

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

(07.06.2021 bis 09.07.2021)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Inried

Hinweis:

Aus Datenschutzgründen wurden im Verfahren alle privaten Einwender anonymisiert („Bürger 1“ bis „Bürger 23“). Welcher Bürger welche Nummerierung erhielt kann (nur jeweils für die eigens abgegebene Stellungnahme) erfragt werden bei:


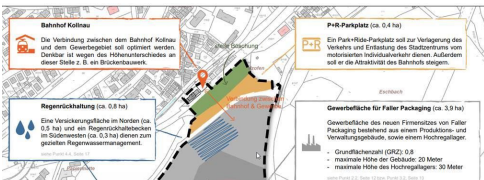
*Stadt Waldkirch, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Herr Sören Radigk (Tel.: 07681 / 404-362, Mail: soeren.radigk@stadt-waldkirch.de).*

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

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	5
A.1	Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 07.06.2021) .5	
A.2	Landratsamt Emmendingen Untere Forstbehörde (Schreiben vom 17.06.2021).....	5
A.3	Landratsamt Emmendingen Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 19.07.2021).....	6
A.4	Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 19.07.2021).....	7
A.5	Landratsamt Emmendingen Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 19.07.2021).....	8
A.6	Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 19.07.2021).....	13
A.7	Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	16
A.8	Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 19.07.2021).....	16
A.9	Landratsamt Emmendingen Vermessungsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	17
A.10	Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneueordnung (Schreiben vom 19.07.2021).....	17
A.11	Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 19.07.2021).....	17
A.12	Landratsamt Emmendingen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 19.07.2021)	19
A.13	Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung (Schreiben vom 19.07.2021)	23
A.14	Regierungspräsidium Freiburg Referat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	23
A.15	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	24
A.16	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen	24
A.17	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	25
A.18	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.....	28
A.19	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	28
A.20	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	28
A.21	Stadt Waldkirch Dezernat IV, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Straßenverkehrsbehörde).....	29
A.22	Stadt Waldkirch Dezernat I	30
A.23	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	31
A.24	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	32
A.25	Handelsverband Südbaden e.V.	34
A.26	terranets bw GmbH.....	34
A.27	ED Netze GmbH	34
A.28	bnNetze GmbH	35
A.29	Deutsche Telekom Technik GmbH	35
A.30	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	36
A.31	SWEG Schienenwege GmbH	37
A.32	Regio-Verbund Gesellschaft mbH	37
A.33	DB Netz AG und DB Station& Service AG	38
A.34	Stadtwerke Waldkirch GmbH.....	39
A.35	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V.	39
A.36	Gemeinde St. Peter	45
A.37	Gemeinde Sexau	45
A.38	Gemeinde Simonswald	46
B	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	47
B.1	Bürger 1	47

B.2	Bürger 2	52
B.3	Bürger 3	53
B.4	Bürger 3	55
B.5	Bürger 4	56
B.6	Bürger 5	57
B.7	Bürger 6	58
B.8	Bürger 7	60
B.9	Bürger 8	60
B.10	Bürger 9	61
B.11	Bürger 9	62
B.12	Bürger 10	63
B.13	Bürger 11	69
B.14	Bürger 12	76
B.15	Bürger 13	78
B.16	Bürger 14	83
B.17	Bürger 15	87
B.18	Bürger 16	90
C	ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG VOM 07.06.2021 (SINNGEMÄÙE WIEDERGABE)	96
C.1	Bürger 17	96
C.2	Bürger 18	96
C.3	Bürger 19	96
C.4	Bürger 20	96
C.5	Bürger 21	97
C.6	Bürger 22	98
C.7	Bürger 23	98

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen (Schreiben vom 07.06.2021)	
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 Landesverwaltungssetzung ergibt.</p> <p>In Ermangelung einer eigenen Zuständigkeit geben wir daher keine Stellungnahme ab.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2	Landratsamt Emmendingen Untere Forstbehörde (Schreiben vom 17.06.2021)	
A.2.1	<p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb 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 künftigen Gewerbegebiet, d.h. durch den Wald im Steilhang geschaffen werden soll. Da wäre zu prüfen, wie diese Verbindung aussieht und ob eine Waldumwandelungs-genehmigung erforderlich ist.</p>  <p>Aus der Planung geht aber hervor, dass es eine Verbindung zwischen Bahnhof und</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. Waldfunktionen-karte 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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 Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich ist.</p>	<p>in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Genehmigung des Brückenbauwerks ist eine Waldumwandelungsgenehmigung zu beantragen.</p>
A.3	<p>Landratsamt Emmendingen Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 19.07.2021)</p>	
A.3.1	<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>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Waldkirch tritt in der Sache sowohl an das Regierungspräsidium Freiburg als auch an das Landratsamt Emmendingen heran.</p>
A.3.2	<p>Straßenrechtlich befindet sich das Gebiet außerhalb des sog. Erschießungsbereiches. Direkte Zufahrten an das klassifizierte Straßennetz sind hier in der Regel nicht erlaubt bzw. unbedingt auf das notwendige Minimum zu reduzieren (Bündelungsfunktion).</p> <p>Die Siensbacher Straße ist aus unserer Sicht für die Erschließung des Plangebietes vollumfänglich geeignet. Evtl. muss der Knotenpunkt K 5104/ Siensbacher Straße ertüchtigt werden (z.B. Linksabbiegespur).</p> <p>Alle baulichen Änderungen an der L 186/ K 5104 sind frühzeitig mit dem RP Freiburg bzw. mit dem Straßenbauamt Emmendingen abzustimmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das geplante Grundstück soll von der K 5104 mit PKWs sowie LKWs erschlossen werden. Aufgrund der Topologie des Geländes, ist eine Erschließung von der Siensbacher Straße nur sehr schwer möglich. Vorgesehen ist eine Stichstraße von der K5104, der auch weitere Grundstücke erschließt. Um das Gewerbegebiet optimal auszunutzen, ist es angedacht, die ca. 200 PKW-Stellplätze auf dem Produktionsdach anzuordnen.</p> <p>Hier wurden auch insbesondere die Vorgaben der Landesregierung bezüglich des Flächenverbrauchs berücksichtigt. Darüber hinaus ist dies als sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu bewerten.</p> <p>Bei der Erschließung des Gewerbegebiets wurde zudem die Sicherheit des Radverkehrs berücksichtigt. Die Siensbacher Straße soll gem. Radverkehrskonzept künftig als radverkehrstechnische Hauptverbindung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Siensbach fungieren. Dennoch sollen im erforderlichen Maß und mit minimalem Erschließungsaufwand auch Gewerbeflächen über die Siensbacher Straße erschlossen werden. Darüber hinaus wurde die Kreuzung Siensbacher Straße/K 5104 im Rahmen der Schulwegeplanung von Waldkircher Schülerinnen und Schülern als äußerst gefährlich bewertet. Diese Einschätzung teilt auch die Verwaltung. Weitere Kreuzungen mit dem Radverkehr werden an dieser Stelle als ungünstig erachtet, da dadurch die Attraktivität des Fahrradfahrens verringert würde, was wiederum dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch und den Klimazielen des Landes entgegenstünde.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.3	Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.	Dies wird berücksichtigt.
