



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT

DORNHAN

STADTTEIL

LEINSTETTEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

»KALTENHOF«

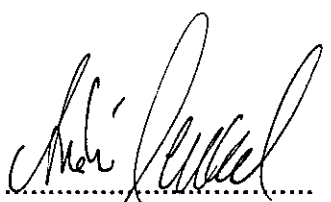
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES PLANGEBIETES

Anregungen

im Zuge der Beteiligung der Behörden
gem. § 4(1) BauGB
in Verbindung mit dem Scoping am 05.07.2005

Aufgestellt:

Rottweil, den 06.07.2005


.....
André Leopold, Dipl. Ing.

A. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN

- 1.1 Deutsche Telekom AG, PTI Produktionsmanagement, Adolph-Kolping-Strasse 2-4, 78166 Donaueschingen

2. KEINE ANREGUNGEN VORGEBRACHT

- 2.1 Regionalverband Schwarzwald – Baar – Heuberg, Johannesstrasse 27, 78056 Villingen-Schwenningen
Schreiben vom 05.07.2005
- 2.2 Landratsamt Rottweil, Flurneuordnung, 78628 Rottweil
Schreiben vom 23.06.2005
- 2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Abt. 2 Denkmalpflege
Schreiben vom 01.07.2005
- 2.4 Abwasserverband „Unteres Glattal“ und Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe Rathaus Dornhan, 72175 Dornhan
Schreiben vom 21.06.2005
- 2.5 Handwerkskammer Konstanz
Schreiben vom 12.07.2005

3. ANREGUNGEN VORGEBRACHT

3.1 Regierungspräsidium Freiburg – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 22.06.2005

3.1.1 Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsfunktionen wird begrüßt, sollte aber inhaltlich noch näher begründet werden

Situation

Im Rahmen des Scopingtermins wurde von der IHK angeregt, auf Grund der Örtlichkeit sämtlichen Einzelhandel auszuschließen. Dieser Anregung wird nachgekommen, die Begründung wird dementsprechend noch nachgebessert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.1.2 Immissionen

Das Gewerbegebiet „Kaltenhof“ grenzt an ein bestehendes Mischgebiet. Es ist im weiteren Verfahren darauf zu achten, dass Immissionskonflikte zwischen der neu vorgesehenen gewerblichen Struktur und der benachbarten Wohnstruktur vermieden werden.

Situation

Das Gewerbegebiet „Kaltenhof“ ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Einschränkungen in der Nutzungstiefe und in der Zulässigkeit von Lärmemissionen sind vorgesehen. Somit können Konflikte mit dem Mischgebiet vermieden werden.

Kenntnisnahme

3.1.3 Umweltprüfung

Nach dem aktuellen Regionalplan 2003 liegt das Plangebiet in einem „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Die gesamte Gemarkung von Leinstetten, so auch dieser Geltungsbereich, liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Der Inhalt der erforderlichen Umweltprüfung hat sich zunächst an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB zu orientieren. Einzelheiten sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Situation

Die formulierten Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt. Der Umweltbericht wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Kenntnisnahme

3.2 EnBW- Regional AG – Regionalzentrum Heuberg/Bodensee Schreiben vom 01.07.2005

3.2.1 Versorgung

Das Gebiet wird über bestehende Versorgungseinrichtungen der EnBW versorgt. Am Rande des Geltungsbereichs befindet sich ein KVS. Von diesem ausgehend wird die EnBW die Niederspannungskabel verlegen. Um rechtzeitige Koordinierung wird gebeten.

Kenntnisnahme

3.3 Landratsamt Rottweil, Bau- Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt

Schreiben vom 01.07.2005 / Scopingtermin am 05.07.2005

3.3.1 Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr.8 BauGB verwiesen und die Einbeziehung des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

Situation

Der Wasserversorgungsträger „Heimbachtalgruppe“ wurde ebenfalls im Rahmen der Anhörung nach § 4(1) BauGB gehört. Die Versorgung ist sowohl mengen- als auch druckmäßig gewährleistet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.3.2 Abwasserbeseitigung

Aus den Darstellungen des BBP geht nicht eindeutig hervor, wie die Entwässerung genau aussehen soll.

Bei einem Gewerbegebiet sind zumeist auch die Niederschlagswässer aus den Hofflächen als kritisch anzusehen und bedürfen meist einer Vorbehandlung, bevor sie in den Vorfluter eingeleitet werden können. Für

die Einleitung in einen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Details sind im Vorfeld mit dem Umweltschutzamt abzuklären.

Situation

Die Entsorgung des Abwassers wird im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanal in der K 5515 zugeführt. Das anfallende Regenwasser wird auf den privaten Gewerbeflächen durch ein Mulden-Rigolensystem oder einen Regenwasserspeicher zurückgehalten und teilweise versickert. Der Überlauf wird an den Graben in der K 5515 angeschlossen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.3.3 Grundwasser

Bei Umsetzung der Planung ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Deshalb ist bei neuen Bauflächen der Anteil undurchlässiger Flächen zu minimieren.

Situation

Entsprechende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von z.B. Parkierungsflächen sind in den Textteilen enthalten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung ist entsprochen

3.3.4 Bodenschutz

Auch bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl.S.502) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Daher wird gebeten, folgende Festlegungen in die Textteile des Bebauungsplans aufzunehmen:

- Durch Wiederverwendung des bei der Baumaßnahme anfallenden Erdaushubs innerhalb des Plangebiets ist ein Massenausgleich anzustreben. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
- Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Garagen sind so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu planen.

Situation

Die Anregungen zum Bodenschutz werden, soweit sinnvoll, in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zugangswege und Garagenvorplätze sind im GE nur schwer als wasserdurchlässigen Belag vorstellbar, im Gegensatz zu Stellplätzen.

Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude können aus betriebstechnischen Gründen im GE nicht gefordert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird teilweise entsprochen

3.3.5 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung hin zur freien Flur wird zwar grundsätzlich begrüßt, allerdings wird bezweifelt, dass diese Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird angeregt, die Ortsrandeingrünung als öffentliche Fläche auszuweisen und somit die Umsetzung zu gewährleisten. Eine Mindestbreite dieses Streifens von 3m wird vorausgesetzt.

Situation

Die Ortsrandeingrünung wird als öffentliche Fläche hin zur freien Flur ausgewiesen. Die Pflege und Unterhaltung der Flächen wird privatrechtlich mit den späteren Käufern der Gewerbegrundstücke geregelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.3.6 Ökologischer Ausgleich

Durch die Pflanzfestsetzungen und die Festsetzung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Fläche, in Verbindung mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Büro Gfrörer, kann auf einen externen Ausgleich verzichtet werden.

Kenntnisnahme

3.3.7 Straßenrechtliche Auflagen

1. Zufahrten zum Baugebiet sind trichterförmig im Winkel von 45° anzulegen
2. Zur Vermeidung von Verschmutzungen auf der K 5515 ist die Zufahrt bituminös zu befestigen.
3. Oberflächenwasser darf nicht auf die Fahrbahn und in die Entwässerungseinrichtungen der K 5515 gelangen.
4. Ausfahrtsichtfelder zur K 5515 müssen vorhanden sein, wie in Ziffer 2.4.1 vermerkt
5. Anbauverbot 15 m zur Kreisstraße

Situation

Die bituminöse Befestigung der K 5515 soll so nicht in die Textteile übernommen werden, es wird als ausreichend erachtet, wenn eine Befestigung vorausgesetzt wird, zumal das Umweltschutzamt darauf hinweist, Befestigungen in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Das Anbauverbot von 15 m zur Kreisstraße berührt die bebaubaren Flächen nicht, deshalb wird diese Festsetzung nicht in die Textteile übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird teilweise entsprochen

3.4 Polizeidirektion Rottweil

Scopingtermin am 05.07.2005

3.4.1 Kreisstraße K 5515

Die Anbindung an die Kreisstraße wird als nicht kritisch angesehen.

Kenntnisnahme

3.4.2 Wendemöglichkeit

Da im Plangebiet keine Wendemöglichkeit für LKW vorhanden ist, ist darauf zu achten, dass die LKW auf den privaten Gewerbegrundstücken wenden, bzw. die Gebäude umfahren können

Situation

Zur reibungslosen Bewirtschaftung eines Betriebs ist dies unerlässlich, also liegt dies im Eigeninteresse des jeweiligen Bauherrn.

Kenntnisnahme

3.5 IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg

Schreiben vom 06.07.2005 i.V.Scopingtermin am 05.07.2005

3.5.1 Einzelhandel

Die IHK begrüßt ausdrücklich die Schaffung von gewerblichen Flächen. Es wird aber angeregt, die Ziffer 2.1.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern:

„Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit gemäß § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, ausnahmsweise zugelassen ist der Verkauf von eigenproduzierten Waren sowie von Produkten, die von Handwerksbetrieben im Rahmen ihrer Tätigkeit verwendet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.6 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 04.07.2005

3.6.1 Geotechnik

Im Plangebiet stehen Gesteine des Oberen Muschelkalks an. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (Dolinen, Spalten) auftreten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswässer ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf einen ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Situation

Der Hinweis zur Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird in die Textteile übernommen

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

4. BÜRGERBETEILIGUNG

4.1 Herr Günthner Bürgerbeteiligung am 05.07.2005

4.1.1 Erweiterung des Baufensters

Das Baufenster im südöstlichen Teil des Baugebiets sollte parallel zur Planstraße B auf 3 m Abstand zum Fahrbahnrand erweitert werden.

Situation

Das Baufenster wird wie gewünscht erweitert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen