

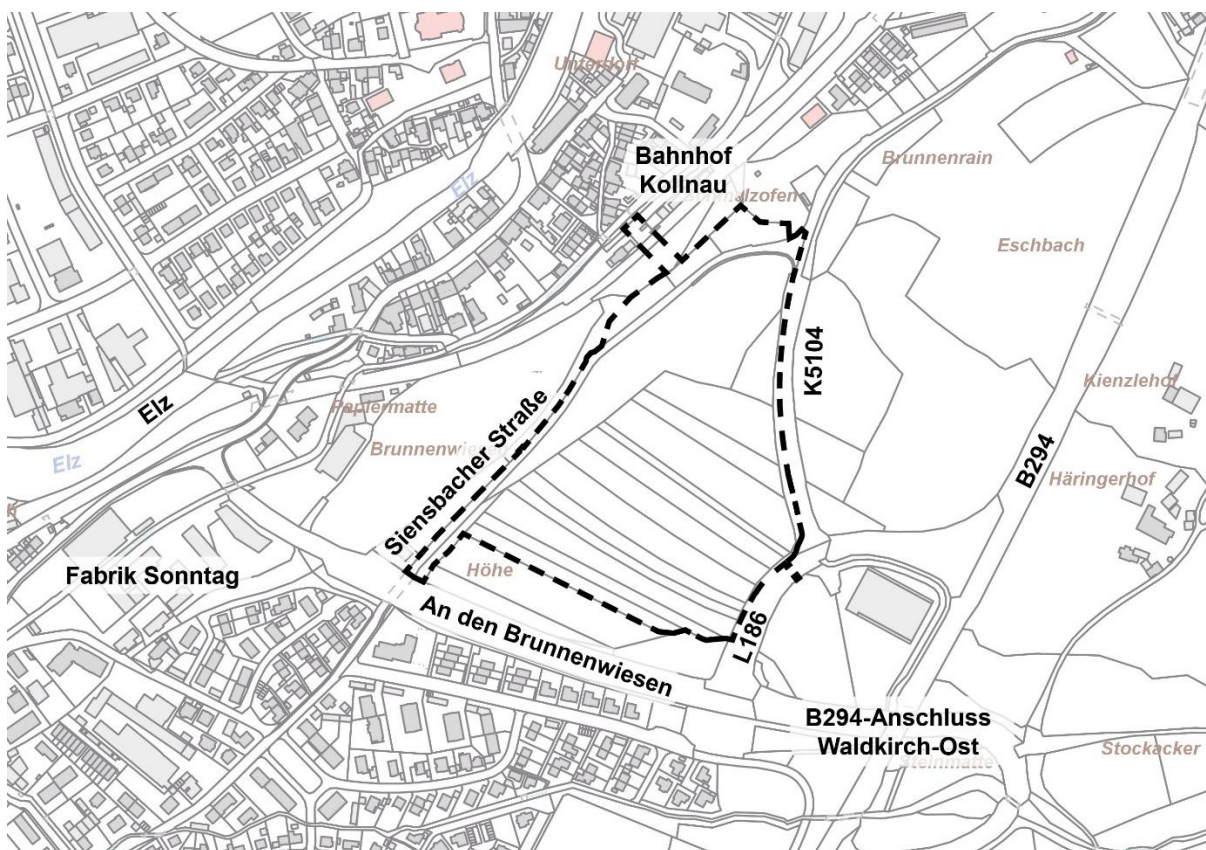
# Öffentliche Bekanntmachung

## Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 29.06.2022 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Frühzeitigen Beteiligung (07.06.2021 bis 09.07.2021) behandelt, eine Anpassung des Geltungsbereichs beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet 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 schließen die bestehenden Kleingartenanlagen nördlich der Straße „An den Brunnenwiesen“ an. Die Planung erfolgt überwiegend auf der Gemarkung der Waldkircher Kernstadt. In einem kleinen Teilbereich wird die Gemarkung Kollnau tangiert (Bahnhof Kollnau).

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachstehenden Abgrenzungsplan:



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich darüber hinaus aufgrund von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a S. 1 und 2 BauGB auf das südöstlich des Bahnhofs Kollnau gelegene Flurstück 239/6 (Gemarkung Kollnau), die südlich bzw. südöstlich der Kleingartenanlage gelegenen Flurstücke 940, 954, 955 (Gemarkung Waldkirch), das östlich der B294 im Gewann Steinmatte gelegene Flurstück 950/1 (Gemarkung Waldkirch) und das unmittelbar südöstlich des B294-Anschlusses Waldkirch-West gelegene Flurstück 2007 (Gemarkung Waldkirch).

## **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 Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Inried“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um 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.

Da der Flächennutzungsplan die vorgesehene Fläche gegenwärtig noch als Wohnbaufläche darstellt, ist die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Umnutzung der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche 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.

## **Verfahren**

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 mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt obligatorisch.

Im Parallelverfahren wird die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ durchgeführt.

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen**

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

### Umweltbericht

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Umweltwirkungen mit Betrachtung der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Luft / Klima, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter (jeweils mit Bestandsanalyse und -bewertung, Bewertung der Auswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zur Kompensation); Integrierter Grünordnungsplan mit den allgemeinen Umweltzielen, dem grünordnerischen Konzept sowie den grünordnerischen Maßnahmen (auch plangebietsexterne); Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung; Geprüfte Alternativen; Geplante Überwachungsmaßnahmen

### Artenschutzgutachten

Definition des Untersuchungsgebietes und Darlegung der Untersuchungsmethodik; Prüfung des Gebietsschutzes im nahen Umfeld und innerhalb des Plangebiets; Prüfung von Habitatverfügbarkeiten; Artenbestandsuntersuchung und Bewertung (Avifauna, Fledermäuse, Haselmäuse, Herpetofauna, Insekten), Festlegung von Maßnahmen

### Verkehrsuntersuchung

Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Plangebiets auf die angrenzende bzw. umliegende Verkehrssituation

### Schalltechnische Untersuchung

Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets (Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und die Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft, Lärmeinwirkungen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet); Vorschläge zur Konfliktvermeidung

### Entwässerungskonzept mit Baugrund-, Hydrogeologie- und Hydraulikuntersuchung

Konzept zur Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser; Beurteilung der Boden- und Grund- bzw. Hangwasserverhältnisse und Begutachtung zum Vorhandensein von Altlasten; Sickerversuche; Hydraulische Berechnungen bzw. hydraulischer Nachweis über die Hochwassersicherheit der Einleitung in den Gewerbekanal

### Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Lokalklima

Analyse und Darstellung der örtlichen und lokalklimatischen Verhältnisse, Prognose zu den Auswirkungen der Planung

### **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 Waldumwandlungsgenehmigung im Bereich der Gleisanlagen

#### Landratsamt Emmendingen | Untere Naturschutzbehörde

Hinweis auf die Erforderlichkeit der Festlegung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Hinweis auf geschützte Biotope

#### Landratsamt Emmendingen | Untere Wasserbehörde

Hinweis darauf, dass es im Fall einer Einleitung in den Gewerbekanal zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation im Hochwasserfall kommen darf; Hinweise zu Starkregenereignissen, zum Gewässerrandstreifen am Eschbach, zur unzulässigen Gründung unter MHW, zur weiteren Bearbeitung des Entwässerungskonzepts sowie zur Untersuchung von Altlasten

#### Landratsamt Emmendingen | Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz

Hinweise zum Umgang mit Abfall

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

Bedenken zur Überplanung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen

Regierungspräsidium Freiburg | Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnische Hinweise

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; 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 des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit dem zeichnerischen Teil, der Begründung inkl. Umweltbericht und den Fachgutachten (Artenschutzgutachten, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzept mit Baugrund-, Hydrogeologie- und Hydraulikuntersuchung, Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Lokalklima) und 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

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 den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Über die Auslegungsfrist (15. Juli bis einschließlich 16. August 2022) hinaus findet am **Montag, den 18. Juli 2022 ab 18:00 Uhr eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Festhalle Kollnau** statt. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Waldkirch, den 07. Juli 2022

Roman Götzmann  
Oberbürgermeister