A.4	Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.4.1	<p>Gem. §§ 1, 1 a BauGB und § 18 BNatSchG ist in der Abwägung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz des Eingriffs durch den Bebauungsplan zu entscheiden.</p> <p>Gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB zu erstellen. Dieser liegt noch nicht vor, soll aber im weiteren Verfahren noch erstellt und vorgelegt werden.</p>	Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.
A.4.2	Um die Fläche als Gewerbegebiet ausweisen zu können, soll der Flächennutzungsplan in einem parallel laufenden Verfahren geändert werden (6. punktuelle Änderung).	Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.
A.4.3	<p>Schutzgebiete sind nicht betroffen, am nordwestlichen und östlichen Gebietsrand sind jedoch zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) besonders geschützte Biotope kartiert (Biotopnummern: 178133160395 und 178133160390). Es handelt sich um Feldhecken und Feldgehölze. Das östliche Biotop auf dem Grundstück Flst. Nr. 528/5 verläuft entlang der Kreisstraße K5104. Nach dem beiliegenden Konzeptplan kann die Hecke erhalten und muss dann während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nach Möglichkeit außerhalb dieses Biotops herzustellen. Das nord-westlich gelegene Biotop bildet die natürliche Vegetation an der steilen Böschung und ist eine wertvolle Vernetzungsstruktur (v.a. Leitstruktur für Fledermäuse) in SO-NW-Richtung. Eingriffe in diese Struktur dürfen nur so groß sein, dass die Vernetzungsfunktion erhalten bleibt. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt zudem, bei der Planung eines P+R-Parkplatzes auf einen ausreichenden Abstand zum Biotop zu achten, um ein Befahren des Wurzelraums sowie Schäden an Fahrzeugen durch herunterfallende Äste zu vermeiden. Unter dieser Voraussetzung kann eine Ausnahme von den</p>	Das als Biotop geschützte Feldgehölz westlich der Siensbacher Straße ist im Bereich des geplanten P+R-Parkplatzes derzeit nicht mit Gehölzen bestockt, sondern hier ist ein Dominanzbestand aus Japanknöterich bestandsbestimmend.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Verboten des § 30 BNatSchG in Aussicht gestellt werden.	
A.4.4	Den Unterlagen liegt eine Untersuchung „Artenschutz / Raumanalyse“ bei, in der der Untersuchungsumfang für die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgrund des vorhandenen Habitatpotentials umrissen wird. Die Auswahl der zu untersuchenden Artengruppen ist aus naturschutzrechtlicher Sicht korrekt, der jeweilige Untersuchungsrahmen ist aus fachlicher Sicht plausibel. Bei Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann es erforderlich sein, vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Da diese Maßnahmen vor dem Eingriff wirksam sein müssen, wird eine möglichst frühzeitige Umsetzung empfohlen.	Das Artenschutzgutachten wurde als Anlage zum Umweltbericht fertiggestellt und ist Bestandteil der Unterlagen für die Offenlage. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind im Artenschutzgutachten erläutert und im Umweltbericht als Hinweise oder Festsetzungen konkretisiert bzw. in die Bebauungsvorschriften übernommen worden. Soweit möglich werden z. B. die extern zugeordneten Maßnahmen vor dem Eingriff umgesetzt.
A.4.5	Die Eingriffe in den Naturhaushalt müssen noch ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Diese Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung muss noch vorgelegt werden.	Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts ermittelt. Der Eingriff und der Ausgleich wurden gemäß Ökotoxikoverordnung beurteilt und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vergleichend gegenüber gestellt. Diese Darstellungen sind Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage.
A.5	Landratsamt Emmendingen Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 19.07.2021)	
	Oberflächengewässer	
	Regenwassermanagement	
A.5.1	Die Entwässerung soll teilweise oder, sofern Versickerung im nördlichen Bereich nicht möglich ist, auch komplett in den Gewerbekanal erfolgen. Hierfür ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches bei vollständiger Entwässerung 1.230 m ³ fassen kann. Berechnungsgrundlagen und der Schutzgrad des Beckens (Jährlichkeit) werden nicht angegeben.	Der nördliche Gewerbebereich wird über eine Versickerungsanlage entwässert. Der südliche Teil wird über einen Regenrückhaltebecken entwässert. Berechnungsgrundlagen: Dimensionierung nach DWA-A 117 (Bemessung von Rückhaltebecken im Näherungsverfahren) Regenhäufigkeit n = 0,2 Drosselabflussspende q _{Dr} = 15 l/(s x ha) KOSTRA-Daten mit Klassenfaktor = 0,5
A.5.2	Es wird darauf hingewiesen, dass es im Gewerbekanal zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation im Hochwasserfall kommen darf. Hierbei ist insbesondere	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Nachweis wird im Rahmen einer hydraulischen Berechnung des Gewerbekanals durchgeführt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>auch das HQ100 zu betrachten. Dies bedeutet, dass auch bei einem HQ100 keine Verschlechterung der Hochwassersituation im Gewerbekanal durch die zusätzliche Versiegelung und Einleitung erfolgen darf (siehe Stellungnahme Fachbereich Abwasser). Eventuell könnte auch eine Einleitung in die Elz geprüft werden.</p> <p>Zum weiteren Vorgehen bitten wir um Abstimmung mit uns.</p>	<p>Fichtner WT führt die Berechnung durch. Nach Vorlage der Ergebnisse ist ein Termin bei der unteren Wasserbehörde vorgesehen.</p>
<p>Starkregen</p>		
