

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

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

vom 30.01.2018

Bebauungsplan Nr. 14/2017

INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG

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

I. VORBEMERKUNG

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

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeplans umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 89,0 ha. Derzeit sind zwei Teilbereiche erschlossen: Eisberg, Teil I, die Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ mit Änderungen, erstmals in Kraft getreten am 29.01.2005) und „Eisberg, Teil II“, eine lineare Gewerbezone nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ gelegen, die sich zwischen der ehemaligen Eisbergkaserne im Westen und der B28 im Osten erstreckt (Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010, letztmals geändert und erweitert im Juni 2016). Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ wurde am 26.07.2017 als Satzung beschlossen.

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

Der Flächenvorrat im INGpark ist weitgehend erschöpft, sodass für zukünftige Nachfragen, insbesondere auch für Mittel- und Großbetriebe, keine erschlossenen, zur kurzfristigen Bebauung geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die Nachfrage nach geeigneten Bauflächen ist hingegen ungebrochen.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die anhaltende Flächennachfrage lässt sich mit den beiden ersten, weitgehend abgeschlossenen und vermarkteten Bauabschnitten des INGpark (Eisberg, Teil I und Teil II) nicht mehr befriedigen. Durch den Bebauungsplan Eisberg, Teil III in nördlicher Richtung wurde ein weiterer Schritt zur Umsetzung des Gewerbeplans unternommen. Jedoch besteht aufgrund des ungebrochenen Interesses nach geeigneten Bauflächen für Gewerbebetriebe das Erfordernis, für die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ebenfalls das Bauleitplanverfahren von Teil IV einzuleiten.

Damit sollen wieder ausreichend Baulandflächen zur Verfügung gestellt werden, um auch zukünftig flexibel auf Anfragen reagieren und geeignete Grundstücke kurzfristig für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stellen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“ befindet sich überwiegend im bisherigen Außenbereich und umfasst einen Bereich des Baufeldes F1 und E3 sowie die Baufelder E2a und E2b gemäß aktualisiertem, städtebaulichem Gesamtkonzept, Variante G2-A vom 27.07.2015 (vgl. Kap. VIII Städttebauliche Konzeption). Er schließt somit unmittelbar an die bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Gebietsteile an und arrondiert die bereits entwickelten Bestandsflächen sowie die Flächen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Eisberg, Teil III“.

Das Baufeld E2a wird mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, da hier bisher nur eine Grundflächenzahl von 0,55 vorgesehen war. Dies war aufgrund des damaligen Gebietszchnittes des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ notwendig. Da nun das östlich davon liegende Baufeld entwickelt werden soll, wird für den gesamten Bereich eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ bleiben hiervon unberührt und gelten weiter.

Die Flächen, die in den Bebauungsplänen „Eisberg, Teil 2“ und „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden, werden zur Ausgestaltung des Haupt-Grünzuges nicht benötigt. Dieser ist mittlerweile größtenteils realisiert, sodass diese „Restflächen“ einer privaten Nutzung, als Pflanzgebot, zugeführt werden können.

III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts des INGparks, um auch zukünftig ein ausreichendes Angebot gewerblicher Bauflächen für betriebliche Ansiedlungen vorhalten zu können. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 12,3 ha.

Der Bebauungsplan baut inhaltlich auf die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im INGpark für die Teilgebiete I,II und III auf und entwickelt das eingeschränkte Industriegebiet (GIE) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtkonzeption (vgl. Kap. VIII Städtebauliche Konzeption) weiter.

Nachfolgende, wesentliche Planinhalte:

- Ca. 10,63 ha gewerbliche Baufläche (Nettobauland) als eingeschränktes Industriegebiet (GIE),
- Öffentliche Verkehrsfläche am nördlichen Gebietsrand sowie innerhalb des südlichen und östlichen Plangebietes,
- Weiterführung des öffentlichen Grünzuges 07 an der Nahtstelle zum Teilgebiet II nach Norden,
- Berücksichtigung des Leitungsbestandes am nördlichen Gebietsrand (Gashochdruckleitung mit begleitendem Steuerkabel) sowie die im Osten verlaufende Wasserleitung der Gäuwasserversorgung,
- Lärmkontingentierung (Betriebslärm),
- Passiver Schallschutz (Verkehrslärm),
- Sicherung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Planbegleitend ist die Erstellung nachfolgender Fachplanungen und Gutachten vorgesehen:

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

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

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

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

Geltungsbereich – Gesamt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha

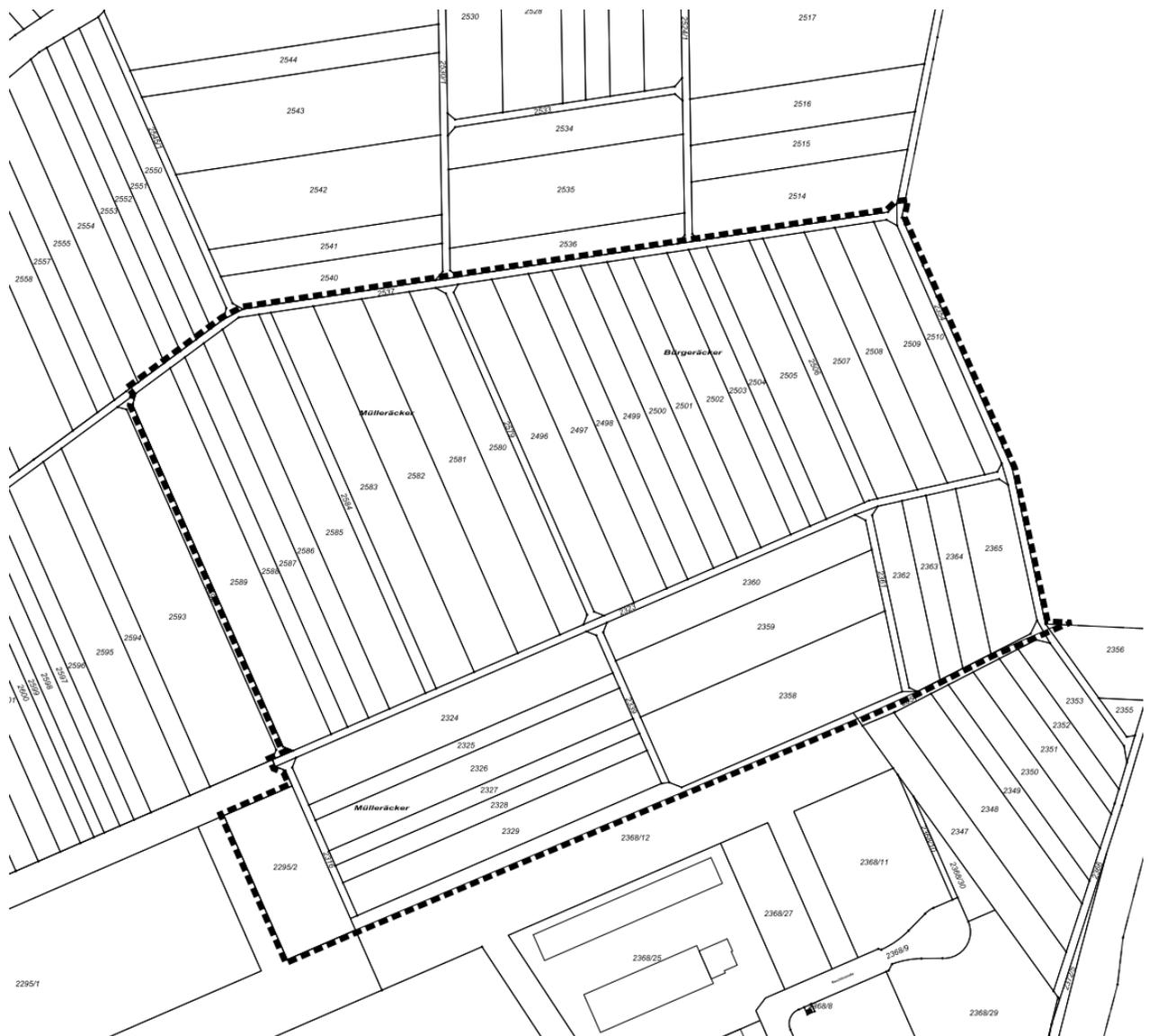


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

- Bestehende Wirtschaftswege
2537 (Teilfläche), 2354 (Teilfläche), 2316, 2339, 2579, 2361, 2357 (Teilfläche)
- Landwirtschaftliche Flächen
2496 bis 2505, 2507 bis 2510, 2580 bis 2589, 2295/2, 2324 bis 2329, 2358 bis 2360, 2362 bis 2365.
- Grünzug 01b:
2368/12 (Teilfläche).

IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Der Geltungsbereich schließt im Süden Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ ein. Die damals dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in dieser Form nicht zur Umsetzung des Grünzuges 01b gebraucht und werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend als Gle und als Pflanzgebote festgesetzt.

Im Westen wird ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ zur (ausschließlichen) Änderung der Grundflächenzahl in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil IV“ einbezogen. Die anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt und gelten weiter fort.

Die Flächen, die in den Bebauungsplänen „Eisberg, Teil 2“ und „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden, werden zur Ausgestaltung des Haupt-Grünzuges nicht benötigt. Dieser ist mittlerweile größtenteils realisiert, sodass diese „Restflächen“ einer privaten Nutzung, als Pflanzgebot, zugeführt werden können.

Das Plangebiet selbst befindet sich vollständig im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im qualifizierten Verfahren gem. § 2 ff. BauGB.

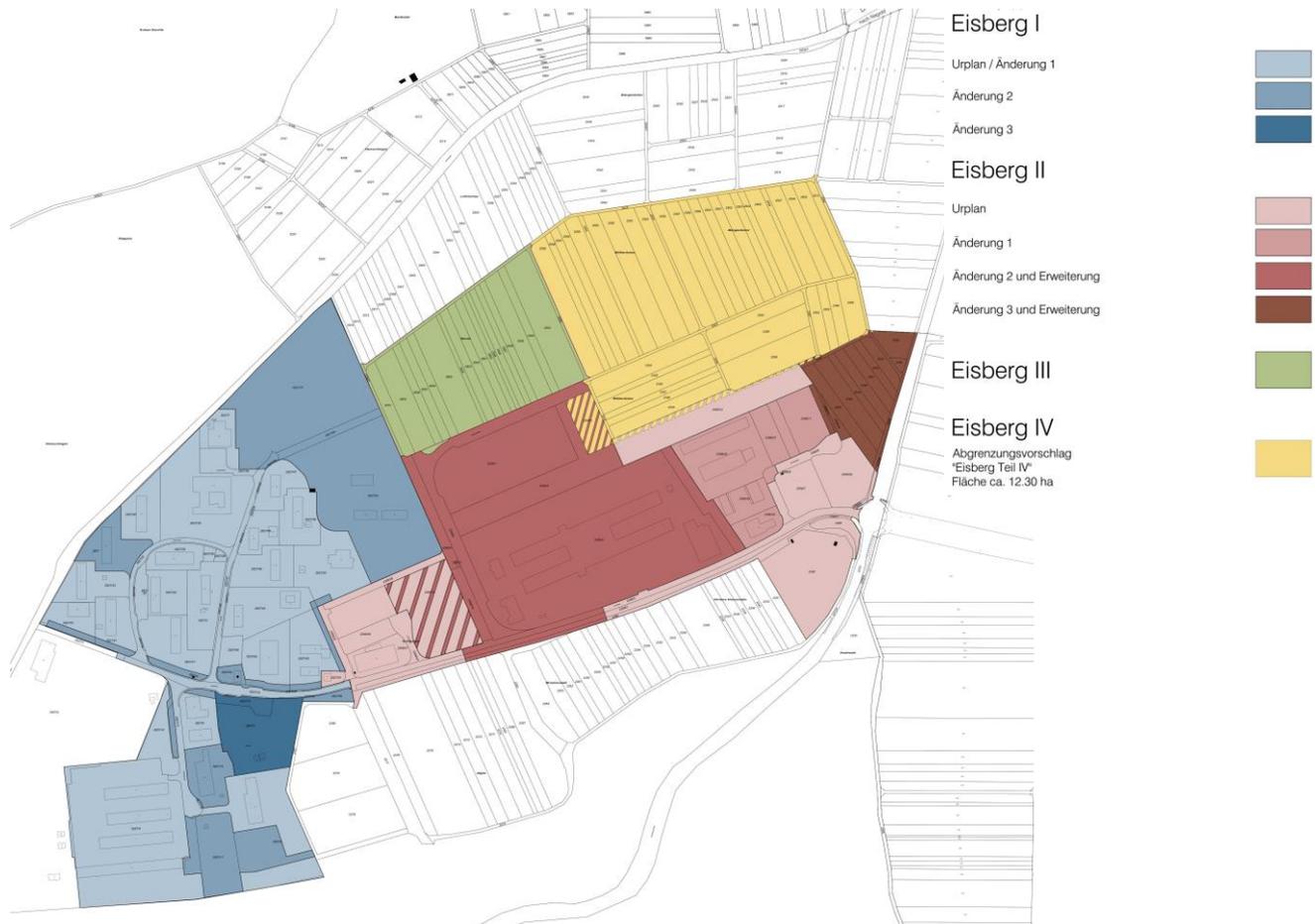


Abb. Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, inkl. des vorliegenden Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ in Gelb

V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Landesentwicklungsplan 2002

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

Im System der zentralen Orte (PS. 2.5 Raumkategorien und Verflechtungsbereiche) gehört der Flächenanteil der Standortgemeinde Jettingen zum Mittelbereich Herrenberg in der Region Stuttgart. Die Stadt Nagold ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in der Region Nordschwarzwald.

Die Standortgemeinde Nagold liegt sowohl an der regionalen Entwicklungsachse Herrenberg –Stuttgart in der Region Stuttgart, als auch in der Region Nordschwarzwald, an der Entwicklungsachse Pforzheim-Calw-Nagold-Horb am Neckar. (PS 2.6.2. Entwicklungsachsen).

2. Regionalplan Nordschwarzwald

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu (INGpark) wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet. Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald, der seit dem 21.03.2005 verbindlich ist, ist der Standort sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbegroßansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

3. Flächennutzungsplan



Abb. Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2013 stellt für den vorliegenden Geltungsbereich gewerbliche Baufläche (G) dar.

Damit entspricht der Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und gilt nach § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt.

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

VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

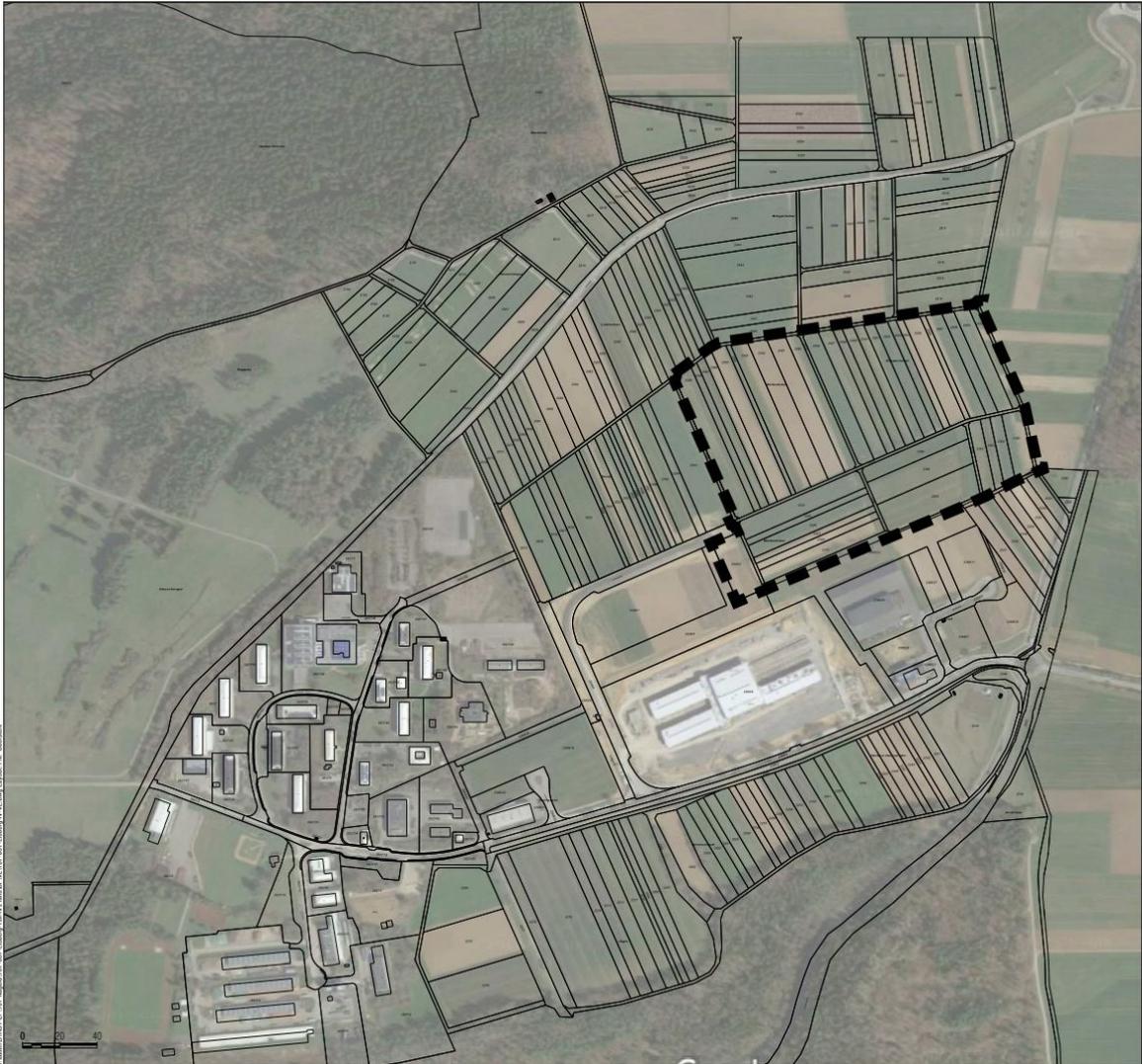


Abb. Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil IV“

Das insgesamt ca. 12,3 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet befindet sich im Verbandsgebiet des INGpark westlich der B 28. Von der sehr gut ausgebauten Zufahrtsstraße zur ehemaligen Eisbergkaserne (Teilgebiet Eisberg, Teil I) führt die Schickhardtallee in die nördlichen Quartiere des INGparks. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Schickhardtallee an und ist somit verkehrstechnisch bereits erschlossen.

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

Ca. 50 m südwestlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Betriebe (DPD-Logistikzentrum und Betriebshof der VBN Verkehrsbetriebe Nagoldtal GmbH. Ca. 200 m in südwestliche Richtung befindet sich als nächstgelegener Betrieb das Betriebsgebäude der Fa. Salaveo. Ca. 350 m in südliche Richtung ist die BEWO Kabel GmbH ansässig.

Ca. 300 m weiter nördlich beginnen die Waldflächen in den Gewannen Badwald, Sulzer Eschle und Rappen.

Ein Aussiedlerhof (Immental) liegt ca. 950 m in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. In 400 m Entfernung nach Osten, in unmittelbarer Nähe zur B 28, befinden sich ein Sportplatz, ein

dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu eine kel-tische Viereckschanze.

Das Plangebiet befindet sich an einem hoch gelegenen Punkt des INGparks. Der nördliche Ge-bietsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 593 müNN. Von hier aus fällt die Fläche in Richtung Sü-den ab. Der Geländetiefpunkt im südlichen Gebietsbereich liegt auf ca. 580 müNN. Die gesamte Höhendifferenz beträgt somit ca. 13 m.

VII. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

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

Durch den Bebauungsplan werden ca. 12,3 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genom-men.

Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Die Gesamtfläche des Gewerbe-parks umfasst im Endausbau ein Gebiet von ca. 89,0 ha.

Im Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Standort sowohl als inter-kommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbe-großan-siedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

Die Entwicklung des Teilgebietes IV ist insofern standortgebunden und wegen der räumlichen Lage des INGparks, die auch Industrieansiedlungen ermöglicht, im räumlichen Umfeld der Ver-bands-gemeinden alternativlos. Es stehen hierfür keine Innenentwicklungspotentiale an anderer Stelle zur Verfügung.

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

Für die Flächen, die nicht durch den Zweckverband erworben werden können, soll eine Umle-gung durchgeführt werden.

VIII. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Abb. Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009 (alt)

1 INGpark, Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009

Der Bauleitplanung im INGpark liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde, welches zuletzt am 13.07.2009 fortgeschrieben wurde. Auf Grundlage dieses Rahmenplanes, der selbst keine Rechtswirkung entfaltet, wurden bisher die Teilbebauungspläne des INGparks entwickelt, wobei die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das jeweilige aktuelle städtebauliche Erfordernis abgestimmt werden. Dies gilt auch für das vorliegende Planverfahren.

2 Revision des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 27.07.2015

Im Jahre 2015 wurde die städtebauliche Konzeption einer Gesamtrevision unterzogen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Erfahrungen bei der Betriebsansiedlung erfolgte diese mit der Zielsetzung einer höheren Flexibilität, um zukünftig auch größere zusammenhängende Grundstücke für großflächigere Unternehmensansiedlungen bereitstellen zu können. Die neue städtebauliche Konzeption sieht in den wesentlichen Grundzügen ein geändertes inneres Erschließungsnetz und einer flächenneutralen Verlagerung der gebietsinternen Grünzüge an den Nordrand des Plangebietes vor. Diese konzeptionellen Änderungen betreffen die zukünftigen Erweiterungen des INGparks in nördliche Richtung.

Das aktuelle Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der der Neuordnung unterzogen wurde. Es handelt sich dabei um etwa 60 % des Quartiers F1, das an dieser Stelle aufgrund der günstigen topografischen Situation als großes, zusammenhängendes Grundstück gebildet wurde.

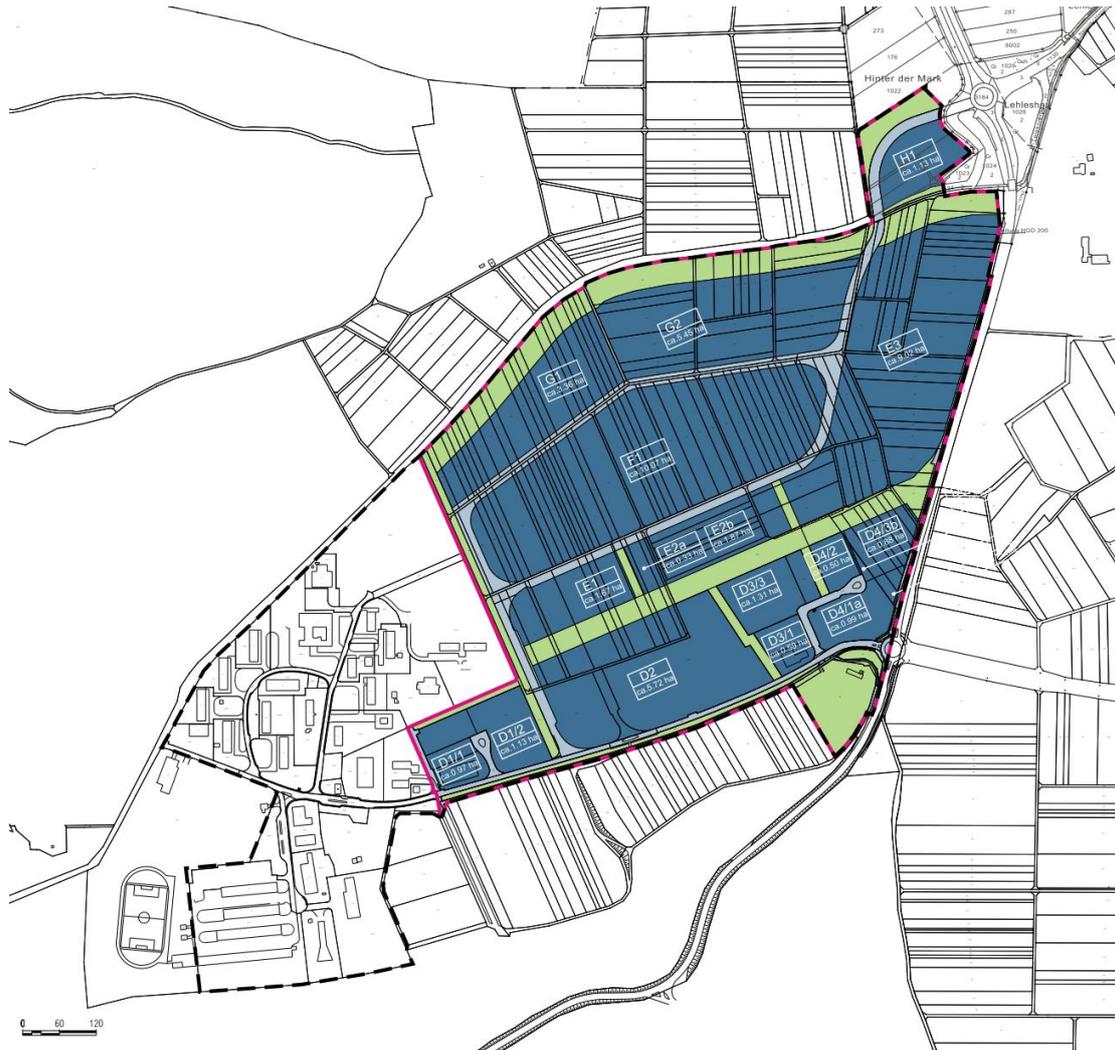


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept, Variante G2-A, Flächenbilanz vom 27.07.2015

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

a) Außenwirkung

Durch seine exponierte Lage oberhalb Nagolds ist die äußere Wirkung des INGparks von besonderer Bedeutung. Um das Gebiet in die Landschaft einzubinden, wird es in seinen Randzonen stark eingegrünt, basierend auf den bereits vorhandenen Grünelementen, die geschützt, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund seiner zentralen Lage im INGpark keine Randeingrünung zur freien Landschaft erforderlich.

b) Randeingrünung

Im Endausbau dient die Randeingrünung der Gebietsränder der Einbindung des Gewerbeparks in den umgebenden Landschaftsraum. Von besonderer Bedeutung sind hierbei jene Randzonen, die optisch weit in den Landschaftsraum hineinwirken. Hierbei handelt es insbesondere um den südlichen und nördlichen Gebietsrand. Zur Erreichung der Ziele ist vorgesehen die begrünten Randbereiche der bestehenden Zufahrt „Am Eisberg“ weitestgehend zu erhalten und wo möglich durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu ergänzen

und aufzuwerten. Die Randeingrünung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

c) Repräsentationsgrün zu 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 unter Beachtung der in diesem Planbereich bestehenden oder geplanten Leitungstrassen, als locker mit Bäumen überstandene Rasenfläche anzulegen. Leitungsgefährdende Bepflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte unzulässig. Die Begrünung dient nicht der optischen Abschirmung der gewerblichen Anlagen, sondern präsentiert diese gefiltert durch einen lichten grünen Schirm, optisch aufgewertet zur B 28 hin. Um den räumlichen Effekt im Endausbau des INGparks noch zu verbessern, ist gemäß der städtebaulichen Konzeption vom 13.07.2009 angedacht, den Straßenraum der B 28 durch die Schaffung einer neuen Baumreihe an deren östlichen Fahrbahnrand in den Grünraum einzubeziehen und somit stadträumlich in den INGpark zu integrieren. Dieser Maßnahmenvorschlag befindet sich jedoch außerhalb des Verbandsgebietes und fällt damit nicht mehr in die Zuständigkeit des Zweckverbandes.

d) Private Randeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind in den Randbereichen zur Landschaft oder zu den Grünzügen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 5 m festgesetzt. Diese weiten die öffentliche Grünzone optisch auf und unterstützen die Funktion der Randeingrünung. Eine private Randeingrünung ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes jedoch nicht erforderlich, da das Bauland an keiner Stelle unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzt.

e) Städtebauliche Dominanten

An städtebaulich herausragenden Standorten darf von der in der Regel auf 15 m beschränkten maximalen Gebäudehöhe abgewichen werden. Analog zu den bereits im Teilgebiet „Eisberg, Teil I“ festgesetzten Gebäudehöhen ist für die städtebaulichen Dominanten eine max. Gebäudehöhe von bis zu 25 m zulässig. Im Gebiet des Ur-Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ trifft dies auf die Quartiere D3/1 und D4/1 zu. Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans sind dahingegen aufgrund der Höhenlage des Plangebietes geringere Gebäudehöhen von 12 m im nördlichen Bereich und im tiefergelegenen südlichen Bereich Gebäudehöhen von 15 m festgesetzt. Dies entspricht den zulässigen Gebäudehöhen in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen.

f) Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist gemäß seiner funktionalen Bedeutung hierarchisch gegliedert. Hauptsammelstraßen werden breiter ausgebaut und aufwändiger gestaltet als Anliegerstraßen, die lediglich der Erschließung der einzelnen Teilquartiere dienen. Bezogen auf das Gesamtkonzept INGpark kommt der Haupterschließungsschleife neben ihrer Sammelfunktion auch die höchste repräsentative Bedeutung zu. Bezogen auf den Ur-Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ sind es die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ und die (Schickhardtallee) die dieser Aufgabe gerecht werden müssen, wobei es sich bei der Straße

„Am Eisberg“ um einen Sonderfall handelt, da der vorhandene Vegetationsbestand wie vorab schon dargestellt, erhalten werden soll.

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

Die Planstraße C (c) ist innerhalb der Hierarchie des Erschließungskonzeptes gegenüber der Schickhardtallee untergeordnet. Sie erhält daher ein weniger repräsentatives Straßenprofil mit ausschließlicher Längsparkierung und nur einseitigem Fußweg.

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

g) Plätze

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

h) Öffentliche Grünfläche

Neben dem Nutzungszweck der Regenwasserretention, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Fußwegevernetzung dienen die öffentlichen Grünzüge der Strukturierung des Gebietes und der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes. Vom Kfz-Verkehr getrennt (mit Ausnahme des Grünzuges 05) dienen die Grünflächen der Pausen- und Naherholung und der Gliederung des Gesamtgebietes in überschaubare Einheiten sowie seiner Durchlüftung.

Der Grünzug 01 (außerhalb des Plangebietes) wird im Endausbau zum zentralen grünen Element im INGpark, an das alle Bauflächen mittels des Wegesystems in den sekundären Grünzügen angebunden sind. Er ist das gestalterische Rückgrat der öffentlichen Freiflächen. Neben der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes übernimmt dieser Grünzug auch repräsentative Funktionen, die von den sich in dessen Nachbarschaft ansiedelnden Betrieben für ihre eigene Selbstdarstellung mit genutzt werden können. Der Grünzug geht an seinem östlichen Ende nahtlos in die Grünzone parallel zur B 28 (Grünzug 03) und angrenzende Pflanzzone auf den privaten Grundstücken) 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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im zentralen südlichen Bereich der Grünzug 07b, der an den südlich verlaufenden Grünzug 01b anschließt und eine Weiterführung des Grünzuges 07 darstellt.

i) Maßnahmen im privaten Bereich

Nutzungsbedingt unterliegen in einem Industrie- und Gewerbegebiet die gestalterischen Belange den Zwängen der wirtschaftlichen Nutzung. Insofern kann und soll auf die Gestaltung

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

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

IX. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Der INGpark ist durch die sehr gut ausgebaute, teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Zufahrtstraße (Am Eisberg) mit der B 28 über den dortigen Kreisverkehr verbunden.

Im Endausbau des INGparks wird im Norden eine zweite Zufahrt von der B 28 aus, mit Anbindung an den Kreisverkehr am Beginn der Nordumfahrung Oberjettingens anschließen; die geplante und in Teilen bereits gebaute Schickhardtallee wird dann im Ringschluss diese beiden Anschlussknoten an die B 28 miteinander verbinden und als innere Haupteerschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

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

1 Individualverkehr (Kfz)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil IV“ werden von Südwesten her über die Schickhardtallee angebunden, die sich an den bereits ausgebauten Straßenabschnitt anschließen wird.

Die Zufahrt zu den nördlichen Gebietsteilen soll über die zukünftige Planstraße C (c) erfolgen, die sich ebenfalls an die Planstraße C (b) des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil III“ anschließen soll und im östlichen Plangebiet an die Schickhardtallee angebunden wird. Die Planstraße C (c) ist im gesamten Erschließungsnetz des INGparks gegenüber der Schickhardtallee untergeordnet.

Da südlich des Plangebiets eine Erschließung über die Schickhardtallee bereits vorhanden ist, soll die Herstellung der Planstraßen C (b) und C (c) bedarfsorientiert erst erfolgen, wenn dies im Zuge der Grundstücksvermarktung für eine Betriebsansiedlung konkret erforderlich wird und die Straßenentwässerung in nördliche Richtung gesichert ist.

Feinerschließung

Die bisherige Entwicklung des INGparks hat gezeigt, dass gewerbliche Bauflächen in ganz unterschiedlichen Größen nachgefragt werden. Hierauf soll möglichst flexibel reagiert werden können, um sowohl attraktive großflächige Betriebe, als auch kleinere Unternehmen, mit geringerem Flächenbedarf ansiedeln zu können. Man ist daher bestrebt, möglichst große zusammenhängende Bauflächen mit möglichst wenigen Restriktionen (wie z.B. öff. Verkehrserschließung) vorzuhalten. Zum anderen muss eine kleinteiligere Feinerschließung möglich sein, wenn dies für die Parzellierung und Erschließung kleinerer Gewerbebauplätze erforderlich ist. Um diese Flexibilität gewährleisten zu können, wurde keine Feinerschließung in der Tiefe des Plangebiets lagegenau und verbindlich festgesetzt. Zum anderen wurde aber über eine bedingte Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, eine öffentliche Feinerschließung zu schaffen, ohne dass diese in ihrer Lage vorgeschrieben wird, was auch städtebaulich nicht erforderlich ist, da die Quartiere F1/1 und F1/2 (außerhalb des Plangebietes) sowie

die Quartiere F1/3 und F1/4 als ein städtebaulich homogener Bereich zu betrachten sind, der im gesamten flexibel auf die zukünftige Bebauung reagieren kann. Da im vorliegenden Bebauungsplan nur ein Teilbereich des Quartiers E mit aufgenommen wird, kann in Anbetracht einer langfristigen Weiterentwicklung dieses Quartiers die Notwendigkeit einer Feinerschließung auch hier entstehen. Im städtebaulichen und ökologischen Sinne entspricht dabei die mögliche Feinerschließung den innerbetrieblichen Verkehrsflächen, die ebenfalls befestigt und versiegelt werden müssen.

Innerhalb der Quartiere E, F1/3 und F1/4 sind daher bei Bedarf, bis zu maximal 5.000 m² zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche als ergänzende Feinerschließung zulässig, wenn sie für die Sicherung der Erschließung selbstständiger Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs oder auf den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erforderlich ist.

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

2 Ruhender Verkehr (Kfz)

Entlang der Planstraße C (c) sind gemäß ihrer Bedeutung als Bestandteil der Haupteerschließung des Gesamtprojekts INGpark mindestens einseitige Parkierungstreifen vorgesehen.

Weitergehender Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig und kann zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür gekennzeichneten Flächen, insbesondere in den Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, angeordnet werden.

3 Landwirtschaftlicher Verkehr

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

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

Am Nordrand des Plangebietes ist ein Abschnitt des dort vorhandenen Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 2537) Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieser Weg wird überplant, steht aber weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung, da er Bestandteil der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße C (c)) sein wird. Im Zuge der Plandurchführung / des Ausbaus der Erschließung soll darauf geachtet werden, dass die nördlichen Felder, solange sie noch landwirtschaftlich genutzt werden, weiterhin auch von Süden aus angefahren und bewirtschaftet werden können, somit sind auch hier die landwirtschaftlichen Belange weiterhin erfüllt.

Der Weg auf dem Flurstück Nr. 2354, liegt teilweise innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs und wird entsprechend überplant. Die Zuwegung der im Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flst. Nr. 1991 bis 1998) können über die außerhalb des Plangebietes verlaufende Wege 1990 und 1999 weiterhin erschlossen werden.

4 Fuß- und Radwege

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine umfangreiche Durchwegung des INGparks mit dem Ziel einer guten funktionalen Vernetzung sowie der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes vor. Besonderer Bestandteil des Wegekonzeptes sind die in den öffentlichen Grünzügen frei geführten Fuß- und Radwege, die die o. g. Funktion übernehmen und zugleich die Wartung der technischen Erschließungsanlagen (Oberflächenentwässerung) in den öffentlichen Grünzügen dienen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet dies, dass im Grünzug Fußwege vorgesehen sind, die die Verbindung zwischen dem öffentlichen Verkehrsnetz und dem Wegenetz im Außenbereich ermöglichen.

5 Öffentlicher Personennahverkehr

Bestehende Bushaltestellen befinden sich südlich des Kreisverkehrs an der B 28 sowohl in nördlicher als auch in südlicher Fahrtrichtung. Von dort gibt es getaktete Busverbindungen Richtung Nagold und Herrenberg (S-Bahn-Anschluss Richtung Stuttgart). Die Stadtbuslinie 506 fährt derzeit dreimal täglich die Bushaltestelle im ehemaligen Kasernenareal an. Das Busunternehmen VBN passt die Busfahrpläne dem Schichtbetrieb der Firmen an. Im Zuge des ersten Bauabschnitts der Schickhardtallee wurde eine weitere Bushaltestelle an der Kreuzung Schickhardtallee/Straße „Am Eisberg“ errichtet. Nach dem Endausbau der Schickhardtallee bis zum nördlichen Oberjettinger Kreisverkehr ist geplant, die Busverbindungen zwischen in einer Schleife durch den INGpark zu führen.

X. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet selbst ist technisch noch nicht erschlossen. Allerdings verlaufen bestehende Leitungen in der Schickhardtallee, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

1 Entwässerung

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

Der östlich des ehemaligen Kasernengeländes gelegene Teil des INGparks mit einer Gesamtfläche von ca. 64 ha unterteilt sich aufgrund des Geländegefälles zu ca. 1/3 in ein nördliches und zu ca. 2/3 in ein südliches Einzugsgebiet. Die Entwässerungsrichtungen werden somit klar durch den natürlichen Geländeverlauf vorgegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Wasserscheide, die den südlichen vom nördlichen Entwässerungsabschnitt trennt.

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



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

Da die nördliche Außengebietsentwässerung bisher noch nicht geplant und hergestellt ist, soll die Entwässerung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes „Eisberg, Teil IV“ vollständig in südliche Richtung erfolgen, indem die nördlichen Teilflächen des Plangebietes zusätzlich an das südliche Entwässerungssystem mit angebunden werden. Diese Vorgehensweise wurde aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen gewählt, da der Aufwand für die Herstellung der nördlichen Außengebietsentwässerung in keinem zumutbaren Verhältnis zu der begrenzten nördlichen Teilfläche des Plangebietes steht, die topografisch bedingt einen natürlichen Oberflächenwasserabfluss in nördliche Richtung aufweist.

Um die Entsorgung aller Baugrundstücke im Plangebiet sicherzustellen, ist entweder eine entsprechende Parzellierung der Grundstücke, z.B. lange Streifen in Nord-Süd Richtung erforderlich, oder die Ableitung des Abwassers aus den nördlichen Teilflächen muss über Leitungsrechte auf den südlichen Grundstücken gesichert werden.

Die Leistungsfähigkeit des südlichen Kanalnetzes ist begrenzt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser muss daher auf geeignete Weise zurückgehalten und gedrosselt an dieses Leitungsnetz abgegeben werden. Hierzu sind auf den Baugrundstücken dezentrale Regenwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen.

a) Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Süden über das bestehende Kanalnetz südlich des Plangebiets. Das nach Süden abfließende gewerbliche Schmutzwasser wird über einen Freispiegelkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zum bestehenden Schmutzwasserpumpwerk an der B 28, südlich der Gebietszufahrt „Am Eisberg“ abgeleitet. Von dort aus wird es über eine Druckleitung mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm nach Westen zum Anschlussschacht im Teilgebiet I des INGparks (ehemaliges Kasernengelände) gefördert.

b) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das auf den Straßenflächen und sonstigen Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser gilt als behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser und muss einer Behandlung zugeführt werden. Hierfür befindet sich an der B 28 außerhalb des Geltungsbereichs ein zwei-stufiger Retentionsbodenfilter (RBF), 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 sind 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 $0,015 \text{ l/(s}\cdot\text{m}^2)$. Die Stapelhöhe beträgt maximal 40 m/Jahr (Menge des zu reinigenden Wassers pro Quadratmeter Bodenfilter innerhalb eines Jahres). Das Becken ist mit Schilfpflanzen zur Erzielung der Reinigung bepflanzt. Die Einstauhöhe des Filters beträgt ca. 50 - 100 cm.

Die Wassermenge aus dem Plangebiet, welche über den Schacht N20B311 (bzw. die zugehörigen Hausanschlüsse) abgeleitet werden darf, ist auf 45 l/s je ha (Bemessungsregen: T=5 Jahre) beschränkt.

c) Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das restliche Niederschlagswasser von Dach- und Grünflächen bedarf keiner Reinigung. Um die Größe der Regenwasserbehandlungsanlagen zu reduzieren, wird dieser Abfluss getrennt abgeleitet und direkt das Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt. Diese werden hinter den o.g. Retentionsbodenfilter (RBF) angeordnet, da auch für den behandlungsbedürftigen Regenabfluss eine Rückhaltung vorzusehen ist.

Die Wassermenge aus dem Plangebiet, welche über die Verdolung E25 (östliches Ende Schickhardtallee) abgeleitet werden darf, ist auf 45 l/s je ha (Bemessungsregen: T=5 Jahre) beschränkt.

d) Vorflut

Als Vorfluter für das Einzugsgebiet des INGparks im Endausbau dienen der Kreuzertalbach im Süden und der Rötenbach im Norden des Erschließungsgebietes. Beide Bäche dienen bisher schon zur Ableitung des natürlichen Oberflächenabflusses aus dem unbebauten Gebiet. Die Bauflächen und die technische Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil III“ werden so konzipiert, dass das Plangebiet ausschließlich in südliche Richtung zum Kreuzertalbach entwässert werden kann. Dies erspart zum derzeitigen Zeitpunkt die Herstellung der nördlichen Außengebietsentwässerung.

2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gäu-Wasserversorgung.

Die Löschwasserbereitstellung wird über einen unterirdischen Speicherbehälter innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich zwischen Planstraße C (c) und Schickhardtallee gewährleistet.

Die für einen ersten Löschangriff der Feuerwehr erforderliche Wassermenge kann über 20 Minuten sichergestellt werden, bis eine Löschwasserversorgung von den Löschwasserbehältern aufgebaut werden kann. Dies erfordert einen Löschwasservorrat von mind. ca. 33 m^3 im Wasserturm. Dieses Volumen wird im Wasserturm grundsätzlich bereitgestellt. Das geplante Leitungsnetz ist in der Lage, den o.g. Anforderungen zu entsprechen. Eine Löschwasserbevorratung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

3 Gasversorgung

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können, ist eine Gasversorgung in den bestehenden Gebietsteilen des INGparks vorhanden. Die Gasdruckregel-

station befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am Übergabepunkt der vorhandenen Ferngasleitung im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen. Das Plangebiet kann an diese Infrastruktur angeschlossen werden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 150 St mit Steuerkabel der EnBW, auf der Trasse des bestehenden Wirtschaftsweges am nördlichen Rand des Plangebiets. Diese ist von tragender Bedeutung für die Gasversorgung der Städte und Gemeinden im Nagoldtal. Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Die Leitung verläuft in einem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Die Klärung der erforderlichen Breite des Schutzstreifens und dessen etwaiger Auswirkungen auf die angrenzenden Privatgrundstücke (Flächen für Leitungsrechte) erfolgt im weiteren Verfahren.

4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Netz.

5 Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über unterirdische Kabel.

6 Nahwärme

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

7 Breitbandkabel

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

XI. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN

1 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Abklärung der planbedingten Verkehrszunahme im äußeren Verkehrsnetz hat der Zweckverband ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches den aktuellen Ausbaustand der äußeren Erschließung ebenso berücksichtigt wie die gesamte Aufsiedlung des INGparks im Endzustand. Insbesondere war darin die etwaige Belastung der umgebenden Ortsdurchfahrten mit zusätzlichem Schwerverkehr zu untersuchen.

Zusammenfassung der verkehrlichen Untersuchung „Bebauungspläne Eisberg“, Erläuterungsbericht, Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, 17.10.2016 (Anlage zum Bebauungsplan):

„Im Bereich des INGparks Nagold werden im Bereich Eisberg Teil II und Teil III zusätzliche Flächen erschlossen, wobei im Bereich Eisberg Teil II die Firma DPD ein Paketdepot errichtet.“

Die heutigen Verkehrsbelastungen zeigen eine sehr starke Orientierung des Verkehrsaufkommens INGpark über die B 28 in nördlicher bzw. südlicher Fahrtrichtung.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die Realisierung der

Bebauungsplangebiete Eisberg Teil II und Teil III können nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen im Zuge der Ortsdurchfahrten von Jettingen und Mötzingen sowie Bonndorf festgestellt werden. Dies ist vor allem auf neue Ziel-/Quellrelationen zu den neuen Arbeitsplätzen im Bereich INGpark Nagold-Gäu zurückzuführen.

Auch bei Vollaufsiedelung des gesamten Gebietes bis zur Eisbergsteige im Norden ergeben sich nur relativ geringe Verkehrszunahmen im Bereich der bebauten Ortslagen im Untersuchungsgebiet. Die maßgeblichen Verkehrsbelastungen werden über die B 28 und die K 1030 bzw. L 1361 abgewickelt.

Das zusätzlich zu erwartende Schwerverkehrsaufkommen wird sich ebenfalls über die klassifizierten B 28, L 1361 und K 1030 orientieren, wobei hier insbesondere die BAB Anschlüsse an die A 81 im Norden und Süden von besonderer Bedeutung sind.

Die Gefahr einer zusätzlichen Verkehrszunahme insbesondere durch Schwerverkehrsfahrzeuge vor allem in den Ortsdurchfahrten von Bonndorf, Mötzingen und Unterjettingen kann auch nach Vollaufsiedelung des gesamten Gebietes einschließlich den zusätzlichen Fahrten durch das DPD Paketdepot nicht erwartet werden.“

2 Schallimmissionen / Schallemissionen

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

Nachfolgend Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan):

Diese schalltechnische Untersuchung ist im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept des INGpark zu sehen und berücksichtigt dahingehend auch künftige Planungsbelange hinsichtlich der maßgebenden Zielrichtungen im Endausbau des INGpark. Einzelne Bebauungspläne und fachliche Untersuchungen, wie die Vorliegende, beinhalten trotz ihrer individuellen Geltung daher inhaltlich weiterhin auch immer die Grundgedanken und Überlegungen des städtebaulichen Gesamtkonzepts des INGpark. Dies beinhaltet zur Steuerung von Betriebslärm eine flächenhafte Geräuschkontingentierung sowie in einem sehr restriktiven Rahmen den Umgang mit ausnahmsweise zulässigem Betriebswohnen.

Auf der Basis eines Simulationsmodells wurde die Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 [2] durchgeführt. Es wurde berücksichtigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [11] durch die Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Situation wurde eine immissionsrelevante Vorbelastung pauschal nach der Irrelevanz gemäß TA Lärm [11] berücksichtigt („Richtwert minus 6 dB“).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm [11] an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach der DIN 45691 [2] unterschreitet.

Im Rahmen bau- oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren für neue Vorhaben oder Betriebsänderungen sind entsprechende Detailnachweise zu erstellen.

In den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplänen zu den Grundstücksflächen des INGpark wurden darüber hinaus die Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Verkehr aus der Umgebung auf das Plangebiet in Form von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 [3] ausgewiesen. Grundsätzlich dienen diese als Grundlage und Anforderung für die

zukünftige bauliche Schallschutzqualität der Fassadenelemente schützenswerter Gebäude.

Das Plangebiet ist dem maßgebenden Einfluss des Straßenverkehrslärms auf den Erschließungsstraßen und ganz im Osten der Bundesstraße 28 ausgesetzt. In den Bereichen mit den in den Plänen 5921-03 (tags LPB ≤ III) und 5921-04 (nachts LPB III-V) gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind an Fassaden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist nach der VDI 2719 [14] bei Beurteilungsspegeln außen von über 50 dB(A) ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für eine ausreichende Belüftung im geschlossenen Zustand wird dann empfohlen, in wenigstens einem Schlafräum je Wohnung schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der Nutzungen und Entwicklungen im INGpark muss grundsätzlich vom Einwirken solcher Geräuschpegel, welche aus der Definition der Lärmpegelbereiche abgeleitet werden können, außen von über 50 dB(A) nachts ausgegangen werden.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ansiedlung geringere Geräuschpegel, als anhand der Lärmpegelbereiche ausgewiesen, vorherrschen und auch im Rahmen der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben, können bei der Bemessung des erforderlichen Gesamtschalldämmmaßes diese nachweislich geringeren Geräuschpegel zugrunde gelegt werden.

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

3 Umweltbericht

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

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 12,3 ha handelt es sich nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.7.1 um ein „UVP-pflichtiges Vorhaben“. Es ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP durchzuführen.

Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL) abdeckt (siehe § 17 UVP). Eine zusätzliche Prüfung nach UVP ist demnach nicht erforderlich.

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

Auf die Ergebnisse und Ausführungen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ vom 22.11.2017, König + Partner Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart, wird verwiesen. Die Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

4 Artenschutz

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

Auf die Ergebnisse und Ausführungen des tierökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ vom 03.06.2017, ergänzt 21.09.2017, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, wird verwiesen. Die Umsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

XII.

XIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)

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

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

Ziel des Nutzungskonzeptes ist eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben, was insbesondere auch durch die Ausweisung eines GIE ermöglicht werden soll. Zum anderen gilt es, Nutzungskonflikte, insbesondere mit der in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung, auszuschließen.

Die bisherigen Nutzungsfestsetzungen im Planbereich „Eisberg, Teil II“ (mit Änderungen) nehmen Bezug zu verschiedenen Rechtsnormen. Hierbei handelt es sich um die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV), den Abstandserlass Nordrheinwestfalen, die 2. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) die TA-Lärm und die DIN 4109, diese sind somit inhaltlicher Teil der Nutzungsfestsetzungen geworden. Diese Rechtsnormen wurden seit dem Inkrafttreten der genannten Bebauungspläne teilweise geändert oder durch neue Rechtsnormen ersetzt, doch handelt es sich bei den Festsetzungen in den genannten Bebauungsplänen um statische Verweise, so dass dort weiterhin die damaligen Fassungen der Rechtsnormen gelten.

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

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung und des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen begründet sich in dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet für höherwertige Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten. Die Nutzungseinschränkungen gemäß 4 BImSchV i.d.F. vom 15. Juli 2006 und gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 bauen dabei aufeinander auf. Einzelne Nutzungen im Einzelfall dennoch wieder zuzulassen, ist beabsichtigt.

Im GIE werden sowohl Anlagen gem. Anlage 1 der 4. BImSchV mit Ausnahme der Nr. 7 und Nr. 8 zugelassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes.

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 750 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarnschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die lfd.

Nr. 28 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) wurden zugelassen, obwohl sie sich in der Abstandsklasse III (500 – 700 m) befindet. Dies ist bedingt durch den Wirtschaftsraum in dem sich das Plangebiet befindet, der stark durch die Automobilindustrie geprägt ist. Betriebe der Automobil- bzw. deren Zulieferindustrie sollen eine Chance zur Ansiedlung erhalten.

Kompostierungsanlagen werden wegen der hiervon ausgehenden Geruchsbelästigung ausgeschlossen.

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

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

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

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

Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da der Grünraum und das nähere Umfeld über eine Reihe von Anlagen und Erholungsmöglichkeiten verfügt (Sporthalle und Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände, Sportanlagen jenseits der B 28 auf Jettinger Markung, attraktiver umgebender Landschaftsraum, hochwertiges inneres grünes 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. Derzeit wird hierfür der nördliche Gebietseingang aus Richtung Oberjettingen als geeignet angesehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seit der letzten Änderung des Baugesetzbuches sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 17 BauGB insbesondere auch die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

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

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

und b) Anlagen und Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und somit auch die Anlagen für soziale Zwecke unzulässig sind.

1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

1.3 Emissionskontingente

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

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

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

Auf die weitergehenden Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung Nagold - Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (nördlich der Schickhardtallee) wird der Maximalwert gem. § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt, der auch im unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ zugrunde gelegt wurde. Die Festsetzung im südlichen Bereich (südlich der Schickhardtallee) mit einer GRZ von 0,7 orientiert sich an den südlich angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für den Teil II. Hier ist ebenfalls überwiegend eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe im südlichen Plangebiet entspricht den Festsetzungen der ebenfalls südlich gelegenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne des INGparks mit einer Höhe von 15 m. Im Plangebiet nördlich der Schickhardtallee entspricht die Gebäudehöhe mit 12 m der festgesetzten Höhe im Plan „Eisberg, Teil III“, der unmittelbar westlich

angrenzt und über eine gleiche Höhenlage verfügt. Somit berücksichtigt die Höhenminderung um 3 m die erhöhte Lage des Teilbereiches im Plangebiet. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Bebauung von der Höhenentwicklung her insgesamt gut ins Landschaftsbild einfügt.

2.3 Höhenbezugspunkt

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

Hinweis:

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

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

Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

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

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

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

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

3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Pflanzzwänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterstützen dieses städtebauliche Ziel zusätzlich.

4.1 Nebenanlagen

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

4.2 Garagen und Stellplätze

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

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

5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen übernehmen eine Vielzahl von wichtigen Aufgaben. Sie sind das gestalterische Rückgrat des Gesamtkonzeptes INGpark und dienen der internen Wegevernetzung, der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes, der Oberflächenentwässerung und dem ökologischen Ausgleich.

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

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

6.1 FNL 2: Sekundärer Grünzug / Oberflächenentwässerung

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

6.2 Entwässerung

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

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

Die Leistungsfähigkeit des südlichen Kanalnetzes ist begrenzt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser muss daher auf geeignete Weise zurückgehalten und gedrosselt an dieses Leitungsnetz abgegeben werden. Hierzu sind auf den Baugrundstücken dezentrale Regenwasserrückhalteinrichtungen vorzusehen.

6.3 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.

6.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

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

6.5 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche

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

6.6 Baufeldräumung – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

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

7.1 Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen

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

7.2 pzpb 1: Randeingrünung

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

7.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün

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

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

7.4 pzpb 6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

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

7.5 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

Für die Einzelbäume auf privaten Flächen gilt das unter 7.4 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.

7.6 pzpb 8: Pflanzbindung Einzelbäume

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

Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Landschaftsbilds.

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

7.7 pzpb 9: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. Je nach Lage der Baugrundstücke ist durch das Pflanzgebot pzpb 11 mit einer, auf die Grundstücksfläche bezogen unterschiedliche Anzahl von Pflanzgeboten für Einzelbäume,

zu rechnen. Um eine Benachteiligung von Grundstückseigentümern in Bereichen mit einer vermehrten Festsetzung von Einzelbaumstandorten zu vermeiden, wurde die Anrechenbarkeit dieses Pflanzgebots auf das Pflanzgebot pzpb 9 festgesetzt.

7.8 pzpb 11: Stellplatzbegrünung

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

7.9 pzpb 16: Böschungszone

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen angelegt werden, die von lichten Wiesenflächen unterbrochen werden. Die Vegetation der Grünzüge wird hierdurch erweitert und ergänzt.

Anders als das Pflanzgebot pzpb1 sind die pzpb-16 Flächen aufgrund ihrer Südhanglage nördlich des Grünzuges 01b jedoch in besonderer Weise für betriebliche Repräsentations- und Erholungszwecke geeignet. Der 40-prozentige Rasen- oder Wiesenanteil kann hierfür genutzt werden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

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

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

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

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

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

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

Auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Ingenieure, Ludwigsburg (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

10 Zufahrtsverbote

Die Zufahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit in den Kurvenbereichen der Schickhardtallee und der Planstraße C (c) und der Gewährleistung des Verkehrsflusses.

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

11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Feinerschließung

Die Festsetzung dient einer möglicherweise erforderlichen zusätzlichen inneren Feinerschließung im Plangebiet selbst. Ggf. wäre sie auch geeignet, um zukünftige Bauflächen in den westlich angrenzenden Quartieren zu erschließen, wenn ein Teil der Feinerschließung z.B. unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze angeordnet würde. Die Schaffung der Feinerschließung ist nur zulässig, wenn sie für die Erschließung innerhalb der Plangebietes oder der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke tatsächlich erforderlich ist, diese Bedingung ist in Ziff. 12.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (s.u.).

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

12 Bedingte Festsetzungen

12.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände

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

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

Eine Feinerschließung innerhalb des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen nur dann erforderlich, wenn die bisher vorgesehene Verkehrserschließung (Planstraße C (c)) für die Ansiedlung und Erschließung kleinflächiger Betriebe in den Quartieren F1/3 und E oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen des INGparks, die sich derzeit noch im unbeplanten Außenbereich befinden, nicht ausreicht oder deren Ansiedlung zu unvorteil-

haften, schlecht nutzbaren Größen und Zuschnitten von noch nicht vermarkteten Restgrundstücken führen würde. Sobald der Umstand eintritt, dass für eine wünschenswerte Betriebsansiedlung eine weitere Feinerschließung notwendig ist, tritt die Festsetzung, unter der Maßgabe der Vorgaben unter Ziff. 11.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Teil des Plangebiets in Kraft, auf dem die Feinerschließung realisiert werden soll.

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

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

14 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen.

15 Höhenlage

Die Festsetzung dient der eindeutigen Festsetzung übereinander liegender Nutzungen. Im vorliegenden Fall befindet sich der Löschwasserbehälter als Versorgungsfläche unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

XIV. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1 Freiflächen

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

2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

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

3 Werbeanlagen

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

4 Niederspannungsfreileitungen

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

5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

XV. FLÄCHENBILANZ

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

1 Gesamtbilanz INGpark

| | |
|----------------------------|-----------|
| Ehemaliges Kasernengelände | ca. 26 ha |
| Erweiterungsflächen | ca. 62 ha |
| Gesamt | ca. 88 ha |

2 Gesamtbilanz, „Eisberg Teil IV“

| | | |
|---------------------------------------|------------|----------|
| Geltungsbereich (siehe Hinweis unten) | ~ 11,96 ha | 100% |
| Öffentliche Grünflächen | ~ 0,13 ha | ~ 1,1 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ~ 1,37 ha | ~ 11,5% |
| Nettobauland (Gle) | ~ 10,45 ha | ~ 87,4 % |
| Versorgungsfläche | ~ 0,01 ha | ~ 0,1 % |

Hinweis: Die im vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen aus dem Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ fließen nicht mit in die Bilanz zum „Eisberg, Teil IV“ ein, da diese bereits bauplanungs- und bauordnungsrechtlich überplant wurden.

Die Fläche der überlagernden Festsetzung wurde mit in die öffentliche Verkehrsfläche einberechnet.

XVI. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

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

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

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

XVII. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

XVIII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Pflanzliste

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

| Pflanzengruppe | Botanischer Name | Deutscher Name | Höhe (m) | Gehölz | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------|------------|--------------|-----------------------------|-------------------------|
| | | | | Pzpb 1 und 4 | Bäume heimisch Pzpb 5, 7, 9 | Straßenbäume Pzpb 6, 11 |
| Bäume 1.Ordnung | Acer platanoides | Spitz-Ahorn | 20-30 | x | x | x |
| | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | 20-30 | x | | x |
| | Betula pendula | Birke | 20-30 | x | x | |
| | Fagus sylvatica | Rot-Buche | 20-30 | x | | |
| | 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 | |
| Juglans regia | Walnuss | 15 | | x | | |

| | | | | | |
|------------------------|---|--------------------------|---------|---|---|
| | | | - 18 | | |
| | Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten | | | | x |
| Sträucher | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | 2-5 | x | |
| | Corylus avellana | Haselnuß | 2-8 | x | |
| | Crataegus laevigata | 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 | | |
| Kletterpflanzen | Hedera Helix | Efeu | | | |
| | Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Wilder Wein | | | |
| | Parthenocissus Quinquefolia "Engelmannii" | Mauerwein | | | |

- 2 **Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“**
 22.11.2017, König & Partner, Stuttgart.
- 3 **Tierökologisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“
 03.06.2017, ergänzt 21.09.2017, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt.
- 4 **Einzelhandels- und Citykonzept „Nagold 2010“ Markt- und Strukturanalyse im Auftrag der Großen Kreisstadt Nagold,**
 Nov. 2001, IMAKOMM-Gutachten, Aalen.
 (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- 5 **Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)**
 RdEr. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) – V-3 – 8804.25.1 vom 06.09.2007 (SMBl. NRW. 283).
 (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

- 6 Baugrundgutachten**
Baugebieterschließung INGpark Nagold-Gäu, Projekt Nr. 49696 Bericht-Nr.1,
27.04.2006, CDM Consult GmbH, Stuttgart.
(bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- 7 Schalltechnische Untersuchung Nagold – Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“**
Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Ingenieure, Ludwigsburg.
 - 7a Plan Nr. 5921-05** als Ergänzung zur Schalltechnische Untersuchung Nagold –
Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Inge-
nieure, Ludwigsburg.
 - 7b Plan Nr. 5921-06** als Ergänzung zur Schalltechnische Untersuchung Nagold –
Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ Projektnummer 5921, 13.10.2017, BS Inge-
nieure, Ludwigsburg.
- 8 DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung**
(bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- 9 INGpark Nagold-Gäu – Verkehrliche Untersuchung**
Bebauungspläne Eisberg, Erläuterungsbericht, Koehler & Leutwein, 17.10.2016,
Karlsruhe.