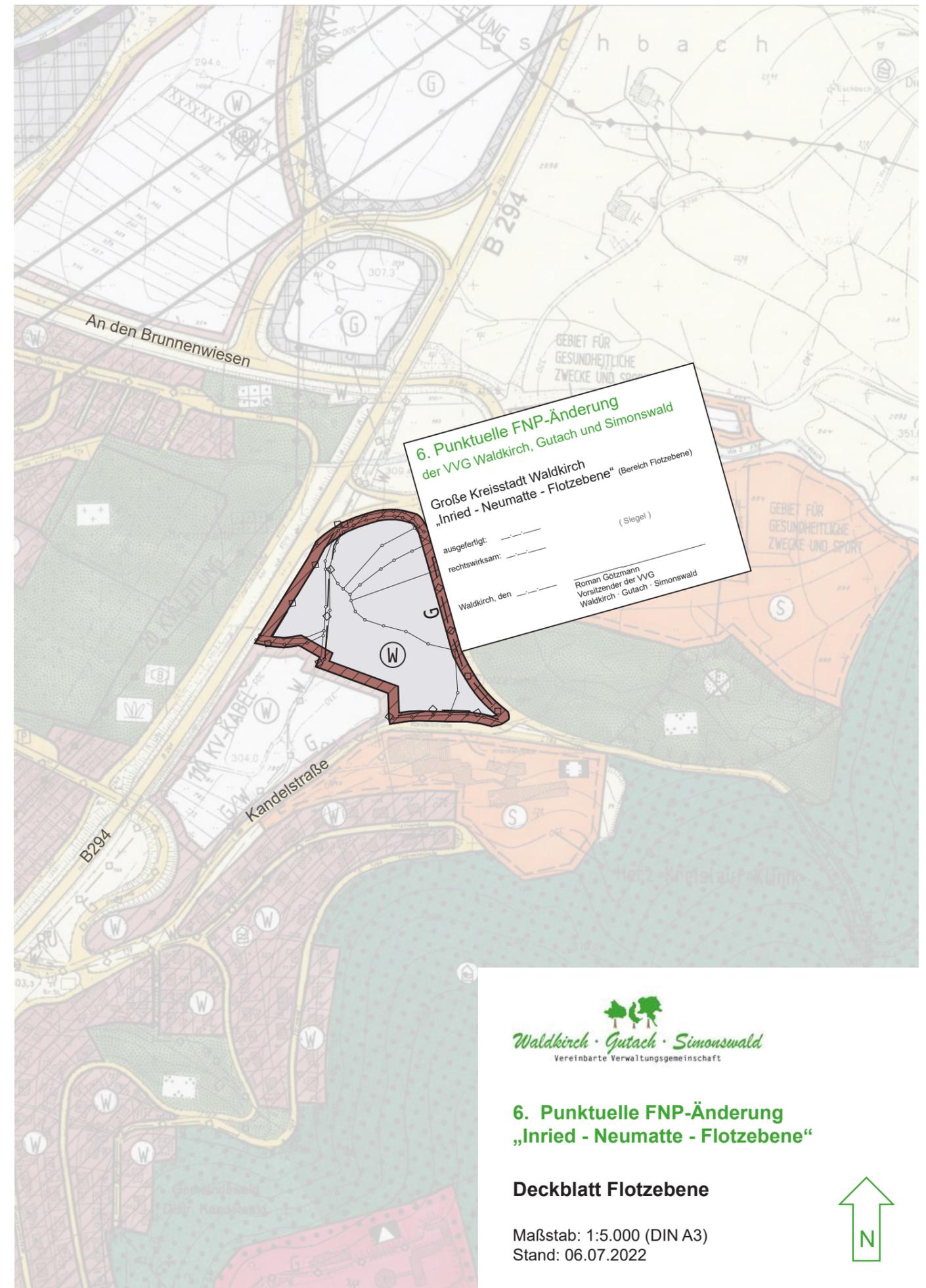


Auszug aus der Legende des Flächennutzungsplans

BESTAND	GEPL.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
		WOHNBAUFLÄCHEN
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
		SONDERBAUFLÄCHEN
		GRÜNFLÄCHEN
		FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT

Der vollständige Flächennutzungsplan ist einsehbar im Rathaus der Stadt Waldkirch (Marktplatz 1 - 5) oder online (www.stadt-waldkirch.de → Bauen & Wohnen)



Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung (14.06.2021 bis 16.07.2021)

6. Punktuelle FNP-Änderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“

Hinweis:

Aus Datenschutzgründen wurden im Verfahren alle privaten Einwender anonymisiert („Bürger 1“ bis „Bürger 11“). Welcher Bürger welche Nummerierung erhielt kann (nur jeweils für die eigens abgegebene Stellungnahme) erfragt werden bei:

*Stadt Waldkirch, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Herr Sören Radigk (Tel.: 07681 / 404-362, Mail: soeren.radigk@stadt-waldkirch.de).*

Ferner wird dies auch im Rahmen der Ergebnismitteilung nach Verfahrensabschluss allen Einwendern auf dem Postweg mitgeteilt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	5
A.1	Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 09.06.2021) .	5
A.2	Landratsamt Emmendingen Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 20.07.2021).....	5
A.3	Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.07.2021).....	6
A.4	Landratsamt Emmendingen Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 20.07.2021).....	7
A.5	Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 20.07.2021).....	9
A.6	Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 20.07.2021)	10
A.7	Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 20.07.2021).....	10
A.8	Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom 20.07.2021).....	10
A.9	Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 20.07.2021).....	10
A.10	Landratsamt Emmendingen Forstliche Belange (Schreiben vom 20.07.2021)	12
A.11	Landratsamt Emmendingen Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises (Schreiben vom 20.07.2021)	13
A.12	Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung (Schreiben vom 20.07.2021)	14
A.13	Regierungspräsidium Freiburg Referat 53.1 Gewässer I. Ordnung - Hochwasserschutz und Gewässerökologie Planung und Bau, Referat 53.2 Gewässer I. Ordnung - Hochwasserschutz und Gewässerökologie Betrieb und Unterhaltung.....	14
A.14	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz ..	15
A.15	Regierungspräsidium Freiburg Referat 54.1 Industrie - Schwerpunkt Luftreinhaltung, Referat 54.2 Industrie/Kommunen - Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft, Referat 54.3 Industrie/Kommunen - Schwerpunkt Abwasser, Referat 54.4 Industrie und Gewerbe - Schwerpunkt Arbeitsschutz.....	17
A.16	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	17
A.17	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	18
A.18	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	19
A.19	Stadt Waldkirch Dezernat IV, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Straßenverkehrsbehörde).....	21
A.20	Stadt Waldkirch Dezernat I	21
A.21	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	21
A.22	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	22
A.23	Handelsverband Südbaden e.V.	23
A.24	terranets bw GmbH.....	23
A.25	ED Netze GmbH	23
A.26	Netze BW GmbH.....	24
A.27	bnNetze GmbH	25
A.28	PLEdoc GmbH	25
A.29	Vodafone BW GmbH	26
A.30	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	26
A.31	Polizeipräsidium Freiburg	27
A.32	SWEG Schienenwege GmbH.....	27
A.33	Regio-Verbund Gesellschaft mbH	27
A.34	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	27
A.35	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V.....	28
A.36	Schwarzwaldverein Waldkirch-Kandel e. V.	34
A.37	Gemeinde Gutach	36
A.38	Gemeinde Simonswald	37

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

B	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	38
B.1	Bürger 1	38
B.2	Bürger 2	43
B.3	Bürger 3	44
B.4	Bürger 3	46
B.5	Bürger 4	47
B.6	Bürger 5	48
B.7	Bürger 6	49
B.8	Bürger 7	50
B.9	Bürger 8	50
B.10	Bürger 9	51
B.11	Bürger 10	57
B.12	Bürger 11	64

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	<b style="color: green;">Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 09.06.2021)	
A.1.1	<p>Aus bestattungsrechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen, Friedhofswesen, als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben.</p> <p>Die bestattungsrechtlichen Belange werden durch die Stadt Waldkirch als untere Verwaltungsbehörde selbst vertreten, deren eigene Zuständigkeit nach dem Bestattungsgesetz sich aus § 3 Bestattungsgesetz, § 36 Abs. 1 Bestattungsverordnung, §§ 15 Abs.1 Nr. 1, 19 Landesverwaltungsgesetz, § 3 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz ergibt. Als erfüllende Gemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch, die selbst untere Verwaltungsbehörde ist, besteht diese Zuständigkeit auch für die Gemeinden Gutach und Simonswald (§ 3 Bestattungsgesetz, § 36 Abs. 1 Bestattungsverordnung, §§ 15 Abs.1 Nr. 1, 17 Abs. 1 Landesverwaltungsgesetz, § 3 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).</p> <p>In Ermangelung einer eigenen Zuständigkeit geben wir daher keine Stellungnahme ab.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2	<b style="color: green;">Landratsamt Emmendingen Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.2.1	<p>Gemäß Straßengesetz für Baden-Württemberg gilt an Landes- und Bundesstraßen eine Anbauverbotszone von 20 m, sowie an Kreisstraßen von 15 m. Diese Abstände sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere die verkehrliche Erschließung des Gebietes „Inried“ ist frühzeitig abzuklären. Dies ist jedoch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Waldkirch tritt in der Sache sowohl an das Regierungspräsidium Freiburg als auch an das Landratsamt Emmendingen heran.</p> <p>Im Bereich der L186 ist ein Abstand von 20 m gegeben. Innerhalb dieses 20 m-Abstands ist seitens der Firma Faller Packaging lediglich eine Rettungswegumfahrung vorgesehen (Mindestabstand zum Fahrbahnrand: 10 m). Der Abstand des Fahrbahnrandes der K5104 zum Baufenster variiert und beträgt im nördlichen Teil mindestens 10 m, im südlichen Teil nördlich des Kreisverkehrs ca. 14 m.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Waldkirch sind die Ausnahmeregelungen des § 22 Abs. 1 StrG in diesem Fall anwendbar. Aufgrund des enormen Drucks auf das Gewerbegebiet Inried und der künftig sehr eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt soll der erforderliche Abstand</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		geringfügig reduziert werden, um die Flächen effizient ausnutzen zu können. Aufgrund der straßenrechtlichen Anbaubeschränkung wurden mit Ausnahme der neuen Stichstraße und der privaten Rettungswegezufahrt alle östlichen Bereiche zusätzlich mit einem Zufahrtsverbot versehen (s. zeichnerischer Teil, „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“)
A.3	Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.3.1	<p>Den Unterlagen liegt u.a. eine Begründung (Stand: 21.04.2021) sowie eine Ausarbeitung „Artenschutz/Raumanalyse“ (Stand: 07.08.2020) bei.</p> <p>Die VVG Waldkirch-Gutach-Simonswald plant die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit einer „Flächenrotation“. Die im gültigen FNP geplante Gewerbefläche „Neumatte“ soll wieder zu landwirtschaftlicher Fläche werden, die geplante Wohnbaufläche „Inried“ wird zu einer Gewerbefläche umgewidmet, die bisherige Landwirtschaftsfläche „Flotzebene“ soll für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Gegenüber dem Flächentausch in dieser Form bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Größe der mit den unterschiedlichen Planungen potentiell versiegelten Flächen nimmt von 6,9 ha auf 5,4 ha ab.</p>	Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.
A.3.2	<p>Im Bereich der Umplanungen liegen keine Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope sind bei der Fläche „Neumatte“ nicht, bei den Flächen „Inried“ und „Flotzebene“ randlich betroffen. Zur Fläche „Inried“ sind im Rahmen des Bebauungsplans bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen angelaufen. Der Bereich „Flotzebene“ ist in Bezug auf den Artenschutz voraussichtlich etwas komplexer als die Flächen „Inried“ und „Neumatten“. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wären mit hoher Wahrscheinlichkeit vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Entsprechende Überlegungen gelten für eine im Falle eines Bebauungsplans erforderliche Kompensation. Die Eingriffe im Gebiet „Flotzebene“ wären im Falle einer Bebauung aufgrund der höherwertigen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Waldkirch beabsichtigt kurz- und mittelfristig keine Bebauungsplanaufstellung auf der Fläche „Flotzebene“.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Biotopausstattung gegenüber den beiden anderen Gebieten größer, was eine größere Kompensation erforderlich machen würde.	
A.4	Landratsamt Emmendingen Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 20.07.2021)	
Oberflächengewässer		
A.4.1	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Vorgaben und Hinweise erfolgen im Rahmen der Beteiligung zu den Bebauungsplänen. Bezüglich des Gebiets Neumatte wird auf die landwirtschaftlich relevanten Schutzvorschriften nach § 78a WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet hingewiesen. Hierzu zählt beispielsweise das Verbot der Umwandlung von Grünland in Ackerland oder das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Durch das Plangebiet Flotzebene verläuft das Flotzbächle, dessen gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser		
A.4.2	Keine grundsätzlichen Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.3	Die Planungsgebiete Inried, Neumatte und Flotzebene befinden sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets. Vorgaben und Hinweise erfolgen über die Stellungnahmen zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Abwasser		
A.4.4	Keine Bedenken gegen die 6. Änderung, Vorgaben erfolgen im Rahmen der Beteiligung zu den Bebauungsplänen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Altlasten		
A.4.5	Für die Plangebiete weisen wir auf folgende Altlasten-,	Die Thematik wurde in der orientierenden Bodenuntersuchung großflächig berücksichtigt. Die

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																																									
	<p>Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:</p>	<p>erwähnten Bombentrichter- bzw. Grabenverfüllungen wurde nicht detektiert.</p>																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="304 524 432 568">Nr.</th> <th data-bbox="432 524 523 568">Verdachtsflächentyp</th> <th data-bbox="523 524 608 568">Name</th> <th data-bbox="608 524 703 568">Objekt-Nr.</th> <th data-bbox="703 524 799 568">Bearbeitungsstand</th> <th data-bbox="799 524 820 568">Altlastenrelevanz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="304 568 432 613">1</td> <td data-bbox="432 568 523 613">Altablagerung</td> <td data-bbox="523 568 608 613">Grabenverfüllung Höhe</td> <td data-bbox="608 568 703 613">05711-000</td> <td data-bbox="703 568 799 613">historisch erfasst, BN1</td> <td data-bbox="799 568 820 613">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 613 432 703">2</td> <td data-bbox="432 613 523 703">Altablagerung</td> <td data-bbox="523 613 608 703">Bombentrichterfüllung im Ried</td> <td data-bbox="608 613 703 703">05727-000</td> <td data-bbox="703 613 799 703">historisch erfasst, BN1</td> <td data-bbox="799 613 820 703">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 703 432 781">3</td> <td data-bbox="432 703 523 781">Großflächige Bodenveränderung</td> <td data-bbox="523 703 608 781">gSBV Elztal 05 historischer Bergbau</td> <td data-bbox="608 703 703 781">08611-000</td> <td data-bbox="703 703 799 781">Erkundet, BN3</td> <td data-bbox="799 703 820 781">Fall wird eigenüberwacht</td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 781 432 837">4</td> <td data-bbox="432 781 523 837">Gewerbe Standort</td> <td data-bbox="523 781 608 837">Sägewerk</td> <td data-bbox="608 781 703 837">07423-003</td> <td data-bbox="703 781 799 837">historisch erfasst, BN1</td> <td data-bbox="799 781 820 837">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 837 432 916">5</td> <td data-bbox="432 837 523 916">Großflächige Bodenveränderung</td> <td data-bbox="523 837 608 916">gSBV Elztal 06 historischer Bergbau</td> <td data-bbox="608 837 703 916">08612-000</td> <td data-bbox="703 837 799 916">Erkundet, BN3</td> <td data-bbox="799 837 820 916">Fall wird eigenüberwacht</td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 916 432 981">6</td> <td data-bbox="432 916 523 981">Großflächige Bodenveränderung</td> <td data-bbox="523 916 608 981">gSBV Elztal 07 historischer Bergbau</td> <td data-bbox="608 916 703 981">08613-000</td> <td data-bbox="703 916 799 981">Erkundet, BN3</td> <td data-bbox="799 916 820 981">Fall wird eigenüberwacht</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz	1	Altablagerung	Grabenverfüllung Höhe	05711-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz	2	Altablagerung	Bombentrichterfüllung im Ried	05727-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz	3	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 05 historischer Bergbau	08611-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht	4	Gewerbe Standort	Sägewerk	07423-003	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz	5	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 06 historischer Bergbau	08612-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht	6	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 07 historischer Bergbau	08613-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht	
Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz																																						
1	Altablagerung	Grabenverfüllung Höhe	05711-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz																																						
2	Altablagerung	Bombentrichterfüllung im Ried	05727-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz																																						
3	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 05 historischer Bergbau	08611-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht																																						
4	Gewerbe Standort	Sägewerk	07423-003	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz																																						
5	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 06 historischer Bergbau	08612-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht																																						
6	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 07 historischer Bergbau	08613-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht																																						
	<p>Die Flächen Nr. 1 - 3 befinden sich im Plangebiet Inried, die Flächen 4 - 6 im Plangebiet Neumatte.</p> <p>Das Plangebiet Neumatte befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden, Nrn. 3, 5 und 6). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.</p> <p>Durch die ehemalige Nutzung auf den Flächen Nrn. 1, 2 und 4 ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.</p> <p>Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund auf den Flächen Nrn. 1 - 6 anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit der Bebauung der Flächen ist sicher zu stellen, dass die nutzungsspezifischen</p>																																										

