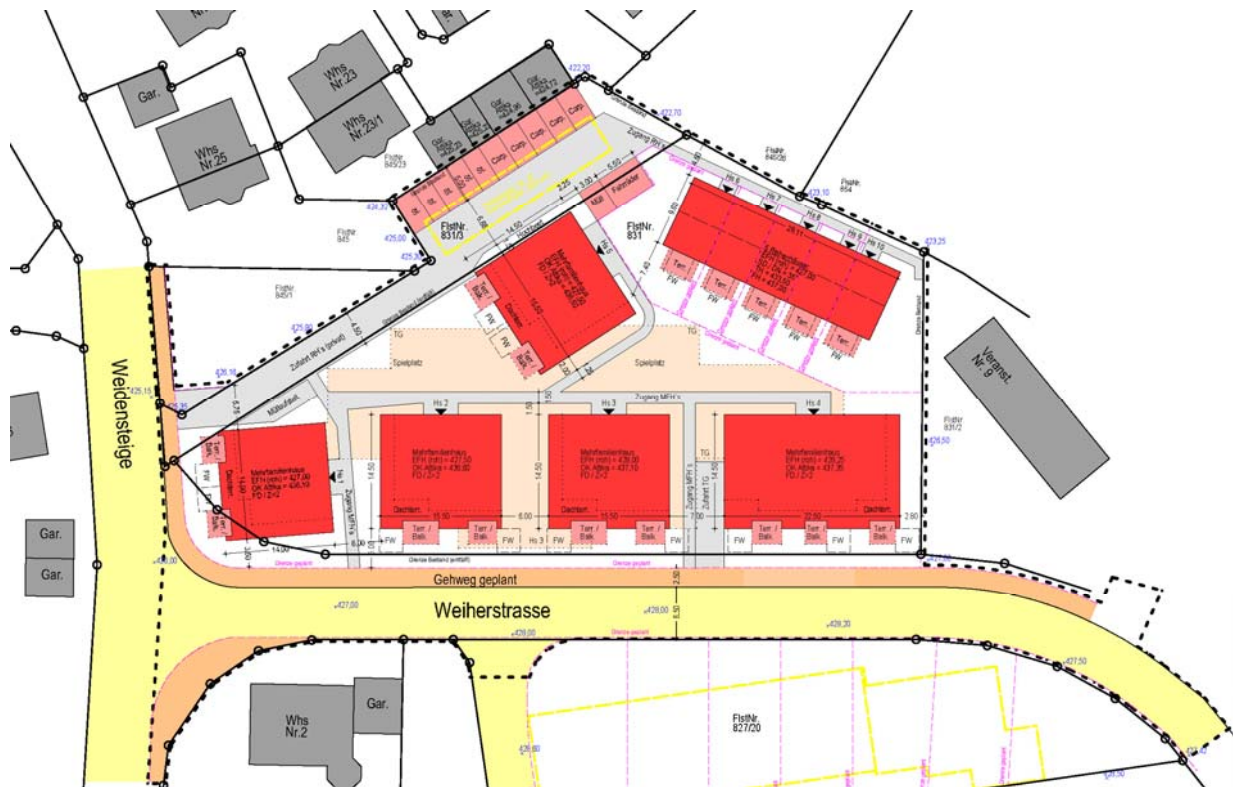


## Vorhaben- und Erschließungsplan „Weiherstraße / Weidensteige“, Calw im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Begründung -



Stand: 26. September 2019

## Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen.....	3
Planverfahren .....	3
Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des VEPs.....	5
Anlass und Ziele der Planung .....	6
Schalltechnisches Gutachten .....	7
Darstellung im Flächennutzungsplan .....	8
Hinweise .....	8
Anlagen.....	11
Verfahrensvermerke .....	12

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

## Planverfahren

Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist § 12 BauGB mit dem Titel „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei zwingend erforderlichen Elementen. Diese sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Begriffe:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP stellt anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung umfassend dar. Der VEP ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.

Der VEP ist nicht an den „Numerus clausus“ des § 9 BauGB gebunden; die Planzeichnung ist somit auch nicht zwingend aus der PlanzV abzuleiten. Das Aufstellungsverfahren sowie die durchzuführenden Verfahrensschritte und Gremienbeschlüsse der Bauleitplanung sind jedoch auch bei VEPs anzuwenden.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und sein Geltungsbereich umfasst mindestens das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Soweit es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über das eigentliche Vorhabengebiet ausgeweitet werden.

### Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Mit ihm werden die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Gemäß § 4 b BauGB kann die Gemeinde bzw. der Vorhabenträger nicht hoheitliche Aufgaben des Verfahrens an Dritte übergeben.

Der Durchführungsvertrag regelt die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und verpflichtet den Investor zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag ist fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist nur unter Zustimmung des Gemeinderates übertragbar.

Der Durchführungsvertrag wird nicht Satzungsbestandteil, aber vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen.

### Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Durch den VEP wird eine Fläche im Innenbereich überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB; eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

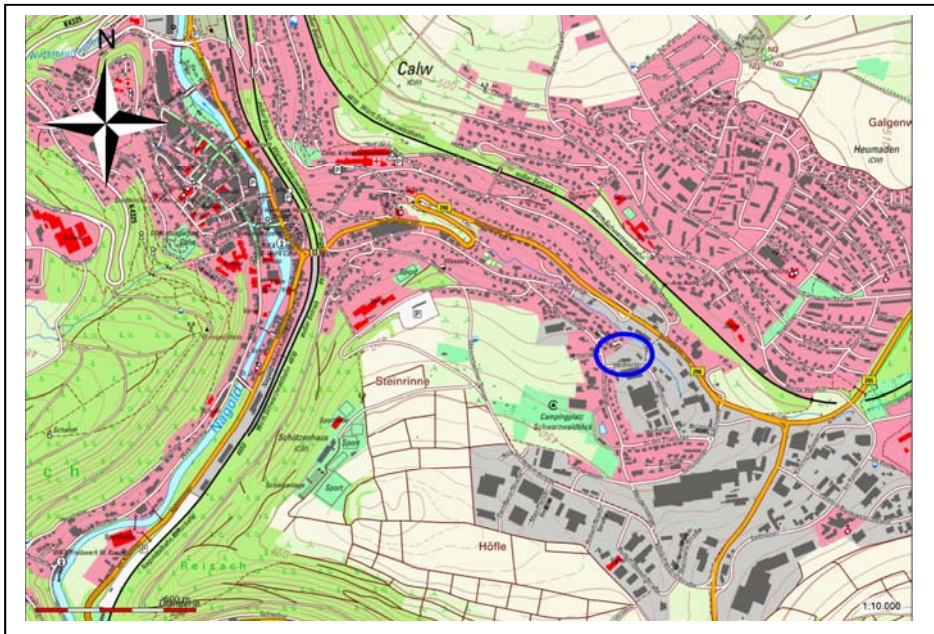
### Verfahrensstand / Verfahrensschritte

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Zeitangabe</b>
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25.02.2019 – 26.03.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11.06.2019 – 24.07.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 11.06.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des VEPs

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Calw, nördlich der Weierstraße und östlich der Weidensteige. Es umfasst die Flurstücke 831, 831/3, 845/1 (Teilfläche) sowie Teile der Straßenverkehrsfläche der Weierstraße.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.275 qm.



Lage im Stadtgebiet



Lageplan VEP und Abgrenzung des Geltungsbereichs

## Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit den Zielen der Innenverdichtung. Die Fläche ist zwar grundsätzlich dem Innenbereich zuzuordnen, bedarf aber zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines moderat verdichteten Wohnquartiers mit einer Mischung der Wohnformen Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser durch den Vorhabenträger. Entlang der Weiherstraße und Weidensteige wird eine neue Raumkante mit vier Baukörpern (ein weiteres Gebäude in zweiter Reihe) in zweigeschossiger Bauweise ausgebildet, das Dachgeschoss ist ein zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach. Die Flachdächer sind zu begrünen. Durch den Rücksprung in Form von Dachterrassen werden die wahrgenommenen Raumkanten auf das Maß der umgebenden Traufhöhen zurückgenommen.

Sowohl die Kernstadt als auch die Einkaufsmöglichkeiten an der Schützenstraße sind fußläufig erreichbar. Nur zwei Fußminuten ist die Bushaltestelle an der Stuttgarter Straße entfernt.

Topographisch ist die Fläche weitgehend eben.

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen, Richtung Innenstadt über die Weidensteige, Richtung Stuttgarter Straße über die Weiher- und Schützenstraße.

Die Errichtung zusätzlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet u.a. Regelungen über die Errichtung und Kostentragung von Verkehrsflächen der Weiherstraße durch den Vorhabenträger. Teil der Maßnahme ist insbesondere die Errichtung eines durchgängigen Gehwegs auf der nördlichen Seite der Weiherstraße bzw. östlichen Seite der Weidensteige. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen nach Abschluss der Maßnahme wieder in ihre Unterhaltslast.

## Schalltechnisches Gutachten

Als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde das Schalltechnische Gutachten „Wohnanlage Weiherstraße, 75365 Calw“, grigo + schimmel ingenieure UG, Mai 2019, vorgelegt. Zur Beurteilung der Lärmsituation an den zu bebauenden Flurstücken wurde das Verkehrsaufkommen der zu berücksichtigenden Straßenabschnitte durch eine stichprobenartige Verkehrszählung sowie den Angaben der Straßenverkehrszentrale BW entnommen. Weiterhin wurden während einer Ortsbesichtigung das Lärmaufkommen der anliegenden, lärmrelevanten Gewerbebetriebe abgeschätzt. Die Schallimmissionen durch die jeweiligen Lärmarten wurden prognostiziert und abschließend die Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt.

Als Gebietsnutzung für die zu bebauenden Flurstücke wird von einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgegangen.

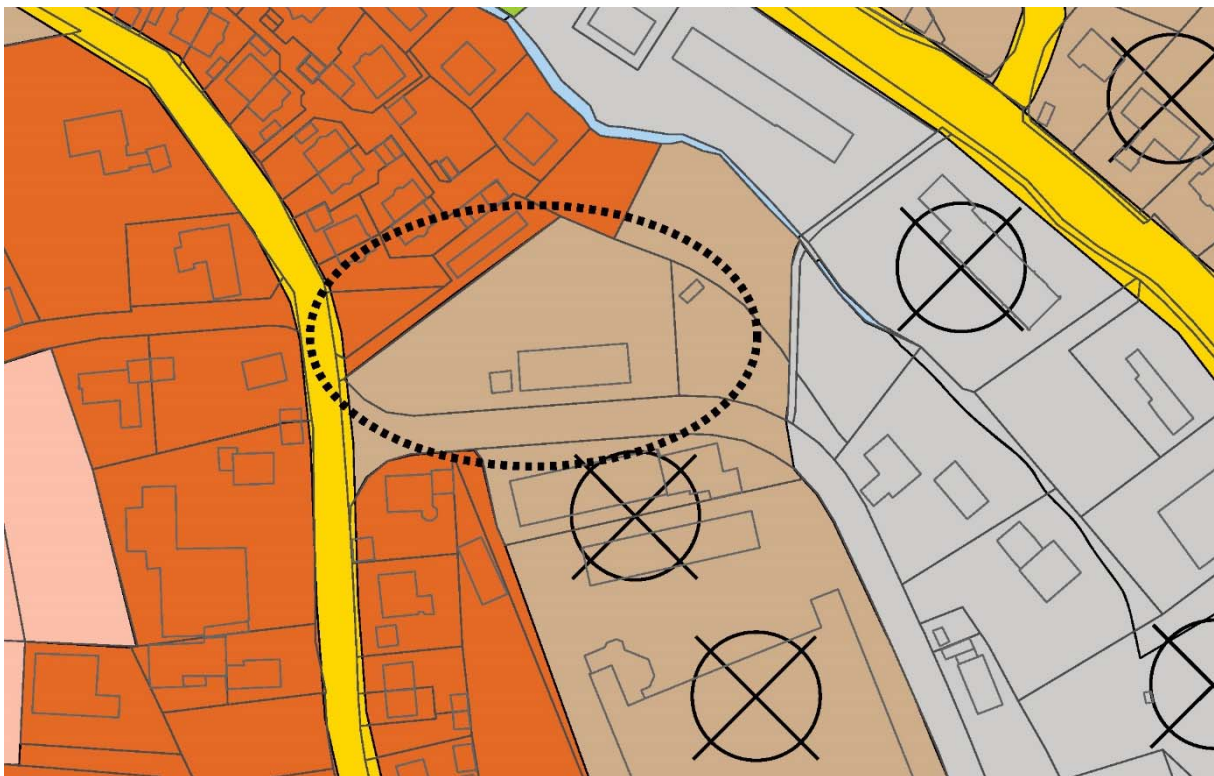
Im Ergebnis kommt es durch die geplante Bebauung zu keiner signifikanten Anhebung der Orientierungswerte nach 18005 und damit zu keiner immissionsrelevanten Auswirkung auf die Bestandsbebauung. Die geplante Bebauung wirkt sich, was den Straßenverkehrslärm anbelangt, teilweise abschirmend gegenüber der sich nördlich sowie südlich davon befindenden Bebauung aus. Somit hat das geplante Bauvorhaben insgesamt eine pegelmindernde Auswirkung auf die derzeitige vorhandene Lärmsituation.

Weiterhin wurden nach DIN 4109-1 die Außenlärmpegelbereiche der Flurstücke untersucht. Zum Schutz vor Lärmimmissionen wurden zur Fassadendimensionierung für die zukünftige Bebauung Außenlärmpegelbereiche für jeden Fassadenabschnitt festgelegt, so dass aus schalltechnischer Sicht Wohnqualität erreicht werden kann.

Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind bei der bauakustischen Auslegung zu berücksichtigen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die geplante Wohnnutzung entspricht nicht den Darstellungen des FNP, grundsätzlich aber den Zielen der Stadtentwicklung in diesem Bereich. Eine gesonderte Änderung des FNP ist nicht erforderlich; der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*

## Hinweise

### Telekommunikation

Im Planbereich der Baumaßnahme befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen – Störungs-Hotline 0781 / 838-6633) der unbehinderte Zugang zu den



Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. TK-Anlagen sind zu schützen bzw. zu sichern, die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten.

### Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die ENCW weist darauf hin, dass sie im betreffenden Bereich ein 0,4 kV Kabelnetz sowie ein 20-kV-Erdkabel unterhält. Die zu erwartenden Neubauten werden mittels Kabel in das Stromnetz eingebunden.

Die zu erwartenden Neubauten werden von der Weiherstraße mit einer neuen Hauptversorgungsleitung angeschlossen.

In den angrenzenden Bereichen der Weidensteige und Weiherstraße befinden sich Gasleitungen der ENCW. Eine Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Erdgas ist möglich.

### Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation, welche teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden, befindet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zum Grundwasser) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

### Abbrucharbeiten, Umgang mit Schadstoffen

Das Landratsamt, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, weist darauf hin, dass bei den Abbrucharbeiten Gebäudeschadstoffe angetroffen werden können. Nach der Landesbauordnung (LBO) §14 „Schutz baulicher Anlagen“ in Verbindung mit Chemikaliengesetz §19 „Maßnahmen zum Schutz von Beschäftigten“ Abs. 3 Nr. 16 ist der Bauherr verpflichtet Auskunft über Gebäudeschadstoffe an die Auftragnehmer zu geben. Sofern keine ausreichende Auskunft über vorhandene Gebäudeschadstoffe vorgelegt werden kann, ist ein Gutachter für Gebäudeschadstoffe hinzuzuziehen. Werden entsprechende kontaminierte Baustoffe vorgefunden, sind die jeweiligen Technischen Regeln für Gefahrstoffe zu beachten.

Beim Abbruch sind die verschiedenen anfallenden Materialien nach Abfallarten zu sortieren und getrennt ordnungsgemäß nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der dazu ergangenen Vorschriften zu entsorgen.

### Umgang mit Boden

Das Landratsamt weist darauf hin, dass vor Baubeginn der Oberboden schonend abzuschleppen und zu sichern ist. Der Oberboden ist, soweit möglich, im Baufeld wieder einzusetzen.

Bei den Erdarbeiten sind die verschiedenen Bodenarten zu trennen, ggf. fachgerecht zwischen zu lagern und entsprechend zu verwerten.

### Bodenversiegelung

Da eine nicht unwesentliche Fläche versiegelt werden soll, empfiehlt das Landratsamt für die Stellplätze und Zugangswege einen wasserdurchlässigen Bodenbelag, z.B. Rasengittersteine, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu vermindern.

### Vorsorgender Grundwasserschutz

Das Landratsamt weist darauf hin, dass für die Tiefgarage aufgrund des vorsorgenden Grundwasserschutzes insgesamt eine dichte Bodenplatte vorzusehen ist.

### Abbrucharbeiten

Das Landratsamt weist darauf hin, dass beim Abbruch die verschiedenen anfallenden Materialien nach Abfallarten zu sortieren und getrennt ordnungsgemäß nach den

Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der dazu ergangenen Vorschriften zu entsorgen sind.

### Immissionsschutz

Das Landratsamt, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, weist darauf hin, dass das Wohngebiet zu Einschränkungen für zukünftige Nutzungen im Mischgebiet südlich der Weiherstraße führen kann. Insbesondere bei Betrieben, die im Nachtzeitraum arbeiten, kann es zu Konflikten kommen. Hier muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm mittels eines Lärmimmissionsgutachtens nachgewiesen werden.

## **Anlagen**

- Erläuterungsbericht/Baubeschreibung 26.09.2019
- Lageplan 1:500, 26.09.2019
- Grundrisspläne 1:200 für UG, EG, OG, DG, 26.09.2019
- Schnitte 1:100, A-A bis D-D, 26.09.2019
- Ansichten Nord und Süd, 1:100, 26.09.2019
- Schalltechnisches Gutachten „Wohnanlage Weiherstraße, 75365 Calw“, grigo + schimmel ingenieure UG, Mai 2019

## Verfahrensvermerke

### Beschlüsse

1. Der Gemeinderat hat am 20.09.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weiherstraße/Weidensteige“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
2. Der Gemeinderat hat am ..... in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Weiherstraße/Weidensteige“ in der Fassung vom ..... in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Calw, den .....

### Verfahren

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.02. – 26.03.2019 öffentlich ausgelegen.
2. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung hat in der Zeit vom 11.06. – 24.07.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Calw, den .....

### Anzeige / Bekanntmachung

1. Der Bebauungsplan „Weiherstraße/Weidensteige“ und die beigefügte Begründung werden dem Regierungspräsidium angezeigt.
2. Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
3. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan „Weiherstraße/Weidensteige“ auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Calw, den .....