

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Eisberg, Teil I, 1. Änderung“
Entwurf vom 18.06.2007**

Bebauungsplan Nr. 04/2002

Inhaltsverzeichnis / Begründung

- I. ANLASS DER PLANUNG**
- II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**
- III. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**
- IV. GELTUNGSBEREICH**
- V. PLANUNGSRECHLICHES VERFAHREN**
- VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-
/AUSGLEICHUNTERSUCHUNG**
- VII. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN**

I. ANLASS DER PLANUNG

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

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

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

Die Vermarktung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt durch den Eigentümer Bundesrepublik Deutschland / Bundesvermögensverwaltung (jetzt: Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten BIMA) seit dem Jahre 2003. Die bisherige Nachfrage lässt auf ein gewisses Interesse an den Flächen schließen, hat aber auch in Teilbereichen erkennen lassen, dass die bisherigen Festsetzungen im Einzelfall die Ansiedlung mancher Firmen, die der Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der des ING-Parks durchaus entsprächen, behindern. Diesen gewünschten Betrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung zu geben, und somit zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des ING-Parks, der Verbandsgemeinden und der Region beizutragen, ist Anlass der Änderungsplanung. Damit soll den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen werden (§ 1 Abs.6 Nr. 8a BauGB).

Um die Ansiedlung und Entwicklung der fraglichen Betriebe zu unterstützen wurde am 09.12.2004 von der Versammlung ein Beschluss gefasst, den zu diesem Zeitpunkt schon als Satzung beschlossenen und später am 29.01.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Eisberg Teil 1“ zu ändern.

Diese Begründung bezieht sich auf die im Planänderungsverfahren vorzunehmenden Änderungen.

II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Basierend auf den Grundzügen der ursprünglichen Planung soll der Bebauungsplan „Eisberg Teil I“ so modifiziert werden, dass die Ansiedlung gewünschter, interessierter Unternehmen möglich wird. Hierzu sind in der Regel nur Modifikationen im Detail (z.B. Verschiebung von Bau- und Nutzungsgrenzen in unerheblichem Ausmaß) erforderlich, durch die die ursprüngliche Zielsetzung nicht in Frage gestellt wird. Die Bebauungsplanänderung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Grundzüge der Planung sind, mit Ausnahme der vorgesehen Änderung der Art der Nutzung in den Quartieren B2 und B2a und der allgemeinen Behandlung der Wohnungen für Betriebsinhaber, nicht berührt.

III. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 08.01.2005 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Nagold als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil I“ und umfasst die Flurstücke 2827, 2827/1, 2827/5, 2827/5, 2827/7 2827/8 und einen kleinen Teil des öffentlichen Flurstücks 2827/3.

Der Geltungsbereich wird
im Nordwesten durch die von der historischen Eisbergsteige (Flst. 5529/0) zwischen Nagold und Jettingen und dem daran angrenzenden ehemaligen Truppenübungsplatz begrenzt;
im Osten, jenseits des ehemaligen Kasernenzauns, durch die Flurstücke 2282/0, 2288/1, 2288/2, 2281/0 (landwirtschaftliche Feldflur und Wirtschaftswege);
im Süden durch ein großes zusammenhängendes Waldgebiet (Flst. 3064/0) und im Südwesten durch die Sportanlagen der Stadt Nagold auf den Flurstücken 2827/2 und 2827/3.

V. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Da ursprünglich die Grundzüge der Planung von den Änderungen nicht berührt waren, wurde anfänglich das vereinfachte Verfahren (§13 BauGB) angewendet.

Gemäß §13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde ab dem 24.10.2005 nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegeben. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung ergab keine Anhaltspunkte die zu weiteren Planänderungen hätten führen können, so dass bis dahin der Planungsstand gem. §33 BauGB erreicht wurde.

Neuerliche Erkenntnisse bzgl. der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der betrieblichen Erfordernisse führten jedoch dazu, dass ein Satzungsbeschluss noch nicht herbeigeführt werden konnte. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele des Zweckverbandes sind weitere Modifikationen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Bei diesen neuerlichen Änderungen, die in das laufende Änderungsverfahren mit aufgenommen werden sollen handelt es sich jedoch in zwei Fällen um Änderungen an den Grundzügen der bisherigen Bauleitplanung. Daher wird nunmehr die Durchführung eines vollständigen Bebauungsplanänderungsverfahrens mit allen regulären Schritten der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB erforderlich.

VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- /AUSGLEICHUNTERSUCHUNG

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

Im aktuellen Änderungsverfahren wurde daher anfänglich gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Durch die zusätzlichen Planänderungen, durch die auch die Grundzüge der Planung tangiert sind, wird nun die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich einer Eingriff-/Ausgleichbetrachtung erforderlich. Der diesbezügliche Umweltbericht gem. §2a BauGB (Büro König & Partner, Stuttgart, „Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I, 1. Änderung“, Entwurf vom 14.12.2006, ist Bestandteil dieser Begründung und den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt.

VII. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorzunehmenden Planänderungen werden wegen dreier ansiedlungswilliger bzw. ansässiger Betriebe erforderlich, um deren betrieblichen Erfordernissen gerecht werden zu können und deren Entwicklung in der Zukunft nicht zu behindern.

Des Weiteren hat sich mittlerweile gezeigt, dass die im ING-Park zu erwartenden und gewünschten Unternehmen häufig auf die Schaffung einer Betriebswohnung angewiesen sind, was durch die bisherigen Restriktionen nicht möglich war.

Folgende Planänderungen sind daher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eisberg Teil I“:

Wohnungen für Betriebsinhaber, § 8 (1) Nr. 1 und §9 (3) Nr. 1 BauGB

können in allen GE und GIE Gebieten, abweichend von den bisherigen Regelungen zukünftig 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.

Hierbei ist die Einhaltung des für die betreffende Gebietsart geltenden Immissionsrichtwertes nach TA Lärm vom 26. August 1998 zu gewährleisten. In Bezug auf den Schutz vor Gewerbelärm wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß Ziff. A 1.3 des Anhangs zur TA Lärm, der maßgebliche Immissionsort 0,5m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen Raumes nach DIN 4109 befindet.

Bei der Bemessung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist zur Sicherstellung der zulässigen Innenraumpegel die DIN 4109 maßgeblich.

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 genehmigungsfreie Grundstücksteilung) so kann für diesen insgesamt dennoch nur eine Betriebswohnung zugelassen werden.

Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Betriebe die sich das Grundstück, bzw. die darauf befindlichen baulichen Anlagen teilen (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 in Ziff. 1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) des Textteils formulierten Ausnahmenvoraussetzungen müssen hierzu kumulativ insgesamt erfüllt sein. Eine strenge Handhabung dieser Ausnahmenvoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren ist unabdingbar um städtebauliche Fehlentwicklungen wie eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung im ING-Park, oder die ausschließliche Ausübung einer Wohnnutzung wirkungsvoll zu verhindern.

Betrieb Nr. 1

hat das ehemalige Kantinegebäude im Quartier B2 an der Andreaestraße erworben und wird dieses für Verwaltungs- und Produktionszwecke umnutzen.

Das für eine etwaige zukünftige Erweiterung zur Verfügung stehende Baufenster liegt jedoch ungünstig, da es in keiner direkten Verbindung zum Hauptbaukörper steht. Es soll daher in seiner Lage so verschoben werden, dass es im Westen direkt an die bestehende Baugrenze um das Kantinegebäude angrenzt. Die Quartiersgrenze zwischen den Quartieren B2 und B4 verschiebt sich entsprechend nach Westen. Dadurch wird die Überbaubarkeit eines bisher nicht überbaubaren Leitungsrechtes, welches parallel zur Eisbergsteige zum Heizkraftwerk verläuft, notwendig. Dies ist mit den Eigenbetrieben Stadtentwässerung abgestimmt. Ein kleines Baufenster mit geringer Ausnutzbarkeit wird für ein Nebengebäude am westlichen Rand der Andreaestraße benötigt. Ebenso gibt es geringfügige Änderungen im Bereich des Straßenraumes der Andreaestraße. Dort wird im Bereich der bestehenden Laderampen ein ca. 3.5 m breiter Streifen der öffentlichen Verkehrsfläche zu privater Grundstücksfläche umgewidmet. Dies macht baulichen Änderungen innerhalb der verbleibenden Verkehrsfläche in Form des Rückbaus der vorhandenen Verkehrsinsel erforderlich. Dieser Rückbau, sowie die sich aus der Neuaufteilung ergebende Verringerung der Durchfahrtsbreite im Bereich der östlichen Andreaestraße sind mit dem betroffenen Betreiber des benachbarten Heizkraftwerks, sowie der Stadt Nagold als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Wegen vorhersehbarer Entwicklungsabsichten wird es zudem erforderlich statt der bisherigen Nutzungsart GE zukünftig eine GIE Nutzung zu ermöglichen.

Die Änderungen für Betrieb Nr. 1 im Einzelnen:

- Veränderung der Quartiersgrenze / Nutzungsgrenze zwischen Quartier B2 und B4. Verschiebung nach Westen.
- Änderung der zulässigen Art der Nutzung in den Quartieren B2 und B2a von bisher Gewerbegebiet (GE) in zukünftig Eingeschränktes Industriegebiet (GIE). Bisherige Ausschlüsse von Einzelnutzungen werden beibehalten.
- Abtrennung eines kleinen Teils des Quartiers B2 am Westrand der Andreaestraße – Neue Bezeichnung Quartier B2a.
- Die Festsetzungen im Quartier B2a unterscheiden sich aus städtebaulichen Gründen von jenen im Quartier B2 ausschließlich in folgenden Punkten: Mittels der Festsetzung einer abweichenden Bauweise a1 wird für Einzelgebäude eine Längenbeschränkung von 30 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 6,50 m beschränkt.
- Innerhalb der Baugrenzen im Quartier B2a befindet sich eine Leitungsrecht – dies wurde als (LR2) festgesetzt, so dass eine Überbauung zulässig ist.
- Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Laderampen an der best. Wendeanlage zugunsten privater Grundstücksfläche.
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche :
 - Einbeziehung des Bereichs der best. Laderampen in das Baufenster,
 - Neues Baufenster (ca. 485 m²) für die Nebenanlage „Wertstoffcontainer“ an der Andreaestraße,
 - Verbreiterung des Kantinenbaufensters nach Westen (Grenzabstand ca. 5m),
 - Reduzierung des westlich angrenzenden Baufensters (Quartier B4) in Richtung Osten (Grenzabstand ca. 5m).
- Überbaubarkeit eines Teils des westlich des ehemaligen Kantinengebäudes, parallel zur Eisbergsteige verlaufenden Leitungsrechts. Aus LR1 wird LR2.
- Teilrücknahme des Pflanzgebots pzb3 im Bereich der bestehenden nördlichen Laderampe und der südwestlichen Andreaestraße.

Diese Veränderungen haben keinen Einfluss auf die städtebauliche Gesamtkonzeption, da die bisherige Fuge zwischen dem zusammenhängenden Baufenster im Quartier B4 und jenem im Quartier B2 erhalten bleibt. Die Laderampen am bestehenden Kantinengebäude bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. In diesem Fall wäre die Beibehaltung des Pflanzgebots pzb 3 (Wiesen oder Gehölzfläche) im Bereich der Laderampen unsinnig, da dieser Bereich seine heutige Funktion beibehält und baulich kaum verändert wird. Auch unter ökologischen Gesichtspunkten ist es wirkungsvoller, die bestehende bauliche Anlage des Kantinengebäudes zu erhalten und neu zu nutzen. Des Weiteren ist die Summe der Änderungen an den Baufenstern in den Quartieren B2 und B4 nahezu flächeneutral, die zulässige GRZ bleibt unverändert.

Betrieb Nr. 2

hat im Quartier B1 das Gebäude Nr. 10 an der Leibnitzstraße erworben. Um die zukünftige Nutzung zu ermöglichen, ist ein kleiner Anbau, Breite 6,50 m an der Westfassade erforderlich. Die bisherige Baugrenze muss daher um ca. 4.50 m nach Westen verschoben werden. Eingriffe in andere Festsetzungen erfolgen dadurch nicht.

Zum Ausgleich für die Vergrößerung des Baufensters wird im Gegenzug ein Teil der bisher überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Grenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück zurückgenommen. Das betroffene Grundstück befindet sich

noch im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung. In der Summe ist die Veränderung der Baugrenzen flächenneutral. Die GRZ bleibt unverändert.

Die Änderungen für Betrieb Nr. 2 im Einzelnen:

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche:
 - Erweiterung des Baufensters um 6.50m nach Westen,
 - Abtrennen des bisher durchgängigen Baufensters vom südlich angrenzenden Rest,
 - 2.50m bzw. 5.00m Abstand mit den geteilten Baugrenzen zur Grundstücksgrenze.

Betrieb Nr. 3

ist Eigentümer des Gebäudes Nr. 15 an der Gutenbergstraße. Für die zukünftige Entwicklung ist eine geringfügige Anpassung der vorhandenen Baugrenzen erforderlich. An der südwestlichen Gebäudecke, im Bereich der Wendeanlage sowie entlang der Gutenbergstraße, wird das Baufenster ausgeweitet. Das Baufenster vergrößert sich um ca. 150m². Dies ist aber unerheblich, da die bisher geltende GRZ beibehalten wird.

Die Änderungen für Betrieb Nr. 3 im Einzelnen:

- Erweiterung des Baufensters im Bereich der Wendeanlage.

Gehölzbestand

Die Festsetzung unter Ziffer 5 des Textteils zum Gehölzbestand wurde insofern abgeändert, als Bäume und Gehölze die einen Mindestabstand zu bestehenden Gebäuden unterschreiten nicht mehr unter die hier formulierte Schutzbestimmung fallen. Dies soll es den Eigentümern bestehender Gebäude ermöglichen auch außerhalb eines Bauvorhabens ihre Bestandsbebauung zu pflegen und zu warten. Die Erfahrung vor Ort hat gezeigt, dass aufgrund des längerwährenden Leerstandes einzelner Objekte die vorhandenen Gehölze mangels Rückschnitt den Gebäuden so nahe gekommen waren, dass diese in ihrer Substanz beeinträchtigt waren. Zur Klarstellung des Festsetzungszieles wurde der bisherige Begriff „Vegetationsbestand“ durch „Gehölzbestand“ ersetzt.

Sonstige Änderungen

In der Planurkunde wurden die zwischenzeitlich vergebenen Straßennamen ergänzt, diese Änderung ist redaktionell.

Unter Ziff. 1.2 (GIE) wurden Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig aufgeführt. Da im GIE aber alle Nutzungen gem. §9 (3) Nr. 2 ohnehin ausgeschlossen sind, war der Ausschluss sportlicher Anlagen überbestimmt. Auf die gesonderte Nennung dieser Anlagen wird daher nun verzichtet, sie sind weiterhin unzulässig, die Änderung ist redaktionell.

Die öffentliche Verkehrsfläche an der Wendeanlage der Andreastraße wurde an das aktuelle Kataster angepasst. (Verschiebung der Grenzen zwischen öff. Verkehrsfläche und Quartier B3 um ca. 2 m nach Süden) angrenzende Pflanzgebote und Baugrenzen wurden entsprechend mitgeführt.

Nagold, den

Dr. Rainer Prewo
Verbandsvorsitzender

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