STADT ALTENSTEIG

Stadt Altensteig
Landkreis Calw

Bebauungsplan
„Hauptstraße – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Altensteig – Berneck

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.09.2026 mit Änderung nach GR-Sitzung am 20.10.2026

Entwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis ... 3

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 4

2.1 Lage im Siedlungsgefüge ... 4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 5

3. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 6

3.1 Maßgebliche Faktoren ... 6
3.2 Flächenbilanz ... 6

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 7

4.1 Übergeordnete Planungen ... 8
4.2 Bestehende Bebauungspläne ... 9
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete ... 10

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 12

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 12
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung ... 12

6. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 13

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht ... 13
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 13

7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren ... 13

7.1 Starkregen ... 13

8. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 15

8.1 Art der Nutzung ... 15
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen ... 16
8.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ... 16
8.5 Verkehrsflächen ... 16
8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16
8.7 Versorgungsflächen ... 16
8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 17
8.9 Gewässerrandstreifen ... 17

9. Örtliche Bauvorschriften ... 17

9.1 Dachform und Dachneigung ... 17
9.2 Fassaden und Dachgestaltung ... 17
9.3 Werbeanlagen ... 17
9.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ... 17

10. Anlagen ... 18

1. Planerfordernis

Im Rahmen des bereits abgeschlossenen Sanierungsgebiets „Berneck“ hat die Stadt Altensteig zum Zwecke der Neuordnung drei Grundstücke im Bereich Hauptstraße 2, 6 und 8 erworben.

Die vorhandenen Gebäude werden durch die Stadt derzeit übergangsweise als Lagerflächen sowie zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. Die unbebauten Grundstücksflächen wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen provisorisch als Parkierungsflächen hergestellt und werden seither als öffentliche Stellplätze genutzt.

Eine umfassende Neuordnung und städtebauliche Entwicklung der Flächen konnte im Sanierungszeitraum aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Das damalige Neuordnungskonzept sah für diesen Bereich bereits eine Neubebauung in Verbindung mit ergänzenden Parkierungseinrichtungen vor.

Aufgrund des fortgeschrittenen baulichen Zustands der Bestandsgebäude besteht zwischenzeitlich ein erheblicher Handlungsbedarf. Die vorhandene Bausubstanz ist als stark sanierungsbedürftig bis abgängig einzustufen, sodass eine wirtschaftliche Weiternutzung nicht mehr gegeben ist. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Altensteig - unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) - die Gebäude abzubrechen und die Flächen baureif herzustellen.

Ziel der Planung ist die Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale sowie die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum. Hierzu ist vorgesehen, das Areal einer qualitätsvollen Neubebauung mit Geschosswohnungsbau zuzuführen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Altensteig-Berneck. Es wird im Norden durch die Hauptstraße und im Süden durch den Köllbach begrenzt. Östlich und westlich grenzen bestehende Wohn- und Gewerbeflächen an.

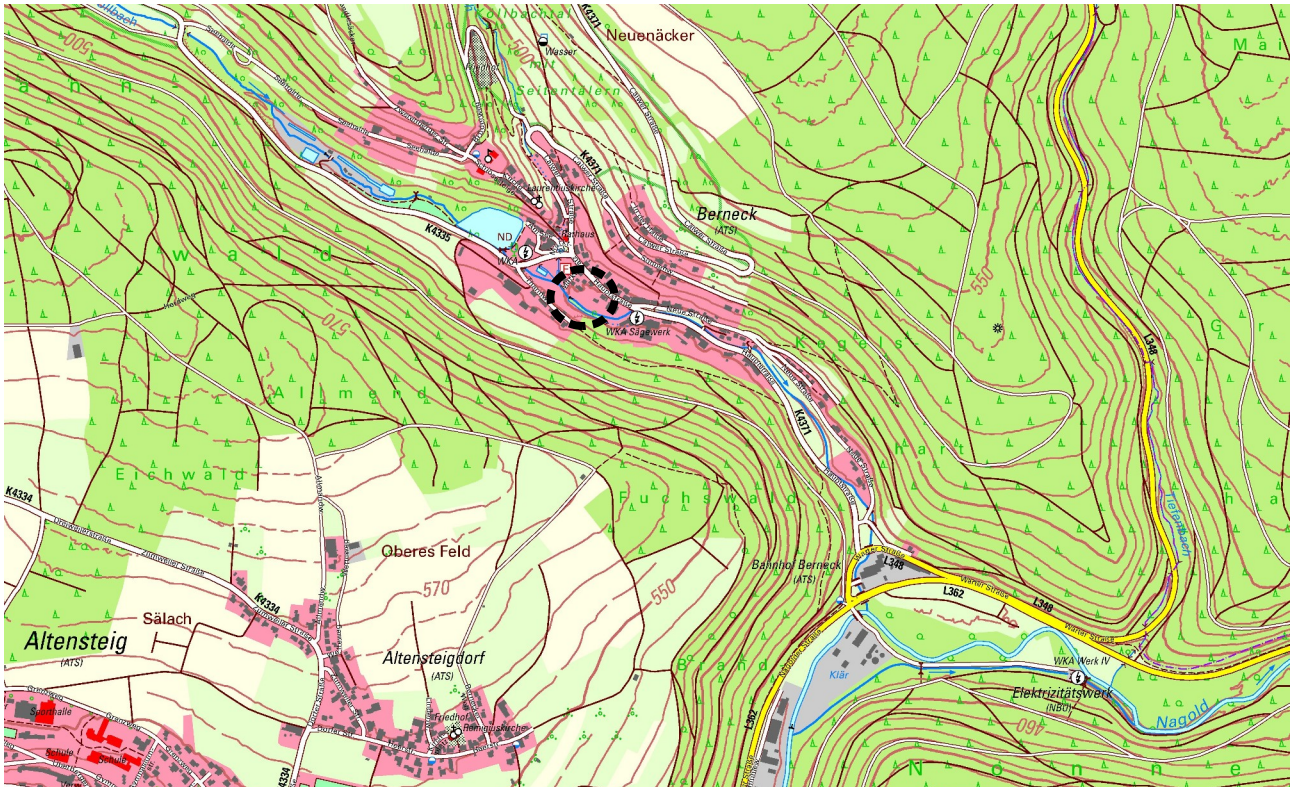


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,29 ha beinhaltet die Flurstücke 95, 97 ,98/4, 98/5, 96, 98/10, 98/13.

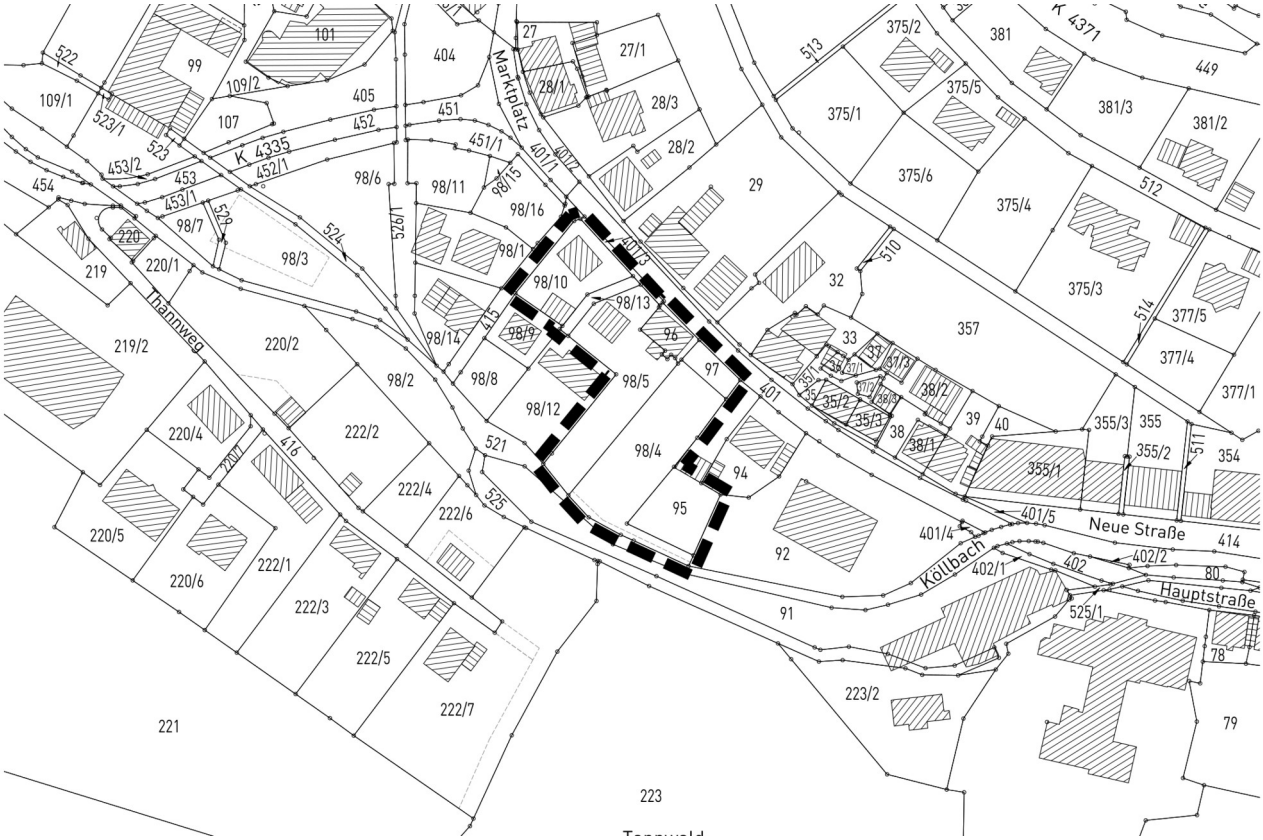


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße – 1. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	**ca. 2.913 m²**	**100,0 %**
Anteil Verkehrsflächen	ca. 78 m²	ca. 2,7 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 2.835 m²	ca. 97,3 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	*ca. 1.701 m²*	

Flächenbilanz auf Basis des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan, UTM Maßstabsfaktor wurde bei der Ermittlung der Flächengrößen nicht berücksichtigt

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlung	☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche	☒ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Hauptstraße“ vom 22.06.2016	☒ teilweise Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Geschütztes Biotop „Köllbach und Auewald W Berneck“, Biotop-Nr. 173172350211	☒ innerhalb Geltungsbereich, außerhalb Baufenster (kein Eingriff)
FFH-Mähwiese	-	☒ nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	☒ nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Fließgewässer: Köllbach, Gewässer-ID: 9450	☒ betroffen
Wasserschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Überschwemmungsrisiko-gebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	HQ_{extrem} / HQ_{100}	☒ betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

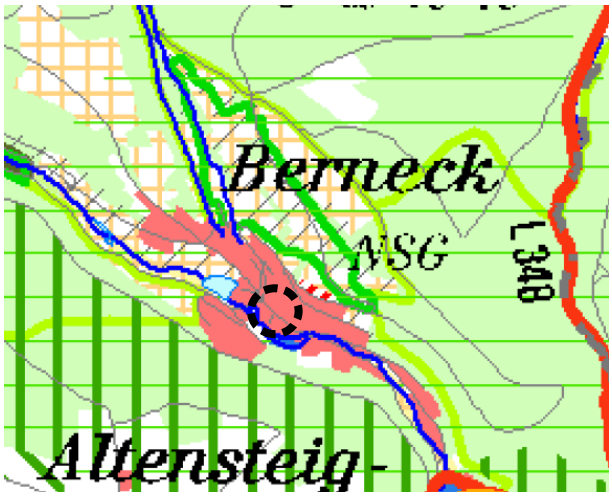


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

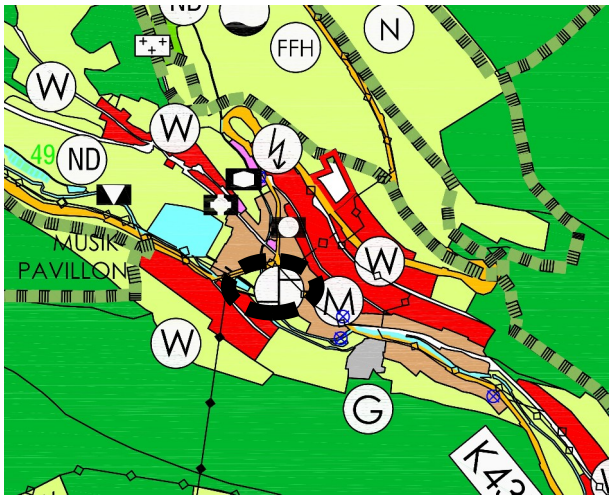


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig – Egenhausen – Simmersfeld wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße“ von der Planung um 0,29 ha überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße“ vom 22.06.2016 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarze Strichlinie)

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Köllbach und Auewald W Berneck“ mit der Biotop-Nr. 173172350211. Ein Eingriff in das Biotop findet nicht statt

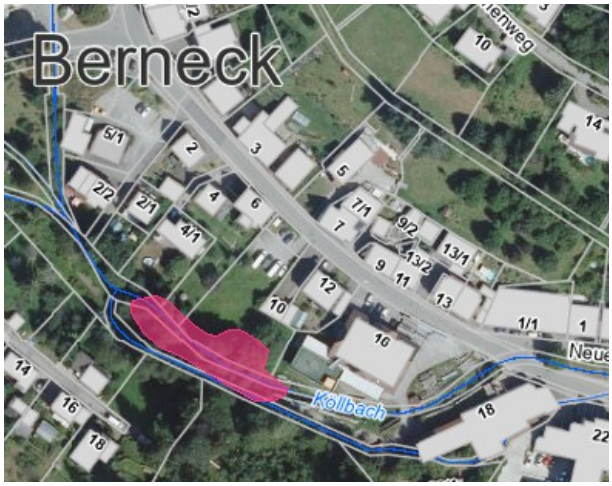


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 19.03.2026

4.3.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die betroffenen Flächen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; Garagen, Carports und Stellplätzesind innerhalb dieses Bereichs ebenfalls nicht zulässig.

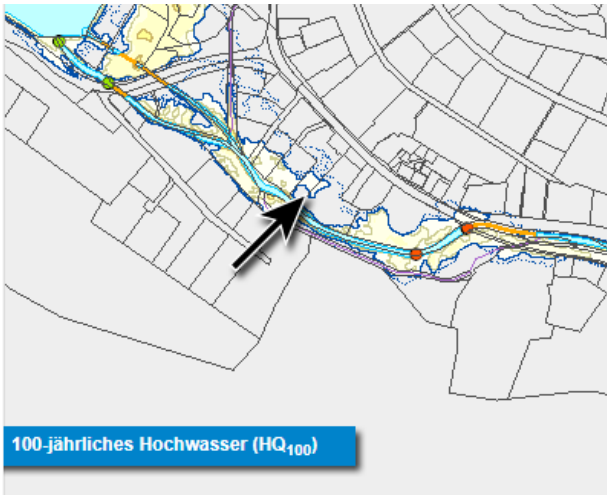


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage HQ_{100} vom 19.03.2026

4.3.2 Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Bauliche Anlagen sind in solchen Gebieten grundsätzlich möglich wenn das WHG beachtet wird. Gemäß § 78b WHG sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Schutz von Leben und Gesundheit
- Vermeidung erheblicher Sachschäden

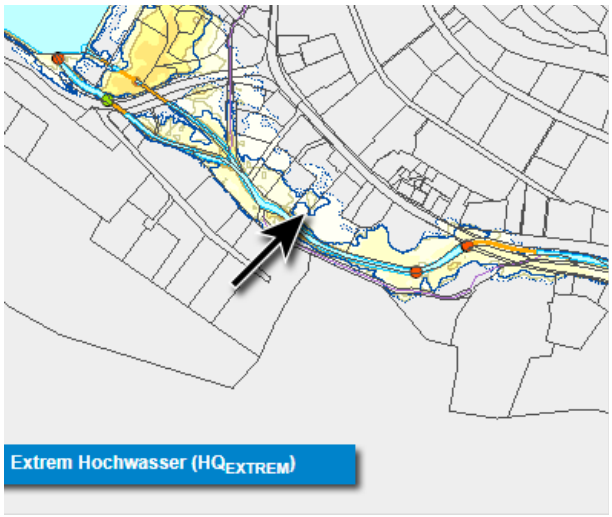


Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage HQ_{extrem} vom 19.03.2026

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung mit darin anschließenden Gartenflächen
- Verkehrsflächen
- öffentliche Parkplatzflächen
- unbebaute Freiflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohn- und Gewerbebebauung
- Straßenverkehrsflächen
- Fließgewässer Köllbach
- Feuerwehrhaus

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.

6. Umwelt- und Artenschutzbelange

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt als gesondertes Gutachten und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit

7.1 Starkregen

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse u.a. durch Starkregen sind bei der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Ein Starkregenkonzept liegt der Gemeinde für den Ortsteil Berneck derzeit noch nicht vor. Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, sich durch geeignete Maßnahmen vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen zu schützen. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz empfiehlt als Vorsorgemaßnahmen u.a.:

- Schutz vor Rückstau aus dem Kanal
- bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, überflutungssichere Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten usw.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Der vorliegende Änderungsbereich wird weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße“ vorgegebene Gebietskategorie beibehalten und die bestehende gemischte Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße städtebaulich fortgeführt. Die Festsetzung berücksichtigt zeitgleich die Darstellung des Plangebiets als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan. In der zentralen Ortslage und im Übergang zwischen bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen soll auch künftig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Die konkret angestrebte Neubebauung dient insbesondere der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der Änderungsbereich wird planungsrechtlich jedoch nicht auf eine reine Wohnnutzung beschränkt. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verbleibt ein hinreichend breites Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten. Damit werden sowohl die Wohnfunktion als auch die gewerbliche Funktion des Mischgebiets gesichert und die allgemeine Zweckbestimmung des § 6 BauNVO gewahrt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden lediglich ausnahmsweise zugelassen. Dadurch kann im jeweiligen Genehmigungsverfahren insbesondere geprüft werden, ob die konkrete Nutzung hinsichtlich ihres Flächenbedarfs, des zu erwartenden Verkehrs- und Stellplatzaufkommens sowie möglicher Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen mit der kleinteiligen innerörtlichen Lage vereinbar ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres regelmäßig erhöhten Flächenbedarfs und Verkehrsaufkommens sowie der begrenzten Größe und innerörtlichen Lage des Plangebiets ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden und eine wohnverträgliche, dem Ortskern von Berneck angemessene Nutzungsstruktur zu sichern. Da weiterhin ein breites Spektrum nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen allgemein zulässig bleibt, wird die Zweckbestimmung des Mischgebiets durch die vorgenommenen Einschränkungen nicht berührt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Die zulässigen Höhen entsprechen

darüber hinaus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den Obergrenzen für Orientierungswerte der BauNVO für Mischgebiete und entspricht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl von drei Vollgeschossen dient – gemeinsam mit den getroffenen Höhenfestsetzungen – einer angemessenen Einbindung des Quartiers in die Umgebung und ermöglicht zugleich die Realisierung von maßvollem Geschosswohnungsbau. Die zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entspricht darüber hinaus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung der direkten Umgebung. Ebenso die Stellung baulicher Anlagen, welche sich mit der Firstrichtung parallel zur Hauptstraße orientiert und somit einer bestehenden städtebaulichen Gliederung entspricht.

8.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten, sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich des HQ_{100} (festgesetzter Überschwemmungsbereich) sind Garagen, Carports und Stellplätze jedoch unzulässig, um den Hochwasserabfluss nicht zu behindern oder die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig zu beeinflussen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des Umweltberichts gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

8.7 Versorgungsflächen

Für die bestehende Trafostation wird eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Unterhaltung von den bestehenden Leitungen sicherzustellen.

8.9 Gewässerrandstreifen

Auf Grund der Lage am Köllbach wird ein Gewässerrandstreifen von 5m festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die vorgeschriebenen Dachformen / Dachneigungen sowie die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der angemessenen Einbindung der neuen Gebäude in die Umgebungsbebauung und entsprechen den aktuell gültigen Bauvorschriften.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

Es wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Dies entspricht den aktuell gültigen Bauvorschriften.

9.3 Werbeanlagen

Aufgrund der bereits gewachsenen Siedlungsstruktur wird geregelt, dass Werbeanlagen zwar zulässig sind, gestalterisch aber nur untergeordnet in Erscheinung treten dürfen. Dies entspricht den aktuell gültigen Bauvorschriften.

9.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Daher muss ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Geb. Hauptstr. 2, HPC AG vom 03.11.2026
2. Spezieller Artenschutzrechtliche Prüfung Geb. Hauptstr. 4 + 6, HPC AG vom 03.11.2026
3. Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange, HPC AG vom 03.11.2026

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 17.09.2026

Bearbeiter:

Stefanie Agner

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Altensteig, den .....

.....

Oliver Valha (Bürgermeister)

signiert von:
Marco Bäuerle
am: 11.11.2026
mit:
digiSeal® by secrypt
mehr Infos unter:
www.altensteig.de