

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan Pottenstein – Ortsmitte Ost

Begründung

in der redaktionell ergänzten Fassung
vom 12. Juli 2006

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3	Erfordernis der Planung	4
4.	Ziele des Bebauungsplans	4
5.	Beschreibung des Planungsgebiets	5
6.	Planungskonzeption	6
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise	10
7.4	Nebenanlagen und Garagen	11
7.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	11
7.6	Verkehrsflächen	11
7.6	Versorgungsleitungen	12
7.8	Grünordnung	12
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
8.1	Gestaltung	13
8.2	Abstandsflächen	14
9.	Städtebauliche Daten	15
10.	Natur- und Umweltschutz	15
10.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	15
10.2	Natur- und Landschaftsschutz	16
10.3	Eingriff in Natur und Landschaft	16
11.	Erschließung des Baugebietes	17
11.1	Verkehrerschließung	17
11.2	Versorgungsleitungen	19
11.3	Erschließungskosten	20
12.	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	20
	Verfahrensvermerke	22
	Anhang	24

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bebauungsplan
Pottenstein-
Ortsmitte Ost

Die Stadt Pottenstein ist als staatlich anerkannter Luftkurort eines der wichtigen touristischen Zentren in der Fränkischen Schweiz und Kleinzentrum in einer ländlich geprägten Umgebung. Im Hauptort Pottenstein leben rund 1.500 Menschen, er verfügt über ein historisch gewachsenes Zentrum mit allen Einrichtungen der Grundversorgung.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der historischen Innenstadt von Pottenstein. Es umfasst bisher gewerblich genutzte Flächen sowie die angrenzenden Bereiche. Der Rat der Stadt Pottenstein hat am 15.07.2002 für das Gebiet Pottenstein - Ortsmitte Ost die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Regelung der Umnutzung und der städtebaulichen Neuordnung dieses Stadtbereiches beschlossen. In der Sitzung am 05.04.2004 wurde der Vorentwurf vom Stadtrat gebilligt.

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Gemäß den Überleitungsvorschriften sind Bebauungsplan-Verfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterzuführen.

Bisherige planungs-
rechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Es wird jedoch bereits baulich genutzt und ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu behandeln.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens wurde das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Holl, Würzburg, beauftragt.

2 Übergeordnete Planungen

Entwicklung aus
dem FNP

Der rechtskräftig wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein vom 21.07.1998 stellt das Plangebiet überwiegend als mischgenutzte Baufläche (MI) dar. Im Westen ist eine Fläche für die Feuerwehr ausgewiesen. Im östlichen Plangebiet ist in der Püttlachau eine größere gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen, die nördlich und südlich von Mischbauflächen eingefasst wird. Zwischen beiden Teilen verläuft die geplante Trasse für eine Entlastungsstraße für die Altstadt, die an einen Tunnel unter dem Burgberg anknüpft.

Auf Grund der Betriebsverlagerung des bisher dort ansässigen Betriebes wurde im Auftrag der Stadt vom Büro Dr. Holl, Würzburg, für das Gebiet ein „Rahmenkonzept für das Gelände der Firma Klubert & Schmidt“ erarbeitet. Das Rahmenkonzept wurde vom Rat der Stadt Pottenstein am 15.07.2002 gebilligt und zur Grundlage der weiteren Planung gemacht. Die dazu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB parallel zum eingeleiteten Bebauungsplanverfahren.

Somit ist gewährleistet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Erfordernis der Planung

Ende des Jahres 2001 verlagerte die Firma Klubert und Schmidt ihren bisherigen Betriebsstandort ins Gewerbegebiet „Am Langen Berg“. Durch die Verlagerung der Betriebsstätte sind in unmittelbarer Nähe zur Altstadt 0,62 ha aus ihrer bisherigen gewerblichen Nutzung gefallen und bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung. Eine Fortsetzung der gewerblichen Nutzung wird von der Stadt Pottenstein auf Grund der beengten Tallage und des hohen touristischen und naturräumlichen Potentials in diesem Raum nicht als sinnvoll erachtet. In diese Planung werden auch die angrenzenden Bereiche eingeschlossen, die auf Grund ihrer sehr dichten, historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur nur bedingt den veränderten Anforderungen entsprechen, die aus einer Umnutzung des Fabrikgeländes erwachsen.

Die Grundlagen für eine Umnutzung wurden durch das oben genannte und vom Rat der Stadt Pottenstein gebilligte „Rahmenkonzept für das Gelände der Firma Klubert & Schmidt“ geschaffen. Für die Realisierung dieser Planungen ist eine verbindliche Rechtsgrundlage erforderlich, die durch diesen Bebauungsplan geschaffen wird.

4. Ziele des Bebauungsplans

Zielvorgaben

Das Plangebiet umfasst einen Teil des förmlichen Sanierungsgebietes „Ortskern Pottenstein“ vom 06.09.1989 sowie das Sanierungsgebiet „Ortskern Pottenstein – Ost“ vom 26.06.2006. Die Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte-Ost“ dient der Umsetzung der Sanierungsziele. Er zielt auf die Einbindung der östlichen Innenstadt um das ehemalige Betriebsgelände der Firma Klubert & Schmidt in die Entwicklung des Stadtzentrums von Pottenstein. Gleichzeitig soll die Verbindung von der Altstadt in den Naherholungsraum des oberen Püttlachtals verbessert werden, was bisher durch die gewerbliche Nutzung unterbunden war.

Die durch die Betriebsverlagerung frei gewordene Reservefläche soll zur Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort beitragen und die touristische Infrastruktur verbessern. Dazu zählt auch die Behebung funktionaler Defizite, wie des innerstädtischen Parkraumdefizits und der teilweise deutlich geschädigten Bausubstanz, die sich durch die bisherige geringe Attraktivität der Lage und Nutzungseinschränkungen ergeben.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist eine Umnutzung des bisherigen Feuerwehrrätehauses für Einzelhandels- und kulturelle Nutzungen vorgesehen, auf die auch die angrenzenden Freiflächen hin ausgerichtet werden sollen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Umfahrung der Altstadt legen: Dazu ist eine Neuordnung der Straßenverkehrsflächen mit der Anknüpfung an den geplanten Burgbergtunnel vorgesehen. Des Weiteren ist die Schaffung von öffentlichem Parkraum für Besucher und Touristen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt geplant, um das dort bestehende Defizit zu beheben. Auch sollen die Straßenzüge nördlich und südlich der Püttlach den geplanten Nutzungen entsprechend ausgebaut werden.