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den genannten Bereichen Nrn. 1, 2 und 4 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p>	
Bodenschutz		
A.4.6	<p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir im Zuge des weiteren Planungsprozesses eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sollten in Erwägung gezogen werden. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p>	<p>Auf einer Fläche von ca. 5,89 ha werden Gebäude, Nebenflächen und Verkehrsflächen hergestellt. D. h. der hier abgetragene Oberboden kann im Geltungsbereich der geplanten Bebauung nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang durch Auftrag auf den restlichen Flächen wiederverwertet werden.</p> <p>Die seitens LUBW als potenziell geeignete Bodenauftragsflächen ausgewiesenen Flächen wurden auf der Gemarkung Waldkirch geprüft. Davon befinden sich ausschließlich drei Flächen im Eigentum der Stadt Waldkirch und stehen für eine Bodenaufwertung durch Oberbodenauftrag zur Verfügung.</p> <p>Nach Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde kommen davon ausschließlich zwei Flächen im Umfang von 5.328 m² für eine Aufwertung durch Oberbodenauftrag infrage. Die Eignung dieser Flächen muss abschließend durch einen Bodengutachter geprüft werden.</p> <p>Darüber hinaus werden nun private Eigentümer, die ihre Flächen ackerbaulich nutzen, befragt, ob diese einer Aufwertung durch Oberbodenauftrag zustimmen. Dies würde einen für diese kostenfreien Nutzen bedeuten. Es wird angestrebt bis zum Satzungsbeschluss weitere Flächen für Oberbodenauftrag zu finden. Zum derzeitigen Stand der Ausgleichsbilanzierung werden 5.328 m² (zwei Flächen im Eigentum der Stadt Waldkirch) zur Aufwertung durch Oberbodenauftrag in einer Mächtigkeit von 20 cm angenommen.</p>
A.5	<p>Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 20.07.2021)</p>	
Immissionsschutz		
A.5.1	<p>Zur 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes „Inried - Neumatten -</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Flotzebene" auf der Gemarkung Waldkirch haben wir soweit keine Bedenken. Die Stellungnahme hinsichtlich des darauf aufbauenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Inried“ liegt Ihnen vor.	
Abfallrecht		
A.5.2	Gegen die 6. Punktuelle Flächennutzungsänderung „Inried - Neumatten - Flotzebene" bestehen von unserer Seite aus keinen Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.6.1	Die Gebiete der Flächennutzungspläne liegen vollumfänglich auf der Gemarkung der Großen Kreisstadt Waldkirch. In dieser Eigenschaft verfügt die Stadt Waldkirch über eine eigene Untere Straßenverkehrsbehörde. Wir erstatten daher Fehlanzeige.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.7.1	Gegen die 6. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Gesundheits- und Trinkwasserbehörde keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.8.1	Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.9.1	<p>Zum o.g. Planvorhaben nimmt das Landwirtschaftsamt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Waldkirch verfügt über ausreichende Flächen für Gewerbegebiete, die aber aus einer Mehrzahl von Gründen nicht entwickelbar sind. Deshalb möchte die Stadt Waldkirch im Rahmen einer Rotation mehrere punktuelle Flächennutzungsplanänderungen vornehmen.</p>	<p>Der Sachverhalt ist überwiegend korrekt wiedergegeben.</p> <p>Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche „Inried“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt, nicht als Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung richtungsweisend für die künftige städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Wenngleich die Stadt Waldkirch nicht erwägt, die Fläche „Flotzebene“ kurz- oder mittelfristig</p>

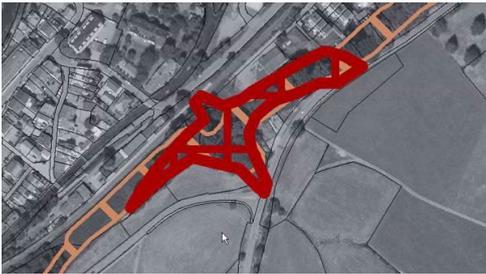
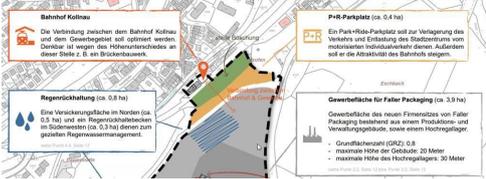
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zentrales Element dieser Änderungen ist die Umwidmung des, als Allgemeines Wohngebiet überplanten aber noch landwirtschaftlich genutzten, „Inried“ in ein Gewerbegebiet. Mit dieser Planung soll dem ortsansässigen Unternehmen „Faller Packaging“ ausreichend Fläche für die Zusammenlegung der zwei in Waldkirch vorhandenen Standorte ermöglicht werden.</p> <p>In der Folge soll das in Planung befindliche Gewerbegebiet „Neumatte“ wieder als Fläche für die Landwirtschaft deklariert werden. Den Flächenverlust beim Allgemeinen Wohngebiet möchte die Stadt dadurch kompensieren, dass das bisher nicht erschlossene Wohngebiet Flotzebene um weitere 3,34 ha Fläche erweitert wird, obwohl ausreichend Wohngebiete für die Stadt Waldkirch erschlossen sind und kein unmittelbarer Bedarf für diese Entwicklung besteht.</p>	<p>tatsächlich zu entwickeln, so ist der Wohnbauflächenbedarf dennoch zweifelsohne gegeben.</p>
A.9.2	<p>An diesem Punkt hat das Landwirtschaftsamt erhebliche Bedenken und dies aus zwei Gründen:</p> <p>Nach eigener Aussage der Stadt besteht kein unmittelbarer Bedarf für weitere Wohnbebauung. Die bereits überplanten Flächen im Norden von Waldkirch führen zu einem Verlust von 80 % der dort vorhandenen Vorrangflur I Flächen. Wenn jetzt auch noch Flächen der Vorrangflur II weiter überplant werden, dann gehen auch noch die letzten gut bewirtschaftbare Futterflächen zur Versorgung der hier so notwendigen Rinderhaltung verloren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden (wie in der Begründung dargelegt) im Zuge der Planung gesamtstädtisch betrachtet um 3,45 ha reduziert. Die Flächen rotieren nur und werden nicht neu ausgewiesen. Insofern ist hierzu kein Bedarfsnachweis erforderlich.</p> <p>Es handelt sich bei der Flotzebene um eine Vorrangfläche. Eine Entwicklung ist kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird mit der 6. Punktuellen FNP-Änderung die Neumatte (7,35 ha), die bisher für bauliche Entwicklungen vorgesehen war, der Landwirtschaft zugestanden.</p>
A.9.3	<p>Der zweite Punkt besteht darin, dass die, durch die Umsiedlung freiwerdenden Gewerbeflächen an der Freiburger Straße, bei den Berechnungen unberücksichtigt bleiben. Hier wird eine Fläche von 40.000 m² frei, die sich zur Hälfte sehr gut zur Entwicklung innerstädtischer Wohnungen eignet und zur anderen Hälfte anderen Gewerbetreibenden zu Verfügung gestellt werden kann.</p>	<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 21.04.2021 beschlossen, das heutige Faller Werk I wohnbaulich zu entwickeln. Welche Nutzungen auf dem heutigen Faller Werk II vorgesehen sind und ob dort ggf. in Form eines Bebauungsplans eingegriffen wird oder werden muss, ist noch durch den Gemeinderat zu entscheiden. Insofern kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass die heutigen Faller-Flächen auch künftig gewerblich genutzt werden. Der für den Bedarfsnachweis zuständige Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde am Verfahren beteiligt, hat die Ausführungen zum Bedarf nicht bemängelt und hält die Flächenrotation für plausibel.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.4	Im Hinblick auf sparsamen Umgang bei der Flächennutzung sind alle Parteien gehalten, den Flächenverbrauch auf das Nötigste zu beschränken und vor allem bereits innerstädtische Flächen wieder einer zukunftsweisenden Nutzung zu übergeben.	Dies wird berücksichtigt.
A.10	Landratsamt Emmendingen Forstliche Belange (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.10.1	<p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb vom Wald, forstliche Belange sind nicht direkt betroffen. Allerdings grenzt an das Planungsgebiet (Park&Ride Parkplatz) unmittelbar ein Waldstreifen an, der sowohl Erholungswald als auch Bodenschutzwald ist:</p>  <p>Aus der Planung geht aber hervor, dass es eine Verbindung zwischen Bahnhof und künftigem Gewerbegebiet, d. h. durch den Wald im Steilhang geschaffen werden soll. Da wäre zu prüfen, wie diese Verbindung aussieht und ob eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.</p>  <p>Aus der Planung geht aber hervor, dass es eine Verbindung zwischen Bahnhof und künftigem Gewerbegebiet, d.h. durch den Wald im Steilhang geschaffen werden soll. Hier wäre darzustellen, wie diese Verbindung konkret ausgestaltet werden soll und ob hierdurch eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist.</p>	<p>Eine konkrete Planung für ein Brückenbauwerk liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ soll hierfür lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Gesehen wird darin ein großer Vorteil für die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets an den Kollnauer Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass die Brückenhöhe aus ökonomischen Gründen auf das technisch notwendige Maß beschränkt bleiben wird. Liegt eine Planung vor, wird diese in den entsprechenden Gremien vorgestellt. Kurzfristig ist dies jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Derzeit ist die Fläche im Eingriffsbereich der geplanten Brücke nicht mit Gehölzen bestockt, sondern hier ist ein Dominanzbestand aus Japanknöterich bestandsbestimmend. Da hier lt. Waldfunktionenkarte Bodenschutz und Erholungswald ausgewiesen ist, handelt es sich im derzeitigen Zustand im rechtlichen Sinne um eine Nichtholzbodenfläche im Wald. Der Eingriff wird gemäß Ökokontoverordnung bewertet. Die externe Ausgleichsmaßnahme eA1 sieht vor, dass der Dominanzbestand flächendeckend mit Waldbäumen ergänzt wird. Im Bereich der geplanten Brücke innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Brücke wird die Fläche (Maßnahme M8) mit niedrigeren Gehölzen bepflanzt und gegenüber dem derzeitigen Zustand (Dominanzbestand Japanknöterich) aufgewertet.</p> <p>Es ist deshalb davon auszugehen, dass im Zuge des Brückenbaus der Aufstandsbereich dauerhaft und darüber hinaus Teile der Waldfläche vorübergehend in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Genehmigung des Brückenbauwerks ist eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11	Landratsamt Emmendingen Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.11.1	<p>Aus unserer Sicht stehen der Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte – Flotzebene“, um das neue „Gewerbegebiet Inried“ entwickeln zu können, keine Hinderungsgründe entgegen.</p> <p>Wir haben keine Bedenken, da mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf der 7,42 Hektar großen Fläche „Inried“ im Nordosten von Waldkirch bei der Siensbacher Straße und den Brunnenwiesen nahe der B294, vor allem im südöstlichen Bereich auf 3,9 Hektar der neue Firmensitz der erfolgreichen Faller Packaging - August Faller GmbH & Co. KG entstehen soll. Zumal durch die vorgesehene Flächenrotation im Flächennutzungsplan die Fläche „Neumatte“ künftig als landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Fläche „Flotzebene“ als Wohnbaufläche umgenutzt werden soll und die Fläche „Inried“ über die Anschlussstelle Waldkirch-Ost sehr gut an die Bundesstraße B294 angebunden ist und über die Nähe zum Bahnhof Kollnau über einen guten ÖPNV-Anschluss verfügt.</p> <p>Um die Wettbewerbsfähigkeit der im Jahr 1882 gegründeten Firma August Faller GmbH & Co. KG zu erhalten und die beiden bestehenden Werke an einen neuen zentralen Standort zu vereinigen, bietet der geplante Gewerbestandort auf der Fläche „Inried“ für das Unternehmen die passende und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit. Somit können der Firmensitz sowie die rund 600 Arbeits- und Ausbildungsplätze für den Wirtschaftsraum Waldkirch gesichert werden. Neben der Unternehmenssicherung ermöglicht diese Ausweisung zudem Erweiterungsmöglichkeiten und Gewerbeflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Dies wird begrüßt, zumal sich Waldkirch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Freiburg an einer Landesentwicklungsachse befindet und regionalplanerisch mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe mit der Kategorie B ausgewiesen ist.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung (Schreiben vom 20.07.2021)	
A.12.1	Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Waldkirch nicht zuständig sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.	Dies wird berücksichtigt.
A.13	Regierungspräsidium Freiburg Referat 53.1 Gewässer I. Ordnung - Hochwasserschutz und Gewässerökologie Planung und Bau, Referat 53.2 Gewässer I. Ordnung - Hochwasserschutz und Gewässerökologie Betreib und Unterhaltung (Schreiben vom 21.06.2021)	
A.13.1	Gegen die beabsichtigte Änderung des FNP bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Zum geplanten Gewerbegebiet „Neumatten“ haben wir aber folgende Anmerkungen: Der Landesbetrieb Gewässer hat im Zuge der „Landesstudie Gewässerökologie“ eine Rahmenplanung zur Verbesserung der Gewässerstruktur an der Elz in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie ist es durch geeignete punktuelle Maßnahmen die Elz ökologisch aufzuwerten. Im Bereich des geplanten und im FNP dargestellten Gewerbegebietes „Neumatten“ befindet sich einer der möglichen Aufwertungsabschnitte (MB 2.3 - Batzenhäusle). Zur Erhöhung der Strömungsdiversität, Breiten- und Tiefenvarianz soll hier das Gewässerbett rechtsseitig aufgeweitet werden. Hierdurch würden sich neben der ökologischen Aufwertung auch Vorteile für den Hochwasserschutz ergeben. Den Entwurf dieser Studie haben wir Ihnen im Auszug beigefügt. Nach endgültiger Fertigstellung werden wir selbstverständlich die Stadt	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche „Neumatte“ künftig nicht mehr als geplante Gewerbefläche, sondern als Landwirtschaftsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan steht etwaigen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur an der Elz nicht entgegen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Waldkirchentsprechend über die Ergebnisse der Studie informieren.	
A.14	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 30.07.2021)	
A.14.1	Gegen die vorgesehene 6. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Waldkirch-Gutach-Simonswald sind aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Bereich „Flotzebene“ und der Lage am Verkehrsknotenpunkt K 294 / L 186 weisen wir darauf hin, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind und aufgrund des Verkehrslärms gegebenenfalls Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Waldkirch beabsichtigt kurz- und mittelfristig keine Bebauungsplanaufstellung auf der Fläche „Flotzebene“.
A.14.3	Aufgrund der Lage im Übergang zum Freiraum sollen gem. Plansatz 3.0.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein die aus dem Freiraum in den Siedlungsraum hineinreichenden Funktionsbeziehungen besonders berücksichtigt werden; vorliegend betrifft dies insbesondere den Kalt- und Frischlufttransport. Im Umweltbericht wären hierzu die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen.	Im Rahmen des Umweltberichtes werden die klimatischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Stellungnahme eines Klimagutachters.
A.14.4	Um die Auswirkungen des geplanten Hochregallagers im Bereich „Inried“ auf das Orts- und Landschaftsbild abzumildern, empfehlen wir die Ausarbeitung eines landschaftsverträglichen Farb-, Material- und Begrünungskonzeptes.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien um Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
A.14.5	<p>Hinweis:</p> <p>Im Hinblick auf eine praktikable Prüffähigkeit erachten wir die vorgelegten Unterlagen für unzureichend.</p> <p>Anstelle einer Planzeichnung mit den Gebietsumgriffen der Flächennutzungsplanänderung wurden in den Begründungstext kleine Planausschnitte in der Größe von 5 x 7 cm ohne Maßstab, Planbeschriftung und Umgebungsplan eingefügt. Ohne Ortskenntnisse oder eine Suche in einem eigenen Übersichtsplan sind die Änderungsbereiche nicht lokalisierbar.</p> <p>Dies ist bereits auf Ebene einer frühzeitigen Beteiligung problematisch, in der Planoffenlage würde die Qualität der Planunterlagen zu einem rechtsfehlerhaften Bauleitplanverfahren führen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderungsbereiche waren nach Einschätzung der Stadt Waldkirch dennoch gut lokalisierbar durch die Darstellungen auf dem Cover sowie durch die Abbildungen 5 und 7. Zur Offenlage werden Deckblätter beigefügt, die mit Straßennamen versehen werden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15	Regierungspräsidium Freiburg Referat 54.1 Industrie - Schwerpunkt Luftreinhaltung, Referat 54.2 Industrie/Kommunen - Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft, Referat 54.3 Industrie/Kommunen - Schwerpunkt Abwasser, Referat 54.4 Industrie und Gewerbe - Schwerpunkt Arbeitsschutz (Schreiben vom 30.07.2021)	
A.15.1	Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 30.07.2021)	
Rechtliche Vorgaben aufgrund Fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
A.16.1	Keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes		
A.16.2	Keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise, Anregungen und Bedenken		
Geotechnik		
A.16.3	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.4	Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Boden		
A.16.5	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Mineralische Rohstoffe		

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.16.6	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser		
A.16.7	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Bergbau		
A.16.8	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Geotopschutz		
A.16.9	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.16.10	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17 Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (Schreiben vom 07.06.2021)		
A.17.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses).</p>	
A.18	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 22.06.2021)</p>	
	<p>Darstellung des Schutzgutes</p>	
A.18.1	<p>Das Plangebiet „Inried“ liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: mittelalterliche Siedlung. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Hier verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10.6.2021 (Sondagen notwendig; ggf. folgend eine archäologische Ausgrabung, beides auf Kosten des Verursachers).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.18.2	<p>Das Plangebiet „Neumatte“ grenzt an den Buchholzer Mühlkanal, ebenfalls ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG. Dieser wird durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung nicht tangiert. Dies dürfte auch zukünftig so bleiben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18.3	Vom Plangebiet „Flotzebene“ sind bislang keine archäologischen Informationen bekannt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen		
A.18.4	<p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.18.5	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.19	<p>Stadt Waldkirch Dezernat IV, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Straßenverkehrsbehörde) (Schreiben vom 15.06.2021)</p>	
A.19.1	<p>Gegen die 6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.20	<p>Stadt Waldkirch Dezernat I (Schreiben vom 29.06.2021)</p>	
A.20.1	<p>Zu den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes werden von Seiten des Dezernates I - zentraler Service und Finanzen keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.20.2	<p>Aufgrund der eher knappen Ressourcen ist es jedoch auffallend, dass bei der Umwandlung der Wohnbauflächen im Bereich „Inried“ in Gewerbebauflächen die Grundstücke der Kleingartenanlage, Flurstücke Nrn. 940, 954, 955 u. 956, mit einer Gesamtflächen von ca. 12.700 m² aus der Flächenumwandlung herausgenommen werden.</p> <p>Zwar dürfte ein angemessener Abstand des neuen Gewerbegebietes zu der Bestandsbebauung entlang der Heimeckerstraße angebracht sein, die Verwirklichung eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder eines Mischgebietes wäre auf längere Sicht trotzdem denkbar.</p> <p>Wir regen daher an, die Flächen im FNP entsprechend darzustellen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Für den Einbezug der Kleingartenanlage in den Bebauungsplan wurde keine planerische Erforderlichkeit gesehen, da diese unverändert erhalten werden soll. Zur Offenlage wird die Kleingartenanlage jedoch in den Geltungsbereich der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Hintergrund ist, dass sich die Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan derzeit auf einer Wohnbaufläche befindet, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der FNP soll in diesem Bereich künftig die Kleingartenanlage darstellen.</p>
A.21	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 29.06.2021)</p>	
A.21.1	<p>Auslöser für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Zusammenführung der in Waldkirch bestehenden Werke I und II der Firma Faller auf einer neuen, unbebauten Fläche (Inried), die im FNP bisher als Wohnbaufläche dargestellt ist.</p> <p>Konkret werden neu dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbefläche Inried, 6,79 ha (bisher Wohnbaufläche) – Landwirtschaftliche Fläche Neumatte, 7,35 ha (bisher Gewerbefläche) 	<p>Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>– Wohnbaufläche Flotzebene, 3,34 ha (bisher landwirtschaftliche Fläche)</p> <p>Der Flächentausch ist in der Begründung zur FNP-Änderung plausibel dargelegt. Im Rahmen der Flächenbilanz kommen keine neuen Gewerbeflächen und keine neuen Wohnbauflächen hinzu.</p>	
A.21.2	<p>Da eine konkrete Gewerbebetriebsverlagerung der Firma Faller vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung für geboten.</p> <p>Folglich ist in der Begründung zur FNP-Änderung darzulegen, dass die Gewerbefläche Inried nicht für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Da parallel der Bebauungsplan aufgestellt und der Belang dort berücksichtigt wird, wird keine Erforderlichkeit gesehen, dies auf der Ebene des FNP zu thematisieren. Es wird auf den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans zur Offenlage verwiesen.</p>
A.21.3	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.22	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 23.06.2021)</p>	
A.22.1 A.22.2	<p>Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird zum Vorentwurf Folgendes geäußert:</p> <p>Ausgangspunkt für die vorliegende FNP-Änderung in 3 Bereichen der Stadt Waldkirch ist der dringende Wunsch der Firma Faller Packaging, einen neuen konzentrierten Firmensitz aufzubauen. Daher sollen hiermit die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen aus dem FNP entwickelten entsprechenden Bebauungsplan aufstellen zu können. Zur vorgestellten, geplanten Vorgehensweise an sich sind keine Bedenken zu äußern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.22.3	<p>Es wird jedoch dringend angeregt, die „Restfläche“ südlich von „Inried“, welche im FNP aktuell als Wohnbaufläche dargestellt ist und auf welcher sich zum Teil eine Kleingartenanlage befindet, künftig ebenfalls nicht mehr als solche darzustellen (s. Begründung, Abbildungen 10 und 11), um nicht sehenden Auges vom Grundsatz her eine Gemengelage zwischen solch</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	empfindlicher Nutzung und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Welche Ziele werden von der Stadt für diesen Bereich längerfristig verfolgt? Wäre nicht bspw. eine Sonderbaufläche Kleingärten mit der Empfindlichkeit eines Mischgebietes denkbar, so dass eine Pufferzone zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung geschaffen werden könnte?	
A.22.4	Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Vorlage des Planentwurfes vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 08.07.2021)	
A.23.1	Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes im Austausch einer Wohnbaufläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, einem prägenden Industriebetrieb des Ortes durch eine Verlagerung weiterhin die Zukunftsfähigkeit zu erhalten. Dies tragen wir mit.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23.2	Nachdem dieses Gebiet aber auch für andere produzierende Gewerbebetriebe genutzt werden soll und angedacht ist, Vergnügungsstätten auszuschließen, wäre es sachgerecht, zumindest Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.	Dies wird auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
A.23.3	Wir tragen auch keine Bedenken gegen die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.24	terraneTS bw GmbH (Schreiben vom 09.06.2021)	
A.24.1	Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplans liegen keine Anlagen u. Leitungen der terraneTS bw GmbH. Bitte nehmen Sie uns für o. g. Flächennutzungsplan aus Ihrem Verteiler.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.
A.25	ED Netze GmbH (Schreiben vom 11.06.2021)	
A.25.1	Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden und wir sind nicht Netzbetreiber von Waldkirch.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber.</p> <p>Wir wünschen am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden.</p>	
A.26	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 21.06.2021)</p>	
A.26.1	<p>Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)</p>		
A.26.2	<p>Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die 6. Punktueller Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.26.3	<p>Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung grenzen im Bereich „Inried und Flotzebene“ an den Verlauf unseres o.g. 110-kV-Kabels der Netze BW GmbH.</p> <p>Wir bitten darum, die in den Planunterlagen zur Verfügung gestellte 110-kV-Kabel im Flächennutzungsplan nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Hauptversorgungsleitung(en) darzustellen. Der Beschreibung der 110-kV-Leitung ist mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.</p> <p>Das 110-kV-Kabel darf nicht überbaut werden. Des Weiteren ist im Nahbereich des 110-kV-Kabels eine Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.</p> <p>Erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens werden wir uns zu den konkreten Nutzungseinschränkungen im Bereich des 110-kV-Kabels äußern.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Fläche „Flotzebene“ wird die Leitung dargestellt. Die im zur Verfügung gestellten Plan dargestellte Leitung auf Höhe der Fläche „Inried“ befindet sich jedoch außerhalb des Änderungsbereichs. Die inzwischen neue 110 kV-Leitung im Bereich der Siensbacher Straße wird nicht dargestellt, da dies dazu führen würde, dass diese auf dem Flächennutzungsplan nur exklusiv für diese Fläche bzw. isoliert ablesbar wäre. Diese wird jedoch auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und mit einem ausreichenden Leitungsrecht versehen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Netzentwicklung Nord (Rheinhausen) Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN)		
A.26.4	Das Plangebiet liegt außerhalb der Zuständigkeit von Rheinhausen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26.5	Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitale Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangsnr. an.	Dies wird berücksichtigt.
A.27	bnNetze GmbH (Schreiben vom 24.06.2021)	
A.27.1	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine.</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen. jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.28	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 14.06.2021)	
A.28.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	
A.28.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Dies wird berücksichtigt.
A.28.3	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29	<p>Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 12.07.2021)</p>	
A.29.1	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.30	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 10.06.2021)</p>	
A.30.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	
A.31	<p>Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 11.06.2021)</p>	
A.31.1	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen nach unserer Bewertung grundsätzlich keine Hinderungsgründe bezüglich der Umsetzung der Verfahren.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.32	<p>SWEG Schienenwege GmbH (Schreiben vom 30.06.2021)</p>	
A.32.1	<p>Von den im Anhang beigefügten Bebauungsplänen sind wir nicht betroffen.</p> <p>Wir verweisen auf den Inhaber der Infrastruktur:</p> <p>DB Netz AG Regionalbereich Südwest Standort Freiburg, Wilhelmstraße 1b</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.33	<p>Regio-Verbund Gesellschaft mbH (Schreiben vom 01.07.2021)</p>	
A.33.1	<p>Wir haben keine Einwände zu der oben genannten Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.34	<p>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 16.06.2021)</p>	
A.34.1	<p>Wie bereits im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens (Stellungnahme v. 09.12.1997) nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>durch das Plangebiet Neumatten verläuft ein Verbandssammler, der nicht überbaut werden darf. Beidseitig der Kanalachse ist ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt ebenfalls für eine Baumbepflanzung. Die Schächte müssen jederzeit zu Wartungs- und Sanierungszwecken anfahrbar sein. Anbei erhalten Sie einen Lageplan und die Stellungnahme von 1997.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Neumatte durch die Planung langfristig der Landwirtschaft zugestanden werden soll, sind keine Überbauungen zu erwarten.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.35	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V. (Schreiben vom 06.07.2021)	
A.35.1	In 2008/2009 wurde der Firma Faller die Neumatte zur Neuansiedlung oder Zusammenführung der Werke 1 und 2 angeboten. Aus Vorsichtsmaßnahmen wegen Hochwasserschutz/-gefährdung hat man firmenseitig auf diese Fläche verzichtet. Aus räumlicher Nähe hat daraufhin die Stadt Waldkirch die Gerbermatte entwickelt und angeboten. Die Firma Faller hat 2010 aus wirtschaftlichen Gründen das Weiterverfolgen der Neuausrichtung der Werke gestoppt. Die Gerbermatte wurde daraufhin 2011 von der Firma Sick gekauft und bebaut.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.35.2	Die Firma Faller hat aktuell mit Werk 1 ca. 2 ha bereits bebautes Firmengelände und mit Werk 2 ebenso ca. 2 ha Gewerbefläche. Von Werk 2 wird aktuell nur 1/3 der Gebäude/-fläche genutzt. Daher könnte bei gutem Willen aus Synergieeffekten heraus auf der Fläche Werk 2 ein neues modernes, kompaktes Betriebsanwesen entstehen. Die Flächen sind bereits versiegelt. Im vorhandenen Gewerbegebiet stört auch eine 30 m hohe Lagerhalle/Gebäude nicht, denn circa 200 m Luftlinie stehen bereits südwestlich 3 Hochhäuser mit Wohnbebauung und mit ca. 40 m Höhe.	<p>Bevor Fa. August Faller GmbH & Co KG den Wunsch für ein Grundstück mit einer Größe von ca. 4 ha an die Stadt herangetragen hat, wurde die Option, ggfs. zweistöckig auf einem Bestandsgrundstück zu bauen mehrfach intensiv untersucht. Die Entscheidung, die beiden vorhandenen Standorte in einem Neubau zusammenzuführen, resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass die heutige Produktionskapazität und die damit verbundene Zahl der Arbeitsplätze weder auf dem 2 ha großen Gelände des Werkes 1 noch auf dem gleich großen Grundstück Werk 2 realisierbar wäre. Eine Entscheidung für ein kleineres Werk, und damit die Verlagerung der Kapazität an andere Standorte, hätte einen signifikanten Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge. Erschwerend käme hinzu, dass während einer Umbauphase die bestehenden Produktionsstrukturen massiv gestört würden. Die Entscheidung für einen Neubau im Inried ist gleichbedeutend mit der Entscheidung den Standort Waldkirch als wichtigen Produktionsstandort im Faller-Netzwerk langfristig zu erhalten und die Arbeitsplätze in Waldkirch zu sichern. Entsprechend dem Vorentwurf benötigt Faller für den Neubau ca. 3,6 ha. Die erzielte Flächeneinsparung von 0,4 ha kann in die Flächenbilanz für die Infrastruktur eines zukünftigen Gewerbegebietes Inried eingerechnet werden.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
<p>A.35.3</p>	<p>Die freiwerdende Fläche in Werk 1 könnte dann der Wohnbebauung zugeführt und gewinnbringend vermarktet werden. Es lässt erahnen, dass durch Flächenkauf im Inried die Firma günstig an Bauland kommt und gewinnbringend die aktuellen Betriebsflächen spekulativ vermarkten wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat bereits einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.35.4	<p>Die Neumatten sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>Wenn das Gebiet Neumatten denselben Hochwasserstatus wie die Elzschleife hat, in der Wohnbebauung vorangetrieben wird, dann ist in der Neumatte auch Bebauung möglich. Die Neumatte ist schon im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Man möchte dies nun zurückstufen.</p> <p>Der Begriff Flächenrotation unter Punkt 5, Seite 19 ist Augenwischerei und wird aus reinen Spekulationsgründen geführt.</p>	<p>Die Einschätzung, dass die Flächenrotation eine „Augenwischerei“ ist, kann nicht nachvollzogen werden und wird nicht geteilt. Sicher wird die Neumatte derzeit landwirtschaftlich genutzt, langfristig war dies jedoch entsprechend dem Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Stadt Waldkirch sieht auf der Fläche nun keine bauliche Entwicklung mehr vor. Es ist hierbei für die Landwirtschaft nicht entscheidend, ob die Entwicklung gewerblich erfolgt wäre oder im Rahmen einer FNP-Änderung anderweitig. De facto war die Neumatte für bauliche Entwicklungen vorgesehen und wird nun langfristig vollständig der Landwirtschaft zugestanden.</p> <p>Die Hintergründe der Flächenrotation sind in der Begründung zur 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellt. Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p> <p>Das Thema der Hochwasserbewältigung ist hochkomplex. Insofern können hochwasserbelastete Flächen nicht direkt miteinander verglichen werden. Vereinfacht dargestellt kann man sagen, dass zunächst sichergestellt werden muss, dass das Gewässer an der maßgeblichen Stelle nicht mehr austreten kann, sprich das Wasser im Gewässer gehalten werden muss. In einem nächsten Schritt muss das Gewässer das Wasser, das dann nicht mehr austreten kann, auch im Gewässer halten können, um nicht an anderer Stelle austreten zu können. Insofern muss ein sogenannter Volumenausgleich geschaffen werden. Im Baugebiet „In der Elzschleife“ kann eine Maßnahme des Regierungspräsidiums an der Kollnauer Grünstraße zum Volumenausgleich</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		herangezogen werden. Für die Neumatte gibt es eine solche Lösung noch nicht.
A.35.5	Den landwirtschaftlichen Unternehmen gehen kurz-, mittel- und langfristig mindestens 10,69 ha nur durch Flotzebene und Neumatte unwiederbringlich verloren. Da durch Baumaßnahmen weitere Ausgleichsflächen erforderlich werden, ein Vielfaches mehr. In der Neumatte verliert man aber nicht nur Grünland, als Futterfläche, sondern auch bestehende Sonderkulturen (Erdbeeren und sonstige Beeren aus der Vor-Ort -Erzeugung).	Der Sachverhalt ist nicht korrekt wiedergegeben. Die Neumatte ist derzeit als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan, soll aber künftig bzw. langfristig der Landwirtschaft zugestanden werden.
A.35.6	Durch die Höhe und Lage des geplanten Hochregallagers ist auch eine ungünstige Belüftung der Stadt und ihrer Stadtteile durch die Elztäler Fallwinde zu erwarten. Dies wird das Mikroklima negativ für die Natur, darunter u.a. die dort lebenden Menschen und auch die Landwirtschaftlichen Belange beeinflussen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien um Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p> <p>Gebäude stellen Strömungshindernisse dar. Sie schwächen die mittlere Strömung, da sie durch Um- und Überströmungseffekte Turbulenz erzeugen.</p> <p>Die Kaltluftabflüsse im Plangebiet ändern sich im Laufe der Nacht. Während in den Abendstunden Hangabwinde und ein intensiverer Zustrom aus dem Altersbachtal im Plangebiet südöstliche Winde bewirken, setzt sich im weiteren Verlauf der Nacht der Elztalabwind mit nordöstlicher Strömung durch.</p> <p>Die Reduktion hängt dabei von der in Windrichtung aus gesehenen Silhouette des Hindernisses ab.</p> <p>Während in den Abendstunden das Hochregallager eher quer zur Anströmung steht, wird es nach Einsetzen des „Elztälers“ eher von der schmalen Seite angeströmt.</p> <p>Der Bereich, in dem spürbare Auswirkungen zu erwarten sind, kann mithilfe der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 10 abgeschätzt werden. Für ein idealisiertes Gebäude (24 m hoch, 20 m breit und 100 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 430 m. In diesem Fall bis etwa zur Elz. Dabei ist zu bedenken, dass das Hochregallager nicht in der freien Ebene steht, sondern gesockelt in Hanglage und dass Vorbelastungen vorhanden sind (Gewerbegebiet Brunnerain-West sowie dichter Waldsaum an der Siensbacher Straße).</p> <p>Bei Anströmung über die schmale Seite können sich Auswirkungen bis in ca. 150 m (Heimecker Straße) ergeben. Auch hier gibt es eine Vorbelastung durch eine dichte Baumreihe im Zuge der Straße „An den Brunnenwiesen“, die die Auswirkungen schmälert.</p> <p>Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch oder das Zentrum von Kollnau sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange (z.B. Frostgefährdung durch Kaltluftanstau) sind bei der</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Nutzung der stromaufwärts gelegenen Bereiche (Wiesen und Felder) nicht zu sehen.
A.35.7	Das Inried hat 7,9 ha reine Landwirtschaftsfläche mit ca. 75% Grünland und 25 % Ackerland. Damit werden u.a. die Milch- und Fleischliefernden Tierhaltungsbetriebe in der Nähe mit Futter versorgt. Biogas zur Energiegewinnung wird hier Raum nah erzeugt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.35.8	<p>Von diesen 7,9 ha sollen laut Planung: Firma Faller 4 ha 0,8 ha für Regenrückhaltung 0,6 für Verkehrsanbindung überlassen werden.</p> <p>Es bleiben rund 2,5 ha für weitere Gewerbeansiedlung. Da jeder Grundstückseigentümer bei Nichtverkauf seine Fläche zugewiesen bekommt, ist die Fläche offensichtlich nicht ausreichend. Das Umlenungsverfahren kann nicht durchgeführt werden oder an anderer Stelle müssen Flächen genommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Das Umlenungsverfahren kann durchgeführt werden.</p>
A.35.9	Die vorhandene Kleingärtenanlage mit ca. 1,5ha soll davon unberührt bleiben. Wir machen Sie auf die Vorschriften für Kleinbauten im Außenbereich aufmerksam und vermuten, dass bei 7 privaten Eigentümern mit Landwirtschaftsfläche der Widerstand geringer eingeschätzt wird als auf diese Fläche zu gehen.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche der bestehenden Kleingartenanlage wäre weder geometrisch noch im Hinblick auf die Flächengröße geeignet. Darüber hinaus wären durch das weitere Heranrücken an die Wohnbebauungen der Heimecker Straße Immissionskonflikte zu erwarten. Es wird verwiesen auf die schalltechnische Untersuchung. Für den Einbezug der Kleingartenanlage in den Bebauungsplan wurde demnach keine planerische Erforderlichkeit gesehen, da diese unverändert erhalten werden soll. Zur Offenlage wird die Kleingartenanlage jedoch in den Geltungsbereich der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Hintergrund ist, dass sich die Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan derzeit auf einer Wohnbaufläche befindet, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der FNP soll in diesem Bereich künftig die Kleingartenanlage darstellen.</p>
A.35.10	Wir verweisen abschließend auf die gesamtgesellschaftliche Verantwortung bezüglich Klimaveränderung, Hochwasserschutz, Verkehr, Biodiversität, regionale Erzeugung, Boden- und Insektenschutz. Wir geben zu bedenken, landwirtschaftlich genutzte Böden haben die Menschen über	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zum Bebauungsplan gehörige Umweltbericht untersucht alle umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange und sieht entsprechende Maßnahmen vor.</p> <p>Der Klimawandel findet statt und führt neben ansteigenden Mitteltemperaturen zu witterungsbedingten</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Jahrhunderte in der Region auch in Notzeiten ernährt. Was wir hier erleben, ist nur eine Momentaufnahme und der Lauf der Geschichte kann sich schnell wieder ändern. Unsere Ackerböden kommen dann nicht mehr zurück.</p>	<p>Extremsituationen wie Sturm, Hagel, Starkniederschlag, Trocken- und Hitzeperioden. Insbesondere der Wärmebelastung zu begegnen, erfordert eine ausreichende Durchlüftung und Durchgrünung der Siedlungsschwerpunkte, in denen die höchsten thermischen Belastungen auftreten.</p> <p>Für die thermische Entlastung sind die Nachtstunden maßgebend. Hier sorgen Kaltluftabflüsse für einen effizienten Abtransport von tagsüber aufgebauten Wärmebelastungen.</p> <p>Durch die Bebauung des Bebauungsplangebiets Inried geht Kaltluftproduktionsfläche verloren und wird eine Luftleitbahn in ihrer Eigenschaft bodennahe Luft zu transportieren geschmälert.</p> <p>Die Reduktion der Kaltluftproduktion führt nicht zu einer merklichen Verringerung der im Elztal abfließenden Kaltluft, da diese in einem recht großen Einzugsgebiet produziert wird und der prozentuale Wegfall dieser Fläche nicht bedeutend ist.</p> <p>Nach erster Einschätzung führt die bodennahe Reduktion der Strömung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch.</p>
A.35.11	<p>Fazit: Wenn oben genannte Schlagworte nicht nur reine Lippenbekenntnisse sollen, dann muss das bereits bestehende versiegelte Areal Werk 2 für die Bauwünsche der Firma Faller genutzt werden (Verweis Pkt.1) und die weitere Vorgehensweise nochmals in Ruhe überdacht werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den vorangestellten Gründen ist die Fläche des Werks 2 langfristig nicht geeignet.</p>
A.36	<p>Schwarzwaldverein Waldkirch-Kandel e. V. (Schreiben vom 09.07.2021)</p>	
A.36.1	<p>Die geplante Ausweisung des bisher landwirtschaftlich genutzten Areals „Inried“ als Gewerbegebiet berührt nicht unmittelbar die Interessen des Schwarzwaldvereins Waldkirch-Kandel, es soll hier aber auf wichtige Teilaspekte hingewiesen werden, die die Gesamtwirkung des Projekts auf die Bevölkerung Waldkirchs wie auch auf Besucher der Stadt betreffen.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild durch ein 30 m hohes und 150 m breites Gebäude ist erheblich. Dies wird beim Ausblick z. B. von der Kastelburg auf die Stadt und ihr Umfeld sofort deutlich. Zudem ist die Umwandlung des bisherigen Wiesengeländes in Siedlungsfläche ein weiterer „Baustein“ in der unerwünschten langfristigen Entwicklung eines Siedlungsbandes,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	das sich ohne Unterbrechung von Buchholz elztalaufwärts erstreckt.	<p>ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
A.36.2	<p>Ausdrücklich wird vor dem Risiko einer Störung der Frischluftzufuhr in die Innenstadt gewarnt. Sollten die hierzu laufenden Untersuchungen entsprechende nachteilige Auswirkungen feststellen, müssten unbedingt Alternativen geprüft werden.</p>	<p>Gebäude stellen Strömungshindernisse dar. Sie schwächen die mittlere Strömung, da sie durch Um- und Überströmungseffekte Turbulenz erzeugen.</p> <p>Die Kaltluftabflüsse im Plangebiet ändern sich im Laufe der Nacht. Während in den Abendstunden Hangabwinde und ein intensiverer Zustrom aus dem Altersbachtal im Plangebiet südöstliche Winde bewirken, setzt sich im weiteren Verlauf der Nacht der Elztalabwind mit nordöstlicher Strömung durch.</p> <p>Die Reduktion hängt dabei von der in Windrichtung aus gesehenen Silhouette des Hindernisses ab.</p> <p>Während in den Abendstunden das Hochregallager eher quer zur Anströmung steht, wird es nach Einsetzen des „Elztälers“ eher von der schmalen Seite angeströmt.</p> <p>Der Bereich, in dem spürbare Auswirkungen zu erwarten sind, kann mithilfe der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 10 abgeschätzt werden. Für ein idealisiertes Gebäude (24 m hoch, 20 m breit und 100 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 430 m. In diesem Fall bis etwa zur Elz. Dabei ist zu bedenken, dass das Hochregallager nicht in der freien Ebene steht, sondern</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>gesockelt in Hanglage und dass Vorbelastungen vorhanden sind (Gewerbegebiet Brunnerain-West sowie dichter Waldsaum an der Siensbacher Straße).</p> <p>Bei Anströmung über die schmale Seite können sich Auswirkungen bis in ca. 150 m (Heimecker Straße) ergeben. Auch hier gibt es eine Vorbelastung durch eine dichte Baumreihe im Zuge der Straße „An den Brunnenwiesen“, die die Auswirkungen schmälert.</p> <p>Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch oder das Zentrum von Kollnau sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange (z.B. Frostgefährdung durch Kaltluftanstau) sind bei der Nutzung der stromaufwärts gelegenen Bereiche (Wiesen und Felder) nicht zu sehen.</p>
A.36.3	<p>Für unsere Kernaufgaben als Wanderverein könnte es sich allerdings als positiv erweisen, dass der Zugang vom Bahnhof Kollnau zur Landschaft in Richtung Heimeck und Altersbachtal und damit zu Wanderwegen erleichtert wird. Hierzu noch eine spezielle Anmerkung:</p> <p>Dem Vernehmen nach ist über den Plan „Seilbahn auf dem Kandel“ noch nicht endgültig entschieden. Deshalb sollte auch eine Lösung „Talstation im Inried“ geprüft werden, weil hier eine der grundlegenden Forderungen, dass eine Seilbahn unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz haben muss, in diesem Fall an die Bahnlinie Waldkirch - Elzach, erfüllt wäre.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen sollen „klassischen“ Gewerbetreibenden vorbehalten werden.</p>
A.37	<p>Gemeinde Gutach (Schreiben vom 01.07.2021)</p>	
A.37.1	<p>Wir haben Ihre geplante 6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ unserem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 22.06.2021 zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Die Belange der Gemeinde Gutach im Breisgau werden durch Ihre Planung nicht berührt. Einwendungen gegen das Verfahren erheben wir keine.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.38	Gemeinde Simonswald (Schreiben vom 31.07.2021)	
A.38.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung zu den oben genannten Verfahren. Seitens der Gemeinde Simonswald bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1	Bürger 1 (Schreiben vom 10.06.2021)	
B.1.1	<p>Mit Interesse habe ich die Online-Veranstaltung am 07.06.2021 18.00 Uhr verfolgt, an der nur 23 Teilnehmer teilgenommen haben, wen wundert das, wenn die Veranstaltung nur einmal am 27.05.2021 (mitten in den Pfingstferien) öffentlich bekannt gegeben wird.</p> <p>Auch haben viele ältere Menschen vielleicht ein Problem mit dieser Art von Veranstaltung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung wird in Präsenz am Montag, den 18. Juli 2022 (18:00 bis 20:00 Uhr) stattfinden und entsprechend beworben.</p>
B.1.2	<p>Zur Veranstaltung ist zu sagen:</p> <p>Es wundert mich, dass für das Gewerbegebiet nur die 1.Option Brunnenrain und 2. Option Inried benannt wird. (dazu lesen Sie meinen Leserbrief WZO 10.06.21, ungekürzte Version.)</p> <p>Es wird mit Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen geworben, Arbeitsplätze bleiben erhalten, Schaffung von Arbeitsplätzen ist nicht garantiert.</p> <p>Die Firma Faller beschäftigt auch 280 Mitarbeiter in Polen und Ungarn.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Insofern können sich im Inried, im Hinblick auf die Schaffung der vorgesehenen Gewerbereserveflächen, problemlos neue Betriebe ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen.</p>
B.1.3	<p>Die Attraktivität des Kollnauer Bahnhofes soll durch einen evtl. Brückenbau aufgewertet werden, ob es dafür 50% Zuschuss gibt, ist unklar, haben wir nicht schon Schulden genug?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine konkrete Planung für ein Brückenbauwerk liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ soll hierfür lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Gesehen wird darin ein großer Vorteil für die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets an den Kollnauer Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass die Brückenhöhe aus ökonomischen Gründen auf das technisch notwendige Maß beschränkt bleiben wird. Liegt eine Planung vor, wird diese in den entsprechenden Gremien vorgestellt. Kurzfristig ist dies jedoch nicht zu erwarten.</p>
B.1.4	<p>Ist das Gewerbegebiet im Inried sinnvoll? Nein!! Es wird mit Gewerbesteuer-Einnahmen geworben. Meines Wissens ist die Firma Faller bei Neubau 10 Jahre von der Gewerbesteuer befreit.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Momentan verfügt die Stadt Waldkirch über keinerlei tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen.</p> <p>Dass Gewerbebetriebe Gewerbesteuer zahlen, ist korrekt. Verwaltungsseitig wurde dies jedoch nicht zur Bewerbung des Gewerbegebiets herangezogen. Warum die Firma Faller im Falle eines Neubaus über einen Zeitraum von 10 Jahren keine Gewerbesteuer zahlen soll, kann insbesondere mangels Quellenangabe und tieferer Begründung nicht nachvollzogen werden und wird dementiert.</p>
<p>B.1.5 Die vorgestellte 3D Animation Hochregallager 30 Meter ist in meinen Augen verfälscht oder eine Fälschung, eine Bemaßung der Gebäudeteile wäre hilfreich gewesen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die veröffentlichten 3D-Visualisierungen basieren auf Originalmaßen. Bemaßungen sind hierbei nicht üblich.</p>
<p>B.1.6 Der Umweltbericht fehlt auch noch.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird – wie angekündigt – den Offenlageunterlagen beigelegt.</p>
<p>B.1.7 Das Schallschutzgutachten kritisiert vor allem nachts Schallüberschreitungen. Kann durch eine Schallschutzmauer oder Andenzeiten vielleicht gelöst werden, bin gespannt. In der Neumatte kann der Hochwasserschutz auch durch eine Mauer gewährleistet werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lösung der Hochwasserbelastung in der Neumatte ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Hochwasserschutz dort nicht ohne Weiteres durch den Bau einer Mauer zu gewährleisten ist.</p>
<p>B.1.8 Alles im allen, finde ich, dass die Veranstaltung eine Hoppla-Hopp Veranstaltung war. Auf der Homepage ist bis zum heutigen Tag die Vorlagen zu dieser Online Show nicht eingestellt. Das nenn ich mal Öffentlichkeitsarbeit. Bleibt abzuwarten, ob vor der Offenlage nochmal eine gut vorbereitete Informationsveranstaltung stattfindet, mehrmals angekündigt, aber nicht in den Sommerferien, wünschenswert wäre das.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Warum es sich um eine „Hoppla-Hopp-Veranstaltung“ gehandelt haben soll und was genau darunter verstanden wird, kann mangels Begründung nicht nachvollzogen werden. Die Unterlagen wurden zeitnah nach der Veranstaltung veröffentlicht.</p> <p>Eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung wird in Präsenz am Montag, den 18. Juli 2022 (18:00 bis 20:00 Uhr) stattfinden und entsprechend beworben.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>B.1.9 Meinen ungekürzten Leserbrief werde ich erstmal im Facebook, Waldkirch u. das Elztal im Blick veröffentlichen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Leserbrief</p>	
<p>B.1.10 Inried soll Gewerbegebiet werden!? Firma Faller will schnell bauen, Stadt Waldkirch verschenkt Millionen!! (Öffentliche Bekanntmachung Elztäler Wochenbericht v. 27.05.21 u. 02.06.21 Vorentwurf Bebauungsplan Inried) Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch hat am 21.04.21 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Inried gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Im Flächennutzungsplan (Stand 09.08.2001) ist das Gebiet Inried ca. 7,9 ha im Nord-Osten, als zukünftiges, attraktives Wohngebiet für überwiegend Einfamilienhäuser, sowie Miet- und Eigentumswohnungen, ein Kindergarten mit drei Gruppen und ein Jugendtreff vorgesehen (Quelle: BZ 18.12.1992), Wohnraum für damals 660 Menschen! Im Parallelverfahren möchte nun die Stadt Waldkirch die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes, „Inried nicht mehr zukünftiges, attraktives Wohngebiet, sondern Gewerbegebiet“, auf den Weg bringen, damit die Firma Faller schnell bauen kann. Die Änderung ist notwendig um nicht gegen das Entwicklungsgebot BauGB zu verstoßen (d.h. im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesene Fläche kann im Bebauungsplan nicht als Gewerbegebiet dargestellt werden).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weitere etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.1.11 Das im Flächennutzungsplan (Stand 08.08.2001) ausgewiesene Gewerbegebiet Neumatte, im Waldkircher Süd-Westen, ca. 7,35 ha, gegenüber Hochregallager Sick, 24 m hoch, soll wegen Hochwasserproblemen und Immissionsschutz (u.a. Lärm), nicht für Gewerbegebiet geeignet sein. Das, an die Neumatte angrenzende Gebiet ist kein Wohngebiet, sondern Mischgebiet (Gewerbe u. Wohnen). Das geplante Hochregallager 30 m hoch und Produktionsgebäude 20 m hoch würde sich im Gewerbegebiet Neumatte (lt. FNP) besser einfügen als im zukünftigen, attraktiven Wohngebiet Inried (lt. FNP) neben</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Insbesondere die Bebauungen der Fischermatte sind als Wohngebiet zu bewerten – so sieht es auch der Flächennutzungsplan vor. Der Immissionsschutz spricht jedoch nicht alleinig gegen die Neumatte. Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>den Schrebergärten, wo sonst? Hochwasserschutz ist machbar, das Gewerbegebiet Mauermatte und Hochregallager Sick beweisen es! Das letzte Jahrhunderthochwasser war 1991. Anbindung-West B294 ist möglich, Lieferfahrzeuge fahren auch hier nicht durch die Stadt.</p>	<p>Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p>
<p>B.1.12 Meines Wissens haben die Miteigentümer im Inried (Anteil ca. 35%) noch keine Zustimmung für den Verkauf Ihrer Grundstücke noch an der Teilnahme am Umlegungsverfahren bekundet. Sie haben auch noch keinen Umlegungsplanentwurf für das von der Firma Faller und der Stadt geplante zukünftige Gewerbegebiet erhalten. Zitat: „Bei der Stadt Waldkirch gehen lt. Homepage vielfach Anfragen nach Baugrundstücken ein, insbesondere für Einfamilienhäuser, der Stadt Waldkirch stehen momentan sowohl in der Kernstadt als auch in den vier Stadtteilen keine Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung“ (Wohngebiet Inried - Wo sonst?).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Dass eine Nachfrage nach den genannten Wohnformen besteht, kann bestätigt werden. Dennoch werden Einfamilienhäuser im Hinblick auf den Klimaschutz sowie auf den immensen Flächenverbrauch verwaltungsseitig nicht mehr flächenhaft vorgeschlagen. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>	
<p>B.1.13 Umliegende Gemeinden, wie Gutach-Bleibach, Sexau, Elzsch, Biederbach, Reute usw. weisen Baugelände für junge Familien aus, die Stadt Waldkirch, plant in der Elzschleife, Waldkirch-Kollnau ein Wohngebiet, Wohnblocks mit 2- u. 3-Zimmerwohnungen, mit viel Glück auch 4-Zimmerwohnungen (Motto „gut älter werden“), das Gebiet ist übrigens auch im Hochwassergebiet, Immissionsschutz egal, neben Sportplatz und Schwimmbad Kollnau, „gut älter werden!“. Junge Familien wandern in die umliegenden Gemeinden ab!</p>	<p>Das Baugebiet „In der Elzschleife“ ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass für dieses Wohngebiet nie Wohnungsgrößen kommuniziert wurden, da diese noch nicht feststehen. Ferner kann nicht nachvollzogen werden, warum dort die Themen Hochwasser- und Immissionsschutz vernachlässigt werden sollen. Die Nachfrage für das Baugebiet ist bereits heute trotz des noch sehr frühen Planungsstadiums exorbitant hoch.</p>	
<p>B.1.14 Durch die Umwandlung von Wohnlandfläche in Gewerbefläche würden nicht nur die Grundstückseigentümer viel Geld verlieren, auch die Stadt Waldkirch verliert Millionen, die Firma Faller gewinnt Millionen durch den Verkauf Faller Werk I als Wohngebiet, Faller Werk II als Mischgebiet. Kann sich die „Große Kreisstadt“ das leisten? (Gesamtschulden Stadt mit Eigenbetrieben Haushaltsplan 2020, rd. 58 Mio. Euro Stand 12/2020).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbeort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbeereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weitere etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.1.15 Soll das künftige Wahrzeichen der Stadt „Faller Turm“ im Nord-Osten und „Sick Palais“ im Süd-Westen sein, statt Kastelburg? Sollen immer noch mehr junge Familien in umliegende Gemeinden abwandern um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, weil das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellte Inried Gewerbegebiet werden soll, obwohl Alternative Gewerbegebiet Neumatte möglich ist? Diese Fragen sollten nicht durch den Gemeinderat und Firma Faller alleine beantwortet werden! Bürgerbegehren!</p>	<p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.2 Bürger 2 (Schreiben vom 14.06.2021)</p>	
<p>B.2.1 Hiermit begrüße ich die Änderung des Flächennutzungsplans Inried insofern, dass mein Grundstück 299/2, einschließlich meines (ehemaligen) Bahnhofgebäudes, herausgenommen wurde. Es gab und gibt kein öffentliches Interesse für den Einbezug meines Grundstückes, welches sachrichtig im Grundbuch eingetragen ist. Es ist an der Seite zum städtischen Parkplatz mit Tor und Zaun gesichert. Ebenso ist das Grundstück zur Gleisseite durch einen Zaun gesichert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.2.2 Was mir als Laie dennoch in der Änderung auffällt, ist die zeichnerische Tatsache, dass in der Abb. 8 Seite 8 des Nutzungskonzeptes immer noch mein Grundstück und das Gebäude dort vermerkt sind (wie in der Bekanntmachung vom 27.5.2021). Auch in der Anlage „Artenschutz“ Seite 1 Abb.1, Seite 4 Abb.2 ist dies noch der Fall.</p> <p>Hier stellt sich mir die Frage, ob dadurch von Seiten der Verwaltung etwas bewirkt</p>	<p>Die Herausnahme des Grundstücks ist weder vergessen worden, noch handelt es sich um ein Versehen. Zum Zeitpunkt der Einwendung hatte der Gemeinderat bereits den Auslegungsbeschluss für die Frühzeitige Beteiligung gefasst. Nach Beschlüssen können beschlossene Unterlagen von der Verwaltung nicht willkürlich geändert werden. Insofern wurde der Geltungsbereich erst zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) entsprechend angepasst. Das fragliche Grundstück ist nicht mehr verfahrensgenständig.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>oder vorbehaltlich doch vermerkt werden soll, um dies später einmal zu verwenden. oder ist es, was ich hoffe, nur ein Vergessen oder Versehen der Planung, also ein Fehler? Ich bitte um Klärung dieses Sachverhaltes in sachgerechter rückenlos fairer Art und Weise.</p>
<p>B.2.3 Weiterhin melde ich vorsorglich größte Bedenken an, wegen Sicherheitsproblematik und zukünftiger Kosten (regelm. TÜV, Wartung, Reinigung usw.), gegen das „denkbare Brückenbauwerk“, geplant auf der städtischen Parkplatzfläche vor dem DB-Haltepunkt und direkt angrenzend an mein Grundstück 239/2. Eine Legitimation für ein Brückenbauwerk über den Gleisen, wie auf Seiten 9 und 10 Konzept erwähnt, ist überhaupt nicht erkenntlich und muss ggf. von der Verwaltung auch rechtlich geklärt werden. Auch das Dorfbild, von der Hauptstraße aus zum DB-Haltepunkt gesehen, würde ein solch mächtiges Brückenbauwerk nicht „aushalten“. Es wäre eine Verschandelung des gesamten Wohngebietes.</p> <p>Die Parkplatzsituation am DB-Haltepunkt Kollnau wäre durch den Einbezug der Flächen, der immer noch existierenden Schuppen entlang der Hammerwerkstraße, zu entspannen. Der Bebauungsplan Unterdorf von 2006 sieht bereits auf dieser Fläche 26 Parkplätze vor!</p> <p>Unerklärlicherweise wird von der Verwaltung in dem Entwurf Inried dazu nicht Stellung genommen. Hier ist doch Informationspflicht an die Bürgerschaft angezeigt (Bürgernähe), warum diese Fläche jetzt nicht in die Planung einbezogen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine konkrete Planung für ein Brückenbauwerk liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ soll hierfür lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Gesehen wird darin ein großer Vorteil für die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets an den Kollnauer Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass die Brückenhöhe aus ökonomischen Gründen auf das technisch notwendige Maß beschränkt bleiben wird. Liegt eine Planung vor, wird diese in den entsprechenden Gremien vorgestellt. Kurzfristig ist dies jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Die Parkplatzsituation am Bahnhof Kollnau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Inried“, da nicht davon auszugehen ist, dass sich das Gewerbegebiet darauf negativ auswirkt.</p>
<p>B.2.4 Gleichzeitig bemerke ich, dass in dem Bebauungsplan „Unterdorf/Kollnau“ aus dem Jahre 2006, dort als „öffentlich hellgrün“ und zum Teil gelb (Straßenverkehrsfläche Hammerwerkstraße) gekennzeichneten Flächen, eindeutig auch Bereiche meines Grundstückes 239/2, also nicht öffentliche, sondern private Flächen sind. Auch hier bitte ich um Erklärung.</p>	<p>Die Inhalte des Bebauungsplans „Unterdorf/Kollnau“ sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p>
<p>B.3 Bürger 3 (Schreiben vom 18.06.2021)</p>	
<p>B.3.1 Wir haben die Unterlagen zur 6. Änderung des Flächenumnutzungsplans und die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Bebauungspläne „Inried“ eingehend studiert. Die Umwandlung des Geländes von Wohnfläche zur Gewerbefläche ist nachvollziehbar begründet und auch die Notwendigkeit eines Gewerbegebiets ist für uns nachvollziehbar.</p>
<p>B.3.2</p> <p>Allerdings haben wir ein Problem mit dem Hochlager. Das Hochlager der Fa. Faller wird ein hoher Riegel mit 30 m x ca. 150 m, der aus Kollnauer Sicht als senkrechte Fläche vor der Kandellandschaft aufragen wird. Es ist nicht etwa ein schmaler Turm wie ein Kirchturm, sondern eine riesige senkrechte Fläche oben auf dem Hügel, die hoch und breit den Blick versperrt. Bei der Einfahrt von der Bundesstraße nach Kollnau versperrt die Wand den weiten Blick ins idyllische Kohlenbachtal und von der Kirche St. Josef sieht man sie, wenn man den Blick erhebt und auf die Kandellandschaft schaut.</p> <p>Leider fehlen bei der 3D- Visualisierung kleine menschliche Figuren, die die Proportion und Dimension der Anlage verdeutlichen würden, denn die Perspektive der Visualisierung ohne Vergleich mit menschlichem Maßstab verschleiern die Dimension.</p> <p>Wie eine solche Wand den Blick verstellt, kann man sich beim Lager der Firma Sick in Buchholz anschauen. Nur liegt diese Wand im Tal und nicht auf einer Anhöhe, auf der sie noch deutlich präsenter wirkt.</p> <p>Interessanterweise wird unter „2.2. Konzeption“ der Eindruck, den man von der Land- und Bundesstraße haben wird, bedacht („Dadurch würde das Verwaltungsgebäude von der Land- und Bundesstraße lediglich mit zwei Geschossen in Erscheinung treten, ehe sich im Hintergrund das Hochregallager erstrecken würde“), aber mit keinem Wort wird auf die Sicht, die sich in Kollnau bieten würde, eingegangen. Von Kollnau aus wird man das Hochlager tags und nachts sehen und das wird den landschaftlichen Eindruck und das Gefühl für den Ort an dem wir leben deutlich beeinträchtigen.</p> <p>Die Frage ist, warum das Lager ein „Hochlager“ sein muss und es nicht z.B. ein Flach- oder Tieflager unterhalb des Parkdecks sein kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandchutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Das Einfügen von Menschen kann die Wahrnehmung je nach Platzierung ebenfalls verschleiern. Aus diesem Grund wird hiervon abgesehen.</p>
<p>B.4 Bürger 3 (Schreiben vom 28.06.2021)</p>	
<p>B.4.1 Weil es schwierig ist, sich 30 m Höhe und bis zu 150 m Breite vorzustellen, haben wir uns bemüht, ein Vergleichsmaß zu finden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kollnauer Kirchturm: Höhe des Turms einschließlich Kreuz 54m, Höhe Glockenstube 31m. Die Wand auf der Anhöhe zur Bundesstraße soll so hoch werden wie der Kirchturm bis zur Glockenstube und die Breite entspricht ca. 3 x der Höhe des gesamten Turms. 2. Wir [Name und Anschrift anonymisiert] haben auf dem Inried 2 Heliumballons an 30m langen Leinen steigen lassen und die Dimension der Wand im realen Raum fotografiert. Leider hat der Wind die Ballons etwas beeinträchtigt, aber man sieht die Leinen und so konnten wir die Baukörper in der richtigen Dimension sichtbar machen. <p>Ergebnis: Die Wand wäre gewaltig und in dieser Lage am Hang über Kollnau unvorstellbar groß. Aber wenn diese Wand nicht zu verhindern ist, wäre es nur billig, wenn die Firma Faller als Entschädigung einen Wettbewerb für ihre Gestaltung ausschreiben würde. Denkbar wäre zum Beispiel ein hängender Garten oder dass man das Flachdach des Hochlagers der Bevölkerung zugänglich machen könnte, sodass die Bürger den Baukörper nicht nur erleiden, sondern sich daran erfreuen und ihn mitnutzen könnten. Gute Lösungen ziehen auch Touristen an und haben eine wohltuende Wirkung auf die Bürger. Das schönste Beispiel ist S`Bad in Kollnau. Sicher könnte durch eine gute und fantasievolle Gestaltung auch das Hochlager eine Attraktion werden.</p> <div data-bbox="316 1794 638 1917"> </div> <div data-bbox="316 1966 798 2051"> </div>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandchutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Ein Wettbewerb ist nicht vorgesehen. Der Bauherr ist von sich aus bestrebt, ein hochbaulich ansprechendes Konzept umzusetzen. Da die Firma Faller Packaging bemüht ist, hunderte Arbeitsplätze in der Stadt Waldkirch zu halten, wird kein Anhaltspunkt gesehen, warum das Unternehmen in der Position sein sollte, etwas zu entschädigen.</p> <p>Die Fläche wird sich in Privateigentum befinden. Freizeitnutzungen für die Öffentlichkeit sind auf dem Firmengelände dementsprechend nicht sinnvoll.</p>
<p>B.5 Bürger 4 (Schreiben vom 22.06.2021)</p>	
<p>B.5.1 Die Unterlagen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne „Inried“ haben wir mit großem Unbehagen untersucht.</p> <p>Die Flächengröße des Projekts und die Dimensionen des Hochlagerregals der Fa. Faller stellen aus Kollnauer Sicht eine beispiellose Verstümmelung der umliegenden Kandellandschaft dar. Dieses Lager würde mit einer Fläche von max. 30,0 m x 150,0 m den gesamten Blick von dem Tal in die Berge einschränken. Der landschaftliche Eindruck Kollnaus bzw. Waldkirchs würde durch den Bau des neuen Areals, in erster Linie des Hochlagerregals, erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Wir wohnen seit über 30 Jahren in Kollnau. Wir stellen mit Sorge fest, dass Jahr für Jahr mehr Grünflächen zugunsten des Wohnbaus und der Gewerbeprojekte verschwinden.</p> <p>Mit Sicherheit sind viele Projekte notwendig und sinnvoll. Dennoch reduziert der Abbau von Grünflächen in der unmittelbaren Nähe unsere Lebensqualität langfristig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
<p>B.5.2 Es stellt sich die grundsätzliche Frage: Wann wird die Stadt Waldkirch aufhören, jegliche grüne Quadratmeter für gewerbliche Projekte zu opfern? Hat man nichts aus der Vergangenheit gelernt? Wir steuern auf eine unabwendbare ökologische Katastrophe zu, die unser aller Leben berühren wird. Die Wichtigkeit, unsere Umwelt, unsere Natur und unsere Grünflächen zu schützen ist größer und wichtiger denn je. Die Gründe dafür sind allgemein bekannt, wir brauchen diese hier nicht weiter zu erläutern.</p>	<p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Momentan verfügt die Stadt Waldkirch über keinerlei tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist ein ausführlicher Umweltbericht (und auch ein Artenschutzgutachten) beigelegt, der die Eingriffe bewertet und entsprechend ausgleicht.</p>
<p>B.5.3 Deshalb erheben wir Einspruch und bitten die Stadt Waldkirch, dieses Projekt von Grund auf zu überdenken und für die Bedürfnisse des Faller-Unternehmens alternative und kreative Lösungen zu finden. Wir sind uns sicher, dass viele Bürgerinnen und Bürger der Stadt Waldkirch und des Stadtteils Kollnau dazu bereit wären, sich an Brainstorming-Runden zu beteiligen, da bis dato die Auswirkung dieses Bauvorhabens für Viele mit Sicherheit nicht eindeutig ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Inried“. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen.</p> <p>Eine weitere informelle Bürgerinformationsveranstaltung wird in Präsenz am Montag, den 18. Juli 2022 (18:00 bis 20:00 Uhr) stattfinden und entsprechend beworben.</p>
<p>B.6 Bürger 5 (Schreiben vom 28.06.2021)</p>	
<p>B.6.1 Bitte erklären Sie mir Folgendes: Im Entwurf vom 27.5.2021 ist auf Seite 5 Abb.2 und Abb.3 und Seite 13 Abb.12 ein</p>	<p>Bebauungspläne sind i. d. R. aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies hat zur Folge, dass zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>P+R-Platz an der Siensbacherstrasse eingezeichnet. Ebenso ist dort das private ehemalige Bahnhofsgebäude Kollnau in dem Bebauungsplan mit eingezeichnet (markiert)</p> <p>Im geänderten Entwurf 6. FNPÄ vom 3.6.2021 ist auf der Seite 5 in der Abb.2 (Fläche Inried) der P+R-Platz verschwunden und ebenso ist das private Bahnhofsgebäude nicht mehr markiert.</p> <p>ABER: auf Seite 8 Abb.8 (Nutzungskonzept) ist sowohl der P+R-Platz, als auch das private Bahnhofsgebäude wieder eingezeichnet!!</p> <p>Ich bitte um plausible Erklärung dieser unterschiedlichen aber doch sehr wesentlichen Tatbestände.</p> <p>Was wird damit beabsichtigt?</p>	<p>zeitgleich Flächennutzungspläne geändert werden. Stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits ohne Änderung die beabsichtigte Nutzung dar, führt dies dazu, dass die Geltungsbereiche beider Verfahren nicht mehr Deckungsgleich sind. Im Fall des Gewerbegebiets Inried bedeutet das: Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Gleise bereits „Flächen für Bahnanlagen“ dar. Darunter ist auch ein etwaiges Brückenbauwerk zu subsumieren. In der Folge muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich nicht geändert werden. Der Flächennutzungsplan schafft jedoch kein unmittelbares Baurecht. Dies geschieht per Bebauungsplan, der, für diesen Bereich gesprochen, bereits ohne Änderung des Flächennutzungsplans aus selbigem entwickelt werden kann. Das Gebäude am Bahnhof Kollnau wurde im weiteren Verfahren mangels Erforderlichkeit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.</p>
<p>B.7 Bürger 6 (Schreiben vom 01.07.2021)</p>	
<p>B.7.1 Im Gebiet Flotzebene bewirtschaftete ich das Flurstück Scheuermatte Nr. 897/000 mit einer Größe von 0.3227ha. Diese befindet sich in meinem Eigentum und wird als Ackerland/Hauptfutterfläche genutzt. Eine Umwandlung des Gebietes „Flotzebene“ zu Gewerbegebiet lehne ich ab, soweit seitens der Stadt Waldkirch keine adäquate Ausgleichsfläche zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellen kann. Obwohl die tatsächliche Entwicklung der Flotzebene kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen ist, fordere ich die Stadtverwaltung Waldkirch auf, sich frühzeitig um die Beschaffung von Ausgleichsfläche zu bemühen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Flotzebene nicht zu einem Gewerbegebiet umgewandelt werden soll. Lediglich die bereits vorhandene Wohnbaufläche soll ergänzt bzw. vergrößert werden.</p>
<p>B.7.2 Die pauschale Begründung, dass die 3,34 ha große Noch-Landwirtschaftsfläche Flotzebene keine landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden (kein Vorrangflur Stufe 1) sei, ist falsch. Es mag stimmen, dass die extensiv bewirtschaftete Fläche/ Brache (Ziegenweide) dieser Einschätzung entspricht. Für mein Flurstück Nr. 897/000 trifft dies jedoch nicht zu, der Acker wirft einen sehr guten Ertrag ab.</p>	<p>Dass die Flotzebene gut für die Landwirtschaft geeignet ist, wird nicht infrage gestellt. Dennoch handelt es sich hierbei nicht um einen Vorrangflur der Stufe 1.</p>
<p>B.7.3 Die künftige Darstellung der Flotzebene als Wohnbaufläche kann meines Erachtens wegen der hohen</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Emissionsbelastung durch die B294 nicht als sinnvolle Vervollständigung der bestehenden Wohnbaufläche Flotzebene verstanden werden.</p>	<p>Emissionen, die vom Verkehr ausgehen, lassen sich inzwischen gut durch moderne architektonische und bautechnische Maßnahmen bewältigen.</p>
<p>B.7.4</p>	<p>In Erwartung einer Stellungnahme zu meinen Anregungen bzw. Bedenken sowie Berücksichtigung dieser bei den Planungsaktualisierungen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergebnismitteilung zum Abschluss des Verfahrens.</p>
<p>B.8 Bürger 7 (Schreiben vom 03.07.2021)</p>		
<p>B.8.1</p>	<p>Hiermit möchte ich meinen Widerspruch zur Bebauung des Gewannes Inried mitteilen. Dies auf folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es scheint, dass Bauen vor allem durch Investoren befeuert wird, nachdem der Geldmarkt den erwünschten Gewinn nicht mehr bietet. • Es gab eine Vereinbarung zwischen der Stadt Freiburg und den umliegenden Gemeinden. Im Umland mehr Wohnraum für Freiburg, für die Gemeinden im Gegenzug mehr Baulanderschließung als früher. Auch hier winkt das Geld. • Der Umweltschutz beschränkt sich ebenfalls vor allem auf neue Gewinn-Optionen. Verzicht durch bewusstes Leben spielt dagegen ein Schattendasein, da daraus keine Gewinne zu generieren sind. Das sollte sich schnell ändern. • Alternative Wohnideen (tinyhouses, mobile Wohnmöglichkeiten) erhalten regelmäßig Absagen mit fadenscheinigen/starren Argumenten. Man sollte auch in unserer Gemeinde über Wohnen auf wenig Raum nachdenken!! <p>So bemächtigt man sich wieder eines Stückes Natur und Lebensqualität in unserem Tal um diese Spirale weiter zu drehen. Die Grüne Partei und die Gemeindeverantwortlichen spielen in diesem „Geld-Spiel“ leider keine rühmliche Rolle (mehr).</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist ein ausführlicher Umweltbericht (und auch ein Artenschutzgutachten) beigelegt, der die Eingriffe bewertet und entsprechend ausgleicht.</p>
<p>B.9 Bürger 8 (Schreiben vom 03.07.2021)</p>		
<p>B.9.1</p>	<p>Sie geben uns als Bürger der Gemeinde Gutach laut Amtsblatt vom 1. Juni 2021 die Möglichkeit zu dem Bauprojekt Inried eine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Stellungnahme zu schreiben. Dies will ich hiermit tun.</p> <p>Ich lebe seit 63 Jahren im Elztal zwischen Kollnau Waldkirch und nun schon seit 30 Jahren in Gutach. Würde das somit als meine Heimat bezeichnen. Ich würde vielen Menschen gerne ein Buch empfehlen: „Deutschland 2050“ von Toralf Staud und Nick Reimer. Sie schreiben, dass Klimaschutz Heimat bewahrt und grenzenloses Wachstum Heimat zerstört.</p> <p>In Gutach wird seit Jahren versiegelt und diese Flächen heizen sich auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Das gleiche geschieht, wenn wir in Siensbach nun wieder eine große Wiese versiegeln. Wachstum hat Grenzen. Und da würde ich mir von Ihnen Herr Singler und den Gemeinderäten sehr wünschen, dass sie weitreichender planen und denken und nicht immer nur bis zur nächsten Wahl. Schäden, die durch den Klimawandel entstehen und noch wesentlich massiver entstehen werden, wenn wir so weitermachen sind wesentlich teurer als grenzenloses Wachstum. Deshalb bin ich dagegen, dass dieses Gewerbegebiet gebaut wird.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche der Kernstadt zuzuordnen ist, nicht dem Stadtteil Siensbach.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Momentan verfügt die Stadt Waldkirch über keinerlei tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist ein ausführlicher Umweltbericht (und auch ein Artenschutzgutachten) beigefügt, der die Eingriffe bewertet und entsprechend ausgleicht.</p>
<p>B.10 Bürger 9 (Schreiben vom 07.07.2021)</p>	
<p>B.10.1 Ich, [Name und Anschrift anonymisiert] lege - auch im Namen sämtlicher Grundstückseigentümer und Anlieger (Angrenzer) - Widerspruch, Einwendungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ sowie gegen die 6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ ein.</p> <p>„Inried“ soll weiterhin Wohnbaufläche bleiben. „Neumatte“ soll weiterhin Gewerbefläche bleiben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p> <p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p>
<p>B.10.2 Zur Begründung gestatte ich Folgendes auszuführen:</p> <p>Das vorgesehene Plangebiet „Inried“ liegt in Tallage zwischen Altersbachtal südöstlich und Kohlenbachtal im Westen der Stadt Waldkirch mitten im Tal auf einer kleinen Hochebene. Dieses Gebiet ist in der Flächennutzungsplanung als Wohnbauung vorgesehen. Nun soll dies durch eine Änderung in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden mit einer Bruttofläche von 7,9 ha -warum die Kleingarten-Anlage mit ca. 1,5 ha nicht mit einbezogen, wird ist nicht definiert und begründet.</p>	<p>Für den Einbezug der Kleingartenanlage in den Bauungsplan wurde keine planerische Erforderlichkeit gesehen, da diese unverändert erhalten werden soll. Zur Offenlage wird die Kleingartenanlage jedoch in den Geltungsbereich der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Hintergrund ist, dass sich die Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan derzeit auf einer Wohnbaufläche befindet, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der FNP soll in diesem Bereich künftig die Kleingartenanlage darstellen.</p>
<p>B.10.3 Der Vorhabenträger (Fa. Faller) möchte zwei Werke, die sich in Waldkirch befinden, zusammenführen um Arbeitsplätze und die Betriebssicherheit zu erhalten. Meine Anfrage, ob bei einer Zusammenführung die Fläche von Werk 2 (2,2ha) ausreichend Platz für eine Neuausrichtung biete, wurde mir bis heute nicht beantwortet. Ich hätte es schon aus umwelttechnischen und platzsparenden Maßnahmen für sinnvoll gehalten, dies planerisch zu überdenken. Ich habe leider das Gefühl,</p>	<p>Bevor Fa. August Faller GmbH & Co KG den Wunsch für ein Grundstück mit einer Größe von ca. 4 ha an die Stadt herangetragen hat, wurde die Option, ggfs. zweistöckig auf einem Bestandsgrundstück zu bauen mehrfach intensiv untersucht. Die Entscheidung, die beiden vorhandenen Standorte in einem Neubau zusammenzuführen, resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass die heutige Produktionskapazität und die damit verbundene Zahl der Arbeitsplätze weder auf dem 2 ha großen Gelände des Werkes 1 noch auf dem gleich großen Grundstück Werk 2 realisierbar wäre. Eine</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>dass die horrenden Verkaufspreiserlöse dagegensprechen. Eine Zusammenführung ist sicherlich zu befürworten, man sollte aber bedenken, dass hier seitens der Flächeneinsparung kein Vorteil entsteht zu den geplanten 4ha Flächenbedarf und der zusätzlichen Regenrückhaltung von ca. 0.8ha sowie Verkehrsflächen von ca.0,5ha. Dies ergibt ein Millionengrab für die Stadt. Haushaltslage der Stadt ca. minus 4 Millionen Euro.</p> <p>Entscheidung für ein kleineres Werk, und damit die Verlagerung der Kapazität an andere Standorte, hätte einen signifikanten Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge. Erschwerend käme hinzu, dass während einer Umbauphase die bestehenden Produktionsstrukturen massiv gestört würden. Die Entscheidung für einen Neubau im Inried ist gleichbedeutend mit der Entscheidung den Standort Waldkirch als wichtigen Produktionsstandort im Faller-Netzwerk langfristig zu erhalten und die Arbeitsplätze in Waldkirch zu sichern. Entsprechend dem Vorentwurf benötigt Faller für den Neubau ca. 3,6 ha. Die erzielte Flächeneinsparung von 0,4 ha kann in die Flächenbilanz für die Infrastruktur eines zukünftigen Gewerbegebietes Inried eingerechnet werden.</p> <p>Das Argument, dass das Inried nur benötigt wird um horrenden Verkaufserlöse für das Gelände Werk 1 zu erzielen, lässt sich durch die eigene Argumentation der Eingabe entkräften. Die Verkaufserlöse für das Gelände Werk 1 hängen nicht davon ab, ob auf dem Inried gebaut wird. Würde Faller dem Vorschlag des Einwenders folgen und auf dem Gelände von Werk 2 neu bauen, würden für das Gelände von Werk 1 die gleichen Verkaufserlöse erzielt. Zudem wäre der kleinere Neubau auf Werk 2 kostengünstiger. Nicht der kurzfristige Profit steht im Vordergrund, sondern eine langfristige strategische Ausrichtung von Faller Waldkirch und die Erhaltung der Arbeitsplätze.</p>
<p>B.10.4 Die angedachte Flächenrotation ist eine vorgetäuschte Vorgehensweise.</p> <p>Eine alternative Lösung wäre hier die Neumatte in Waldkirch - Batzenhäusle gegenüber des Logistik - Zentrum der Sick AG. Diese ist auch seit Jahrzehnten schon dem Gewerbe vorbehalten, jedoch scheut man sich wegen der Hochwassergefahr diese weiter zu entwickeln.</p> <p>Laut dem Wasserhaushaltsgesetz §78 ist dies möglich - dies findet sehr wahrscheinlich auch bei der Elzschleife Anwendung. Ich bitte um Erklärung.</p> <p>Die Verwaltung möchte die Bebauung der Elzschleife (Schießgrün - Flugplatz) schnellst möglich vorantreiben, die Hochwassergefährdung ist bei beiden die Gleiche.</p>	<p>Die Einschätzung, dass die Flächenrotation eine „vorgetäuschte Vorgehensweise“ ist, kann nicht nachvollzogen werden und wird nicht geteilt. Sicher wird die Neumatte derzeit landwirtschaftlich genutzt, langfristig war dies jedoch entsprechend dem Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Die Stadt Waldkirch sieht auf der Fläche nun keine bauliche Entwicklung mehr vor. Es ist hierbei für die Landwirtschaft nicht entscheidend, ob die Entwicklung gewerblich erfolgt wäre oder im Rahmen einer FNP-Änderung anderweitig. De facto war die Neumatte für bauliche Entwicklungen vorgesehen und wird nun langfristig vollständig der Landwirtschaft zugestanden.</p> <p>Die Hintergründe der Flächenrotation sind in der Begründung zur 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dargestellt. Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p> <p>Das Thema der Hochwasserbewältigung ist hochkomplex. Insofern können hochwasserbelastete Flächen nicht direkt miteinander verglichen werden. Vereinfacht dargestellt kann man sagen, dass zunächst sichergestellt werden muss, dass das Gewässer an der maßgeblichen Stelle nicht mehr austreten kann, sprich das Wasser im Gewässer gehalten werden muss. In einem nächsten Schritt muss das Gewässer das Wasser, das dann nicht mehr austreten kann, auch im Gewässer halten können, um nicht an anderer Stelle austreten zu können. Insofern muss ein sogenannter Volumenausgleich geschaffen werden. Im Baugebiet „In der Elzschleife“ kann eine Maßnahme des Regierungspräsidiums an der Kollnauer Grünstraße zum Volumenausgleich herangezogen werden. Für die Neumatte gibt es eine solche Lösung noch nicht.</p>
<p>B.10.5 Man sollte hier die Ehrlichkeit behalten und die Sachlage nüchtern betrachten. Es war im Jahr 2008 / 2009 als Faller schon die Zusammenlegung der zwei Werke in Betracht zog. Damals hatte die Verwaltung die Neumatte angeboten, Faller aber dies aus Hochwassergründen abgelehnt.</p> <p>Daraufhin hat die Verwaltung die Gerbermatte ins Spiel gebracht. Da die Fläche der Gerbermatte gegenüber der Neumatte liegt und nur durch die L 186 getrennt ist, gelang es, die Gerbermatte als Gewerbegebiet zu entwickeln auch wegen der räumlichen Nähe. 2010 hat die Fa. Faller das Bauvorhaben aus wirtschaftlichen Gründen gestoppt, somit hatte man eine Fläche aber keine Verwendung.</p> <p>2012 kam die Fa. Sick AG übernahm und bebaute diese Fläche.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.10.6 Eine Gewerbebebauung im Inried mit einer Gebäudehöhe von 30m ist</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>umweltschädlich, siehe die Windstatistik www.lubw.baden-wuerttemberg.de (Fallwinde).</p> <p>Hier würde eine Schädigung des Ortsbildes und Umweltbeeinträchtigung auf Dauer entstehen.</p>	<p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p> <p>Gebäude stellen Strömungshindernisse dar. Sie schwächen die mittlere Strömung, da sie durch Um- und Überströmungseffekte Turbulenz erzeugen.</p> <p>Die Kaltluftabflüsse im Plangebiet ändern sich im Laufe der Nacht. Während in den Abendstunden Hangabwinde und ein intensiverer Zustrom aus dem Altersbachtal im Plangebiet südöstliche Winde bewirken, setzt sich im weiteren Verlauf der Nacht der Elztalabwind mit nordöstlicher Strömung durch.</p>
--	---

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Die Reduktion hängt dabei von der in Windrichtung aus gesehenen Silhouette des Hindernisses ab.</p> <p>Während in den Abendstunden das Hochregallager eher quer zur Anströmung steht, wird es nach Einsetzen des „Elztälers“ eher von der schmalen Seite angeströmt.</p> <p>Der Bereich, in dem spürbare Auswirkungen zu erwarten sind, kann mithilfe der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 10 abgeschätzt werden. Für ein idealisiertes Gebäude (24 m hoch, 20 m breit und 100 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 430 m. In diesem Fall bis etwa zur Elz. Dabei ist zu bedenken, dass das Hochregallager nicht in der freien Ebene steht, sondern gesockelt in Hanglage und dass Vorbelastungen vorhanden sind (Gewerbegebiet Brunnerain-West sowie dichter Waldsaum an der Siensbacher Straße).</p> <p>Bei Anströmung über die schmale Seite können sich Auswirkungen bis in ca. 150 m (Heimecker Straße) ergeben. Auch hier gibt es eine Vorbelastung durch eine dichte Baumreihe im Zuge der Straße „An den Brunnenwiesen“, die die Auswirkungen schmälert.</p> <p>Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch oder das Zentrum von Kollnau sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange (z.B. Frostgefährdung durch Kaltluftanstau) sind bei der Nutzung der stromaufwärts gelegenen Bereiche (Wiesen und Felder) nicht zu sehen.</p>
<p>B.10.7 Das 138-jährige Traditionsunternehmen Faller Packaging hat keinen Rechtsanspruch. Diese Fläche dient schon seit Jahrtausenden der Ernährung Waldkircher Bürger.</p>	<p>Dass das Unternehmen keinen Rechtsanspruch hat, sich im Inried anzusiedeln ist korrekt. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet jedoch mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbebestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen.</p>
<p>B.10.8 Laut Aussage vom OB geht der Bebauungsplan mit vergleichsweise wenigen klaren Vorgaben in die frühzeitige Beteiligung. Dies halte ich für einen großen Verfahrensfehler, da eine über 80%ige Flächenversiegelung stattfindet.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Dass die frühzeitige Beteiligung mit vergleichsweise wenigen klaren Vorgaben beschränkt wurde ist korrekt. Dies bezieht sich insbesondere darauf, dass noch keine konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen formuliert wurden und noch keine Planzeichnung im Sinne der Planzeichenverordnung</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Es ist eine großflächige Bebauung von ca. 4ha vorgesehen, dies kann nicht im Schnelldurchgang genehmigt werden.</p>	<p>erstellt worden ist. Hierbei handelt es sich jedoch um ein bau- und verfahrensrechtlich absolut legitimes Vorgehen, durch das kein Verfahrensfehler begründet wird. Das Baugesetzbuch macht keine Vorgaben, welche Unterlagen Gegenstand einer frühzeitigen Beteiligung zu sein haben. Dennoch konnte insbesondere auf der Grundlage des beigefügten Konzeptplans und der textlichen Erläuterungen ein gutes Bild davon gewonnen werden, was auf der Fläche angedacht ist und entstehen soll. Belegt wird dies auch durch die eingegangenen Stellungnahmen und das angestrebte Bürgerbegehren. Darüber hinaus wurde am 07. Juni 2021 eine Online-Infoveranstaltung für die Bürgerschaft angeboten, eine weitere folgt in Präsenz am 18. Juli 2022. Der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren erfolgte bereits am 29. April 2020. In der Lokalpresse sowie in den sozialen Medien des Oberbürgermeisters und der Stadt Waldkirch wurde zahlreich berichtet. Viele Informationen sind seit Verfahrensbeginn auf der Homepage der Stadt Waldkirch zu finden. Von einem „Schnelldurchgang“ oder mangelnder Öffentlichkeitsarbeit kann nicht die Rede sein.</p>
<p>B.10.9 Der Geltungsbereich schließt die Kleingartenanlage aus. Hier fehlt es an jeglicher Begründung. Es lässt sich eine Vermutung feststellen, dass der Widerstand der Kleingärtner größer ist, als der der Grundstückseigentümer im Inried.</p>	<p>Für den Einbezug der Kleingartenanlage in den Bebauungsplan wurde keine planerische Erforderlichkeit gesehen, da diese unverändert erhalten werden soll. Zur Offenlage wird die Kleingartenanlage jedoch in den Geltungsbereich der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Hintergrund ist, dass sich die Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan derzeit auf einer Wohnbaufläche befindet, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der FNP soll in diesem Bereich künftig die Kleingartenanlage darstellen.</p>
<p>B.11 Bürger 10 (Schreiben vom 07.07.2021)</p>	
<p>B.11.1 Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan / Umlageplan „Gewerbegebiet Inried“ ein.</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Inried“ werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, eine erhebliche Erhöhung der Immissionen, in Bezug auf Lärm und Verkehr zu sanktionieren. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft für uns nicht hinnehmbar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die befürchteten Immissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Dokumente liegen dem Bebauungsplan bei.</p>
<p>B.11.2 Das betroffene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die solitäre Lage kann es als „Tafelsilber“ für Wachstum unsere Stadt gesehen werden. Damit bieten wir</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>unseren Kindern und Enkeln die Möglichkeit, anstelle ab zu wandern, sich in der Heimatstadt an siedeln zu können.</p>	<p>Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.11.3 Die Planung des Gewerbegebietes wird unter anderem damit begründet, dass es keine Standortalternativen gäbe. Die von Ihnen zitierte Alternativlosigkeit sehen wir nicht und können daher ihr Vorhaben nicht mittragen und sprechen uns klar gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Umsetzung des Bebauungsplanes aus.</p> <p>Wir sehen die, in der schriftlichen Begründung vom 21.4.2021, erwähnte Alternativlosigkeit nicht. Die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche „Neumatten“ gegenüber dem Logistikzentrum der Firma Sick würde aus unserer Sicht, eine Alternative bieten. Die Verkehrsanbindung ist gleichwertig. Zumindest scheint diese der Firma Sick mit einem Umsatzvolumen von ca. 2 Mrd./jähr. sehr gut auszureichen. Die detaillierten Beweggründe, warum dies für die Fa. Faller nicht ausreichen sollte, können wir aus der Begründung nicht ableiten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p>
<p>B.11.4 Bereits 2012 wurde von der Stadt Waldkirch der Fa. Faller eine exklusive Gewerbefläche bereitgestellt. Diese wurde, nach Zeitungsberichten, von der Fa. Faller kurzfristig abgelehnt. Wir gewinnen den Eindruck, dass die Stadt Waldkirch den Flächennutzungsplan zu Gunsten eines</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nicht nur zugunsten der Firma Faller Packaging geändert, sondern auch zur Schaffung von Gewerbereserveflächen. Warum das Inried als idealer Gewerbestandort angesehen wird, ist der Begründung des Bebauungsplans zu</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

	<p>Unternehmens anpasst, bis diese den für sie optimalsten Standort, für den Werksitz gefunden hat und dabei wesentliche Perspektiven aus Bürgersicht zurückstellt.</p>	<p>entnehmen. Wesentliche Perspektiven aus Bürgersicht werden berücksichtigt. Der Gemeinderat befürwortet das Verfahren mehrheitlich.</p>
<p>B.11.5 Die gemachten Angaben zu Verkehr, Lärm und Umwelt stellen nach ihren eigenen Bewertungen und Einschätzungen bei einer Umsiedlung der Fa. Faller kein Problem dar. Damit Widersprechen sie sich in der Begründung selbst. Auf der einen Seite werden Verkehr und Lärmemission bagatellisiert (Beispiel: Organisatorische Maßnahmen treffen), auf der anderen Seite, wird dies für die „Neumatte“ als zu erwartende drohender Immissionskonflikt gesehen. Warum dies nicht für das geplante Vorhaben „Gewerbegebiet Inried“ nicht in gleicher Weise gilt erschließt sich uns aus der Begründung nicht.</p>	<p>Der Sachverhalt ist nicht korrekt dargestellt.</p> <p>Die Angaben zu Verkehr, Lärm und Umwelt sind keine stadt eigenen Einschätzungen, sondern basierten zur frühzeitigen Beteiligung auf ersten gutachterlichen Untersuchungen. Aufgrund der deutlich geringeren Distanz der Neumatte zu den angrenzenden Wohnbebauungen ist die Situation dort bedeutend konflikträchtiger und nicht mit dem Inried gleichzustellen.</p>	
<p>B.11.6 <u>Wieso ist die „Neumatte“ dann keine Alternative?</u></p> <p>Die angeführten Begründungen stellen aus unserer Sicht keine Notwendigkeit dar, eine Umlage eines für die Bürger und Wachstum wichtigen Wohngebietes in ein Gewerbegebiet mit höheren Immissionswerten umzusetzen. Eine Berücksichtigung für ein attraktives Wohnen und die Stadt Waldkirch als Anziehungspunkt für Menschen lebenswert zu gestalten scheint hierbei weniger eine Rolle zu spielen. Eine solche Abwägung der Gesamtsituation können wir bei diesem Vorhaben nicht erkennen und lässt uns vermuten, dass wirtschaftliche Interessen Einzelner gegenüber der Gemeinschaft in den Vordergrund gestellt werden. Für uns fühlt sich das an, als wird mit zweierlei Maß gemessen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p> <p>Aufgrund der deutlich geringeren Distanz der Neumatte zu den angrenzenden Wohnbebauungen ist die Situation dort bedeutend konflikträchtiger und nicht mit dem Inried gleichzustellen.</p>	
<p>B.11.7 Das geplante Hochregallager von 30 m wird in dieser Größenordnung das Landschaftsbild des Tals und der Stadt</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Waldkirch nachhaltig verändern. Des Weiteren übertrifft dies ca. 7 Meter das Lager der Firma SICK, welches in der Ebene steht. Die angesprochene Kompensierung durch Nutzung des natürlichen Geländeverlaufes kann die nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes aus unserer Sicht nicht kompensieren. Vor allem mit Blickwinkel aus dem Ortskern Kollnau als auch der angrenzenden Wohngebäude wird das geplante Gebäude auf einer Anhöhe stehen und damit einen beträchtlichen Teil des Landschaftsbildes einnehmen.</p>	<p>zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien um Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandchutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
<p>B.11.8 <u>Signifikante Erhöhung der Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen.</u></p> <p>Die im Bebauungsplan gemachten Aussagen, zur Verkehrsbelastung, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Man geht hierbei von einer Fortschreibung des Verkehrsaufkommens von 2007 - 2021 aus. Ein Wachstum des Verkehrsaufkommens (z.B. durch zusätzliche Arbeitsplätze bez. Höheren</p>	<p>Die Fortschreibung der Verkehrszahlen von 2007 wurde lediglich für die frühzeitige Beteiligung (Stufe 1) verwendet, da zum damaligen Zeitpunkt aufgrund des kurzfristigen Zeitrahmens und der Corona-Situation keine Zählung durchgeführt werden konnte.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplans wurde mittlerweile eine 24h-Verkehrserhebung durchgeführt und die Werte in der Verkehrsuntersuchung entsprechend aktualisiert. Somit berücksichtigt die Verkehrsuntersuchung genau diese angesprochenen Punkte.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Schwerlastverkehr durch Andienvorgänge) wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Siensbacherstrasse wird schon durch die Wohnbauungen des ehemaligen Harry Roth - Areal zusätzlich belastet. Es ist davon auszugehen, dass gegenüber der heutigen Nutzung täglich 100 Fahrzeuge zweimal pro Tag zusätzlich die Siensbacherstraße nutzen werden. Dies wird die aktuelle Parksituation sowie die, in weiten Teilen, schlechte Straßenbeschaffenheit, vor allem im Bereich der Brücke, zusätzlich verschärfen.</p>	
<p>B.11.9 Wird das Bauvorhaben umgesetzt kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Mitarbeiter der Firma Faller, welche im Stadtgebiet wohnen, die Umgehung über den Tunnel als Anfahrt zum Arbeitsort nutzen. Diese werden, in den meisten Fällen, den kürzesten Weg zur Arbeit wählen und dieser führt durch die Stadt.</p>	<p>Bei der Verkehrsverteilung wurden die An- und Abfahrwege von Mitarbeiter-, Geschäfts-, Kunden- und Lieferfahren berücksichtigt. Es wurden Start- und Endpunkte, sowohl in Waldkirch als auch überörtlich, für die Verkehre gewählt. Basierend darauf wurden dann möglichst realistische Routen gewählt.</p>
<p>B.11.10 Die von ihnen angesprochene Verkehrsentlastung der Innenstadt können wir nicht nachvollziehen. Mit den vorgebrachten Fakten, sehen wir nicht, wie diese Entlastung entstehen soll. Die Nutzung dieser Verkehrsanbindung hat Potential zu einem weiteren Hauptknotenpunkt und hoch frequentierter Durchgangsstraße zu werden. (Im negativen Sinn)</p> <p>Die erwähnte Anbindung einzelner Teilflächen durch eine Verschiebung der Ortstafel in Richtung Osten würde diese Situation noch weiter verschärfen. Zusätzlich zu dem der Verkehr der Arbeiter und Angestellten des Gewerbegebietes wird der geplante Park&Ride - Parkplatz zur Anbindung an den Kollnauer Bahnhof zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.</p> <p>Wissentlich wird damit den Anwohner der Siensbacherstraße und allen vorgelagerten Straßen eine Mehrbelastung zugemutet.</p>	<p>Wie in der Begründung dargestellt, resultiert aus der Lage des Inried an der Bundesstraßenabfahrt Waldkirch-Ost, dass weite Teile der Stadt besser vom gewerblichen Schwerverkehr verschont bleiben als wenn andere (bundesstraßenfernere) Flächen entwickelt werden würden.</p> <p>Ziel des Park&Ride-Parkplatzes ist es, die Hol- und Bring-Verkehre zum Bahnhof in den Außenbereich zu verlagern.</p> <p>Eine Verschiebung der Ortstafel ist nicht vorgesehen.</p> <p>Für weitere Informationen zu den voraussichtlichen Verkehrsbelastungen wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.</p>
<p>B.11.11 Wie zur Erstellung der Begründung festgestellt wurde, sind Lärmemissionen durch das Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten. Obwohl ein wesentlicher Teil der Bewertung, der Bericht der gesamten Lärmemission, aussteht, wird das Vorhaben einer kurzfristigen Bebauung,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zeitliche Druck steht in Zusammenhang mit den immer weiter steigenden Baukosten sowie dem sehr dringenden Entwicklungsbedarf sämtlicher Waldkircher Unternehmen sowie konkret der Firma Faller Packaging.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>vorangetrieben. Wir können nicht erkennen, warum dieser zeitliche Druck notwendig ist.</p>	
<p>B.11.12 Die Voruntersuchung wurde auf Basis einseitiger Informationen durchgeführt. Wie zu lesen ist, basieren diese auf den Angaben des Betreibers. Damit kann das Ergebnis einseitig beeinflusst werden (Wunschergebnis). Dies erweckt für uns den Eindruck einer einseitigen Bewertung. Für beide in der Begründung angeführten Varianten der Voruntersuchung wurden Überschreitungen der Relevanzschwellen in südlicher Richtung (zu den Wohnhäusern) festgestellt, vor allem während der Nachtruhe. Für uns ist nicht nachvollziehbar, dass trotz dieser bereits jetzt vorliegenden Erkenntnissen dies bei der Planung und Konzeption im zeichnerischen Teil nicht berücksichtigt wurde. (Beispiel: Platzierung im Süden)</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wurde bewusst bereits frühzeitig durchgeführt, um potentielle Konflikte durch die spätere Nutzung zu erkennen und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Zudem sollte bereits im Bebauungsplanverfahren schon eine Aussage zu den Lärmauswirkungen der aktuell vorliegenden Planungen vorliegen, was in anderen Fällen erst in späteren Einzelgenehmigungen der Betriebe untersucht und geregelt würde. Neben der allgemeinen, flächenhaften Prüfung für das gesamte Plangebiet werden somit auch schon frühzeitig Aussagen zur Vereinbarkeit einer Realisierung der Planungen mit der Nachbarschaft transparent in das Verfahren eingebracht. Dem Vorwurf eines Wunschergebnisses kann auch vor dem Hintergrund der geschilderten Ergebnisse mit festgestellten Überschreitungen in der Wohnnachbarschaft nicht gefolgt werden. Stattdessen dienen die Ergebnisse einer Weiterentwicklung der Planung, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Hierzu wird der Bebauungsplan so weit wie möglich Vorkehrungen treffen. Teilweise werden Vorgaben aber erst in den Genehmigungen der einzelnen Betriebe zu treffen sein, wenn im Bebauungsplan noch keine Regelung getroffen werden kann.</p>
<p>B.11.13 Die angeführten Maßnahmen zur Lärmvermeidung reichen unserer Meinung nach in keinsten Weise aus. Wir fordern, dass keine Andienvorgänge während der Nachtruhe, auch nicht einzelne, ermöglicht werden. Diese müssen nicht vermieden, sondern verhindert werden da eine Überwachung und entsprechende Sanktionierung schwer möglich sein wird. Die Nachtruhe ist für jeden Bürger ein wertvolles Gut. Eine Störung dieser ist nicht abhängig von der Anzahl der zugelassenen Andienvorgänge. Hierfür reicht schon ein LKW in der Nacht. Der Schutz und die Gesundheit der Bevölkerung muß Vorrang gegenüber allen wirtschaftlichen Interessen haben.</p>	<p>Maßstab für die Beurteilung und den Umgang mit Gewerbelärm ist die TA Lärm. Eine Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ist stets zu gewährleisten. Ob ein Betrieb auch nachts andienen kann, muss jeweils für den Einzelfall anhand der Immissionsrichtwerte beurteilt werden. Bei einer vollständigen Abschirmung von Andienbereichen zur schutzbedürftigen Nachbarschaft sind Andienvorgänge in der Nachtzeit nicht durchweg ausgeschlossen. Ohnehin sind zeitliche Regelungen in Bebauungsplänen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht möglich. Regelungen bzw. Vorgaben sind Sache der Einzelgenehmigungen.</p>
<p>B.11.14 In der Begründung wird für die Schmutzwasserentwässerung keine für uns bewertbare Aussage getroffen. Die formulierten Angaben sind nicht konkret. Hierzu möchten wir schon heute deutlich machen, dass wir einer Einleitung des Schmutzwassers in die 2019 verlegte</p>	<p>Gemäß der Bemessung des Schmutzwasseranfalls im Gebiet nach dem DWA-Arbeitsblatt 118 fallen im Gewerbegebiet Inried 13,2 l/s Schmutzwasser an. Aus dem Gebiet Brunnenrain-West fallen gemäß der Bemessung des Schmutzwasseranfalls nach dem DWA-Arbeitsblattes 118 ca. 2,2 l/s Schmutzwasser an.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Leitung (für Fa. Harry Roth) widersprechen. Wenn es zu einer Bebauung kommen sollte, fordern wir eine gesonderte Schmutzwasserführung, in welche auch das Schmutzwasser des gesamten Gewerbegebietes Brunnenrain West mitaufgenommen wird.</p>	<p>Insgesamt beträgt der Schmutzwasseranfall 15,4 l/s.</p> <p>Der bestehende, im Jahre 2019 gebaute Schmutzwasserkanal (Durchmesser DN 250) weist ein Mindestgefälle von 2,1 % auf. Der Volfüllungsabfluss gemäß der hydraulischen Berechnung von Kreisprofilen beträgt unter Berücksichtigung des Mindestgefälles 88 l/s. Somit ist der bestehende Schmutzwasserkanal ausreichend groß, um das anfallende Schmutzwasser aus beiden Gebieten aufzunehmen.</p>
<p>B.11.15 Zusammenfassung</p> <p>Wir wohnen mit unserer Familie in unmittelbarer Nähe. Die Vorzüge unsere Wohnlage werden durch das Vorhaben erheblich eingeschränkt. Die Wohn- und Lebensqualität sowie der Wert unserer Immobilie würde herabgesetzt. Es war nicht absehbar, dass ein seit 2001 im FNP ausgewiesene Fläche für ein Wohngebiet von der Verwaltung zu einem Gewerbegebiet gewandelt wird nur um einem einzelnen Wirtschaftsunternehmen Vorteile zu verschaffen. Sämtliche negativen Einflüsse in Bezug auf Lärm, Licht, Verkehr, Belastung der Natur, Zerstörung des Landschaftsbildes und unwiederbringliche Zerstörung wertvoller Bodenfläche würde uns direkt betreffen.</p> <p>Wir möchten deutlich machen, dass es uns nicht gegen eine Konzentrierung des Firmensitzes der Fa. Faller geht. Arbeitsplätze sind wichtig, aber eben nicht zu Lasten eines so wertvollen Stück Landes das erheblich zur Wohn- und Lebensqualität der Bürger in einer natürlichen Umgebung beiträgt.</p> <p>Kosteneinsparung bei der Planung und Umsetzung des Park&Ride Parkplatzes und Überbauung der Bahnlinie, so wie keine zusätzliche Verkehrsbelastung von Anwohnern auf den Andien-/Anfahrwegen sprechen durchaus für eine Alternative der „Neumatte“. Daher sehen wir die angesprochene Alternativlosigkeit für die Bebauung zum „Inried“ nicht.</p> <p>Unsere Wünsche an die Verantwortlichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sorgfältige Abwägung von Kosten Nutzen für die geplante Anbindung des Kollnauer Bahnhofes, damit es nicht zu einem reinen Prestigeprojekt wird. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbebestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbeereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weitere etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p> <p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung des Lärmschutzes (Richtwert minus 6dB) nicht als angestrebt, sondern feste Zielvorgabe. • Gutachten und Untersuchungen sollen auf Basis neutral ermittelter Datelage und Institutionen durchgeführt werden. • Das Umlageverfahren, soll erst gestartet werden, wenn alle Gutachten, Vor und Nachteile zur Entscheidung vorliegen. <p>Im Falle einer Umsetzung erwarten wir, dass die verantwortlichen Entscheider nicht nur die Interessen des Wirtschaftsunternehmens der Fa. Faller, sondern auch die Belange der Bürger berücksichtigt und diese gar in den Vordergrund stellt.</p> <p>Das bisherige Vorgehen macht uns betroffen und vermittelt uns das Gefühl von Ohnmächtigkeit.</p>	<p>Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine konkrete Planung für ein Brückenbauwerk liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ soll hierfür lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Gesehen wird darin ein großer Vorteil für die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebiets an den Kollnauer Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass die Brückenhöhe aus ökonomischen Gründen auf das technisch notwendige Maß beschränkt bleiben wird. Liegt eine Planung vor, wird diese in den entsprechenden Gremien vorgestellt. Kurzfristig ist dies jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Die Gutachten und Untersuchungen erfolgen nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen von unabhängigen Gutachtern.</p> <p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch wägt alle festgestellten öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht ab.</p>
<p>B.11.16 Unsere hier angeführten Aussagen sollen bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Dem Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch werden alle eingegangenen Anregungen und Bedenken vorgelegt.</p>
<p>B.12 Bürger 11 (Schreiben vom 15.07.2021)</p>	
<p>B.12.1 Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 6. Punktuelle Änderung des FNP und lehne die Umwandlung in ein Gewerbegebiet ab.</p> <p>„Inried soll weiterhin Wohnbaufläche bleiben“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.12.2 Die Stadt Waldkirch liegt eingebettet in einem engen Tal an Fuße des Kandels und verfügt somit, wie auch viele andere Gemeinden in ähnlicher Lage, nicht über unbegrenzte Flächen für Baugebiete, besonders nicht für flächenintensives Gewerbe. Vielmehr sollte sich Waldkirch stärker auf seine eigenen Möglichkeiten zum Ausbau und Förderung des Tourismus konzentrieren, um damit verstärkt Umsatz und Arbeitsplätze durch Dienstleistungsangebote im Fremdenverkehr zu generieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung steht der Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor nicht entgegen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>B.12.3 Die Umnutzung der Wohnbaufläche im Inried als alternativlos zu bezeichnen, weil kurzfristig keine bereits im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen bereitgestellt werden können, zeugt von einer fehlenden vorausschauenden Entwicklung durch die Stadt. Eine ausgewiesene Wohnbaufläche kurzfristig in Gewerbefläche umzuwandeln, nur weil die Stadt im Vorfeld schon Eigentumsrechte erworben hat, als städtebaulich sinnvoll zu bezeichnen, verstärkt den Eindruck der unzureichenden Planung. Auf dem hochgelegenen Plateau über Waldkirch/Kollnau integrieren sich niedrige Wohnhäuser besser in die Landschaft als großformatige Gewerbebauten.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weiter etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.12.4 Die von der Stadt ausgearbeiteten Begründungen beziehen sich als angeblich alternativlos einseitig auf die Fläche Inried. Somit wurde eine direkte neutrale Prüfung der Fläche Neumatte bezügl. Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Verkehrsbelastung und Entwässerung, erst gar nicht vorgenommen.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist abzulehnen.</p>	<p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p>
<p>B.12.5 Nachfolgend weitere detaillierte Begründungen gegen die Absicht, das</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Wohngebiet Inried als Gewerbefläche auszuweisen.</p> <p>1. Landschaftliche Lage</p> <p>Gemäß Ihren eigenen Aussagen liegt Waldkirch im landschaftlich reizvollen Elztal, dass somit für Touristik einen hohen Stellenwert hat. Eine wesentliche Bedeutung haben dabei die unverbauten Hänge mit Wiesen und Wäldern rund um Waldkirch. Durch die Gestaltung eines Gewerbegebietes mit riesigen, weithin sichtbaren Gebäudekomplexen, z.B. Hochregallager, oberhalb von Waldkirch/Kollnau wird dieses Bild extrem gestört, die Landschaft wird dadurch für den Fremdenverkehr weniger attraktiv.</p> <p>Großformatiges Gewerbe ist daher in dieser Lage nicht geeignet.</p>	<p>Im Zuge der weiteren Planung und in Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft wurde die zulässige Höhe des geplanten Hochregallagers um 20 % auf 24 m reduziert (die konkrete Planung sieht eine Höhe von 23,40 m, 0,60 m dienen als Puffer). Die Errichtung eines Hochregallagers ist sowohl für die Betriebsabläufe als auch für die Zukunfts- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Firma Faller Packaging unabdingbar. Damit einher geht das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Eine Verteilung des Lagers auf die Fläche wäre nicht effizient und würde keinem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Tiefregallager würde einen massiven Eingriff in den Boden bedeuten, wäre ökonomisch unzumutbar und würde aus diesem Grund auch nicht realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Hochregallager bereits 5 m unterhalb der Produktionsfläche angeordnet. Eine weitere Abgrabung in das Erdreich ist auch deshalb ausgeschlossen, da eine Zugänglichkeit für Wartungszwecke und auch für das Einbringen technischer Geräte möglich sein muss. Der Gebäudekomplex wurde derart in das Gelände integriert, dass das Hochregallager möglichst wenig in Erscheinung tritt. Es ist angedacht, die Fassade des Hochregallagers in der Farbgestaltung zu gliedern. Das Produktionsgebäude wirkt wie ein Sockel aus dem zum einen das Verwaltungsgebäude und zum anderen das Hochregallager herausragt. Auch eine horizontale Gliederung mittels landschaftsbildkompatibler Material- bzw. Farbstruktur ist denkbar. In der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass keine reflektierenden Materialien zum Einsatz kommen. Eine Begrünung an den Fassaden des Hochregallagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage. Die nicht überbauten Flächen sollen möglichst grün mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet werden. Es wird weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
<p>B.12.6 2. Lagebeschreibung</p> <p>Die in der Begründung zum Gewerbegebiet Inried aufgeführte Lagebeschreibung, umschlossen von weiteren Gewerbeflächen, ist als Begründung für das neue Gewerbegebiet ohne Relevanz.</p> <p>Die Brunnenwiesen, ein kleines Gelände hinter dem Norma-Markt, liegt hinter</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Ein besonderer Zusammenhang zwischen dem Inried und dem Areal „Brunnenwiesen“ hinsichtlich des Geländes wurde seitens der Verwaltung nie hervorgehoben. Die Gemeinsamkeit besteht insbesondere im Hinblick auf die gute verkehrliche Anbindung.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Bäumen und durch einen steilen Hang abgetrennt ca. 30 m tiefer. Eine zugehörige Verbindung zu einem möglichen Gewerbegebiet ist damit nicht gegeben. Das direkt an die Brunnenwiesen grenzende Ärztezentrum sowie die Wohnhäuser hinter Norma wären durch Gewerbe deutlich stärker betroffen als das mögliche Wohngebiet Inried. Die ausgewiesene Gewerbefläche Brunnenrain kann gemäß Ihrer eigenen Aussage nicht entwickelt werden.</p> <p>Warum die Neumatte als ausgewiesene Gewerbefläche nicht entwickelt werden kann, wird nicht schlüssig dargestellt.</p> <p>Die Begründung, Immissionskonflikte mit dem geplanten Wohngebiet Inried, ist hinfällig. Die Einrahmung von Bahnlinie, Bundesstraße und Straße „An den Brunnenwiesen“ spielt tatsächlich keine Rolle im Sinne von möglichen Immissionskonflikten in einem Wohngebiet Inried. Viele Wohnhäuser der Stadt liegen direkt unmittelbar an der Bahnlinie oder nahe gelegen oberhalb der B294 mit direkte Sichtverbindung. Die tiefliegende Straße „An den Brunnenwiesen“, vom Wohngebiet Inried zusätzlich durch die Gartenanlage abgetrennt, sorgt dafür, dass Verkehrslärm nach oben abgestrahlt wird. Die angrenzenden Anwohner aus der Heimeckerstraße sind wiederum deutlich stärker betroffen.</p>	<p>Dass die Fläche „Brunnenrain“ zunächst nicht für gewerbliche Entwicklungen bereitsteht ist korrekt. Dennoch wird langfristig weiter das Ziel verfolgt, das Areal auf diese Weise zu nutzen. Insofern ist bereits heute im Sinne einer weitsichtigen und vorausschauenden Stadtentwicklung festzustellen, dass sich Wohn- und Gewerbenutzungen unmittelbar nebeneinander nicht vertragen werden. Das Konfliktpotenzial besteht weniger im Verkehrslärm, sondern insbesondere darin, dass die Gewerbebetriebe richtwertüberschreitenden Gewerbelärm abgeben.</p> <p>Die städtebaulichen Zäsuren Bahnlinie, Bundesstraße und Straße „An den Brunnenwiesen“ wurden argumentativ nicht kontra Wohnbebauung eingesetzt, sondern pro gewerbliche Nutzung.</p>
<p>B.12.7 3. Verkehrsanbindung</p> <p>Eine neutrale Bewertung der Verkehrsanbindung Neumatte wurde nicht durchgeführt. Der erforderliche Firmenverkehr findet im Gegensatz zum Inried deutlich weiter von Wohngebieten statt. Mitarbeiter der Firma Faller, die in Waldkirch wohnen, können wie bisher über die gut ausgebauten Freiburger Straße bzw. Radwege an der Elz an ihren Arbeitsplatz in der Neumatte gelangen. Auswärtiger Verkehr fließt ohne Belastung der Innenstadt zum Gewerbegebiet.</p> <p>Im Gegenzug dazu ist nach der durchgeführten Verkehrsuntersuchung eine Zunahme des Verkehrs um bis zu 1100 Fahrzeuge/24h ausgewiesen, der auch über die enge Friedhofstraße/Siensbacher Straße läuft und damit zu verstärkter Lärmbelastung der Anwohner, vorwiegend zu Zeiten des Schichtwechsels, führt. Besonders gravierend würde sich die prognostizierte Zunahme des</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrssituation der Neumatte ist nicht anlässlich dafür, dass selbige als Standortalternative nicht infrage kommt.</p> <p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Schwerlastverkehrs auswirken, die von derzeit ca. 40SV/24h um mindestens das Vierfache auf 160 SV/24h ansteigen würde.</p> <p>Weiterhin ist durch den erhöhten Verkehr auch mit steigender Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu rechnen. Besonders zu Stoßzeiten oder Sperrungen im Tunnel wird durch Zunahme des Verkehrsaufkommens auch der Querverkehr deutlich beeinträchtigt. Ein Gewerbegebiet Inried ist auch in diesem Sinne städtebaulich nicht sinnvoll.</p>	<p>nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Fuß- und Radverkehr wird im Zuge der Planung berücksichtigt.</p>
<p>B.12.8 4. Immissionsschutz</p> <p>Als weitere unzureichende Begründung wird der scheinbar bessere Immissionsschutz im Inried herangezogen. Eine neutrale Bewertung des Immissionsschutzes für Neumatte fehlt, da mit dem Argument „Alternativlos“ keine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde.</p> <p>Das an die Neumatte anschließende Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, eine erhöhte Geräuschentwicklung gegenüber einem Wohngebiet liegt somit im Normalbereich. Auch die Lärmentwicklung im nahe gelegenen Betonwerk ist geduldet.</p> <p>Das westlich vom Inried liegende Wohngebiet, insbesondere die Häuser in der Heimeckerstr. sind unter Betrachtung dieser Problematik, unmittelbar von den zu erwartenden Geräuschimmissionen betroffen. Laut schalltechnischer Untersuchungen der Firma Fichtner W&T steigt der Schwerlastverkehr auf bis zu 310 SV/24h an, besonders in der Nacht sind durch Park- und Andienvorgänge Überschreitungen der Relevanzschwellen gemäß TA Lärm zu erwarten. Mitbetroffen durch erhöhten Verkehrslärm ist auch die Siensbacher Straße durch nächtliche Anfahrvorgänge.</p> <p>Besserer Immissionsschutz in einem möglichen Gewerbegebiet Inried ist daher nicht gegeben, das Inried ist daher für Gewerbeansiedlung nicht geeignet.</p>	<p>Der Immissionsschutz bzw. hieraus hervorgehende Anforderungen an die Planung sind zweifellos ein wichtiger Gesichtspunkt. Daher wurde frühzeitig ein Fachbüro mit einer Voruntersuchung betraut. Diese Untersuchung wird auch für die Offenlage konkretisiert und alle darin enthaltenen Empfehlungen für eine konfliktfreie Nachbarschaft zum genannten Wohngebiet in den Bebauungsplan übernommen. Zudem sind weitergehende Regelungen in den Einzelgenehmigungen sich ansiedelnder Betriebe zu treffen, die dann spezifisch Vorgaben regeln und damit sicherstellen, dass die gesetzlichen Anforderungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.</p>
<p>B.12.9 5. Hochwasserrisiko</p> <p>Das Gebiet Neumatte ist trotz bekannter Hochwasserproblematik schon mehrere Jahre als Gewerbefläche ausgewiesen. Das neue Wassergesetz für Baden-</p>	<p>Etwaige Elzrenaturierungen etc. liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Waldkirch. Da die Elz ein Gewässer 1. Ordnung ist, ist das Regierungspräsidium Freiburg zuständig. Insofern kann von Versäumnissen der Stadt Waldkirch nicht die Rede sein.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>Württemberg (WG) trat am 3. Dezember 2013 in Kraft, ist also schon lange bekannt.</p> <p>Warum wurde auf Basis dieser Kenntnis die Neumatte nicht entsprechend weiterentwickelt, z.B. durch angepasste Elznaturierung bei Buchholz?</p> <p>Im Bereich Buchholz wäre dies durchaus zum Vorteil aller möglich, von der Stadt wurde aber scheinbar versäumt, dies frühzeitig im Einvernehmen mit den Eigentümern zu planen und vorzubereiten. Als Vorbild in gleichwertiger Landschaft ist die Elznaturierung bei Kollmarsreute zu sehen, bei der sowohl Belange der Landwirtschaft wie auch Eigentumsrechte gelöst wurden.</p> <p>Seltsamerweise ist das geplante Wohngebiet Elzschleife von der Hochwasserproblematik neuerdings nicht mehr betroffen, obwohl in der Vergangenheit diverse Bauanfragen für Gewerbe wegen Hochwasser abgelehnt wurden.</p> <p>Hochwasserschutz ist ein Problem, aber lösbar. Dies als Begründung für ein Gewerbegebiet Inried anzuführen, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Das Thema der Hochwasserbewältigung ist hochkomplex. Insofern können hochwasserbelastete Flächen nicht direkt miteinander verglichen werden. Vereinfacht dargestellt kann man sagen, dass zunächst sichergestellt werden muss, dass das Gewässer an der maßgeblichen Stelle nicht mehr austreten kann, sprich das Wasser im Gewässer gehalten werden muss. In einem nächsten Schritt muss das Gewässer das Wasser, das dann nicht mehr austreten kann, auch im Gewässer halten können, um nicht an anderer Stelle austreten zu können. Insofern muss ein sogenannter Volumenausgleich geschaffen werden. Im Baugebiet „In der Elzschleife“ beispielsweise kann eine Maßnahme des Regierungspräsidiums an der Kollnauer Grünstraße zum Volumenausgleich herangezogen werden. Für die Neumatte gibt es eine solche Lösung noch nicht. Darüber hinaus ist dies nicht der einzige Grund, der gegen die Neumatte spricht (s. oben).</p>
<p>B.12.10 6. Finanzielle Betrachtung</p> <p>Die Argumentation der Stadt, Arbeitsplätze = wichtige regelmäßige Gewerbesteuererinnahmen, stimmt grundsätzlich. Aber trotz regelmäßigen Steuereinnahmen durch Gewerbebetriebe, ist es der Stadt bisher nicht gelungen, die Schuldenlast zu reduzieren, sodass für notwendige umfangreiche Sanierungsarbeiten ständig ausreichende Mittel fehlen.</p> <p>Die Kosten für den Neubau der Fallwerke mindern den Unternehmensgewinn und wirken sich negativ für die Gewerbesteuer aus. Faller zahlt dadurch deutlich weniger, ggf. die nächsten Jahre sogar keine Gewerbesteuer. Zusätzlich binden die Kosten für die aufwendige Entwässerung weitere Mittel. Der Stadt fehlen dadurch weitere finanzielle Mittel im Haushalt, die Haushaltssperre wird zum Dauerthema. Der erforderliche Umbau des Bahnhofs in Kollnau für den geplanten Park-and-ride-Parkplatzes rückt in ferne Zukunft. Durch Beibehaltung der Wohnfläche Inried kann die Stadt mehrere Millionen durch den Verkauf einnehmen, damit</p>	<p>Dass Gewerbebetriebe Gewerbesteuer zahlen, ist korrekt. Verwaltungsseitig wurde dies jedoch nicht zur Bewerbung des Gewerbegebiets herangezogen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert. Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch befürwortet mehrheitlich die Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Gewerbefläche. Ziel ist, dass die Stadt Waldkirch nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die Ausweisung entsprechender Flächen. Weshalb der Standort „Inried“ hierfür als ideal angesehen wird, ist den sehr ausführlichen Darstellungen in den Begründungen des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietsentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbereserveflächen auch das Halten von ca. 600 Arbeitsplätzen der Firma Faller Packaging in der Stadt Waldkirch, wobei 75 % der Belegschaft einen Arbeitsweg von lediglich max. 10 km zurückzulegen haben. Wohnbauland wird fortlaufend entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht auch weitere etliche Hektar</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 06.07.2022

<p>die Schuldenlast erheblich reduzieren und sich Freiräume für weitere Investitionen schaffen.</p>	<p>Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>
<p>B.12.11 Im Einzelnen entstehen durch die Beibehaltung der Gewerbefläche Neumatte folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standortsicherung des Firma Faller + Schaffung von Gewerbeflächenreserven • weiterhin zahlreiche Wohnbauflächen vorhanden • Gewerbe konzentriert und isoliert außerhalb der Siedlungsbereiche • keine Immissionskonflikte, kein Schwerverkehr durch Stadtzentrum • langfristig idealster noch entwickelbarer Gewerbestandort („Wo sonst?“) <p>In Summe liegen keine ausreichend stichhaltigen Gründe vor, die Umwandlung der Wohnbaufläche Inried in Gewerbegebiet wird hiermit abgelehnt.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach statistischen Berechnungen der Landesanstalt für Umwelt sind dort regelmäßig Elzhochwässer zu erwarten, die zum jetzigen Zeitpunkt keine legitime Überplanung zulassen und für die auch nicht ohne Weiteres eine adäquate Lösung herbeizuführen ist. Darüber hinaus wären immense Immissionschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbauungen zu erwarten. Maßgeblich sind zudem die Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über ausreichend Flächen (lediglich 2.456 m²), um der Firma Faller Packaging die angestrebten Entwicklungen zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Stadt Waldkirch träte ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung. Ferner würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt. Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung aus vielerlei hinderlichen Gründen nicht infrage. Die Neumatte soll deshalb langfristig der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.</p>