



**LANDKREIS : CALW**

**INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND INDUSTRIEPARK NAGOLD GÄU**

**GEMARKUNG : NAGOLD**

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

**Vorentwurf vom 31.05.2024**

**Bebauungsplan Nr. 01/2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS / BEGRÜNDUNG**

- I. VORBEMERKUNG**
- II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
- III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**
- IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN**
- V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- VI. MACHBARKEITSSTUDIE ZUR „ERWEITERUNG DES VERBANDSGEBIETES INGPARK“  
VOM 05.07.2017**
- VII. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**
- VIII. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN**
- IX. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
- X. VERKEHRSERSCHLIEßUNG**
- XI. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**
- XII. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN**
- XIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- XIV. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
- XV. FLÄCHENBILANZ**
- XVI. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**
- XVII. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**
- XVIII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## I. VORBEMERKUNG

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

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeparks umfasst im Endausbau eine Gesamtfläche von ca. 89,0 ha. Folgende Teilbereiche sind bereits erschlossen: Eisberg, Teil I, die Konversionsfläche der ehemaligen Eisbergkaserne (Bebauungsplan „Eisberg, Teil I“ mit Änderungen, erstmals in Kraft getreten am 29.01.2005), „Eisberg, Teil II“, eine lineare Gewerbezone nördlich der Zufahrtsstraße „Am Eisberg“ gelegen, die sich zwischen der ehemaligen Eisbergkaserne im Westen und der B28 im Osten erstreckt (Bebauungsplan „Eisberg, Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010, letztmals geändert und erweitert im Juni 2016) sowie der Bebauungsplan „Eisberg, Teil III“ (in Kraft getreten am 05.08.2017). Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil IV“ ist am 17.03.2018 in Kraft getreten, der Bebauungsplan „Eisberg, Teil V“ am 06.04.2019 und der Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ am 06.02.2021. Die geplante Flächenkonzeption des INGparks Nagold Gäu wurde abgeschlossen.

Die Einleitung des Verfahrens zum Teil VII stellt somit einen logischen weiteren Schritt zur Erweiterung des Gewerbeparks dar und reagiert auf die ungebrochene Nachfrage nach geeigneten Bauflächen. Die Erschließung und Vermarktung des Baulandes erfolgten bedarfsorientiert in Teilabschnitten.

## II. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die anhaltende Flächennachfrage lässt sich mit den abgeschlossenen und weitgehend vermarkteten Bauabschnitten des INGpark nicht mehr befriedigen. Durch den im Nord-Osten befindlichen Bebauungsplan „Eisberg, Teil VI“ wurde die letzte geplante Erweiterungsfläche des INGparks bauplanungsrechtlich beplant. Jedoch besteht aufgrund des ungebrochenen Interesses nach geeigneten Bauflächen für Gewerbebetriebe das Erfordernis, für die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ebenfalls das Bauleitplanverfahren für Teil VII einzuleiten.

Damit sollen ausreichend Baulandflächen zur Verfügung gestellt werden, um auch zukünftig flexibel auf Anfragen reagieren und geeignete Grundstücke kurzfristig für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stellen zu können. Der Bebauungsplan „Eisberg, Teil VII“ markiert somit die bauplanungsrechtliche und flächenmäßig logische Fortentwicklung der Gesamtentwicklung des Gewerbeparks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VII“ befindet sich im bisherigen Außenbereich. Ein Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart sieht eine flexible Gestaltung der Grundstücke vor, sodass auf unterschiedliche Flächenbedarfe, klein- wie großteilig, reagiert werden kann. Teil VII befindet sich zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Eisberg, Teil I“ und „Eisberg, Teil II“ und erweitert bzw. schließt die als durchgehende südliche Grenze des INGparks ab.

Folgende Bebauungspläne werden in Teilbereichen in den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes aufgenommen:

- BP „Eisberg, Teil 1, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 27.02.2010, ca. 0,09 ha
- BP „Eisberg Teil II“, in Kraft getreten am 27.02.2010, ca. 0,5 ha
- BP „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“, in Kraft getreten am 20.12.2014, ca. 0,3 ha.

### III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planaufstellung ist die Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts des INGparks, um auch zukünftig ein ausreichendes Angebot gewerblicher Bauflächen für betriebliche Ansiedlungen vorhalten zu können. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 14,0 ha.

Der Bebauungsplan baut inhaltlich auf die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im INGpark für die Teilgebiete auf und entwickelt das Plangebiet unter Berücksichtigung und Erweiterung der städtebaulichen Gesamtkonzeption (vgl. Kap. VIII Städtebauliche Konzeption) weiter.

Nachfolgende, wesentliche Planinhalte:

- Ca. 10,1 ha gewerbliche Baufläche (Nettobauland) als eingeschränktes Industriegebiet (GIE),
- Öffentliche Sticherschließungen Anschluss an die bestehende Straße Am Eisberg,
- Lärmkontingentierung (Betriebslärm), *folgt zum Entwurf*
- Passiver Schallschutz (Verkehrslärm). *folgt zum Entwurf*

Planbegleitend ist die Erstellung nachfolgender Fachplanungen und Gutachten vorgesehen:

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

#### Geltungsbereich – Gesamt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VII“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,0 ha



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

Gemarkung Nagold („Eisberg, Teil VII“) – Stand 14.03.2024:

- 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2368/2, 2368/4, 2369, 2370, 2827/56.

#### IV. PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt an folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

Im Westen: „Eisberg“, „Eisberg 1. Änderung“, „Eisberg 2. Änderung“, „Eisberg 3. Änderung“.

Im Norden und Osten: „Eisberg, Teil II“, „Eisberg, Teil II“, „2. Änderung und Erweiterung“.

Das Plangebiet selbst befindet sich vollständig im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB bzw. ändert einen kleinen Teilbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Eisberg, Teil 1, 2. Änderung“, „Eisberg Teil II“ und „2. Änderung und Erweiterung, Eisberg Teil II“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im qualifizierten Verfahren gem. § 2 ff. BauGB.

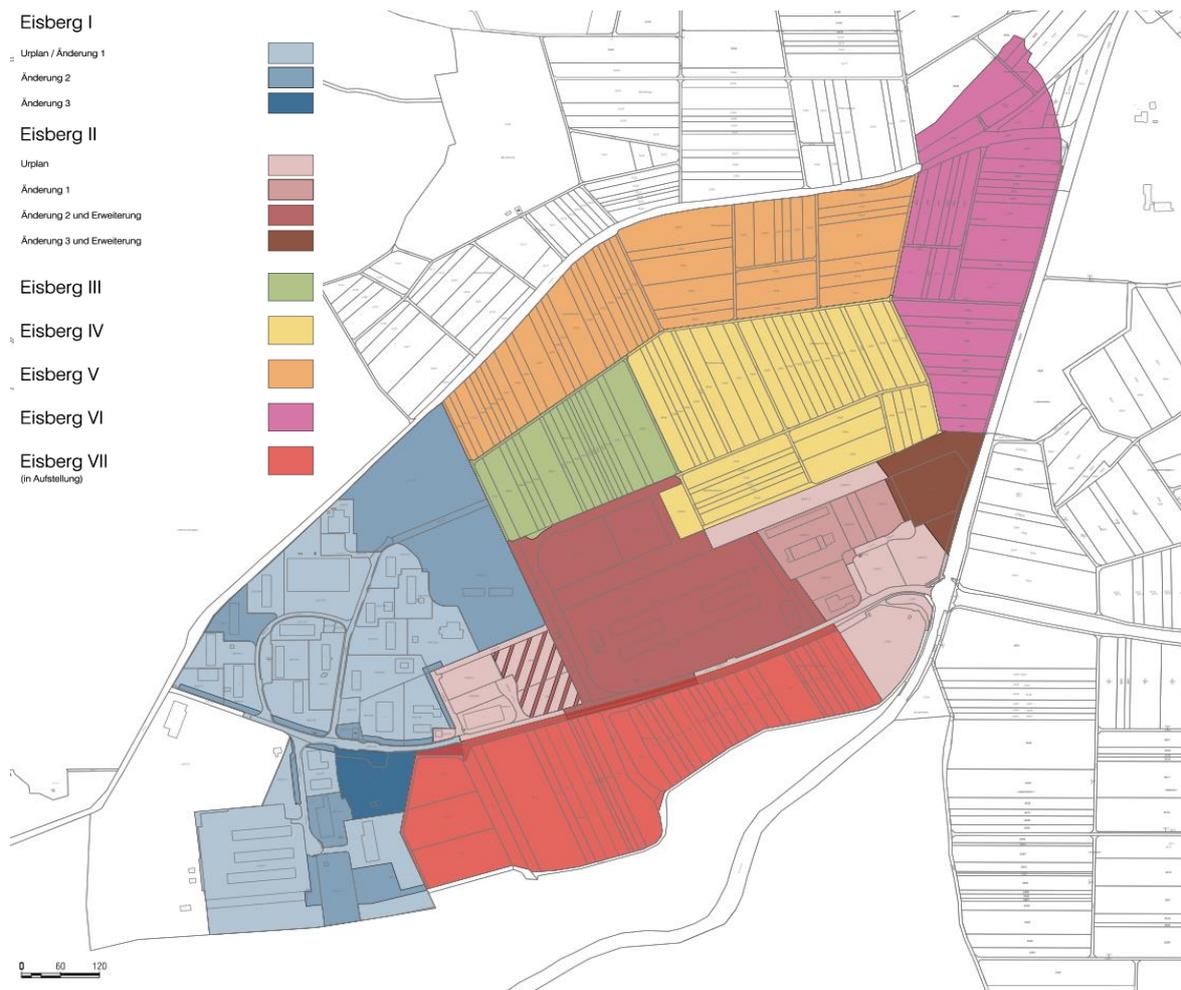


Abb. Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, inkl. des vorliegenden Bebauungsplan „Eisberg, Teil VII“ in Rot.

## V. EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 1. Landesentwicklungsplan 2002

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

Im System der zentralen Orte (PS. 2.5 Raumkategorien und Verflechtungsbereiche) gehört die Standortgemeinde Jettingen zum Mittelbereich Herrenberg in der Region Stuttgart. Die Stadt Nagold ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in der Region Nordschwarzwald. Nagold liegt sowohl an der regionalen Entwicklungsachse Herrenberg –Stuttgart in der Region Stuttgart, als auch in der Region Nordschwarzwald, an der Entwicklungsachse Pforzheim-Calw-Nagold-Horb am Neckar. (PS 2.6.2. Entwicklungsachsen).

### 2. Regionalplan

Der Interkommunale Industriepark Nagold-Gäu (INGpark) wird als regional bedeutsame Gewerbefläche von der Region Nordschwarzwald und den benachbarten Regionen unterstützt und als zukunftsweisendes hochwertiges Gewerbegebiet am Rande des Mittleren Neckarraumes bewertet.

Der Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VII“ befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordschwarzwald, der seit dem 21.03.2005 verbindlich ist. Hier wird der betreffende Bereich als Fläche für Bodenschutz in einem Regionalen Grünzug dargestellt. In Regionalplan wird für Regionale Grünzüge folgendes festgelegt: „3.2.1 Z (2) In der Raumnutzungskarte sind die Regionalen Grünzüge gebietsscharf als eigenständiges Freiraumsystem ausgewiesen. Zur Sicherung ihrer ökologischen, gestalterischen und Erholungsfunktion sind in ihnen neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Entgegenstehende Nutzungen und Maßnahmen sind zu unterlassen, soweit in den Plansätzen Z (4) und Z (5) nichts anderes geregelt ist. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der verbindlichen Bauleitplanung.“ (Die Ziele Z (4) und Z (5) sind hier nicht relevant und werden daher nicht zitiert). Für Flächen für Bodenschutz:

*Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet)*

„3.3.1 G (1) In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

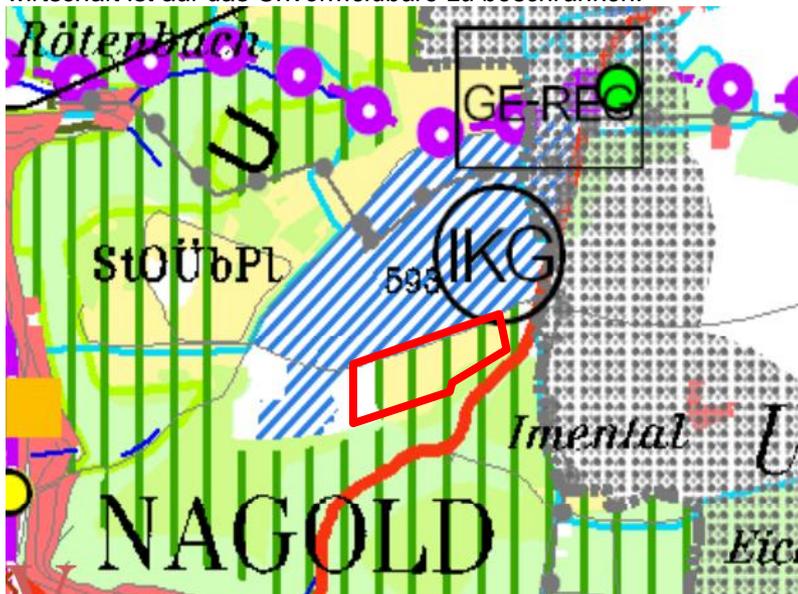


Abb. Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Plangebiet in Rot

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung. Es wird ein Antrag auf Abweichung vom regionalplanerischen Ziel des regionalen Grünzuges gestellt.

### 3. Flächennutzungsplan



Abb. Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eisberg, Teil VII“ (schwarze Strichlinie)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2013 stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Eisberg, Teil VII“ zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche dar, im Nord-Westen befindet sich ein kleiner Bereich gewerblicher Baufläche.

Durch den Geltungsbereich verläuft ein im FNP dargestelltes „Postkabel“

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer parallelen Flächennutzungsplanänderung (§ 8 Abs. 3 BauGB) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## VI. MACHBARKEITSSTUDIE ZUR „ERWEITERUNG DES VERBANDSGEBIETES INGPARK“ VOM 05.07.2017

Aufgrund der stetig hohen Nachfrage nach entsprechenden gewerblichen Bauflächen bestanden seitens des Zweckverbandes bereits seit 2017 Überlegungen das Verbandsgebiet zu arrondieren bzw. zu erweitern. Hierzu wurde vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Aus dieser sind die nachfolgenden Ausführungen entnommen. In der Verbandsversammlung vom 22.11.2017 wurde die Erweiterung vorgestellt.

Das Auswahlverfahren zur Identifizierung geeigneter Flächen erfolgte zweistufig:

1. zunächst mit städtebaulichen Argumenten und anschließend
2. umsetzungsbezogen.

Zur Bewertung der städtebaulichen Eignung einer bestimmten Fläche können unter anderem folgende Punkte herangezogen werden:

- Erschließung motorisierter Verkehr,
- Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr,
- Topographie,
- Erreichbarkeit,
- Abfolge der Erschließung,
- Parzellierung (auf Granulation der Betriebsgrundstücke),
- Aufwand der Zuwegung,
- Abstand von Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 28.

Umsetzungsbezogene Elemente waren unter anderem folgende:

- Artenschutz und zwingend zu beachtende Verbotstatbestände,
- Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, etc.),
- Schallemissionen und -immissionen,
- Verfügbarkeit der Grundstücke,
- Entzug der landwirtschaftlichen Nutzung und deren Konsequenzen.

Im Wesentlichen ließen sich drei Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausmachen:

- 1.) Teilbereich A: südlich der Haupteerschließungsstraße „Am Eisberg“.

- 2.) Teilbereich B: In Richtung Oberjettingen.
- 3.) Teilbereich C: In Richtung Unterjettingen.

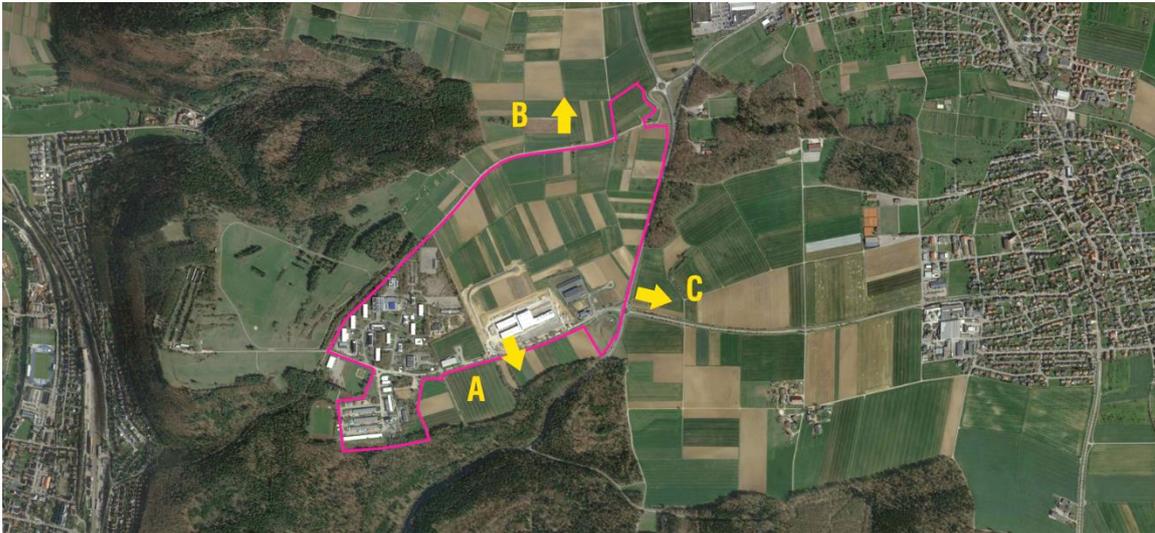


Abb. Potentielle Entwicklungsrichtungen

### **Regionalplanerische Grundlagen**

#### **Standort A:**

Für den Standort A im Regionalplan Nordschwarzwald werden zur regionalen Freiraumstruktur folgende verbindliche Ausweisungen vorgenommen:

#### **Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)**

„3.2.1 Z (2) In der Raumnutzungskarte sind die Regionalen Grünzüge gebietsscharf als eigenständiges Freiraumsystem ausgewiesen. Zur Sicherung ihrer ökologischen, gestalterischen und Erholungsfunktion sind in ihnen neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Entgegenstehende Nutzungen und Maßnahmen sind zu unterlassen, soweit in den Plansätzen Z (4) und Z (5) nichts anderes geregelt ist. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der verbindlichen Bauleitplanung.“ (Die Ziele Z (4) und Z (5) sind hier nicht relevant und werden daher nicht zitiert).

Da sich der festgesetzte regionale Grünzug vom Galgenberg her zwischen die ehemalige Kaserne und dem bestehenden Regenrückhaltebecken schiebt könnte aufgrund der auf Ebene der Regionalplanung bestehenden Detailunschärfe und Parzellenunschärfe davon ausgegangen werden, dass der Wald auf dem Galgenberg die eigentliche natürliche Grenze des regionalen Grünzuges darstellt. Somit könnte argumentiert werden, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht Teil des regionalen Grünzuges sind.

#### **Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet)**

„3.3.1 G (1) In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

#### **Standort B**

Der Standort B befindet sich zwischen der aktuellen Grenze des Verbandsgebietes und der Grenze zwischen den Regionalverbänden Stuttgart und Nordschwarzwald. Für diesen Standort bestehen, innerhalb des Bereiches des Regionalplans Nordschwarzwald die wenigsten regionalplanerischen Restriktionen: Bodenschutz (siehe hierzu unter Standort A) und eine Trassenfreihaltung für den Schienenverkehr.

Zu dieser Trassenfreihaltung ist dem Regionalplan Nordschwarzwald folgendes zu entnehmen:

„4.1.15 Z (1) Als Trassen für den Ausbau (Ergänzung um 2. oder 3. Gleis) oder Neubau regional-bedeutsamer Schienenstrecken werden folgende in der Raumnutzungskarte dargestellte Linien/Korridore gesichert:

[...]

Nagold – Herrenberg, Neubau zwischen Nagold, Jettingen und Herrenberg.

*Im Bereich der in der Raumnutzungskarte dargestellten Freihaltetrassen sind Maßnahmen, die einem späteren Schienenaus- oder -neubau an dieser Stelle entgegenstehen können, nicht zulässig.“*

*Im weiteren Verlauf in Richtung Norden, im Regionalplan Verband Region Stuttgart befindet sich der Standort in einem regionalen Grünzug (VRG PS 3.1.1), in einem Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG PS 3.2.4) sowie in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG PS 3.3.6). Hierzu führt der Regionalplan folgendes aus:*

„3.1.1 (Z) (1) Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Regionalen Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge dürfen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Erweiterung bestehender standortgebundener technischer Infrastruktur ist ausnahmsweise zulässig.“

#### 3.2.4 (G) Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG):

„Die in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Vorbehaltsgebiete zur besonderen Nutzung für die Landschaftsentwicklung sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen. Sie sind in diesem Sinne im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Biotopverbundsplanung besonders zu berücksichtigen.“

#### 3.3.6 (G) Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG):

„Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“

### **Standort C**

Der Standort C befindet sich östlich der B 28 gänzlich in einem regionalen Grünzug (Regionalverband Stuttgart) sowie in einem Gebiet für Landschaftsentwicklung (siehe hierzu unter Standort B).

#### Fazit aus regionalplanerischer Sicht

Aus regionalplanerischer Sicht wäre der Standort B in Teilflächen am ehesten realisierbar. Dies gilt vor allem für den Bereich der im Verbandsgebiet der Region Nordschwarzwald liegt, in dem nur regionalplanerische Aspekte vorliegen die der Abwägung zugänglich sind. Ohne Berücksichtigung der Freihaltetrasse wäre hier eine Erweiterungsfläche von ca. 14,2 ha denkbar. Weiter nördlich sowie im Bereich der Standorte A und C befinden regionalplanerische Ziele die nicht der kommunalen Abwägung zugänglich sind und somit Zielabweichungsverfahren notwendig machen würden, wobei im Falle des Standortes A wie beschrieben argumentiert werden könnte, dass der Wald auf dem Galgenberg die natürliche Grenze des regionalen Grünzuges darstellt.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold vom 13.05.2013 stellt den Bereich des INGparks überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dar. Für einen kleinen Teilbereich im Norden besteht die Darstellung als Sonderbaufläche (S) Messe.

Die Untersuchten **Standorte A und B**, die sich auf Nagolder Gemarkung befinden werden gänzlich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Leitungstrassen sowie die geplante Schienentrasse sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Der **Standort C** befindet sich gänzlich auf Jettinger Gemarkung. Der aktuell rechtskräftige Gesamtplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu (Umsetzung des Papierplanes von 1995

mit Fortschreibung 1996, 2000 und 2002) stellt sowohl die Fläche des INGparks als auch die Flächen östlich der B 28 als landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bereich des INGparks wurde allerdings in der 4. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans vom 01.12.2003 als gewerbliche Baufläche (G) „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold/Gäu“ ausgewiesen.

#### Fazit Flächennutzungsplan

Als planungsrechtliche Grundlage für alle untersuchten Entwicklungsrichtungen müssten Flächennutzungsplanänderungsverfahren, entweder im Parallelverfahren oder einem eigenständigen vorgelagerten Verfahren, zur Anpassung an die geplante Nutzung, durchgeführt werden. Grundsätzlich spielt das Thema Flächennutzungsplan also keine grundlegende Rolle bei der Entscheidungsfindung einer möglichen Entwicklungsrichtung.

#### **Priorisierung der Entwicklungsrichtung**

Alle drei Bereiche sind grundsätzlich für eine Erweiterung geeignet. Die Reihenfolge bestimmt sich auch über die Verfügbarkeit der Grundstücke. Städtebaulich gesehen wird folgende Reihenfolge vorgeschlagen:

- 1.) Standort A: südlich der Haupteerschließungsstraße „Am Eisberg“.
- 2.) Standort B: In Richtung Oberjettingen.
- 3.) Standort C: In Richtung Unterjettingen.

Die Standorte B und C sind je nach Verfügbarkeit der Grundstücke austauschbar.

#### **Standort A**

Hier ist die Erschließung ausgezeichnet. Die Topographie weist leichte Neigungen nach Süden auf, die Erreichbarkeit ist sehr gut. Das Gebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, eine Parzellierung erscheint sehr einfach machbar.

Der Aufwand für die Zuwegung ist gering und die Erschließung kann an mehreren Stellen erfolgen. Zur Haupteerschließungsstraße besteht teilweise eine Böschung die überwunden werden muss und im Mittelteil gibt es auch einen Gehölzstreifen. Der Waldabstand von 30 Metern müsste nochmals diskutiert werden, da das Gebiet Richtung Wald hängig ist und die Hauptwindrichtung nicht ins Gebiet drückt.

#### **Standort B**

Auch hier ist die Erschließung durch den Fahrverkehr über den Kreisverkehrsplatz ausgezeichnet gewährleistet. Die Topographie ist relativ beherrschbar, es muss allerdings geprüft werden, ob die Entwässerung des Bereiches der über den Hochpunkt der vorhandenen Straße hinweg geht wirtschaftlich machbar ist.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr schlecht, die sonstige Erreichbarkeit ist sehr gut. Die Parzellierung erscheint problemlos, der Aufwand der Zuwegung müsste im mittleren Bereich liegen, da eine neue Erschließungsstraße gebaut werden muss.

#### **Standort C**

Hier ist die Topographie ebenfalls beherrschbar, die Erschließung über die K 1025 nach Unterjettingen wäre gesichert. Es müsste jedoch ein Mindestabstand von 200 Meter vom Kreisverkehrsplatz sichergestellt werden, was allerdings für die Erschließung des Bereiches möglich wäre. Die bestehende Böschung zur K1025 müsste überwunden werden.

### Standort A – Priorität 1



- > ca. 12,73 ha (ohne Waldabstand)
- > Ausgezeichnete Erschließung
- > Einfache Parzellierung möglich
- > Wald als natürliche Grenze des Gebietes
- > Regionaler Grünzug / Abstimmung mit Regionalverband, ob Waldkante als Abschluss des Regionalen Grünzuges anerkannt wird



Abb. Standortsteckbrief A

### Standort B – Priorität 2



- > ca. 22,4 ha (ohne Waldabstand)
- > Möglichkeit der Weiterentwicklung nach Norden (aber Regionaler Grünzug, Sporn in Landschaftsraum)
- > Erschließung über Kreisverkehr
- > bisheriges Entwässerungskonzept mit Grünzug südl. der Fläche B müsste angepasst oder neues im Bereich B erarbeitet werden



Abb. Standortsteckbrief B

### Standort C – Priorität 3



- > Erschließung grundsätzlich möglich
- > Entwicklung eines Sporn in die freie Landschaft
- > vermutlich größte Eingriffe in Schutzgüter



Abb. Standortsteckbrief C

### Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Restriktionen und Belange wäre es sicherlich sinnvoll, den **Standort A** zuerst zu entwickeln. Zwar besteht hier ein regionaler Grünzug, allerdings könnte die bestehende nördliche Waldkante als Abschluss des Grünzuges herangezogen werden. Diese Vorgehensweise wäre jedoch im Voraus mit dem Regionalverband abzustimmen. Insgesamt betrachtet würde sich dieser Standort am besten in die bestehende bauliche Struktur als auch in das landschaftliche Bild einfügen. Unter den vorgenannten Prämissen, ohne Berücksichtigung eines Waldabstandes wäre eine Fläche von ca. 12,73 ha realisierbar.

Zieht man die Flächen zwischen Eisbergsteige und dem Wald (Sulzberg Eschle und Badwald) bis hin zur bestehenden Verbandsgrenze in die Betrachtung des **Standortes B** mit ein, entstünde hier ein Entwicklungspotential von ca. 22,4 ha. Grundsätzlich bestünde hier auch die Möglichkeit einer Weiterentwicklung in Richtung Norden wobei hier die Restriktionen der Regionalplanung (regionaler Grünzug) eine gewichtige Rolle spielen. Des Weiteren würde hier ein Sporn entstehen, der den Landschaftsraum unnötig zerschneidet und die Schutzzwecke des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Nagoldtal“ (Nr. 2.35.037) tangiert.

Der **Standort C** umfasst wohl den größten Eingriff in die relevanten Schutzgüter und sollte somit als letzte Option gewählt werden. Hier stehen vor allem auch die regionalplanerischen Vorgaben einer Entwicklung grundsätzlich entgegen.

## VII. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

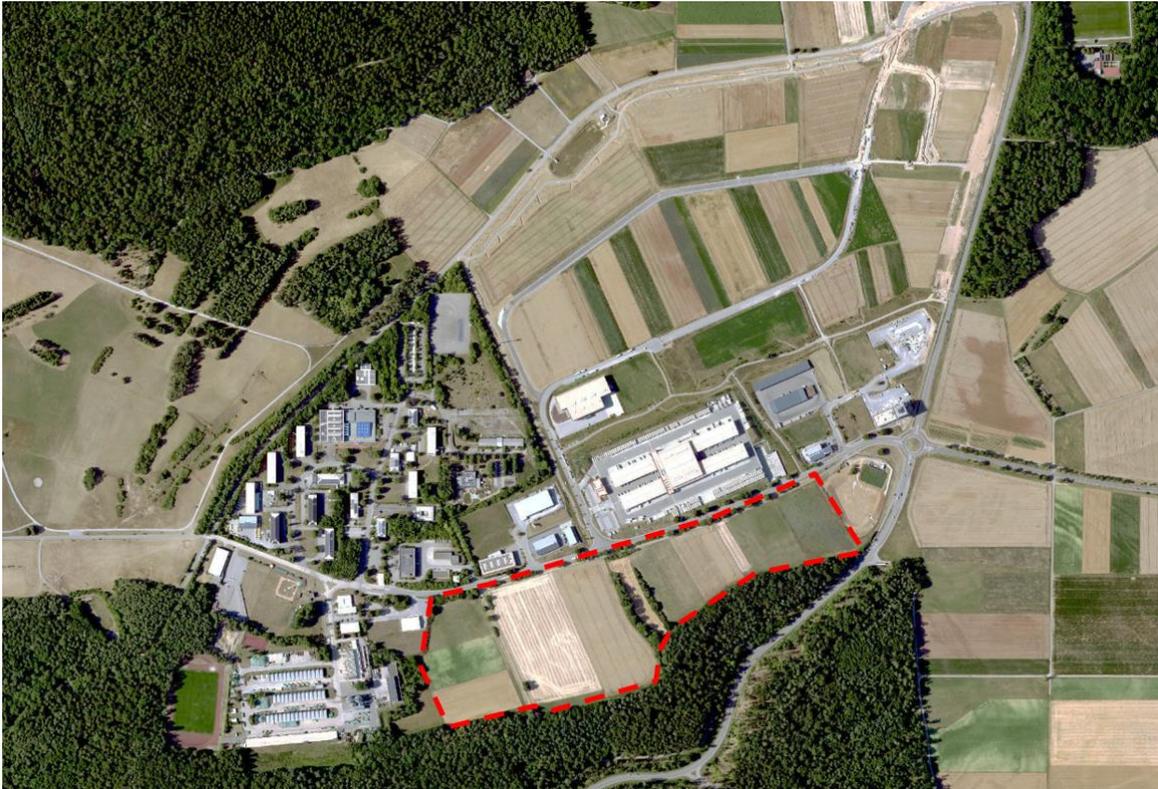


Abb. Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil VII in Rot“

Das insgesamt ca. 14,0 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtkerns von Nagold, oberhalb der Tallage auf der Höhe, am Rande einer flachgeneigten Hochebene Richtung Jettingen. Das Gebiet befindet sich im Verbandsgebiet des INGpark westlich der L 362 / L 1362. Das Gebiet befindet sich südlich der Straße Am Eisberg.

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

In nördlicher Richtung des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen bestehenden Betriebe (u. a. DPD-Logistikzentrum, Zollamt, Müller Massiv- und Holzbau, Deuble Schreinerei, Gerüstbau Schäfer). Im Westen grenzt zum Beispiel ein Fachhandel für Kaminöfen an.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald. Der notwendige Waldabstand wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung als Grünfläche integriert und eingehalten.

Weiter östlich befinden sich ein Sportplatz, ein dazugehöriges Sportheim und das Schützenhaus. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu eine keltische Viereckschanze. Der Siedlungsbereich Oberjettingens befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Im östlichen Bereich um ca. 6m von ca. 569,50 m üNN auf 563,0 m üNN, in der Mitte des Geltungsbereichs auf der Höhe der Einmündung Schickardtalle/Am Eisberg von 577,5m üNN auf 564,0 und im westlichen Bereich von ca. 580,0 nun auf ca. 565,0 ÜNN. Bis 561,00 m üNN.

## VIII. EINGRIFF IN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

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

Durch den Bebauungsplan werden ca. 14,0 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Die Gesamtfläche des Gewerbeparks umfasst im Endausbau (Teilgebiete I bis VI) ein Gebiet von ca. 89,0 ha, mit dem Plangebiet VII 103,00 ha.

Die Entwicklung des Teilgebietes VII ist standortgebunden und wegen der räumlichen Lage des INGparks, die auch Industrieansiedlungen ermöglicht, im räumlichen Umfeld der Verbandsgemeinden alternativlos. Es stehen hierfür keine Innenentwicklungspotentiale an anderer Stelle zur Verfügung.

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

Für die Flächen, die nicht durch den Zweckverband erworben werden können, soll eine Umlegung durchgeführt werden.

## IX. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



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

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

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

### 2 Revision des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 27.07.2015

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

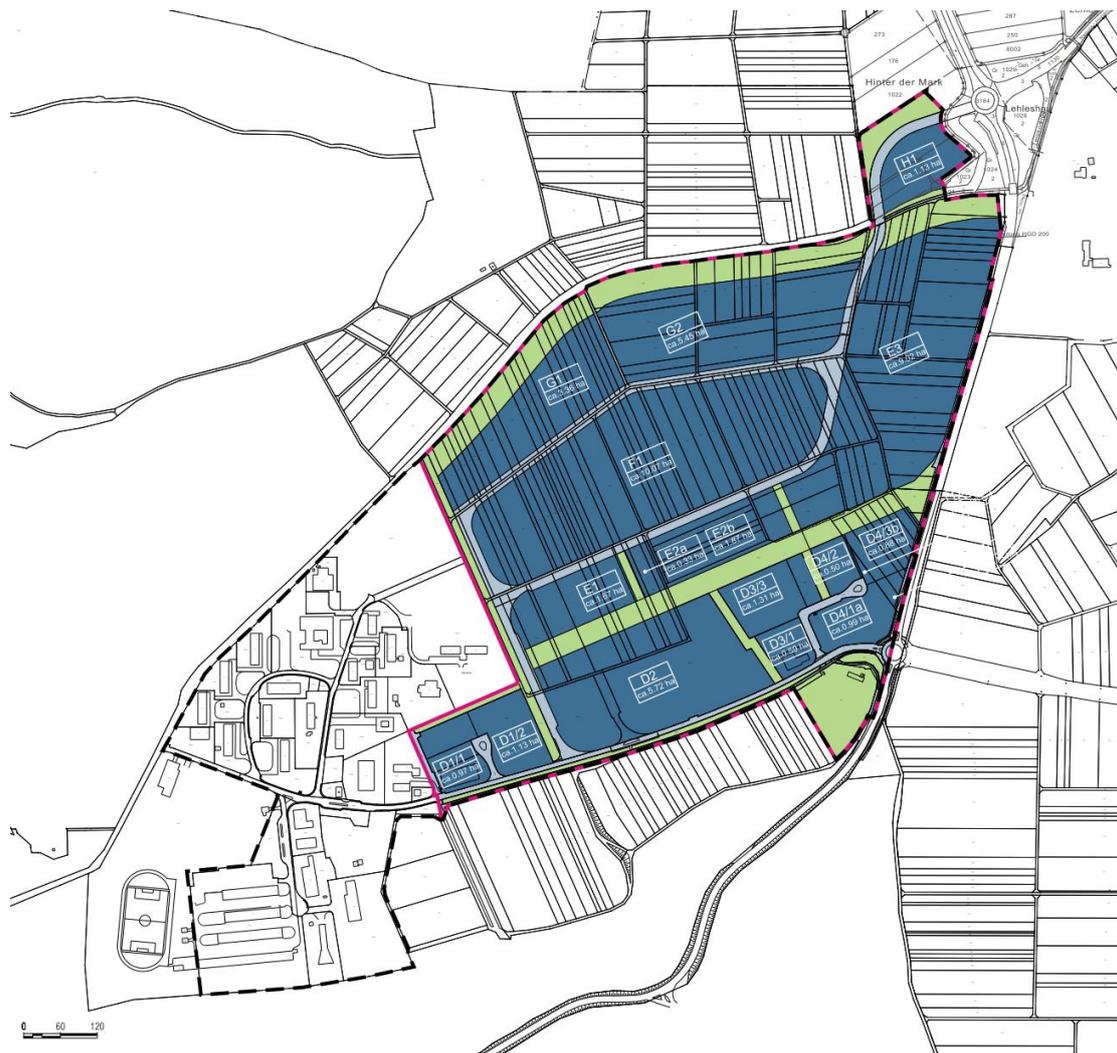


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept, Variante G2-A, Flächenbilanz vom 27.07.2015

### Städtebauliches Konzept für den Geltungsbereich Eisberg VII

Das geplante Teilgebiet VII befindet sich als südliche Lücke zwischen den Teilbereichen I und II und schließt an die ausgebaute Straße Am Eisberg an.

Die Fläche wird durch drei Stichstraßen von Norden erschlossen, die von Bäumen gesäumt sind.

Im Konzept sind sowohl großteilige als auch kleinteilige Gewerbegebäude und -flächen dargestellt. Dies soll die Ansiedelung verschieden großer Betriebe ermöglichen und schafft eine Flexibilität gegenüber verschiedenen Bedarfen.

Der südliche Teil des Konzeptes sieht eine begrünte Freifläche vor, die auch den Abstand zum Wald wahrt. Der von Norden kommend, mittig im Gebiet vorzufindende Grünzug, nimmt den zentralen Grünzug 05 auf, verlängert diesen und integriert diesen in die südlichen Waldgebiete.

So werden die Grünflächen außerhalb des INGparks in Nord-Süd-Richtung verbunden.



Abb. Städtebauliches Konzept Eisberg VII vom 08.12.2023, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

#### a) Außenwirkung

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

#### b) Randeingrünung

Im Endausbau dient die Randeingrünung der Gebietsränder der Einbindung des Gewerbestraßens 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 Gebietsrand.

#### c) Private Randeingrünung

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

#### d) Städtebauliche Höhenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Waldgebieten. Aus diesem Grund wird die maximale Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt. In den angrenzenden Bebauungsplänen ist diese drei Meter höher festgesetzt. Dies soll den bewussten Übergang in die Natur berücksichtigen und einen harmonischen Abschluss des INGparks erzeugen.

#### e) Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist gemäß seiner funktionalen Bedeutung im INGpark 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 Haupteerschließungsschleife 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. Diese Maßgabe wird für den Bebauungsplan „Eisberg, Teil VII“ unverändert übernommen.

Die Straße „Am Eisberg“ wird für den Teil VII im Süden mit einem Gehweg erweitert. So ist die sichere und bequeme fußläufige Erschließung der Gewerbegebiete im Süden gewährleistet. Südlich an den Weg schließen 7,5 Meter breite Randeingrünungszonen an, die die Bestandsvegetation erhalten und neue Baumstandorte ermöglichen. Die Gestaltung von „Am Eisberg“ wird somit repräsentativ fortgeführt.

Die Erschließung im Süd-Westen des Planbereiches wird mit einem einseitigen Gehweg realisiert. Dies ermöglicht eine fußläufige Erschließung der südlichsten Gewerbebereiche und eine ungestörte verkehrliche Erschließung. Auf den privaten Grundstücksflächen ist angrenzend an deren öffentliche Verkehrsfläche eine Grünzone von 2,50 m festgesetzt, um optisch aufgewertete Randzonen zum öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen.

Die potentiell erforderlichen Stichstraßen zur Feinerschließung im östlichen Bereich werden funktional ohne Gehweg und Begleitgrün errichtet. Der Fokus liegt auf der funktionalen Ausnutzung der gewerblichen Flächen.

#### **f) Öffentliche Grünfläche**

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

Der Grünzug 05, von Norden nach Süden verlaufend (siehe *Abb. Städtebauliches Konzept, Variante K vom 13.07.2009 (alt)*), trifft auf den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes. Hier wird der Grünzug verlängert und in die südlichen Waldgebiete integriert. Es wird ein 30 m Waldabstand eingehalten, der zudem eine öffentliche Grünfläche im südlichen Teilbereich erhält. So werden die Grünbereiche außerhalb des INGparks in Nord-Süd-Richtung verbunden.

#### **g) Maßnahmen im privaten Bereich**

Nutzungsbedingt unterliegen in einem Industrie- und Gewerbegebiet die gestalterischen Belange den Zwängen der wirtschaftlichen Nutzung. Insofern kann und soll auf die Gestaltung im privaten Bereich der Betriebe planungsrechtlich nur bedingt Einfluss genommen werden. Im baulichen Bereich können, je nach Festsetzung, durch Begrünung der Fassaden, Böschungen und Stützmauern und der Regelung der Werbeanlagen gestalterische Mindeststandards gefördert werden.

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

## X. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der INGpark ist durch die sehr gut ausgebaute, teilweise von alleeartigem Baumbestand und von Sträuchern gesäumte Zufahrtstraße (Am Eisberg) mit der L 362 / L 1362 über den dortigen Kreisverkehr verbunden.

Im Endausbau des INGparks wird im Norden eine zweite Zufahrt von der L 362 / L 1362 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 L 362 / L 1362 miteinander verbinden und als innere Haupterschließungsstraße das Rückgrat der Verkehrserschließung des INGpark bilden.

### 1 Individualverkehr (Kfz)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches „Eisberg, Teil VII“ werden von Norden her über die Straße Am Eisberg und Planstraßen als Stich angebunden.

#### Feinerschließung

Die bisherige Entwicklung des INGparks hat gezeigt, dass gewerbliche Bauflächen in ganz unterschiedlichen Größen nachgefragt werden. Hierauf soll möglichst flexibel reagiert werden können, um sowohl attraktive großflächige Betriebe, als auch kleinere Unternehmen, mit geringerem Flächenbedarf ansiedeln zu können. Man ist daher bestrebt, möglichst große zusammenhängende Bauflächen mit möglichst wenigen Restriktionen (wie z.B. öff. Verkehrserschließung) vorzuhalten. Zum anderen muss eine kleinteiligere Feinerschließung möglich sein, wenn dies für die Parzellierung und Erschließung kleinerer Gewerbebauplätze erforderlich ist. Um diese Flexibilität gewährleisten zu können, wurde keine Feinerschließung im östlichen Teil des Plangebiets lagegenau und verbindlich festgesetzt. Zum anderen wurde aber über eine bedingte Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, eine öffentliche Feinerschließung zu schaffen, ohne dass diese in ihrer Lage vorgeschrieben wird, was auch städtebaulich nicht erforderlich ist, da die Erweiterungsfläche als ein städtebaulich homogener Bereich zu betrachten ist, der im gesamten flexibel auf die zukünftige Bebauung reagieren kann. Im städtebaulichen und ökologischen Sinne entspricht dabei die mögliche Feinerschließung den innerbetrieblichen Verkehrsflächen, die ebenfalls befestigt und versiegelt werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind daher bei Bedarf, bis zu maximal 3.500 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche als ergänzende Feinerschließung zulässig, wenn sie für die Sicherung der Erschließung selbstständiger Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs oder auf den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erforderlich ist.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Feinerschließung darf maximal 7,00 m betragen. In diesem Bereich kann auf einen in Richtung Süden verlaufenden begleitenden Fußweg verzichtet werden, sodass hier im Vergleich zur festgesetzten Planstraße im Westen eine geringere Breite vorgesehen werden kann. Wendeanlagen dürfen dieses Breitenmaß überschreiten. Die Lage, Ausrichtung und Anzahl der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrs-Feinerschließung frei bestimmt werden.

### 2 Ruhender Verkehr (Kfz)

Der private Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wird darüber hinaus die Möglichkeit der Realisierung eines Quartiersparkhaus geprüft. Weiter befinden sich im Bereich des bestehenden Straßenraumes in der Schickhardtallee öffentliche Stellplätze die herangezogen werden könnten.

### 3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der vorhandene Weg im Westen des Gebietes wird planungsrechtlich gesichert, sodass auch weiterhin die Erschließung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet ist.

### 4 Fuß- und Radwege

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine umfangreiche Durchwegung des INGparks mit dem Ziel einer guten funktionalen Vernetzung sowie der Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes vor. Besonderer Bestandteil des Wegekonzeptes sind die in den öffentlichen Grünzügen frei geführten Fuß- und Radwege, die die o. g. Funktion übernehmen und zugleich die Wartung der technischen Erschließungsanlagen (Oberflächenentwässerung) in den öffentlichen Grünzügen dienen.

Im Süden der Straße „Am Eisberg“ ist ein Fußweg geplant, der die sichere und funktionale fußläufige Erschließung der gewerblichen Flächen ermöglicht.

### 5 Öffentlicher Personennahverkehr

Bestehende Bushaltestellen befinden sich südlich des Kreisverkehrs an der L 362 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 in einer Schleife durch den INGpark zu führen.

Entlang der Straße Am Eisberg befinden sich 2 Bushaltestellen, die Plangebiet an die vorherig erwähnte ÖPNV-Erschließung anbinden.

## XI. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet selbst ist technisch noch nicht erschlossen. Bestehende bzw. geplante Leitungen in der Straße Am Eisberg erschließen das vorliegende Plangebiet mit sämtlichen Einrichtungen.

*Der folgende Absatz wird zum Verfahrensstand Entwurf weiter ausgearbeitet.*

### 1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in einem 3-Kanal-System mit Behandlung des Straßen- und Hofflächenwasser in einem Schrägklärer. Das Plangebiet VII wird komplett an **neue Entwässerungsanlagen** angeschlossen. Diese verlaufen im südlichen Planbereich. Ein Großteil der Leitungen wird im Waldsaum (30 m Waldabstand) geplant, für Leitungen außerhalb dieses Bereiches sind Leitungsrechte vorgesehen.

#### a) Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das neue Leitungssystem in einem separaten Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasserpumpwerk wird im Süden des Gebietes installiert.

#### b) Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Straßenflächen, privaten Fahrwegen und sonstigen Abstellflächen anfallende Niederschlagswasser gilt als behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser und muss einer Behandlung zugeführt werden. Davon ausgenommen, sind selten befahrene Betriebswege im Grünzug und in den Leitungsrechten.

Behandlungsbedürftiges Regenwasser ist ohne Möglichkeit zur Versickerung abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken (RRB), das mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser beaufschlagt werden könnte, ist abzudichten.

### **c) Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser**

Die Ableitungsstrecke des nicht behandlungsbedürftigen Regenwassers (Dächer, Grün) wird so viel wie möglich als offener Graben ausgeführt werden. Gräben mit großer Tiefe (z.B. 3 m) sollen jedoch nicht entstehen. Die Ableitung des Dachwassers aus dem nordöstlichen Bereich erfolgt darum bei Bedarf ebenfalls als geschlossene Rohrleitung (Tiefe > 4,5 m). Am oberen Ende des Kreuzertalbaches ist eine Verdolung aller Kanäle unter der oberflächigen Mulde vorgesehen, die den Niederschlagsabfluss aus dem Biotopbereich in den Bach ableitet.

### **d) Vorflut**

*Folgt zum Entwurf*

### **e) Starkregen**

Der südliche Straßenrand der Straße Am Eisberg ist wasserführend. Die Straße hat ein wechselndes Quergefälle und südseitig einen Hochbord. Gegenüber der Schickhardtallee ist das Quergefälle talwärts geneigt. Nach Osten erstreckt sich ein mit Bäumen bewachsene Damm. Zufahrten bergen die Gefahr, Starkregen auf das Grundstück zu leiten. Für die geplanten Stichstraßen ist in Verlängerung eine Ableitung des Starkregens vorgesehen.

## **2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Gäu-Wasserversorgung. Die Trinkwasserleitung soll als Ringleitung ausgeführt werden, um eine maximale Durchströmung zu ermöglichen und Redundanz zu schaffen.

Für die Deckung des Löschwasserbedarfs ist ein Löschwasserbehälter mit 400 m<sup>3</sup> erforderlich. Der Bedarf wird über den im Plan festgesetzten Standort für Löschwasser gesichert.

*Folgt zum Entwurf*

## **3 Gasversorgung**

Um die Versorgung mit Energie und Prozessgas sicherstellen zu können, ist eine Gasversorgung in den bestehenden Gebietsteilen des INGparks vorhanden. Die Gasdruckregelstation befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am Übergabepunkt der vorhandenen Ferngasleitung im Bereich der östlich vorhandenen Regenwasserretentionsanlagen. Das Plangebiet kann an diese Infrastruktur angeschlossen werden.

## **4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Netz.

## **5 Telekommunikationseinrichtungen**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über unterirdische Kabel.

## **6 Nahwärme**

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

## 7 Breitbandkabel

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

## XII. GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN

### 1 VERKEHRSUNTERSUCHUNG

*Folgt zum Entwurf*

### 2 Schallimmissionen / Schallemissionen

*Folgt zum Entwurf*

### 3 Umweltbericht

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

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von ca. 7,6 ha handelt es sich nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.1 um ein „UVP-pflichtiges Vorhaben“. Es ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen.

Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL) abdeckt (siehe § 50 UVPG). Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

*Umweltbericht folgt zum Entwurf*

### 4 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf diese, in Anlage zum Bebauungsplan befindliche Untersuchung, wird verwiesen.

### XIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung

##### Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)

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

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

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

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

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

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

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

Eine weitere Einschränkung erfolgt durch den Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierbei wurden generell alle Nutzungen ausgeschlossen, die in einem Abstand von weniger als 500 m zu einem Wohngebiet nicht zulässig wären (Abstandsklasse I, II und III des Abstandserlasses). Diese zusätzliche Einschränkung dient der Sicherstellung des Nachbarschutzes zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die lfd. Nr. 36 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.

Die Festsetzungen werden trotz eines mehr als 900m entfernten Wohngebietes übernommen.

Kompostierungsanlagen werden wegen der hiervon ausgehenden Geruchsbelästigung ausgeschlossen.

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

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

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

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

Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da der Grünraum und das nähere Umfeld über eine Reihe von Anlagen und Erholungsmöglichkeiten verfügt (Sporthalle und Sportanlagen im ehemaligen Kasernengelände, Sportanlagen jenseits der L 362 / L 1362 auf Jettinger Markung, attraktiver umgebender Landschaftsraum, hochwertiges inneres grünes Wegesystem). 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 Nov. 2002) beurteilt. Das Entstehen von raumbedeutsamen Einzelhandelsverkaufsflächen im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, soll durch diese restriktive Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

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

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

gewerblichen Emissionen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen an der Betriebswohnung zu bewältigen.

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

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich der möglichen Anzahl von Betriebswohnungen wurde deren Anzahl sowohl betriebs- als auch grundstücksbezogen beschränkt. Verfügt ein Betrieb über mehrere Grundstücke, (z.B. durch den Zuerwerb eines Nachbargrundstücks oder eine genehmigungsfrei Grundstücksteilung) so kann für diesen insgesamt dennoch nur eine Betriebswohnung zugelassen werden.

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

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

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

Die Weiteren gem. § 8 Abs. 3 und § 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.

Aufgrund des § 1 Abs. 6 Nr. 17 BauGB sind insbesondere auch die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

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

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

### 1.3 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

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

## 1.4 Emissionskontingente

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

*Weitere Festsetzungen und Ausführungen folgen zum Entwurf des Bebauungsplans.*

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Lediglich an den Grundstücksrändern zur öffentlichen Verkehrsflächen weichen sie zurück, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wurde eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Diese Höhe ist im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungsplänen niedriger, da hier der Übergang zum Waldbereich berücksichtigt wird und so ein behutsamer Übergang in die Landschaft und den Wald geschaffen wird. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung von der Höhenentwicklung insgesamt gut sowohl in das Gesamtgebiet als auch in das Landschaftsbild einfügt.

### 2.3 Höhenbezugspunkt

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

#### **Hinweis:**

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung.

### 4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Pflanzzwänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterstützen dieses städtebauliche Ziel zusätzlich.

#### 4.1 Offene Stellplätze, Garagen, und Tiefgaragen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, sodass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genügend Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden können.

Dies dient zudem der Wahrung des städtebaulichen Bildes und zur Vermeidung eines durch Garagen und Carports gestörten Straßenraumes, da Garagen und überdachte Stellplätze aufgrund der zurückversetzten überbaubaren Grundstücksfläche vom Straßenraum weggerückt sind.

Tiefgaragen sind ausgeschlossen, da ausreichend oberirdische Stellplätze errichtet werden können.

## 4.2 Nebenanlagen

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

## 5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

### 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Feinerschließung

Die Festsetzung dient einer möglicherweise erforderlichen zusätzlichen inneren Feinererschließung im Plangebiet selbst. Die Schaffung der Feinerschließung ist nur zulässig, wenn sie für die Erschließung innerhalb der Plangebietes oder der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke tatsächlich erforderlich ist, diese Bedingung ist in Ziff. 12.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geregelt (s.u.).

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

## 6 Flächen für Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

### 6.1 Zweckbestimmung: Abwasserbehandlungsanlage

Die festgesetzte Fläche dient der Behandlung des Abwassers im Plangebiet.

### 6.2 Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

Die festgesetzte Fläche dient der Löschwasserversorgung im Gebiet.

## 7 Öffentliche Grünflächen

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

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

### 8.1 FNL 1: Öffentliche Grünfläche: Erholungsgrün / Entwässerung / Regenrückhaltung

Die öffentliche Grünfläche dient als Erweiterung der bisherigen Grünzüge. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche als Erholungsgrün, Entwässerung und Regenrückhaltung wird die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche durch grünplanerische Überformung, die auch die Einbindung der Entwässerungsanlagen für das wenig verunreinigte

Oberflächenwasser zum Inhalt hat, die ökologische Wertigkeit auf diesen Flächen im Einklang mit der städtebaulichen Konzeption deutlich steigern.

## **8.2 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen.

## **8.3 Entwässerung**

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

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

## **8.4 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr**

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

## **8.5 Oberflächenbeläge privater Erschließungswege mit Fahrverkehr**

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Trinkwasserschutzes (Bronnbachquelle) vor verschmutztem Oberflächenwassers.

## **8.6 Flächen für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen und zur Fahrzeugwäsche**

Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz. Um die Schmutzwasserkanalisation nicht unnötig zu belasten, sind z. B. Waschplätze mit einer Flächengröße von über 150 m<sup>2</sup> zu überdachen. Dieses Wasser kann somit dem Regenwassernetz zugeführt werden.

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Rechte dienen der Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

## **10 Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **10.1 Bauliche Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsflächen**

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

## **10.2 pzpb 1: Randeingrünung**

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

## **10.3 pzpb 2: Straßenbegleitgrün**

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

Da es bei der vorhandenen öffentlichen Erschließung ab einer bestimmten Grundstücksgröße aus betrieblichen Gründen sinnvoll und erforderlich sein kann, mehrere unterschiedlich breite Zu- und Abfahrten auf den betrieblichen Grundstücken anzulegen, wurde die Festsetzung mit einer Relation zur Grundstücksfläche versehen. Dies ermöglicht es, ab einer Betriebsgröße von mehr als 5000 m<sup>2</sup> (Nettobauland), mehr als nur einen 16 m breiten Bereich für Zufahrten in Anspruch zu nehmen.

## **10.4 pzpb 7: Einzelbäume auf privaten Flächen**

Darstellung in der Planurkunde als Einzelbaumstandorte.

Die Trennung der Festsetzungen in private Bäume dient der Klarstellung der Zuständigkeit für die Pflanzung, die Pflege und den Erhalt der festgesetzten Bäume.

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

## **10.5 pzpb 8: Pflanzbindung Einzelbäume / Gehölz**

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

Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Landschaftsbilds.

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

## **10.6 pzpb 9: Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche. Neben der gestalterischen Funktion hat die Festsetzung auch einen ökologischen Hintergrund. Je nach Lage der Baugrundstücke ist durch das Pflanzgebot pzpb 11 mit einer, auf die Grundstücksfläche bezogen unterschiedliche Anzahl von Pflanzgeboten für Einzelbäume, zu rechnen. Um eine Benachteiligung von Grundstückseigentümern in Bereichen mit einer vermehrten Festsetzung von Einzelbaumstandorten zu vermeiden, wurde die Anrechenbarkeit dieses Pflanzgebots auf das Pflanzgebot pzpb 9 festgesetzt.

## **10.7 pzpb 11: Stellplatzbegrünung**

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

# **11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauteile zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

## **12 Bedingte Festsetzungen**

### **12.1 Feinerschließung - Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände**

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

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

Eine Feinerschließung innerhalb des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen nur dann erforderlich, wenn die bisher vorgesehene Verkehrserschließung für die Ansiedlung und Erschließung kleinflächiger Betriebe in den Quartieren oder auf den unmittelbar angrenzenden Flächen des INGparks, die sich derzeit noch im unbeplanten Außenbereich befinden, nicht ausreicht oder deren Ansiedlung zu unvorteilhaften, schlecht nutzbaren Größen und Zuschnitten von noch nicht vermarkteten Restgrundstücken führen würde. Sobald der Umstand eintritt, dass für eine wünschenswerte Betriebsansiedlung eine weitere Feinerschließung notwendig ist, tritt die Festsetzung in Kraft, auf dem die Feinerschließung realisiert werden soll.

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

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

## XIV. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 1 Freiflächen

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

### 2 Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und soll zu einem optisch offenen Straßenraum beitragen. Die Qualität der vorhandenen Grünelemente bleibt besser erkennbar, die allgemeine Sicherheit wird durch bessere Einsehbarkeit gefördert. Gleichzeitig wird der Straßenraum gestaltet und die Verkehrssicherheit gewährleistet. Als blickoffene Einfriedigungen gelte jene deren offene Elemente einen Anteil von mindestens 50 % der Gesamteinfriedigung betragen.

### 3 Werbeanlagen

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

### 4 Niederspannungsfreileitungen

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

### 5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient der Durchsetzung des Bebauungsplanes.

## XV. FLÄCHENBILANZ

Alle Flächenangaben wurden graphisch ermittelt und verstehen sich als Näherungswerte. Geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

### 2 Gesamtbilanz, „Eisberg Teil VII“

<u>Geltungsbereich</u>	~ 13,78 ha	~ 100%
Öffentliche Grünflächen	~ 3,24 ha	~ 23,48 %
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Feinerschließung)	~ 0,29 ha	~ 2,10 %
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	~ 0,12 ha	~ 0,89 %
Eingeschränktes Industriegebiet (GIE)	~ 10,08 ha	~ 73,18 %
Fläche für Versorgungsanlagen	~ 0,05 ha	0,35 %

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

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

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

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

## **XVII. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

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

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

Jürgen Großmann

Verbandsvorsitzender

## XVIII. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1 Pflanzliste

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

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Gehölz Pzpb 1 und 4	Bäume heimisch Pzpb 5, 7, 9	Straßenbäume Pzpb 6, 11
<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		
	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
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	Zweiggriffliger 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 Hecken- kirsche	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 Ho- lunder	2-7	x
	Sambucus racemosa	Trauben-Holun- der	2-5	x
	Viburnum lantana	Wolliger Schnee- ball	3-5	x
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x
<b>Kletterpflanzen</b>	Hedera Helix	Efeu		
	Parthenocissus tricuspi- data "Veitchii"	Wilder Wein		
	Parthenocissus Quinque- folia "Engelmannii"	Mauerwein		