

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“, Altensteig

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat am 22.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“, Altensteig und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Ost – 2. Änderung“, Altensteig gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist die Modernisierung des bestehenden Rechtsplanes durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern, Reduzierung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und -neigung, der Firstrichtung, Dachaufbauten usw. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dahingehend angepasst werden, dass vor allem Geschosswohnungsbau auf den bislang unbebauten Flächen möglich ist.

U.a. kann durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern eine flexible Bebauung und Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme von Wohnraum im Außenbereich zunächst verzichtet bzw. diese zumindest reduziert.

Hauptziel bei der Aufstellung des Rechtsplanes im Jahr 1987 war die Erhaltung von großen Freiflächen. In diesem Zuge konnten vorhandene Bäume und Sträucher auch als Bindung festgesetzt werden. Das damalige Ziel ist allerdings mit der heutigen gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich nur noch bedingt vereinbar. Darüber hinaus besteht bereits heute ein Teil der damals als Bindung festgesetzten Pflanzungen nicht mehr bzw. teilweise wurden die als Bindung gekennzeichneten Bäume durch kleinere Gehölzstrukturen ersetzt, ggf. bedingt durch einen natürlichen Abgang oder aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet wurde vom Planungsbüro Gfrörer ein städtebauliches Konzept mit Darstellung der unterschiedlichen Bauformen erarbeitet. Dieses berücksichtigt teilweise die bestehende Bebauung, stellt allerdings auch eine neue Bebauung bei Abbruch von Bestandsgebäuden dar. Die steile Hanglage bietet sich vor allem für die Realisierung von Geschosswohnungsbau an. Dabei können die Grundstücke durch eine Nord- und Süderschließung in zwei Grundstücke aufgeteilt oder bspw. in Form von Terrassenhausbebauung unter Ausnutzung der gesamten Fläche realisiert werden.

Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung, unter Ausnutzung der teilweise sehr steilen Hanglage. Die künftigen Gebäude sollen aus Sicht der nördlichen Erschließungsstraße mit max. II Vollgeschossen hervortreten. Daher wird die nördliche Erschließungsstraße als Bezugspunkt für die Definition der Höhenfestsetzung von talseitigen Grundstücken festgesetzt. Als Höhenbezug für die an die südliche Bahnhofstraße angrenzenden Gebäude werden die Höhen der Bestandsgebäude und der bereits vorliegenden Bauvoranfragen aus der Vergangenheit als Orientierung herangezogen. Gebäude auf der westlichen Hangseite können daher aus Sicht der südlichen Erschließungsstraße mit bis zu 5-6 Geschossen in Erscheinung treten, allerdings handelt es sich dabei faktisch ebenfalls um max. II Vollgeschosse.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 2,01 ha beinhaltet die Flurstücke 959, 960, 962, 961 i.T., 962/1, 962/2, 975, 975/3, 976, 978, 978/1, 979, 980, 980/1, 981/1, 981/5, 981/2, 981/3, 981/4, 982/2, 982/4, 983, 983/1 und 983/2. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zum Bebauungsplan sowie dem Abgrenzungsplan vom 31.07.2024 zu entnehmen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgebenden bestehenden Straßen „Hohenbergstraße“, „Gartenstraße“ und „Bahnhofstraße“.

Langfristig ist es darüber hinaus aus stadtgestalterischen Gründen vorgesehen, einen Puffer zwischen den vorhandenen Erschließungsstraßen und der Bebauung in Form einer Straßenraumgestaltung zu schaffen. Diese wird in einem Abstand von ca. 5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt und kann als Zufahrt für evtl. Tiefgaragen, für die Errichtung von privaten und öffentlichen Stellplätzen sowie zur Straßenraumgestaltung in Form von Baumpflanzungen usw. genutzt werden. Es handelt sich dabei um eine zukunftsorientierte Festsetzung, da in diesem Bereich im Bestand teilweise Bebauung besteht, welche auch kurzfristig erhalten bleiben soll. Für eine fußläufige Verbindung der nördlichen Siedlung zum bestehenden Einzelhandel im Süden sind längerfristig zwischen der „Hohenbergstraße“ und der „Bahnhofstraße“ im östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets zwei Treppenanlagen als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.

Waldabstand

Nordöstlich des Plangebiet befinden sich städtische Waldflächen, von welchen durch das festgesetzte Baufenster der übliche Waldabstand von 30 m nach LBO nicht eingehalten wird. In diesem Bereich befindet sich auch bereits Bestandsbebauung. Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ist die Aufhebung des Baufensters in diesem Bereich nicht sinnvoll. Vielmehr sollte hier durch einen Waldumbau des städtischen Walds eine Gefährdung des südlichen Straßenverkehrs und der südlichen Bebauung durch umstürzende Bäume vermieden werden.

Überflutungsflächen HQ100/HQextrem

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Bestandsbebauung genießt Bestandsschutz, Kellergeschosse gibt es in diesem Bereich keine.

Laut vorliegendem Bebauungsplan können künftige Bauherren einen um bis zu +0,50 m höheren Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Höhe Tiefgarage) festlegen und sich so vor möglichem Hochwasser schützen. Darüber hinaus wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.11.2022. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.12.2023 dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt, der Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen jeweils in der Fassung vom 31.07.2024 mit Änderung vom 08.10.2024.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit den Begründungen und den nach Einschätzung der Stadt Altensteig wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, 04.11.2024 bis Mittwoch, 04.12.2024,

auf der Internetseite der Stadt unter der Internet-Adresse www.altensteig.de/bebauungsplan veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans während der üblichen Dienststunden an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

Stadtverwaltung Altensteig, Stadtbauamt, Rathausplatz 1 und zwar im Wartebereich vor den Zimmern 302 und 303 im 2. Obergeschoss (Fahrstuhl ist vorhanden).

Dienststunden der Stadtverwaltung Altensteig:

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr

Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr

Innerhalb der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Altensteig abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an lea.mueller@altensteig.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden: Schriftliche Stellungnahmen sind an die Stadt Altensteig, Stadtbauamt, Frau Lea Müller, Rathausplatz 1, 72213 Altensteig zu adressieren. Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift sind während der Dienststunden nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Stadtbauamts unter der Tel.-Nr. 07453/9461-132 bzw. per E-Mail an lea.mueller@altensteig.de bei möglich.

Bei den Stellungnahmen soll die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich der Begründungen zum Bebauungsplan ausgelegt:

a) Ermittlung der Umwelt- und Artenschutzbelange (Ziff. 7 der Begründung)

Durch die geplante Nachverdichtung verringert sich der Anteil an Grün- und Freiflächen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Übersichtskartierung wurden im Gebiet vorhandene Habitatbäume erfasst und mittels Pflanzbindung festgesetzt.

Der Anteil an überbaubaren Flächen erhöht sich um ca. 0,54 ha – der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Da noch keine konkreten Bauvorhaben anstehen sind artenschutzrechtliche Untersuchungen im Hinblick auf deren Gültigkeit (3-5 Jahre) nicht sinnvoll. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese bei Bedarf durchzuführen. Abbruch- und Gehölzrodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Auf die Hochwassergefährdung wird verwiesen. Es wurden Festsetzungen zur Wasserrückhaltung vorgenommen.

Wasserschutzgebiete und Grundwasservorkommen sind nicht betroffen. Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich um ca. 0,59 ha. Entsprechende Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelung und zum Grundwasserschutz wurden aufgenommen.

Auswirkungen auf das Siedlungsklima und die lufthygienischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Erholung, Kultur- und Sachgüter und Mensch sowie eine Zunahme von Emissionen oder Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

b) Natura-2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Kleinental und Schwarzwaldrandplatten“ (Nr. 7317-341)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich 15-120 m nördlich der Nagold, welche dort ein Teilbereich des FFH-Gebiets „Kleinental und Schwarzwaldrandplatten“ ist. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Durch die geplante Nachverdichtung sind keine oder nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt Altensteig veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

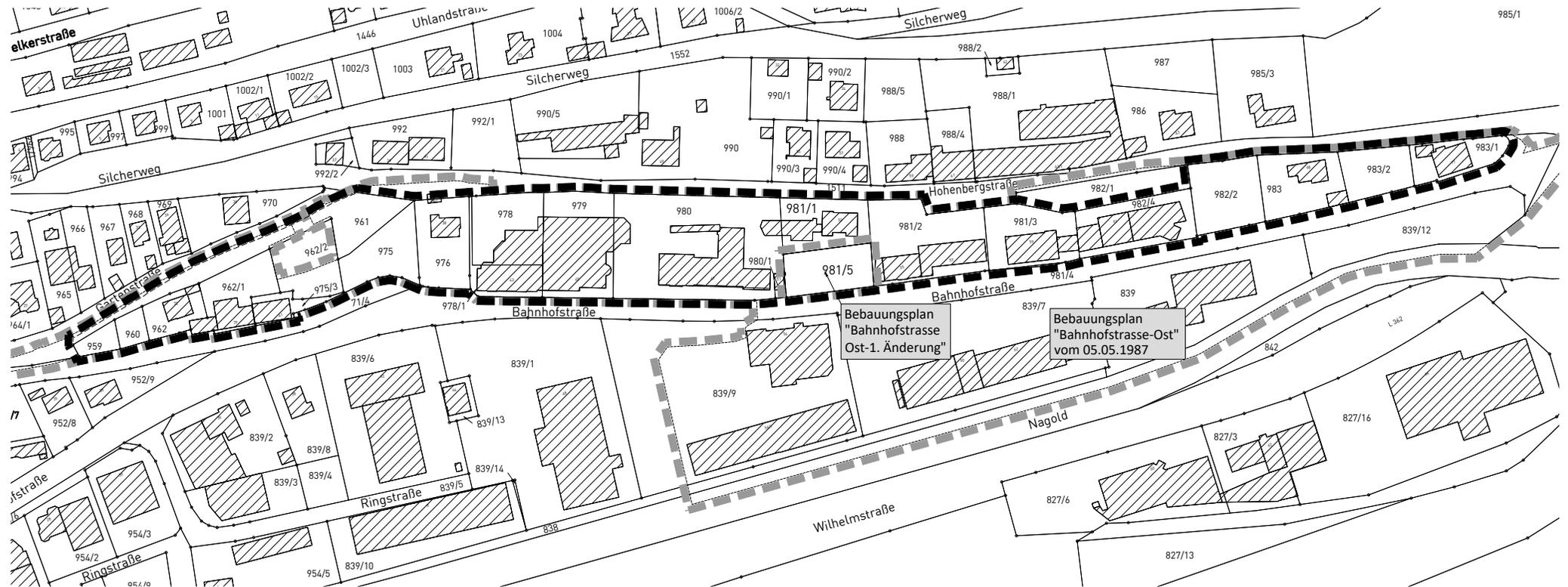
Altensteig, den 28.10.2024

Gerhard Feeß
Bürgermeister

Bebauungsplan "Bahnhofstraße-Ost - 2. Änderung"

in Altensteig
Landkreis Calw

ABGRENZUNGSPLAN



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der genehmigten Bebauungspläne

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 13391 Plannummer: 13391/bbp-1.1	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2021_GK_92
Stadt Altensteig	12.10.22	-	
SP/Gf	20.02.24	geänderte Fassung, Layout und Datum	

 **GFRÖRER**
INGENIEURE



info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de
Tel +49 7485-9769-0

