

Tagesordnungspunkt:

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Gutach i. Br. und Simonswald: Einleitung des Verfahrens zur 6. Punktuellen Änderung "Inried - Neumatte - Flotzebene" auf den Gemarkungen Waldkirch und Buchholz, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur Durchführung der Offenlage

Beratungsfolge:

Technik- und Umweltausschuss	21.06.2022	nichtöffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Buchholz	23.06.2022	öffentlich	Stellungnahme
Gemeinderat	29.06.2022	öffentlich	Beschluss

Bearbeiter/in:

Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt

Herr Radigk

Beschlussvorschlag:

1. Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald beschließt die Einleitung der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ auf den Gemarkungen Waldkirch und Buchholz.
2. Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und behandelt die im 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderungsverfahren „Inried - Neumatte - Flotzebene“ eingegangenen Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung entsprechend der Vorlage der Verwaltung.
3. Der gemeinsame Ausschuss der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald billigt den Entwurf der Offenlage der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ und beschließt die Durchführung der Offenlage (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Übereinstimmung mit Zielen des Leitbildes:

Die Stadt Waldkirch strebt in ihrer Funktion als Mittelzentrum die maßvolle Weiterentwicklung von Versorgungseinrichtungen, Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandorten sowie vom Gewerbe an. Die 6. Punktueller Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ trägt vor allem dazu bei, den hohen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Neben der August Faller GmbH & Co. KG (Faller Packaging) sollen auch weitere Gewerbebetriebe die Möglichkeit bekommen, sich auf dieser Fläche zu entwickeln, um vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und ggf. neue zu schaffen.

Übereinstimmung mit dem Klimaschutzkonzept:

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch beinhaltet insgesamt sechs Bereiche, die hinsichtlich ihrer Energie- und CO₂-Einparpotenziale untersucht wurden. Insbesondere der Bereich „Stadtentwicklung“ fasst die Potenziale zusammen, die maßgeblich bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Umsetzung des Integrierten Klimaschutzkonzepts ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur sehr eingeschränkt möglich. Auf Bebauungsplanebene werden jedoch zahlreiche Vorschläge aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch berücksichtigt, diese sind insbesondere:

- Ausreizung der GRZ-Obergrenzen
- Dachbegrünungen
- Anlagen, die der Gewinnung solarer Energie dienen
- Berücksichtigung natürlicher Frischluftschneisen und Zirkulationsdynamiken (Ausrichtung des Hochregallagers an der Hauptwindrichtung des Elztals, entsprechende Höhenfestsetzungen)
- Förderung von ÖPNV sowie von Rad- und Fußverkehr
- flächensparendes Parken
- Grünordnerische Festsetzungen (umfassende Ein- und Durchgrünungen)
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und Gestaltungsvorschriften für unbebaute Flächen festgesetzt

Sachverhalt:

Die Frühzeitige Beteiligung der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung wurde vom 14. Juni bis zum 16. Juli 2021 durchgeführt. Mit der Durchführung der Offenlage soll das Verfahren nun fortgeführt werden.

Gegenstand der Beschlüsse zur Offenlage ist insbesondere die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung. Darüber hinaus wurden im weiteren Planungsprozess Deckblätter erstellt, die Begründung weiter fortgeschrieben und die zugehörigen Gutachten finalisiert.

Mit in das Verfahren einbezogen wurde nun unter anderem auch die bestehende Kleingartenanlage. Hintergrund ist, dass der Bereich der Kleingartenanlage derzeit als Wohnbaufläche im FNP dargestellt ist. Künftig soll die Fläche den Tatsachen entsprechend als „Dauerkleingarten“ ausgewiesen werden. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche anstelle der Kleingärten ist nicht mehr zielführend und realistisch.

Im Parallelverfahren erfolgt weiter die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“.

In Simonswald wird über die FNPÄ am 22. Juni 2022 beraten, in Gutach am 29. Juni 2022. Die VVG tagt zu der Sache am 06. Juli 2022.

Für weitere Informationen wird auf die Anlagen verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Waldkirch entstehen durch die 6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung Planungskosten in Höhe von ca. 2.500 € brutto.

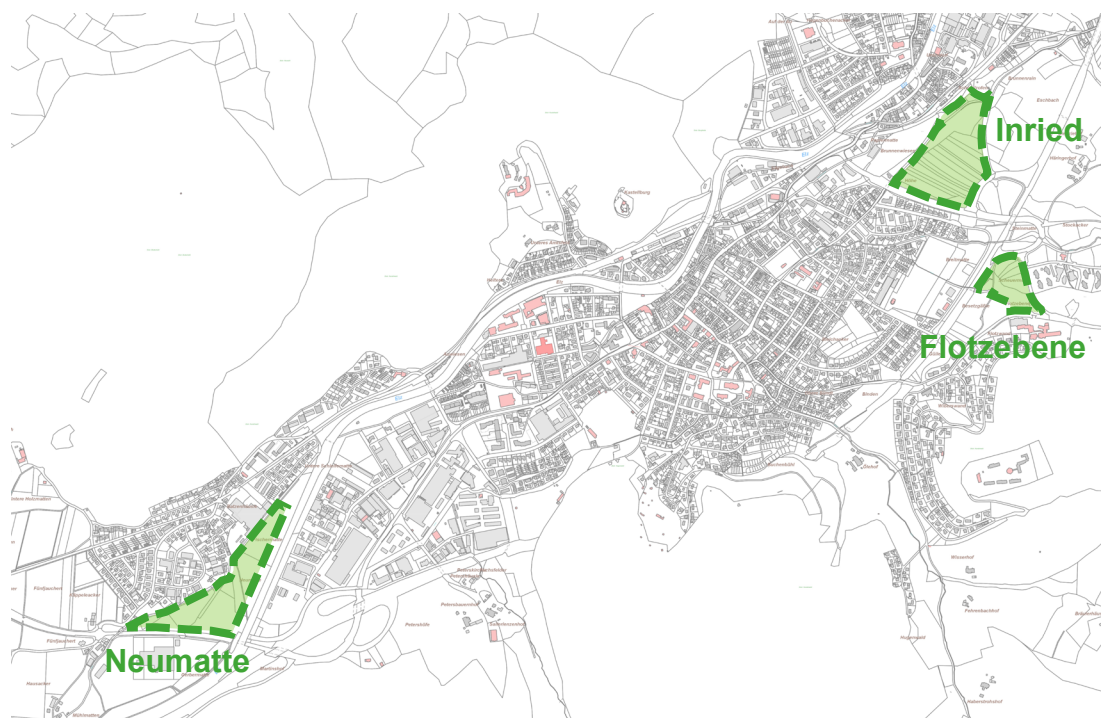
Anlagen:

1_FNPÄ_Cover + Begründung	++	} i.d.Sitzungsvorl. entfernt
2_FNPÄ_Umweltbericht	++	
3_FNPÄ_Bereich Inried_Orientierende Baugrundvoruntersuchung	++	
4_FNPÄ_Bereich Inried_Hydrogeologisches Kurzgutachten	++	
5_FNPÄ_Deckblatt_Bereich Inried	++	
6_FNPÄ_Deckblatt_Bereich Neumatte	++	
7_FNPÄ_Deckblatt_Bereich Flotzebene	++	
8_FNPÄ_Abwägung_Frühzeitige Beteiligung	++	

6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“

Gemarkungen Waldkirch und Buchholz

Begründung
Umweltbericht
Orientierende Baugrundvoruntersuchung für den Bereich Inried
Hydrogeologisches Kurzgutachten für den Bereich Inried
Deckblätter der Bereiche Inried, Neumatte und Flotzebene



INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Flächeninformationen der Ist-Situation	5
2	STANDORTWAHL UND NUTZUNGSKONZEPT	6
2.1	Standortwahl	6
2.2	Schematisches Nutzungskonzept der Fläche „Inried“	8
3	PUNKTUELLE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
3.1	Allgemeine Informationen zum Flächennutzungsplan	8
3.2	Erforderlicher Bedarfsnachweis als Anlass für Flächenrotation	9
3.3	Flächenrotation und Neudarstellung	9
3.4	Verbesserung der gesamtstädtischen Versiegelungssituation	11
4	VERFAHREN	11
4.1	Verfahrensart	11
4.2	Verfahrensablauf	12
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	13
6	ALTLASTEN	14
7	RICHTFUNK	14
8	STÄDTEBAULICHE DATEN IM BEREICH „INRIED“	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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



Abb. 1: Ehemalige bzw. bisherige Standorte der Firma Faller Packaging in Waldkirch (Quelle: Faller Packaging)

Mit der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ sollen für das Vorhaben der o. g. Firma die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan aufstellen zu können und ein neues und konzentriertes Werk zu etablieren. Darüber hinaus soll die Planung weitere Gewerbeflächenreserven generieren, die Fläche adäquat an den Bahnhof Kollnau anschließen sowie die Herstellung eines Park-and-ride-Parkplatzes ermöglichen (s. 2.2).

Die FNP-Änderung, bei der im Wesentlichen die heutige Wohnbaufläche Inried künftig als Gewerbefläche dargestellt wird, wird im zweistufigen Regelverfahren vollzogen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Umnutzung der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche „Inried“ als Gewerbefläche ist zum einen städtebaulich sinnvoll und zum anderen für die kurzfristige Bereitstellung neuer Gewerbeflächen u. a. auch aus eigentumsrechtlichen Gründen alternativlos. Dementsprechend können bisher geplante Gewerbeflächen, die auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, in der Praxis nicht für eine Entwicklung herangezogen werden. Eine ausführliche Begründung hierfür ist 2.1 zu entnehmen.

Darüber hinaus hat die FNP-Änderung zum Gegenstand, die Fläche „Neumatte“ künftig nicht mehr als Gewerbe- sondern als Landwirtschaftsfläche darzustellen sowie die Fläche „Flotzebene“ als schon bestehende Wohnbaufläche zu vergrößern. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 6. Punktuellen Änderung in drei Bereichen berührt. Die Flächen „Neumatte“ und „Flotzebene“ werden zum Zwecke von Flächenrotationen, die aufgrund des zu führenden Bedarfsnachweises im Rahmen der Gewerbegebietsplanung „Inried“ erforderlich werden, einbezogen (s. 3.2). Abstrahiert dargestellt: die Wohnbaufläche Inried wird an die Wohnbaufläche Flotzebene angehängt (soweit möglich, da Inried > Flotzebene) und die Gewerbefläche der Neumatte wird ins Inried verlagert (wobei die Neumatte als landwirtschaftliche Fläche verbleibt).

1.2 Flächeninformationen der Ist-Situation

Inried

- Lage**
- Waldkircher Nordosten nahe B294-Anschluss Waldkirch-Ost
 - zwischen Siensbacher Straße und Kreisstraße 5104
 - südöstlich des Kollnauer Bahnhofs
- Fläche**
- 8,49 ha (7,94 ha Wohnbaufläche, 0,34 ha Landwirtschaftsfläche, 0,21 ha Verkehrsfläche)
- FNP-Status**
- Geplante Wohnbaufläche sowie Verkehrs- und Landwirtschaftsfläche

Neumatte

- Lage**
- Waldkircher Südwesten nahe B294-Anschluss Waldkirch-West
 - zwischen GE Mauermatten/Elz und Batzenhäusle/Mühlbach
 - westlicher Teilbereich auf Gemarkung Buchholz (ca. 2,1 ha)
- Fläche**
- 7,35 ha
- FNP-Status**
- Geplante Gewerbefläche

Flotzebene

- Lage**
- unmittelbar südlich des B294-Anschlusses Waldkirch-Ost
 - zwischen B294 und Bruckwald
- Fläche**
- 3,34 ha
- FNP-Status**
- Landwirtschaftsfläche



Abb. 2: Fläche Inried



Abb. 3: Fläche Neumatte



Abb. 4: Fläche Flotzebene

2 STANDORTWAHL UND NUTZUNGSKONZEPT

2.1 Standortwahl

Zur Prüfung, welche Standorte für gewerbliche Entwicklungen infrage kommen, ist zunächst der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald heranzuziehen und zu eruieren, welche geplanten Gewerbeflächen noch Raum bieten und bisher unbeplant sind. Zutreffend ist dies für die beiden in Abb. 5 gekennzeichneten Flächen Neumatte (l.) und Brunnenrain (r.).



Abb. 5: Flächennutzungsplan der VVG Waldkirch · Gutach · Simonswald, Ausschnitt Waldkirch (Quelle: Stadt Waldkirch)

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 (Abb. 6). Insofern kommt dieses Areal für eine kurzfristige Gewerbeentwicklung nicht infrage. Darüber hinaus wären immense Immissionsschutzkonflikte mit den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen zu erwarten.

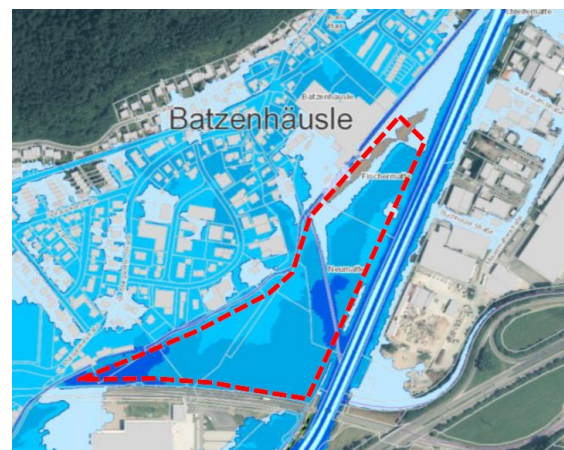


Abb. 6: Hochwassergefahr Neumatte (Quelle: LUBW)

Maßgeblich sind zudem auch 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 auch ein Hochregallager in diesem Bereich bedeutend stärker in Erscheinung als im Inried. Zudem würden ungleich mehr nachbarliche Belange berührt.

Im 10,8 ha großen geplanten Gewerbegebiet Brunnenrain im Nordosten der Stadt sind die naturräumlichen Restriktionen voraussichtlich moderat und auch der unmittelbare Verkehrsanschluss an die Bundesstraße bietet eine ideale Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung. Jedoch konnte nach zahlreichen Gesprächen mit den Eigentümern kein Kompromiss gefunden werden, um in diesem Bereich Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. In der Folge verfügt die Stadt Waldkirch über keinerlei entwickelbare Gewerbeflächen.

