



**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
„3. Änderung und Erweiterung  
Eisberg, Teil II“  
vom 27.07.2016**

**Bebauungsplan Nr. 01/2016**

## **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 (ART UND MAß)**
- 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. ZUSAMMENFASSENDER 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 Gewerbe- und Großansiedlungen, Ziff. 2.8 dargestellt.

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeparks umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 89,0 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, „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II, in Kraft getreten am 20.12.2014 )

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 vier Unternehmen angesiedelt; zwei weitere Baugrundstücke wurden bereits vermarktet, weitere Flächenanfragen bestehen.

## II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ ist seit dem 27.02.2010 rechtsverbindlich und wurde seither zweimal geändert und einmal erweitert (vgl. oben). Der Zweckverband „INGpark“ hat zwischenzeitlich die Mehrzahl der verfügbaren Grundstücke vermarktet.

Um weiter flexibel auf Flächenanfragen reagieren zu können, möchte der Zweckverband INGpark nun mit der dritten Bebauungsplanänderung und Erweiterung eine technisch bereits erschlossene Fläche der Vermarktung zuführen und damit auch den südlich des zentralen Grünzugs gelegenen Teil des Plangebiets endgültig in Richtung B28 arrondieren.

Der Geltungsbereich der angestrebten dritten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ umfasst im Wesentlichen das Baufeld D 4/3 sowie einen kleineren Teil des Baufelds D 4/1, die beide über die Reuchlinstraße (Planstraße D1c) erschlossen sind

Neben der Erweiterung dieser beiden Quartiere in den Außenbereich erfordert die Anbindung dieses neuen Baufelds auch die Teiländerung des bisher oberhalb des Wendehammers angrenzenden Bebauungsplans „1. Änderung, Eisberg Teil II“ im Bereich des Baufeldes D 4/2. Der dort bisher vorgesehene Fuß und Radweg, samt begleitender Begründungsmaßnahmen ist nicht mehr erforderlich, da im Zuge der ersten Bebauungsplanänderung der Grünzug 07, der ebenfalls eine Fußwegeverbindung in nördliche Richtung enthält, weiter nach Westen gerückt ist und aufgrund dessen den vorgenannten Fußweg ersetzen kann. Die Fläche des Fußweges soll dem Baufeld D4/2 zugeschlagen werden.

Als Voraussetzung für die geplante Arrondierung ist sowohl die Teiländerung des bisherigen Bebauungsplans „Eisberg Teil II“ und „Eisberg Teil II, 1. Änderung“, als auch dessen Erweiterung auf die östlich angrenzenden Flächen im bisherigen Außenbereich notwendig.

### III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die abschließende Arrondierung des bestehenden Bebauungsplans in Richtung B 28 im Osten und zum zentralen Grünzug im Norden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst ca. 1,9 ha.

Der beabsichtigten Bauleitplanung werden zugrunde gelegt:

- a) Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“ in Kraft getreten am 27.02.2010
- b) Bebauungsplan „1. Änderung, Eisberg Teil II“ in Kraft getreten am 01.10.2013
- c) INGpark, Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009 sowie Städtebauliches Konzept, Variante G2-A vom 29.07.2015

Diese sind im Zuge des Planänderungsverfahrens zu überarbeiten. Eine Inanspruchnahme der Markungsfläche Jettingens ist nicht vorgesehen.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nagold, der für den fraglichen Bereich gewerbliche Baufläche (G) festsetzt, ist gegeben.

Eine Änderung der bisherigen Grundzüge der Planung zeichnet sich nicht ab. Wie bereits im Baufeld D 4/1 im Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ vorgesehen, sollen im neuen Baufeld D 4/3 ausnahmsweise auch KFZ-Einzelhandel sowie KFZ-Zubehörhandel zulässig sein.

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

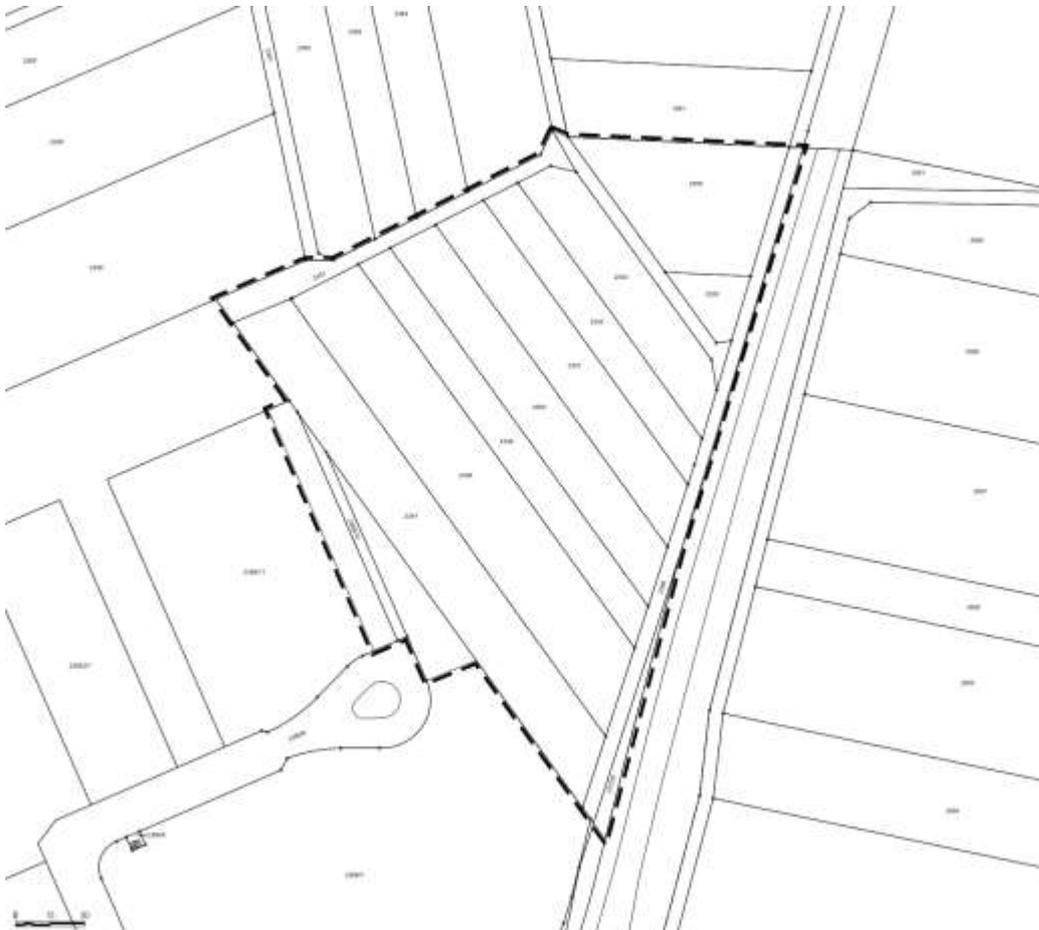
- Bebauungsplanerweiterung nach Osten um das Baufeld D 4/3
- Kleinfläche Ergänzung des Baufeldes D 4/1
- Aufgabe des bisher geplanten Fuß- und Radweges zwischen den Quartieren D 4/2 und D4/3, stattdessen Ausweisung gewerblicher Baufläche
- Wegfall des bisher festgesetzten Wegebegleitgrüns
- Fachtechnische Überprüfung und Neuplanung der Entwässerungsanlagen für den späteren Anschluss der nördlichen Erweiterungsgebiete; in diesem Zuge Sicherung von Leitungsrechten entlang der B 28 und von Freihaltekorridoren innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen
- Freihaltekorridor u/o Leitungsrechte entlang der B 28 für überörtliche Wasserversorgungsleitungen der Gäuwasserversorgung sowie bestehender Gashochdruckleitungen des Netze BW
- Erstellung eines Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan gem. §2a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gem. §15 NatSchG gem. dem von der LUBW empfohlenen Bewertungsverfahren, artenschutzrechtliche Betrachtung
- Schalltechnisches Gutachten/Geräuschkontingierung Betriebslärm und passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm.

Der zentrale Grünzug, der den gesamten INGpark von Westen nach Osten durchzieht, wird wie im städtebaulichen Konzept dargestellt ausgeführt und nimmt ca. ein Viertel der Fläche der geplanten Erweiterung ein.

Schutzgebiete oder Biotope §32 NatSchG/§30BNatSchG sind nicht betroffen.

### Geltungsbereich – Gesamt

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.9ha.



*Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplans*

Der Geltungsbereich umgrenzt jene Flächen, deren Inanspruchnahme sich aus dem oben formulierten Erfordernis der Planaufstellung ergibt. Aufgrund der erforderlichen Planänderungen an der westlichen Nahtstelle zu den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, insbesondere auch bedingt durch die Quartiersarrondierung und Flächenerweiterung in den Aussenbereich, erfolgen sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans 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 östlichen Erweiterungsgebiet beziehen sich auf das bisher bereits entwickelte Planungsrecht im Plangebiet „Eisberg Teil II“ und „Eisberg Teil II, 1. Änderung“ sowie auf das städtebauliche Gesamtkonzept, auf dessen Grundlage der INGpark kontinuierlich in Teilabschnitten weiterentwickelt wird (vgl. Kap. V) Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse.

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

- bisher geplante öff. Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“  
2368/10
- Eingeschränktes Industriegebiet, Quartiere D4/1, D4/2 und D4/3  
2368/11, 2368/30 – jeweils geringfügige Flächenanteile
- Bestehende Wirtschaftswege  
2354, 2357, 2366, 2372/5
- Landwirtschaftliche Flächen  
2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2355, 2356

#### 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.

Aufgrund der überwiegenden Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im konventionellen Verfahren gem. §2 BauGB einschließlich der Erstellung eines Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan gem. §2a BauGB und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Eisberg, Teil II“ und „Eisberg Teil 1, 1. Änderung“ und Eisberg Teil 2, 2. Änderung und Erweiterung“ können der Planung zugrunde gelegt werden:

- Baugrundgutachten vom 27.04.2006 (CDM-Consult, Stuttgart)
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2009 mit ergänzender Stellungnahme vom 09.09.2009 (BS-Ingenieure Ludwigsburg)
- Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Vorprüfung Logistikbetrieb und Straßenverkehrslärm vom 16.07.2013 (BS-Ingenieure Ludwigsburg)
- Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg
- Schalltechnische Untersuchung -ERGÄNZUNG Nagold- Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5408 E“ vom 25. August 2014, BS Ingenieure / Ludwigsburg
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 25.11.2009 (Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart)
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ vom 10.12.2014 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 Geltungsbereiches 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.

## V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege 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 Geltungsbereich tangiert eine im FNP dargestellte „Wasserversorgungshauptleitung“. Diese Leitung befindet sich im Eigentum der Gäuwasserversorgung GWV in Bondorf und soll mittelfristig verlegt werden. Bis dahin jedoch wird die Fläche für die Leitungstrasse planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan „3. Änderung, Eisberg, Teil II,“ ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



*Abb. Flächennutzungsplan  
mit Darstellung des Gel-  
tungsbereichs*

### Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die östlichen Erweiterungsflächen des Bebauungsplans befinden sich im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB (Fläche ca. 1,7ha)

### Bebauungsplan „Eisberg Teil II“

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung greift mit einer minimalen Fläche von ca. 0.07ha 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 Westen des Plangebietes ist ein kleiner Teilbereich (Fläche ca. 0.05 ha) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisberg, Teil II, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 23.11.2013 betroffen.

### Bebauungsplan „2. Änderung, Eisberg Teil II“

Weiter im Westen des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil II, 2. Änderung und Erweiterung“ in Kraft getreten am 20.12.2014. Dieses ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.



Abb. Geltungsbereiche der betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung



*Abb. Rechtsverbindliche Bebauungspläne (Zusammenschau „Eisberg Teil II“ incl. aller bisheriger Änderungen und Erweiterungen) mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3. 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.

#### 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.

#### Anbaufreie Zone gem. §9 FStrG

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bundesfernstraße B28. Gem. §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, in einem Abstand von bis zu 20m nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dieses Anbauverbot schließt auch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ein, sofern mit dem Straßenbaulastträger nichts anderes vereinbart wurde (§9 Abs. 7 FStrG) und die oberste Landesstraßenbaubehörde keine Ausnahmen zugelassen hat (§9 Abs. 8 FStrG)

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannte Anbauverbotszone, eine Bebauung ist hier unzulässig, die Fläche wird mit einem Pflanzzwang belegt

#### Waldabstand gem. §4 Abs 3 LBO

Nord-östlich des Plangebiets befinden sich, jenseits der B28, Waldflächen (Lehleshau) auf Jettinger Gemarkung (Flurstücke 3561 und 1985). Gem. §4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt den Waldabstand von 30m, dieser ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Das geplante Gle greift nicht in den Waldabstand ein, ein Konfliktpotential ist gem. §4 Abs. 3 LBO ist daher nicht gegeben.

## **VI. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**



*Abb. Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs der 3.Änderung und Erweiterung*

Das insgesamt ca.1,84 ha große Plangebiet befindet sich nord-östlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hoch-

ebene Richtung Jettingen. Das Gebiet ist westlich der B 28 gelegen. Von der sehr gut ausgebauten Zufahrtsstraße zur ehemaligen Eisbergkaserne (Teilgebiet Eisberg, Teil I) führt die Reuchlinstraße (Planstraße D1) in die östlichen Quartiere des INGparks. Am Ende der Reuchlinstraße, über die dort bestehende Wendeanlage, ist das Plangebiet erschlossen.

Ein kleiner Teilbereich, im Westen des Plangebietes, befindet sich im beplanten, und bereits erschlossenen Innenbereich. Die östlichen Flächen liegen im unbeplanten Außenbereich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erschlossen, die im Zuge der Aufsiedlung des INGparks aufgegeben werden. An der B28 befindet sich ein erstes Teilstück eines Fuß- und Radweges, der langfristig bis in nördliche Richtung bis nach Jettingen fortgeführt werden soll.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an den Straßenraum der B28, im Süden und Westen an bereits erschlossene, aber derzeit noch unbebaute gewerbliche Bauflächen des INGparks

Östlich, gegenüber der Nordostspitze des Plangebiets, reichen Waldflächen des „Lehleschau“ auf Jettinger Markung bis an die Bundesstraße B 28 heran, deren Mindestabstand zum Plangebiet beträgt ca. 15m, der 30m Waldabstand gem. § 4 Abs 3LBO ragt in das Plangebiet hinein und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich vermerkt.

Ca. 100m bis 150m westlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Betriebe (Betriebshof der VBN Verkehrsbetriebe Nagoldtal GmbH, Betriebsgebäude der Fa. Stickel Natursteine)

Ca. 250 m weiter süd-westlich des Plangebietes liegen die Ausläufer der Bewaldung „Am Galgenberg“ im Gewann Andresle. Östlich der B 28 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Jettinger Markung. Ein Aussiedlerhof (Immental) liegt ca. 750 m in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

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. 450 m von der nordöstlichen Ecke des Plangebietes entfernt.

## VII. TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt relativ gleichmäßig von Süden nach Norden an. Der Geländetiefpunkt liegt bei ca. 568 m über N.N. an der Südspitze des Geltungsbereichs, der Geländehochpunkt befindet sich mit ca. 581 m.ü.NN am Nordrand des Plangebiets. Die gesamte Höhendifferenz beträgt somit ca. 13 m.



