

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Feuerwehrgerätehaus Krebsacker

Stand: **26.10.2022** Fassung: **Frühzeitige Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Begründung | Frühzeitige Beteiligung

Stand: 26.10.2022

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
	1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
	1.3 Belange der Regionalplanung	6
	1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
	1.5 Qualifizierung des Bebauungsplans	7
	1.6 Verfahrensart und -ablauf	8
2	STANDORTWAHL UND KONZEPTION	9
	2.1 Standortwahl	9
	2.2 Hochbauliches Konzept	10
	2.3 Ver- und Entsorgungskonzept	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	. 10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	. 10
5	KLIMASCHUTZ	. 10
6	LÄRMSCHUTZ	. 10
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	. 10
8	UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND HOCHWASSERSITUATION	.11
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	. 11
10	BODENORDNUNG	. 11
44	KOSTEN	12





Stand: 26.10.2022

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Waldkirch (Abt. Buchholz, Alte Dorfstraße 20) weist, so offenbarte es eine sicherheitstechnische Bestandsaufnahme im Jahr 2019, eklatante bauliche Mängel auf, die die Arbeit der Feuerwehr massiv beeinträchtigen.

Hierzu zählen unter anderem:

- Stellplatzbedarf für Feuerwehrangehörige nicht sichergestellt
- kein ausreichend großer Stauraum vor Fahrzeughalle (u. a. können Einsatzfahrzeuge nicht ohne Gefährdung besetzt werden)
- Verkehrswegbreiten unzureichend (Kollisions-, Anstoß- und Quetschgefahren)
- kein Übungshof mit Hydranten für Ausbildungen und Übungen vorhanden
- kein Werkstattraum für Pflege- und Wartungsarbeiten vorhanden
- keine Räumlichkeiten für Pflege und Wartung von Atemschutzgeräten
- Sicherheitsmängel an Türen und Fußwegen (hohe Stolper- und Rutschgefahr)
- Alarm- und Verkehrsweg vor Spinden zu schmal
- Platzmangel im Umkleidebereich und für Spinde (u. a. keine Trennung und Belüftung von Einsatz- und Privatkleidung möglich)
- Sanitärräume hinsichtlich Anzahl, Ausstattung und Zustand unzureichend
- keine Waschmöglichkeiten für stark verschmutzte Kleidung

Bauliche Anlagen müssen so eingerichtet und beschaffen sein, dass Gefährdungen von Feuerwehrangehörigen vermieden und Feuerwehreinrichtungen sicher untergebracht sowie bewegt oder entnommen werden können. Am gegenwärtigen Standort der Feuerwehrabteilung Buchholz konnten jedoch Defizitschwerpunkte in den baulichen Hauptaspekten Außenanlagen, Fahrzeugstellplätze, Verkehrswege und Sanitärräume identifiziert werden. Die vorhandene Situation genügt in vielfacher Hinsicht nicht den Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz. Für die Feuerwehrangehörigen ergeben sich daraus ernstzunehmende Gefährdungen. Es besteht somit augenscheinlich dringlichster Handlungsbedarf, um entsprechende Verbesserungen herbeizuführen.

Eine Sanierung kann aufgrund des Umfangs der vorhandenen Defizite nicht infrage kommen, da diese wirtschaftlich nicht darstellbar und am Altstandort räumlich nicht umsetzbar wäre. Nach intensiver Standortsuche, zahlreichen Verhandlungen und Abwägungsprozessen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem Flurstück 1623/1 im Buchholzer Osten (Fläche "Krebsacker") zielführend.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das ca. 4.231 m² große Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Buchholz und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 1623/1. Im Süden schließt unmittelbar die Straße "Am Frauengarten" an, im Norden verläuft die L186, im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Abb. 1 und Abb. 2). Das Gelände ist eben und unterliegt keinen topografischen Besonderheiten.



Abb.1: Lage des Plangebiets im Katasterauszug (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch)



Abb. 2: Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch)

1.3 Belange der Regionalplanung

Der Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" ist indirekt von regionalplanerischen Belangen tangiert.

In Abbildung 3 ist rechts der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Buchholzer Kreisel" dargestellt. Dieser befindet sich zu ca. 75 % im Bereich eines Regionalen Grünzugs, wodurch ein Planungsverbot begründet wird. Dementsprechend kann das Bebauungsplanverfahren "Buchholzer Kreisel" erst fortgeführt bzw. abgeschlossen werden, wenn eine entsprechende Lösung in Aussicht steht.

Vorgesehen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird derzeit, dass der Regionale Grünzug im Bereich des Bebauungsplans "Buchholzer Kreisel" im Rahmen eines sog. Zielabweichungsverfahrens entkräftet und zur Kompensation das Flurstück 1623 (unmittelbar östlich an den neuen Feuerwehr-Standort anschließend) herangezogen werden kann.

Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass das Flurstück 1623 langfristig dem Regionalen Grünzug zur Verfügung steht, soll dieser Bereich mit in den Geltungsbereich des parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderungsverfahren aufgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Insofern ist das Flurstück 1623 langfristig nicht mehr für bauliche Entwicklungen vorgesehen, sondern wird den Belangen der Raumordnung bzw. der Landwirtschaft zugestanden.

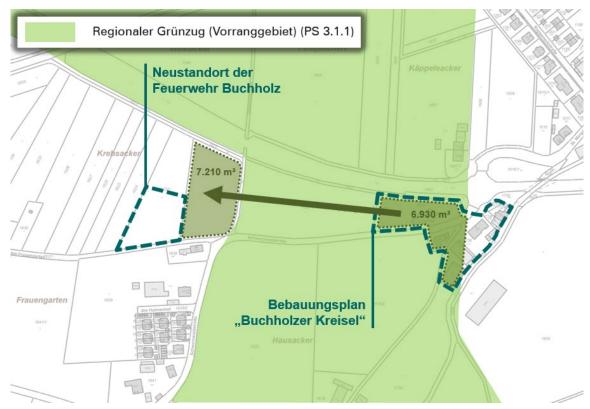


Abb. 3: Regionaler Grünzug des Regionalplans mit Darstellung des Verlagerungskonzepts (eigene Darstellung)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald wurde seitens des Landratsamtes Emmendingen am 09.08.2001 genehmigt. Bisher wurde dieser fünf Punktuellen Änderungen unterzogen. Gegenwärtig werden die 6. und 8. Punktuelle Änderung im Zusammenhang mit



den Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Inried" (Waldkirch) und "Buchholzer Kreisel" (Waldkirch-Buchholz) vorbereitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar (Abb. 4). Insofern kann der Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Künftig soll der betroffene Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt werden. Der östliche Geltungsbereich der FNP-Änderung soll als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden (zur Begründung hierfür wird auf Punkt 1.3 verwiesen). Die 7. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" erfolgt im Parallelverfahren.

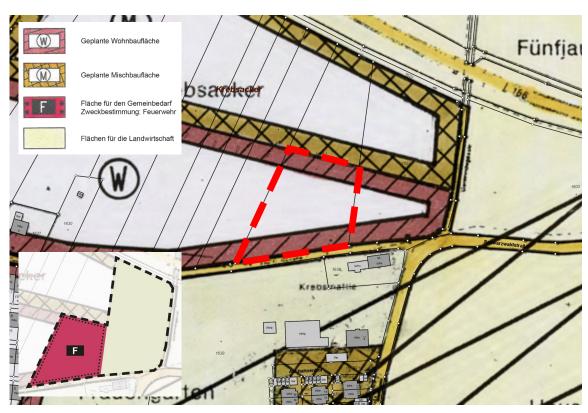


Abb. 4: Aktueller FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs (große Abb.) und FNP-Neudarstellung (kleine Abb. links. u.)

1.5 Qualifizierung des Bebauungsplans

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sogenannten qualifizierten Bebauungsplan.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen im Bereich der Erschließung (Straße "Am Frauengarten") wird verzichtet, da für die Aufnahme der Straße "Am Frauengarten" als bestehende Erschließungsstraße, die das Plangebiet bereits erschließt, keine Erforderlichkeit gesehen wird.

Die Stadt Waldkirch geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.



1.6 Verfahrensart und -ablauf

1.6.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren (bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch.

Für Informationen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auf Punkt 1.3 sowie auf die Verfahrensunterlage der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

1.6.2 Verfahrensablauf

23.03.2022	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:
	 fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker"
	 Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
Schreiben vom mit Frist bis zum	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
bis	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
	 Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
Schreiben vom mit Frist bis zum	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

 bis	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Betegung der Öffentlichkeit).	eili-
	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:	

- behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Feuerwehrgerätehaus Krebsacker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils selbstständige Satzungen

2 STANDORTWAHL UND KONZEPTION

2.1 Standortwahl

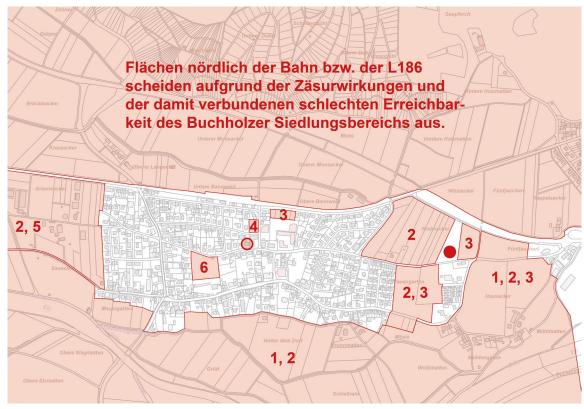


Abb. 6: Standortalternativenprüfung

- 1 Regionaler Grünzug oder Grünzäsur
- 2 Hochwasserbelastung
- 3 Keine Einigkeit mit Eigentümerschaft
- 4 Innerörtliche Grünfläche

- 5 Siedlungsentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll
- 6 Fläche bereits entwickelt
- Aktueller Standort der Feuerwehr Buchholz
- Geplanter Neustandort der Feuerwehr Buchholz



Begründung | Frühzeitige Beteiligung

Stand: 26.10.2022

Einzig der südliche Bereich des Flurstücks 1623/1 kommt als Neustandort für das Feuerwehrgerätehaus infrage. Alle anderen Flächen auf der Gemarkung Buchholz scheiden aus den oben aufgeführten Gründen aus.

Innerhalb des Siedlungsbereichs mangelt es insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse oder aufgrund bereits entwickelter Flächen an Optionen. Außerhalb des Siedlungsbereichs stellt sich die Hochwassersituation im Stadtteil Buchholz als besonders gravierend dar, viele Flächen unterliegen darüber hinaus naturräumlichen bzw. raumordnerischen Restriktionen.

Hinweis:

Die mit mehreren Ziffern gekennzeichneten Flächen erfüllen nicht in jedem Fall mehrere Ausschlussgründe auf der jeweils gesamten Fläche. Beispielhaft ist die mit 2 und 5 gekennzeichnete Fläche nicht vollständig hochwasserbelastet. Die Bereiche, die nicht mit Hochwasser belastet sind, kommen jedoch nicht infrage, weil eine Siedlungsentwicklung an der Stelle nicht sinnvoll ist.

2.2 Hochbauliches Konzept

Das konkrete hochbauliche Konzept wird im Laufe des Verfahrens durch die Hochbauabteilung der Stadt Waldkirch in Abstimmung mit den zuständigen Akteuren der Feuerwehr erarbeitet.

2.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Wird zur Offenlage ergänzt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wird zur Offenlage ergänzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wird zur Offenlage ergänzt.

5 KLIMASCHUTZ

Da noch keine konkrete Hochbauplanung vorliegt und umweltrelevante Festsetzungen erst zur Offenlage getroffen werden, kann noch kein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Klimaschutz hergestellt werden. Entsprechende Ergänzungen folgen zur Offenlage.

6 LÄRMSCHUTZ

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg im Breisgau wird eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse liegen im nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) vor.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.



Im Bereich Krebsacker handelt es sich gemäß den Kartierungen der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume um Vorrangflure der Stufe 1 (landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden). Die Fläche war bis dato Bauerwartungsland (Wohnbaufläche, s. Abb. 4) und somit langfristig für Bebauungen vorgesehen. Im Zuge der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung, die durch das hiesige Bebauungsplanverfahren ausgelöst wurde, werden 7.210 m² (die derzeit als Wohn- bzw. Mischbaufläche vorgesehen sind) jedoch als Landwirtschaftsfläche dargestellt und somit langfristig der Landwirtschaft zugestanden.

8 UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ UND HOCHWASSERSITUATION

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) sowie eine artenschutzfachliche Begutachtung erfolgen obligatorisch. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befindet sich das Plangebiet in Überflutungsflächen der Häufigkeit HQ_{extrem} (Abb. 4). Dies bedeutet, dass im Bereich der Feuerwehr seltener als alle 100 Jahre Hochwässer zu erwarten sind. Ein Planungs- und/oder Bauverbot wird dadurch nicht begründet (hochwasserangepasste Bauweise wird dennoch empfohlen).

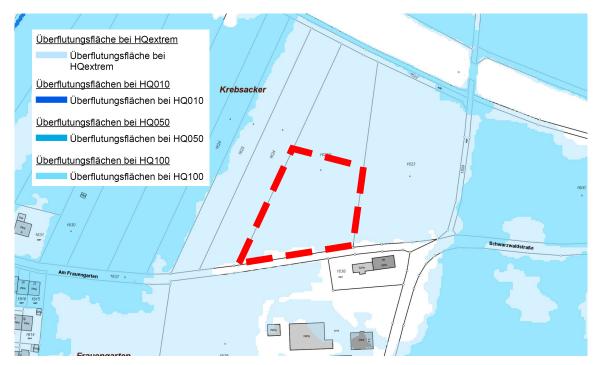


Abb. 4: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2022)

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"

ca. 4.231 m²

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs

ca. 4.231 m²

10 BODENORDNUNG

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Waldkirch. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.



Begründung | Frühzeitige Beteiligung

Stand: 26.10.2022

11 KOSTEN

Über die voraussichtlichen Planungs- und Baukosten können erst seriöse Aussagen getroffen werden, wenn sich die Planung in einem konkreteren Stadium befindet. Es wird davon ausgegangen, dass für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mindestens 3,4 Mio. Euro (brutto) veranschlagt werden müssen.

Große Kreisstadt Wal	dkirch, den	
	(Siegel))
Roman Götzmann Oberbürgermeister		



Begründung | Frühzeitige Beteiligung

Stand: 26.10.2022

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planu	ngsrechtlichen Festsetzungen
und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Bes	schlüssen des Gemeinderates
der Großen Kreisstadt Waldkirch übereinstimmen.	

Große Kreisstadt Waldkirch, den	
	Siegel)
Roman Götzmann Oberbürgermeister	
Bekanntmachungsvermerk	
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss g gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachur hangs am Rathaus war der Der Tag de	ig im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aus-
Große Kreisstadt Waldkirch, den	
	Siegel)
Roman Götzmann Oberbürgermeister	

Verfasser:

Sören Radigk

Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr