



LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Eisberg, Teil I, 2. Änderung“**

vom 25.11.2009

Bebauungsplan Nr. 02/09

Inhaltsverzeichnis / Begründung

- I. EINLEITUNG**
- II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**
- III. PLANUNGSRECHLICHES VERFAHREN**
- IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- V. GELTUNGSBEREICH**
- VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-
AUSGLEICHUNTERSUCHUNG**
- VII. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN**
- VIII FLÄCHENBILANZ**
- IX AUSWIRKUNG DER PLANUNG**
- X ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN**

I. EINLEITUNG

I.1 Bebauungsplan Eisberg Teil I

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

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

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

I.2 Erste Bebauungsplanänderung

Eine erste Änderung des Bebauungsplans wurde in den Jahren 2005 bis 2007 erforderlich. Im Wesentlichen ging es dabei um die Optimierung von Baugrenzen für ansässige und ansiedlungswillige Betriebe, um Modifikationen bei der zulässigen Art der Nutzung sowie um die Einführung des ausnahmsweise zulässigen Wohnens für Betriebsinhaber unter der Maßgabe sehr strenger Ausnahmeveraussetzungen. Der geänderte Bebauungsplan „**Eisberg Teil I, 1. Änderung**“ umfasste den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich und trat am 30.06.2007 in Kraft.

I.3 Zweite Bebauungsplanänderung

Zwischenzeitlich ist der größte Teil des ehemaligen Kasernenareals vermarktet. 23 Betriebe mit mittlerweile ca. 200 Arbeitsplätzen haben sich auf dem Eisberg angesiedelt. Um einen Teil der noch verbliebenen Flächen einer gewünschten gewerblichen Nutzung zuführen zu können, sowie den Bebauungsplan im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung an die betrieblichen Erfordernisse der ansässigen Unternehmen anpassen zu können wird eine weitere Änderung des Bebauungsplans in Teilbereichen erforderlich. Daher hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes INGpark am 18.06.2007 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „**Eisberg Teil I, 2. Änderung**“ gefasst. Die Fläche des Geltungsbereichs betrug zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ca. 5.77 ha. In der aktuell vorliegenden Fassung des vom 25.11.2009 beträgt der Summe aller Teilflächen des Geltungsbereichs 8.80 ha

Aufgrund der anhaltend dynamischen Entwicklung des INGparks hat die Planung der 2. Bebauungsplanänderung in der Vorentwurfsphase bereits mehrere Zwischenstufen durchlaufen:

1. Vorentwurf vom 09.08.2007, ca. 5.77 ha
2. Vorentwurf vom 23.04.2008, ca. 5.77 ha
3. Vorentwurf vom 04.02.2009, ca. 8.20 ha bestehend aus 10 räumlich unabhängigen Teilgeltungsbereichen

Auf Grundlage des 3. Vorentwurfs wurde dann erstmals die Verfahrensbeteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

In Anbetracht der wesentlichen Veränderungen des Geltungsbereichs wurde am 04.02.2009 der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes INGPark erneut gefasst. Des Weiteren wurde beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit auf Grundlage des 3. Vorentwurfs vom 04.02.2009 durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 16.02.2009 bis zum 02.03.2009. Der Auslegungsbeschluss für den Planentwurf wurde von der Verbandsversammlung am 08.04.2009 gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand daraufhin ab dem 20.04.2009 auf die Dauer eines Monats statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden von der Verbandsversammlung am 01.07.2009 per Beschluss abgewogen.

In der Folge der Abwägung ergab sich weiterhin, die Grundzüge der Planung berührender, Änderungsbedarf, mit der Konsequenz, den Bebauungsplan gem. §4 Abs. 3 BauGB erneut auslegen zu müssen. Der aus der Abwägung hervorgegangene, erneute Bebauungsplanentwurf vom 30.09.2009 wurde am 30.09.2009 von der Verbandsversammlung beraten und es wurde beschlossen die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Die erneute Öffentliche Auslegung fand zeitgleich mit der erneuten Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, angemessen verkürzt vom 12.10.2009 auf die Dauer von zwei Wochen statt.

II. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Planänderungen sollen zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des INGParks, der Verbandsgemeinden und der Region beitragen. Sie entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Zweckverbandes für den INGPark. Die Planänderungen sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und sollen insbesondere den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen (§ 1 Abs.6 Nr. 8a BauGB) sowie der Anpassung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB). Die Planänderungen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Zweckverbandes ING für die Gesamtentwicklung des INGParks (§ 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB)

Die Grundzüge der Planung sind durch die Planänderungen teilweise berührt, da Modifikationen an Art und Maß der Nutzung vorgenommen werden.

Teilgeltungsbereich 1

Ein im ehemaligen Kasernenareal in den Quartieren B2, C2, C3, C4 und C5 bereits ansässiges Unternehmen hat aufgrund seiner guten wirtschaftlichen Entwicklung weiteren Expansionsbedarf. Das Unternehmen hat seit seiner Ansiedlung ca. 60 Arbeitsplätze auf dem Eisberg geschaffen. Für die geplante Ausweitung von Produktion und Verwaltung werden mittelfristig weitere, an das vorhandene Betriebsgrundstück angrenzende Flächen benötigt, die zusammenhängend entwickelt werden können.

Die östlich an die vorhandene Betriebsfläche angrenzenden Quartiere C2 (Brachfläche mit 2 bestehenden ehemaligen Lagerschuppen) und C4 (Parkplatz und ehemaliger Exerzierplatz mit derzeitiger Interimsnutzung als Polizeiübungsgelände) sind für diese Zwecke grundsätzlich geeignet. Bisher verhindern jedoch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche zwischen den beiden Quartieren (nördliches Ende der bestehenden Gäuallee) und der anschließende, planungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht hergestellte Wirtschaftsweg nach Osten eine zusammenhängende Nutzung der beiden je

ca. 2.7 ha großen Teilflächen. Auch die bisherigen Baugrenzen würden in ihrer derzeitigen Form eine flexible zusammenhängende Grundstücksnutzung beeinträchtigen. Die BP-Änderung soll eine bessere Nutzbarkeit der bisherigen Teilflächen durch deren Zusammenfassung ermöglichen.

Teilgeltungsbereich 2

Ein im Quartier B4 an der Leibnitzstraße ansässiges Unternehmen, benötigt für die betriebliche Optimierung seiner baulichen Anlagen mehr Spielraum innerhalb der rechtsverbindlichen Baugrenzen. Die BP-Änderung sieht hierfür eine untergeordnete Ausweitung der Baugrenze unter Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) vor.

Teilgeltungsbereich 9

Ein im Quartier A2 an der Gutenbergstraße ansässiges Unternehmen benötigt für die betriebliche Optimierung seiner baulichen Anlagen mehr Spielraum innerhalb der rechtsverbindlichen Baugrenzen. Die BP-Änderung sieht hierfür eine untergeordnete Ausweitung der Baugrenzen unter Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) vor.

Die bestehende Festsetzung der Flächen für Leitungsrechte wird dergestalt modifiziert, dass eine Überbauung der Leitungen innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

Des Weiteren hat sich die bestehende Festsetzung eines Pflanzgebotes (pzpb 3 - Straßeneingrünung) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Gutenbergstraße) aufgrund der seit der früheren militärischen Nutzung bestehenden vollflächigen massiven Versiegelung der Betriebsfläche sowie wegen der betrieblichen Anforderung, hier die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgebäude gewährleisten zu müssen, als funktional und technisch fragwürdig, sowie als gestalterisch und ökologisch unwirksam erwiesen.