5. Beschreibung des Planungsgebiets

Geltungsbereich	<p>Das Bebauungsgebiet „Ortsmitte-Ost“ liegt östlich der historischen Altstadt beiderseits der Püttlach und wird grob wie folgt umgrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Westen grenzen die Straße „Mariental“ sowie der Lauf des Haselbrunnbaches das Plangebiet ab. Im Südwesten schließt es den Bereich bis zu den Grundstücken Flur Nrn. 44 und 304 an der Hauptstraße mit ein.- Im Norden bildet die nördliche Baureihe an der Straße „Fronfeste“ die Abgrenzung des Gebietes.- Im Osten wird es von den Grundstücken Flur Nr. 374 an der Straße „Oberes Püttlachtal“ und Flur Nr. 332 am Löhrgäßchen abgeschlossen.- Im Süden schließt die südliche Baureihe des Löhrgäßchens das Plangebiet ab. Im Südwesten sind auch die Grundstücke an der Einmündung des „Alten Burgwegs“ sowie südlich der Hauptstraße bis zum Grundstück Flur Nr. 44 Bestandteil des Bebauungsplans. <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebietes wird durch eine schwarze durchbrochene Linie markiert.</p>
Größe	<p>Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 3,58 ha.</p>
Bisherige Nutzung	<p>Das zentrale Gelände der Firma Klubert & Schmidt wurde bislang von produzierendem Gewerbe genutzt. Im Umfeld finden sich kleinteilig gemischte Strukturen von Haupt- und Wirtschaftsgebäuden mit vielfältigen Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und Dienstleistungen sowie Einzelhandel. An der Hauptstraße war bislang die Feuerwehr von Pottenstein untergebracht. Im südöstlichen Plangebiet sind im größeren Umfang auch Restnutzungen und Leerstände vorhanden.</p>
Bebauung	<p>Das Plangebiet ist historisch gewachsen. Es schließt sich unmittelbar östlich an die dicht bebaute historische Altstadt von Pottenstein an. Entlang der Hauptstraße, dem Mariental, dem Löhrgäßchen und der Fronfeste finden sich zahlreiche historische Gebäude mit hoher Bedeutung für das Stadtbild.</p> <p>Der zentrale Bereich des Plangebietes östlich der Straße Mariental wurde bislang gewerblich genutzt und großflächig durch Sheddachhallen und Verwaltungsgebäude aus den 50er und 60er Jahren geprägt, die hinsichtlich Baustruktur und Maßstab keine Relation zum übrigen Stadtgefüge aufweisen. Diese Bebauung wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Sanierung des Betriebsgeländes abgebrochen. Östlich des Betriebsgeländes befindet sich eine Wiese, die als Reservefläche für den Gewerbebetrieb vorgehalten wurde.</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet wird vom Straßenzug Hauptstraße / Mariental durchzogen, der den innerörtlichen Abschnitt der Staatsstraße 2163 bildet. Diese Straße ist auch für die gesamtörtliche Erschließung von Pottenstein bedeutsam und verbindet die nördlichen Stadtteile mit der B 470 im Süden der Stadt.</p> <p>Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraßen „Fronfeste“ und „Löhrgäßchen“ beiderseits der Püttlach. Einzelne rückwärtige Grundstücke sind über private Verkehrsflächen erschlossen. Da es sich um historische Straßenräume handelt, sind die Straßen an zahlreichen Stellen beengt und weisen nur abschnittsweise straßenbegleitende Gehwege auf.</p> <p>Der überörtliche Straßenzug Hauptstraße / Mariental weist ein Verkehrsaufkommen von 2300 bis 2500 Kfz/Tag auf, was auf Grund der beengten Verhältnisse</p>

	<p>eine beträchtliche Belastung für das Ortszentrum darstellt. Die beiden örtlichen Nebenstraßen haben mit 300 bzw. 150 Kfz-Fahrten pro Tag hingegen ein sehr geringes Verkehrsaufkommen (Zahlen: Verkehrsgutachten Lang+Burkhardt, 2002 – Entwurf).</p> <p>Für die Ver- und Entsorgung sind die entsprechenden Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser im Plangebiet vorhanden, wobei der Verlauf sich nur teilweise an den öffentlichen Straßenräumen orientiert. Darüber hinaus verlaufen im Plangebiet noch diverse Freileitungen.</p>
Topographie	<p>Das Plangebiet liegt im eng und tief eingeschnittenen Tal der Püttlach, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchfließt. Das Tal weitet sich im Westen an der Einmündung des Haselbrunnbaches auf. Das Plangebiet umfasst den Talgrund und seine sehr steil, teilweise senkrecht nach Norden und Süden ansteigenden Hänge. Der Talgrund liegt auf rund 360 bis 370 m Höhe, die Hänge steigen im Plangebiet beiderseits auf ca. 400 m an. An den Hängen ist eine markante Steilstufe mit offenen Felsformationen ausgebildet, an die sich ein weiterer Anstieg auf rund 460 m anschließt.</p>
Vegetation	<p>Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbereich der Stadt und ist im Talgrund teilweise sehr dicht überbaut und großflächig versiegelt. Größere Frei- und Grünflächen finden sich nur östlich der heutigen Fabrikhallen in der Flussau. Gewässerbegleitend stehen hier einzelne großkronige Bäume und Baumgruppen. Darüber hinaus sind die steileren Hangpassagen überwiegend unbebaut und weisen neben Nutzgärten und Streuobstwiesen auch extensive Grünlandbereiche auf.</p>
Umgebung	<p>Das Plangebiet schließt sich östlich an die historische Altstadt von Pottenstein mit ihrer historisch gewachsenen, kleinteilig durchmischten Bau- und Nutzungsstruktur an. Es umfasst den gesamten Talraum des Püttlachtals an der Einmündung des Haselbrunnbaches und ist im Norden und Süden von steil abfallenden Hängen eingefasst. An den Hängen befinden sich größere Magerrasenflächen und verschiedene steile Felsformationen. Dieser Bereich ist allgemein als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, einzelne Teilflächen sind zudem als Biotope gesondert geschützt. Die Steilhänge und die angrenzende Hochfläche unterliegen außerdem der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie.</p> <p>An das Plangebiet schließen sich flussaufwärts Ausläufer der städtischen Bebauung am Fuß der Steilhänge an, die aber zusehends auflockern und von landwirtschaftlichen Nutzungen durchsetzt werden. Der Talgrund östlich des Plangebietes ist durch Grünland- und Gartennutzungen geprägt, in denen Reste der natürlichen Auwaldvegetation vorhanden sind.</p>

6. Planungskonzeption

Städtebauliches Konzept	<p>Das städtebauliche Konzept sieht nach der Sanierung eine Neuordnung und Neugestaltung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Klubert & Schmidt vor. Dazu wurden die ehemaligen Produktionsstätten abgebrochen, erhalten wurden die historischen Gebäude, die in das neue Nutzungskonzept und die Neubebauung einbezogen werden.</p> <p>Das Nutzungskonzept sieht auf dem Betriebsgelände nördlich der Püttlach eine Seniorenwohnanlage sowie Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie vor. Das bauliche Konzept sieht eine Platzanlage südlich des alten Forsthauses vor, die außerdem von der Seniorenwohnanlage eingefasst wird und an die Uferpromenade an der Püttlach anknüpft. Darüber hinaus ist an der Einmündung</p>
-------------------------	--

der Fronfeste die Option für eine Eckbebauung vorgesehen, die die räumliche Kante in diesem Bereich unterstützt.

Die bisherige Erweiterungsfläche im Osten bleibt unbebaut und wird als Festplatz bzw. als Behelfsparkplatz genutzt. Auf dem Teil des Betriebsgeländes zwischen Löhrgäßchen und Püttlach soll das historische Gebäude der Magerscheune als Informationszentrum für den Naturpark Fränkische Schweiz sowie als Dokumentationszentrum für die ehemalige Außenstelle des Konzentrationslagers Flossenbürg umgenutzt werden. Um das erforderliche Raumangebot bereitzustellen zu können, ist ein ergänzender Anbau vorgesehen. In diesem Bereich sollen darüber hinaus die Räumlichkeiten für lokale Veranstaltungen und die örtliche Jugendarbeit bereit gestellt werden.

Südlich des Löhrgäßchens ist die Errichtung eines kleinen Parkhauses mit rund 60 Stellplätzen vorgesehen. Die dort bisher vorhandene Bebauung wird abgebrochen. Dies ist vertretbar, da es sich fast ausschließlich um Schuppen und Nebengebäude mit einem schlechten Bauzustand handelt. Zudem ist der Bereich stark verschattet, was seine Nutzungsmöglichkeiten stark einschränkt und auch ein Grund für die aktuelle bauliche Situation ist.

Die Parkhäuser sollen das Stellplatzdefizit in der Altstadt vermindern und dem Informations- und Dokumentationszentrum zur Verfügung stehen. Gleichzeitig dienen sie auch dem Ausflugsverkehr in den angrenzenden Naturraum des Püttlachtals und der Fränkischen Schweiz. Diese Stellplätze werden über eine Brücke an die Straße Mariental angebunden, die zukünftig auch die nördliche Zufahrt zum Burgbergtunnel als Teil der geplanten Altstadtumfahrung im Zuge der Staatsstraße St 2163 bildet. Im Zuge der Neuordnung der bisherigen Gewerbefläche ist ebenfalls für die Straße „Fronfeste“ gemäß ihrer verkehrlichen Funktion eine Verbreiterung vorgesehen.

Entlang der Püttlach und ihrer Flussarme ist die Anlage eines durchgängigen Grünzuges mit einer Uferpromenade als Fuß- und Spazierweg vorgesehen, der die historische Altstadt mit dem neuen Informations- und Dokumentationszentrum und dem östlich anschließenden Landschaftsraum verbindet. Über die Püttlach hinweg sind mehrere Fußstege geplant, die die neuen Nutzungen miteinander verbinden.

Im umgebenden Baubestand, der sich östlich an die historische Altstadt anschließt, ist die Weiterentwicklung des früheren Feuerwehrareals durch Nutzungen für Einzelhandel und Kultur vorgesehen einschließlich der Umgestaltung des angrenzenden Platzes und der Anbindung an das Wegenetz zur Püttlach. Darüber hinaus werden die historisch gewachsene Baustruktur und das Stadtbild gesichert.

Grünordnung

Das Plangebiet ist überwiegend baulich genutzt. Freiflächen finden sich in Form von Gärten, Streuobstbeständen und extensivem Grünland vor allem in den Hangbereichen. Diese sind als private Grünflächen festgesetzt bzw. nicht überbaubar und werden somit erhalten. Entlang der Püttlach ist die Anlage eines Grünzuges geplant, der sich an die natürliche Auenvégétation anlehnt. Dazu ist die Anlage einer flussbegleitenden Baumreihe vorgesehen als Verbindung zwischen der historischen Altstadt und dem Landschaftsraum des oberen Püttlachtals östlich des Plangebietes.

Die östlich des Fabrikgebäudes gelegene ehemalige Reservefläche der Firma Klubert & Schmidt bleibt unbebaut. Hier ist eine temporäre Nutzung als Festplatz sowie als Behelfsparkplatz vorgesehen, so dass in Teilbereichen eine Befestigung erforderlich wird. Die wichtige Funktion dieser Fläche als Retentionsbereich bleibt dabei erhalten und wird bei der Gestaltung der Fläche besonders berücksichtigt. Insgesamt wird die Bebauung von den Uferbereichen zurückgenommen, so dass die Abflusssituation der Püttlach verbessert wird.

Die Regelung der grüniordnerischen Belange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans. Ein gesonderter Grünordnungsplan ist daher nicht erforderlich.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Seniorenwohnen / Büro / Dienstleistungen / Gastronomie“ (SO 1)

Die Stadt Pottenstein ist, wie in den Zielen des Bebauungsplans formuliert, bestrebt, die bisherige Gewerbefläche östlich der Altstadt einer innenstadtdäquaten Nutzung zuzuführen. Dazu soll auf dieser Fläche eine Altenpflege- und Seniorenwohnanlage entstehen, die die Vorteile der innerstädtischen Lage mit ihrer guten Versorgungsinfrastruktur und ihrer attraktiven landschaftlichen Lage nutzt.

Ergänzend sind Nutzungen durch Dienstleistungsbetriebe und Büros vorgesehen sowie Gastronomiebetriebe im Hinblick auf die besonders attraktive Lage an der Püttlach.

Sondergebiet „Festplatz / Behelfsparkplatz“ (SO 2)

Die ehemals als Erweiterungsfläche für die Firma Klubert & Schmidt vorgesehene Freifläche soll aus Gründen des Hochwasserschutzes auch weiterhin unbebaut bleiben. Vorgesehen ist hier nur eine temporäre Nutzung als Festplatz bzw. Behelfsparkplatz für Veranstaltungen bzw. Besucherverkehrsspitzen im Zusammenhang mit der geplanten touristischen Aufwertung der östlichen Innenstadt und des unteren Püttlachtals.

Bei der baulichen Umsetzung ist den Belangen des Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Sondergebiet „Tourismus / Kultur“ (SO 3)

Für den Bereich des ehemaligen südlichen Betriebsgeländes ist der Abbruch der bisherigen Fabrikgebäude vorgesehen. Erhalten bleibt hier nur der denkmalgeschützte Bau der Magerscheune, die durch Anbauten ergänzt werden soll. Die hier vorgesehene Nutzung als „Informationszentrum Fränkische Schweiz“ erweitert das touristische Angebot der Stadt Pottenstein. Gleichzeitig ergibt sich eine funktionale Verbindung von der historischen Altstadt zum Landschaftsraum des oberen Püttlachtals. Vorgesehen ist ebenfalls eine zeitgeschichtliche Ausstellung zur ehemaligen Außenstelle des Konzentrationslagers Flossenbürg.

Ergänzt werden soll die Funktion als Informations- und Ausstellungszentrum durch sonstige Angebote aus dem Bereich Tourismus, Gastronomie und Büro. Zudem ist eine Nutzung der Räumlichkeiten für die örtliche Jugendarbeit vorgesehen.

Sondergebiet „Parkhaus“ (SO 4)

Auf der Fläche ist ein kleines Parkhaus mit ca. 60 Stellplätzen vorgesehen, das dem innerstädtischen Parkplatzdefizit entgegenwirken soll. Gleichzeitig dienen diese Parkplätze dem geplanten Informations- und Ausstellungszentrum in der Magerscheune sowie dem Ausflugsverkehr ins obere Püttlachtal.

Die hier vorhandene Bebauung mit ehemaligen Scheunen und Lagergebäuden wird dafür abgebrochen. Dies ist vertretbar, da diese Bebauung durchweg eine schlechte Bausubstanz und nur noch Restnutzungen und Leerstände aufweist.

Mischgebiet (MI 1 bis MI 10)

Die festgesetzten Mischgebiete sind bereits durchweg bebaut. Die hier vorhandene kleinteilige innerstädtische Bau- und Nutzungsstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Daher bleibt das bisherige Nutzungsspektrum auch weiterhin überwiegend zulässig: Die vor allem im westlichen und nördlichen Plangebiet bestehende Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistung wird in Bestand und Entwicklung gesichert. Lediglich die bislang im Plangebiet noch zulässige erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung wird zukünftig ausgenommen. Hierfür bieten die beengten Verhältnisse der Innenstadt von Pottenstein aber ohnehin keine Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem soll die Entwicklung der Innenstadt als Versorgungs- und Wohnstandort forciert werden. Die noch vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz, freizeitmäßige Landwirtschaft sowie die Kleintierhaltung bleiben im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung auch weiterhin zulässig.

Die ansonsten in Mischgebieten zulässigen Nutzungen – Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten – sind auf Grund ihrer Emissionen sowie ihres Platzbedarfs im Plangebiet nicht sinnvoll. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird der Versorgungsfunktion und der touristischen Bedeutung des Innenstadtbereiches von Pottenstein Rechnung getragen. So sollen die Verdrängung von Handel und Dienstleistungen durch die i.d.R. renditestärkeren Vergnügungsstätten verhindert und auch die städtebaulich historische Qualität gesichert werden, die durch die übliche Gestaltung (zugeklebte Schaufenster etc.) von Vergnügungsstätten beeinträchtigt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist im zentralen, neu überplanten Bereich mit seiner Sonderbebauung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der BauNVO festgesetzt. Die Bebauung selbst ist aufgelockert, jedoch ist für die interne Erschließung und Nutzung der Grundstücke eine relativ hohe Befestigung erforderlich.

Gegenüber dieser Neubebauung weist die historisch gewachsene Baustruktur an den Hangflanken entlang der Straßen „Fronfeste“ sowie „Hauptstraße“ und „Löhrhäuschen“ eine deutlich dichtere Bebauung auf.

In den Mischgebieten ist teilweise eine zulässige bauliche Nutzung festgesetzt, die über den Richtwerten der Baunutzungsverordnung liegt. Dies ist durch die vorhandene Bebauung in der besonderen Situation einer historisch gewachsenen und dicht bebauten Altstadt mit einer entsprechenden überkommenen Parzellenstruktur begründet, die ansonsten bei einer erforderlichen Neubebauung nicht erhalten werden könnte.

Darüber hinaus sind im historisch gewachsenen Siedlungsbestand auf Grund der besonderen Erschließungssituation teilweise vollständig überbaute Grundstücke vorhanden, die aber maßgeblich die denkmalgeschichtliche Struktur und die städtebauliche Besonderheit der historischen Innenstadt von Pottenstein ausmachen. Unter besonderer Berücksichtigung der gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen soll in begründeten Einzelfällen auch weiterhin eine Bebauung in dieser historisch gewachsenen Struktur möglich sein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den historisch gewachsenen Strukturen. Dabei ist eine zweigeschossige Bebauung vorherrschend mit großen

Dachstühlen. Entsprechend ist die Einrichtung eines weiteren Vollgeschosses im Dachgeschoss zulässig.

Bei der Neubebauung im Sondergebiet SO 1 ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, die als moderner Baukörper einen städtebaulichen Akzent setzen soll.

Gebäudehöhe

In den Sondergebieten mit abweichenden Bauweisen sind gezielte Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Ansonsten wird die Gebäudehöhe im Plangebiet im wesentlichen durch die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Dachform geregelt. Im Rahmen der bestehenden Gebäudestruktur ist diese Festsetzung ausreichend.

Um aber auch Maßstäbe für eine bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung zu setzen, wird die allgemeine Gebäudehöhe auf 11 m, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche, begrenzt. Eine Abweichung hiervon ist nur ausnahmsweise zulässig.

7.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

In den Baugebieten SO 1 und SO 4 sind abweichend zur offenen Bauweise Baukörper mit über 50 m Länge zulässig gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Damit wird den besonderen Anforderungen für die hier festgesetzten Nutzungen Rechnung getragen, wobei der seitliche Grenzabstand allgemein einzuhalten ist. Die städtebauliche Einbindung dieser Kubaturen wird über die örtlichen Gestaltungsvorschriften sichergestellt, die eine maßstabsgerechte Gliederung der Baukörper vorgeben.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 10 ist abweichend von einer offenen Bebauung eine Grenzbebauung erforderlich, wenn die bestehende Bebauung dies vorgibt. Durch die Festsetzung werden der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Rechnung getragen und eine Erneuerung der Bebauung ermöglicht.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den bislang unbebauten ehemaligen Gewerbeflächen des SO 1 folgen den Zielen des Rahmenkonzeptes für das Klubert & Schmidt-Gelände. Da der Bebauungsplan nicht konkret auf ein Vorhaben ausgerichtet ist, sind die überbaubaren Grundstücksflächen hier großzügig festgesetzt.

Gleiches gilt für den Bereich der geplanten Parkhäuser, die hangparallel im Sondergebiet SO 4 errichtet werden sollen. Insgesamt werden, wie auch im Bereich der Abbruchflächen, die erforderlichen Bauabstände weitestgehend berücksichtigt.

Ansonsten sind die Baufenster eng an die bestehende Bebauung angelehnt, die in ihrer Struktur erhalten bleiben soll.

Ausrichtung der Gebäude

Die Ausrichtung der Längsachse der Gebäude orientiert sich vornehmlich am derzeitigen Bestand. Die vielfältige Dachlandschaft soll aus Gründen der Stadtbildpflege und ihrer guten Einsehbarkeit von den oberen Hangbereichen besonders geschützt werden.

7.4 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind weitgehend auf den Bestand beschränkt. Da im Plangebiet zahlreiche Neben- und Wirtschaftsgebäude vorhanden sind, sollen in erster Linie diese Struktur und Bebauung erhalten bleiben und nach Bedarf eine Umnutzung erfolgen. Die Zulässigkeit weiterer Nebenanlagen ist daher auf kleine Ergänzungen (Gartenschuppen, Gewächshaus etc.) beschränkt.

Garagen und Stellplätze

Stellanlagen für Kraftfahrzeuge sollen primär im Gebäudebestand untergebracht werden und sind ansonsten nicht zulässig. Explizite Flächen sind lediglich für das Sondergebiet SO 1 ausgewiesen. Da dieses Grundstück unverhältnismäßig groß ist und einen relativ hohen Stellplatzbedarf aufweist, wird die Anordnung geregelt.

7.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die festgesetzten Flächen dienen der Freihaltung der Sichtdreiecke und entsprechen den Anforderungen an die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraßen und die Altstadtentlastungsstraßen sind gemäß ihrer Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen primär dem motorisierten Verkehr. Die bestehenden Ortsstraßen Löhrgäßchen und Fronfeste werden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion aufgeweitet, um einen reibungslosen Verkehrsfluss gewährleisten zu können. Entlang der Fronfeste und im westlichen Bereich des Löhrgäßchens ist dabei auch ein separater Fußweg vorgesehen.

Darüber hinaus sind „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Diese sind teilweise für Anlieger befahrbar (Wohnweg, Private Verkehrsfläche). Dies betrifft die untergeordneten Erschließungsflächen im Bereich Hauptstraße und Alter Burgweg, die nur ausnahmsweise zu befahren sind. Die bereits bisher privaten Erschließungsflächen für die rückwärtige Bebauung an der Fronfeste sind als private Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung dieser Grundstücke eindeutig zu regeln und einer Überbauung entgegenzuwirken.

Ferner sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die eigenständigen Fuß- und Radwege festgesetzt. Dies betrifft insbesondere den uferbegleitenden Weg entlang der Püttlach als Wegeverbindung zwischen der historischen Altstadt, dem geplanten Besucherzentrum und dem Naturraum des oberen Püttlachtals einschließlich seiner Anbindungen an die umliegenden Straßen. Die Verbindung zwischen Löhrgäßchen und Fronfeste am Ostrand des Plangebietes ist zudem als Radverbindung vorgesehen.

Als „Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion“ ist der Bereich um das Alte Forsthaus festgesetzt, die neben der Fläche zum Haselbrunnbach vor allem den Bereich zwischen Forsthaus, Seniorenwohnanlage und Püttlach umfasst. Diese Platz-

situation mit unmittelbarer Anbindung an die Püttlach und die Uferpromenade bildet den neuen Mittelpunkt auf dem Klubert & Schmidt-Gelände und ist auf Grund ihrer Südlage auch für die Außengastronomie geeignet. Kfz-Verkehr spielt hier allenfalls eine untergeordnete Rolle.

Eine ähnliche Funktion hat die Platzfläche an der ehemaligen Feuerwache in der Hauptstraße, der als Galerie- und Bürogebäude umgenutzt werden soll und entsprechend ebenfalls durch eine Außennutzung ergänzt werden kann.

7.6 Versorgungsleitungen

Führung der Leitungen

Auf Grund der gut einsehbaren Tallage und des historischen Stadtbildes sowie der beengten räumlichen Verhältnisse in den Straßenräumen ist angestrebt, diese Straßenräume zukünftig von überirdischen Versorgungsleitungen freizuhalten.

Leitungsrechte

Für die auf privaten Grundstücken verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind für Erhalt, Ausbau und Wartung die entsprechenden Trassen durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

7.7 Hochwasserschutz

Zum Gewährleistung der baulichen Nutzung im Bereich des Überschwemmungsbereiches HQ 100 sind nach Auflage des Landratsamtes und der Untere Wasserbehörde in den einzelnen Gebäuden die entsprechenden sicherheitstechnische Vorkehrungen gegen Hochwasser zu berücksichtigen. Hierzu sollte ein Freibord von 50 cm über den ermittelten Wasserspiegellagen des zu wählenden Abflusses eingehalten werden. Diese können aus dem der Begründung als Anhang beigefügten Aktenvermerk entnommen werden.

7.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert, ein gesonderter Grünordnungsplan ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben zur Grünordnung haben vornehmlich stadtgestalterische Ziele und sollen den Flusslauf der Püttlach aufwerten und im Siedlungsbild stärker zur Geltung bringen. Gleichzeitig soll die Prägung der Hangbereiche durch die Gärten erhalten bleiben.

Private Grünflächen

Private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dadurch wird die Versiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dadurch werden die städtebauliche Qualität und landschaftliche Einbindung gewährleistet, gleichzeitig dienen die Begrünungen der Minderung des ökologischen Eingriffs.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in den unteren Hangbereichen und die Einschränkung von Nebenanlagen ist gesichert, dass die gärtnerisch genutzten bzw. naturnahen Hangbereiche erhalten bleiben.

Dachbegrünung

Durch die Dachbegrünung auf den Gebäuden mit flach geneigten Dächern werden die Niederschlagsspitzen abgepuffert und das Kleinklima in der stark ausgebildeten Tallage verbessert. Gleichzeitig wird eine Unterordnung dieser Flächen unter die stadtbildbestimmenden steilen Satteldächer gewährleistet.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Versiegelung der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist auf das erforderliche Maß begrenzt, um die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion möglichst gering zu halten. Gleichzeitig dient eine Reduzierung des befestigten Straßenquerschnitts der Senkung des Geschwindigkeitsniveaus und erhöht die Verkehrssicherheit.

Die Baumpflanzungen auf den Stellflächen dienen der Gliederung der Flächen und der Verbesserung der kleinklimatischen Situation. Die festgesetzten Baum-scheiben sichern Entwicklung und Erhalt der Straßenbäume.

Öffentliche Grünfläche: Flussbegleitender Grünzug

Mit dem Grünzug werden die neu geschaffene Wegeverbindung zwischen der Altstadt und dem Landschaftsraum des oberen Püttlachtals gestalterisch aufgewertet und der Biotopverbund entlang des Flusslaufes verbessert. Gleichzeitig gliedert die hier vorgesehene Baumreihe die städtebauliche Struktur des Talraumes.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung

Dächer

Besondere Bedeutung hat die Dachsilhouette durch die ausgeprägte Tallage der Stadt, die zahlreiche fernwirksame Blickbeziehungen auf das Innenstadtensemble eröffnet. Dieser Bereich ist historisch geprägt durch Gebäude mit großen, relativ steilen Satteldächern. Dies betrifft auch den Gebäudebestand des Plangebietes, Haupt- wie Nebengebäude. Dabei finden sich sehr unterschiedliche Ausrichtungen der Gebäude, die aber das Prägende und das Flair des Stadtbildes ausmachen.

Gemeinsam haben diese Bauten, dass es sich um geschlossene Dachflächen handelt; Gauben und Erker finden sich bis auf vereinzelte herrschaftliche und sakrale Bauten erst aus jüngster Bauzeit. Sie fügen sich nur ein, wenn sie sich der Gebäudekubatur eindeutig unterordnen. Auf Grund der besonderen historischen und touristischen Bedeutung des Stadtbildes sind Dachgauben daher nur ausnahmsweise zulässig. Damit wird der Stadt Einfluss auf die Gestaltung der Dachlandschaft ermöglicht.

Dacheinschnitte sind als völlig untypisches Element gänzlich ausgeschlossen. Dachflächenfenster sind hingegen zulässig, so dass die Möglichkeit erhalten bleibt, die Dachgeschosse auszubauen. Die Größe der Fenster wird allerdings begrenzt, da sich die Fenster der Dachfläche unterordnen sollen.

Als Dacheindeckung sind nur die ortstypischen Ziegeleindeckungen in gedeckten braunen und roten Naturfarbtönen zulässig, womit ebenfalls auf den gestalterischen Erhalt der historisch gewachsenen Dachlandschaft abgezielt wird. Entsprechend sind andere und vor allem reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Für kleinere, untergeordnete Nebenanlagen sind auch flachgeneigte Dächer zulässig. Dies entspricht dem Bestand. Hier sind neben den Ziegeleindeckungen auch extensive Begrünungen möglich. Durch die extensive Begrünung nehmen sich diese kleinen Gebäude im Stadtbild zurück, als positiver Nebeneffekt wird die Niederschlagsretention verbessert.

Flach geneigte Dächer sind für Hauptgebäude lediglich in Teilbereichen des SO 1 zulässig, da die hier vorgesehene Nutzung große Gebäudekubaturen erfordert und auch eine eigene städtebauliche Form darstellen soll.

Baukörper

Auf Grund der Vielfalt der im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Fassadengestaltungen, die sich auch aus den verschiedenen historischen Bauepochen ergeben, sind hier nur sehr allgemeine Festsetzungen getroffen. Diese dienen vor allem dazu, sicherzustellen, dass die einzelnen Baukörper sich gegenüber dem gesamten Ortsbild zurücknehmen und sich diesem gegenüber nicht durch eine expressive Farb- oder Materialwahl in den Vordergrund drängen. Durch den Ausschluss von Materiallimitationen soll verhindert werden, dass das Stadtbild durch optisch und gestalterisch minderwertige Lösungen beeinträchtigt wird.

Die Gliederung der Fassaden ist vorgegeben, da für die geplanten Nutzungen teilweise größere Baukörper erforderlich sind als dies für die historisch gewachsene Stadtstruktur typisch ist. Entsprechend ist durch eine geeignete vertikale Gliederung der Fassaden eine Sprengung der örtlichen Größenmaßstäbe zu vermeiden.

Einfriedungen

Durch die Vorgaben der Einfriedungen soll einerseits der durch die historischen Nutzgärten geprägte Bereich entlang der Püttlach in seiner Qualität erhalten bleiben. Zum anderen soll vermieden werden, dass durch massive und überhöhte Einfriedungen der öffentliche Raum eingeengt wird.

8.2 Abstandsflächen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Auf Grund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur weichen die Abstandsflächen oftmals von den Vorgaben des Art.6 der Bayerischen Bauordnung ab. Diese Abweichungen sollen auch weiterhin zulässig bleiben, da es sich um ein kulturhistorisch und gestalterisch bedeutungsvolles Stadtbild handelt, das es zu sichern gilt. Vor diesem Hintergrund können gemäß Art.7 Abs.1 Abweichungen von den Abstandsvorschriften für eine offene Bebauung zugelassen werden, solange eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

9. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Nutzung	Fläche
	Sondergebiet SO 1: Seniorenwohnen / Büro / Dienstleistungen	0,40 ha
	Sondergebiet SO 2: Festplatz / Behelfsparkplatz	0,22 ha
	Sondergebiet SO 3: Tourismus / Kultur	0,12 ha
	Sondergebiet SO 4: Parkhäuser	0,19 ha
	Mischgebiet (Bestand)	1,40 ha
	Öffentliche Verkehrsfläche	0,86 ha
	Private Verkehrsfläche	0,03 ha
	Öffentliche Grünfläche	0,17 ha
	Private Grünfläche	0,19 ha
	<u>Gesamtfläche</u>	3,58 ha

10. Natur- und Umweltschutz

10.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine nach § 34 BauGB als bebauter Innenbereich zu bewertende Fläche. Diese unterliegt gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zu § 3 UVPG als „Sonstiges Plangebiet“ einer allgemeinen Vorprüfungspflicht, um die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu ermitteln, sofern die Flächen Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 aufgeführten Art beinhaltet. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehene Flächenausweisung für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die unter diese Kategorien fiel, ist nicht mehr Gegenstand der Planung, so dass die Vorprüfungspflicht entfällt. Entsprechend wird auf die Ausführungen der Vorprüfung verzichtet.

Dies ist unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben vertretbar, da durch die geänderte Planung maßgebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltfaktoren entfallen, die im Rahmen des Vorentwurfs ermittelt wurden:

Mit der entfallenden Einzelhandelsnutzung reduziert sich das durch die Planung hervorgerufene Verkehrsaufkommen drastisch. Auch sind die Auswirkungen der Verkehrsplanung auf den historischen Gebäudebestand deutlich reduziert worden, da auf eine Aufweitung des Löhrgäßchens an der Einmündung zur Hauptstraße verzichtet werden kann. Die Hochwasserproblematik kann, wie mit dem Wasserwirtschaftsamt Bayreuth am 16.12.2005 abgesprochen, durch die Planung gegenüber der ursprünglichen gewerblichen Nutzung entschärft werden, da die Bebauung im Uferbereich deutlich zurückgenommen wird und die Abflusssituation im Plangebiet verbessert wird.

10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“, das die Steilhänge und die angrenzenden Hochflächen umfasst. Auf Grund ihrer ökologischen Qualität wurden diese Bereiche auch in das FFH-Gebiet „Wiesental mit Seitentälern“ aufgenommen. Sie sind zudem Teil des SPA-Gebietes „Felsen- und Hangwälder der Fränkischen Schweiz“ nach der EU-Vogelschutzrichtlinie. Dieses Gebiet dient dem Schutz der Vorkommen von Uhu, Wanderfalke und Eisvogel im Püttlachtal.

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und keine erheblich emittierenden Nutzungen zulässig und festgesetzt sind, können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und der EU-Richtlinien somit praktisch ausgeschlossen werden.

10.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffs- /
Ausgleichs-
regelung

Das Plangebiet ist gegenwärtig vollständig baulich genutzt und als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Eine Einstufung nach § 34 Abs.2 BauGB entsprechend den §§ 4-9 der BauNVO ist auf Grund der heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur nicht möglich. Stattdessen ist auf Grund der teilweise sehr hohen baulichen Verdichtung gegenwärtig eine intensive Bebauung und große Bandbreite von Nutzungen zulässig, so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Nutzungsintensivierung oder bauliche Verdichtung stattfindet. Ein Ausgleich ist daher gemäß § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Der stark beengte und tief eingeschnittene Talgrund, in dem sich die historische Altstadt von Pottenstein und auch das Plangebiet befinden, ist in großen Bereichen Teil des natürlichen Überschwemmungsbereiches der Püttlach. Dieser wird durch die Hochwasserlinien des HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) im Plan gekennzeichnet.

Entsprechend dieser historisch gewachsenen Situation sind die Aspekte des Hochwasserschutzes mit den Zielen der Siedlungsentwicklung abzustimmen. Die Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Bayreuth am 16.12.2005 abgeklärt. Dazu wurde die Rücknahme der Bebauung von den Uferbereichen vereinbart, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die bisher unbebaute, ehemalige gewerbliche Erweiterungsfläche im Osten bleibt als Retentionsfläche erhalten, es wird nur eine temporäre Nutzung vorgesehen.

Der Vermerk der Besprechung vom 16.12.2005 (Az. 1.4-44442) ist als Teil der Begründung im Anhang beigefügt.

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 59 des Bayerischen Wassergesetzes Baumaßnahmen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Anpflanzungen in einem Streifen von 60 m beiderseits der Püttlach der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Darauf wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan gesondert hingewiesen.

11. Erschließung des Baugebietes

11.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung Das Plangebiet wird durchschnitten vom Straßenzug Hauptstraße / Mariental, der als innerörtlicher Abschnitt der St 2163 die überörtliche Straßenanbindung bildet. Diese bildet zusammen mit der Straße „Am Stadtgraben“ eine ringförmige Innenstadterschließung mit einer Einbahnregelung für den Kfz-Verkehr. Auch mit der geplanten Realisierung des Burgbergtunnels bleibt diese überörtliche Anbindung bestehen, wobei die Hauptstraße und der historische Stadtkern deutlich vom Verkehr entlastet werden.

ÖPNV-Anbindung Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltestelle der Buslinie 8447 Bayreuth – Pottenstein – Gößweinstein zwischen den Einmündungen der Straßen „Am Stadtgraben“ und Hollergasse.

Innere Erschließung Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Straßenverkehr über den Straßenzug Hauptstraße / Mariental sowie die Fronfeste und das Löhrgäßchen als innerörtliche Straßen. Einzelne rückwärtige Grundstücksparzellen sind über private Verkehrsflächen erschlossen.

Straßenräume

Die innerörtlichen Straßen werden als historisch überkommene Straßenräume nur teilweise den verkehrlichen Anforderungen gerecht. Insbesondere wegen ihrer engen Querschnitte sind Fußgänger grundsätzlich benachteiligt und gefährdet. Daher sollen die Straßen entsprechend ihrer Bedeutung im gesamtstädtischen Straßennetz umgestaltet werden, wozu insbesondere die Neuordnung des Klubert & Schmidt-Geländes die Gelegenheit bietet.

Im weiteren Verlauf der Zufahrt zur Innenstadt wird die Hauptstraße östlich des ehemaligen Feuerwehrhauses auf eine Straßenraumbreite von 7 m erweitert, wobei 5,5 m für die Fahrbahn vorgesehen sind. Auf der nördlichen Straßenseite ist ein durchgängiger Bürgersteig von 1,5 m Breite vorgesehen. Dieser soll aus Gründen der Straßenraumgestaltung allerdings primär optisch und nicht durch ein Hochbord von der Fahrbahn abgetrennt werden. Südlich der Straße befindet sich in diesem Abschnitt eine Stützmauer, die eine eigenständige Mischverkehrsfläche auf einem separaten Höhenniveau abgrenzt. Auf dieser Mischverkehrsfläche wird auch der Fußverkehr auf der Südseite der Hauptstraße geführt. Westlich des Burgweges ist ein beidseitiger Fußweg vorgesehen, so dass sich der Straßenraum auf 8,5 m verbreitert.

So soll die Fronfeste auf eine Straßenraumbreite von 7 m ausgebaut werden. Dabei sind für die Fahrbahn 4 m vorgesehen und jeweils 1,5 m für einen einseitigen Bürgersteig vor der nördlichen Bebauungszeile sowie ein befestigter Ausweichstreifen sowie die Stützmauer auf der südlichen Seite der Straße. Diese Fahrbahnbemessung ist gemäß EAE 85/95 ausreichend für den Begegnungsfall zweier Pkw bzw. Lkw/Radfahrer bei verminderter Geschwindigkeit. Das verminderte Geschwindigkeitsniveau wird für diesen innerörtlichen Bereich grundsätzlich angestrebt und ist auf Grund des in diesem Bereich reliefbedingt unübersichtlichen Straßenraums angebracht.

Das Löhrgäßchen bildet zukünftig östlich der geplanten Kreuzung zur Burgbergdurchfahrt die Zufahrt zu den geplanten Parkhäusern, hat aber ansonsten nur örtliche Erschließungsfunktion. Vorgesehen ist daher ein Ausbau der Straße auf durchgängig 5,5 m Breite, wobei 4 m für die Fahrbahn vorgesehen sind, an die sich ein Seitenstreifen von 1,5 m Breite anschließt, der ausnahmsweise auch als

Ausweichstreifen genutzt werden kann. Insgesamt soll die Straße als Mischverkehrsfläche erhalten bleiben, um ihren innerörtlichen und verkehrsberuhigten Charakter zu betonen.

Der Straßenraum der Anbindung des Burgbergtunnels ist als überörtliche Verbindungsstraße 8 m breit dimensioniert. Da diese Straße bis zur Einmündung zum Mariental anbaufrei sein wird und nur für den Kfz-Verkehr vorgesehen ist, sind keine Fußwege erforderlich, so dass der Straßenquerschnitt ausreichend ist. Im Rahmen der Realisierung dieses Vorhabens ist der Abbruch des Wohngebäudes Mariental 6 sowie mehrerer Nebengebäude im Löhrigäßchen und im Mariental vorgesehen.

Kreuzungen und Einmündungen

An der geplanten Einmündung der Burgbergtunnelanbindung in die Straße Mariental müssen keine größeren Baumaßnahmen erfolgen. Gleiches gilt für die bisherige Einmündung Mariental in die Hauptstraße.

Die Einmündung der Erschließungsstraße „Am Stadtgraben“ zum Mariental kann voraussichtlich unverändert bestehen bleiben. Unter Einbeziehung der gegenüberliegenden Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz östlich des Haselbrunnbaches, der zukünftig auch als Hauptzufahrt zum Supermarkt fungieren soll, ist der Ausbau als Kreuzung vorzusehen.

Die Einmündungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der privaten Verkehrsflächen machen auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens ebenfalls keine gesonderten Baumaßnahmen erforderlich.

Öffentliche Parkplätze

Die im Plangebiet vorhandenen 17 öffentlichen Parkplätze (vgl. Rahmenkonzept Klubert & Schmidt) bleiben nur teilweise erhalten: Durch die vorgesehene Umnutzung des Feuerwehrareals fallen die dortigen Parkplätze aus ihrem öffentlichen Charakter.

Insgesamt verbessert sich aber das Parkraumangebot im Plangebiet und für die angrenzenden Bereiche der Innenstadt deutlich, da südlich des Löhrigäßchens die Errichtung eines Parkhauses mit 60 Parkplätzen vorgesehen ist.

Fuß- und Radverkehr

Für den Fußgänger verbessert sich in den Straßenräumen allgemein die Situation, da die vorgesehenen, oben beschriebenen Verbreiterungen die Anlage von durchgängigen Fußgängerwegen bzw. Randstreifen beinhalten. Durch die Neugestaltung des Straßenraums ist auch bei den geplanten Mischverkehrsflächen eine Verbesserung zu erwarten. Der Radverkehr wird allgemein auf der Fahrbahn geführt, was auf Grund des Verkehrsaufkommens auch ohne weiteres vertretbar und verträglich ist.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere eigenständige Fußwege vorgesehen, die schwerpunktmäßig im Püttlachtal verlaufen. Sie verbinden die historische Innenstadt mit dem Plangebiet und seinen touristischen Einrichtungen und dem Landschaftsraum des oberen Püttlachtals. Gleichzeitig schaffen sie auch die Verbindung der beiderseits des Flusses gelegenen Teile des Plangebietes. Dazu ist auch die Errichtung von mehreren zusätzlichen Fußgängerstegen über den Fluss vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes ist ebenfalls eine neue Fußgängerbrücke über die Püttlach vorgesehen als Verbindung vom Bereich entlang der Stadtmauer zum neu geschaffenen Platz an der bisherigen Feuerwehr mit weiterer Anbindung an den Oberen Burgweg. Dafür kann der Fußgängersteg entfallen, der heute unmittelbar parallel zu der Straßenbrücke über die Püttlach führt. Die Kreuzung des eigenständigen Fußweges mit der Straße Mariental erfolgt höhengleich.

Im Zuge der Realisierung des Burgbergtunnels ist geplant, den Abschnitt der Straße Mariental zwischen der Hauptstraße und der Einmündung Am Stadtgraben als

reine Fuß- und Radverkehrsfläche umzuwidmen. Bis dahin behält der straßenbegleitende Fußweg auf der östlichen Straßenseite seine Bedeutung als Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem geplanten Supermarkt bzw. Seniorenwohntzentrum. Für die durchgängige Führung des Fußwegs auf der nördlichen Straßenseite ist der Abbruch eines Nebengebäudes vorgesehen, das gegenwärtig erheblich in den Straßenraum hineinragt und den Querschnitt stark verengt.

11.2 Versorgungsleitungen

- | | |
|--------------------|---|
| Entwässerung | Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch eine Mischkanalisation. Diese verläuft überwiegend im öffentlichen Straßenraum. Auf Grund der kleinräumigen Höhendifferenzen im Plangebiet erfolgt z.T. aber auch eine Führung über private Grundstücksflächen. Die bisher im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Klubert & Schmidt verlaufende Leitung wurde zwischenzeitlich an den östlichen Rand des Geländes sowie in den öffentlichen Grünstreifen entlang der Püttlach verlegt, so dass eine Bebauung des Geländes nicht mehr eingeschränkt wird. |
| Wasserversorgung | Wie bei der Entsorgung gilt auch für die Trinkwasserversorgung, dass die Leitungen im Plangebiet vorhanden sind. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist eine Verlegung an den Parzellenrand erfolgt. Eine Neuerschließung ist nicht erforderlich. |
| Stromversorgung | Im Plangebiet ist eine Trafostation für das östliche Stadtgebiet vorhanden, die erhalten bleibt. Die Führung der Stromleitungen erfolgt bislang auf Grund der engen Straßenräume oberirdisch durch Freileitungen. Im Rahmen der Neuordnung des Klubert & Schmidt-Geländes ist für diesen Teilbereich bereits eine Neuverlegung der Mittel- und Niederspannungskabel erfolgt. Im Rahmen der Umgestaltung der Straßen im östlichen Innenstadtbereich soll allgemein eine unterirdische Verlegung im Straßenraum erfolgen. |
| Straßenbeleuchtung | Der Ausbau der Straßenbeleuchtung ist im Zuge der Erschließung erforderlich. Es ist dabei auf eine energiesparende und insektenschonende Ausführung zu achten. |
| Telekommunikation | Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Festleitungsnetz der Deutschen Telekom AG. |

11.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes wurden im Rahmen des Rahmenkonzeptes für das ehemalige Klubert & Schmidt-Gelände überschlagsmäßig die folgenden Kosten ermittelt:

a) Verbreiterung Erschließungsstraße Fronfeste	86.000 €
b) Platzgestaltung im Bereich Mariental	100.000 €
c) Flussbegleitender Fußgängerweg	104.000 €
d) Parkgarage Löhrgäßchen	1.207.000 €
e) Umgestaltung Hauptstraße	81.000 €
f) Umgestaltung Platz bei der Feuerwehr	50.000 €
g) Verlegung Staatsstraße 2163 / Anbindung Burgbergtunnel	621.000 €
Gesamt:	<u>2.249.000 €</u>

Die überschlägigen Kosten geben einen ersten Anhaltspunkt über die voraussichtlichen Bruttokosten der Baugebietserschließung. Sie basieren auf den Kostenermittlungen, die im Zuge des Rahmenkonzeptes für das Gelände der Firma Klubert & Schmidt erfolgt sind. Unberücksichtigt bleiben die Planungskosten, mögliche Kosten für die Erneuerung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auch eventuell außerhalb des Gebietes ergänzend erforderliche Maßnahmen. Auf mögliche Schwankungen durch die veränderlichen Kosten im Bausektor wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

Grundstücksverhältnisse

Das Plangebiet weist eine sehr kleinteilige und zersplitterte Parzellenstruktur auf, die sich überwiegend im privaten Besitz befindet. Lediglich im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Klubert & Schmidt sind größere Teilflächen im Besitz der Stadt. Insgesamt ist eine Bodenneuordnung erforderlich, dies gilt insbesondere für die geplanten Verkehrsbauwerke. Die Neuordnung kann abschnittsweise erfolgen.

Baudenkmale

Das Plangebiet berührt im westlichen Bereich an der Hauptstraße das Denkmalensemble der historischen Altstadt, das durch die historische Stadtmauer eingegrenzt ist. Darüber hinaus sind folgende Einzelbaudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten:

- Hauptstraße 51 (ehem. Mühle, zugehörige Wehranlagen)
- Löhrgäßchen 3 (ehem. Schmiede)
- Löhrgäßchen 5 (Magerscheune, ehem. KZ-Außenstelle)
- Mariental 10 (ehem. Forsthaus)

Das geschützte Ensemble und die Einzelbauwerke sind bei der städtebaulichen Neukonzeption berücksichtigt, Eingriffe in die geschützte Bausubstanz sind für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes nicht erforderlich.

- Bodendenkmale** Das Plangebiet betrifft auch den mittelalterlich-neuzeitlichen Altstadtbereich von Pottenstein. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nichts bekannt. Auf die Pflichten beim Auffinden von Bodenfunden wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.
- Gebäudeabbrüche** Für die Umsetzung der Planung sind Abbrucharbeiten in erheblichem Umfang erforderlich. So ist das ehemalige Fabrikgelände der Fa. Klubert & Schmidt weitestgehend bis auf die denkmalgeschützten Einzelgebäude des Forsthauses nördlich der Püttlach und die Magerscheune südlich des Flusses abgeräumt.
- Weitere Abbruchmaßnahmen werden erforderlich für die geplanten Verkehrsbauten. Dies betrifft für die Parkhäuser die bestehenden Gebäude südlich des Löhrgäßchens. Da es sich fast ausnahmslos um Nebengebäude mit einem mäßigen bis sehr schlechten Bauzustand handelt und auf Grund der extremen Verschattung kaum eine andere Nutzung möglich ist, ist dieses vertretbar.
- Abbruchmaßnahmen sind ebenfalls für die Anbindung des Burgbergtunnels erforderlich. Dessen Trasse ist so gewählt, dass sie einen möglichst geringen Eingriff in die vorhandene Bebauung nach sich zieht. Trotzdem wird der Abbruch des Wohngebäudes Mariental 6 sowie der Abbruch mehrerer Nebengebäude im Mariental und im Löhrgäßchen erforderlich. Vorgesehen ist in diesem Rahmen auch der Abbruch des Gebäudes Mariental 4, das durch die Burgbergtunnelzufahrt in eine stark eingeengte Lage geriet. Das Grundstück soll im Rahmen der Rücknahme der Bebauung an der Püttlach in die Schaffung eines flussbegleitenden Grünzuges einbezogen werden.
- Im Bereich der Hauptstraße ist für die Anlage eines durchgängigen straßenbegleitenden Fußwegs auf der nördlichen Straßenseite der Abbruch eines Nebengebäudes vorgesehen. Dies ist vertretbar, da auf Grund des Kfz-Aufkommens eine Führung des Fußgängerverkehrs auf der Fahrbahn zu beträchtlichen Gefährdungen führt.
- Geländebeschaffenheit / Altlasten** Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Klubert & Schmidt hat eine Altlastenerkundung durch die Firma BaurConsult, Haßfurt, vom 30.01.2004 mehrere sanierungsbedürftige Altlasten ergeben. Von diesen gehen jedoch keine akuten Gefährdungen der Umwelt aus, auch schränken Art und Umfang der Altlasten die grundsätzliche Bebaubarkeit nicht ein.
- Für das nördliche Betriebsgelände wurde die Sanierung der Altlasten in den Jahren 2004 und 2005 durchgeführt und der Abschlussbericht dem Landratsamt Bayreuth zugeleitet. Das ehemalige Betriebsgelände südlich der Püttlach ist im Vorfeld einer Bebauung noch zu sanieren. In diesem Rahmen ist eine ergänzende detaillierte Altlastenuntersuchung durchzuführen. Die Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend den Vorgaben der Bodenschutzbehörde gekennzeichnet.

Würzburg, den 12. Juli 2006, Büro für Städtebau und Architektur

Dr. Hartmut Holl

Verfahrensvermerke

0. Rechtliche Grundlage

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung vom 21.06.2005.

Gemäß § 244 Abs.1 der Überleitungsvorschriften sind Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiter zu führen (BauGB a.F.).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pottenstein hat auf seiner Sitzung am 15.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB a.F. am 29.08.2002 im Amtsblatt 09/2002 der Stadt Pottenstein ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB a.F. erfolgte in der Zeit vom 01.06.2004 bis 23.06.2004. Zu diesem Zweck konnte der Vorentwurf der Planung in der Fassung vom 05.04.2004 im Rathaus der Stadt Pottenstein eingesehen werden. Gleichzeitig erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit zur Äußerung.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB a.F. an der Ausarbeitung des Planes beteiligt und mit Schreiben vom 12.05.2004 um Stellungnahme zum Vorentwurf bis zum 18.06.2004 gebeten.

Folgende Träger Öffentlicher Belange wurden dabei beteiligt:

- Regierung von Oberfranken
- Landratsamt Bayreuth
- Straßenbauamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Bayreuth
- Gewerbeaufsichtsamt Coburg
- Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
- Deutsche Telekom AG, Bayreuth
- E.ON Netzservice Kulmbach
- Elektrizitätswerk Franz Eichenmüller, Pottenstein
- Industrie- und Handelskammer Bayreuth
- Handwerkskammer für Oberfranken
- Tourismuszentrale Ebermannstadt
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz
- Bezirksfischereiverband Oberfranken
- Verwaltung der Gedenkstätte Konzentrationslager Flossenbürg

4. Öffentliche Auslegung

Planzeichnung mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 27.03.2006 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. in der Zeit vom 08.06.2006 bis zum 10.07.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.06.2006 im Amtsblatt 05/2006 der Stadt Pottenstein ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange werden hiervon mit Schreiben vom 01.06.2006 parallel informiert.

Die im Zuge der Offenlage geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Stadtrat in der Sitzung vom 12.07.2006 geprüft und abgewogen.

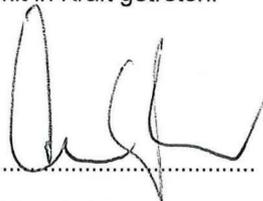
5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pottenstein hat mit Beschluss vom 12.07.2006 den Bebauungsplan „Ortsmitte-Ost“ in der redaktionell ergänzten Fassung vom 12.07.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB a.F. am ^{19.07.2006} ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Ortsmitte-Ost“ ist damit in Kraft getreten.



Pottenstein, den ^{19.07.2006}


Frühbeißer, 1. Bürgermeister

Anhang

Aktenvermerk Az. 1.4-44442 vom 16.12.2005:

Besprechung der Stadt Pottenstein mit dem Wasserwirtschaft Bayreuth:

Folgenutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Klubert und Schmidt in Pottenstein

- Der Aktenvermerk ist Bestandteil der Begründung -