



LANDKREIS : BÖBLINGEN / CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : JETTINGEN / NAGOLD

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

vom 11.03.2020

Bebauungsplan Nr. 06/2018

INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG

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

I. VORBEMERKUNG

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

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeplans umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 89,0 ha. Folgende Teilbereiche sind bereits erschlossen: Eisberg, Teil I, die Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ mit Änderungen, erstmals in Kraft getreten am 29.01.2005), „Eisberg, Teil II“, eine lineare Gewerbezone nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ gelegen, die sich zwischen der ehemaligen Eisbergkaserne im Westen und der B28 im Osten erstreckt (Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010, letztmals geändert und erweitert im Juni 2016) sowie der Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ (in Kraft getreten am 05.08.2017). Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ ist am 17.03.2018 in Kraft getreten, der Bebauungsplan „Eisberg, Teil V“ am 06.04.2019.

Die Einleitung des Verfahrens zum Teil VI stellt somit einen logischen weiteren Schritt zur Umsetzung der Teilabschnitte des Gewerbeplans dar und reagiert auf die ungebrochene Nachfrage nach geeigneten Bauflächen. Die Erschließung und Vermarktung des Baulandes erfolgt bedarfsorientiert in Teilabschnitten.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die anhaltende Flächennachfrage lässt sich mit den weitgehend abgeschlossenen und vermarkteten Bauabschnitten des INGpark nicht mehr befriedigen. Durch die im Westen befindlichen Bebauungspläne „Eisberg, Teil III“ und „Eisberg, Teil IV“ wurden weitere Schritte zur Umsetzung des Gewerbeplans unternommen. Jedoch besteht aufgrund des ungebrochenen Interesses nach geeigneten Bauflächen für Gewerbebetriebe das Erfordernis, für die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ebenfalls das Bauleitplanverfahren von Teil VI einzuleiten.

Damit sollen ausreichend Baulandflächen zur Verfügung gestellt werden, um auch zukünftig flexibel auf Anfragen reagieren und geeignete Grundstücke kurzfristig für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stellen zu können. Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ markiert somit den bauplanungsrechtlichen Abschluss der Gesamtentwicklung des Gewerbeplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VI“ befindet sich im bisherigen Außenbereich und umfasst den übrigen Teil des Baufeldes E3 und das Baufeld H1 gemäß aktualisiertem, städtebaulichem Gesamtkonzept, Variante G2-A vom 27.07.2015 (vgl. Kap. VIII Städtebauliche Konzeption). Er schließt somit unmittelbar an die bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Gebietsteile an und bildet die Nordostgrenze des Gewerbeplans. Um eine durchgängige überbaubare Grundstücksfläche zu erhalten wurde ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eisberg, Teil IV“ in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Das bisher bestehende Leitungsrecht kann aufgrund der zukünftig veränderten Lage der Leitung entfallen.

III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts des INGparks, um auch zukünftig ein ausreichendes Angebot gewerblicher Bauflächen für betriebliche Ansiedlungen vorhalten zu können. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 10,4 ha.

Der Bebauungsplan baut inhaltlich auf die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im INGpark für die Teilgebiete auf und entwickelt das Plangebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtkonzeption (vgl. Kap. VIII Städtebauliche Konzeption) weiter.

Nachfolgende, wesentliche Planinhalte:

- Ca. 8,8 ha gewerbliche Baufläche (Nettobauland) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und eingeschränktes Industriegebiet (GIE),
- Öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebiets mit Anschluss an den Bestehenden Kreisverkehr im Norden,
- Lärmkontingentierung (Betriebslärm),
- Passiver Schallschutz (Verkehrslärm).

Planbegleitend ist die Erstellung nachfolgender Fachplanungen und Gutachten vorgesehen:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 2a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Artenschutzrechtliche Betrachtung,
- Verkehrserschließungsplanung,
- Technische Erschließungsplanung,
- Schalltechnische Untersuchung zu Betriebslärm und Verkehrslärm.

Folgende bereits vorliegende Gutachten zu den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen des INGparks können der Planung zugrunde gelegt werden:

- Baugrundgutachten vom 27.04.2006 (CDM-Consult, Stuttgart),
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2009 mit ergänzender Stellungnahme vom 09.09.2009 (BS-Ingenieure Ludwigsburg),
- Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Vorprüfung Logistikbetrieb und Straßenverkehrslärm vom 16.07.2013 (BS-Ingenieure Ludwigsburg),
- Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg,
- Schalltechnische Untersuchung -ERGÄNZUNG Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 E“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg,
- Schalltechnische Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5644, vom 23. März 2016, BS Ingenieure / Ludwigsburg,
- Schalltechnische Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ Projektnummer 5750, vom 10. Februar 2017, BS Ingenieure / Ludwigsburg,
- Schalltechnische Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, vom 13. Oktober 2017, BS Ingenieure / Ludwigsburg.

Diese Gutachten werden soweit erforderlich fortgeschrieben oder ersetzt und finden Berücksichtigung im hier vorliegenden Verfahren. Alle abwägungsrelevanten Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (vgl. Kap. XVI).

Geltungsbereich – Gesamt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VI“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,4 ha



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Gemarkung Oberjettingen:

- Bestehende Wirtschaftswege
1999, 2004, 2011, 6278,
- Bestehende Verkehrsflächen / Entwässerungsflächen von Verkehrsflächen
1990, 5529, 6271, 6281, 6282, 6283, 6284,
- Landwirtschaftliche Flächen

1991 bis 1998, 2000 bis 2003, 2005 bis 2010, 2012 bis 2021, 6274, 6276, 6277, 6279, 6280.

Gemarkung Nagold („Eisberg, Teil IV“):

- 2323, 2354, 2365, 2356, 2357, 2510.

IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Süden und Westen an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Eisberg, Teil II – 3. Änderung und Erweiterung“ und „Eisberg, Teil IV“ sowie im Westen an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisberg, Teil V“ an.

Das Plangebiet selbst befindet sich vollständig im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB bzw. ändert einen kleinen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im qualifizierten Verfahren gem. § 2 ff. BauGB.

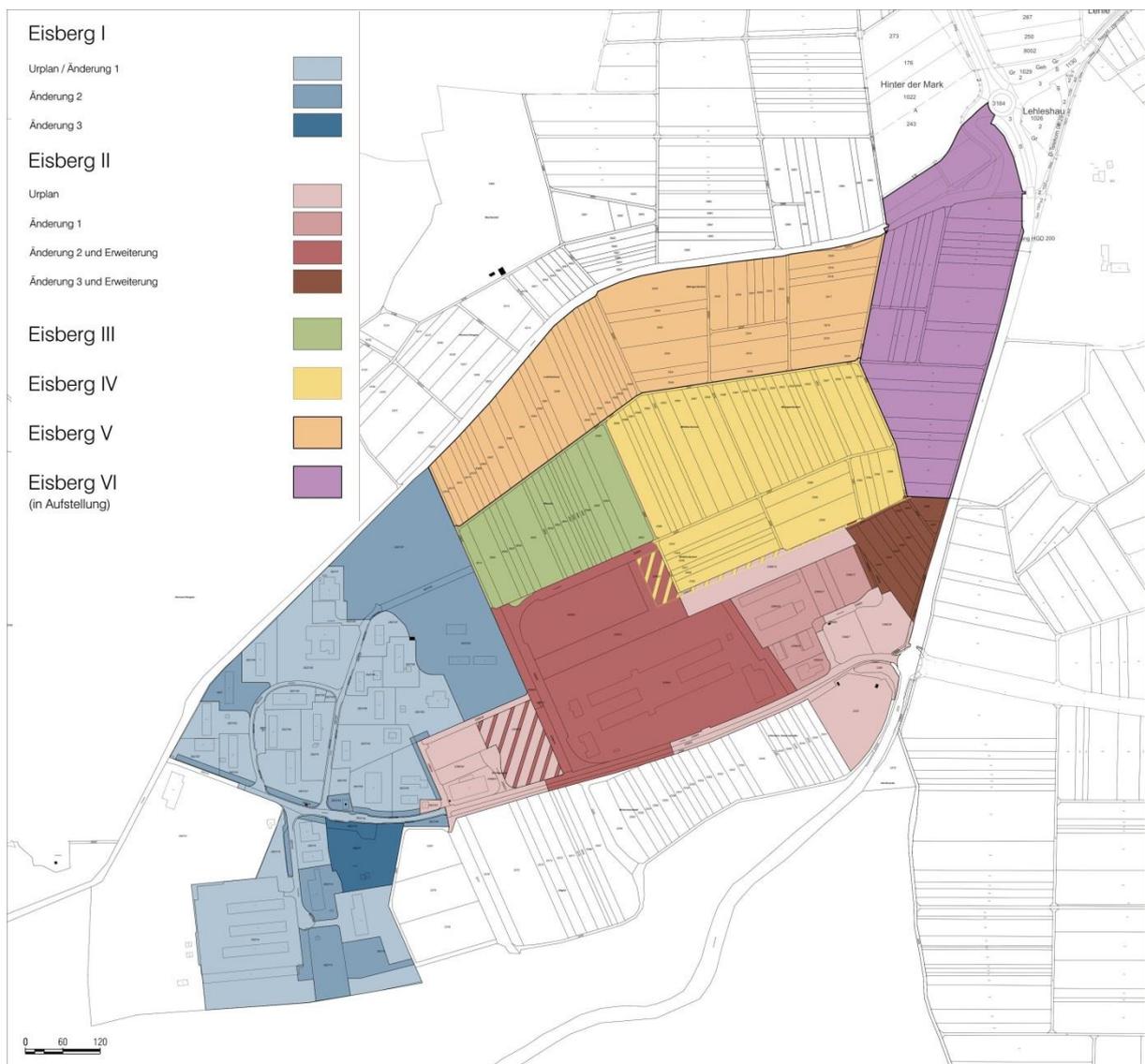


Abb. Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, inkl. des vorliegenden Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ in Lila.

V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Landesentwicklungsplan 2002

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

Im System der zentralen Orte (PS. 2.5 Raumkategorien und Verflechtungsbereiche) gehört die Standortgemeinde Jettingen zum Mittelbereich Herrenberg in der Region Stuttgart. Die Stadt Nagold ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in der Region Nordschwarzwald. Nagold liegt sowohl an der regionalen Entwicklungsachse Herrenberg –Stuttgart in der Region Stuttgart, als auch in der Region Nordschwarzwald, an der Entwicklungsachse Pforzheim-Calw-Nagold-Horb am Neckar. (PS 2.6.2. Entwicklungsachsen).

2. Regionalplan

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu (INGpark) wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet.

Der Teil des INGparks der sich auf Oberjettinger Gemarkung befindet wird im Regionalplan des Verband Region Stuttgart als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG), PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z) dargestellt.

Der Bereich der sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“ befand, befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordschwarzwald, der seit dem 21.03.2005 verbindlich ist. Hier wird der betreffende Bereich sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbegrößansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

Somit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

3. Flächennutzungsplan



Abb. Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil IV“ (schwarze Strichlinie)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2013 stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“ gewerbliche Baufläche (G) dar.

Der Geltungsbereich tangiert eine im FNP dargestellte „Gas-Hauptleitung“. Diese Leitung befindet sich im Eigentum der EnBW und soll in ihrer Lage beibehalten werden, indem sie in den Trassenverlauf der zukünftigen Verkehrserschließung eingebunden wird.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu vom 01.12.2003 und wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser Bereich wird im Rahmen einer parallelen Flächennutzungsplanänderung (§ 8 Abs. 3 BauGB) als ge-

werbliche Baufläche dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Verbandsversammlung bereits gefasst.

VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

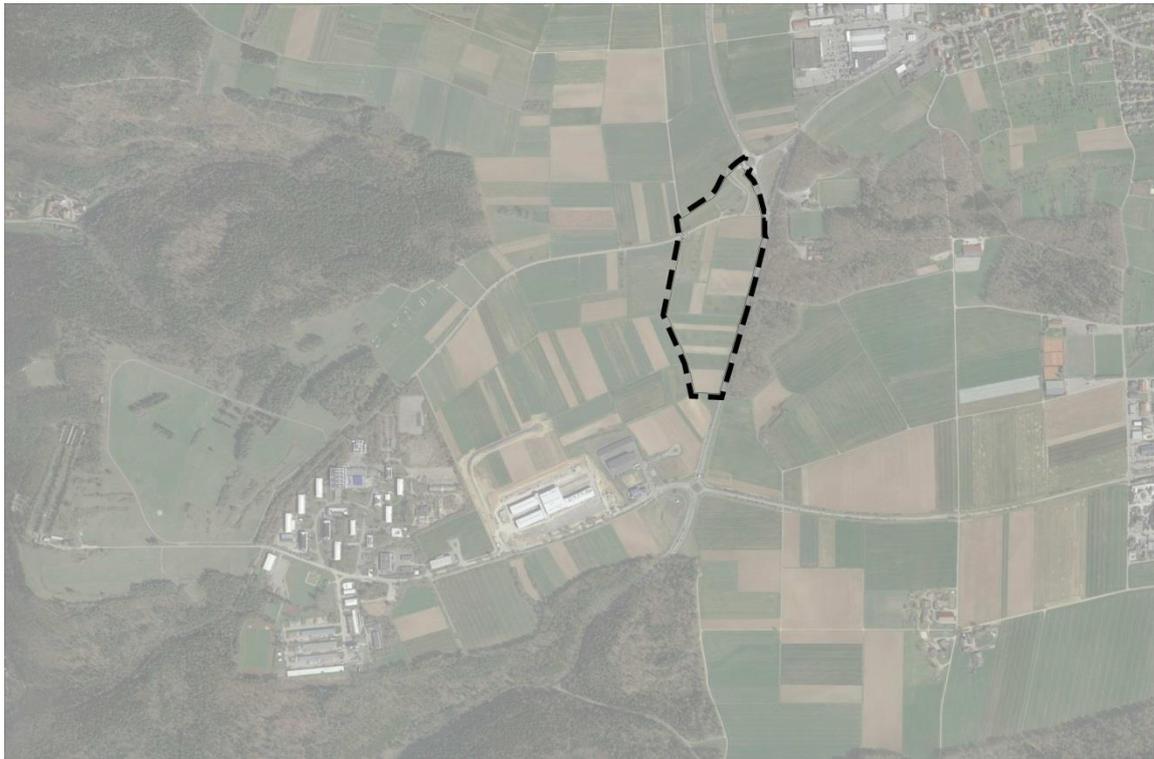


Abb. Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil VI“

Das insgesamt ca. 10,4 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet befindet sich im Verbandsgebiet des INGpark westlich der L 362 / L 1362. Von der sehr gut ausgebauten Zufahrtsstraße zur ehemaligen Eisbergkaserne (Teilgebiet Eisberg, Teil I) führen die Schickhardtallee und zukünftig die Dekan-Stockmeyer-Straße in die nördlichen Quartiere des INGparks.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erschlossen, die im Zuge der Aufsiedlung des INGparks nach und nach aufgegeben bzw. verlegt werden.

In südwestlicher Richtung des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen bestehenden Betriebe (u. a. DPD-Logistikzentrum, Betriebshof der VBN Verkehrsbetriebe Nagoldtal GmbH und die Fa. Endrich Bauelemente Vertriebs GmbH).

Entlang des östlichen Geltungsbereiches befinden sich jenseits der L 362 / L 1362 Waldflächen von denen der notwendige Waldabstand eingehalten wird.

Weiter östlich befinden sich ein Sportplatz, ein dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu eine keltische Viereckschanze. Der Siedlungsbereich Oberjettingens befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Das Gelände im Plangebiet fällt vom bestehenden Kreisverkehr im Norden bis auf das Niveau der bestehenden Eisbergsteige und steigt wieder bis in etwa der Hälfte des Plangebietes, um dann wieder in Richtung Süden abzufallen. Der Hochpunkt des Geländes in der Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Höhe von ca. 594 müNN. Der tiefste Punkt des Gebietes befindet sich an der Südgrenze auf einer Höhe von ca. 579 müNN.

VII. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

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

Durch den Bebauungsplan werden ca. 10,4 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Fläche befindet sich im Hoheitsgebiet des Zweckverbands Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold Gäu (INGpark), der seit dem Jahre 2003 kontinuierlich entwickelt und abschnittsweise aufgesiedelt wird.

Die Gesamtfläche des Gewerbeparks umfasst im Endausbau ein Gebiet von ca. 89,0 ha.

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart ist der Standort als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG), PS 2.4.3.1.1 bzw. PS 2.4.3.1.2 (Z) dargestellt. Die Entwicklung des Teilgebietes VI ist insofern standortgebunden und wegen der räumlichen Lage des INGparks, die auch Industrieansiedlungen ermöglicht, im räumlichen Umfeld der Verbandsgemeinden alternativlos. Es stehen hierfür keine Innenentwicklungspotentiale an anderer Stelle zur Verfügung.

Eine planbedingte Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist insofern gegeben, als bisherige Grünland- und Ackerflächen nach und nach zu gewerblicher Baufläche umgewandelt werden. Der Zweckverband erwirbt diese Flächen von den Eigentümern und stellt bei Bedarf landwirtschaftlich nutzbare Tauschflächen zur Verfügung, sodass eine Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch die Entwicklung des INGparks vermieden werden kann.

Für die Flächen, die nicht durch den Zweckverband erworben werden können, soll eine Umliegung durchgeführt werden.

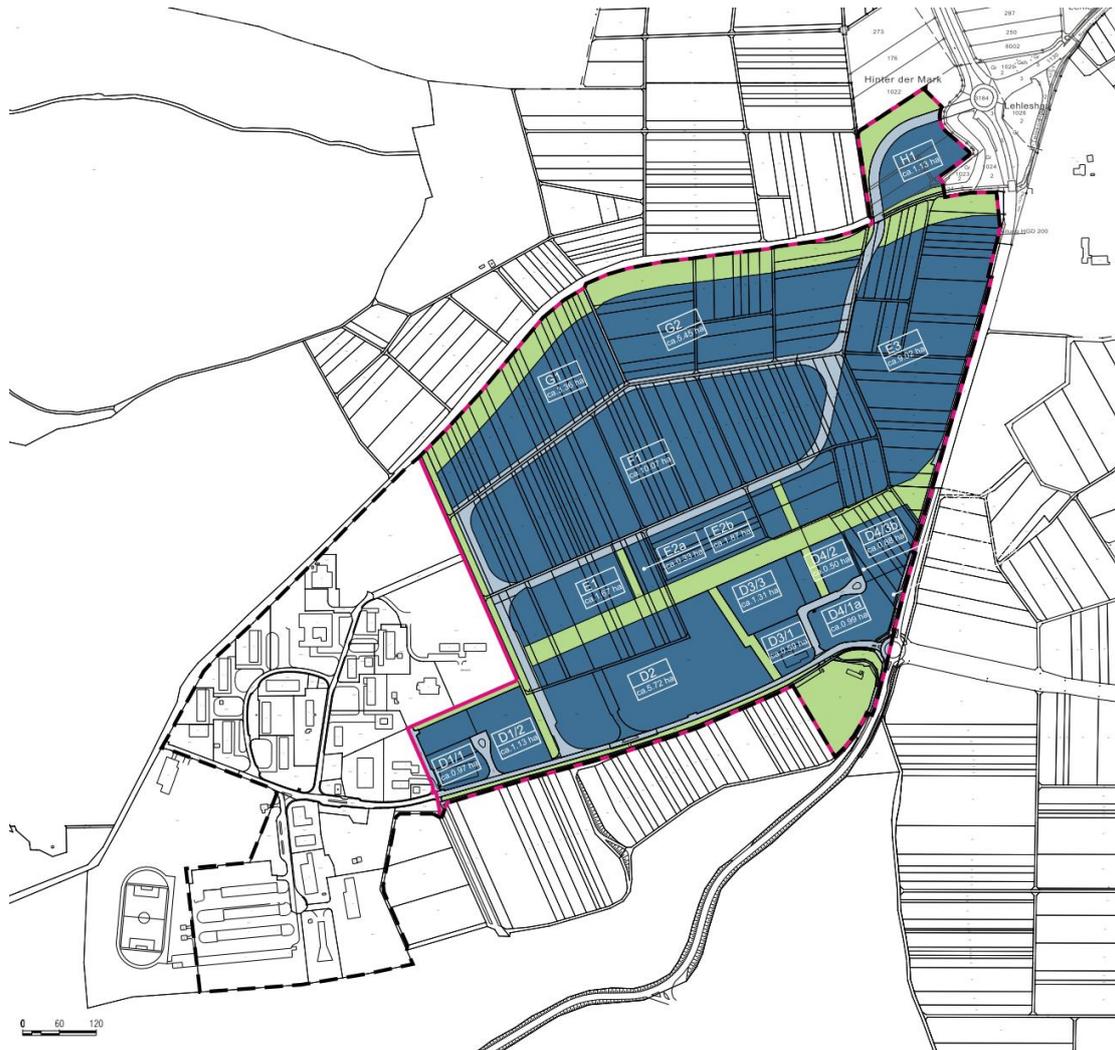


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept, Variante G2-A, Flächenbilanz vom 27.07.2015

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Gesamtkonzeptes die Umsetzung der nachfolgend dargelegten gestalterischen Ziele angestrebt.

a) Außenwirkung

Durch seine exponierte Lage oberhalb Nagolds ist die äußere Wirkung des INGparks 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund seiner Randlage im INGpark eine Randeingrünung zur L 362 / L 1362 vorgesehen.

b) Randeingrünung

Im Endausbau dient die Randeingrünung der Gebietsränder der Einbindung des Gewerbeparks in den umgebenden Landschaftsraum. Von besonderer Bedeutung sind hierbei jene Randzonen, die optisch weit in den Landschaftsraum hineinwirken. Hierbei handelt es insbesondere um den östlichen Gebietsrand.

c) Repräsentationsgrün zur L 362 / L 1362

Die Darstellung des INGparks zur L 362 / L 1362 nimmt eine Sonderrolle ein. Diese Randzone ist das gestalterische Aushängeschild der Gesamtmaßnahme. Sie transportiert das Gebietsimage und die dort zu erwartenden Qualitäten der Betriebe und des Arbeitsumfeldes nach außen. Die L 362 / L 1362 selbst stellt eine Vorbelastung des Landschaftsraumes dar, so dass hier nicht mit einer landschaftlichen Eingrünung, sondern mit einer „urbaneren“ Grüngestaltung reagiert werden soll. Eine breite Grünzone, zum Teil auf öffentlichem, zum Teil auf privatem Grund, deren Mindestbreite dem nach Straßengesetz mit baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 362 / L 1362 entspricht, ist unter Beachtung der in diesem Planbereich bestehenden oder geplanten Leitungstrassen, als locker mit Bäumen überstandene Rasenfläche anzulegen. Leitungsgefährdende Bepflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte unzulässig. Die Begrünung dient nicht der optischen Abschirmung der gewerblichen Anlagen, sondern präsentiert diese gefiltert durch einen lichten grünen Schirm, optisch aufgewertet zur L 362 / L 1362 hin. Um den räumlichen Effekt im Endausbau des INGparks noch zu verbessern, ist gemäß der städtebaulichen Konzeption vom 13.07.2009 angedacht, den Straßenraum der L 362 / L 1362 durch die Schaffung einer neuen Baumreihe an deren östlichen Fahrbahnrand in den Grünraum einzubeziehen und somit stadträumlich in den INGpark zu integrieren. Dieser Maßnahmenvorschlag befindet sich jedoch außerhalb des Verbandsgebietes und fällt damit nicht mehr in die Zuständigkeit des Zweckverbandes.

d) Private Randeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind in den Randbereichen zur Landschaft oder zu den Grünzügen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 5 m festgesetzt. Diese weiten die öffentliche Grünzone optisch auf und unterstützen die Funktion der Randeingrünung.

e) Städtebauliche Dominanten

An städtebaulich herausragenden Standorten darf von der in der Regel auf 15 m beschränkten maximalen Gebäudehöhe abgewichen werden. Analog zu den bereits im Teilgebiet „Eisberg, Teil I“ festgesetzten Gebäudehöhen ist für die städtebaulichen Dominanten eine max. Gebäudehöhe von bis zu 25 m zulässig. Im Gebiet des Ur-Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ trifft dies auf die Quartiere D3/1 und D4/1 zu. Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans sind dahingegen aufgrund der Höhenlage des Plangebietes geringere Gebäudehöhen von 15 m festgesetzt. Dies entspricht den zulässigen Gebäudehöhen in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen.

f) Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist gemäß seiner funktionalen Bedeutung hierarchisch gegliedert. Hauptsammelstraßen werden breiter ausgebaut und aufwändiger gestaltet als Anliegerstraßen, die lediglich der Erschließung der einzelnen Teilquartiere dienen. Bezogen auf das Gesamtkonzept INGpark kommt der Hapterschließungsschleife neben ihrer Sammelfunktion auch die höchste repräsentative Bedeutung zu. Bezogen auf den Ur-Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ sind es die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ und die Schickhardtallee die dieser Aufgabe gerecht werden müssen, wobei es sich bei der Straße „Am Eisberg“ um einen Sonderfall handelt, da der vorhandene Vegetationsbestand wie vorab schon dargestellt, erhalten werden soll.

Sämtliche zur Hapterschließung des INGparks gehörige öffentliche Verkehrsflächen fallen in die Kategorie mit dem höchsten Gestaltungsanspruch, der sich im Straßenprofil und den beidseitig geplanten, alleearartigen Baumreihen ausdrückt.

Die Dekan-Stockmeyer-Straße ist innerhalb der Hierarchie des Erschließungskonzeptes gegenüber der Schickhardtallee untergeordnet. Sie erhält daher ein weniger repräsentatives Straßenprofil mit ausschließlicher Längsparkierung und nur einseitigem Fußweg.

Reine Anliegerstraßen die ausschließlich der Feinerschließung dienen (Planstraße), stehen am unteren Ende der Gestalthierarchie. Auf den privaten Grundstücksflächen ist angrenzend an deren öffentliche Verkehrsfläche eine Grünzone von 2,50 m festgesetzt, an die die Baugrenze anschließt. Somit ist gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung sehr nah an die Fahrbahn heranrücken kann, was einen völlig anderen Raumeindruck als bei den Haupterschließungsstraßen ergibt. Die Priorität liegt hier auf der effizienten Grundstücksausnutzung für die Gewerbetreibenden.

g) Plätze

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Platzgestaltungen im öffentlichen Straßenraum dienen der Orientierung und Identitätsbildung, übernehmen Aufenthaltsfunktionen und können durch Nutzungen wie z.B. Infotafeln, Werbeanlagen, Bushaltestellen sowie als Flächen für die Unterbringung technischer Infrastruktureinrichtungen (Trafostationen, Schaltkästen etc.) genutzt werden.

h) Öffentliche Grünfläche

Neben dem Nutzungszweck der Regenwasserretention, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Fußwegevernetzung dienen die öffentlichen Grünzüge der Strukturierung des Gebietes und der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes. Vom Kfz-Verkehr getrennt dienen die Grünflächen der Pausen- und Naherholung und der Gliederung des Gesamtgebietes in überschaubare Einheiten sowie seiner Durchlüftung.

Der Grünzug 01 (außerhalb des Plangebietes) wird im Endausbau zum zentralen grünen Element im INGpark, an das alle Bauflächen mittels des Wegesystems in den sekundären Grünzügen angebunden sind. Er ist das gestalterische Rückgrat der öffentlichen Freiflächen. Neben der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes übernimmt dieser Grünzug auch repräsentative Funktionen, die von den sich in dessen Nachbarschaft ansiedelnden Betrieben für ihre eigene Selbstdarstellung mit genutzt werden können. Der Grünzug geht an seinem östlichen Ende nahtlos in die Grünzone parallel zur L 362 / L 1362 über und ist von dort aus abhängig vom jeweiligen Standort des Betrachters auf seine gesamte Länge hin einsehbar. Er übernimmt somit auch einen Teil der Repräsentation des INGparks nach außen.

i) Maßnahmen im privaten Bereich

Nutzungsbedingt 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 planungsrechtlich nur bedingt Einfluss genommen werden. Im baulichen Bereich können, je nach Festsetzung, durch Begrünung der Fassaden, Böschungen und Stützmauern und der Regelung der Werbeanlagen gestalterische Mindeststandards gefördert werden.

Von größerer Bedeutung ist bei der Ausschöpfung der gestalterischen Potentiale die Ansiedlungsberatung durch den Zweckverband. Hier kann gezielt durch eine intensive Beratung und Auseinandersetzung mit den Ansiedlungswilligen auf die architektonische und städtebauliche Konzeption der zukünftigen Betriebsanlagen eingewirkt werden, so dass diese den größtmöglichen Nutzen aus dem städtebaulichen Grundgerüst ziehen können. Im Gegenzug profitiert der INGpark in seiner Gesamtheit durch die Ansiedlung der Unternehmen auch hinsichtlich seiner Außenwirkung.

IX. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Der INGpark ist durch die sehr gut ausgebaute, teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Zufahrtstraße (Am Eisberg) mit der L 362 / L 1362 über den dortigen Kreisverkehr verbunden.

Im Endausbau des INGparks wird im Norden eine zweite Zufahrt von der L 362 / L 1362 aus, mit Anbindung an den Kreisverkehr am Beginn der Nordumfahrung Oberjettingens anschließen; die geplante und in Teilen bereits gebaute Schickhardtallee wird dann im Ringschluss diese beiden Anschlussknoten an die L 362 / L 1362 miteinander verbinden und als innere Haupteerschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

Hinsichtlich Verkehrserzeugung wird auf das Kapitel XI 1. Verkehrsgutachten verwiesen.

1 Individualverkehr (Kfz)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil VI“ werden von Süden her über die Schickhardtallee und die Planstraße als Stich angebunden.

Feinerschließung

Die bisherige Entwicklung des INGparks hat gezeigt, dass gewerbliche Bauflächen in ganz unterschiedlichen Größen nachgefragt werden. Hierauf soll möglichst flexibel reagiert werden können, um sowohl attraktive großflächige Betriebe, als auch kleinere Unternehmen, mit geringerem Flächenbedarf ansiedeln zu können. Man ist daher bestrebt, möglichst große zusammenhängende Bauflächen mit möglichst wenigen Restriktionen (wie z.B. öff. Verkehrserschließung) vorzuhalten. Zum anderen muss eine kleinteiligere Feinerschließung möglich sein, wenn dies für die Parzellierung und Erschließung kleinerer Gewerbebauplätze erforderlich ist. Um diese Flexibilität gewährleisten zu können, wurde keine Feinerschließung in der Tiefe des Plangebiets lagegenau und verbindlich festgesetzt. Zum anderen wurde aber über eine bedingte Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, eine öffentliche Feinerschließung zu schaffen, ohne dass diese in ihrer Lage vorgeschrieben wird, was auch städtebaulich nicht erforderlich ist, da das Quartier E3 als ein städtebaulich homogener Bereich zu betrachten ist, der im gesamten flexibel auf die zukünftige Bebauung reagieren kann. Im städtebaulichen und ökologischen Sinne entspricht dabei die mögliche Feinerschließung den innerbetrieblichen Verkehrsflächen, die ebenfalls befestigt und versiegelt werden müssen.

Innerhalb des Quartieres E3 sind daher bei Bedarf, bis zu maximal 2.500 m² zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche als ergänzende Feinerschließung zulässig, wenn sie für die Sicherung der Erschließung selbstständiger Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs oder auf den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erforderlich ist.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 12,75 m (entspricht der Breite der Reuchlinstraße außerhalb des Plangebiets) betragen. Wendeanlagen dürfen dieses Breitenmaß überschreiten. Die Lage, Ausrichtung und Anzahl der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrs-Feinerschließung frei bestimmt werden.

2 Ruhender Verkehr (Kfz)

Entlang der Schickhardtallee sind, außerhalb des Plangebietes, sowohl Senkrecht- als auch Längsparker vorgesehen. In der Stichstraße (Planstraße) sind beidseitig Längsparker vorgesehen.

Weitergehender Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig und kann zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den

hierfür gekennzeichneten Flächen, insbesondere in den Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, angeordnet werden.

3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Mit der langfristigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung infolge der gewerblichen Entwicklung werden zukünftig diverse Wirtschaftswege nicht mehr nötig sein. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine dieser Wege dauerhaft zu sichern und daher nicht festgesetzt.

Im Norden grenzen im Außenbereich verbleibende landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, deren Erschließung und Bewirtschaftung weiterhin zu gewährleisten ist. Hierzu ist sowohl auf die Zuwegung der Felder als auch auf die Möglichkeit, im Zuge der Bewirtschaftung mit Fahrzeugen am Ende der teilweise schmalen Parzellen auf öffentlichen Wegen wenden zu können, zu achten.

4 Fuß- und Radwege

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine umfangreiche Durchwegung des INGparks mit dem Ziel einer guten funktionalen Vernetzung sowie der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes vor. Besonderer Bestandteil des Wegekonzeptes sind die in den öffentlichen Grünzügen frei geführten Fuß- und Radwege, die die o. g. Funktion übernehmen und zugleich die Wartung der technischen Erschließungsanlagen (Oberflächenentwässerung) in den öffentlichen Grünzügen dienen.

5 Öffentlicher Personennahverkehr

Bestehende Bushaltestellen befinden sich südlich des Kreisverkehrs an der L 362 sowohl in nördlicher als auch in südlicher Fahrtrichtung. Von dort gibt es getaktete Busverbindungen Richtung Nagold und Herrenberg (S-Bahn-Anschluss Richtung Stuttgart). Die Stadtbuslinie 506 fährt derzeit dreimal täglich die Bushaltestelle im ehemaligen Kasernenareal an. Das Busunternehmen VBN passt die Busfahrpläne dem Schichtbetrieb der Firmen an. Im Zuge des ersten Bauabschnitts der Schickhardtallee wurde eine weitere Bushaltestelle an der Kreuzung Schickhardtallee/Straße „Am Eisberg“ errichtet. Nach dem Endausbau der Schickhardtallee bis zum nördlichen Oberjettinger Kreisverkehr ist geplant, die Busverbindungen in einer Schleife durch den INGpark zu führen. Eine entsprechende Bushaltestelle ist im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil V“ vorgesehen.

X. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet selbst ist technisch noch nicht erschlossen. Bestehende bzw. geplante Leitungen in der Schickhardtallee und der Dekan-Stockmeyer-Straße erschließen das vorliegende Plangebiet mit sämtlichen Einrichtungen.

1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem, hierbei wird zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasserabfluss unterschieden. Einschließlich der Ableitung des Schmutzwassers ergeben sich drei voneinander unabhängige Kanalsysteme.

Der östlich des ehemaligen Kasernengeländes gelegene Teil des INGparks mit einer Gesamtfläche von ca. 64 ha unterteilt sich aufgrund des Geländegefälles zu ca. 1/3 in ein nördliches und zu ca. 2/3 in ein südliches Einzugsgebiet. Die Entwässerungsrichtungen werden somit klar durch den natürlichen Geländeverlauf vorgegeben. Der Geltungsbereich des Be-

bauungsplans befindet sich zum größten Teil nördlich der Wasserscheide, die den südlichen vom nördlichen Entwässerungsabschnitt trennt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für den südlichen Entwässerungsabschnitt wurde am 15.02.2007 erteilt. Auf Grundlage dieser Genehmigung wurde ein wesentlicher Teil der Entwässerungsanlagen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Eisberg, Teil II“, „Eisberg Teil III“ und „Eisberg, Teil IV“ mit Änderungen und Erweiterungen bereits errichtet



Abb. Südlicher Entwässerungsabschnitt gem. Gebietsaufteilungsplan zur wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15.02.2007

Die Entwässerung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes „Eisberg, Teil VI“ soll teils in nördliche, teils in südliche Richtung erfolgen. Die dafür erforderliche Planung und Genehmigung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Abgrenzung zwischen nördlicher und südlicher Ableitung ergibt sich durch die noch nicht feststehende Grundstücksaufteilung.

a) Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt teils nach Norden über das geplante Kanalnetz im Plangebiet. Das nach Norden abfließende gewerbliche Schmutzwasser wird über einen Freispiegelkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Leitungsrechten zum geplanten Schmutzwasserpumpwerk an der Eisbergsteige (außerhalb des Plangebietes) abgeleitet. Von dort aus wird es über eine Druckleitung mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm nach Westen zum Anschlussschacht im Teilgebiet I des INGparks (ehemaliges Kasernengelände) gefördert. Der übrige Teil wird über das geplante und bestehende Kanalnetz in der Schickhardtallee und entlang der L 362 / L 1362 nach Süden zum bestehenden Schmutzwasserpumpwerk am südlichen Kreisverkehr abgeleitet.

b) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das auf den Straßenflächen und sonstigen Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser gilt als behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser und muss einer Behandlung zugeführt werden. Hierfür befindet sich einerseits südlich, an der L 362 außerhalb des Geltungsbereichs ein zweistufiger Retentionsbodenfilter (RBF), bestehend aus einer Vorstufe (Vorbehandlung) und einem Filterbecken. Vorstufe und Filterbecken bilden eine verfahrenstechnische Einheit.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes soll über geplante Regenwasserkanäle zur geplanten Regenwasserbehandlungsanlage an der Eisbergsteige (außerhalb des Plangebietes) entwässern. Die Festlegung über die Art der Behandlungsanlage erfolgt im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung.

Zusätzlich zur Behandlung ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Diese ist sowohl bei der nördlichen als auch der südlichen Rückhalteanlage auf eine Bemessungsjährlichkeit $T = 50$ Jahre bemessen und ist bzw. soll als offenes Regenrückhaltebecken (RRB) ausgeführt (werden).

c) Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das restliche Niederschlagswasser von Dach- und Grünflächen bedarf keiner Reinigung. Um die Größe der Regenwasserbehandlungsanlagen zu reduzieren, wird dieser Abfluss getrennt abgeleitet und direkt das Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt. Auch hier gilt als Bemessungsjährlichkeit $T = 50$ Jahre.

d) Vorflut

Als Vorfluter für das Einzugsgebiet des INGparks im Endausbau dienen der Kreuzertalbach im Süden und der Rötenbach im Norden des Erschließungsgebietes. Beide Bäche dienen bisher schon zur Ableitung des natürlichen Oberflächenabflusses aus dem unbebauten Gebiet. Die Bauflächen und die technische Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VI“ werden so konzipiert, dass das Plangebiet sowohl in nördliche Richtung zum Rötenbach als auch südlich Richtung zum Kreuzertalbach entwässert wird.

2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Gäu-Wasserversorgung.

Die Löschwasserbereitstellung wird über einen unterirdischen Speicherbehälter innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der Dekan-Stockmeyer-Straße (Eisberg, Teil III) bzw. im Kreuzungsbereich zwischen Dekan-Stockmeyer-Straße und Schickhardtallee (Eisberg, Teil IV) gewährleistet.

Die für einen ersten Löschangriff der Feuerwehr erforderliche Wassermenge kann über 20 Minuten sichergestellt werden, bis eine Löschwasserversorgung von den Löschwasserbehältern aufgebaut werden kann. Dies erfordert einen Löschwasservorrat von mind. ca. 33 m³ im Wasserturm. Dieses Volumen wird im Wasserturm grundsätzlich bereitgestellt. Das geplante Leitungsnetz ist in der Lage, den o.g. Anforderungen zu entsprechen. Eine Löschwasserbevorratung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

3 Gasversorgung

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können, ist eine Gasversorgung in den bestehenden Gebietsteilen des INGparks vorhanden. Die Gasdruckregulation befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am Übergabepunkt der vorhandenen Ferngasleitung im Bereich der südlichen Regenwasserretentionsanlagen. Das Plangebiet kann an diese Infrastruktur angeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 150 St mit Steuerkabel der EnBW. Diese wird Teil des Mitteldrucknetzes Eisberg. Der Leitungsschnitt auf privaten Flächen wird zurückgebaut werden, das Steuerkabel mit einem Korrosionsschutzkabel umverlegt.

4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Netz.

5 Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über unterirdische Kabel.

6 Nahwärme

Eine Versorgung des INGparks mit Nahwärme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

7 Breitbandkabel

Eine Breitbandverkabelung ist jederzeit möglich. Das Bestandsgebiet ist bereits entsprechend erschlossen. Im Zuge der Gebietsweiterung nach Norden wird auch das vorbereitende Leerrohrnetz entsprechend ergänzt, um auch dort eine Versorgung zu ermöglichen.

XI. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN

1 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Abklärung der planbedingten Verkehrszunahme im äußeren Verkehrsnetz hat der Zweckverband ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches den aktuellen Ausbaustand der äußeren Erschließung ebenso berücksichtigt wie die gesamte Aufsiedlung des INGparks im Endzustand. Insbesondere war darin die etwaige Belastung der umgebenden Ortsdurchfahrten mit zusätzlichem Schwerverkehr zu untersuchen. Auf die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung „Bebauungspläne Eisberg“, Erläuterungsbericht, Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, 17.10.2016 (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen des Kreisverkehrs Herrenberger Straße / Nagolder Straße wurde vom Büro Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, 05.03.2020 wurde eine verkehrliche Stellungnahme eingeholt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Knotenpunkt Herrenberger Straße / Nagolder Straße auch nach der Erweiterung des INGparks mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit betrieben werden kann. Auf die Stellungnahme in Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2 Schallimmissionen / Schallemissionen

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung und der Verkehrslärsituation wurden im Rahmen eines Gutachtens durch BS Ingenieure Ludwigsburg durchgeführt. Auf Grundlage dieser Untersuchung werden Emissionskontingente und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen getroffen.

Auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

3 Umweltbericht

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

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 6,19 ha handelt es sich nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.1 um ein „UVP-pflichtiges Vorhaben“. Es ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen.

Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL) abdeckt (siehe § 50 UVPG). Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Nach Durchführung der im Umweltbericht mit Grünordnungsplan beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG als ausgeglichen betrachtet werden.

Auf die Ergebnisse und Ausführungen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ vom 04.02.2020, König + Partner Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart, wird verwiesen. Die Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

4 Artenschutz

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

Auf die Ergebnisse und Ausführungen des tierökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ vom 30.07.2018, und der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Baumbestandes sowie der Eignung des Plangebiets als Lebensraum der Zauneidechse vom 30.10.2018, beide Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, wird verwiesen. Die Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

XII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Fortschreibung des Gesamtprojektes INGpark handelt, werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung auf den Geltungsbereich „Eisberg Teil VI“ grundsätzlich übertragen.

Dadurch ist gewährleistet, dass für den gesamten INGpark auch weiterhin ein weitgehend einheitliches und konsistentes, übersichtliches und im Zuge der Plandurchführung und Betriebsansiedlung handhabbares Nutzungskonzept entwickelt werden kann.

Ziel des Nutzungskonzeptes ist eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben, was insbesondere auch durch die Ausweisung eines GIE ermöglicht werden soll. Zum anderen gilt es, Nutzungskonflikte, insbesondere mit der in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung, auszuschließen. Aus diesem Grund wurde für den Bereich der sich am nächsten zu schutzbedürftigen Nutzungen befindet (Ortslage Jettingen) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die bisherigen Nutzungsfestsetzungen im Planbereich „Eisberg, Teil II“ (mit Änderungen) nehmen Bezug zu verschiedenen Rechtsnormen. Hierbei handelt es sich um die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV), den Abstandserlass Nordrheinwestfalen, die 2. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) die TA-Lärm und

die DIN 4109, diese sind somit inhaltlicher Teil der Nutzungsfestsetzungen geworden. Diese Rechtsnormen wurden seit dem Inkrafttreten der genannten Bebauungspläne teilweise geändert oder durch neue Rechtsnormen ersetzt, doch handelt es sich bei den Festsetzungen in den genannten Bebauungsplänen um statische Verweise, so dass dort weiterhin die damaligen Fassungen der Rechtsnormen gelten.

Um die Konsistenz des Planwerks zu gewährleisten, werden auch im aktuellen Planverfahren die damaligen statischen Verweise festgesetzt.

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 i.d.F. vom 15. Juli 2006 und gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 bauen dabei aufeinander auf. Einzelne Nutzungen im Einzelfall dennoch wieder zuzulassen, ist beabsichtigt. Im GIE werden sowohl Anlagen gem. Anlage 1 der 4. BImSchV mit Ausnahme der Nr. 7 und Nr. 8 zugelassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes.

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 Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 750 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarnschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die lfd. Nr. 36 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) wurden 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 Geruchsbelästigung ausgeschlossen.

Die Qualität des Gebietes soll auch nicht durch Bordelle und Dirnenunterkünfte eingeschränkt werden. Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig da diese der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen in anderen Bereichen des Gewerbeparks konzentriert zur Bildung von Versorgungsschwerpunkten angeordnet werden sollen. Ein solcher Versorgungsschwerpunkt ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorgesehen.

Die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen begründet sich in dem üblicherweise großen Flächenbedarf solcher Betriebe mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Arbeitsplatzintensität. Grundsätzlich sollen nach der ursprünglichen Zielsetzung im INGpark aus städtebaulichen Gründen, sowie aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

Auch zu große Lagerhäuser, Lagerplätze, und Lagerflächen wirken sich in ihrer Umgebung negativ auf das Erscheinungsbild aus und stellen keine große Hilfe bei der Schaffung einer möglichst hohen Anzahl hochwertiger Arbeitsplätze (Zielsetzung gem. Verbandssatzung) dar. Deshalb werden sie nur zugelassen wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreiten.

Ein Tankstellenstandort wäre sinnvollerweise im Endausbau des INGparks im nördlichen Bereich des INGparks untergebracht, im Umfeld des nördlichen Kreisverkehrs an der B28. Dieser mögliche Standort muss auch im Zusammenhang mit der Nordumgehung Oberjettingens und den Verkehrsbeziehungen zur Ortslage Oberjettingens gesehen werden. Ein zweiter Standort ist nicht erforderlich, Tankstellen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans daher ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da der Grünraum und das nähere Umfeld über eine Reihe von Anlagen und Erholungsmöglichkeiten verfügt (Sporthalle und Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände, Sportanlagen jenseits der L 362 / L 1362 auf Jettinger Markung, attraktiver umgebender Landschaftsraum, hochwertiges inneres grünes Wegesystem).

Anlagen für sportliche Zwecke wie z. B. Fitness-Studios werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Für diese Anlagen sind andere Bereiche des INGparks außerhalb des Geltungsbereichs geeignet wo sie zur Ergänzung der Angebotspalette zur Gebietsversorgung dann beitragen sollen, wenn diese Teilflächen erschlossen werden.

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 Nov. 2002) beurteilt. Das Entstehen von raumbedeutsamen Einzelhandelsverkaufsflächen im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, soll durch diese restriktive Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber berücksichtigt den Bedarf mittelständischer Unternehmen wie er sich in der Vergangenheit in anderen Gebieten der Verbandskommunen, sowie im Vermarktungsprozess des INGparks immer wieder gezeigt hat. Gleichwohl sind strenge Voraussetzungen zur Gewährung der Ausnahme zu erfüllen um die gewerbliche Dynamik im INGpark nicht zu beeinträchtigen.

Wohnungen für Betriebsinhaber können in allen Quartieren ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie strenge Anforderungen hinsichtlich Wohnungsgröße, der zeitlichen Aufnahme der Wohnnutzung und der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen erfüllen.

Betriebswohnungen können aus städtebaulicher Sicht nur dann zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung vorhandener und in der Umgebung zulässiger Gewerbe- oder Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer betrieblichen Wohnnutzung und den im Umfeld zulässigen gewerblichen Emissionen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen an der Betriebswohnung zu bewältigen.

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

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich der möglichen Anzahl von Betriebswohnungen wurde deren Anzahl sowohl betriebs- als auch grundstücksbezogen beschränkt.

Verfügt ein Betrieb über mehrere Grundstücke, (z.B. durch den Zuerwerb eines Nachbargrundstücks oder eine genehmigungsfrei Grundstücksteilung) so kann für diesen insgesamt dennoch nur eine Betriebswohnung zugelassen werden.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Betriebe die das Grundstück, bzw. die darauf befindlichen baulichen Anlagen gemeinsam nutzen (Z.B. bei Tochterfirmen oder Vermietung) so kann auf diesem Grundstück dennoch insgesamt nur eine Betriebswohnung zugelassen werden.

Auch für den Fall der Teilung eines Grundstücks, auf dem bereits eine Betriebswohnung zugelassen wurde, muss für die ausnahmsweise Zulässigkeit bestehender und ggf. weiterer Betriebswohnungen gewährleistet sein, dass auf jedem neu entstehenden Teilgrundstück die entsprechenden Zulassungsvoraussetzungen insgesamt weiterhin erfüllt sind, bzw. erfüllt bleiben.

Mit diesen Einschränkungen soll der Gebietscharakter gewahrt werden und ein zahlenmäßiges Überhandnehmen bzw. eine „Agglomeration“ von Betriebswohnungen zu Ungunsten der gewerblichen Nutzung vermieden werden.

Die Weiteren gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassbaren Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden ausgeschlossen, da diese im Zusammenhang mit einem möglichen Schwerpunkt zur Gebietsversorgung gesehen werden müssen der sich zu einem späteren Zeitpunkt im Norden des INGparks außerhalb des Geltungsbereiches entwickeln kann. Zudem befindet sich bereits weiter westlich des Plangebietes, im ehemaligen Kasernenareal ein planungsrechtlich gesichertes Sondergebiet für ein kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum.

Aufgrund des § 1 Abs. 6 Nr. 17 BauGB sind insbesondere auch die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

Hierzu wird angemerkt, dass sich der Industriepark INGpark mit möglichem 3-Schicht Betrieb und entsprechenden Lärmemissionen grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von Wohnnutzungen eignet. Die Problematik der Konfliktbewältigung zwischen diesen Nutzungsarten wurde bereits anhand des ausnahmsweise zulässigen Wohnens für Betriebsinhaber abgearbeitet (s.o.).

Gem. § 246 Abs. 10 BauGB kann in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO für Flüchtlingsunterkünfte von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, oder allgemein zulässig sind. Diese Befreiungsmöglichkeiten bestehen im Plangebiet nicht, da es sich hierbei a) um ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet handelt und b) Anlagen und Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO und somit auch die Anlagen für soziale Zwecke unzulässig sind.

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.

1.4 Emissionskontingente

Die quartiersbezogene Festsetzung von Emissionskontingenten dient dem Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm und verteilt die Lasten des Immissionsschutzes gleichermaßen auf alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, unabhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung bzw. der Bebauung dieser Grundstücke. Somit soll verhindert werden, dass sich frühzeitig ansiedelnde Betriebe das mögliche Emissionspotential voll ausschöpfen, was für Unternehmen die sich später ansiedeln wollen bedeuten könnte, dass diese trotz grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Regelungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) dennoch unzulässig wären.

Die zukünftige Erweiterung des INGparks auf bisher noch unbeplante Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (Eisberg, Teil VI) wurde hierbei ebenfalls in Anschlag gebracht, um auch für diese Flächen Spielräume bzgl. der zulässigen gewerblichen Lärmemissionen und somit betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Die angegebenen Geräuschkontingente sind für die vorgesehenen Nutzungen erfahrungsgemäß angemessen und ausreichend. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass bei deren Einhaltung an den in Abhängigkeit der Distanzen, Orientierungen, Geländehöhen und Gebietsnutzungen ausgewählten maßgeblichen Immissionsorten keine Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm auftreten können.

Auf die weitergehenden Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Im vorliegenden Geltungsbereich wird entsprechend der bereits südlich bestehenden Bebauungspläne entlang der L 362 / L 1362 eine etwas geringere GRZ von 0,7 festgesetzt, um den Standort am Gebietsrand mit Übergang in den Landschaftsraum zu würdigen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wurde eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, was den üblichen Festsetzungen im Gesamtgebiet entspricht. Auch wenn der zentrale Bereich des Plangebietes auf einer Kuppe liegt, werden im Sinne einer städtebaulichen Einheitlichkeit entlang der L 362 / L 1362 dieselben maximalen Höhen festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung von der Höhenentwicklung insgesamt gut sowohl in das Gesamtgebiet als auch in das Landschaftsbild einfügt.

2.3 Höhenbezugspunkt

Die Bezugspunkte für die Höhenlage baulicher Anlagen wurden festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen.

Hinweis:

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

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

Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2,4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

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

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

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

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

3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Pflanzzwänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterstützen dieses städtebauliche Ziel zusätzlich.

4.1 Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, um die Einhaltung der städtebaulich gewünschten Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten zu können. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen, da diese aus baulichen und betrieblichen Gründen sinnvollerweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich sein können.

4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind an den dargestellten Standorten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch entsprechende grünplanerische Festsetzungen (siehe Kapitel XVIII.8) wird sichergestellt, dass die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Stellplätze mit Bäumen überstellt werden, was die städtebauliche Zielsetzung unterstützt.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen.

6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen übernehmen eine Vielzahl von wichtigen Aufgaben. Sie sind das gestalterische Rückgrat des Gesamtkonzeptes INGpark und dienen der internen

Wegevernetzung, der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes, der Oberflächenentwässerung und dem ökologischen Ausgleich.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das städtebauliche Gesamtkonzept bietet die Möglichkeit, den baulichen Eingriff in den bisherigen Außenbereich durch Maßnahmen im Gebiet zu minimieren und zumindest teilweise auszugleichen; zu diesem Zwecke sind die entsprechenden Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

7.1 FNL 2: Sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung

Die sekundären Grünzüge und die Anlagen zur Regenwasserretention sind auf Flächen angeordnet, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Durch die grünplanerische Überformung dieser Bereiche, die auch die Einbindung der Entwässerungsanlagen für das wenig verunreinigte Oberflächenwasser zum Inhalt hat, lässt sich die ökologische Wertigkeit auf diesen Flächen im Einklang mit der städtebaulichen Konzeption deutlich steigern. Hierzu soll auch die extensive Pflege der Wiesenflächen mit 2-schüriger Mahd sowie der Verzicht auf Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung beitragen.

7.2 Entwässerung

Durch die weitgehend getrennte Erfassung des Regenwassers und dessen Ableitung in den Vorfluter wird anfallendes Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung wird dadurch vermindert und die Hochwasserspitzen in Kanalisation und Vorfluter werden reduziert. Die getrennte Erfassung von möglicherweise schädlich verunreinigtem und nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Die anstehenden Böden sind nur schwach durchlässig und weisen keine ausreichende Sickerfähigkeit auf, die Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung sind daher so dimensioniert, dass sie das gesamte auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser aufnehmen können. Eine Versickerung auf den Privatgrundstücken ist somit nicht vorgesehen, auch um die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen dauerhaft zu gewährleisten.

7.3 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

Die Festsetzung dient der Minimierung der Versiegelung zugunsten des Mikroklimas und der Grundwasserneubildung.

7.4 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche

Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz. Um die Mischwasserkanalisation nicht unnötig zu belasten, sind z. B. Waschplätze mit einer Flächengröße von über 150 m² zu überdachen. Dieses Wasser kann somit dem Regenwassernetz zugeführt werden.

7.5 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Das Plangebiet ist dem maßgebenden Einfluss des Straßenverkehrslärms auf den Erschließungsstraßen ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 werden überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Grundrisse sind vorzugsweise so anzulegen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlafzimmer) zu den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu werden die resultierenden Lärmpegelbereiche angegeben, anhand derer die Eignung der Bauteile nachgewiesen wird.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben. Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen wird empfohlen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Aufgrund der parallelen Prozesse der fortschreitender Flächenausweisungen sowie der Entwicklung und Besiedelung bereits ausgewiesener Bebauungsplangebiete im INGpark muss zunächst von der schalltechnisch ungünstigsten Situation im Endausbau ausgegangen werden. Deshalb können bei der Bemessung des erforderlichen Gesamtschalldämmmaßes nur dann im Einzelfall nachweislich geringere Geräuschpegel, als anhand der Lärmpegelbereiche ausgewiesen, zugrunde gelegt werden, wenn diese aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ansiedlung vorherrschen und auch im Rahmen der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben.

Auf dieser Basis könnte auch unter Umständen die Empfehlung für schalldämmende Lüftungseinrichtungen in wenigstens einem Schlafräum je Wohnung entfallen.

Auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

9 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen

Die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Anlagen genießen Priorität und müssen daher auch innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig sein. Da die Anlagen in der Regel keinen großen Flächenbedarf fordern, ist dies hinnehmbar.

9.2 pzpb 1: Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

9.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün

Die Straßeneingrünung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und übernimmt gestalterische Aufgaben bei der Aufwertung des Straßenraumes. Die Möglichkeit einer Unterbrechung des Pflanzgebotes für Zufahrten ist aus funktionalen Gründen erforderlich. Die Breite der zulässigen Zufahrten ist begrenzt um gestalterische und ökologische Funktion des Pflanzgebotes zu gewährleisten.

Da es bei der vorhandenen öffentlichen Erschließung ab einer bestimmten Grundstücksgröße aus betrieblichen Gründen sinnvoll und erforderlich sein kann, mehrere unterschiedlich breite Zu- und Abfahrten auf den betrieblichen Grundstücke anzulegen, wurde die Festsetzung mit einer Relation zur Grundstücksfläche versehen. Dies ermöglicht es, ab einer Betriebsgröße von mehr als 5000 m² (Nettobauland), mehr als nur einen 16 m breiten Bereich für Zufahrten in Anspruch zu nehmen.

9.4 pzpb 5: Repräsentationsgrün zur L 362 / L 1362

Die Gebietsränder zur L 362 / L 1362 sind wichtig für die Darstellung des INGparks nach außen. Bedingt durch die Nachbarschaft zur L 362 / L 1362 ist eine landschaftliche Ausgestaltung der privaten Grundstücksränder im Gegensatz zu den Rändern zu den öffentlichen Grünflächen nicht gewünscht. Mit der Festsetzung soll, unter Berücksichtigung der dort bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, eine repräsentative Vorzone für die sich am Rande der L 362 / L 1362 ansiedelnden Betriebe geschaffen werden, durch die sich jeder einzelne Gewerbebetrieb und der INGpark in seiner Gesamtheit positiv und werbewirksam darstellen kann. Aus diesem Grunde ist keine Sichtschutzbegrünung geplant sondern ein aufgelockerter Baumbestand vorgesehen der diese Funktion übernehmen kann. Im pzpb 5 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen sind ebenfalls unzulässig, da sich die Freihaltezone an der L 362 / L 1362 über die gesamte Fläche des Pflanzgebots erstreckt.

9.5 pzpb 6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

In Gewerbegebieten mit ihrer dichten Bebauung und hohem Versiegelungsgrad tragen großkronige Bäume wesentlich zur optischen Gestaltung und zur Verbesserung des Ortsklimas bei. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe soll eine gesunde Entwicklung des Baumes ermöglichen. Um flexibel auf die angrenzenden Nutzungen oder geänderte verkehrliche Anforderungen reagieren zu können, dürfen die Baumstandorte im Bedarfsfall innerhalb öffentlicher Flächen verschoben werden.

9.6 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

Für die Einzelbäume auf privaten Flächen gilt das unter 7.3 Gesagte. Die Trennung der Festsetzungen in private und öffentliche Bäume dient der Klarstellung der Zuständigkeit für die Pflanzung, die Pflege und den Erhalt der festgesetzten Bäume.

Die Einhaltung eines Mindeststammabstandes von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu etwaigen Geh- und Leitungsrechten dient dem Schutz der dort evtl. vorhandenen Leitungstrassen vor Verwurzelung.

9.7 pzpb 8: Pflanzbindung Einzelbäume / Gehölz

Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Landschaftsbilds.

Neu gepflanzte Bäume und Sträucher benötigen mehrere Jahre, bis sich ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt, der diese Funktionen erfüllt. Daher sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu schützen.

9.8 pzpb 9: Nicht überbaute Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. Je nach Lage der Baugrundstücke ist durch das Pflanzgebot pzpb 11 mit einer, auf die Grundstücksfläche bezogen unterschiedliche Anzahl von Pflanzgeboten für Einzelbäume, zu rechnen. Um eine Benachteiligung von Grundstückseigentümern in Bereichen mit einer vermehrten Festsetzung von Einzelbaumstandorten zu vermeiden, wurde die Anrechenbarkeit dieses Pflanzgebots auf das Pflanzgebot pzpb 9 festgesetzt.

9.9 pzpb 11: Stellplatzbegrünung

Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet.

10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

11 Zufahrtsverbote

Die Zufahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit in Kurvenbereichen sowie der Gewährleistung des Verkehrsflusses.

12 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

12.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung dient der Erschließung im Plangebiet und der äußeren Erschließung in den angrenzenden Gebietsteilen des INGparks.

12.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Feinerschließung

Die Festsetzung dient einer möglicherweise erforderlichen zusätzlichen inneren Feinerschließung im Plangebiet selbst. Die Schaffung der Feinerschließung ist nur zulässig, wenn sie für die Erschließung innerhalb der Plangebietes oder der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke tatsächlich erforderlich ist, diese Bedingung ist in Ziff. 14.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (s.u.).

Die maximal zulässige Breite der Verkehrsfläche entspricht der einer sekundären Erschließungsstraße, analog zur bereits bestehenden Reuchlinstraße im INGpark.

13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Sicherung bestehender Leitungsnetze und der Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes.

14 Bedingte Festsetzungen

14.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

Innerhalb des Plangebietes soll die öffentliche Feinerschließung gerade bei großen zusammenhängenden Bauflächen flexibel handhabbar sein. Einerseits soll eine großflächige Vermarktung der Grundstücke durch überflüssige Infrastruktur nicht behindert werden und andererseits soll auch die Umsetzung von Vorhaben mit geringerem Flächenbedarf möglich sein, wenn Sie ins „Portfolio“ des INGparks passen.

Diese Vorgehensweise trägt auch zur Wirtschaftlichkeit bei, weil nur Baukosten für die tatsächlich erforderliche Erschließung anfallen, Planungs- und Verfahrenskosten für Bebauungsplanänderungen vermieden werden können und schneller auf spezifische Ansiedlungswünsche reagiert werden kann.

Eine Feinerschließung innerhalb des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen nur dann erforderlich, wenn die bisher vorgesehene Verkehrserschließung für die Ansiedlung und Erschließung kleinflächiger Betriebe in den Quartieren oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen des INGparks, die sich derzeit noch im unbeplanten Außenbereich befinden, nicht ausreicht oder deren Ansiedlung zu unvorteilhaften, schlecht nutzbaren Größen und Zuschnitten von noch nicht vermarkteten Restgrundstücken führen würde. Sobald der Umstand eintritt, dass für eine wünschenswerte Betriebsansiedlung eine weitere Feinerschließung notwendig ist, tritt die Festsetzung, unter der Maßgabe der Vorgaben unter Ziff. 12.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Teil des Plangebiets in Kraft, auf dem die Feinerschließung realisiert werden soll.

14.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

Die durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen werden im Zuge der Entwicklung des Plangebietes verlegt. Nach diesem Zeitpunkt kann diese Fläche bebaut werden.

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

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

XIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1 Freiflächen

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

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. Als blickoffene Einfriedungen gelte jene deren offene Elemente einen Anteil von mindestens 50 % der Gesamteinfriedung betragen.

3 Werbeanlagen

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

4 Niederspannungsfreileitungen

Die Festsetzung dient der Vermeidung von dem Gebietscharakter widersprechenden optischen Beeinträchtigungen und der Vermeidung von Unfallgefahren im öffentlichen Straßenraum.

5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

XIV. FLÄCHENBILANZ

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

1 Gesamtbilanz INGpark

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

2 Gesamtbilanz, „Eisberg Teil VI“

<u>Geltungsbereich</u>	~ 10,40 ha	~ 100%
Öffentliche Grünflächen	~ 0,51 ha	~ 5,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	~ 0,65 ha	~ 6,3 %
Öffentlicher Fuß- und Radweg	~ 0,26 ha	~ 2,5 %
Nettobauland (Gle)	~ 8,86 ha	~ 85,9 %

Hinweis: Flächen die sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisberg Teil IV“ befanden tauchen in der Bilanz zwar bei der Fläche des Geltungsbereiches auf, nicht aber als Nettobauland.

XV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan bereitet die Weiterentwicklung des INGparks gemäß den Zielen des Zweckverbandes vor, indem ein weiterer Gebietsabschnitt im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, einer baulichen Entwicklung zugeführt wird.

Da sich nicht alle Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum des Zweckverbandes liegen, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Umlegung durchgeführt werden.

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

XVI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

XVII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Pflanzliste

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

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

		Weißdorn		
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	1-5	x
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	x
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4	x
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	x
	Lonicera xylosteum	Rote Hecken- kirsche	2-4	x
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	x
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4	x
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	x
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3	x
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6	x
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	x
	Salix triandra	Mandel-Weide	3-5	x
	Salix viminalis	Korb-Weide	5-10	x
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	x
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4	x
	Sambucus nigra	Schwarzer Ho- lunder	2-7	x
	Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	2-5	x
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	x
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x
Kletterpflanzen	Hedera Helix	Efeu		
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein		
	Parthenocissus Quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein		
2	Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ 04.02.2020, König & Partner, Stuttgart.			
3	Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ 30.07.2018, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt.			
4	Artenschutzrechtliche Beurteilung des Baumbestands sowie der Eignung des Plangebietes als Lebensraum der Zauneidechse 30.10.2018, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt.			
5	Einzelhandels- und Citykonzept „Nagold 2010“ Markt- und Strukturanalyse im Auftrag der Großen Kreisstadt Nagold, Nov. 2001, IMAKOMM-Gutachten, Aalen. (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)			
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, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) – V-3 – 8804.25.1 vom 06.09.2007 (SMBl. NRW. 283). (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)			
7	Baugrundgutachten Baugebieterschließung INGpark Nagold-Gäu, Projekt Nr. 49696 Bericht-Nr.1,			

27.04.2006, CDM Consult GmbH, Stuttgart.
(bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

- 8 Schalltechnische Untersuchung** Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“
Projektnummer 6054, 07.09.2018, BS Ingenieure, Ludwigsburg.
- 9 DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung**
(bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- 10 INGpark Nagold-Gäu – Verkehrliche Untersuchung**
Bebauungspläne Eisberg, Erläuterungsbericht, Koehler & Leutwein, 17.10.2016,
Karlsruhe.
- 11 INGpark Nagold-Gäu – Verkehrliche Untersuchung**
Bebauungspläne Eisberg, verkehrliche Stellungnahme, Koehler & Leutwein,
05.03.2020, Karlsruhe.