
STADT POTTENSTEIN

GEWERBEGEBIET POTTENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

22. September 1997
(i. d. F. 27.07./30.11.1998)

GLIEDERUNG

SEITE

1. ANLASS UND ZIELE	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	1
3. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	1
4. GRUNDZÜGE DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	2
4.1 Nutzungsart und Bauweise	2
4.2 Erschließung	2
5. GRÜNORDNUNG	3
6. VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	4

planungsbüro grebe
landschafts + ortsplanung

90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911 / 39 35 7 - 0 fax 33 24 70



1. ANLASS UND ZIELE

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist im engen Talkessel der Stadt Pottenstein nicht mehr möglich. Bereits 1985 hat der Stadtrat von Pottenstein deshalb beschlossen, am Langen Berg oberhalb der Stadt ein Gewerbegebiet auszuweisen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist 1986 in Kraft getreten.

Ziel ist die Schaffung von Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe, auch zur Auslagerung von Betrieben aus den beengten Verhältnissen im Altstadtbereich. Die 1986 begonnene Entwicklung wird in der vorliegenden Planung in sinnvoller Weise fortgesetzt. Daneben erfolgt die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich grünordnerischer Festsetzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 21.7.1997 als Gewerbegebiet dargestellt. Bedenken gegenüber dieser Darstellung wurden im Verfahren nicht vorgebracht.

Für den östlichen Teil der vorliegenden Planung existiert bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1986, der in den wesentlichen Inhalten übernommen wurde. Allerdings machten erhebliche Änderungen in diesem Bereich, insbesondere die Verlegung der Staatsstraße ST 2163, eine veränderte Grundstücksteilung, geänderte Zufahrten und Erschließungsverhältnisse eine Anpassung des früheren Bebauungsplanes erforderlich.

Darüberhinaus wurden aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan die Aussagen zur Grünordnung konkretisiert. Die Überarbeitung des Begrünungskonzeptes war auch erforderlich, da im früheren Flächennutzungsplan eine nördlich des Geltungsbereiches liegende Fläche als Erweiterung für das Gewerbegebiet vorgesehen war. Diese Erweiterung ist aufgrund der landschaftlichen Sensibilität dieses Bereiches entfallen, stattdessen erfolgt die Erweiterung nun westlich des früheren Gewerbegebietes.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich liegt knapp einen Kilometer südlich der Stadt Pottenstein auf der Hochfläche im Bereich der Flurlage "Langer Berg".

Die Abgrenzung umfaßt folgende Flurstücke (alle Gem. Pottenstein)

744, 745, 746, 747, 779/2, 780, 780/1, 780/2, 780/3, 780/4, 780/5, 780/6, 780/7, 780/8, 780/9, 780/10, 780/11, 780/12, 780/13, 780/25, 780/26, 780/27, 781,

sowie Teilflächen der Flurnummern

780/2, 816, 816/18.

4. GRUNDZÜGE DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Südlich grenzt der Golfplatz Weidenlohn an. Die exponierte Lage des Gewerbegebietes im landschaftlich attraktiven Bereich der Fränkischen Schweiz erfordert besondere Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten insbesondere hinsichtlich der Höhe der Gebäude bzw. der Eingrünung des Gewerbegebietes.

4.1 Nutzungsart und Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der abgesetzten Lage und Entfernung zur Stadt können Wohnungen für Betriebsinhaber grundsätzlich zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse im untergeordnet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen dargestellt. Hierbei wird gesichert, daß ausreichend Raum für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der Lage in der freien Landschaft auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Im besonders einsehbaren westlichen Teil wird zusätzlich eine Beschränkung der max. Firsthöhe auf 10 Meter festgesetzt, um die Wirksamkeit der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu sichern.

4.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über ~~den Ausbau bestehender Feldzufahrten von der Staatsstraße ST 2163 her erschlossen. Die Fahrbahnbreite soll 6,0 m betragen. Zusätzlich wird der östliche Teil des Gewerbegebietes durch~~ die innere Erschließungsstraße "Am Langen Berg" und Wendehammer erschlossen. Die Begrenzung der Fahrbahnbreite auf 6 m ermöglicht in Teilen die Ausbildung von begleitenden Grünstreifen. Die Ausbildung der Wendeanlagen erfolgt in Anlehnung an die EAE 85.

Sichtflächen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen in die Staatsstraße ST 1623 sind eingetragen und von Bebauung und Ablagerung freizuhalten. Im östlichen Bereich ist aufgrund der unübersichtlichen Kurvensituation (Böschungen und Felsbereiche angrenzend) und den dort vorhandenen 3 Einmündungen auf kurzer Strecke (Gewerbegebiet, Feldweg, Bauhof der Stadt) eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu prüfen.

Die Wasserversorgung ist durch die Stadt Pottenstein (WVE Siegmansbrunn) in Verbindung mit der Jura-Gruppe gesichert und in Bezug auf Wasserdargebot und Wassergüte ausreichend.

Die bestehende Abwasserbeseitigung in Form eines Trennsystems ist für die Entsorgung des Baugebietes grundsätzlich ausreichend, muß aber im Bereich der Flurnummer 780/3 zur Erschließung der westlich liegenden Bauflächen verlängert werden. Dies soll ebenfalls in Form eines Trennsystems erfolgen. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeit der Versickerung unbelasteter Oberflächengewässer bzw. die Nutzung zu Bewässerungszwecken hingewiesen.

Die Stromversorgung durch die Energieversorgung Oberfranken ist gesichert.

5. GRÜNORDNUNG

Einbindung in die Landschaft

Den besonderen Anforderungen an die Einfügung des Baugebietes in die Landschaft wurde durch Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzbeständen sowie Pflanzgeboten an den Randbereichen des Geltungsbereiches Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung von Pflanzgeboten im Übergang zur freien Landschaft wurde nur dort verzichtet, wo bereits vorhandene Gehölzbestände eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausschließen. Ansonsten soll durch Pflanzung von 4 bzw. 5 m breiten Baum-Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Zur Staatsstraße 2163 wurde eine Baumreihe festgesetzt, um auch von Süden her eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen, ohne daß das Gewerbegebiet von der Straße her völlig uneinsehbar wird.

Weitere siedlungsökologische Aspekte

Ältere Gehölzbestände im Geltungsbereich wurden als zu erhalten festgesetzt.

Die innere Durchgrünung des Gewerbegebietes wurde auf Baumreihen bzw. Alleen entlang der Erschließungsstraßen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Hierdurch wird ein einheitlicher und harmonischer Gesamteindruck erreicht. Desgleichen bieten die festgesetzten Großbäume positive klimatische Auswirkungen (Staubfilter, Beschattung von Straßen und Parkplätzen).

Die für Begrünungsmaßnahmen verwendeten Gehölze sind textlich festgesetzt, es handelt sich ausschließlich um standortheimische Arten. Bei der inneren Gestaltung und Bepflanzung wurde bis auf die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölzarten dem Bauherrn breiter Spielraum gelassen. Die Umsetzung des Grünkonzeptes sowie die weitere innere Gliederung der Bauflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Die Versiegelung von Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Bereits die Umplanung der Erweiterungsfläche gegenüber dem früheren Flächennutzungsplan bewirkt durch den geringeren Erschließungsaufwand den sparsamen Umgang mit Grund Boden.

Durch die Entwässerung im Form eines Trennsystems wird weiteren siedlungsökologischen Aspekten Rechnung getragen. Darüber hinaus wird auf die Möglichkeit der Brauchwassergewinnung für Zwecke der Grundstücksbewässerung sowie auf Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie hingewiesen.

6. VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die nachfolgenden Kosten beziehen sich ausschließlich auf die noch erforderlichen-Ergänzungen der bestehenden Erschließung.

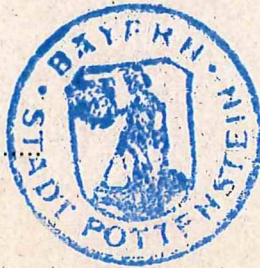
Straßenherstellungskosten		
140 m x 6m = 840 m ²	100,- DM/m ²	84.000,- DM
Kanal		
140 m (Trennsystem)	1.200,- DM/m	168.000,- DM
Wasserversorgung		
95 m	500,- DM/m	47.500,- DM
Begrünung		
25 Bäume (auf öff. Fläche)	150,- DM/St.	3.750,- DM

31. Mai 1999

Pottenstein, den

-gez-

Planungsbüro Grebe


1. Bürgermeister