Abb. Topografie mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung

## VIII. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

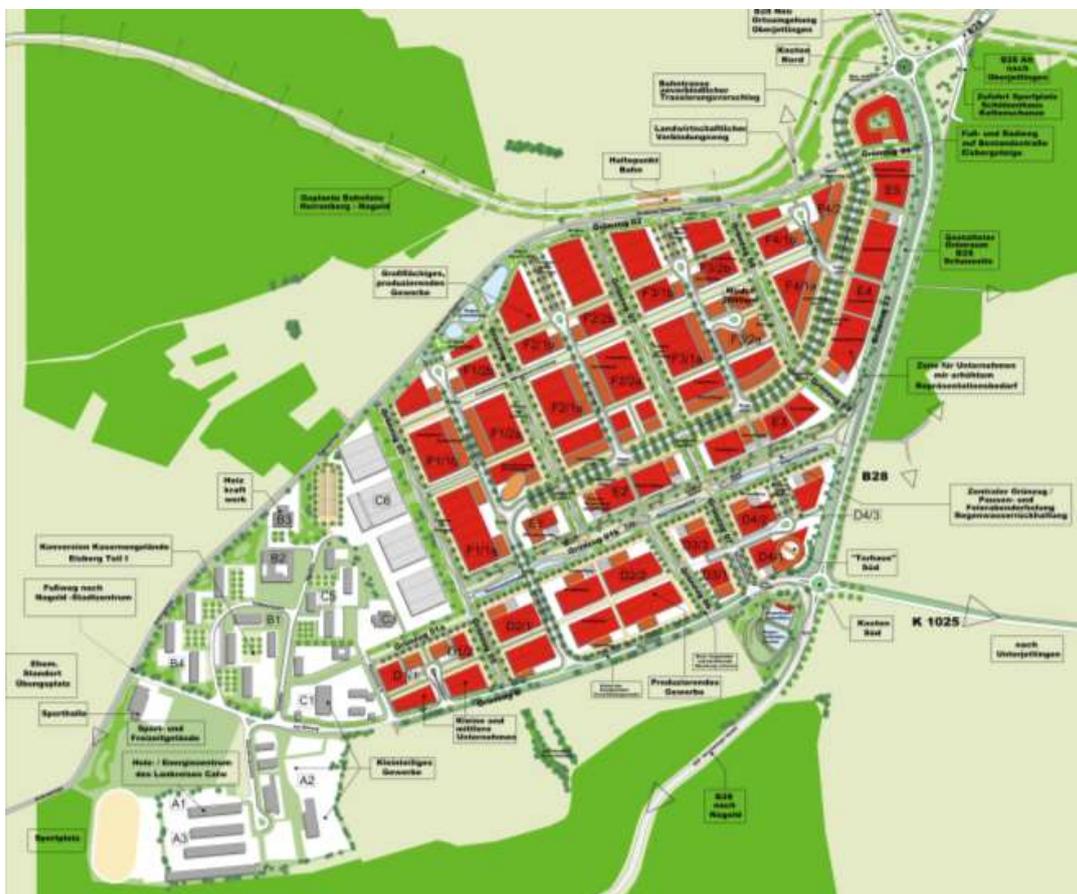


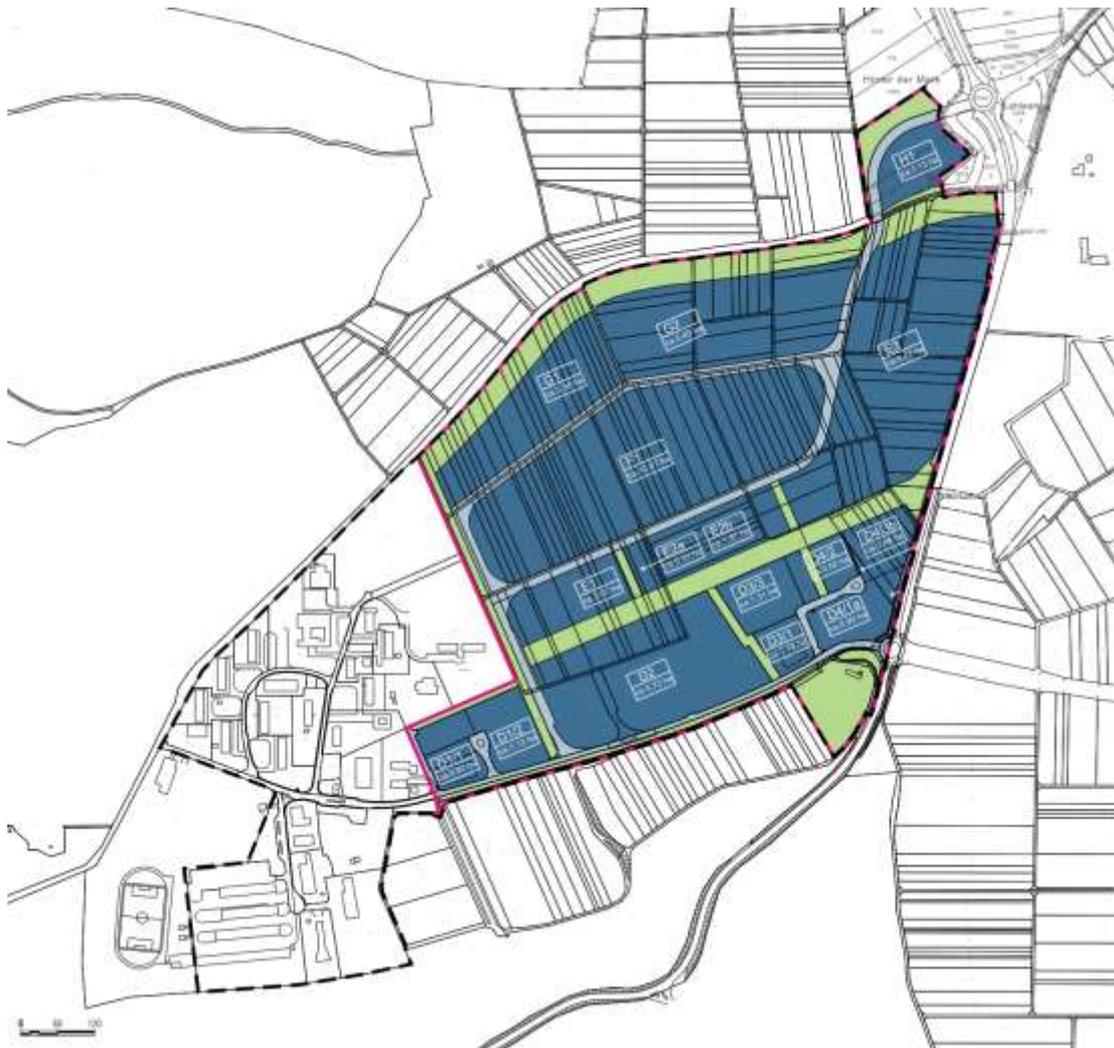
Abb. Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009 (alt)

### INGpark, Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009

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

### Revision des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 27.07.2015

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



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

## IX. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der INGpark ist durch die sehr gut ausgebaute, teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Zufahrtsstraße (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 und in Teilen bereits gebaute Schickhardtallee wird dann im Ringschluss diese beiden Anschlussknoten an die B28 miteinander verbinden und als innere Haupterschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

### IX.1 Individualverkehr (Kfz)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung werden von der bestehenden Wendeanlage am Ende der Reuchlinstraße (Planstraße D1 aus erschlossen. Die Reuchlinstraße mündet an ihrem südlichen Ende in die bestehende Zufahrtsstraße „Am Eisberg“. Das Plangebiet selbst beinhaltet keine weiteren Straßenverkehrsflächen.

Eine Zufahrt von der östlich benachbarten B28 aus ist in straßenrechtlicher Hinsicht unzulässig, im Bebauungsplan ist daher ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

### IX.2 Ruhender Verkehr (Kfz)

In das Straßenprofil der „Reuchlinstraße“ wird nicht eingegriffen. Hier sind öffentlichen Stellplätze in begrenzter Anzahl als einseitige Längsparker vorhanden.

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 in den Bereichen 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 sind solche Wege allerdings nicht erforderlich.

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

Am Nordrand des Plangebietes ist der dort vorhandenen Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 2357) Bestandteil des Geltungsbereiches. Dieser Weg wird mit einer Teilfläche des zentralen Grünzuges überplant, soll aber solange weiterhin zur Verfügung stehen, wie er für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flurstücke noch erforderlich ist. Die Lage innerhalb des öffentlichen Grünzuges erleichtert die Berücksichtigung dieses Weges im Zuge der Plandurchführung.

Der südliche Abschnitt des Weges Flst. 2354 ist dahingegen nicht mehr erforderlich und kann im Zuge der Plandurchführung (Anlegen des Grünzuges mit Entwässerungsanlagen), entfallen.

#### 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 die die Verbindung zwischen dem öffentlichen Verkehrsnetz und dem Wegenetz im Außenbereich ermöglichen.

Am östlichen Gebietsrand, parallel zur B28, befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg, der im weiteren, nördlichen Verlauf in einen unbefestigten Abschnitt übergeht und der Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur dient. Langfristig sollte dieser Weg ausgebaut, und als Fuß- und Radweg entlang der B28 bis nach Jettingen weitergeführt werden. Hierfür wird im Geltungsbereich der betroffene Wegeabschnitt planungsrechtlich gesichert. Die Wegfläche wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 3.50m festgesetzt, der Weg selbst wird 2.50m breit sein. Da es sich um einen straßenparallelen Radweg handelt, an einer Straße, auf der hohe Geschwindigkeiten gefahren werden, ist im Zuge der Plandurchführung zu prüfen, ob Sicherheitsvorkehrungen in Form von Schutzplanken notwendig werden. Ist das der Fall, muss diesbezüglich eine Ablösevereinbarung aufgestellt werden.

#### IX.5 Öffentlicher Personennahverkehr

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

## X. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das plangebiet ist technisch bereits erschlossen. Die erforderlichen Leitungsanschlüsse sind in der Reuchlinstraße (Planstraße D1) vorhanden.

### 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. Der Geltungsbereich der „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ kann 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 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“ sowie im aktuellen Planbereich bereits errichtet.



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

Im Zuge der Plandurchführung sollen darüber hinaus die baulichen Voraussetzungen für die zukünftige Entwässerung der nördlichen Erschließungsabschnitte des INGparks geschaffen werden. Hierzu sind sowohl innerhalb des zentralen Grünzugs, als auch parallel zur B28 Entwässerungsleitungen vorgesehen. Sofern diese Leitungen hier nicht auf öffentlichen Grün- oder Wegeflächen verlaufen, werden Flächen für Leitungsrechte auf den zukünftigen gewerblichen Bauflächen gesichert.

Der Entwässerungsgraben für die behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser des INGparks soll außerhalb des Verbandsgebietes, entlang der B28 auf dem Flur-

stück der Bundesstraße Flst. 1986/3 verlaufen. Das Oberflächenwasser der Bundesstraße, soweit diese das entsprechende Quergefälle in westliche Richtung aufweist, wird über die Bankette ebenfalls in diesen Graben eingeleitet und gemeinsam mit dem Oberflächenwasser aus dem Verbandsgebiet der Regenwasserbehandlung (Regenklärbecken mit Retentionsbodenfilter) des INGparks zugeführt. Südlich, außerhalb des Plangebiets wurde dieses System im Zusammenhang mit der Herstellung des dortigen Kreisverkehrs bereit realisiert. Entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband und dem RP-Karlsruhe, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr wurden im Jahre 2009 geschlossen.

Der Bau der geplanten Entwässerungsmulde auf dem Straßengrundstück erhält die Zustimmung der Straßenbauverwaltung beim Regierungspräsidium Karlsruhe. Diese Zustimmung gilt für den Verlauf bis zur Kreisgrenze, und damit für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, der im Norden an der Kreisgrenze endet. Nördlich der Kreisgrenze ist das RP Stuttgart zuständig.

Eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung ist aufgrund der Kürze der Strecke nicht notwendig. Die Herstellungskosten werden vom Zweckverband INGpark übernommen. Die Mulde soll mit Regel-Saatgut-Mischung bepflanzt werden. Die Unterhaltung der Mulde obliegt der Straßenbauverwaltung.

#### X.1.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt, wie oben dargelegt, über das bestehende Kanalnetz. 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  $0,015 \text{ l/(s}\cdot\text{m}^2)$ . 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.

#### 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 Oberflächenabflusses aus dem unbebauten Gebiet. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg Teil II, 3. 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 Netze BW(EnBW).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Gashochdruckleitungen des Unternehmens. Hierbei handelt es sich um eine Teilverlegung (Hausanschluss) der Gashochdruckleitung PN4.

Im Osten des Plangebietes, entlang der B28 verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 200 PN 16. Diese ist von tragender Bedeutung für die Gasversorgung der Städte und Gemeinden im Nagoldtal. Die Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Die Leitung verläuft in einem Schutzstreifen von 2x3m Breite. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Sofern der Schutzstreifen für diese Gashochdruckleitung nicht auf öffentlichen Grün- oder Wegeflächen verläuft, werden Flächen für Leitungsrechte (LR1) auf den zukünftigen gewerblichen Bauflächen gesichert. Die dingliche Sicherung der Leitungstrassen ist dann Sache der Plandurchführung.

#### X.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gäu-Wasserversorgung.

Entlang der B28, am östlichen Rand des Plangebiets und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, verlaufen Leitungen der Gäuwasserversorgung (GWV). Hierbei handelt es sich um die Druckleitung DN 350 zum WT Oberjettingen und die Falleitung DN 600 vom WT Oberjettingen kommend. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die Leitungen nur teilweise. Die DN 600- Falleitung (Flst. 2356) bis zur Straßenquerung B 28 verläuft komplett in einem geplanten, 35 m breiten Grünzug, der im Norden der B-Plan-Erweiterung verläuft und ca. ¼ des Plangebiets einnimmt. Für einen kleinen Bereich (Flst. 2353 und Feldweg), in dem die DN 350 Druckleitung verläuft, sind Flächen für ein Lei-

tungsrecht (LR3) mit einer Breite von 2x3m festgesetzt. Die Restriktionen, die für eine etwaige Überbauung der Leitungen mit Stellplätzen und Zufahrten gelten, sind in der Festsetzung definiert.

Mittelfristig, mit der Erschließung weiterer Bauabschnitte des INGparks, soll die Leitung in den Bereich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen verlegt werden, so dass sie (incl. Schutzstreifen) keine aktuell oder zukünftig geplanten Baugrundstücke mehr berührt. Der Zweckverband hat zu diesem Zwecke eine technisch abgestimmte Lösung zur Lage der neuen Leitungstrasse entwickeln lassen.

Ob die Leitungen in die Schickhardtallee verlegt werden sollen, die im Gebiet parallel zur B 28 verlaufen wird (ca. 200 m östlich) oder ob hierfür die Freihaltetrasse entlang der B 28 vorgesehen wird, klärt sich im Rahmen der zukünftigen Planungen. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden durch die öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte beide Optionen offen gehalten.

Der Leitungsbestand, sofern sich dieser auf zukünftigen privaten Grundstücksflächen befindet, wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels der Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte (LR1 und LR3) gesichert, so dass dessen Erhalt bis zur Inbetriebnahme der neuen Leitungstrasse gewährleistet werden kann. Die dingliche Sicherung der Leitungstrassen ist dann Sache der Plandurchführung.

Für den Umgang mit den bestehenden Leitungen gelten nachfolgende Anforderungen:

- Das Steuerkabel hat eine Verlegetiefe von durchschnittlich 80 cm, diese darf zur Sicherheit des Kabels nicht weniger werden, etwas mehr wäre ggf. vertretbar. Die Wasserleitung hat eine Verlegetiefe von durchschnittlich 1,50 m, auch daran sollte sich möglichst wenig ändern.
- Unter Beibehaltung der derzeitigen Verlegetiefen/Überdeckungen ist eine Überbauung der Leitungszonen mit Stellplätzen möglich, bei ordnungsgemäßer Verdichtung des Unterbaus – selbstverständlich unter Rücksichtnahme auf die Leitungen – kann auch eine Befahrbarkeit mit Lkw hergestellt werden.

Die Löschwasserbereitstellung wird über einen zentralen unterirdischen Speicherbehälter südlich der Zufahrt „Am Eisberg“ im Bereich der Regenwasserretentionsanlagen mit einem Fassungsvermögen von ca. 400m<sup>3</sup> 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. 33m<sup>3</sup> 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. Eine Umspannstation ist westlich, ausserhalb des Geltungsbereichs an der Planstraße D1 (Reuchlinstraße) bereits vorhanden.

Im Geltungsbereich befindet sich ein 0.4-KV Erdkabel der Netze BW GmbH. Hierbei handelt es sich um eine Hausanschlussleitung am Ende der Leitungstrasse, die ausserhalb des Plangebiets am Südrand der Reuchlinstraße verläuft. Ein Leitungsrecht wird für den Hausanschluss nicht festgesetzt.

#### X.5 Telekommunikationseinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die T-Com über Erdkabel in der Reuchlinstraße. Die Bestandsleitungstrassen sind identisch mit den Trassen der Stromversorgung (vgl. oben).

#### 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 mit Leerrohren entsprechend erschlossen, die von Breitbandanbietern angemietet werden können. Ein Anbieter versorgt bereits mehrere Firmen im Gebiet, so auch in der Reuchlinstraße, die das Erweiterungsgebiet erschließt.

### **XI. NUTZUNG (ART UND MAß)**

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, 3. Änderung und Erweiterung“ übertragen, und ggf. nur redaktionell modifiziert. Lediglich in Quartier D4 ist nun zusätzlich, wie bisher bereits schon in Quartier D4/1, ausnahmsweise Kfz- Einzelhandel und Kfz-Zubehörhandel zulässig.

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 der durch die vorliegende Planänderung tangierten Bebauungspläne „Eisberg Teil II“ und „Eisberg Teil II, 1. Änderung“ nehmen Bezug zu verschiedenen Rechtsnormen. Hierbei handelt es sich um die 4. Bundesimmissionschutzverordnung (4. BImSchV), den Abstandserlass Nordrheinwestfalen, die 2. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II.BV) die TA-Lärm und die DIN 4109, diese sind somit inhaltlicher Teil der Nutzungsfestsetzungen geworden. Diese Rechtsnormen wurden seit dem Inkrafttreten der genannten Bebauungspläne teilweise geändert oder durch neue Rechtsnormen ersetzt, doch handelt es sich bei den Festsetzungen in den genannten Bebauungsplänen um statische Verweise, so dass dort weiterhin die damaligen Fassungen der Rechtsnormen gelten.

Da der vorliegende Bebauungsplan in die vorgenannten Bebauungspläne eingreift, jedoch im Falle der Quartiere D4/1 und D4/2 nur geringfügig, und somit in den besagten Quartieren, außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs, die früheren Festsetzungen weiterhin Bestand haben, werden auch im aktuellen Planverfahren die damaligen statischen Verweise festgesetzt, um die Konsistenz des Planwerks zu gewährleisten.

Die Rechtsnormen, auf die somit 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 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 2470),
- Die Abstandsliste 1998 (Anhang 1 zum RdErl. v. 02.04.1998) des Abstandserlasses des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Ministerialblatt NRW. Nr. 43 S. 744.). Die Abstandsliste ist Anlage zum Bebauungsplan, da sie in Baden-Württemberg nicht eingeführt ist,
- Die 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom (2. Berechnungsverordnung) in der Fassung vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376),
- 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. 750 m bis zum Aussiedlerhof „Immental“ und ca. 1.800 m zur Wohnbebauung „Am Waldeckweg“ am Fuße des Galgenbergs (Wohngebiet Kreuzertal).

Die Abstände zu den nächstgelegenen Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände betragen ca. 1050 m. Der Abstand zum Sportgelände Oberjettingen beträgt ca. 500m.

Der südliche, durch gewerbliche Nutzung geprägte Ortsrand Oberjettingens ist ca. 900 m vom Geltungsbereich entfernt, der westliche Ortsrand Unterjettingens befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 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. 15.07.2006

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

Der Ausschluss der Anlagen Nr. 7 und Nr. 8 erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da diese weder von ihrem äußeren Erscheinungsbild her noch von den zu erwartenden Emissionen dem vom Zweckverband gewünschten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen. Ziel des Zweckverbandes ist es, die Gesamtmaßnahme INGpark zielgerichtet zu entwickeln. Die 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 02.04.1998

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 750 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des 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 1. Bebauungsplanänderung wurden westlich des Geltungsbereichs im Quartier D3/3 Busunternehmen zugelassen. Hier wurde der Betriebshof der Verkehrsbetriebe Nagoldtal GmbH (VBN) angesiedelt.

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung wurde der frühere diesbezügliche Nutzungsausschluss bzgl. Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen entfernt, um dort auf einer hierfür arrondierten Fläche das Paketsortierzentrum des Logistikdienstleisters DPD anzusiedeln.

Der ursprüngliche Ausschluss dieser Nutzungen begründeten sich hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, dem Emissionsverhalten und der Arbeitsplatzdichte dieser Nutzungsarten. Nachdem nun in den vorgenannten Fällen hiervon bereits Ausnahmen zugelassen wurden, werden im vorliegenden Verfahren, in Übereinstimmung mit den Grundsätzen für den INGpark als Ganzheit, die bisher in den Quartieren D4/1, D4/2 und D4/3 diesbezüglich geltenden Nutzungsausschlüsse beibehalten.

#### 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.

Siehe Kap. XVIII 1.1 dieser Begründung für eine weitere Beschreibung der einzelnen Nutzungsausschlüsse.

#### 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

#### XI.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Quartier	Nettobauland	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche
D4/1	~0.15 ha	0.7 (0.6)	~ 0.11 ha (0.09ha)
D4/2	~0.07 ha	0.7	~ 0.05 ha
D4/3	~ 0,94 ha	0.7	~ 0.72 ha
Gesamt	~ 1.15 ha		~ 0.88 ha

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den bisher bereits rechtsverbindlichen Werten in den Quartiersteilen, für die bereits ein Bebauungsplan besteht.

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 (Gesamtbetrachtung) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erreicht werden kann.

In Quartier D4/1 wären nach Maßgabe der Baugrenzen nur eine GRZ von 0.6 und eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 0.09 ha möglich (Klammerwerte in Tabelle oben. Da sich der weitaus größere Teil des Quartiers D4/1 aber außerhalb des Geltungsbereichs befindet und sich die kleine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs für eine selbstständige Bebauung nicht eignet, wurde hier die reguläre GRZ (0.7) festgesetzt, wie sie auch im angrenzenden Bereich gem. Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ gilt, da von einer zusammenhängenden Bebauung auszugehen ist, die die Geltungsbereichsgrenzen an der Nahtstelle überschreiten wird.

### XI.8 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhe entspricht den bisher bereits rechtsverbindlichen Werten in den Quartiersteilen, für die bereits ein Bebauungsplan besteht. Sie dient der guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht aber die Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl.

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird, unter Berücksichtigung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke, eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Gebietsinnern und an den äußeren Gebietsrändern erzielt. Bei den Gebäudehöhen von 15 m handelt es sich um die üblichen Regelgebäudehöhen, die für die südlich des zentralen Grünzugs gelegenen Teile des INGparks für erforderlich und städtebaulich vertretbar gehalten werden.

Im Quartier D4/1 ist aufgrund seiner Lage am Gebietseingang zum INGpark eine städtebauliche Dominante mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25m zulässig, die die Funktion eines städtebaulichen Merkzeichens und Orientierungspunktes übernehmen kann.

### XI.9 Geschossfläche

Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt, dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich (vgl. oben, Kap. XI.8.)

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

In nachfolgender Tabelle sind die möglichen Überschreitungen der GFZ im Verhältnis zu einer angenommenen Regelgeschosshöhe (brutto) dargestellt.

Quartier	Zul. Gebäudehöhe	Regelgeschoss Höhe 2.5m Anzahl / GFZ	Regelgeschoss Höhe 3,5m Anzahl / GFZ
D4/1	25m	10 / 6.0	7 / 4.2
D4/2	15m	6 / 4.6	4 / 3.4
D4/3	15m	6 / 4.6	4 / 3.1

Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings in der Regel nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3.50m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

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

Einen Ausgleich für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze bietet die Durchgrünung des INGParks mittels der vorhandenen beziehungsweise vorgesehenen internen Grünzüge, sowie öffentliche und private Maßnahmen der Randeingrünung. Darüber hinaus ausgleichend wirkt der Umstand, dass sich der INGPark insgesamt im freien Landschaftsraum des ungeplanten Außenbereichs befindet, was den etwaigen erhöhten Dichtewerten ebenfalls kompensatorisch entgegenzutreten kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können somit ebenfalls vermieden werden. Des Weiteren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Zur Kompensation der Eingriffe vgl. hierzu Begründung Kapitel XVII.

#### XI.10 Baumasse

Eine Baumassenzahl ist nicht festgesetzt, dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich (vgl. oben, Kap. XI.8.)

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

In nachfolgender Tabelle sind die möglichen Überschreitungen der BMZ im dargestellt.

Quartier	Zul. Gebäudehöhe	Netto bauland	Baugrenze	BMZ
D4/1	25m	~1528m <sup>2</sup>	~ 916m <sup>2</sup>	15
D4/2	15m	~577m <sup>2</sup>	~ 484m <sup>2</sup>	12.6
D4/3	15m	~ 9.388m <sup>2</sup>	~ 7.169m <sup>2</sup>	11.5

Analog zur obigen Begründung zur möglichen Überschreitung der Geschossfläche (vgl. Kap. XI.9), ist auch in diesem Fall sichergestellt, dass hierdurch gem. §17 Abs.2 BauNVO, die allgemeinen Anforderungen an Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

## 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 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung entspricht diese Zielsetzung weiterhin jener des Ur-bebauungsplans.

Die Revision des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 27.07.2015 (vgl. Kap. VIII dieser Begründung) hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Geltungsbereichs.

### 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist keine Randeingrünung zur freien Landschaft erforderlich, jedoch bedarf es einer angemessenen Begrünung des östlichen Gebietsrandes an der B28.

#### 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 begrünten Randbereiche der bestehenden Zufahrt „Am Eisberg“ weitestgehend zu erhalten und wo möglich durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu ergänzen und aufzuwerten. Die Randeingrünung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Erläuterungen erfolgen daher lediglich der Vollständigkeit halber.

#### XII.1.2 Repräsentationsgrün zur B 28

Die Darstellung des INGparks zur B 28 nimmt eine Sonderrolle ein. Diese Randzone ist das gestalterische Aushängeschild der Gesamtmaßnahme. Sie transportiert das Gebietsimage und die dort zu erwartenden Qualitäten der Betriebe und des Arbeitsumfeldes nach außen. Die B 28 selbst stellt eine Vorbelastung des Landschaftsraumes dar, so dass hier nicht mit einer landschaftlichen Eingrünung sondern mit einer „urbaneren“ Grüngestaltung reagiert werden soll. Eine breite Grünzone, zum Teil auf öffentlichem, zum Teil auf privatem Grund, deren Mindestbreite dem nach Straßengesetz mit baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der B 28 entspricht, ist unter Beachtung der in diesem Planbereich bestehenden oder geplanten Leitungstrassen, als locker mit Bäumen überstandene Rasenfläche anzulegen. Leitungsgefährdende Bepflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte unzulässig. Die Begrünung dient nicht der optischen Abschirmung der gewerblichen Anlagen, sondern präsentiert diese gefiltert durch einen lichten grünen Schirm, optisch aufgewertet zur B 28 hin. Um den räumlichen Effekt im Endausbau des INGparks noch zu verbessern ist gemäß der städtebaulichen Konzeption vom 13.07.2009 angedacht, den Straßenraum der B 28 durch die Schaffung einer neuen Baumreihe an deren östlichen Fahrbahnrand in den Grünraum einzubeziehen und somit stadträumlich in den INGpark zu integrieren. Dieser Maßnahmenvorschlag befindet sich jedoch außerhalb des Verbandsgebietes und fällt damit nicht mehr in die Zuständigkeit des Zweckverbandes.

Das Repräsentationsgrün an der B28 ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtgestaltungsconzeptes, der östliche Gebietsrand zur B28 ist hiervon betroffen. Auf privater Grundstücksfläche wird hierzu ein Pflanzzwang (pzpb5) festgesetzt. Unmittelbar östlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche (Grünzug 03) an, die den Übergang zum geplanten Fuß und Radweg entlang der B28 bildet.

#### XII.1.3 Private Randeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind in den Randbereichen zur Landschaft oder zu den Grünzügen (Im Planbereich: Grünzug 01b) 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 werden diese Gebäudehöhen entsprechend aufgenommen und in den Quartierserweiterungen fortgeschrieben.

## 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.

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

Die Anliegerstraßen, und somit auch die Planstraße D1 (Reuchlinstraße), über die das vorliegende Plangebiet erschlossen wird, stehen am unteren Ende der Gestalt hierarchie. 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. Lediglich am östlichen Ende der Wendeanlage weichen die Baugrenzen um 7.50m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zurück um im hier eine geordnete und übersichtliche Grundstückerschließung zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich selbst ist keine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, er grenzt aber unmittelbar an die Reuchlinstraßen an, so daß sich die vorgenannten gestalterischen Prinzipien in den Festsetzungen niederschlagen.

### 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.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine entsprechenden Platzsituationen vorgesehen.

Im städtebaulichen Konzept ist im Kurvenbereich der Schickhardtallee (a) und (b) eine Platzgestaltung vorgesehen, dort wo diese nach Norden abknickt. Weitere Möglichkeiten zu kleinflächigen Platzgestaltungen bestehen an den südlichen Enden der Grünzüge 05 und 06, dort wo diese an die öffentliche Verkehrsfläche der Zufahrtstraße „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 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.

Innerhalb des Plangebiets, an dessen nördlichen Rand, befindet sich ein größerer Teilabschnitt des Grünzuges 01, am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein schmaler öffentlicher Grünstreifen (Grünzug 03).

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 (Grünzug 03 und angrenzende Pflanzzone auf den privaten Grundstücken) über und ist von dort aus abhängig vom jeweiligen Standort des Betrachters auf seine gesamte Länge hin einsehbar. Er übernimmt somit auch einen Teil der Repräsentation des INGparks nach außen.

### 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>	<u>ca. 62 ha</u>
Gesamt	ca. 88 ha

### XIII.2 Gesamtbilanz, „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“

<u>Geltungsbereich</u>	<u>~ 1.86 ha</u>	<u>100%</u>
Öffentliche Grünflächen	~ 0.64ha	~ 34 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Weg)	~ 0.07 ha	~ 4 %
Nettobauland (Gle)	~ 1.15 ha	~ 62 %

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

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

Altlastenbehaftete Flächen können daher nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### 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.

#### XIV.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.

#### XIV.6. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB teilt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2016 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 (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) 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](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

### **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 „Eisberg Teil II -3. Änderung und Erweiterung“ Projektnummer 5644, vom 23. März 2016, BS Ingenieure / Ludwigsburg

Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden Emissionskontingente (Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch 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 tags 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 und der INGpark-Verbandsverwaltung eingesehen werden.

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

Das Plangebiet ist dem maßgebenden Einfluss des Straßenverkehrslärms auf den Erschließungsstraßen und der B28 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, IV und V auf, am östlichen Gebietsrand entlang der B28 auch der Lärmpegelbereich VI. Die Lärmpegelbereiche III bis V sind in der Planurkunde dargestellt. Der Lärmpegelbereich VI befindet sich im nicht überbaubaren Randbereich der Quartiere D4/1 und D4/3, dessen Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans war daher nicht erforderlich.

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 nachweislich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel

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

beträgt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Lärmpegelbereiche (Geräuschpegelspannen) festgesetzt, aus denen das erforderliche Gesamtschalldämmmaß zu ermitteln ist.

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

Eine Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß einer Fassade von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB wie für Wohnräume im Lärmpegelbereich III, für Büros im Lärmpegelbereich IV kann im standardisierten Geschossbau mit gewöhnlichen Raumdimensionen und Verglasungsanteilen in der Regel nach dem Stand der Technik ohne erhöhten Schallschutzaufwand erreicht werden. Im

Lärmpegelbereich V sind die Außenbauteile für einen erhöhten Schallschutz entsprechend zu planen.

Selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist nach VDI 2719 bei Beurteilungspegeln > 50 dB(A) außen ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich. Für eine ausreichende Belüftung im geschlossenen Zustand wird dann empfohlen, in wenigstens einem Schlafräum je Wohnung schalldämmende 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 Verkehrserzeugung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nimmt die gewerbliche Baufläche im INGpark um insgesamt ca. 1ha zu. Dies entspricht in etwa der Größe des westlich bestehenden Betriebshofes der Verkehrsbetriebe Nagoldtal GmbH. Da im Plangebiet keine Fuhr-, Speditions-, Bus-, und Logistikunternehmen zulässig sind, wird die planbedingte Verkehrszunahme im äußeren Verkehrsnetz als geringfügig erachtet. Insbesondere wird auch von keiner nennenswerten zulässigen Belastung der umgebenden Ortsdurchfahrten mit Schwerverkehr auszugehen sein, da der INGpark mit der B28 leistungsfähig an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist und von hier aus auch die BAB 81 ortsdurchfahrtsfrei über die Anschlussstellen Rottenburg und Gärtringen erreichbar ist.

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.

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.

Der Zweckverband schätzt daher das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan 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 qualitativ hochwertigen Arbeitsumfeldes
- Repräsentation nach Innen
- Gliederung der Baufelder in überschaubare und logische Einheiten
- Bereithalten von Flächen und Anlagen für die Oberflächenentwässerung
- Bereitstellen eines autofreieren inneren Fuß- und Radwegesystems

- Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstungskälte Durchlüftung)
- Erhaltung und Neuanlage von Biotopstrukturen

Erläuterungen zu den einzelnen Grünelementen finden sich im Kapitel XII Gestaltung sowie in den Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel XVIII und 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 Umweltbericht mit Grünordnungsplan beschriebenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG als ausgeglichen betrachtet werden.

### 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.

Die geplante zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0.81 ha. Sie ist somit geringer als der Schwellenwert der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.7.2, wonach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP durchzuführen wäre.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ vom 11.05.2016.  
Büro Freie Landschaftsarchitekten · König + Partner · Welzheimer Straße 13 · 70188 Stuttgart

Der Bebauungsplan verursacht demnach, bei Plandurchführung und unter Beachtung der im Umweltbericht dargelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, für die Schutzgüter Mensch, Erholungsnutzung, Luft/Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biotope werden durch planinterne Maßnahmen mit einem Überschuss von 17.965 Wertpunkten ausgeglichen. Für das Schutzgut Wasser / Boden verbleibt ein Kompensationsbedarf von 62.147 Wertpunkten. In der Gesamtbilanz sind daher außerhalb des Plangebiets noch 44.182 Wertpunkte in Form

einer externen Ausgleichsmaßnahme zu realisieren. Hierfür ist als Ausgleichsmaßnahme M1 die Beteiligung am Bau einer Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlage zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Nagold an der Wehranlage Wasserkraftanlage Rentschler vorgesehen.

Die Eigentümerin der betroffenen Flurstücke auf Gemarkung Nagold ist die Stadt Nagold:

- Hauptanlage Fischaufstieg auf Flst. 4552,
- Wiedereinleitung in die Nagold über Flst. 4294 und 4273, (Gewässerrandstreifen)

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

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

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von ca. 750 m Luftlinie zum Plangebiet. Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des 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 begründet sich in dem üblicherweise großen Flächenbedarf solcher Betriebe mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Arbeitsplatzintensität. Grundsätzlich sollen nach der ursprünglichen Zielsetzung im INGpark aus städtebaulichen Gründen, sowie aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

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

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

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

Hierzu wird angemerkt, dass sich der Industriepark INGpark mit möglichem 3-Schicht Betrieb und entsprechenden Lärmemissionen grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von Wohnnutzungen eignet. Die Problematik der Konfliktbewältigung zwischen diesen Nutzungsarten wurde bereits anhand des ausnahmsweise zulässigen Wohnens für Betriebsinhaber abgearbeitet (vgl. Kap. XI.5 dieser Begründung).

Gem. § 246 Abs. 10 BauGB kann in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO für Flüchtlingsunterkünfte von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, oder allgemein zulässig sind. Diese Befreiungsmöglichkeiten bestehen im Plangebiet nicht, da es sich hierbei a) um ein eingeschränktes Industriegebiet im Sinne des §9 BauNVO handelt und b) Anlagen und Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, und somit auch die Anlagen für soziale Zwecke unzulässig sind.

#### 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

(Siehe auch Kap. XI.7 – XI.10 dieser Begründung)

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung erzielt.

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.

#### 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 Übereinstim-

mung 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 „Eisberg Teil II, 3. Änderung und Erweiterung, “ Projektnummer 5644, vom 23. März 2016, 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.

Die Straßenhöhen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden daher nur nachrichtlich dargestellt.

#### XVIII.3 Bauweise

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

#### XVIII.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Lediglich an den Grundstücksrändern zu den öffentlichen Grünzügen und zur freien Landschaft weichen sie zurück, um Übergangszonen in den Landschafts- und Erholungsraum ausgestalten zu können und so das Gebiet gut in seine Umgebung einzubetten. Pflanzzwänge an den Gebietsrändern unterstützen dieses städtebauliche Ziel zusätzlich.

##### XVIII.4.1 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.4.2 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.

#### XVIII.5 Redaktioneller Hinweis

*Der vorliegende Bebauungsplan arrondiert den bestehenden Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Die Grundzüge der Planung sowie die bisherige Festsetzungsstruktur bleiben dabei im Wesentlichen unangetastet. Im vorliegenden Verfahren wurde die Festsetzung unter Ziff. 4 gegenüber den früheren Planfassungen neu gefasst (Die ehemaligen Ziffern 4 und 5 wurden zusammengefasst), in der Folge entfällt die Ziffer 5 als eigenständige Festsetzung. Um die Vergleichbarkeit mit den bisherigen Planfassungen nicht zu erschweren, verbleibt die Ziffer 5 als Platzhalter ohne Inhalt im Textteil. Hierdurch ändern sich die fortlaufenden Nummerierungen der nachfolgenden Festsetzung gegenüber den früheren Planfassungen nicht, was die Handhabbarkeit des gesamten Planwerks erleichtern soll.*

#### 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 Boden, Natur und Landschaft

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

##### 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 ei-

ne 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 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.

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

#### 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 ist im Plangebiet aktuell nicht vorhanden, die Festsetzung erfasst aber ebenso den zukünftigen Vegetationsbestand, z.B. im Falle einer späteren Erweiterung der Erst-Bebauung.

##### 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.

*Redaktioneller Hinweis*

*Der vorliegende Bebauungsplan arrondiert den bestehenden Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Die Grundzüge der Planung sowie die bisherige Festsetzungsstruktur bleiben dabei im Wesentlichen unangetastet. Im vorliegenden Verfahren sind einzelne Festsetzungen unter Ziff. 8.1 bis Ziff. 8.15 gegenüber den früheren Planfassungen entfallen, da sie innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs nicht verortet sind, in der Folge entfallen die Festsetzungen der Ziffern 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.8, 8.13, 8.14 und 8.15 Um die Vergleichbarkeit mit den bisherigen Planfassungen nicht zu erschweren, verbleiben die vorgenannten Ziffern als Platzhalter ohne Inhalt im Textteil. Hierdurch ändern sich die sonstigen Nummerierungen der Pflanzzwänge und Bindungen gegenüber den früheren Planfassungen nicht, was die Handhabbarkeit des gesamten Planwerks erleichtern soll.*

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 bzw. öffentlichen Grünzügen 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 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.4 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.5 pzpb 5: Repräsentationsgrün zur B28

Flächenfestsetzung in der Planurkunde.

Die Gebietsränder zur B 28 sind wichtig für die Darstellung des INGparks nach außen. Bedingt durch die Nachbarschaft zur B 28 ist eine landschaftliche Ausgestaltung der privaten Grundstücksränder im Gegensatz zu den Rändern zu den öffentlichen Grünflächen nicht gewünscht. Mit der Festsetzung soll, unter Berücksichtigung der dort bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (vgl. Kap XII.1.2), eine repräsentative Vorzone für die sich am Rande der B 28 ansiedelnden Betriebe geschaffen werden durch die sich jeder einzelne Gewerbebetrieb und der

INGpark in seiner Gesamtheit positiv und werbewirksam darstellen kann. Aus diesem Grunde ist keine Sichtschutzbegrünung geplant sondern ein aufgelockerter Baumbestand vorgesehen der diese Funktion übernehmen kann. Im pzpb 5 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen sind ebenfalls unzulässig, da sich die Freihaltezone an der B28 (Textteil, Ziff 13.) über die gesamte Fläche des Pflanzgebots erstreckt.

XVIII.8.6 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.7 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.8 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.9 pzpb9: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Festsetzung ohne spezifische Standortkennzeichnung.  
Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. Je nach Lage der Baugrundstücke ist durch das Pflanzgebot pzpb 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 dieses Pflanzgebots auf das Pflanzgebot pzpb9 festgesetzt.

XVIII. 8.10 pzpb10: Tiefgaragenbegrünung

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

XVIII.8.11 pzpb11: 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.8.12 pzpb12: Fassadenbegrünung

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

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

XVIII.8.13 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.14 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.8.15 redaktioneller Hinweis

*Vgl. oben*

XVIII.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

s.u.

*redaktioneller Hinweis*

*Der vorliegende Bebauungsplan arrondiert den bestehenden Bebauungsplan „Eisberg Teil II“ einschließlich seiner bisherigen Änderungen. Die Grundzüge der Planung sowie die bisherige Festsetzungsstruktur bleiben dabei im Wesentlichen unangetastet. Im vorliegenden Verfahren ist die Festsetzung eines Leitungsrechts 2 (LR 2) gegenüber den früheren Planfassungen nicht erforderlich. Um die Vergleichbarkeit mit den bisherigen Planfassungen nicht zu erschweren wird für das neu hinzukommende Leitungsrecht der Begriff LR3 gewählt. Hierdurch ändern sich die fortlaufenden Nummerierungen der nachfolgenden Festsetzung gegenüber den früheren Planfassungen nicht, was die Handhabbarkeit des gesamten Planwerks erleichtern soll.*

XVIII.9.1 Leitungsrecht 1 (LR1)

Das Leitungsrecht LR1 dient der Sicherung der technischen Erschließung. Es ist für die Entwässerung von Flächen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

XVIII.9.2 Leitungsrecht 3 (LR3)

Das Leitungsrecht LR3 dient der Sicherung der Bestandsdruckleitung DN 350 der Gäuwasserversorgung sowie des begleitenden Steuerkabels, bis diese auf eine neue Trasse verlegt werden. Die Mindestbreite beträgt 6m, also jeweils 3m ab Leitungssachse. Da die Druckleitung und das Steuerkabel nicht genau parallel zueinander verlaufen, nimmt die Gesamtbreite des Leitungsrechts in dessen nördlichem Verlauf geringfügig zu.  
(vgl. Kap. X.3 dieser Begründung)

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.

Bei dem Verweis auf die „ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Geräuschpegel“ handelt es sich um die „Geräuschpegelspannen“ die durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche definiert werden.

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

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

Auf die

- Schalltechnische Untersuchung Nagold- Bebauungsplan „Eisberg Teil II, 3. Änderung und Erweiterung“ Projektnummer 5644, vom 23. März 2016, 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.

#### XVIII.13 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gem. §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten nicht errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Diese sogenannte „Anbaufreie Zone“ wird mit der Festsetzung auch planungsrechtlich gesichert.

#### 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 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.

#### XIX.3 Werbeanlagen

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

#### 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.

### **XX. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**

Der Bebauungsplan bereitet die Weiterentwicklung des INGparks gemäß den Zielen des Zweckverbandes vor, indem der letzte, noch fehlende Teilabschnitt des Plangebietes „Eisberg Teil II“ einer baulichen Entwicklung zugeführt wird.

Die Grundstücke sind bereits teilweise durch die Straße „Am Eisberg“ und die Planstraße D1 (Reuchlinstraße) erschlossen. Hier fallen keine weiteren Kosten für die Verkehrserschließung an.

Für die Verlängerung des Fuß und Radweges entlang der B28 sowie für die zukünftige Verlegung der Bestandsleitungen der Gäu-Wasserversorgung werden Erschließungskosten anfallen, doch ist die Leitungsverlegung grundsätzlich nicht planbedingt erforderlich- zwingend ist sie erst, wenn der INGpark zukünftig weiter nach Norden erweitert wird. Mit der Leitungsverlegung sind dann aber auch Vorteile für die bauliche Nutzung an der Nord-Ost-Spitze des Quartiers D4/3 verbunden.

Die zu überplanenden Flurstücke im Bereich der östlichen Erweiterungsflächen, außerhalb der Geltungsbereiche der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes. Ein Verfahren zur Baulandumlegung ist nicht erforderlich

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 Kostenbeteiligung am Bau einer Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlage zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Nagold an der Wehranlage Wasserkraftanlage Rentschler in Nagold auf den Flurstücken Flst. 4552, Flst. 4294, und 4273 der Stadt Nagold.

## **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	Bäume heimisch	
					Pzpb 5, 7, 9	Straßenbäume Pzpb 6, 11
<b>Bäume</b> 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		
	<b>Bäume</b> 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 callieriana ‚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
<b>Sträucher</b>	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	
	<b>Kletterpflanzen</b>	Hedera Helix	Efeu		
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"		Wilder Wein			
Parthenocissus Quinquefolia "Engelmannii"		Mauerwein			

- XXII.2 Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg, Teil II“ vom 11.05.2016. 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)
- XVII.4 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (RdEr. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744) (bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- 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 „3. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“ Projektnummer 5644, vom 23. März 2016, BS Ingenieure / Ludwigsburg  
(bei Bedarf Einsicht im Stadtplanungsamt Nagold)
- XXII.7 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

