

LANDKREIS : CALW

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU

GEMARKUNG : NAGOLD

**Begründung zum
Bebauungsplan
„2. Änderung und Erweiterung
Eisberg, Teil II“
vom 10.12.2014**

Bebauungsplan Nr. 06/2014

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. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
- IX. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**
- X. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- XI. NUTZUNG**
- XII. GESTALTUNG**
- XIII. FLÄCHENBILANZ**
- XIV. GEOLOGIE**
- XV. LÄRMSCHUTZ**
- XVI. GRÜNKONZEPT**
- XVII. UMWELTBERICHT**
- XVIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XIX. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**
- XXI. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**
- XXII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**
- 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 Gewerbegrößansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeplans umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 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 und Bebauungsplan „1. Änderung, Eisberg, Teil II“, in Kraft getreten am 23.11.2013)

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 drei Unternehmen angesiedelt; weitere Flächenanfragen bestehen.

II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ ist seit dem 27.02.2010 rechtsverbindlich. Der Zweckverband „INGpark“ hat zwischenzeitlich einige Grundstücke vermarktet. Für die Quartiere D2/1 und D2/2 gab es, wegen ihrer Größe und günstigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, wiederholt Anfragen von Logistikunternehmen. Aufgrund der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung sowie der Eigentumsverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücksanteilen außerhalb des Bebauungsplangebietes, wurden diese jedoch abgewiesen. Der Zweckverband hat nach Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt und der Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzung die Möglichkeit der Ansiedlung von Logistikunternehmen an einem hierfür geeigneten Standort im INGpark grundsätzlich bejaht und damit einhergehend die begrenzte Öffnung des INGparks für Logistikunternehmen beschlossen. Der Standort im zukünftigen Quartier D2 wird als für diese Betriebsart in besonderem Maße geeignet betrachtet.

Als Voraussetzung für die zukünftige Ansiedlung von Logistikunternehmen in den bisherigen Quartieren D2/1 und D2/2 ist sowohl die Teiländerung des bisherigen Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ und „Eisberg Teil II, 1. Änderung“, als auch dessen Erweiterung auf die nördlich angrenzenden Flächen im bisherigen Außenbereich notwendig.

III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ansiedlung Logistikunternehmen und ausreichende Bereitstellung erschlossener, bebaubarer Gewerbefläche für zukünftige Betriebe.

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die Arrondierung der Baufenster D 2/1 und D 2/2, um auf den Grundstücken 2368/17 und 2368/15 im Bereich „Eisberg, Teil II“ ein Logistikunternehmen ansiedeln und weiterhin ausreichend Gewerbeflächen für die zukünftige Entwicklung des INGparks bereitstellen zu können. Die Planfläche geht über den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ hinaus, sodass die Erweiterung des Bebauungsplans nach Norden in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist. Die bisherigen Quartiere D 2/1 und D 2/2 sind in der arrondierten Form bereits im städtebaulichen Konzept enthalten, jedoch sollen diese zu einem Grundstück (Quartier D2) zusammengeführt werden.

Des Weiteren sollen im Zuge dieser Planaufstellung die Voraussetzung für die Erschließung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen werden, da mit der geplanten Ansiedlung des Logistikunternehmens der Vorrat an erschlossenen und bebaubaren Flächen deutlich abnimmt und Angebotsengpässen zum Nachteil der Entwicklung des INGparks entgegengewirkt werden soll.

Die zukünftige, baulich, mit Ausnahme des Anschlusses an die Zufahrtstraße „am Eisberg“, noch nicht realisierte Erschließungsstraße Schickhardtallee (Flst. 2368/16) wird, wie bereits in früheren Entwürfen des städtebaulichen Konzepts dargestellt, nach Westen an den Rand des neuen Baufelds und an den Grünzug 05 verschoben.

Geltungsbereich – Gesamt

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen zusammen und umfasst insgesamt ca. 11.94 ha.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans (Zwei Teilgeltungsbereiche)

Teilgeltungsbereich 1 (Fläche ca. 10.81ha)

Teilgeltungsbereich 1 umgrenzt jene Flächen, deren Inanspruchnahme sich aus dem oben formulierten Erfordernis der Planaufstellung ergibt. Aufgrund der umfangreichen Planänderungen, insbesondere auch bedingt durch die Quartiersarrondierung und Flächenerweiterung in den Aussenbereich erfolgen hier sämtliche Festsetzungen des Be-

bauungsplans im Sinne einer Bebauungsplanneuaufstellung - d.h. hier treten sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei den Neufestsetzungen um eine Weiterentwicklung der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen, die auch übernommen werden, soweit dies den Zielen und Zwecken der Planung nicht entgegensteht.

Alle erstmaligen Festsetzungen im nördlichen Erweiterungsgebiet beziehen sich auf das bisher bereits entwickelte Planungsrecht Plangebiet „Eisberg Teil II“ sowie auf das städtebauliche Gesamtkonzept, auf dessen Grundlage der INGpark kontinuierlich in Teilabschnitten weiterentwickelt wird (vgl. Kap. V) Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse)

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst nachfolgende Flurstücke zur Gänze oder in Teilen (Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans):

- Teilflächen des Straßenraums „am Eisberg“
2368/2, 2369, 2368/4
- bisher geplante öff. Verkehrsfläche „Schickhardtallee“
2368/16
- Eingeschränktes Industriegebiet, Quartiere D2/1, D2/2 und D1/2
2368/15, 2368/17, 2368/19 – minimaler Flächenanteil
- Teile geplanter öffentlicher Grünflächen- Grünzüge 05 und 06
2368/8, 2368 12
- Bestehende Wirtschaftswege
2303, 2323, 2288/2
- Landwirtschaftliche Flächen
2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302

Teilgeltungsbereich 2 (Fläche ca. 1.13ha)

Die geplante Verschiebung der Schickhardtallee nach Westen führt in der Folge zu einer Veränderung der Ausbreitung der zukünftigen Verkehrslärmemissionen im INGpark, wodurch es zu einer Erhöhung der bisher prognostizierten Immissionen westlich des Teilgeltungsbereichs 1 und somit zu einer Verschiebung der dort festgesetzten Lärmpegelbereiche kommt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, einen Teilgeltungsbereich 2 für jene Areale zu bilden, in denen bei der Ausführung des passiven Schallschutzes von Aufenthaltsräumen zukünftig etwas höhere Verkehrslärmeinwirkungen als bisher zugrunde gelegt werden müssen. Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung im Teilgeltungsbereich 2 ist daher nur die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß Darstellung in der Planurkunde. Die Änderung erfolgt hier im Deckblattverfahren, alle sonstigen bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Eisberg Teil II“ vom 25.11.2009, in Kraft getreten am 27.02.2010 gelten demgegenüber unvermindert weiter.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst nachfolgende Flurstücke zur Gänze oder in Teilen (Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans):

- Eingeschränktes Industriegebiet, Quartier D1/2
2368/19

Wesentliche Inhalte der 2. Planänderung und Erweiterung

Als wesentliche Komponenten der erforderlichen Planänderungen und -ergänzungen zeichnen sich derzeit folgende Einzelmaßnahmen ab:

- Erweiterung der zulässigen Nutzung in den Quartieren D 2/1 und D 2/2 um die Nutzungsart „Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen“.
- Arrondierung der Baufelder D 2/1 und D 2/2 durch deren Abrundung in den nördlich angrenzenden Aussenbereich hinein und Zusammenfassung zu einem zukünftigen Quartier D2 .
- Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße (Schickhardtallee) nach Westen an den Rand des Grünzugs 05 auf Grundlage einer entsprechend zu aktualisieren den Straßenplanung.
- fachtechnische Überprüfung und ggf. Neufestsetzung / Ergänzung der technischen Erschließungsanlagen, insbesondere der Entwässerung.
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen (Grünzüge 01b und 05) im bisherigen Außenbereich und geringfügiger Eingriff in den Grünzug 05 (südliches Ende).
- Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes (Quartiere E1 und E2) im bisherigen Außenbereich.
- Ausweisung öffentlicher Verkehrsfläche (Schickhardtallee) im bisherigen Außenbereich.
- Verkehrslärmschutz - Anpassung und Ausweitung der flächenbezogenen Schallleistungspegel.
- Immissionsschutz – Überprüfung der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel und Neufestsetzung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691
- Überarbeitung der Zufahrtsverbote nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“.
- Ausweisung von Flächen für Leitungsrechte.

IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Der Geltungsbereich erstreckt sich sowohl auf bereits überplante Flächen im Innenbereich gem. §30 BauGB als auch über unbeplante Flächen im bisherigen Außenbereich gem. §35 BauGB.

Das wesentliche Planerfordernis (Ansiedlung Logistikunternehmen im bereits überplanten Bereich) ist zwar eine Maßnahme der Innenentwicklung; Aufgrund der Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen aber erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im konventionellen Verfahren gem. §2 BauGB einschließlich der Erstellung eines Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan gem. §2a BauGB und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. §15 NatSchG gem. dem von der LUBW empfohlenen Bewertungsverfahren einschließlich einer artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung gem. §13 und §13a BauGB kommen aufgrund der gegebenen Sachlage nicht zur Anwendung.

Folgende bereits vorliegende Gutachten zu den bestehenden Bebauungsplänen „Eisberg, Teil II“ und „Eisberg Teil 1, 1. Änderung“ können der Planung zugrunde gelegt werden:

- Baugrundgutachten vom 27.04.2006 (CDM-Consult, Stuttgart)
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2009 mit ergänzende Stellungnahme vom 09.09.2009 (BS-Ingenieure Ludwigsburg)
- Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Vorprüfung Logistikbetrieb und Straßenverkehrslärm vom 16.07.2013 (BS-Ingenieure Ludwigsburg)
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 25.11.2009 (Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart)

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

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 entsprechen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einer Neuaufstellung des Bebauungsplans, hier treten sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

Im Teilgeltungsbereich 2 erfolgt die Planänderung im Deckblattverfahren. Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung im Teilgeltungsbereich 2 ist nur die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß Darstellung in der Planurkunde. Ansonsten gelten hier die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Eisberg Teil II“ vom 25.11.2009, in Kraft getreten am 27.02.2010 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung sind.

V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Denkmalschutz

Gem. Mitteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. 26 vom 10.06.2014 sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht direkt betroffen.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

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.

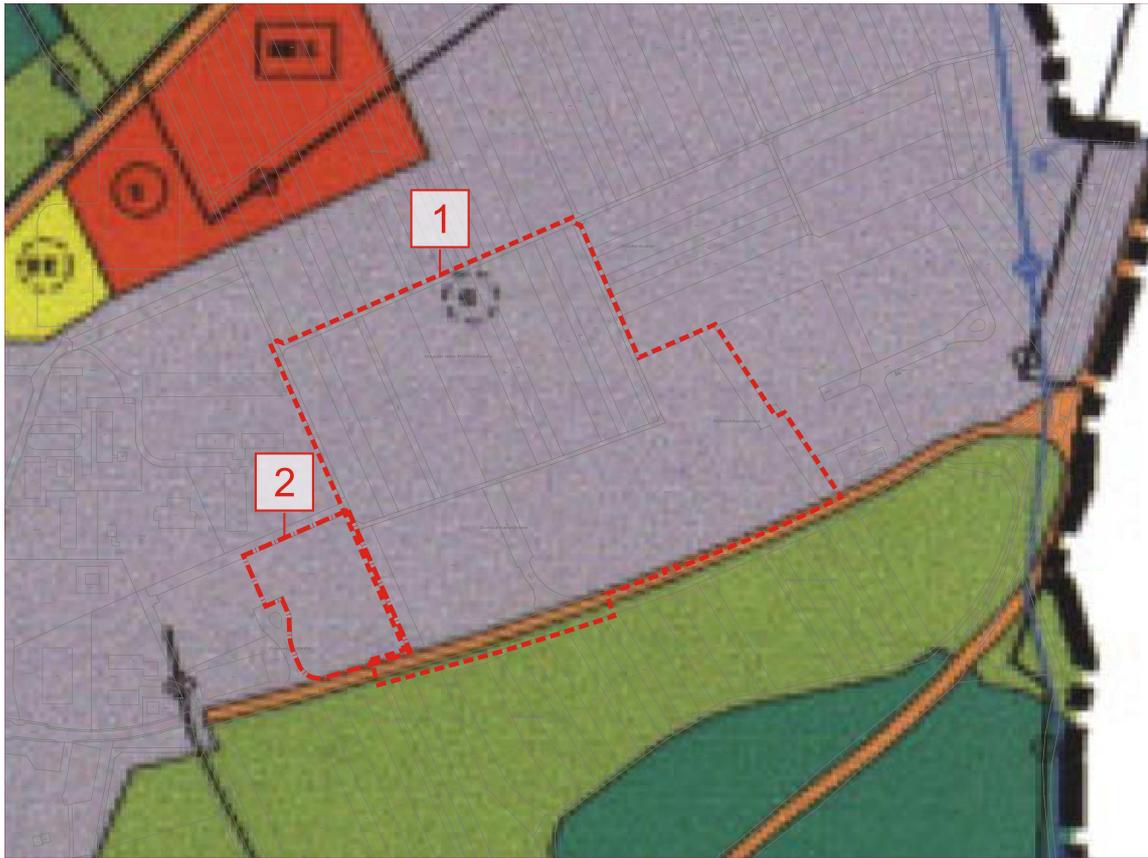


Abb. Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs

Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die nördlichen Erweiterungsflächen des Bebauungsplans befinden sich im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB (Fläche ca. 5.30ha)

Bebauungsplan „Eisberg Teil II“

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung greift mit einer Fläche von ca. 6.53 ha in den Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Eisberg Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010 ein (vgl. nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil)

Bebauungsplan „1. Änderung, Eisberg Teil II“

Im Osten des Plangebietes ein kleiner Teilbereich (Fläche ca. 0.1 ha) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisberg, Teil II, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 23.11.2013 betroffen.

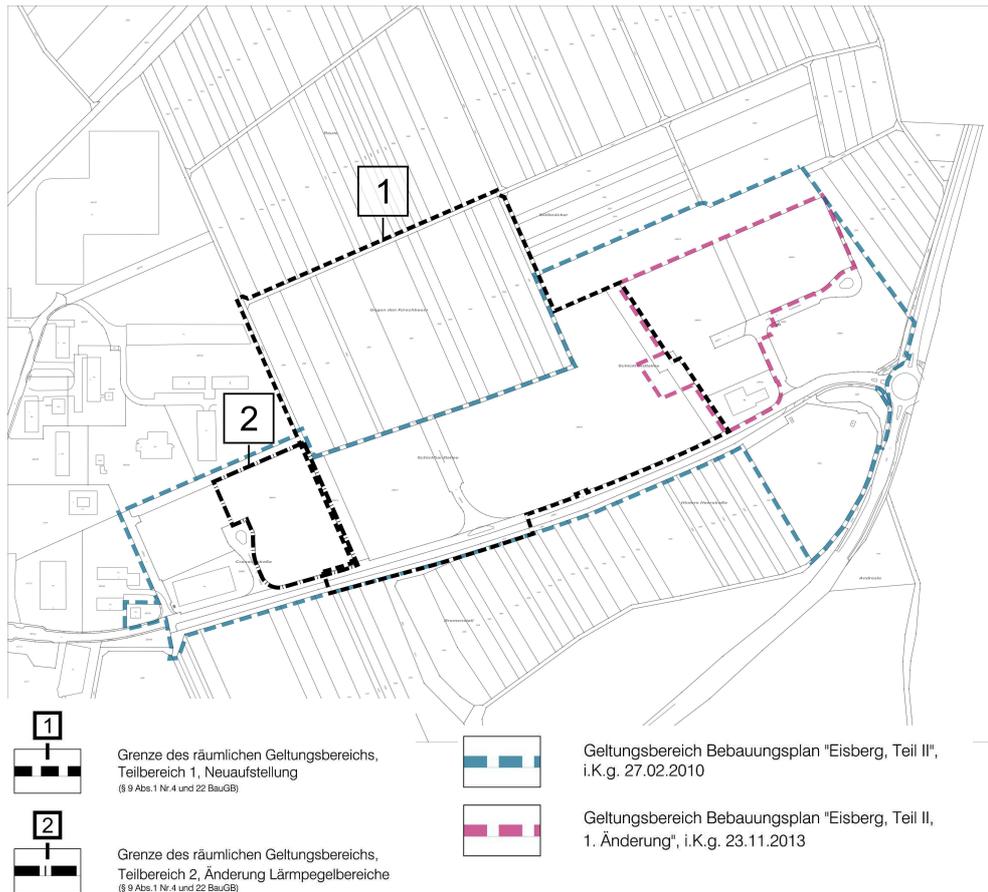


Abb. Geltungsbereiche der betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung



Abb. Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung

Schutzgebiete oder Biotop §32 NatSchG / §30BNatSchG

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich überwiegend um ausgeräumte landwirtschaftliche Feldflur, hier sind keine Betroffenheiten von Schutzgebieten oder geschützten Biotopen zu verzeichnen. Südlich der bestehenden Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ befindet sich ein Feldheckenbestand in den planerisch nicht eingegriffen wird.

Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle Rottenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III A, der mit Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 20.10.2010 festgesetzten westlichen Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg. Die Schutzbestimmungen und Verbote der RVO sind zu beachten. Abhängig von der Betriebsart und Größe sind ggf. Maßnahmen zum Gewässerschutz erforderlich, z.B. Beschränkungen für das Lagern wassergefährdender Stoffe oder ein 100%iger Auffangschutz. Das Erfordernis entsprechender Auflagen wird im Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



Abb. Luftbild (Quelle) mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung

Das insgesamt ca. 11,94 ha große Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist westlich der B 28 gelegen. Die sehr gut ausgebaute Zufahrtsstraße zur ehemaligen Eisbergkaserne (Teilgebiet Eisberg, Teil I) erschließt den Geltungsbereich von Süden her. Die südlichen Flächen befinden sich im beplanten, und teilweise bereits erschlossenen Innenbereich. Die nördlichen Flächen liegen im unbeplanten Außenbereich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich und im Süden als Verkehrsfläche genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erschlossen, die im Zuge der Aufsiedlung des INGparks aufgegeben werden.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch diese Zufahrtstraße „Am Eisberg“ begrenzt und bezieht diese in einem Teilbereich mit ein. Zur hier bereits vorhandenen Verkehrsfläche gehört auch der Anschlussknoten an die projektierte Schickhardtallee, über die zukünftig die nördlichen Bereiche des INGparks verkehrlich erschlossen werden sollen. Weiter südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nord-Westen teilweise an die Flächen der ehemaligen Eisbergkaserne, einer städtebaulichen Konversionsfläche für die der Bebauungsplan „Eisberg Teil I“ als erster Abschnitt des INGparks am 29.10.2005 erstmals rechtsverbindlich wurde. Im Südwesten grenzt er an eine bereits erschlossene Teilfläche des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ auf der sich, im Quartier D1/1 bereits ein Betrieb angesiedelt hat.

Im Süd-Osten reicht der Geltungsbereich an die ebenfalls bereits erschlossenen D3 - Quartiere sowie an den geplanten Grünzug 01b innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ an. Hier sind bereits zwei Betriebe vorhanden.

Im Nord-Osten grenzt der Geltungsbereich an einen Wirtschaftsweg, der zur Erschließung der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Feldflur benötigt wird.

Im Norden wird der Geltungsbereich ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der für die Bewirtschaftung dieser Fläche erforderliche Wirtschaftsweg (Flst. 2323) befindet sich innerhalb des Plangebietes, steht aber bis auf Weiteres auch für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung, da auf dieser Fläche zukünftig öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Am Übergang zur Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Böschungszone. Ein weiterer Gehölzsaum befindet sich am Südrand der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“.

Im rückwärtigen Bereich hinter den Gehölzsäumen in nördliche bzw. südliche Richtung verlaufen parallel zur Zufahrtsstraße zwei befestigte bestehende Wirtschaftswege von denen aus die Zufahrt in die angrenzenden Feldflur weiterhin erfolgen kann.

Ca. 100 m bis 150 m weiter südlich des Plangebietes liegen die 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, der Mindestabstand zum Plangebiet beträgt ca. 850m. Weiter nördlich grenzen die Waldflächen des „Lehleshau“ direkt an die B 28 an. Die Flächen liegen auf Jettinger Markung. In unmittelbarer Nähe zur B 28 befinden sich ein Sportplatz, ein dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu eine keltische Viereckschanze. Die Sportanlagen und Vereinsheime liegen ca. 600 m von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt.

Ca. 270 m westlich des Geltungsbereichs bestehen noch zwei von ursprünglich insgesamt 10 Wohngebäuden in Reihenhausbauweise. Hierbei handelt es sich um die verbliebenen ehemaligen Offizierswohnungen die zur militärischen Nutzung der Eisbergkaserne gehörten. Die Gebäude sind alle geräumt, eine Wohnnutzung findet nicht mehr statt und ist auch nicht mehr zulässig, auf dem zugehörigen Grundstück ist ein Sonder-

gebiet für ein kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum planungsrechtlich festgesetzt.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ angrenzenden Flächen des ehemaligen Kasernengeländes sind planungsrechtlich als Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet dort das Quartier C1a welches als GE ausgewiesen ist, dessen Mindestabstand zum Plangebiet beträgt ca. 130m

VII. TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten an. Das Gefälle verläuft weitgehend parallel zur Zufahrtsstraße am Eisberg bzw. in östliche Richtung. Der Geländetiefpunkt liegt bei ca. 571 m über N.N. in der süd-östlichen Ecke des Geltungsbereichs, der Geländehochpunkt befindet sich mit ca. 592 m.ü.NN am Nordrand des Plangebiets.

Die gesamte Höhendifferenz beträgt somit ca. 21 m. Die Höhendifferenz in den geplanten südlichen Einzelquartieren (D2) beträgt maximal ca. 14 m, in den nördlichen (E1 und E2) sind es maximal ca. 5m.

Die betrieblichen Erfordernisse des ansiedlungswilligen Logistikunternehmens setzen überwiegend ebene Geländebeziehungen voraus; entsprechende Geländemodellierungen mit Aufschüttungen im Süden und Abgrabungen/Geländeeinschnitten im Norden des Grundstücks sind hierfür erforderlich.

Auf Grund der festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe von 581,50m.ü.NN können im Süd-Osten Aufschüttungen von bis zu ca. 7m entstehen, im Südwesten sind ca. 3m zu erwarten. Die Höhe des nördlichen Geländeeinschnitts kann bis zu ca. 5m betragen



Abb. Topografie mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung

VIII. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

INGpark, Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009

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



Abb. Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009

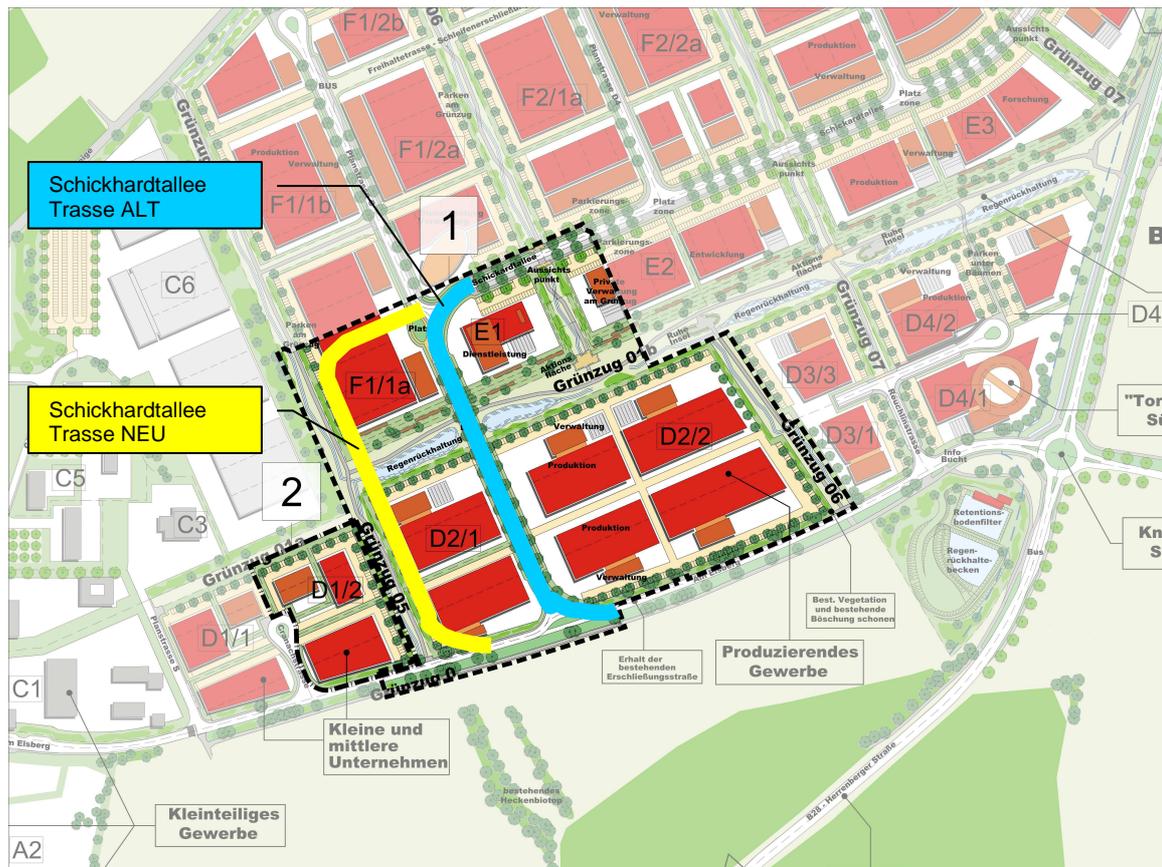


Abb. Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung und der geänderten Verkehrserschließung (Verschiebung Schickhardtallee nach Westen).

IX. VERKEHRSERSCHLISSUNG

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

Im Endausbau des INGparks wird im Norden eine zweite Zufahrt von der B28 aus, mit Anbindung an den Kreisverkehr am Beginn der Nordumfahrung Oberjettingens anschließen; die geplante Schickhardtallee wird dann im Ringsschluss diese beiden Anschlussknoten an die B28 miteinander verbinden und als innere Haupterschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

IX.1 Individualverkehr

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung werden von der bestehenden Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ aus erschlossen.

Hierbei soll die Zufahrt zu den Quartieren E1 und E2 über die zukünftige Schickhardtallee erfolgen, deren projektierte Lage gegenüber den bisherigen Planungen weiter nach Westen, an den Ostrand des Grünzuges 05 verschoben werden soll. Der vor Ort heute bereits vorhandene Anschlussknoten wird nicht mehr benötigt und soll zurückgebaut werden.

Die Einmündung der zukünftigen Schickhardtallee in die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ wird im Vorgriff auf den Endausbau des INGparks als Fortführung der Hauptschließungsstraße mit einem entsprechenden Kurveninnenradius ausgestattet. Die Verkehrsbeziehung nach Norden wird im Endausbau die bevorrechtigte Verbindung als Teil der gebietsinternen Hauptschließung darstellen. Die Trasse ist so ausgelegt, dass der Kurvenbereich von LKW mit einer Geschwindigkeit zwischen 30 und 40 km/h befahren werden kann; ein Begegnungsverkehr großer Fahrzeuge (Sattelzüge) im Kurvenbereich ist möglich.

Die Anbindung des bestehenden Teilgebietes „Eisberg Teil I“ (ehem. Eisbergkaserne) wird dann als untergeordnete Sammelstraße an den östlichen Teil der Hauptsammelstraße „Am Eisberg / Schickhardtallee“ angehängt.

Die Grundstückszufahrt in die E-Quartiere kann von Norden und von Westen her erfolgen, aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch nicht im Kurvenbereich der Schickhardtallee.

Die Schickhardtallee teilt sich in zwei Abschnitte auf. Abschnitt (a) verläuft in nördliche Richtung und verfügt neben der Fahrbahn über einen einseitigen Parkstreifen, sowie beidseitige Gehwege und Pflanzstreifen gem. nachfolgender Darstellung. Der repräsentative Ausbaustandart entspricht der zukünftigen Bedeutung der Schickhardtallee als innere Hauptschließungsachse.

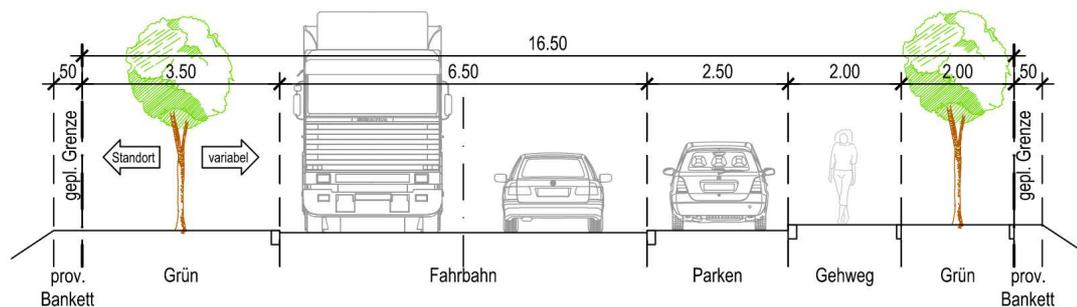


Abb. Systemschnitt Schickhardtallee (a) (Quelle ISTW, 04.07.14 / 25.08.2014)

Abschnitt (b) verläuft entlang des nördlichen Gebietsrandes und wird im Endausbau des INGparks der beidseitigen Erschließung von Gewerbeflächen dienen. Das Fahrprofil wird im Endausbau gem. nachfolgender Abbildung ausgebaut.

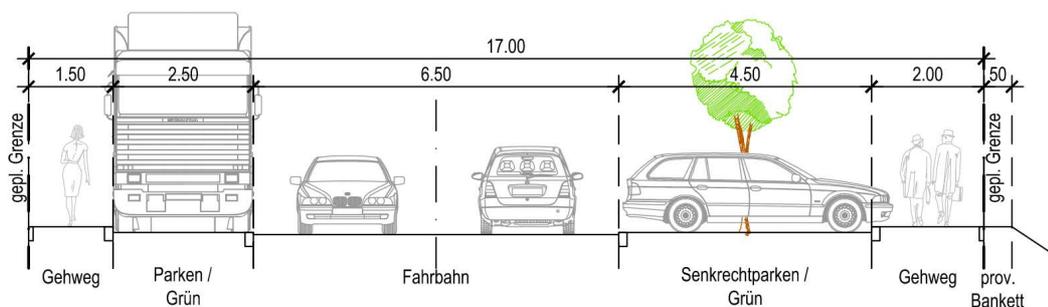


Abb. Systemschnitt Schickhardtallee (b) (Quelle ISTW, 04.07.14 / 25.08.2014)

Gegenüber dem Abschnitt (a) weist Abschnitt (b) eine beidseitige Parkierung auf, in Form von Längsparkern für LKW und Senkrechtparkständen für PKW. Die gesonderten Grünstreifen mit Baumstandorten entfallen hier, stattdessen werden die Stellplatzbereiche mit Baumquartieren in regelmäßigem Abstand unterbrochen und gegliedert.

Eine direkte Grundstückszufahrt von der Straße „Am Eisberg“ aus war bisher nicht zulässig, um die bestehende Straßenböschung einschließlich der dort vorhandenen Vegetation so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Im Zuge der Planänderung soll erstmals eine direkte Südzufahrt in das zukünftige Quartier D2 zulässig sein, um im Falle zukünftiger betrieblicher Anpassungen auf dem in Relation zur Grundstückfläche nur begrenzt zufahrbaren Betriebsgrundstück eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende, ggf. optimierte Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu ermöglichen. Mittels der Festsetzung geeigneter Zufahrtsverbote wird jedoch dafür gesorgt, dass von Süden her maximal eine Grundstückszufahrt in einer verkehrstechnisch unproblematischen und vegetationsschonenden Weise realisiert werden kann. Die Breite dieser Südzufahrt darf aus o.g. Gründen maximal 20m betragen.

Des Weiteren kann das Quartier D2 mit geringeren Restriktionen auch von Westen her verkehrlich erschlossen werden.

Bis zur Fertigstellung des Ringschlusses der Schickhardtallee bleibt die vorhandene Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ bevorrechtigt. Der von der Schickhardtallee in diese Zufahrt einmündende Verkehr ist daher haltepflichtig. Ein entsprechendes Sichtdreieck ist in der Planurkunde dargestellt.

Für den Endausbau des INGparks werden sich die Verkehrsbeziehungen ändern, der Verkehr im Kurvenbereich nach Norden wird dann bevorrechtigt sein. Für diesen Fall wurden die Sichtverhältnisse ebenfalls geprüft, die Festsetzung von Sichtdreiecken ist hierfür nicht erforderlich.

Am östlichen Ende der Schickhardtallee bedarf es einer verkehrsgerechten Wendemöglichkeit für LKW und Lastzüge. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht an diesem Standort keine Wendemöglichkeit vor, sie ist im Endausbau des INGparks hier auch nicht erforderlich. Eine öffentliche Verkehrsfläche zur Bereitstellung einer solchen Wendeanlage ist daher im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nur solange erforderlich, bis im Zuge der weiteren Erschließung und Aufsiedlung des INGparks hierfür an anderer Stelle Ersatz geschaffen wird. Der zusätzliche, temporäre Flächenbedarf für die Unterbringung der erforderlichen Wendeanlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans umgrenzt. Die innerhalb dieser Fläche getroffenen Festsetzungen treten erst dann in Kraft, wenn im Zuge einer zukünftigen Verlängerung der Schickhardtallee oder auf andere geeignete Weise an anderer Stelle ein verkehrsgerechte Wendemöglichkeit für Lastzüge geschaffen worden ist. Bis zum Eintritt dieser Umstände ist gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb der gekennzeichneten Fläche öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

IX.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Schickhardtallee sind gemäß ihrer Bedeutung als Bestandteil der Haupteerschließung des Gesamtprojekts INGpark mindestens einseitige Parkierungsstreifen vorgesehen.

In das Straßenprofil der bestehenden Zufahrt „Am Eisberg“ wird nicht eingegriffen. Hier sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen um die Leistungsfähigkeit die-

ses Straßenabschnitts, der auch der Erschließung des ehemaligen Kasernenareals (Eisberg Teil I) dient, nicht zu beeinträchtigen und um den ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Vegetationsbestand zu schonen.

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

IX.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Mit der langfristigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung infolge der gewerblichen Entwicklung werden zukünftig diverse Wirtschaftswege nicht mehr vonnöten sein. Diesem Umstand wurde planungsrechtlich mit einer Gliederung der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ Rechnung getragen. Demgemäß sind nur noch solche Wege als Wirtschaftsweg ausgewiesen die auch langfristig für die Zufahrt zu verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des INGparks benötigt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich hierbei um den südlichen Parallelweg entlang der Gebietszufahrt „Am Eisberg“.

Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Geltungsbereichs sind über das nördliche Wirtschaftswegesystem an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Erschließung über das Straßen- und Wegenetz des INGparks ist daher grundsätzlich nicht mehr vorgesehen, jedoch ist beabsichtigt, für den Zeitraum der Auf siedlung des INGparks, soweit erforderlich provisorische Wegeanbindungen und Zufahrtsmöglichkeiten auch von Süden her zuzulassen, solange dies den gewerblichen Interessen nicht entgegensteht.

Bestehende landwirtschaftliche Verkehrsflächen und Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereiches werden überplant.

Im Norden und Osten grenzen im Außenbereich verbleibende landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, deren Erschließung und Bewirtschaftung weiterhin zu gewährleisten ist. Hierzu ist sowohl auf die Zuwegung der Felder als auch auf die Möglichkeit, im Zuge der Bewirtschaftung mit Fahrzeugen am Ende der teilweise schmalen Parzellen auf öffentlichen Wegen wenden zu können zu achten. Östlich – ausserhalb des Geltungsbereiches - wird hierzu der vorhandene Wirtschaftsweg (Flst. 2316) erhalten. Er wird nicht überplant und kann weiterhin genutzt werden.

Am Nordrand des Plangebietes ist ein Abschnitt des dort vorhandene Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 2323) Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieser Weg wird überplant, steht aber weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung, da er Bestandteil der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche (Schickhardtallee b) sein wird. Im Zuge der Plandurchführung / des Ausbaus der Erschließung soll darauf geachtet werden, dass die Felder weiterhin auch von Süden aus angefahren und bewirtschaftet werden können, somit sind auch hier die landwirtschaftlichen Belange weiterhin erfüllt.

IX.4 Geh-, Rad- und Wirtschaftswege

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine umfangreiche Durchwegung des INGparks mit dem Ziel einer guten funktionalen Vernetzung sowie der Schaffung

eines hochwertigen Arbeitsumfeldes vor. Besonderer Bestandteil des Wegekonzeptes sind die in den öffentlichen Grünzügen frei geführten Fuß- und Radwege, die die o. g. Funktion übernehmen und zugleich die Wartung der technischen Erschließungsanlagen (Oberflächenentwässerung) in den öffentlichen Grünzügen dienen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet dies, dass in allen Grünzügen Fußwege vorgesehen sind die mittel- oder unmittelbar an die Zufahrt „Am Eisberg“, angebunden werden.

Entlang der neuen Erschließungsstraße „Schickhardtallee - Abschnitt a“ ist an der Ostseite ein Gehweg mit einer Breite von 2m geplant. Im Westen grenzt dieser Straßenabschnitt an den geplanten Grünzug 05, der u.a. einen frei geführten Fuß- und Radweg aufnehmen soll, so dass am westlichen Rand der Schickhardtallee in diesem Abschnitt kein Fußweg vorgesehen ist.

Entlang der neuen Erschließungsstraße „Schickhardtallee - Abschnitt b“ sind beidseitige Gehwege mit einer Breite von 1,50m und 2m geplant.

Die bestehende Zufahrt „Am Eisberg“ weist an ihrem Nordrand ebenfalls einen Gehweg von ca. 1,50 m Breite auf.

Der innerhalb des zukünftigen Quartiers D2 noch vorhandene Wirtschaftsweg wird mit der Bebauung des Grundstücks rückgebaut.

Der Wirtschaftsweg südlich der Zufahrt „Am Eisberg“ wird in seiner heutigen Form beibehalten. Er dient neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere auch Fußgängern und Radfahrern als gering beeinträchtigter Verbindungsweg zum Wegesystem entlang der B28.

IX.5 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. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Busunternehmens VBN ist zu gegebener Zeit ggf. ein Ausbau der ÖPNV-Anbindung möglich.

X. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Innerhalb des Geltungsbereiches sind technische Erschließungsanlagen vorhanden, die teilweise an die geänderten Rahmenbedingungen (Verlegung Schickhardtallee, Gebietserweiterung nach Norden) angepasst und erweitert werden müssen.

Insbesondere aufgrund der erstmaligen Erschließung von gewerblichen Bauflächen in den E-Quartieren, nördlich des Grünzuges 01b müssen nun auch Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung in den hierfür vorgesehenen öffentlichen Grünzügen erstellt werden, was bezogen auf das erstmals neu zu erschließende Bauland zu überdurchschnittlichen Erschließungskosten führt.

Die sonstige technische Erschließung soll über Leitungen und Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

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

X.1 Entwässerung

Der östlich des ehemaligen Kasernengeländes gelegene Teil des INGparks mit einer Gesamtfläche von ca. 64 ha unterteilt sich aufgrund des Geländegefälles zu ca. 1/3 in ein nördliches und zu ca. 2/3 in ein südliches Einzugsgebiet. Die Entwässerungsrichtungen werden somit klar durch den natürlichen Geländeverlauf vorgegeben. Um die Kosten der geplanten Erschließung aufgrund der Entwässerungsanlagen zu optimieren, wird zuerst der südliche Bereich erschlossen. Der Nordrand des Geltungsbereiches der „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ reicht südlich bis fast an die Wasserscheide, die die Entwässerungsabschnitte des INGparks teilt. Die gesamte Entwässerung innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches kann daher noch vollständig in südliche Richtung erfolgen.

Hierbei wird zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasserabfluss unterschieden. Einschließlich der Ableitung des Schmutzwassers ergeben sich 3 voneinander unabhängige Kanalsysteme.

Die im aktuellen Plangebiet neu herzustellenden Anlagen sind bereits im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren 2006/2007 behandelt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 15.02.2007 erteilt und liegt vor. Auf Grundlage dieser Genehmigung wurde ein wesentlicher Teil der Entwässerungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ bereits errichtet. Das vorhandene Netz soll nun im Rahmen der vorliegenden Planung erweitert werden. Im Zuge der Planungsarbeiten zum Ausbau des Entwässerungsnetzes wird auch geprüft, inwieweit sich die damaligen wasserrechtlichen Auflagen ggf. auf das aktuelle Bebauungsplanverfahren auswirken.



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

X.1.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Dieses muss nun, infolge der nördlichen Gebietserweiterung ausgebaut werden. Das gewerbliche Schmutzwasser wird über einen Freispiegelkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zum bestehenden Schmutzwasserpumpwerk an der B28, südlich der Gebietszufahrt „Am Eisberg“ abgeleitet. Von dort aus wird es über eine Druckleitung mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm nach Westen zum Anschlusschacht im Teilgebiet I des INGparks (ehemaliges Kasernengelände) gefördert.

X.1.2 Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das auf den Straßenflächen und sonstigen Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser gilt als behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser und muss einer Behandlung zugeführt werden. Hierfür befindet sich an der B28 ausserhalb des Geltungsbereichs ein zweistufiger Retentionsbodenfilter [RBF], bestehend aus einer Vorstufe (Vorbehandlung) und einem Filterbecken. Vorstufe und Filterbecken bilden eine verfahrenstechnische Einheit.

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

X.1.3 Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

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

Etwaiges abfließendes Außengebietswasser von der nördlichen Feldflur wird in einem provisorischen Schotterstreifen am Nordrand der Schickhardtallee- Abschnitt b versickern können, da hier der Endausbau erst vorgenommen wird, wenn hier der INGpark nach Norden erweitert wird. Es wird jedoch nicht viel Wasser anfallen, da sich die Schickhardtallee bereits fast auf Höhe Wasserscheide befindet, die den natürlichen Oberflächenabfluss in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt trennt.

X.1.4 Vorflut

Als Vorfluter für das Einzugsgebiet des INGparks im Endausbau dienen der Kreuzertalbach im Süden und der Rötenbach im Norden des Erschließungsgebietes. Beide Bäche dienen bisher schon zur Ableitung des natürlichen Oberflächenab-

flusses aus dem unbebauten Gebiet. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II, 2. Änderung und Erweiterung“ entwässern ausschließlich in südliche Richtung zum Kreuzertalbach.

X.2 Gasversorgung

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können, ist eine Gasversorgung im Plangebiet vorhanden. Die Gasdruckregelstation befindet sich ausserhalb des Geltungsbereiches am Übergabepunkt der vorhandenen Ferngasleitung im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen. Die Gasversorgung erfolgt durch die EnBW.

X.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gäu-Wasserversorgung. Die Löschwasserbereitstellung wird über einen zentralen unterirdischen Speicherbehälter südlich der Zufahrt „Am Eisberg“ im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen mit einem Fassungsvermögen von ca. 400m³ gewährleistet. Die für einen ersten Löschangriff der Feuerwehr erforderliche Wassermenge kann über 20 Minuten sichergestellt werden, bis eine Löschwasserversorgung von den Löschwasserbehältern aufgebaut werden kann. Dies erfordert einen Löschwasservorrat von mind. ca. 33m³ im Wasserturm. Dieses Volumen wird im Wasserturm grundsätzlich bereitgestellt. Das geplante Leitungsnetz ist in der Lage, den o.g. Anforderungen zu entsprechen.

Eine Löschwasserbevorratung auf den privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

X.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH. Hierzu sind vorläufig zwei Umspannstationen erforderlich. Eine Umspannstation ist östlich ausserhalb des Geltungsbereichs an der Gebietszufahrt „Am Eisberg“ bereits vorhanden. Ein Standort für eine weitere Umspannstation war bisher am westlichen Fahrbahnrand der Schickhardtallee vorgesehen. Da die Schickhardtallee in ihrer Lage nun nach Westen verschoben wird, ist auch ein neuer Standort für die zweite Umspannstation erforderlich. Im Bebauungsplan ist hierfür ein Standort am Westrand der Schickhardtallee, im Grünzug 05, auf einer Grundfläche von 3.5/3.5m festgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich Bestandsleitungen der Netze BW GmbH (ein 20 - KV Erdkabel und mehrere 0.4-KV Erdkabel.) Die Leitungstrassen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Es befinden sich auch Leitungen im Bereich der früher geplanten Einmündung der Schickhardtallee in die Zufahrtstraße „Am Eisberg“. Da der Einmündungsbereich rückgebaut und teilweise in private Grundstücksfläche umgewidmet wird, ist geplant, diese Leitungen in den dann vorhandenen Gehweg am Nordrand der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen, so dass keine Leitungsrechte für Kabeltrassen erforderlich werden. Die dingliche Sicherung der Leitungstrassen ist dann Sache der Plandurchführung.

X.5 Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die T-Com über Erdkabel. Die Bestandsleitungstrassen sind identisch mit den Trassen der Stromversorgung (vgl. oben); sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Es befinden sich auch Leitungen im Bereich der früher geplanten Einmündung Schickardtallee. Da der Einmündungsbereich rückgebaut und teilweise in private Grundstücksfläche umgewidmet wird, ist vorgesehen, diese Leitungen in den dann vorhandenen Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen, so dass keine Leitungsrechte für Kabeltrassen notwendig werden.

X.6 Nahwärme

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

X.7 Breitbandkabel

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

XI. NUTZUNG

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan sowohl um die Änderung bestehender Bebauungspläne als auch um die Fortschreibung des Gesamtprojektes INGpark handelt, werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung auf den Geltungsbereich „Eisberg Teil II, 2. Änderung und Erweiterung“ übertragen, und nur dort überarbeitet, wo dies zur Ansiedlung des Logistikunternehmens im Quartier D2 tatsächlich erforderlich ist.

Auf die nördliche Gebietserweiterung werden die ursprünglichen Nutzungsfestsetzungen wie oben dargelegt, grundsätzlich übertragen. Dadurch ist gewährleistet, dass für den gesamten INGpark auch weiterhin ein weitgehend einheitliches und konsistentes, übersichtliches und im Zuge der Plandurchführung und Betriebsansiedlung handhabbares Nutzungskonzept entwickelt werden kann.

Die bisherigen Nutzungsfestsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ nehmen Bezug zu unterschiedlichen Rechtsnormen. Hierbei handelt es sich um die 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV), den Abstandserlass Nordrheinwestfalen, die 2. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) die TA-Lärm und die DIN 4109, diese sind somit inhaltlicher Teil der Nutzungsfestsetzungen geworden. Diese dem Ur-Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsnormen wurden seit dessen Inkrafttreten teilweise geändert oder durch neue Rechtsnormen ersetzt.

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan „Eisberg Teil II, 2. Änderung und Erweiterung“ nehmen Bezug auf die novellierten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtsverbindlichen Fassungen der geänderten oder neuen Bezugsnormen. An der grundsätzlichen Zielsetzung für den INGpark und für die Plangebietsflächen innerhalb des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ ändert sich hierdurch

nichts. Die aktuellen Rechtsnormen, auf die bei der Festsetzung der Art der Nutzung Bezug genommen wird sind:

- Die vierte Verordnung zur Durchführung Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) , in der Fassung vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756),
- Die Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007) des Abstandserlasses des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659.). Die Abstandsliste ist Anlage zum Bebauungsplan, da sie in Baden-Württemberg nicht eingeführt ist,
- Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung –WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S 2346),
- Die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, in der Fassung vom November 1989, (Eingeführte Technische Baubestimmung gem. der Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur über die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB)

Ziel des Nutzungskonzeptes ist eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben, was insbesondere auch durch die Ausweisung eines GIE ermöglicht werden soll. Zum anderen gilt es Nutzungskonflikte insbesondere mit in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen auszuschließen. Die Abstände zur nächst gelegenen Wohnnutzung beträgt ca. 850 m bis zum Aussiedlerhof „Immental“ und ca. 1.200 m zur Wohnbebauung „Am Waldeckweg“ am Fuße des Galgenbergs (Wohngebiet Kreuzertal).

Die Abstände zu den nächstgelegenen Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände betragen ca. 400 m. Der Abstand zum Sportgelände Oberjettingen beträgt ca. 850m.

Der südliche, durch gewerbliche Nutzung geprägte Ortsrand Oberjettingens ist ca. 1.150 m vom Geltungsbereich entfernt, der westliche Ortsrand Unterjettingens befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m. Hier befinden sich das Sportgelände Unterjettingen sowie eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Durch die Ausweisung eines, bzgl. der möglichen Emissionen und zulässigen Nutzungsarten eingeschränkten Industriegebiets (GIE) wird der oben genannten Nachbarschaft wie folgt Rechnung getragen (über die nachfolgenden Ausführungen hinaus wird auf die Begründung zu den Einzelfestsetzungen verwiesen (vgl. Kap. XVIII):

XI.1 Nutzungseinschränkungen unter Bezugnahme auf die 4. Bundesimmissionschutzverordnung, 4. BImSchV i.d.F. 02.05.2013.

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

Der Ausschluss der Anlagen Nr. 7 und Nr. 8 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da diese weder von ihrem äußeren Erscheinungsbild her noch von den zu erwartenden Emissionen dem vom Zweckverband gewünschten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen. Ziel des Zweckverbandes ist es, die Gesamtmaßnahme INGPark zielgerichtet zu entwickeln. Die Gewerbegebietsentwicklung soll dazu bei-

tragen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken und wird auch der Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen dienen. Basierend auf der Machbarkeitsstudie vom Juli 2002 sollen insbesondere Unternehmen mit hochwertigen Produktionsanlagen die auch im 3-Schichtbetrieb produzieren wollen oder müssen, Dienstleistungsbetriebe aller Art und produzierendes Gewerbe für die Leitbranchen des 21. Jahrhunderts angesprochen werden. Dies sind z. B. Lebenswissenschaften, Informations- und Medienwissenschaften, optische Technologien, Mikroelektronik, Biopharma, alternative Energien etc.