Als Alternative erscheint es plausibel, die bisher geplante Wohnbaufläche Inried, die unmittelbar an das geplante Gewerbegebiet Brunnenrain anschließt, nicht wohnbaulich zu entwickeln, sondern einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dies birgt zahlreiche Vorteile. Der bisherige gewerbliche Schwerpunkt Waldkirchs konzentriert sich auf den Bereich Mauermatten bzw. Unterfelder Peterskirchle im Dreieck zwischen der Bundesstraße 294, der Elz sowie dem angrenzenden Siedlungsbestand östlich der Erwin-Sick-Straße bzw. der Emmendinger Straße (Abb. 7). Ein großer Vorteil hierbei ist insbesondere der direkte Anschluss an die Bundesstraße (Anschlussstelle Waldkirch-West), der dazu führt, dass das Stadtzentrum von Lieferverkehren (Lkws etc.) verschont bleibt. Über eine identische Lagegunst verfügen an der Anschlussstelle Waldkirch-Ost die Freiflächen Brunnenrain und Inried. Momentan befindet sich die Wohnbaufläche Inried unmittelbar zwischen den Gewerbeflächen Brunnenrain, Brunnenrain-West und Brunnenwiesen, eingerahmt von drei städtebaulichen Zäsuren (Bahnlinie, Bundesstraße, Straße An den Brunnenwiesen; Abb. 7). Diese Konstellation birgt ein enormes Immissionskonfliktpotenzial. Angesichts der schweren Verkehre, die durch Gewerbegebiete erzeugt werden, ist es weiterhin zielführend, den Anschluss der Fläche Inried an die Anschlussstelle Waldkirch-Ost auszunutzen und als Gewerbegebiet vorzusehen.



Abb. 7: Isolierte und verkehrsgünstig gelegene Gewerbebereiche (Darstellung: Stadt Waldkirch)

Der Ansatz, die Fläche wohnbaulich zu entwickeln, erscheint vor allem auch im Hinblick auf den akuten Gewerbeflächenbedarf und die dennoch umfangreich vorhandenen Wohnbauflächen aus heutiger Sicht nicht mehr verfolgenswert - auch losgelöst von der momentanen Nicht-Verfügbarkeit der Gewerbeflächen Neumatte und Brunnenrain.

Im Einzelnen entstehen durch die Umwandlung der Wohnbaufläche Inried in eine Gewerbefläche folgende Vorteile:

- Standortsicherung Faller Packaging + Schaffung von Gewerbereserveflächen
- weiterhin zahlreiche Wohnbauflächen vorhanden (ca. 21,0 ha)

- Gewerbe konzentriert und isoliert außerhalb der Siedlungsbereiche
- verringerte Immissionskonflikte, kein Schwerverkehr durch Stadtzentrum
- günstige Eigentumsverhältnisse
- langfristig idealster noch entwickelbarer Gewerbestandort („Wo sonst?“)

2.2 Schematisches Nutzungskonzept der Fläche „Inried“

Nach dem aktuellen Stand der Planung werden für die Firma Faller Packaging rund 3,7 ha im südöstlichen Geltungsbereich vorgesehen. Die übrigen nordwestlichen 1,9 ha des Gewerbegebietes dienen als Gewerbereserveflächen, wobei von einer hohen Nachfrage ausgegangen wird. Hinzu kommen entlang der Siensbacher Straße Flächen für Versickerungen bzw. Verdunstungen und Regenrückhaltungen von ca. 0,7 ha.

Durch die Nähe zum Bahnhof Kollnau verfügt das Gewerbegebiet über einen guten ÖPNV-Anschluss. Denkbar sind in unmittelbarer Nähe P+R-Parkplätze sowie ein Brückenbauwerk, um die Übergangssituation zwischen Bahnhof und Gewerbe zu optimieren. Die baurechtlichen Grundlagen hierfür werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ geschaffen. Die Kleingartenanlagen, die im Süden an das Plangebiet anschließen, bleiben unberührt erhalten und werden im FNP künftig als solche dargestellt.

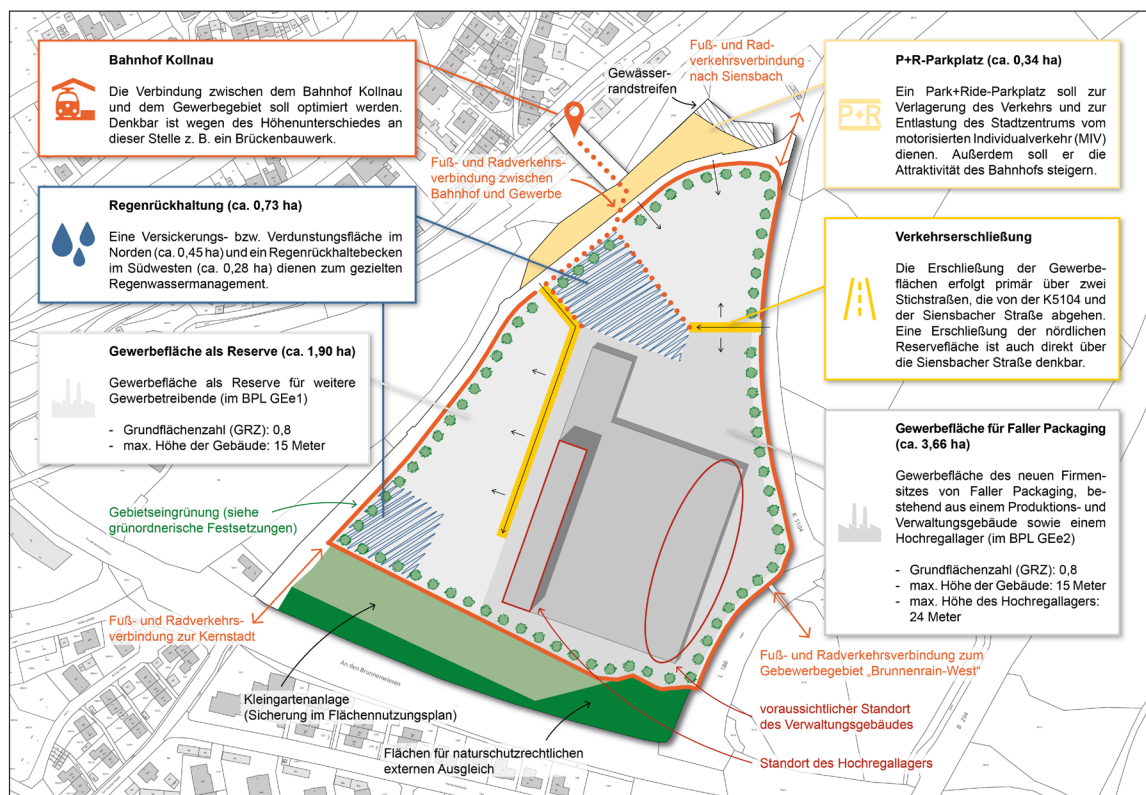


Abb. 8: Schematisches Nutzungskonzept (Darstellung: Stadt Waldkirch)

3 PUNKTUELLE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Allgemeine Informationen zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald die vorgesehenen

Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seitens des Landratsamtes Emmendingen wurde der FNP am 09.08.2001 genehmigt. Bisher wurde dieser fünf punktuellen Änderungen unterzogen.

Gegenwärtig werden über die 6. Punktuelle Änderung in den Bereichen Inried, Neumatte und Flotzebene hinaus bereits die 7. und 8. Punktuelle Änderung im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ sowie „Buchholzer Kreisels“ (jeweils Waldkirch-Buchholz) vorbereitet. Da für alle drei Vorhaben mit unterschiedlichen Zeithorizonten zu rechnen ist, empfiehlt sich eine Zusammenlegung der Verfahren nicht.

3.2 Erforderlicher Bedarfsnachweis als Anlass für Flächenrotation

Die Stadt Waldkirch liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg im landschaftlich reizvollen Elztal. Darüber hinaus ist die Stadt über die Bundesstraße 294 und die Bundesautobahn 5 sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, sodass Waldkirch als Gewerbestandort sehr attraktiv ist und über einen guten Gewerbesatz verfügt. Dementsprechend besteht in diesem Bereich eine große Nachfrage nach Flächen. Dieser möchte die Stadt am geeigneten Standort Inried begegnen. Ursächlich ist insbesondere, dass Waldkirch im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein zwar als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe“ kategorisiert ist und sich an einer Landesentwicklungsachse befindet (s. Abb. 9), jedoch gegenwärtig keinerlei Gewerbebeerweiterungsmöglichkeiten anzubieten hat und den Nachfragen in der Folge nicht entsprochen werden kann.

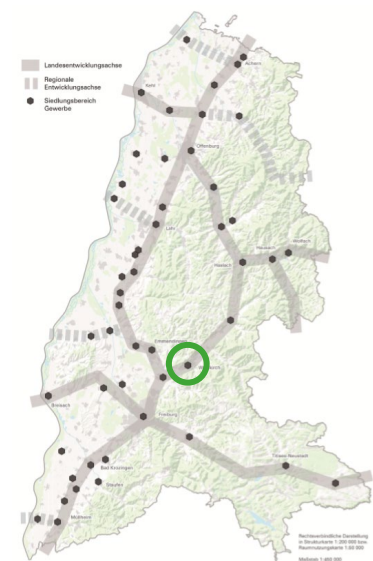


Abb. 9: Landesentwicklungsachsen

Um neue Gewerbeflächen entwickeln zu können, ist der Bedarf entsprechend nachzuweisen. Wenngleich die beiden freien und im Flächennutzungsplan noch verfügbaren Gewerbeflächen Brunnenrain (10,76 ha) und Neumatte (7,35 ha) nicht als solche entwickelt werden können (Problemstellungen sind insbesondere: Immissionsschutz, Eigentumsverhältnisse, Hochwasser), so haben sich diese insgesamt 18,11 ha dennoch in der Bedarfsermittlung niederzuschlagen und sind anzurechnen.

In der Folge kann nicht ohne Weiteres im Bereich Inried eine neue Gewerbefläche ausgewiesen werden ohne vorher die Flächen Brunnenrain und Neumatte beansprucht zu haben. Aus diesem Grund werden im Rahmen der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung rechnerisch keine neuen Gewerbe- oder Wohnbauflächen ausgewiesen. Es finden lediglich Flächenrotationen statt, wobei teilweise zugunsten der Landwirtschaft auf Bauflächen verzichtet wird (s. a. 3.3 und 5). Ein dezidiertes Bedarfsnachweis, der aufgrund der noch verfügbaren Flächen Brunnenrain und Neumatte nicht hätte erbracht werden können, wird somit nicht erforderlich.

3.3 Flächenrotation und Neudarstellung

Ausgangspunkt der 6. Punktuellen FNP-Änderung ist der Wunsch der Firma Faller Packaging, die bestehenden Werke I und II in der Freiburger Straße zu schließen und im Inried einen neuen Firmensitz aufzubauen. Um auf der gegenwärtigen Wohnbaufläche Inried Gewerbe etablieren zu können, wird aus den unter 3.2 genannten Gründen ein Flächentausch erforderlich. Eine der beiden im FNP zwar geplanten, aber faktisch

nicht entwickelbaren Gewerbeflächen Brunnenrain oder Neumatte muss in das Inried verlagert werden.

Da das Gebiet Brunnenrain für eine Gewerbeflächenentwicklung in Zukunft bedeutend günstiger gelegen ist (gleiche Standortvorteile wie Inried, s. a. 2.1), die Neumatte u. a. einer starken Hochwassergefahr unterliegt und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Entwicklungsfall Immissionskonflikte zu erwarten wären, ist es sinnvoll, die Fläche Brunnenrain zunächst als Gewerbefläche zu belassen und die Gewerbefläche der Neumatte in das Inried zu verschieben. Im Bereich Neumatte entsteht im FNP nun eine 7,35 ha große Landwirtschaftsfläche. Da die künftige Inried-Gewerbefläche (5,56 ha) kleiner ist als die Gewerbefläche der Neumatte, werden 1,79 ha Gewerbefläche nicht neu dargestellt. Der vorgesehene P+R-Parkplatz wird als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Ein Eingriff in den FNP auf Kollnauer Gemarkung bis hin zum Bahnhof ist nicht erforderlich, da der FNP der Legitimation eines Brückenbauwerks über den Gleisen schon heute nicht entgegensteht. Die bestehende Kleingartenanlage, die im Süden an die neuen Inried-Gewerbeflächen anschließt, soll langfristig erhalten werden. Die entsprechenden Flurstücke werden in die FNP-Änderung einbezogen und als „Dauerkleingarten“ dargestellt (bisher Wohnbauflächen).

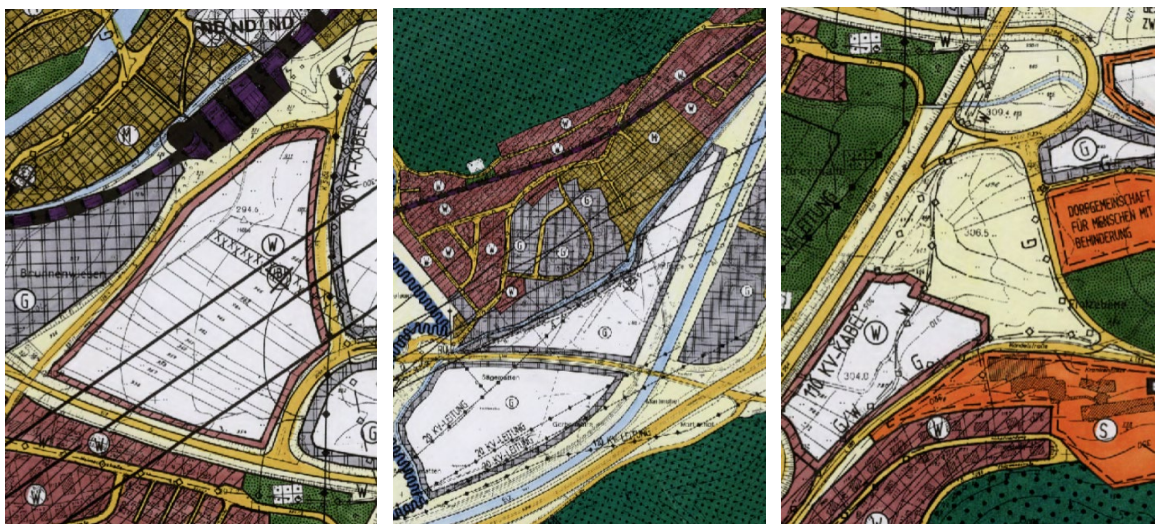


Abb. 10: Gegenwärtige Darstellungen im FNP (Inried, Neumatte, Flotzebene, v.l.n.r.)

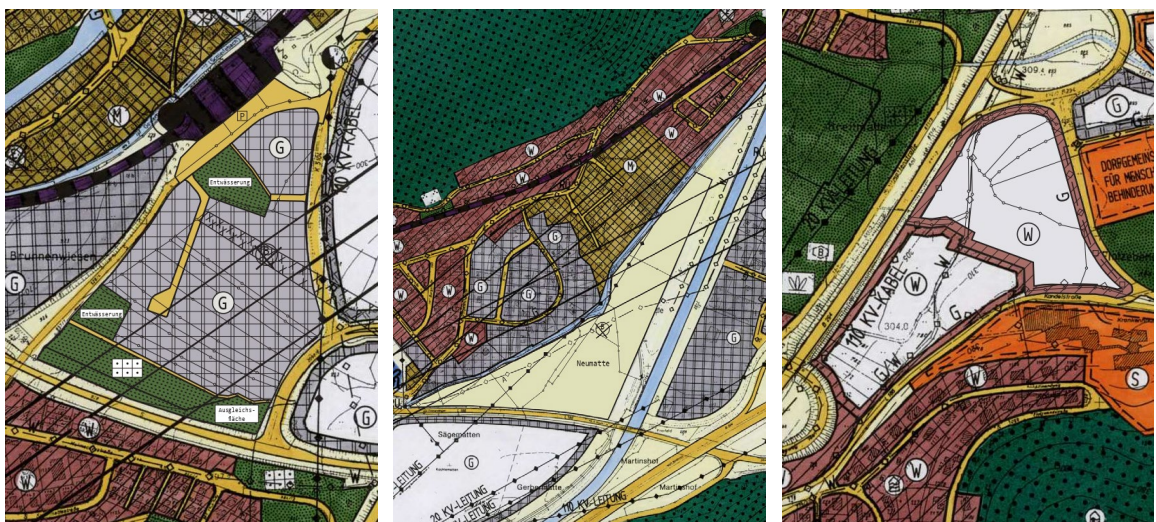


Abb. 11: Künftige Darstellungen im FNP (Inried, Neumatte, Flotzebene, v.l.n.r.)

Um die Wohnbaufläche im Inried nicht „verfallen“ zu lassen, wurde geprüft, ob und inwiefern an anderer Stelle noch Wohnbauflächen ausgewiesen bzw. ergänzt werden können. Auf einer Fläche von 3,34 ha kann die Wohnbaufläche Flotzebene nach Norden bis hin zu den Verkehrsflächen ergänzt werden. Da die Stadt Waldkirch weiterhin über zahlreiche und somit weit ausreichende Wohnbauflächen verfügt, erscheinen die nicht neu dargestellten 4,60 ha Wohnbaufläche (7,94 ha Inried minus 3,34 ha Neudarstellung in der Flotzebene) entbehrlich. Weitere Flächen wiesen keine Wohnbaupotenziale auf (Gründe: Raumordnung, Naturschutz, Hochwassergefahr oder Eigentum).

3.4 Verbesserung der gesamtstädtischen Versiegelungssituation

Nachfolgend ist dargestellt, dass sich die gesamtstädtische Versiegelungssituation durch die Planung langfristig um ca. 1,7 ha verbessern lässt. Für die Erschließung wurde jeweils ein üblicher Pauschalabzug von 20 % angesetzt. In der Tabelle „Nach FNP-Änderung“ wurden für die Fläche Inried die zeichnerisch festgesetzten Flächenmaße aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ herangezogen und nicht der Pauschalabzug i. H. v. 20 % berechnet. Das angegebene Maß (5,56 ha) entspricht demnach bereits der Netto-Gewerbefläche ohne Erschließung. Die prozentuale Versiegelung ergibt sich aus den GRZ-Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO).

	Inried	Neumatte	Flotzebene
Vor FNP-Änderung			
FNP-Darstellung	Wohnen	Gewerbe	Landwirtschaft
Flächengröße	7,94 ha	7,35 ha	3,34 ha
Nach Erschließung	6,35 ha (Fläche -20 %)	5,88 ha (Fläche -20 %)	keine Erschließung
Versiegelung in %	40 %	80 %	0 %
Versieglung in ha	2,54 ha	4,70 ha	0 ha

Gesamt **ca. 7,2 Hektar Versiegelung**

Nach FNP-Änderung

FNP-Darstellung	Gewerbe	Landwirtschaft	Wohnen
Flächengröße	5,56 ha	7,35 ha	3,34 ha
Nach Erschließung	bereits abgez.	keine Erschließung	2,67 ha (Fläche -20 %)
Versiegelung in %	80 %	0 %	40 %
Versieglung in ha	4,45 ha	0 ha	1,07 ha

Gesamt **ca. 5,5 Hektar Versiegelung**

4 VERFAHREN

4.1 Verfahrensart

Die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Regelverfahren (bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3

Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch. Parallel wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ aufgestellt.

4.2 Verfahrensablauf

29.04.2020	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ empfiehlt der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald die Durchführung der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung
21.04.2021	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ billigt den Vorentwurf der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung▪ behandelt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
Schreiben vom 07.06.2021 mit Frist bis zum 16.07.2021	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
14.06.2021 bis 16.07.2021	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
____.____.____	Der gemeinsame Ausschuss der VVG: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung▪ billigt den Entwurf der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung▪ beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
Schreiben vom _____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
____.____.____ bis _____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
____.____.____	Der gemeinsame Ausschuss der VVG: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage▪ fasst den Feststellungsbeschluss zur 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung

5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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

In den Bereichen Inried und Neumatte handelt es sich gemäß den Kartierungen der *Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume* jeweils um Vorrangflure der Stufe 1 (landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden). Beide Flächen waren bis dato Bauerwartungsland (Inried: Wohnbaufläche, Neumatte: Gewerbefläche). Die Neumatte hätte durch eine gewerbliche Entwicklung einen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % erreichen können. Im Zuge der 6. Punktuellen Flächen-nutzungsplanänderung wird diese Fläche jedoch als Landwirtschaftsfläche dargestellt und somit der Landwirtschaft zugestanden. Die 3,34 ha große Noch-Landwirtschaftsfläche Flotzebene ist keine landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden (kein Vorrangflur Stufe 1). Die künftige Darstellung derer als Wohnbaufläche kann als sinnvolle Vervollständigung der bestehenden Wohnbaufläche Flotzebene verstanden werden. Die tatsächliche Entwicklung der Flotzebene ist kurz- und mittelfristig jedoch nicht vorgesehen.

Durch die Planung kann die Situation für die landwirtschaftlichen Flächen gesamtstädtisch betrachtet nicht nur insgesamt sogar verbessert werden - insbesondere profitiert in der Neumatte ein großflächiger Vorrangflur der Stufe 1 mit Ausmaßen von rund 7,4 ha. Die Landwirtschaft gewinnt im Rahmen der FNP-Änderung Flächen von ca. 4,1 ha (7,4 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Fläche des Vorrangflurs 1 in der Neumatte minus 3,3 Hektar weniger wertiger Boden in der Flotzebene).

	Inried	Neumatte	Flotzebene
Vor FNP-Änderung			
Landwirtschaftsfläche im FNP	0 ha	0 ha	3,34 ha
Gesamt	<u>ca. 3,3 Hektar Landwirtschaftsfläche</u>		
Nach FNP-Änderung			
FNP-Darstellung	0 ha	7,35 ha	0 ha
Gesamt	<u>ca. 7,4 Hektar Landwirtschaftsfläche</u>		

6 ALTLASTEN

Der Flächennutzungsplan bildet im Bereich Inried eine Altlastenverdachtsfläche für Altlasten des Typs B ab (s. Abb. 12). Seitens der Firma Geoconsult Ruppenthal aus Freiburg wurde unter anderem explizit für diesen Bereich bereits eine orientierende Baugrundvoruntersuchung in Form von drei rasterförmigen Sondierungen vorgenommen. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf vorhandene Altlasten bzw. anthropogene Auffüllungen festgestellt.

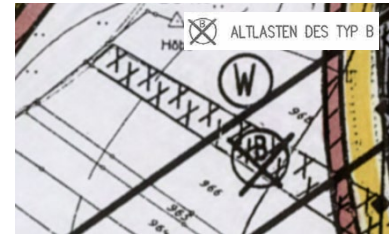


Abb. 12: Altlastenverdachtsfläche

7 RICHTFUNK

Das geplante Gewerbegebiet Inried wird von einer Richtfunkstrecke durchquert. Um in die sog. Centerlinie tatsächlich einzugreifen, wären Gebäudehöhen von über 60 m erforderlich (s. Abb. 13). Derartige Höhen werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, nicht zugelassen (max. 317,5 m ü. NN). Es sind keine Auswirkungen auf die Richtfunkstrecke zu erwarten.

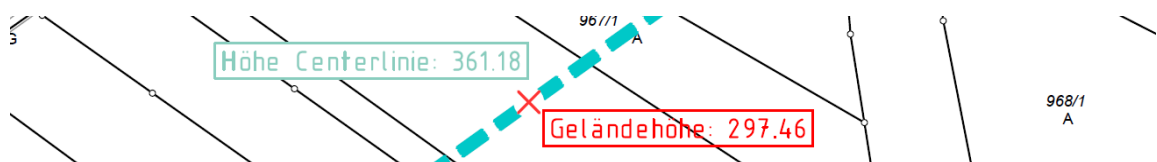


Abb. 13: Auszug aus dem Richtfunkstreckenplan im Bereich Inried (Quelle: Vermessungsbüro Markstein)

8 STÄDTEBAULICHE DATEN IM BEREICH „INRIED“

Gewerbegebiet	ca. 5,56 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,56 ha
Fläche des P+R-Parkplatzes	ca. 0,34 ha
Grünflächen „Entwässerung“	ca. 0,73 ha
Grünfläche „Dauerkleingarten“	ca. 0,73 ha
Grünfläche „Ausgleichsfläche“	ca. 0,57 ha
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 8,49 ha

Große Kreisstadt Waldkirch, den ____.

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
 Waldkirch · Gutach · Simonswald

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des gemeinsamen Ausschusses der VVG Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__._____

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der __.__._____. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der __.__._____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__._____

(Siegel)

Roman Götzmann

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Waldkirch · Gutach · Simonswald

Verfasser:

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