



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

**Stadt Calw**  
**Geplantes Sanierungsgebiet**  
**„Nördlicher Stadteingang“**  
**Vorbereitende Untersuchungen**



wohnen heißt

**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

# Stadt Calw

## Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

### „Nördlicher Stadteingang“

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt Calw</b> Bürgermeisteramt Marktplatz 7-11 75365 Calw
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b> Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
<b>Bearbeitung:</b>	Frau Julia Model (Projektleiterin) Herr Daniel Mezger (Projektleiter)
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	Juni bis November 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
<b>2.</b>	<b>DIE STADT CALW UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Bebauungsplanung	4
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	4
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	4
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
3.2	Bevölkerung	10
3.3	Energetische Potenziale	10
3.4	Bausubstanz	12
3.4.1	Zustand der Gebäude	12
3.4.2	Denkmalschutz	15
3.5	Nutzung	17
3.5.1	Nutzungen im Untersuchungsgebiet	17
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	19
3.5.3	Nutzung der Gebäude	19
<b>4.</b>	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>22</b>
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	22
4.1.1	Allgemeines, Auswertungsquote	22
4.1.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	22
4.1.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	25
4.1.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	26
4.1.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	27
<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>29</b>

<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>33</b>
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	33
6.2	Substanzmängel und Leerstände	33
6.3	Wohnungsbedarf	36
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	36
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	37
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	37
6.7	Verkehr	40
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>43</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	45
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>48</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	48
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	48
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	48
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	48
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	48
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	48
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	48
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	49
<b>9.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>50</b>
<b>10.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>52</b>
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	52
10.2	Durchführungsfrist	55
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	55
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>61</b>
<b>12.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>63</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen .....	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse .....	7
Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energien .....	11
Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien .....	11
Tabelle 5: Zustand der Gebäude .....	12
Tabelle 6: Gebäudenutzung .....	20
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes .....	23
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet .....	24
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier .....	25
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter .....	25
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft .....	27
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen .....	28
Tabelle 13: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange .....	29

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	6
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	9
Plan 3: Gebäudezustand .....	14
Plan 4: Nutzung .....	21
Plan 5: Mängel und Konflikte .....	42
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept .....	47
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	54

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, 2018 .....	3
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune .....	5
Abbildung 3: Demografische Entwicklung Stadt Calw .....	10
Abbildung 4: Plan zur archäologischen Denkmalpflege .....	15
Abbildung 5: Denkmalgeschütztes Gebäude Bischofstraße 48 .....	16
Abbildung 6: Denkmalgeschützte Gebäude in der Bischofstraße 56-62 .....	16
Abbildung 7: Dienstleister in der Bischofstraße .....	17
Abbildung 8: Brauhaus .....	18
Abbildung 9: Tankstelle am Stadteingang .....	18
Abbildung 10: Lagerhallen im „Deckenfabrikareal“ .....	18
Abbildung 11: Lager für Baustoffe .....	19
Abbildung 12: Fabrikhalle im Deckenareal .....	34
Abbildung 13: Ehemaliges leerstehendes denkmalgeschütztes Kinocenter – .....	34
Abbildung 14: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Bischofstraße .....	35
Abbildung 15: Lagerhalle mit Substanzmängeln .....	35
Abbildung 16: Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ergaben sich durch Emissionen der vorhandenen Betriebe – Abriss und zukünftige Nutzung als Standort der Kriminalpolizei .....	36
Abbildung 17: Stadteingangsbereich .....	37
Abbildung 18: Enger Gehweg entlang der Bischofstraße .....	38
Abbildung 19: Modernisierungsbedürftiger Bahnhofsbereich .....	38
Abbildung 20: Wenig ansprechend gestaltete Fußgängerunterführung in die Altstadt .....	39
Abbildung 21: Grünfläche gegenüber der Tankstelle .....	39
Abbildung 22: Potentiale zur Gestaltung der Nagold im Gewerbegebiet .....	40
Abbildung 23: Unübersichtliche Einfahrt zur Tankstelle .....	41
Abbildung 24: Aufwertung Belag Hirsauer Wiesenweg .....	41

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Calw stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Stadt Calw wurde zum 07.04.2020 in das Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die *Stadt Calw* die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Nördlicher Stadteingang“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Online-Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
07.04.2020	Aufnahme des Gebiets „Nördlicher Stadteingang“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“
25.06.2020	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
10.07.2020	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
05.06.2020	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
13.07.2020 - 14.08.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
07.08.2020 - 28.08.2020	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
09.2020	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
28.01.2021	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

## 2. Die Stadt Calw und das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Calw mit ca. 23.578 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) ist Kreisstadt und zugleich größte Stadt des Landkreis Calw. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 394 Einwohnern pro km<sup>2</sup>, die Bevölkerung verteilt sich auf die Kernstadt Calw und die Stadtteile Altburg, Alzenberg, Hirsau, Heumaden, Holzbronn, Stammheim und Wimberg.

Die Verkehrsanbindung der Stadt erfolgt über verschiedene Bundesstraßen. Über die B463 ist Pforzheim als nächstliegendes Oberzentrum in rund einer halben Stunde erreichbar. Die Autobahnen A8 und A81 sind in unter einer halben Stunde über die B295 bzw. die B296 zu erreichen. Stuttgart ist innerhalb von rund 45 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über Weil der Stadt ist das Stuttgarter S-Bahnnetz erreichbar. Pforzheim ist mit der Regionalbahn in einer halben Stunde zu erreichen.

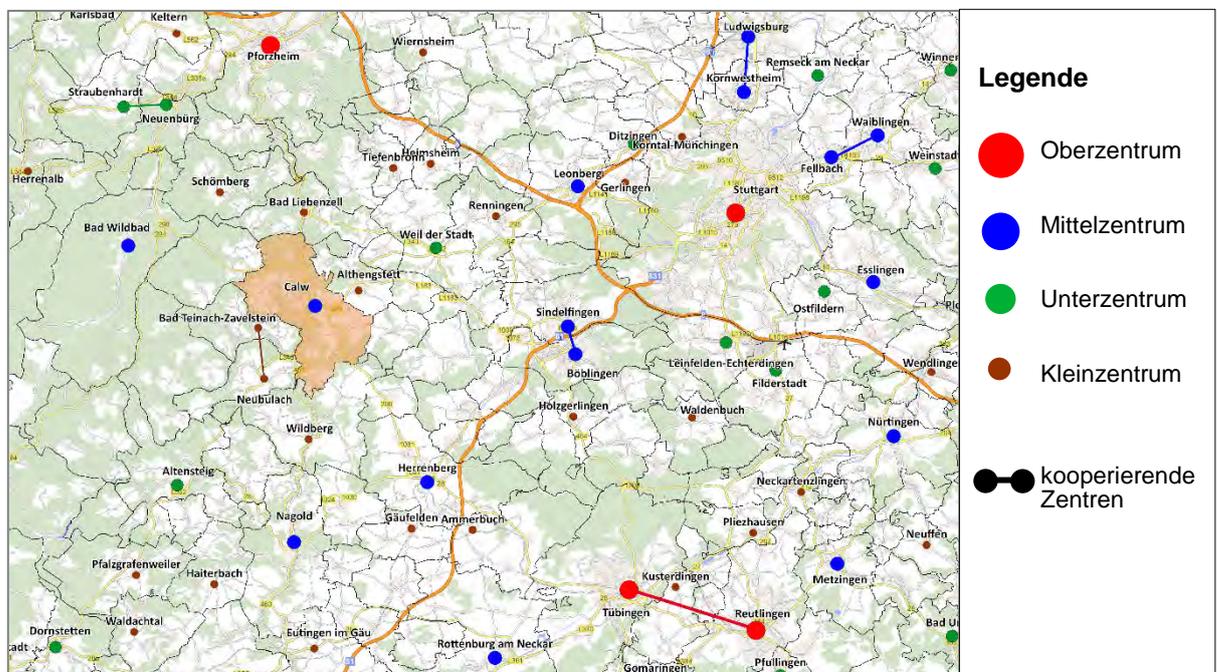


Abbildung 1: Lage im Raum

Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, 2018

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Calw ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Landesentwicklungsachse Pforzheim – Calw – Nagold. Sie gehört der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart an.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadteingang“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Calw und Gemeinde Oberreichenbach vom 17.10.2002 überwiegend als Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt.

Weitere Darstellungen für das Gebiet betreffen Grünflächen. Ebenfalls enthalten sind Darstellungen zu Denkmälern und Bodendenkmalfunden (vgl. hierzu auch die Stellungnahme öffentlicher Aufgabenträger).

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Teile des Untersuchungsgebietes werden vom Bebauungsplan

„Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 25.10.2012

erfasst (siehe Anlage 1).

### 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadteingang“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Calw gemeinsam gestalten“/ STEP 2025. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Die in der vorbereitenden Untersuchung und der städtebaulichen Grobanalyse dargestellten Defizite und Lösungsansätze leiten sich aus dem Stadtentwicklungskonzept und aktuellen städtischen sowie überörtlichen Planungen ab. Die Zielsetzungen und Projekte wurden im Rahmen dieser Untersuchung für die Gebietskulisse präzisiert und konkretisiert.

## 2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Calw am 25.06.2020. Dieser Beschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 10,15 ha.

Eine räumliche Überlagerung lag mit der Städtebaufördermaßnahme „Hirsauer Wiesenweg“ (2000 – 2007) vor, die am 20.02.2012 abgerechnet wurde. Eine weitere Überlagerung im südlichen Bereich lag mit der Städtebaufördermaßnahme „Innenstadt III“ vor, deren Satzung im Frühjahr 2011 aufgehoben wurde.

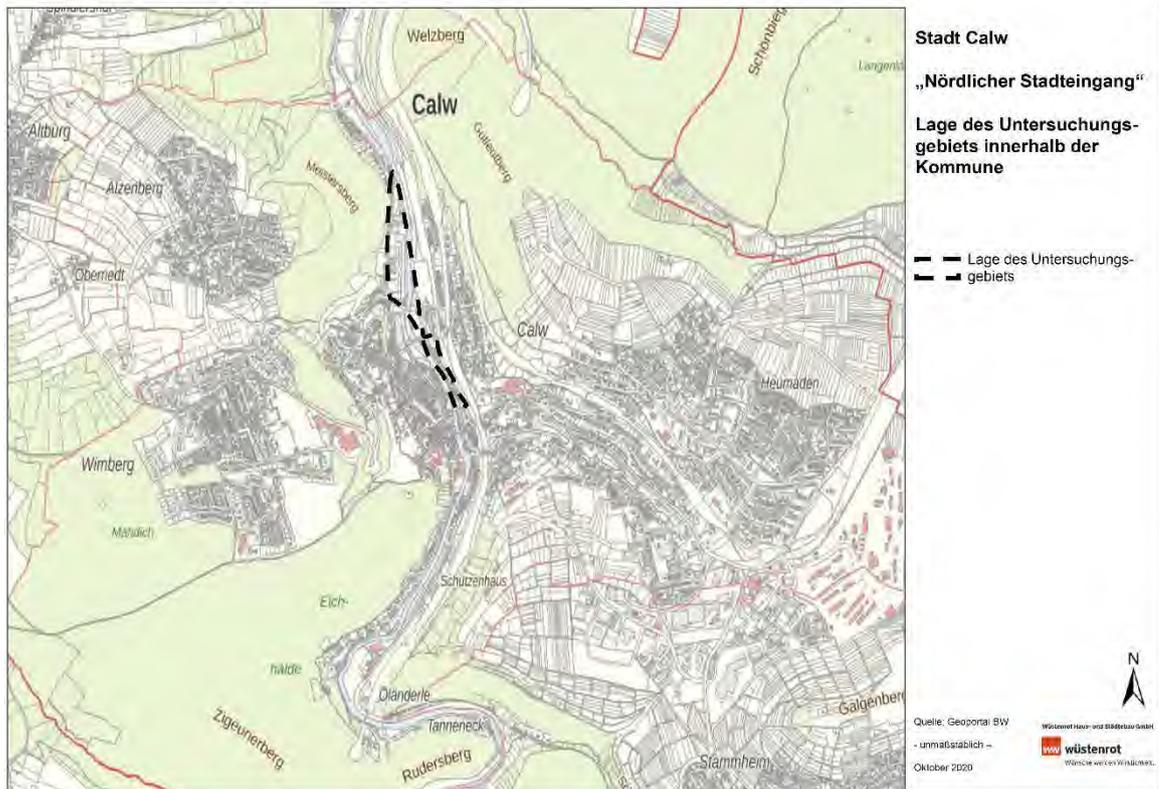


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune  
(Quelle: Geoportale BW, Bearbeitung WHS, 2020)

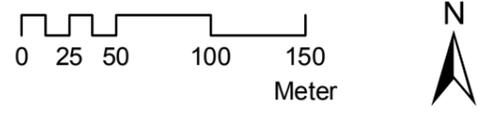


# Stadt Calw

## Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Abgrenzungsplan

-  Gebietsabgrenzung (9,57 ha)
-  Gebiet geplante Erweiterung (0,15 ha)



Oktober 2020

Wüstenrot Haus- und Städtebau

### 3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 23 Grundstücke mit insgesamt 36.288 m<sup>2</sup>. Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 27,2 % der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Kreis) beträgt ca. 18,5 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

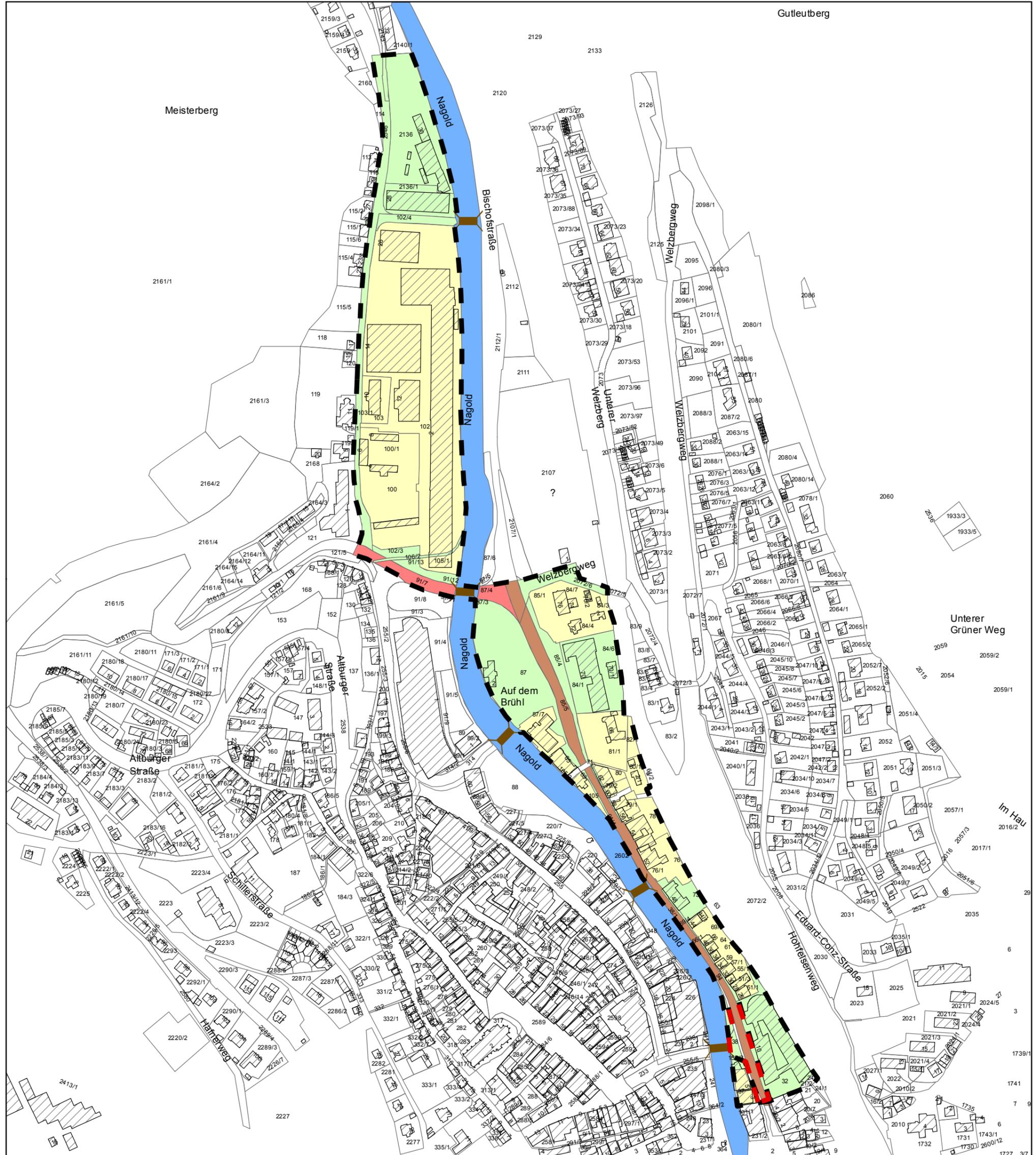
Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Verkehrsflächen	23	45,1	17.849	18,5
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	17	33,3	9.992	10,3
<i>im Eigentum Kreis / Bund</i>	6	11,8	7.857	8,2
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	28	54,9	78.857	81,5
davon ...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	6	11,8	26.296	27,2
<i>in Privateigentum</i>	22	43,1	52.561	54,3
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>100,0</b>	<b>96.706</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2020)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (22 Grundstücke = 43 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Im Zuge des Tunnelneubaus wird die Bundesstraße verlagert. Die Bischofstraße wird somit im südlichen Teil zur Kommunalstraße.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

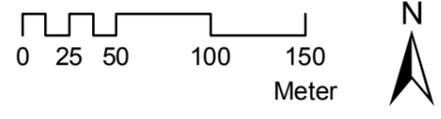


# Stadt Calw

## Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

- Gebietsabgrenzung (9,57 ha)
- Gebiet geplante Erweiterung (0,15 ha)
- Privat
- Kommune
- Landkreis
- Bund



### 3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur in der Stadt zu berücksichtigen.

Aufgrund des kleinteiligen Untersuchungsgebiets liegen keine Daten zur Bewohnerzahl von der Stadt vor.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für Stadt Calw wurde eine ohne Wanderung leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2021 mit 23.343 Einwohner und 22.744 Einwohner in 2035) prognostiziert.

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Gemeinden über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Calw unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Calw bis 2035. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Mit Wanderung besteht also in Zukunft Bedarf zur Wohnraumschaffung.

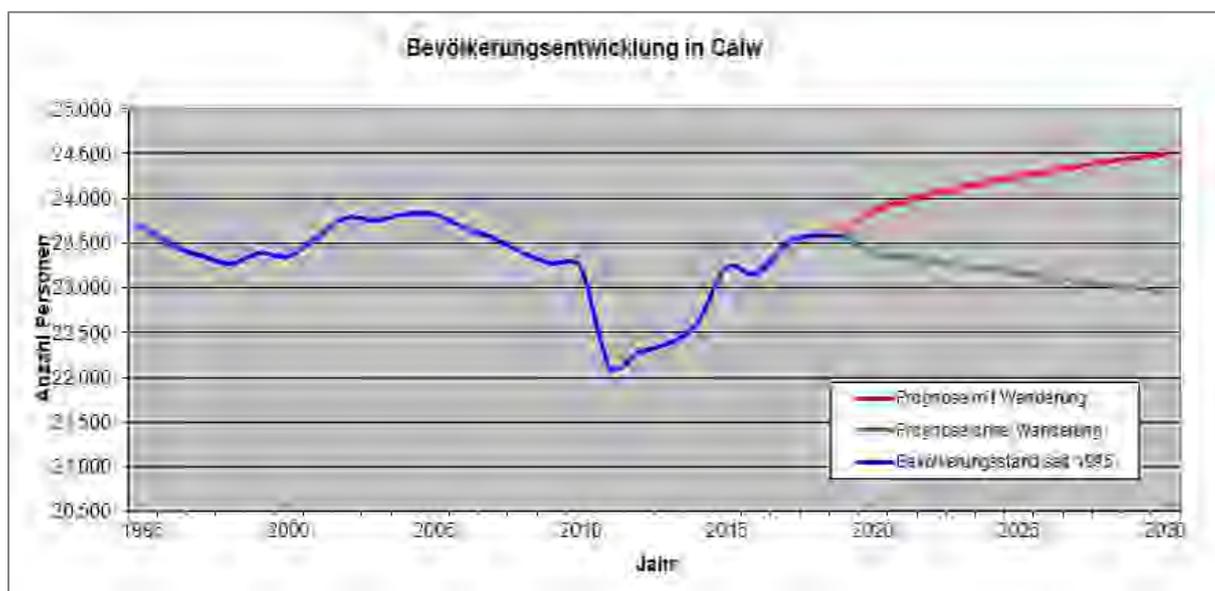


Abbildung 3: Demografische Entwicklung Stadt Calw

(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

### 3.3 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebauli-

chen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand 24.08.2015) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Stadt Calw ein Anteil von 6 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein geringer Wert ist.

Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energien

26 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
15 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
14 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Karlsruhe
11 % erneuerbare Energien	Landkreis Calw
6 % erneuerbare Energien	Stadt Calw

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien

<b>Erneuerbare Stromproduktion</b>	<b>10.276 MWh / Jahr</b>
Solarstrom 479 Anlagen	5.201 MWh / Jahr
Biomasse 3 Anlage	1.216 MWh / Jahr
Geothermie 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Klärgas, etc. 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Wasserkraft 7 Anlage	3.857 MWh / Jahr
Windkraft 0 Anlagen	0 MWh / Jahr

(Quelle: <http://www.energymap.info>, 2020)

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant. Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden. Insbesondere im Neuordnungsbereich im Norden des Untersuchungsgebietes sind Potenziale für die Nutzung von Sonnenenergie gegeben.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit

Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

### 3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 55 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
ohne / mit sehr geringen Mängeln	4	7
mit geringen bis mittleren Mängeln	5	9
mit erheblichen Mängeln	37	67
mit substanziellen Mängeln	2	4
nicht bewertet / nicht einsehbar	7	13
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>100,0</b>

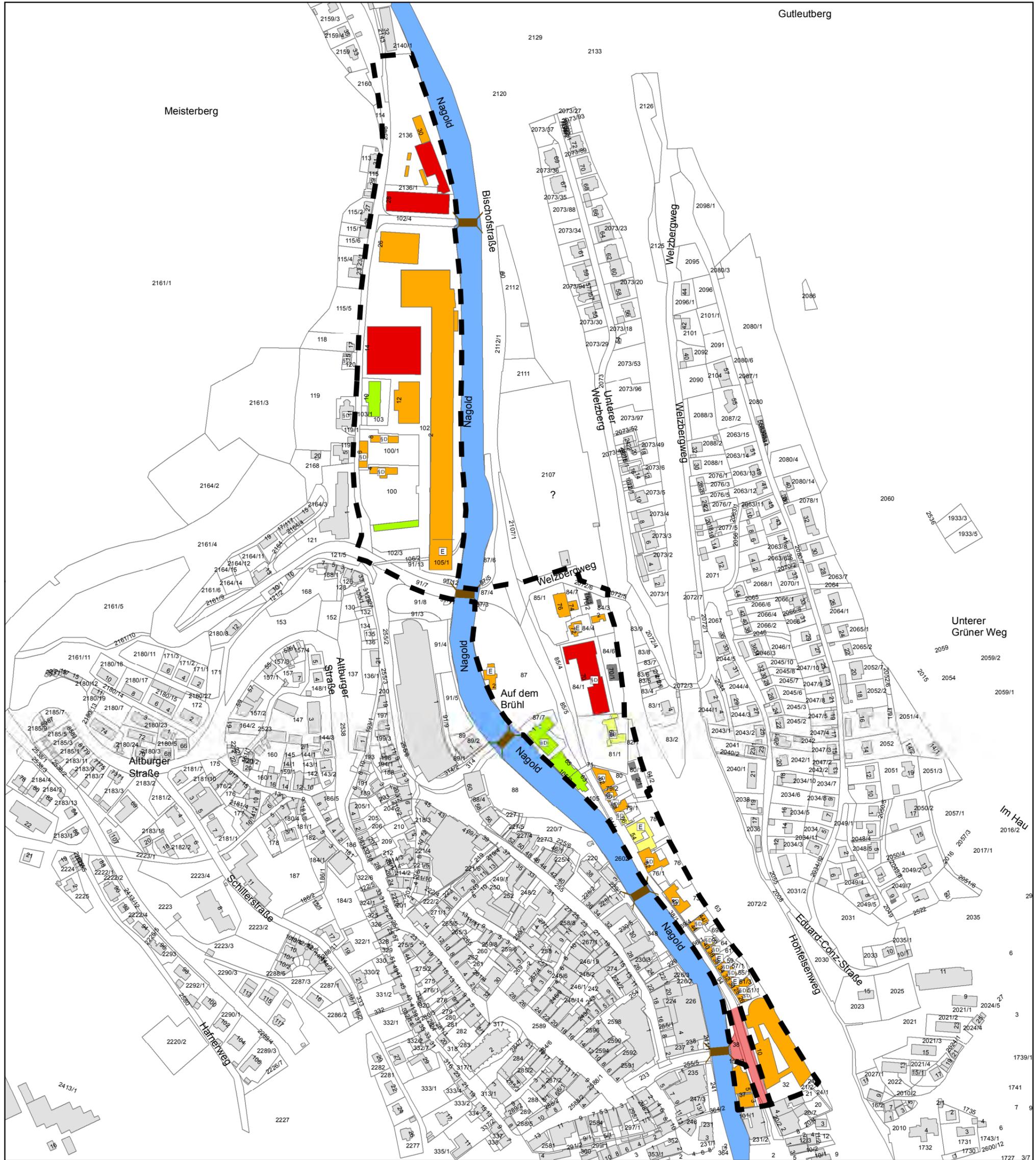
(Quelle: WHS-Erhebungen, 2020)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – "die Kategorien „schlecht“ und "sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet“ umfasst insgesamt 71 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



# Stadt Calw

## Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Gebäudezustand

Gebietsabgrenzung  
(9,57 ha)

Gebiet geplante  
Erweiterung (0,15 ha)

Nachrichtlich:

Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG  
Erhaltenswertes/Stadtbild  
 prägendes Gebäude

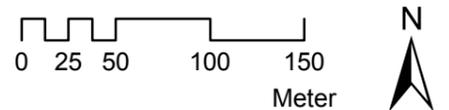
Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln

Gebäude geringen bis mittleren Mängeln

Gebäude erheblichen Mängeln

Gebäude mit substanziellen Mängeln

Nicht bewertet / nicht einsehbar



Oktober 2020

wohnen heißt  
**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

### 3.4.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die im Plan „Gebäudezustand“ dargestellt und in Anlage 2 ausführlich vorgestellt sind.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege im Untersuchungsgebiet werden berührt. Das Planungsgebiet umfasst Teile des historischen Ortskerns Calw (MA1, Abbildung 4) mit der mittelalterlichen Kapelle mit Friedhof, dem Gutleuthaus und dem seit dem Mittelalter genutzten Markt- und Festplatz (Kulturdenkmale nach §2 DSchG, MA4 in Abbildung 4). Das Planungsgebiet berührt nördlich außerhalb des Altstadtbereichs Teile eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes. Mit dem Vorhandensein archäologischer Überreste aus den mittelalterlichen bis frühzeitlichen Siedlungsphasen des Ortes ist im gesamten Gebiet zu rechnen. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die nicht dokumentierte Zerstörung von archäologischen Befunden ist unzulässig. Zu weiteren Details vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart im Anhang.



