



Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Würzbacher Kreuz

Begründung zum Bebauungsplan

"Interkommunales Gewerbegebiet

Würzbacher Kreuz"

I.1 Notwendigkeit der Planaufstellung/Bedarfssituation

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung gewerblicher Nutzungen. Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben; Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sollen vorwiegend solche Betriebe aufnehmen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind.

Im Hinblick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen stellt die topografische Situation, insbesondere im Bereich des Nagoldtales, ein deutliches Hemmnis für die Weiterentwicklung des gewerblichen Sektors dar. So sind die derzeit ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Calw nahezu vollständig belegt. Die Gemeinde Oberreichenbach hat kein Gewerbegebiet entwickelt. Nach wie vor besteht jedoch auch Verlagerungsbedarf innerhalb des Stadt- und Ortsgefüges aufgrund von "unangepassten" Lagen einiger gewerblicher Betriebe. Potenziell konflikträchtig sind Gewerbelagen mit unmittelbar angrenzender Wohnnutzung.

Im Flächennutzungsplan werden für die Kreisstadt und das Mittelzentrum Calw insgesamt nur 16,8 ha gewerbliche Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt.

Berücksichtigt man die derzeit noch gewerblich genutzten Standorte, die im

Sinne einer geordneten Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan im Jahr 2003 nicht mehr für Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden (Darstellung als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche), besteht allein für das Gemarkungsgebiet Calw hierfür ein Ersatzbedarf von rd. 8 ha. Ein Teil der gewerblichen Betriebe wurde bereits ins Gewerbegebiet Stammheimer Feld verlagert. Derzeit stehen jedoch (ohne das Gewerbegebiet Würzbacher Kreuz) nur noch rd. 3,5 ha für Ansiedlungswünsche (Ergänzungsbedarf) im Stammheimer Feld II zur Verfügung. Diese Unterversorgung macht es dringend erforderlich, auch weiterhin eine seitens der Landes- und Regionalplanung unterstützte Funktionsteilung im Sinne einer interkommunalen Kooperation anzustreben.

In der Gemeinde Oberreichenbach werden – ohne das Interkommunale Gewerbegebiet Würzbacher Kreuz - 5,2 ha gewerbliche Bauflächen durch Darstellung im Flächennutzungsplan planungsrechtlich für eine Entwicklung vorbereitet. Diese Flächen dienen der bedarfs – und ortsangepassten Bereitstellung von ausreichend Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe bzw. für die Neuansiedlung im Sinne der Eigenentwicklung Oberreichenbachs.

Die Bereitstellung von ausreichenden gewerblichen Bauflächen im Verwaltungsraum Calw / Oberreichenbach ist auch aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und entsprechenden Schutzgebietsausweisungen schwierig. Vorangegangene Darstellungen für zukünftige gewerbliche Nutzungen erfolgten aus der Forderung nach ausreichend gewerblichen Bauflächen entsprechend dem Bedarf und der Funktion. Diese Darstellungen (z.B. Erweiterungsfläche Brentenwald, Heumaden Nord, Wimberg II, Oberreichenbacher Straße, Alte Badstrasse/ Oberreichenbach) konnten jedoch im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht beibehalten werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Calw Oberreichenbach stellt am Würzbacher Kreuz (Gemeinde Obereichenbach sowie Gemarkung des Ortsteils Altburg) insgesamt 9,6 ha gewerbliche Baufläche als Erweiterungsfläche zur Verfügung. Diese Darstellung von gewerblichen Baufläche dient der Abdeckung des Eigenbedarfes zur gewerblichen Entwicklung des Ortsteils Altburg und der Gemeinde Oberreichenbach. Eigenbedarf heisst in diesem Zusammenhang die Entwicklung von ausreichend gewerblichen für die Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe sowie für Neugründungen (auch im Zusammenhang mit der mittelzentralen Funktion Calws). Die Gemeinde Oberreichenbach und der Ortsteil Altburg sind geprägt durch eine hervorragende Wohnqualität in Höhenlage des Nordschwarzwaldes mit einer ausreichenden Versorgungsinfrastruktur. Die gewerbliche Entwicklung ist nicht konzentriert an einem Standort verlaufen; geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung konnten direkt angrenzend an die Siedlung bzw. im Rahmen der Siedlungsentwicklung nicht bereitgestellt werden. Im besonderen der Verlagerung störender Betriebe in unangepassten Lagen muss daher ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden, da bereits heute schon erhebliche Belastungen und somit eine Einschränkung der Wohnqualität zu verzeichnen sind.

Neben der guten Anbindung an die Kreis- und Landesstrasse kann die in-

terkommunale Zusammenarbeit bezüglich der Flächenbereitstellung für Gewerbe und Dienstleistung zu erheblichen Synergieeffekten führen; eine gemeinsame Umsetzung von Planung und Erschließung bringt zusätzliche Kostenvorteile mit sich, zudem auch die Stadt Bad Teinach-Zavelstein die Beteiligung bei einer Zweckverbandslösung in Aussicht gestellt hat. Die interkommunale Zusammenarbeit bezüglich der Flächenausweisungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist darüber hinaus erklärter Grundsatz und Ziel der Landesplanung sowie des Regionalen Planungsverbandes Nordschwarzwald.

Standortalternativen westlich der Nagold

Die im FNP-Entwurf (Juni 2001) enthaltene gewerbliche Erweiterungsfläche "Wimberg II" (Gemarkung Alburg, westlich des Ortsteils Wimberg) umfasste rd. 4,0 ha und sollte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die bereits durch einen verbindlichen Bauleitplan unterlegte Gewerbefläche "Wimberg I" ergänzen. Die gewerbliche Baufläche war Bestandteil eines im Verfahren befindlichen Waldumwandlungsantrages, in dessen Zusammenhang auch eine Umweltverträglichkeitsstudie - einschließlich einer avifaunistischen Untersuchung und eines Fledermausgutachten - erstellt worden ist. Die Studie belegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zwar ausgleichbar ist; in der Summe die Eingriffe in das Jagdhabitat der Fledermäuse (Wohngebiet Waldsiedlung Wimberg, Gewerbegebiet Althengstett) jedoch erheblich sein können. Die Fläche wurde im weiteren Verfahren nicht mehr berücksichtigt.

Die gewerbliche Baufläche (Erweiterung) "Alte Badstraße" in Oberreichenbach wurde seitens der Träger als potenzielles FFH-Gebiet benannt. Darüber hinaus werden einige nach § 24 a NatSchGBW geschützten Bereiche durch die Flächennutzungsplandarstellung "überplant"; eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wäre bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Auch wenn es im Rahmen der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplans bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelingen sollte, die planungsrechtlichen Probleme bezüglich der Vereinbarkeit mit Schutzgebietsausweisungen herzustellen, ist der Standort für eine gewerbliche Nutzung hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft und hinsichtlich der vorhandenen äußeren Erschließung (Anschluss an das Fernstraßennetz) nur bedingt geeignet.

I.2 Verfahrensstand

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung besteht gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Würzbacher Kreuz“ wurde vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Calw gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2008 gefasst; der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 19.12.2008 gefasst

Die Verwaltungen wurden beauftragt das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und die Bildung eines Zweckverbands der Stadt Calw mit der Gemeinde Oberreichenbach für ein Interkommunales Gewerbegebiet im Entwurf vorzubereiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.04.2009 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.03.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat im November 2009 den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

I.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurden bereits im Jahr 2004 im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche Würzbacher Kreuz“ geschaffen (rechtswirksam seit dem 02.06.2004). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

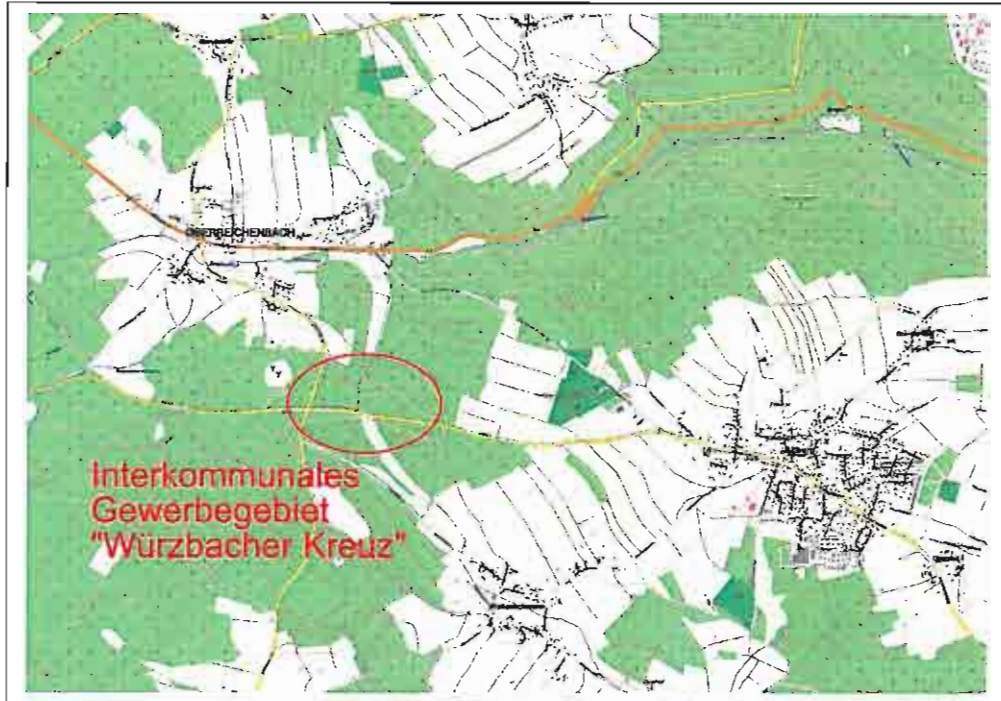
Die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbliche Baufläche stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit gefolgt.

I.4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es besteht kein Bebauungsplan.

I.5 Lage des Planungsgebietes

Die Fläche liegt östlich des Kreisverkehrsplatzes „Würzbacher Kreuz“ und hat eine Größe von ca. 10,21 ha, davon liegen auf der Gemarkung Calw-Altburg ca. 5,13 ha und auf der Gemarkung Oberreichenbach ca. 4,78 ha. Der Flächenanteil im Bereich der Kreisstraße K 4325 beträgt 0,30 ha. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen von der L 346, im Süden von der K 4325 und im Osten und Norden von Waldflächen.



Die zu überplanende Fläche ist derzeit nahezu vollständig mit Wald bestanden.

I.6 Topographie

Die Fläche liegt in einer Höhenlage um 650 m ü.NN. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab.

I.7 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 479/3 auf der Gemarkung Calw-Altburg (Eigentümer Stadt Calw) und um einen Teil des Flurstücks 156 auf der Gemarkung Oberreichenbach (Staatswald).

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet (GE 1 – 3) dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für sport-

liche Zwecke.

Lagerhäuser und selbständige Lagerplätze sind nicht zulässig, weil diese nicht der Zielsetzung der Stadt Calw und der Gemeinde Oberreichenbach entsprechen, vorrangig Flächen für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe und Handwerk) zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf das begrenzte Angebot gewerblicher Bauflächen, sollen die Flächen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Zulässige Lagerflächen müssen einem Betrieb untergeordnet sein.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil das Gewerbegebiet vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe und Handwerk) gesichert werden soll. Im Hinblick auf das begrenzte Angebot gewerblicher Bauflächen sollen die Flächen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Im gesamten Planungsgebiet werden zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nur in den integrierten Lagen der Stadt Calw und der Gemeinde Oberreichenbach platziert werden sollen.

Die Stadt Calw hat im Jahr 2002 ein Zentrenkonzept in Auftrag gegeben, das vom Beratungsbüro für Stadt- und Regionalentwicklung AGENDA erarbeitet wurde. Ziel des Konzeptes ist die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und damit der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Randlagen.

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern.

Auf Basis der Ist-Analyse und der Prognose des vorliegenden Zentrenkonzeptes wurde seitens der Gutachter ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung – langfristig gesichert werden kann. Aus einem Zielkatalog wurden Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung abgeleitet. Danach soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich in der abgegrenzten Innenstadt und den Stadtteilzentren von Calw zulässig sein. Lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll auch außerhalb der Innenstadt und den Stadtteilzentren zugelassen werden. Eine Ausnahme bilden die Randsortimente (s.S. 113 des Zentrenkonzeptes).

Die Entwicklungsoptionen für Gewerbegebiete sehen nach Aussage des Zentrenkonzeptes wie folgt aus:

1. Zentrenrelevante Sortimente sollen in keinem Fall als Hauptsortiment zugelassen werden.
2. Die bereits in den Gewerbegebieten bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden.
3. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sollte vorrangig in den Gewerbegebieten entwickelt werden, in denen bereits Einzelhandel ansässig ist (z.B. Kimmichwiesen).

Im Zentrenkonzept wurde eine Sortimentsliste erarbeitet, die Aufschluss über die Zentrenrelevanz gibt. Zusätzlich wird auf die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses zurückgegriffen, welches die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unterscheidet.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen allerdings regelmäßig Rand- und Ergänzungssortimente, z.T. auch Handwerks- und Produktionsbetriebe. Ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Sortimentsbestandteile ist unangemessen, eine unbeschränkte Zulässigkeit kann jedoch dazu führen, dass allein durch die Größe der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Zentrenkonzeptes werden können daher im Bebauungsplan ausnahmsweise die unzulässigen Sortimente als Rand- und Ergänzungssortimente zulässiger Einzelhandelsbetriebe sowie als Sortimente in Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes bis zu einer bestimmten Größenordnung zugelassen werden, wenn davon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelszentren oder die Nahversorgung zu erwarten sind. Mit Randsortimenten darf eine Fläche von 10% der Verkaufsfläche bzw. von 50 m² nicht überschritten werden.

Der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen im vorliegenden Geltungsbereich ist damit erklärtes städtebauliches Ziel. Die für das Gewerbegebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Würzbacher Kreuz“ gewählte Sortimentsliste weicht teilweise von der im Zentrenkonzept vorgeschlagenen Liste ab und entspricht den spezifischen Ansprüchen der örtlichen Situation.

Über Ausnahmen hinsichtlich Rand- und Ergänzungssortimenten ist im Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) zu entscheiden.

Aufgrund der dezentralen Lage können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Zu- und Unterordnung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Eine Fremdvermietung ist nach gängiger Rechtsprechung nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, für den Fall, dass das Flächenangebot in den integrierten Lagen dafür nicht ausreicht und dort Konflikte mit den bestehenden Nutzungen befürchtet werden. Der gewerbliche Charakter des Gebiets darf sich durch die Flächeninanspruchnahme und die Anzahl solcher Anlagen nicht nachteilig verändern.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Zweck, die Flächen auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Im Hinblick auf das begrenzte Angebot gewerblicher Bauflächen, sollen die Flächen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Bauweise

Als Bauweise wird in die "Abweichende Bauweise" festgesetzt. Diese unterscheidet sich dahingehend von der "offenen Bauweise", dass die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt. In Verbindung mit den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können in Teilbereichen des Plangebiets, abhängig von den betrieblichen Erfordernissen, somit auch längere Gebäudekubaturen entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um flexibel auf unterschiedliche Nutzer und ihren Flächenbedarf reagieren zu können, wurden große zusammenhängende Baufenster ausgewiesen. So kann die Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in einzelne Grundstücke individuell, entsprechend der jeweiligen betrieblichen Erfordernisse, erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im GE auf max. 0,8 wurde gewählt, um eine möglichst hohe und flexible Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu erreichen bzw. zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen über Straßenniveau an der geplanten Zufahrt geregelt. Klarstellend wird aufgenommen, dass eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe durch Dachaufbauten und untergeordnete technische Aufbauten, z.B. Solarkollektoren, Lüftungsgeräte, Aufzugsüberfahrten, in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden kann.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen erlauben eine flexible und betriebsbezogene Ausgestaltung der Betriebsgebäude.

Nicht zulässig sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei. Im Hinblick auf die geplante Ableitung des Dachflächenwassers in den Schweinbach soll damit eine Belastung des Dachflächenwassers mit den genannten Schwermetallen vermieden werden.

Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgt nach den Vorschriften des § 14 BauNVO.

Der Abstand von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen, um städtebaulich unerwünschte überlange Wandflächen unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

II.2 **Waldumwandlung**

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Aufarbeitung der umweltrelevanten Belange (Schutzgüter) für den nach damaligen Recht zu stellenden Waldumwandlungsantrag erarbeitet und in 2003 abgeschlossen. Diese ist jedoch nach der gegenwärtigen Rechtslage nicht mehr erforderlich.

Die Körperschaftsforstdirektion (Forstdirektion Freiburg) erteilte auf Grundlage der UVS eine Umwandlungserklärung gem. § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) entsprechend den im Flächennutzungsplanentwurf vorgelegten Plänen. Diese Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, stellt sie aber verbindlich in Aussicht, sofern keine schwerwiegende Änderung der Sachlage eintritt.

Der Waldumwandlungsantrag gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird auf Grundlage dieser bereits verbindlich vorliegenden Waldumwandlungserklärung gestellt.

Der Waldumwandlungsantrag wird separat zum Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit den Forstbehörden erarbeitet.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Obere Forstdirektion, müssen die 2003 vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf ihren Schutzgutbezug, überarbeitet werden.

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren aktualisiert und abgestimmt.

In den Genehmigungsverfahren werden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Ausstockung der Waldfläche – in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde – benannt. Der darauf aufbauende Grünordnungsplan geht daher von einer ausgestockten Fläche aus.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. den Regelungen des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) entfällt die Erforderlichkeit, bei einer Nutzungsänderung von Wald (Waldumwandlung) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil die Größe der Waldfläche (einschließlich der Flächen des Radwegs und des Kreisverkehrsplatzes) unter 10 ha (hier: ca. 9,9 ha) liegt. Die UVS zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegt.

Somit ist im Bebauungsplanverfahren ausschließlich ein gesonderter Waldumwandlungsantrag gemäß § 9 LWaldG zu stellen.

II.3 Grünordnungsplan/Umweltbericht/Artenschutzprüfung

Den Unterlagen zum Bebauungsplan sind die Entwürfe des Grünordnungsplans und des Umweltberichts mit Umweltprüfung beigelegt.

Im Umweltbericht werden nach der Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, der Grünordnungsplan behandelt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen werden nach dem derzeitigen Planungsstand berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und läuft zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren und zum Waldumwandlungsantrag.

II.4 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an die Kreisstraße K 4325 und Landesstraße L 346.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Calw, Abt. Straßenbau, wird zur Verdeutlichung der Wartepflicht und zur sicheren Führung der Verkehrsströme (Radwegquerung) in der untergeordneten Gewerbegebietszufahrt ein Fahrbahnteiler vorgesehen. Die Details werden mit der Abteilung Straßenbau des Landratsamtes Calw abgestimmt.

Das eingetragene Sichtdreieck mit 3/110 m im Einmündungsbereich basiert auf einer Geschwindigkeit von 70 km/h. Die Frage der zukünftigen Geschwindigkeitsbeschränkung ist zwischen dem Ordnungsamt der Stadt Calw und der Abteilung Straßenbau des Landratsamtes Calw zu einem späteren Zeitpunkt abzustimmen.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der K 4325 aus. Nach einer Grundstückstiefe verzweigt sich diese Anbindung in eine langgezogene Schleife. Die Planung sieht eine Breite der Erschließungsstraße mit 6,50 m und einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vor und einem Bankett von 0,50 m. Im Zufahrtsbereich zur K 4325 ist auf einer Länge von ca. 60 ein beidseitiger Gehweg vorgesehen.

Zur Sicherstellung, dass die Erschließung ausschließlich über eine Zufahrt von der K 4325 aus erfolgen kann, ist in den übrigen Bereichen entlang der Landes- und Kreisstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zur sicheren Abwicklung des Verkehrs ist im Zufahrtsbereich zur K 4325 auf einer Länge von ca. 40 m ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde der Abschnitt der K 4325 im Bereich der geplanten Einmündung, zur Anlage ausreichend dimensionierter Abbiegespuren.

Zur Anbindung an das bestehende Wegenetz nördlich des Plangebiets und insbesondere als Trasse zur Unterbringung der Anlagen zur Entwässerung (Zuführung des Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken) des Gewerbegebiets wird im nördlichen Teil des Baugebiets ein separater Rad- und Fußweg bzw. Wirtschaftsweg ausgewiesen.

Für das Regenrückhaltebecken (einschließlich Zu- und Ableitung), dessen Standort außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant ist, wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Die Erschließung des Baugebiets kann in Bauabschnitten erfolgen.

Es ergeben sich Grundstücksgrößen in der Mehrzahl zwischen ca. 1800 und 3000 m². Größere Grundstücke sind möglich. Die Tiefe eines exemplarischen Grundstücks im zentralen Bereich des Baugebiets beträgt ca. 43 m.

Von den klassifizierten Straßen ist ein Abstand von 20 m (L 346) bzw. 15 m (K 4325) einzuhalten. In diesen Bereichen ist ein Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebiets geplant. Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen zulässig.

Öffentlicher Nahverkehr

Eine Verlegung der Bushaltestellen in den Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet wird noch geprüft.

II.5 Ver- und Entsorgung/Rückhaltung von Niederschlagswasser

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die Hochbehälter Lange Forchen oder Oberreichenbach erfolgen.

In beiden Fällen muss eine Wasserleitung gebaut werden, mit Längen von ca. 420 m (Oberreichenbach) oder ca. 600 m (Lange Forchen).

Für den Brandfall ist ein Löschwasserbehälter zu errichten.

Kanalisation

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über eine vorhandene Abwasserleitung (Bunkerleitung) über Altburg zur Kläranlage Hirsau abgeleitet werden. Das bei einem Regenereignis zu Beginn anfallende stark verschmutzte Wasser von Straßenoberflächen und Dächern ist über Schmutzfangzellen abzuscheiden und dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das Schmutzwasser kann an die vorhandene Bunkerleitung DN 250 Stz angeschlossen werden.

Regenwasser/Regenwasserrückhaltung

Das restliche Oberflächenwasser wird über Kanäle oder offene Gräben dem Regenrückhaltebecken zur Pufferung zugeleitet und gelangt dann gedrosselt über offene Gräben in den Schweinbach. Der Überlauf bzw. der gedrosselte Ablauf des Rückhaltebeckens mündet in den Schweinbach. Das Straßenoberflächenwasser wird ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen. Zur vorherigen Behandlung wird eine Schmutzfangzelle mit ca. 5 m³ Inhalt hergestellt. Die genaue Dimensionierung wird im wasserrechtlichen Verfahren geprüft. Der Inhalt der Schmutzfangzelle wird entweder über eine Pumpe oder eine Abflusssteuerung in den Schmutzwasserkanal geleitet. Für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens ist eine mind. 3,5 m breite Zufahrt anzulegen.

Gering belastete private Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Telekom

Für die Versorgung mit Telefon und Internet steht nach Auskunft der Telekom derzeit auf jeden Fall TDSL 2000 zur Verfügung. Sollte die Nachfrage nach höherer Bandbreite bestehen, so kann auch auf das vorhandene Glasfaserkabel zugegriffen werden.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind Leitungen vorhanden. Kosten für die Äußere Erschließung entstehen nicht.

Gasversorgung

Mit Schreiben vom 31.05.2007 hat die ENBW mitgeteilt, dass ein möglicher Gasanschluss überprüft wird. Neuere Erkenntnisse liegen zurzeit nicht vor.

II.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnische Untersuchung der Fa. ISIS wurde die Lärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die benachbarte Wohnbebauung am Ortsrand von Oberreichenbach und für den Campingplatz Altburg beurteilt. Dabei wurde den Flächen des überplanten Gebiets, entsprechend der DIN 18005, ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) (Emission geplanter Gewerbegebiete) zugeordnet. Die Untersuchung ergab, dass deutliche Unterschreitungen der Richtwerte im Zeitbereich tags zu erwarten sind. Im Zeitbereich nachts sind geringfügige Überschreitungen der anzustrebenden Richtwerte an der benachbarten Wohnbebauung am Ortsrand von Oberreichenbach zu verzeichnen. Die geringfügigen Überschreitungen im Zeitbereich nachts werden jedoch als unkritisch angesehen, da in der Regel nur wenige Betriebe im Zeitbereich nachts arbeiten und nachts lärmintensive Arbeiten außerhalb von Gebäuden verrichten. Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch potentiell störende Betriebe ist der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden. In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Auf eine Betrachtung des gewerblichen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen wurde verzichtet, da mit der Einfahrt in die klassifizierte Straßen eine Durchmischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt und sich der Verkehr des Gewerbegebiets am Knoten der L 346 und der K 4325 in mehrere Richtungen verteilt. Für den Campingplatz wird die Schutzwürdigkeit eines WA bzw. MI angenommen, weshalb dieser bei der Schallschutzbetrachtung unberücksichtigt bleiben kann.