XI.2 Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 800 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

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

XI.3 Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sowie Lagernutzungen

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

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung sollen, wie eingangs in den Kap. II und III erläutert, nun im Quartier D2, erstmals auch Logistikunternehmen zugelassen werden. In diesem Quartier wurde daher der frühere diesbezügliche Nutzungsausschluss entfernt.

Zusammen mit den Logistikunternehmen waren bisher auch Fuhr-, Speditions-, und Busunternehmen ausgeschlossen, die hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionsverhalten und Arbeitsplatzdichte eine den Logistikunternehmen vergleichbare Charakteristik aufweisen; daher wird im Quartier D2 fortan auch auf den Nutzungsausschluss für diese Betriebsarten verzichtet.

Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sind demnach im Quartier D2 zukünftig zulässig, in den nördlichen E-Quartieren werden sie aber, in Übereinstimmung mit den Grundsätzen für den INGpark als Ganzheit weiterhin ausgeschlossen.

XI.4 Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sind nicht allgemein zulässig.
Doch wurden die Festsetzungen spezifiziert, um im Einzelfall wünschenswerte Ausnahmen in der Art untergeordneter Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion zulassen zu können:

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

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

können in allen Quartieren ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie strenge Anforderungen hinsichtlich Wohnungsgröße, der zeitlichen Aufnahme der Wohnnutzung und der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen erfüllen.
Betriebswohnungen können aus städtebaulicher Sicht nur dann zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung vorhandener und in der Umgebung zulässiger Gewerbe- oder Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer betrieblichen Wohnnutzung und den im Umfeld zulässigen gewerblichen Emissionen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen an der Betriebswohnung zu bewältigen.
Ist dies nicht nachweislich (Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) möglich, so liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit einer Betriebswohnung nicht vor.

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

Bei der Bemessung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist zur Sicherstellung der zulässigen Innenraumpegel die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 maßgeblich.

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

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

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

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

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

Die in Ziff. 1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) des Textteils formulierten Ausnahmevoraussetzungen müssen hierzu kumulativ insgesamt erfüllt sein. Eine strenge Handhabung dieser Ausnahmevoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren ist unabdingbar um städtebauliche Fehlentwicklungen wie eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung im ING-Park, oder die ausschließliche Ausübung einer Wohnnutzung wirkungsvoll zu verhindern.

Vgl. Ziff. XVIII.10 bzgl. der dem passiven Schallschutz zu Grunde zu legenden Lärmpegelbereiche.

XI.6 Emissionskontingente

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung wurde im Rahmen eines Gutachtens durch BS-Ingenieure in Ludwigsburg durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden für die Einzelnen Gebietsteile Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen um die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung des Plangebietes zu gewährleisten

Vgl. hierzu die Erläuterungen in Kap. XV.1 dieser Begründung

XII. GESTALTUNG

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption die Umsetzung der nachfolgend dargelegten gestalterischen Ziele angestrebt. Im Bereich der 2. Bebauungsplanänderung entspricht diese Zielsetzung weiterhin jener des Ur-bebauungsplans, im Bereich der nördlichen Erweiterungsflächen kommen ebenjene Ziele analog zur Anwendung:

XII.1 Außenwirkung

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

Am Nordrand und im Nord-Osten des Geltungsbereiches wird auf diese Randeingrünung verzichtet, da sich dort, nördlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und östlich des Quartiers E2 zukünftige Erweiterungsflächen des INGparks befinden, die unmittelbar an die dann bereits erschlossenen Flächen anschließen und von diesen aus, zum gegebenen Zeitpunkt, erschlossen werden sollen.

XII.1.1 Randeingrünung

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

XII.1.2 Repräsentationsgrün zur B 28

Das Repräsentationsgrün an der B28 ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtgestaltungskonzeptes, es befindet sich aber ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen daher lediglich der Vollständigkeit halber:

Die Darstellung des INGparks zur B 28 nimmt eine Sonderrolle ein. Diese Randzone ist das gestalterische Aushängeschild der Gesamtmaßnahme. Sie transportiert das Gebietsimage und die dort zu erwartenden Qualitäten der Betriebe und des Arbeitsumfeldes nach außen. Die B 28 selbst stellt eine Vorbelastung des Landschaftsraumes dar, so dass hier nicht mit einer landschaftlichen Eingrünung sondern mit einer „urbaneren“ Grüngestaltung reagiert werden soll. Eine breite Grünzone zum Teil auf öffentlichem, zum Teil auf privatem Grund deren Mindestbreite dem nach Straßengesetz mit baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 28 entspricht, ist als locker mit Bäumen überstandene Rasenfläche anzulegen. Die Begrünung dient nicht der optischen Abschirmung der gewerblichen Anlagen, sondern präsentiert diese gefiltert durch einen lichten grünen Schirm optisch aufgewertet zur B 28 hin. Um den räumlichen Effekt im Endausbau des INGparks noch zu verbessern ist beabsichtigt den Straßenraum der B 28 durch die Schaffung einer neuen Baumreihe am östlichen Fahrbahnrand in den Grünraum einzubeziehen und somit stadträumlich in den INGpark zu integrieren.

XII.1.3 Private Randeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind in den Randbereichen zur Landschaft oder zu den Grünzügen Grünstreifen mit einer Breite von ca. 5 m festgesetzt. Diese weiten die öffentliche Grünzone optisch auf und unterstützen die Funktion der Randeingrünung.

XII.1.4 Städtebauliche Dominanten

An städtebaulich herausragenden Standorten darf von der in der Regel auf 15 m beschränkten max. Gebäudehöhe abgewichen werden. Analog zu den bereits im Teilgebiet „Eisberg, Teil I“ festgesetzten Gebäudehöhen ist für die städtebaulichen Dominanten eine max. Gebäudehöhe von bis zu 25 m zulässig. Im Gebiet des Ur-

Bebauungsplans „Eisberg, Teil II“ trifft dies auf die Quartiere D3/1 und D4/1 zu. Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans sind bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung keine städtebaulichen Dominanten vorgesehen. Im Quartier D2 werden aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen des Logistikunternehmens, statt einheitlicher 15m max. zulässiger Gebäudehöhe, drei Teilbereiche mit zweimal 11m und einmal 17m max. zulässiger Gebäudehöhe ausgewiesen.

XII.2 Innenwirkung

XII.2.1 Öffentlicher Straßenraum

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

Demnach fallen innerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ sämtliche öffentliche Verkehrsflächen in die Kategorie mit dem höchsten Gestaltungsanspruch, der sich im Straßenprofil und den beidseitig geplanten, alleebartigen Baumreihen ausdrückt. (vgl. Abbildungen in Kap. IX) Diese Baumreihen im öffentlichen Straßenraum werden im Abschnitt Schickhardtallee (b) durch zwei zusätzliche Baumreihen auf den privaten Grundstücksflächen ergänzt, so dass im Gesamterscheinungsbild eine 4-reihige Allee entstehen kann, die den Straßenraum der Hauptsammelstraße charakterisiert. Die Schickhardtallee (a) stellt insofern einen Sonderfall dar, als die öffentliche Verkehrsfläche am Westrand unmittelbar vom öffentlichen Grünzug 05 flankiert wird, wodurch der Straßenraum ein besonders großzügiges und durchgrüntes räumliches Gepräge erhält. In diesem Abschnitt wird daher auf die verbindliche Ausweisung einer weiteren Baumreihe auf Privatgrund verzichtet.

Zur Unterstützung des großzügigen Raumeindrucks sind die Baugrenzen entlang der linearen Straßenabschnitte der Schickhardtallee um mindestens 10m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt.

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

XII.2.2 Plätze

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

Zweck ist im Einmündungsbereich Schickhardtallee / „Am Eisberg“ eine öffentliche Platzfläche dargestellt, die in den Straßenraum der ehemaligen Kasernenzufahrt hineinrückt und den Verkehr auf der Haupterschließungsstraße in Richtung Norden zur Schickhardtallee hin umlenkt. Dieser Platzbereich markiert zugleich den Beginn der Hauptzufahrt zum ehemaligen Kasernenareal.

Aus verkehrstechnischen Gründen wird diese Form der Knotenpunktgestaltung erst zur Ausführung kommen können, wenn der INGpark ein entsprechendes fortgeschrittenes Ausbaustadium erreicht hat. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die bestehende Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ die gegenüber der Schickhardtallee bevorrechtigte Fahrbeziehung darstellen, die aus diesem Grunde fahrgeometrisch umwegfrei und somit linear ausgebildet werden soll. Die oben beschriebene Platzgestaltung kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Im städtebaulichen Konzept ist am Gelenkpunkt zwischen Schickhardtallee (a) und (b) im Kurvenaußenbereich ein größerer Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche ausgewiesen. An diesem Standort ergibt sich aufgrund der Verschiebung der Schickhardtallee nach Westen an den Grünzug 05 eine neue Sachlage, der einst geplante Platz ist in der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption in der ursprünglichen Form nicht mehr erforderlich, da sich an dem Straßengelenkpunkt unmittelbar angrenzend der Grünzug 05, mit seinen eigenen, raumwirksamen Gestaltqualitäten befindet. Die Fläche soll zukünftig sowohl Aufenthalts- als auch Erschließungsfunktionen übernehmen, die in Abhängigkeit der weiteren nördlichen Gebietsentwicklung im Detail ausformuliert werden können.

Weitere Möglichkeiten zu kleinflächigen Platzgestaltungen bestehen an den südlichen Enden der Grünzüge 05 und 06, dort wo diese an die öffentliche Verkehrsfläche der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ anschließen. Diese möglichen Plätze können die Anfangspunkte des Systems der inneren Grünzüge und des dazugehörigen Wegenetzes markieren. Eine Haltebucht (Infobucht) an der Gebietszufahrt südlich des Quartiers D4/1 (ausserhalb des Geltungsbereiches) ist bereits mit Informationstafeln ausgestattet worden die dem Ortsunkundigen bei der Orientierung im INGpark zur Verfügung stehen.

XII.2.3 Öffentliche Grünflächen

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

Der Grünzug 01 wird im Endausbau zum zentralen grünen Element im INGpark, an das alle Bauflächen mittels des Wegesystems in den sekundären Grünzügen angebunden sind. Er ist das gestalterische Rückgrat der öffentlichen Freiflächen. Neben der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes übernimmt dieser Grünzug auch repräsentative Funktionen die von den sich in dessen Nachbarschaft ansiedelnden Betrieben für ihre eigene Selbstdarstellung mit genutzt werden können. Der Grünzug geht an seinem östlichen Ende nahtlos in die Grünzone parallel zur B 28 über und ist von dort aus abhängig vom jeweiligen Standort des Betrachters auf seine gesamte Länge hin einsehbar. Er übernimmt somit auch einen Teil der Repräsentation des INGparks nach außen.

XII.2.4 Maßnahmen im privaten Bereich:

Naturgemäß unterliegen in einem Industrie- und Gewerbegebiet die gestalterischen Belange den Zwängen der wirtschaftlichen Nutzung. Insofern kann und soll auf die Gestaltung im privaten Bereich der Betriebe planungsrechtlich nur bedingt Einfluss genommen werden. Im baulichen Bereich kann, je nach Festsetzung, durch Begrünung der Fassaden, Böschungen und Stützmauern und der Regelung der Werbeanlagen Einfluss genommen werden. Von größerer Bedeutung ist bei der Ausschöpfung der gestalterischen Potentiale die Ansiedlungsberatung durch den Zweckverband. Hier kann gezielt durch eine intensive Beratung und Auseinandersetzung mit den Ansiedlungswilligen auf die architektonische und städtebauliche Konzeption der zukünftigen Betriebsanlagen Einfluss genommen werden, so dass diese den größtmöglichen Nutzen aus dem städtebaulichen Grundgerüst ziehen können. Im Gegenzug profitiert der INGpark in seiner Gesamtheit durch die Ansiedlung des Unternehmens auch hinsichtlich seiner Außenwirkung.

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 INGpark

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

XIII.2 Gesamtbilanz, „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“

<u>Geltungsbereich</u>	~ 11.94 ha	100%
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	~ 1.97 ha	~ 17 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	~ 1.12 ha	~ 9 %
Davon		
Straßenverkehrsfläche	~1.06 ha	~ 9 %
Wegfläche	~0.07 ha	~1 %
<u>Nettobauland (Gle)</u>	~ 10.81 ha	~ 74 %
Davon		
Nettobauland-Teilgeltungsbereich 1	~ 7,71 ha	~ 65 %
Nettobauland-Teilgeltungsbereich 2	~ 1.13 ha	~ 9 %
<u>Versorgungsanlagen</u>	~12.25m ²	~ 0 %

XIII.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Quartier	Nettobauland	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche
D1/2 unverändert	~1.13 ha	0.7	~ 0.79 ha
D2	~5.72 ha	0.8	~ 4.58 ha
E1	~1.67 ha	0.7	~ 1.17 ha
E2	~ 0,33 ha	0.55	~ 0.18 ha
Gesamt	~ 8.85 ha		~ 6.72 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 das gesamte ca. 62 ha große Areal der Erweiterungsfläche des ING-parks, westlich des ehemaligen Kasernenareals.

Das Gutachten behält somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan seine Gültigkeit

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

XIV.1 Hydrogeologische Verhältnisse

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

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

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

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

XIV.2 Altlasten

Das Untersuchungsgebiet unterlag bis heute immer einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung. Somit können Altlasten durch Gewerbebetriebe ausge-

geschlossen werden. Der Standortübungsplatz mit Schießanlage der Eisbergkaserne lag westlich des Kasernengeländes, so dass von einer militärischen Nutzung ausgehende Verunreinigungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

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

Altlastenbehaftete Flächen können daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

XIV.3 Versickerung von Oberflächenwasser

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

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

XIV.4 Gründungen

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

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

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

XV.5 Kampfmittel

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

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

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

XV.6. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB teilt in seiner Stellungnahme vom 11.06.2014 unter anderem Folgendes mit:

Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden / bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungsescheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigenpflicht gem. §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht beim LGRB eine elektronische Erfassung unter www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung.

XV. LÄRMSCHUTZ

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

- Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg
- Schalltechnische Untersuchung -ERGÄNZUNG Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 E“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg

Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden Emissionskontingente (Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen- Verkehrslärm (Ziff. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) getroffen.

Diese schalltechnische Untersuchung ist im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept des INGpark zu sehen und berücksichtigt dahingehend auch

künftige Planungsbelange hinsichtlich der maßgebenden Zielrichtungen im Endausbau des INGpark. Einzelne Bebauungspläne und fachliche Untersuchungen, wie die Vorliegende, beinhalten trotz ihrer individuellen Geltung daher inhaltlich weiterhin auch immer die Grundgedanken und Überlegungen des städtebaulichen Gesamtkonzepts des INGpark.

Die entsprechenden Einrichtungen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden oder unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (§ 22 Abs. 1, BImSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt wird. Immissionsricht- und -grenzwerte markieren für die Beurteilung die Schwelle oberhalb derer in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist.

Auf den Inhalt dieser Untersuchung wird verwiesen, sie ist Anlage zum Bebauungsplan.

XV.1 Emissionskontingente

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes ist für die Zeitbereiche tag und nachts eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen in Form von Emissionskontingenten gem. DIN 45691: 2006-12) in den Einzelquartieren des Plangebiets erforderlich. (Siehe Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente ist gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte nicht von einzelnen Anlagen voll ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des INGparks einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teilgebiete eingeschränkt werden würde. Somit kann im Plangebiet vermieden werden, dass der erste ansiedelnde Betrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm dermaßen für sich in Anspruch nimmt, dass für nachfolgende Betriebe keine Immissionsreserven mehr bestehen.

Die zugrunde gelegten Immissionsorte an schützenswerten Gebäuden befinden sich sowohl im INGpark selbst als auch an den dem Plangebiet zugewandten Rändern der benachbarten Siedlungsgebiete von Oberjettingen, Unterjettingen und Nagold sowie in den Außenbereichen.

Die Kontingente wurden auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts und der Gesamtkonzeption des INGparks im Endausbau entwickelt. Hierzu wurden auch frühere Gutachten, herangezogen die im Zuge der damaligen Bauleitplanungen erstellt wurden. Damit ist gewährleistet, dass auch für zukünftige Erweiterungen des INGparks noch ausreichende Emissionskontingente zur Verfügung stehen.

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten als erfüllt, wenn der ermittelte Beurteilungspegel eines Vorhabens das in Abhängigkeit der in Anspruch genommenen Flächen berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze unterschreitet.

Nehmen Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen in

Anspruch, ist deren erneute Inanspruchnahme z. B. durch Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auszuschließen.

Bei genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.

Die DIN 45691: 2006-12 ist Anlage zum Bebauungsplan und kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt Nagold eingesehen werden.

XV.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

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

Vorliegend treten im Plangebiet überwiegend die Lärmpegelbereiche III und IV auf, an den Grundstücksrändern teils auch höhere Werte. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planurkunde dargestellt.

Die Anforderungen an Fassaden und Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in Ziff. 10. der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Grundrisse sind vorzugsweise so anzulegen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlafzimmer) zu den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach DIN 4109 zu dimensionieren.

An den einzelnen Fassaden sind Vorkehrungen gegen Außenlärm vorzusehen und nachweispflichtig, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel

bei Wohnräumen mindestens 61 dB(A) bzw.
bei Büroräumen mindestens 66 dB(A)

beträgt.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen baulichen Ansiedlung geringere Geräuschpegel vorherrschen und auch im Rahmen der weiteren Entwicklung des INGpark dauerhaft bestehen bleiben, kann von dieser Maßnahme abgesehen werden.

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

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

XV.3 Schwerlastverkehr in Ortsdurchfahrten

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheiten in den Ortsdurchfahrten der Nachbarkommunen hat die Verbandsverwaltung mit der Logistikfirma, deren Ansiedlung im Quartier D2 vorgesehen ist, Rücksprache gehalten und um Stellungnahme gebeten. Die Firma hat daraufhin das zukünftige Paketaufkommen rechnerisch ermittelt und daraus das betriebliche Verkehrsaufkommen prognostiziert.

Nahverkehrsfahrzeuge

Der Logistiker geht derzeit davon aus, dass die Postleitzahlen im NO, N, SO und S die Autobahn nehmen werden und dass die Postleitzahlen aus NW, W, SW sowie direkt im Ort die Landstraßen nutzen werden.

Im Vergleich mit den geplanten Mengen des Logistikers kommt dieser zu dem Ergebnis, dass in Richtung Süden morgens ca. 30 Sprinter aufbrechen, die im schlechtesten Falle alle nachmittags wieder zurück nach Nagold fahren (manchmal schließen sich die Fahrer auch zusammen und es kommen weniger Fahrzeuge zurück).

Aus Richtung Süden verläuft die kürzeste und somit schnellste Verbindung von der BAB 81 Anschlussstelle Rottenburg zum INGpark über die B 28 a, die L 1361 Ortsumfahrung Mötzingen und weiterführend die B 28 bis zum Kreisverkehr mit der K 1025. Da die prognostizierten 30 Sprinter aus südlicher Richtung über eine sehr gute Motorisierung verfügen und für diese die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Außerortsstraßen von 60 km/h für Schwerverkehrsfahrzeuge nicht gilt, ist dies somit die wahrscheinlichste Route von der BAB 81 Süd zum geplanten Logistikbetrieb im INGpark.

Fernverkehrsfahrzeuge

Der wesentliche Paketstrom kommt von Norden, da das einzige Depot weiter südlich in Villingen-Schwenningen ist. Von dort kommen die Pakete aus dieser Region und alles aus der Schweiz.

Schätzungen zufolge werden im Fernverkehr 1 bis max. 2 Sattelzüge aus Richtung Süden kommen, die die Gemeinde Mötzingen betreffen könnten.

Für die zwei Sattelzüge aus südlicher Richtung ergibt sich (analog zu den 30 og. Sprintern) ebenfalls die Relation B 28 a – L 1361 Ortsumfahrung Mötzingen und weiterführend die B 28 eine Gesamtstrecke von ca. 13,7 km. Unter Berücksichtigung der Route über die K 1025 und K 1070, unter Benutzung der Ortsdurchfahrten Bonndorf, Mötzingen und Unterjettingen, ergibt sich eine etwas längere Fahrstrecke von ca. 14,2 km.

Unabhängig von der jeweiligen Fahrzeit und der Topographie des Geländes kann somit festgestellt werden, dass die Relation über die Ortsdurchfahrten im Zuge der K 1025 und K 1070 länger ist, als für die anbaufreie Strecke über die L 1361 und B 28. Eine Verlagerung von Lkw-Fahrten aufgrund einer kürzeren Verbindung über die jeweiligen Ortsdurchfahrten kann somit nicht gesehen werden.

Betrachtet man nun noch das Kriterium Fahrzeit, so kann ebenfalls eine Verlagerung von Verkehrsströmen aus südlicher Fahrtrichtung über die Kreisstraßen im Zuge der Ortsdurchfahrten Bonndorf, Mötzingen und Unterjettingen nicht gesehen werden, da im Bereich der Ortsdurchfahrten eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf

50 km/h vorliegt und somit die Alternativstrecke mit den Ortsdurchfahrten eine weitere Fahrzeitverlängerung bedeuten würde.

Auch aus Gründen der relativen Fahrzeit über die Alternativverbindung K 1070 und K 1025 mit den jeweiligen Ortsdurchfahrten kann somit keine Verlagerung von Verkehrsströmen im Schwerverkehr auf die Ortsdurchfahrten erwartet werden

Die restlichen Sattelzüge 20 Sattelzüge /Tag im Jahre 2015 (Im Endausbau 40.000 P/Tag über ca. 40 Züge) kommen aus den nördlichen Standorten und werden Mötzingen nicht betreffen.

Aus Richtung Norden werden LKWs versuchen, möglichst früh von der kostenpflichtigen Autobahn abzufahren. Mit Zielort INGpark ist die Nutzung der Autobahnausfahrt Gärtringen und die Weiterfahrt auf der B 28 die kürzeste Route. Durch die neue Umfahrung Jettingen ist eine Zeitersparnis möglich, die die Nutzung der evtl. betroffenen Ortsdurchfahrt Jettingen unwahrscheinlich macht.

Zukünftige Marktentwicklungen bzgl. Groß- und Endkunden sind nicht absehbar und in dieser Einschätzung daher nicht berücksichtigt.

Es können somit aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gesehen werden, dass durch die Ansiedlung des Logistikbetriebs relevante Verkehrszunahmen, insbesondere durch Schwerlastverkehr im Zuge der Ortsdurchfahrten Mötzingen, Bonndorf oder Unterjettingen entstehen werden.

Der Zweckverband schätzt das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung des Logistikunternehmens als unwesentlich für das übergeordnete Verkehrsnetz ein.

XVI.GRÜNKONZEPT

Die grünordnerischen Maßnahmen übernehmen folgende Funktionen:

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

Erläuterungen zu den einzelnen Grünelementen finden sich im Kapitel XII Gestaltung sowie in den Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel XVIII und der Begründung zu den Einzelbegründungen zu den örtlichen Bauvorschriften Kapitel XIX.

XVI.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grünkonzept beinhaltet gestalterische Maßnahmen ebenso wie Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Bebauung

verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 Abs. 2 BNatSchG

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

XVII. UMWELTBERICHT

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

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 6.72 ha müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt werden.

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

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung wurden vom beauftragten Planungsbüro in einem Umweltbericht zusammengefasst:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ vom 10.12.2014
Büro Freie Landschaftsarchitekten · König + Partner · Welzheimer Straße 13 · 70188 Stuttgart

Auf den Umweltbericht wird verwiesen: Er ist Anlage zum Bebauungsplan und gemäß §2a BauGB ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung!

XVIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

XVIII.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Über die nachfolgenden Erläuterungen hinaus wird auf die grundsätzlichen und weiterführenden Ausführungen im Kapitel XI. Nutzung, dieser Begründung verwiesen!

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

Der Ausschluss der aufgeführten Anlagen entsprechend der 4. Bundesimmissionschutzverordnung und des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen begründet sich in dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet für höherwertige Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten. Die Nutzungseinschränkungen gemäß 4 BImSchV i.d.F. vom 02.05.2013 und gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 bauen dabei aufeinander auf. Einzelne Nutzungen im Einzelfall dennoch wieder zuzulassen, ist beabsichtigt.

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

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 800 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die lfd. Nr. 28 des Abstandserlasses NRW (Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) wurden zugelassen, obwohl sie sich in der Abstandsklasse III (500 – 700 m) befindet. Dies ist bedingt durch den Wirtschaftsraum in dem sich das Plangebiet befindet, der stark durch die Automobilindustrie geprägt ist. Betriebe der Automobil- bzw. deren Zulieferindustrie sollen eine Chance zur Ansiedlung erhalten.

Kompostierungsanlagen werden wegen der hiervon ausgehenden Geruchsbelästigung ausgeschlossen.

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

Die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen in den Quartieren E1 und E2 begründet sich in dem üblicherweise großen Flächenbedarf solcher Betriebe mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Arbeitsplatzintensität. Grundsätzlich sollen nach der ursprünglichen Zielsetzung im INGpark aus städtebaulichen Gründen, sowie aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

Ein wesentlicher Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein begründetes Abweichen von diesem Grundsatz, wonach im Quartier D2 nunmehr erstmals auch Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen allgemein zulässig sein sollen. Die Entscheidungsgründe sind in dieser Begründung in den Kapiteln II- Erfordernis der Planaufstellung, III. Ziele und Zwecke der Planung sowie XI – Nutzung ausführlich dargelegt.

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

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

Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig da der Grünraum und das nähere Umfeld über eine Reihe von Anlagen und Erholungsmöglichkeiten verfügt (Sporthalle und Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände, Sportanlagen jenseits der B 28 auf Jettinger Markung, attraktiver umgebender Landschaftsraum, hochwertiges inneres grünes Wegesystem).

Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke wie z. B. Fitness-Studios werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Für diese Anlagen sind andere Bereiche des INGparks außerhalb des Geltungsbereichs geeignet wo sie zur Ergänzung der Angebotspalette zur Gebietsversorgung dann beitragen sollen, wenn diese Teilflächen erschlossen werden.

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

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

Die Weiteren gem. § 8 Abs. 3 bzw. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassbaren Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke) werden ausgeschlossen, da diese im Zusammenhang mit einem möglichen Schwerpunkt zur Gebietsversorgung gesehen werden müssen der sich zu einem späteren Zeitpunkt im Norden des INGparks außerhalb des Geltungsbereiches entwickeln kann. Zudem befindet sich bereits weiter westlich des Plangebietes, im ehemaligen Kasernenareal ein planungsrechtlich gesichertes Sondergebiet für ein kirchliches Gemeinde- und Veranstaltungszentrum.

XVIII.1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

XVIII.1.3 Maß der baulichen Nutzung /zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine maßstabgerechte Höhenentwicklung im Anschluss an die freie Landschaft erzielt. Lediglich im mittleren Teilbereich des Quartiers D2 und an der Gebietszufahrt östlich ausserhalb des Geltungsbereiches sind Gebäudehöhen von über 15 m zulässig. Hierdurch soll das Entstehen einer städtebaulichen Dominante an dieser wichtigen Gebietszufahrt, die die Funktion eines städtebaulichen Merkzeichens und Orientierungspunktes übernehmen soll, ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ist so großzügig wie möglich festgesetzt worden um den ansiedelnden Betrieben eine möglichst hohe Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, zu gewährleisten.

Aufgrund des Erfordernisses sorgsam und nachhaltig mit der Ressource Boden umzugehen und unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden, wird grundsätzlich der nach BauNVO zulässige Höchstwert der GRZ von 0.8 angestrebt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann dieser Wert nicht immer voll ausgeschöpft werden, die tatsächlich festgesetzte GRZ entspricht daher jenem Wert, der quartiersbezogen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erreicht werden kann.

Das Quartier E2 stellt insofern einen Sonderfall dar, da es sich hierbei um ein Endstück eines im Endausbau des INGparks deutlich größeren Quartiers handelt, das auch eine größere Ausnutzung ermöglichen würde. Das Quartier E2 ist aus städtebaulichen Gründen mit einer Reihe grünordnerischer Festsetzungen versehen, die in Relation zu der insgesamt geringen Gesamtfläche des Quartiers zu der deutlich niedrigeren GRZ führen.

Eine weitere Ausdehnung der Baugrenzen ist jedoch nicht gewünscht, da dies zu Lasten der gestalterischen und ökologischen Konzeption ginge (Abstufung der Nutzung zu den öffentlichen Grünflächen, Randeingrünung).

Dennoch ist es aufgrund der festgesetzten GRZ rechnerisch ohne weiteres möglich eine GRZ von 0,8 (ca. 0.77 im Quartier E2) zu erreichen, da gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen überschritten werden darf.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in den E-Quartieren, mit 15m über dem definierten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies entspricht den mindestens zulässigen maximalen Gebäudehöhen im bestehenden Bebauungsplan „Eisberg Teil II“.

Im Quartier D2 finden die besonderen Anforderungen des Logistikunternehmens Berücksichtigung, hier werden in einem zentralen Gebäudeteil Baukörperhöhen von bis zu maximal 17m benötigt, während für angegliederte Bauteile eine Gebäudehöhe von 11m ausreichend ist. Demgemäß wurde das Quartier D2 von West nach Ost in drei Höhenbereiche (11m /17m /11m) gegliedert, die in ihrer Breite jeweils ca. ein Drittel des Gesamtgrundstücks ausmachen. Den hier bisher zulässigen 15m stehen somit höhere und niedrigere Bereiche gegenüber, was in Bezug auf die zulässigen Gesamtvolumina einen gewissen kompensatorischen Ausgleich mit sich bringt.

XVIII.1.4 Emissionskontingente

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

Die zukünftige Erweiterung des INGparks nach Norden ausserhalb des Geltungsbereiches wurde hierbei ebenfalls in Anschlag gebracht um auch für diese Flächen Spielräume bzgl. der zulässigen gewerblichen Lärmemissionen und somit betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

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

Auf die Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan

Siehe auch Kapitel XV- Lärmschutz dieser Begründung.

XVIII.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt

Die Bezugspunkte für die Höhenlage baulicher Anlagen wurden festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Der Bezug auf die bestehende Geländehöhe in den E-Quartieren wurde analog zu den bisherigen Festsetzungen im INGpark getroffen, damit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in das natürliche Gelände harmonisch einfügt.

Im Quartier D2 bestehen aufgrund der besonderen Anforderungen von Logistikunternehmen und der großen flächigen Ausdehnung des Grundstücks mit beträchtlichen Höhendifferenzen besondere Sachzwänge, die eine Anpassung der Höhenlage erfordern. Da für die betrieblichen Erfordernisse ein ebenes Gesamtgrundstück benötigt wird, und zudem eine verkehrssichere, möglichst gering geneigte Betriebszufahrt mit ausreichendem Abstand zum Kurvenbereich der Schickhard-

tallee benötigt wird, bedarf es eines topografischen Geländeausgleichs. Der Nördliche Bereich des Baugrundstücks muss zu diesem Zwecke um ca. 4m abgegraben werden, im Süden sind Aufschüttungen zwischen ca. 3m und 7m erforderlich. Hieraus ergibt sich eine notwendige Erdgeschossfußbodenhöhe, die als auskömmlicher Maximalwert festgesetzt wird. Eine Unterschreitung dieser EFH ist unbegrenzt zulässig, da hiermit bzgl. der Gesamthöhenentwicklung keine städtebaulichen Nachteile verbunden sind. Der Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Gesamtgebäudehöhe ist jedoch die geplante EFH, so dass sichergestellt ist, dass in Bezug auf das Finale Betriebsgelände keine Gebäudehöhen über 17m entstehen werden.

Die begrenzten Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe für Haustechnische Anlagen und Brüstungen sollen Spielräume für betriebserforderliche technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten) sowie die Nutzung der solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen ermöglichen. Mit den Flächenbeschränkungen und Randabständen ist gewährleistet, dass der Höheneindruck des Hauptgebäudes sich durch diese Anlagen nicht grundlegend ändert. Für Solaranlagen sind die Festsetzung weniger restriktiv, da es sich bei diesen Anlagen um gesamtgesellschaftlich wünschens- und förderwürdige Nutzungen handelt.

XVIII.3 Bauweise

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

XVIII.4 Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig um die Einhaltung der städtebaulich gewünschten Abstände zu den Grundstücksrändern gewährleisten zu können. Dies gilt nicht für Ver- und Entsorgungsanlagen die aufgrund ihrer Funktion für die Gebietsversorgung eine höhere Priorität genießen.

Innerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen zulässig; da diese Flächen sehr großzügig bemessen sind, werden insgesamt keine Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit der Grundstücke gesehen.

XVIII.5 Garagen und Stellplätze

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

XVIII.6 Öffentliche Grünflächen

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

XVIII.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

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

Hinweis: Die nachfolgende Nummerierung der FNL ist nicht lückenlos fortlaufend, da sich die Bezeichnungen auf den Ur-Bebauungsplan beziehen, im Rahmen der 2. Planänderung aber nicht jedes FNL des Ur-plans enthalten ist. Um ein möglichst hohes Maß an Klarheit und Übersichtlichkeit gewährleisten zu können, soll damit in der Gesamtschau aller Bebauungspläne im INGpark gewährleistet werden, dass gleichartigen Festsetzungen auch gleichartige Bezeichnungen erhalten.

XVIII.7.1 FNL-1: Zentraler Grünzug / Oberflächenentwässerung

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

XVIII.7.2 FNL-2: Sekundäre Grünzüge / Oberflächenentwässerung

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

XVIII.7.3 FNL-4: Straßenbegleitende Gehölzzone

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

Die im südlichen Bereich vorhandenen Feldheckenbiotope waren Bestandteil des nach § 32 NatSchG B.-W. geschützten Biotops (Biotopnummer: 7418-235-0118

„Hecken an der Eisbergkaserne“). Dieser Teilbereich wurde nach Erteilung einer Ausnahmezulassung durch das LRA Calw vom 29. Mai 2007 durch Pflanzbindung gesichert.

(Siehe auch Ziff. XVIII.8.10 pzpb13: Pflanzbindung Feldhecke)

XVIII.7.4 Entwässerung

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

XVIII.7.5 Dachdeckung

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

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

Gehölzbestand

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

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich entlang der Eisbergstraße.

Baumschutz

Auch diese Festsetzung dient dem Schutz bestehender Gehölze.

Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen

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

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

Hinweis: Die nachfolgende Nummerierung der Pflanzgebote / Planzbindungen pzpb ist nicht lückenlos fortlaufend, da sich die Bezeichnungen auf den Ur-Bebauungsplan beziehen, im Rahmen der 2. Planänderung aber nicht jede/s Pflanzgebot / Planzbindung pzpb des Ur-plans enthalten ist.

Um ein möglichst hohes Maß an Klarheit und Übersichtlichkeit gewährleisten zu können, soll in der Gesamtschau aller Bebauungspläne im INGpark gewährleistet werden, dass gleichartigen Festsetzungen auch gleichartige Bezeichnungen erhalten.

XVIII.8.1 pzpb1: Randeingrünung

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

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

XVIII.8.2 pzpb2: Straßenbegleitgrün

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

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

XVIII.8.3 pzpb4: Böschungszone „Am Eisberg“

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Bei den Böschungen entlang der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Kasernengelände handelt es sich neben einer Fläche innerhalb des Grünzugs 01b um die einzigen Bereiche mit nennenswertem Gehölzbestand. Dieser soll weitestgehend erhalten und durch die Neuplanung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Für zulässige Zufahrten gelten die Aussagen zum pzpb 2 sinngemäß

XVIII.8.4 pzpb6: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

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

XVIII 8.5 pzpb7: Einzelbäume auf privaten Flächen

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

Für die Einzelbäume auf privaten Flächen gilt das unter XVIII.8.3 Gesagte. Die Trennung der Festsetzungen in private und öffentliche Bäume dient der Klarstellung der Zuständigkeit für die Pflanzung, die Pflege und den Erhalt der festgesetzten Bäume.

Die Einhaltung eines Mindeststammabstandes von min. 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu etwaigen Geh- und Leitungsrechten dient dem Schutz der dort evtl. vorhandenen Leitungstrassen vor Verwurzelung.

XVIII.8.6 pzpb8: Pflanzbindung Einzelbäume

Alle erhaltenswerte Einzelbäume sind per Standortfestsetzung gesichert, sofern dies der Erschließung oder der Funktion des Gebietes nicht entgegensteht. Dies dient der Eingriffsminimierung und der landschaftlichen Einbindung des Plangebie-

tes. Wo der Erhalt nicht möglich ist, sind zur Kompensation teilweise Neupflanzungen vorgesehen und per Planzeichen pzp7 festgesetzt.

XVIII.8.7 pzp9: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.
Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. Je nach Lage der Baugrundstücke ist durch die Pflanzgebote pzp 7, 8 und 11 mit einer, auf die Grundstücksfläche bezogen unterschiedlichen Anzahl von Pflanzgeboten für Einzelbäume, zu rechnen. Um eine Benachteiligung von Grundstückseigentümern in Bereichen mit einer vermehrten Festsetzung von Einzelbaumstandorten zu vermeiden, wurde die Anrechenbarkeit dieser Pflanzgebote auf das Pflanzgebot pzp9 festgesetzt.

XVIII. 8.8 pzp10: Tiefgaragenbegrünung

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

XVIII.8.9 pzp11: Stellplatzbegrünung

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

XVIII.8.10 pzp12: Fassadenbegrünung in den Quartieren E1 und E2

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.
Die bedeutendste Wirkung von Gebäudebegrünungen in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Verminderung von Luftverunreinigungen am Entstehungsort durch die Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern.
Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des inneren Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassade als natürlicher Kälteschutz, während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit Kühlung des Gebäudes erzielt wird.

Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassadenbegrünung ein Mittel, um die Auswirkungen der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu mindern.

Im Quartier D2 wird aufgrund der besonderen spezifischen betrieblichen Anforderungen eine geeignete Fassadenbegrünung nicht möglich sein, weswegen hier auf die Festsetzung verzichtet wird. Stattdessen werden hier die Pflanzgebote für die Begrünung von Böschungen und Stützmauern (pzp 17 und 18) aufgrund der erheblichen Geländeänderungen besonders zum Tragen kommen.

XVIII.8.11 pzp13: Pflanzbindung Feldhecke

Die dargestellten Feldheckenbiotope waren Bestandteil des nach § 32 NatSchG B.-W. geschützten Biotops (Biotopnummer: 7418-235-0118 „Hecken an der Eisbergkaserne“). Dieser Teilbereich wurde durch die Aufstellung des Ur-Bebauungsplans überplant. Da das Biotop durch die Einbeziehung in den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans seinen Status als Offenlandbiotop verliert, wurde eine Ausnahmezulassung beim LRA Calw beantragt. Diese Zulassung wurde am 29. Mai 2007 unter der Maßgabe, das besonders geschützte Biotop unverändert zu erhalten und mit Pflanzbindung zu sichern, erteilt.

Um Beeinträchtigungen des Biotops weiterhin ausschließen zu können, wurde die Pflanzbindung festgesetzt.

XVIII.8.12 pzpb16: Böschungszone „Am Hauptgrün“

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen angelegt werden, die von lichten Wiesenflächen unterbrochen werden. Die Vegetation der Grünzüge soll hierdurch weiterentwickelt werden und einen schützenden Puffer zwischen der Neubebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum schaffen. Anders als das Pflanzgebot pzpb1 sind die pzpb-16 Flächen aufgrund ihrer Südhanglage nördlich des Grünzuges 01b jedoch in besonderer Weise für betriebliche Repräsentations- und Rekreationszwecke geeignet, der 40-prozentige Rasen oder Wiesenanteil kann hierfür genutzt werden.

XVIII.8.13 pzpb17: Begrünung von Böschungen ohne Standortfestsetzung

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass auch Böschungen, die sich tiefer innerhalb der Baugrundstücke befinden, gestalterisch und ökologisch bestmöglich in die Bebauung integriert werden. Dies ist insbesondere bei größeren Böschungen zum Ausgleich von Höhendifferenzen im bestehenden Gelände von Bedeutung, wie sie im Quartier D2 entstehen können.

XVIII.8.14 pzpb18: Begrünung von Stützmauern

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass auch Stützmauern, ab einer gestalterisch relevanten Höhe verträglich ins umgebende Gelände integriert werden. Dies ist insbesondere auch in Quartier D2 von Bedeutung, wo aufgrund der besonderen topografischen Anforderungen auch umfangreichere Stützbauwerke erforderlich werden können.

XVIII.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht LR1 dient der Sicherung der technischen Erschließung. Es ist für die Entwässerung von Flächen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Aus technischer Sicht ist es möglich, die Fläche oberhalb des Leitungsrechts bis zu einer Höhe von ca. 5 m anzuschütten, was in Anbetracht der großflächigen Geländeanpassungen im Quartier D2 erforderlich sein kann. Die Stadtentwässerung Nagold als Leitungseigentümerin stimmt einer solchen Option grundsätzlich zu.

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

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

Vgl. die Ausführungen in Kapitel XV- Lärmschutz dieser Begründung.

Auf die

- Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg

und

- Schalltechnische Untersuchung -ERGÄNZUNG Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 E“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg

wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan

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

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

XVIII.12 Zufahrtsverbote

Die Zufahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit in Einmündungsbereichen und der Gewährleistung des Verkehrsflusses insbesondere auf den äußeren Erschließungsstraßen. Sie reagiert ferner auf die Schutzwürdigkeit der bestehenden Böschungszone am Nordrand der Erschließungsstraße Am Eisberg. Durch die restriktive Zulässigkeit von Zufahrten an dieser Stelle, geregelt durch das Zufahrtsverbot 2, kann der bestmögliche Schutz der vorhandenen Vegetation gewährleistet werden und zugleich den betrieblichen Belangen des zukünftigen Betriebes im Quartier D2 entsprochen werden.

XVIII.13 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Die Festsetzung der Sichtfelder dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen.

XVIII.14 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes (vgl. Kap. IX Verkehrserschließung)

XVIII.15 Bedingte Festsetzungen

Die Schickhardtallee wird im Endausbau des INGparks einen Ringschluss zwischen den beiden Kreisverkehrsanlagen an der B28 herstellen. Solange dieser Ringschluss, bedingt durch die zeitlich gestaffelte Teilerschließung des INGparks, nicht hergestellt ist, bedarf es einer verkehrsgerechten Wendemöglichkeit für LKW und Lastzüge im Plangebiet. Diese Wendemöglichkeit ist breiter als die öffentliche Verkehrsfläche und wird daher südlich der Schickhardtallee in den etwas in den Grünzug 06b und das Quartier E2 eingreifen. Der Bereich für diese zusätzlich er-

forderliche öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen umrandet.

Da diese Wendemöglichkeit nur solange erforderlich ist, bis entweder der Ringchluss hergestellt ist, oder eine anderweitige Wendemöglichkeit außerhalb des Plangebietes besteht, wird die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche als Voraussetzung für die Anordnung der Wendeanlage nur bis zu deren Hinfälligkeit befristet festgesetzt. Nach Eintritt der neuen Umstände gelten innerhalb der umrandeten Fläche die Festsetzungen, wie sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind.

XVIII.15 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft

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

XIX.BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

XIX.1 Freiflächen

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

XIX.2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

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

Aufgrund der besonderen topografischen Verhältnisse und der betrieblichen Erfordernisse von Logistikunternehmen, werden im Quartier D2 keine Restriktionen bzgl. der zulässigen Stützmauern festgesetzt. Die zulässige Höhe der Einfriedigungen ist ebenfalls höher als in den regulären E-Quartieren, was ebenfalls den besonderen betrieblichen Erfordernissen und den Höhenverhältnissen in den Böschungsbereichen der betrieblichen Anlagen entspricht.

XIX.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt im gewerblichen Bereich eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Deshalb sind hier besondere gestalterische Vorkehrungen zu treffen. Die etwas größeren zulässigen Dimensionen von Werbeanlagen an Gebäudefassaden im Quartier D2 ergeben sich aus deren Relation zur Größe des Gesamtbetriebsgrundstücks und den zu erwartenden Baukörperdimensionen.

XIX.4 Niederspannungsfreileitungen

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

XIX.5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

XIX.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Quartier D2

Die Festsetzung ist getroffen um eine gestalterisch verträgliche Einbindung der ggf. hohen Geländeböschungen zu erreichen, wie sie im Quartier D2 aus betrieblichen Gründen zu erwarten sind. Die Festsetzung wird durch die Planungsrechtliche Festsetzung eines Pflanzgebotes zur Begrünung solcher Böschungen (pzpb 17) flankiert. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Nachbarschutz, da durch die maximal zulässige Böschungsneigung gewährleistet ist, dass Höhenveränderungen im Gelände sich moderat aufbauen und nicht schon unmittelbar an der Grundstücksgrenze voll in Erscheinung treten.

XX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan bereitet die Weiterentwicklung des INGparks gemäß den Zielen des Zweckverbandes vor, indem ein weiterer Teilabschnitt des Verbandsgebietes einer baulichen Entwicklung zugeführt wird.

Die Grundstücke sind bereits teilweise durch die Straße „Am Eisberg“ erschlossen. Hier fallen, außer für den Umbau des bereits vorhandenen Anschlussknotens an die zukünftige Schickhardtallee keine weiteren Kosten für die Verkehrserschließung an; allerdings ist die Verlegung von Bestandsleitungen in den Gehwegbereich der Bestandszufahrt erforderlich.

Die erstmalige verkehrliche und technische Erschließung der nördlichen Erweiterungsflächen wird weitere Erschließungskosten verursachen, insbesondere auch für die Oberflächenentwässerung.

Die zu überplanenden Flurstücke im Bereich der nördlichen Erweiterungsflächen, außerhalb der Geltungsbereiche der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne befinden sich nur teilweise im Eigentum des Zweckverbandes. Hier besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu den gebietsinternen Maßnahmen, weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierbei handelt es sich um die Schaffung von Lerchenfenstern, Blüh- und Brachestreifen für Feldlerchen nördlich des Plangebiets und eine Beteiligung an der Herstellung der Durchgängigkeit am Steinachwehr in Gündringen (ausführliche Darstellung im Umweltbericht)

XXI. ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

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

Interkommunaler Zweckverband Industriepark Nagold-Gäu, den

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

XXII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

XXII.1 Pflanzliste

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

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Gehölz Pzpb 1 und 4	Straßenbäume	
					Bäume heimisch Pzpb 5, 7, 9	Pzpb 6, 11
Bäume 1.Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x		x
	Betula pendula	Birke	20-30	x	x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	x		
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30	x	x	
	Platanus acerifolia	Platane	>20			x
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25	x		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x	x	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	x	x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	x	x	
	Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde	20-25			x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	x		
	Bäume 2.Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	x	x
Acer campestre ‚Elsreijk‘		Feld-Ahorn	8-10			x
Alnus glutinosa		Schwarz-Erle	10-20	x		
Carpinus betulus		Hainbuche	15-20	x	x	
Acer platanoides ‚Cleveland‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Acer platanoides ‚Columnare‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Acer platanoides ‚Olmstedt‘		Spitz-Ahorn	10-20			x
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘		Säulen-Hainbuche	15-20			x
Corylus colurna		Baum-Hasel	10-20			x
Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘		Esche	-20			x
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘		Esche	-20			x
Fraxinus excelsior ‚Globosa‘		Esche	-10			x
Fraxinus excelsior ‚Westh.Glorie‘		Esche	-20			x
Prunus avium		Vogel-Kirsche	10-20	x	x	
Prunus padus		Trauben-Kirsche	5-15	x	x	
Pyrus calleriana ‚Chanticleer‘		Chin. Wildbirne	-20			x
Sorbus aria		Mehlbeere		x	x	
Sorbus aucuparia		Vogelbeere		x	x	
Sorbus torminalis		Elsbeere		x	x	
Tilia cordata ‚Greenspire‘		Stadt-Linde	15-20			x
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinbl. Winter-Linde	-20			x	

	Juglans regia	Walnuss	15		x	
			-			
			18			
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten				x	
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	x		
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	x		
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	2-5	x		
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	1-5	x		
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	x		
	Frangula alnus	Faulbaum	2-4	x		
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	x		
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4	x		
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	x		
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4	x		
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	x		
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3	x		
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6	x		
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	x		
	Salix triandra	Mandel-Weide	3-5	x		
	Salix viminalis	Korb-Weide	5-10	x		
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	x		
	Salix rubens	Fahl-Weide	2-4	x		
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	x		
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5	x		
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	x		
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x		
	Kletterpflanzen	Hedera Helix	Efeu			
		Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein			
		Parthenocissus Quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein			

XXII.2 Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ vom 10.12.2014 König & Partner, Stuttgart.

XXII.3 Einzelhandels- und Citykonzept „Nagold 2010“ Markt- und Strukturanalyse im Auftrag der Großen Kreisstadt Nagold, Aalen Nov. 2001 (IMMAKOM-Gutachten) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

XXII.4 Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007) des Abstandserlasses des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBL. NRW. 2007 S. 659.) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold).

- XXII.5 Baugrundgutachten, Baugebieterschließung INGpark Nagold-Gäu, Projekt Nr. 49696 Bericht-Nr.1, vom 27.04.2006, CDM Consult GmbH, Stuttgart (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XXII.6 Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XXII.7 Schalltechnische Untersuchung -ERGÄNZUNG Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 E“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XXII.8 DIN 45691 : 2006-12 Geräuschkontingentierung (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)

XXIII. ANHANG

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

