

LANDKREIS CALW

Zweckverband INTERKOM Enz-Nagold
GEMARKUNG SIMMERSFELD

BEBAUUNGSPLAN

„INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“

in Simmersfeld

V O R E N T W U R F

BEGRÜNDUNG

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

12. Juli 2024

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
3.3	Ver- und Entsorgung	4
4.	Anlass und Planungsziele	4
4.1	Anlass der Planung	4
4.2	Ziele und Zweck der Planung	4
5.	Inhalte der Planung	4
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	4
5.2	Bauweise	5
5.3	Stellung baulicher Anlagen	5
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.5	Nebenanlagen	5
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklun von Boden, Natur und Landschaft	5
5.7	Leitungsrecht	6
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
5.9	Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen	6
5.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	6
5.15	Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes	6
5.11	Örtliche Bauvorschriften	6
5.12.1	Bebauung	6
5.12.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	7
5.12.3	Werbeanlagen	7
5.12.4	Einfriedungen	7
5.12.5	Gestaltung der Aufstellplätze für Abfallbehälter	7
5.12.6	Hof- und Stellplatzflächen	7
5.12.4	Niederspannungsfreileitungen	7
6.	Kosten der Maßnahme	7
7.	Auswirkungen der Planung	7
	Zusammenfassung des Umweltberichtes	7

Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Schallimmissionsprognose
Anlage 3	Verkehrsuntersuchung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung" in Simmersfeld erstreckt sich über die Teilfläche des Flurstückes Nr. 352 der Gemarkung Simmersfeld und über die Teilfläche des Flurstückes Nr. 1.142 der Gemarkung Aichhalden.

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. 11,65 ha.

2. Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015"

In dem sachlichen Teilflächennutzungsplan (FNP) "Hochnagoldtal 2035 - Gewerbe" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld (Verfahren soll Ende 2024 abgeschlossen werden) 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

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt der B-Plan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“, der seit dem 01.07.2022 rechtskräftig ist. Und südöstlich grenzt der B-Plan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung“, der seit dem 04.08.2018 rechtskräftig ist.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Simmersfeld und westlich der Kreisstraße K 4369 und umfasst eine Fläche von ca. 11,65 ha. Am südlichen Rand wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung“ überplant. Mit Umsetzung der Planung wird Wald von ca. 10,08 ha in Gewerbefläche umgewandelt. Dieser muss gerodet werden, wofür ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.

Am nordöstlichen Rand ist ein Waldbiotop ausgewiesen, welches in den Geltungsbereich des B-Planes hineinragt. Eine genaue Vermessung dessen liegt derzeit noch nicht vor. Auch notwendige Abstandsflächen zum dauerhaften Erhalt dieses Biotopes müssen noch abgeklärt werden. Daher werden u. a. der Geltungsbereich des B-Planes und die festgesetzten Baugrenzen im weiteren Verfahren entsprechend angepasst werden.

3.2 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Plangebietes soll über vorhandene Verkehrswege erfolgen, die wiederum an die Oberweiler Straße (K 4369) und die Albblickstraße angeschlossen sind.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Gebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie wird voraussichtlich über den Bestand des Betriebes erfolgen. Die Entwässerung wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Durch das Plangebiet verläuft die öffentliche Wasserversorgungsleitung des ZV Schwarzwaldwasserversorgung DN 250 GGG / DN 300 GGG.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden B-Planes ist die Absicht eines großen bereits im „INTERKOM Enz-Nagold“ ansässigen Betriebes ein großes neues Werk zu errichten. Zu diesem Zweck soll das interkommunale Gewerbegebiet in Simmersfeld erweitert werden.

Die Zweckverbandsversammlung des „INTERKOM Enz-Nagold“ hat daher in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.11.2023 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 „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ aufzustellen. Mit Beschluss vom 11.04.2024 wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit einem reduzierten Geltungsbereich von ca. 10 ha geändert.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Der Betrieb beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 6 ha ein großes neues Werk zu errichten, welches bis Ende 2026 fertiggestellt sein soll. Dabei sollen zum Parken überwiegend Parkdecks sowie private Stellplätze dienen. Die erforderliche Erweiterungsfläche für den Betrieb soll vollständig im Gebiet des Zweckverbandes Enz-Nagold liegen. Da die gesamte Fläche für einen im angrenzenden Gebiet bereits ansässigen Betrieb entwickelt werden soll, wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung wird Wald in einer Größe von ca. 10,08 ha in Gewerbefläche umgewandelt. Der Bebauungsplan soll sich im Grundsatz an den Festsetzungen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne des INTERKOM Enz-Nagold orientieren.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch den Bebauungsplan "INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung" 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

Ausgehend von der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des INTERKOM Enz-Nagold wird für den Geltungsbereich des B-Planes ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

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 zu erhalten werden sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese entsprechen den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Industriegebiet (GI). Die gemäß Planeintrag als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe (GHmax.) von 16,00 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll die Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes steuern. Sie bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Somit wird aus städtebaulicher Sicht eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert.

Um darüber hinaus eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Hochregallager und Energiespeicheranlagen (Hochsilos, Pufferspeicher) zu verringern wird für diese nur auf maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von maximal 22,00 m über der EFH zugelassen.

5.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich des B-Planes 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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist so festgesetzt, dass die Hauptgebäude in ihrer Ausrichtung entweder in Ost-West oder Nord-Süd-Richtung zu den ihnen jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden können. 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. Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser zulässig. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind dagegen als Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der K 4369 sind in einer Tiefe von 15 m keine baulichen Anlagen zulässig. Hierbei handelt es sich um den sog. Anbauverbotsstreifen. Auch Stellplätze müssen hier einen Mindestabstand einhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich gärtnerisch zu gestalten.

5.5 Nebenanlagen

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

Die Festsetzungen zu den Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen nur eine untergeordnete Nutzung dieser zulassen.

Parkierungs- und Stellplatzflächen sind aus flächensparenden Gründen nur über Parkdecks abzudecken.

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

Die Fläche am nördlichen Rand des Plangebietes dient der Schaffung bzw. 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 sind 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.

5.7 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das festgesetzte Leitungsrecht (L) sichert den Erhalt der Wasserleitung des ZV Schwarzwaldwasserversorgung.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Lärmimmissionsprognose wurde ein Vorschlag zur Gewerbelärmkontingentierung im Plangebiet erarbeitet. Ausgangspunkt sind die Zielwerte der Zusatzbelastung. Berechnungsgrundlage ist Gleichung 1 nach der Rechensystematik der DIN 45691 (siehe Seite 3 und 4 der als Anlage 2 beigefügten Prognose). Demnach ergibt sich für das Plangebiet die in der Tabelle aufgeführte Emissionskontingente L_{EK} (s. Pkt. I.8 der Textlichen Festsetzungen).

5.9 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 Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Dachbegrünung wird für 50 % der Dachflächen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Substratmächtigkeit von 20 cm festgesetzt, um die volle Punktzahl von 4 Ökopunkten/m² für den Boden zu erhalten.

5.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

5.11 Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt ...

5.12 Örtliche Bauvorschriften

5.12.1 Bebauung

Dächer

Die festgesetzte Dachform 'Flachdach' und ‚geneigtes Dach‘ leitet sich aus der vorhandenen umgebenden Bebauung 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.

5.12.2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen der Grundstücke soll der Charakter eines durchgrünten Industrie- und Gewerbeparks erhalten und weiterentwickelt und somit das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

5.12.3 Werbeanlagen

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.

Werbeanlagen in den Anbauverbotszonen entlang der K 4369 (15 m) sind generell unzulässig. In der Anbaubeschränkungszone sind diese nur mit Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers möglich.

5.12.4 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.

5.12.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

5.12.6 Hof- und Stellplatzflächen

PKW- Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, 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.

5.12.7 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 Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Das interkommunale Gewerbegebiet „INTERKOM Enz-Nagold“ in Simmersfeld soll erweitert werden. Dafür wird der Bebauungsplan „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ aufgestellt. Mit Umsetzung der Planung wird Wald von ca. 10,08 ha in Gewerbefläche umgewandelt. Aus Punkt 17.2.1 der Anlage zum UVPG ergibt sich für den Bebauungsplan „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 2a BauGB ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen ein Umweltbericht in die Planbegründung aufzunehmen. Der vorliegende Umweltbericht entspricht dieser Vorgabe.

Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße K 4369. Es umfasst eine Fläche von ca. 11,65 ha. Es überplant den nördlichen Rand der 2. Erweiterung des „INTERKOM Enz-Nagold“. Das restliche Gebiet wird von Waldrand- bzw. Waldflächen eingenommen, am nördlichen Rand ist ein Waldbiotop ausgewiesen. Die Waldflächen bieten je nach Alter und Zusammensetzung der Bäume Lebensräume von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Die Waldflächen müssen gerodet werden, dafür ist ein Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich.

Nach der Rodung kann das Plangebiet großflächig bebaut werden; der Bebauungsplan setzt dazu ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest. Die Erschließung soll über vorhandene Verkehrswege erfolgen. Zum Parken sollen überwiegend Parkdecks sowie private Stellplätze dienen.

Die natürlich vorliegenden Böden weisen größtenteils eine geringe bis mittlere Bedeutung im Naturhaushalt auf. Im östlichen Teil des Plangebiets zeichnen sie sich durch eine gute Wasserspeicherkapazität aus. Am nördlichen Rand wird ein Waldbiotop angeschnitten. An dieser Stelle liegen Böden vor, die als Sonderstandorte für die naturnahe Vegetation anzusprechen sind. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist eher unterdurchschnittlich; Grund dafür ist der nur gering durchlässige tiefere Untergrund. Klimatisch sind die betroffenen Waldrand- und Waldflächen als lufthygienisch und bioklimatisch besonders aktive Flächen anzusprechen.

Mit der Planung gehen mittel- bis hochwertige Waldflächen verloren. Sie bieten Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Der besondere Artenschutz wird im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.“

Machern, 12.07.2024
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin