



**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
„1. Änderung, Eisberg, Teil II“  
gem. §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**vom 01.10.2013**

**Bebauungsplan Nr. 04/2013**

## 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 GELTUNGSBEREICHES**
- VII. TOPOGRAPHIE**
- VIII. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**
- IX. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- X. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- XI. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
- XII. GESTALTUNG / ORTSBILD**
- XIII. FLÄCHENBILANZ**
- XIV. GEOLOGIE**
- XV. GRÜNKONZEPT**
- XVI. ARTENSCHUTZ**
- XVII. UMWELTBELANGE NACH §13A BAUGB**
- XVIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN TEXTFESTSETZUNGEN**
- XIX. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**
- XXI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**
- XXII. ANLAGEN ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**
- XXIII. ANHANG**

## I. VORBEMERKUNG

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu im Weiteren INGpark genannt, wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet. In der Fortschreibung des Regionalplans 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Standort sowohl als interkommunales Gewerbegebiet (IKG), Ziff. 2.7.6 als auch als Vorratsstandort für Gewerbe- und Großansiedlungen, 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 Gewerbe- und Industriepark Nagold-Gäu mit dem Ziel einer gemeinsamen gewerblichen Entwicklung gegründet.

Die Gesamtfläche des Gewerbe- und Industrieparks umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 84,0 ha. Derzeit sind zwei Teilbereiche erschlossen: Eisberg Teil 1, die Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg Teil I“ mit Änderungen, erstmals in Kraft getreten am 29.01.2005) und Eisberg Teil 2, eine lineare Gewerbezone im ehemaligen Aussenbereich, 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)

Die Erschließung und Vermarktung des Baulandes erfolgt bedarfsorientiert in Teilabschnitten. Das ehemalige Kasernengelände (Teilgebiet I) ist mittlerweile vollständig vermarktet, im Teilgebiet II haben sich inzwischen zwei Unternehmen angesiedelt, ein weiteres verfügt über eine Flächenoption.

## II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Derzeit liegt der Verbandsverwaltung eine aktuelle Grundstücksanfrage für ein Vorhaben vor, welches nach Auffassung des Zweckverbandes zwar mit der städtebaulichen Zielsetzung des INGparks vereinbar ist, aber den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

Die Verbandsversammlung hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ erstmals zu ändern, mit dem Ziel, das betreffende Vorhaben zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Betriebshofes der Verkehrsbetrieb Nagoldtal GmbH (VBN) mit Abstellhallen, einer Waschhalle, Betriebstankstelle, Service-, Büro und Nebenräumen im Bereich des Quartiers D3/3 geschaffen werden.

Das nach Übernahme der Firmengruppe Rübenacker, Altensteig im Jahre 2012 neu gegründete Busunternehmen VBN (Verkehrsbetrieb Nagoldtal GmbH) mit Sitz in Calw, ordnet derzeit seine Geschäftsbereiche neu. Aktuell betreibt das Unternehmen noch einen Betriebshof auf den Flächen der ehemaligen Fa. Nagoldtal Reisen, der aber zugunsten eines besser geeigneten, zukunftsfähigeren Standortes aufgegeben werden soll. Sowohl das Unternehmen als auch die Stadt Nagold haben das Interesse, den Betriebshof weiterhin in Nagold zu belassen. Der interkommunale Zweckverband INGpark unterstützt dieses Ansinnen.

Derzeit verfügt die Stadt Nagold über keine hierfür geeigneten Flächen in entsprechender Größe, mit guter Verkehrsanbindung und mit den planungsrechtlichen Vorausset-

zungen für die Betriebsansiedlung. Wegen des Störpotentials im Nachtzeitraum (Betriebsbeginn um fünf Uhr morgens mit dem Warmlaufen der Motoren, Rangierverkehr etc.) scheiden wohngebietsnahe Standorte aus.

Aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen ist es gewünscht, den Betriebshof und die damit verbundenen, derzeit ca. 50 Arbeitsplätze weiterhin in der Verbandskommune des INGparks zu halten.

Im bereits erschlossenen Teilgebiet II des INGpark sind noch ausreichend, grundsätzlich geeignete Grundstücke frei, doch sind bisher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen, wegen des in der Regel ungünstigen Verhältnisses zwischen Flächenbedarf und geschaffenen Arbeitsplätzen unzulässig, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden muss, um die Ansiedlung zu ermöglichen; des Weiteren sind Anpassungen des Grundstückszuschnitts erforderlich.

Demzufolge sollen dem Unternehmen (VBN) daher im Quartier D 3/3 ein geeignetes Grundstück angeboten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebshofes geschaffen werden.

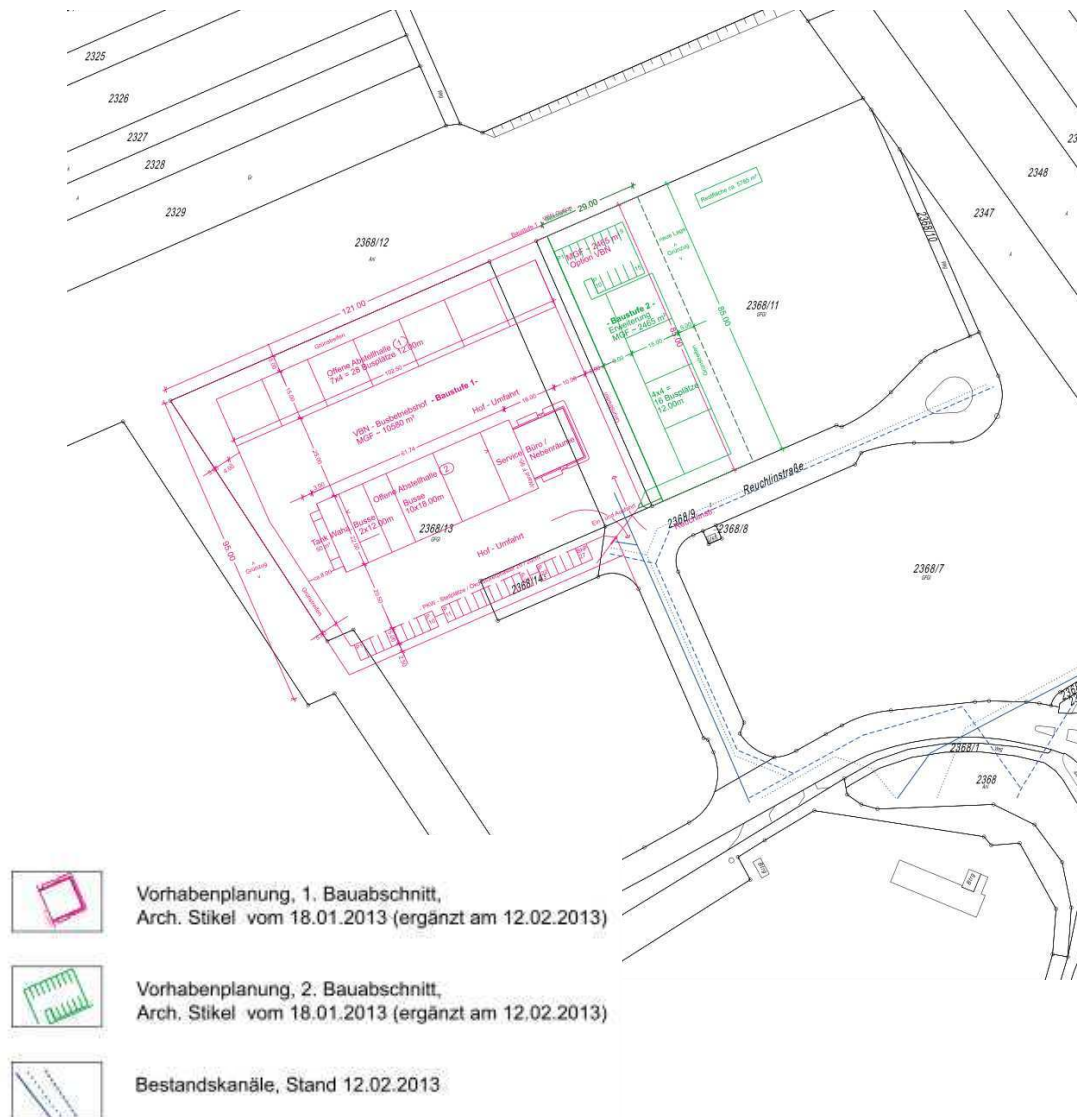


Abb: **Unverbindliche Darstellung, nur zu Zwecken der Veranschaulichung!**  
Lageplan geplanter Busbetriebshof, Stand 12.02.2013 mit Kataster

