



LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

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

vom 25.11.2009

Bebauungsplan Nr. 06/07

Inhaltsverzeichnis / Begründung

- I. VORBEMERKUNG**
- II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
- III. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- IV. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- V. TOPOGRAPHIE**
- VI. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**
- VII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- VIII. NUTZUNG**
- IX. GESTALTUNG**
- X. FLÄCHENBILANZ**
- XI. GEOLOGISCHES GUTACHTEN**
- XII. GRÜNKONZEPT**
- XIII. UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS. 4 BAUGB**
- XIV. UMWELTBERICHT**
- XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XVI. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XVII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
- XVIII. ANHANG**

I. VORBEMERKUNG

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu im Weiteren INGpark genannt, 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. In der Fortschreibung des Regionalplans 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Standort sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbe-großansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

Im Anschluss an die bestehende Konversionsfläche der Eisbergkaserne und verkehrstechnisch gut über die B 28 und die bestehende ehemalige Kasernenzufahrt „Am Eisberg“ erschlossen, befinden sich ca. 62 ha landwirtschaftliche Fläche in Form einer ausgeräumten Feldflur die sich in Verbindung mit den bereits vorhandenen Baulichen- und Erschließungsanlagen der ehemaligen Eisbergkaserne für die Entwicklung eines großflächigen Interkommunalen Gewerbegebietes eignen. 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 Gewerbeparks umfasst einschl. der Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg Teil 1“, in Kraft getreten am 29.01.2005, 1. Änderung in Kraft getreten am 30.06.2007) eine Gesamtfläche von ca. 84,0 ha. Basierend auf der Projektstudie Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark „Nagold-Gäu“ vom Juli 2002 (Arbeitsgemeinschaft Südbau Projektentwicklung und Baumanagement GmbH, Stuttgart und Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart) ist mit einem Entwicklungszeitraum der Gesamtfläche von ca. 20 Jahren zu rechnen.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Auftrag des Zweckverbandes wurde vom Architekturbüro Dr. Ing. Gerd Baldauf, Freier Architekt BDA und Stadtplaner, Stuttgart im 1. Quartal 2004 ein städtebauliches Konzept für die Gesamtmaßnahme erstellt und regelmäßig fortgeschrieben. Derzeit liegt der Planung die Fortschreibung vom 13.07.2009 (Variante K) zugrunde. (Siehe Anhang)

Die Verbandsversammlung hat aus den oben genannten Gründen ebenfalls am 21.04.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ aufzustellen. Hierbei handelt es sich nach der Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Eisberg, Teil I) um den 2. Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme INGpark. Dieser lagert sich nördlich an die bestehende ehemalige Kasernenzufahrt „Am Eisberg“ sowie östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisberg Teil I“ an. Er kann aufgrund dieser bereits vorhandenen Zufahrtsstraße sehr ökonomisch und kurzfristig erschlossen werden.

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs erstreckt sich auf die Fläche des ehemaligen Bau-büros der staatlichen Hochbauverwaltung (Gebäude Nr. 60) im sog. StoV-Bereich der ehemaligen Eisbergkaserne. Dieses Grundstück wurde von der Verbandsverwaltung INGpark erworben um in dem vorhandene Gebäude die Verbandsverwaltung unterbringen zu können. Hierzu sind Änderungen der bisher rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (bisher Bebauungsplan Eisberg Teil I, 1. Änderung) notwendig. Dies sind die Änderung der Art der zulässigen Nutzung von Gle zu GE, die Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung, die Sicherung von Flächen für private Stellplätze sowie geringfügige Modifikationen der Baugrenzen und Pflanzgebote.

III. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich größtenteils gem. § 35 BauGB im unbebauten Außenbereich. Sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf der Gemarkung der Stadt Nagold. Ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Nagold wurde durchgeführt und am 08.01.2005 abgeschlossen. Mit der Ausweisung einer entsprechenden (G)-Fläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen.

Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der östliche Bereich der Gesamtmaßnahme INGpark befindet sich auf der Gemarkung der Gemeinde Jettingen.

In der derzeit rechtsverbindlichen Fassung des FNP „Oberes Gäu“ 4. Fortschreibung sind die G-Flächen des INGparks noch nicht dargestellt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ ist dies jedoch unerheblich, da dieser sich ausschließlich auf die Markung der Stadt Nagold beschränkt.

Im Geltungsbereich sind weitestgehend keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

Lediglich im Westen (Quartier C1a) ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden (Eisberg Teil I, 1. Änderung, i.K.g am 30.06.2007)
Dort werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben

Nördlich angrenzend an das Verbandsgebiet des Zweckverbands INGpark befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Nordumfahrung Jettingen als K 1030“ in Aufstellung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ sowie die darin vorzunehmenden Festsetzungen sind hiervon nicht betroffen.

IV. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das ca.15.73 ha große Gelände befindet sich östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist westlich der B 28 gelegen. Die sehr gut ausgebaute Zufahrtsstraße zur ehemaligen Eisbergkaserne (Eisberg, Teil I) erschließt den Geltungsbereich auf seiner gesamten Länge von Süden her. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Grundstück der ehemaligen Eisbergkaserne, einer städtebaulichen Konversionsfläche für die der Bebauungsplan „Eisberg Teil I“ am 29.10.2005 erstmals rechtsverbindlich wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ überdeckt eine Fläche von ca. 700m² innerhalb des ehemaligen Kasernenareals. (Bebauungsplans Eisberg Teil I, 1. Änderung). Bei diesem Grundstück (Quartier C1a) handelt es sich um den zukünftigen Sitz der Verbandsverwaltung des INGparks. Das vorhandene Verwaltungsgebäude (Gebäude 60) soll zu diesem Zwecke umgebaut werden.

Im Osten reicht der Geltungsbereich teilweise an die bestehende B 28 heran. Bei dem Grundstück und den nördlich angrenzenden Flächen handelt es sich um weitestgehend ausgeräumte Feldflur die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und von unbefestigten landwirtschaftlichen Graswegen zu deren Erschießung durchzogen ist. Lediglich

am Übergang zur Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ befindet sich eine weitgehend durchgehende mit Gehölzen bestandene Böschungszone.

Ein weiterer Gehölzsaum befindet sich am Südrand der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“. Im rückwärtigen Bereich hinter den Gehölzsäumen in nördliche bzw. südliche Richtung verlaufen parallel zur Zufahrtsstraße zwei befestigte bestehende Wirtschaftswege von denen aus die Zufahrt in die angrenzenden Feldflur weiterhin erfolgen kann. Sowohl im Norden als auch im Süden grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 100 m bis 150 m weiter südlich befinden sich Ausläufer der Bewaldung „Am Galgenberg“ im Gewann Andresle. Östlich der B 28 befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Jettinger Markung. Ein Aussiedlerhof (Immental) liegt ca. 800 m in südöstlicher Richtung von der Kreuzung B 28 / „Am Eisberg“ entfernt. Weiter nördlich grenzen die Waldflächen des „Lehleshau“ direkt an die B 28 an. Die Flächen liegen auf Jettinger Markung. In unmittelbarer Nähe zur B 28 befinden sich ein Sportplatz, ein dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu eine keltische Viereckschanze. Die Sportanlagen und Vereinsheime liegen ca. 600 m von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt.

Ca. 200 m westlich des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt 10 Wohngebäude in Reihenhausbauweise. Hierbei handelt es sich um ehemalige Offizierswohnungen die zur militärischen Nutzung der Eisbergkaserne gehörten. Die Gebäude sind mittlerweile alle geräumt, eine Wohnnutzung findet nicht mehr statt.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ angrenzenden Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sind planungsrechtlich als Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt.

Das Grundstück im ehemaligen Kasernenareal (Quartier C1a) wird im Zuge der Planaufstellung von GIE in GE geändert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ handelt es sich um eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Nutzungskonflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

IV.1 Parzellentreue Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ in Nagold wird wie folgt begrenzt (Beschreibung im Uhrzeigersinn):

Im Süden zwischen Herrenberger Straße (B28) und Flst. Nr. 2827 (ehemals Kasernenareal): Durch die Südostgrenze der Flurstücke 2237, 2238, 2239, 2240, die Südwestgrenze des Flurstücks 2240 und im weiteren Verlauf durch die Südgrenze des Flurstücks 2369 (Wirtschaftsweg) südlich der Straße „Am Eisberg“ in westlicher Verlängerung über den nördlichen Teil des Flst. Nr. 2277 (Wirtschaftsweg) hinweg bis an die Grenze des Flst. Nr. 2827 (ehemals Kasernenareal). Das Flst. Nr. 2277 wird hierdurch im nördlichen Bereich geringfügig angeschnitten.

Im Westen im Bereich zwischen der Straße „Am Eisberg“ und der „Eisbergsteige“: durch die Westgrenze des Flst. Nr. 2827 / 45 (StoV-Bereich, Teil des ehemaligen Kaserneareals)

Im Norden durch die Südgrenze der Flst. 2827/50 und 2827/20 beim ehemaligen Offiziersheim, im weiteren Verlauf durch die Ostgrenze des Wirtschaftsweges 2288/2 und die Südgrenze des Wirtschaftsweges 2303. Kleine Teile des Flurstücks 2303 am östlichen und westlichen Wegende (Einmündungsbereiche) sind

im Geltungsbereich enthalten. Von dort der Westgrenze des Wirtschaftsweges 2316 nach Norden folgend bis zum Südrand des Flst. 2329 und abschließend im weiteren westlichen Verlauf durch den Nordrand des Wirtschaftsweges 2357

Im Osten durch den Ostrand des Flurstücks 2346 und im weiteren südlichen Verlauf über die Verkehrsfläche „Am Eisberg“ Flst. 2368 hinweg (im Bereich des Knotenpunktes B28 / Am Eisberg / K 1025 welcher zwischenzeitlich zum Kreisverkehr umgebaut wurde) bis an das Flst 2237 heran. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wurde mit dem Straßenbaulastträger der B28 (RP-Karlsruhe) abgestimmt und verläuft entlang der geplanten zukünftigen Eigentumsgrenze zwischen den Flächen des Bundes (Straßenraum der B28) und jenen in der Zuständigkeit des ING bzw. der Stadt Nagold.

Maßgeblich für die Festsetzung des Geltungsbereichs ist die entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde.

V. TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten an. Das Gefälle verläuft ungefähr parallel zur Zufahrtsstraße am Eisberg. Der Geländetiefpunkt liegt bei ca. 560 m über N.N. an der B 28, Die Geländehochpunkte liegen am Nordrand des Geltungsbereichs, südlich des ehem. Offiziersheims sowie an der nordwestlichen Grenze des Grünzugs 01b bei jeweils ca. 586 m. ü. NN. Die gesamte Höhendifferenz beträgt somit ca. 26 m. Die Höhendifferenz in den Einzelquartieren beträgt maximal ca. 10m.

Eine topografische Besonderheit stellt die Geländemulde im Bereich der Planstraße D1(a,b,c,) dar. Das Geländeniveau liegt hier am Tiefpunkt unter bestehendem Straßenniveau, die Erschließungsstraße wird daher in teilweise Dammlage ausgeführt

VI. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Das Gebiet ist durch die sehr gut ausgebaute teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Straße (Am Eisberg) mit der B 28 verbunden. Der bestehende Kreuzungspunkt der Hauptzufahrt mit der B 28 war verkehrstechnisch aufgrund der früheren militärischen Nutzung der Eisbergkaserne großzügig dimensioniert. Wegen der Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde zwischenzeitlich der ein Umbau des Anschlussknotens zum Kreisverkehr durchgeführt im März und dem Verkehr übergeben.

Im Endausbau wird eine zweite Zufahrt im nördlichen Bereich des INGparks, umweit der heutigen Einmündung der Eisbergsteige in die B28 entstehen. Die Lage dieser Zufahrt wird an den geplanten Kreisverkehr der Nordumfahrung Oberjettingens anschließen für die sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet (Baubeginn 2008, Bau des Kreisverkehrsplatzes Ende 2009, Anfang 2010). Die Planstraßen A1, A2 und die bestehende Straße „Am Eisberg“ bilden dann eine interne Erschließungsschleife, die als Hauptsammelstraße die beiden Anschlussknoten an der B28 verbinden wird.

VI.1 Individualverkehr

Die neuen Bauflächen werden von der bestehenden Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ aus erschlossen. Hierbei erfolgt die Zufahrt zu den Quartieren D3/1 bis einschl. D4/3 über eine kurze Stichstraße (Planstraße D1) Eine direkte Zufahrt von der

Straße am Eisberg aus ist nicht zulässig, um die bestehende Straßenböschung einschl. der dort vorhandenen Vegetation so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Quartiere D2/1 und D2/2 können über die Planstraße A2 angefahren werden die von der Zufahrt Am Eisberg in nördlicher Richtung abzweigt und im Endausbau des INGparks Bestandteil der Hupterschließungsschleife sein wird. Das Quartier D2/2 kann aufgrund seiner großen Gesamtfläche von ca. 3.22 ha (vgl. Kap. X.3) bei Bedarf zusätzlich von Süden, über die Zufahrtstraße „Am Eisberg“, im Bereich der vorhandenen Fußwegeaufweitung angebunden werden. Das Zufahrtsverbot wird dazu in diesem Teilabschnitt unterbrochen.

Die Quartiere D1/1 und D1/2 können über die neue Planstraße D3, das Quartier D1/1 kann zudem über die Planstraße S angefahren werden. Direkte Grundstückszufahrten von Süden sind, von der oben beschriebenen Ausnahme abgesehen, nicht zulässig um die Randeingrünung nicht zu beeinträchtigen.

Am westlichen Gebietsrand, angrenzend an das ehem. Kasernenareal ist eine Erschließungsstraße (Planstraße S) vorgesehen über die sowohl die angrenzenden Grundstücke des Kasernenareals (innerhalb des Bebauungsplangebiets „Eisberg Teil I“) als auch das Quartier D1/1 erschlossen werden können. Am nördlichen Ende dieser Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

Die Einmündung der Planstraße A2 in die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ wird im Vorgriff auf den zukünftigen Endausbau des INGparks als Fortführung der Hupterschließungsstraße ausgestaltet. Der weitere Verlauf der Straße „Am Eisberg“ in Richtung bestehendes Kasernengelände wird als untergeordnete Sammelstraße an den östlichen Teil der Hauptsammelstraße „Am Eisberg“ angehängt. Der Anschlussknoten wird mittels Verschwenkung der Straßenachse und Platzgestaltung (Platz P1) entsprechend ausgestaltet.

Bis zur Herstellung des Ringschlusses der zukünftigen Hauptsammelstrasse A1 und A2 in den zukünftigen Bauabschnitten bleibt die vorhandene Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ bevorrechtigt. Der von der Planstraße A2 in die Zufahrt „Am Eisberg“ einmündende Verkehr ist haltepflichtig. Ein entsprechendes Sichtdreieck ist in der Planurkunde dargestellt.

Die Planstraßen D1c und D3 verfügen über Wendeanlagen (analog zu EAE Typ 7) Planstraße D1b verfügt aufgrund ihrer geringen Länge über keine Wendefläche im öffentlichen Straßenraum, es wurden aber entsprechende Geh- und Fahrrechte auf Privatgrund sowie weitere Regelungen hinsichtlich des Abstandes mit Einfriedigungen festgesetzt, so dass im Bedarfsfall ausreichend Fläche zum Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges zur Verfügung gestellt werden kann. Die Planstraßen D1a und D1c wurden bereits erstellt, Planstraße D1b kann abhängig von der Vermarktungslage gebaut, oder auch ganz eingespart werden.

Die Planstraße A2 wird ohne Wendeanlage ausgeführt. Das Wenden von Fahrzeugen muss hier auf der angrenzenden privaten Grundstücksfläche erfolgen, wobei es sich hierbei nur um eine Zwischenlösung handelt, bis diese mittelfristig bis zur B 28 oder nach Norden zur Eisbergsteige / Alte Poststraße durchgeschleift wird.

VI.2 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind parallel zu den Fahrbahnen der Planstraßen D1/b und D1/c öffentliche Parkierungsstreifen für PKW von 2,50 m Breite vorgesehen, die im Bedarfsfall auch für das Abstellen von LKW geeignet sind. Die Planstraße D3 erhält wegen der geringen Länge keinen begleitenden Parkstreifen. Planstraße D1a erhält 2 mit je 3 Straßenbäumen gegliederte Parkstreifen welche die optische Fortsetzung des nördlich angrenzenden Grünzugs 07 nach Süden bilden. Entlang der Planstraße A2 sind aufgrund ihrer zukünftig höheren Bedeutung als Bestandteil der Hapterschließung des Gesamtprojekts INGpark beidseitig Parkierungsstreifen vorgesehen, je einmal für LKW mit einer Breite von 2,50 m sowie gegenüber mit einer Breite von 2,50 m für PKW. Im südlichen Teilabschnitt der Planstraße S wird der Straßenraum aufgeweitet um 4 notwendige Stellplätze als Längsparker für die Nutzung im Quartier C1a anordnen zu können.

Entlang der bestehenden Zufahrt „Am Eisberg“ sind sowohl aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche) als auch um bauliche Eingriffe in den bestehenden stark begrünten Böschungsbereich möglichst gering zu halten, keine Stellplätze vorgesehen. Der weitergehende Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig und kann zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür gekennzeichneten Flächen insbesondere in den Bereichen am Übergang zu den öffentlichen Grünflächen / Grünzügen angeordnet werden.

VI.3 Geh-, Rad und Wirtschaftswege

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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet dies, dass in allen Grünzügen Fußwege vorhanden sind die mittel- oder unmittelbar an die Zufahrt „Am Eisberg“, angebunden werden. Ein weiterer Fußweg verläuft in dem schmalen öffentlichen Grünzug 03 parallel zur B 28, dieser ist Bestandteil des Rundweges der im Endausbau den gesamten INGpark umgeben wird. Entlang aller Erschließungsstraßen ist zumindest ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ wurde an ihrem Nordrand ebenfalls um einen Gehweg von ca. 1,50 m Breite ergänzt. Am Ende der Planstraße D1/c führt ein 3m breiter Stichweg zu den Grünzügen hin und vernetzt das dort geplante Wegesystem mit dem öffentlichen Erschließungsnetz in den Quartieren.

Der neue Fußweg am nördlichen Rand der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ ersetzt den bestehenden Wirtschaftsweg der durch die Planung entfällt. Der Wirtschaftsweg wird jedoch erst rückgebaut, wenn die angrenzenden Grundstücke vermarktet sind und deren landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben ist. Im Übergangszeitraum erhält der Wirtschaftsweg provisorische Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Wirtschaftsweg südlich der Zufahrt „Am Eisberg“ wird in seiner heutigen Form beibehalten. Lediglich im Bereich des Anschlusses der Planstraße A2 wird es im Zuge der dort vorgesehenen Platzgestaltung zu kleinen Veränderungen kommen. Auch der Wegeverlauf nördlich der Regenwasserbehandlungsanlage wird beibehalten, zusätzlich wird im Zuge des Ausbaus des Kreisverkehrs ein weiterer Geh-

weg am Straßenrand „Am Eisberg“ geschaffen, um sowohl die Fußgängerfurten am Kreisverkehr als auch die Bushaltestellen südlich des Kreisverkehrs umwegfrei anbinden zu können.

Mit der langfristigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung infolge der gewerblichen Entwicklung werden zukünftig diverse Wirtschaftswege nicht mehr vonnöten sein. Diesem Umstand wurde planungsrechtlich mit einer Gliederung der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ Rechnung getragen. Demgemäß sind nur noch solche Wege als Wirtschaftsweg ausgewiesen die auch langfristig für die Zufahrt zu verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des INGparks benötigt werden. Es sind dies der südliche Parallelweg entlang der Gebietszufahrt „Am Eisberg“ sowie dessen Anbindung nach Süden, entlang der Anlagen der Regenwasserbehandlungsanlage. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs sind über das nördliche Wirtschaftswegesystem an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Erschließung über das Straßen- und Wegenetz des INGparks ist daher nicht mehr vorgesehen, jedoch ist beabsichtigt, für den Zeitraum der Aufsiedlung des INGparks provisorische Wegeanbindungen auch von Süden her zuzulassen, solange dies den gewerblichen Interessen nicht entgegensteht.

VI.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Bestehende Bushaltestellen befinden sich südlich des Kreisverkehrs an der B 28 sowohl in nördlicher als auch in südlicher Fahrtrichtung. Zur Versorgung des INGparks ist beabsichtigt eine Buslinie über die Zufahrt „Am Eisberg“ ins Gebiet einzufahren und im Bereich des ehemaligen Kasernenareals wenden zu lassen. Für den Bushalt im Gebiet sind neben der geplanten Haltebuchse an der Gebietszufahrt die Anschlusspunkte der Grünzüge 05 und 06 an die Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ geeignet, die als kleine Plätze mit Wartemöglichkeit ausgebildet werden können. Ebenso kann hierfür die Platzaufweitung am Südrand des Quartiers D2/2 herangezogen werden, sofern hier keine Grundstückszufahrt erforderlich wird. Der Bushalt selbst ist auf der Fahrbahn vorgesehen, längere Wartezeiten sind daher nicht möglich.

VI.5 Straßennamen

Von der Verbandsversammlung wurden zwischenzeitlich nachfolgende Straßennamen vergeben:

Planstraße A2	- Schickhardtallee
Planstraßen D1a, D1b, D1c	- Reuchlinstraße
Planstraße D3	- Cranachstraße

VII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im groben Verlauf der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ verläuft ein stillgelegtes Telekommunikationskabel welches den östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs tangiert. Des Weiteren verlaufen an der Ostgrenze des Plangebiets eine Wasserleitung DN 600, eine Wasserleitung DN 350 sowie ein Fernmeldekabel. Diese Leitungen müssten, sofern sie durch die Neuplanung tangiert werden, evtl. in Teilbereichen verlegt werden.

Eine Gashochdruckleitung (HGD 200) verläuft östlich des Geltungsbereichs im Bereich der Straßenfläche der B 28. Diese Leitung ist voraussichtlich nicht tangiert.

Teile der technischen Erschließung sowie der Verkehrserschließung wurden zwischenzeitlich auf Grundlage des §33 BauGB hergestellt. Hierbei handelt es sich um die Planstraßen D3 sowie D1a und D1c. Die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung wurde im Bereich der neuen Verkehrsflächen sowie im Straßenraum „am Eisberg“ erstellt. Die technischen Anlagen zur Behandlung des Oberflächenwassers (Regenklärbecken, Retentionsbodenfilter, erster Abschnitt des Regenrückhaltebeckens) sowie ein Schmutzwasserpumpwerk wurden ebenfalls erstellt. Ebenso wurden eine Gasregelstation und ein Löschwasserbehälter realisiert.

Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit den INGpark mit Nahwärme aus dem im Gebietsteil „Eisberg, Teil I“ bestehenden Heizkraftwerk zu versorgen, sofern dessen wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet ist. Eine Entscheidung steht noch aus. Wegen des derzeit unklaren Zeithorizonts wird zur Versorgung mit Energie und Prozessgas eine Gasversorgung vorgesehen.

VII.1 Entwässerung

Das Planungsgebiet des Gesamtbereiches von 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. Um die Kosten der geplanten Erschließung aufgrund der Entwässerungsanlagen zu optimieren, wird zuerst der südliche Bereich erschlossen. Der Bebauungsplan Eisberg Teil II deckt hierzu einen ersten Teil dieses Bereiches ab.

Die Planung sieht mit Ausnahme des Quartiers C1a die Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Hierbei wird zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasserabfluss unterschieden. Einschließlich der Ableitung des Schmutzwassers ergeben sich 3 voneinander unabhängige Kanalsysteme.

Das Quartier C1a wird wie bisher in das vorhandene Kanalnetz innerhalb des ehemaligen Kasernenareals entwässert.

VII.1.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Geländesituation kann das Schmutzwasser nicht direkt an die bestehende Kanalisation im Eisberg Teil I angebunden werden. Hierfür wird das gewerbliche Schmutzwasser über einen Freispiegelkanal zu Schmutzwasserpumpwerken geleitet. Das Abwasser wird über eine Druckleitung mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm zum Anschlussschacht im bestehenden Eisberggelände gefördert.

Aus betrieblichen Gründen wird das Pumpwerk innerhalb der Anlage für den Retentionsbodenfilter (s.u.) untergebracht.

VII.1.2 Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das auf den Straßenflächen mit Ausnahme der Planstraße S und sonstigen Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser gilt als behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser und muss einer Behandlung zugeführt werden. Die Planung sieht nach Vorgabe des Landratsamtes Calw den Bau von Retentionsbodenfiltern vor. Diese Retentionsbodenfilter [RBF] sind stets zweistufige Anlagen, bestehend aus einer Vorstufe (Vorbehandlung) und einem Filterbecken. Vorstufe und Filterbecken bilden eine verfahrenstechnische Einheit.

Die Vorstufe hat die Aufgabe, eine Sedimentation des Regenwassers vor der Filtration zu bewirken. Dazu werden im Trennsystem Regenklärbecken [RKB] angeordnet. Dieser Stufe schließt sich die eigentliche Reinigungsstufe in Form eines Retentionsbodenfilters an. Ähnlich wie bei Pflanzenkläranlagen zur dezentralen Abwasserreinigung wird das im Falle des INGparks behandlungsbedürftige Niederschlagswasser durch eine bewachsene Filterschicht versickert und dabei gereinigt. Unter der Filterschicht wird das gereinigte Wasser in einem Drainagesystem gesammelt und zum Kreuzertalbach hin abgeleitet. Der Drosselabfluss aus dem Filter beträgt $0,015 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{m}^2)$. Die Stapelhöhe beträgt maximal 40 m/Jahr (Menge des zu reinigenden Wassers pro Quadratmeter Bodenfilter innerhalb eines Jahres). Das Becken wird mit Schilfpflanzen zur Erzielung der Reinigung bepflanzt. Die Einstauhöhe des Filters beträgt ca. 50-100 cm.

Das auf Planstraße S anfallende Niederschlagswasser wird über das Mischsystem im ehemaligen Kasernenareal (Eisberg Teil I) abgeleitet.

VII.1.3 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 den Regenrückhaltebecken [RRB] zugeführt. Diese werden hinter den o.g. Retentionsbodenfilter [RBF] angeordnet, da auch für den behandlungsbedürftigen Regenabfluss eine Rückhaltung vorzusehen ist.

Am Südrand der Quartiere D 2/2, D3/1 und D4/1 sind zur Ableitung des anfallenden Böschungswassers Entwässerungsgräben erforderlich. Diese befinden sich auf Privatgrund und dienen der Ableitung des bei Niederschlägen anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation.

Am Südrand der Quartiere D3/3 und D4/3 sind zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ebenfalls Entwässerungsgräben erforderlich. Diese befinden sich auf Privatgrund und dienen solange das Grundstück unbebaut bleibt der Ableitung des bei Niederschlägen anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation. Nach Bebauung des Grundstücks können die Gräben entfallen sofern durch das jeweilige Entwässerungskonzept die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt wird.

VII.1.4 Vorflut

Als Vorfluter für das Einzugsgebiet dienen der Kreuzertalbach im Süden und der Röttenbach im Norden des Erschließungsgebietes. Beide Bäche dienen bisher zur Ableitung des natürlichen Oberflächenabflusses aus dem unbebauten Gebiet. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ entwässern ausschließlich in südliche Richtung zum Kreuzertalbach.

VII.2 Gasversorgung

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können, wird eine Gasversorgung für das Plangebiet vorgesehen. Die Gasdruckregelstation wird am geplanten Übergabepunkt der vorhandenen Ferngasleitung im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen auf einer Fläche von $3/4 \text{ m}$ angeordnet. Die Gasversorgung erfolgt durch die EnBW.

VII.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gäu-Wasserversorgung.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen zentralen unterirdischen Speicherbehälter südlich der Zufahrt „Am Eisberg“ im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen mit einem Fassungsvermögen von ca. 400m³.

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. 33m³ 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.

VII.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Hierzu sind 2 Standorte für die erforderlichen Umspannstationen auf einer Grundfläche von je 5/7m festgesetzt.

VII.5 Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die T-Com über Erdkabel

VII.6 Nahwärme

Eine Versorgung des INGparks mit Nahwärme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht spruchreif. Die Wiederinbetriebnahme des bestehenden Heizkraftwerks auf dem ehemaligen Kasernenareal ist nur sinnvoll, wenn dessen wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann. Eine Entscheidung hierüber steht gegenwärtig noch aus.

VII.7 Breitbandkabel

Eine Breitbandverkabelung ist jederzeit möglich. Entsprechende Leerrohre wurden im Zuge der technischen Erschließung bereits eingebaut.

VIII. NUTZUNG

In Anlehnung an die Festsetzungen im Teilgebiet „Eisberg Teil I“ wurden die Nutzungsfestsetzungen auf den Geltungsbereich „Eisberg Teil II“ ausgedehnt. Ziel ist eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben die insbesondere auch durch die Ausweisung eines GIE ermöglicht werden soll. Zum anderen gilt es Nutzungskonflikte insbesondere mit in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen auszu-schließen. Die Abstände zur nächst gelegen beträgt ca. 800 m bis zum Aussiedlerhof „Immental“ und ca. 1.000 m zur Wohnbebauung „Am Waldeckweg“ am Fuße des Galgenbergs (Wohngebiet Kreuzertal). Die Abstände zu den nächstgelegenen Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände betragen ca. 400 m, ein ähnlicher Abstand besteht zum Sportgelände Oberjettingen. Der südliche, durch gewerbliche Nutzung geprägte Ortsrand Oberjettingens ist ca. 900 m entfernt, der westliche Ortsrand Unterjettingens befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m. Hier befinden sich das Sportgelände Unterjettingen sowie eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets (GIE) und eines Gewerbegebietes (GE) im Quartier C1a, wird der oben genannten Nachbarschaft wie folgt Rechnung getragen:

VIII.1 Nutzungseinschränkungen gemäß 4. Bundesimmissionsschutzverordnung, 4. BImSchV i.d.F. vom 15. Juli 2006

Anlagen nach Spalte 1 und nach Spalte 2 der 4. BImSchV sind mit Ausnahme der Nr. 7 (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse) und Nr. 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen) des Anhangs zur 4. BImSchV zulässig.

Der Ausschluss der Anlagen Nr. 7 und Nr. 8 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da diese weder von ihrem äußeren Erscheinungsbild her noch von den zu erwartenden Emissionen dem vom Zweckverband gewünschten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen. Ziel des Zweckverbandes ist es, die Gesamtmaßnahme INGpark zielgerichtet zu entwickeln. Die Gewerbegebietentwicklung soll dazu beitragen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken und wird auch der Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen dienen. Basierend auf der Machbarkeitsstudie vom Juli 2002 sollen insbesondere Unternehmen mit hochwertigen Produktionsanlagen die auch im 3-Schichtbetrieb produzieren wollen oder müssen, Dienstleistungsbetriebe aller Art und produzierendes Gewerbe für die Leitbranchen des 21. Jahrhunderts angesprochen werden. Dies sind z. B. Lebenswissenschaften, Informations- und Medienwissenschaften, optische Technologien, Mikroelektronik, Biopharma, alternative Energien etc.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum BP „Eisberg Teil II“ wurden am 1. November 2007 das Bundesimmissionsschutzgesetz, das UVPG (Bund) sowie die 4. BImSchV geändert (BGBl. Nr. 53 vom 29.10.2007, S. 2470 ff.) Titel des Artikelgesetzes: Gesetz zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Eine Anpassung der im Textteil Ziff. 1.1 und 1.2 getroffenen Nutzungsausschlüsse an die aktuelle Änderung der 4. BImSchV wird jedoch nicht vorgenommen, da hierdurch im Verfahrensverlauf Nutzungsarten bzw. Nutzungsdimensionen zulässig geworden wären, die bisher unter Bezugnahme auf die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung, 4. BImSchV i.d.F. vom 15. Juli 2006 planungsrechtlich ausgeschlossen waren. Die bisher festgesetzte Nutzungsart soll aber beibehalten werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung beziehen sich daher weiterhin auf die zum Zeitpunkt des Ausstellungsbeschlusses zugrunde liegende Fassung der 4. BImSchV, so wie sie im Textteil unter „Rechtsgrundlagen“ zitiert wird.

VIII.2 Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen

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. 800 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Zugelassen wurde die lfd.Nr. 36 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) zugelassen, obwohl sie sich in der Abstandsklasse III (500 – 700 m) befindet. Dies ist bedingt durch den Wirtschaftsraum in dem sich das Plangebiet befindet, der stark durch die Automobilindustrie geprägt ist. Betriebe der Automobil- bzw. deren Zulieferindustrie sollen eine Chance zur Ansiedlung erhalten.

VIII.3 Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen sowie Lagernutzungen

In Übereinstimmung mit den Zielen des Zweckverbandes gem. § 3 der Verbandsatzung vom 24. Januar 2003 sind eine Reihe von weiteren Nutzungen ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze und offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen mit einem Flächenanteil von mehr als 20 % der betriebliche Nutzfläche sowie Einzelhandelsnutzungen.

VIII.4 Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sind nicht allgemein zulässig.
Doch wurden die Festsetzungen spezifiziert, um im Einzelfall wünschenswerte Ausnahmen zulassen zu können:

Untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion

Die Unzulässigkeit untergeordneter Verkaufsflächen kann sich im Einzelfall als unangemessenes Ansiedlungshemmnis darstellen. Die Grenzen der Zulässigkeit von Ausnahmen sind jedoch streng gesetzt, so dass weder raumbedeutsame Verkaufsflächengrößen im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg erreicht werden können noch eine Gefährdung für den innerstädtischen Einzelhandel zu besorgen ist. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht zulässig, die Ausschlussliste basierend auf dem IMMAKOM-Gutachten vom Nov. 2002 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Kfz-Einzelhandel

Das Quartier D 4/1 ist städtebaulich wegen seiner Lage am Gebietseingang von besonderer Bedeutung. Für die positive Außendarstellung des INGparks ist es wünschenswert, diesen Standort mit einem architektonisch anspruchsvollen Bauwerk zu besetzen.

Die Ansiedlung eines Autohauses entspräche dieser städtebaulichen Zielsetzung. Der Standort ist wegen seiner Einsehbarkeit und verkehrsgünstigen Lage für diese Nutzungsart städtebaulich besonders gut geeignet. Durch den im Regelfall angegliederten Werkstattbetrieb ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze möglich.

Der Verkauf von KFZ und KFZ-Zubehör ist nicht Innenstadtrelevant und somit unproblematisch für die Ortskerne in der Umgebung.

VIII.5 Wohnungen für Betriebsinhaber, § 8 (1) Nr. 1 und §9 (3) Nr. 1 BauGB

können in allen GE und GIE Gebieten 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 vor-

handener 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 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 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.

Auf die Schalltechnische Untersuchung Nr. 4262E2 vom März 2009 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme A 4262 E2 vom 09. September 2009, BS Ingenieure Ludwigsburg, wird verwiesen.

VIII.6 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung wurde im Rahmen eines Gutachtens durch BS-Ingenieure in Ludwigsburg durchgeführt.

Die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Eisberg Teil II“, Nr. 4262E2 vom einschließlich der ergänzenden Stellungnahme A 4262 E2 vom 09. September 2009, geht in Kapitel 4.3 auf den Sachverhalt ein.

Es wurden an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung insgesamt 9 Immissionspunkte ermittelt und daran Immissionsberechnungen durchgeführt.

Die Berechnungen ergaben bei uneingeschränkter Nutzung aller gewerblich genutzten Flächen unter Ansatz der Anhaltswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 für die Schallabstrahlung der Gewerbeflächen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm vom 26. August 1998 im Zeitbereich nachts an der Ortsrandlage Ober- und Unterjettingens sowie in den Zeitbereichen tags und nachts im geplanten Gewerbegebiet

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebietes ist eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen) erforderlich. (siehe Ziffer 1.4 des Textteils)

Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) verursachten Geräusche außerhalb des Gebietes keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schalleistungspegel“ von L_w in dB(A)/m² abgestrahlt würde.

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen bzw. Neubauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents zu erbringen.

Eine abschließende Entscheidung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

VIII.7 Kleine und mittlere Unternehmen – Förderprogramm ELR

Der Zweckverband INGpark hat im Oktober 2006 einen Antrag auf Aufnahme in das ELR-Programm des Landes Baden- Württemberg gestellt. Der Antrag zielt auf die Förderung der Erschließungskosten eines ca. 2 ha großen Teilstücks des Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Nagold Gäu (ING), das ausschließlich der Ansiedlung kleiner und mittelständischer Unternehmen dienen soll. Gerade diese müssen besonders auf den Bodenpreis achten. Um ihnen geeignete Existenzbedingungen im ländlichen Raum zu schaffen, wurde der Förderantrag gestellt

Die Konzeption sieht hierzu vor, die Quartiere D 1/1 und D 1/2 ausschließlich für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen vorzuhalten. Für die übrigen Flächen werden keine Fördermittel beantragt, da diese auch der Ansiedlung größerer Unternehmen dienen sollen.

Der Zuwendungsbescheid für die beantragte Förderung wurde am 25.06.2007 vom Regierungspräsidium in Karlsruhe erteilt. Die Fördermittel wurden ausgezahlt und werden über einen vergünstigten Grundstückspreis an die förderfähigen Betriebe weitergegeben.

Mit dem von sieben Kommunen gemeinsam getragenen Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet soll satzungsgemäß auch der Verbrauch an weniger geeigneten Gewerbeflächen begrenzt werden. Die dem Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold Gäu (INGPark) beigetretenen Kommunen haben errechnet, dass sie in den nächsten 25 Jahren einen Bedarf von mindestens 140 bis 169 ha an Gewerbefläche haben. Dem steht ein absolut unzureichendes Angebot gegenüber: Von den sieben Gemeinden des Zweckverbands haben fünf gar keine oder nur geringe Flächenreserven für die Erweiterung örtlicher Betriebe oder Existenzgründer.

Um diesem Mangel abzuhelpfen, wurde im Jahre 2003 der Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold Gäu gegründet, der einen 88 ha großen Industrie- und Gewerbepark erschließen und vermarkten soll. Das gemeinsame Vorhaben erlaubt es den Mitgliedskommunen des Zweckverbands, auf die ursprünglich geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen an anderen Stellen (Erweiterung im Außenbereich, Eingriffe in ökologisch weniger geeignete oder wünschenswerte Areale) teilweise zu verzichten.

Mit seinen 88 ha Gesamtfläche wird der INGPark einen beachtlichen Teil des errechneten Bedarfs an Gewerbefläche zur Verfügung stellen können. Dennoch müssen auch in den Gemeinden selbst auch künftig noch hinreichend Flächen für den örtlichen Bedarf bestehen, um z.B. Erweiterungen und Standortsicherungen ortsansässiger Betriebe, besonders von Handwerksbetrieben sowie örtliche Existenzgründungen zu gewährleisten. Dieser Flächenbedarf beträgt jedoch nur einen Teil dessen, was sonst notwendig wäre, um der lokalen Wirtschaft genügend Standortflächen in den einzelnen Gemeinden zur Verfügung zu stellen und so die Arbeitsplätze im hiesigen ländlichen Raum zu sichern. Diesem örtlichen Bedarf dienen im wesentlichen die Restflächen bestehender Gewerbeflächen v.a. in Nagold, Haiterbach und Wildberg. Zugleich wurde v.a. in Nagold durch Zurücknahme der FNP-Ausweisungen und Aufgabe vorhandener Gewerbeflächen die Flächenreserve deutlich reduziert. Die anderen Verbandsgemeinden halten künftig Gewerbeflächen für Betriebe vor, die auf Ortsnähe angewiesen sind.

Mit dem von sieben Kommunen gemeinsam getragenen Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Nagold Gäu wird nicht nur der Verbrauch an weniger geeigneten Gewerbeflächen begrenzt, sondern auch ein vorbildliches Zeichen kommunaler Kooperation im Nördlichen Schwarzwald gesetzt. Gerade mit diesem Projekt bieten wir die notwendigen Voraussetzungen zur Existenzgründung und zum Wachstum von kleinen und mittelständischen Betrieben in dieser Region.

IX. GESTALTUNG

Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ wird aus dem städtebaulichen Rahmenplan Variante K des Architekturbüros Dr. Ing. Gerd Baldauf, Stuttgart vom 13.07.2009 entwickelt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der einschließlich des Kasernenareals insgesamt ca. 88 ha großen Gesamtmaßnahme INGPark – Industriepark Nagold-Gäu. Die Gesamtmaßnahme soll kontinuierlich in Teilabschnitten über einen geschätzten Zeitraum von ca. 30 Jahren entwickelt werden. Ein Übersichtsplan befindet sich im Anhang zu dieser Begründung unter Ziff. XVIII.1

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die Umsetzung der folgenden gestalterischen Ziele angestrebt.

IX.1 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.

IX.1.1 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 südlichen und nördlichen Gebietsrand. Zur Erreichung der Ziele ist vorgesehen die begrünter Randbereiche der bestehenden Zufahrt „Am Eisberg“ weitestgehend zu erhalten und wo möglich durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu ergänzen und aufzuwerten.

IX.1.2 Repräsentationsgrün zur B 28

Die Darstellung des INGparks zur B 28 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 B 28 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 B 28 entspricht, ist als locker mit Bäumen überstandene Rasenfläche anzulegen. Die Begrünung dient nicht der optischen Abschirmung der gewerblichen Anlagen, sondern präsentiert diese gefiltert durch einen lichten grünen Schirm optisch aufgewertet zur B 28 hin. Um den räumlichen Effekt im Endausbau des INGparks noch zu verbessern ist beabsichtigt den Straßenraum der B 28 durch die Schaffung einer neuen Baumreihe am östlichen Fahrbahnrand in den Grünraum einzubeziehen und somit stadträumlich in den INGpark zu integrieren.

IX.1.3 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.

IX.1.4 Städtebauliche Dominanten

An städtebaulich herausragenden Standorten darf von der einheitlich auf 15 m (bzw. 12m in den zukünftigen nördlichen Erweiterungsgebieten) beschränkten max. 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 „Eisberg, Teil II“ trifft dies auf die Quartiere D3/1 und D4/1.

IX.2 Innenwirkung

IX.2.1 Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist gem. 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 Haupterschließungsschleife neben ihrer Sammelfunktion auch die höchste repräsentative Bedeutung zu. Bezogen auf den Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ sind es die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ und die Planstraße A2 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.

In ihrer Fortsetzung als Planstraße A2 erfährt die Hauptsammelstraße einen Ausbau mit beidseitigen Parkierungstreifen, beidseitigen Fußwegen und einem öffentlichem Grünstreifen. Zwei alleeartige Baumreihen im öffentlichen Straßenraum werden ergänzt durch zwei zusätzliche Baumreihen auf den privaten Grundstücksflächen, so dass eine 4-reihige Allee entsteht die den Straßenraum der Hauptsammelstraße charakterisiert. Zur Unterstützung des großzügigen Raumeindrucks sind die Baugrenzen mindestens 10m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt.

Die Anliegerstraßen Planstraße D1a, D1b, D1c und D3 stehen am Ende der Gestalthierarchie. Auf den privaten Grundstücksflächen ist angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche eine Grünzone von 2,50 m festgesetzt an die unmittelbar die Baugrenze anschließt. Somit ist gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung sehr nah an die Fahrbahn heranrücken kann, was einen völlig anderen Raumeindruck als bei der Hauptsammelstraße ergibt. Die Priorität liegt hier auf der effizienten Grundstücksausnutzung für die Gewerbetreibenden.

IX.2.2 Plätze

Die 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. Zu diesem Zweck ist im Einmündungsbereich Planstraße A2 / „Am Eisberg“ eine öffentliche Platzfläche (Platz 1) geplant, die in den Straßenraum der ehemaligen Kasernenzufahrt hineinrückt und den Verkehr auf der Hauptsammelstraße in Richtung Norden zur Planstraße A2 hin umlenkt. Dieser Platz markiert zugleich den Anschlusspunkt der zweiten Erschließungsschleife die das ehemalige Kasernenareal erschließt. Weitere Möglichkeiten zu kleinflächigen Platzgestaltungen bestehen an den südlichen Enden der Grünzüge 05 und 06 wo diese an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen. Diese markieren den Beginn des Systems der inneren Grünzüge und des dazugehörigen Wegenetzes. Eine Haltebucht (Infobucht) an der Gebietszufahrt südlich des Quartiers D4/1 soll mit Informationstafeln ausgestattet werden die dem Ortsunkundigen bei der Orientierung im INGpark zur Verfügung stehen.

IX.2.3 Öffentliche Grünflächen

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 überschaubaren Einheiten so-

wie der Durchlüftung. Der Grünzug 01 ist zukünftig das zentrale grüne 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 B 28 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.

IX.2.4 Maßnahmen im privaten Bereich:

Naturgemäß unterliegen in einem Industrie- und Gewerbegebiet die gestalterischen Belange den Zwängen der wirtschaftlichen Nutzung. Insofern kann und soll auf die Gestaltung im privaten Bereich der Betriebe planungsrechtlich nur bedingt Einfluss genommen werden. Im baulichen Bereich kann durch Begrünung der Fassaden und der Regelung der Werbeanlagen Einfluss genommen 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 Einfluss genommen werden, so dass diese den größtmöglichen Nutzen aus dem städtebaulichen Grundgerüst ziehen können. Im Gegenzug profitiert der INGpark in seiner Gesamtheit durch die Ansiedlung des Unternehmens auch hinsichtlich seiner Außenwirkung.

X. FLÄCHENBILANZ

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

X.1 Gesamtbilanz INGpark

Ehemaliges Kasernengelände	ca. 26 ha
<u>Erweiterungsflächen</u>	<u>ca. 62 ha</u>
Gesamt	ca. 88 ha

X.2 Gesamtbilanz, Eisberg, Teil II

<u>Geltungsbereich</u>	<u>~ 15.70 ha</u>	<u>100%</u>
Öffentliches Grün	~ 3.88 ha	~ 24.7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	~ 1.81 ha	~ 11.5 %
Nettobauland	~ 9.94 ha	~ 63.3%
Versorgungsanlagen	~ 0.07 ha	~ 0,5 %

X.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Quartier	Nettobauland	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche
C1a	~ 0,07 ha	0.7	~ 0.05 ha
D1/1	~ 0.97 ha	0.7	~ 0.68 ha
D1/2	~1.13 ha	0.7	~ 0.79 ha
D2/1	~1,21 ha	0.7	~ 0,85 ha
D2/2	~3.22 ha	0.7	~ 2.25 ha
D3/1	~ 0.59 ha	0.6	~ 0.35 ha
D3/3	~ 0.83 ha	0.65	~ 0.54 ha
D4/1	~ 0.98 ha	0.7	~ 0.69 ha
D4/2	~ 0.88 ha	0.7	~ 0.61 ha
D4/3	~ 0,06 ha	0.7	~ 0,04 ha
Gesamt	~ 9.94 ha		~ 6.80 ha

XI. GEOLOGISCHES GUTACHTEN

Im Zeitraum von Februar bis April 2006 wurde durch die CDM Consult GmbH, Stuttgart ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt Nr.: 49696, Bericht Nr.:1)
 Untersucht wurde das gesamte ca. 62 ha große Areal der Erweiterungsfläche des ING-parks.

Der natürliche Hochpunkt des Geländes liegt im Nordosten bei einer Höhe von ca. 594 m. ü. NN. Das Gefälle in nördliche und südwestliche Richtung liegt bei ca. 0.5°, in südliche Richtung beträgt das Gefälle ca. 3°

XI.1 Hydrogeologische Verhältnisse

Bei allen im Februar 2006 durchgeführten Rammkernsondierungen wurde bis zu einem Niveau von 562,18m kein Grundwasser aufgeschlossen. Dies ist vermutlich erst in den tieferen Schichten des oberen Muschelkalks zu erwarten und dürfte aufgrund dieser Tiefenlage für die im Zusammenhang mit der Erschließung vorgesehenen Baumaßnahmen als auch für Bebauung mit einfachem Untergeschoss nicht relevant sein.

In Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Niederschlagsgeschehen und stellenweise höheren Durchlässigkeiten im Bereich der quartären Schichten, z.B. durch lokal auftretende erhöhte Sandanteile, ist in der quartären Überdeckung mit einem geringlichen Schicht- bzw. Sickerwasseranfall zu rechnen.

Eventuell, anfallendes Schicht- und Sickerwasser ist über eine Dränung gegen nicht drückendes Wasser (Fall b) der DIN 4095 zu fassen und abzuleiten.

Zum Schutz vor aufsteigender Bodenfeuchte ist unter den Bodenplatten eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

XI.2 Altlasten

Das Untersuchungsgebiet unterlag bis heute immer einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung. Somit können Altlasten durch Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Der Standortübungsplatz mit Schießanlage der Eisbergkaserne lag westlich des Kasernengeländes, so dass von einer militärischen Nutzung ausgehende Verunreinigungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Im Altlastenkataster der Landkreise Calw und Böblingen sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes keine altlastenverdächtigen Flächen aufgeführt. Auch ergaben die 56 Sondierungsbohrungen sowie die bekannten Standorte ehemaliger kommunaler Müllplätze keine Anhaltspunkte für Mülleinlagerungen oder Bodenverunreinigungen.

Altlastenbehaftete Flächen können daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

XI.3 Versickerung von Oberflächenwasser

Nach DIN 18 130 (Tabelle 1) wurden im Untersuchungsgebiet nur schwach durchlässige Böden angetroffen.

Die ermittelten Durchlässigkeiten zeigen, dass die anstehenden Böden die Anforderungen an eine Versickerung von Oberflächenwasser im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A138, Stand Januar 2002 nicht aufweisen können.

XI.4 Gründungen

Im Baugrundgutachten sind allgemeine Empfehlungen für die Ausführung und Bemessung von Bauwerksgründungen enthalten.

Je nach räumlicher Lage und Planung des Bauvorhabens, mit oder ohne Unterkellerung, kämen Fundamente im Bereich des Quartärs (Lößlehm und Hangschutt) oder in den Kalksteinen des Oberen Muschelkalks zu liegen.

Sowohl die angetroffenen Lößlehmschichten als auch der Hangschutt können zur Absetzung von Gründungen herangezogen werden, sofern sie mindestens steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung aufweisen. Die unterhalb der quartären Deckschichten anstehenden Kalksteine des oberen Muschelkalks sind selbst zur Abtragung von großen Bauwerkslasten gut geeignet. Im Rahmen weiterer, auf das jeweilige Bauvorhaben zugeschnittenen Erkundungsmaßnahmen sind die ausreichenden Mächtigkeiten und Konsistenzen des jeweiligen Gründungshorizontes nachzuweisen. Das vorliegende Baugrundgutachten kann einzelne Gründungsgutachten nicht ersetzen.

XI.5 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Insoweit sind keine Maßnahmen erforderlich:

Schreiben vom 12.07.2007, AZ 62-1115.8 / CW-1136.
und Schreiben vom 08.04.2009, AZ 62-1115.8 / CW-1168

Dies gilt auch für die Teilfläche innerhalb des ehem. Kasernenareals (Quartier C1a)

Schreiben vom 31.07.2002, AZ 14.1-1115.8 / CW-992

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder. Sie können nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

XI.6 Quartier C1a

Das Quartier C1a ist Bestandteil des ehemaligen Kasernenareals. Geologische Untersuchungen hierfür wurden bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Eisberg Teil I durchgeführt. Da sich die Untersuchungen auf das gesamte Kasernenareal bezogen, hat nicht jede darin getroffene Aussage für das Quartier C1a Relevanz. Von Altlastenverdachtsflächen oder Bombenblindgängern ist hier nichts bekannt, weshalb auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ vorgenommen wird.

Die Erläuterungen zur geologischen Situation im ehemaligen Kasernenareal werden nachfolgend ungekürzt aus der damaligen Begründung des Bebauungsplans „Eisberg Teil I“ übernommen:

„Das Gelände der früheren Eisbergkaserne in Nagold wird seit 1998 nicht mehr genutzt. Auf dem Areal existiert seit Ende der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts ein umfangreicher Gebäudebestand der früheren Kaserne mit einer typischen Infrastruktur. Für einen Teil dieser Infrastruktur bzw. der früheren Nutzungsbereiche (z.B. Fahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Lager für wassergefährdende Stoffe) sind Verunreinigungen des Untergrundes nicht auszuschließen. Zusätzlich bestehen auf dem Gelände drei Ablagerungsbereiche, die vor Errichtung der Kasernengebäude entstanden sind. Im ehemaligen Heizgebäude der Kaserne wurde des Weiteren ein Sammelplatz für Wertungsgut und Abfälle eingerichtet (Gefahrstofflager). Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung (historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen, Stand Dezember 1998, ARCADIS Trischler & Partner GmbH, Wendtstr. 19, 76185 Karlsruhe, April 1999) von altlastverdächtigen Flächen („HISTE“), die in den Jahren 1996 bis 1999 im Auftrag des Landratsamtes Calw durchgeführt wurde, sind diese drei Altablagerungen und das Kasernengelände als Verdachtsflächen mit den Objektnummern 01641, 01643 und 01645 erfasst. Das Vorliegen weiterer, bisher nicht bekannter Verdachtsflächen vorwiegend aus der Zeit vor der Entstehung der Eisbergkaserne, ist zwar relativ unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Vorbehalte bzgl. möglicher Untergrundverunreinigungen im Bereich des Sammelplatzes können u.U. durch eine Besichtigung der Fläche ausgeräumt werden. Im Bedarfsfall sind technische Untersuchungen geringen Umgangs zur Erkundung ausreichend.

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

Eine orientierende Untersuchung auf mögliche Untergrundverunreinigungen sowie auf Baugrundeigenschaften des Untergrunds auf dem Gelände der ehemaligen Eisbergkaserne in Nagold, Landkreis Calw, wurde mit Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Rottenburg mit der Nummer IUB 02-RB-0008 bzw. mit dem Abschlußbericht mit der Nummer IUB 02-RB-0001 durchgeführt. Dabei ergaben sich folgende zu beachtende Ergebnisse:

Aufgrund der Analyseergebnisse ist davon auszugehen, dass an den Untersuchungsstellen mit Ausnahme des Oberbodens des Kleinkaliberschießplatzes keine Gefährdung von Schutzgütern aufgrund von großflächigen Bodenverunreinigungen vorhanden ist. Eine Einschränkung der Folgenutzung wäre daher nur im Bereich des Kleinkaliberschießplatzes notwendig, die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ist hiervon jedoch nicht betroffen, da Grenzwerte nur für Wohnnutzung und Spielplätze überschritten werden. Es wird daher empfohlen, mit Hilfe weiterer, abschnittsweiser Bodenprobenahmen bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m und einer tiefenhorizontierten Beprobung mit anschließender chemischer Analyse auf den Schadstoffparameter Blei, die verunreinigten Bodenpartien räumlich abzugrenzen. Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich ist mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen.

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

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

XII. GRÜNKONZEPT

Die grünordnerischen Maßnahmen übernehmen folgende Funktionen:

- Gestalterische Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum
- Repräsentation nach Außen
- Hochwertiges Freiflächenangebot mit hoher Aufenthaltsqualität zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Arbeitsumfeldes
- Repräsentation nach Innen
- Gliederung der Baufelder in überschaubare und logische Einheiten
- Bereithalten von Flächen und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
- Bereitstellen eines autofreieren inneren Fuß- und Radwegesystems
- Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstungskälte Durchlüftung)
- Erhaltung und Neuanlage von Biotopstrukturen

Erläuterungen zu den einzelnen Grünelementen finden sich im Kapitel IX Gestaltung sowie in den Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel XV und der Begründung zu den Einzelbegründungen zu den örtlichen Bauvorschriften Kapitel XVI.

XII.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grünkonzept beinhaltet gestalterische Maßnahmen ebenso wie Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 19 BNatSchG 2002.

Nach Durchführung der im Grünordnungsplan beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 19 Abs. 2 BNatSchG 2002 als ausgeglichen betrachtet werden.

XIII. UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 17 UVPG muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a auf jeden Fall eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

XIV. UMWELTBERICHT

Die Ergebnisse der baurechtlich notwendigen Umweltprüfung wurden vom beauftragten Planungsbüro in einem Umweltbericht zusammengefasst:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ vom 25.11.2009

Verfasser:

Freie Landschaftsarchitekten · König + Partner · Welzheimer Straße 13 · 70188 Stuttgart

Der Umweltbericht ist Anlage zum Bebauungsplan und gemäß §2a BauGB ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung!

XV. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

XV.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

XV.1.1 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionschutzverordnung 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 Abstandserlass NRW bauen dabei aufeinander auf. Einzelne Nutzungen im Einzelfall dennoch wieder zuzulassen, ist beabsichtigt.

Im GIE werden sowohl Anlagen nach Spalte 1 und nach Spalte 2 der 4. BImSchV mit Ausnahme der Nr. 7 und Nr. 8 zugelassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes wie in Kapitel VIII, Nutzung beschrieben.

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. 800 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes 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. Im INGpark sollen 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. Verbandsatzung) 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 vorgesehen. Dieser mögliche Standort muss auch im Zusammenhang mit der Nordumgehung Oberjettingens (Der Jettinger Bebauungsplan hierfür wurde im Juli 2007 zur Satzung beschlossen, der Baubeginn ist erfolgt) und den zukünftigen Verkehrsbeziehungen zur Ortslage Oberjettingens gesehen werden. Ein zweiter Standort ist nicht erforderlich, Tankstellen sind im Geltungsbereich des BP „Eisberg Teil II“ 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 B 28 auf Jettinger Markung, attraktiver umgebender Landschaftsraum, hochwertiges inneres grüne Wegesystem).

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

Kfz-Einzelhandel kann im Quartier D 4/1 ausnahmsweise zugelassen werden, da der Standort wegen seiner Einsehbarkeit und verkehrsgünstigen Lage für diese Nutzungsart städtebaulich besonders gut geeignet ist und die Ansiedlung der städtebaulichen Zielsetzung entspräche, zur positiven Außendarstellung am Eingang des INGparks beizutragen. Der Verkauf von KFZ und KFZ-Zubehör ist nicht innenstadtrelevant und somit unproblematisch für die Ortskerne in der Umgebung.

Die Ausnahmeveraussetzung zielt auf die Ansiedlung eines Autohauses, dem in der Regel auch ein Werkstattbetrieb angegliedert ist und welches sich über eine ansprechende architektonische Gestaltung auszeichnet.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen ist eine allgemeine Zulässigkeit von Kfz-Einzelhandel nicht vorgesehen. So wären z.B. reine offene Verkaufsflächen mit einem nur geringen Gebäudeanteil wie sie z.B. im Gebrauchtwagenhandel üblich sind den städtebaulichen Zielen des Zweckverbandes nicht zuträglich. Auch wäre, analog zu selbstständigen Lagerflächen das Verhältnis der Nutzfläche zu den geschaffenen Arbeitsplätzen nicht günstig.

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. Näheres siehe Kapitel VIII.5 dieser Begründung.

Die weiteren gem. § 8 Abs. 3 bzw. § 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 nördlich außerhalb des Geltungsbereiches entwickeln kann.

XV.1.2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

Es gelten die oben unter XV. 1.1. genannten Gründe für die Nutzungsbeschränkungen.

Die Ausweisung eines GE im Quartier C1a wurde erforderlich, um dem Zweckverband die Nutzung der vorhandenen intakten Bausubstanz (Gebäude 60 im StoV Bereich) zu ermöglichen. Wegen der idealen Standortvoraussetzungen für die ING-Verwaltung soll die Zulässigkeit selbstständiger Verwaltungen hier ermöglicht werden. Dies wäre im bisherigen Gle nicht möglich gewesen.

Damit soll die Präsenz einer funktionsfähigen, serviceorientierten Verbandsverwaltung mit kurzen Wegen für die ansässigen und sich ansiedelnden Betriebe während der Entwicklung des INGparks sichergestellt werden.

XV.1.3 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

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

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Anschluss an die freie Landschaft erzielt. Lediglich an der Gebietszufahrt in den Quartieren D3/1 und D4/1 sind Gebäudehöhen von über 15 m zulässig. Hierdurch soll das Entstehen einer städtebaulichen Dominante an dieser wichtigen Gebietszufahrt, die die Funktion eines städtebaulichen Merkzeichens und Orientierungspunktes übernehmen soll, ermöglicht werden

XV.1.5 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Die quartiersbezogene Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungsspiegels 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 (1) Satz 2 BauNVO dennoch unzulässig wären. Die zukünftige Erweiterung nach Norden wurde hierbei ebenfalls in Anschlag gebracht um auch für diese Flächen Spielräume bzgl. der zulässigen gewerblichen Lärmemissionen und somit betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage eines Schallgutachtens erstellt.

Auf die Schalltechnische Untersuchung Nr. 4262E2 vom März 2009 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme A 4262 E2 vom 09. September 2009, BS Ingenieure Ludwigsburg, wird verwiesen.

Siehe auch Kapitel VIII 6. dieser Begründung.

XV.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wurde festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Der teilweise Bezug auf die Straßenhöhe betrifft jene Quartiere, in denen die Straßenhöhe deutlicher, als in den anderen, von der vorhandene Geländehöhe abweicht. Hierdurch soll ein geordnetes Erscheinungsbild im Straßenraum erreicht werden.

XV.3 Bauweise

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

XV.4 Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so großzügig wie möglich festgesetzt worden um den ansiedelnden Betrieben eine möglichst hohe Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, zu gewährleisten. In der Regel wird eine GRZ von 0,7 erreicht mit Ausnahme der Quartiere D3/1 und D3/3 wo eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist. Trotz der Absicht eine möglichst gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten kann die für max. mögliche GRZ von 0,8 nicht erreicht werden, da die festgesetzten Baugrenzen dies in dieser Form nicht zulassen. Eine Vergrößerung der Baugrenzen ist jedoch nicht gewünscht, da dies zu Lasten der gestalterischen und ökologischen Konzeption ginge (Abstufung der Nutzung zu den öffentlichen Grünflächen, Randeingrünung). Dennoch ist es rechnerisch ohne weiteres möglich eine GRZ von 0,8 zu erreichen, da gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen überschritten werden darf. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig um die Einhaltung der städtebaulich gewünschten Abstände zu den Grundstücksrändern gewährleisten zu können. Dies gilt nicht für Ver- und Entsorgungsanlagen die aufgrund ihrer Funktion für die Gebietsversorgung eine höhere Priorität genießen.

XV.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind an den dargestellten Standorten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Insbesondere die Verlagerung von Stellplatzflächen auf die rückwärtige Grundstücksseite in den Randbereich zu den öffentlichen Grünzügen, unterstützt die städtebauliche Konzeption, diese Grünräume optisch möglichst weitläufig zu gestalten und den Gesamteindruck der Grünzüge durch die optische Miteinbeziehung der angrenzenden Privatgrundstücke deutlich zu verbessern. Durch entsprechende grünplanerische Festsetzungen (siehe Kapitel XV.8) wird sichergestellt, dass parallel zu den Grünzügen angeordnete Stellplätze mit Bäumen überstellt werden, was die städtebauliche Zielsetzung unterstützt. Um kompaktere Parkierungslösungen zu ermöglichen werden entlang der Planstraße A2 auch Parkierungsgebäude zugelassen. Die Gesamtlänge der zulässigen Parkierungsgebäude an der Planstraße A2 ist jedoch reduziert um die repräsentative optische Weite des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen.

XV.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen übernehmen wie schon in Kapitel XII Grünkonzept ausführlich beschrieben, 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.

XV.7 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.

XV.7.1 FNL-1: Zentraler Grünzug / Oberflächenentwässerung

Der zentrale Grünzug 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 trägt auch die extensive Pflege der Wiesenflächen mit 2-jähriger Mahd sowie dem Verzicht auf Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung bei.

XV.7.2 FNL-2: Sekundäre Grünzüge / Oberflächenentwässerung

Für die sekundären Grünzüge gilt das unter XV.7.1 für den zentralen Grünzug Gesagte gleichermaßen.

XV.7.3 FNL-3: Sekundäre Grünzüge ohne Oberflächenentwässerung

Diese Flächen werden für die Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht benötigt. Dennoch gilt auch hier sinngemäß das unter XV.7.1 Gesagte.

XV.7.4 FNL-4: Straßenbegleitende Gehölzzone

Entlang der bestehenden Zufahrtsstraße Am Eisberg befinden sich im begleitenden nördlichen und südlichen Böschungsbereich ausgedehnte Gehölzbestände. Diese sollen weitest möglich erhalten und wo möglich durch grünplanerische und landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet werden. Die nördliche Böschungszone wird zukünftig Bestandteil der privaten Grundstücksfläche und ist durch entsprechendes Pflanzgebot gesichert. Die südliche Zone, verbleibt im öffentlichen Eigentum und kann daher in ihrer Gesamtheit Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption werden.

Die im südlichen Bereich vorhandenen Feldheckenbiotope waren Bestandteil des nach § 32 NatSchG B.-W. geschützten Biotops (Biotopnummer: 7418-235-0118 „Hecken an der Eisbergkaserne“). Dieser Teilbereich wurde nach Erteilung einer Ausnahmezulassung durch das LRA Calw vom 29. Mai 2007 durch Pflanzbindung gesichert.

(Siehe auch Ziff. XV.8.13 pzpb13: Pflanzbindung Feldhecke)

XV.7.5 Entwässerung

Durch die weitgehend getrennte Erfassung des Regenwassers und dessen gedrosselte 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.

XV.7.6 Dachdeckung

Bedingt durch das Trennsystem kommt abfließendes Oberflächenwasser auf einer großen Fläche mit natürlichem Boden in Berührung (offene Entwässerungsgräben und Rückhaltebecken). Um einen Schadstoffeintrag durch Schwermetalle in die belebte Bodenzone zu verhindern, ist diese Festsetzung getroffen.

XV.8 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölzbestand

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

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich entlang der Eisbergstraße.

Baumschutz

Auch diese Festsetzung dient dem Schutz bestehender Gehölze.

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. In Freihalteflächen gem. Ziff. 13 sind die og. baulichen Anlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig.

XV.8.1 pzpb1: Randeingrünung

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

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

XV.8.2 pzpb2: Straßenbegleitgrün

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Die Straßeneingrünung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und übernimmt gestalterische Aufgaben bei der Aufwertung des Straßenraumes.

XV.8.3 pzpb3: Wegebegleitgrün

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Für das Wegebegleitgrün gilt das unter XV.8.2 Gesagte.

XV.8.4 pzpb4: Böschungszone „Am Eisberg“

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Bei den Böschungen entlang der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Kasernengelände handelt es sich neben einer Fläche innerhalb des Grünzugs 01b um die einzigen Bereiche mit nennenswertem Gehölzbestand. Dieser soll weitestgehend erhalten und durch die Neuplanung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

XV.8.5 pzpb5: Repräsentationsgrün zur B 28

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Die Gebietsränder zur B 28 sind wichtig für die Darstellung des INGparks nach außen. Bedingt durch die Nachbarschaft zur B 28 ist eine landschaftliche Ausgestaltung der privaten Grundstücksränder im Gegensatz zu den Rändern zu den öffentlichen Grünflächen nicht gewünscht. Mit der Festsetzung soll eine repräsentative Vorzone für die sich am Rande der B 28 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 B28 (Textteil, Ziff 13.) über die gesamte Fläche des Pflanzgebots erstreckt.

XV.8.6 pzpb6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

In Gewerbegebieten mit ihrer dichten Bebauung und hohem Versiegelungsgrad tragen großkronige Bäume wesentlich zur optischen Gestaltung und zur Verbesserung des Ort Klimas bei. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe soll eine gesunde Entwicklung des Baumes ermöglichen. Um flexibel auf die angrenzenden Nutzungen reagieren zu können dürfen die Baumstandorte im Bedarfsfall um bis zu 3 m verschoben werden.

XV.8.7 pzpb7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

Für die Einzelbäume auf privaten Flächen gilt das unter XV.8.6 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 min. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu etwaigen Geh- und Leitungsrechten dient dem Schutz der dort evtl. vorhandenen Leitungstrassen vor Verwurzelung.

XV.8.8 pzpb8: Pflanzbindung Einzelbäume

Alle erhaltenswerte Einzelbäume sind per Standortfestsetzung gesichert, sofern dies der Erschließung oder der Funktion des Gebietes nicht entgegensteht. Dies dient der Eingriffsminimierung und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Wo der Erhalt nicht möglich ist, sind zur Kompensation teilweise Neupflanzungen vorgesehen und per Planzeichen pzpb7 festgesetzt.

XV.8.9 pzpb9: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.

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 die Pflanzgebote pzpb 7, 8 und 11 mit einer auf die Grundstücksfläche bezogen unterschiedlichen Anzahl von Pflanzgeboten für Einzelbäume zu rechnen. Um eine Benachteiligung von Grundstückseigentümern in Bereichen mit einer vermehrten Festsetzung von Ein-

zelbaumstandorten zu vermeiden, wurde die Anrechenbarkeit dieser Pflanzgebote auf das Pflanzgebot pzp9 festgesetzt.

XV.8.10 pzp10: Tiefgaragenbegrünung

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.
Die Begrünung von Tiefgaragen dient als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Bebauung.

XV.8.11 pzp11: Stellplatzbegrünung

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

XV.8.12 pzp12: Fassadenbegrünung

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.
Die bedeutendste Wirkung von Gebäudebegrünungen in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Verminderung von Luftverunreinigungen am Entstehungsort durch die Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern.
Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des inneren Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassade als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.
Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassadenbegrünung ein Mittel, um die Auswirkungen der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu mindern.

XV.8.13 pzp13: Pflanzbindung Feldhecke

Die dargestellten Feldheckenbiotope waren Bestandteil des nach § 32 NatSchG B.-W. geschützten Biotops (Biotopnummer: 7418-235-0118 „Hecken an der Eisbergkaserne“). Dieser Teilbereich wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant. Da das Biotop durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans seinen Status als Offenlandbiotop verliert, wurde eine Ausnahmezulassung beim LRA Calw beantragt. Diese Zulassung wurde am 29. Mai 2007 unter der Maßgabe, das besonders geschützte Biotop unverändert zu erhalten und mit Pflanzbindung zu sichern, erteilt.
Um Beeinträchtigungen des Biotops weiterhin ausschließen zu können, wurde die Pflanzbindung festgesetzt.

XV.8.14 pzp14: Böschungszone „ehemalige Kaserne“

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbestandes unter Berücksichtigung der funktionalen und technischen Erschließungserfordernisse, weshalb kleinere Eingriffe in die bestehende Vegetation in einem definierten Rahmen zulässig sind.

XV.8.15 pzp15: Repräsentationsgrün „ehemalige Kaserne“

Die Festsetzung dient der Sicherung des Gehölzbestandes unter Berücksichtigung der funktionalen und technischen Erschließungserfordernisse sowie der Aussen-

darstellung des ehemaligen Kasernengeländes an dessen östlichem Eingang an der Zufahrt „Am Eisberg“, weshalb kleinere Eingriffe in die bestehende Vegetation in einem definierten Rahmen und Werbeanlagen zulässig sind.

XV.9 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Planstraße D1b verfügt wegen ihrer geringen Länge über keine Wendeanlage auf öffentlicher Verkehrsfläche. Das Geh- und Fahrecht entlang der Planstraße D1b soll gewährleisten, dass im Bedarfsfall (vermarktungsabhängig) eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geschaffen werden kann. (vgl. Kap. XVI.2). Das Wenden des gewerblichen Verkehrs hingegen kann auf den Privatgrundstücken, oder durch zurückstoßen bis zum T-Knotenpunkt der Planstraße D1a/b/c erfolgen.

Das Leitungsrecht LR1 dient der Sicherung der technischen Erschließung des ehemaligen Kasernenareals und der zukünftigen Erweiterungsflächen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“

Das Leitungsrecht LR2 dient der Sicherung der Oberflächenentwässerung und der technischen Erschließung.

XV.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Entlang der stark frequentierten B 28 und der Hauptsammelstraße Am Eisberg / Planstraße A2 ist mit Beurteilungspegeln von 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs zu rechnen. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der gem. DIN 4109 zulässigen Innenraumpegel in besonders schützenswerten Raumarten wie Büroräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichem.

Auf die Schalltechnische Untersuchung Nr. 4262E2 vom März 2009 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme A 4262 E2 vom 09. September 2009, BS Ingenieure Ludwigsburg, wird verwiesen.

XV.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

XV.12 Zufahrtsverbote

Die Zufahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit in Einmündungsbereichen und der Gewährleistung des Verkehrsflusses insbesondere auf den äußeren Erschließungsstraßen. Sie dient ferner der Verdeutlichung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Böschungszone am Nordrand der Erschließungsstraße Am Eisberg. Durch die Unzulässigkeit von Zufahrten an dieser Stelle kann der bestmögliche Schutz der vorhandenen Vegetation gewährleistet werden.

XV.13 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung der Sichtfelder dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen

Die Festsetzung der Freihaltezone entlang der B 28 dient der Sicherung der Freihaltezone im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes.

Jegliche bauliche Anlagen sind ausgeschlossen, dies betrifft auch Werbeanlagen. Die Freihaltezone an der B28 ist zudem mit einem Pflanzgebot belegt (siehe Textteil Ziff 8.5.)

Die Freihaltezone im südlichen Einmündungsbereich der Straße „Am Eisberg“ in den Kreisverkehr an der B28 dient der Sicherung eines möglichen zukünftigen Bypass für Rechtsabbieger aus dem INGpark in Richtung Nagold. Es handelt sich hierbei um eine Option auf Wunsch des Straßenbaulastträgers der B28 für den Fall, dass die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs nach Aufsiedelung des gesamten INGparks nicht ausreichen sollte. Die bisher prognostizierten Verkehrsmengen lassen jedoch nicht auf das Erreichen dieser Leistungsgrenze schließen, so dass eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung des Bypass städtebaulich nicht erforderlich ist

XVI.BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

XVI.1 Freiflächen

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

XVI.2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

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

Der stärkere Rücksprung der Einfriedigungen in Planstraße D1b soll im Zusammenwirken mit den dortigen Geh- und Fahrrechten die bedarfsabhängige Schaffung einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleisten (vgl. Kap. XV.9)

XVI.3 Werbeanlagen

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

XVI.4 Niederspannungsfreileitungen

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

XVI.5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den

Jürgen Großmann
Verbandsvorsitzender

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

XVII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

XVII.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		
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30	x	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
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘		Esche	-20			x
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘		Esche	-20			x
Fraxinus excelsior ‚Globosa‘		Esche	-10			x
Fraxinus excelsior ‚Westh.Glorie‘		Esche	-20			x
Prunus avium		Vogel-Kirsche	10-20	x	x	
Prunus padus		Trauben-Kirsche	5-15	x	x	
Pyrus calleriana ‚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	

Sträucher	Juglans regia	Walnuss	15		x	
			-			
			18			
		Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten				x
		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	x	
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8	x	
		Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	2-5	x	
		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 Heckenkirsche	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 Holunder	2-7	x	
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5	x		
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	x		
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x		

- XVII.2 Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ vom 25.11.2009 König & Partner, Stuttgart.
- XVII.3 Einzelhandels- und Citykonzept „Nagold 2010“ Markt- und Strukturanalyse im Auftrag der Großen Kreisstadt Nagold, Aalen Nov. 2001 (IMMAKOM-Gutachten) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XVII.4 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (RdEr. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XVII.5 Baugrundgutachten, Baugebieterschließung INGpark Nagold-Gäu, Projekt Nr. 49696 Bericht-Nr.1, vom 27.04.2006, CDM Consult GmbH, Stuttgart (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XVII.6 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Eisberg Teil 2“ Nagold, Nr. 4262E2 vom März 2009 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme A 4262 E2 vom 09. September 2009, BS-Ingenieure Ludwigsburg (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

XVIII. ANHANG

XVIII.1 INGpark Industriepark Nagold-Gäu Städtebaulicher Rahmenplan, Variante K vom 13.07.2009

