

# Öffentliche Bekanntmachung

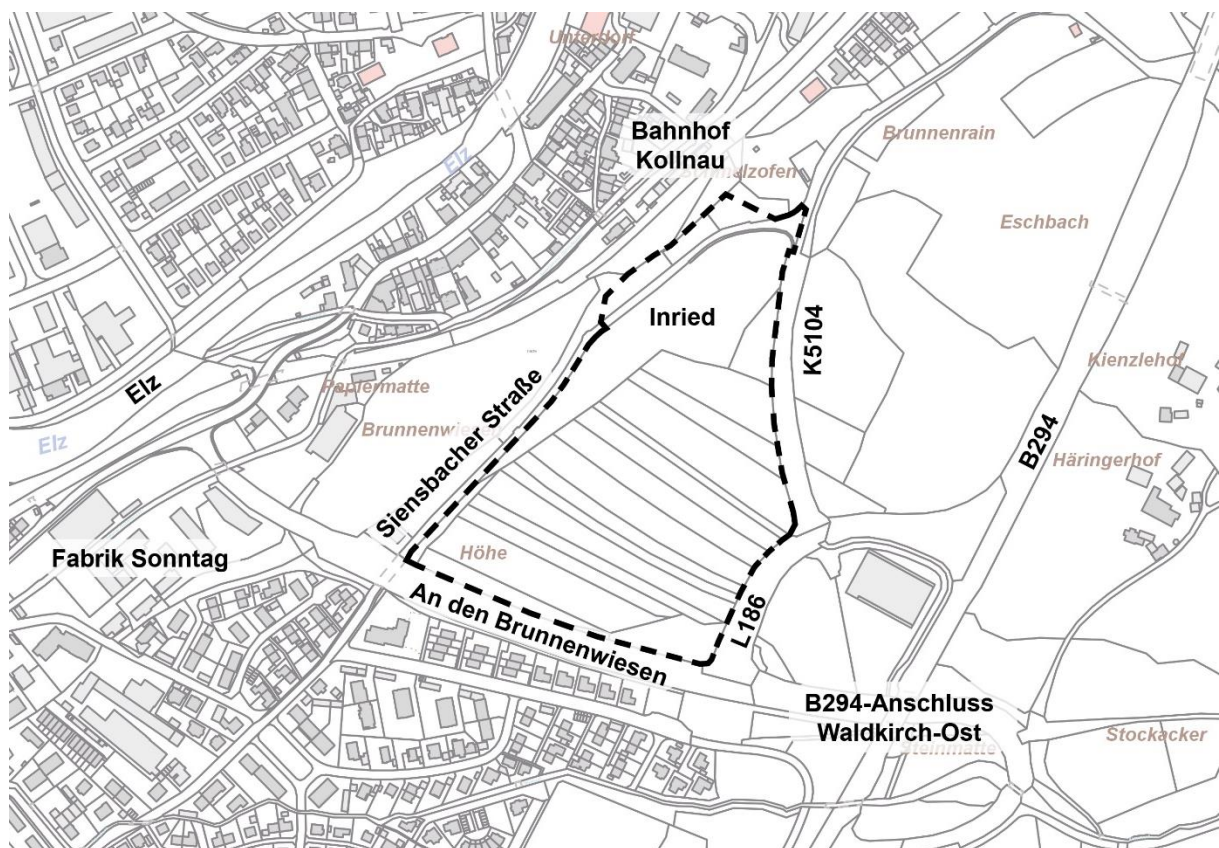
## Öffentliche Auslegung der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald hat am 06.07.2022 in öffentlicher Sitzung die Einleitung der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ beschlossen, die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Frühzeitigen Beteiligung (14.06.2021 bis 16.07.2021) behandelt, den Entwurf der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans umfasst drei Flächen auf den Gemarkungen Waldkirch und teilweise Buchholz (Inried, Neumatte und Flotzebene):

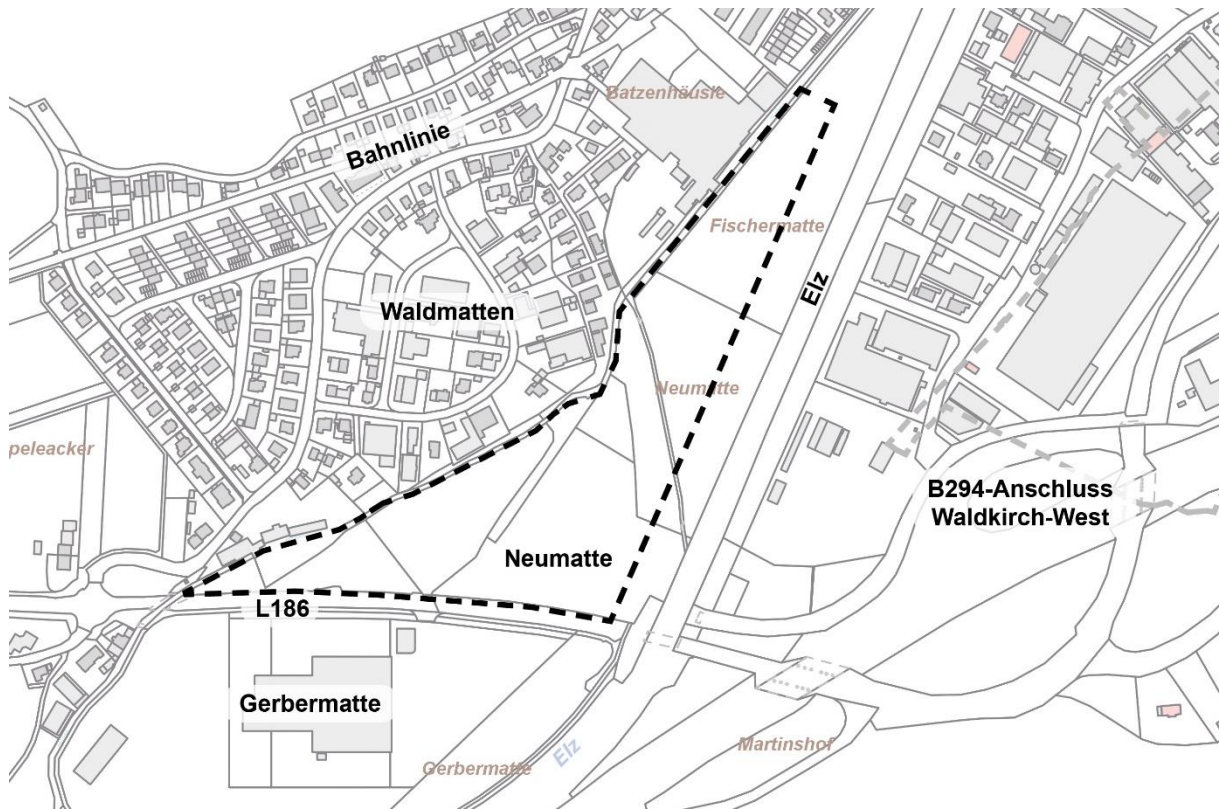
### Inried

Die ca. 8,49 ha große Fläche befindet sich im Nordosten der Waldkircher Kernstadt nahe der Bundesstraßenanschlussstelle Waldkirch-Ost. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Bahnlinie bzw. die Siensbacher Straße begrenzt. Unmittelbar östlich befindet sich die Kreisstraße 5104, im Süden schließt die Straße „An den Brunnenwiesen“ an.



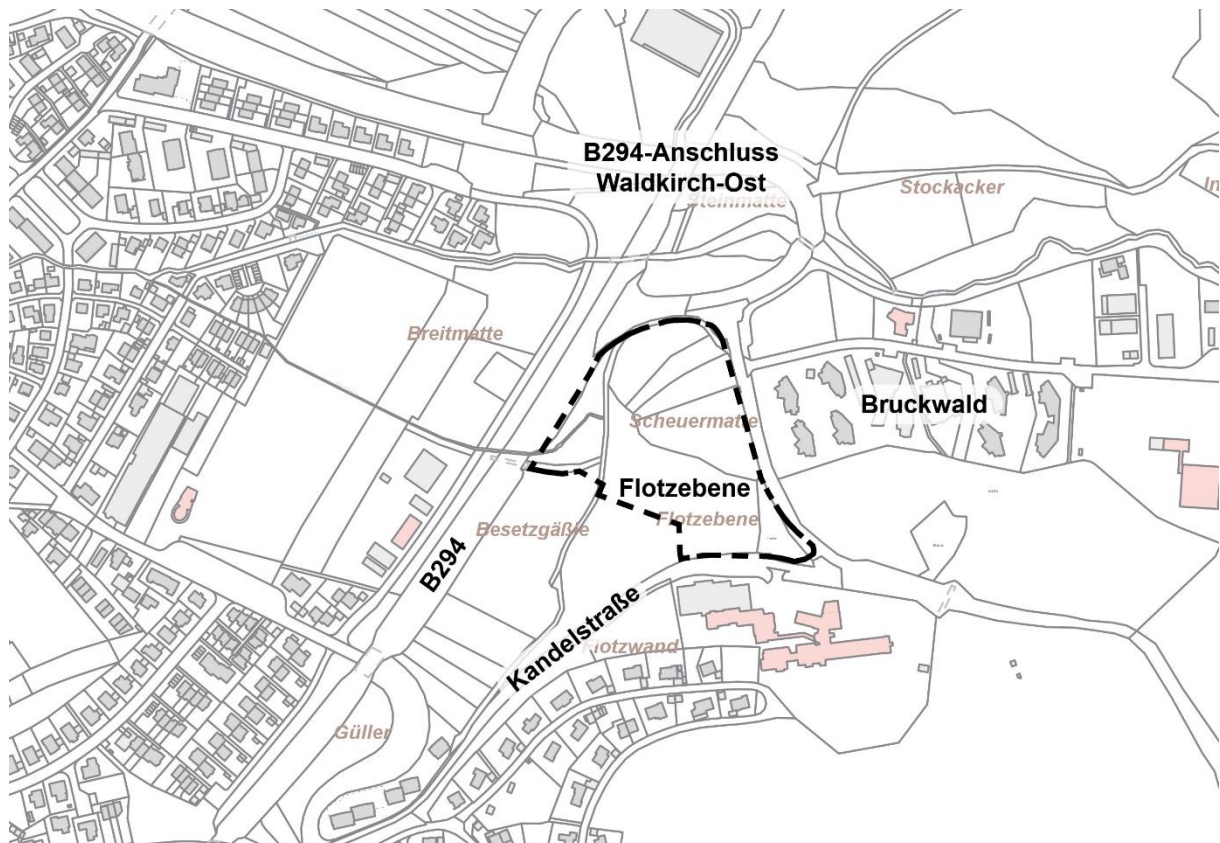
### Neumatte

Die Fläche befindet sich im Südwesten von Waldkirch nahe der Bundesstraßenanschlussstelle Waldkirch-West. Die ca. 7,35 Hektar große Fläche wird im Nordwesten vom Mühlbach bzw. dem Gewerbegebiet „Waldmatten“ und im Osten von der Elz bzw. dem Gewerbegebiet „Mauermatten“ begrenzt. Im Süden verläuft die Landstraße 186. Der südwestliche Teil der Neumatte befindet sich auf der Gemarkung Buchholz.



Flotzebene

Die ca. 3,34 Hektar große Fläche befindet sich im Osten von Waldkirch unmittelbar südlich der Bundesstraßenanschlussstelle Waldkirch-Ost. Im Westen verläuft die Bundesstraße 294 und im Osten befindet sich die Arbeits- und Lebensgemeinschaft „Am Bruckwald“.



## **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Waldkirch verfügt über zahlreiche Gewerbebetriebe, wobei unter anderem Faller Packaging eine zentrale und äußerst bedeutsame Rolle einnimmt. Das im Jahr 1882 gegründete und inzwischen auch an mehreren europäischen Standorten agierende Unternehmen beschäftigt an seinem Hauptsitz in Waldkirch ca. 600 Mitarbeiter\*innen in zwei Werken und zählt damit zu den größten Arbeitgebern der Stadt. Nachdem in der Unternehmensgeschichte immer wieder bauliche Erweiterungen vorgenommen wurden, entsprechen die Gebäude nicht mehr den Anforderungen aktueller Baunormen bzgl. Energieeinsparungen und haben in ihrem Erhaltungszustand das Ende Ihrer Nutzungsdauer erreicht. Zudem sind infolge der momentanen diffusen Aufteilung auf zwei Werke erhebliche Mehraufwände im Hinblick auf die innerbetrieblichen Abläufe erforderlich (Transporte, Mitarbeiterführung etc.). Um auch in Zukunft die Wettbewerbsfähigkeit, zeitgemäße Arbeitsbedingungen und die Einhaltung von Energieeinsparverordnungen sicherzustellen, benötigt die Firma Faller einen neuen zentralen Standort.

Mit der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ sollen für das Vorhaben der o. g. Firma die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan aufstellen zu können und ein neues und konzentriertes Werk zu etablieren. Darüber hinaus soll die Planung weitere Gewerbeflächenreserven generieren, die Fläche adäquat an den Bahnhof Kollnau anschließen sowie die Herstellung eines Park-and-ride-Parkplatzes ermöglichen.

Im Rahmen der FNP-Änderung wird im Wesentlichen die heutige Wohnbaufläche Inried künftig als Gewerbefläche dargestellt. Die Umnutzung der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche „Inried“ als Gewerbefläche ist zum einen städtebaulich sinnvoll und zum anderen für die kurzfristige Bereitstellung neuer Gewerbeflächen u. a. auch aus eigentumsrechtlichen Gründen alternativlos. Dementsprechend können bisher geplante Gewerbeflächen, die auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, in der Praxis nicht für eine Entwicklung herangezogen werden.

Darüber hinaus hat die FNP-Änderung zum Gegenstand, die Fläche „Neumatte“ künftig nicht mehr als Gewerbe- sondern als Landwirtschaftsfläche darzustellen sowie die Fläche „Flotzebene“ als schon bestehende Wohnbaufläche zu vergrößern. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 6. Punktuellen Änderung in drei Bereichen berührt. Die Flächen „Neumatte“ und „Flotzebene“ werden zum Zwecke von Flächenrotationen, die aufgrund des zu führenden Bedarfsnachweises im Rahmen der Gewerbegebietsplanung „Inried“ erforderlich werden, einbezogen. Abstrahiert dargestellt: die Wohnbaufläche Inried wird an die Wohnbaufläche Flotzebene angehängt (soweit möglich, da Inried > Flotzebene) und die Gewerbefläche der Neumatte wird ins Inried verlagert (wobei die Neumatte als landwirtschaftliche Fläche verbleibt).

## **Verfahren**

Die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Im Parallelverfahren werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ aufgestellt.

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

## Umweltbericht

Beschreibung und Beurteilung der Flächen Inried, Neumatte und Flotzebene; Standortvergleiche mit Schutzgutbetrachtungen (Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Luft/Klima, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter) mit zusammenfassender Wertung

## Orientierende Baugrundvoruntersuchung und Hydrogeologisches Kurzugutachten für den Bereich Inried

Beurteilung der Boden- und Grund- bzw. Hangwasserverhältnisse und Begutachtung zum Vorhandensein von Altlasten; Sickerversuche

## **Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen gingen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein, liegen vor und sind Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

### Landratsamt Emmendingen | Untere Forstbehörde

Hinweis zur Überprüfung der Erforderlichkeit einer Waldumwandelungs genehmigung im Bereich der Gleisanlagen der Fläche Inried

### Landratsamt Emmendingen | Untere Naturschutzbehörde

Hinweis auf die voraussichtlich komplexe artenschutzrechtliche Situation im Bereich Flotzebene im Fall einer späteren Bebauungsplanaufstellung

### Landratsamt Emmendingen | Untere Wasserbehörde

Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Altlasten in den Bereichen Inried und Neumatte

### Landratsamt Emmendingen | Landwirtschaftsamt sowie Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V.

Bedenken zur Überplanung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen

### Regierungspräsidium Freiburg | Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Hinweis zur Berücksichtigung von Funktionsbeziehungen (insbesondere den Kalt- und Frischlufttransport) auf der Fläche Inried

### Regierungspräsidium Stuttgart | Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW

Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln

### Regierungspräsidium Stuttgart | Landesamt für Denkmalpflege

Hinweise zu möglichen archäologischen Funden und Befunden auf der Fläche Inried; Darlegung der konservatorischen Zielsetzung

### Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Bürgerschaft (Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Bedenken zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Mikroklima durch das geplante Hochregallager der Firma Faller Packaging

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Begründung inkl. Umweltbericht, den Fachgutachten (Orientierende Baugrundvoruntersuchung für den Bereich Inried und Hydrogeologisches Kurzgutachten für den Bereich Inried), den Deckblättern der Bereiche Inried, Neumatte und Flotzebene sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom

### **15. Juli 2022 bis einschließlich 16. August 2022 (Auslegungsfrist)**

im Rathaus der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1 - 5 in 79183 Waldkirch (Zimmer 306 im 3. Obergeschoss) während der üblichen Dienststunden ausgelegt. Eine weitergehende Einsichtnahme ist nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie wird um Beachtung der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-CoV-2 (Corona-Verordnung - CoronaVO) gebeten. Darüber hinaus wird auf die ggf. ausgehängten Hinweise bezüglich der Einhaltung der Hygienemaßnahmen verwiesen.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Großen Kreisstadt Waldkirch unter [www.stadt-waldkirch.de](http://www.stadt-waldkirch.de) → Bauen & Wohnen → Bauleitplanverfahren eingesehen werden. Die dort eingestellten Unterlagen sind identisch mit den im Rathaus ausgelegten.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1 - 5 in 79183 Waldkirch abgegeben werden (alternativ auch per Mail an [abteilung4.2@stadt-waldkirch.de](mailto:abteilung4.2@stadt-waldkirch.de)). Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift der Verfasserin bzw. des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Waldkirch, den 07. Juli 2022

Roman Götzmann

Vorsitzender der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald