

Die Entfernungen gestalten sich wie folgt:

- Bundesstraße B 14 – ca. 10 km, 12 Minuten (südlich)
- Bundesstraße B 85 – ca. 10 km, 10 Minuten (westlich)
- Flughafen Nürnberg – ca. 80 km, 1 Std.
- Autobahn A 6 – ca. 31 km, 25 Minuten (südwestlich – Auffahrt Sulzbach-Rosenberg)
- Autobahn A 9 – ca. 32 km, 27 Minuten (nordwestlich – Auffahrt Pegnitz)
- Autobahn A 93 – ca. 29 km, 25 Minuten (östlich – Auffahrt Weiden-Frauenricht)

Die Anfahrt ins Gewerbegebiet „Neuhauser Steig“ erfolgt am nördlichen Stadtrand von Vilseck - in einem von Gewerbe umschlossenen Areal - über die gut ausgebaute Staatsstraße 2166 sowie die Robert-Bosch-Straße.

**ÖPNV und Bahn.** Vilseck ist in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) integriert und verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in verschiedene Richtungen. Mehrere Buslinien verbinden Vilseck in Kürze mit umliegenden Ortschaften und Städten, sowie der Metropolregion Nürnberg.

**Truppenübungsplatz.** Die Stadt liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zum Truppenübungsplatz. Im Jahr 2023 hatte Vilseck 1.648 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und ist somit an sechster Stelle im landkreisweiten Vergleich mit insgesamt 27 Kommunen.

**Einzelhandel.** Als bedeutender Einzelhandelsstandort ist die Arbeitsplatzdichte im Bereich Wirtschaft mit einem Wert von 227 fast doppelt so hoch wie der Landkreisdurchschnitt (117,7) – vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt, welches im Oktober 2023 veröffentlicht wurde.

## Flächengröße der Parzellen (gesamt 19 Parzellen)



Abbildung 2: Ausschnitt Parzellenplan, Quelle: © www.vilseck.de

Parzelle 1	6.865	qm
Parzelle 2	3.381	qm
Parzelle 3	2.891	qm
Parzelle 4	6.907	qm
Parzelle 5	2.778	qm
Parzelle 6	5.610	qm
Parzelle 7	2.402	qm
Parzelle 8	2.501	qm
Parzelle 9	4.241	qm
Parzelle 10	2.739	qm

Parzelle 11	2.365	qm
Parzelle 12	4.666	qm
Parzelle 13	3.032	qm
Parzelle 14	2.836	qm
Parzelle 15	2.638	qm
Parzelle 16	2.406	qm
Parzelle 17	2.665	qm
Parzelle 18	2.894	qm
Parzelle 19	2.771	qm
<b>Gesamt</b>	<b>66.588</b>	<b>qm</b>

## Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuhauser Steig“

**Art und Maß der baulichen Nutzung.** Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet – (GE) entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt. Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt. Im Gewerbegebiet (GE) wird gemäß §18 BauNVO eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

**Einfriedungen und Dachgestaltung.** Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Ausgeschlossen ist die Errichtung von Mauern oder Drahtschotterkörbchen entlang des Straßenraumes beträgt die zulässige Höhe von Zäunen 2,00 m unter Beachtung von Sichtdreiecken.

### Innere Erschließung

Strom-, Trinkwasser-, Telekommunikations- und Abwasserkanalleitungen sind vollständig vorhanden.

**Wasserversorgung.** Die Trinkwasserversorgung ist für den gewerblichen Bedarf ausgerichtet und die Versorgung durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

**Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung.** Das Niederschlagswasser kann über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden und wird in ein zentrales Rückhaltebecken eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

**Stromversorgung.** Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

**Bau- und Rückübertragungspflichten.** In den Grundstückskaufverträgen werden Bau- und Rückübertragungsverpflichtungen zugunsten der Stadt Vilseck vereinbart. Das Grundstück ist zum Zweck der gewerblichen Nutzung im Bebauungsplan ausgewiesen, d.h. die Errichtung eines Gewerbebetriebes ist erforderlich.

### Äußere Erschließung

Verkehr und Telekommunikations-/Glasfaserversorgung. Die verkehrstechnische Erschließung ist über die St. 2166 von Norden sowie die Robert-Bosch-Straße von Westen erfolgt. Die äußere Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger.

## Weitere Infrastruktur

Die Stadt Vilseck bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen für ihre Einwohner. Es gibt eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs.

Verkehrsanbindung:

- **Schulen:**  
Vilseck bietet Schulen für alle Altersgruppen, darunter auch eine Grund- und Mittelschule.
- **Kindergärten:**  
Es gibt drei Kindergärten und Kinderkrippen in der Stadt und Umgebung, die eine gute Betreuung für die jüngsten Bürger gewährleisten.
- **Supermärkte:**  
In Vilseck gibt es mehrere Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf.
- **Ärzte und Apotheken:**  
Eine gute medizinische Versorgung wird durch ansässige Ärzte und Apotheken sichergestellt.
- **Weitere Geschäfte und Dienstleistungen:**  
Es gibt eine Vielzahl von weiteren Geschäften, Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die das Angebot in Vilseck ergänzen.
- **Rathaus:**  
Das Rathaus ist Anlaufstelle für viele Anliegen der Bürger.
- **Vereine und Freizeiteinrichtungen:**  
Vilseck bietet ein vielfältiges Vereinsleben (über 60 Vereine) und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.
- **Kulturelle Angebote:**  
Es gibt regelmäßige kulturelle Veranstaltungen und Angebote in der Stadt.

Die Stadt Vilseck ist somit gut ausgestattet und bietet eine hohe Lebensqualität für ihre Einwohner durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Einrichtungen.

## Ihre Ansprechpartner:

### Kaufanfragen

Stadt Vilseck  
**Herrn Bürgermeister  
Hans-Martin Schertl**  
Markplatz 13  
92249 Vilseck  
[poststelle@vilseck.de](mailto:poststelle@vilseck.de)  
Tel. 09662 99-11

### Bau- und Planungsrecht

Stadt Vilseck  
**Bauamt  
Herrn Ertl**  
Marktplatz 13  
92249 Vilseck  
[bauamt@vilseck.de](mailto:bauamt@vilseck.de)  
Tel. 09662 99-40

oder

Stadt Vilseck  
**Geschäftsleitung  
Herrn Harald Kergl**  
Marktplatz 13  
92249 Vilseck  
[geschaeftsleitung@vilseck.de](mailto:geschaeftsleitung@vilseck.de)  
Tel. 09622 99-20

### Anfragen zu Fördermöglichkeiten

Landkreis Amberg-Sulzbach  
**L6 Wirtschaftsförderung & Kreisentwicklung**  
Schloßgraben 3  
92224 Amberg  
[wirtschaft@amberg-sulzbach.de](mailto:wirtschaft@amberg-sulzbach.de)  
Tel. 09621 39-170

### Hinweise

Für vorstehende Angaben und Pläne kann keine Gewähr übernommen werden. Die Angaben beruhen auf den in diesem Moment zur Verfügung stehenden Informationen. Die Stadt Vilseck und der Landkreis Amberg-Sulzbach übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Kaufinteressenten werden gebeten, Anfragen schriftlich oder per E-Mail an die genannten Kontaktadressen zu stellen unter Angabe des jeweiligen Vorhabens und der benötigten Grundfläche.

**Herausgeber: Landkreis Amberg-Sulzbach, L6 Wirtschaftsförderung & Kreisentwicklung,  
Stand: Juni 2025**



GE Neuhauser Steig – Blickrichtung Osten, Quelle: © [www.vilseck.de](http://www.vilseck.de)



GE Neuhauser Steig – Blickrichtung Westen, Quelle: © [www.vilseck.de](http://www.vilseck.de)