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung wurde von der Verbandsversammlung am 04.02.2013 in öffentlicher Sitzung gefasst und am 09.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

## II.1 Parzellentreue Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke zur Gänze oder in Teilen:

- 2368/9 (Teilfläche der Reuchlinstraße),
- 2368/11 (Quartier D4/2),
- 2368/12 (Grünzug 07 vollständig sowie Teilfläche des Grünzuges 06),
- 2368/13 (Quartier D3/3 und Teile des Quartiers D3/1),
- 2368/14 (Planstraße D1b – bisher nicht hergestellt),
- 2368/15 (kleine Teilfläche des Quartiers D2/2),
- 2368/23 (Steinmetzbetrieb im Quartier D3/1)

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

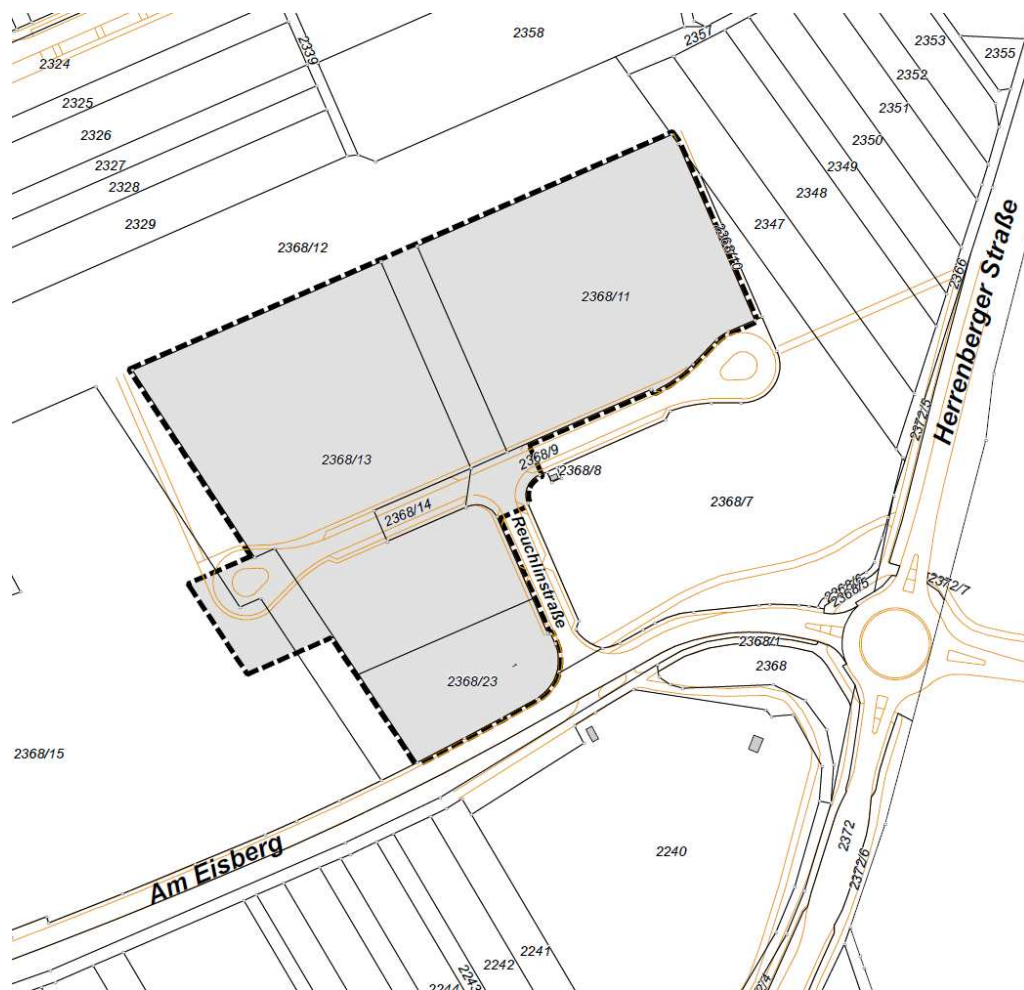


Abb: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, Quelle: Stadtplanungsamt Nagold, 07.03.2013

### III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für die Ansiedlung des Betriebshofes bedarf es einer Anpassung der Art der zulässigen Nutzung; Busunternehmen, die im INGpark bisher insgesamt unzulässig sind, sollen auf der hierfür vorgesehenen Fläche zukünftig zugelassen werden können. Da für den Betriebsablauf auch eine Betriebstankstelle benötigt wird, muss auch hierfür der bisher generelle Ausschluss von Tankstellen entsprechend gelockert werden.

Des Weiteren hat sich gezeigt, dass sich der verfügbare Grundstückszuschnitt für eine wirtschaftliche, und den betrieblichen Abläufen zuträgliche Anordnung der erforderlichen baulichen Anlagen nicht optimal eignet, so dass auch hier Änderungen vorgenommen werden sollen, die sich zudem auf angrenzenden Planbereiche auswirken. Der Geltungsbereich wird aus diesem Grunde größer gefasst, als die Fläche des zukünftigen Betriebsgrundstücks der VBN.



Abb: **Unverbindliche Darstellung, nur zu Zwecken der Veranschaulichung!**

Lageplan geplanter Busbetriebshof, Stand 12.02.2013 mit bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan

Das Einfügen des Busbetriebshofes in das bestehende Plankonzept in Verbindung mit der Vergrößerung des Quartiers D3/3 wirkt sich auch auf die angrenzenden, nicht unmittelbar von der Ansiedlung betroffenen Flächen aus. Die Analyse dieser Auswirkungen

diente als Grundlage für die Festlegung des erforderlichen Geltungsbereiches der 1. Planänderung, wie nachfolgend dargestellt.

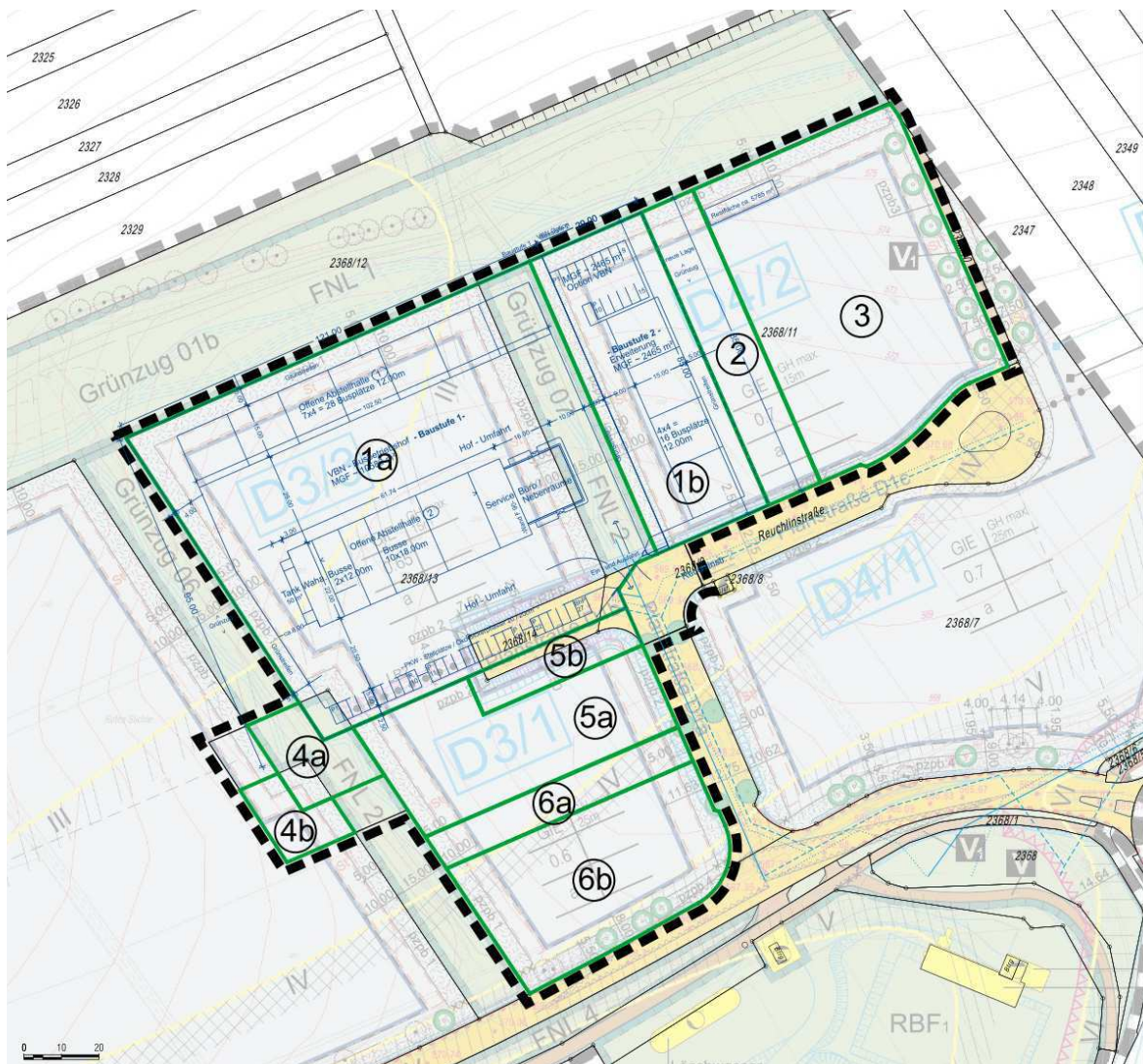


Abb: Vorhabenanalyse – Flächenhafte Auswirkungen

Legende zur Vorhabenanalyse (Abb. oben):

- 1a Busbetriebshof, 1. Bauabschnitt
- 1b Busbetriebshof, 2. Bauabschnitt
- 2 Neue Lage des Grünzuges 07
- 3 Verkleinerte Restfläche des Quartiers D 4/2
- 4a Verschiebung des Knicks im Grünzug 06
- 4b Anpassung des Quartiers D2/2 an die Veränderung des Grünzuges 06
- 5a Quartier D3/1 – Restfläche derzeit unvermarktet
- 5b Quartier D3/1 - Teilfläche Anpassung an entfallendes Straßenteilstück
- 6a Potentielle, betriebliche Erweiterungsfläche
- 6b Bestehender Betrieb

Im Einzelnen sind Planänderungen entsprechend nachfolgender Aufstellung erforderlich:

#### Art der Nutzung

- Erweiterung der zulässigen Nutzung im Quartier D3/3 um die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungsarten: „Busunternehmen einschließlich Betriebshof“ und „Betriebstankstelle“.

#### Anpassung der Bauflächen

- Vergrößerung des Quartiers D3/3 nach Osten und nach Süden; in Folge dessen eine Verkleinerung der Quartiere D3/1 und D4/2,
- Verschiebung des Grünzuges 07 nach Osten,
- Verschiebung des „Knicks“ innerhalb des Grünzuges 06 nach Süden; in Folge dessen eine geringfügige Verkleinerung des Quartiers D2/2,
- Aufhebung der Planstraße D1b zugunsten von Gle-Fläche und Modifikationen im Kurvenbereich der Reuchlinstraße.

#### Grundstücksbezogene Optimierungen

- Ausweitung der Baugrenzen im Quartier D3/3, insbesondere an den Übergängen zu den öffentlichen Grünzügen,
- Ausweitung der Baugrenzen des Quartiers D3/1 nach Norden in den Bereich der bisherigen Planstraße D1b
- Anpassung der Baugrenzen im Quartier D4/2 an den reduzierten Flächenzuschnitt,
- Flächenneutrale Anpassung betroffener Pflanzgebote, insbesondere der Randeingrünung zu den öffentlichen Grünzügen,
- Flächenneutrale Anpassung betroffener öffentlicher Grünflächen,
- Neuordnung der Flächen für private Stellplätze.

#### Technische Erschließung

- Anpassung der Fläche für Leitungsrechte (LR2) an die neue Entwässerungskonzeption (vgl. Kap IX)

## **IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wird gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit ihm die Anpassung bestehender Flächen im Innenbereich an die heutigen Nutzungsanforderungen, durch die Schaffung geeigneter planungs- und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen, ermöglicht werden soll. Im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich hierbei um eine sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a BauGB und von der Angabe gem. §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Planänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 2ha (ca. 1.93 ha), weshalb auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des BauGB nicht er-



forderlich wird und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB verzichtet werden kann.

(vgl. Weitere Ausführungen zu den Umweltbelangen in Kap. XVII)

Im Verfahren nach §13a BauGB gelten zur Verfahrensdurchführung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Abs. 2 BauGB entsprechend.

Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll daher verzichtet werden.

## V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### Flächennutzungsplan

Sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf der Gemarkung der Stadt Nagold. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2003 setzt für den fraglichen Bereich gewerbliche Baufläche (G) fest. Der Bebauungsplan „1. Änderung, Eisberg, Teil II,“ ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Bebauungsplan „Eisberg Teil II“

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 2.66 ha befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Eisberg Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010.

### Änderung im Deckblattverfahren

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung weiter, sofern in dieser 1. Änderung keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen werden.

In den von Planänderungen betroffenen Punkten werden die bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

Der zeichnerische Teil wurde wg. der Vielzahl der erforderlichen Anpassungen neu aufgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Planänderung, die auch weiterhin gültig bleiben, sind in Planurkunde (Lageplan und Legende) farbig abgeschwächt hinterlegt.

Im Textteil werden an den planungsrechtlichen Festsetzungen nur geringfügige Änderungen in den Ziffern 1.1 (Art der baulichen Nutzung), vorgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziff. 2 (Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen) geändert.

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 des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung sind in nachfolgender Abbildung dargestellt:



Abb: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und bisher rechtsverbindliche Plandarstellung „Eisberg Teil II“

## VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das ca. 2.66ha große Areal ist Bestandteil des ca.15.73 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes „Eisberg Teil II“. Es befindet sich östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist westlich der B 28 gelegen und über die Hauptzufahrtsstraße „Am Eisberg“ und einen Kreisverkehr direkt an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Bisher haben sich im Teilgebiet II zwei Unternehmen angesiedelt, eines davon befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung.

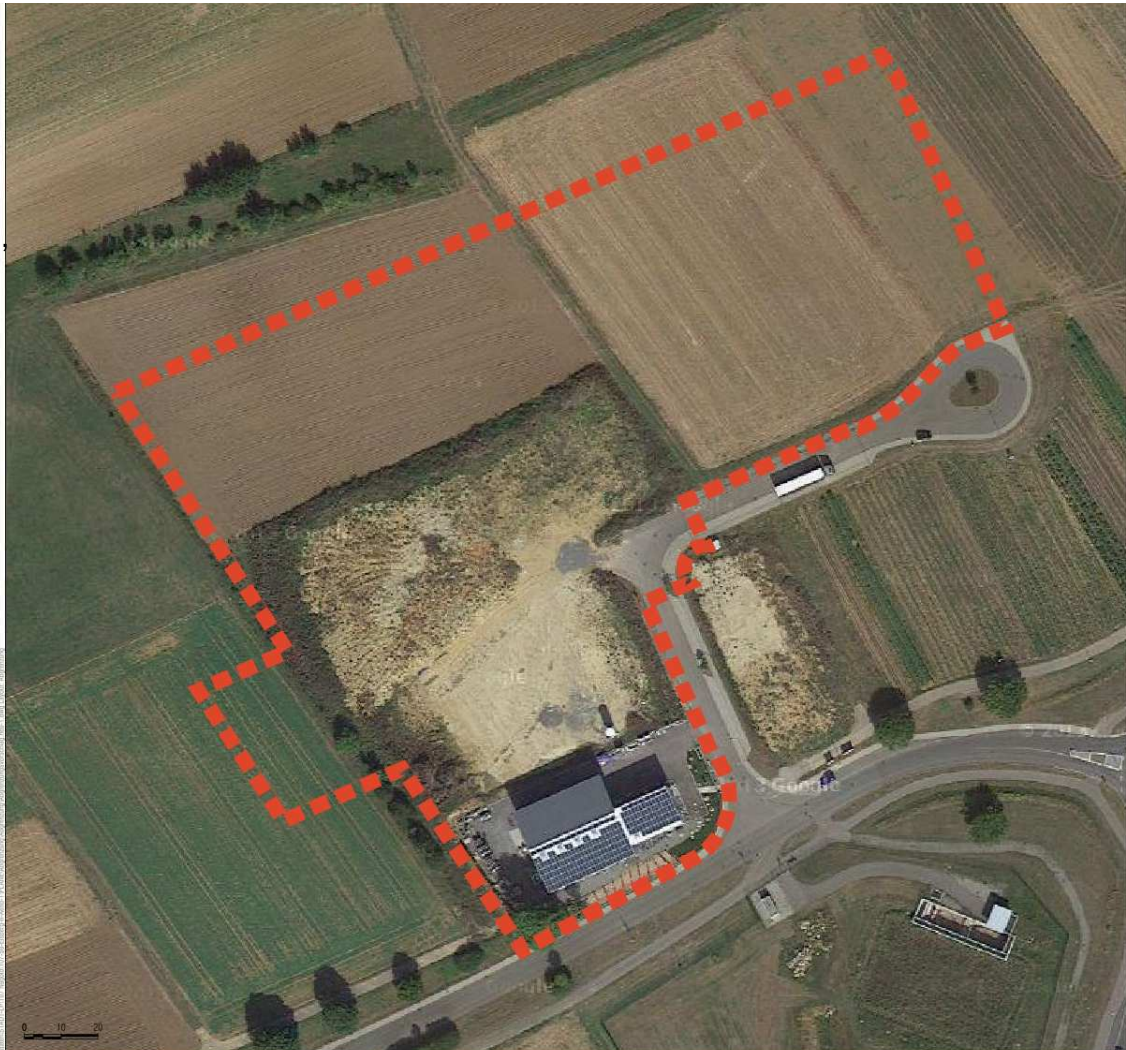


Abb: Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und Luftbild (Quelle: Google 12.04.2013)

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Quartiere D3/1, D3/3 und D4/2 welche über die, von der Hauptzufahrtstraße abgehende Reuchlinstraße erschlossen sind. Im südlich gelegenen Quartier D3/1 hat sich bereits ein Steinmetzbetrieb niedergelassen. Im Quartier D3/3, welches für das Busunternehmen vorgesehen ist, wurden im Zuge der Baugebieterschließung Geländemodellierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Der Grünzug 07 innerhalb des Geltungsbereichs, sowie der westlich angrenzende Grünzug 06 wurden bisher noch nicht hergestellt. Nördlich des Bebauungsplangebietes Eisberg Teil II befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Aussenbereich, welche für die zukünftige Erweiterung des INGparks vorgesehen sind. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nagold ist diese gewerbliche Nutzung bereits dargestellt.

Ca. 100 m bis 150 m weiter südlich befinden sich Ausläufer der Bewaldung „Am Galgenberg“ im Gewann Andresle. Östlich der B 28 befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Jettinger Markung. Ein Aussiedlerhof (Immental) liegt ca. 800 m in südöstlicher Richtung von der Kreuzung B 28 / „Am Eisberg“ entfernt. Weiter nördlich grenzen die Waldflächen des „Lehleshau“ direkt an die B 28 an. Die Flächen liegen auf Jettinger Markung. In unmittelbarer Nähe zur B 28 befinden sich ein Sportplatz, ein

dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu liegt eine keltische Viereckschanze. Die Sportanlagen und Vereinsheime liegen ca. 600 m von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt.

Die Flächen innerhalb der 1. Bebauungsplanänderung sowie die hierzu benachbarten Bauflächen sind planungsrechtlich als Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt. Wegen der Nähe zum Aussiedlerhof Immental, sind die maximal zulässigen Lärmemissionen mittels Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) definiert.

Bei der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Plankonkretisierung innerhalb der bereits vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen gewerblich-industriellen Nutzung, so dass keine grundsätzlichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind. Wegen des Charakters des zukünftigen Busbetriebes und der erforderlichen flächigen Ausweitung des Quartiers D 3/3 war eine Überprüfung der zulässigen Schallemissionen (IFSP) erforderlich. Hierzu wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Die Untersuchung hat ergeben, dass es keiner Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der schalltechnischen Belange an die neue städtebauliche Situation bedarf (vgl. Kap. X).

## VII. TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten hin an. Die erschlossenen Grundstücke liegen dabei insgesamt höher als die Reuchlinstraße.

Das Gefälle verläuft ungefähr parallel zur Zufahrtsstraße am Eisberg. Der Geländetiefpunkt im Süden liegt bei ca. 567 m über N.N.. Die Geländehochpunkte liegen in den nördlichen äußeren Ecken des Geltungsbereiches auf einer Höhe von ca. 576m.

## VIII. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der B28 aus, über den dortigen Kreisverkehr und die Hauptzufahrtstraße zum INGpark „Am Eisberg“. Von der Hauptzufahrt nach Norden geht die Reuchlinstraße ab, im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Planstraße D1a, D1b und D1c bezeichnet.

### VIII.1 Individualverkehr

Der Straßenabschnitt D1b wurde bisher baulich nicht hergestellt und wird im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung überplant und somit zu Bauland. Damit entfallen hier auch die Flächen der straßenbegleitenden Geh- und Fahrrechte.

Die Hauptzufahrt zum Busbetriebshof soll über eine Toranlage im Kurvenausse radius der Reuchlinstraße, am Knick zwischen Abschnitt D1a und D1c erfolgen. Um eine optimale Fahrgeometrie auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen, soll die Toranlage diagonal angeordnet werden, so dass diese geringfügig in die bisherige öffentliche Verkehrsfläche eingreifen wird. Die Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche wurde entsprechend angeschrägt.

Weitere Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht geplant. Die Fahrbahnaufteilung wird an den neuen Sachverhalt angepasst werden, ist aber nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist in der Planurkunde enthalten. Die Umplanung erfolgte durch die

ISTW Planungsgesellschaft, Ludwigsburg im Benehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt Nagold.

### VIII.2 Ruhender Verkehr

Am östlichen und südlichen Fahrbahnrand der Reuchlinstraße sind zwei öffentliche Parkierungsstreifen von 2,50 m Breite vorhanden, die im Bedarfsfall auch für das Abstellen von LKW geeignet sind.

Am nördlichen Fahrbahnrand war ursprünglich ein weiterer Parkierungsstreifen geplant, doch wird sich dieser aufgrund der Umplanung (Zufahrt zum Busbetriebshof, Verschiebung des Anschlusspunktes des Grünzuges 07) nicht mehr sinnvoll realisieren lassen. Das zuständige Fachplanungsbüro führt hierzu aus:

*„Im ursprünglichen Planungskonzept war nördlich und westlich der Reuchlinstraße jeweils ein Parkstreifen mit einer Breite von 2,50m geplant. Dieser wurde aber bislang baulich nicht hergestellt. Aufgrund der bestehenden und geplanten Bebauung sind diese Parkierungsflächen nicht mehr notwendig, so dass diese durch einen Gehweg mit 1,50m Breite ersetzt wird. Der dadurch nicht benötigte Streifen von 1,00m Breite könnte damit den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Wenn dies nicht mehr möglich ist sollte der Gehweg in 2,50m Breite ausgebaut werden.“*

Der zukünftige Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen; die Restflächen zwischen neuem Fußweg und privater Grundstücksgrenze verbleiben in öffentlichem Eigentum, um zukünftige Ausbaup Optionen nicht zu beeinträchtigen. Die fraglichen Flächen sind daher auch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung.

### VIII.3 Geh-, Rad und Wirtschaftswege

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine umfangreiche Durchwegung des INGparks mit dem Ziel einer guten funktionalen Vernetzung sowie der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes vor. Besonderer Bestandteil des Wegekonzeptes sind die in den öffentlichen Grünzügen frei geführten Fuß- und Radwege, die die o. g. Funktion übernehmen und zugleich die Wartung der technischen Erschließungsanlagen (Oberflächenentwässerung) in den öffentlichen Grünzügen dienen. Die 1. Bebauungsplanänderung greift in die geplanten Grünzüge 06 und 07 ein, was sich auf die Lage der dort vorgesehenen Wege auswirken wird. Die Planänderung ist unproblematisch, da die Wege bisher nicht hergestellt worden sind.

### VIII.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Bestehende Bushaltestellen befinden sich südlich des Kreisverkehrs an der B 28 sowohl in nördlicher als auch in südlicher Fahrtrichtung. Der INGpark wird derzeit über die Line 506, nur für sog. „Sportfahrten“ zu den Sportanlagen im ehemaligen Kasernenareal versorgt. Diese Linie soll ab Herbst 2013, im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Busunternehmens VBN normal betrieben werden.

## IX. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Innerhalb des Geltungsbereiches sind technische Erschließungsanlagen vorhanden, die teilweise an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen. Wesentliche Auswirkungen ergeben sich durch die Verschiebung des Grünzuges 07 nach Osten sowie durch die Ausdehnung des Quartiers D3/3 nach Süden und der damit verbundenen Überplanung der Planstraße D1b.

Ausführlichere Erläuterungen zur ursprünglichen Plankonzeption können in der Begründung zum Urplan „Eisberg Teil II“ eingesehen werden.

Nachfolgend sind lediglich die Ausführungen zur technischen Infrastruktur soweit dargestellt, wie sie für die 1. Bebauungsplanänderung von Bedeutung sind.

Die Anpassung der Planung erfolgte durch die ISTW Planungsgesellschaft, Ludwigsburg im Benehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt Nagold.

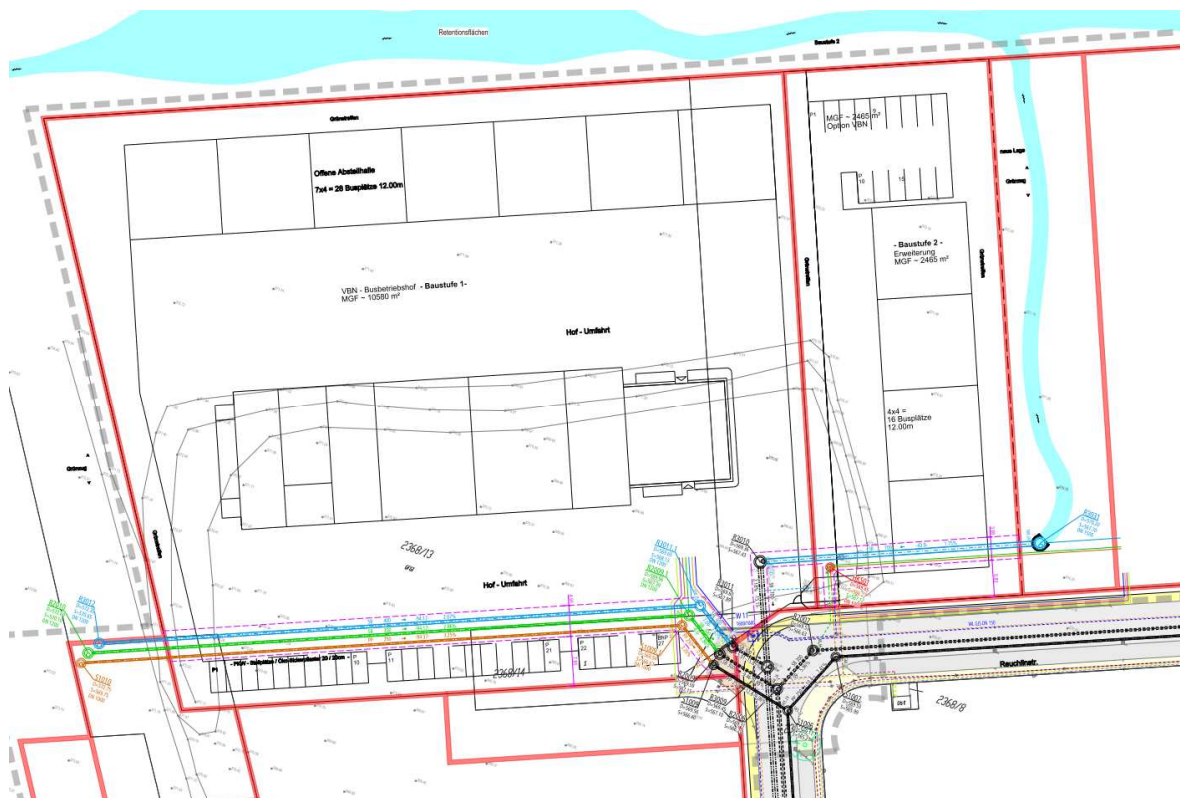


Abb: Auszug Lageplan Ver- und Entsorgung, Entwurfsplanung März 2013, ISTW Planungsgesellschaft Ludwigsburg

### IX.1 Entwässerung

Die Entwässerung findet im modifizierten Trennsystem statt. Hierbei wird zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasserabfluss unterschieden. Einschließlich der Ableitung des Schmutzwassers ergeben sich 3 voneinander unabhängige Kanalsysteme. Die erforderlichen Leitungen sind innerhalb der Reuchlinstraße vorhanden (vgl. Abb. in Kap. II). Die per Leitungsrecht gesicherte Leitungstrasse zum Grünzug 06, der Anschluss des Grünzuges 07 sowie die bereits vorhandenen Hausanschlüsse müssen angepasst werden.

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist Sache der Plandurchführung und erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Die Regelungen zu diesem Thema werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Insbesondere ob und in welchem Umfang ggf. Ölabscheider mit dazugehörigem Absetzbecken installiert werden müssen.

Das zuständige Fachplanungsbüro führt aus:

„Beschreibung des Entwässerungsgebietes

*Das Erschließungsgebiet Eisberg Teil II wird im modifizierten Trennsystem entwässert (3-Kanal- System). Hierbei wird zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasserabfluss unterschieden. Beide Niederschlagsabflüsse werden getrennt voneinander gereinigt und/oder rückgehalten. Die Ableitung erfolgt Richtung Süden über eine Regenwasserbehandlungs- und –rückhalteanlage in den Kreuzertalbach. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über eine Druckleitung an das bestehende Kanalnetz im „Eisberg Teil I“. Alle Notwendigen Maßnahmen für die Regenwasserbehandlung, einschließlich des Schmutzwasserpumpwerkes, wurden im ersten Bauabschnitt realisiert.“*

„Geplante Änderungen

*Die geplante Änderung betrifft die Verlagerung des Grünzuges 07 nach Osten. Der Grünzug nimmt das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auf und leitet es zum Anschluss westlich der Reuchlinstraße ab. Weiterhin sind die Hausanschlussleitungen soweit zu verlängern, dass die verbleibende Restfläche des Quartiers D4/2 erschlossen werden kann. „*

„Anschlussmöglichkeit und Leitungsrecht

*VORBEMERKUNG: Die Reuchlinstraße ist derzeit schon gebaut. Ein erneutes Eingreifen in die Fahrbahn für eventuelle Leitungsverlegung ist im Nachhinein nicht mehr möglich. Somit muss die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen über Leitungsrecht erfolgen.*

*Zum derzeitigen Planungsstand wurden die Hausanschlüsse für das Quartier D 4 /2 bereits vorverlegt. Da diese Fläche aber nun geteilt wird, sind die Hausanschlüsse zu fassen und nach Norden hin zur verbleibenden Restfläche des Quartiers D4/2 zu verlängern. Dabei verlaufen die Hausanschlüsse für die Gas- und Wasserversorgung, Strom und Telekommunikation im geplanten Fußweg. Die der Regenwasser- und Schmutzwasserableitung verlaufen auf der geplanten Erschließungsfläche des VBN und bedürfen eines Leitungsrechtes.*

*In der süd-westlichen Stichstraße der Reuchlinstraße erfolgt eine Verlegung der geplanten Kanäle nach Westen außerhalb des Straßenbereiches sowie der privaten PKW- Stellplätze. Da die öffentlichen Kanäle sich somit im Bereich der Vorhabensplanung befinden, ist hier ebenfalls ein Leitungsrecht bis zum Grünzug 06 erforderlich. Vorteil der Verschiebung ist die Realisierung der vorgesehenen Bepflanzung im Bereich der privaten PKW-Stellplätze. Die Erschließung der Vorhabensfläche erfolgt über neu verlegte Anschlüsse westlich der Hofzufahrt.“*

„Grünstreifen

*Die Verlegung des Grünstreifens nach Norden erfordert eine neue Anbindung an den nicht behandlungsbedürftigen Regenwasserkanal in der Reuchlinstraße. Eine Ableitung über den öffentlichen Bereich ist aufgrund des geringen Platzangebotes im Straßenraum nicht möglich. In der ursprünglich vorgesehenen Lage des Grün-*

*streifens 07 wurde der Einlaufschacht R3010 bereits gesetzt. An diesen sollte die Entwässerung des verlagerten Grünstreifens anbinden, was allerdings eine Querung der Privatfläche mit sich führt. Somit ist für den geplanten nicht behandlungsbedürftigen Regenwasserkanal ein Leitungsrecht erforderlich.“*

*Die Ausbildung aller Grünzüge ist hinsichtlich ihrer Gestaltung noch zu diskutieren und zu planen. In jedem Falle ist der oberflächige Abfluss so zu gestalten, dass es zu einer Abflusssdämpfung kommt.“*

#### IX.1.1 Oberflächenwasser von unbebauten Grundstücken

Auf den unbebauten Grundstücken sind Entwässerungsgräben vorhanden. Diese sind nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, das Wasser versickert vor Ort. Nach Bebauung der Grundstücke kann das überschüssige Oberflächenwasser gefasst und ordnungsgemäß in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser kann auch auf den Grundstücken versickert werden. Der Überlauf wird zu 10% der Fläche auf die Abwassergebühren angerechnet

#### IX.2 Gasversorgung

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können ist eine Gasversorgung vorhanden; diese erfolgt durch die EnBW.

#### IX.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gäu-Wasserversorgung.

Die Löschwasserbereitstellung ist 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.

Eine Löschwasserbevorratung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

#### IX.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Bestandsleitungen befinden sich weitestgehend ausserhalb des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung. Im Geltungsbereich befinden sich die Bestandsleitungen nahezu ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Bestehende Leitungen auf Privatgrund befinden sich innerhalb der Flächen für Leitungsrechte LR2.

#### IX.5 Telekommunikationseinrichtungen

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



#### IX.6 Nahwärme

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

#### IX.7 Breitbandkabel

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

### X. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Einer der Grundzüge der 1. Bebauungsplanänderung ist eine Änderung der zulässigen Art der Nutzung im Quartier D3/3.

Nachfolgend sind die Ausführungen hierzu soweit dargestellt, wie sie für die 1. Bebauungsplanänderung von Bedeutung sind. Ausführlichere Erläuterungen zum ursprünglichen Gesamtnutzungskonzept können in der Begründung zum Urplan „Eisberg Teil II“ eingesehen werden.

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

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden beibehalten; auf die Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

#### X.2 Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden beibehalten; auf die Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

#### X.3 Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen sowie Lagernutzungen

Im Quartier D3/3 können, abweichend von den bisherigen Regelungen, Busunternehmen und Betriebstankstellen ausnahmsweise zugelassen werden, um das Planungsziel der 1. Bebauungsplanänderung „Ansiedlung eines Busbetriebshofes“ erreichen zu können.

Die sonstigen bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden beibehalten; auf die Begründung zum Urplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

#### X.4 Einzelhandel

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden beibehalten; auf die Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

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

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden beibehalten; auf die Begründung zum Urplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

## X.6 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Zur Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ur-bebauungsplanes „Eisberg Teil I“ ein Gutachten durch BS-Ingenieure in Ludwigsburg erstellt:

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

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebietes war eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen) erforderlich.

Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken ) verursachten Geräusche außerhalb des Gebietes keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schallleistungspegel“ von  $L_w$  in dB(A)/m<sup>2</sup> abgestrahlt würde.

Die geplante Ansiedlung des Busbetriebshofes erfordert eine Vergrößerung der Fläche des Quartiers D3/3 zulasten des Quartiers D4/2 welches mit einem, im Nachtzeitraum etwas geringeren zulässigen Schallleistungspegel ausgestattet ist.

Im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung war es erforderlich zu prüfen, inwiefern sich die vorgesehen Modifikationen auf die gesamte betriebliche Schallsituation auswirken und ob dies ggf. Anpassungen der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Folge haben muss.

Die Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Eisberg Teil II - 1. Änderung, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 16. Juli 2013 ist Anlage des 1. Änderungsbebauungsplans.

Der Gutachter führt darin zusammenfassend aus (Auszug aus der Zusammenfassung):

*„Durch den Betrieb des geplanten Busunternehmens im Endausbau (1. + 2. Ausbaustufe) auf den im Entwurf des Bebauungsplans „Eisberg Teil II - 1. Änderung“ als Teilflächen 1a und 1b bezeichneten Grundstücken ergeben sich keine Konflikte durch Geräuschimmissionen. Sowohl Beurteilungspegel als auch kurzzeitige Spitzenpegel führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Werte nach TA Lärm in Verbindung mit den Geräuschkontingenten gemäß Bebauungsplan „Eisberg Teil II“. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt auch für den projektierten Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen.*

*Die Anpassungen der Flächengrößen und -grenzen im Rahmen der 1. Änderung erfordert keine Anpassung der flächenbezogenen Schallleistungspegel der Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“*

Demgemäß wurden keine Änderungen an den planungsrechtlich festgesetzten Geräuschkontingenten vorgenommen.

Im Genehmigungsverfahren ist als Bestandteil der Bauvorlagen eine schalltechnische Prognose vorzulegen, die der tatsächlichen Betriebsbeschreibung entspricht. Die Unterlagen werden auch dem LRA, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz zur Beurteilung vorgelegt.

#### X.7 Kleine und mittlere Unternehmen – Förderprogramm ELR

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.06.2007 wurden für Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes „Eisberg Teil II“ Fördermittel des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) bewilligt, die über einen vergünstigten Grundstückspreis an förderfähige kleine und mittlere Unternehmen weitergegeben werden sollen. Für Flächen innerhalb des Geltungsberichts der 1. Bebauungsplanänderung besteht diese Fördermöglichkeit nicht. Auf die Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

## XI. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

### XI.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Änderung der Grundflächenzahl wird nicht erforderlich. Die Gebäude des Busbetriebshofes können innerhalb der zulässigen GRZ von 0.65 realisiert werden. Neben den Gebäuden machen die nicht überdeckten Hofflächen und die Stellplätze einen wesentlichen Bestandteil der Flächenversiegelung aus. Da im Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festgesetzt ist darf die festgesetzte GRZ gem. §19 Abs. 4 Satz 2 hierdurch um bis zu 50% überschritten werden, so dass eine GRZ von 0.8 erreicht werden kann.

### XI.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht geändert da diese ebenfalls ausreichend bemessen sind.

### XI.3 Baugrenzen

Bei den Baugrenzen gibt es im Quartier D3/3 eine Veränderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen. Diese rücken im Westen 5m näher an den Grünzug 06 und im Norden 5m näher an den zentralen Grünzug 01b heran. Auf diesen Flächen waren bisher keine Gebäude sondern nur Stellplätze zulässig, durch die Änderung erhöht sich der betriebliche Gestaltungsspielraum. Die 5m breiten Pflanzstreifen auf Privatgrund, die den Übergang zur öffentlichen Grünfläche bilden, werden durch diese Änderung jedoch nicht in Anspruch genommen.

## XII. GESTALTUNG / ORTSBILD

Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan Variante K des Architekturbüros Dr. Ing. Gerd Baldauf, Stuttgart vom 13.07.2009 entwickelt. (vgl. Anhang, Kap. XXIII)

Die gestalterischen Absichten wurden, soweit erforderlich mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gesichert. Auf die Begründung zum Ur-Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ wird verwiesen.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung auf die wesentlichen gestalterischen Zielsetzungen aufgeführt.

#### XII.1 Außenwirkung

Mit der ersten Bebauungsplanänderung sind keine Folgen für die Außenwirkung verbunden.

##### XII.1.1 Randeingrünung

Die Randeingrünung im Endausbau ist durch die Planänderungen nicht betroffen. Die fraglichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

##### XII.1.2 Repräsentationsgrün zur B 28

Das Repräsentationsgrün zur B28 ist durch die Planänderungen nicht betroffen. Die fraglichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

##### XII.1.3 Private Randeingrünung

Die private Randeingrünung ist durch die Planänderungen nicht nachteilig betroffen. Die festgesetzten Grünstreifen mit einer Breite von 5m werden beibehalten, bzw. im Falle von Verschiebungen der Randbereiche zu den öffentlichen Grünzügen, in der Lage entsprechend angepasst aber in der Breite nicht verändert. Diese Änderungen erfolgen flächenneutral ohne den Verlust diesbezüglicher Pflanzgebotfläche.

##### XII.1.4 Städtebauliche Dominanten

Die Möglichkeit zur Schaffung städtebaulicher Dominanten bleibt unverändert erhalten, die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht verändert.

#### XII.2 Innenwirkung

##### XII.2.1 Öffentlicher Straßenraum

Die Gestaltungsprinzipien des öffentlichen Straßenraumes, die sich insbesondere durch einen hierarchisch gestuften Ausbaustandard (Breite, Funktion, Begrünung) darstellen, sind durch die Planänderungen nicht betroffen.

##### XII.2.2 Plätze

Die Platzgestaltungen im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planänderungen nicht betroffen. Die fraglichen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

##### XII.2.3 Öffentliche Grünflächen

Die Bebauungsplanänderung greift in die öffentlichen Grünzüge 06 und 07 ein. Der Knick in Grünzug 06 wird in seiner Lage geringfügig um ca. 12m nach Süden verschoben. Der Grünzug 07 wird in seiner Lage um ca. 45m nach Westen verlegt. Diese Änderungen erfolgen flächenneutral, so dass es zu keinem Verlust an öffentlicher Grünfläche kommt. Auch die Funktion (Oberflächenentwässerung, Wegführung, Gliederung der Bauflächen) ist weiterhin gewährleistet. Da die Grünzüge baulich bisher nicht angelegt worden sind entsteht durch die Planänderung weder eine ökologische Beeinträchtigung, noch ein wirtschaftlicher Mehraufwand.

#### XII.2.4 Maßnahmen im privaten Bereich:

Das gestalterische Erscheinungsbild der privaten Vorhaben ist durch die Planänderungen nicht betroffen. Die Änderung der Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften ist diesbezüglich ohne Belang.

### XIII. 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.

#### XIII.1 Gesamtbilanz, Eisberg Teil II, 1. Änderung

<u>Geltungsbereich</u>	~ 2.66 ha	100%
Öffentliches <i>Grün</i>	~ 0.20 ha	~ 7.5 %
Öffentliche <i>Verkehrsfläche</i>	~ 0.04 ha	~ 1.5 %
<i>Nettobauland</i>	~ 2.42 ha	~ 91.0%

#### XIII.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Quartier	Nettobauland	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche
D2/2	~0.05 ha	0.7	~ 0.04 ha
D3/1	~ 0.59 ha	0.6	~ 0.35 ha
D3/3	~ 1.31 ha	0.65	~ 0.85 ha
D4/2	~ 0.48 ha	0.7	~ 0.34 ha
Gesamt	~ 2.43 ha		~ 1.58 ha

### XIV.GEOLOGIE

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

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ und enthält Aussagen zur Hydrogeologie, Altlasten, Versickerung von Oberflächenwasser, Gründungsempfehlungen

Das Gutachten kann bei Bedarf bei Stadtplanungsamt Nagold eingesehen werden. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Eisberg, teil II verwiesen“

Im Bereich des Quartiers D3/3 wurden im Rahmen der Plandurchführung Geländemodellierungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Einbau von Bodenmaterial durchgeführt. Diese Maßnahmen sind im vorliegenden Baugrundgutachten nicht mehr dokumentiert, da sie zu einem späteren Zeitpunkt erfolgten. Weitere Informationen hierzu können bei der Verbandsverwaltung des INGparks erfragt werden.

Gem. einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart aus den Jahren 2007 und 2009 haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben, auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ verwiesen.

## **XV. GRÜNKONZEPT**

Die 1. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge des bisherigen Grünkonzeptes. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die öffentlichen Grünzüge und die Randeingrünung von besonderer Bedeutung, da diese einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltqualität und die ökologische Funktion aufweisen. Die Einzelkomponenten werden lediglich an die geänderten Grundstückszuschnitte angepasst. Die Verschiebungen der öffentlichen Grünzüge und der Pflanzgebote erfolgen flächenneutral.

## **XVI. ARTENSCHUTZ**

Die artenrechtlichen Belange wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ in Form eines Umweltberichtes abgearbeitet. Die Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Planänderung sind bereits erschlossen und teilweise bebaut. Die öffentliche Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur sind vorhanden. Die 1. Planänderung führt gegenüber der bisherigen Planung hinsichtlich der artenrechtlichen Belange zu keiner veränderten Eingriffssituation weshalb auf eine weitere artenrechtliche Begutachtung verzichtet werden kann.

Anlässlich eines Auftaktgespräches am 20.12.2012 in Nagold wurde diese Auffassung vom Naturschutzbeauftragten der Stadt Nagold unter der Prämisse bestätigt, dass sich die Umplanung nicht nachteilig auf den Gehölzbestand am Rande des Grünzuges 06 auswirkt, da es sich bei der Einbeziehung vorhandener Gehölze gem. o.g. Umweltbericht um eine artenrechtliche Minderungsmaßnahme handelt. Dieser Sachverhalt ist so gegeben, der Gehölzbestand befindet sich bisher und zukünftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Folglich können die bisherigen artenrechtlichen Erkenntnisse auf die 1. Planänderung analog angewendet werden. Demgemäß sind die Vorschriften für besonders streng geschützte Tierarten (damals § 42 BNatSchG, jetzt §44 BNatSchG) weiterhin zu beachten. Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sind auszuschließen (zwischen 1. März und 30. September). Die Räumung des Baufeldes oder notwendige Ro-

dungen von Gehölzen sollen zur Vermeidung eines Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.

## **XVII. UMWELTBELANGE NACH §13A BAUGB**

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein bereits erschlossener, aber in Teilen noch unbebauter Bereich des Bebauungsplangebietes „Eisberg Teil I“ soll soweit optimiert werden, dass er sich für die Ansiedlung des gewünschten Betriebes im INGpark eignet.

Durch diese sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 1 BauGB wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich für eine vergleichbare Nutzung in Anspruch genommen werden müssen oder der Betrieb ganz aus dem Verbandsgebiet abwandert.

Der Bebauungsplan „Eisberg Teil II, 1, Änderung“ erfüllt somit die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

### Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisberg Teil II, 1. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.66ha, hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 2.43ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal ca. 1.58ha (vgl. Flächenbilanz, Kap. XIII)

Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup>, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

### Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

### Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

### Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entschei-

derung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Somit ist die Bilanzierung und Durchführung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs nicht erforderlich.

Um den Umweltbelangen in der Abwägung ein angemessenes Gewicht zu verschaffen, wird nachfolgend dennoch eine qualitative Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung vorgenommen:

#### 1.) Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie von Erschütterungen zu rechnen, die zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld wirken können. Hiervon ist primär der bereits ansässige Steinmetzbetrieb betroffen. Diese baubedingten Auswirkungen sind zumutbar, wirken aber nur temporär und hätten sich in vergleichbarer Weise auch ergeben, wenn das Baugebiet im Rahmen des bisherigen Planungsrechtes weiter aufgesiedelt worden wäre.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Planänderungen wurden durch ein Schallgutachten bewertet. Der Gutachter kam darin zu dem Ergebnis, dass die Anpassungen der Flächengrößen und -grenzen im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung keine Anpassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel und der Geräuschkontingentierung erforderlich macht.(vgl. Kap. X.6)

Auch bezüglich des zu erwartenden Straßenverkehrslärms ist keine Neubewertung nötig, der Gutachter führt hierzu aus (Auszug aus der Zusammenfassung):

*„Bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sowohl im Bebauungsplangebiet „Eisberg Teil II“ als auch „Eisberg Teil II - 1. Änderung“ sind weiterhin nach den Ergebnissen unserer schalltechnischen Untersuchung 4262E2 vom März 2009 mit ergänzender Stellungnahme vom 9. September 2009 auf der Basis der darin dargestellten Lärmpegelbereiche sowie der Ausführung zu fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen zu dimensionieren. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Für die Zulässigkeit ausnahmsweisen Betriebswohnens besteht ebenso weiterhin die Anforderung, dass keine Konfliktsituationen mit Betrieben entstehen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schallschutz an der Wohnbebauung vorzusehen. Eine abschließende Beurteilung ist der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“*

Ansonsten entsprechen die Eingriffe der 1. Planänderung und deren Auswirkungen im Grundsatz jenen, die bereits bisher zulässig waren.

#### 2.) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wie oben bereits dargelegt, ergeben sich aus artenrechtlicher Sicht keine neuen Sachverhalte hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe; die Veränderungen der geplanten Grünzüge und Pflanzgebote, und damit der zukünftigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, erfolgt flächenneutral.

#### 3.) Schutzgut Boden

Der zu erwartende Versiegelungsgrad ändert sich durch die Umplanungen nicht, somit sind keine weiteren, als die bisher schon zulässigen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegeben.



#### 4.) Schutzgut Wasser

Die zulässige Flächenversiegelung entspricht jener, die schon bisher möglich war. Einflüsse auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss über das Kanalsystem ergeben sich somit nicht. Das Entwässerungskonzept wird unverändert beibehalten, lediglich die Lage von Kanälen und Entwässerungsgräben muss, ohne Auswirkungen auf deren Funktion, an die geänderte Planung angepasst werden.

#### 5.) Schutzgut Klima / Luft

Die zulässige Versiegelung und der Vegetationsanteil ändern sich durch die Umplanungen nicht, somit sind keine weiteren, als die bisher schon zulässigen Auswirkungen auf das lokale Mikroklima gegeben.

#### 6.) Schutzgut Landschaft

Durch die 1. Bebauungsplanänderung sind keine anderen, als die bisher bereits zulässigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. (Vgl. Kap. XII Gestaltung / Ortsbild)

#### 7.) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und sind somit nicht betroffen. Erhaltenswerte Sachgüter wie bestehende bauliche Anlagen und Erschließungsanlagen sind nicht beeinträchtigt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der 1. Planänderung auf Bestandsnutzungen werden nicht gesehen.

### **XVIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN TEXTFESTSETZUNGEN**

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderungsinhalte der 1. Bebauungsplanänderung. Erläuterungen zu den unveränderten Textfestsetzungen können in der Begründung zum Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ eingesehen werden.

#### XVIII.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die grundsätzliche Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen und von Tankstellen ließ die Ansiedlung des Busbetriebshofes bisher nicht zu. Wie in Kap II ausführlich dargelegt, hält der Zweckverband dessen Ansiedlung im Quartier D3/3 des INGparks jedoch für sinnvoll. Die Textfestsetzungen werden daher für das Quartier D3/3 derart konkretisiert, dass Busunternehmen einschließlich Betriebshof und Betriebstankstellen dort nicht mehr Bestandteil der in Ziff.1.1 aufgeführten Nutzungsauschlüsse sind.

Diese Änderung ist auf das Quartier D3/3 beschränkt, welches zudem in der Fläche vergrößert werden muss, um die baulichen Anlagen des Unternehmens unterbringen zu können. In den sonstigen Quartieren werden sämtliche Nutzungsauschlüsse weiterhin vollständig beibehalten. (vgl. Kap. X)

### **XIX. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderungsinhalte der 1. Bebauungsplanänderung. Erläuterungen zu den unveränderten Örtlichen Bauvorschriften können in der Begründung zum Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ eingesehen werden.

## XIX.2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

Mit der 1. Planänderung ist die Planstraße D1b ersatzlos entfallen, damit entfällt auch das Erfordernis für die dortigen Regelungen zu den straßenbegleitenden Einfriedigungen. Diese hatten zum Ziel, die bedarfsabhängige Schaffung einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten; diese wird nun nicht mehr benötigt.

## XX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Die 1. Bebauungsplanänderung zieht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Folgeverfahren nach sich. Bereits vermarktete Grundstücke sind von der Planänderung nicht betroffen, der Rest der betroffenen Flächen befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes. Im Wesentlichen entstehen durch die Planänderung Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der erforderlichen Gutachten und technischen Fachplanungen. Der Rückbau bereits bestehender technischer Infrastruktur ist nur in sehr begrenztem Umfang (bestehende Anschlussleitungen) erforderlich. Zur Entwässerung des verlegten Grünzuges 07 muss eine Anschlussleitung ergänzt werden. Im Gegenzug wird die Planstraße D1/b eingespart, da diese nicht mehr erforderlich ist und somit nicht hergestellt werden muss. Die Kosten für Planung übernimmt das Unternehmen VBN. Erschließungskosten werden zwischen dem Zweckverband INGpark und dem aufgeteilt.

## XXI. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den .....

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

## XXII. ANLAGEN ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Nachfolgende Anlagen beziehen sich ausschließlich auf die Änderungsinhalte der 1. Bebauungsplanänderung. Die vollständige Auflistung aller, für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil II“ herangezogenen Anlagen kann der dortigen Begründung entnommen werden.

- XXII.1 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Eisberg Teil II -1. Änderung, Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie einer Detailuntersuchung für das geplante Busunternehmen“ Nr. 5248 vom 16. Juli 2013, BS-Ingenieure Ludwigsburg (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

## XXIII. ANHANG

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

