

**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
„Eisberg, Teil I – 4. Änderung“**

**vom 11.08.2021**

**Bebauungsplan Nr. 03/2021**

## **INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG**

- I. VORBEMERKUNG**
- II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**
- III. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**
- IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- V. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**
- VI. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN**
- VII. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
- VIII. VERKEHRERSCHLIEßUNG**
- IX. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- X. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN**
- XI. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XII. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XIII. FLÄCHENBILANZ**
- XIV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**
- XV. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**
- XVI. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## I. VORBEMERKUNG

Der Interkommunale Industriepark Nagold Gäu (INGpark) wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet. Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Standort sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbegrößansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

Im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung haben die Große Kreisstadt Nagold, die Städte Haiterbach und Wildberg und die Gemeinden Ebhausen, Rohrdorf, Jettingen und Mötzingen am 24.01.2003 den Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold-Gäu mit dem Ziel einer gemeinsamen gewerblichen Entwicklung gegründet.

Die Gesamtfläche des Gewerbeplans umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 89,0 ha. Folgende Teilbereiche sind bereits erschlossen: Eisberg, Teil I, die Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ mit Änderungen, erstmals in Kraft getreten am 29.01.2005), „Eisberg, Teil II“, eine lineare Gewerbezone nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ gelegen, die sich zwischen der ehemaligen Eisbergkaserne im Westen und der L 362 im Osten erstreckt (Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010, letztmals geändert und erweitert im Juni 2016) sowie der Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ (in Kraft getreten am 05.08.2017).

Mit den Bebauungsplänen „Eisberg, Teil IV“, „Eisberg, Teil V“ und „Eisberg, Teil VI“ wurden in den letzten Jahren die Weiterentwicklungen bis zum Endausbau des Gebietes bauplanungsrechtlich gesichert.

Der ehemalige Kasernenteil befindet sich in einem stetigen städtebaulichen Wandel, der es notwendig macht auch bauplanungsrechtlich darauf zu reagieren und durch die Änderung des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil I“ mit seinen Änderungen, erneut anzupassen und die Entwicklung städtebaulich zu steuern.

## II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Eisberg Teil I umfasst das gesamte ehemalige Kasernenareal im INGpark Nagold Gäu. Dazu gehören sowohl die nachgenutzten Bestandsgebäude als auch die Verkehrsanlagen, Versorgungseinrichtungen und Freiflächen. Die Bestandsgebäude sind einer Nachnutzung durch private Eigentümer unterzogen worden, ehemalige Versorgungseinrichtungen wie beispielsweise die ehemalige Heizzentrale werden dagegen nicht mehr genutzt. Teile der Verkehrsinfrastruktur wie die Andreaestraße mit Wendehammer werden inzwischen nur noch privat genutzt und haben keine öffentliche Funktion mehr.

Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ grenzt im Osten an die Bebauungspläne „Eisberg, Teil III“ und „Eisberg, Teil V“ an. An der Grenze verläuft ein Grünzug. Im Zuge der Erschließung der Teile V und VI wird auch die alte AZ-Wasserleitung vom Wasserturm kommend, durch den Grünzug verlaufend und in Teil I mündend neugebaut. Die bisherige alte und anfällige Leitung versorgt mit einem einzigen Leitungsstrang bisher das gesamte Gebiet. Dieses soll nun in zwei Leitungen aufgeteilt werden. Die eine Leitung verläuft im neuen Gebiet, die alte Leitung, im ehemaligen Kasernenareal auf dem Gelände der Firma Aldinger, soll erneuert werden. Bisher verläuft diese Leitung erst entlang der Eisbergsteige, dann entlang der alten Heizzentrale bis zur Gäuallee, während andere Versorgungsleitungen (u.a. Netze BW) in einem zweiten Leitungsrecht über den Parkplatz der Firma Aldinger Airovation verlaufen. Dieses zweite Leitungsrecht ist zu schmal für die Bündelung aller Leitungen und soll daher erweitert werden. In diesem Zuge kann das alte Leitungsrecht entlang der Heizzentrale entfallen. Der Parkplatz mit dem verbreiterten Leitungsrecht und der Bündelung sämtlicher Leitungen soll langfristig bestehen bleiben, eine Bebauung außerhalb der Leitungsrechte, wird jedoch wie bisher auch ermöglicht.

Da sich beide Leitungsrechte auf privatem Gelände der Firma Aldinger Airovation befinden, wurden mit dem Unternehmen Gespräche geführt, wie man das gesamte Areal einschließlich der

bisher nicht nutzbaren Heizzentrale, die ebenfalls im Besitz des Unternehmens ist, sowie der Andreastraße, die durch das Unternehmen bisher gepachtet wird, sinnvoll neu und auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet ordnen kann.

Das Unternehmen hat eindrücklich dargelegt, dass Entwicklungen in der Flugzeug-Zulieferindustrie sehr kurzfristig von Statten gehen und man jederzeit in der Lage sein muss, schnell auf die Anforderungen und die sich ändernde Auftragslage zu reagieren. Zwar gibt es durch die derzeitige Corona-Pandemie in diesem Bereich einen deutlich erkennbaren Abschwung. Die Erfahrungen der letzten zwei Jahrzehnte zeigt aber, dass ein solcher Abschwung in der Regel von einem deutlichen Aufschwung gefolgt wird. Um diesen Unsicherheiten am Markt zu begegnen, ist das Unternehmen außerdem dabei, sich andere Märkte für Kunststoffprodukte zu erschließen.

Daher verfolgt die Aldinger Airovation das Ziel, die Flächen im INGpark optimiert im Vergleich zum Ist-Zustand nutzen zu können. Dabei sind die Bereiche der Heizzentrale und der Andreastraße als Erweiterungsfläche für eine zusätzliche Produktion zu sehen. Hier werden die Nutzung, die Baufenster und die Entwidmung der Straße entsprechend angepasst. Außerdem würde das alte Leitungsrecht entfallen. Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt und wird bisher suboptimal durch Anlieferverkehr genutzt.

Im bisherigen Gebäude in der Leibnizstraße ist die Verwaltung bisher in einem abgetrennten Hallenteil untergebracht. Eine Umorganisation und Erweiterung der Produktionsfelder würde eine Ausgliederung der Verwaltung in einen zur Leibnizstraße hin vorgelagerten Bereich notwendig machen. Hier ist eine moderate Ausweitung des Baufensters notwendig, das bisher sehr eng gefasst ist.

Das Gebäude in der Gäuallee 8 gehört ebenfalls zum Unternehmen. Hier plant die Aldinger Airovation mehr Raum für kurzfristig nutzbare Logistikflächen ein. Die räumliche Nähe zur Produktion ist hier ein entscheidender Vorteil, da die Materialien ohne lange Lieferwege an die Produktion verbracht werden können. Auch hier ist die Ausweitung des Baufelds in einem gemäßigten Umfang zur Straße hin notwendig, da der hintere Bereich hierfür nicht nutzbar ist.

Im Osten des Geländes ist im bisherigen Bebauungsplan der Grünzug auf privatem Gelände mit 22 m Breite festgesetzt. Inzwischen hat der INGpark auf der „anderen“ Seite, entlang von Eisberg III und V, ebenfalls einen Grünzug angelegt, mit einer Gesamtbreite von 15 m. Wenn man nun den Grünzug auf privater Fläche von 22 m auf 15 m verschmälert, ergibt sich immer noch ein Grünzug mit einer Gesamtbreite von 30 m, der das ehemalige Kasernenareal vom neuen Gelände trennt und eine Durchgrünung gewährleistet, zumal der Grünzug auf Privatgelände als Hecke bereits besteht, während der des INGparks noch im Zuge der laufenden Baumaßnahmen angelegt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,76 ha.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke zur Gänze oder in Teilen (Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans):

2827/7, 2827/20, 2827/26, 2827/36, 2827/37, 2827/38, 2827/46, 2827/49, 2827/53.

### III. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Für den vorliegenden Geltungsbereich bestehen unterschiedliche bauplanungsrechtliche Grundlagen. Für den südlichen Teilbereich sowie den südwestlichen Bereich des nördlichen Teilbereichs gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 30.06.2007. Der übrige Bereich (Quartier C6) wurde zuletzt durch den Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit 12.12.2009.

Die bisher innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs befindlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden durch das vorliegende Verfahren aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“ erfolgt im qualifizierten Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB.

### Eisberg I

- Änderung 1
- Änderung 2
- Änderung 3
- Änderung 4 (im Verfahren)

### Eisberg II

- Urplan
- Änderung 1
- Änderung 2 und Erweiterung
- Änderung 3 und Erweiterung

### Eisberg III

### Eisberg IV

### Eisberg V

### Eisberg VI

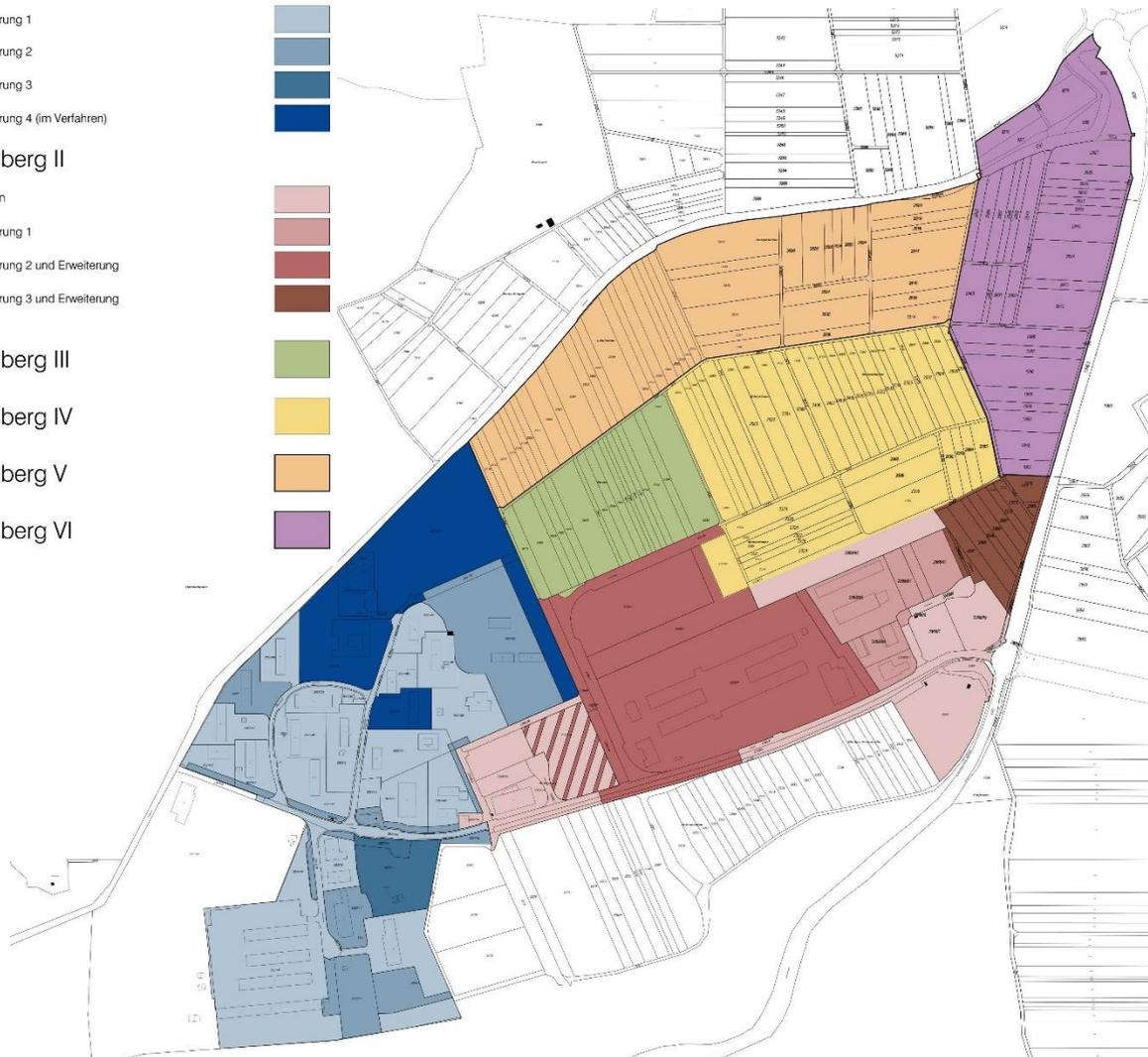


Abb. Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, inkl. des vorliegenden Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“ in dunkelblau.

## IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 1. Landesentwicklungsplan 2002

Gem. Landesentwicklungsplan (PS 2.1.1 Raumkategorien) befindet sich der INGpark in der Randzone um den Verdichtungsraum der Region Stuttgart.

Im System der zentralen Orte (PS. 2.5 Raumkategorien und Verflechtungsbereiche) gehört der Flächenanteil der Standortgemeinde Jettingen zum Mittelbereich Herrenberg in der Region Stuttgart. Die Stadt Nagold ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in der Region Nordschwarzwald.

Die Standortgemeinde Nagold liegt sowohl an der regionalen Entwicklungsachse Herrenberg –Stuttgart in der Region Stuttgart, als auch in der Region Nordschwarzwald, an der Entwicklungsachse Pforzheim-Calw-Nagold-Horb am Neckar. (PS 2.6.2. Entwicklungsachsen).

## 2. Regionalplan Nordschwarzwald

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu (INGpark) wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet. Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald, der seit dem 21.03.2005 verbindlich ist, ist der Standort sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbegrößansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

## 3. Flächennutzungsplan

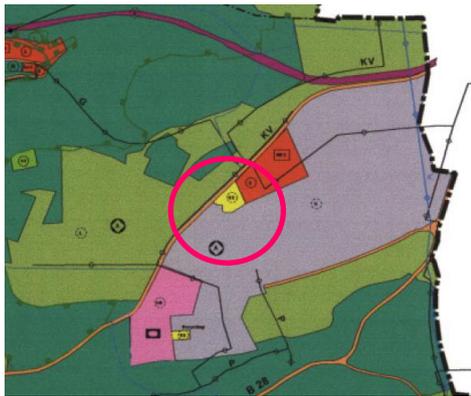


Abb. Flächennutzungsplan mit Standort des Geltungsbereiches (roter Kreis)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2013 stellt für den vorliegenden Geltungsbereich zum überwiegenden Teil gewerbliche Baufläche (G), für einen kleineren Teilbereich Fläche für Ver- und Entsorgung dar.

Bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Eisberg, Teil III“ wurde die Thematik des Eingriffs in die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche abgehandelt und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe besprochen. Demnach wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung die Darstellung an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne angepasst. Dies würde auch für die Fläche für Ver- und Entsorgung durchgeführt werden.

Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB gegeben.

## V. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

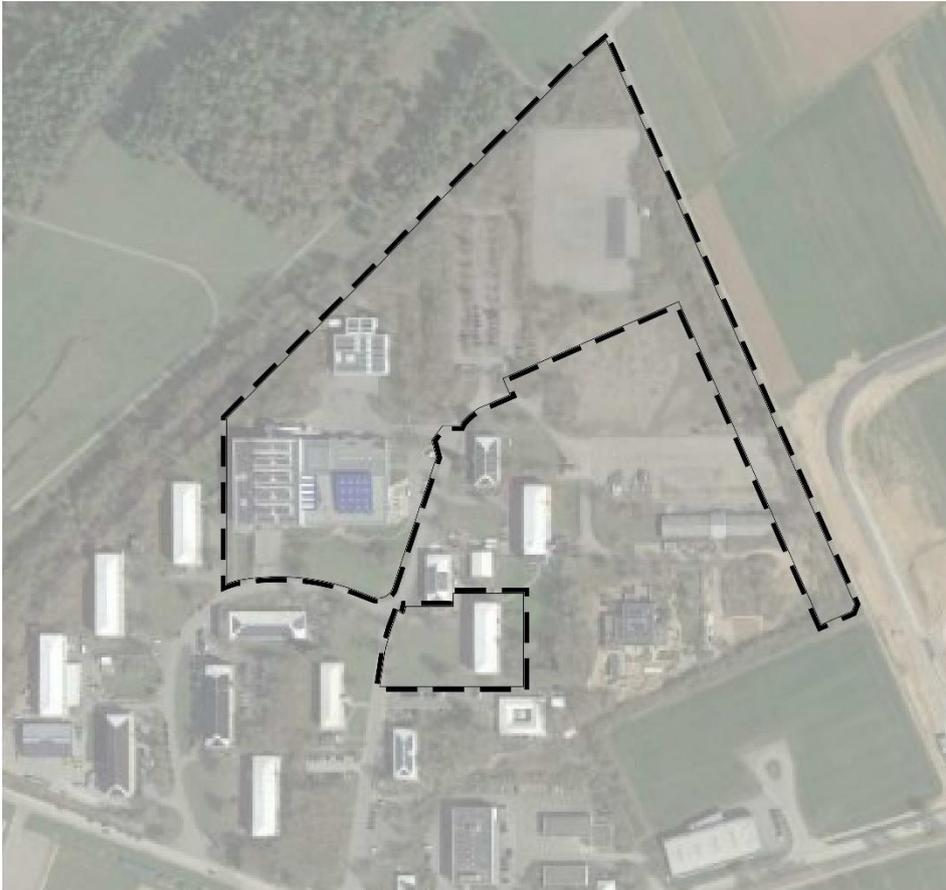


Abb. Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“.

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernenbereichs und ist durch die Gäuallee sowie die Leibnizstraße erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke und Anlagen der Firma Aldinger Airovation sowie die Andreaestraße und ein kleiner Teil der Gäuallee.

Der gesamte Bereich ist baulich vorgeprägt, dennoch stark durchgrünt. Im nordwestlichen Teil befinden sich große vollversiegelte Stellplatzflächen sowie der ehemalige Exerzierplatz. Die Übergangsbereiche zur Landschaft im Norden bzw. zu den anderen Teilbereichen des Eisbergs im Osten des Plangebietes sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen eingegrünt.

## VI. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriffen in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung dieser Flächen besteht. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.



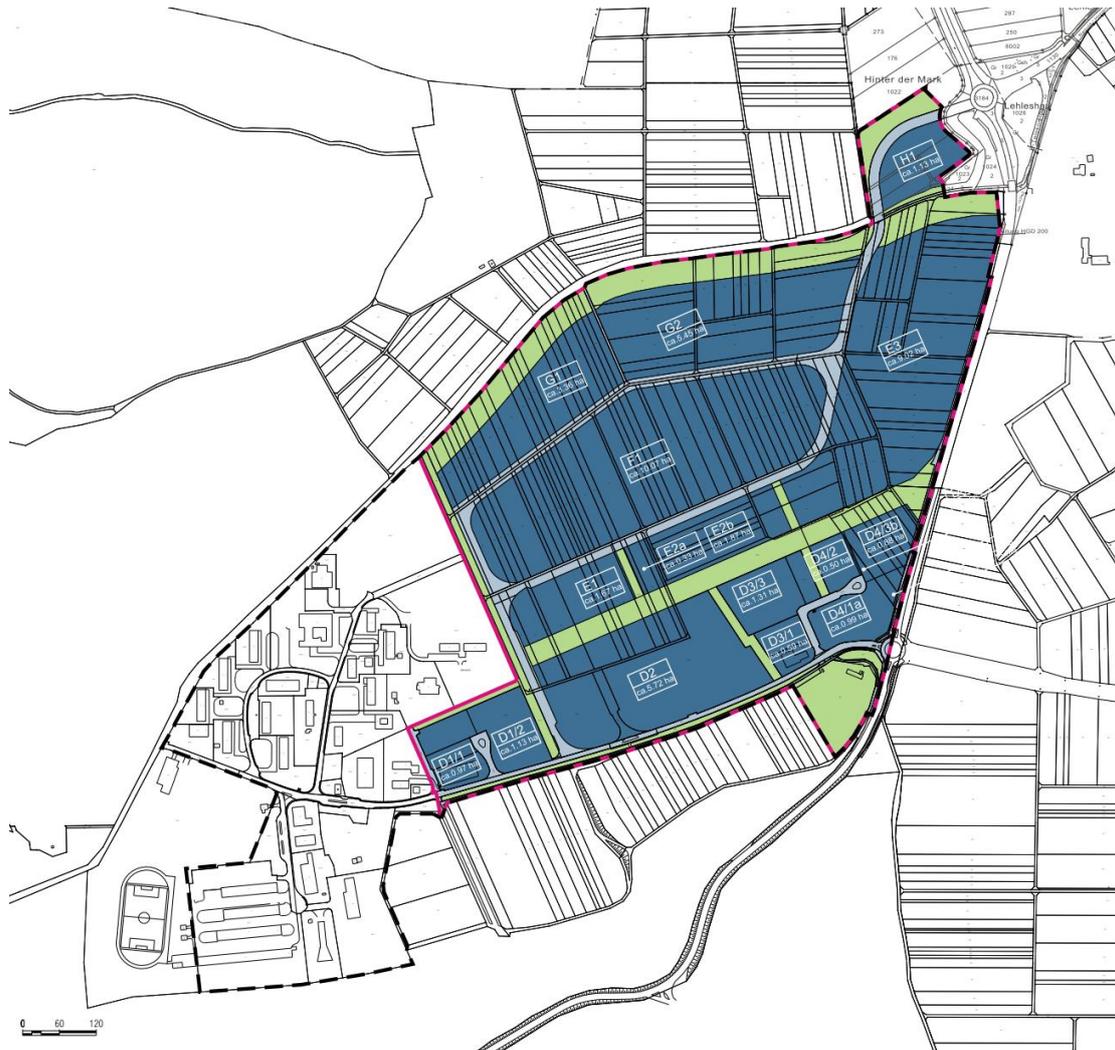


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept, Variante G2-A, Flächenbilanz vom 27.07.2015

## VIII. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der INGpark ist durch die sehr gut ausgebaute, teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Zufahrtstraße (Am Eisberg) mit der L 1362 über den dortigen Kreisverkehr verbunden.

Im Endausbau des INGparks wird im Norden eine zweite Zufahrt von der L 1362 aus, mit Anbindung an den Kreisverkehr am Beginn der Nordumfahrung Oberjettingens anschließen; die geplante und in Teilen bereits gebaute Schickhardtallee wird dann im Ringschluss diese beiden Anschlussknoten an die L 1362 miteinander verbinden und als innere Haupteerschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

Der nördliche Bereich des ehemaligen Kasernenbereichs wird durch die Gäualle und die Leibnizstraße erschlossen, die wiederum in die Straße „Am Eisberg“ münden. Die bisher als öffentliche Erschließungsfläche vorgesehene Andreastraße wird schon lange ausschließlich privat genutzt, sodass diese endgültig dieser Funktion zugeschrieben und entwidmet wird.

## IX. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Durch die Gesamtentwicklung des INGparks werden unterschiedliche Leitungs- / Ver- und Entsorgungsstränge neu geordnet. Somit ergibt sich auch für den vorliegenden Geltungsbereich ein Änderungsbedarf an bisher festgesetzten Leitungsrechte. Die nicht mehr benötigten Flächen für Leitungsrechte werden im vorliegenden Verfahren her-

ausgenommen und zusätzliche Flächenbedarfe an andere Stelle vorgesehen. Auf die Ausführungen unter Ziffer II dieser Begründung wird verwiesen.

## **X. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN**

### **1 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein könnten.

Auf die detaillierten Ausführungen des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan der Freien Landschaftsarchitekten König+Partner PartmbB, Altbach, 07.06.2021 wird verwiesen.

### **2 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung muss geprüft werden, ob durch die Planung Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher Potentialanalyse durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung untersucht. Da das Plangebiet seit Jahren unverändert genutzt wird (vor allem die großen versiegelten Bereiche im Norden) und eine tatsächliche bauliche Veränderung zeitlich nicht abgesehen werden kann, können keine abschließenden Aussagen zu den Auswirkungen ermittelt werden. Grundsätzlich hat aber die artenschutzrechtliche Potentialanalyse aufgezeigt, dass Möglichkeiten durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen bestehen, die die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichen und Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Weitere und konkretere Untersuchungen werden dann durchgeführt, wenn konkrete bauliche Planungen vorliegen.

Auf die Ergebnisse und Ausführungen der Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“ vom Januar 2021, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, wird verwiesen.

## **XI. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem bisher geltenden Bebauungsplan und werden weiterhin unverändert festgesetzt.

Der Bereich rund um die Heizzentrale ist bisher als öffentliche Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage definiert. Dies wird dahingehend geändert, dass auch für diese Fläche zukünftig die Nutzungen des angrenzenden eingeschränkten Industriegebietes gelten.

Im südlichen Teilbereich soll für die bestehende Firma auch die Realisierung eines Lagerhauses ermöglicht werden, sodass dies explizit nur für diesen Bereich ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Begründung der anderen zulässigen und unzulässigen Nutzungen wird auf die Begründung der bestehenden Bebauungspläne „Eisberg, Teil I“ 1. und 2. Änderung verwiesen.

## 1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

Die Aufzählung der innenstadtrelevanten Sortimente bezieht sich auf die Aussagen des IMMAKOM-Gutachtens der Stadt Nagold vom November 2002. Die hier aufgezählten Sortimente sind innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen, da ihr Verkauf der Innenstadt vorbehalten sein soll.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl

Im Bereich des Quartiers B2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Vergleich zum bisher bestehenden Bebauungsplan um 0,2 auf 0,6 erhöht. Dies ermöglicht der bestehenden Firma sich auf dem Grundstück weiterzuentwickeln. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden um 0,2 unterschritten, sodass nach wie vor gewährleistet ist, dass sich auch die zukünftige Bebauung in das Gesamtgefüge des ehemaligen Kasernenareals einfügt.

Die Grundflächenzahlen für die Quartiere B3, C5 und C6 bleiben unverändert.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bleibt weitestgehend unverändert im Vergleich zu den bisher bestehenden Bebauungsplänen.

Für einen Teilbereich des Quartiers B2 galt bisher eine maximale Höhe von nur 6,50 m. Um eine einheitliche Bebauungsmöglichkeit sicherzustellen wird auch für diesen Bereich eine maximale Höhe von 12 m zugelassen.

### 2.3 Höhenbezugspunkt

Die Bezugspunkte für die Höhenlage baulicher Anlagen wurden festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Diese Festsetzung entspricht der bisher geltenden.

#### **Hinweis:**

*Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) ist nicht festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.*

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und einer angenommenen Regelgeschosshöhe von 2,5 m, kann es zu einer **Überschreitung** der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Obergrenzen der Geschossflächenzahl** für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 2,4) kommen.*

*Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:*

*Aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Gebäudekubatur, insbesondere auch im Bereich des produzierenden Gewerbes, würde die Einhaltung der Obergrenze der BauNVO einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke gegebenenfalls entgegenstehen können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet und im INGpark insgesamt ohnehin nur sehr restriktiv zulässig, benachbarte Wohnnutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.*

*Einen Ausgleich für die möglich Überschreitung der Obergrenze der GFZ bietet die Durchgrünung des „INGparks“ mittels der vorhandenen beziehungsweise vorgesehenen internen Grünzüge, sowie öffentliche und private Maßnahmen der Randeingrünung. Darüber hinaus ausgleichend wirkt der Umstand, dass sich der „INGpark“ insgesamt im freien Landschaftsraum des ungeplanten Außenbereichs befindet, was den etwaigen erhöhten Dichtewerten ebenfalls kompensatorisch entgegnet werden kann.*

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, kann es zu einer geringfügigen **Überschreitung** der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Obergrenzen der Baumassenzahl** für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 10) kommen.*

*Der maximal mögliche Wert der BMZ bei voller Ausnutzung der Bauflächen überschreitet den Maximalwert der BauNVO nur knapp. Analog zur obigen Begründung zur möglichen Überschreitung der Geschossfläche, ist auch in diesem Fall sichergestellt, dass hierdurch gem. § 17 Abs. 2 BauNVO, die allgemeinen Anforderungen an Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*

### **3 Bauweise**

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung und den bisher geltenden Regelungen.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Lediglich an den Grundstücksrändern zur öffentlichen Verkehrsfläche weichen sie zurück, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen. Der zukünftige Verlauf von Leitungstrasse wird berücksichtigt und von einer Bebauung freigehalten.

#### **4.1 Nebenanlagen und 4.2 Garagen und Stellplätze**

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den bisher geltenden Regelungen. An diesen wird keine Änderung vorgenommen.

### **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **5.1 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr**

Diese Festsetzung war bisher nicht Bestandteil der Bebauungspläne „Eisberg, Teil I“ sind aber als ökologische Maßnahme zur Minderung der Versiegelung sinnvoll und hat sich in den Bebauungsplänen zur Erweiterung des Gebietes bewährt.

#### **5.2 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche**

Auch diese Festsetzung war nicht Bestandteil der bisher geltenden Bebauungspläne.

Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz. Um die Mischwasserkanalisation nicht unnötig zu belasten, sind z. B. Waschplätze mit einer Flächengröße von über 150 m<sup>2</sup> zu überdachen.

### **5.3 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzung für den begrenzten Zeitraum für die Baufeldräumung und die anschließende Offenhaltung des Bodens wird getroffen, um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

### **5.4 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzung dient dem Erhalt geschützter Flora und Fauna und der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz

## **6 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zu Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen unverändert übernommen. Anpassungen werden vor allem hinsichtlich der Breite der einzelnen Flächen vorgenommen. Diese Änderungen werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Auf die Begründung der Bebauungspläne „Eisberg, Teil I“ 1. und 2. Änderung wird verwiesen.

## **7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **7.1 Private Straßenverkehrsfläche**

Der Teil der Gäuallee, der als bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt war, wird langfristig entwidmet und in privates Eigentum übergehen. Aus diesem Grund wird die Fläche als solche festgesetzt.

## **8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Wie einleitend erwähnt wird im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine Reihe von Änderungen an den bisher eingetragenen Leitungsrechten vorgenommen. Durch die Gesamtentwicklung des Plangebietes können einzelne Leitungsrechte entfallen, da Leitungsstränge zusammengeführt werden. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein neues Leitungsrecht aufgenommen, dass dem Schutz der bestehenden Leitung gewährleistet. Auf die nachfolgende Begründung zu den bedingten Festsetzungen wird verwiesen.

## **9 Bedingte Festsetzungen**

### **9.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände**

Durch die Verlegung und Zusammenführung von Leitungssträngen sind langfristig betrachtet die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen nicht mehr erforderlich. Nachdem diese Leitungen verlegt worden sind, können die Flächen „normal“ überbaut werden, so dass diese Möglichkeit gegeben wird.

## 10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft

Um dem Kostenerstattungsanspruch des Zweckverbandes gemäß § 135 a bis c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

## XII. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden im Vergleich zu den bisher geltenden Vorgaben unverändert übernommen.  
Auf die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Eisberg, Teil I“ 1. und 2. Änderung wird verwiesen.

## XIII. FLÄCHENBILANZ

Alle Flächenangaben wurden graphisch ermittelt und verstehen sich als Näherungswerte. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Eine verbindliche Flächenangabe ist erst nach erfolgter Vermessung möglich.

### 1 Gesamtbilanz INGpark

Ehemaliges Kasernengelände	ca. 26 ha
<u>Erweiterungsflächen</u>	<u>ca. 63 ha</u>
Gesamt	ca. 89 ha

### 2 Gesamtbilanz, „Eisberg Teil I – 4. Änderung“

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 5,76 ha wird als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.  
Die Änderung von bisher als Ver- und Entsorgungsfläche und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen zu eingeschränktem Industriegebiet und private Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 0,5 ha.

## XIV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan bereitet die Weiterentwicklung des Bereiches entsprechend den Zielen und Zwecken der vorliegenden Planung vor.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Flächen, die sich im Eigentum des INGpark befinden, sollen an die privaten Eigentümer veräußert werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu den gebietsinternen Maßnahmen, weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **XV. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den .....

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

## XVI. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1 Pflanzliste

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002 und  
 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Gehölz Pzpb 1 und 4	Bäume heimisch Pzpb 5, 7, 9	Straßenbäume Pzpb 6, 11
<b>Bäume</b> 1.Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x		x
	Betula pendula	Birke	20-30	x	x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	x		
	Platanus acerifolia	Platane	>20			x
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25	x		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x	x	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	x	x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	x	x	
	Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde	20-25			x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	x		
	<b>Bäume</b> 2.Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	x	x
Acer campestre ‚Elsreijk‘		Feld-Ahorn	8-10			x
Alnus glutinosa		Schwarz-Erle	10-20	x		
Carpinus betulus		Hainbuche	15-20	x	x	
Acer platanoides ‚Cleveland‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Acer platanoides ‚Columnare‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Acer platanoides ‚Olmstedt‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘		Säulen-Hainbuche	15-20			x
Corylus colurna		Baum-Hasel	10-20			x
Prunus avium		Vogel-Kirsche	10-20	x	x	
Prunus padus		Trauben-Kirsche	5-15	x	x	
Pyrus callieriana ‚Chanticleer‘		Chin. Wildbirne	-20			x
Sorbus aria		Mehlbeere		x	x	
Sorbus aucuparia		Vogelbeere		x	x	
Sorbus torminalis		Elsbeere		x	x	
Tilia cordata ‚Greenspire‘		Stadt-Linde	15-20			x
Tilia cordata ‚Rancho‘		Kleinbl. Winter-Linde	-20			x
Juglans regia		Walnuss	15		x	
			-			
			18			
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten				x	
<b>Sträucher</b>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	x		
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	x		
	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger	2-5	x		

	Crataegus monogyna	Weißdorn Eingrifflicher Weißdorn	1-5	x
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	x
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4	x
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	x
	Lonicera xylosteum	Rote Hecken- kirsche	2-4	x
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	x
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4	x
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	x
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3	x
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6	x
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	x
	Salix triandra	Mandel-Weide	3-5	x
	Salix viminalis	Korb-Weide	5-10	x
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	x
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4	x
	Sambucus nigra	Schwarzer Ho- lunder	2-7	x
	Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	2-5	x
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	x
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x
<b>Kletterpflanzen</b>	Hedera Helix	Efeu		
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein		
	Parthenocissus Quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein		

- 2 **Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“**  
07.06.2021, König & Partner, Altbach.
- 3 **Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I – 4. Änderung“**  
Januar 2021, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt.