



LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Eisberg, Teil 1“**

Bebauungsplan Nr. 04/2002

Inhaltsverzeichnis / Begründung

- I. VORBEMERKUNG**
- II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
- III. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- IV. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- V. TOPOGRAPHIE**
- VI. ERSCHLIESSUNG**
- VII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- VIII. NUTZUNG**
- IX. GESTALTUNG**
- X. FLÄCHENBILANZ**
- XI. GEOLOGISCHES GUTACHTEN**
- XII. GRÜNKONZEPT**
- XIII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**
- XIV. UMWELTBERICHT**
- XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XVI. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XVII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

I. VORBEMERKUNG

Die Eisbergkaserne wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben; das Entwicklungsverfahren ist abgeschlossen. Die Kaserne selbst, die dazugehörigen Sportanlagen und der angelagerte Truppenübungsplatz sollen nun anderweitig genutzt werden. Während der Truppenübungsplatz bisher unverändert geblieben ist, sind die Sportanlagen zwischenzeitlich an die Stadt Nagold verkauft worden und werden für öffentliche Zwecke genutzt. Für den restlichen Kasernenbereich wird jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt.

In den vergangenen Monaten entstand ein gewisser Entwicklungsdruck auf das Gelände durch konkrete Anfragen mehrerer Firmen zur Ansiedlung im Bereich der ehemaligen Kaserne. Es ist daher erforderlich, bis Mitte 2002 mit der Erschließung beginnen zu können und die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben sicherzustellen. Es geht im Wesentlichen um wichtige, zukunftsorientierte Arbeitsplätze, deren Ausbleiben auf jeden Fall für die Stadt Nagold vermieden werden muss.

Aufgrund des hohen Zeitdrucks hatten sich die Beteiligten entschlossen, die Voranhörung Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf Grundlage noch nicht abgeschlossener Planungen durchzuführen. Nach einer ausführlichen Bestandsanalyse und der skizzenhaften Entwicklung alternativer Szenarien lag ein erster Bebauungsplanvorentwurf vor, für den die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange erbeten wurden. Parallel zur ersten Anhörungsrunde wurden die städtebaulichen Konzepte verfeinert, die notwendigen Untersuchungen zu Altlasten und/oder sonstigen Beeinträchtigungen weitergeführt und nun bis zur Offenlage abgeschlossen. Auch der Grünordnungsplan wurde entsprechend detailliert und durch die Umweltverträglichkeitsprüfung ergänzt.

Angesichts des engen Zeitplanes stehen die Stadt Nagold und die beauftragten Planer jederzeit zu Auskünften und weiterführenden Berichten zur Planung zur Verfügung.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Nagold hat im Einvernehmen mit dem Regionalverband Nordschwarzwald die Absicht, im Bereich der Eisbergkaserne und den benachbarten, zur Gemeinde Jettingen hin orientierten, Flächen ein überörtliches bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet zu realisieren. Nachfragen in der Vergangenheit haben die Stadt und die Region hierzu ermuntert. Die Lage, im Randbereich des mittleren Neckarraumes und im Vorfeld des Schwarzwaldes, erscheint für dieses Vorhaben sehr gut geeignet. Die bereits heute vorhandene Nachfrage rechtfertigt ein rasches und kompetentes Erschließen des ersten Abschnittes in Form der ehemaligen Eisbergkaserne.

Gegebenenfalls wird die Stadt Nagold mit benachbarten Gemeinden später für die Erweiterung des Gebietes einen Zweckverband gründen. Der jetzige Geltungsbereich wird dann voraussichtlich in das Zweckverbandsgebiet mit übernommen.

Die Stadt Nagold hat aus den oben genannten Gründen am 29.01.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Eisberg Teil I (Kasernenareal)“ aufzustellen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden vom 22.02.2002 bis 22.03.2002 statt.

III. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Derzeit ist die Fläche nach der Entwidmung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bezeichnen. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans) wird die ehemalige Eisbergkaserne als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche wird entsprechend auch in der Fortschreibung des Regionalverbandes Nordschwarzwald dargestellt.

Nach der Fortschreibung wird das Gebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Da die Fortschreibung des FNP sich noch im Verfahren befindet, ist der Bebauungsplan „Eisberg, Teil 1“ durch das Regierungspräsidium in Karlsruhe zu genehmigen.

Im Plangebiet sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquellen, Trinkwasserfassung der Stadt Rottenburg a. N.

IV. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das ca. 25,96 ha große Gelände befindet sich östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist ca. 1 km westlich der B 28 gelegen. Eine sehr gut ausgebaute Straße führt von der Bundesstraße zum Plangebiet.

Das Gebiet selbst wird im Westen bzw. Norden von der historischen Wegebeziehung von Jettingen nach Nagold und dem dahinterliegenden ehemaligen Truppenübungsplatz begrenzt; im Süden reicht das Plangebiet an den Wald heran, im Westen ist teilweise ein Sportgelände benachbart und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich ein starker Geländesprung, der Richtung Westen in ein flach geneigtes Gelände übergeht.

Das Gebiet ist stark durchgrünt und wird an seinen Rändern zum Teil von Wald eingefasst.

Eine direkte Fahrverbindung zur Innenstadt von Nagold besteht nicht; über verhältnismäßig steile Wegeverbindungen ist allerdings eine Fußwegeanbindung möglich.

Das Gelände ist in Nord-Süd Richtung etwa 900 m lang, in Ost-West Richtung 500 m breit.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2827/1 eine Reihenzellenzone mit 8 Wohngebäuden und eine Zeile mit einem Doppelhaus. Die Gebäude wurden während der militärischen Nutzung des Geländes als Wohnungen für Militärpersonal bzw. deren Angehörigen errichtet. Trotz ausdrücklicher Entwidmung des Militärgeländes durch Schreiben der Standortverwaltung Calw vom 28.04.1999 wurde die Wohnnutzung in diesen Gebäuden fortgesetzt bzw. neu aufgenommen, ohne dass dafür eine Nutzungsänderungsgenehmigung beantragt oder erteilt wurde. Die Stadt geht davon aus, dass es sich deshalb um eine materiell rechtswidrige Nutzung handelt.

Die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches ist ca. 700 m Luftlinie entfernt.

V. TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Norden verhältnismäßig flach, fällt dann nach Süden leicht ab, um dann in künstlich geschaffenen Terrassierungen im südlichen Bereich zu enden. Steilstrecken sind nicht zu überwinden; die Erschließung als Gewerbegebiet ist daher ohne Probleme möglich. Der Geländetiefpunkt liegt bei 566 m über N.N. im Süden des Geländes, der Hochpunkt im Nordwesten bei 592 m über N.N. Die Höhendifferenz beträgt somit maximal 26 m.

VI. ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet ist durch eine sehr gut ausgebaute von alleearartigen Bäumen und von Sträuchern gesäumte Straße mit der B 28 verbunden. Der bestehende Kreuzungspunkt zur B 28 wurde geprüft und kann auch unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens als ausreichend angesehen werden. Das Straßenbauamt Calw hat dies durch Stellungnahme vom 28.02.02 bestätigt. Eine Neugestaltung bzw. Umgestaltung ist daher voraussichtlich nicht erforderlich. Im nördlichen Bereich führt der Altweg zwischen Jettingen und Nagold direkt am Plangebiet vorbei, so dass eine spätere zweite Erschließung denkbar ist.

Die innere Erschließung im Plangebiet ist vollständig vorhanden. Allerdings sind sämtliche bestehenden Leitungen sowie das Straßennetz an den Bedürfnissen der aufgelassenen militärischen Nutzung ausgerichtet. Eine Weiterverwendung der Erschließungseinrichtung ist daher nur in begrenztem Umfang möglich. Dies betrifft einen Großteil des bestehenden Kanalsystems, Wasserversorgungsleitungen, Leitungen für die Straßenbeleuchtung und das Straßennetz selbst. Diese sind voraussichtlich in einem guten Zustand und können an die neue Nutzung angepasst werden. Da sich die Baustruktur im Plangebiet jedoch zukünftig sehr von der bisher vorgefundenen unterscheiden wird, werden nur die Haupterschließungsachsen wie das Hauptstraßenkreuz und die Erschließungsschleife innerhalb der Quartiere B1 bis B4 sowie die Hauptstränge der o.g. Leitungen gesichert. Die Feinerschließung in die Tiefe der Grundstücke kann möglicherweise, so es vom zukünftigen Erwerber gewünscht wird, erhalten und weiterverwendet aber auch aufgegeben und völlig neu geordnet werden. Die Stadt Nagold geht aufgrund eingehender Prüfungen durch das Tiefbauamt davon aus, dass auf den bestehenden und weiter zu benutzenden Straßen die Verkehrssicherheit gemäß der Straßenverkehrsordnung gewährleistet ist.

Die Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Calw beabsichtigen, das Plangebiet mit Nahwärme aus dem bestehenden Heizkraftwerk zu versorgen. Hierbei wird auch an eine Weiterverwendung des bestehenden Verteilerleitungsnetzes gedacht. In wieweit dies noch brauchbar ist, und welche Teile hiervon erhalten werden sollen, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

VI.1 Individualverkehr

Das neue Straßennetz baut auf das bisherige auf. Dabei werden die T-Kreuzungen in der Mitte des Gebietes beibehalten. Auch die Hauptverkehrsverbindungen Ost-West und Nord-Süd bleiben in ihrem Verlauf bestehen. Im nördlichen Planbereich endet die Nord-Süd-Verbindung in zwei kleineren Stichen. Die östliche Stichstraße kann bei einer späteren Gebietserweiterung weitergeführt und auf die bestehende Verbindung zur B 28 rückgeführt werden. Auch im südlichen Teil des Plangebietes endet die Straße in einem Stich mit abschließender, neu zu erstellender Wendeanlage.

Von der Haupteinschließung führt entsprechend der bestehenden Verkehrsführung eine Straße Richtung Westen ab, die in einem Kreisbogen wieder auf der Haupteinschließungsstraße endet.

VI.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Flächen sicher zu stellen.

VI.3 Fuß- und Radwege

Straßenbegleitende Fußwege sind teilweise im bestehenden Straßennetz vorhanden. Eine Ergänzung muss jedoch in Teilbereichen vorgenommen werden, so dass mindestens immer auf einer Fahrbahnseite ein Fußweg (b = 1,5 m) zur Verfügung steht. Das innere Fuß- und Radwegesystem wird dabei mit den im Osten vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen, die auch in die Stadt Nagold führen, verbunden.

VI.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet soll über die B 28 und den dort vorhandenen Stichweg an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden werden. Die Busanbindung wird derzeit noch konzipiert; die Haltestelle wird im Zentrum des Plangebietes liegen, so dass der Bus dort wenden kann. Bisher besteht eine Bushaltestelle an der B 28, unweit der Gebietszufahrt.

VII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

VII.1 Entwässerung

Das vorhandene Kanalsystem kann in großen Teilen wiederverwendet werden. Eine Aufdimensionierung der Kanäle und eine teilweise Veränderung ihrer Lage zur Verbesserung der Bebaubarkeit der privaten Grundstücke ist erforderlich. Eine entsprechende Untersuchung des Planungsbüros IFB-Mundorff liegt vor. Die durch die Veränderungen entstehenden Erschließungskosten werden von der Oberfinanzdirektion übernommen, die Regelung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

VII.2 Gas- und Wasserversorgung

Eine bestehende Erdgasleitung verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets. Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist bisher nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Energieversorgung mittels des vorhandenen Heizkraftwerkes sicherzustellen, welches von den Abfallwirtschaftsbetrieben AWG erworben, technisch erneuert und wieder in Betrieb genommen werden soll. Ebenfalls ist beabsichtigt, das zum Kraftwerk dazugehörige Versorgungsleitungssystem, soweit dies sich in einem noch brauchbaren Zustand befindet, zu übernehmen und wieder zu betreiben.

Das Gelände der früheren Eisbergkaserne wird derzeit auf der Grundlage eines Wasserlieferungsvertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Zweckverband Gäuwasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Die vom Wasserturm Oberjettingen aus ins Plangebiet geführte Versorgungsleitung steht im Eigentum und der Unterhaltungslast des Bundes und wurde in Asbestzement ausgeführt. Nach bisherigem Verhandlungsstand soll für die nächsten 3 – 5 Jahre eine Übergangslösung für die Wasserversorgung im Rahmen eines Wasserlieferungs-

vertrages mit dem Bund angestrebt werden. Die Gäuwasserversorgung beabsichtigt aufgrund negativer Erfahrungen mit Asbestzementleitungen diese nicht in ihr Eigentum zu übernehmen. Zur Klärung der Restnutzungsdauer der Hauptversorgungsleitung hat die Stadt Nagold bei der Wave GmbH ein entsprechendes Gutachten beauftragt.

Nach dem Übergangszeitraum soll die Mitgliedschaft der Stadt für das Gebiet Eisberg bei der Gäuwasserversorgung vereinbart werden. Details dieser Vereinbarung sind noch nicht geklärt.

Auf Grund des Volumens des Wasserbehälters Oberjettingen von 600 m³ kann keine Feuerlöschreserve zur Verfügung gestellt werden. Diese ist bei jedem Einzelvorhaben durch den jeweiligen Bauherrn selbst sicherzustellen.

VII.3 Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der EnBW. Hierbei handelt es sich um 20 kV Erdkabel. Weitere im Plangebiet bestehenden Leitungen befinden sich nicht im Eigentum der EnBW. Hierbei handelt es sich um 2 Umspannstationen sowie 20 kV Erdkabel und mehrere 0,4 kV Erdkabel. Zur künftigen Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie sind 2 Umspannstationen erforderlich, die Flächen hierfür wurden im Bebauungsplan ausgewiesen. Die zur Stromversorgung im Plangebiet erforderlichen 20 kV und 0,4 kV Erdkabel werden zukünftig neu in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Das alte Verteilernetz kann nicht weiter verwendet werden. Die bisher sich im Eigentum der EnBW befindlichen 20 kV Erdkabel werden durch Leitungsrecht gesichert.

VII.4 Telekommunikationseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Das bestehende Leitungsnetz kann nicht weiter verwendet werden. Zur Abdeckung der Mehrkosten für eine unterirdische Versorgung steht die Stadt Nagold in Verhandlung mit der Telekom.

VII.5 Nahwärme

Die Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Calw beabsichtigen das Plangebiet mit Nahwärme aus dem bestehenden Heizkraftwerk zu versorgen. Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, ist eine möglichst hohe Anschlussrate der zukünftigen Gewerbebetriebe an die Heizzentrale erforderlich. Auf welche Weise dies sichergestellt werden kann, wird derzeit geprüft (öffentlich-rechtliche Anschlussatzung oder privatrechtliche Vereinbarungen).

VIII. NUTZUNG

In Abhängigkeit zu den Zielsetzungen der Stadt Nagold hinsichtlich der Ansiedlung bestimmter Betriebe und den Notwendigkeiten im Plangebiet selbst, sind zwei Nutzungsarten vorgesehen. Gewerbegebiet (GE) im südwestlichen Bereich des Gebietes und eingeschränktes Industriegebiet (GIE) im Nordosten. Die jeweiligen Gebietstypen sind mindestens ca. 660 m oder mehr von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Störungen zu der benachbarten Sportnutzung sind nicht zu befürchten.

Das Gebiet gliedert sich in hauptsächlich drei Zonen und weist damit auf eine Besonderheit hinsichtlich der Nutzung hin. Die bestehenden Mannschaftsunterkünfte und Ver-

waltungsgebäude in der Gebietsmitte mit Bunkern und Infrastruktureinrichtungen sind in einem guten Bauzustand, damit ist in diesem Bereich in erster Linie eine Umnutzung der Gebäude unter Berücksichtigung einer geringfügigen Erweiterung und Ergänzung der Bebauung anzudenken. Unter Beibehaltung des teilweise dichten Baumbestandes und der qualitativ hochwertigen Grünanlagen mit Einzelbäumen und Baumgruppen, kann hier eine besondere gewerbliche Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Denkbar sind hier ein Gründerzentrum, Forschungseinrichtungen oder Versuchs- und Entwicklungsabteilungen mit daneben gelagerten produzierenden Bereichen.

Südlich der Ost-West-Erschließungsstraße befindet sich der Technikbereich des ehemaligen Kasernenareals. Dieser ist gestalterisch von geringerer Bedeutung, aber auch hier befinden sich die vorgefundenen baulichen Anlagen größtenteils in einem augenscheinlich guten Zustand. Ein Erhalt der bestehenden Anlagen ist nicht zwingend. Allerdings beabsichtigen die Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Calw im Quartier A1 ihr Recycling-Zentrum anzusiedeln, wofür die bestehenden baulichen Anlagen inklusive zugehöriger Erschließungsflächen nahezu weitgehend ohne diese zu verändern, genutzt werden sollen.

Der dritte Abschnitt befindet sich im Bereich des nord-westlichen Gebietsrandes im Bereich der Quartiere C2 bis C4. Dort befinden sich heute im Wesentlichen Lager- und Parkierungsflächen. Hier ist eine Entwicklung großflächiger Betriebe möglich.

Als Besonderheit befinden sich in den Quartieren B2 und C3 ehemalige Kantinen und Freizeiteinrichtungen der Militärnutzung. Diese sind nach bisherigem Kenntnisstand noch voll funktionsfähig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend auf diese vorhandene Nutzung abgestimmt, um eine Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebes in den bestehenden Gebäuden zu ermöglichen.

Die im Quartier B3 befindliche Heizenergiezentrale soll, wie oben dargestellt, für den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Calw übernommen, modernisiert und in einem Zeitraum von ungefähr 5 Jahren durch ein Holzenergiezentrum ergänzt werden. Ein Alternativstandort für das Holzenergiezentrum befindet sich im Quartier A3 im Bereich des geplanten Recyclinghofes.

In den Gebieten werden Nutzungseinschränkungen gemäß 4. Bundesimmissionsschutzverordnung und gemäß des Abstandserlasses NRW festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden generell alle Nutzungen, für die gemäß 4. BImSchV §2 ein Genehmigungsverfahren nach § 10 des BImSchG (Spalte 1) erforderlich wäre, ausgeschlossen. Anlagen, die gemäß BImSchV § 2 nach § 19 des BImSchG im vereinfachten Verfahren genehmigungsfähig sind, werden mit Ausnahme der Nr. 7 zugelassen. Im Industriegebiet sind sowohl die Anlagen nach Spalte 1 und nach Spalte 2 der 4. BImSchV zulässig. Die Nutzungsausschlüsse entsprechen denen der Festsetzung im GE. Gemäß Anhang der 4. BImSchV wurden ausschließlich die unter Punkt 7 genannten Nutzungen (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse) ausgeschlossen, da diese im Plangebiet wegen des angestrebten Gebietscharakters nicht erwünscht sind. Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnanlage in der Tallage befindet sich in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Sowohl im GE als auch im GIE wurde die lfd.Nr. 36 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) zugelassen, obwohl sie sich in der Abstandsklasse III (500 – 700 m) befindet. Dies ist

bedingt durch den Wirtschaftsraum in dem sich das Plangebiet befindet, der stark durch die Automobilindustrie geprägt ist. Betriebe der Automobil- bzw. deren Zulieferindustrie sollen eine Chance zur Ansiedlung erhalten.

Die noch bestehende Wohnnutzung im Geltungsbereich genießt nach der Entwidmung des Kasernengeländes keinen Bestandsschutz. Die heutige Wohnnutzung stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Diese Genehmigung wurde jedoch nicht beantragt und nicht erteilt, weshalb die Stadt Nagold davon ausgeht, dass es sich hierbei um eine materiell rechtswidrige Nutzung handelt. Die zukünftige Nutzung des Plangebiets sieht keinerlei, auch keine ausnahmsweise Wohnnutzung vor. Die Wohnnutzung würde in Konflikt zu der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten gewerblichen Nutzung treten, wenn sie aufrecht erhalten bleibt. Um den Nutzungskonflikt auszuräumen haben die Bundesfinanzverwaltung der Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin und die große Kreisstadt Nagold eine Vereinbarung zur Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung geschlossen. Mit dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer die vorhandenen Wohngebäude nach Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse nicht mehr für Wohnzwecke zu nutzen, sofern eine solche Nutzung nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans unzulässig und nicht von einer Genehmigung gedeckt ist.

Der Eigentümer hat zwischenzeitlich alle 10 bestehenden Mietverträge durch Aufhebungsverträge mit den Mietern beendet. Mit Einvernehmen der Stadt Nagold wurde den Mietern eine Duldung der Wohnnutzung bis zum 31.05.2005 eingeräumt. Die Mieter sind verpflichtet die Gebäude bis spätestens zu diesem Zeitpunkt zu räumen. Im Falle einer nicht fristgerechten Räumung hat sich der Eigentümer verpflichtet, alle möglichen Schritte zur Zwangsräumung einzuleiten und durchzuführen um eine Beendigung der bestehenden Gebäudenutzung sicher zu stellen. Der Eigentümer wird gegen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Nutzungen keine Einwände erheben und verpflichtet sich, die von den vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Emissionen zu dulden und keine Abwehransprüche geltend zu machen. Diese Verpflichtung geht an eventuelle Rechtsnachfolger über. Falls bei einer Aufnahme der zulässigen gewerblichen Nutzung die noch bestehende Wohnnutzung unzumutbaren Emissionen (über 70 dB(A) tags/nachts, gemäß TA-Lärm Grenzwerte für GI) ausgesetzt wäre, hat sich der Eigentümer verpflichtet, geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Sollte trotz etwaiger passiver Schallschutzmaßnahmen dennoch eine unzumutbare Emissionsbelastung verbleiben, kann die untere Baurechtsbehörde den entstehenden Nutzungskonflikt durch Erlass einer sofort vollziehbaren Nutzungsuntersagung gegenüber dem Eigentümer und den Mietern unterbinden.

Im südlichen Bereich grenzen an das Bebauungsplangebiet Waldflächen an. Der Waldabstand, der sich auf einen Abstand von 30 m beläuft, ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit den baulichen Anlagen einzuhalten. Durch die bisherige bauliche Nutzung des Kasernenareals wurden jedoch in dieser Waldabstandsfläche bereits bauliche Anlagen errichtet. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Calw, der sich in diesem Bereich ansiedeln möchte, beabsichtigt die bestehenden baulichen Anlagen umzunutzen und unter anderem auch Aufenthaltsräume dort unterzubringen. Um ihm dies zu ermöglichen, wurde im Planteil des Bebauungsplans die überbaubare Fläche entsprechend in die Waldabstandsfläche erweitert. Des Weiteren wird der Abfallwirtschaftsbetrieb die angrenzende Waldabstandsfläche sowie die im Bebauungsplan befindliche Waldfläche erwerben und diese in Abstimmung mit der Forstverwaltung entsprechend seinen Nutzungsvorstellungen anpassen.

IX. GESTALTUNG

Die städtebauliche Gestaltung des Gebietes ist in verschiedene Teilbereiche zu untergliedern.

IX.1 Außenwirkung

Durch seine exponierte Lage oberhalb Nagolds ist die äußere Wirkung des Gebietes von besonderer Bedeutung. Um das Gebiet in die Landschaft einzubinden, wird es in seinen Randzonen stark eingegrünt, basierend auf den bereits vorhandenen Grünelementen, die geschützt, gepflegt und weiterentwickelt werden. Im Westen wird dadurch ein fließender Übergang in den Landschaftspark, der auf der ehemaligen Fläche des Truppenübungsplatzes entstehen soll, geschaffen. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an, die in einem weiteren Entwicklungsschritt ebenfalls in gewerbliche Flächen umgewandelt werden. Die jetzige Randeingrünung des Plangebietes dient später der Gliederung des selben.

IX.2 Innenwirkung

IX.2.1 Öffentlicher Straßenraum:

Der öffentliche Straßenraum orientiert sich an der bestehenden Straßenführung und wird nur in Teilbereichen durch Fußwege erweitert. Entlang der Ost-West-Haupterschließung des Gebietes wird ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen, die anderen Straßen werden durch 3 m breite Grüneinfassungen gestaltet. Auch hier wird vorrangig angestrebt die bestehende Vegetation zu erhalten.

IX.2.2 Plätze:

Die bisherigen Platzbereiche in den Hausgruppierungen der ehemaligen Mannschaftsgebäude sollen weiter genutzt und entwickelt werden. Sie sind neben dem Grundgerüst des Straßenraumes ein weiteres Element der bisherigen Nutzung, das als Potential für die Identitätsbildung des neuen Gebietes genutzt werden soll. Um dies zu verwirklichen, wurden hier auch kleinere Baufenster ausgewiesen.

IX.2.3 Maßnahmen im privaten Bereich:

Naturgemäß unterliegen in einem Industrie- und Gewerbegebiet die gestalterischen Belange den Zwängen der wirtschaftlichen Nutzung. Insofern kann und soll auf die Gestaltung im privaten Bereich der Betriebe im Bebauungsplan nur bedingt Einfluss genommen werden. Im baulichen Bereich kann durch Begrünung der Fassaden und der Regelung der Werbeanlagen Einfluss genommen werden, wichtig ist auch die bewusste Nutzung der bisherigen Grünelemente als ein Art „Kulisse“ für die Neubauten des Gewerbegebietes Eisberg. Darüber hinaus wird durch eine Zonierung der Nutzungsflächen versucht gestalterisch wertvolle Zonen bzw. gestalterisch beeinflussbare Zonen in die Nähe der öffentlichen Räume zu bringen und die architektonisch weniger attraktiven Bereich in die rückwärtigen Teile des Gebietes zu verlegen.

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

Geltungsbereich	~25,96 ha	100%
Öffentliches Grün	~0,39 ha	~1,5%
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	~1,76 ha	~6,7%
Nettobauland	~22,71 ha	~87,5%
Wald	~1,11 ha	~4,3%

X.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Quartier	Nettobauland	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche
A1	~2,57 ha	0.7	~1,80 ha
A2	~3,99 ha	0.6	~2,39 ha
A3	~0,26 ha	0.7	~0,18 ha
B1	~1,90 ha	0.4	~0,76 ha
B2	~0,73 ha	0.4	~0,29 ha
B3	~1,04 ha	0.6	~0,62 ha
B4	~2,83 ha	0.4	~1,13 ha
C1	~2,19 ha	0.7	~1,53 ha
C2	~2,74 ha	0.7	~1,92 ha
C3	~0,50 ha	0.4	~0,20 ha
C4	~2,04 ha	0.6	~1,22 ha
C5	~1,91 ha	0.4	~0,76 ha
Trafo	~0,003 ha	/	~0,003 ha
Gesamt	~22,703 ha	/	~12,803 ha

XI. GEOLOGISCHES GUTACHTEN

Das Gelände der früheren Eisbergkaserne in Nagold wird seit 1998 nicht mehr genutzt. Auf dem Areal existiert 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) sind Verunreinigungen des Untergrundes nicht auszuschließen. Zusätzlich bestehen auf dem Gelände drei Ablagerungsbereiche, die vor Errichtung der Kasernengebäude entstanden sind. Im ehemaligen Heizgebäude der Kaserne wurde des Weiteren ein Sammelplatz für Verwertungsgut und Abfälle eingerichtet (Gefahrstofflager). 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. Das Vorliegen weiterer, bisher nicht bekannter Verdachtsflächen vorwiegend aus der Zeit vor der Entstehung der Eisbergkaserne, ist zwar relativ unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Vorbehalte bzgl. möglicher Untergrundverunreinigungen im Bereich des Sammelplatzes können u.U. durch eine Besichtigung der Fläche ausgeräumt werden. Im Bedarfsfall sind technische Untersuchungen geringen Umfangs zur Erkundung ausreichend.

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.

Eine orientierende Untersuchung auf mögliche Untergrundverunreinigungen sowie auf Baugrundeigenschaften des Untergrunds auf dem Gelände der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, wurde mit Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, 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 an den Untersuchungsstellen mit Ausnahme des Oberbodens des Kleinkaliberschießplatzes keine Gefährdung von Schutzgütern aufgrund von großflächigen Bodenverunreinigungen vorhanden ist. Eine Einschränkung der Folgenutzung wäre daher nur im Bereich des Kleinkaliberschießplatzes notwendig, die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ist hiervon jedoch nicht betroffen, da Grenzwerte nur für Wohnnutzung und Spielplätze überschritten werden. Es wird daher empfohlen, mit Hilfe weiterer, abschnittsweiser Bodenprobenahmen bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m und einer tiefenhorizontierten Beprobung mit anschließender chemischer Analyse auf den Schadstoffparameter Blei, die verunreinigten Bodenpartien räumlich abzugrenzen. Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich ist mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen.

Aufgrund früherer Ergebnisse im Bereich der Tankstelle ist auch bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Erdtanks mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen. Eine gutachterliche Begleitung wird bei Erd- und Aushubarbeiten in diesem Bereich empfohlen.

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.

XII. GRÜNKONZEPT

Gegenüber der im Osten angrenzenden offenen Ackerlandschaft erfolgt eine optisch wirksame Eingrünung des Gebietsrandes unter Erhaltung und Ergänzung von vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen. In Richtung des bisherigen Standortübungsplatzes im Westen wird das Gebiet bereits vollständig durch waldartige Gehölzbestände abgegrenzt. Eine weitgehende Erhaltung dieser Gehölze soll die landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbegebiets auch zukünftig sichern und bestehende und neue Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb der Planungsgebietsgrenze miteinander vernetzen. Bei einer späteren Erweiterung der Gewerbeflächen, übernehmen diese Grünzüge eine Gliederungsfunktion für das Gesamtgebiet.

Eine starke Durchgrünung mit großkronigen Einzelbäumen und Baumgruppen auf den Privatgrundstücken soll in Verbindung mit Dach- und Fassadenbegrünungen die Fernwirkung des auf einem Höhenrücken liegenden Gebiets verbessern.

XII.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grünkonzept beinhaltet gestalterische Maßnahmen ebenso wie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB und § 8 BNatSchG. Neben reinen Gestaltungszwecken dienen diese Maßnahmen auch der Minimierung und dem Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Trotz dieser Maßnahmen ist ein vollständiger Eingriffsausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Deswegen sind zusätzlich zu den Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Alle hierfür vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Bundeseigentum und liegen etwa 8,7 km von der Eingriffsfläche entfernt im Gewann Rufäcker nördlich der Gemeinde Oberthalheim im Landkreis Freudenstadt. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind im Grünordnungsplan „Eisberg Teil 1 (Kasernenareal)“ vom 15.07.2002 als Anlage zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Der Bund als Eigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nagold die im Bebauungsplan oder im Grünordnungsplan vorgesehenen Gründungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten herzustellen, soweit sie auf künftig öffentlichen Flächen erfolgen. Soweit sie andere Flächen betreffen, beträgt die Herstellungsfrist 10 Jahre ab Abschluss des städtebaulichen Vertrages. Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind bis spätestens 31.12.2004 herzustellen. Sofern die betroffenen Flächen verkauft werden, ist die auf das Grundstück oder den Grundstücksteil entfallende Verpflichtung die Ausgleichsmaßnahmen herzustellen, auf den Erwerber zu übertragen.

Die Absicherung und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll vor Satzungsbeschluss über einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Nach Durchführung der im Grünordnungsplan beschriebenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG als ausgeglichen betrachtet werden.

XIII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 3a i.V.m. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Da sich das Bebauungsplangebiet auf eine Größe von ca. 25,96 ha brutto bezieht, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zu § 3 UVPG).

XIV. UMWELTBERICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

XIV.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Nagold hat am 29.01.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Eisberg Teil 1“ aufzustellen. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ersten, 25,96ha umfassenden Teil eines überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiets schaffen.

Das Bebauungsplangebiet besteht hauptsächlich aus dem eingezäunten Areal der 1998 aufgegebenen Eisbergkaserne nordöstlich der Innenstadt von Nagold (Flurstücke 2827/0, 2827/1).

Die Planung sieht zwei Nutzungsarten vor: Ein Gewerbegebiet (GE) im südwestlichen Bereich des Gebietes und ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE) im Nordosten. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude und Erschließungseinrichtungen weitgehend zu erhalten und umzunutzen.

XIV.2 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen eines Grünordnungsplans (König + Partner, Stuttgart) die Auswirkungen des städtebaulichen Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie die Möglichkeiten zu Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen untersucht. Die Erkenntnisse aus der Grünordnungsplanung werden in diesem Umweltbericht noch einmal zusammengefasst und um die Berücksichtigung der Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ ergänzt.

Der Umfang der Untersuchung beschränkt sich dabei schwerpunktmäßig auf das abgegrenzte Bebauungsplangebiet, betrachtet jedoch auch die über diese Grenzen hinausgehenden Umweltauswirkungen durch Emissionen und optische Beeinträchtigungen.

Eine orientierende Untersuchung über mögliche Untergrundverunreinigungen wurde im März dieses Jahres durchgeführt (Gutachten Nr. IUB 02-RB-0008, Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg). Dabei wurden auch Altlasten-Verdachtsflächen, die während flächendeckender historischer Erhebungen erfasst wurden, näher untersucht.

XIV.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

XIV.3.1 Mensch (Siedlungspotential)

Südlich des Hauptzugangs zur Kaserne befinden sich zehn, derzeit vermietete Wohnungen in einem Reihen- und einem Doppelhaus (ehemalige Feldwebelwohnungen). Störungen durch Verkehrslärm oder Schießübungen endeten mit Aufgabe der militärischen Nutzung. Die Wohnungen im Anschluss zur offenen Landschaft besitzen seitdem eine stark gehobene Wohnqualität.

Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen in südlicher Richtung, in einem Abstand von ca. 650 m und in westlicher Richtung in ca. 710 m Entfernung zum Plangebiet. Das Kasernenareal ist von diesen Wohngebieten aus nicht einsehbar.

Vorbelastung:

Derzeit keine Vorbelastung erkennbar.

XIV.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

XIV 3.2.1 Tiere

Faunistische Bestandserhebungen liegen für den Untersuchungsbereich nicht vor. Den vorhandenen Vegetationsstrukturen können jedoch auf Grundlage der typischen Lebensraum-Ansprüche bestimmte Tierarten als potentielle Nutzungsgruppen zugeordnet werden.

Feldgehölze, waldartige Strukturen im Randbereich (in Kombination mit Offenlandbiotopen wie Äcker oder Wiesen):
 Brutbiotop für Vogelarten, die ihre Nahrung in der freien Feldflur suchen. Hierzu gehören möglicherweise auch gefährdete Arten wie Mittelspecht, Wendehals, Tureltaube oder Saatkrähe.

Dichte gemischte Hecken, dornenreiches Gestrüpp:
 Brut-, Schutz- und Nahrungsbiotope für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger, Reptilien, Insekten und Spinnen.

Einzelbäume, Baumgruppen:
 Nistplatz für zivilisationsangepasste Vogelarten.

Trockenrasen:
 Lebensraum wärmeliebender Tierarten wie Schmetterlinge, Wildbienen, Heuschrecken und Reptilien.

Durch das geplante Vorhaben werden keine FFH-Gebiete (Schutz durch die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie) oder Europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

Vorbelastung:
 Zunehmende Verbuschung und Verschattung der Trockenrasenbereiche führt zu einer Verdrängung der wärmeliebenden Tierarten.

XIV.3.2.2 Pflanzen

Die nachfolgenden Biotopstrukturen mit ihren typischen Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Untersuchungsgebiets zu finden. Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsschlüssel des Ökokonto-Modells der Stadt Nagold.
 Es werden sechs Wertstufen unterschieden (Zwischenstufen sind möglich):

0	negative / keine Bedeutung
1	Sehr geringe Bedeutung
2	Geringe Bedeutung
3	Mittlere Bedeutung
4	Hohe Bedeutung
5	Sehr hohe Bedeutung

Biototyp LfU-Schlüssel	Bezeichnung	Bewertung
33.42	Fettwiese mittlerer Standorte	3
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	3
33.60	Intensivgrünland	1
33.61	Junge Wiese (Artenarme Glatthaferwiese)	2
33.80	Zierrasen	1
36.70	Trockenrasen	5
36.70	Trockenrasen, verkrautet	4
36.70	Trockenrasen, stark verkrautet, verbuscht	3
37.11	Getreide-Acker	1

41.10	Feldgehölz mittlerer Standorte	3,5
41.10	Gehölz mittlerer Standorte (zwischen Bebauung)	3
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte	3,5
41.20.1	Feldhecke (lückig, jung)	2,5
44.10.11	Gehölzpflanzung (nicht standortger., verwildert)	2,5
44.43.11	Gehölzpflanzung (standortger., verwildert)	3
44.42	Zierstrauchpflanzung	1
45.21.12	Baumgruppe aus mittelalten bis alten Laubbäumen	3
55.20	Buchenreicher Wald, kleinflächig (zwischen Bebauung)	3
59.40	Naturferner Nadelbaumbestand (Lärche, Kiefer, Fichte)	2,5
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	0
60.21	Völlig versiegelte Straßenfläche	0
60.22	Teilversiegelte Fläche (Pflaster)	0
60.23	Schotterfläche (ohne Vegetation)	0,5
60.25	Grasweg	1
60.53.2	Bodendecker-Anpflanzung aus exotischen Pflanzen	1
60.61	Nutzgarten	1
60.62	Ziergarten	1

Vorbelastung:

Die unsachgemäße oder fehlende Pflege der Wiesen- und Trockenrasenflächen (Mähgut verbleibt auf der Fläche, keine Mahd) führte stellenweise zu einer Verringerung der Artenvielfalt und zur Verkräutung oder sogar Verbuschung der Trockenrasen. Wird die Pflege völlig unterlassen siedeln sich Sträucher und Bäume an, der Endzustand ist die Wiederbewaldung.

XIV.3.3 Boden

Die hauptsächlich vorherrschenden Bodentypen sind flach- bis mittelgründige Rendsinen aus lehmig-tonigen Verwitterungsrückständen des Muschelkalks. Die Bodenarten reichen von sandigem Lehm bis Ton. Bereits ab einer Tiefe von 1,5-2,0 (4,0) m unter der Geländeoberkante stehen angewitterte Kalkstein- oder Kalkmergellagen an.

Die Böden des Planungsgebiets besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Bodenschutz.

Vorbelastung:

Die Geländeterrassen im süd-östlichen Plangebiet sind künstlich aufgeschüttet und bestehen vermutlich aus Umlagerungen des anstehenden Bodenmaterials. An drei Stellen des Untersuchungsgebiets wurden ehemalige Steinbrüche und Geländevertiefungen in einer Mächtigkeit von 2,2 bis 5 m mit Abraummateriale (umgelagertes Erd- und Steinmaterial) aufgefüllt.

Im Bereich der Kleinkaliberschießanlage ist der oberflächennahe Boden mit Blei kontaminiert.

In den Bodenluftproben im Umfeld der Erdtanks der Tankstelle wurden geringe Konzentrationen von LHKW (Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe) festgestellt, höhere Schadstoffkonzentrationen außerhalb des Untersuchungsbereichs werden nicht ausgeschlossen.

Etwa 11 ha (42,4 %) der Gesamtfläche sind bereits durch Gebäude, Erschließungsstraßen, Wege und Parkplätze versiegelt. Weitere 0,76 ha (2,9 %) der Grundfläche sind durch Schotteranfüllungen stark verändert.

XIV.3.4 Wasser

XIV.3.4.1 Grundwasser

Da keine Grundwassermessstellen im Umfeld des Planungsgebiets bestehen, sind keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen möglich. Aufgrund der vorherrschenden geologischen Schichtung und der starken Verkarstung des Muschelkalks ist jedoch nicht mit relevanten oberflächennahen Grundwasserleitern zu rechnen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Bereich des Planungsgebiets schätzungsweise zwischen 70 und 80 m.

Durch die schnelle Fließgeschwindigkeit des Wassers im Muschelkalk und die Lage innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Erweiterung der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquellen“ der Stadt Rottenburg a.N. besteht eine hohe Empfindlichkeit für das Schutzgut Grundwasser.

Vorbelastung:

Die Grundwasserneubildung ist durch die vorhandene Überbauung und Versiegelung von ca. 11 ha der Geländeoberfläche bereits stark reduziert.

XIV.3.4.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

XIV.3.5 Luft / Klima

Die mittlere Jahresstemperatur auf den Hochflächen östlich von Nagold beträgt 7,5°C.

Die hauptsächlichen Windrichtungen der Höhenlagen im Sommer sind West, Südwest und Nordwest und im Winter Südwest, West und Nordost. Aufgrund der Lage im Windschatten des Schwarzwaldes betragen die jährlichen Niederschlagsmengen trotz der Höhenlage von über 500 m ü.NN nur ca. 800 mm.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzflächen und Baumgruppen besitzen wichtige klimaaktive Funktionen durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung, Windbremsung und Kaltluftherhaltung (Verschattung versiegelter Flächen). Über der offenen Wiesenfläche im Norden des Gebiets kann nächtliche Kaltluft entstehen, die jedoch aufgrund der Gefällesituation für das Kasernenareal eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Vorbelastung:

Durch die lockere Bebauungsstruktur, den hohen Grünflächenanteil und einer teilweisen Verschattung der Erschließungsflächen durch Bäume besitzt der nördlich der HAUPTerschließung liegende Gebietsteil eine ausgeglichene Klimabilanz. Die großflächigen Versiegelungen durch Hallen, Überdachungen und Zufahrtsbereiche im Süden tragen jedoch stark zur Aufheizung der Umgebungsluft bei.

XIV.3.6 Landschaftsbild / Erholungsnutzung

XIV.3.6.1 Landschaftsbild

Der Gebietseindruck wird geprägt durch die bisherige Nutzungsstruktur als Kaserne mit einer Vielzahl verstreut liegender ein- bis zweigeschossiger Gebäude. Die großzügigen Freiflächen entlang der Erschließungsachsen stellen sich heute als offene Wiesenflächen mit locker verteilten Einzelbäumen und Baumgruppen dar. Entlang des nord-westlichen Gebietsrands sowie teilweise auch zwischen den Gebäudeblöcken entstanden prägnante, waldartige Vegetationsstrukturen, die das Kasernenareal weitgehend gegenüber dem Umfeld abschirmen und die Bebauung landschaftlich einbinden. Freiwachsende Heckenstrukturen bilden die optisch wirkungsvolle Grenze zwischen dem Kasernengelände und den östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Ausblicke in die weitere Landschaft sind aufgrund der an das Gebiet grenzenden Waldkanten nur von erhabenen, offenen Bereichen in Richtung Süden möglich.

Vorbelastung:

Künstliche Aufschüttungen und Terrassierungen im Südosten des Planungsgebiets machen durch geradlinige und scharf abgegrenzte Geländekanten in dem sonst sanft gewellten Landschaftsteil den anthropogenen Ursprung deutlich.

XIV.3.6.2 Erholungsnutzung

Das eigentliche Kasernenareal ist nach wie vor vollständig eingezäunt und für Privatpersonen nicht zugänglich.

Entlang der nord-westlichen Grenze verläuft eine untergeordnete Straße, die als historische Wegebeziehung die Nagolder Innenstadt mit Jettingen verbindet und als überörtlicher Rad- und Wanderweg (Gäurandweg) genutzt wird.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen werden gemäß Waldfunktionenkartierung als Erholungswald (Stufe 2) eingeordnet. Ein Sportgelände grenzt als weitere erholungsrelevante Einrichtung direkt an das Planungsgebiet.

Vorbelastung:

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist für den Gäurandweg durch die bestehende Bebauung und die fehlende Verbindung nach Unterjettingen bereits vorhanden.

XIV.3.7 Kultur- und Sachgüter

Die meisten der zur ehemaligen Kaserne gehörenden Gebäude und Erschließungsstrukturen wurden zwischen 1959 und 1961 hergestellt und befinden sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Innerhalb des abgegrenzten Planungsgebiets befinden sich leer stehende Mannschaftsquartiere, Versorgungseinrichtungen, Veranstaltungsgebäude, Lagerhallen, Carports, Werkstätten und Bunker. Nahezu das gesamte Areal ist durch ein dichtes Netz von Straßen und Fußwegen erschlossen. Große Parkplätze sind im bisherigen Eingangsbereich, sowie im Norden und Osten des Gebiets angeordnet. Außerhalb des umzäunten Kasernengeländes im Südosten des Bebauungsplangebietes befinden sich zehn, noch immer genutzte Wohngebäude (ehemals Feldwebelwohnungen), die von Hausgärten umgeben sind.

Kulturgüter sind im Bereich des Planungsgebiets nicht bekannt.

Vorbelastung:
Keine Vorbelastung erkennbar.

XIV.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungskategorien werden folgende Auswirkungen unterschieden:

Baubedingte Auswirkungen sind Veränderungen von Natur und Landschaft, die durch den Bau oder Umbau von Gebäuden und Erschließungsanlagen entstehen. Dazu gehören auch die Beeinträchtigungen, die z.B. durch die Lagerung von Erd-aushub oder Baumaterialien oder Baustelleneinrichtungen entstehen. Die Auswirkungen können bleibender oder vorübergehender Natur sein.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Neubauten und deren Erschließung verursacht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die durch die Nutzung der Anlagen als Gewerbe- und Industriegebiet entstehen (Lärm-, Staub, Schadstoffemissionen).

XIV.4.1 Schutzgut Mensch (Siedlungspotential)

Prognosen über Lufthygiene und Lärmaufkommen in dem künftigen Gewerbe- und Industriegebiet können nicht abschließend getroffen werden bevor die Arten der anzusiedelnden Betriebe feststehen. Grundsätzlich ist jedoch mit nicht unerheblichen Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen durch Bautätigkeit, Verkehr und Gewerbe- sowie Industrienutzung zu rechnen, die zur Einschränkung des seelischen und körperlichen Wohlbefindens im näheren Umfeld des Gebiets führen können. Für die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Reihen- und Doppelhäuser ergeben sich daraus stark belastende oder sogar gesundheitsgefährdende Wohnbedingungen.

Da sich das nächstgelegene ausgewiesene Wohngebiet in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie zum Untersuchungsgebiet befindet und für das Planungsgebiet alle Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen) entstehen durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet keine weiteren Nutzungskonflikte.

Die Beeinträchtigungen für Landschaftsbild und Erholungsnutzung werden unter einem eigenen Abschnitt betrachtet.

XIV.4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Verdichtung der Bebauung und somit Versiegelung von Wiesen- und Gehölzflächen verursacht einen nur mittel- bis langfristig zu ersetzenden Kompletterlust dieser Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

XIV.4.3 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Boden können sein:

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen

- Verdichtung durch die Bautätigkeit
- Strukturveränderungen aufgrund von Bodenbewegungen
- Schadstoffeintrag durch Bautätigkeit, Gewerbe- bzw. Industrienutzung und Verkehr

Werden Böden diesen Beeinträchtigungen ausgesetzt, können sie die ihnen zugeordneten Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe oder Landschaftsgeschichtliche Urkunde nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllen.

Durch zusätzliche Flächenversiegelung gehen ca. 4,76 ha belebter Oberboden dauerhaft verloren.

XIV.4.4 Schutzgut Wasser

Durch eine Bebauung können folgende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Grundwasser entstehen:

- verminderte Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelung und Verdichtung.
- möglicher Schadstoffeintrag durch Bautätigkeit, Gewerbe- bzw. Industrienutzung und Verkehr.
- Verunreinigung des Grundwassers als Folge baubedingter Verringerung der filternden Deckschichtenmächtigkeit.
- Belastung von Kanalisation und Kläranlagen durch vermehrten Anfall von Oberflächenwasser.

Durch die vorhandenen versiegelten und überbauten Flächen besteht bereits eine starke Vorbelastung der Grundwassersituation.

Da Wasser undurchlässige Deckschichten weitgehend fehlen, können Bodenverunreinigungen relativ schnell in das Grundwasser gelangen.

XIV.4.5 Schutzgut Luft / Klima

Die Bebauung von Gehölzflächen und Wiesenflächen und die damit zusammenhängende Zunahme des Versiegelungsgrades kann zu folgenden Veränderungen der Klimasituation führen:

- Erhöhung der Lufttemperatur durch Wärmeabstrahlung von Gebäuden und Verkehrsflächen
- Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit durch reduzierte Verdunstung
- Abnahme der horizontalen Windgeschwindigkeit, da Bauwerke als Strömungshindernisse wirken
- Zunahme der Konvektion (vertikale Luftbewegung) durch labile Temperaturschichtung über aufgeheizten Dächern
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Bautätigkeit, Verkehr und Gewerbe- bzw. Industrienutzung.

XIV.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Durch die geplante Umnutzung und Verdichtung der Bebauung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verstärkt. Die Erholungseignung des parallel zu dem künftigen Gewerbe- und Industriegebiet verlaufenden Gäurandwegs wird wei-

ter reduziert. Es entsteht zwar eine direkte Verbindung zwischen dem Gäurandweg und Unterjettingen, diese wird jedoch entlang der Haupteinfahrtsstraße des Gewerbegebiets wenig attraktiv sein.

Der südlich des Gebiets anschließende Erholungswald (Stufe 2) wie auch das Sportgelände werden durch mögliche Lärm- und Staubemissionen beeinträchtigt.

XIV.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Erhaltung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Erschließungsstrukturen ist, soweit technisch möglich und sinnvoll, vorgesehen.

XIV.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatzmaß- nahmen
Schutz- gut	Ausprägung, Größe und Wert der betref- fenen Bereiche				
Mensch (Sied- lungs- potenti- al)	Hervorragende Wohnsiedlung am östlichen Rand des Nagoldtals und auf der angrenzenden Hochebene.	Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen durch Bautätigkeit, Verkehr und Gewerbe- / Industrienutzung, die zur Einschränkung des seelischen und körperlichen Wohlbefindens im Umfeld des Gebiets führen können.	Ausschluss jeglicher Art von Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebiets. Ausschluss von Industrienutzungen, die zu Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Wohngebiets führen könnten.		
Arten und Lebens- gemein- schaften	- 7.050 qm Fettwiese (3) - 7.880 qm Magerwiese (3) - 5.530 qm Intensivgrünland (1) - 42.220 qm Junge Wiese (2) - 790 qm Zierrasen (1) - 1.840 qm Trockenrasen (5) - 790 qm Trockenrasen, verkrautet (4) - 1.860 qm Trockenrasen, verbuscht (3) - 220 qm Getreide-Acker (1) - 2.050 qm Feldgehölz (3,5) - 6.140 qm Gehölz (3) - 3.410 qm Feldhecke (3,5) - 1.820 qm Hecke jung (2,5) - 1.340 qm Ge-	Erhebliche Beeinträchtigung: Beseitigung und Veränderung von wertvollen Biotopstrukturen.	Erhaltung von naturnahen Gehölzflächen, Baumgruppen und Wiesen. Es entstehen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Ergänzung von Heckenstrukturen als Randeingrünung (Pflanzzwang auf Privatgrundstücken). Neupflanzung von großkronigen, standortgerechten Bäumen. Umwandlung des naturfernen Nadelbaumbestands zu einem Wald mit naturnaher Baumartenzusammensetzung. Durch extensive Dachbegrünungen soll der Verlust der Trockenrasenflächen ausgeglichen werden.	Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets kompensiert (detaillierte Darstellung von Lage der Ausgleichsflächen und Art der Maßnahmen im Grünordnungsplan, Anhang 3): Neupflanzung von 2.450 qm Feldhecken, 1.030 qm Feldgehölz und 18 Laubbäumen (Vernetzung vorhandener Gehölzstrukturen).

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigun- gen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchti- gungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatzmaß- nahmen
Schutz- gut	Ausprägung, Größe und Wert der betref- fenen Bereiche				
	<p>hölz-pflanzung (2,5) - 5.900 qm Ge- hölz-pflanzung (3) - 710 qm Zier- strauchpfl. (1) - 8.090 qm Baumgruppen (3) - 24.030 qm buchenreicher Wald, kleinfl. (3) - 16.090 qm Nadelbaumbe- stand (2,5) - 110.060 qm Bebauung, Ver- siegelung (0) - 2.470 qm Schot- ter (0,5) - 150 qm Gras- weg (1) - 5.380 qm Bo- dendecker (1) - 720 qm Nutz- garten (1) - 3.060 qm Zier- garten (1)</p> <p>Feldgehölze, Feldhecken und Trockenrasen sind potentielle Lebensräume gefährdeter Tierarten</p>				<p>Neuanlage von extensiv zu pflegenden Wiesenflächen.</p>
Boden	<p>- 14,14 ha Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Boden- schutz. - 0,76 ha stark veränderte Bö- den. - 11,06 ha völlig versiegelte Bö- den.</p>	<p>Erhebliche Beein- trächtigung: Dauerhafte Versie- gelung von zusätz- lichen 4,0 ha unbe- einträchtigter Bö- den durch Ergän- zung der Überbau- ung und Erschlie- ßung.</p> <p>Beeinträchtigung: Befestigung von weiteren 0,76 ha bereits stark verän- derten Böden.</p>	<p>Die Flächenversie- gelung kann nicht vermieden und entsprechend dem Gebietscharakter nicht weiter mini- miert werden. Da ein Großteil der Gebäude und Erschließungsanla- gen jedoch bereits vorhanden ist, werden nur für die Ergänzung der vorhandenen Be- bauung zusätzliche Flächen bean- sprucht.</p> <p>Erdmassenaus- gleich im Pla- nungsgebiet wird angestrebt. Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässi- ger Oberflächenbe- läge</p>	<p>Innerhalb des Untersuchungs- gebiets bestehen keine Möglichkei- ten den Eingriff durch Entsiege- lung vorhandener befestigter Flä- chen gleichartig auszugleichen.</p>	<p>Die Kompensa- tion erfolgt an anderer Stelle durch die För- derung von Bodenfunktio- nen: (Nutzungsauf- gabe bzw. Extensivierung landwirtschaftli- cher Nutzflä- chen): Umwandlung von 46.750 qm Ackerfläche zu extensiven Wiesen. Exten- sivierung und Umwandlung von Intensiv- grünland (Klee- anbau) zu Wiesenflächen. Vollständige Nutzungsauf- gabe und Anpflanzung von Feldhecken</p>

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigun- gen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchti- gungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatzmaß- nahmen
Schutz- gut	Ausprägung, Größe und Wert der betrof- fenen Bereiche				
			Es entstehen un- vermeidbare erhebliche Beein- trächtigungen		und Feldgehöl- zen auf 3.480 qm Ackerflä- chen.
Wasser	- 14,9 ha nicht beeinträchtigte Grundwassersitua- tion. - 11,06 ha stark beeinträchtigte Grundwassersitua- tion.	Erhebliche Beein- trächtigung: Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelung von ca. 4.76 ha Grund- fläche. Mögliche Schad- stoffeinträge in das Grundwasser.	Eine Vermeidung der Versiegelung ist nicht möglich. Schutzvorkehrun- gen für den Um- gang mit Wasser gefährdenden Stoffen sollen Schadstoffeinträge vermeiden. Wiedereinbau von Bodenaushub auf den Bauflächen wirkt einer Vermin- derung der Deck- schichtenmächtig- keit entgegen. Die wasserfilternde Funktion des Bo- dens bleibt dadurch weitgehend erhal- ten. Reduzierung der Breite der Erschlie- ßungsflächen wird auf das notwendige Mindestmaß. Befestigung der nicht dem Fahrverkehr dienenden Wege mit wasserdurch- lässigen Belägen reduziert die Beein- trächtigung der Grundwasserneu- bildung.	Unbelastetes Niederschlags- wasser wird in Zisternen ge- sammelt und als Brauchwasser zur Toiletenspü- lung und Grünflä- chenbewässe- rung verwendet. Das Über- schusswasser wird gedrosselt der Kanalisation zugeführt. (Rück- führung des Wassers in den natürlichen Was- serkreislauf). Durch die Erhal- tung oder Neu- pflanzung von Gehölzen mit viel Blattmasse er- folgt ein geringe- rer Abfluss von Oberflächenwas- ser und eine Aufrechterhaltung der Verduns- tungsleistung.	Wie Schutzgut Boden.
Luft / Klima	- 9.16 ha klima- wirksame Berei- che - 9,2 ha klima- tisch wenig be- einträchtigte Bereiche. - 7,6 ha klima- tisch negativ wirksame Berei- che.	Erhöhung der Lufttemperatur und Verminderung der Luftfeuchtigkeit durch Beseitigung und Umbau von Vegetation und zusätzliche Versie- gelung von ca. 4.76 ha Grundfläche. Bau- und betriebs- bedingte Emissio- nen von Schadstof- fen und Staub.	Der Eingriff lässt sich nicht vermei- den. Die klimatischen und lufthygieni- schen Beeinträchti- gungen werden verringert durch die Minimierung der versiegelten und überbauten Flä- chen, der Erhaltung von Gehölzen und einem hohen Grün- flächenanteil inner- halb der Bebauung.	Anlage von Ge- hölzflächen und Pflanzung von standortgerech- ten Gehölzen mit viel Blattmasse (Verdunstung, Verhinderung der Aufheizung von Straßenflächen und Gebäudetei- len, Staub- und Schadstoffbin- dung). Dach- und Fas- sadenbegrünung von Neubauten	

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen					
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigun- gen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchti- gungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatzmaß- nahmen
Schutz- gut	Ausprägung, Größe und Wert der betrof- fenen Bereiche				
Land- schafts- bild / Erho- lungs- nutzung	- 3,96 ha wenig beeinträchtigte Landschaftsbild- bereiche - 22 ha beein- trächtigte Land- schaftsbildberei- che	Optische Beein- trächtigungen durch landschaftsfremde Baukörper, Beseiti- gung und Umbau von markanten Vegetationsstruktu- ren. Beeinträchtigung des Erholungs- walds (Stufe 2) und des Sportgeländes durch mögliche Lärm- und Staub- emissionen.	Die Erhaltung von Gehölzen entlang des Gebietsrands und zwischen der vorhandenen Be- bauung soll die optische Einbin- dung der Baukörper in die Landschaft sicherstellen. Die Erhaltung der Vegetationsstruktu- ren dient auch der Staubbindung.	Die Eingrünung des Gebietsrands nach Osten wird vervollständigt. Dach- und Fas- sadenbegrünun- gen, ein hoher Grünflächenanteil und die Neu- pflanzung großkroniger Gehölze binden die neuen Bau- körper in die Landschaft ein. Parkierungsanla- gen werden durch Bäume gegliedert.	Die verbleiben- den Beeinträch- tigungen kön- nen durch die Aufwertung von Landschaftsbe- reichen mit naturraumtypi- schen Biotop- strukturen gemeinsam mit den Maßnah- men für das Schutzgut Arten- und Biotope ausge- glichen werden.
Kultur- und Sach- güter	25,96 ha ehema- liges Kasernen- gelände mit hervorragend erhaltenen Ge- bäuden und Erschließungs- strukturen.	Keine wesentlichen Beeinträchtigun- gen, da die vorhan- denen baulichen Strukturen weitge- hend erhalten und umgenutzt werden sollen.			

XIV.6 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt, die bei dem Bau , der Anlage und dem Betrieb des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets zu erwarten sind.

Die durch das städtebauliche Vorhaben beeinträchtigten Naturraumpotentiale, das Landschaftsbild- und Erholungspotential, das Siedlungspotential und die vorhandenen Sachgüter wurden auf ihre Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Veränderungen untersucht. Anschließend wurden die von dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Beeinträchtigungen und ihre Intensitäten abgeschätzt.

Potential / Schutzgut	Empfindlichkeit	Auswirkungen	Beurteilung
Mensch (Sied- lungspotential)	hoch	Immissionen von Lärm, Staub, Schadstoffen	Wohnnutzung im direkten Umfeld des Vorhabens werden ausgeschlossen, Abstände zu den Wohnge- bieten eingehalten. Keine verbleibenden Be- einträchtigungen

Potential / Schutzgut	Empfindlichkeit	Auswirkungen	Beurteilung
Arten und Lebensgemeinschaften	Sehr hohe bis keine Empfindlichkeit	Veränderung oder Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen durch Versiegelung oder Nutzungsänderung	Teilweiser Kompletverlust, teilweise Erhaltung, Ergänzung oder Aufwertung der Biotopstrukturen. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen mittelfristig kompensierbar.
Boden	mittel bis hoch	Versiegelung oder Strukturveränderung von belebtem Oberboden	Neuversiegelung im Verhältnis zur Größe des Vorhabens gering. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften durch Nutzungsexpensivierungen ausgleichbar.
Wasser	hoch	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, möglicher Schadstoffeintrag	Neuversiegelung im Verhältnis zur Größe des Vorhabens gering. Schadstoffeinträge werden durch Schutzvorkehrungen verhindert. Verbleibende Beeinträchtigungen können durch Nutzungsexpensivierungen auf externen Flächen ausgeglichen werden.
Klima / Luft	Mittel	Klimaveränderungen durch Erhöhung der Lufttemperatur und Absenken der Luftfeuchtigkeit. Staub und Schadstoffemissionen.	Vorbelastung in weiten Teilen vorhanden. Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben geringe Beeinträchtigungen.
Landschaftsbild / Erholungsnutzung	mittel	Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung und Entfernung von Vegetationsstrukturen. Lärm und Staubemissionen.	Vorbelastung in weiten Teilen vorhanden. Geringe zusätzliche Beeinträchtigungen.
Sachgüter	hoch	Umnutzung und Ergänzung vorhandener Bauungs- und Erschließungsstrukturen	Keine Beeinträchtigungen

Insgesamt betrachtet stellt die Umnutzung des ehemaligen Kasernenareals und seiner Bebauung zu einem Gewerbe- und Industriegebiet einen flächenschonenden und somit wesentlich geringeren Eingriff in Natur und Umwelt dar, als eine vergleichbare Neuanlage in der offenen Landschaft. Die entstehenden erheblichen

Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege ausgleichbar.

(Der Umweltbericht wurde aufgestellt am 15.07.2002 durch: Freie Landschaftsarchitekten, König + Partner, Stuttgart)

XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

XV.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

XV.1.1 und 1.2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbe- Industriegebiet

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung und des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen begründet sich in dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet für höherwertige Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten. Die Nutzungseinschränkungen gemäß 4 BImSchV und gemäß Abstandserlass NRW bauen dabei aufeinander auf. Einzelne Nutzungen im Einzelfall dennoch wieder zuzulassen, ist beabsichtigt. Dabei wurden im GE generell all jene Nutzungen ausgeschlossen für die gemäß 4. BImSchV §2 ein Genehmigungsverfahren nach § 10 des BImSchG (Spalte 1) erforderlich wäre. Anlagen, die gemäß 4. BImSchV § 2 nach § 19 des BImSchG im vereinfachten Verfahren genehmigungsfähig sind, werden mit Ausnahme der Nr. 7 zugelassen. Im GIE sind sowohl die Anlagen nach Spalte 1 und nach Spalte 2 der 4. BImSchV zulässig. Die Nutzungsausschlüsse entsprechen denen der Festsetzung im GE. Gemäß Anhang der 4. BImSchV wurden ausschließlich die unter Punkt 7 genannten Nutzungen (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse) ausgeschlossen, da diese im Plangebiet wegen des angestrebten Gebietscharakters nicht erwünscht sind.

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnanlage in der Tallage befindet sich in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarnschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Sowohl im GE als auch im GIE wurde die lfd. Nr. 36 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) zugelassen, obwohl sie sich in der Abstandsklasse III (500 – 700 m) befindet. Dies ist bedingt durch den Wirtschaftsraum in dem sich das Plangebiet befindet, der stark durch die Automobilindustrie geprägt ist. Betriebe der Automobil- bzw. deren Zulieferindustrie sollen eine Chance zur Ansiedlung erhalten.

Kompostierungsanlagen werden wegen der hiervon ausgehenden Geruchsbelastung ausgeschlossen.

Die Qualität des Gebietes soll auch nicht durch Bordelle und Dirnenunterkünfte eingeschränkt werden. Innerhalb des Gebietes (Zonen B2 und C3) ist die Ansiedlung der für das Gewerbe- / Industriegebiet notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen zulässig, hierzu zählen auch Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Dadurch begründet sich der Ausschluss dieser Betriebe in den anderen Bereichen.

Die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen begründet sich in dem üblicherweise großen Flächenbedarf solcher Betriebe mit hohem

Versiegelungsgrad und geringer Arbeitsplatzintensität. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen Gründen, sowie aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden. Die Ausnahme im Quartier A1 entspricht den Erfordernissen des Abfallwirtschaftsbetriebes der sich hier ansiedeln wird. Auch zu große Lagerhäuser, Lagerplätze, und Lagerflächen wirken sich in ihrer Umgebung negativ auf das Erscheinungsbild aus und stellen keine große Hilfe bei der Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes der Stadt Nagold dar. Deshalb werden sie nur zugelassen wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreiten.

Das Plangebiet ist wegen seiner von der B 28 entfernten Lage und wegen des minimierten inneren Erschließungskonzepts für Tankstellen nicht geeignet. Diese sind daher im Plangebiet bis auf die betriebseigenen Tankstellen in der Zone A1 unzulässig.

Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke werden im Industriegebiet ausgeschlossen. Sie können an anderer Stelle im Plangebiet sinnvoller im Bereich der Gewerbeflächen platziert werden. Dies begründet sich in der städtebaulichen Auffassung, dass das vorliegende Gebiet zur Ansiedlung von solchen Industriebetrieben dienen soll, die aufgrund ihrer Eigenart von der isolierten Lage des Plangebietes Nutzen ziehen.

Ausnahmsweise können untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden. Diese Flächen sind jedoch größtmäßig beschränkt. Dies soll produzierenden Betrieben ermöglichen, ihre Produkte vor Ort anzubieten und zu verkaufen. Allerdings darf keine Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel entstehen, daher sind innenstadtrelevante Sortimente (gem. IMMAKOM-Gutachten vom Nov. 2002) ausgeschlossen. Die beschränkte Verkaufsmöglichkeit wird als wichtige Voraussetzung für die Vermarktung des Gebietes betrachtet und dient somit der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Die Sortimente sind entsprechend dem IMMAKOM-Gutachten (vom November 2002) beurteilt.

Da den ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden soll, in diesem, von der Ortslage Nagold ausreichend entfernten, Gebiet auch 3-Schichtbetrieb zu fahren, wurde, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, jegliche Wohnnutzung, also auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, ausgeschlossen.

XV.1.3 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.

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. Im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen sind höhere Gebäude zulässig. Dies begründet sich durch die Erfordernisse, die sich durch die bereits vorliegende konkrete Überplanung dieser Grundstücke ergeben.

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 ist so großzügig wie möglich festgesetzt worden, um den ansiedelnden Betrieben eine möglichst hohe Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, zu gewährleisten. Die vorhandenen Einschränkungen ergeben sich durch die Lage der Leitungskorridore. Diese orientieren sich am Bestand und können aufgrund des felsigen Untergrundes nicht allgemein in den Straßenraum verlagert werden. In den Bereichen der ehemaligen Mannschaftsgebäude orientieren sich die Baufenster ebenfalls am Bestand. Die Grünbereiche und damit der hochwertige Eindruck des Gebietes sollen auf diese Weise geschützt werden.

XV.5 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vegetationsbestand

Innerhalb der als bebaubar festzusetzenden 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 der bestehenden Vegetation ist gegenüber Neupflanzungen als vorrangig anzusehen.

Baumschutz

Auch diese Festsetzung dient dem Schutz der bestehenden Vegetation.

Um eine Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen sowie bestehender Verkehrs- und Lagerflächen zu ermöglichen, wurde die Einschränkung für die Pflanzgebotsflächen bis zum Abbruch der alten Bebauung eingeräumt.

XV.5.1 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.5.2 Grenzeingrünung

Nachdem sich bereits ein konkreter Interessent für die Fläche der Zone A1 gefunden hat, und in diesem Bereich ein Recyclinghof mit einem Holzenergiezentrum entstehen soll, dient diese Festsetzung der Bildung eines Grünpuffers und der Abschirmung der Anlage gegenüber der Nachbarbebauung. Die Festsetzung hat somit neben der ökologischen auch eine städtebauliche Funktion.

XV.5.3 Straßeneingrünung

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

XV.5.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. 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.5.5 Tiefgaragenbegrünung

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

XV.5.6 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.5.7 Fassadenbegrünung

Die bedeutendste Wirkung von Gebäudebegrünungen in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Verminderung von Luftverunreinigungen am Entstehungsort durch die Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern. Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des inneren Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassade als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.

Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassadenbegrünung ein Mittel, um die Auswirkungen der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu mindern.

XV.5.8 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.

XV.6 Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Erschließung des Plangebietes.

XV.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Diese Festsetzung dient der Verdeutlichung über die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

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 im gewerblichen Bereich eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Deshalb sind hier besondere gestalterische Vorkehrungen zu treffen.

XVI.4 Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen

Die Festsetzung dient 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.

XVI.5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

Stadtplanungsamt Nagold, den 29.10.2003

Dr. Rainer Prewo
Verbandsvorsitzender

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Der Planverfasser

XVII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

XVII.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 Bibernellrose Haselnuß Ohrweide Roter Hartriegel Pfaffenhütchen Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Echte Mispel Faulbaum Johannisbeere Traubenholunder Schw. Holunder gemeiner Wacholder	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

	Weißdorn Wildbirne gemeine Eibe Kreuzdorn	Crataegus monogyna, oxacantha Pyrus pyraaster 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 Schlingenknoeterich Kletterrose Blauregen	Humulus lupulus Clematis in Arten Lonicera x heckrottii Lonicera henryi Polygonum aubertii Rosa in Sorten Wisteria sinensis

XVII.2 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg Teil 1 (Kasernenareal)“ vom 15.07.2002

XVII.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)

XVII.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)

XVII.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)

XVII.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)