

Landkreis Calw

STADT ALTENSTEIG



ENTWURF

Bebauungsplan

„ Birkenäcker IV – 1. Änderung “

auf



Gemarkung Wart

Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„ Birkenäcker IV – 1. Änderung “

Allgemeines / Einleitung

Die Stadt Altensteig liegt im oberen Nagoldtal inmitten einer typischen Schwarzwaldlandschaft. Altensteig ist eine moderne Kleinstadt und ein dynamisches Unterzentrum mit einer gesunden Mischung aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie. Altensteig hat insgesamt 8 Stadtteile. In nordöstlicher Richtung etwa 3,5 km von der Kernstadt Altensteig entfernt liegt auf der Höhe der Stadtteil Wart. Wart ist ein idyllischer Stadtteil, der noch von ländlichen, landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist und als Fremdenverkehrsgemeinde anerkannt ist.

Nur etwa 400 m von der Ortsmitte entfernt liegt in nordwestlicher Richtung an der Wildbader Straße gleich nach dem DEKRA Congress Center das Baugebiet Birkenäcker. Das Baugebiet Birkenäcker wurde erstmals in den 70- ziger Jahren mit dem Bebauungsplan Birkenäcker überplant. In den Jahren danach wurde das Plangebiet mehrfach geändert und auch erweitert. Im Planbereich der Bebauungspläne Birkenäcker liegen auch Gebäude und Einrichtungen der DEKRA.

Die jetzige Bebauungsplanänderung betrifft das Flurstück 928/21, Birkenäckerstraße 66. Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Birkenäcker IV“. Der Planbereich wird dort als Plangebiet 3 bezeichnet.

Auf dem genannten Flurstück wurde vor Jahren ein Wohnhaus genehmigt. Das Wohnhaus soll jetzt in ein Bürogebäude umgenutzt werden. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück zwar ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, aber die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Unter diese Ausnahmen fällt auch die geplante Büronutzung (Anlagen für Verwaltungen, nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nicht zulässig, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Aus diesem Grunde ist für eine baurechtliche Sicherheit die Bebauungsplanänderung notwendig.

Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung (Zulassung der Ausnahme, Anlagen für Verwaltungen) führt nicht zu einer Beeinträchtigung nachbarlicher oder öffentlicher Belange, da Anlagen für Verwaltungen im Regelfall wohngebietsverträglich sind. Bauliche Veränderungen sind aktuell nicht geplant.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und der Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, das im (WA) Allgemeinen Wohngebiet bisher als Wohnhaus genehmigte Gebäude in ein Bürogebäude für die dort ansässige DEKRA-Akademie umzunutzen. Die DEKRA ist in Altensteig mit mehreren Einrichtungen ansässig. Sie hat sich in den letzten Jahren durch Um- und Neubauten stetig weiterentwickelt. Ziel ist es für die umfangreich anwachsenden Verwaltungs-

arbeiten der DEKRA Raum zu schaffen und dadurch den Standort zu sichern und aus Sicht der Stadt Altensteig auch zu erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsart (WA) Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten und nicht geändert. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ganz ausgeschlossen und somit nicht zulässig. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die zulässige Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, jetzt zu zulassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Birkenäcker IV“ werden durch die Änderung des Bebauungsplans Birkenäcker IV – 1. Änderung nicht berührt und gelten im vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

Die rechtskräftigen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Birkenäcker IV“ werden durch diese Änderung des Bebauungsplans „Birkenäcker IV – 1. Änderung“, nicht berührt und gelten im vollen Umfang weiterhin.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenäcker IV“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ enthalten. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb dieses Bebauungsplans und dadurch auch innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung bzw. eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30, Baugesetzbuch (BauGB) und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7, Landesbauordnung (LBO) aufzustellen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, die der Umstrukturierung vorhandener Nutzungen dienen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Birkenäcker IV - 1. Änderung“.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Ecke Birkenäcker / Rolf-Moll-Straße. Beide Straßen sind gut ausgebaute öffentliche Straßen. Das Plangebiet der jetzigen Bebauungsplanänderung ist von dort aus verkehrstechnisch voll erschlossen. Neue öffentliche verkehrstechnische Maßnahmen fallen deshalb nicht an.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung und das anfallende Dachwasser sind an das öffentliche Abwasser-Mischsystem in der Rolf-Moll-Straße / Birkenäckerstraße angeschlossen. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist an das vorhandene öffentliche Mischwassernetz in der Rolf-Moll-Straße / Birkenäckerstraße angeschlossen. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung ist durch das vorhandene öffentliche Wasserleitungsnetz in der Rolf-Moll-Straße / Birkenäckerstraße sichergestellt. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stellplätze

Für die auf dem Baugrundstück nicht nachweisbaren Stellplätze können die fehlenden baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem nahegelegenen Areal der DEKRA verwendet werden. Die Berechnung und der Nachweis ist im Bauantrag der Nutzungsänderung zu erbringen. Die Stellplätze sind durch Baulast zu sichern.

Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz / weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 757 m².

Aufgestellt:

Büro für Vermessung, Geoinformation
und Bauleitplanung
Michael Nothacker
Karlstraße 16
Tel. Nr.: 07453/8380

72213 Altensteig, den 15.05.2018

Ergänzt: Altensteig, den

E-mail : info@nothacker-vermessung.de

Anerkannt:

Stadt Altensteig

Rathausplatz 1
Tel. Nr.: 07453 / 9461-133

72213 Altensteig, den.....

.....
Bürgermeister Gerhard Feeß

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„ Birkenäcker IV - 1. Änderung “

A Allgemeine Angaben

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 und § 13 a BauGB nicht erforderlich. Dieses trifft auch auf den Bebauungsplan „Birkenäcker IV – 1. Änderung“ zu.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5.

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, sind zulässig.

(Ausschluss § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

D Hinweis

Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Birkenäcker IV“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„ Birkenäcker IV - 1. Änderung “

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

A Allgemeine Angaben

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Birkenäcker IV – 1. Änderung“ erlassen (für bauplanungs-rechtliche Festsetzungen).

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Hinweis

Alle rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Birkenäcker IV“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

D Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

E Hinweise außerhalb des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Sämtliche Hinweise zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenäcker IV“ werden nicht geändert und gelten in vollem Umfang weiterhin.

Aufgestellt:

Büro für Vermessung, Geoinformation
und Bauleitplanung
Michael Nothacker
Karlstraße 16
Tel. Nr.: 07453/8380

72213 Altensteig, den 15.05.2018

Ergänzt: Altensteig, den

E-mail : info@nothacker-vermessung.de

Anerkannt:

Stadt Altensteig

Rathausplatz 1
Tel. Nr.: 07453 / 9461-133

72213 Altensteig, den.....

.....
Bürgermeister Gerhard Feeß