

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold
GEMARKUNG SIMMERSFELD

BEBAUUNGSPLAN

„Interkommunales Gewerbegebiet
Enz-Nagold – 6. Änderung“

in Simmersfeld

BEGRÜNDUNG

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinhold-nöther
freie stadtplanerin

26. März 2020

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“.....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Städtebauliche Situation.....	3
3.2	Verkehrliche Situation.....	3
4.	Anlass und Planungsziele	4
4.1	Anlass der Planung.....	4
4.2	Ziele und Zweck der Planung.....	5
5.	Inhalte der Planung	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	6
5.2	Stellung baulicher Anlagen.....	7
5.3	Bauweise.....	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.5	Nebenanlagen.....	8
5.6	Verkehrsflächen.....	8
5.7	Ein- und Ausfahrtsbereich.....	8
5.8	Öffentliche und private Grünflächen.....	8
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
5.11	Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen.....	10
5.12	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
5.13	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.13.1	Bebauung.....	10
5.13.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	10
5.13.3	Werbeanlagen.....	10
5.13.4	Einfriedungen.....	11
5.13.5	Gestaltung der Aufstellfläche für Abfallbehälter.....	11
6.	Kosten der Maßnahme	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	11
7.2	Zusammenfassung des Lärmgutachtens.....	12

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Lärmgutachten / Prognose von Schallimmissionen
Anlage 3	Planung Boysenwelt – Neubau Multifunktionsgebäude
Anlage 4	Planung Albblickstraße
Anlage 5	Planung Retentionsflächen
Anlage 6	Abwasserplanung und Oberflächenentwässerung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung" in Simmersfeld erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 352/10, 352/16, 352/19, 352/20, 352/25, 352/26, 352/27 (= Köhlerstraße), 352/29, 352/37, 352/38, 352/39 (= Hochwaldstraße), 352/40 (= Albblickstraße), 352/41, 352/42, 352/43 (= Flößerstraße), 352/44, 352/45, 352/49, 352/55, 352/56, 352/38, 352/52 und 352/58 sowie über die Flurstücke Nr. 352/5, 1139/1, 179 und 180 (Retentionsfläche östlich der K 4369) sowie über einen Teil des Flurstückes Nr. 393 (= Oberweiler Straße, K 4369).

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:1.000, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 12,5 ha.

2. Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015"

In dem bereits fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (FNP) "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld (Genehmigung am 10.05.2006, Genehmigung der 1. Änderung am 07.08.2008, Genehmigung der 2. Änderung am 23.11.2010) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass die geplanten Nutzungen der Darstellung im FNP entsprechen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz- Nagold“ ist seit 31. Januar 1998 rechtskräftig. In den zurückliegenden 12 Jahren wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und zweimal erweitert:

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 1. Änderung“, RK: 12.10.2001

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 3. Änderung und 1. Erweiterung“, RK: 02.09.2005

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 4. Änderung“, RK: 12.09.2012

„Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung (BAK)“, RK: 03.08.2018.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das INTERKOM ist ein Zweckverband der Städte Altensteig und Bad Wildbad, sowie der Gemeinden Simmersfeld, Enzklösterle und Seewald.

Der zentrale Standort auf dem nahezu ebenen Plateau nördlich der Ortslage von Simmersfeld an der Freudenstädter Straße (L 351) und der Oberweiler Straße (K 4369) bietet optimale Verbindungen in alle Richtungen. Dieser attraktive Wirtschaftsstandort verfügt über eine großzügige Erschließung mit Grünanlagen, Fußwegen und Bushaltestellen. Bis auf den südöstlichen Bereich, wo neben der Ortslage von Simmersfeld landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen, ist der Gewerbestandort von großen Waldflächen umgeben.

Zwischenzeitlich überwiegend bebaut konnte bereits eine große Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

3.2 Verkehrliche Situation

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Freudenstädter Straße (L 351) und der Oberweiler Straße (K 4369) und intern über die Albblickstraße sowie über die Flößerstraße, die Hochwaldstraße und Köhlerstraße.

Über die modern ausgebauten Bundesstraßen B 294, B 462, B 28 und B 463 sind die Hauptachsen A 8 und die A 81 bequem zu erreichen. Die PKW-Anfahrtszeiten zu den nächsten Flugplätzen Karlsruhe Baden-Airpark und Stuttgart Echterdingen liegen bei einer Stunde. Die nächsten Bahnhöfe sind in 20 Minuten in Nagold und in 30 Minuten in Freudenstadt oder Calw anfahrbar.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze im Trennsystem in der Köhlerstraße, Hochwaldstraße und in der Albblickstraße. Die Abwasserplanung und die Oberflächenentwässerung wurde vom Planungsbüro Gaisser aus Baiersbronn untersucht und geplant.

Über den Planbereich verlaufen öffentliche Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes der Schwarzwaldwasserversorgung:

1. Fallleitung des ZV SWV von Oberweiler GGG NW 250.
2. Fallleitung des ZV SWV vom HHB Eitele GGG NW 300.
3. Fallleitung des ZV SWV vom HHB Eitele GGG NW 250.

Diese Wasserversorgungsleitungen müssen zum Teil umverlegt werden. Die dazu notwendigen Untersuchungen und Umplanungen werden derzeit vom Büro Gaisser aus Baiersbronn durchgeführt. Die Planung sieht vor, dass die Leitungen künftig zum Teil unter hohen Böschungen verlaufen. Der neue Leitungsverlauf ist den Planunterlagen des Büro Gaisser zu entnehmen. Sie sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Für das bisherige Bestandsgebiet des Zweckverbandes INTERKOM Enz-Nagold bestehen derzeit fünf rechtskräftige Bebauungspläne:

- „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold“
- „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 1. und 2. Änderung“
- „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 3. Änderung und 1. Erweiterung“
- „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 4. Änderung“
- „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung (BAK)“

Letzterer Bebauungsplan umfasst die Bestandsgrundstücke der BAK sowie den Neubau der BNS und hat diesen gesamten Bereich neu geregelt.

In Vorbereitung auf die bereits geplante Erweiterung des Zweckverbandsgebietes im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie künftige betriebliche Erweiterungen im Industriegebiet in ca. 5 Jahren sollen die bestehenden Bebauungspläne – ausgenommen die 5. Änderung (BAK/BNS) – auf den Prüfstand gestellt und vollständig überarbeitet werden.

Dies ist insbesondere deshalb notwendig, weil für die geplante Erweiterung im Vorfeld für das bestehende INTERKOM-Gebiet sowie die angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete ein neues Lärmgutachten erstellt werden muss. Dabei müssen auch sämtliche dort angesiedelte Betriebe hinsichtlich der genehmigten und tatsächlichen Nutzungen näher untersucht werden. Auch die in den Gewerbegebieten bestehenden Betriebswohnungen müssen in diese Untersuchung mit einbezogen werden.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „INTERKOM Enz-Nagold“ hat daher in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.04.2017 beschlossen, für den betreffenden Bereich der Gemarkung Simmersfeld einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit der Bezeichnung „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“ aufzustellen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die südöstliche Retentionsfläche und einen Teil der K 4369 (s. voranstehender Pkt. 1) erfolgte mit Beschluss der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „INTERKOM Enz-Nagold“ vom 26.03.20220.

Alle Plangebiete mit den dazugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften der oben aufgeführten Bebauungspläne – mit Ausnahme der 5. Änderung und 2. Erweiterung (BAK) - die in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold - 6. Änderung“ hineinragen werden aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden im vorliegenden neuen Bebauungsplan komplett neu gefasst. Die Bebauungsplanänderung „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold 5 Änderung und 2. Erweiterung (BAK)“ wird vom diesem Verfahren nicht berührt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „INTERKOM Enz-Nagold – Sondergebiet NETTO-Markt“ (rechtskräftig seit dem 15.01.2020) wurden übernommen.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Wie bereits oben erwähnt soll für das bestehende INTERKOM-Gebiet sowie für die angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete ein neues Lärmgutachten erstellt werden. In diesem Zusammenhang wurde sowohl vom Lärmgutachter als auch der Immissionsschutzbehörde (Landratsamt Calw) bereits angeregt, Betriebswohnungen auch im Bestandsgebiet künftig auszuschließen, da diese in Gewerbegebieten und vor allem in Industriegebieten immer wieder zu Konflikten mit den Betrieben führen. Die bestehenden Betriebswohnungen hätten dann Bestandsschutz, neue Betriebswohnungen könnten jedoch nicht mehr zugelassen werden.

Des Weiteren gab es in der Vergangenheit immer wieder Probleme hinsichtlich Befreiungen von Pflanzgeboten, die in den bisherigen Bebauungsplänen sehr großzügig vorhanden sind. Diese sollen im Rahmen der 6. Änderung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Weitere Änderungen würden sich durch eine veränderte Straßenführung in der Albblickstraße ergeben. Hier sollen die Verkehrs- und Grünflächen reduziert, eine Wendemöglichkeit über einen Kreisell und LKW-Aufstellflächen geschaffen werden. Dadurch können weitere Gewerbeflächen generiert und an die angrenzenden Eigentümer veräußert werden.

Durch die Schaffung einer großen Retentionsfläche östlich der Kreisstraße 4369 für die aktuelle BNS-Erweiterung und künftig geplanten Gebietserweiterungen sollen zwei bestehende Retentionsbecken im Zweckverbandsgebiet aufgelöst werden und damit zusätzliche Gewerbeflächen entstehen.

Der Erdwall zwischen L 351 und Verbandsgebiet soll als Abschirmung des bereits deutlich gewachsenen Gewerbe- und Industriegebietes zur eher ländlich geprägten Umgebung der Gemeinde Simmersfeld erhalten bleiben.

Auch die übrigen bisherigen Planvorgaben werden auf den Prüfstand gestellt und sollen auch im Hinblick auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf den neuesten Stand gebracht werden. Alle bisherigen Festsetzungen sollen mit diesem neuen Bebauungsplan neu gefasst werden.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet, Baugebiete, Baugebiete GE 1 bis GE 4

Ausgehend von der gewerblich-industriellen Nutzung u. a. mit der *Firma BAK Boysen Abgaskomponenten* soll zum einen der Bereich an der L 351 langfristig als Gewerbestandort mit der Ansiedlung der sog. *Boysenwelt* gesichert werden. Zum anderen soll der vorhandene Paletten-Handel mit kleiner Autowaschanlage an der Albblickstraße in seinem Bestand gesichert werden. Aus diesem Grunde werden Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten **GE 2 und GE 3** ausgeschlossen.

Und innerhalb des Baugebietes **GE 1** ist lediglich ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelhandwerk mit einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 50 m² zulässig. Somit wird zusammen

mit dem NETTO-Markt (s. unten) die Verkaufsfläche innerhalb des Gewerbegebietes auf maximal 1.100 m² begrenzt.

Damit sind neben Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben ebenso dahingehende Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, beziehungsweise Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe möglicherweise aufgegeben werden, ausgeschlossen.

GE 4 erstreckt sich lediglich über die Außenanlagen der Firma Boysen, deren Gestaltung jedoch nicht Inhalt der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Diese Fläche wurde im Dezember 2018 erworben.

Lagerplätze und Tankstellen würden der angestrebten stadtgestalterischen Qualität des Gewerbegebietes widersprechen und werden daher ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle von Gemeindeseite nicht gewünscht.

Um der Lage innerhalb des INTERKOM Enz-Nagold und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, hier einen attraktiven Gewerbepark und kein ‚Vergnügungsviertel‘ entstehen zu lassen, Rechnung zu tragen, werden Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen von ihrem Nutzungscharakter her nicht dem eines Gewerbestandortes mit u. a. international tätigen Großfirmen und sollen deshalb nicht zugelassen werden. Diese sollen vornehmlich im Ortskern angesiedelt werden.

Auch die Wohnnutzung, selbst für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist von der Verwaltung innerhalb des Gewerbeparks nicht gewünscht und daher unzulässig.

Industriegebiet mit Einschränkung, Baugebiete Gle 1 bis Gle 5

Die allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig.

Um der Lage innerhalb des INTERKOM Enz-Nagold und den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, hier einen attraktiven Industrie- und Gewerbepark entstehen zu lassen werden hier – wie auch in dem Gewerbegebiet – sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Die entsprechend der Textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen allgemein zulässigen Nutzungen dienen der Steigerung der Attraktivität, der Sicherheit, der Konfliktvermeidung und der Minimierung der Umweltbelastung innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes. So werden z. B. Geruchsbelästigungen durch die Versagung von Massentierhaltung und die Errichtung von Anlagen zur Tierkörperbeseitigung vermieden. Durch die Untersagung der Lagerung von radioaktiven Stoffen oder der Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen oder Salzen, werden beispielsweise Gefahren auf die Gesundheit abgewandt.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EH})

An der Ecke Altblickstraße/Freudenstädter Straße (L 351) wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO_{EH}) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Hier soll der bestehende NETTO-Markt auf eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.050 m² (inkl. Backshop) erweitert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Sondergebiet (SO_{EH})

Für das Sondergebiet (SO_{EH}) wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zur der darin vorgesehenen Kappungsgrenze ist zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung eines Einzelhandelbetriebes mit den dazu-

gehörigen notwendigen Stellplatzflächen auf dem betreffenden Grundstück ermöglicht werden. Unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine mögliche Erhöhung der GRZ in oben beschriebenen Rahmen vertretbar.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt und orientiert sich an dem bereits vorhandenen Gebäude.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 8,90 m orientiert sich am bestehenden Gebäude und soll die Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes steuern.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) des vorhandenen Netto-Marktes. Für den Altbestand wird der bestehende Status gesichert.

Baugebiet GE 1 („Boysenwelt“)

Auch für das Baugebiet GE 1 wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zur der darin vorgesehenen Kappungsgrenze ist auch hier zulässig. Denn durch diese Festsetzung soll die Errichtung des imposanten Gebäudekomplexes „Boysenwelt“ mit Ausstellungsräumen, Fitnessbereich und Gastronomie und den erforderlichen Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück ermöglicht werden. Unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine mögliche Erhöhung der GRZ in oben beschriebenen Rahmen vertretbar.

Die Zahl der Vollgeschosse wird – wie auch die maximale Gebäudehöhe (= von 14,50 m) - entsprechend der bereits vorliegenden Planung auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird (= Hochwaldstraße).

Übriges Plangebiet

Die gemäß Planeintrag als Maximalwert festgesetzten Trauf- (TH max.) und Firsthöhen (FH max.) beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird, und sichern somit eine aus städtebaulicher Sicht gute Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,0 bzw. 1,8 innerhalb der Baugebiete Gle 2 und Gle 3 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dabei wird die innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes maximal zulässige GFZ von 2,4 sogar um 0,4 bzw. 0,6 unterschritten. Damit wird eine zu extreme Verdichtung vermieden und eine diesem attraktiven Gewerbe- und Industriepark entsprechende Bebauung erreicht.

Innerhalb des Baugebietes GE 3 orientieren sich die GRZ mit 0,7 und die GFZ von 1,6 am Bestand und sollen diesen planungsrechtlich sichern.

5.2 Bauweise

Die geplante Neubebauung innerhalb des Sondergebietes (SOEH) orientiert sich an der auf dem Grundstück vorhandenen und umgebenden Bebauung und soll zusammen mit dem bereits vorhandenen NETTO-Markt als freistehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dem entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die *abweichende (a) Bauweise* festgesetzt. Damit auch hier der optische Eindruck einer offenen Bebauung entsteht müssen die Gebäude zwar im Sinne einer offenen Bauweise errichtet werden, unterliegen dabei aber keiner Längenbegrenzung auf maximal 50 m.

5.3 Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebietes SOEH ist in Anlehnung an den bereits bestehenden NETTO-Markt die Bebauung parallel zur Flößerstraße zu errichten. In dem Baugebiet GE 1 soll das Gebäude

entsprechend der vorliegenden Planung parallel zur Albblickstraße errichtet und somit der Einfahrtsbereich in den Industrie- und Gewerbepark von der L 351 zumindest auf dieser Seite durch den imposanten Gebäudekomplex „Boysenwelt“ baulich gefasst werden.

Im übrigen Geltungsbereich ist die Stellung der baulichen Anlagen so festgesetzt, dass die Firstrichtung der Hauptgebäude entweder in Ost-West oder Nord-Süd-Richtung errichtet werden können. In jedem Fall aber sollen sich die neu geplanten Gebäude in ihrer Ausrichtung bzw. Stellung auf dem jeweiligen Grundstück am Verlauf der jeweils angrenzenden Straßen (Köhlerstraße, Hochwaldstraße, Flößerstraße und Albblickstraße) orientieren. Abweichungen für untergeordnete Bauteile sind aber möglich.

5.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Plangebietes durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientieren sich Lage und Ausrichtung der Baufelder an vorhandene Gebäude, wie der NETTO-Markt mit seinem Kundenparkplatz, und den Straßenverläufen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich gärtnerisch zu gestalten. Siehe hierzu die umfangreichen Pflanzgebote unter nachfolgendem Punkt 5.8.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sollen grundsätzlich überall zugelassen werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.7 Ein- und Ausfahrtsbereich

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes zur Albblickstraße hin ist gemäß Planeintrag ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Mit dieser zeichnerischen Festsetzung wird einerseits die bereits heute vorhandene Einfahrt zu dem Lebensmittel-Discounter in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Andererseits wird auch für die Zukunft die Erschließung des Grundstückes/Marktes auf nur eine Zufahrt, und zwar für den Besucher- und Anlieferverkehr, beschränkt, um den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen nicht durch mehrere Ein- und Ausfahrten zu beeinträchtigen.

5.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Hervorzuheben sind darüber hinaus ihre klimatische Ausgleichsfunktion und ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Insgesamt tragen die Grünflächen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen bei.

Öffentliche Grünflächen an der L 351 (Pfb 1)

Die Öffentliche Grünfläche an der Landesstraße dient der Eingrünung des Plangebietes am westlichen Rand. Mit der Pflanzbindung wird das ursprüngliche Konzept der Einbindung in die Landschaft beibehalten.

Öffentliche Grünfläche in der Albblickstraße (Pfg 2)

Die Öffentliche Grünfläche entlang der Albblickstraße dient der Durchgrünung des INTERKOM. Die Fläche nimmt Anlagen zum Regenwassermanagement auf; dementsprechend wird sie als Wiese angelegt. Die zu pflanzenden Bäume ersetzen die bisher dort vorhandenen Pflanzungen.

Private Grünfläche Kreisstraße (Pfg 3)

An der Kreisstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Eingrünung des Plangebiets am östlichen Plangebietsrand und setzt das Konzept zur Eingrünung der nördlich liegenden Flächen des Interkom fort.

Private Grünfläche Gewerbeinnenränder (Pfg 4)

Innerhalb der Gewerbegrundstücke werden private Grünflächen festgesetzt. Damit soll eine Durchgrünung in Verantwortung der ansässigen Betriebe erreicht werden. Die Flächen zur inneren Durchgrünung bilden zudem Trittsteinbiotope für die lokale Fauna.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Waldrand (Pfb 5)

Die Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes dient der Erhaltung eines gestuften Waldrandes. Die bestehende Vegetation aus Bäumen und Sträuchern ist daher zu erhalten und abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Schutzgüter

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf waserdurchlässige Beläge beschränkt und das Waschen von Fahrzeugen, soweit keine Entwässerungsanlage auf dem Grundstück vorhanden ist, untersagt.

Zum Schutz des Grundwassers sind Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

Im Sinne des Artenschutzes dürfen im Zeitraum von 01. März bis 31. Oktober Bodenbewegungen und eine Entfernung von Gehölzbeständen untersagt. Und die Baufeldbereinigung darf nicht zwischen dem 01. März und dem 31. Juli stattfinden. Darüber hinaus ist auf die Verwendung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln zu verzichten.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Möglichkeit eines Ausgleichs nachhaltiger Umweltauswirkungen sind innerhalb des gewerblich/industriell genutzten Plangebietes naturgemäß begrenzt. Daher erfolgen zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen. Vorgesehen ist Erweiterung eines Waldteichs und die Aufwertung von Waldflächen, die auch der Auerhuhnhabitatpflege dienen. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend des als Anlage 2 beigefügten Lärmgutachtens wurde ein Vorschlag zur Gewerbe-lärmkontingentierung im Plangebiet erarbeitet. Ausgangspunkt sind die Zielwerte der Zusatzbelastung. Berechnungsgrundlage ist Gleichung 1 nach der Rechenmethodik der DIN 45691 (siehe Abschnitt 10.2 des als Anlage 2 beigefügten Gutachtens).

Unter der Voraussetzung, dass für die Vorbelastung im Nachtzeitraum der oben beschriebene 2. Berechnungsfall (ohne Radlader Straßenmeisterei) zugrunde gelegt werden kann, ergeben sich für das Plangebiet die in der Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} (s. Pkt. I.11 der Textlichen Festsetzungen).

Bei diesen Emissionskontingenten wurden die sich aus dem aktuellen bzw. absehbar geplanten Betrieb ergebenden Schallemissionen der vorhandenen Firmen / Nutzungen im Plangebiet entsprechend Abschnitt 9.2 des Lärmgutachtens berücksichtigt. Die zugrundeliegenden Schallimmissionsanteile dieser Firmen können der Anlage zum Lärmgutachten Seite 39 – 40 entnommen werden.

Die eigentlichen Kontingentierungsergebnisse sind in der Anlage zum Lärmgutachten ab Seite 42 für den Tag- und den Nachtzeitraum dargestellt. Im Nachtzeitraum wurden bei der Berücksichtigung der Vorbelastung die Fälle mit und ohne Radladerbetrieb bei der Straßenmeisterei unterschieden.

5.11 Festsetzungen f. die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche über die bereits erfolgten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen hinaus mit standortgerechten Baum- und Strauchararten soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Dachbegrünung wird für 50 % der Gebäude innerhalb der Baugebiete GE1, Gle 4 und Gle 5 mit einer Substratmächtigkeit von 20 cm festgesetzt, um die volle Punktzahl von 4 Ökopunkten/m² für den Boden zu erhalten. Bei dem Baugebiet GE 1 handelt es sich um das Boysen-Grundstück, wo bereits eine solche Dachbegrünung geplant ist.

5.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit diesen Festsetzungen soll vornehmlich die Anpassung des Geländes an die angrenzenden Nachbargrundstücke gewährleistet werden.

5.13 Örtliche Bauvorschriften

5.13.1 Bebauung

Dächer

Die festgesetzte Dachform ‚Satteldach‘ und ‚Flachdach‘ leitet sich aus vorhandenen und geplanten Gebäuden ab.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden dürfen für die Dacheindeckung keine glitzernden, reflektierenden, metallische, und spiegelnden Oberflächen und schwarze sowie grell-bunte Farbtöne verwendet werden. Dies gilt ebenso für schwarze und spiegelnde Materialien / Farben. Diese dürfen daher nur als Ausnahme bei einer Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung angewandt werden.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung leiten sich aus bereits vorhandenen und geplanten Gebäuden ab und sollen ein harmonisches Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbebereichs sichern.

5.13.2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen der Grundstücke (s. auch Pkt. 5.8) soll der Charakter eines durchgrünten Industrie- und Gewerbebereichs erhalten und weiterentwickelt und somit das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

5.13.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} soll der aktuelle Pylon mit einer Höhe von 4,72 m vorerst verbleiben. Der maximal größte bzw. höchste Pylon von NETTO beträgt 7,42 m. Es kann daher möglich sein, dass nach der Erweiterungs- und Umbaumaßnahme der Bestandspylon durch einen solchen ersetzt wird. Deshalb wird die maximale Höhe dessen auf 8.00 m begrenzt.

Weitere Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) werden aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich Standort, Art und Größe beschränkt. Ziel ist es, untypische und für das Gebiet unangemessene Werbung zu verhindern. Dabei werden Werbeanlagen mit Wechsel- oder Laufschrift und / oder fluoreszierende Oberflächen generell ausgeschlossen.

5.13.4 Einfriedungen

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstückseinfriedungen in das Umfeld des Industrie- und Gewerbeparks und somit ein attraktives Erscheinungsbild dessen erreicht werden. Standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie z.B. Thujen und Zypressen werden dabei ausgeschlossen.

5.13.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sollen so untergebracht werden, dass sie das öffentliche Straßenbild in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

5.13.6 Hof- und Stellplatzflächen

Sämtliche PKW- Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen; zum Schutz des Grundwassers dürfen allerdings auf diesen Flächen Fahrzeuge nicht gewaschen und gewartet werden.

Ebenso zum Schutz des Grundwassers LKW- Stellplatzflächen und Hofflächen wasserundurchlässig herzustellen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Des Weiteren sind Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

5.13.7 Niederspannungsfreileitungen

Da Niederspannungsfreileitungen aus städtebaulicher Sicht das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden sind sie nicht zulässig. Medien, wie Strom und Telefon, sind daher zu verkabeln.

6. Kosten der Maßnahme

Die Kosten des Verfahrens für Planung und Gutachten werden durch den Zweckverband „INTERKOM Enz-Nagold“ getragen.

Der Zweckverband „INTERKOM Enz- Nagold“ wurde mit dem Ziel gegründet einen regional bedeutsamen Standort für Gewerbeansiedlungen zu entwickeln.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Das Gebiet des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet (INTERKOM) Enz-Nagold“ soll, bis auf den nordöstlichen Teil, neu geordnet werden. Dafür wird der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold, 6. Änderung“ aufgestellt. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht dargestellt.“

Das Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet INTERKOM Enz-Nagold liegt nördlich der Ortslage Simmersfeld. Das Gebiet wird begrenzt durch die Landesstraße L 351 im Westen und die Kreisstraße K 4369 im Osten. Es wird gegenwärtig bereits größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt. Im östlichen Teilgebiet befindet sich ein bisher für die Entwässerung des Gebiets genutztes Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 12,4 ha. Davon entfallen ca. 10,7 ha auf die Flächen innerhalb des INTERKOM Enz-Nagold. Neben diesen Flächen wurden ein Abschnitt der Kreisstraße und die daran anschließende Fläche für Retention und Ableitung des unbelasteten Regenwassers aus dem INTERKOM in den Geltungsbereich aufgenommen; die dortige Flächenutzung soll nicht verändert werden.

Die Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets werden neu geordnet. Insbesondere werden die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung den aktuellen Anforderungen angepasst. Weiterhin werden neue gewerbliche Flächen, im Bereich der bisherigen Ausgleichs- bzw. Retentionsfläche westlich der Kreisstraße zur Verfügung gestellt. Die Aktualisierung der Festsetzungen führt dazu, dass sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer Fläche von ca. 1,03 ha vorbereitet (Errichtung von Gebäuden, Hofflächen, Straßen/Fahrbahnflächen, Parkierungsflächen). Im Gegenzug entfallen Flächen zur Durchgrünung des Gebiets.

Der Bebauungsplan übernimmt i. W. die textlichen Festsetzungen und Empfehlungen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Diese betreffen den schonenden und ressourcensparenden Umgang mit den Böden im Gebiet, die Durch- und Eingrünung des Gebiets und den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Weiterhin werden eine Lärmkontingentierung festgelegt sowie Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um die neuen Flächen zur Retention östlich der Kreisstraße zu entlasten, wird für die neu ermöglichten Gewerbebauten eine Begrünung von mind. 50 % der Dachflächen festgesetzt.

Die Möglichkeiten eines Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen sind innerhalb des gewerblich/industriell genutzten Plangebiets naturgemäß begrenzt. Daher erfolgen zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen. Vorgesehen ist Erweiterung eines Waldteichs und die Aufwertung von Waldflächen, die auch der Auerhuhnhabitatpflege dienen. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Insgesamt können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen Mit den vorgesehenen Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung steht und fällt mit den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.“

7.2 Zusammenfassung des Lärmgutachtens

„Der Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold beabsichtigt die Überarbeitung des Bebauungsplanes für den Gewerbepark INTERKOM Enz-Nagold. Die Zweckverbandsversammlung hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“ gefasst.

In Vorbereitung auf die bereits geplante Erweiterung des Zweckverbandsgebiets im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie künftige betriebliche Erweiterungen im Industriegebiet sollen die bestehenden Bebauungspläne – ausgenommen die 5. Änderung – vollständig überarbeitet werden.

Hierbei ist zu ermitteln, welche Geräuschimmissionen durch im Plangebiet vorhandene Betriebe in der südlichen Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden. Zudem ist an maßgeblichen Immissionsorten die Geräuschvorbelastung durch außerhalb des Plangebiets befindliche Betriebe zu erfassen. Für das Plangebiet ist eine Begrenzung (= Kontingentierung) der zulässigen Geräuschpegelmissionen erforderlich.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurden an alle Betreiber im Untersuchungsgebiet (Interkom und Gewerbegebiet Forchenbusch) Fragebögen zur jeweiligen gewerblichen Nutzung der Gewerbeflächen versandt. Antworten gingen von 5 Firmen / Betreibern ein. Daher wurden in der Folge die im Untersuchungsgebiet ansässigen Firmen durch DEKRA-Sachverständige besucht um schalltechnisch relevante Informationen durch Befragung zu erheben und – wo sinnvoll –

Schallmessungen zur Ermittlung von Emissionsparametern durchzuführen. Teilweise konnten Informationen telefonisch oder schriftlich eingeholt werden. Wo keine Kontaktaufnahme möglich war, wurden Annahmen nach Inaugenscheinnahme und sonstigen Recherchen getroffen.

Auf Basis dieser Erhebungen wurden mit Hilfe eines 3D-Rechenmodells Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch die außerhalb des Plangebiets befindlichen Betriebe in der südlichen Wohnnachbarschaft durchgeführt. Die Geräuschvorbelastung durch die im Bebauungsplanbereich „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung“ ansässige Firma („BAK Boysen Abgaskomponenten GmbH & Co. KG“) wurde anhand der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

In dieser Untersuchung wurde für die Plangebietsfläche ein Vorschlag zur Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Schallemissionen der vorhandenen Betriebe erarbeitet.

Hierfür werden als maßgebliche Immissionsorte die bestehenden Wohnhäuser in den südlich gelegenen Wohn- und Mischgebieten bzw. deren Gebietsgrenzen betrachtet.

Unter Beachtung der in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des als Anlage 2 beigefügten Lärmgutachtens dargestellten Vor- und Zusatzbelastung wurde ein Vorschlag zur Kontingentierung des Plangebietes erarbeitet. Der Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Untersuchung aufgeführt.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Machern, 26.03.2020
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin