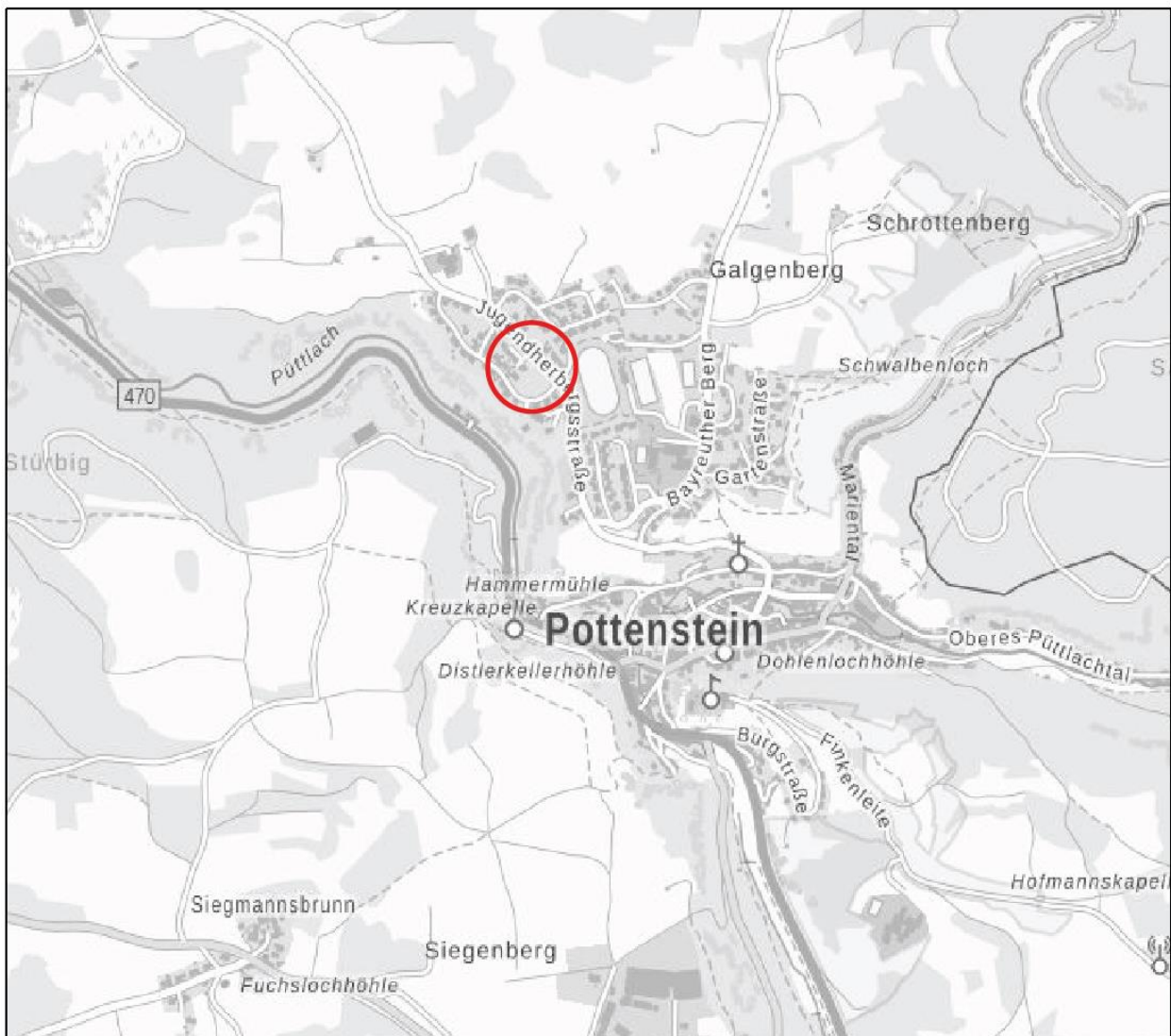

Stadt Pottenstein

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 Pottenstein „Vockenstein“



Begründung vom

15.07.2019

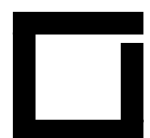


© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. GRÜNORDNUNG	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Vockenstein“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) zu ändern.

Die Stadt Pottenstein hat im Hauptort Pottenstein derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung. Der Nutzung von innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu. Das noch unbebaute, aber gemäß Bebauungsplan mit Baurecht versehene Grundstück stellt eine solche innerörtliche Flächenressource dar.

Die Realisierung der ursprünglich geplanten Sondergebietsnutzung für Läden ist nicht absehbar. Dagegen besteht in der Stadt Pottenstein, insbesondere im Hauptort Pottenstein selbst, eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich von Pottenstein Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Hauptort Pottenstein am sog. „Bayreuther Berg“ oberhalb der Altstadt. Es umfasst die Fl.Nr. 1311, Gemarkung Pottenstein und hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Pottenstein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allseits von Bebauung umgeben und ist bereits als Baufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Landesentwicklungsprogramm als Grundzentrum festgelegt.

Sie liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maß gestärkt werden soll und laut Regionalplan an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Pottenstein-Pegnitz. Die Stadt Pottenstein ist deshalb gut geeignet für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Pottenstein liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche dar.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 vor. Dieser setzt den Geltungsbereich als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zur Errichtung eines Hotels, einer Pension und eines Cafés fest. Diese ursprünglich geplante Nutzung konnte in den letzten knapp 40 Jahren nicht realisiert werden.



Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist wie bereits dargelegt rechtskräftig als Sondergebiet im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen. Er wird auch heute noch landwirtschaftlich genutzt.

Die bauliche Umgebung ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die überwiegend zweigeschossig ausgebildet sind.

Das Gelände liegt etwa 3 m tiefer als die Jugendherbergstraße und ist durch eine Grasböschung gegenüber dem Straßenraum abgegrenzt. Die Böschung ist bereits Teil des Straßengrundstücks und liegt ebenso wie die Bushaltestelle im Norden außerhalb des Geltungsbereichs.



Luftbildkarte des Änderungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände befindet sich im Bereich des Malmkarsts und liegt an einem nach Osten abfallenden Hang in einer leichten Senke. Es wird landwirtschaftlich als Grünland mäßig intensiv genutzt, im nördlichen Teil befinden sich einzelne Gehölze, darunter eine ältere mehrstämmige Hainbuche. An der Grenze des Änderungsbereiches befinden sich ebenfalls naturnahe Hecken, teilweise ragen Schlehengebüsche in den Änderungsbereich. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Änderungsbereich – Blick von Norden

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll das ehemals als Hotel vorgesehene Gelände als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine lockere bauliche Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll die Bebauung möglichst straßennah erfolgen.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Stadtgebiet Pottenstein besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Da die Stadt Pottenstein dem Ziel der Innenentwicklung hohes Gewicht beimisst, stellt die Umwidmung der bereits als Baufläche festgesetzten Fläche für Wohnzwecke aus Sicht der Stadt Pottenstein eine gute Möglichkeit dar, die Nachfrage nach Wohnbauland ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen zu befriedigen. Auch der Grundeigentümer ist an einer Entwicklung als Wohnbaufläche interessiert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

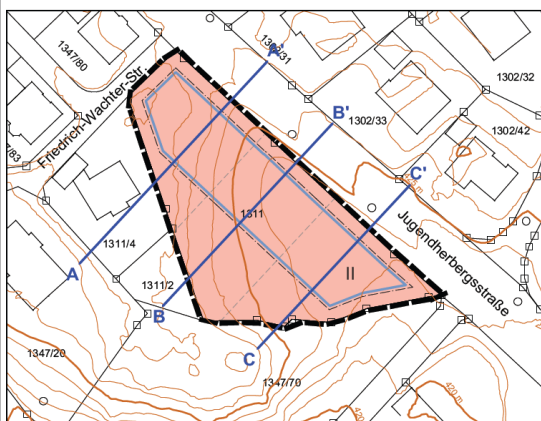
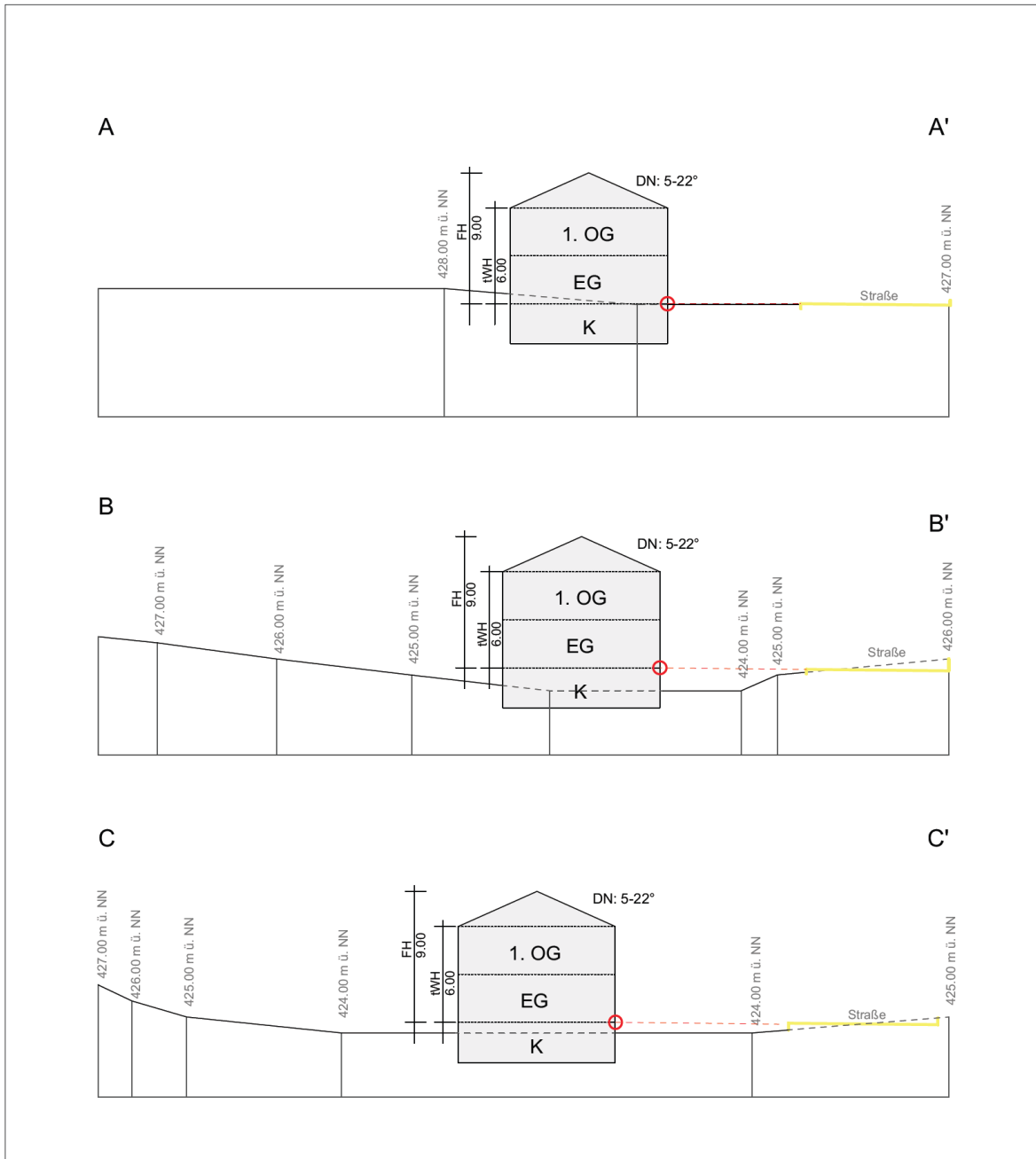
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld entlang der Jugendherbergstraße, wobei die nach Westen orientierten Grundstücksteile von Bebauung freigehalten werden sollen. Damit werden mögliche Auffüllungen minimiert und auch die Abstände zu den westlichen Gehölzbeständen möglichst groß gehalten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in die Nachbarschaft einzufügen. Aufgrund der Hanglage kann das 2. Vollgeschoss je nach Lage der Erdgeschossfußbodenoberkante entweder im Untergeschoss oder im Dachgeschoss errichtet werden.

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird eine Wandhöhe von maximal 6 m ab Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt. Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante darf auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus liegen (Bezugspunkt höchster Punkt der Straße im rechten Winkel der Hauskante). Sofern unter diesen Vorgaben das Kellergeschoß zum Vollgeschoß gem. BayBO wird (vgl. Schnittzeichnung Schnitt B für das mittlere Grundstück), ist dies ausdrücklich zulässig bzw. bei der Ermittlung der zwei zulässigen Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen.

Weiterhin wird ergänzt, dass die maximale Gebäudelänge 15 m betragen darf.

Die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Baugestaltung wie z.B. die ausschließliche Zulassung von Satteldächern, bleiben bestehen, hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend.



Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Vockenstein" - Geländeschnitte V2

maßstab: 1 : 350

bearbeitet: gb / lb

datum: Juli 2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



7. GRÜNORDNUNG

Aufgrund des sehr kleinen Änderungsbereiches, der bereits als Baufläche festgesetzt ist sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen für den Änderungsbereich aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so abgegrenzt, dass die Erhaltung der im Westen liegenden Gehölzbestände problemlos möglich ist. Die Erhaltung des im Norden angrenzenden Gehölzbestandes wurde geprüft, sie wäre jedoch aufgrund der dann ungünstigeren Grundstückszuschnitte ungünstig.

Eine Rodung oder Auslichtung der vorhandenen Gehölzbestände ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Stadt Pottenstein keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

Auch der planinduzierte Zusatzverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereichs verträglich. Er ist zudem deutlich geringer als bei einer Realisierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Hotelnutzung.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL