



LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

Begründung zum Bebauungsplan

„Eisberg, Teil I, 3. Änderung, Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

vom 18.05.2011

Bebauungsplan Nr. 20/10

Inhaltsverzeichnis / Begründung

- I. ANLASS DER PLANUNG**
- II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG / ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG**
- III. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**
- IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- V. GELTUNGSBEREICH**
- VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- VII. VERKEHRERSCHLIEßUNG**
- VIII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- IX. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
- X. FLÄCHENBILANZ**
- XI. GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE / ALTLASTEN**
- XII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**
- XIII. ARTENSCHUTZ**
- XIV. IMMISSIONSSCHUTZ**
- XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XVI. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XVII. AUSWIRKUNG DER PLANUNG**
- XVIII. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**
- XIX. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

I. ANLASS DER PLANUNG

Im Frühjahr 2009 trat die Crescendo-Gemeinde Jettingen e.V. an den Zweckverband INGpark mit der Bitte heran, zu prüfen, ob eine Ansiedlung der freikirchlichen Gemeinde auf Flächen des INGparks möglich wäre, da es der Gemeinde am bisherigen Standort im Stumpenweg 12 in Jettingen an Erweiterungsmöglichkeiten fehle, und die Suche nach geeigneten Ersatzstandorten in deren Einzugsbereich erfolglos verlaufen war.

Ein ausreichend großer und bzgl. etwaiger Nachbarkonflikte (z.B. vermehrtes Verkehrsaufkommen an Sonn- und Feiertagen) unproblematischer Ersatzstandort konnte bisher jedoch weder auf Markung Jettingens noch in den Nachbargemeinden gefunden werden.

Zu diesem Zeitpunkt waren sämtliche Flächen der ehemaligen Eisbergkaserne, mit Ausnahme des Areals der ehemaligen Offizierswohnungen, bereits vermarktet. Lediglich für diesen Bereich hatte sich noch kein Investor gefunden, was offenkundig auch mit dem Vorhandensein der ehemaligen Wohnbebauung zusammenhing, deren Rückbau eine zwingende Auflage für die Ansiedlung auf dieser Fläche darstellt.

Eine erste Bewertung der Anfrage ergab hinsichtlich des Größe dieses Areals (ca. 1.14 ha), der bestehenden infrastrukturellen Voraussetzungen und der von außen einsehbaren Lage am Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne, Anhaltspunkte für die stadt-räumliche Eignung eines solchen Vorhabens an diesem Standort. Gegen die Ansiedlung sprachen zu diesem Zeitpunkt das geltende Planungsrecht, welches eine Ansiedlung einer kirchlichen Nutzung im gesamten INGpark grundsätzlich ausschließt, sowie die bis dahin ungeklärte Frage der Verträglichkeit benachbarter kirchlicher und industrieller Nutzungen.

Die Verbandsversammlung hat daraufhin am 08.04.2009, unter der Voraussetzung, dass strenge städtebauliche Maßstäbe gewahrt bleiben und unter dem Vorbehalt, dass mögliche städtebauliche Konflikte im Zusammenhang mit einer solchen Ansiedlung vermieden werden, der Ansiedlung eines kirchlichen Gemeinde- und Veranstaltungszentrums im Bereich der früheren Offizierswohnungen, zugestimmt. Demnach soll insbesondere die kirchliche Nutzung die bereits bestehenden und die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen, deren zukünftige Entwicklung und die Entwicklung des INGparks in seiner Gesamtheit, nicht beeinträchtigen. Die Klärung der Nutzungsverträglichkeit und die Entwicklung von Lösungen zur Konfliktvermeidung sollen im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens zur erforderlichen Bebauungsplanänderung erfolgen.

Zur weiteren Absicherung der Planungsziele ist zudem, vor Satzungsbeschluss, der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§11 BauGB) zwischen dem Zweckverband INGpark und der Kirchengemeinde vorgesehen. Die vertraglichen Regelungen beinhalten u.a. auch den Übergang der darin enthaltenen Bestimmungen auf etwaige Rechtsnachfolger.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde seitens der Verbandsversammlung die Bereitschaft signalisiert, die Ansiedlung der kirchlichen Nutzung zu unterstützen, da diese auch mit Vorteilen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Zweckverbands (Entwicklung der letzten verbliebenen Brachfläche, hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild am ehemaligen Kaserneneingang) verbunden ist. Es ist daher im Sinne des Zweckverbands, gerade auch dieses Gelände einer neuen, und wegen dessen besonderer Lage am ehemaligen Kasernentor, einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen und es nicht länger brach liegen zu lassen. Auch ist es wünschenswert, die leerstehenden Offizierswohnungen zurückzubauen und sie nicht weiter dem Verfall preiszugeben.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der kirchlichen Nutzung müssen jedoch erst im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens geschaffen werden, dessen erfolgreichen Verlauf der Grundsatzbeschluss der Verbandsversammlung nicht vorwegnehmen kann.

Die erforderlichen Grundstücke wurden nach diesem Grundsatzbeschluss von der Kirchengemeinde mit dem Wissen erworben, dass die angestrebte kirchliche Nutzung nur im Falle einer erfolgreichen Bebauungsplanänderung zulässig sein wird.

Ein erstes Entwurfskonzept der Kirchengemeinde wurde am 28.07.2010 von der Verbandsversammlung des INGparks erstmalig in nichtöffentlicher Sitzung beraten. Dieses soll nun, entsprechend der Zielsetzung des Zweckverbandes INGpark, in Abstimmung mit der Bebauungsplanänderung, weiterentwickelt werden.

Nach Jahren der Unklarheit über den Abschluss der Konversion des ehemaligen Kasernenareals bietet sich nun die Gelegenheit, den baulichen Bedarf der Kirchengemeinde in ihrer Heimatregion zu befriedigen und über deren Ansiedlung auf besagtem Grundstück im INGpark dort ein über lange Zeit verfolgtes städtebauliches Ziel unter der Voraussetzung zu erreichen, dass der Gebietscharakter des INGparks hierdurch keine Änderung bzw. Beeinträchtigung erfahren wird.

II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG / ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll, im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung und den Grundzügen der bisherigen Planung im INGpark das letzte, langjährig brachliegende, Grundstück im ehemaligen Kasernenareal entwickelt, und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren kann auf diese Weise einer, in einer der Verbandsgemeinde ansässigen, aufstrebenden Kirchengemeinde, eine langfristig entwicklungsfähige Baufläche angeboten werden, die es der Gemeinde ermöglicht, in ihrer Heimatregion zu verbleiben.

Der Gebietseingang zum Gebietsteil „Eisberg Teil I“ soll durch die Ansiedlung gestalterisch deutlich aufgewertet werden und somit zu einer positiven Aussendarstellung des INGpark beitragen. Die Randlage des Gebietes ermöglicht zudem, etwaige Nutzungskonflikte mit der benachbarten gewerblich-industriellen Nutzung zu minimieren.

Das Baugebiet soll planungsrechtlich als SO-Sonstiges Sondergebiet für ein kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungsarten können im SO präzise eingegrenzt werden, womit gewährleistet werden soll, dass den Erfordernissen der Kirchengemeinde entsprochen werden kann, ohne dass hierdurch Beeinträchtigungen für die benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen im INGpark zu besorgen sind.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans samt flankierendem städtebaulichen Vertrag werden daher insbesondere solche Regelungen sein, welche die Konfliktpotentiale, die sich aus der Nachbarschaft zwischen kirchlicher und gewerblicher / industrieller Nutzung (z.B. Industrielärm, Parkierung) ergeben können, minimieren.

Des Weiteren soll der Gebietscharakter des Industrie- und Gewerbeparks gewahrt bleiben. Die kirchliche Nutzung soll demnach formal nicht prägend in Erscheinung treten, sondern sich in den Kontext gewerblicher Bauten einfügen, wobei das zu erwartende hochwertige Erscheinungsbild der baulichen Anlagen dieser Zielsetzung nicht wider-

spricht. Auch soll für den Fall Sorge getragen werden, dass die Entwicklung der Kirchengemeinde hinter dem derzeit angenommenen Bedarf zurückbleibt.

III. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

III.1 3. Änderung des Bebauungsplans

Die Planungsziele sollen mittels einer Kombination aus Angebotsbebauungsplan und städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen der Trägerin der Planungshoheit und der Kirchengemeinde erreicht werden. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsabschluss des Bebauungsplans rechtswirksam abzuschließen.

Auf das Instrument eines Vorhaben- und Erschließungsplans (§12 BauGB) wurde verzichtet, da die kirchliche Nutzung einen längeren Entwicklungszeitraum in Anspruch nehmen wird, was eine Fristsetzung, wie sie für den V+E Plan vorgesehen ist, ausschließt. Auch kann das Vorhaben in der erforderlichen Planungstiefe nicht Bestandteil eines V+E Planes werden, da sich die Kirchengemeinde dynamisch entwickelt und die stufenweise bauliche Umsetzung des Vorhabens bedarfsorientiert erfolgen soll.

Der Bebauungsplan wird gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit ihm die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen im Innenbereich ermöglicht werden soll. Die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 2ha, weshalb auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des BauGB nicht erforderlich wird.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB und von der Angabe gem. §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind kann ebenfalls abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die gem. §13a BauGB nicht obligatorische, frühzeitige Verfahrensbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist hingegen auf freiwilliger Basis erfolgt, um frühzeitig einen möglichst umfassenden Überblick über etwaige sonstige, ggf. bisher unerkannte Konfliktpotentiale und sonstige Auswirkungen, die mit der Nutzungsänderung einhergehen könnten, zu erlangen. Um vor Erreichen der formellen Planreife solcherlei neu gewonnene Erkenntnisse ggf. noch bei der Planung berücksichtigen zu können, auch wenn diese, für sich genommen, einer Vorweggenehmigung des Bauvorhabens im Sinne des §33 BauGB nicht im Wege stünden, wurde diese Vorgehensweise gewählt.

III.1 Chronologie bisheriger planungsrechtlicher Verfahren

Bebauungsplan Eisberg Teil I

Der Bebauungsplan „**Eisberg Teil 1**“ dessen Geltungsbereich sich über das Areal der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold erstreckt, wurde am 29.10.2003 als Satzung beschlossen und ist am 29.01.2005 gem. §10 BauGB erstmals in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Interkommunalen Industrieparks Nagold-Gäu (ING-Park), der von der Region Nordschwarzwald als regional bedeutsame Gewerbefläche unterstützt wird.

Ziele und Zwecke des ursprünglichen Bebauungsplans waren, nach der Aufgabe der militärischen Nutzung die Konversion des Kasernengeländes in ein Gewerbe- und Industriegebiet (1. Bauabschnitt des Interkommunalen Gewerbeparks Nagold-Gäu – ING-Park). Dabei sollten die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglichst weiterverwendet werden. Die Möglichkeit, die gut erhaltenen vorhandenen Hochbauten umzunutzen oder zu erweitern wurde ebenso berücksichtigt, wie die Schonung des teilweise wertvollen Grünbestandes.

Erste Bebauungsplanänderung

Eine erste Änderung des Bebauungsplans wurde in den Jahren 2005 bis 2007 erforderlich. Im Wesentlichen ging es dabei um die Optimierung von Baugrenzen für ansässige und ansiedlungswillige Betriebe, um Modifikationen bei der zulässigen Art der Nutzung sowie um die Einführung des ausnahmsweise zulässigen Wohnens für Betriebsinhaber unter der Maßgabe sehr strenger Ausnahmevoraussetzungen. Der geänderte Bebauungsplan „**Eisberg Teil I, 1. Änderung**“ umfasste den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich und trat am 30.06.2007 in Kraft.

Zweite Bebauungsplanänderung

Eine zweite Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2007 erforderlich, als der größte Teil des ehemaligen Kasernenareals vermarktet war. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten sich bereits 23 Betriebe angesiedelt und ca. 200 Arbeitsplätze wurden geschaffen.

Um einen Teil der noch verbliebenen Flächen einer gewünschten gewerblichen Nutzung zuführen zu können, sowie den Bebauungsplan im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung an die betrieblichen Erfordernisse der ansässigen Unternehmen anpassen zu können war diese Änderung des Bebauungsplans in insgesamt 10 Teilbereichen auf einer Gesamtfläche von ca. 8.80 ha erforderlich geworden.

Der geänderte Bebauungsplan „**Eisberg Teil I, 2. Änderung**“ trat am 27.02.2010 in Kraft.

IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHSTVERHÄLTNISSE

IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nagold, der für den fraglichen Bereich gewerbliche Baufläche (G) festsetzt, ist gegeben, da kirchliche Nutzungen in entsprechenden Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB und insofern dem Gebietscharakter entsprechen.

Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt, eine Flächennutzungsplanänderung ist demnach nicht erforderlich, eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist ebenfalls nicht erforderlich.

IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 1.14 ha umfasst Flächen innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Eisberg Teil I, 1. Änderung“ und „Eisberg Teil I, 2. Änderung“, Teilgeltungsbereich 7. Eine kirchliche Nutzung ist derzeit planungsrechtlich

nicht zulässig, so dass diese beiden Bebauungspläne entsprechend geändert werden müssen, um diese zu ermöglichen.

Alle bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden aufgehoben, allerdings erfolgen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufbauend auf den bisherigen Regelungen.

Abweichend von den bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen werden ganzflächig, oder in Teilbereichen folgende wesentliche Neuregelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
 - o Sonstiges Sondergebiet, kirchliches Gemeinde und Veranstaltungszentrum
 - o Neuregelungen für untergeordnete Wohnnutzung
 - o Erstmalige Zulässigkeit von Anlagen für zeitlich befristeten Wohnbedarf.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der bestehenden Erschließungsstraße „Am Eisberg“
- Festsetzung eines Einfahrtsbereiches auf die Privatgrundstücke
- Modifikationen an den Pflanzgeboten / Pflanzzwängen
- Differenzierte Festsetzungen für Flächen für Leitungsrechte
- Modifikation der Baugrenzen

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Grundflächenzahl) und die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung werden unverändert beibehalten

Die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung können in der nachfolgenden Abbildungen Abb. 1 nachvollzogen werden (siehe nächste Seite).

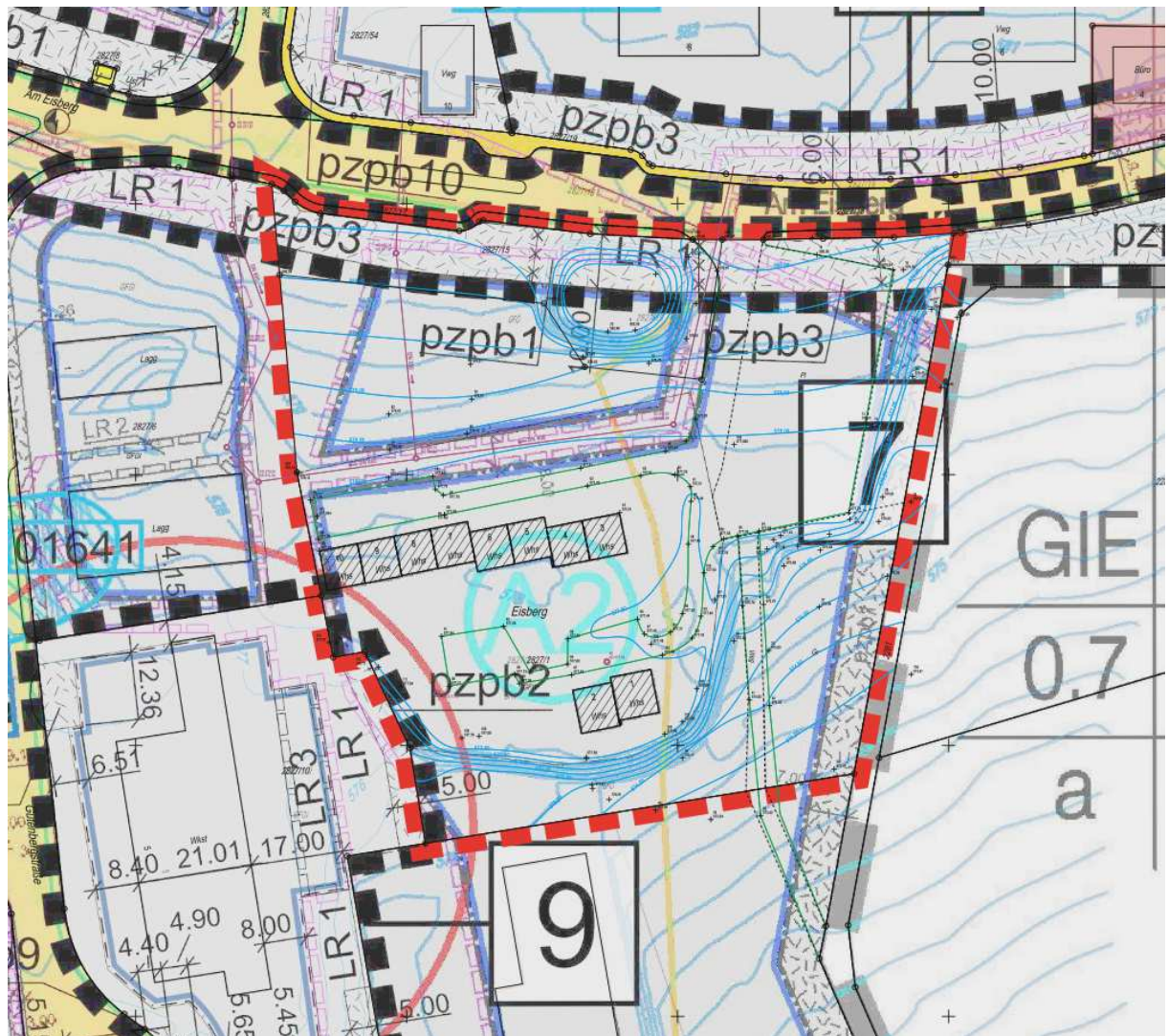


Abb. 01 Planauszug

Zusammenschau der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Eisberg Teil I,1. Änderung“ und „Eisberg Teil I,2. Änderung“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3..BP- Änderung (rot)

IV.3 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung grenzt im Süden, Westen und Norden an Flächen innerhalb der fortbestehenden, rechtsverbindlichen Bestandteile der Bebauungspläne „Eisberg Teil I, 1. Änderung“ und „Eisberg Teil I, 2. Änderung“ an.

Weitere angrenzende B-Pläne sind nicht betroffen, der östlich angrenzende Bereich ist gem. Flächenutzungsplan der Stadt Nagold als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

IV.4 Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle, westliche Erweiterung

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg a.N., welches mit Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 20.02.2010 (GBl. Nr. 18 vom 17. Nov. 2010) festgesetzt wurde. Die aus Sicht des Gewässerschutzes notwendigen Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob und welche besonderen Schutzvorkehrungen wegen der Lage im Schutzgebiet erforderlich sind.

V. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 1.14 ha umfasst Flächen innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Eisberg Teil I, 1. Änderung“ und „Eisberg Teil I, 2. Änderung“, Teilgeltungsbereich 7.

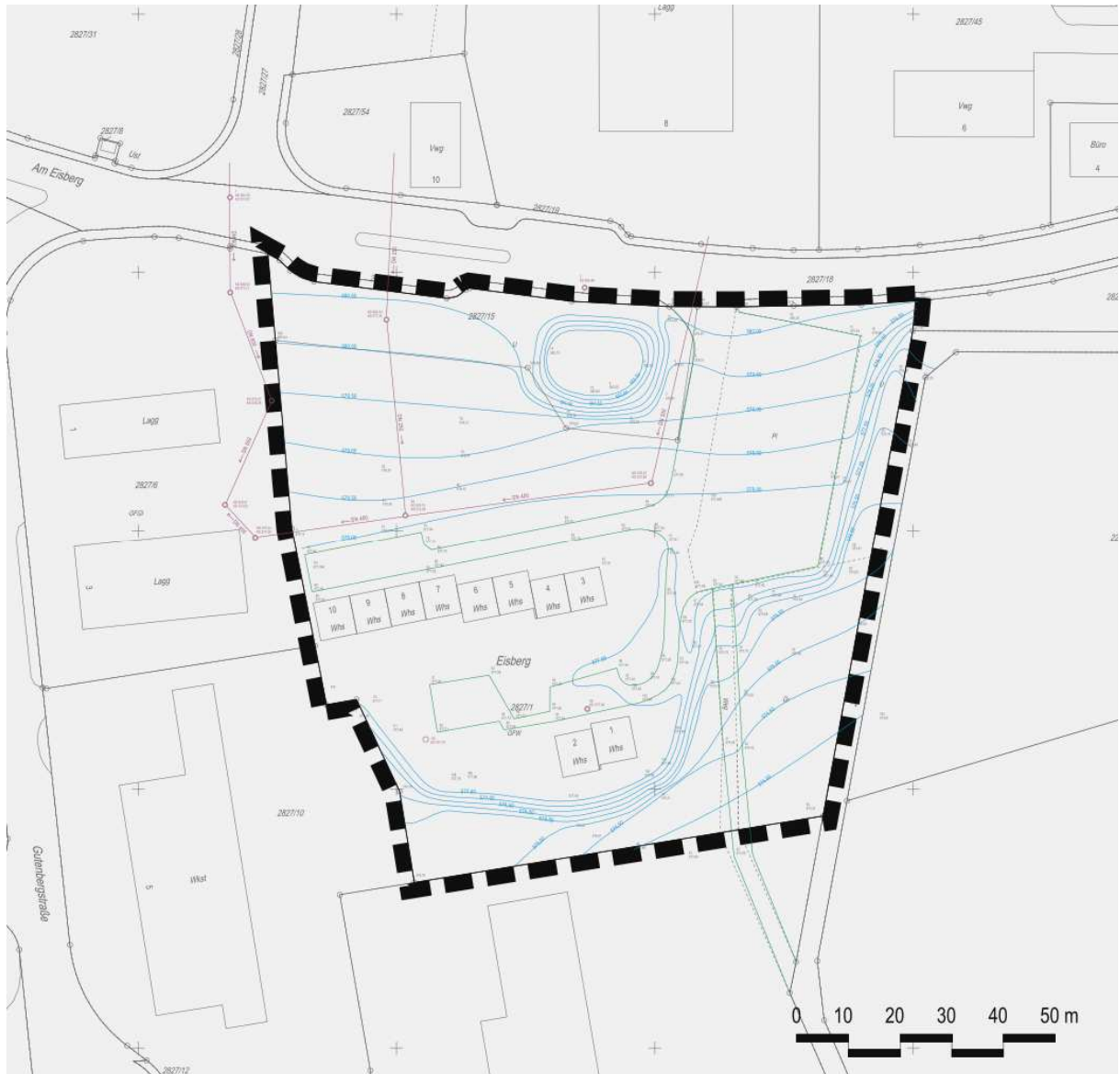


Abb. 02 Geltungsbereich der 3..BP- Änderung

V.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Die nachfolgende Aufstellung ist unverbindlich. Die rechtsverbindliche Darstellung des Geltungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung umfasst vollständig die Flurstücke:

2827 / 01

2827 / 15 (im Eigentum des INGparks)

V.2 Äußere Begrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich

wird im **Westen** durch folgende Flurstücke begrenzt:

2827 / 6 (Gewerbliches Anwesen, Gutenbergstraße 1 und 3)

2827 / 10 (Gewerbliches Anwesen, Gutenbergstraße 5)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:

2827 / 18 (Öffentliche HAUPTerschließungsstraße, Am Eisberg)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:

2281 (Landwirtschaftlicher Weg)

grenzt im **Süden** an das Flurstück

2827 / 9 (Gewerbliches Anwesen, Gutenbergstraße 7)

VI. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VI.1 Lage im Siedlungsraum

Das ca. 1.14 ha große Gelände befindet sich östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flach geneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist ca. 1 km westlich der B 28 gelegen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche im Torbereich der ehemaligen „Eisberg Kaserne“, deren militärische Nutzung in den 1998 aufgegeben und dann entwidmet wurde, und die daraufhin als Gewerbe- und Industriegebiet (INGpark) entwickelt wurde. Die HAUPTerschließungsstraße „Am Eisberg“ führt von der Bundesstraße zum Plangebiet.

Das Gelände ist in Nord-Süd Richtung und Ost-West Richtung jeweils etwa 120 m breit.

VI.2 Topographie

Der Geltungsbereich fällt von Norden her in südliche Richtung ab. Die Gesamthöhendifferenz beträgt insgesamt ca. 8.50m. Der Geländehochpunkt (ca. 582.50m.ü.NN) befindet sich im Norden, auf dem Zisternenhügel, der Tiefpunkt (ca. 574.00m.ü.NN) liegt in der süd-östlichen Gebietsecke.

Morphologische Besonderheiten stellen der Zisternenhügel im Norden, der das Gelände um ca. 2m überragt, sowie die bis zu ca. 3.50m hohe Böschung im Süden und Osten des Areals dar.

Die bereits früher baulich genutzte Hauptfläche des Geländes zwischen der Zufahrtsstraße im Norden (ca. 580.00m.ü.NN) und der Böschungsoberkante im Süden und Osten (ca. 577.50m ü.NN) weist lediglich einen Höhenunterschied von ca. 2.50m auf

VI.3 Bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Das gesamte Areal innerhalb des Geltungsbereichs liegt derzeit brach, ist teilweise bebaut oder versiegelt und mit einem z.T. älterem Vegetationsbestand bewachsen. Sämtli-

che vorhandenen baulichen Anlagen und Vegetationsstrukturen gehen noch auf die Zeit der früheren Kasernennutzung zurück.

Ehemalige Wohngebäude

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2827/1 eine Reihenhauszelle mit 8 Wohngebäuden und eine Zeile mit einem Doppelhaus. Die Gebäude wurden während der militärischen Nutzung des Geländes als Wohnungen für Militärpersonal bzw. deren Angehörige errichtet. Gem. Grundstückskaufvertrag sind diese Bauten vom jetzigen Eigentümer innerhalb 5 Jahresfrist ab Vertragsabschluss zu beseitigen. Eine selbstständige Wohnnutzung ist im INGpark seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Eisberg Teil I“, nicht mehr zulässig.

Unterirdische Anlagen

Innerhalb der ehemaligen Eisbergkaserne ist die Lage verschiedener unterirdischer Anlagen (z.B. Bunker, Zisternen, Leitungen, Kanäle), aus Zeiten der militärischen Nutzung, bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich dabei um die bestehende Zisterne am Nordrand des Plangebiets. Da aus militärischen Sicherheitsgründen die Lage unterirdischer Anlagen ggf. in der Lage ungenau dokumentiert wurde und bei der Ermittlung des ursprünglichen Bestands unterirdischer Anlagen teilweise widersprüchliche Informationen vorlagen, kann das weitere Vorhandensein solcher Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Nähere Untersuchungen hierzu werden im Bedarfsfall empfohlen.

Zisterne

Im Norden, unweit der Zufahrtstraße befindet sich unter einem begrünten Erdhügel ein Zisternenbauwerk mit ca. 250m³ Fassungsvermögen. Dieses Bauwerk übernimmt derzeit für die technische Erschließung des INGparks keine Funktion, soll aber erhalten werden, um ggf. zukünftige Aufgaben, z.B. als Löschwasserspeicher, Havariebecken, Retentionsbecken o.Ä. übernehmen zu können.

Befestigte Flächen

Des Weiteren sind noch eine asphaltierte Parkplatzfläche im Nordosten, sowie die Zugewegungen zu den früheren Wohngebäuden vorhanden.

VI.4 Bestehende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben, im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“

Befinden sich die S.I.C - Entwicklungs- und Vertriebs GmbH, u.A. für Feinwerkmechanischen Produkte, Automobil-Innenausstattung und Medizintechnik, sowie der Imbiss „Altes Wachhaus“

Westlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend

haben die IEA MIL-OPTICS GmbH, ein Hersteller von militärische Optiken ihren Betriebsstandort mit mehr als 2200qm Büro-, Ausstellung-, Produktion- und Lagerflächen, sowie der Zimmereibetrieb Adolf Niethammer GmbH & Co KG.

Südlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend

betreibt die Firma "Kögler Ofen Schornstein Solar", ein Kamin- Schornstein und Ofenbaubetrieb eine Niederlassung.

Südwestlich in mittelbarer Nachbarschaft, jenseits der Gutenbergstraße

hat die AWG- Abfallwirtschaftsgesellschaft der Stadt Nagold eine große Niederlassung, mit Logistik- Lager – und Warenumschlagsflächen und betreibt dort neben einem Recyclinghof ein Holzenergiezentrum für nachwachsende Brennstoffe.

Emissions-/ Immissionsprognose

Die benachbarten Betriebe befinden sich sämtlich im eingeschränkten Industriegebiet, schöpfen aber derzeit die dort möglichen Emissionspotentiale, insbesondere Lärm, noch nicht voll aus.

Es muss aber davon ausgegangen werden, dass bei fortschreitender Betriebsentwicklung der Emissionspegel weiter zunimmt. Dies ist derzeit insbesondere durch den weiteren Ausbau der Betriebsanlagen der AWG zu erwarten. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass betriebliche Immissionen im Geltungsbereich des B-Plans, gegenüber dem aktuellen Zustand mittelfristig zunehmen werden.

Wohnnutzungen

Die nächstgelegene, reguläre Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches ist ca. 700 m Luftlinie entfernt. Innerhalb des INGparks selbst sind untergeordnete Betriebswohnungen unter der Maßgabe strenger und restriktiver Ausnahmeveraussetzungen ausnahmsweise zulässig.

VI.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flst. 2827/1, mit den ehemaligen Offizierswohnungen befindet sich in Privateigentum. Das Flst. 2827/15 im Norden, zu dem das Zisternenbauwerk gehört, befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes INGpark. Eine Veräußerung dieses Areals ist, bis auf Teilflächen im Umfeld der Zisterne, nicht vorgesehen, um insbesondere die Zisternenutzung und den Grünbestand entlang der Zufahrtsstraße für die Allgemeinheit zu sichern. Der Mindestabstand zwischen Zisterne und Grundstücksgrenze zum Sondergebiet soll dabei 3m nicht unterschreiten.

VII. VERKEHRSSERSCHLIEßUNG**VII.1 Individualverkehr**

Das Gebiet ist durch eine, für die gewerblichen Zwecke sehr gut ausgebaute von alleeartigen Bäumen und von Sträuchern gesäumte Straße „Am Eisberg“, über einen neu erstellten Kreisverkehr mit der B 28 verbunden. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

VII.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Flächen, gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) an notwendige Stellplätze, sicher zu stellen. Eine bestehende, asphaltierte Parkplatzfläche befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs.

VII.3 Fuß- Rad- und Wirtschaftswege

Straßenbegleitende Fußwege im bestehenden Straßennetz sind, außerhalb des Geltungsbereichs, vorhanden. Ein bestehender Wirtschaftsweg begrenzt den Geltungsbereich im Osten. Dieser ist über einen Grasweg an den ehemaligen militärischen Wohnbereich angebunden.

VII.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die B 28 an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Eine Haltestelle für den Schulverkehr befindet sich derzeit bei der Sporthalle westlich,

außerhalb des Geltungsbereichs. Des Weiteren besteht eine Bushaltestelle an der B 28, unweit des dortigen Kreisverkehrs. Mit zunehmender Aufsiedlung des INGparks ist seitens der zuständigen Verkehrsbetriebe, bei gegebener Wirtschaftlichkeit die Einrichtung eines weiteren Haltepunktes an der bestehenden Gebietszufahrt im „Eisberg, Teil II“ Areal, Bereich der Fahrbahnverschwenkung mit Bypass, vorgesehen. Der Fahrplan ist jedoch, insbesondere an den Wochenenden, noch nicht geeignet, den Anforderungen des kirchlichen Gemeinde- und Veranstaltungszentrums zu genügen, so dass anzunehmen ist, dass der Großteil der Nutzer / Besucher mit dem Kfz anreisen wird (vgl. Ziff. VII.2)

VIII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die innere Erschließung im Plangebiet war zu Zeiten der Nutzungsänderung von militärischer in gewerblich- industrielle Nutzung vollständig vorhanden. Allerdings waren sämtliche bestehenden Leitungen sowie das Straßennetz an den Bedürfnissen der aufgelassenen militärischen Nutzung ausgerichtet. Eine Weiterverwendung der Erschließungseinrichtungen war daher nur in begrenztem Umfang möglich. Dies betraf einen Großteil des bestehenden Kanalsystems, Wasserversorgungsleitungen, Leitungen für die Straßenbeleuchtung und das Straßennetz selbst. Sofern sich die vorhandenen Infrastruktur in einem guten Zustand befand, wurde sie an die neue Nutzung angepasst.

Bei der Ausführung von Tiefbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass weitere, bisher unbekannte, Leitungen in Erscheinung treten können, da aus militärischen Sicherheitsgründen die Lage unterirdischer Anlagen ggf. in der Lage ungenau oder unvollständig dokumentiert wurde. Über die weitere Vorgehensweise ist im Rahmen der Plandurchführung im Einzelfall in Abstimmung mit der Stadt Nagold bzw. dem Zweckverband INGpark zu entscheiden.

VIII.1 Bestehendes Leitungsnetz

Überlieferte Leitungskorridore

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisberg Teil I“ waren Leitungskorridore für Leitungsrechte festgesetzt worden. Diese dienten der Sicherung sämtlicher bekannter Bestandsleitungen. Zwischenzeitlich wurde das Leitungsnetz teilweise verändert und erneuert. Leitungstrassen wurden in Ihrer Lage genauer bestimmt. Insofern sind die ursprünglichen Leitungskorridore in Teilen obsolet. Zudem waren die vorhandenen Leitungspläne der Kaserne, auf denen die Festsetzungen der Korridore aufbauen, aus Gründen der Verschleierung zudem oftmals in der Lagedarstellung ungenau, so dass aus den Plänen zwar das Vorhandensein einer Leitung, nicht immer aber deren genaue Lage ersichtlich war. Es ist daher möglich, dass die im ursprünglichen B-Plan „Eisberg Teil I“ gesicherten Korridore nicht immer dem tatsächlichen Bestand entsprechen.

Vgl. Planübersicht der ursprünglichen Korridore unter Ziff. VIII.9

Weiterhin erforderliche Leitungstrassen

Für die nach den bisherigen Recherchen bei den Leitungsträgern (Informelle Trägerbeteiligung zur Leitungscoordination im September-Oktober 2010, frühzeitige Trägerbeteiligung am B-Planverfahren vom 20.12.2010 bis 20.01.2011) festgestellten und weiterhin in bestehender Lage benötigten Leitungstrassen, werden in der Planurkunde des Bebauungsplans entsprechende Fläche für Leitungsrechte gem. §9 Abs. 1 Nr.21 festgesetzt. Für die darüber hinaus gehenden Teilbereiche der ursprünglichen Korridore gab es entweder noch keinen Nachweis, dass sich hier tatsächlich Leitungen befinden, die

einer planungsrechtlichen Sicherung bedürften, oder es besteht kein Erfordernis mehr, diese Korridore weiterhin für die Ver- und Entsorgung des INGparks zu sichern.

Die überlieferten Leitungskorridore sind in der Planurkunde zur Information weiterhin als Hinweis eingetragen.

Dingliche Sicherung bestehender Leitungstrassen

Laut Auskunft des Grundbuchamts Nagold vom 24.02.2011 gegenüber der Verbandsverwaltung sind auf das Grundstück der Crescendo-Gemeinde 2827/1 Grunddienstbarkeiten für sämtliche erforderlichen Leitungsträger insb. der Stadt Nagold zu Pflege und Unterhalt eingetragen.

Im Falle geplanter Überbauung oder Veränderungen des bestehenden Leitungsnetzes sind die vorhandenen Leitungen in ihrem Bestand bis zur Löschung der Dienstbarkeiten geschützt, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen sind

Ergänzende Leitungstrassen

Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung sind Veränderungen am bestehenden Kanal- und Wasserversorgungsnetz vorgesehen (vgl. die nachfolgenden Kapitel VIII.2 und VIII.3). Die für die Neutrassierung erforderlichen Flächen für Leitungsrechte sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. In Folge dessen aufzuhebende Leitungskorridore sind im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht mehr berücksichtigt. Der Bestandschutz besteht bis zur Durchführung der baulichen Veränderungen, gem. der bestehenden dinglichen Sicherungen fort.

VIII.2 Entwässerung

Das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) im gesamten Kasernenareal konnte in großen Teilen wieder verwendet werden. Eine Aufdimensionierung der Kanäle und eine teilweise Veränderung ihrer Lage zur Verbesserung der Bebaubarkeit der privaten Grundstücke war erforderlich und wurde durchgeführt.

Im nordwestlichen Sektor des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Kanäle, die größtenteils nicht verlegt, aber ggf. überbaut werden dürfen. Diese Kanäle führen auch Abwasser benachbarter Betriebe. Lediglich der Kanalabschnitt, über den bisher das „Alte Wachhaus“- am Eisberg Nr.10 entwässert wird, soll verlegt werden (vgl. hierzu Abb. 03/b in Kap. VIII.3). Eine dingliche Sicherung der Leitungstrassen ist erforderlich, weshalb entsprechende Flächen für Leitungsrechte (b=5m) zugunsten der Leitungsträger (Stadtentwässerung Nagold) festgesetzt werden.

Im Falle der zu verlegenden Leitungsabschnitte, werden Flächen für Leitungsrechte nur für die neuen Kanaltrassen festgesetzt. Die heute bestehenden Leitungstrassen genießen Bestandschutz gem. der obigen Ausführungen in Kap. VIII.1.

Die Leitungsrechte sind von Baumneupflanzungen freizuhalten.

Die Überbauung der Kanäle ist unter bestimmten Voraussetzungen denkbar, die im Zuge der Plandurchführung mit der Stadtentwässerung Nagold abzustimmen sind.

So ist z.B. die Aufständigung von Gebäuden und die Anlage von Kontrollschächten vorstellbar.

Im südwestlichen Planbereich befinden sich einige weitere, private Kanäle, die nicht Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes sind. Diese sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

VIII.3 Wasserversorgung

Am Westrand und Nordrand des Geltungsbereichs sind bestehende Wasserleitungen vorhanden. Diese dienen zum Teil auch der Erschließung von Bereichen ausserhalb des Geltungsbereichs und werden weiterhin benötigt. Eine dingliche Sicherung der Leitungstrassen ist daher erforderlich, weshalb entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger (Stadtwerke Nagold) festgesetzt werden.

Die Leitungen sollen in ihrer Lage weitgehend erhalten werden, lediglich der Leitungsast am westlichen Rand des Geltungsbereichs soll dort, in Abstimmung mit den betroffenen Angrenzern, auf die Grundstücksgrenze verlegt werden (vgl. hierzu Abb. 03/b in Kap. VIII.3).

Im Falle der zu verlegenden Leitungsabschnitte, werden Flächen für Leitungsrechte nur für die neuen Leitungstrassen festgesetzt. Die heute bestehenden Leitungstrassen genießen Bestandschutz gem. der obigen Ausführungen in Kap. VIII.1.

Das Leitungsrecht (b=5m) ist von Bebauung und Baumneupflanzungen freizuhalten. Eine Überbauung der Leitungen ist unter keinerlei Voraussetzungen zulässig.

Nördlich der bestehenden ehemaligen Wohngebäude befindet sich ein Hydrant mit Zuleitung von Westen. Dieser Hydrant wird weiterhin benötigt, könnte aber ggf., samt Zuleitung nach Westen in das dort festgesetzte Leitungsrecht verlegt werden. Ein Leitungsrecht wird hierfür daher nicht ausgewiesen.

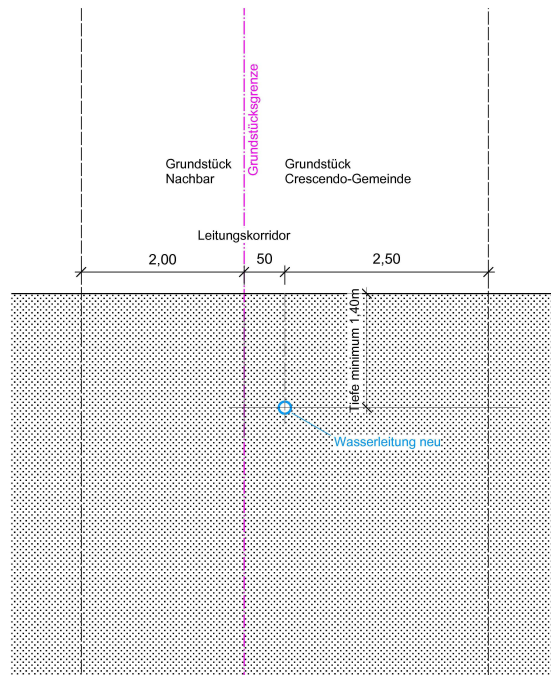


Abb. 03/a Öffentliche Wasserversorgungsleitungen (blau) und Entwässerungskanäle (rot)

Trassenplan/Schemaschnitt
16.05.2011



Trassenplan Ausschnitt M 1:500



Schemaschnitt M 1:50

Abb. 03/b Öffentliche Wasserversorgungsleitungen (blau) und Entwässerungskanäle (rot) mit Darstellung der geplanten Leitungsverlegung.

VIII.4 Löschwasserversorgung

Der INGpark verfügt derzeit, ergänzend zum Turmbehälter der Gäuwasserversorgung mit 600 m³ Volumen, über zwei eigene Löschwasserbehälter im Verbandsgebiet selbst. Löschwasserhydranten sind im Straßenraum vorhanden. Es kann im Einzelfall jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Betriebe mit hoher Brandlast eine eigene Löschwasserversorgung sicherzustellen haben. Dies ist im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

VIII.5 Gasversorgung

Eine bestehende Gashochdruckleitung der EnBW verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“, außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist möglich.

Diese Erdgasleitung benötigt einen Schutzstreifen, für Arbeiten im Umfeld der Leitung, von je 3m ab Leitungsachse. Dieser Schutzstreifen ragt leicht (ca. 1.50m) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein und ist in der Planurkunde dargestellt.

Bei geplanten Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens (z.B. Fundamentierungsarbeiten für Einfriedigungen, Werbeanlagen o.Ä.) ist die EnBW rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Die Arbeiten werden dann seitens der EnBW bzgl. der einzuhaltenden Sicherheitsanforderungen vor Ort begleitet.

Sollten hier Geländemodellierungen geplant sein, ist die EnBW rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Bei der Planung sind die aktuellen DVGW Richtlinien in Bezug auf Abstände der Bebauung zu Gasleitungen und Baumpflanzungen zu beachten. Grundsätzlich sind Aufgrabungen innerhalb des Schutzstreifens mit der Abteilung TTB Anlagenbetrieb Gas Gas-hochdruck abzustimmen. EnBW Regional AG, Bernd Rappold, Talstraße 117, Abt. TTBP, 70188 Stuttgart.

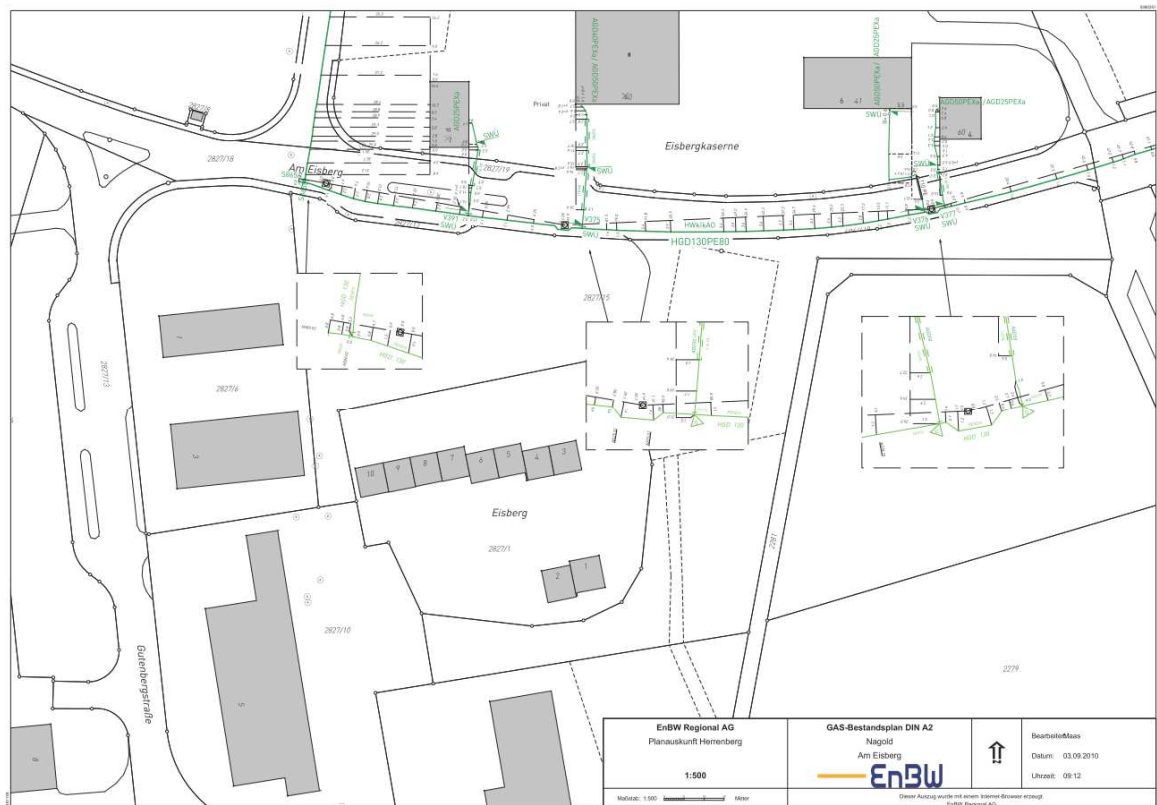


Abb. 04 Gasversorgungsleitung der EnBW

VIII.6 Telekommunikationseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Diese sind weitestgehend außer Betrieb und können aufgegeben werden. Bei der Linie zu Haus Nr. 2 handelt es sich um eine Hausanschlussleitung, die u.U. den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Die Leitungen sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt, eine Ausweisung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Geltungsbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

VIII.7 Stromversorgung

Am Westrand, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich Erdkabel der EnBW. Diese werden, samt der erforderlichen Trassen ($b=2\text{m}$), vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert. Eine dingliche Sicherung bestehender Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist daher nicht erforderlich. Die bestehende Zuleitung zum Bestandsgebäude Nr. 10 benötigt keine dingliche Sicherung.

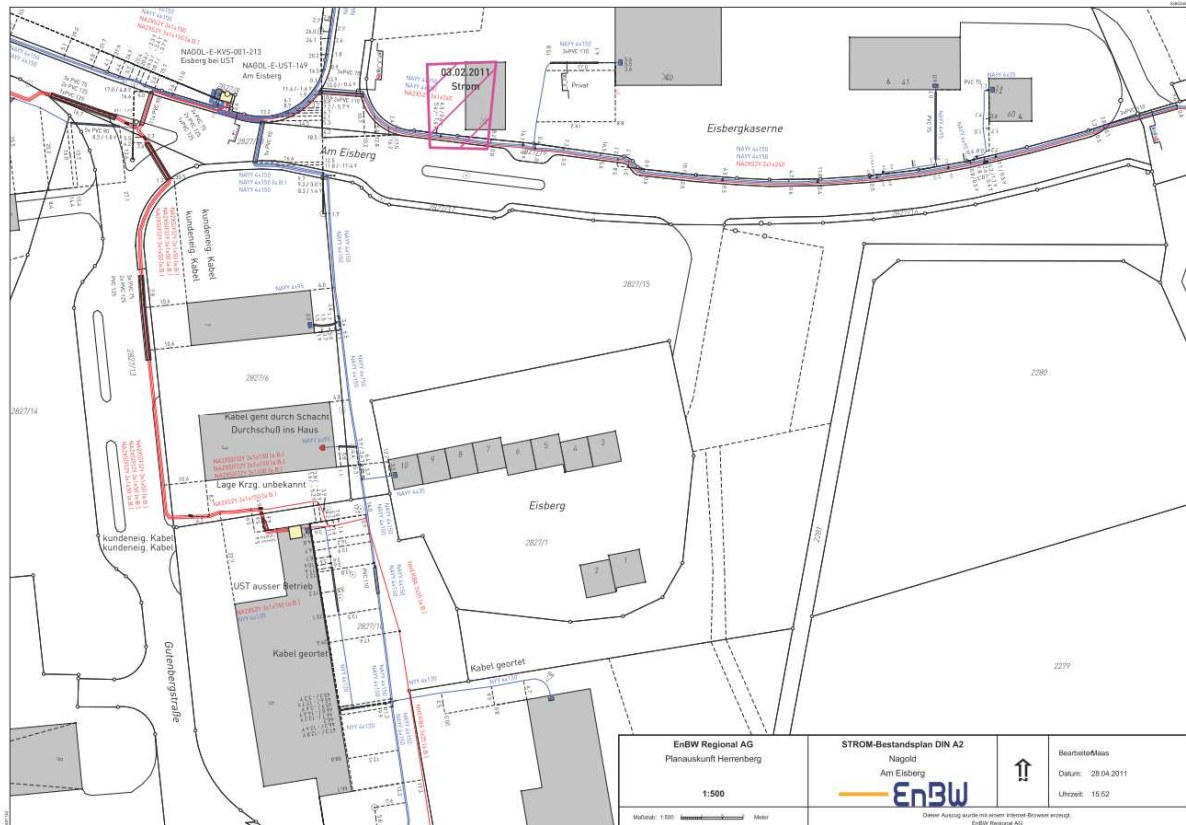


Abb. 05 Stromversorgungsleitung der EnBW

VIII.8 Sparkassen IT

Am Westrand, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich zwei Leerrohre für ein LWL-Erdkabel (Glasfaser) der Sparkassen IT. Die Rohre haben einen Durchmesser DN 50, für Telekommunikationskabel, die erforderliche Breite der Sicherungstrasse beträgt insgesamt 2m. Die Leitungstrasse wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert. Eine dingliche Sicherung bestehender Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist daher nicht erforderlich.

Die Lage der Rohre ist allerdings nur geschätzt, da diese im Rahmen einer Maßnahme der EnBW mit verlegt wurden (vgl. oben, Kap. VIII.7)

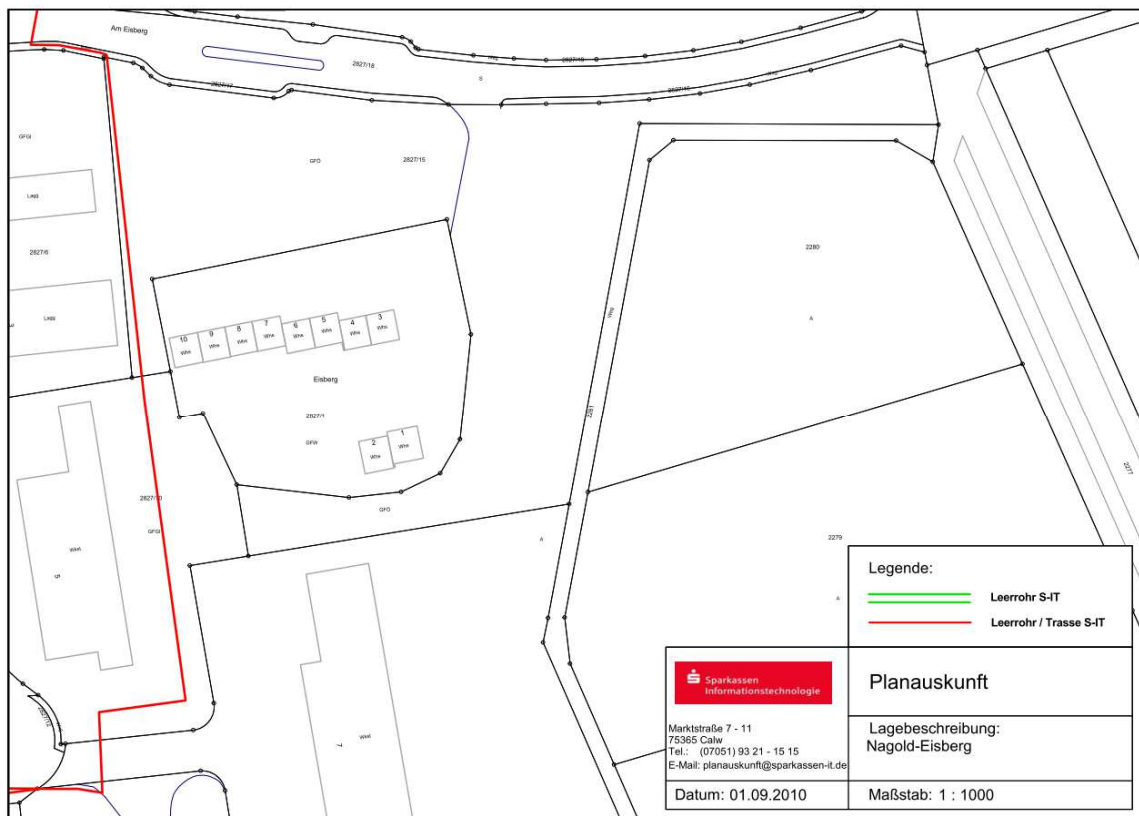


Abb. 06 LWL-Kabel der Sparkassen IT

VIII.9 Nahwärme

Die Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Calw beabsichtigen ursprünglich, das Plangebiet mit Nahwärme aus dem bestehenden Heizkraftwerk im Norden der ehemaligen Kaserne zu versorgen. Hierbei wurde auch an eine Weiterverwendung des bestehenden Verteilerleitungsnetzes gedacht, welches derzeit, auch am Westrand des Geltungsbereichs, noch vorhanden ist.

Dass die Leitungen nochmals in Betrieb genommen werden, ist mittlerweile jedoch äußerst unwahrscheinlich, da alle ansässigen Betriebe über eigene, relativ neue Energieversorgungsanlagen verfügen und bedingt durch die langen Stillstandszeiten (ca. 20 Jahre seit der letzten Modernisierung in den 90er Jahren) von Korrosionsschäden an den vorhandenen Wärmeleitungen auszugehen ist. Der südliche Teil des Leitungsnetzes (ab „Am Eisberg“) ist noch unverändert, die Gebäude im nördlichen Bereich wurden abgetrennt.

Ein wirtschaftlicher Betrieb des Nahwärmenetzes erscheint unter diesen Voraussetzungen undenkbar. Die östlichen Erweiterungsflächen des INGparks im Gebiet „Eisberg Teil II“ verfügen daher über kein Nahwärmenetz.

Über die Zukunft der Nahwärmeversorgung ist dennoch weiterhin nicht abschließend entschieden, weshalb der Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereichs bis auf Weiteres einer dinglichen Sicherung bedarf und entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger (AWG) festgesetzt werden.



Abb. 07 Leitungstrassen Nahwärmeversorgung gelb und Leitungskorridore gem. Ziff VIII.1

VIII.10 Zisterne

Im Norden, unweit der Zufahrtstraße befindet sich, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, unter einem begrünten Erdhügel ein Zisternenbauwerk mit ca. 250m³ Fassungsvermögen.

Die sog. „alte Zisterne“ wurde vor Inbetriebnahme der Gäuwasserversorgung von Süden her, aus Nagold (Kreuztal / Waldeck) mit Wasser befüllt. Von dort aus wurde die alte Kaserne mutmaßlich mittels einer Druckerhöhungsanlage mit Wasser versorgt. Nach Inbetriebnahme der Gäuwasserversorgung wurde die Kaserne über eine Ringleitung, von Norden her versorgt und die Zisterne verlor Ihre ursprüngliche Funktion.

Dieses Bauwerk wird derzeit für die Ver- und Entsorgung des INGparks nicht benötigt, soll aber für eine mögliche zukünftige Wiederinbetriebnahme oder Umnutzung für andere öffentliche Zwecke, z.B. als Löschwasserspeicher, Havariebecken, Retentionsbecken o.Ä., gesichert werden. Private Eingriffe in das Zisternengebäude einschließlich eines Schutzstreifens von 3m, gemessen von deren Aussenwand, sind daher grundsätzlich unzulässig.

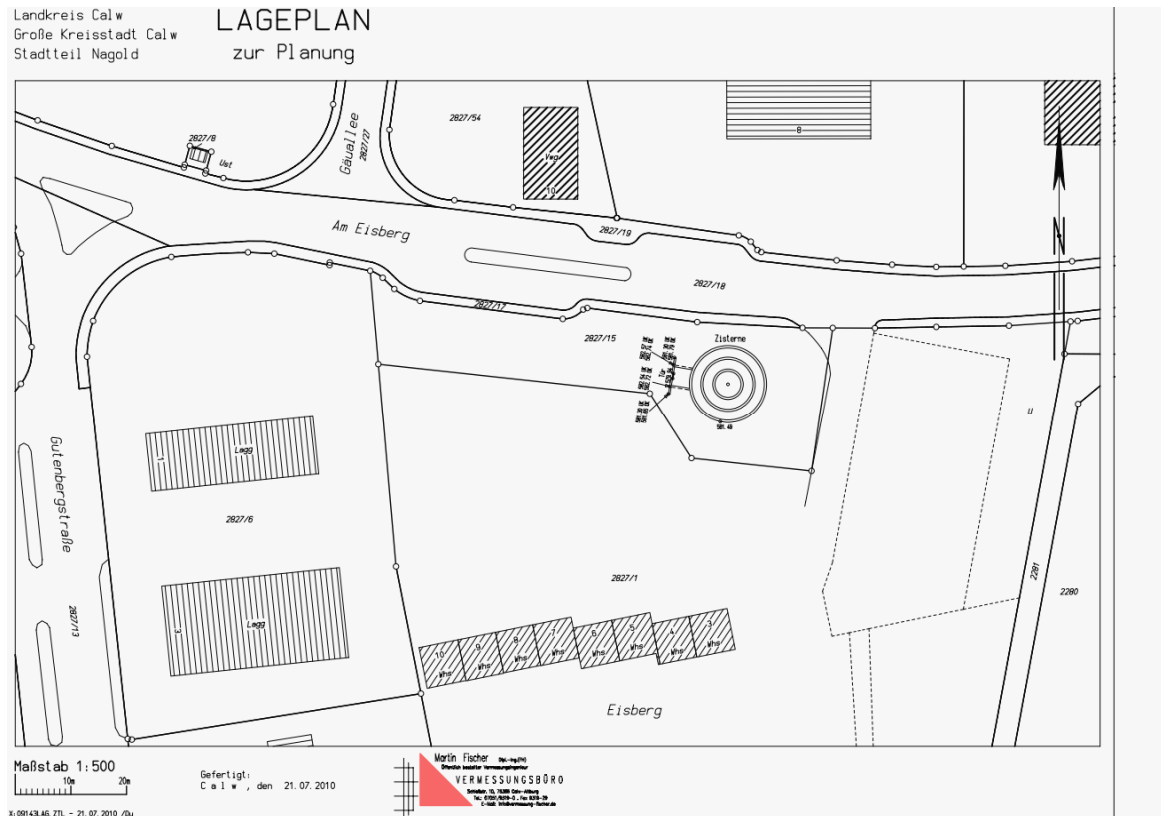


Abb. 08 Zisterne

IX. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

IX.1 Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum

Das Baugebiet wird planungsrechtlich als SO-Sonstiges Sondergebiet für ein Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungsarten werden im SO präzise eingegrenzt, womit gewährleistet werden soll, dass den Erfordernissen der Kirchengemeinde entsprochen werden kann, ohne dass hierdurch Beeinträchtigungen für die benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen im ING-park zu besorgen sind.

Das SO wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt, für die in Einzelaspekten abweichende Nutzungsfestsetzungen gelten.

IX.2 SO-1 – Kirchliches Gemeinde und Veranstaltungszentrum

Es sind alle Nutzungen zulässig, die üblicherweise für eine kirchliche Nutzungsausübung mit Gottesdiensten und Gemeindegemeinschaft erforderlich sind. Hierzu gehören neben der **Kirche** selbst (dem Kirchenraum zur Durchführung der Gottesdienste) auch **Gebäude und Räume für kirchengemeindliche Zwecke** die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gottesdiensten stehen, z.B. Gruppen und Seminarräume.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Kirchenraum selbst grundsätzlich auch als Versammlungsstätte für weltliche Veranstaltungen eignet, da diese sich von ihrer Nutzungscharakteristik her nur unwesentlich von der kirchlichen Nutzungsausübung unterscheiden. Diese Form der Nutzung soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber dermaßen beschränkt werden, dass Fehlentwicklungen hierdurch auszuschließen sind.

Der städtebauliche Vertrag soll daher entsprechende Regelungen enthalten, die zur Durchführung solcherlei nicht kirchenbezogener Nutzungen die jeweilige Zustimmung des Zweckverbandes INGpark erfordern.

Diese Regelung soll die Möglichkeiten der Integration der Kirche in ihre weltliche Nachbarschaft erleichtern. Auch sind Synergieeffekte mit der benachbarten gewerblichen Nutzung denkbar und unter Umständen durchaus wünschenswert (z.B. Betriebsversammlungen, Schulungen, Tagungen).

Des Weiteren sind **im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise maximal zwei gastronomische Einrichtungen und ein Verkaufsraum**, soweit diese der kirchlichen Nutzung dienen, zulässig. Diese Nutzungen haben keinen öffentlichen Charakter und sind in der Fläche untergeordnet, so dass weder Konflikte im gewerblich-/ industriellen Umfeld, noch mit dem Einzelhandels und Citykonzept der Stadt Nagold zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen werden im städtebaulichen Vertrag weiterführende Regelungen getroffen. Diese Ausnahmemöglichkeiten sollen die kirchengemeindliche Arbeit unterstützen.

IX.3 SO-2 Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum mit untergeordnetem Wohnen

Im SO2 sind **Gebäude und Räume für kirchengemeindliche Zwecke** die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gottesdiensten stehen, z.B. Gruppen und Seminarräume, zulässig, jedoch nicht die Kirche selbst. Mit dieser Regelung soll die Anordnung des Kirchengebäudes im westlichen Grundstücksteil erreicht werden. Da das Kirchengebäude bei einer stufenweisen Realisierung als erstes Bauwerk errichtet werden soll (näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag) ist gewährleistet, dass die östlichen Grundstücksteile zu Beginn der Plandurchführung nicht über Gebühr baulich in Anspruch genommen werden. Sollte der Raumbedarf der Kirche hinter den bisherigen Annahmen zurückbleiben, und einzelne weitere Bauabschnitte nicht zur Ausführung kommen, bestünde die Möglichkeit, die östlichen Grundstücksbereiche abzutrennen und diese, im Rahmen einer B-Plan Änderung, ggf. wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck ist im Osten auch die Baugrenze zurückgenommen, um einen Zufahrtsbereich in die Tiefe des Areals zu sichern.

Abweichend zum SO1 können im SO2 hingegen auch **untergeordnete Wohnnutzungen** und **Wohnnutzungen für zeitlich befristeten Wohnbedarf** ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Summe ihrer Wohnflächen insgesamt den festgesetzten Maximalwert von 200m² nicht überschreitet und sofern sie strenge Anforderungen hinsichtlich der zeitlichen Aufnahme der Wohnnutzung und der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen erfüllen. Die Wohnnutzung muss der Hauptnutzung untergeordnet sein und ist daher in Zahl und Wohnfläche begrenzt. Der zulässige Wohnflächenmaximalwert entspricht dabei jenem, der in der Nachbarschaft zulässigen Betriebswohnungen.

Die Ausnahmemöglichkeit für die o.g. Wohnnutzungen ist ausschließlich auf die nord-östliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs beschränkt, weil dort derzeit die geringsten gewerblichen Störeinflüsse bestehen und zukünftig zu erwarten sind.

Jegliche Wohnnutzung kann aus städtebaulicher Sicht nur dann zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung benachbarter Gewerbe- oder Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer Wohnnutzung und den gewerblichen Emissionen aus der Nachbarschaft ist, durch entsprechende bauliche Maßnahmen, an der Wohnung zu bewältigen.

Ist dies nicht nachweislich (Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) möglich, so liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit einer untergeordneten Wohnnutzung / Anlage für zeitlich befristeten Wohnbedarf nicht vor.

Die in Ziff. 1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) des Textteils formulierten Ausnahmevoraussetzungen müssen hierzu kumulativ insgesamt erfüllt sein. Bei der Bemessung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist zur Sicherstellung der zulässigen Innenraumpegel die DIN 4109 maßgeblich.

Eine strenge Handhabung dieser Ausnahmevoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren ist unabdingbar, um städtebauliche Fehlentwicklungen, wie eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung im ING-Park, oder die ausschließliche Ausübung einer Wohnnutzung, wirkungsvoll zu vermeiden.

Mit diesen Einschränkungen soll der Gebietscharakter des INGparks insgesamt gewahrt bleiben und ein zahlenmäßiges Überhandnehmen bzw. eine „Agglomeration“ von Wohnnutzungen zu Ungunsten der gewerblich- / industriellen Nutzung vermieden werden.

Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder einen Seelsorger

Demnach kann maximal eine Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder einen Seelsorger unter der Maßgabe der oben genannten Ausnahmevoraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Maximalwert der Gesamtwohnfläche aller Wohnnutzungen (max. 200m²) ist dabei zu beachten.

Appartements für zeitlich beschränkte Wohnnutzung

Demnach können maximal vier Appartements mit einer Wohnfläche von insgesamt höchstens 100m² ausnahmsweise zugelassen werden. Die Wohnfläche eines einzelnen Appartements darf 25m² nicht überschreiten. Hierbei handelt es sich um Appartements, im Sinne eines Boarding- oder Gästehauses, für den temporären Aufenthalt von Personen, z.B. Praktikanten, Gäste.

Gesamtwohnfläche aller Wohnnutzungen

Die Summe aller Wohnflächen (Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder einen Seelsorger + Appartements für zeitlich beschränkte Wohnnutzung) darf den Maximalwert von 200m² Gesamtwohnfläche nicht überschreiten. *Die Wohnfläche ist gem. §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohn-wirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2. Berechnungsverordnung) zu ermitteln.*

Im städtebaulichen Vertrag werden weiterführende Regelungen bzgl. der zeitlichen Befristung der Wohndauer und der Ausstattung der Appartements mit dem Ziel getroffen, dass sich dort keine dauerhafte Wohnnutzung etabliert, welche den Zielen des B-Planes widerspricht. Mittels dieser Einschränkungen soll der temporäre Charakter dieser Wohnnutzung sowie deren „Unselbstständigkeit“ unterstützt werden, mit dem Ziel, dass dort gewohnheitsmäßige, ortsverbundene, dauerhafte Wohnverhältnisse nicht entstehen können.

Gegenüber den sonstigen Regelungen im INGpark stellt das zeitlich beschränkte Wohnen eine Ausnahme dar, die nur gewährt werden kann, wenn sie im engen Zusammenhang mit der kirchlichen Nutzungsausübung steht.

Zu den ausnahmsweise zulässigen **gastronomischen Einrichtungen und ein Verkaufsraum**, gelten die Ausführungen zum SO1 in Kap. IX.2 sinngemäß

Alle Ausnahmemöglichkeiten sollen die kirchengemeindliche Arbeit unterstützen.

X. 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.

X.1 Gesamtbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	<u>~1,14 ha</u>	<u>100%</u>
Öffentliches Grün	~0,11 ha	~10,0%
SO-1	~0,70ha	~61,5%
SO-2	~0,33 ha	~28,5%

XI. GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE / ALTLASTEN

Militärische Vorgängernutzung

Die militärische Nutzung der Eisbergkaserne in Nagold wurde 1998 aufgegeben. Auf dem Areal existierte bis dahin, seit Ende der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts ein umfangreicher Gebäudebestand der früheren Kaserne mit einer typischen Infrastruktur. Für einen Teil dieser Infrastruktur bzw. der früheren Nutzungsbereiche (z.B. Fahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Lager für wassergefährdende Stoffe) waren Verunreinigungen des Untergrundes nicht auszuschließen.

Ablagerungsbereiche

Zusätzlich bestanden auf dem Kasernenareal drei Ablagerungsbereiche, die vor Errichtung der Kasernengebäude entstanden sind.

Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen (HISTE)

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung (historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen, Stand Dezember 1998, ARCADIS Trischler & Partner GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe, April 1999) von altlastverdächtigen Flächen („HISTE“), die in den Jahren 1996 bis 1999 im Auftrag des Landratsamtes Calw durchgeführt wurde, sind diese drei Altablagerungen und das Kasernengelände als Verdachtsflächen mit den Objektnummern 01641, 01643 und 01645 erfasst. Der Geltungsbereich des B-Plans ist hiervon nicht betroffen.

Unbekannte Verdachtsflächen

Das Vorliegen weiterer, bisher nicht bekannter Verdachtsflächen vorwiegend aus der Zeit vor der Entstehung der Eisbergkaserne, ist zwar relativ unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Baugrundeigenschaften

Des Weiteren ist lokal mit unterschiedlichen Baugrundeigenschaften des Untergrundes zu rechnen. Das Gesamtgelände ist, bedingt durch die Vornutzung, anthropogen überprägt. Sehr wahrscheinlich wurden im Zuge der früheren Baumaßnahmen großflächige Geländemodellierungen durch Umlagerung des anstehenden Bodenmaterials vorgenommen.

Untersuchung auf mögliche Untergrundverunreinigungen sowie auf Baugrundeigenschaften

Eine orientierende Untersuchung auf mögliche Untergrundverunreinigungen sowie auf Baugrundeigenschaften des Untergrundes auf dem Gelände der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, wurde mit Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Ei-

sele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0008 bzw. mit dem Abschlußbericht mit der Nummer IUB 02-RB-0001 durchgeführt. Dabei ergaben sich folgende zu beachtende Ergebnisse:

Aufgrund der Analyseergebnisse ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung keine Gefährdung von Schutzgütern aufgrund von großflächigen Bodenverunreinigungen vorhanden ist.

Aufgrund der Heterogenität des Untergrunds sind keine für das Gesamtgelände einheitlichen Aussagen bzgl. Gründungstiefe und Tragverhalten im Bereich der Gründungssohle möglich. Bei der Gründung von Gebäuden ist aufgrund der lokal variablen Untergrundbedingungen darauf zu achten, dass Gebäudefundamente in Bodenschichten gleichen Tragverhaltens gründen. Eine Gründung innerhalb der künstlich angefüllten Bodenbereiche (antropogene Auffüllungen) ist bis in die anstehenden, unverwitterten Felslagen zu führen. Zur Vermeidung von starken Differenzsetzungen bei Straßen- und Kanalbauwerken innerhalb der Auffüllbereiche ist der Einsatz von Geotextilien zu überprüfen.

Altlastenverdachtsfläche AS Eisbergkaserne (Flächen-Nr. 259), ehemalige Tankstelle

Das geplante Verfahren befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche AS Eisbergkaserne (Flächen-Nr. 259). Die Fläche wurde am 07.08.2006 auf „B – Entsorgungsrelevanz bewertet“. Nördlich an den Bebauungsplan angrenzend, befand sich eine Tankstelle. Abfallrelevante Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten ist das Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

Kampfmittel

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart fanden auf dem Kaserennareal weitere Bombardierungen (8./12./13.4.1945) statt, über die dem KMBD jedoch kein eindeutig auswertbares Luftbildmaterial vorliegen. Bilder vom 02.03.1945 sowie Bilder von einer Befliegung im Massstab 1:40.000 vom Juli 1945 lassen Gebäudeschäden erkennen, die jedoch nicht zwangsläufig von Bombardierungen mit Sprengbomben hervorgerufen worden sein müssen, sondern auch bei Erdkämpfen z.B. durch Artilleriebeschuss oder durch Brandbomben entstanden sein können. Im Planteil sind Bereiche nachrichtlich gekennzeichnet, bei denen im Vorfeld von Erdarbeiten der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist (Bereiche mit möglichen Kampfmittelbelastungen im gesamten westlichen Gebietsteil).

Weitere Aussagen über mögliche Kampfmittelbelastungen sind im Stadtarchiv der Stadt Nagold zu überprüfen und ggf. Zeitzeugen zu befragen.

XII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

XII.1 §13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan "Eisberg Teil I, 3. Änderung, Kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum" verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Mit der Planänderung soll die Wiedernutzbarmachung der seit 1998 brachliegenden Fläche, im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des INGparks, befördert werden, nachdem die Bemühungen, ein gewerbliches Unternehmen dort anzusiedeln, bisher zu keinem Ergebnis geführt haben.

Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden.

Danach gelten im beschleunigten Verfahren die **Vorschriften des vereinfachten Verfahrens** nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,14 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 S. 4 nicht ausgeschlossen, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung, insbesondere wegen der nicht zu erwartenden gewerblichen Emissionen und der geänderten Pflanzgebote, weniger als bisher zulässig, belastet. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine innerörtliche, bereits baulich vorbelastete Brachfläche revitalisiert.

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch **keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach § 1 a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

XII.2 Frühere Betrachtungen der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt und des Naturschutzes wurden im **Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“** in aller Ausführlichkeit gewürdigt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Näheres kann dort in der Begründung zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ in den Kapiteln XIII. Umweltverträglichkeit und XIV. Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nachgelesen werden.

Im Zuge der **ersten Bebauungsplanänderung** waren die Grundzüge der Planung tangiert. Ein Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich einer Eingriff-/Ausgleichbetrachtung wurden durchgeführt. Informationen hierzu können dort im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „**Eisberg, Teil I, 1. Änderung**“ vom 18.06.2007 sowie in Kapitel VI der zugehörigen Begründung zur ersten Bebauungsplanänderung eingesehen werden.

Im Zuge der Planänderungen im **2. Änderungsverfahren**, wurde ebenfalls eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt und eine Eingriff-/Ausgleichbetrachtung erstellt. Informationen hierzu können dort im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „**Eisberg, Teil I, 2. Änderung**“ vom 25.11.2009 sowie in Kapitel VI der zugehörigen Begründung zur zweiten Bebauungsplanänderung eingesehen werden

XIII. ARTENSCHUTZ

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist wegen der Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 S. 1 Ziff. 1 BNatSchG nicht erforderlich. Unabhängig davon werden naturschutzrechtliche Belange nicht tangiert.

Die Intensität der bisher zulässigen Eingriffe verringert sich aufgrund der weniger emissionsträchtigen kirchlichen Nutzung vielmehr. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert und beträgt weiterhin: GRZ 0.6 / Maximal zulässige Gebäudehöhe 15m.

Zwar werden die Baugrenzen in ihrer Lage teilweise verändert (Lageabhängig ausgeweitet oder zurückgenommen), doch waren auch bisher auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen schon offene Stellplätze oder Anlagen der technischen Versorgungsinfrastruktur zulässig, so dass, mit Ausnahme jener Pflanzgebotsbereiche, für die eine Überbauung generell ausgeschlossen war (pzpb1), bauliche Eingriffe möglich waren.

Die bisher durch das Pflanzgebot (pzpb 1) geschützten Bereiche werden in die 3. Bebauungsplanänderung weitgehend unverändert übernommen.

In der südwestlichen Gebietsecke wurde zudem, unbeschadet der Tatsache, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, ein neues Pflanzgebot zur Sicherung der dort vorhandenen Gehölzstrukturen ergänzt.

Lediglich an den äußeren Enden des festgesetzten Einfahrtsbereichs im Norden und im Bereich des heute bestehenden Zisternenhügels, der für die Schaffung des Eingangsbereiches des Kirchenzentrums ggf. eine Umgestaltung erfahren soll, werden die anschließenden pzpb1 Flächen in ihre Ausdehnung geringfügig verkleinert.

Vor ggf. notwendigen Gehölzrodungen, aber insbesondere vor dem Abriss vorhandener Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.

Gerade bei Abrissarbeiten sind häufig Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Tierarten (Vögel wie z. B. Mauersegler, Mehlschwalben oder Fledermäuse) betroffen. Dies bedarf insbesondere dann der Überprüfung, wenn bspw. leerstehende Gebäude oder Scheunen betroffen sind, aber auch Dacharbeiten während der Brutzeit können artenschutzrechtliche Konflikte nach sich ziehen.

XIV. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich grenzt an 3 Seiten unmittelbar an bereits gewerblich / industriell genutzte Fläche des INGparks an. Für diese Bereiche müssen, unabhängig von der derzeitigen Bestandsnutzung, die gemäß der Gebietsausweisung zulässigen Emissionen zugrunde gelegt werden, welche sich im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung als störende Immissionen bemerkbar machen können.

So sind im Abstand von ca. 50m, in den dort ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (GE) **Nutzungen zulässig, die das Wohnen wesentlich stören.**

In den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des eingeschränkten Industriegebiets (GIE), ist auch mit der **Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben** zu rechnen.

Demgegenüber störungsempfindliche Wohnnutzungen können daher aus städtebaulicher Sicht nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung benachbarter Gewerbe- oder Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer störungsempfindlichen Wohnnutzung und den im Umfeld zulässigen, gewerblichen Emissionen ist, durch ent-

sprechende bauliche Maßnahmen, an der störempfindlichen Nutzung selbst zu bewältigen.

Ist dies nicht nachweislich (Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) möglich, so liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit einer solchen störempfindlichen Nutzung nicht vor.

Aus diesem Grunde sind für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen entsprechende Festsetzungen in der Art getroffen, dass die Wohnnutzungen gegen die umgebenden Industriegebietsnutzungen zu schützen sind und diese durch das Wohnen keinen Einschränkungen unterworfen sein dürfen. Der städtebauliche Vertrag soll diesen Umstand ebenfalls würdigen, um Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung als Folge der Kirchenansiedlung vermeiden zu können.

Darüber hinaus sind neben den Wohnnutzungen auch die sonstigen Aufenthaltsräume des Kirchlichen Gemeinde- und Veranstaltungszentrums durch geeignete Maßnahmen an den Außenbauteilen vor Außengeräuschen zu schützen, um die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Ausgabe August 1987) aufgeführten Anhaltswerte für Innenschallpegel einhalten zu können. Als Aufenthaltsräume werden Kommunikations- und Arbeitsräume, Wohnräume und Schlafräume angesehen. Die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile hat nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1990 und Änderung A1 vom Januar 2001) zu erfolgen.

Schalltechnische Beurteilung

Zur schalltechnischen Beurteilung des Konfliktpotentials zwischen dem kirchlichen Gemeinde- und Veranstaltungszentrum und der benachbarten gewerblich- industriellen Nutzung im INGpark liegt eine schalltechnische Untersuchung, BS-Ingenieure Ludwigsburg, 07. März 2011 vor. Diese Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan und zur Begründung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse sind nachfolgend, auszugsweise dargestellt, auf die vollständige Untersuchung wird verwiesen.

Durch die geplante Ansiedlung des Gemeindezentrums darf keine Einschränkung der bestehenden und geplanten gewerbliche Betriebe aus schalltechnischer Sicht erfolgen.

Basis der schalltechnischen Beurteilungen sind die TA Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Ausgabe August 1998), sowie die VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Ausgabe August 1987) und die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (Ausgabe November 1989 und Änderung A1 vom Januar 2001).

Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Anforderungen an die Nachbarschaft zwischen geplantem Gemeinde- und Veranstaltungszentrum sowie bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben durch entsprechend bauliche Maßnahmen am Gemeindezentrum zu gewährleisten sind.

XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

XV.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

XV.1.1 Art der baulichen Nutzung

(SO-1) Sonstiges Sondergebiet – 1 Kirchliches Gemeinde und Veranstaltungszentrum

Siehe Kapitel IX, mit den Unterkapiteln IX.1 bis IX.3 dieser Begründung.

XV.1.2 Art der baulichen Nutzung

(SO-2) Sonstiges Sondergebiet – 2 Kirchliches Gemeinde und Veranstaltungszentrum mit untergeordnetem Wohnen

Siehe Kapitel IX, mit den Unterkapiteln IX.1 bis IX.3 dieser Begründung.

XV.1.3 Art der baulichen Nutzung

(SO-1 und SO-2) Sonstiges Sondergebiet – 1 und 2 Gemeinsame Festsetzungen

Siehe Kapitel IX, mit den Unterkapiteln IX.1 bis IX.3 dieser Begründung.

XV.1.4 Maß der baulichen Nutzung /zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Anschluss an die freie Landschaft erzielt.

XV.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wurde festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen.

XV.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist aufgrund der Notwendigkeit, großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

XV.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche war ursprünglich so großzügig wie möglich festgesetzt worden, um den ansiedelnden Betrieben eine möglichst hohe Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, zu gewährleisten. Sie wird auch mit der 3. Bebauungsplanänderung unverändert beibehalten.

Lediglich die Baugrenzen wurden, hinsichtlich der zwischenzeitlich bekannten Grundstücksverhältnisse, modifiziert. So weichen die Baugrenzen am östlichen Gebietsrand weiter als bisher zurück, um dort eine Trasse für eine selbstständige Zufahrt des östlichen Teilbereichs, im Falle einer Grundstücksteilung, von Gebäuden freizuhalten.

Am Südrand des Geltungsbereichs hält die Baugrenze nun einen Abstand zum Nachbargrundstück ein, was der städtebaulichen Gliederung zugute kommt.

In der südwestlichen Gebietsecke wurde eine Fläche ausgespart um die dort vorhandene Vegetation mittels Pflanzbindung zu sichern.

Am Nordrand wurde der Bereich, der nun als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, ausgespart.

Weitere Einschränkungen der Baugrenzen ergaben sich ursprünglich durch die damals bekannte Lage der Leitungskorridore. Zwischenzeitlich wurde das Leitungsnetz in seiner Lage besser erfasst und modifiziert. Um die Einschränkungen für die Bebauung möglichst gering zu halten wurde der tatsächliche Leitungsbedarf ermittelt und versucht, eine

Überbaubarkeit einzelner Leitungstrassen zu gewährleisten, so dass die Baugrenzen die Leitungskorridore nun nicht mehr ausgespart werden.

XV.5 Einfahrtsbereich

Die Festsetzung des Einfahrtsbereiches dient, durch dessen Abrücken vom Kreuzungsbereich „Am Eisberg, Gäuallee, Gutenbergstraße“, der Entflechtung der Verkehrsströme und somit der Verkehrssicherheit. Zufahrtsverbote außerhalb des Einfahrtsbereiches wurden nicht festgesetzt, da bei Bedarf im Bereich der öffentlichen Grünfläche noch einige öffentliche Stellplätze vorgesehen werden sollen.

XV.6 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes im Eingangsbereich der ehemaligen Eisbergkaserne. Ferner befindet sich darin der begrünte Hügel des bestehenden Zisternenbauwerks, welches für eine etwaige öffentliche Versorgungsfunktion vorgehalten werden soll.

XV.7 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölzbestand

Innerhalb der als bebaubar festgesetzten Flächen sollen vorhandene Gehölze erst entfernt werden dürfen, wenn dies zur Durchführung der konkreten Baumaßnahmen notwendig wird. Damit soll verhindert werden, dass die gesamte Fläche vorsorglich und unnötigerweise gerodet wird. Der Erhalt bestehender Gehölze ist gegenüber Neupflanzungen als vorrangig anzusehen.

Bäume und Gehölze die einen Mindestabstand zu bestehenden Gebäuden unterschreiten, fallen nicht unter die hier formulierte Schutzbestimmung. Dies soll es den Eigentümern bestehender Gebäude ermöglichen auch außerhalb eines Bauvorhabens ihre Bestandsbebauung zu pflegen und zu warten. Die Erfahrung vor Ort hatte gezeigt, dass aufgrund des längerwährenden Leerstandes einzelner Objekte die vorhandenen Gehölze mangels Rückschnitt den Gebäuden so nahe gekommen waren, dass diese in ihrer Substanz beeinträchtigt waren.

Baumschutz

Auch diese Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Vegetation.

Um eine Weiternutzung der bestehenden Leitungen sowie bestehender Verkehrsflächen zu ermöglichen, wurde die Einschränkung für die Pflanzgebotsflächen bis zur Durchführung baulicher Veränderungen eingeräumt.

XV.7.1 Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen angelegt werden, welche die vorhandene Vegetation weiterentwickeln und einen schützenden Puffer zwischen der Neubebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum schaffen.

XV.7.2 Grenzeingrünung

Diese Festsetzung der Bildung eines Grünpuffers und der Abschirmung der kirchlichen Nutzung gegenüber der Nachbarbebauung. Sie dient des Weiteren dem dauerhaften Erhalt eines an diesem Standort bestehenden Gehölzbestandes.

XV.7.3 Straßeneingrünung

Neben der ökologischen Intention, bestehende Vegetation zu erhalten, hat die Straßeneingrünung auch eine gestalterische Funktion und dient der Aufwertung des Straßenraumes.

XV.7.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstückbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. So soll möglichst viel der bestehenden Vegetation erhalten werden, da diese bereits jetzt schon zur Klimaverbesserung beiträgt und vielfältigen Arten der Fauna und Flora Lebensraum bietet.

XV.7.5 Tiefgaragenbegrünung

Die Begrünung von Tiefgaragen dient als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Bebauung.

XV.7.6 Stellplatzbegrünung

Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Da bestehende Vegetation angerechnet werden kann, dient die Festsetzung auch zum Schutz der bestehenden Vegetation und damit dem besonderen Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes.

XV.7.7 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Extensivbegrünungen mit Pflanzengesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Des Weiteren bieten sich durch die Pufferwirkung Vorteile hinsichtlich der gesplitteten Abwassergebühr.

Vgl. Gebührenrechner der Stadt Nagold unter

<http://www.nagold.de/ceasy/modules/cms/main.php5?cPageId=1607>

XV.8 Flächen für Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Erschließung des Plangebietes. (Vgl. Kap. VIII. Technische Infrastruktur).

Um für das gesamte Kasernenareal innerhalb der bisherigen Systematik fortlaufender Ordnungszahlen für die Leitungsrechte zu bleiben, wird auf eine durchgehende Nummerierung der Leitungsrechte hier verzichtet, da im Geltungsbereich einzelne, in der Nachbarschaft vorkommende Leitungsrechte nicht erforderlich sind.

XV.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Durch Gewerbe- und Industrielärm in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet ist das kirchliche Gemeinde und Veranstaltungszentrum Lärmimmissionen ausgesetzt, die dort gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse beeinträchtigen können. Zur Gewährleistung der notwendigen Innenraumpegel sind daher geeignete passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und die Außenbauteile der Gebäude sind nach der DIN 4109 und Änderung A1 vom Januar 2001 zu bemessen und auszuführen.

XVI. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

XVI.1 Freiflächen

Die Festsetzung dient der Minimierung der Versiegelung und hat damit neben der Gestaltung des Gebietes auch ökologische Funktionen.

XVI.2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und soll zu einem optisch offenen Straßenraum beitragen. Die Qualität der vorhandenen Grünelemente bleibt besser erkennbar, die allgemeine Sicherheit wird durch bessere Einsehbarkeit gefördert. Gleichzeitig wird der Straßenraum gestaltet und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

XVI.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum nachhaltig prägen. Deshalb sind hier besondere gestalterische Vorkehrungen zu treffen.

XVI.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des Plangebiets. Insbesondere sollen damit negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum vermieden werden, da dieser das gestalterisch prägende, der äußeren Präsentation dienende Rückgrat des Plangebiets darstellt und der dort stattfindende, überwiegend gewerbliche Verkehr, z.B. mit Sonderfahrzeugen in Verbindung mit Freileitungen ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellen würde.

XVI.5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

XVII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung hat nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen:

- Die Nachbarschaft der kirchlichen und der gewerblich- industriellen Nutzung birgt potentiell Konfliktpotential durch mögliche gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie die weitergehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag wurden diesbezüglich getroffen und sind geeignet, das Auftreten solcher Konflikte zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten ist auf die Einhaltung der getroffenen Regelungen besonders zu achten.
- Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans.
- Vor Satzungsbeschluss abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Crescendo-Gemeinde Jettingen e.V. und dem Zweckverband INGpark

XVIII. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach und §10 Abs. 4 abgesehen.

Nagold, den

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Der Planverfasser

XIX. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**XIX.1 Pflanzliste (Empfehlung)**

Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn Bergahorn Roßkastanie Rotbuche Esche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde Walnuß Sämling	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Juglans regia
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Eberesche Baumhasel Rotdorn Speierling Eibe	Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Corylus betulus Crataegus Sorbus domestica Taxus baccata
	Hochstamm (alte einheimische Sorten): Leitastgerüstabgang mind. 1,2 m über dem Erdboden Apfel Birne Pflaume Kirsche	Malus Pyrus Prunus Prunus
Sträucher	Rote Heckenkirsche Gemeiner Liguster Sanddorn Kartoffel-Rose Schlehe Kornelkirsche Weinrose Hunds-Rose Bibernelle Haselnuß Ohrweide Roter Hartriegel Pfaffenhütchen Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Echte Mispel Faulbaum Johannisbeere Traubenholunder Schw. Holunder gemeiner Wacholder Weißdorn	Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Hippophae rhamnoides Rosa rugosa Prunus spinosa Cornus mas Rosa rubiginosa Rosa canina Rosa pimpinellifolia Corylus avellana Salix aurita Cornus sanguinea Euonymus europaeus Viburnum lantana Viburnum opulus Mespilus germanica Rhamnus frangula Ribes sanguineum Sambucus racemosa Sambucus nigra Juniperus communis Zwischenwirt Birnengitterrost Crataegus monogyna,

	Wildbirne gemeine Eibe Kreuzdorn	oxacantha Pyrus pyraeaster Taxus baccata; tw. giftig Rhamnus cartharticus
Bodendecker	Immergrün Efeu	Vinca minor Hedera helix
Selbstklimmer	Efeu Kletterhortensie Wilder Wein	Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus in Arten
Klettergehölze	Hopfen Waldrebe Feuer-Geißblatt Immergr. Geißblatt Schlingenknöterich Kletterrose Blauregen	Humulus lupulus Clematis in Arten Lonicera x heckrottii Lonicera henryi Polygonum aubertii Rosa in Sorten Wisteria sinensis

XIX.2 Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Eisberg Teil I, 3. Änderung, kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum“ vom 24.11.2010

XIX.3 Orientierende Untersuchung (OU) möglicher Untergrundverunreinigungen

auf dem Gelände der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0008 (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt)

XIX.4 Abschlußbericht zur Historischen Untersuchung (HU)

ehem. „Eisbergkaserne“ in Nagold, Landkreis Calw, Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0001 (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt)

XIX.5 Einzelhandels- und Citykonzept

„Nagold 2010“ Markt- und Strukturanalyse im Auftrag der Großen Kreisstadt Nagold, Aalen Nov. 2001 (IMMAKOM-Gutachten) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt)

XIX.6 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten

im Rahmen der Bauleitung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (RdEr. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt)

XIX.7 Schalltechnische Untersuchung

BS Ingenieure, Ludwigsburg, 07. März 2011