Auch wenn eine zukünftige Entsiegelung dieser Fläche in Teilbereichen funktional ggf. machbar wäre, so ist dies jedoch mit einem hohen baulichen Aufwand verbunden, da der vorhandene Fahrbahnbelag hierfür aufgebrochen und beseitigt werden müsste. Aufgrund der mutmaßlichen hochbelastbaren Ausführung der versiegelten Fläche (das Betriebsgelände war früher eine Wartungshalle für schwere Militärfahrzeuge) wäre der Aufwand hierfür gegenüber dem städtebaulichen Nutzen unverhältnismäßig.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange wird der Bebauungsplan daher wie folgt geändert:

Der Pflanzgebotstreifen (pzpb 3 -Straßeneingrünung) entlang der Gutenbergstraße entfällt. Stattdessen werden zur Kompensation des entfallenden Pflanzgebotes neue Pflanzgebote / Pflanzbindungen auf solchen Grundstücksflächen ausgewiesen, die heute bereits begrünt sind, einen in Teilen schon älteren Vegetationsbestand aufweisen und bisher keiner planungsrechtlichen Sicherung als Pflanzgebot / Pflanzbindung unterliegen. Entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden Geländestreifen mit einem pzpb2 – Grenzeingrünung belegt, entlang der Gutenbergstraße werden auf neu abgegrenzten Teilflächen neue Pflanzgebote (pzpb 9 – Straßeneingrünung ohne Zufahrt) festgesetzt.

Die aus den Nachbarbereichen in das Grundstück des Einwenders noch hineinragenden Teile der dortigen Baugrenzen am Süd- und Ostrand des Grundstücks werden gelöscht um die o.g. Pflanzgebote ausweisen zu können.

Das Hauptbaufenster der bestehenden Halle wird an der nördöstlichen Ecke an die dort neu festgesetzte Pflanzgebotsfläche angepasst.

Die neuen Ausweisungen der Pflanzgebote kompensieren bzw. überschreiten die ökologische Wertigkeit der entfallenden Pflanzgebote, so dass diese Maßnahme auch als Minimierungsmaßnahme innerhalb des Plangebiets betrachtet werden kann.

Teilgeltungsbereiche 3, 4, 5 und 7

Im Laufe der fortgeschrittenen Vermarktung des ehemaligen Kasernengeländes hat sich gezeigt, dass die bisherige Pflanzgebotsfestsetzung (pzpb1) entlang der Gebietszufahrt „Am Eisberg“ eine sinnvolle Parzellierung und Nutzung der zugehörigen Privatgrundstücke beeinträchtigt. Entgegen der ursprünglichen Annahme, die eine vorwiegend großflächige Vermarktung an eine eher geringe Anzahl von Betrieben prognostizierte, hat sich nunmehr gezeigt, dass mehrheitlich kleinere Parzellen nachgefragt wurden. Eine praktikable Erschließung und Außendarstellung dieser an der Hauptzufahrt „Am Eisberg“ gelegenen Grundstücke ist nicht problemlos möglich, da das fragliche zum Fahrbahnrand orientierte Pflanzgebot ursprünglich als dichte, geschlossene Eingrünung, hinter der die gewerbliche Nutzung zurücktreten sollte, konzipiert war. Zu diesem Zweck waren in den Pflanzgebotsflächen weder Grundstückzufahrten, Außenterrassen, noch Werbeanlagen zulässig. Mit dem Ziel, dem Gebietszweck und den Bedürfnissen der ansässigen und noch anzusiedelnden Betriebe besser zu entsprechen, sieht die BP-Änderung eine Lockerung der Pflanzgebotsfestsetzung vor, so dass Grundstückzufahrten, Werbeanlagen und in einem Teilbereich auch Außenterrassen zukünftig in jenen Abschnitten entlang der Hauptzufahrt möglich sein werden wo diese Änderung nicht mit den artenschutzrechtlichen Belangen in Konflikt steht. Die Pflanzgebote entlang der öff. Verkehrsfläche bestehen somit aus alternierenden Abschnitten in denen Zufahrten, Werbeanlagen und in einem Teilbereich auch Außenterrassen zum Teil zulässig, oder aus naturschutzrechtlichen Gründen teilweise unzulässig sind.

Zufahrten, Außenterrassen und Werbeanlagen sind auf jenen Teilflächen unzulässig die eine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen; Hierbei handelt es sich um bestehende Gehölzstrukturen.

Um potentielle Beeinträchtigungen streng geschützter Arten ausschließen können, werden für diese Teilflächen in den Teilgeltungsbereichen 3, 4 und 7 Zufahrten und Werbeanlagen nicht zugelassen.

Diese Planänderung dient dem Artenschutz und dem betrieblichen Repräsentationsbedürfnis im Innern des INGpark und vereinfacht die Verkehrserschließung.

Im Teilbereich 4 wird außerdem der Standort einer bestehenden Umspannstation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Im Teilbereich 5 wird im Bereich des alten Wachhauses zudem die Anpassung der Baugrenze an den vorhandenen Gebäudebestand und eine Ergänzung der zulässigen Art der Nutzung erforderlich um die Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz (Umbau und Nutzungsänderung des alten Wachhauses) im Rahmen einer möglichen zukünftigen gewerblichen oder gastronomischen Nutzung zu ermöglichen. Diese Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten soll dazu beitragen, die vorhandene, gut erhaltene Bausubstanz des alten Wachhauses mittels einer Nutzungsänderung erhalten zu können. Des Weiteren hat sich im Zuge der fortschreitenden Gewerbeansiedlung im ehemaligen Kasernengelände samt Zunahme der Arbeitsplätze vor Ort, der Bedarf für eine gastronomische Grundversorgung verstärkt. Der Standort des alten Wachhauses ist aufgrund seiner zentralen Lage und den bereits vorhanden baulichen Anlagen (Wachhaus, Parkplatz) in besonderem Maße geeignet, ein solches Angebot im INGpark zukünftig ma-

chen zu können. Auch gab es bereits wiederholt Anfragen möglicher Betreiber, die sich für diesen Standort interessieren.

Um eine funktionsfähige gastronomische Nutzung, auch mit einer attraktiven Außenbewirtung realisieren zu können, wird in diesem Abschnitt zudem das vorhandene Pflanzgebot entlang der Hauptzufahrt „Am Eisberg“ so geändert, dass bei Bedarf auch Außenterrassen möglich sind (vgl. oben).

Des Weiteren wird eine Anpassung der Nutzungsgrenze (öffentliche Straßenfläche / Private Grundstücksfläche Gle) an den tatsächlich vorhandenen Bestand vorgenommen.

Teilgeltungsbereich 6

Die Pflanzgebotflächen (pzpb1) in diesem Teilbereich waren ursprünglich als Randein- grünung und Übergang zur freien Landschaft gedacht, zu einer Zeit, als die endgültigen Gesamtausmaße des zukünftigen INGpark planungsrechtlich noch nicht gesichert waren. Mit der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ er- übrigt sich diese Funktion, da sich diese Flächen nunmehr im Innern des INGpark be- finden. Des Weiteren hat sich im Laufe der Vermarktung gezeigt, dass im Bereich der Nahtstelle zwischen den Bebauungsplänen „Eisberg Teil I“ und „Eisberg Teil II“ mehr für die Vernetzung der verschiedenen Gebietsteile sowie für die Erschließbarkeit der Grundstücke getan werden muss. So zeichnet sich derzeit ab, dass östlich an die Pflanzgebotfläche angrenzend eine Erschließungsstraße erforderlich wird (Deren pla- nungsrechtliche Sicherung soll im noch nicht abgeschlossenen BP-Verfahren „Eisberg Teil II“ erfolgen). Bereits heute werden Teile des ehemaligen Kasernengeländes über diese Seite erschlossen, bisher jedoch über Flächen für Geh- und Fahrrechte. Analog zu den Teilbereichen 3,4,5, und 7 sind auch im Teilbereich 6 bisher weder Werbeanlagen noch Grundstückszufahrten zulässig. Die BP-Änderung sieht daher auch hier eine Lo- ckerung der Pflanzgebotfestsetzung vor, so dass Grundstückszufahrten und Werbean- lagen zukünftig von der angrenzend projektierten Erschließungsstraße sinnvoll möglich sein werden.

Teilgeltungsbereich 8

Der Zweckverband INGpark beabsichtigt hier Stellplätze mit einem zugehörigem Fuß- weg anzulegen, welche den im Westen angrenzenden vorhandenen und geplanten öf- fentlichen Nutzungen dienen sollen. Zu diesem Zweck wird die Ausweisung als Ver- kehrsfläche erforderlich. Hierbei wird der südliche Bereich mit den Stellplätzen selbst als private Verkehrsfläche festgesetzt – dieser verbleibt im Eigentum des Zweckverbandes. Der kleinere, nördliche Abschnitt, der für die Herstellung des Fußwegeanschlusses nach Westen benötigt wird, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt um die Erschlie- ßung des dort westlich angrenzenden Vereinsgebäudes (Gutenbergstraße Nr. 2) über dessen bestehende Zufahrt weiterhin zu sichern. Die Flächen sind bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt, doch handelt es sich hierbei real weitestgehend um den voll- ständig versiegelten Bereich der ehemaligen Tankstelle im Kasernengelände. Die Stell- platzplanung sieht zur Flächengliederung auch Grünflächenanteile mit Baumpflanzun- gen vor. Die hier einst vorhandenen Tanks der ehemaligen Tankstelle wurden im Jahre 2005 entfernt.

Teilgeltungsbereich 10

Für das Gelände der ehemaligen Kleinkaliberschießanlage fand sich lange Zeit kein In- teressent, für den sich die besonderen Grundstücksverhältnisse (Nachbarschaft zu den Abfallwirtschaftsbetrieben des Landkreises Calw AWG, vorhandener, das Grundstück

nach außen begrenzender Erdwall, durch die vorangegangene Nutzung verursachte Bodenbelastungen) eigneten.

Um die Ansiedlung eines Unternehmens aus der Baustoffrecyclingbranche ermöglichen zu können, wurden im anfänglichen Verlauf des planungsrechtlichen Verfahrens bis zur erstmaligen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs, planungsrechtliche Lockerungen insbesondere bzgl. der Größe der zulässigen Lagerflächen sowie der Möglichkeit einer betrieblichen Nutzung innerhalb des 30m Waldabstandes nach §4 (3) LBO als auch eine Erhöhung der GRZ vorgenommen. Die Planänderung orientiert sich an den für die westlich benachbarte AWG geltenden Festsetzungen.

Zwischenzeitlich wurde die Fläche jedoch von der benachbarten AWG selbst erworben, da diese einen Bedarf zur Erweiterung und Arrondierung Ihrer bisherigen Betriebs- und Eigentumsflächen westlich und östlich der ehemaligen Kleinkaliberschießanlage erkannt hatte. Diese Absicht wird seitens des Zweckverbandes als Bekenntnis zum bisherigen Standort sowie als Beitrag zur Standortsicherung begrüßt und unterstützt

Zu den bereits vorgenommenen Planänderungen (vgl. oben) benötigen die AWG jedoch noch weitere planungsrechtliche Anpassungen um ihre betrieblichen Anlagen homogen auf die neu hinzu erworbene Fläche ausweiten und ihre innerbetrieblichen Abläufe effizient organisieren zu können. Auch diese Modifikationen entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für den INGpark und werden daher ebenfalls Bestandteil dieses Planänderungsverfahrens.

So ist eine durchgehende Verbindung (Verschmelzung) der Baugrenzen an der Nahtstelle der westlich bestehenden Betriebsfläche der AWG (Quartier A1) zur ehem. Kleinkaliberschießanlage (Quartier A2a) erforderlich. Um dies gewährleisten zu können, wird eine an dieser Nahtstelle bisher festgesetzte Pflanzgebotsfläche aufgehoben. Ein flächengleicher Ersatz für das entfallende Pflanzgebot erfolgt östlich der ehemaligen Kleinkaliberschießanlage im Quartier A2b durch die Neufestsetzung eines Pflanzgebots im Vorfeld des bestehenden Waldrandes.

Östlich der Kleinkaliberschießanlage (Quartier A2b) wird eine Ausweitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von bisher 15m auf 18m über best. Gelände notwendig, um dort eine Siloanlage für Holzpellets errichten zu können. Wegen des hier vorhandenen Geländesprungs (Das Gelände fällt auf kurzer Strecke nach Süden 3-5m ab) ist der Standort für die Platzierung und Beschickung der Siloanlage besonders gut geeignet und hinsichtlich des Ortsbildes in Bezug zu den angrenzenden Bereichen gut verträglich.

Informationen zu Baumaßnahmen innerhalb des Waldabstandes:

Gemäß §4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Waldabstand von 30 m einhalten, diese Anforderung gilt trotz der Vergrößerung der Baugrenze in den Bereich des Waldabstandes weiterhin.

Nach § 29 Abs. 2 BauGB bleiben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften von den planungsrechtlichen Vorschriften unberührt. Bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Bestimmungen wie in diesem Fall die Baugrenze und der Waldabstand, bestehen selbständig nebeneinander.

Abweichungen von technischen Bauvorschriften können aber nur dann zugelassen werden, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird (§ 56 LBO). Im Waldabstand sind nur Gebäude von untergeordneter Bedeutung oder Lagerflächen und Parkplätze, die keine Aufenthaltsqualitäten haben, aus forstfachlicher Sicht konfliktfrei.

Unter bestimmten Voraussetzungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen zugelassen werden, was jedoch die Abprüfung insbesondere der folgenden Aspekte erfordert:

- Gefährdung durch umstürzende Bäume,
- Haftungsrisiko des Waldeigentümers,
- Waldbrandgefahr,
- Bewirtschaftungsschwernis für den Waldeigentümer.

Des Weiteren gelten für Gebäude innerhalb des Waldabstandes erhöhte Brandschutzanforderungen bzgl. der Herstellung von Außenwänden:

- mit einem Abstand zum Waldrand von 0-15m in feuerbeständiger Bauart (F90 DIN 4102) mit von Innen nach außen feuerhemmender Dachausbildung auf 15m Tiefe bis zur Trauflinie
- bei einem Abstand zum Waldrand von 15-30m in feuerhemmender Bauart (F30 DIN 4102) ohne ergänzende Anforderungen an den Feuerwiderstand des Daches.
- jeweils in Verbindung mit einer stationären Löschanlage

Die planungsrechtliche Festsetzung der Baugrenze innerhalb des Waldabstandes soll das Erreichen des o.g. städtebaulichen Ziels ermöglichen. Wegen der weiterhin geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften begründet dies aber noch keinen Anspruch auf die Genehmigung von Bauvorhaben in diesem Bereich; die Klärung des Einzelfalls muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Nachrichtlicher Hinweis Quartier C1a

Der in der Planurkunde als rote Fläche dargestellte Teilbereich ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Eisberg Teil I. Diese Teilfläche wurde im August 2007 in den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ unter der Quartiersbezeichnung C1a eingegliedert.

III. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Eisberg Teil I hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands am 18.06.2007 gefasst. Die Planänderung sollte ursprünglich im sog. beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde damals jedoch nicht bekanntgemacht, da sich schon bald weiterer Klärungs- und Änderungsbedarf zeigte, welcher ebenfalls in Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen war.

Des Weiteren bestand aufgrund der Größe des Geltungsbereiches mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO zwischen den Schwellenwerten von 2 ha bis 7 ha zudem das Erfordernis einer „Vorprüfung des Einzelfalls, gem. Anlage 2 BauGB. Das Verfahren nach §13a BauGB darf demgemäß nur dann angewendet werden, wenn nach Durchführung der Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungsplanänderung zu keinen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen führen wird.

Da an dieser Vorprüfung des Einzelfalls die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen gewesen wären, entfällt der zeitliche Vorteil, den §13a BauGB bzgl. der Betei-

ligung im planungsrechtlichen Verfahren einräumt (Verzicht die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB) Auch war nach einer ersten Vorab einschätzung ein unbedenkliches Ergebnis der Vorprüfung hinsichtlich der Umweltbelange nicht mit Sicherheit absehbar- insofern war nicht zwingend von der Zulässigkeit des Verfahrens nach §13a BauGB auszugehen.

Des Weiteren wäre auch noch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG durchzuführen gewesen um den Nachweis erbringen zu können, dass die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Wäre dies der Fall, wäre das Verfahren nach §13a BauGB ebenfalls unzulässig.

Der beträchtliche Vorprüfungsaufwand in Verbindung mit der Unsicherheit des Prüfungsergebnisses, der nicht realisierbare Zeitvorteil bei der Verfahrensbeteiligung, sowie die Notwendigkeit, auch bei einem Verfahren nach §13a BauGB ab einer zulässigen Grundfläche von 2 ha die mit dem B-Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §1a Abs. 3 BauGB ausgleichen zu müssen, hat die Verbandsverwaltung bewogen, nunmehr ein ordentliches Bebauungsplanänderungsverfahren mit allen regulären Schritten der Verfahrensbeteiligung gem. den §§ 3 und 4 BauGB und eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB (mit Erstellung eines Umweltberichts gem. §2a BauGB), durchzuführen.

Die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung (Scoping) ist gemeinsam mit der Verfahrensbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgt. Ein gesonderter, vorgezogener Scoping-Termin wurde daher nicht durchgeführt.

IV. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHSTVERHÄLTNISSE

IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des INGparks der im Flächennutzungsplan der Stadt Nagold als gewerbliche Baufläche bzw. Sondergebiet Messe ausgewiesen ist. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung an der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vorgenommen werden, ist auch weiterhin die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 8.80 ha befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisberg Teil I, 1. Änderung“.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung weiter, sofern in dieser 2. Änderung keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen werden.

Die bisherigen Festsetzungen, die auch weiterhin gültig bleiben, sind in Planurkunde (Lageplan und Legende) farbig abgeschwächt hinterlegt.

Im Textteil werden an den planungsrechtlichen Festsetzungen geringfügige Änderungen in den Ziffern 1.2, 4, 5 und 6 vorgenommen, die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

Sämtliche textlichen Festsetzungen, die keine Änderung erfahren sind in grau abgeschwächter Schrift dargestellt; diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Textliche Festsetzungen, in denen Änderungen vorgenommen werden, sind regulär in schwarzer Schrift dargestellt, wobei der schwarze Text selbst nicht geändert wurde, und dieser somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.

Geänderte Textstellen sind in roter Schrift hervorgehoben, wobei entfallende Textbestandteile durchgestrichen dargestellt werden.

Die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte innerhalb der Teilgeltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung können in den nachfolgenden Abbildungen Abb. 1 -7 nachvollzogen werden (siehe nächste Seite).

Teilgeltungsbereich 1

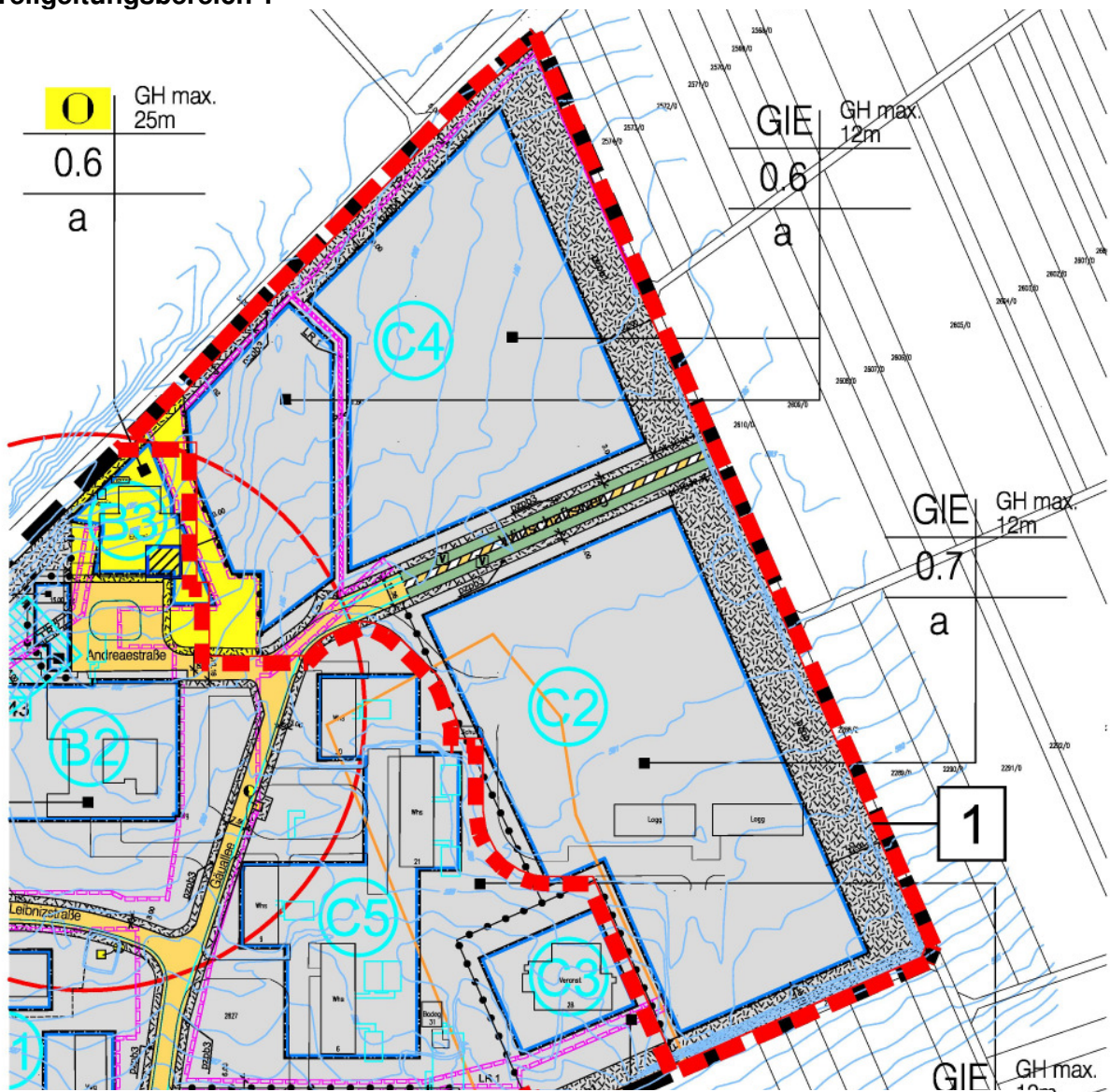


Abb. 01
 Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstellung des Teilgeltungsbereichs 1 der 2.BP- Änderung

Teilgeltungsbereich 2

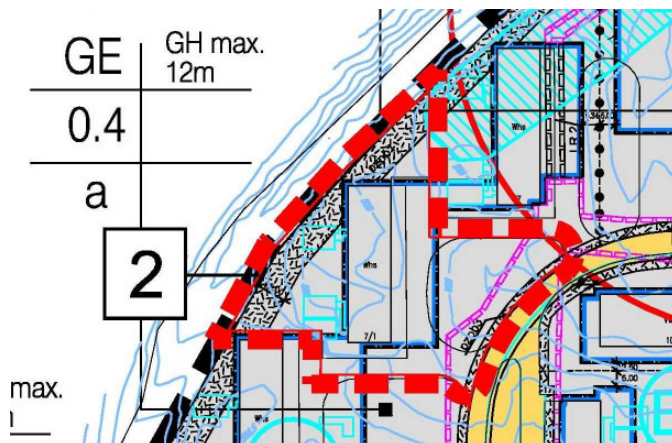


Abb. 02
 Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstellung des Teilgeltungsbereichs 2 der 2. BP- Änderung

Teilgeltungsbereiche 3, 4, 5 und 7

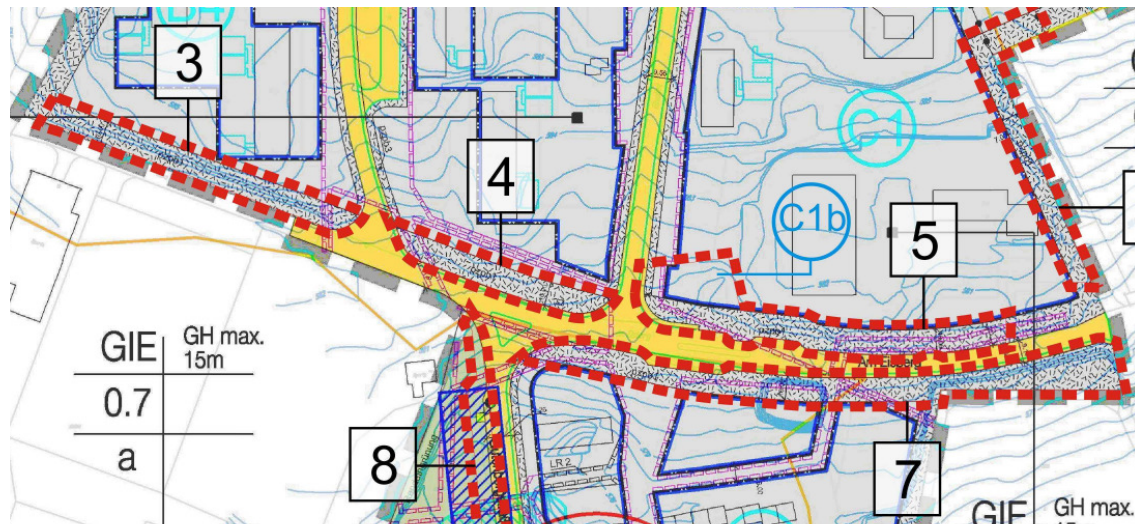


Abb. 03
Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstellung der Teilgeltungsbereich 3,4,5, und 7 der 2.BP- Änderung

Teilgeltungsbereich 6

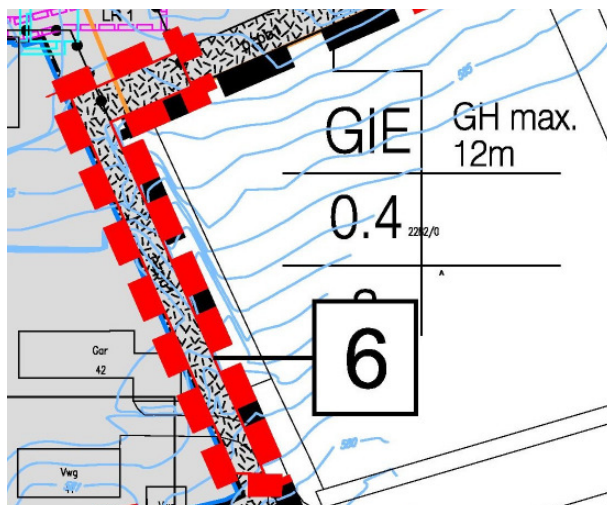


Abb. 04
Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstellung des Teilgeltungsbereichs 6 der 2. BP- Änderung

Teilgeltungsbereich 8

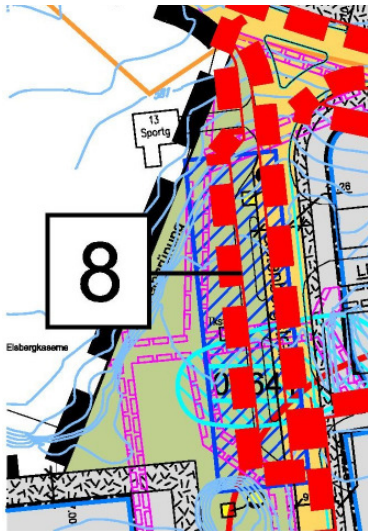


Abb. 05
Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan
"Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstel-
lung des Teilgeltungsbereichs 8 der 2. BP-
Änderung

Teilgeltungsbereich 9

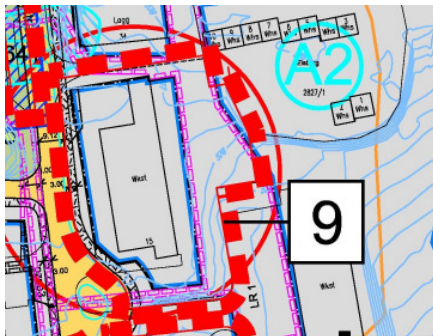


Abb. 06
Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan
"Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstel-
lung des Teilgeltungsbereichs 9 der 2. BP-
Änderung

Teilgeltungsbereich 10



Abb. 07
Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan
"Eisberg Teil I,1. Änderung" mit Darstel-
lung des Teilgeltungsbereichs 10 der 2.
BP-Änderung

IV.3 Angrenzende Bebauungspläne

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 6 grenzen an die Flurstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Eisberg Teil II an.
Dessen derzeitiger Verfahrensstand: Erneuter Entwurf vom 30.10.2007, §33 BauGB

Weitere angrenzende B-Pläne sind nicht betroffen

IV.4 Öffentliches Eigentum

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der 2. Bebauungsplanänderung wird die Entwidmung / Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche (Ende Gäuallee und anschließender Wirtschaftsweg) erforderlich. Der Verkauf der Grundstücke an den Privateigentümer wurde im Dezember 2008 abgeschlossen.

V. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung setzt sich aus insgesamt 10 unabhängigen Teilflächen (Teilgeltungsbereichen) zusammen. Diese befinden sich allesamt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisberg Teil I, 1. Änderung“.

V.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

Die Nachfolgende Aufstellung ist unverbindlich. Die rechtsverbindliche Darstellung des Geltungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Teilgeltungsbereich 1 umfasst vollständig die privaten Flurstücke:

2827 / 20
2827 / 37

sowie teilweise die öffentlichen Flurstücke:

2827 / 27 (Teilbereich nördliche Gäuallee incl. Wegeverbindung nach Osten)

Teilgeltungsbereich 2 umfasst vollständig das private Flurstück:

2827 (Leibnitzstraße 5)

Teilgeltungsbereich 3 umfasst teilweise (Streifen b=10m) das private Flurstück:

2827 / 41 (Leibnitzstraße 1)

Teilgeltungsbereich 4 umfasst teilweise (Streifen b=10m) das private Flurstück:

2827 / 31 (Leibnitzstraße 2)

sowie das Flurstück
2827 / 8 (Umspannstation)

Teilgeltungsbereich 5 umfasst:

vollständig das private Flurstück
2827/54

teilweise die privaten Flurstücke
2827/52
2827/45

sowie teilweise das öffentliche Flurstück:
2827 / 19 (Fußweg)

Teilgeltungsbereich 6 umfasst teilweise die privaten Flurstücke:

2827 / 45 (Streifen b=7m)
2727/ 44 (südöstliche Grundstücksecke)
2727 /50 (südliche Grundstücksecke)

Teilgeltungsbereich 7 umfasst teilweise (Streifen b=10m) die privaten Flurstücke:

2827 / 6
2727/ 15

Teilgeltungsbereich 8 umfasst teilweise die öffentlichen Flurstücke:

2827 / 13 (Gutenbergstraße)
2727/ 14 (öffentliche Grünfläche – geringfügig)

Teilgeltungsbereich 9 umfasst vollständig das private Flurstück:

2827 / 10 (Gutenbergstraße 5)

Teilgeltungsbereich 10 umfasst:

vollständig das private Flurstück:
2827 / 11

sowie teilweise die privaten Flurstücke
2824 / 4 (AWG)
2827 / 9 (AWG)

sowie geringfügig einen Teil des öffentlichen Flurstücks:
2827 / 13 (Gutenbergstraße)

V.2 Äußere Begrenzung des Geltungsbereichs

Teilgeltungsbereich 1:

wird im **Westen** durch folgende Flurstücke begrenzt:

2827 / 7	(Andreaestraße 2, Heizkraftwerk)
2827 / 27	(verbleibende öffentliche Verkehrsfläche der Gäuallee)
2827 / 36	(öff. Verkehrsfläche Andreaestraße)
2827 / 47	(Gäuallee 14, Betriebsgebäude)
2827 / 48	(Gäuallee 12, Betriebsgebäude)
2827 / 50	(Gäuallee 18, Betriebsgebäude)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:

5529 (Eisbergsteige)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:

2288 / 2 (Landwirtschaftlicher Weg)

grenzt im **Süden** an die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eisberg Teil II (in Aufstellung):

2288 / 1 (Landwirtschaftlicher Weg)
2282 (Ackerfläche)

Teilgeltungsbereich 2:

grenzt im **Nord-Westen** an das Flurstück:

5530 (Eisbergsteige)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:

2827 / 40 (Leibnitzstraße 7, Betriebsgebäude)

grenzt im **Osten** an die Flurstücke:

2827 / 40 (Leibnitzstraße 7, Betriebsgebäude)
2827 / 33 (Öff. Verkehrsfläche, Leibnitzstraße)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:

2827 / 43 (Leibnitzstraße 3, Betriebsgebäude)

Teilgeltungsbereich 3:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:

2827 / 41 (Leibnitzstraße 1, Betriebsgebäude)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:

2827 / 41 Leibnitzstraße 1, Betriebsgebäude)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:

2827 / 33 (Öff. Verkehrsfläche, Leibnitzstraße)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:

2827 / 3 (Öff. Verkehrsfläche, am Eisberg)

Teilgeltungsbereich 4:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 33 (Öff. Verkehrsfläche, Leibnizstraße)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:
2827 / 31 (Leibnizstraße 2, Betriebsgebäude)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:
2827 / 27 (Öff. Verkehrsfläche, Gäuallee)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:
2827 / 18 (Öff. Verkehrsfläche, am Eisberg)

Teilgeltungsbereich 5:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 27 (Öff. Verkehrsfläche, Gäuallee)

grenzt im **Norden** an die Flurstücke:
2827 / 45
2827 / 55
2827 / 52

grenzt im **Osten** an das Flurstück:
2827 / 51 (Verwaltungsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs BP „Eisberg Teil II“)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:
2827 / 18 (Öff. Verkehrsfläche, am Eisberg)

Teilgeltungsbereich 6:

grenzt im **Westen** an die Flurstücke:
2827 / 45
2827 / 44 (Gäuallee 9, Betriebsgebäude)

grenzt im **Norden** an die Flurstücke:
2827 / 44 (Gäuallee 9, Betriebsgebäude)
2827 / 50 (Gäuallee 18, Betriebsgebäude)

grenzt im **Osten** an die Flurstücke:
2827 / 50 (Gäuallee 18, Betriebsgebäude)
2282 (Private Grundstücksfläche im Geltungsbereich des B-Planes „Eisberg Teil II“)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:
2827 / 51 (Verwaltungsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs BP „Eisberg Teil II“)

Teilgeltungsbereich 7:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 13 (Öff. Verkehrsfläche, Gutenbergstraße)

grenzt im **Norden** an die Flurstücke:
2827 / 16 (Gehweg, am Eisberg)
2827 / 17 (Gehweg, am Eisberg)
2827 / 18 (Öff. Verkehrsfläche, am Eisberg)

grenzt im **Osten** an die Flurstücke:
2368 (Öff. Verkehrsfläche)
2277 (Wirtschaftsweg)

grenzt im **Süden** an die Flurstücke:
2827 / 15
2827 / 6 (Gutenbergstraße 1, Lagergebäude)
2281 (Weg)

Teilgeltungsbereich 8:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 14 (Öff. Grünfläche)

grenzt im **Norden** an das Flurstück:
2827 / 13 (Öff. Verkehrsfläche, Gutenbergstraße)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:
2827 / 13 (Öff. Verkehrsfläche, Gutenbergstraße)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:
2827 / 14 (Öff. Grünfläche)

Teilgeltungsbereich 9:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 13 (Öff. Verkehrsfläche, Gutenbergstraße)

grenzt im **Norden** an die Flurstücke:
2827 / 6 (Gutenbergstraße 1, Lagergebäude)
2827 / 15
2827 / 1 (Bereich: ehemalige Offizierswohnungen)

grenzt im **Osten** an die Flurstücke:
2827 / 1 (Bereich: ehemalige Offizierswohnungen)
2827 / 9 (Gutenbergstraße 7, Werkstattgebäude)

grenzt im **Süden** an das Flurstück:
2827 / 9 (Gutenbergstraße 7, Werkstattgebäude)

Teilgeltungsbereich 10:

grenzt im **Westen** an das Flurstück:
2827 / 4 (Gutenbergstraße 8 bis 14, Anlagen der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Calw, AWG)

grenzt im **Norden** an die Flurstücke:

2827 / 13 (Öff. Verkehrsfläche, Gutenbergstraße)
2827 / 9 (Gutenbergstraße 7, Werkstattgebäude)

grenzt im **Osten** an das Flurstück:
2827 / 9 (Gutenbergstraße 7, Werkstattgebäude)

grenzt im **Süden** an die Flurstücke:
3064 (Waldfläche Galgenberg)
2827 / 9 (Waldfläche)

VI. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHSUNTERSUCHUNG

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

Im Zuge der ersten Bebauungsplanänderung waren die Grundzüge der Planung tangiert. Ein Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich einer Eingriff-/Ausgleichbetrachtung wurden durchgeführt. Informationen hierzu können im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „**Eisberg, Teil I, 1. Änderung**“ vom 18.06.2007 sowie in Kapitel VI der zugehörigen Begründung zur ersten Bebauungsplanänderung eingesehen werden

VI.1 Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB

Durch die Planänderungen im 2. Änderungsverfahren, durch die auch die Grundzüge der Planung tangiert sind, wird die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich einer Eingriff-/Ausgleichbetrachtung erforderlich.

Der diesbezügliche Umweltbericht gem. §2a BauGB (Büro König & Partner, Stuttgart, „Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil I, 2. Änderung“, vom 25.11.2009 ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung und Anlage zum Bebauungsplan.

VII. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Für die allgemeine Begründung der Planänderungen siehe Kapitel II.

VII.1 Änderungen in der Planurkunde

Teilgeltungsbereich 1

- Umwidmung des festgesetzten Wirtschaftsweges (Verlängerung Gäuallee nach Osten) sowie der begleitenden Verkehrsgrünflächen in private Grundstücksfläche, Nutzungsart Gle (eingeschränktes Industriegebiet).
- Umwidmung von 278 m² öffentlicher Verkehrsfläche (Nordende Gäuallee) in private Grundstücksfläche Gle und Rücknahme der vorhandenen Flächen für Leitungsrechte in diesem Bereich
- Vereinigung der beiden Teilquartiere C2 und C4
- Vergabe der neuen Quartiersbezeichnung C6 für die vereinigten Teilquartiere zur Vermeidung von zukünftigen Missverständnissen hinsichtlich Quartierszuschnitten und Bebauungsplanfassungen.
- Die bisherige Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen den Quartieren C2 und C3 sowie C2 und C5 entfällt. Der Geltungsbereich orientiert sich an den zwischenzeitlich vorhandenen tatsächlichen Grundstücksgrenzen gem. Liegenschaftskataster. Dies sind zugleich die Quartiersgrenzen.
- Vereinigung der beiden Einzelbaufenster der ehemaligen Quartiere C2 und C4 zur Schaffung eines flexibel und zusammenhängend bebaubaren Gesamtbaufensters im neuen Quartier C6. (Mit Ausnahme des westlichen Teilbaufensters, welches durch das vorhandene Leitungsrecht von den restlichen Baugrenzen separiert bleibt.)
- Rücknahme einer Teilfläche für Leitungsrechte LR1 am nördlichen Ende der verbleibenden öff. Verkehrsfläche der Gäuallee und Einbeziehung dieser Fläche in die neue Baugrenze.
- Entfernen der Nutzungsschablonen für die entfallenden Quartiere C2 und C4 und Einfügen einer neuen Nutzungsschablone für das Quartier C6 unter Beibehaltung der abweichenden Bauweise und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 12m
- Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0.7 für das Quartier C6 (statt bisher 0.6 im Quartier C4 und 0.7 im Quartier C2)
- Anpassung der Nutzungsgrenze zwischen den Quartieren B3 (Heizkraftwerk) und C4 (eingeschränktes Industriegebiet GIE) an den inzwischen im Liegenschaftskataster dokumentierten Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken. Die Gle Fläche erweitert sich entsprechend nach Westen.
- Geringfügige Anpassung des westlichen Teilbaufensters im Bereich der westlichen Nutzungsgrenze zur Fläche für Versorgungsanlagen (Heizkraftwerk)

- Ausweisung aller Pflanzgebote als pzpb 1: Randeingrünung, mit Ausnahme des Pflanzgebotes entlang der Gäuallee. Das bisher in einem Teilbereich an der Eisbergsteige festgesetzte pzpb 3 Straßeneingrünung wird zu pzpb 1 geändert.

Teilgeltungsbereich 2

- Ausdehnung des östlichen Teils der nördlichen Baugrenze um ca. 8.40m nach Norden. Diese Vergrößerung des Baufensters soll die Anordnung eines betrieblich erforderlichen Garagengebäudes ermöglichen.
- Anpassung des westlichen Teils der nördlichen Baugrenze an den baulichen Bestand (Rampe ins UG) durch entsprechende geringfügige Ausdehnung des Baufensters in nördliche Richtung.
- Geringfügige Teilrücknahme des festgesetzten Pflanzgebotes im Bereich der og. Bestandsanpassung)

Teilgeltungsbereich 3

- Gliederung des straßenbegleitenden Pflanzgebotes in (pzpb1-Randeingrünung) und (pzpb3-Straßeneingrünung) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten und von Werbeanlagen in jenen Abschnitten wo dies hinsichtlich des Artenschutzes nicht zu Konflikten führt.

Teilgeltungsbereich 4

- Gliederung des straßenbegleitenden Pflanzgebotes in (pzpb1-Randeingrünung) und (pzpb3-Straßeneingrünung) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten und von Werbeanlagen in jenen Abschnitten wo dies hinsichtlich des Artenschutzes nicht zu Konflikten führt.
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Grundstück der bestehenden Trafostation

Teilgeltungsbereich 5

- Änderung des Pflanzgebotes (pzpb1-Randeingrünung) teilweise in (pzpb3-Straßeneingrünung) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten und von Werbeanlagen und teilweise in (pzpb10 – Straßeneingrünung beim ehemaligen Wachhaus) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten, Werbeanlagen und Außenterrassen. um eine funktionsfähige gastronomische Nutzung, auch mit einer attraktiven Außenbewirtung, realisieren zu können.
- Anpassung der Baugrenze im Bereich des bestehenden alten Wachgebäudes, um die Bausubstanz zukünftig auch gewerblich nutzen und hierfür umbauen zu können. (Ausweitung der Baugrenze, Rücknahme des festgesetzten Pflanzgebotes im Bereich der erweiterten Baugrenze)
- Änderung der privaten Grundstücksfläche Gle in öffentliche Straßenfläche im Bereich des vorhandenen Fußwegs am Südrand des Teilgeltungsbereichs.
- Abteilung des westlichen Abschnitts des Teilgeltungsbereiches (Flurstück des ehemaligen Wachhauses) per Nutzungsgrenze und Ausweisung als neues Quartier C1b.

- Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung im Quartier C1b analog zu der bisherigen und bestehenden Festsetzung im Quartier C1, lediglich mit der Neuerung, dass der bisherige Nutzungsausschluss für Schank- und Speisewirtschaften im Quartier C1b aufgehoben wird.

Teilgeltungsbereich 6

- Änderung der Pflanzgebote (pzpb1-Randeingrünung) in (pzpb3-Straßeneingrünung) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten von zukünftiger Südzufahrt im BP „Eisberg Teil II“ ausgehend und zur Ermöglichung von Werbeanlagen entlang dieser zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche.

Teilgeltungsbereich 7

- Gliederung des straßenbegleitenden Pflanzgebotes in (pzpb1-Randeingrünung) und (pzpb3-Straßeneingrünung) zur Ermöglichung von Grundstückszufahrten und von Werbeanlagen in jenen Abschnitten wo dies hinsichtlich des Artenschutzes nicht zu Konflikten führt.

Teilgeltungsbereich 8

- Teilweise Änderung der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in „öffentliche und private Verkehrsfläche“ um Stellplätze mit zugehörigen Fußwegen anlegen zu können.

Teilgeltungsbereich 9

- Ausweitung eines Teilbereichs der östlichen Baugrenze in Richtung Osten, zur planungsrechtlichen Absicherung eines vorhandenen Lagergebäudes. Der Gebäudeabstand unterschreitet die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Flst. 2827 / 9 (Gutenbergstraße 7). Die Eintragung einer hierfür erforderlichen Abstandsflächenbaulast ist erfolgt.
- Geringfügige Reduzierung der Baugrenze an der Nordwestecke zur Anpassung an ein neu auszuweisendes Pflanzgebot (s.u.)
- Entfernen der „überlappenden Baugrenzfragmente aus den Nachbarquartieren am südlichen und westlichen Grundstücksrand zur Anpassung neu auszuweisende Pflanzgebote (s.u.)
- Entfernen des bisherigen Pflanzgebotes pzpb3-Straßeneingrünung entlang der Gutenbergstraße
- Neuausweisung von Pflanzgeboten pzpb2-Grenzeingrünung an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.
- Neuausweisung von Pflanzgeboten pzpb 9 –Straßeneingrünung ohne Zufahrten in Teilbereichen an der Gutenbergstraße.
- Festsetzung einer Fläche für ein überbaubares Leitungsrecht (LR3) zugunsten der Stadt Nagold und der Versorgungsträger anstelle des bisherigen nicht überbaubaren Leitungsrechtes (LR1) im Bereich der erweiterten Baugrenze.

Teilgeltungsbereich 10

- Festlegung der neuen Quartiersbezeichnung „A2a“ für den westlichen Teilgeltungsbereich.
- Festlegung der neuen Quartiersbezeichnung „A2b“ für den östlichen Teilgeltungsbereich.
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des Maßes der Nutzung (Knödellinie) zwischen den Quartieren A2a und A2b im Bereich der bestehenden Grundstücksgrenze am Ostrand der ehemaligen Kleinkaliberschießanlage.
- Änderung der zulässigen Art der Nutzung im Quartier A2a (analog zum westlich angrenzenden Quartier A1) um die Erweiterung des dort ansässigen Betriebes zu ermöglichen, mittels der Aufhebung bisheriger Nutzungsausschlüsse für: Fuhr- Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen, Lagerhäuser, Selbstständige Lagerplätze, untergeordnete Lagerflächen über 20 % der betrieblichen Nutzfläche, Tankstellen. Diese Nutzungsänderung erfolgt durch entsprechende Zuordnung der Quartiersbezeichnung im Textteil (vgl. unten, Änderungen im Textteil)
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Quartier A2b durch Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15m auf 18m.
- Änderung der zulässigen Art der Nutzung im Quartier A2b durch Aufhebung des bisherigen Nutzungsausschlusses für: Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze, untergeordnete Lagerflächen über 20 % der betrieblichen Nutzfläche, um die Lagernutzung / Siloanlage zu ermöglichen. Alle hier sonst bisher geltenden Nutzungsfestsetzungen bleiben unverändert. Diese Nutzungsänderung erfolgt durch entsprechende Zuordnung der Quartiersbezeichnung A2b im Textteil und die Überarbeitung der textlichen Festsetzung. (vgl. unten, Änderungen im Textteil)
- Aufheben der Nutzungsgrenze (Knödellinie) zum Quartier A1 da sowohl die Art als auch das Maß der zulässigen Nutzung an die Festsetzungen für das Quartier A1 angeglichen werden.
- Im Quartier A2a: Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0.6 auf 0.7 (analog Quartier A1)
- Im Quartier A2a: Erweiterung der Baugrenze nach Süden in den Bereich des 30m Waldabstandes um die Anlage von Lagerflächen städtebaulich zu ermöglichen und planungsrechtlich nicht zu behindern. (Die Entscheidung über die Zulässigkeit konkreter baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandes wird hierdurch nicht vorweggenommen! Über die Gewährung der entsprechenden Ausnahme (Unterschreitung des 30m Waldabstandes) gem. §4 Abs. 3 LBO kann erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden)
- Ausweisung öffentlicher Verkehrsfläche an der nord-östlichen Ecke des Geltungsbereichs (Anpassung an den Bestand)
- Umwandlung des pzpb2-Grenzeingrünung zu pzpb3- Straßeneingrünung in einem 3m breiten Streifen am südlichen Fahrbahnrand der Gutenbergstraße, um an der Nordwestecke des Geltungsbereiches eine Grundstückszufahrt anordnen zu können.
- Aufhebung des Pflanzgebotes (pzpb2-Grenzeingrünung) am Westrand der bisherigen Kleinkaliberschießanlage.
- Ausweisung eines Pflanzgebotsstreifens (pzpb 1 – Randeingrünung) am Südrand des Quartiers A2b als flächengleicher Ersatz für das entfallende Pflanzgebot (pzpb2-Grenzeingrünung) am Westrand der bisherigen Kleinkaliberschießanlage.

VII.2 Änderungen im Textteil

- **Ziff. 1.2, Art der baulichen Nutzung Eingeschränktes Industriegebiet Gle.**
 - Festsetzung der Nutzungsart des neuen Quartiers A2a analog der für das Quartier A1 zulässigen Nutzung.
 - Redaktionelle Änderung: Quartiere C2 und C4 werden gestrichen und unter Nachvollziehung der Änderungen der Planurkunde durch Quartier C6 ersetzt.
 - Festsetzung der Nutzungsart des neuen Quartiers A2b analog der für das Quartier A2 zulässigen Nutzung, jedoch mit dem Unterschied, dass hier der bisherige Nutzungsausschluss für Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze und untergeordnete Lagerflächen über 20 % der betrieblichen Nutzfläche aufgehoben wird.
 - Festsetzung der Nutzungsart des neuen Quartiers C1b analog der für das Quartier C1 zulässigen Nutzung, jedoch mit dem Unterschied, dass der bisherige Nutzungsausschluss für Schank- und Speisewirtschaften im Quartier C1b aufgehoben wird.
- **Ziff. 4, Überbaubare Grundstücksfläche.**

Klarstellung der Textfestsetzung bzgl. der Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Auf die Nennung der der Versorgung des Baugebiets dienenden Anlagen wurde verzichtet, da diese weiterhin ausnahmsweise zulässig sein sollen, wie in §14 Abs. 2 BauNVO geregelt, wozu keine gesonderte diesbezügliche Festsetzung im B-Plan erforderlich ist.
- **Ziff. 5, Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.** Klarstellung der Textfestsetzung zum Gehölzbestand dahingehend, dass darauf verwiesen wird, dass innerhalb der Pflanzgebote pzpb 3 Eingriffe in den Gehölzbestand zulässig sind, wenn dieser sich innerhalb geplanter Zu- und Abfahrten befindet, welche im Pflanzgebot pzpb 3 zulässig sind.
- **Ziff. 5.9, Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, pzpb9: Straßeneingrünung ohne Zufahrten** Festsetzung eines Pflanzgebotes.
- **Ziff. 5.10, Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, pzpb10: Straßeneingrünung beim ehemaligen Wachhaus** Festsetzung eines Pflanzgebotes.
- **Ziff. 6.2, Leitungsrecht 2 (LR2)** Ergänzen der Festsetzung um den Passus, dass leitungsgefährdende Pflanzungen zu unterlassen sind.
- **Ziff. 6.3, Leitungsrecht 3 (LR3)** Festsetzung eines überbaubaren Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Nagold und der Versorgungsträger
- **Hinweise**

Die Hinweise Ziff. 11-Denkmalschutz, Ziff. 14-Waldabstand und Ziff. 15 – Artenschutz wurden ergänzt
- **Rechtsgrundlagen**

Die für die Planänderung relevanten Rechtsgrundlagen wurden soweit erforderlich aktualisiert

VIII. FLÄCHENBILANZ

Für die Teilgeltungsbereiche ergeben sich nachfolgend aufgeführte Flächen und Nutzungsziffern:

Teilgeltungsbereich (Nr.)	Gesamtfläche (ha)	Nettobauland (ha)	Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)	Resultierende überbaubare Grundstücksfläche (ha)
1	5.76	5.73	0.7	4.01
2	0.50	0.50	0.4	0.2
3	0.12	0.12	0.4	0.05
4	0.08	0.08	0.4	0.03
5	0.21	0.19	0.7	0.13
6	0.10	0.10	0.7 / 0.4	0.07
7	0.25	0.25	0.6	0.15
8	0.08	---	---	---
9	0.48	0.48	0.6	0.29
10	1.20	1.02	0.7	0.67
Summe	8.80	8.47	---	5.60

Durch die Planänderung im **Teilgeltungsbereich 1** ergeben sich Veränderungen der Flächen und Nutzungsziffern gemäß folgender tabellarischer Aufstellung:

Quartier	GRZ	Nettobauland	Überbaubare Grundstücksfläche nach Baugrenzen	Überbaubare Grundstücksfläche nach Festsetzung der GRZ
C2	0.7	2.74 ha	1.94 ha (~ GRZ 0.71)	1.92 ha
C4	0.6	2.68 ha	1.40+ 0.55 (+13m ² HKW) = 1.95 ha (~ GRZ 0.73)	1.61 ha
Teilflächen Heizkraftwerk		0.12 ha	----	----
Bisherige Öff. Verkehrsfläche		0.18 ha	0.10 ha (versiegelt)	---
C2+C4	Rechnerisch 0.65	5.44 ha	3.93 ha (~ GRZ 0.72)	3.54 ha
C6 (neu)	0.7	5.73 ha	0.57 + 3.73= 4.30 ha (~ GRZ 0.75)	4.01 ha
GIE Differenz Neu / Alt Gesamt	+0.05	+ 0.29 ha	+0.37 ha	+ 0.47 ha

IX. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die vorliegende Planung hat nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen:

- Entwidmung und Einziehung der bisher planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg – Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Nagold) und Entziehung der öffentlichen Nutzung. Veräußerung des öffentlichen Eigentums und damit Aufgabe einer möglichen, zweiten öffentlichen Anbindung des ehemaligen Kasernenareals an die östlichen Erweiterungsflächen des INGparks.
- Aufgabe des Polizeiübungsgeländes im nördlichen Bereich des Quartiers C6 sobald der Grundstückseigentümer dies für seine Zwecke benötigt. Bis dahin kann das Gelände nach Aussage des Eigentümers von der Polizei noch weiter genutzt werden.
- Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

X. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Begründung
- Umweltbericht gem. §2a BauGB

Nagold, den

Jürgen Großmann
Verbandsvorsitzender

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