

STADT
STADTTEIL
LANDKREIS

DORNHAN
LEINSTETTEN
ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET

»KALTENHOF«

**UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES PLANGEBIETES**

Anregungen

**im Zuge der Benachrichtigung der Behörden und
der Offenlegung**

**gem. § 3(2) BauGB i.V. § 4(2) BauGB
vom 25.07.2005 bis 26.08.2005**

Aufgestellt:

Rottweil, den 31.08.2005

.....
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
- 1.2 Polizeidirektion Rottweil, Sachgebiet Verkehr, Oberamteigasse 13, 78628 Rottweil
- 1.3 IHK Villingen, Romäusring 4, 78050 VS-Villingen
- 1.4 Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, Johannesstraße 27, 78056 VS-Schwenningen
- 1.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Sternwaldstraße 14, 79012 Freiburg

2. KEINE ANREGUNGEN VORGEBRACHT

- 2.1 Abwasserverband „Unteres Glattal“, Rathaus Dornhan, 72175 Dornhan
Schreiben vom 03.08.2005
- 2.2 Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe Rathaus Dornhan,
72175 Dornhan
Schreiben vom 03.08.2005
- 2.3 Handwerkskammer Konstanz
Schreiben vom 10.08.2005
- 2.4 EnBW Regional AG, Regionalzentrum Freudenstadt, König-Wilhelm-
Straße 15, 72550 Freudenstadt
Schreiben vom 05.08.2005

3. ANREGUNGEN VORGEBRACHT

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

Schreiben vom 25.07.2005

3.1.1 Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel

Gegen den nun generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

Kenntnisnahme

3.1.2 Immissionen

Es wird begrüßt, dass nun auch noch eine Beschränkung der zulässigen Lärmimmissionen in den BBP aufgenommen wurde.

Kenntnisnahme

3.1.3 Pflanzfestsetzungen

Die Ausweisung eines öffentlichen Pflanzstreifens am Rande des Plangebiets wird begrüßt.

In der Planzeichenerklärung stimmen die PFF 1 und PFF 2 in den Ziffernverweisen nicht mit dem Textteil überein.

Situation

Die Planzeichenerklärung wird redaktionell geändert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

3.1.4 Umweltbericht

Der Umweltbericht lag den Unterlagen des RP nicht bei.

Situation

Der Umweltbericht wurde eng mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt, eine Abstimmung mit dem RP ist nicht notwendig.

Kenntnisnahme

3.2 Landratsamt Rottweil, Bau- Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt

Schreiben vom 29.08.2005

3.2.1 Baurechtsamt

Die Festsetzung eines eingeschränkten GE mit der Festsetzung von Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm für Misch- und Dorfgebiete begrüßt.

Kenntnisnahme

3.2.2 Naturschutzbehörde

Die Festsetzung von öffentlichen Pflanzgeboten als durchgehende Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern entspricht den Vorgaben der Naturschutzbehörde. Es ist bei der Erschließung des Baugebiets dafür Sorge zu tragen, dass diese Eingrünung zeitnah umgesetzt wird

Situation

Für das anstehende Projekt der Fa. Günthner wird die Maßnahme natürlich umgesetzt. Die Ortsrandeingrünung der Vorratsflächen wird im Zuge der Weiterentwicklung des Gebiets durchgeführt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen

Landwirtschaftsamt

3.2.3 Raumplanung

Das Landwirtschaftsamt betrachtet das geplant Gewerbegebiet raumplanerisch als Teil eines Gemarkungsgebiets, der einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch zukünftig vorbehalten bleiben sollte. Das Gebiet stellt einen Fremdkörper in der Gemarkung dar. Für eine Gewerbeansiedlung mit einem eher kleineren Flächenbedarf wäre sicherlich auch an einem ortsnahen Standort eine Ansiedlung möglich gewesen. Aus landwirtschaftlicher und raumplanerischer Sicht sollte das Eigentum an einer Fläche bei der Planung einer Gewerbegebietsausweisung nicht das ausschlaggebende Kriterium sein.

Situation

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan und ihrer Stadtteile ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen, somit auf raumplanerischen Gesichtspunkte im FNP-Verfahren untersucht und als geeignet bewertet. Das Eigentum der Fläche hat bis zum jetzigen Zeitpunkt keine entscheidungsrelevante Rolle gespielt, da die Flächen noch in Privatbesitz Dritter (weder Gemeinde noch Investor sind bisher Eigentümer) sind.

Ein ortsnaher Standort kann nicht in Frage kommen, da der Investor in Leinstetten bleiben möchte und keine andere Fläche auf der Gemarkung Leinstetten als Gewerbefläche ausgewiesen ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird nicht entsprochen

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen Richtung „Haldenhof“ bzw. „Oberiflingen“ das Plangebiet erschließen sollen. Diese Straßen befinden sich zu einem erheblichen Teil auf der Gemarkung von angrenzenden Gemeinden. Hier sollte geprüft werden, ob zum Schutz der landwirtschaftlichen Verkehrsteilnehmer sowie zur Minimierung der Unterhaltskosten der betroffenen Straßen nicht eine Gewichtsbeschränkung für Lastkraftwagen festgesetzt werden sollte, da für das Landwirtschaftsamt nicht klar ist, ob und wie viel LKW-Verkehr durch das GE angezogen wird.

Situation

Eine Gewichtsbeschränkung ist natürlich eine Einschränkung für Gewerbetreibende, die zu Problemen in deren Produktionstätigkeit führen kann. Da der Investor für den 1. BA praktisch feststeht, kann hier ein großer LKW-Verkehr ausgeschlossen werden. Zu- bzw. Anlieferung wird durch Klein-LKW (bis 7,5 t) erfolgen, übrigens im Gewichtsbereich des heutigen LKW-Verkehr.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird nicht entsprochen