Abbildung 4: Plan zur archäologischen Denkmalpflege  
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Juli 2020)



Abbildung 5: Denkmalgeschütztes Gebäude Bischofstraße 48  
(Quelle: WHS)



Abbildung 6: Denkmalgeschützte Gebäude in der Bischofstraße 56-62  
(Quelle: WHS)

## 3.5 Nutzung

### 3.5.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Während der nordwestliche Teil des Gebiets stark gewerblich geprägt ist, finden sich im südwestlichen Teil vorwiegend Gebäude mit einer Wohnnutzung. Im Süden befindet sich ebenfalls der Bahnhof mit zentralem Busbahnhof und einem Parkhaus. An der Nagold ist das Brauhaus Schönbuch gelegen. Südlich des Brauhauses befinden sich ein Frisör, ein Whirlpool Fachhandel und ein Immobilienmaklerbüro. Am Stadteingang befindet sich zudem eine Tankstelle. Das Kinocenter Calw, südlich der Tankstelle, steht leer, da an dieser Stelle die Ein- und Ausfahrt des Tunnels der B296 geplant ist.

Das nordwestliche Gebiet am Hirsauer Wiesenweg ist vorwiegend gewerblich genutzt. Auf dem sog. „Deckenfabrikareal“ befinden sich Teile einer Spedition und Lagerhallen, deren Nutzung und Untermieter nicht näher bekannt sind. Die Kriminaldirektion Calw ist vorübergehend im Hirsauer Wiesenweg 10 untergebracht. Als zukünftiger Standort der Kriminaldirektion ist, nach entsprechenden Abbruchmaßnahmen, das Areal des Betonwerks vorgesehen.

Als städtische Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Gebiet das städtische Museum im Palais Vischer und im Gebäude Auf dem Brühl 2 die Kroatische Kulturgemeinschaft e.V. zu nennen.



Abbildung 7: Dienstleister in der Bischofstraße  
(Quelle: WHS)



Abbildung 8: Brauhaus  
(Quelle: WHS)



Abbildung 9: Tankstelle am Stadteingang  
(Quelle: WHS)



Abbildung 10: Lagerhallen im „Deckenfabrikareal“  
(Quelle: WHS)



Abbildung 11: Lager für Baustoffe  
(Quelle: WHS)

### 3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes ist bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Umnutzung zum Wohnen ist vorstellbar. Die Grundstücke in diesem Bereich lassen aufgrund ihrer Größe eine höhere Nutzung zu, als sie derzeit gegeben ist.

### 3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

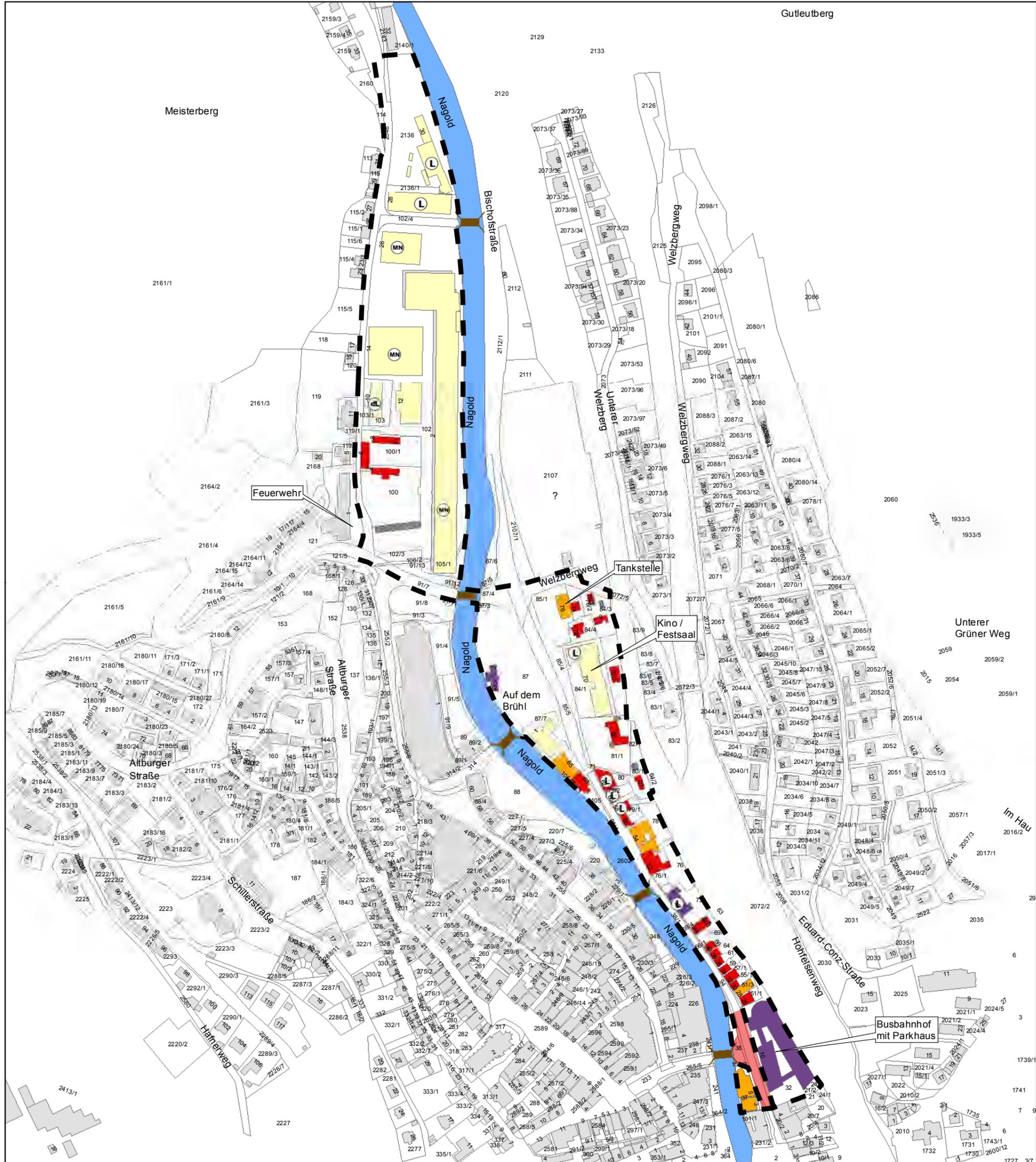
Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	28	50
Handel und Dienstleistung	4	7
Geschäfts- / Betriebsgebäude	13	24
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	2	4
Gastronomie	1	2
Polizei	1	2
Nebengebäude	6	11
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>100,0</b>
Davon Leerstand / drohender Leerstand	8 / 2	15 / 4

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung)

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer und Mieter (Kapitel 4) übernommen, welche drei weitere leerstehende Wohneinheiten nannten. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



# Stadt Calw

## Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Nutzung

Gebietsabgrenzung  
(9,57 ha)

Gebiet geplante  
Erweiterung (0,15 ha)

Wohngebäude

Wohn- und Geschäftsgebäude

Geschäfts- / Betriebsgebäude

Gebäude mit öffentlicher Nutzung

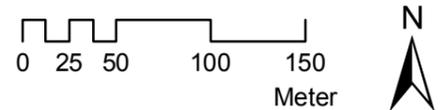
Nebengebäude

Brücken

Leerstand

drohender Leerstand

Mindernutzung



Oktober 2020

Wüstenrot Haus- und Städtebau

## 4. Bürgerbeteiligung

### 4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

#### 4.1.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im August 2020 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Online-Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Bedingt durch die Coronapandemie konnten keine Vor-Ort-Beteiligungsveranstaltungen in größerem Rahmen durchgeführt werden. Die Befragung wurde daher online durchgeführt, außerdem konnte der Fragebogen telefonisch besprochen werden. Darüber hinaus wurde eine Bürgersprechstunde zur Befragung angeboten, für welche es allerdings keine Anmeldungen gab. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen mäßigen Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Insgesamt wurden 21 Befragungen von 94 angeschriebenen Eigentümern und Bewohnern beantwortet. Hiervon sind 11 Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet und 9 Bewohner.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadteingang“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

#### 4.1.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 21 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 88 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	4	17,4 %
Geruch / Rauchgase	11	57,9 %
Lärm (Verkehr)	14	73,7 %
Verschmutzung	14	73,7 %
Vandalismus	4	21,1 %
Sonstiges	2	10,5 %
<b>Gesamt</b> Basis: 21 Fragebögen	49	

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 73,7 % aller Antworten auf die Frage nach Beeinträchtigungen als störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Durch die Verlagerung der B296 im Zuge des Tunnelbaus entsteht Potenzial zur Verbesserung der verkehrlichen Situation insbesondere entlang der Bischofstraße. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	7	36,8%
Fehlende private Stellplätze	9	47,4%
Fehlende Grünflächen	9	47,4%
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	8	42,1%
Schlechte Bausubstanz	3	15,8%
Negatives Image im Umfeld	8	42,1%
Unattraktive Nachbarschaft	5	26,3%
Schlechte digitale Internetverbindung	7	36,8%
Sonstiges	2	10,5%
<b>Gesamt</b> Basis: 23 Fragebögen	<b>58</b>	

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

In 36,8 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet. Konkrete Wünsche gab es zudem nach einem Rad- und Fußweg entlang der Nagold, Spiel- und Sportplätzen, einem Biergarten entlang der Nagold, einem Einstieg für Boote und Stand-Up Paddler, einer Konzert-Location, einem Theater, einem Kino, einem Hallenbad und Kultureinrichtungen.

36,8 % der Befragten wünschen sich eine Ausweitung des Angebotes an öffentlichen und 47,4 % der Befragten an privaten Parkplätzen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Am häufigsten wurden fehlende Grünflächen und die unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung als Störfaktoren genannt. Hier besteht also großer Bedarf an der Erneuerung und Gestaltung dieser Flächen.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	12	70 %
Umzugsabsichten	3	18 %
Keine Angabe	2	12 %
Gründe		
Aus beruflichen Gründen	1	16,7 %
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	1	16,7 %
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	3	50,0 %
Aus sonstigen Gründen	1	16,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>100,0 %</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

Derzeit bestehen bei 18 % der befragten Bewohnern Umzugsabsichten. Besonders, weil das Wohnumfeld nicht mehr den Ansprüchen der Bewohner entspricht. Eine Aufwertung des Wohnumfelds im Zuge der Erneuerung ist daher wichtig.

#### 4.1.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	8	100,0 %
Zwischen 20 und 40 Jahre	0	0,00 %
Jünger als 20 Jahre	0	0,00 %
Keine Angabe	0	0,00 %
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>100,0 %</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1980. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 §87 Abs.1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 3 der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

#### 4.1.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 4 bis 9 der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude von 44 % (4) als gut und von 56 % (5) als mittelmäßig eingeschätzt. Kein Eigentümer schätzte sein Gebäude als schlecht ein.

Besonders im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Bischofstraße besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen privaten Gebäuden. Im nördlichen Bereich ist eine Neuordnung durchzuführen.

Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Nördlicher Stadteingang“ zur Beseitigung der Unternutzung und der vorgefundenen Substanzmängel.

#### 4.1.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	4	44,4 %
Bedingt	5	55,6 %
Nein	0	0,0 %
Keine Angabe	0	0,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>100,0 %</b>

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	1	10,00%
Teilsanierung	3	30,00%
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	4	40,00%
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	1	10,00%
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	0	0,00%
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	0	0,00%
Bau von Garagen, Stellplätzen	0	0,00%
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	0	0,00%
Übergabe von Grundstück an Kinder	1	10,00%
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0,00%
Abbruch Gebäude mit Neubau	0	0,00%
Sonstiges	0	0,00%
<b>Gesamt</b> Basis: 14 Fragebögen	9	

(Quelle: WHS-Befragung, 2020)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 13.07.2020 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Tabelle 13: Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Stadt Wildberg	21.07.2020	X		
2	LGRB RP-Freiburg	04.08.2020		Evtl. bautechnische Erschwernisse (Setzungsverhalten Untergrund, Grundwasserflurabstand), u. U. Gefahr Steinschlag/ Felssturz, zu prüfen ob Schutz vorhanden. Baugrunduntersuchungen durch priv. Ingenieurbüro empfohlen.	
3	Sparkassen IT	27.07.2020		Schutz unterirdischer Kabelanlagen muss gewährleistet sein. Erneute Planauskunft ist bei Bauvorhaben von der Sparkassen-IT einzuholen. Siehe Anlage 3 und Plan.	
4	Stadt Weil der Stadt	20.07.2020	X		
5	Netze BW Stuttgart	24.07.2020		Siehe Anlage 4	
6	ENCW Energie Calw Netze BW Kornthal-Münchingen	24.07.2020		Gas- und Stromleitungsanlagen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Frühzeitige Information über Planungs- und Ausführungsschritte erbeten. (S. Anlage 5)	

7	Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde	20.07.2020		Vertreten durch LNV	
8	Bauordnungsamt Calw	29.07.2020		Hinweis auf Gestaltungssatzung (S. Anlage 6)	
9	ENCW GmbH	29.07.2020		Bitte um weitere Beteiligung, s. Anlage 7	
10	Gemeinde Schömberg	30.07.2020	X	Bitte um weitere Beteiligung	
11	RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst	30.06.2020		Empfehlung einer Gefahrenverdachtserforschung (Auswertung von Luftbildern). Bearbeitungszeit: 34 Wochen. Verzicht auf weitere Beteiligung. S. Anlage 8	
12	LNv BW	18.08.2020		Bitte um weitere Beteiligung. S. Anlage 9	
13	Netze BW Herrenberg	03.08.2020		Der Gasleitungsbestand im Baubereich ist im nötigen Umfang zu sichern. Erhebung des aktuellen Leitungsbestands bei der Planauskunft der Netze BW vor Baubeginn. Bitte um weitere Beteiligung. s. Anlage 5	
14	Gemeinde Neuweiler	16.07.2020	X		
15	RP Freiburg Forstdirektion	22.07.2020		S. Anlage 10	
16	RP Karlsruhe	12.08.2020	X	Geplantes Tunnelprojekt im Untersuchungsgebiet, s. Anlage 11	
17	RP Karlsruhe Abt. 2	29.07.2020	X	S. Anlage 12	
18	Stadt Bad Wildbad	31.07.2020	X		
19	Schwäbischer Albverein	17.07.2020	X	Vertreten durch LNV	

20	Stadtbrandmeister Calw	18.08.2020		Parkplatz vor dem Kesselhaus der ehemaligen Deckenfabrik wird u. U. für eine Erweiterung des Feuerwehrhauses benötigt. S. Anlage 13 mit Plan	
21	Bundeswehr	15.07.2020	X	Keine Bedenken bei Bauhöhe bis 30 m über Grund (Funkdienststelle), Änderungen an der B 296 müssen im Einzelfall geprüft werden.	
22	Handwerkskammer Karlsruhe	28.07.2020	X	Keine Äußerung	
23	Telekom	05.08.2020		Angaben erfolgen nach Vorlage der endgültigen Ausbaupläne.	
24	Vermögen und Bau BW	10.08.2020	X		
25	Gemeinde Neuweiler	16.07.2020	X		
26	Stadt Calw Straßenverkehrsbehörde	05.08.2020	X		
27	Landratsamt Calw Abteilung Bauordnung	11.08.2020		Überschwemmungsgebiete Hirsauer Wiesenweg südl. der Sannwaldbrücke, „Auf dem Brühl“, Bischofstraße. Hochwasserschutz und Gewässerrandstreifen 5m entlang der Nagold. Hochwasserrisiken sind zu berücksichtigen. Altlasten sind zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist in Bezug auf den Immissionsschutz zu beachten. Die Planung des Tunnels im Bereich der B296 ist zu beachten.  Bitte um weitere Beteiligung s. Anlage 14	
28	Landesamt für Denkmalpflege	09.09.2020		Siehe Anlage 2 und Kapitel 3.4.2	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Gerade für den Neuordnungsbereich im Norden des Untersuchungsgebiets wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmälern werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

## 6. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

### 6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist von Nutzungskonflikten und ungenutzten Flächenpotenzialen gekennzeichnet. Dazu gehört für die umgebende Wohnbebauung die störende Emissionsbelastung des Betonwerkes. Im Bereich der Tuchfabrik bestehen ungenutzte Flächenpotenziale. Dem Stadteingangstor fehlt von Norden her kommend eine einladende Stadteingangssituation. Auch die Nagold ist wenig zugänglich und erlebbar und die Grünflächen am Stadteingang sind wenig genutzt und unzureichend gestaltet. Das Wohn- und Mischquartier in Richtung des Bahnhofs ist stark vom Verkehr auf der Bischofstraße belastet. Defizite finden sich auch in der mangelhaften, nicht-barrierefreien Führung der Gehwege entlang der Bischofstraße sowie inadäquater Rad- und Fußwegverbindungen.

### 6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 12: Fabrikhalle im Deckenareal  
(Quelle: WHS)



Abbildung 13: Ehemaliges leerstehendes denkmalgeschütztes Kinocenter –  
Abriss im Zuge des Tunnelneubaus geplant  
(Quelle: WHS)



Abbildung 14: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Bischofstraße  
(Quelle: WHS)



Abbildung 15: Lagerhalle mit Substanzmängeln  
(Quelle: WHS)

### 6.3 Wohnungsbedarf

Aus der Bevölkerungsprognose in Kapitel 3.2 ist ein steigender Bedarf an Wohnraum in Calw bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung ersichtlich. Um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken sollen die denkmalgeschützten Wohnhäuser entlang der Bischofstraße saniert werden. Potential zur Innenentwicklung für die Wohnnutzung ist auch auf dem Areal der ehemaligen Deckenfabrik gegeben.

### 6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Die zumeist denkmalgeschützten Wohngebäude im Süden des Untersuchungsgebietes in Richtung Bahnhof sind von einer starken verkehrlichen Belastung durch die Bischofstraße betroffen. Bei der Bischofstraße (B296) handelt es sich um eine vielbefahrene Durchgangstraße die starke Belastungen durch Lärm und Feinstaub für die anliegenden Häuser zur Folge hat. Weiterhin sind auch erhebliche Schädigungen an der historischen Bausubstanz in diesem Bereich zu verzeichnen. Durch die geplante Kernstadumfahrung der B296 werden die Konflikte beseitigt.

Auch von den Betrieben im Norden des Untersuchungsgebiets gehen Belastungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen aus. Diese Flächen weisen funktionale Mängel und eine Unternutzung auf.



Abbildung 16: Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ergaben sich durch Emissionen der vorhandenen Betriebe – Abriss und zukünftige Nutzung als Standort der Kriminalpolizei  
(Quelle: WHS)

## 6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist durch denkmalgeschützte Wohnhäuser geprägt. Direkt angrenzend befindet sich der Bahnhof. Die vielbefahrene Straße und die unübersichtliche Situation am Stadteingangsbereich stellen eine störende Gestaltung des Raums dar. Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes, welcher von Gewerbe und Fabrikhallen geprägt ist, hat Potential in der Gestaltung, Ordnung und Entwicklung, von z.B. Wohnbebauung.



Abbildung 17: Stadteingangsbereich  
(Quelle: WHS)

## 6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet weist unterschiedliche Defizite auf. Das Parkhaus und das Bahnhofgebäude im Süden des Untersuchungsgebietes sind modernisierungsbedürftig. Die Fußgängerunterführung vom Bahnhof ausgehend als Anbindung zum historischen Zentrum ist schwach beleuchtet und wenig ansprechend gestaltet. Die Gehwege entlang der östlichen Straßenseite der Bischofstraße sind im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sehr eng, Fahrradwege sind keine vorhanden. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets fehlen auf der Uferseite Rad- und Fußwege gänzlich. An der Kreuzung B296/K4325 gegenüber der Tankstelle ist eine Grünfläche vorhanden. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Kreuzung hat die Grünfläche nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Hier bestehen jedoch große Potenziale zur Steigerung der Erlebbarkeit und Renaturierung der Nagold, wenn diese zugänglicher gestaltet wird. Auch im südlicheren Bereich werden durch die Verlagerung des Verkehrs der B296 Potenziale zu einer verbesserten Zugänglichkeit der Nagold geschaffen. Im nördlichen, bisher gewerblich geprägten, Bereich sind große Potenziale zur Renaturierung des Uferbereichs der Nagold, sowie zur Schaffung von hochwertigen Grünflächen vorhanden.



Abbildung 18: Enger Gehweg entlang der Bischofstraße  
(Quelle: WHS)



Abbildung 19: Modernisierungsbedürftiger Bahnhofsbereich  
(Quelle: WHS)



Abbildung 20: Wenig ansprechend gestaltete Fußgängerunterführung in die Altstadt  
(Quelle: WHS)



Abbildung 21: Grünfläche gegenüber der Tankstelle.  
Der Uferweg kann fortgesetzt werden.  
(Quelle: WHS)



Abbildung 22: Potentiale zur Gestaltung der Nagold im Gewerbegebiet am Hirsauer Wiesenweg  
(Quelle: WHS)

## 6.7 Verkehr

Im Untersuchungsgebiet liegt die Bischofstraße als Teilstrecke der B296 als Hauptverkehrsstraße. Wie oben erwähnt ist die verkehrliche Belastung mit den folglich auftretenden Verkehrsstaus entlang der Bischofstraße sehr stark ausgeprägt, was auch von den befragten Einwohnerinnen und Einwohnern oft angemerkt wurde. Die Belastungen bestehen nicht nur an Werktagen, sondern auch an den vom Naherholungsverkehr geprägten Wochenenden und Feiertagen. Durch die geplante Kernstadumfahrung der B296 im Zuge des Tunnelbaus sind große Verkehrsentlastungen zu erwarten.

Fahrrad- und Fußwege sind, wie bereits erwähnt, insbesondere entlang des Nagoldufers nicht vorhanden, bzw. nicht adäquat.

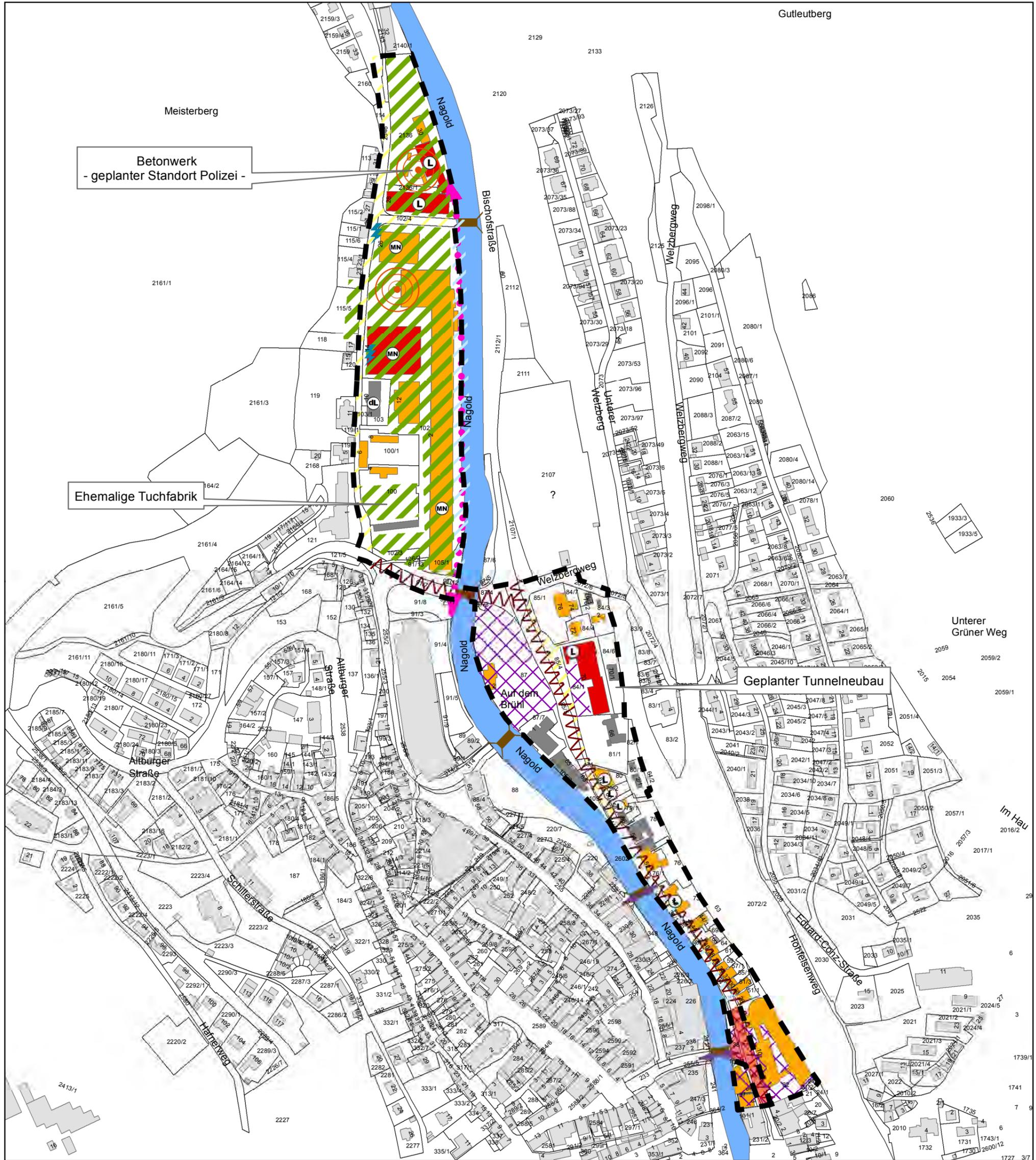
Am Hirsauer Wiesenweg ist eine Straßensanierung notwendig. Auch hier ist keine adäquate Fuß- und Radwegverbindung gegeben. Diese könnte entlang des Nagoldufers geschaffen werden.



Abbildung 23: Unübersichtliche Einfahrt zur Tankstelle  
(Quelle: WHS)



Abbildung 24: Aufwertung Belag Hirsauer Wiesenweg  
(Quelle: WHS)



# Stadt Calw

## Grobanalyse "Nördlicher Stadteingang"

### Mängel und Konflikte

Gebietsabgrenzung  
(9,57 ha)

Gebiet geplante  
Erweiterung (0,15 ha)

Modernisierungsbedürftiges Gebäude

Gebäude mit erheblichen Mängeln

Fehlende Belebung des öffentlichen  
Raumes

Mindergenutzte Fläche

Trennwirkung / fehlende Erlebbarkeit

Mindernutzung

Mängel Erschließung

Störendes Gewerbe /  
Emissionsbelastung

Nutzungskonflikte

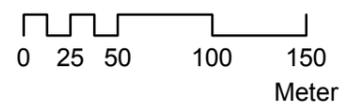
Fehlende Rad- und Fuß-  
wegeverbindung

Barriere Unterführung

Starke Emissionsbelastung /  
Barrierewirkung

Leerstand

drohender Leerstand



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Calw unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Calw durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. der Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände.

Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel sowie die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende vorläufige Sanierungsziele angestrebt:

- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen,
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude, Schaffung einer attraktiven und barrierefreien Anbindung an das Zentrum und zum Naherholungsraum Nagold

- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten, Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Schaffen eines Uferwegs an der Nagold und Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilie,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. –armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen).

Die Stadt Calw setzt sich bereits seit langem für die Erhaltung des Gebäudebestandes, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude ein. Dies führt regelmäßig zu einer Beseitigung von Wohnungsleerstand und ggf. Erweiterung des Wohnungsangebotes durch mindergenutzte Gebäudeteile. Im Antragsgebiet befinden sich zahlreiche Grundstücke mit Teilleerständen und drohenden Leerständen sowie abbruchreifer Gebäudesubstanz. Diese bieten großzügiges Entwicklungspotenzial für moderne Neubebauung für Wohnen und Gewerbe. Durch Umbaumaßnahmen soll ebenfalls weiterer Wohnraum gewonnen werden.

Um Leerstände im geplanten Sanierungsgebiet zu beheben bzw. zu verhindern muss das Gebiet durch Gebäudesanierung und Modernisierungsmaßnahmen an Attraktivität gewinnen. Daraus soll eine positive Strahlwirkung auf das direkte Umfeld sowie auf das Gesamtbild der Stadt wirken.

Gespräche mit Eigentümern und zu leerstehenden bzw. untergehenden Gebäuden wurden bereits geführt sowie Grunderwerbe getätigt. Um weitere Grundstücke und Gebäude, die für die Umsetzung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepteses wichtig sind, durch Zwischenerwerb und Erwerb sichern zu können, sind die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets unerlässlich. Durch die Verzahnung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe mit der Schaffung von neuem Wohnraum im nördlichen Bereich und der Ausbildung eines attraktiven nördlichen Stadteingangs mit einer attraktiven An- und Einbindung der Stadtmitte werden zukunftsfähige Strukturen gebildet.

Durch die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen soll Neubauland in einer Größenordnung von ca. 2 ha eingespart werden.

Im Bereich der ehemaligen Deckenfabrik ist eine Neuordnung vorgesehen. Eigentümergespräche wurden dafür schon durchgeführt. Noch ist keine städtebauliche Konzeption für das Areal vorhanden, daher ist die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten noch ungewiss.

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Nördlicher Stadteingang“ ist durch drei große Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte geprägt:

- 1) Die Stadt Calw soll durch den Bau einer Kernstadtumfahrung im Zuge der B 296 vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Mit einem Baustart ist in den nächsten Jahren zu rechnen. So kann die Bischofstraße und angrenzende Bebauung (vornehmlich Kulturdenkmäler) deutlich aufgewertet werden.
- 2) Der Sitz der Kriminalpolizeidirektion des geplanten neuen Polizeipräsidiums wird in Calw sein. Als Standort ist das Betonwerk am Hirsauer Weg vorgesehen, da dieses schon lange ein Störfaktor darstellt. Der Grunderwerb wurde bereits getätigt.
- 3) Der Schlüsseleigentümer des Deckenfabrikareals hat die Bereitschaft signalisiert, den ansässigen Betrieb an einen anderen Standort zu verlegen, womit im Gebiet Potenziale für eine Neuentwicklung entstehen. Eine entsprechende Nutzungskonzeption ist zu entwickeln.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** für die drei Schwerpunktstandorte angestrebt:

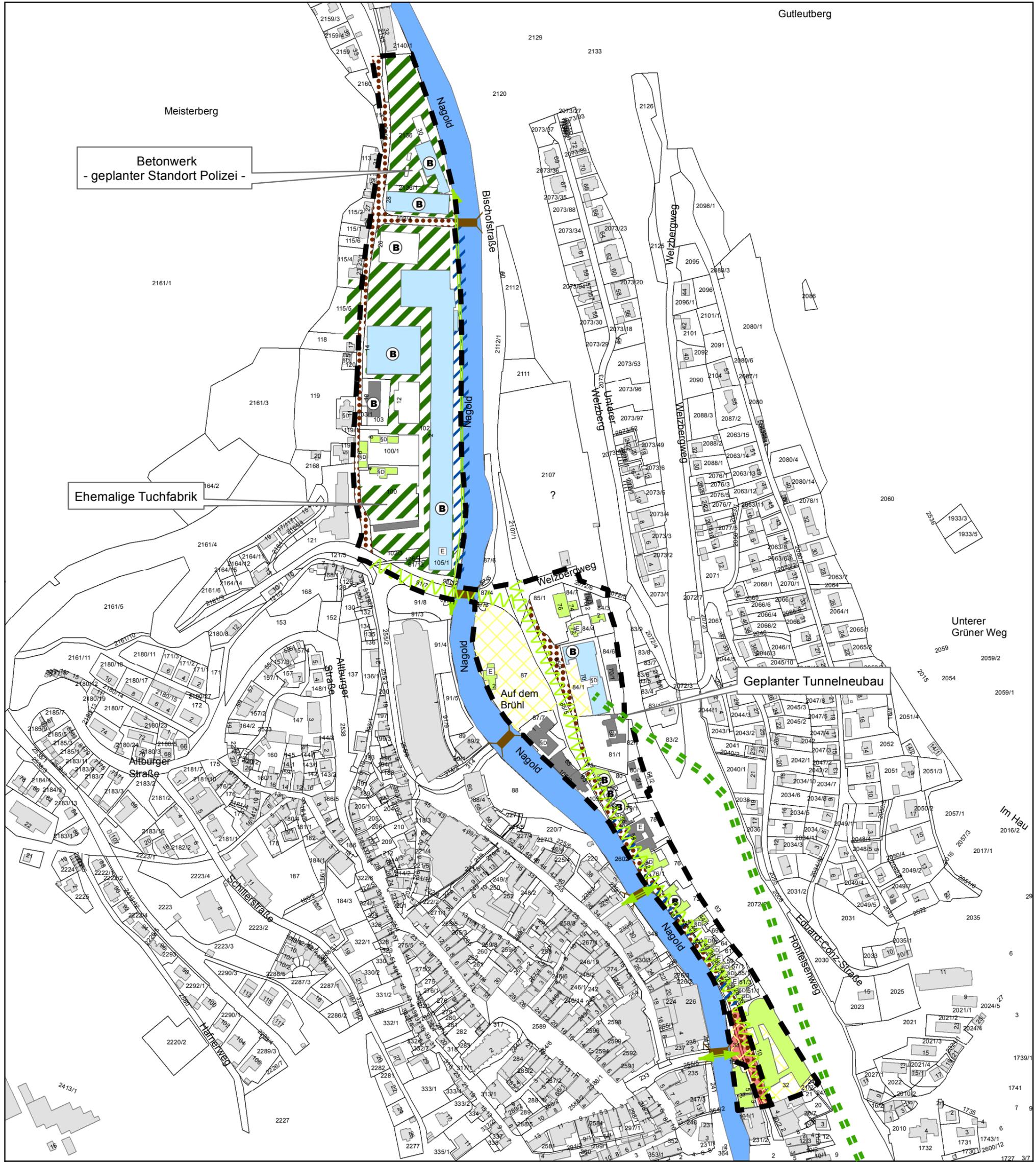
1. Innenstadteingangstor, Bischofstraße und geplanter Tunnelbau
  - Schaffen einer Innenstadteingangssituation
  - Lenkung und Entzerrung der Verkehrsströme, Verkehrliche Entlastung durch Umlenkung des Durchgangsverkehr
  - Entlastung des Quartiers vom Durchgangsverkehr
  - Nutzung des Flächenpotenzials „Altes Kino“ zur verkehrlichen Umstrukturierung (Tunnelbau)
  - Belebung des Park- und Freizeitbereiches an der Nagold
  - Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und des öffentlichen Raumes
  - Modernisierung der Gebäudesubstanz
  - Erhalt und Sicherung denkmalgeschützter, erhaltenswerter und prägender Gebäude
  - Aufwertung, Belebung und Schaffung von Aufenthalts- und Umfeldqualität am Busbahnhof

## 2. Zentraler Polizeistandort

- Nutzung des Flächenpotenzials der mindergenutzten Fläche Betonwerk
- Schaffung eines zentralen Polizeistandes (Neubau der Kriminalpolizeidirektion sowie Polizeirevier Calw)

## 3. Quartier ehemalige Deckenfabrik

- Schaffen einer Stadteingangssituation
- Setzen einer Landmarke (Tuchfabrik)
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen für andere Nutzungen, für z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen - Entwicklung einer Nutzungskonzeption
- Erhalt und Sicherung denkmalgeschützter, erhaltenswerter und prägender Gebäude
- Schaffung von Wohnraum, durch Aktivierung von Leerständen, durch Umnutzung, durch ergänzende zielgruppengerechte Neubauten mit erweitertem Wohnangebot (z. B. Geschosswohnungsbau, Wohnen und Arbeiten, Wohnen im historischem Gebäude)



## Stadt Calw

### Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Zielsetzungen

--- Gebietsabgrenzung  
(9,57 ha)

■ Gebiet geplante  
Erweiterung (0,15 ha)

Nachrichtlich:

SD Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG  
Erhaltenswertes/Stadtbild

E prägendes Gebäude

■ Umfassende bauliche und energetische  
Gebäudemodernisierung

■ Umfassende Gebäudemodernisierung,  
ggf. Abbruch und Neubau

■ Attraktivierung des öffentlichen Raumes  
durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platz-  
gestaltungsmaßnahmen

■ Umnutzung / Nutzungsintensivierung

■ Geplanter Tunnelneubau

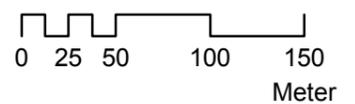
■ Steigerung Erlebbarkeit

■ Neugestaltung Erschließungs-  
bereich

■ Herstellung attraktive Rad-  
und Fußwegeverbindung

■ Aufwertung der Erschließungs-  
bereiche

■ Behebung eines Gebäude-  
leerstands / einer  
Unternutzung



wohnen heißt  
**wüstenrot**

Oktober 2020

Wüstenrot Haus- und Städtebau

## **8. Maßnahmenprogramm**

### **8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

#### 8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine flächenhafte Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und / oder die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfordert den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

#### 8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die gewerblichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Auf Grund dessen ist es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

#### 8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

#### 8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen.

### **8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

#### 8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

#### 8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen Betriebe bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

## 9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

## 10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

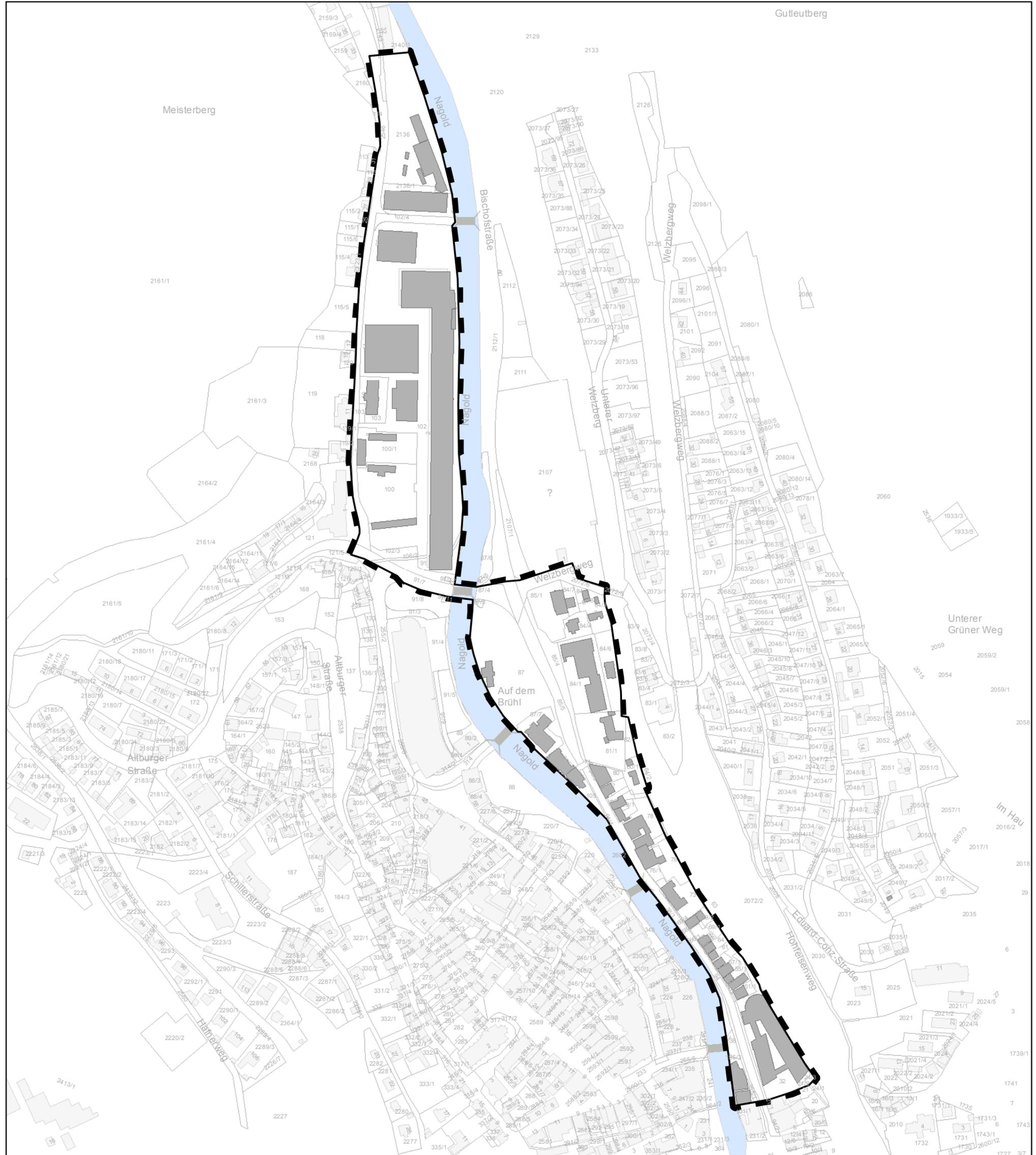
Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 9,7 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 1,6 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Nördlicher Stadteingang“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan.

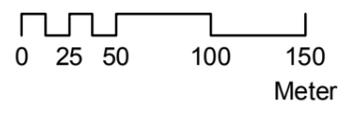


# Stadt Calw

## Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

### Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung  
(9,72 ha)



## 10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum acht Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgt zum 07.04.2020.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2034 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

## 10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### **„Klassisches“ Verfahren**

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### „Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sowie der geplanten Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen zur Erschließung neuer innerörtlicher Bauflächen, insbesondere des Areals der ehemaligen Deckenfabrik, ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen.

**Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Nördlicher Stadteingang“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.**

**Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.**

#### Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Calw in seiner Sitzung am 28.01.2020 folgende

## **S a t z u n g**

### **über die förmliche Festlegung**

### **des Sanierungsgebietes „Nördlicher Stadteingang“ in Calw**

#### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 9,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Nördlicher Stadteingang“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Nördlicher Stadteingang“ vom 18.12.2020 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

## **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Calw, den 28.01.2021

Florian Kling, Oberbürgermeister

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 €/ m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Calw wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 1.666.667,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Kommune Stadt Calw neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 666.666,80 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	8	8
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	30 50 20	100
3. Grunderwerbe	1.300	1.300
4. Ordnungsmaßnahmen	2.150	2.150
5. Baumaßnahmen	500	500
6. Sonstige Maßnahmen	-	-
7. Sanierungsträger	200	200
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		<b>4.258</b>

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze		1.300
<i>Ausgleichsbeträge</i>		
Sonstige Einnahmen		

<b>III. Förderrahmen</b>		
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		1.666

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

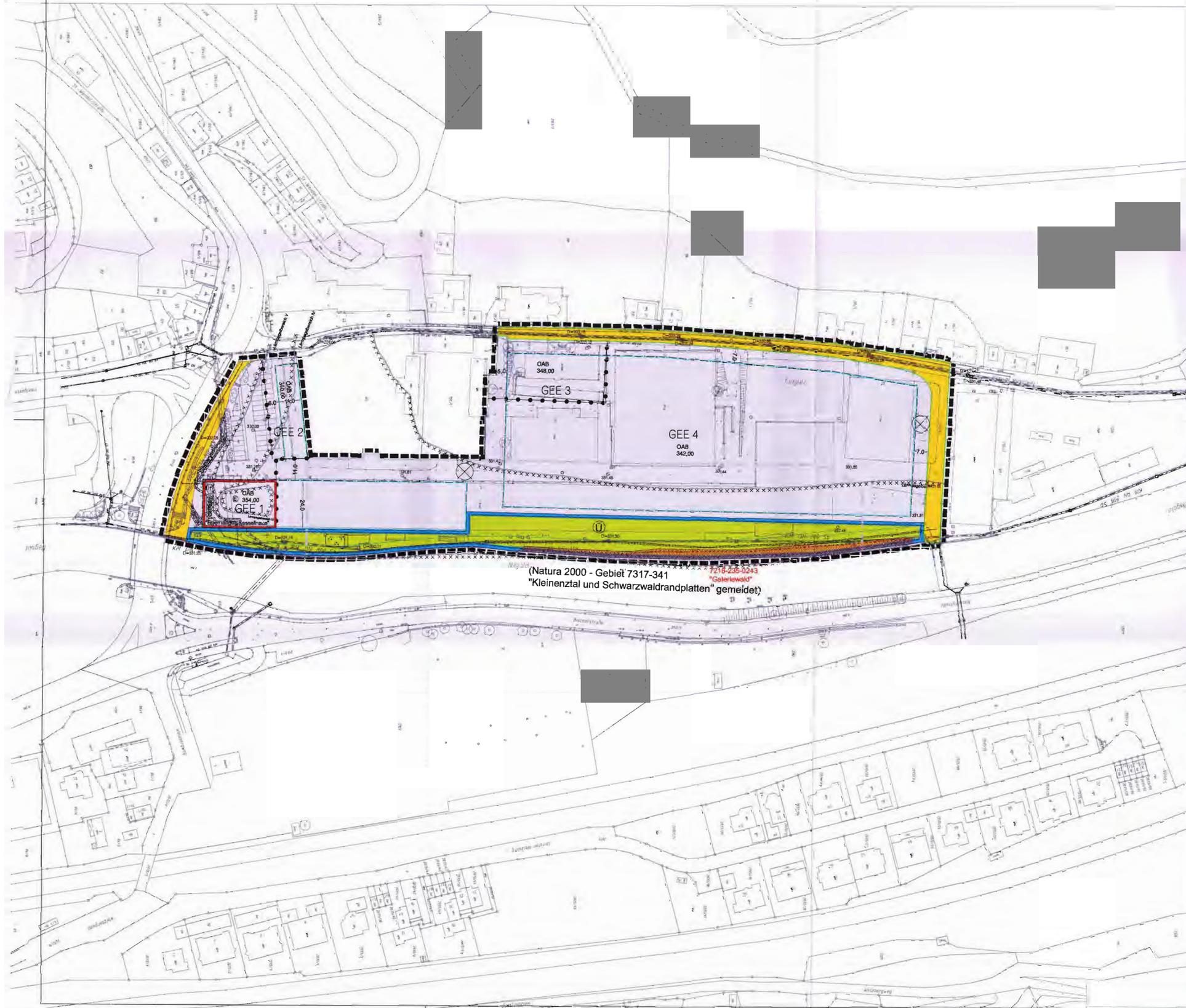
## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Nördlicher Stadteingang“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Calw, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

## Anlagen

# " Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung "



## I. Erklärung der Planzeichen

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	OAB
Grundflächenzahl	
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1-15 BauNVO

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16-21a BauNVO

0,7 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

OAB oberste Außenwandbegrenzung oder max. Firsthöhe in m ü. NN

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a 1, a 2 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsräume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsräume allgemeiner Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet, Retentionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

mit Altlasten belastete Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Lärmpegelbereich III und IV gem. DIN 4109

Bestandshöhen; D = Kanaldäcke

nachrichtliche Übernahme

Biotop nach § 32 NatSchG innerhalb des Plangebiets

Hochwasserlinie, Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Umspannstation Deckenfabrik (Privat)

GEE 1	OAB 354,0	GEE 2	OAB 340,0	GEE 3	OAB 348,0
	0,7		0,8		0,7
	a 1		a 2		a 1

GEE 4	OAB 342,0
	0,7
	a

## IV. Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Calw vom 16.12.2010.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anträge sowie die Stellungnahmen am 22.11.2012 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan "Bebauungsplan "Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung" wurde am 22.11.2012 beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.



Calw, den 27.11.2012

Verfahren

- Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden, ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 16.03.2012.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 23.03. bis 10.04.2012 gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.2012 gem. § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 09.08.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung hat in der Zeit vom 08.08. - 12.09.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.



Calw, den 27.11.2012

Anzeige/ Bekanntmachung

- Der Bebauungsplan "Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung" und die beigefügte Begründung werden dem Regierungspräsidium angezeigt.
- Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **30.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.



Calw, den **30.11.2012**

## Große Kreisstadt Calw

Gemarkung Calw

Bebauungsplan

"Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung "

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht

25.10.2012

Maßstab 1:1000 (im Original)

Stadtplanungsamt

CALW  
Lisa Hermann-Besse-Stadt

0010\_056



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Wüstenrot Haus- und städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg

Karlsruhe 04.09.2020  
Name Daniel Keller  
Durchwahl 0721 926-4811  
Aktenzeichen 83.1-182-20  
(Bitte bei Antwort angeben)

 vorbereitende Untersuchungen in Calw "Nördlicher Stadteingang"  
Ihr Schreiben vom 13.07.2020 - Az. 11368

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Nördliche r Stadteingang“ in Calw. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

*Naturraum und Lage*

Die große Kreisstadt Calw (347 m über NN) liegt als Mittelzentrum für den Raum der mittleren Enz-Nagold-Platte, dem nördlichen Ausläufer des Schwarzwaldes, und des vorgelagerten Schlehengäus im Osten rund 30 km südlich von Pforzheim beidseitig der hier bereits nach Norden verlaufenden Nagold. Das Nagoldtal zeichnet sich aus durch steile, teils blockbestreute Waldhänge im Hauptbuntsandstein und einem meist schmalen wiesenbedeckten Talboden, rund 150-200 m tiefer als die umgebenden Höhen im Oberen Buntsandstein.

Die Talsohle im Calwer Stadtgebiet ist ins Ecksche Konglomerat eingeschnitten mit einer deutlich ausgebildeten Talkante im Oberen Konglomerat.

### *Stadtbaugeschichte*

Infolge eines für jene Zeit starken Bevölkerungswachstums in der oberen Gäuregion erfolgt mit Beginn des 11. Jh. die Besiedelung der angrenzenden Enz-Nagold-Platte. Es entstehen in den dichten Nadelwäldern sogenannte Waldhufendörfer. Auf Calwer Gemarkung finden sich wenigstens 25 dieser Reihendörfer.

1075 wird Calw erstmalig urkundlich im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Klosters Hirsau erwähnt. Papst Leo IX. hat den Wiederaufbau seinem in unmittelbarer Umgebung ansässigen Neffen, Graf Adalbert II., vom fränkischen Grafengeschlecht Ingersheim, heute Landkreis Ludwigsburg, aufgetragen. Dieser hat seinen Herrschaftssitz zuvor von Sindelfingen nach Calw verlegt. Die Lage der Burg auf einem kahlen (mittelhochdeutsch „chalwes“) Umlaufberg der Nagold gelegen ist namensgebend für den sich entwickelnden Seitenzweig, der Grafen von Calw. Unterhalb der Burg entsteht ein Burgweiler, südlich davon gründet der letzte Calwer Graf Gottfried III. Mitte des 13. Jh. die gleichnamige Stadt Calw. Ein Schultheiß ist im Jahr 1256 beurkundet und damit die Stadt Calw nachgewiesen.

Mit dem Tod Gottfried III. um 1260 erlischt die männliche Stammlinie. Die Herrschaft über Stadt und Burg geht infolgedessen über die Erbtöchter je zur Hälfte an die Grafenhäuser von Berg-Schelklingen und von Zweibrücken über, von jenen 1308 bzw. 1345 die Grafen von Württemberg im Zuge ihrer Gebietserweiterungen nach Westen hin den Besitz erwerben.

Ab 1420 wird Calw als württembergische Amtsstadt geführt. Die Stadt erhält 1454 in einem Freiheitsbrief Ludwig des Jüngeren von Württemberg das Recht zum Bau eines Rat- und Kaufhauses zugesprochen. Die Verkaufsflächen befinden sich im Erdgeschoss des neu errichteten Rathauses. Die bis dahin außerhalb der Stadt abgehaltenen Märkte werden auf den Marktplatz verlegt. Mit Calw als Marktzentrum setzt ein erster wirtschaftlicher Aufschwung ein.

Der Topografie geschuldet waren landwirtschaftlichen Nutzflächen von jeher nur relativ gering vorhanden. Entsprechend spielte für die Calwer Wirtschaft der Ackerbau nur eine untergeordnete Rolle. Schon früh stellten Handwerk und Handel die Lebensgrundlage für die Calwer Bürger dar, insbesondere der Handel mit Holz und das sich im Spätmittelalter entwickelnde Tuchmacher- und Gerberhandwerk. Die erste Walkmühle zur Verarbeitung von Tierhäuten wird 1324 erwähnt.

Die Nagold ist hierbei, bis zur späten Einführung der Nagoldtalbahn 1868-1874 und dem Ausbau der Staatsstraße nach Pforzheim, stets der wichtigste Handelsweg. Flö-

ßer betreiben mit dem reichen Vorkommen an Bau- und Brennholz über Nagold, Enz, Neckar und Rhein Handel bis in die Niederlande.

Im 15. und 16. Jh. stellt die Stadt den Hauptumschlagplatz für Textilien dar. Calwer Tücher und Schleier werden bereits 1567 in der württembergischen Landesordnung genannt. Internationale Bekanntheit erreicht Calw um 1600 insbesondere für seine leichten Wollstoffe, sogenanntes „Engelsait“.

Einzelne Textilproduzenten weiten zudem ihre Geschäftsfelder auf den Salzhandel und, wie das Bergbaubuch von 1575 belegt, auch auf den Bergbau im mittleren Schwarzwald aus.

Calw wächst ab 1622 durch einen starken Zuzug an vorwiegend in Heimarbeit tätigen Zeugmachern um etwa 30 Prozent. 1634 zählt Calw 3.811 Einwohner, die Hälfte der damaligen Stuttgarter Bevölkerung, und ist ebenso finanzkräftig.

Die Beteiligung des seit Herzog Ulrichs protestantischen Württembergs unter schwedischer Führung im Dreißigjährigen Krieg und deren Niederschlagung in der Schlacht von Nördlingen, hat zur Folge, dass im September 1634 das überbevölkerte Calw von kaiserlichen Truppen unter Jan von Werth bis auf die Grundmauern niedergebrannt und geplündert wird.

Marodierende französische Truppen zerstören im Zuge des Pfälzischen Erbfolgekrieges 1692 die Stadt erneut annähernd.

Großen Anteil an einem jeweils raschen Wiederaufbau und erneuten wirtschaftlichen Aufstieg Calws zum zeitweise bedeutendsten Wirtschaftszentrum des Herzogtums Württemberg hat dabei die in der ersten Hälfte des 17. Jh. aus einheimischen Tuchmacher- und Färbergilden zusammengeschlossene „Calwer Zeughandelscompagnie“, die das Umland in ihre Organisation miteinbezieht. Deren hochwertiges Angebot umfasst bis zu 50 verschiedene Stoffe, die auf Messen u.a. in Leipzig, München, Basel, Augsburg, Bozen, Ulm, Straßburg und Frankfurt gehandelt werden. Nahezu 75 Prozent der 1750 exportierten Tücher werden über Bozen nach Italien verkauft. Der erwirtschaftete Reichtum der zweiten wirtschaftlichen Hochzeit Mitte des 18. Jh. wurde jedoch in Stuttgart im Bankenwesen und in die Unterstützung des herzoglichen Hofes investiert, weshalb Calw selbst sein Erscheinungsbild mit den Fachwerkhäusern aus heimischen Nadelhölzern aus der Zeit des Wiederaufbaus bewahrte und noch heute das Stadtbild prägt.

Die Industrialisierung Calws erfolgt erst spät in den Anfängen des 19. Jh. mit der Einführung von maschinellen Wollgarnspinnereien. Bis zu diesem Zeitpunkt verzeichnet

die Calwer Wollerzeugnisse bereits einen Bedeutungsverlust. Sich ändernde Mode, ein erschwerter Zugang zum italienischen Hauptabsatzmarkt, überholte Herstellungsverfahren und der sich auf dem deutschen Markt rasch ausweitende Einsatz preiswerter Baumwolle zwingt die daher nicht mehr konkurrenzfähige Compagnie zur Beantragung der Auflösung, der Herzog Friedrich II. von Württemberg 1797 stattgibt. Die weitere Produktion von Textilwaren wird von da an von zwei ehemaligen „compagnieverwandten“ Familien in Einzelfabrikationen auf der Insel fortgeführt. Mit der Insolvenz der Calwer Decken- und Tuchfabriken AG, dem letzten Nachfolgeunternehmen der Calwer Compagnie, spezialisiert und begrenztem Maße nochmals erfolgreich im Bereich der Edel- und Naturhaardecken, wird die Textiltradition Calws 1997 endgültig beendet.

Ab dem ausgehenden 19. Jh. bzw. in den ersten Jahrzehnten des 20. Jh. dehnt sich Calw flächentechnisch deutlich aus: Die Vorstädte erweitern sich weiter in Nord-Süd-Richtung entlang von Bad- und Bahnhofstraße bzw. nach Hirsau hin. Oberhalb des seit später Mitte des 18. Jh. besiedelten Zwingerbereichs an der westlichen Hangseite, heute Schillerstraße, entstehen großzügige Stadtvillen im Heimatstil im Anschluss an die Vorstadterweiterung entlang der Altenburger Steige.

Die Hangseite östlich der Nagold, oberhalb der Bischof-Vorstadt, erfährt ab den 1950er und 1960er Jahren eine Besiedelung. Die Bebauung zieht sich bis tief ins Ziegelbachtal hinein. Zeitgleich entstehen auf den Anhöhen die Stadtteile Wimberg und Heumaden zur Beherbergung von Kriegsvertriebenen und Flüchtlingen aus den Ostgebieten des Zweiten Weltkrieges, den Calw ohne nennenswerte Schäden überstanden hat.

Im Rahmen der Gemeindereform 1975 schließen sich die Gemeinden Altburg, Calw, Hirsau, Holzbronn und Stammheim zur neuen Stadt Calw-Hirsau zusammen. Mit Ernennung zur Großen Kreisstadt 1976 erfolgt die Namensänderung hin zu Stadt Calw.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



#### **Auf dem Brühl 1 (§2 DSchG)**

Die Turnhalle mit Steigturm wurde 1869 nach Plänen des Stadtbaumeisters Werner Auf dem Brühl für die Stadt Calw errichtet. Der Turnverein beteiligte sich zu 1/3 an den Kosten. Das traufständige Gebäude mit basilikalem Querschnitt ist in Sichtfachwerk errichtet. Die flach geneigten Dächer stehen weit über. Die giebelförmig abschließenden Fenster sind im Obergaden zu Zwillingenfenstern gruppiert. Die erste südliche Fensterachse ist als Querschiff ausgebildet. Der Steigturm setzt einen Akzent an der Südwestecke, der oberste offene Turmaufsatz wurde durch ein Zeltdach ersetzt. Im Inneren sind Haupt- und Nebenschiffe durch Holzstützen abgeteilt. Geringfügige Veränderungen erfolgten 1941 durch den kleinen Anbau an der Südseite und 1969 durch den Ersatz der alten Vorhalle durch Toilettenanbauten.

Das markante Turnhallengebäude an der Auffahrt zur unteren Brücke folgt dem Typus der älteren württembergischen Normalturnhalle, die ein Holzfachwerkbau mit basilikalem Querschnitt beinhaltet. Die Calwer Turnhalle ist ein seltenes Beispiel eines erhaltenen Turnhallenbaus aus der Zeit um 1870. Ihre Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen ihres Dokumentarwerts für die Architekturgeschichte jener Zeit und des Seltenheitswerts als Typus Turnhalle von 1869.



### **Bischofstraße 26 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige giebelständige Fachwerkhaus mit dreigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach führt heute eine Reihe von giebelständigen Fachwerkhäusern an, die schon außerhalb der mittelalterlichen Vorstädte lagen. Das über massivem Erdgeschoss im 18. Jahrhundert errichtete Gebäude weist ein einfaches Fachwerk auf, lediglich in der Giebelspitze sind zwei gebogene Streben erkennbar. Das Gebäude wird von der Südseite im 1. Obergeschoss erschlossen. Ein kleiner tonnenförmiger Keller befindet sich aufgrund des ansteigenden Geländes neben dem Eingang. Das Kellerfenster weist noch die originale Vergitterung auf. 1938 wurde das Dach ausgebaut, 1961 im Erdgeschoss eine Garage eingebaut. Das Haus ist in seiner historischen Grundstruktur jedoch erhalten. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte und die Geschichte des Fachwerkbbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 28 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit dahinter liegendem, um ein Geschoss höherem Scheunenbau liegt in einer Reihe von giebelständigen Fachwerkbauten des 18. Jahrhunderts. Die Giebelseite des Wohnteils ist ab 2. Obergeschoss freigelegt und weist ein einfaches Fachwerk auf. Das Erdgeschoss ist wie üblich massiv. Der Dachstuhl ist zweigeschossig, die Ziegeldeckung des Satteldachs ist erneuert. Der rückwärtige Scheunenteil mit Satteldach ist verputzt, die Fenster weisen noch die ursprüngliche Unterteilung des 19. Jahrhunderts auf.

Die historische Innenstruktur der Gebäudeteile ist erhalten, ebenso die Fensterläden und teilweise die alten Fensterunterteilungen. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws und die Geschich-

te des Fachwerkbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 32 (§2 DSchG)**

Das giebelständige, dreigeschossige, verputzte Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach steht in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Es wurde um 1700 von dem Zeugmacher Hans Leonhard Zeiller errichtet. Nach der Thermographie weist das ursprünglich in Sichtfachwerk errichtete Gebäude als Schmuck Andreaskreuze auf. Auf die Erbauungszeit verweist auch der Eingang im massiven Erdgeschoss, der sich durch eine Sandsteinrahmung mit Stichbogen und Falz auszeichnet. Ansonsten ist das Erdgeschoss durch den Einbau von zwei Garagen modernisiert. Im rückwärtigen Teil befindet sich ein tonnengewölbter Keller. 1957 wurde die Schlepplgaube an der Südseite aufgesetzt. Das Haus ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten.

Die Erhaltung des um 1700 errichteten Fachwerkhouses liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte und Sozialgeschichte Calws, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbbaus um 1700.



### **Bischofstraße 34 (§2 DSchG)**

Das schmale, giebelständige, dreigeschossige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach steht in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Es wurde laut Datum auf dem Eckständer im 1. Obergeschoss 1698 errichtet. Das reiche Sichtfachwerk weist Andreaskreuze mit Nasen und geschwungene Streben mit Nasen auf. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Erkerfenster ausgebildet. Die ehem. Wohnstube lag hinter der südlichen Seite der Fassade, der Hauseingang an der nördlichen Seite. Bemerkenswert ist das kleine Fenster neben der Tür mit mehrfach abgetreppter Sandsteineinfassung, die beiden anderen Fenster sind nach der Sanierung der Fassadenwand des Erdgeschosses in etwas veränderten Proportionen erneuert worden. Die Haustür ist in die Zeit um 1900

zu datieren, ebenso wie die Dachgaube auf der Südseite des Dachs in Herzziegeleindeckung. Das Haus fällt gegenüber den anderen Häusern durch ein reiches Zierfachwerk auf. Die erhaltene historische Innenstruktur ist außen besonders gut abzulesen.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung außerhalb der befestigten Stadt, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus des 17. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 38 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige, verputzte Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das um 1700 errichtete Gebäude hat wie üblich ein steinernes Sockelgeschoss, das mit dem 1. Obergeschoss in einer Flucht liegt. Die Lage der Wohnstube im 2. Obergeschoss ist durch zwei Erkerfenster sichtbar gemacht. Das ursprünglich in Sichtfachwerk errichtete Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. Im Erdgeschoss wurde 1986 eine Garage eingebaut. Auf das Dach wurde eine Schleppegaupe in neuerer Zeit aufgesetzt. Fensterläden aus verschiedenen Zeiten sind erhalten.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung des Bischofs außerhalb der Stadtmauer, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein



### **Bischofstraße 40 (§2 DSchG)**

Das verputzte, giebelständige Fachwerkwohnhaus mit dahinter liegender ehem. Scheune liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das um 1700 zu datierende, ehemals zweigeschossige Fachwerkhaus mit niedrigem massiven Erdgeschoss wurde 1896 nach Plänen des Werkmeisters Hohnecker um ein Geschoss erhöht, d. h. das obere Dachgeschoss mit Satteldach blieb erhalten, während die erhöhten Seitenteile von einem niedrigeren Walmdach überdeckt wurden. Der zurückliegende ehem. Scheunenteil ist aufgrund des ansteigenden Geländes um ein Geschoss erhöht. Die Dächer sind im oberen Teil noch mit Biberschwänzen gedeckt. Die historische Grundstruktur des Gebäudes um 1700 in der Überformung von 1896 ist erhalten. Hervorzuheben ist, dass das Erdgeschoss noch unverändert ist. Wie Bischofstr. 28 verkörpert das Gebäude den Typus des Wohngebäudes mit dahinter liegender Scheune. Seine Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws und die Geschichte des Fachwerkbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 44 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt heute am Ende einer Reihe von um 1700 errichteten Fachwerkhäusern, nachdem das nördlich gelegene ehem. Kutscherhaus 1965 abgerissen wurde. Das massive Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss liegen in einer Flucht. Das Sichtfachwerk fällt durch besonderen Dekorationsreichtum auf, wie z. B. verzierte Andreaskreuze, Rautenmotive und geschwungene Streben. 1925 wurde das Haus in einem rückwärtigen, zwei Achsen breiten Teil um ein Geschoss erhöht und ein zweiter Hauseingang geschaffen. Das zweite Gebäude, das 1925 neu errichtet wurde, ist nicht Teil des Kulturdenkmals.

Das an der Straße liegende Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. es fällt in der



Reihe der Fachwerkhäuser durch das reich dekorierte Zierfachwerk auf. Fensterläden aus verschiedenen Zeiten tragen zur weiteren Untergliederung der Fassade bei. Die Fensterunterteilung ist gegenüber der historischen vereinfacht.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte aber auch für die Geschichte des Fachwerkbau im 18. Jahrhundert.

### **Bischofstraße 48 (§12 DSchG)**

Das imposante Wohn- und Handelshaus wurde 1787-91 von dem Stuttgarter Hofarchitekten Reinhard Ferdinand Heinrich Fischer für den führenden Kaufmann der Calwer Floß- und Handelskompagnie zwischen Nagold und Felshang als Zweiflügelanlage errichtet. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstücks sind die zum Berg orientierten Flügel kurz und der Wirtschaftshof neben der südlichen Schmalseite angelegt. Das südlich stehende Stallgebäude mit Kutscherwohnung wurde 1962 abgerissen.

Der dreiachsige Putzbau mit Walmdach erstreckt sich in der Länge von 11 Achsen entlang der Straße. Der Baukörper ist durch den dreiachsigen Mittelrisalit mit abgewalmten Zwerchhaus und dem Rundbogeneingang mit gesprengtem Giebel akzentuiert. Die Streifenrustika des Erdgeschosses und die Stockwerksgesimse unterstreichen die horizontale Gliederung gegenüber der vertikalen Eckquaderung des Gebäudes und des Risalits und den Lisenengliederungen der Beletage und des Risalits. Die Fensterreihe der Beletage ist durch Bogenbekrönungen mit Vasen und Brüstungsfelder mit Stoffgehängen betont. Am Risalit treten die Giebel- und Bogenbekrönungen noch plastischer hervor. Die historische Innenstruktur des Gebäudes ist durch einen Längsflur, eine rückwärtige, gerade, dreiläufige Treppe, Wirtschaftsräume und zur Straße liegende Gesellschaftsräume charakterisiert. Im Erdgeschoss waren rechts und links des Vestibüls die Geschäftsräume, in den Flügeln Keller und Re-

misen untergebracht. In den Obergeschossen sind jeweils die Salons im Mittelrisalit angeordnet. Von der anspruchsvollen Innenausstattung der Räume ist in der Beletage der Musiksalon mit originalem Stuck und das vollständig ausgemalte Landschaftszimmer hervorzuheben. Die übrigen einfacheren Räume weisen auch originale Wandgliederungen auf. Im 2. Obergeschoss wurde die Innenarchitektur des Salons mit bemalten Papiertapeten ausgebaut und in das Landesmuseum nach Stuttgart gebracht. die übrigen Räume weisen keine alte Innenausstattung mehr auf.

Das im Stil Louis XVI errichtet schlossartige Gebäude ist ein bedeutendes Werk des Hofbaumeisters von Herzog Carl von Württemberg, Reinhard Ferdinand Heinrich Fischer. Es ist im Vergleich zu anderen Bürgerhäusern des Architekten noch mit der Stuckdekoration der Außenfassaden erhalten, die 1963 originalgetreu erneuert wurde. Der Bauherr, der den Architekten wohl von dem Bau des Calwer Hauses in Stuttgart, eine Niederlassung der Calwer Kompagnie von 1776, bekannt war, liebt stolz seine Initialen "JMV" auf der Vase über dem Eingangsportäl verewigen. Das Selbstbewusstsein des reichen Unternehmers, der sich mit dem Adel in Bezug auf die repräsentative Architektur auf eine Stufe stellt, ist in diesem qualitätvollen Gebäude manifestiert.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Architekturgeschichte als qualitätvolles Bürgerhaus im Stil des Louis XVI, das in der Originalsubstanz weitgehend erhalten ist. Es erinnert an den führenden Unternehmer der Calwer Floß- und Holzhandelskompagnie, Johann Martin Vischer.



### **Bischofstraße 52 (§12 DSchG)**

Das sog. Steinhaus wurde 1694 zunächst als zweigeschossiges Gebäude für den Kompagnieverwandten Johannes Schill, Mitbegründer der Calwer Handelskompagnie in Anlehnung an Südtiroler Häuser, die er von seinen Geschäftsreisen her kannte, rechts der Nagold außerhalb der befestigten Stadt errichtet. Johann Martin Schill setzte 1801 einen Stock darauf.

Das Anwesen besteht heute aus einem traufständigen dreigeschossigen Putzbau mit Satteldach und zwei Querhäusern an den Außenachsen mit ungleichschenkligen Giebeln. An den Südflügel, in dem im 1. Obergeschoss der rundbogige Hauseingang liegt, ist aus der Front herausgerückt in gleicher Firstrichtung ein zweigeschossiges Häuschen angebaut, das im Erdgeschoss eine Loggia mit Holzsäulen aufweist. Die Straßenfassade ist durch eine mittlere große Rundbogeneinfahrt und zwei rahmende kleinere Rundbogeneinfahrten im Erdgeschoss und die breiten mehrfach unterteilten Fenster mit Oberlichtern in der Mittelachse charakterisiert. Das 2. Obergeschoss weist stehende Fensterformen auf. Auf dem Keilstein der südlichen Toreinfahrt sind die Jahreszahl "1694" und die Initialen des Erbauers sichtbar, während die Jahreszahl "1860" und die Initialen "MH" (=Martin Herrmann, Schwiegersohn von Martin Schill)

auf dem Keilstein der nördlichen Toreinfahrt auf eine Modernisierung verweisen. Die Jahreszahl "1758" und die Initialen "JMS" (=Johann Martin Schill) auf dem Kellerbogen des tonnengewölbten Kellers im Innern zeigen eine weitere Modernisierung an. Bemerkenswert sind im Innern die kreuzgewölbten Räume des 1. Obergeschosses. Im 2. Obergeschoss sind Stuckleistendecken vorhanden. Türen mit alten Beschlägen sind zum Teil noch am Ort, besonders ist der Türklopfer aus der Erbauungszeit an dem großen Tor erwähnenswert. Hinter und südlich des Hauses befand sich ein Garten. Ein Gartenhaus aus der Zeit um 1900 steht noch.

Das Haus ist in der historisch gewachsenen Struktur und in vielen Details erhalten. Hermann Hesse war oft in dem Steinhaus, da der Bruder seiner Mutter,

Friedrich Gundert, hier wohnte. Das imposante Anwesen ist sichtbarer Ausdruck des Wohlstands einer Kaufmannsfamilie, die der Calwer Kompagnie angehörte.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Calws und für die Architekturgeschichte. Das Haus dokumentiert die Einflüsse südtiroler Baukunst, die durch Handelsbeziehungen ermöglicht wurden. Es ist ein künstlerisch gelungenes, in zwei Etappen errichtetes Wohn- und Handelshaus.



### **Bischofstraße 56 (§2 DSchG)**

Das traufständige, zweigeschossige, ursprünglich verputzte Fachwerkhaus mit ziegelgedecktem Satteldach wurde 1860 auf einem Gartengrundstück errichtet und an das Haus Nr. 58 angebaut. Der siebenachsige Bau ist streng symmetrisch aufgebaut. Die Mitte wird durch den hohen Hauseingang und das dreiaxige Zwerchhaus mit begleitenden Dachhäusern betont. Das konstruktive Fachwerk des Gebäudes wurde 1977 freigelegt. Das Gebäude ist in den ausgewogenen Proportionen, dem symmetrischen Aufbau und den zurückhaltenden Bau-Details ein typischer Bau des Spätklassizismus. Die Erhaltung des in seinen historischen Strukturen überkommenen Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Geschichte der Wohnbauten des Spätklassizismus im ländlichen Raum des Nordschwarzwalds.



### **Bischofstraße 58 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit Mansarddach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern, von denen das südlich anschließende erst im 19. Jahrhundert errichtet wurde. Über dem niedrigen Bruchsteinsockel sind Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Flucht aufgesetzt, während das 2. Obergeschoss stark vorkragt. 1868 wurde nach Plänen des Werkmeisters Riecker im Erdgeschoss eine Schlosserwerkstatt eingebaut. Seit der Freilegung des einfachen Konstruktionsfachwerks im Jahr 1979 ist die Verlegung des Eingangs von der Mitte zur Nordecke des Hauses ablesbar.

Der Fachwerkbau an der Straße ist in seiner historischen Struktur erhalten. Fensterläden und Fensterunterteilungen fehlen leider.

Die Erhaltung des Hauptgebäudes als auch des zugehörigen Nebengebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen ihres dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung außerhalb der befestigten Stadt, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein.



### **Bischofstraße 60 (§2 DSchG)**

Das viergeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das einfache Konstruktionsfachwerk setzt über 2 Geschossen aus Sandsteinbruchstein auf und ist in die 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts zu datieren. An der Südseite ist ein einachsiger dreigeschossiger Anbau mit Pulldach angebaut, der in den Ausmaßen schon im frühen 19. Jahrhundert vorhanden war. 1914 wurde im Erdgeschoss ein Laden nach Plänen des Baumeisters Alber eingebaut. Die großen unpassenden Schleppgauben auf beiden Seiten sind später aufgesetzt worden. Das Erdgeschoss ist als qualitätvoller Ladeneinbau erhalten. Das Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur überkommen. Leider sind die Fensterläden und die Fensterunterteilungen mit der Fachwerkfreilegung von 1977 entfernt worden.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte als Teil der Bebauung des 18. Jh.s außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein.



### **Bischofstraße 62 (§2 DSchG)**

1773 als Wirtschaft "Zur Sonne" von Johann Jakob Keller errichtet. Das Gebäude, das wegen des damals schon vorhandenen Treppenaufgangs zum Kapellenberg an der Nordwestecke spitzwinklig zuläuft, ist durch ein hohes Erdgeschoss aus Sandsteinbruchsteinen mit zwei Rundbogentoreinfahrten und zwei Fachwerkgeschossen von 12 Achsen und einem Zwerchgiebel über den mittleren 5 Achsen charakterisiert. Das Fachwerk ist einfaches Konstruktionsfachwerk, das an der Nordwestecke etwas vorkragt und von einer Konsole gestützt wird. Das Haus mit der Sonnenwirtschafts-Gerechtigkeit wurde schon 1774 von Josef Zahn, Teilhaber der Zeughandelskompagnie, erworben. In ihm wohnten verschiedene Mitglieder der Familie Zahn: Johann Georg Zahn, Arzt; Christian Jacob Zahn, Landtagsabgeordneter und Schriftsteller. Nach seinem Tod 1830 erwarb die Schönfärber-Familie Federhaff das Gebäude. Später gelangte das Haus an die Firma Schill und Wagner und die Vereinigten Deckenfabriken. Das imposante Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. Bemerkenswert sind die zweigeteilten Klappläden im EG, die alte Haustür aus der 1. H. des 19. Jh.s und das gotisierende Gitter mit den Initialen "FS" im Oberlicht.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbau- und Sozialgeschichte Calws aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus in der 2. H. des 18. Jh.s allgemein. Es ist aber auch bedeutend als Wohnhaus des überregional angesehenen Juristen, Schriftstellers, Industriellen und Politikers Christian Jacob Zahn (1765-1830).



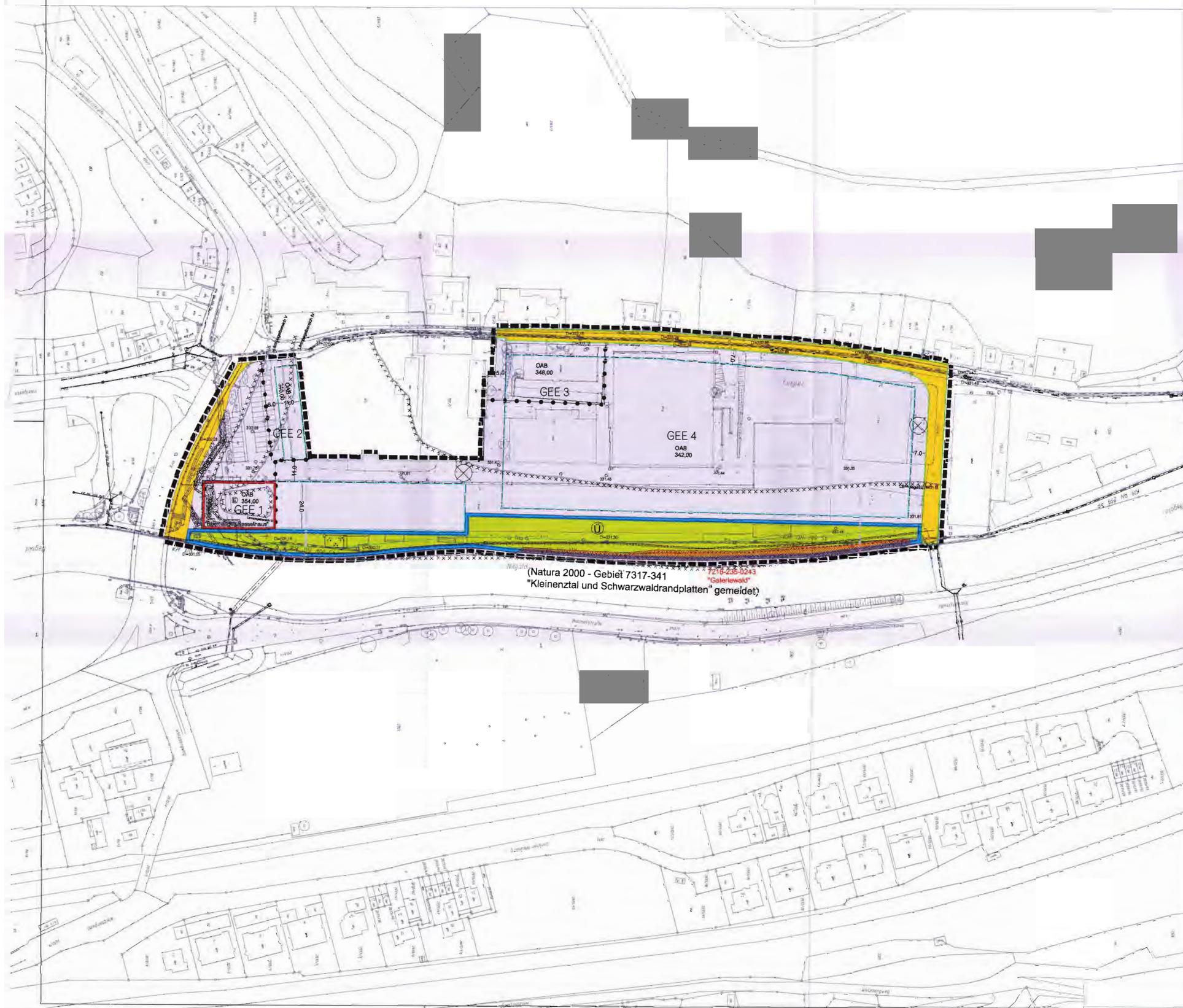
### **Bischofstraße 66 (§2 DSchG)**

Die von der Straße zurückliegende, durch eine Zufahrt erreichbare Villa wurde 1929 nach Plänen der Architektengemeinschaft Eisenlohr und Pfennig aus Stuttgart für den Fabrikanten Hermann Schmid errichtet. Er leitete mit seinem Bruder Carl die Calwer Baumwollspinnerei. Das ansteigende Grundstück ist zur Straße durch eine Sandsteinstützmauer, die von einem Eisenzaun bekrönt ist, abgegrenzt. Der Garten ist als natürlich gestalteter Baumgarten angelegt. An der Nordseite ist in der Nähe des Hauses ein Staketenzaun angebracht. Das Haus ist ein talseitig, dreigeschossiger, traufständiger Putzbau mit flachem Walmdach, dem an der nördlichen Schmalseite ein um die halbe Hausbreite zurückgesetzter Flachdachbau angefügt ist. Der lagernde Baukörper ist durch den verglasten konchenförmigen Wintergarten des Hauptgeschosses akzentuiert, dem der zurückgesetzte Flachdachbau mit vorgesetzter Garage ein architektonisches Gegengewicht bietet. Vor den Räumen des Hauptgeschosses läuft eine schmale Veranda. Der Hauseingang mit der originalen Holzgittertür befindet sich im Erdgeschoss, in dem nach vorne Wirtschaftsräume, wie Waschküche, Bügelzimmer usw. liegen, während nach hinten ein gewölbter Keller, ein Kohlen- und ein Heizungskeller liegen. Rückwärtig führt eine Holzwendeltreppe zu den oberen Wohngeschossen.

Die Innenarchitektur ist vollständig erhalten, Baudetails wie Badezimmereinrichtung, Heizungsverkleidungen, Lampen, Rollläden sind original. Das Haus ist in den klaren gegeneinandergesetzten Baukörpern Ideen des Bauhauses verpflichtet, was auch an den Baudetails im Inneren oder den lagernden Fensterformen nachzuvollziehen ist. Einzig das flachgeneigte Walmdach ist ein Zugeständnis an die Umgebung, wobei sich die flache Neigung wieder abhebt und anzumerken ist, dass die Dachdeckung ursprünglich in Metall geplant war.

Das moderne Villengebäude ist ein Dokument der Architekturströmung, die mehr der modernen Sachlichkeit verpflichtet ist und von kontrastvollen gegeneinander gesetzten Baukörpern und Formen lebt, denen eine strenge Formensprache eigen ist.

# " Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung "



## I. Erklärung der Planzeichen

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	OAB
Grundflächenzahl	
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1-15 BauNVO

**GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16-21a BauNVO

0,7 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

OAB oberste Außenwandbegrenzung oder max. Firsthöhe in m ü. NN

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a 1, a 2 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsräume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsräume allgemeiner Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet, Retentionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

mit Altlasten belastete Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der Nutzung)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Lärmpegelbereich III und IV gem. DIN 4109

Bestandshöhen; D = Kanaldäcke

nachrichtliche Übernahme

Biotop nach § 32 NatSchG innerhalb des Plangebiets

Hochwasserlinie, Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Umspannstation Deckenfabrik (Privat)

GEE 1	OAB 354,0	GEE 2	OAB 340,0	GEE 3	OAB 348,0
	0,7		0,8		0,7
	a 1		a 2		a 1

GEE 4	OAB 342,0
	0,7
	a

## IV. Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Calw vom 16.12.2010.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anträge sowie die Stellungnahmen am 22.11.2012 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan "Bebauungsplan "Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung" wurde am 22.11.2012 beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.



Calw, den 27.11.2012

Verfahren

- Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden, ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 16.03.2012.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 23.03. bis 10.04.2012 gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.2012 gem. § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 09.08.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung hat in der Zeit vom 08.08. - 12.09.2012 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.



Calw, den 27.11.2012

Anzeige/ Bekanntmachung

- Der Bebauungsplan "Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung" und die beigefügte Begründung werden dem Regierungspräsidium angezeigt.
- Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **30.11.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.



Calw, den **30.11.2012**

## Große Kreisstadt Calw

Gemarkung Calw

Bebauungsplan

"Hirsauer Wiesenweg, 1. Änderung "

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht

25.10.2012

Maßstab 1:1000 (im Original)

Stadtplanungsamt

**CALW**  
Lisa Hermann-Besse-Stadt

0010\_056



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg

Karlsruhe 04.09.2020  
Name Daniel Keller  
Durchwahl 0721 926-4811  
Aktenzeichen 83.1-182-20  
(Bitte bei Antwort angeben)

 vorbereitende Untersuchungen in Calw "Nördlicher Stadteingang"  
Ihr Schreiben vom 13.07.2020 - Az. 11368

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Nördliche r Stadteingang“ in Calw. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

*Naturraum und Lage*

Die große Kreisstadt Calw (347 m über NN) liegt als Mittelzentrum für den Raum der mittleren Enz-Nagold-Platte, dem nördlichen Ausläufer des Schwarzwaldes, und des vorgelagerten Schlehengäus im Osten rund 30 km südlich von Pforzheim beidseitig der hier bereits nach Norden verlaufenden Nagold. Das Nagoldtal zeichnet sich aus durch steile, teils blockbestreute Waldhänge im Hauptbuntsandstein und einem meist schmalen wiesenbedeckten Talboden, rund 150-200 m tiefer als die umgebenden Höhen im Oberen Buntsandstein.

Die Talsohle im Calwer Stadtgebiet ist ins Ecksche Konglomerat eingeschnitten mit einer deutlich ausgebildeten Talkante im Oberen Konglomerat.

### *Stadtbaugeschichte*

Infolge eines für jene Zeit starken Bevölkerungswachstums in der oberen Gäuregion erfolgt mit Beginn des 11. Jh. die Besiedelung der angrenzenden Enz-Nagold-Platte. Es entstehen in den dichten Nadelwäldern sogenannte Waldhufendörfer. Auf Calwer Gemarkung finden sich wenigstens 25 dieser Reihendörfer.

1075 wird Calw erstmalig urkundlich im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Klosters Hirsau erwähnt. Papst Leo IX. hat den Wiederaufbau seinem in unmittelbarer Umgebung ansässigen Neffen, Graf Adalbert II., vom fränkischen Grafengeschlecht Ingersheim, heute Landkreis Ludwigsburg, aufgetragen. Dieser hat seinen Herrschaftssitz zuvor von Sindelfingen nach Calw verlegt. Die Lage der Burg auf einem kahlen (mittelhochdeutsch „chalwes“) Umlaufberg der Nagold gelegen ist namensgebend für den sich entwickelnden Seitenzweig, der Grafen von Calw. Unterhalb der Burg entsteht ein Burgweiler, südlich davon gründet der letzte Calwer Graf Gottfried III. Mitte des 13. Jh. die gleichnamige Stadt Calw. Ein Schultheiß ist im Jahr 1256 beurkundet und damit die Stadt Calw nachgewiesen.

Mit dem Tod Gottfried III. um 1260 erlischt die männliche Stammlinie. Die Herrschaft über Stadt und Burg geht infolgedessen über die Erbtöchter je zur Hälfte an die Grafenhäuser von Berg-Schelklingen und von Zweibrücken über, von jenen 1308 bzw. 1345 die Grafen von Württemberg im Zuge ihrer Gebietserweiterungen nach Westen hin den Besitz erwerben.

Ab 1420 wird Calw als württembergische Amtsstadt geführt. Die Stadt erhält 1454 in einem Freiheitsbrief Ludwig des Jüngeren von Württemberg das Recht zum Bau eines Rat- und Kaufhauses zugesprochen. Die Verkaufsflächen befinden sich im Erdgeschoss des neu errichteten Rathauses. Die bis dahin außerhalb der Stadt abgehaltenen Märkte werden auf den Marktplatz verlegt. Mit Calw als Marktzentrum setzt ein erster wirtschaftlicher Aufschwung ein.

Der Topografie geschuldet waren landwirtschaftlichen Nutzflächen von jeher nur relativ gering vorhanden. Entsprechend spielte für die Calwer Wirtschaft der Ackerbau nur eine untergeordnete Rolle. Schon früh stellten Handwerk und Handel die Lebensgrundlage für die Calwer Bürger dar, insbesondere der Handel mit Holz und das sich im Spätmittelalter entwickelnde Tuchmacher- und Gerberhandwerk. Die erste Walkmühle zur Verarbeitung von Tierhäuten wird 1324 erwähnt.

Die Nagold ist hierbei, bis zur späten Einführung der Nagoldtalbahn 1868-1874 und dem Ausbau der Staatsstraße nach Pforzheim, stets der wichtigste Handelsweg. Flö-

ßer betreiben mit dem reichen Vorkommen an Bau- und Brennholz über Nagold, Enz, Neckar und Rhein Handel bis in die Niederlande.

Im 15. und 16. Jh. stellt die Stadt den Hauptumschlagplatz für Textilien dar. Calwer Tücher und Schleier werden bereits 1567 in der württembergischen Landesordnung genannt. Internationale Bekanntheit erreicht Calw um 1600 insbesondere für seine leichten Wollstoffe, sogenanntes „Engelsait“.

Einzelne Textilproduzenten weiten zudem ihre Geschäftsfelder auf den Salzhandel und, wie das Bergbaubuch von 1575 belegt, auch auf den Bergbau im mittleren Schwarzwald aus.

Calw wächst ab 1622 durch einen starken Zuzug an vorwiegend in Heimarbeit tätigen Zeugmachern um etwa 30 Prozent. 1634 zählt Calw 3.811 Einwohner, die Hälfte der damaligen Stuttgarter Bevölkerung, und ist ebenso finanzkräftig.

Die Beteiligung des seit Herzog Ulrichs protestantischen Württembergs unter schwedischer Führung im Dreißigjährigen Krieg und deren Niederschlagung in der Schlacht von Nördlingen, hat zur Folge, dass im September 1634 das überbevölkerte Calw von kaiserlichen Truppen unter Jan von Werth bis auf die Grundmauern niedergebrannt und geplündert wird.

Marodierende französische Truppen zerstören im Zuge des Pfälzischen Erbfolgekrieges 1692 die Stadt erneut annähernd.

Großen Anteil an einem jeweils raschen Wiederaufbau und erneuten wirtschaftlichen Aufstieg Calws zum zeitweise bedeutendsten Wirtschaftszentrum des Herzogtums Württemberg hat dabei die in der ersten Hälfte des 17. Jh. aus einheimischen Tuchmacher- und Färbergilden zusammengeschlossene „Calwer Zeughandelscompagnie“, die das Umland in ihre Organisation miteinbezieht. Deren hochwertiges Angebot umfasst bis zu 50 verschiedene Stoffe, die auf Messen u.a. in Leipzig, München, Basel, Augsburg, Bozen, Ulm, Straßburg und Frankfurt gehandelt werden. Nahezu 75 Prozent der 1750 exportierten Tücher werden über Bozen nach Italien verkauft. Der erwirtschaftete Reichtum der zweiten wirtschaftlichen Hochzeit Mitte des 18. Jh. wurde jedoch in Stuttgart im Bankenwesen und in die Unterstützung des herzoglichen Hofes investiert, weshalb Calw selbst sein Erscheinungsbild mit den Fachwerkhäusern aus heimischen Nadelhölzern aus der Zeit des Wiederaufbaus bewahrte und noch heute das Stadtbild prägt.

Die Industrialisierung Calws erfolgt erst spät in den Anfängen des 19. Jh. mit der Einführung von maschinellen Wollgarnspinnereien. Bis zu diesem Zeitpunkt verzeichnet

die Calwer Wollerzeugnisse bereits einen Bedeutungsverlust. Sich ändernde Mode, ein erschwerter Zugang zum italienischen Hauptabsatzmarkt, überholte Herstellungsverfahren und der sich auf dem deutschen Markt rasch ausweitende Einsatz preiswerter Baumwolle zwingt die daher nicht mehr konkurrenzfähige Compagnie zur Beantragung der Auflösung, der Herzog Friedrich II. von Württemberg 1797 stattgibt. Die weitere Produktion von Textilwaren wird von da an von zwei ehemaligen „compagnieverwandten“ Familien in Einzelfabrikationen auf der Insel fortgeführt. Mit der Insolvenz der Calwer Decken- und Tuchfabriken AG, dem letzten Nachfolgeunternehmen der Calwer Compagnie, spezialisiert und begrenztem Maße nochmals erfolgreich im Bereich der Edel- und Naturhaardecken, wird die Textiltradition Calws 1997 endgültig beendet.

Ab dem ausgehenden 19. Jh. bzw. in den ersten Jahrzehnten des 20. Jh. dehnt sich Calw flächentechnisch deutlich aus: Die Vorstädte erweitern sich weiter in Nord-Süd-Richtung entlang von Bad- und Bahnhofstraße bzw. nach Hirsau hin. Oberhalb des seit später Mitte des 18. Jh. besiedelten Zwingerbereichs an der westlichen Hangseite, heute Schillerstraße, entstehen großzügige Stadtvillen im Heimatstil im Anschluss an die Vorstadterweiterung entlang der Altenburger Steige.

Die Hangseite östlich der Nagold, oberhalb der Bischof-Vorstadt, erfährt ab den 1950er und 1960er Jahren eine Besiedelung. Die Bebauung zieht sich bis tief ins Ziegelbachtal hinein. Zeitgleich entstehen auf den Anhöhen die Stadtteile Wimberg und Heumaden zur Beherbergung von Kriegsvertriebenen und Flüchtlingen aus den Ostgebieten des Zweiten Weltkrieges, den Calw ohne nennenswerte Schäden überstanden hat.

Im Rahmen der Gemeindereform 1975 schließen sich die Gemeinden Altburg, Calw, Hirsau, Holzbronn und Stammheim zur neuen Stadt Calw-Hirsau zusammen. Mit Ernennung zur Großen Kreisstadt 1976 erfolgt die Namensänderung hin zu Stadt Calw.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



#### **Auf dem Brühl 1 (§2 DSchG)**

Die Turnhalle mit Steigturm wurde 1869 nach Plänen des Stadtbaumeisters Werner Auf dem Brühl für die Stadt Calw errichtet. Der Turnverein beteiligte sich zu 1/3 an den Kosten. Das traufständige Gebäude mit basilikalem Querschnitt ist in Sichtfachwerk errichtet. Die flach geneigten Dächer stehen weit über. Die giebelförmig abschließenden Fenster sind im Obergaden zu Zwillingenfenstern gruppiert. Die erste südliche Fensterachse ist als Querschiff ausgebildet. Der Steigturm setzt einen Akzent an der Südwestecke, der oberste offene Turmaufsatz wurde durch ein Zeltdach ersetzt. Im Inneren sind Haupt- und Nebenschiffe durch Holzstützen abgeteilt. Geringfügige Veränderungen erfolgten 1941 durch den kleinen Anbau an der Südseite und 1969 durch den Ersatz der alten Vorhalle durch Toilettenanbauten.

Das markante Turnhallengebäude an der Auffahrt zur unteren Brücke folgt dem Typus der älteren württembergischen Normalturnhalle, die ein Holzfachwerkbau mit basilikalem Querschnitt beinhaltet. Die Calwer Turnhalle ist ein seltenes Beispiel eines erhaltenen Turnhallenbaus aus der Zeit um 1870. Ihre Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen ihres Dokumentarwerts für die Architekturgeschichte jener Zeit und des Seltenheitswerts als Typus Turnhalle von 1869.



### **Bischofstraße 26 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige giebelständige Fachwerkhaus mit dreigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach führt heute eine Reihe von giebelständigen Fachwerkhäusern an, die schon außerhalb der mittelalterlichen Vorstädte lagen. Das über massivem Erdgeschoss im 18. Jahrhundert errichtete Gebäude weist ein einfaches Fachwerk auf, lediglich in der Giebelspitze sind zwei gebogene Streben erkennbar. Das Gebäude wird von der Südseite im 1. Obergeschoss erschlossen. Ein kleiner tonnenförmiger Keller befindet sich aufgrund des ansteigenden Geländes neben dem Eingang. Das Kellerfenster weist noch die originale Vergitterung auf. 1938 wurde das Dach ausgebaut, 1961 im Erdgeschoss eine Garage eingebaut. Das Haus ist in seiner historischen Grundstruktur jedoch erhalten. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte und die Geschichte des Fachwerkbbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 28 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit dahinter liegendem, um ein Geschoss höherem Scheunenbau liegt in einer Reihe von giebelständigen Fachwerkbauten des 18. Jahrhunderts. Die Giebelseite des Wohnteils ist ab 2. Obergeschoss freigelegt und weist ein einfaches Fachwerk auf. Das Erdgeschoss ist wie üblich massiv. Der Dachstuhl ist zweigeschossig, die Ziegeldeckung des Satteldachs ist erneuert. Der rückwärtige Scheunenteil mit Satteldach ist verputzt, die Fenster weisen noch die ursprüngliche Unterteilung des 19. Jahrhunderts auf. Die historische Innenstruktur der Gebäudeteile ist erhalten, ebenso die Fensterläden und teilweise die alten Fensterunterteilungen. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws und die Geschich-

te des Fachwerkbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 32 (§2 DSchG)**

Das giebelständige, dreigeschossige, verputzte Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach steht in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Es wurde um 1700 von dem Zeugmacher Hans Leonhard Zeiller errichtet. Nach der Thermographie weist das ursprünglich in Sichtfachwerk errichtete Gebäude als Schmuck Andreaskreuze auf. Auf die Erbauungszeit verweist auch der Eingang im massiven Erdgeschoss, der sich durch eine Sandsteinrahmung mit Stichbogen und Falz auszeichnet. Ansonsten ist das Erdgeschoss durch den Einbau von zwei Garagen modernisiert. Im rückwärtigen Teil befindet sich ein tonnengewölbter Keller. 1957 wurde die Schleppegaube an der Südseite aufgesetzt. Das Haus ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten.

Die Erhaltung des um 1700 errichteten Fachwerkhouses liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte und Sozialgeschichte Calws, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbbaus um 1700.



### **Bischofstraße 34 (§2 DSchG)**

Das schmale, giebelständige, dreigeschossige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach steht in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Es wurde laut Datum auf dem Eckständer im 1. Obergeschoss 1698 errichtet. Das reiche Sichtfachwerk weist Andreaskreuze mit Nasen und geschwungene Streben mit Nasen auf. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Erkerfenster ausgebildet. Die ehem. Wohnstube lag hinter der südlichen Seite der Fassade, der Hauseingang an der nördlichen Seite. Bemerkenswert ist das kleine Fenster neben der Tür mit mehrfach abgetreppter Sandsteineinfassung, die beiden anderen Fenster sind nach der Sanierung der Fassadenwand des Erdgeschosses in etwas veränderten Proportionen erneuert worden. Die Haustür ist in die Zeit um 1900

zu datieren, ebenso wie die Dachgaube auf der Südseite des Dachs in Herzziegeleindeckung. Das Haus fällt gegenüber den anderen Häusern durch ein reiches Zierfachwerk auf. Die erhaltene historische Innenstruktur ist außen besonders gut abzulesen.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung außerhalb der befestigten Stadt, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus des 17. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 38 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige, verputzte Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das um 1700 errichtete Gebäude hat wie üblich ein steinernes Sockelgeschoss, das mit dem 1. Obergeschoss in einer Flucht liegt. Die Lage der Wohnstube im 2. Obergeschoss ist durch zwei Erkerfenster sichtbar gemacht. Das ursprünglich in Sichtfachwerk errichtete Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. Im Erdgeschoss wurde 1986 eine Garage eingebaut. Auf das Dach wurde eine Schleppegaupe in neuerer Zeit aufgesetzt. Fensterläden aus verschiedenen Zeiten sind erhalten.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung des Bischofs außerhalb der Stadtmauer, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein



### **Bischofstraße 40 (§2 DSchG)**

Das verputzte, giebelständige Fachwerkwohnhaus mit dahinter liegender ehem. Scheune liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das um 1700 zu datierende, ehemals zweigeschossige Fachwerkhaus mit niedrigem massiven Erdgeschoss wurde 1896 nach Plänen des Werkmeisters Hohnecker um ein Geschoss erhöht, d. h. das obere Dachgeschoss mit Satteldach blieb erhalten, während die erhöhten Seitenteile von einem niedrigeren Walmdach überdeckt wurden. Der zurückliegende ehem. Scheunenteil ist aufgrund des ansteigenden Geländes um ein Geschoss erhöht. Die Dächer sind im oberen Teil noch mit Biberschwänzen gedeckt. Die historische Grundstruktur des Gebäudes um 1700 in der Überformung von 1896 ist erhalten. Hervorzuheben ist, dass das Erdgeschoss noch unverändert ist. Wie Bischofstr. 28 verkörpert das Gebäude den Typus des Wohngebäudes mit dahinter liegender Scheune. Seine Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws und die Geschichte des Fachwerkbaus des 18. Jahrhunderts.



### **Bischofstraße 44 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt heute am Ende einer Reihe von um 1700 errichteten Fachwerkhäusern, nachdem das nördlich gelegene ehem. Kutscherhaus 1965 abgerissen wurde. Das massive Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss liegen in einer Flucht. Das Sichtfachwerk fällt durch besonderen Dekorationsreichtum auf, wie z. B. verzierte Andreaskreuze, Rautenmotive und geschwungene Streben. 1925 wurde das Haus in einem rückwärtigen, zwei Achsen breiten Teil um ein Geschoss erhöht und ein zweiter Hauseingang geschaffen. Das zweite Gebäude, das 1925 neu errichtet wurde, ist nicht Teil des Kulturdenkmals.

Das an der Straße liegende Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. es fällt in der



Reihe der Fachwerkhäuser durch das reich dekorierte Zierfachwerk auf. Fensterläden aus verschiedenen Zeiten tragen zur weiteren Untergliederung der Fassade bei. Die Fensterunterteilung ist gegenüber der historischen vereinfacht.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte aber auch für die Geschichte des Fachwerkbau im 18. Jahrhundert.

### **Bischofstraße 48 (§12 DSchG)**

Das imposante Wohn- und Handelshaus wurde 1787-91 von dem Stuttgarter Hofarchitekten Reinhard Ferdinand Heinrich Fischer für den führenden Kaufmann der Calwer Floß- und Handelskompagnie zwischen Nagold und Felshang als Zweiflügelanlage errichtet. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstücks sind die zum Berg orientierten Flügel kurz und der Wirtschaftshof neben der südlichen Schmalseite angelegt. Das südlich stehende Stallgebäude mit Kutscherwohnung wurde 1962 abgerissen.

Der dreiachsige Putzbau mit Walmdach erstreckt sich in der Länge von 11 Achsen entlang der Straße. Der Baukörper ist durch den dreiachsigen Mittelrisalit mit abgewalmten Zwerchhaus und dem Rundbogeneingang mit gesprengtem Giebel akzentuiert. Die Streifenrustika des Erdgeschosses und die Stockwerksgesimse unterstreichen die horizontale Gliederung gegenüber der vertikalen Eckquaderung des Gebäudes und des Risalits und den Lisenengliederungen der Beletage und des Risalits. Die Fensterreihe der Beletage ist durch Bogenbekrönungen mit Vasen und Brüstungsfelder mit Stoffgehängen betont. Am Risalit treten die Giebel- und Bogenbekrönungen noch plastischer hervor. Die historische Innenstruktur des Gebäudes ist durch einen Längsflur, eine rückwärtige, gerade, dreiläufige Treppe, Wirtschaftsräume und zur Straße liegende Gesellschaftsräume charakterisiert. Im Erdgeschoss waren rechts und links des Vestibüls die Geschäftsräume, in den Flügeln Keller und Re-

misen untergebracht. In den Obergeschossen sind jeweils die Salons im Mittelrisalit angeordnet. Von der anspruchsvollen Innenausstattung der Räume ist in der Beletage der Musiksalon mit originalem Stuck und das vollständig ausgemalte Landschaftszimmer hervorzuheben. Die übrigen einfacheren Räume weisen auch originale Wandgliederungen auf. Im 2. Obergeschoss wurde die Innenarchitektur des Salons mit bemalten Papiertapeten ausgebaut und in das Landesmuseum nach Stuttgart gebracht. die übrigen Räume weisen keine alte Innenausstattung mehr auf.

Das im Stil Louis XVI errichtet schlossartige Gebäude ist ein bedeutendes Werk des Hofbaumeisters von Herzog Carl von Württemberg, Reinhard Ferdinand Heinrich Fischer. Es ist im Vergleich zu anderen Bürgerhäusern des Architekten noch mit der Stuckdekoration der Außenfassaden erhalten, die 1963 originalgetreu erneuert wurde. Der Bauherr, der den Architekten wohl von dem Bau des Calwer Hauses in Stuttgart, eine Niederlassung der Calwer Kompagnie von 1776, bekannt war, liebt stolz seine Initialen "JMV" auf der Vase über dem Eingangsportäl verewigen. Das Selbstbewusstsein des reichen Unternehmers, der sich mit dem Adel in Bezug auf die repräsentative Architektur auf eine Stufe stellt, ist in diesem qualitätvollen Gebäude manifestiert. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Architekturgeschichte als qualitätvolles Bürgerhaus im Stil des Louis XVI, das in der Originalsubstanz weitgehend erhalten ist. Es erinnert an den führenden Unternehmer der Calwer Floß- und Holzhandelskompagnie, Johann Martin Vischer.



### **Bischofstraße 52 (§12 DSchG)**

Das sog. Steinhaus wurde 1694 zunächst als zweigeschossiges Gebäude für den Kompagnieverwandten Johannes Schill, Mitbegründer der Calwer Handelskompagnie in Anlehnung an Südtiroler Häuser, die er von seinen Geschäftsreisen her kannte, rechts der Nagold außerhalb der befestigten Stadt errichtet. Johann Martin Schill setzte 1801 einen Stock darauf.

Das Anwesen besteht heute aus einem traufständigen dreigeschossigen Putzbau mit Satteldach und zwei Querhäusern an den Außenachsen mit ungleichschenkligen Giebeln. An den Südflügel, in dem im 1. Obergeschoss der rundbogige Hauseingang liegt, ist aus der Front herausgerückt in gleicher Firstrichtung ein zweigeschossiges Häuschen angebaut, das im Erdgeschoss eine Loggia mit Holzsäulen aufweist. Die Straßenfassade ist durch eine mittlere große Rundbogeneinfahrt und zwei rahmende kleinere Rundbogeneinfahrten im Erdgeschoss und die breiten mehrfach unterteilten Fenster mit Oberlichtern in der Mittelachse charakterisiert. Das 2. Obergeschoss weist stehende Fensterformen auf. Auf dem Keilstein der südlichen Toreinfahrt sind die Jahreszahl "1694" und die Initialen des Erbauers sichtbar, während die Jahreszahl "1860" und die Initialen "MH" (=Martin Herrmann, Schwiegersohn von Martin Schill)

auf dem Keilstein der nördlichen Toreinfahrt auf eine Modernisierung verweisen. Die Jahreszahl "1758" und die Initialen "JMS" (=Johann Martin Schill) auf dem Kellerbogen des tonnengewölbten Kellers im Innern zeigen eine weitere Modernisierung an. Bemerkenswert sind im Innern die kreuzgewölbten Räume des 1. Obergeschosses. Im 2. Obergeschoss sind Stuckleistendecken vorhanden. Türen mit alten Beschlägen sind zum Teil noch am Ort, besonders ist der Türklopfer aus der Erbauungszeit an dem großen Tor erwähnenswert. Hinter und südlich des Hauses befand sich ein Garten. Ein Gartenhaus aus der Zeit um 1900 steht noch.

Das Haus ist in der historisch gewachsenen Struktur und in vielen Details erhalten. Hermann Hesse war oft in dem Steinhaus, da der Bruder seiner Mutter,

Friedrich Gundert, hier wohnte. Das imposante Anwesen ist sichtbarer Ausdruck des Wohlstands einer Kaufmannsfamilie, die der Calwer Kompagnie angehörte.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte Calws und für die Architekturgeschichte. Das Haus dokumentiert die Einflüsse südtiroler Baukunst, die durch Handelsbeziehungen ermöglicht wurden. Es ist ein künstlerisch gelungenes, in zwei Etappen errichtetes Wohn- und Handelshaus.



### **Bischofstraße 56 (§2 DSchG)**

Das traufständige, zweigeschossige, ursprünglich verputzte Fachwerkhaus mit ziegelgedecktem Satteldach wurde 1860 auf einem Gartengrundstück errichtet und an das Haus Nr. 58 angebaut. Der siebenachsige Bau ist streng symmetrisch aufgebaut. Die Mitte wird durch den hohen Hauseingang und das dreiaxige Zwerchhaus mit begleitenden Dachhäusern betont. Das konstruktive Fachwerk des Gebäudes wurde 1977 freigelegt. Das Gebäude ist in den ausgewogenen Proportionen, dem symmetrischen Aufbau und den zurückhaltenden Bau-Details ein typischer Bau des Spätklassizismus. Die Erhaltung des in seinen historischen Strukturen überkommenen Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Geschichte der Wohnbauten des Spätklassizismus im ländlichen Raum des Nordschwarzwalds.



### **Bischofstraße 58 (§2 DSchG)**

Das dreigeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit Mansarddach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern, von denen das südlich anschließende erst im 19. Jahrhundert errichtet wurde. Über dem niedrigen Bruchsteinsockel sind Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Flucht aufgesetzt, während das 2. Obergeschoss stark vorkragt. 1868 wurde nach Plänen des Werkmeisters Riecker im Erdgeschoss eine Schlosserwerkstatt eingebaut. Seit der Freilegung des einfachen Konstruktionsfachwerks im Jahr 1979 ist die Verlegung des Eingangs von der Mitte zur Nordecke des Hauses ablesbar.

Der Fachwerkbau an der Straße ist in seiner historischen Struktur erhalten. Fensterläden und Fensterunterteilungen fehlen leider.

Die Erhaltung des Hauptgebäudes als auch des zugehörigen Nebengebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen ihres dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte Calws als Teil der Bebauung außerhalb der befestigten Stadt, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein.



### **Bischofstraße 60 (§2 DSchG)**

Das viergeschossige, giebelständige Fachwerkhaus mit zweigeschossigem Dachstuhl und ziegelgedecktem Satteldach liegt in einer Reihe von Fachwerkhäusern. Das einfache Konstruktionsfachwerk setzt über 2 Geschossen aus Sandsteinbruchstein auf und ist in die 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts zu datieren. An der Südseite ist ein einachsiger dreigeschossiger Anbau mit Pultdach angebaut, der in den Ausmaßen schon im frühen 19. Jahrhundert vorhanden war. 1914 wurde im Erdgeschoss ein Laden nach Plänen des Baumeisters Alber eingebaut. Die großen unpassenden Schleppgauben auf beiden Seiten sind später aufgesetzt worden. Das Erdgeschoss ist als qualitätvoller Ladeneinbau erhalten. Das Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur überkommen. Leider sind die Fensterläden und die Fensterunterteilungen mit der Fachwerkfreilegung von 1977 entfernt worden.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbaugeschichte als Teil der Bebauung des 18. Jh.s außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung, aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus allgemein.



### **Bischofstraße 62 (§2 DSchG)**

1773 als Wirtschaft "Zur Sonne" von Johann Jakob Keller errichtet. Das Gebäude, das wegen des damals schon vorhandenen Treppenaufgangs zum Kapellenberg an der Nordwestecke spitzwinklig zuläuft, ist durch ein hohes Erdgeschoss aus Sandsteinbruchsteinen mit zwei Rundbogentoreinfahrten und zwei Fachwerkgeschossen von 12 Achsen und einem Zwerchgiebel über den mittleren 5 Achsen charakterisiert. Das Fachwerk ist einfaches Konstruktionsfachwerk, das an der Nordwestecke etwas vorkragt und von einer Konsole gestützt wird. Das Haus mit der Sonnenwirtschafts-Gerechtigkeit wurde schon 1774 von Josef Zahn, Teilhaber der Zeughandelskompagnie, erworben. In ihm wohnten verschiedene Mitglieder der Familie Zahn: Johann Georg Zahn, Arzt; Christian Jacob Zahn, Landtagsabgeordneter und Schriftsteller. Nach seinem Tod 1830 erwarb die Schönfärber-Familie Federhaff das Gebäude. Später gelangte das Haus an die Firma Schill und Wagner und die Vereinigten Deckenfabriken. Das imposante Gebäude ist in seiner historischen Grundstruktur erhalten. Bemerkenswert sind die zweigeteilten Klappläden im EG, die alte Haustür aus der 1. H. des 19. Jh.s und das gotisierende Gitter mit den Initialen "FS" im Oberlicht.

Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Stadtbau- und Sozialgeschichte Calws aber auch für die Geschichte des Fachwerkbaus in der 2. H. des 18. Jh.s allgemein. Es ist aber auch bedeutend als Wohnhaus des überregional angesehenen Juristen, Schriftstellers, Industriellen und Politikers Christian Jacob Zahn (1765-1830).



### **Bischofstraße 66 (§2 DSchG)**

Die von der Straße zurückliegende, durch eine Zufahrt erreichbare Villa wurde 1929 nach Plänen der Architektengemeinschaft Eisenlohr und Pfennig aus Stuttgart für den Fabrikanten Hermann Schmid errichtet. Er leitete mit seinem Bruder Carl die Calwer Baumwollspinnerei. Das ansteigende Grundstück ist zur Straße durch eine Sandsteinstützmauer, die von einem Eisenzaun bekrönt ist, abgegrenzt. Der Garten ist als natürlich gestalteter Baumgarten angelegt. An der Nordseite ist in der Nähe des Hauses ein Staketenzaun angebracht. Das Haus ist ein talseitig, dreigeschossiger, traufständiger Putzbau mit flachem Walmdach, dem an der nördlichen Schmalseite ein um die halbe Hausbreite zurückgesetzter Flachdachbau angefügt ist. Der lagernde Baukörper ist durch den verglasten konchenförmigen Wintergarten des Hauptgeschosses akzentuiert, dem der zurückgesetzte Flachdachbau mit vorgesetzter Garage ein architektonisches Gegengewicht bietet. Vor den Räumen des Hauptgeschosses läuft eine schmale Veranda. Der Hauseingang mit der originalen Holzgittertür befindet sich im Erdgeschoss, in dem nach vorne Wirtschaftsräume, wie Waschküche, Bügelzimmer usw. liegen, während nach hinten ein gewölbter Keller, ein Kohlen- und ein Heizungskeller liegen. Rückwärtig führt eine Holzwendeltreppe zu den oberen Wohngeschossen. Die Innenarchitektur ist vollständig erhalten, Baudetails wie Badezimmereinrichtung, Heizungsverkleidungen, Lampen, Rollläden sind original. Das Haus ist in den klaren gegeneinandergesetzten Baukörpern Ideen des Bauhauses verpflichtet, was auch an den Baudetails im Inneren oder den lagernden Fensterformen nachzuvollziehen ist. Einzig das flachgeneigte Walmdach ist ein Zugeständnis an die Umgebung, wobei sich die flache Neigung wieder abhebt und anzumerken ist, dass die Dachdeckung ursprünglich in Metall geplant war. Das moderne Villengebäude ist ein Dokument der Architekturströmung, die mehr der modernen Sachlichkeit verpflichtet ist und von kontrastvollen gegeneinander gesetzten Baukörpern und Formen lebt, denen eine strenge Formensprache eigen ist.

Die originale, qualitätvolle Innenarchitektur ist noch vollständig erhalten.

Die Architekten Ludwig Eisenlohr jun. (1894-1983) und Oskar Pfennig (1880-1963) bauten vor allem in der Stuttgarter Region Verwaltungs-, Krankenhaus- und Siedlungsbauten in einer modernen Formensprache. Die Bauaufgabe Fabrikantenvilla in sachlichen Bauformen dürfte auf die Vorliebe des Bauherrn für diese Architektrichtung zurückgehen. Die Erhaltung des Gebäudes liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts als Fabrikantenvilla der 1920er Jahre in sachlichen Bauformen im ländlichen Bereich, die der Architektrichtung der modernen Sachlichkeit verpflichtet ist.



### **Bischofstraße 70 (§2 DSchG)**

Die Sachgesamtheit Badischer Hof besteht aus dem Volkstheater, dem Gasthaus und dem Kinobau.

Der ehem. Badische Hof existierte schon vor 1835 und wurde nach mehreren Umbauten und Neubauten 1945 durch eine Munitionsexplosion fast völlig zerstört. Das damals schon existierende Kinotheater wurde ebenfalls zerstört, das Gasthaus zur Hälfte. Das gesamte Areal wurde in den Jahren 1948-56 von dem Stuttgarter Architekten Gerhard Thoma überplant.

Der Wiederaufbau des ehem. Badischen Hofes wurde von dem damaligen Eigentümer, Ulrich Harrer, als repräsentativer kultureller Mittelpunkt von Calw der französischen Verwaltung dringend nahegelegt. Die östlich der unteren Brücke gegenüber der südlichen Stadteinfahrt erhöht liegende Gebäudegruppierung besteht aus dem 1950 zur Hälfte neu errichteten bzw. modernisierten traufständigen Gasthaus, dem im Winkel nördlich angefügten Volkstheater von 1950 und dem durch einen Flachdachbau abgesetzten traufständigen Kinoneubau an der Südseite von 1956. Dem Gasthaus ist eine Café-Terrasse über eine Sandsteinmauer an der Straße optisch zusammengefasst und durch eine zweiläufige geschwungene Treppenanlage erreichbar. Die Gaststätte ist ein zweigeschossiger Putzbau mit

Walmdach, der sich im Äußeren an dem damals noch vorhandenen südlichen Teil orientierte. Der Eingang ist durch einen Segmentbogensturz und eine vorgelagerten Balkon auf Rundstützen betont. Im inneren wurde 1950 ein Café und ein Restaurant neu eingerichtet. Die Holzvertäfelung und die Holzkassettendecke im großen Gastraum mit einem Randfries im Zickzack-Muster ist erhalten. Die Einrichtung von 1950 ist in den Restaurant-Räumen größtenteils noch vorhanden, die Theke ist leider entfernt. In den nördlichen Teilen des Obergeschosses sind zum Teil noch Türen des frühen 19. Jahrhunderts am Ort.

Das 1950 errichtete Volkstheater war sowohl vom Straßenniveau aus als auch von der Café-Terrasse zu betreten. Der weit in den Straßenraum vorstoßende Bau mit Walmdach setzt einen Akzent in der Gebäudegruppe. Die Fassade ist durch drei Eingänge, über denen drei Rundfenster zu den überhohen Foyerfenstern vermitteln, charakterisiert. Das Foyer, das im Erdgeschoss heute verändert ist, wird ab Terrassenniveau immer noch eindrucksvoll durch die zweiläufige Treppe, die auf eine zylinderförmige Spiegelwand zuläuft, geprägt. Der Bodenbelag besteht aus Solnhofer Kalksteinplatten. Die Lampen sind größtenteils erhalten. Der Theatersaal wird durch die weit vorschwingenden Empore bestimmt. Die Innenarchitektur ist bis auf die Bühnenumgestaltung erhalten. Die Wände weisen eine getäfelte Stoffbespannung auf, der im unteren Teil eine Gitterdekoration mit Blütendekor vorgeblendet ist. Die seitlichen Lampen sind in den Formen von Blütenpflanzen ausgestaltet. Die Polstersessel mit eingewickelten Armlehnen sind aus der Erbauungszeit, ebenso die Lampen in Halbkugelform an den seitlichen Eingängen. 1964 wurde der Orchestergraben entfernt und die Bühnenöffnung für Breitwandfilme vergrößert.

Der ehem. Badische Hof vereinigte, wie es früher in Kleinstädten noch üblich war, Kino, Theater und Gasthaus als kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Die Architektur ist der Stuttgarter Schule verpflichtet, die auch Ideen des Heimatschutzes verwirklicht hat. Die Erhaltung der Gebäudegruppe liegt im öffentli-

chen Interesse aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen. Sie ist Dokument der Sozialgeschichte Calws als ehem. gesellschaftlicher Treffpunkt. Die beiden Kinosäle mit Originalausstattung aus der Erbauungszeit sind eine Rarität und haben einen hohen Dokumentarwert, da Theater- und Kinosäle der 1950er Jahre fast gänzlich verschwunden sind. Die künstlerische Bedeutung liegt vor allem in der Ausgestaltung der Innenräume.



#### **Hirsauer Wiesenweg 4 (§2 DSchG)**

Das herrschaftliche Anwesen ist eine Dreiseitanlage, die aus einem traufständigen, eingeschossigen Haupthaus und zwei gesonderten Nebengebäuden und einem Garten besteht. Sie wurde Anfang des 19. Jahrhunderts außerhalb der Stadt als Leinenfabrik für Georg Friedrich Zahn errichtet. Die Fabrik wurde bald in eines der Nebengebäude verlegt und das Hauptgebäude als Wohnhaus genutzt. 1850 erwarb der bedeutende Calwer Industrielle Georg Dörtenbach das Anwesen und verschönerte die Gebäude. In dem südlichen war ein Gewächshaus und Salon und in dem nördlichen Stall, Remisen und Bedienstetenwohnungen untergebracht. Die Nebengebäude von heute gehen auf einen Umbau um 1870 zurück.

Der traufständige, lang gezogene, an der Straße eingeschossige, an der Hofseite zweigeschossige, verputzte Hauptbau mit Mansarddach und Krüppelwalm an den Schmalseiten ist durch einen Mittelpavillon mit Zwerchhaus zur Straße und Zwerchgiebel zum Garten akzentuiert. Der Straßeneingang und der Eingangsbereich mit Treppe sind 1929 qualitativ umgestaltet worden. Die repräsentativere Gartenseite ist durch den breiteren, von Pilastern gerahmten, Hauseingang und die Rundbogenfenster des Hauptraumes hervorgehoben. Im Untergeschoss sind neben einem Gewölbekeller Wirtschaftsräume untergebracht.

Die beiden eineinhalbgeschossigen Nebengebäude mit ziegelgedeckten Satteldächern sind symmetrisch einander zugeordnet. Das hohe Hauptgeschoss ist durch Arkaden zwischen je zwei Fensterachsen cha-

arakterisiert. Die Kniestöcke sind dekorativ verschalt, die Pfettenenden verziert. Im Nebengebäude Nr. 4 ist der Gartensaal, der mit Wandbildern des weit über Calw hinaus bekannten Malers Kurt Weinhold (1896-1965) ausgestattet ist, bemerkenswert. Der Hofraum zwischen den Nebengebäuden ist durch die um ein bepflanztes Rondell führende Auffahrt charakterisiert. Die Buchstaben auf den alten Toren zwischen den Sandsteinpfosten verweisen auf den ehem. Besitzer und Industriellen Georg Dörtenbach (1795-1870).

Die Erhaltung des Anwesens liegt im öffentlichen Interesse aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen, insbesondere wegen seines dokumentarischen Werts für die Sozialgeschichte und Wirtschaftsgeschichte Calws, aber auch die Architekturgeschichte des Typus Fabrikantenvilla. Sie zeigt die Übernahme von Elementen des Schlossbaus für das Wohnhaus eines Industriellen und den Einfluss des sogen. Schweizerstils auf die Nebengebäude. Das Anwesen war lange Zeit Wohnhaus von Georg Dörtenbach, der weit über Calw hinaus durch Firmengründungen und -beteiligungen in Württemberg bekannt war.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Calw. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



**Auf dem Brühl 2**



**Bischofstraße 30**

Beispiel eines Wohn-/ und Geschäftshaus im Kern wohl aus dem 18. Jahrhundert.



**Bischofstraße 36**

Beispiel eines Wohn-/ und Geschäftshaus im Kern wohl aus dem 18. Jahrhundert.



**Bischofstraße 54**

Beispiel eines Wohn-/ und Geschäftshaus im Kern wohl aus dem 19. Jahrhundert.



**Bischofstraße 72**

Beispiel eines repräsentativen Wohngebäudes entlang der Bischofstraße.



**Hirsauer Wiesenweg 2**

Das Kesselhaus und die angrenzende Fabrikhallen sind die letzten baulichen Zeugnisse der „Vereinigten Decken“ in Calw.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Calw erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

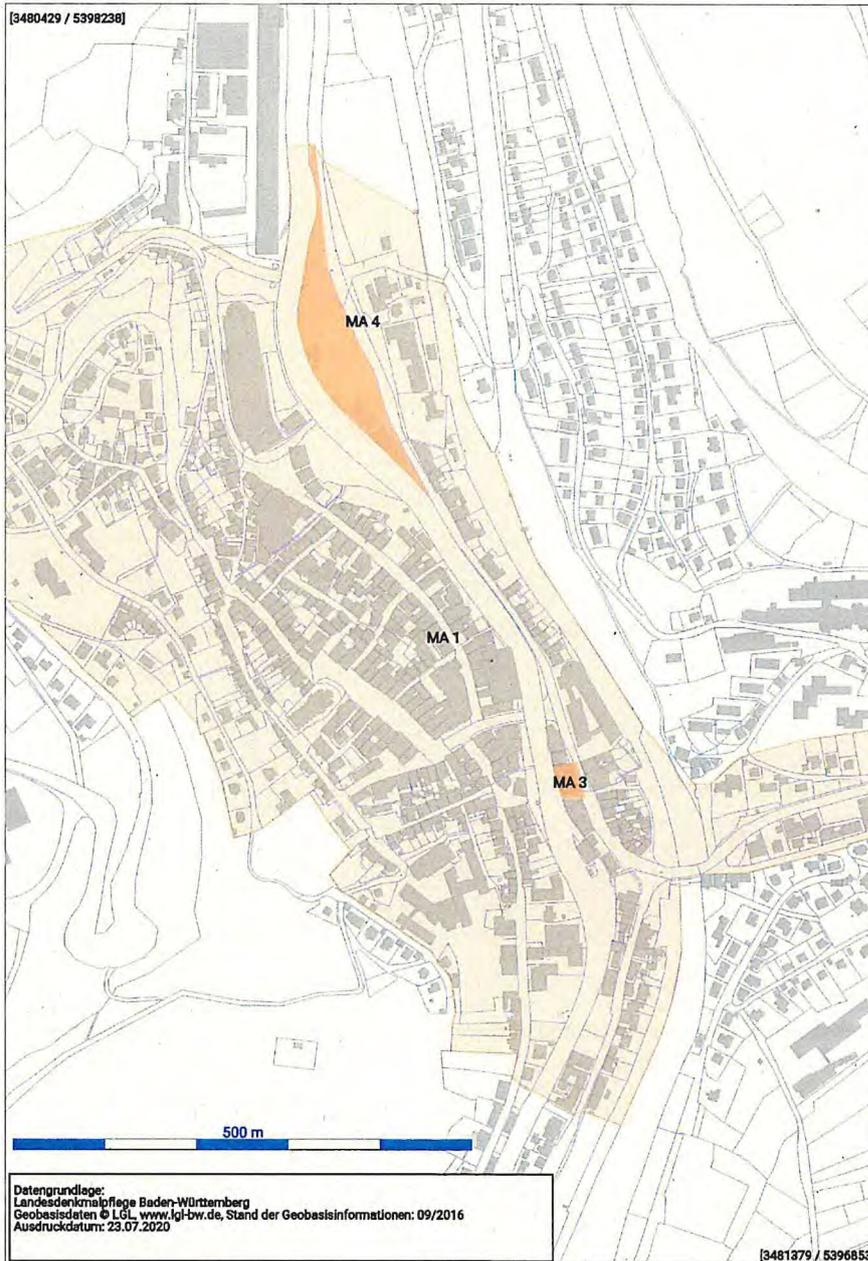
### **Archäologische Denkmalpflege**

Das Planungsgebiet umfasst Teile des historischen Ortskerns Calws (MA 1; Prüffall auf KD nach §2 DSchG) östlich der Nagold mit der mittelalterlichen Kapelle mit Friedhof, dem Gutleuthaus und dem seit dem Mittelalter genutzten Markt- und Festplatz (MA 4; KD nach §2 DSchG). Mit dem Vorhandensein archäologischer Überreste aus den mittelalterlich bis frühneuzeitlichen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) muss im gesamten Gebiet gerechnet werden. Nördlich außerhalb des Altstadtbereichs berührt das Plangebiet die eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (VFG 3; KD nach §2 DSchG).

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).



Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.

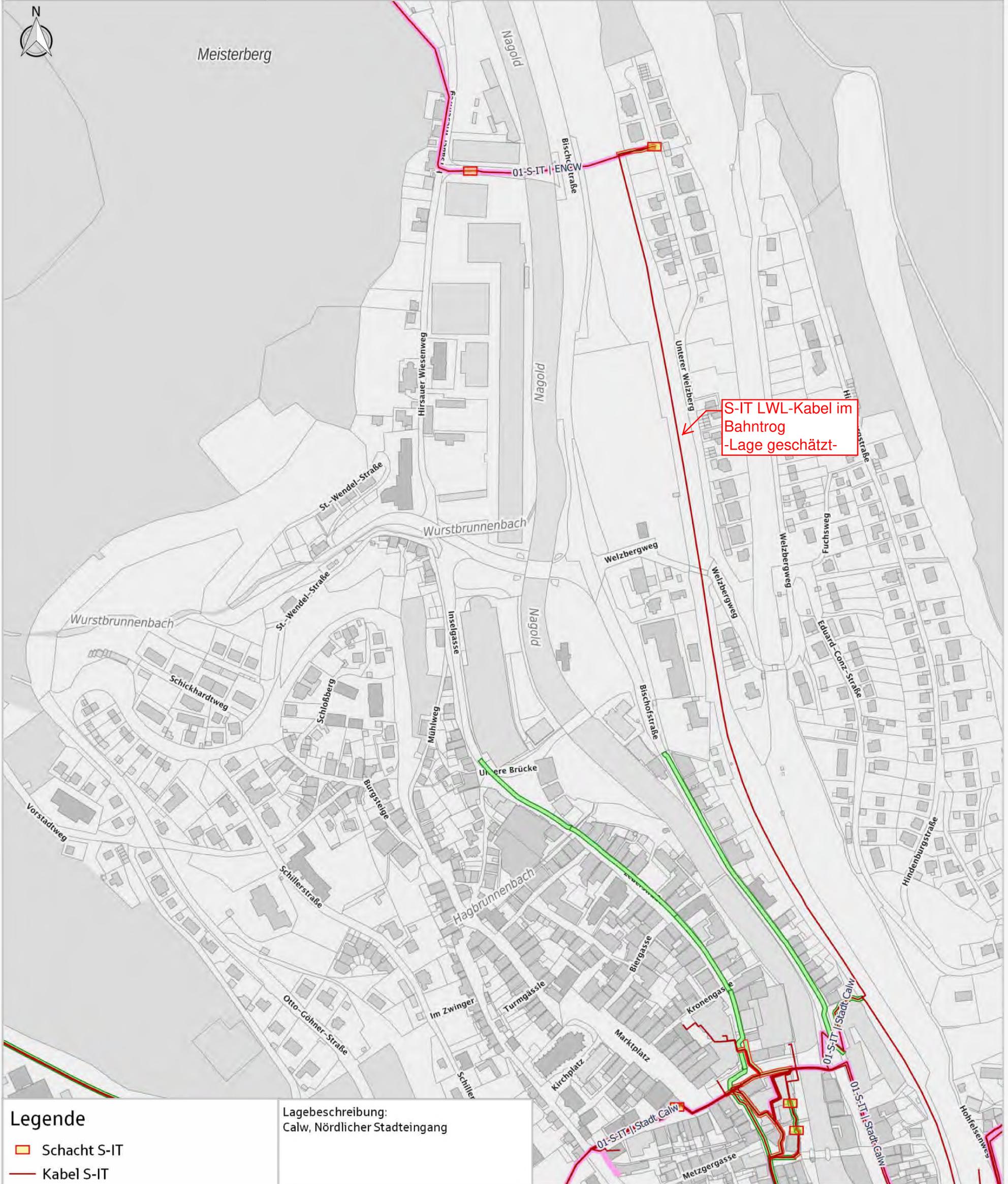
Mit freundlichen Grüßen

Daniel Keller

Nachrichtlich:

RPK, Referat 22

Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Calw

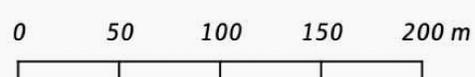


**Legende**

- Schacht S-IT
- Kabel S-IT
- Rohr S-IT: Eingemessen
- Rohr S-IT: Lage geschätzt

Lagebeschreibung:  
Calw, Nördlicher Stadteingang

1:3500



DIN A3

Die Planauskunft ist ab Erstellungsdatum 4 Wochen gültig. Danach ist eine neue Auskunft einzuholen.  
Eine Weitergabe des Planes an Dritte ist NICHT zulässig.

Bitte unbedingt das Kabelmerkblatt beachten (gilt für Netze der S-IT und des Eigenbetriebs BLC)!  
Mit der Verwendung des Planes bestätigen Sie die vorherige Durchsicht des Kabelmerkblattes zur Planauskunft.

## Merkmaleblatt zum Schutz unterirdischer Kabelanlagen der Sparkassen Informationstechnologie GmbH & Co. KG – nachfolgend Sparkassen-IT

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG sind öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationsanlagen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar, und zwar entsprechend §317 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG gem. §823 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden.

- 1) Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG beschädigt werden.
- 2) Die Kabel oder Anlagen der Sparkassen-IT sind sowohl auf öffentlichen Wegen als auch auf privaten Grundstücken zu finden. Für gewöhnlich liegen die Kabel in einer Tiefe von 60 cm bis 100 cm, in Einzelfällen sogar in 40 cm Tiefe. Eine abweichende - insbesondere geringere - Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. Es können Kabel in Röhren eingezogen, in andere Abdeckungen eingearbeitet oder frei im Erdreich liegen. Jedoch schützen diese Röhren oder andere Abdeckungen die Kabel nicht vor mechanischer Einwirkung, sie sollen lediglich vor ihnen warnen.
- 3) Vor Beginn der Arbeiten im Erdreich muss mit der Sparkassen-IT Kontakt aufgenommen werden um Auskunft über die verlegten Kabel und Anlagen in Form einer Planauskunft zu erhalten ([planauskunft@sparkassen-it.de](mailto:planauskunft@sparkassen-it.de)). Die Gültigkeit der Planauskunft beträgt 4 Wochen. Wird die Baumaßnahme nicht innerhalb dieser 4 Wochen begonnen, ist eine erneute Planauskunft einzuholen. Werden trotz eines Kabels oder einer Anlage im Boden die Arbeiten dort aufgenommen, ist die Sparkassen-IT rechtzeitig schriftlich oder in dringenden Fällen auch telefonisch über das Bauvorhaben zu benachrichtigen, damit genauere Hinweise über die Lage der Kabel und Anlagen gegeben werden können.
- 4) Liegen im Bereich der Arbeiten Kabel oder Anlagen der Sparkassen-IT und sind jedoch nicht oder nur ungenau in den Karten verzeichnet, müssen im Voraus Suchschlitze ohne maschinellen Einsatz angefertigt werden.
- 5) Werden dennoch bei Arbeiten unbeabsichtigt Kabel freigelegt oder gar beschädigt, ist dies der Sparkassen-IT umgehend zu melden, um den Schaden zu beheben. Freigelegte Kabel sind vor Diebstahl und Beschädigung zu schützen. Weitere Arbeiten sind mindestens bis zum Eintreffen eines Beauftragten der Sparkassen-IT einzustellen. Bei Glasfaserkabel ist eine besondere Kennzeichnung auf der Außenhülle des Kabels (∞). Wird in ein offenes Glasfaserkabel hineingeschaut, drohen Schädigungen der Augen, deshalb haben sich alle Arbeiter bei einer Beschädigung der Kabel sofort aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.
- 6) Wenn Erdarbeiten in der Nähe von Kabeln oder Anlagen der Sparkassen-IT vorgenommen werden, sind spitze oder scharfe Gegenstände nur bis zu einer maximalen Tiefe von 10 cm über den Kabeln anzuwenden. Für weitere Arbeiten sind nur stumpfe Geräte, z.B. Schaufeln zu verwenden und dies möglichst nur waagrecht und mit äußerster Vorsicht in

Handarbeit. Bei Anwendung von maschinellen Baugeräten in der Nähe von Kabeln und Anlagen muss ein solcher Abstand gewahrt werden, dass eine Beschädigung derer ausgeschlossen werden kann. Spitze Geräte wie Dorne oder Schnurpfähle dürfen nur dann oberhalb von Kabel und Anlagen der Sparkassen-IT eingetrieben werden, wenn sie einen Teller oder Querriegel besitzen, der nicht mehr als 30 cm von der Spitze entfernt angebracht ist und somit das weitere Eindringen in die Erde und eine Beschädigung der Kabel verhindert.

- 7) Wenn in Baugruben Kabel der Sparkassen-IT liegen, dürfen diese erst verschlossen und verfüllt werden, wenn ein Beauftragter der Sparkassen-IT diese zuvor auf evtl. Beschädigungen untersucht hat. Danach ist darauf zu achten, dass die Auflage des Kabels frei von Steinen und glatt ist. Das Kabel ist auf eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen. Eignet sich der Bodenaushub nicht zum Wiederauffüllen, ist feinkiesiger Sand (nicht größer als 6 mm) zu verwenden. Zum Einbetten des Kabels wird der Sand 5 cm unter und 15cm über diesem angebracht. Beim Stampfen ist besondere Vorsicht geboten, nur mittels hölzerner Flachstampfer ist fortzufahren. Während des Feststampfens

kann steiniger Boden das Kabel leicht beschädigen. Das Warnband ist in einem Abstand von 30 cm bis 40 cm über dem Kabel anzubringen.

- 8) Bei neu zu verlegenden anderen Kabeln oder Leitungen, wie beispielsweise Gas, Wasser und Strom ist ein Mindestabstand von 50 cm in alle Richtungen zu den Kabeln der Sparkassen-IT einzuhalten um zu gewährleisten, dass diese nicht beschädigt werden.
- 9) Der Bauunternehmer oder andere Veranlasser der Arbeiten übernehmen jegliche Haftung und Verantwortung. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Sparkassen-IT hat keine Auswirkung auf die Verantwortlichkeit bei den Aushubarbeiten. Der Beauftragte der Sparkassen-IT hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber des die Arbeiten durchführenden Betriebes und deren Arbeitskräften.

Calw, 19.04.2012

Sparkassen-IT



Netze BW GmbH · Stuttgarter Straße 80-84 · 71083 Herrenberg



Wüstenrot  
Haus- und Städte GmbH  
Städtebau 2  
Daniel Mezger  
71630 Ludwigsburg

Name	Jürgen Müller
Bereich	NETZ TEMP1
Telefon	+49 7032 13-229
Telefax	+49 7032 13-347
E-Mail	ju.mueller@netze-bw.de
Ihr Schreiben	13.07.2020
Datum	03.08.2020
Seite	1/2

**Projekt Nr. 11368**  
**Vorbereitende Untersuchungen in Calw „Nördlicher Stadteingang“**  
**Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger § 139 i. V. m § 4 und 4a BauGB**

Sehr geehrter Herr Mezger,

Vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren.

Stromversorgung – Ansprechpartner Herr Alexander Mück – 07032 13-416

Im Sanierungsgebiet befinden sich keine Leitungen oder elektrischen Anlagen der Netze BW.

Erdgasversorgung Gasmitteldruck – Ansprechpartner Herr Jürgen Müller – 07032 13-229

Im Sanierungsgebiet befinden sich keine Mittel- oder Niederdruck Leitungen der Netze BW.

Erdgasversorgung Gashochdruck- Ansprechpartner Frau Hannelore Schulz

Bitte senden Sie weiteren Schriftverkehr an unser Postfach:

[Gas-Hochdruck@netze-bw.de](mailto:Gas-Hochdruck@netze-bw.de)

Im Geltungsbereich Ihrer Voruntersuchung in Calw "nördlicher Stadteingang" sind mehrere Gashochdruckleitungen und eine Gasdruckregelanlage unseres Unternehmens betroffen.

Detaillierte Aussagen über mögliche Netzerneuerungen, bzw.– Erweiterungen werden wir erst prüfen, wenn weitere Planunterlagen über Ausbaumaßnahmen vorliegen.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin.

Allgemein gilt:

Der Gasleitungsbestand im Baubereich ist im nötigen Umfang zu sichern.

**Netze BW GmbH**

Stuttgarter Straße 80-84 · 71083 Herrenberg · Telefon +49 7032 13-0 · Telefax +49 7032 13-299 · [www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer ·

Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der Planauskunft der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, 0711/289-53650, Email: [leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de) erhoben werden muss.

Wir bitten um Beachtung des Schutzstreifens an unserer HGD von 2x3m. Innerhalb des Schutzstreifens müssen grundsätzlich bei Ihrer Planung die aktuellen DVGW Richtlinien in Bezug auf Abstände zur Bebauung, lichte Abstände sowie kreuzende Leitungsabstände zu Gasleitungen beachtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder den Bestand unserer Anlagen gefährden, z. B. Veränderung des Straßenniveaus.

Des Weiteren muss beachtet werden, dass die Überdeckung der bestehenden Gashochdruckleitung während der Baumaßnahme aus Sicherheitsgründen 80 cm nicht unterschreiten darf. Ebenso weisen wir darauf hin, dass das Überfahren der Leitung mit schwerem Gerät bei einer geringen Deckung nur mit geeigneten Schutzvorkehrungen zur Lastverteilung wie z. B. Baggermatratze möglich ist.

Sämtliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind der Netze BW GmbH, Talstraße 117, 70188 Stuttgart, Telefon: 0711/2 89-44196, E-Mail: [TBG-Auftragszentrum@netze-bw.de](mailto:TBG-Auftragszentrum@netze-bw.de) anzuzeigen. Bitte beachten Sie hierzu unsere angehängte Schutzanweisung. Im Bereich der HGD ist einzig allein Handaushub zugelassen. Vor Verfüllung der Gasleitung ist ebenfalls die oben angegebene Nummer zu verständigen, um eine Abnahme der Unversehrtheit der Hochdruckgasleitung zu erwirken. Eine genaue Höhenangabe der Leitung ist nicht bekannt.

Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten.

Bei erkennbaren Schäden ist der Betrieb umgehend zu informieren und wir behalten uns vor, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.

Bei Parallelverlegung zu unseren bestehenden Versorgungsanlagen ist ein lichter horizontaler Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten.

Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig, d.h. auf dem kürzesten Weg durchzuführen. Dabei muss ein lichter Abstand von mindestens 0,20 m eingehalten werden.

Eine Überbauung unserer Versorgungsanlagen ist nicht zulässig.

Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

Werden Leitungsumlegungen unumgänglich, so bitten wir rechtzeitig um Mitteilung. Die Kostentragung muss zuvor einvernehmlich geklärt sein.

Freundliche Grüße  
Netze BW GmbH

i. A. Jürgen Müller



Wüstenrot  
Haus- und Städtebau  
Daniel Mezger (Städtebau 2)  
71630 Ludwigsburg

Ihr Ansprechpartner:  
N. Achten / Technisches Büro  
Telefon: 07051/1300-400/-415  
Telefax: 07051/1300-19  
E-Mail: [n.achten@encw.de](mailto:n.achten@encw.de)  
[technisches-buero@encw.de](mailto:technisches-buero@encw.de)

Calw, 24.07.2020

**Projekt-Nr.: 11368**  
**Vorbereitende Untersuchungen in Calw "Nördlicher Stadteingang"**  
**Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB**

Sehr geehrter Herr Mezger,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben (Projekt-Nr.: 11368) vom 13.07.2020 nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserversorgung – Ansprechpartner Herr Friedrich - 07051/1300-451

Im Bereich der Hirsauer Wiesenweg und der Bischofstraße sind keine dringenden Maßnahmen geplant, bei einer Umgestaltung im Bereich der Deckenfabrik könnten alte Wasserleitungen zurückgebaut werden.

i

Stromversorgung – Ansprechpartner Herr Mück - 07032/13-462

Im geplanten Sanierungsgebiet sind keine dringenden Maßnahmen für Strom geplant.

Jedoch wären ein paar Punkte im geplanten Gebiet die man, je nachdem wie die Sanierungsmaßnahme aussehen wird, mitmachen sollte.

Diese sind z.B.

- Im Bereich der provisorischen UST Deckenfabrik sollte das Kabel außerhalb des Gebäudes oder sogar außerhalb des kompletten Grundstücks verlegt werden.
- An verschiedenen Stellen könnten alte, störanfällige Kabel ausgewechselt werden.
- Bei einem Straßenausbau in der Bischofstr. Könnte diese NSP-seitig verkabelt werden

Erdgasversorgung Mitteldruck – Ansprechpartner Herr Müller - 07032 13-229

Bezüglich der Gasversorgung sind derzeit keine größeren Maßnahmen im Sanierungsgebiet geplant.

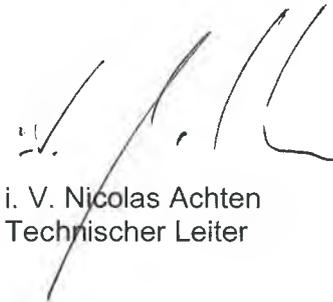
Geplant ist der Abbau der Gasdruckregelanlage Calw VII im Hirsauer Wiesenweg bei Haus Nr. 81.

Weitere Einwände oder Anregungen können zum derzeitigen Planungsstand nicht gemacht werden.

Wir bitten um weiter Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Energie Calw GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. Achten', is written over the printed name and title.

i. V. Nicolas Achten  
Technischer Leiter

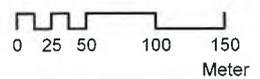


## Stadt Calw

### Vorbereitende Untersuchungen "Nördlicher Stadteingang"

#### Abgrenzungsplan

-  Gebietsabgrenzung (10,15 ha)
-  Gebiet geplante Erweiterung (0,15 ha)



# PERSPEKTIVEN

EINE INFORMATION DER STADTVERWALTUNG CALW



Gestaltungssatzung für Calws historische Innenstadt:

## VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT UNTER DACH UND FACH

Im noch jungen 21. Jahrhundert ist Calw von einer optimistischen Stimmung geprägt, wie sie so schon seit vielen Jahren nicht mehr zu verspüren war. Durch Projekte wie die neue Fachhochschule oder den komplett umgestalteten nördlichen Stadteingang rund ums Untere Ledereck wird deutlich: Bürger, Gemeinderat und Verwaltung stellen sich gemeinsam den Herausforderungen des neuen Jahrtausends und gestalten ihre Zukunft aktiv. Das schon Erreichte macht dabei Lust auf mehr.

Zum kulturellen Erbe der Stadt gehört vor allem das reizvolle städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Zentrums. Es zu bewahren, wo nötig und möglich wiederherzustellen und die Menschen für diese Aufgabe zu begeistern, ist ein ehrgeiziges Vorhaben.

Den äußeren Rahmen bildet dabei die Gestaltungssatzung, eine Art örtliche Bauvorschrift für den historischen Stadtkern (ihren genauen Geltungsbereich zeigt die Karte auf der letzten Seite). Der Calwer Gemeinderat beschloss die Satzung in seiner Sitzung am 23. Oktober 2003.

### Bausünden beheben

Weil frühere Generationen teilweise weniger sensibel mit der historischen Bausubstanz umgegangen sind und das Bewusstsein für deren Wert erst in un-

serer Zeit entstanden ist, ist auch Calw nicht von „Bausünden“ verschont geblieben. Diese – wo immer es möglich ist – rückgängig zu machen und neue erst gar nicht aufkommen zu lassen, ist Zweck der neuen Satzung. In ihrer Präambel heißt es: „Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die historische Eigenart des Stadt- und Straßenbildes zu erhalten, gestalterische Missstände zu korrigieren sowie Neu-, Um- und Neubauten in die Charakteristik des historischen Ortskerns einzufügen.“

Vereinfacht gesagt geht es bei der

### Sichtbarer Gewinn für das Stadtbild

Durch die Anwendung der Satzung bei vielen Baumaßnahmen in den vergangenen Jahren hat das Stadtbild bereits spürbar gewonnen. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind damit zur Basis für eine nachhaltig positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts sowie der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt geworden.

Manches städtebauliche Projekt war dabei so aufwändig, dass einigen Bürgerinnen und Bürgern zunächst das Verständnis fehlte. Inzwischen hat sich – quer durch die Bevölkerung – eine breite Zustimmung zum „neuen Calw“ entwickelt, wozu auch die positive Resonanz der vielen

Besucher der Stadt beigetragen hat. Dies verdeutlicht, dass durch die Gestaltungssatzung mittelfristig nicht nur die Ästhetik des Stadtbildes und die Erlebbarkeit von Geschichte gefördert werden, sondern dass die Investitionen auch aus wirtschaftlicher Sicht segensreich sind. Durch sie wird Calw für Touristen und Kunden des Einzelhandels noch attraktiver.

Anhand einiger Beispiele sollen im Fol-

genden zentrale Aspekte der Gestaltungssatzung vorgestellt und verständlich erklärt werden.

### Von Bürgern aktiv mitgestaltet

Vor der endgültigen Verabschiedung der Gestaltungssatzung führte die Stadtverwaltung eine Bürgerbeteiligung nach LBO Paragraph 74, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz 2 BauGB durch. Die Calwer Bürgerinnen und Bürger waren aufgerufen, aktiv an der Gestaltungssatzung mitzuarbeiten, Wünsche und Kritik zu äußern und, wo möglich, Verbesserungsvorschläge zu machen.

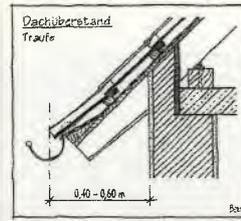
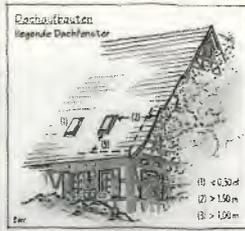
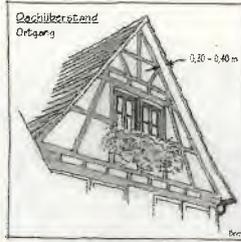
Als Ansprechpartner stehen weiterhin Andreas Quentin (Stadtplanungsamt), Klaus Holzhauer (Bauverwaltungsamt) und Ursula Kofink (Bauordnungsamt) zur Verfügung. Sie informieren auch darüber, welche privaten Baumaßnahmen finanziell gefördert werden können. Rufen Sie sie an unter 07051/167-401.

### INHALT

ÜBER DIE DÄCHER VON CALW ...	2
FASSADEN UND FACHWERK ...	2
WERBUNG JA BITTE – ABER PASSEND ...	3
GESTALTUNGSSATZUNG ...	4

# ÜBER DIE DÄCHER VON CALW

Calws Lage im Nagoldtal sorgt nicht nur für die Hauptausdehnung der Stadt entlang des Flusses, sondern begünstigt auch immer wieder herrliche Ausblicke auf die historisch gewachsene Altstadt. Ob vom Krankenhaus oder vom Hohen Fels, ob vom „Langen“, der Schillerstraße zwischen Stadtgarten und Amtsgericht oder vom Landratsamt: Das Panorama, das sich dem Betrachter bietet, wird ganz entscheidend von der lebendigen Vielfalt der Dächer geprägt. Obwohl hier kaum ein Dach dem anderen gleicht, sind doch sofort einheitliche Gestaltungsmerkmale zu erkennen, durch die der harmonische Gesamteindruck der Dachlandschaften erst möglich wird. Am offensichtlichsten sind da Form und Material der Dächer. Symmetrische, mit roten Naturziegeln gedeckte, spitz zulaufende Satteldächer dominieren das Bild. Kamine stehen überwiegend zentral auf den Dächern



Schön anzusehen, historisch belegt und zweckmäßig.



Handlungsbedarf: Schlüssel und Fenster.



Kleiner wäre feiner.

und liegende Dachfenster und Einschnitte gibt es kaum. Wo sie zu sehen sind, unterbrechen sie die einheitlichen Flächen der Dächer zumeist unschön.

Genauso störend, aber nicht gänzlich zu vermeiden sind Antennen und Parabolspiegel. Mancherorts wuchern sie jedoch allzu üppig aus Fassaden und Dächern. Der Entwurf der Gestaltungssatzung sieht daher vor, je Gebäude nur noch eine Empfangsanlage zuzulassen. Augenfällige „Verunstaltungen“ können außerdem vermieden werden, indem Parabolspiegel etwa auf der von der Straße abgewandten Seite der Häuser oder im Bühnenraum installiert und farblich an die Umgebung angepasst werden.

Nicht nur von oben, sondern auch von unten, etwa beim Spaziergang, zeigt sich die Bedeutung der Dachgestaltung für das Stadtbild. Häuserzeilen wie in der Bischofsstraße, am Marktplatz oder in der Lederstraße bieten optische Abwechslung, lassen ein stimmiges Ganzes entstehen und betonen doch die Individualität des einzelnen Gebäudes. Dies wird nicht nur durch die Gestaltung der Fassade, sondern auch durch unterschiedliche Traufhöhen erreicht. Die Dachunterkanten von benachbarten Gebäuden sind in der Regel gegeneinander versetzt. Diese Elemente werden in der Gestaltungssatzung unter den Paragraphen 4 und 5 behandelt.

# FASSADEN UND FACHWERK

Ähnlich, wie sich gute regionale Küche durch die Verwendung heimischer Zutaten, deren Zubereitung, ihr Verhältnis zueinander und den Verzicht auf modische Effekthascherei auszeichnet,



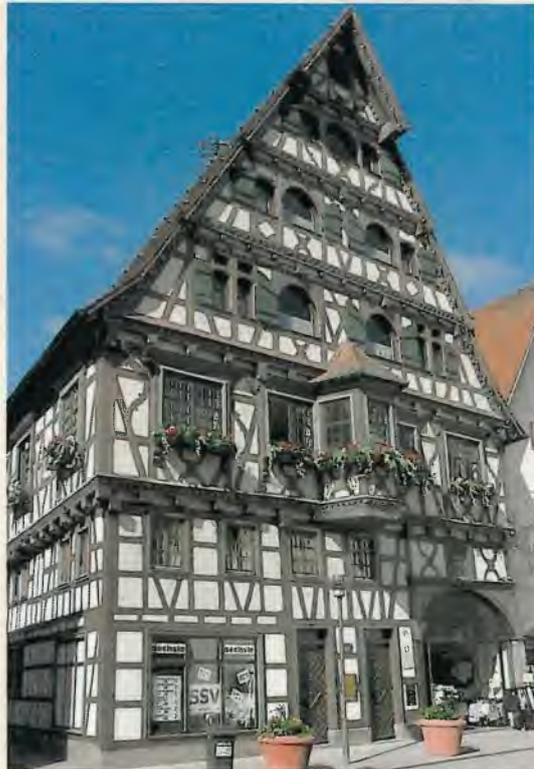
verhält es sich auch mit altstadtgerechter Baukunst: „Man nehme statt breitwandiger verglasten stehende Fenster, die ab einer bestimmten Größe unterteilt werden müssen, verwende Holzfachwerk, Buntsandstein und schlichten Putz an Stelle von Sichtbeton, Glasbausteinen und Kunststoffen und ersetze Rollläden durch hölzerne Fensterläden.“

Was „guter“ Geschmack ohnehin nahe legt, wird in der Gestaltungssatzung so detailliert ausgeführt, dass damit auch unerfahrenen Bauherren ein verlässliches Rezept an die Hand gegeben ist.

Bei der Suche nach den „Geheimnissen einer schönen, ortstypischen Fassade“ wurde beispielsweise festgestellt, dass der Wandanteil größer als der Öffnungsanteil sein muss, dass Putzfassaden, die durch einen Sockel von der übrigen Fassade abgehoben werden, ebenso wie Fassadenvorsprünge zu einer harmonischen Gliederung beitragen und dass ein lebendiger Eindruck von nebeneinander stehenden Gebäuden durch unterschiedliche Trauf-, Brüstungs- oder Sturzhöhen erzielt wird. Häufig störend für den Gesamteindruck wirken sich hingegen Vordächer, Balkone, Loggien und Markisen aus.

## Der bleibende Eindruck

„Ein gut erhaltenes Stadtbild, die freundlichen Fußgängerzonen, die Hesse-Skulptur auf der Nikolausbrücke und die herrlichen Fachwerkgebäude.“ Diese Antworten bekommt immer wieder zu hören, wer die Gäste Calws

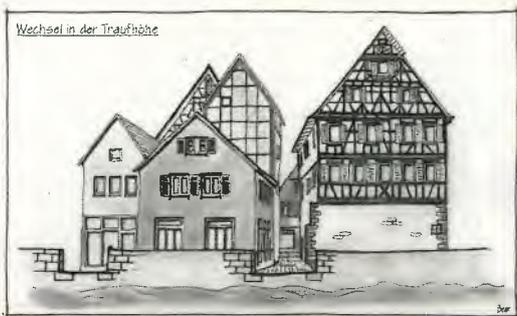


Das Schnauffer-Haus gilt vielen als das schönste Fachwerkgebäude der Stadt.



Romantisches Idyll im Herzen der Stadt.

nach bleibenden Eindrücken befragt. Dabei ist nur den wenigsten Betrachtern bewusst, wie viele Gestaltungsmerkmale für den harmonischen Gesamteindruck – angefangen bei der einzelnen Fassade bis hin zum Zusammenspiel von verschiedenen Gebäuden – von Bedeutung sind. Den Umfang der Regeln für eine „gelungene“ Fassade verdeutlicht Paragraph 4 der Gestaltungssatzung. Welche Auswirkungen die Anwendung dieser Regeln hat, kann in Calw schon heute an vielen Häusern bewundert werden. Interessant ist, dass dabei der Geschmack von Laien einerseits und die Beurteilung von Architekten und Städteplanern andererseits in aller Regel sehr eng beieinander liegen. Je konsequenter die historisch fundierten Gestaltungserkenntnisse um-



gesetzt werden, desto breiter ist die Zustimmung von Anwohnern und Besuchern, beispielsweise zu renovierten Gebäuden wie dem Buhlschen Anwesen in der Lederstraße 22.

**Umsatzfördernd: ein gelungenes Stadtbild**

Einige Bestimmungen der Satzung sind für Gewerbetreibende von Bedeutung. So sind Schaufenster nur im Erdgeschoss



Wohnqualität stimmig in Szene gesetzt.

zulässig. Sie dürfen höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen und müssen mit der Gesamtfassade harmonisieren. Dies wird unter anderem durch eine Brüstung oder einen Sockel sowie breitere Mauerpfeiler im Schaufensterbereich erreicht. Was mancher Einzeihändler zunächst als Einschränkung bei der Auslagengestaltung empfinden mag, eröffnet interessante Möglichkeiten. Dies zeigen viele liebevoll gestaltete Musterbeispiele von Schaufenstern in der Stadt.

**Pluspunkte für den Einzelhandel**

Nur wenn Stadtbild, Gebäude und Schaufenster harmonisieren und Warenangebot und Beratung stimmen, wird sich der Einzelhandel im Stadtkern auf Dauer gegen die Konkurrenz von Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ und die „Kaufrausch-Atmosphäre“ der Großstädte behaupten können. Calws lange Tradition als Markt- und damit als Einkaufsstadt wird so frische Impulse erhalten. Die neue Satzung unterstützt aber auch einen Umdenkungsprozess, der in vielen Köpfen bereits begonnen

hat. Calwer Einzelhändler wissen nämlich, dass ihre Geschäfte, wenn sie gut ins gesamte städtische Ambiente passen, für die Kunden attraktiver sind. Innerhalb des durch die Gestaltungssatzung festgelegten Rahmens bleibt viel Spielraum, um auf das individuelle Angebot des jeweiligen Geschäfts aufmerksam zu machen.



Ein echter Augenschmaus.



So oder so?



Unpassend trotz reizvoller Perspektive.



In Zukunft undenkbar.

# WERBUNG JA BITTE – ABER PASSEND

Zeitgemäßes Wohnen und moderne Werbung einerseits und die Bewahrung der historischen Eigenart des Stadt- und Straßenbildes andererseits sind auf den ersten Blick nicht so einfach unter einen Hut zu bekommen. Dass dies trotzdem gelingen kann, dafür gibt es bereits heute viele gute Beispiele in der Innenstadt zu bewundern: Denken Sie nicht nur an die zahlreichen prächtigen, historischen Wirtshausschilder, sondern auch an die neuen und dennoch nostalgisch anmutenden Pendants aus unserer Zeit. Sie sind Beweis dafür, dass Werbemittel wie Schilder, Schaukästen und Automaten durch eine entsprechende Form- und Farbgestaltung ebenfalls zu einem harmonischen Teil des Ganzen werden.

Werbung im historischen Stadtkern darf weder grell noch übermäßig groß sein. Da diese Vorschrift für alle Beteiligten gilt und durchdachte, zur Altstadt-Atmosphäre passende Reklame auch von den Kunden gut angenommen wird, gibt es für niemanden Wettbewerbsnachteile.

Bestes Beispiel für die lange Tradition qualitativvoller Werbung sind die vielen alten Calwer Wirtshausschilder. So ist das Schild am ehemaligen Hotel „Waldhorn“ an der Nikolausbrücke schon über 200 Jahre alt. Nicht nur Nostalgiker werden von diesen werbewirksamen Schmuckstücken geradezu magisch angezogen. In Kombination mit geschickt gesetzten Lichtquellen erwecken sie die Aufmerksamkeit der Passanten und geben den Einzelhändlern so die Möglichkeit, ihr Ge-



Ein echter Weggucker.



Modern aber dezent.



Nur kleine Schönheitsfehler.

schäft und ihr Angebot ins „rechte Licht“ zu rücken, ohne auf fluoreszierende Farben oder bewegte Leuchtreklame angewiesen zu sein. Was sonst noch „passend“ ist, wird in der Gestaltungssatzung unter Paragraph 6 geregelt. So ist Werbung nur vor Ort, also am jeweiligen Geschäft erlaubt und darf nicht am Fachwerk angebracht werden. Um die Wirkung der Fassade zu erhalten, ist sowohl die absolute Größe von Reklame, Schaukästen und Automaten als auch deren Fläche und Anordnung im Verhältnis zur Wand geregelt.

**Natürlich im Herzen der Stadt**

Welchen Einfluss Bodenbeläge, Treppen und Mauern auf das Stadterlebnis haben, zeigt sich in Calw schon jetzt an vielen Stellen. Natursteinpflaster hat die Straßen und die Herzen von Bewohnern und Besuchern zurückerobert: am Unteren Ledereck, in der Altburger Straße, in der Haggasse und auf der Nikolausbrücke zum Beispiel. Pflaster ist nicht nur das historisch belegte Straßenbaumaterial, sondern auch ein Belag, der vielfältige gestalterische Möglichkeiten bietet. Mit ihm wird der Versiegelung der Flächen zudem wirksam entgegen gewirkt, da Regenwasser hier – anders als bei Asphalt – versickern kann.

Die neue Gestaltungssatzung soll zudem mehr Grün in die Stadt bringen. Kleine grüne Oasen wie die traditionellen Stadtgärten oder der neu angelegte Hermann-Hesse-Garten mit dem „befreiten“ Hagbrunnenbach bereichern die Sinne und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zu einem verbesserten Mikroklima. Was sich auf öffentlichen Straßen und Plätzen bewährt hat, soll jetzt auch auf daran angrenzenden Flächen wie Innenhöfen und Hofeinfahrten umgesetzt werden und ist Thema von Paragraph 7 der Gestaltungssatzung.



Netze BW GmbH · Heinrich-Lanz-Str. 3 · 70825 Korntal-Münchingen

**Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**  
z.Hd. Daniel Mezger  
Hohenzollernstr. 12-14  
71638 Ludwigsburg

Ihre Angelegenheit  
bearbeitet die Netze BW GmbH  
Region Schwarzwald-Neckar  
Heinrich-Lanz-Str. 3  
70825 Korntal-Münchingen  
Telefon: 07150 9137-56256  
ma.stirmlinger@netze-bw.de

**Datum: 24.07.2020**

Ihre Nachricht vom  
13. Juli 2020

**Projekt-Nr.: 11368**  
**Vorbereitende Untersuchung in Calw „Nördlicher Stadteingang“**  
**Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB**

Sehr geehrter Herr Mezger,

für Ihr Schreiben sowie der Bereitstellung der Planungsunterlagen bedanken wir uns.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Gasversorgung im Eigentum der ENCW. Diese sind bei Ausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen, ggf. ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden könnten, (z.B. Veränderung des Straßen- oder Geländeniveaus).  
Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten.  
Genaue Festlegungen über Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen werden wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme treffen, wenn die entsprechenden Detailplanungen vorliegen. Wir bitten Sie deshalb, geplante Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Im Bereich der vorbereitenden Untersuchung befinden sich 0,4-kV- und 20-kV-Leitungsanlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich der Energie Calw GmbH befinden.  
Insofern es zu Beeinträchtigungen des Anlagenbestandes bzw. des Netzbetriebs in den ausgewiesenen Flächen kommen kann, bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung, damit mögliche Maßnahmen zur Anlagensicherung bzw. -verlegung erörtert werden können.  
Grundsätzlich müssen die örtlichen Stromversorgungsnetze den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der weiteren Planungs- und Ausführungsschritte gemacht werden.

Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, Email: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online [www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft](http://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft) anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Blatt 2



Seitens der Energie Calw GmbH, bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zur vorbereitenden Untersuchung in Calw „Nördlicher Stadteingang“.  
Wir bitten Sie, uns über Ihre weiteren Planungs- und Ausführungsschritte zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Stirmlinger



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
STEUERUNG, VERWALTUNG UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

23 Juli 2020

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

71630 Ludwigsburg

Stuttgart 30.06.2020

Name Vivian Fietz

Durchwahl 011 904-400280

Aktenzeichen

16(Bitte bei Antwort angeben)

z.H. Herr Mezger

## Projekt-Nr.: 11368

Calw „Nördlicher Stadteingang“

Sehr geehrter Herr Mezger,

Ihr Schreiben vom 13.07.2020

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34 Wochen ab Auftragseingang.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Frau Vivian Fietz

Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 16.3 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW

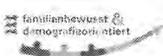
Pfaffenwaldring 1 - 70569 Stuttgart

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

Telefon: 0711/ 904 400-280

Telefax: 0711/ 904 400-29

E-Mail: [vivian.fietz@rps.bwl.de](mailto:vivian.fietz@rps.bwl.de)



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-11666

[poststelle@rps.bwl.de](mailto:poststelle@rps.bwl.de) · [www.rp.baden-wuerttemberg.de](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de) · [www.service-bw.de](http://www.service-bw.de)

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage



Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Ansprechpartner für den LNV-Arbeitskreis Calw:  
André Pilarski  
Marderweg 29  
75391 Gechingen

Datum: 14.08.2020  
Telefon: 07056/2519  
E-Mail: andre.pi@posteo.de

Landesnaturschutzverband  
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur-  
und Umweltschutzverbände  
in Baden-Württemberg  
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und  
Umweltschutzvereinigung  
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

## Stellungnahme zur Verschönerung der Stadt Calw im Nordteil entlang der Nagold

Sehr geehrte Stadt Calw,  
Vielen Dank für Ihre uns gegebene Möglichkeit, zu diesem brisanten Thema Stellung zu nehmen!  
Wir möchten hier im Wesentlichen ein paar Vorschläge machen, sowie ein paar Anliegen äußern.

Je natürlicher, vielgestaltiger und je ungestörter die Nagoldae in Calw ist, desto leichter überbrücken Fische, Krebse und einige Wasservögel die derzeit großteils kanalartig fließende Nagold durch Calw. Gehölze am Ufer an einigen Stellen der Flussmauern bieten Blässralle, Teichralle, Stockente, Zwergtaucher, Gebirgsstelze und anderen Wasser liebenden Vögeln Unterschlupf. Etwa 30m unterhalb der Straßen-Brücke nach Wimberg brütet am Westufer sogar die Teichralle regelmäßig. Am 11.8. sahen wir in der Nähe des Blitzers einen Zwergtaucher die Nagold hinabschwimmen.

Die Gebüsche mit Weiden, besonders das in der Nähe des Karateclubs und des Biergartens dahinter sollten als von Menschen ungestörte Zonen bitte erhalten bleiben.

Auch eine Belastung durch Elektromog, insbesondere Mobilfunk und WLAN sehen wir kritisch. Je geringer diese ist, desto wohler können sich alle dort aufhaltenden Tiere und Menschen fühlen. Die Sucht nach oberflächlicher Information braucht unserer Ansicht nach nicht unterstützt zu werden. Kabel lösen für dortige Unternehmen den Bedarf nach schnellem Internet besser weil sicherer und schonender.

Dass Mobilfunk (Bluetooth, LTE, 5G, WLAN, Schnurlostelefonie DECT) nur eine Art Wärmewirkung auf die Umgebung hat, ist spätestens seit dem Beginn des Mobilfunks für Privatleute nicht mehr haltbar. Die Bundesregierung, Telekommunikationsindustrie samt Bundesamt für Strahlenschutz geben sich auf diesem Auge betont blind, indem sie stets beteuern, die vorhandenen Grenzwerte schützen die Menschen ausreichend vor Krankheit. Statistiken der Krankenkassen sowie seriöse Studien sprechen eine deutlich andere Sprache bzw. lassen das „ausreichend“ vor Krankheit schützen makaber erscheinen.

Ohne dem gut koordinierten analogen Funk unserer Billionen von menschlichen Zellen und uns unterstützenden Darmbakterien untereinander wären die Menschen so gut wie nicht lebensfähig, könnten sich kaum orientieren, könnten Nahrung so gut wie nicht verwerten, hätten eine wirkungslose Immunabwehr, keinen Schlaf- Wachrhythmus, wären kaum lernfähig,... Unsere Zellen funken wesentlich in dem Bereich, den der diverse Mobilfunk derzeit nutzt und künftig nutzen will.

Es dürfte nachvollziehbar sein, dass dieser Zellfunk schwächere elektromagnetische Ströme benötigt als von Funkgeräten ausgesendete Wellen und letztere unseren Zellfunk stört – und zwar umso mehr, je intensiver, breitbandiger und dauerhafter er ausgestrahlt wird.

Autismus, Verhaltensauffälligkeiten, Fruchtbarkeitsstörungen, Hirntumore, Hodenkrebs, andere Tumore, Allergien, Burn-out haben in den letzten Jahren beispielsweise überdeutlich zugenommen.

Das höchste italienische Gericht sprach 2012 einem an Hirntumor erkrankten Recht zu, dass dieser von der berufsbedingten Handynutzung stamme und ordnete eine entsprechende Entschädigung an.

Gestaltungsspielräume sehen wir vor allem im Raseneck samt Schotterparkplatz, dem dortigen Häuschen und dem Zugang zur Fußgängerbrücke Untere Brücke (gegenüber dem Kino und der Tankstelle). Parkplätze gibt es auch reichlich im Parkhaus am Kaufland nebenan.

In diesem Bereich ließe sich ein Park einrichten, indem vorzugsweise einheimische hübsche Stauden wie Gilbweiderich, Blutweiderich, Schwertlilie, Rohrkolben und andere ihren Platz im Rahmen einer kleinen Wasser- und Teichlandschaft finden. Im Zentrum oder Halbzentrum könnte ein 6m hoher Inselberg samt naturähnlichem Springbrunnen sein mit Stein- und Wassergartenbeeten, Stauden und andere einheimische und fast einheimische Gewächse in künstlerisch verspielter, naturnahen Formen. Kindergärten und Schulen könnten Elemente einbringen. Das mindert den Vandalismus und das Vermüllen erheblich.

In Südkorea funktioniert das zumindest. Allerdings sind dort auch öffentlich Videokameras angebracht. Ein paar Fotos von Beispielen schicke ich Ihnen noch bis Montag zu.

Angesichts des Artenvielfaltkonzepts der Stadt Calw bietet es sich dort auch an, einen Teil eines botanischen Gartens der Vielfalt einheimischer Pflanzen anzulegen, die als Futterpflanzen Raupen besonderer Schmetterlinge wie beispielsweise den Schwalbenschwanz oder den großen Schillerfalter anlocken.

Auch ein „Hermann-Hesse-Garten“ ließe sich gut damit kombinieren. Selbstverständlich bedarf eine solche Gestaltung großes künstlerisches, ästhetisches Können kombiniert mit den Ansprüchen zahlreicher einheimischer Pflanzenarten. Es wäre dann jedoch ein Prachtstück an Inhalt und Aussehen zugleich.

Etwas Ähnliches könnte am Süzipfel des Projektgebiets entstehen, wo jetzt ein wenig genutzter Parkplatz ist.

Eine weitere Idee ist ein Schaufenster in die Nagold: Ein Teil einer Nagoldmauer würde durch eine Treppe ersetzt, die an eine Glasscheibe führt, durch welche man beobachten kann, was durch die Nagold fließt – seitlich, und oder von oben. Die Glasscheibe läge dann als großes Guckfenster auf dem Wasser, so dass es keine Reflexionen gibt. Von oben müsste es überdacht, beschattet sein, von der Seite z.B. mit dicken Glasscheiben gegen Hochwasser geschützt werden.

Es dürfte genügen, die Fenster 1 mal im Jahr von Algen zu putzen.

Nebenan könnten Schautafeln über viele Lebewesen aufgestellt werden, besonders über die Fischarten der Nagold samt ihrer Lebensweise, Bachflohkrebse, Köcherfliegenlarven...

Der Rasenstreifen am Westufer der Nagold entlang von Industriegebäuden dürfte in der jetzigen Form kaum genutzt werden. Dort bietet sich besser ein Saum einheimischer Auengehölze wie Schwarzpappel, Silberweide, Espe und Schwarzerle an. So ist dieser Bereich wenigstens für unsere Auenbewohner und für die Luft- und Wasserqualität von Nutzen.

Am Rande von Flussmauern bietet es sich an, einige größere Steine und Steinblöcke in die Nagold zu werfen. Das schützt sie zum einen etwas mehr vor Erosion. Zum anderen bietet es willkommene Sitzwarten für Wasservögel. Mit sich nach und nach anlagerndem Sediment bietet es bereichert es das Flussbett durch weitere kleinsträumige ökologische Nischen.

Für einen offenen Dialog sowie für konkretere Anregungen und Mithilfe sind wir gerne bereit.

Mit lebensliebenden Grüßen

André Pilarski ☺

LNV Kreis Calw.

# Vorbereitende Untersuchungen in Calw „Nördlicher Stadteingang“

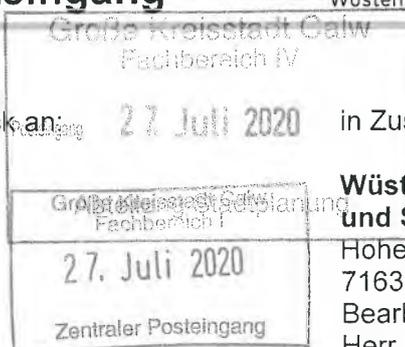
wohnen heißt  
**wüstenrot**  
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Bitte ausgefüllt bis zum **14.08.2020** zurück an:

27. Juli 2020

in Zusammenarbeit mit

**Stadt Calw**  
- Abteilung Stadtplanung -  
Salzgasse 8 - 10  
75365 Calw  
Bearbeiter:  
Herr Andreas Quentin  
Telefon: 07051 167-400  
E-Mail: aquentin@calw.de



**Wüstenrot Haus-  
und Städtebau GmbH**  
Hohenzollernstraße 12 - 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiter:  
Herr Mezger  
Telefon: 07141 16-757322  
E-Mail: daniel.mezger@wuestenrot.de

## Anlage 1

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

**Absender:** Regierungspräsidium Freiburg  
Abteilung 8 Forstdirektion  
79095 Freiburg

Datum: 22.07.20  
Tel.: 0761 - 208 - 1407  
Fax.: \_\_\_\_\_  
Bearbeiter: h: Knästel Vollmar  
Az.: 2.511.2 / 235 - 085

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Calw

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Nördlicher Stadteingang“

➔ Fristablauf für die Stellungnahme am: 14.08.2020

# Vorbereitende Untersuchungen in Calw „Nördlicher Stadteingang“



wohnen heißt

**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

## B. Stellungnahme

Keine Äußerung

Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

Wenn bei dem Vorhaben Wald betroffen ist, ist eine  
Waldumwandlungserklärung erforderlich

1.2 Rechtsgrundlage:

Waldabstand ist zu berücksichtigen

§ 10 LWaldG

LBO

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

LBO

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

22.07.20

Datum

K. Vollmar

Unterschrift





# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 12-14  
71630 Ludwigsburg

Karlsruhe 29.07.2020

Name Jürgen Hofmann

Durchwahl 0721 926-7582

Aktenzeichen 22-2521.22/Satzung + VU  
(Bitte bei Antwort angeben)

nachrichtlich:  
Stadtverwaltung Calw  
Marktplatz 9  
75365 Calw

**🏰 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Nördl. Stadteingang" in Calw;  
Durchführung Vorbereitender Untersuchungen  
-Beteiligung Träger öff. Belange-  
Ihr Schreiben vom 13.07.20**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beteiligen das Regierungspräsidium nach § 139 i.V. m. § 4 Baugesetzbuch als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die o.g. städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes bestehen sowohl aus der Sicht des Referats Raumordnung als auch des Referats Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe-, Preisrecht keine Bedenken.

Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen weisen wir jedoch darauf hin, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen Entscheidungsunterlagen für die Wahl des richtigen Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs.4 BauGB zu erarbeiten sind. Die Wahl zwischen dem umfassenden oder dem vereinfachten Verfahren ist **keine Ermessensentscheidung** der Gemeinde. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass das vereinfachte Verfahren nur im begründeten Einzelfall angewandt werden darf.

Auf die Regelungen des Datenschutzes bei Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde wird hingewiesen (§ 138 Abs. 2 und 3 BauGB).

Auch wenn die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig ist, bleibt eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht hiervon unberührt. Wir bitten, uns als das Regierungspräsidium - Ref. Sanierung, Wirtschaftsförderung, Wohnungswesen - jedoch zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung (3-fach), den Beschluss über die Befristung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 BauGB und dem Heft der Vorbereitenden Untersuchungen zu.

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 dem Grundbuchamt mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Nicht erforderlich ist nach § 142 Abs. 3 BauGB die Grundstücke in der Satzung einzeln aufzuführen. Eine Umschreibung des Gebietes sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Grenzen des Gebietes sind ausreichend.

Der bereits vor einiger Zeit erfolgte Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungsbetroffenen hat die Gemeinde beispielsweise einen entsprechenden Nachweis zu führen.

Als weiteres schlagen wir der Gemeinde vor, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt werden, die nach Nr.9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzberechnung zu erstellen, falls die Gemeinde im Rahmen der Sanierung auch öffentliche Stellplätze errichten will.

Mit freundlichem Gruß  
gez. Jürgen Hofmann

# Vorbereitende Untersuchungen in Calw „Nördlicher Stadteingang“



Bitte ausgefüllt bis zum **14.08.2020** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

## Stadt Calw

- Abteilung Stadtplanung -  
Salzgasse 8 - 10  
75365 Calw  
Bearbeiter:  
Herr Andreas Quentin  
Telefon: 07051 167-400  
E-Mail: aquentin@calw.de

## Wüstenrot Haus-

## und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 - 14  
71638 Ludwigsburg  
Bearbeiter:  
Herr Mezger  
Telefon: 07141 16-757322  
E-Mail: daniel.mezger@wuestenrot.de

### Anlage 1

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

#### Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

**Absender:** Stadtverwaltung Calw  
Stadtbrandmeister  
Salzgasse 8-10  
75365 Calw

Datum: 18.08.2020  
Tel.: 07051 167-425  
Fax.: 07051 167-413  
Bearbeiter: Herr Pretzelt  
Az.: \_\_\_\_\_

#### A. Allgemeine Angaben

Stadt Calw

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Nördlicher Stadteingang“

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 14.08.2020**

# Vorbereitende Untersuchungen in Calw „Nördlicher Stadteingang“

## B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

Der Parkplatz vor dem Kesselhaus der ehemaligen Deckenfabrik wird unter Umständen für eine Erweiterung des Feuerwehrhauses Calw benötigt. Einen Sachstand gibt es nicht, die Stadt Calw schließt dieses Vorhaben seit mehreren Jahren vor sich her.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

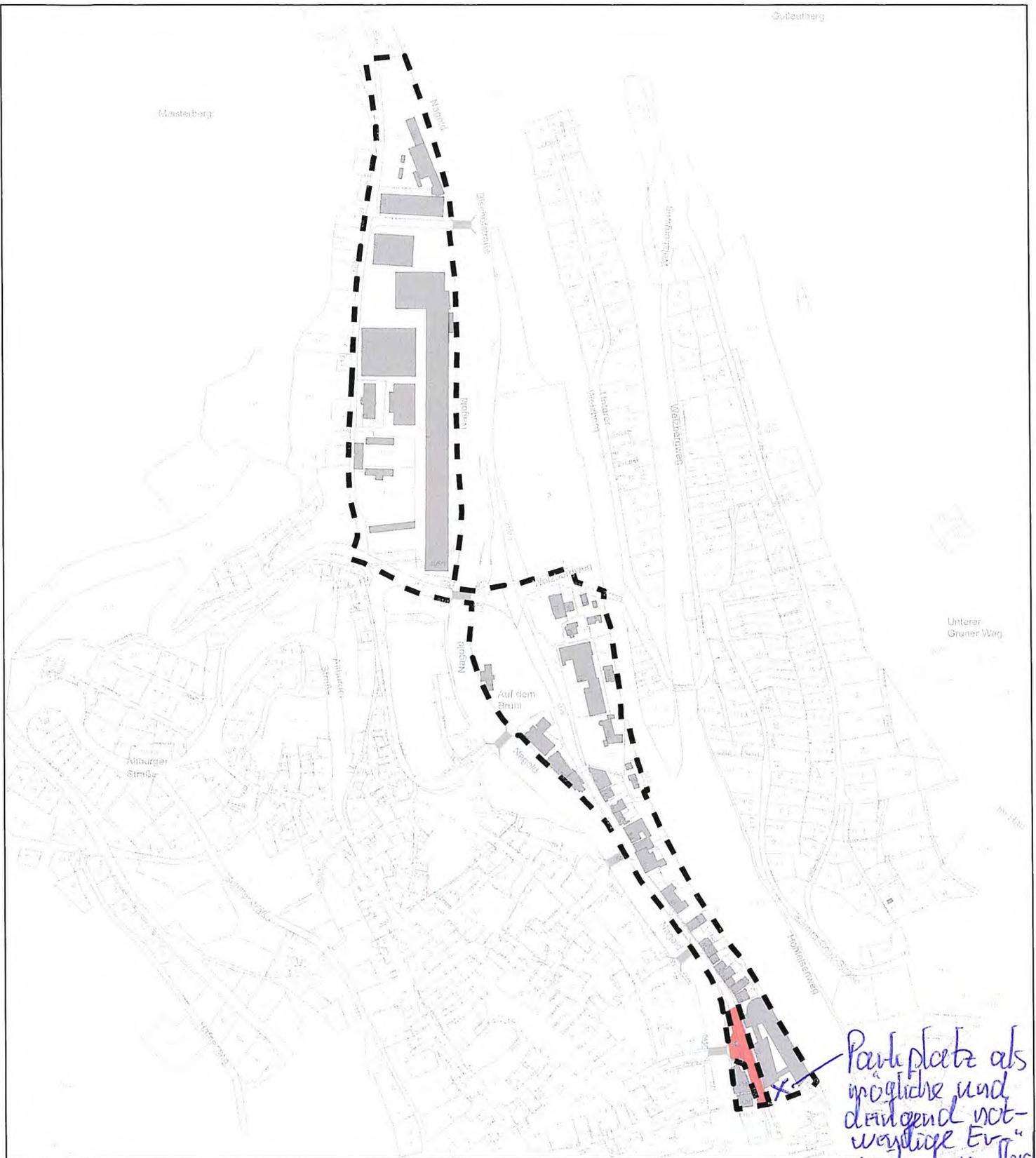
Aus Sicht des Unterzeichners bestehen die Bedenken dahingehend, dass bei geänderter Nutzung des oben beschriebenen Parkplatzes, die Erweiterungsfläche für das Feuerwehrhaus Calw entfällt.

18.08.2020

Datum

P.O. C. Patzelt

Unterschrift

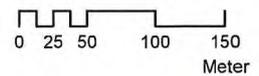


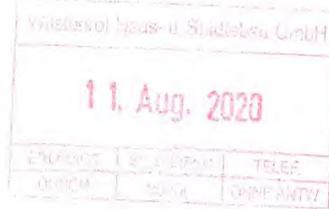
**Stadt Calw**

**Vorbereitende Untersuchungen  
"Nördlicher Stadteingang"**

**Abgrenzungsplan**

-  Gebietsabgrenzung (10,15 ha)
-  Gebiet geplante Erweiterung (0,15 ha)





Landratsamt Calw, Postfach 1263, 75363 Calw

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
71630 Ludwigsburg

MZO

LANDRATSAMT  
Abteilung Bauordnung

Anka König  
Zimmer A 411  
Tel. 07051 160 - 610  
Anka.Koenig@kreis-calw.de

Unser Zeichen: 621.41 – 345/  
Ihr Zeichen:

07.08.2020

## Vorbereitende Untersuchungen „Nördlicher Stadteingang“ Calw

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren vom 12. November 2002 nehmen wir wie folgt Stellung:

- A Allgemeine Angaben
- Flächennutzungsplan
  - Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Nördlicher Stadteingang“ Gemarkung Calw
  - Erlass einer Ergänzungssatzung
  - sonstige Satzung

Fristablauf der Stellungnahme am: 14.08.2020

B Stellungnahme

- keine Äußerung  
 fachliche Stellungnahme

**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:**

1.1 Art der Vorgabe

1.2 Rechtsgrundlage

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**2. Informationen**

- 2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.  
2.2 Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**3. Anregungen**

3.1 Städtebau

Keine Stellungnahme aufgrund fehlender Zuständigkeit.

3.2 Forst und Jagd

-

### 3.3 Naturschutz

Die Stadt Calw plant im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen das Gebiet „Nördlicher Stadteingang“ umzugestalten.

Im beiliegenden Kartenmaterial sind der Gebietsumriss und das geplante Erweiterungsgebiet dargestellt. Änderungswünsche zur Abgrenzung sind unsererseits nicht gegeben. Zur Planung selbst ist unsererseits keine Aussage möglich, da bisher nicht näher auf konkrete Umsetzungsmaßnahmen eingegangen wird. Jedoch würden wir gerne in die weitere Planung mit eingebunden werden.

Für die fortschreitende Planung bitten wir um frühzeitige Beteiligung für die Abstimmung bzgl. möglicher Schutzgebietsbetroffenheiten in Form des angrenzenden FFH-Gebiets „Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten“ und der gesetzlich geschützten Biotop.

Beim potentiellen Abriss von Gebäuden müssen artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für Fledermausquartiere und gebäudebrütende Vogelarten. Sollte es im Zuge der Maßnahmen zu Rodungen kommen, bitten wir das jahreszeitliche Rodungsverbot zu beachten.

### 3.4 Landwirtschaft

Da es sich bei der vorbereitenden Untersuchung um Änderungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und landwirtschaftliche Nutzflächen nicht betroffen sind, werden agrarstrukturelle Belange nicht tangiert.

### 3.5 Umwelt- und Arbeitsschutz

#### **Gewässer Nagold**

Das Gewässer Nagold grenzt an das Untersuchungsgebiet an. Die Nagold ist ein Gewässer I. Ordnung des Landes Baden-Württemberg. Aus diesem Grund ist auch das Regierungspräsidium Karlsruhe anzuhören.

Im Zusammenhang mit der Nagold bitten wir folgendes in die Planung einfließen zu lassen:

#### Hirsauer Wiesenweg südlich der Sannwaldbrücke

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der Nagold liegt dieses Gebiet in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Im Überschwemmungsgebiet ist u. a. das Errichten von baulichen Anlagen und das Erhöhen bzw. Vertiefen der Geländeoberfläche verboten. Ferner müssen die vorhandenen Hochwasserrisiken in der Planung berücksichtigt werden. Die Herstellung eines Hochwasserschutzes wird empfohlen. Hierbei sollte der Hochwasserschutz erst hinter dem Gewässerrandstreifen bzw. einem Uferweges hergestellt werden, damit dieser Bereich noch für den Wasserabfluss bzw. die Hochwasserretention zu Verfügung steht und somit der Abflussquerschnitt nicht weiter eingeengt wird.

Entlang der Nagold ist gemäß § 29 Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von fünf Meter gesetzlich festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen ist u. a. die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Aus diesen Gründen sind die vorhandenen Gehölze entlang der Nagold zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist als öffentliche Grünfläche auszuweisen und zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen sollte zur Beschattung des Gewässers in bisher baumlosen Uferabschnitten vorgenommen werden. Damit soll der Wasserabfluss bzw. die Hochwasserrückhaltung sowie die ökologische Funktionen und die Erlebbarkeit des Gewässers sichergestellt werden.

Entlang der Nagold ist ein öffentlicher Weg anzulegen, um die Erlebbarkeit sowie die Zugänglichkeit des Gewässers für die Bevölkerung sowie die Gewässerunterhaltung zu ermöglichen.

Im südlichen Bereich verläuft der verdolte Wurstbrunnenbach. Eine Offenlegung des Gewässers sollte angestrebt werden.

#### Bereich „Auf dem Brühl“

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der Nagold liegt dieses Gebiet zum Teil im Überschwemmungsgebiet bzw. im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Im Überschwemmungsgebiet ist u. a. das Errichten von baulichen Anlagen und das Erhöhen bzw. Vertiefen der Geländeoberfläche verboten. Ferner müssen die vorhandenen Hochwasserrisiken in der Planung berücksichtigt werden.

Entlang der Nagold ist gemäß § 29 Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von fünf Meter gesetzlich festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen ist u. a. die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist als öffentliche Grünfläche auszuweisen und zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen sollte zur Beschattung des Gewässers in bisher baumlosen Uferabschnitten vorgenommen werden.

Entlang der Nagold ist ein öffentlicher Weg anzulegen, um die Erlebbarkeit des Gewässers sowie die Gewässerunterhaltung zu ermöglichen.

Eine teilweise Absenkung der Ufermauer bzw. einer Teilfläche, zur Schaffung einer Zugänglichkeit, um die Erlebbarkeit der Nagold zu stärken, wird angeregt.

#### Bischofstraße

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der Nagold liegt dieser Bereich hinter einer Hochwasserschutzwand im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nagold. Außerdem

besteht eine Überflutungsgefahr durch hangseitige Oberflächenwasserabflüsse, vor allem von der Stuttgarter Straße.

In der Planung müssen die vorhandenen Hochwasserrisiken berücksichtigt werden. Insbesondere ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

### **Altlasten**

Auf dem dargestellten Gebiet befinden sich mehrere Altstandorte, welche unterschiedliche Bewertungen aufweisen. Besonders im Gebiet des Hirsauer Wiesenweges sind z.T. noch laufende Sanierungsmaßnahmen und altlastenverdächtige Flächen vorzufinden. Eingriffe in die Oberflächenbefestigung oder den Untergrund sind darzulegen und abzusprechen. Starke Eingriffe in altlastenverdächtige Flächen können dazu führen, dass umwelttechnische Untersuchungen, Beobachtungen oder sogar Folgemaßnahmen eingeleitet werden müssen oder es zu höheren Entsorgungskosten kommen kann. Bitte berücksichtigen Sie die vorliegende Altlastensituation in Ihrer Planung.

### **Immissionsschutz**

Nördlich der Sannwaldbrücke befindet sich das Gelände der ehemaligen Betonmisanlage von Schwenk-Beton.

Südlich der Sannwaldbrücke befinden sich das Gelände der ehemaligen Deckenfabrik und die Kriminalpolizei.

Im Bereich auf dem Brühl befinden sich unter anderem das Brauhaus, ein Friseurgeschäft, die Esso-Tankstelle und das Kino.

Entlang der Bischofstraße schließen sich Wohnhäuser an, die dann im südlichsten Teil des Plangebietes mit dem ZOB abschließen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des ZOB befinden sich unter anderem ein Kebab und eine Shisha-Bar.

Es ist darauf zu achten, Wohnen und Gewerbe einander verträglich zuzuordnen. Dabei ist in Abhängigkeit des Störpotentials der Gewerbebetriebe auf ausreichende Abstände zwischen diesen Nutzungen zu achten.

Vorhandene Gewerbebetriebe dürfen durch die Sanierung des Gebietes keine Nachteile erfahren.

## 3.6 Brandschutz

-

## 3.7 Straßenbau

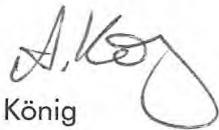
Durch das geplante Sanierungsgebiet verlaufen die B 296 (Bischofstraße) und die K 4325 (In der Insel). Beide Straßen sind verkehrsgerecht ausgebaut.

Im Bereich der B 296 wird durch das Regierungspräsidium Karlsruhe der Tunnel Calw geplant. Diese Planung ist zu beachten. Weitere Änderungen an der Bundes- bzw. Kreisstraße sind derzeit nicht geplant.

Sollten im Rahmen des Vorhabens Änderungen an diesen Straßen einschließlich der Randbereiche geplant oder notwendig werden, so sind frühzeitig die Abteilung Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Karlsruhe und die Abteilung Straßenbau des Landratsamtes Calw zu beteiligen.

#### 4. Hinweise

Mit freundlichen Grüßen

  
König

#### **Verteiler:**

D 3  
Abteilung 22  
Abteilung 24  
Abteilung 31  
Abteilung 35  
Abteilung 52  
Naturschutzbeauftragter Herr Steinheber

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung –  
Regionalverband Nordschwarzwald  
Stadt Calw

} über EDV