<p>A.5.3</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet liegt an einem Hang. Ob für die Bebauungsplanfläche eine Gefahr bei Starkregenereignissen besteht, kann nicht beurteilt werden. Vom Land Baden-Württemberg wird den Kommunen empfohlen, sich mit der Thematik „Kommunales Starkregenmanagement“ auseinander zu setzen. Mit dem Leitfaden zum kommunalen Starkregenrisikomanagement stellt das Land den Kommunen ein einheitliches Verfahren zur Verfügung, um Gefahren und Risiken zu analysieren und so kommunale Starkregenkarten zu erstellen. Mithilfe der Karten können Kommunen einschätzen, wo sich Oberflächenabfluss sammelt und wo er abfließt. Auf dieser Grundlage können Städte und Gemeinden Maßnahmen erarbeiten, die mögliche Schäden im Ernstfall vermeiden oder zumindest spürbar verringern. Die Verantwortung hierfür obliegt den Kommunen. Nachfolgend der Link zum „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“:</p> <p>https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.5.4</p>	<p>Wir empfehlen, auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwassergepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hinzuweisen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Gewässerrandstreifen</p>		
<p>A.5.5</p>	<p>Auf die Einhaltung des gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifens (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 29 Wassergesetz BW) zum Eschbach, der im Bereich des angedachten P+R-Parkplatzes</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die eingemessene Böschungsoberkante liegt vor. Der Gewässerrandstreifen wird dementsprechend eingetragen und mit 10 m berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>verläuft, wird hingewiesen. Der Gewässer- randstreifen beträgt im Innenbereich 5 m, im Außenbereich 10 m und bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung baulicher Anlagen, Ge- ländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten. Wir bitten um Ermittlung der Bö- schungsoberkante und Eintragung des Gewässerrandstreifens im Plan. Die Bau- grenze ist dementsprechend abzurücken.</p>	
Grundwasser		
A.5.6	<p>Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mitt- leren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unter- kellerung ist die vorhandene Grundwas- sersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Inge- nieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
A.5.7	<p>Zur Beschreibung der Grundwasser- /Unter- grundsituation sind in der Regel Boh- rungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtli- ches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
Abwasser		
A.5.8	<p>Die Entwässerung ist im Trennsystem vorge- sehen, der natürliche Wasserkreis- lauf/Wasserhaushalt soll auch nach Er- schließung weitestgehend erhalten blei- ben.</p> <p>Für die Park&Ride-Fläche sowie Inried Nord ist eine Versickerung des Nieders- schlagswassers angedacht, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen. Weiterge- hende Untersuchungen sind hierzu not- wendig. Das Niederschlagswasser von In- ried Süd soll gedrosselt in den Gewerbe- kanal abgeleitet werden, hier ist wohl grundsätzlich keine Versickerung möglich.</p>	<p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Ergänzende geotechnische Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Versickerung in den Bereichen des P+R Parkplatzes und Inried Nord möglich ist. Im Erläuterungsbericht des Entwässerungskonzeptes wird genauer darauf eingegangen.</p>
A.5.9	<p>Wenn auch für Inried Nord und die Park&Ride-Fläche keine Versickerung möglich sein sollte, ist eine gedrosselte</p>	<p>Der nördliche Gewerbebereich wird über eine Versi- ckerungsanlage entwässert. Der südliche Teil wird über einen Regenrückhaltebecken entwässert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ableitung des gesamten Niederschlagswassers des Baugebietes Inried in den Gewerbekanal vorgesehen. Um in erster Näherung ein Rückhaltevolumen ermitteln zu können, wurde der Abfluss des „natürlichen“ Einzugsgebiets als Drosselabfluss angesetzt – und ein notwendiges Rückhaltevolumen von ca. 1.230 m³ ermittelt. Wir gehen davon aus, dass hier eine Jährlichkeit von $n = 0,2$ gewählt wurde, Angaben hierzu fehlen. Der natürliche Gebietsabfluss wird üblicherweise herangezogen, um bei der Einleitung hydraulischen Stress im Gewässer zu vermeiden. Zusätzlich müssen bei der neu angedachten Einleitung allerdings auch die Auswirkungen dieser Einleitung auf die Unterlieger betrachtet werden. Hierzu ist die Betrachtung noch mit anderen Jährlichkeiten (10, 20, 50, 100) durchzuführen und die daraus resultierenden Veränderungen für die Unterlieger darzustellen. Bei möglicherweise auftretenden erheblichen Auswirkungen müssen Gegenmaßnahmen zur Kompensation ergriffen werden. Wie in den vorliegenden Unterlagen erwähnt, liegen für den Gewerbekanal kaum belastbare Daten vor, eine Erhebung grundlegender Daten zum Gewerbekanal ist aber für diese Betrachtung unerlässlich.</p> <p>Wir bitten dringend die weitere Entwässerungsplanung in enger Abstimmung mit uns weiter zu entwickeln.</p>	<p>Berechnungsgrundlagen: Dimensionierung nach DWA-A 117 (Bemessung von Rückhaltebecken im Näherungsverfahren) Regenhäufigkeit $n = 0,2$ Drosselabflussspende $q_{Dr} = 15 \text{ l/(s x ha)}$ KOSTRA-Daten mit Klassenfaktor = 0,5</p> <p>Ein Nachweis wird im Rahmen einer hydraulischen Berechnung des Gewerbekanals durchgeführt. FWT führt die Berechnung durch. Nach Vorlage der Ergebnisse ist ein Termin bei der unteren Wasserbehörde vorgesehen.</p>
Wasserversorgung		
A.5.10	Wir bitten um schriftliche Ausführung in der Begründung zum Bebauungsplan, ob und wie die Wasserversorgung gewährleistet werden kann bzw. gesichert ist.	Im Rahmen der weiteren Infrastrukturplanung wird das Gewerbegebiet Inried nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Waldkirch angeschlossen.
Altlasten		
A.5.11	Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) hin:	Die Thematik wurde in der orientierenden Bodenuntersuchung großflächig berücksichtigt. Die erwähnten Bombentrichter- bzw. Grabenverfüllungen wurde nicht detektiert.

Nr.	Stellungnahmen von						Beschlussvorschlag																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="311 369 351 403">Nr.</th> <th data-bbox="351 369 430 403">Verdachtsflächentyp</th> <th data-bbox="430 369 526 403">Name</th> <th data-bbox="526 369 606 403">Objekt-Nr.</th> <th data-bbox="606 369 702 403">Bearbeitungsstand</th> <th data-bbox="702 369 805 403">Altlastenrelevanz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="311 414 351 459">1</td> <td data-bbox="351 414 430 459">Altablagerung</td> <td data-bbox="430 414 526 459">Grabenverfüllung Höhe</td> <td data-bbox="526 414 606 459">05711-000</td> <td data-bbox="606 414 702 459">historisch erfasst, BN1</td> <td data-bbox="702 414 805 459">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="311 459 351 537">2</td> <td data-bbox="351 459 430 537">Altablagerung</td> <td data-bbox="430 459 526 537">Bomben-trichter-gefüllung im Ried</td> <td data-bbox="526 459 606 537">05727-000</td> <td data-bbox="606 459 702 537">historisch erfasst, BN1</td> <td data-bbox="702 459 805 537">Entsorgungsrelevanz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="311 537 351 616">3</td> <td data-bbox="351 537 430 616">Großflächige Bodenveränderung</td> <td data-bbox="430 537 526 616">gSBV Elztal 05 historischer Bergbau</td> <td data-bbox="526 537 606 616">08611-000</td> <td data-bbox="606 537 702 616">Erkundet, BN3</td> <td data-bbox="702 537 805 616">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	Bomben-trichter-gefüllung im Ried	05727-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz	3	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 05 historischer Bergbau	08611-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht	<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten schädlichen Bodenveränderung durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden, Nr. 3). 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 und 2 ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.</p> <p>Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund auf den genannten Flächen 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 gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade eingehalten sind. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereichen Nrn. 1 + 2 ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.</p>	
Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz																					
1	Altablagerung	Grabenverfüllung Höhe	05711-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz																					
2	Altablagerung	Bomben-trichter-gefüllung im Ried	05727-000	historisch erfasst, BN1	Entsorgungsrelevanz																					
3	Großflächige Bodenveränderung	gSBV Elztal 05 historischer Bergbau	08611-000	Erkundet, BN3	Fall wird eigenüberwacht																					
A.5.12	Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.						Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.																			

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Bodenschutz		
A.5.13	<p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden.</p>	<p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist Bestandteil des Umweltberichts und damit Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden geprüft, dargestellt und als externe Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
A.5.14	<p>Unter http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml stellt das Land BW Suchraumkarten auf Gemeindeebene für potenziell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen können fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung.</p> <p>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.6	<p>Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 19.07.2021)</p>	
Immissionsschutz		
A.6.1	<p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Inried“ der Stadt Waldkirch kann ohne Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens unsererseits keine abschließende Stellungnahme zum Immissionsschutz erfolgen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung erfolgt zur Entwurfsoffenlage.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Abfallrecht		
A.6.2	Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Inried“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3	Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.4	Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.5	Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.	
A.6.6	Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.7	Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.8	Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen von Verfüllungen sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.9	Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.10	Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.	Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.11	Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet werden (sogenannter Erdmassenausgleich).	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.6.12	Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 223, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.7	Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.7.1	Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt 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.8	Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.8.1	Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebiets den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) gem. § 13 (4) TrinkwV ist ggf. hinzuweisen. Hinsichtlich immissionsschutz- sowie grundwasser- und alllastenrechtlicher Belange wird auf die Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörden hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9	Landratsamt Emmendingen Vermessungsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.9.1	Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	<p>Die europäische Richtlinie INSPIRE und das Geodatenzugangsgesetz Baden-Württemberg verpflichten die Kommunen ihre Bauleitplanung standardisiert bereitzustellen. Hierzu ist ein einheitliches Austauschformat erforderlich. Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat den Standard "XPlanung" als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich beschlossen. Für IT-Verfahren wurden folgende Umsetzungsfristen für die Konformität festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Beschlussfassung - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden, • maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung für andere IT-Verfahren <p>Wir regen an, das neue Austauschformat von den Planfertigern einzufordern.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Waldkirch ist in der Sache mit dem Landratsamt Emmendingen in Kontakt</p>
A.10	Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.10.1	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.11	Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.11.1	Die Stadt Waldkirch möchte die im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche „Inried“ mit einer Fläche von 6,79 ha in ein Gewerbegebiet umwandeln, um einem ortsansässigen Unternehmen, das an zwei Standorten in der Freiburger Straße produziert, einen neuen zentralen Standort für die gesamte Produktion anbieten zu können. Der Flächenbedarf für dieses Unternehmen beträgt ca. 4 ha.	<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>
A.11.2	Die betroffenen Flächen der Vorrangflur I werden von acht Landwirten bewirtschaftet, denen keine Ersatzflächen angeboten	<p>Der Sachverhalt ist überwiegend korrekt wiedergegeben.</p> <p>Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>werden können, da die Flächen in der Gemarkung „Neumatte“ nicht tatsächlich frei werden für die Landwirtschaft, sondern seit jeher in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind. Dies bedeutet, dass rund 80 % der nördlich von Waldkirch gelegenen Vorrangflur I Flächen überplant und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.</p>	<p>Fläche „Neumatte“ im FNP bisher für bauliche Entwicklungen, konkret für gewerbliche Nutzungen, vorgesehen war. Wenngleich der Bereich landwirtschaftlich genutzt wurde bzw. genutzt wird, erhält die Landwirtschaft durch die Planung langfristig Sicherheit.</p>
A.11.3	<p>Der Abschnitt 5 der Begründung zu den Belangen der Landwirtschaft verfälscht den Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse. Die rechnerische Bilanz berücksichtigt Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan, die gar nicht zu einer solchen Nutzung umgewandelt werden können, also faktisch nicht zu Verfügung stehen.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>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>Der angesprochene Abschnitt 5 der Begründung bezieht sich ausdrücklich und eindeutig auf die Situation im FNP. Insofern kann nicht nachvollzogen werden, weshalb in diesem Zusammenhang Blicke verfälscht werden sollen.</p>
A.11.4	<p>Mit der Gewerbefläche „Inried“ werden auch keine neuen Betriebe angesiedelt oder gar neue Arbeitsplätze geschaffen. Außerdem bleiben die freiwerdenden Flächen in der Freiburger Straße unberücksichtigt für städtebauliche Planungen. Der eine Betriebsteil von ca. 20.000 m² liegt im Mischgebiet umgeben von „Allgemeinen Wohngebieten“, der zweite Betriebsteil mit etwa gleicher Größe liegt im Gewerbegebiet und wird frei für andere Gewerbetreibende. Dies muss schon jetzt bei der Bedarfsrechnung für zukünftige Flächen berücksichtigt werden.</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> <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>
A.11.5	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken wegen fehlendem Bedarf bei der Ausweisung weiterer</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden (wie in der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	„Allgemeine Wohnflächen“ in der „Flotzebene“. Diese Flächen der Vorrangflur II sollten für die Landwirtschaft gesichert werden, um vor allem auch weiterhin die vorhandene Tierhaltung aufrechterhalten zu können.	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. Es handelt sich bei der Flotzebene um eine Vorratsfläche. 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.
A.11.6	Da es sich bei den Flächen „Inried“ ganz überwiegend um Grünlandflächen handelt, die bei der Berechnung von Ausgleichsflächen zu erheblichem Ausgleichsbedarf an Ökopunkten führt, weisen wir darauf hin, dass der Ausgleich flächensparend durchzuführen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.7	Dies wird am ehesten durch die Inanspruchnahme von Produktions-Integrierten-Kompensationsmaßnahmen (PIK) gewährleistet, die durch Landwirte vertragstreu und langfristig durchgeführt werden können. Das Landwirtschaftsamt kann dabei behilflich sein Vorhabenträger und Landwirte zusammenzubringen, um den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich flächenschonend umzusetzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.8	Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass bei den Planungen und dazu gehören auch die Planungen von Ausgleichsmaßnahmen, das Landwirtschaftsamt laut §15 (6) BNatSchG frühzeitig zu beteiligen ist!	Dies wird berücksichtigt.
A.12	Landratsamt Emmendingen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 19.07.2021)	
A.12.1	Zum o. g. Vorhaben der Stadt Waldkirch weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Belange der Müllabfuhr		
A.12.2	„Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; siehe Anlage vom 17.11.2020:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Anlass		
<p>Bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen für Neubaugebiete ist festzustellen, dass die Belange und Anforderungen der Müllabfuhr und anderer Versorgungsfahrzeuge nicht hinreichend beachtet werden. Die Abfuhrunternehmen beschwerten sich über unzulängliche Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Grund ist der Trend zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. <p>Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.</p>		Dies wird zur Kenntnis genommen.
Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr		
A.12.3	<p>Nach der DGUV Vorschrift 70 Fahrzeuge, der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsgenossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.</p> <p><u>Einige ausgewählte allgemeine Bedingungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 32 t). • die Fahrbahnbreiten von Anliegerstraßen und -wegen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu dimensionieren. • Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer eines Müllfahrzeuges einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>einhalten kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurven sowie Ab- und Einbiegebereiche müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge gestaltet werden. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaß: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven usw. keine Gegenstände, z.B. Dächer, Straßenlaternen, starke Baumäste hineinragen. • Schwellen und Durchfahrtsschleusen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. <p><u>Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege</u></p> <p>Nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Auf Sackstraßen, die nach dem 1.10.1979 geplant und gebaut werden, darf mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärtsgefahren werden. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens.</p> <p>In Stichstraßen und -wegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, muss am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeanlagen sind so zu dimensionieren, dass möglichst nur ein- oder zweimal zurückgestoßen werden muss.</p> <p>Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen.</p> <p>Für alle Straßen mit Wendemöglichkeit gilt grundsätzlich, dass diese Straßen nur vorwärts befahren werden dürfen und an ihrem Ende gewendet werden muss. Wenn am Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf ein Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Anwohner von Stichstraßen und -wegen ohne Wendemöglichkeit</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>müssen dann das Müllgefäß sowie alle anderen Abfälle an der nächsten anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitstellen. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen wird man es den Anwohnern zumuten können, ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen. In allen anderen Fällen wird erwartet, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen befahren werden, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen vorzusehen sind.</p>	
<p>Folgerungen</p>		
<p>A.12.4</p>	<p>Die Gemeinden werden ausdrücklich auf die zu beachtenden Belange der Müllabfuhr hingewiesen. Falls in den Bebauungsplänen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder ohne Durchfahrmöglichkeit (z.B. mit Steckpfosten, Senkpfosten) geplant werden, sind die Konsequenzen hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr abzuwägen und zu begründen. In solchen Fällen sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden, dass die Müllgefäße an eine geeignete anfahrbare Stelle gebracht werden müssen und dass die Anwohner diese Erschwernisse in Kauf zu nehmen haben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.12.5</p>	<p>Bebauungspläne, die die baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Müllabfuhr nicht erfüllen, müssten ggf. wegen dem Verstoß gegen Vorschriften der städtebaulichen Planung (Gebote der Berücksichtigung der Belange des Güterverkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) sowie der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (Müllwerker) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), beanstandet werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Belange der Abfallwirtschaft</p>		
<p>A.12.6</p>	<p>Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Nach § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) vom 31.12.2020 ist darauf hinzuwirken, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwarteten anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Dies gilt in besonderen Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.</p> <p>Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.</p>	
A.13	<p>Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung (Schreiben vom 19.07.2021)</p>	
A.13.1	<p>Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Waldkirch nicht zuständig sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.13.2	<p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.14	<p>Regierungspräsidium Freiburg Referat 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 17.06.2021)</p>	
A.14.1	<p>Forstliche Belange sind von der Planung direkt nicht betroffen.</p> <p>An das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar ein Waldstreifen an, der als Erholungswald und Bodenschutzwald ausgewiesen ist. Laut den Unterlagen soll eine Verbindung zwischen Bahnhof und künftigem Gewerbegebiet geschaffen werden. Die entsprechenden Planungen sind noch zu konkretisieren und ergänzend vorzulegen. Hierbei ist darzulegen, ob ein Eingriff in die Waldflächen geplant wird.</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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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>
A.15	<p>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)</p>	
A.15.1	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind flussbauliche Belange des Landesbetriebes Gewässer als Unterhaltungspflichtigem und Ausbaulastträger der Elz Gewässer I. Ordnung nicht betroffen. Es bestehen daher keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.16	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 28.06.2021)</p>	
A.16.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Das o.g. Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 186, unsere Belange sind daher berührt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.16.2	<p>Ein Teilbereich des Baugebietes liegt außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach aktuellem Stand ist lediglich eine Feuerwehrumfahrung innerhalb des 20 m-Abstands vorgesehen (Abstand: 10 m zum Fahrbahnrand).</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dürfen. Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze. Lagerplätze können aber im Einzelfall in der Anbauverbotszone zugelassen werden, hierbei kommt es jedoch auch auf die Art und den Umfang der geplanten Nutzung an.	
A.16.3	Wir bitten zu prüfen, ob der geplante Anschluss leistungsfähig genug ist, um den neuen Verkehrsstrom ohne Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs zu bewältigen. Alternativ wäre bspw. eine Aufweitung oder ein Linksabbiegestreifen vorzusehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind uns entsprechende Verkehrszahlen vorzulegen.	Bei den vorfahrtsregelten Einmündungen der Erschließungsstraßen wurde nach Prüfung an der maßgebenden Ausfahrt festgestellt, dass die leistungsfähige Abwicklung auch ohne Linksabbiegeeinrichtungen möglich ist. Es kommt zur maßgebenden morgendlichen Spitzenstunde zur Qualitätsstufe „QSV B“. Der maßgebende Strom ist der Linksabbiegestrom aus der Ausfahrt. Für den Linksabbiegerstrom und den zugehörigen Geradeausstrom auf der K5104 liegt die Qualitätsstufe bei „QSV A“. Die 85%-Verlustzeiten (VZ85%) liegen bei 15,0 s für den Linksabbiegestrom und 7,0 s für den Geradeausstrom. Die 95%-Rückstaulängen (RS95%) für beide dieser Ströme 1 Kfz. Die LFU mit den angesetzten Verkehrszahlen kann der Verkehrsuntersuchung Anlage 5.5 entnommen werden.
A.16.4	Wir bitten weiter die erforderlichen Sichtweiten an der neuen Einmündung zu untersuchen und die Sichtdreiecke in die Planunterlagen mit aufzunehmen.	Dies wird berücksichtigt.
A.16.5	Des Weiteren bestehen von unserer Seite keine Bedenken gegen den Konzeptplan des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Inried“ i. d. F. vom 21.04.2021.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.06.2021)	
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
A.17.1	Keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes		
A.17.2	Keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Hinweise, Anregungen und Bedenken		
Geotechnik		
A.17.3	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.17.4	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Lösslehm, Auensand, Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Im Talbereich der Elz ist zusätzlich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Boden		
A.17.5	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Mineralische Rohstoffe		
A.17.6	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser		
A.17.7	Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Bergbau		
A.17.8	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Geotopschutz		
A.17.9	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.17.10	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.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18	<p>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 05.07.2021)</p>	
A.18.1.1	<p>Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.19	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (Schreiben vom 07.06.2021)</p>	
A.19.1	<p>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.</p> <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 Beurteilungen 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>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
A.19.2	<p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
A.20	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 10.06.2021)</p>	
Darstellung des Schutzgutes		
A.20.1	<p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Prüffalles: mittelalterliche Siedlung Wiler</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(Listennr. 17) sowie der Platz einer mittelalterlichen Richtstätte (Listennr. 25). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.	Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen		
A.20.2	<p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.</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 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 aufgenommen.</p>
A.21	Stadt Waldkirch Dezernat IV, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Straßenverkehrsbehörde) (Schreiben vom 15.06.2021)	
A.21.1	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Der bestehende Fußweg in der Siensbacher Straße Richtung K5104 sollte im Bereich des geplanten Gewerbegebietes so</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird zeichnerisch die Grundlage dafür geschaffen, dass der Weg auf bis zu 3 m verbreitert werden kann.</p>

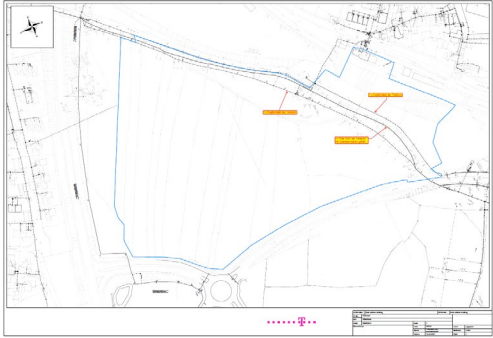
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>umgebaut werden, dass eine gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Radfahrern - auch entgegengesetzt - möglich ist. Im weiteren Verlauf Richtung Siensbach (K5104/Talbachstraße) sollten ebenfalls über Maßnahmen nachgedacht werden, um das Radfahren dort sicherer zu machen (derzeit Kreisstraße mit 70 bzw. 50 km/h).</p>	
A.22	<p>Stadt Waldkirch Dezernat I (Schreiben vom 15.06.2021)</p>	
A.22.1	<p>Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Inried“ werden von Seiten des Dezernates I - zentraler Service und Finanzen keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.22.2	<p>Wie bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, ist es aufgrund der eher knappen Ressourcen jedoch auffallend, dass bei der Umwandlung der Wohnbauflächen in Gewerbebauflächen die Grundstücke der Kleingartenanlage, Flurstücke Nrn. 940, 954, 955 u. 956, mit einer Gesamtflächen von ca. 12.700 m² aus der Flächenumwandlung bzw. der Überplanung herausgenommen werden.</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.22.3	<p>Der aktuell vorliegende Konzeptplan weist noch keine Erschließungsstraßen, Bauflächen und sonstige Festsetzungen aus. Somit kann auch auf evtl. Besonderheiten bezüglich der Erhebung von Erschließungs- und Anschlussbeiträge noch nicht eingegangen werden. Nachdem sowohl die Erschließungs- wie auch die Anschlussbeiträge in enger Abhängigkeit mit den auf den Baugrundstücken zu verwirklichen Gebäuden zu sehen ist, ist die Aufnahme der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen im Bebauungsplan immer wünschenswert. Zwingend erforderlich ist dies, nachdem die Satzungsregelungen entsprechende Umrechnungen aus der Gebäude- oder der Traufhöhe vorsehen, jedoch nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Offenlage werden die konkreten Erschließungsstraßen zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung von Vollgeschossen ist in Gewerbegebieten nicht üblich, da Gewerbebauten oftmals nicht mit klassischen Geschossen ausgebildet werden. Die zulässige Höhe wird sich bemessen an der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p>
A.22.4	<p>Ein interessanter Aspekt in der Entwicklung des Baugebietes könnte jedoch die Verfügbarkeit der späteren Baugrundstücke sein. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Grundstücke im Vorfeld von der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen beziehen sich auf Rechtsvorgänge nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens durch den Gemeinderat, aber nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes selbst. Der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Stadt erworben werden können, so dass ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden muss. Zwar kann die Stadt für die in den Privatbesitz übergehenden Gewerbebauflächen Erschließungs- und Anschlussbeiträge erheben, nach § 38 des Kommunalabgabengesetzes müssen diese, sollte der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs gefährdet sein, jedoch zinslos gestundet werden. Es ist mit geeigneten Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass das erschlossene Baugebäude auch zur Verfügung steht, auch damit die Stadt nicht jahrelang in die Vorfinanzierung eintritt, sondern zeitnah Liquiditätsrückflüsse verzeichnet werden können.</p>	<p>Bebauungsplan wurde zudem deutlich weiterentwickelt. So befinden sich nun öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Bebauungsplanes im Baugebiet.</p>
A.22.5	<p>Um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren sowie einem Umlegungsverfahren wird gebeten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es erfolgt eine weitere Beteiligung am Verfahren. Das Umlegungsverfahren ist bereits in Gange.</p>
A.23	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 29.06.2021)</p>	
A.23.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 7,9 ha und setzt im Wesentlichen eine Gewerbegebiet GE fest. Die bestehenden Werke I und II der Firma Faller in der Freiburger Straße sollen im Gebiet Inried zum neuen Firmensitz zusammengeführt werden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Fläche des GE umfasst 6,79 ha und ist bisher als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Der Flächentausch auf FNP-Ebene ist in der Begründung zum Bebauungsplan plausibel dargelegt.</p> <p>Für die neue Gewerbefläche Inried (6,79 ha) wird die Gewerbefläche Neumatte (7,35 ha) zurückgenommen bzw. in landwirtschaftliche Fläche geändert. Und für die Zurücknahme der Wohnbaufläche Inried (6,79 ha) wird die Wohnbaufläche Flotzebene Richtung Norden ergänzt (3,34 ha). Im Rahmen der Flächenbilanz kommen folglich keine neuen Gewerbeflächen und keine neuen Wohnbauflächen hinzu.</p>	<p>Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.</p>
A.23.2	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung auch in Gewerbegebieten anzustreben. Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden. Wir begrüßen die Absicht der Firma Faller, Stellplätze auf dem Dach des Produktionsgebäudes anzuordnen. Da diese Dachfläche bei einer Größe von etwa 2,3 ha liegt, wären hier mehr als 1000 Stellplätze möglich. Zusätzlich könnten aufgeständerte Photovoltaikanlagen die Eigenstromproduktion fördern und den Fahrzeugen Sonnenschutz bieten.	
A.23.3	Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sollte jedoch auch eine attraktive fußläufige Anknüpfung an den öffentlichen Nahverkehr hergestellt werden.	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage wird eine fußläufige Direktverbindung zwischen dem Kollnauer Bahnhof und dem künftigen Grundstück von Faller Packaging vorgesehen. Für alle anderen Grundstücke sind die fußläufigen Wege nicht weiter verkürzbar.
A.23.4	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. Gegenüber der ausnahmsweisen Zulässigkeit unselbständiger Verkaufsflächen, die sich auf einen produzierenden Betrieb beziehen und sich diesem räumlich unterordnen (sog. „Handwerkerprivileg“), würden keine Einwendungen bestehen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird auf den Festsetzungskatalog zur Offenlage verwiesen.
A.23.5	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.24	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.06.2021)	
A.24.1	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird zum Vorentwurf Folgendes geäußert: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sollen v.a. die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der August Faller GmbH & Co. KG - nun Faller Packaging – zu ermöglichen, ihre beiden in die Jahre gekommenen Werke in Waldkirch und weitere extern angemietete Außenlager in einem Neubau nach aktuellem Stand der Technik zusammen zu führen. Das Unternehmen ist seit vielen Jahrzehnten mit seinem Stammsitz in Waldkirch ansässig und mit mehreren Hundert Mitarbeiterinnen einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt.</p> <p>Die Planung wird ohne Einschränkung begrüßt, kann die Stadt damit doch einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Waldkircher Standortes der Faller Packaging Gruppe bzw. des Gesamtunternehmens und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze leisten. Für das Unternehmen selbst ist durch die so ermöglichte Optimierung seiner betrieblichen Prozesse mit maßgeblichen Effizienzgewinnen zu rechnen, so dass positive ökonomische wie ökologische Effekte zu erwarten sind. Zudem verfügt u. E. der neue Standort über potenziell hervorragende Standortqualitäten. Auch die Stadt dürfte davon profitieren, da künftig weniger betrieblicher Verkehr durch die Innenstadt führen wird.</p> <p>Im Plangebiet sollen außerdem weitere Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden, eine Verbindung des künftigen Gewerbegebietes zum Bahnhof Kollnau hergestellt und optimiert sowie ein P+R-Parkplatz zur Entlastung der Innenstadt installiert werden. Auch diese Komponenten der Planung sind zu begrüßen.</p>	
A.24.2	<p>Ein konkreter Festsetzungskatalog liegt noch nicht vor, zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Begründung jedoch die geplanten Vorgaben vorgestellt. Hinsichtlich dieser wären keine Bedenken zu äußern, die hohe Flexibilität und Freiheit der Betriebe bezüglich der Bebaubarkeit der Flächen sowie die mögliche hohe Ausnutzung der Flächen wären sogar zu begrüßen. Zur Art der baulichen Nutzung wird bereits jetzt angeregt, Anlagen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 und Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ebenfalls auszuschließen, um die knappen Gewerbeflächen auch tatsächlich den eigentlichen klassischen Gewerbebetrieben vorhalten zu</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Es wird auf den Festsetzungskatalog zur Offenlage verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	können. Zudem wird angeregt, „Betriebsleiterwohnen“ aus bekannten Gründen restriktiv zu handhaben, bspw. indem separate Wohngebäude als unzulässig festgesetzt werden.	
A.24.3	Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Vorlage des Planentwurfes vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.25	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 08.07.2021)	
A.25.1	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.25.2	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 berücksichtigt.
A.25.3	Wir tragen auch keine Bedenken gegen die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26	terraneTS bw GmbH (Schreiben vom 02.06.2021)	
A.26.1	Keine Anlagen der terraneTS bw GmbH im angefragten und markierten Bereich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.
A.27	ED Netze GmbH (Schreiben vom 07.06.2021)	
A.27.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände. Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden und wir sind nicht Netzbetreiber von Waldkirch. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber. Wir wünschen am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.28	bnNetze GmbH (Schreiben vom 14.06.2021)	
A.28.1	<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.29	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.06.2021)	
A.29.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
		
A.29.2	<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im südlichen Bereich der geplanten P&R Fläche, unmittelbar neben der Sienbacher Str., verläuft ein 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das östliche Kupferkabel verlegt werden muss, da dies wertvolle Gewerbereserveflächen durchschneidet. Die Stadt Waldkirch tritt in der Sache rechtzeitig an die Telekom heran.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kupferkabel der Telekom.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Südlich der Siensbacher Str. verlaufen auf kompletter Länge zwei 50er Rohre der Telekom. Diese sind mit mehreren in Betrieb befindlichen Glasfaserkabeln gefüllt. • Noch südlicher der Siensbacher Str. verlaufen zwei Kupferkabel der Telekom. <p>Da eine Umlegung unserer betroffenen Anlagen nur mit hohem Kosten- und Zeitaufwand möglich ist, bitten wir deshalb, um frühzeitige Abstimmung mit uns, um den Aufwand und die damit verbundenen Kosten für ein umlegen unserer Anlagen möglichst gering zu halten.</p> <p>Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.</p> <p>Im Bauablaufzeitenplan ist ein Zeitfenster für die ggf. nötigen Arbeiten der Telekom vorzusehen. Dieses ist so einzuplanen, dass die Telekom die Arbeiten durch eigene Auftragnehmer ausführen lassen kann.</p> <p>Für die weitere Abstimmung nehmen Sie bitte mit Kai Thomsen, 0761/880-66760, k.thomsen@telekom.de Kontakt auf.</p>	
A.29.3	<p>Bezüglich einer möglichen Versorgung des Gebietes mit Infrastruktur der Telekom, leite ich Ihre Anfrage an meinen zuständigen Kollegen Herr Dornberger weiter.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.30	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 08.06.2021)</p>	
A.30.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.31	SWEG Schienenwege GmbH (Schreiben vom 30.06.2021)	
A.31.1	<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>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.32	Regio-Verbund Gesellschaft mbH (Schreiben vom 01.07.2021)	
A.32.1	<p>Wir nehmen im Folgenden hinsichtlich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Inried“ insbesondere Bezug auf den vorgesehenen Anschluss des Haltepunktes Kollnau der Elztalbahn an das Gewerbegebiet über die Herstellung eines Brückenbauwerks. Wir begrüßen generell aus verkehrs- und klimapolitischer Sicht - zur Stärkung des ÖPNV und zur Erreichung der Verlagerung des PKW-Aufkommens auf die Schiene - den Anschluss des Gewerbegebietes Inried an den Haltepunkt Kollnau über einen direkten Zugang aus Richtung Süden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.32.2	<p>Aktuell besteht im Süden des Haltepunktes keinerlei Bebauung, so dass dieser, auch aufgrund der bestehenden Topographie vor Ort, nicht aus Richtung Süden erschlossen ist. Die Elztalbahn wird aktuell ausgebaut und elektrifiziert. Die Ausbaumaßnahmen sollen bis November 2021 abgeschlossen sein. Ein mögliches Brückenbauwerk vom aktuellen P&R-Platz am Bahnsteig müsste damit in ausreichendem Abstand zur Oberleitung geführt werden bzw. mit der DB AG koordiniert werden. Hinsichtlich der Barrierefreiheit sollte das Brückenbauwerk ebenso eine Aufzugsanlage umfassen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.32.3	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, soll im Rahmen der südlichen Erschließung des Haltepunktes ein neuer P&R-Platz zur Entlastung des Stadtzentrums vom Individualverkehr entstehen. Daneben wäre es wünschenswert, auch eine Bike&Ride-Anlage vorzusehen. Über den Radweg entlang der Siensbacher Straße wird der Haltepunkt Kollnau</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregten Anlagen sind per Festsetzungskatalog zulässig.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>insbesondere auch für das Stadtviertel um die Siensbacher Straße / Altersbach schneller aus Süden über die neue Fußgängerbrücke als aus Richtung Norden zu erreichen sein. Insbesondere die weitere Verknüpfung der Rad- und Gehwege vom Haltepunkt zu den Betrieben ist wichtig, um den ÖPNV für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter so attraktiv wie möglich zu gestalten. Geprüft werden sollte auch, ob der geplante P&R-Platz zu einer Mobilitätsstation erweitert werden kann, um den Einzugsbereich des Haltepunktes zu vergrößern. Denkbar wäre z.B. eine Ergänzung von Stellplätzen für ein Leihrad- und ein Carsharing-System oder von Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder. Der Bau des P&R-Platzes wie auch der ergänzenden Elemente dürfte zumindest anteilig förderfähig nach dem Landes-GVFG sein.</p>	
A.32.4	<p>In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob tatsächlich 200 Parkplätze allein für die Firma Faller Packing geschaffen werden müssen. Die gute ÖPNV-Anbindung sollte eher eine Reduzierung der benötigten Plätze ermöglichen. Da das Brückenbauwerk zum Anschluss des Haltepunktes Kollnau höhere Investitionen umfassen wird, sollten diese auch einem ausreichenden Fahrgastpotential gegenüberstehen. Unter Umständen wäre mit dem Verkehrsministerium zu klären, ob sich hier auch Fördermöglichkeiten aus dem Landes-GVFG ergeben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wurde geprüft. Diese Anzahl resultiert aus den Mitarbeiterzahlen, die an diesem Standort beschäftigt sind. Aufgrund der Nähe zu dem Bahnhof ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Bei der Berechnung der PKW-Stellplätze im Schichtbetrieb (auch zu Wechselzeiten) ist bereits ein ÖPNV Bonus berücksichtigt. Auch die gute Anbindung mit dem Fahrrad ist hier positiv aufgenommen.</p>
A.32.5	<p>Zudem könnte nahe der Firma Faller Packing und/oder des neuen P&R Platzes auch die Fläche für eine mögliche Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen werden. Es könnte sich hier eine interessante Möglichkeit der Verknüpfung der Route durchs Ebertle und der Route von/nach Siensbach ergeben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die relevanten ÖPNV-Institutionen werden am Verfahren beteiligt.</p>
A.32.6	<p>Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.33	<p>DB Netz AG und DB Station& Service AG (Schreiben vom 29.10.2021)</p>	
A.33.1	<p>Für den von der Stadt Waldkirch vorgesehenen Fußgängersteg am Hp Kollnau stimmen wir seitens der DB Netz AG, als auch von Seiten DB Station&Service AG</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>grundsätzlich zu und begrüßen ausdrücklich das städtische Vorhaben „Gewerbegebiet Inried“.</p> <p>In diesem Zusammenhang erhalten Sie anbei unseren Leitfaden zur Eisenbahnkreuzungsmaßnahme, Muster Planungsvereinbarung und das Muster einer Vereinbarung über eine Eisenbahnkreuzungsmaßnahme nach § 11 EKrG.</p> <p>Wie besprochen besteht für den Fußgängersteg von Seiten der DB keine Zuwendungsfähigkeit und damit auch keine Förderungsfähigkeit.</p> <p>Als Ansprechpartner für Ihr Vorhaben von Seiten DB Station&Service AG ist Kerstin Kästner gern für Sie da.</p>	
A.34	<p>Stadtwerke Waldkirch GmbH (Schreiben vom 30.06.2021)</p>	
A.34.1	<p>Aus unserer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Die grundsätzliche Erschließung des betreffenden Areals mit den erforderlichen Medien der Stadtwerke Waldkirch (Erdgas, Wasser, Strom, Breitband) ist gesichert bzw. wird diese spätestens nach Kenntnis der konkreten Bebauung des Gebietes hergestellt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.34.2	<p>Wir bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.35	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V. (Schreiben vom 06.07.2021)</p>	
A.35.1	<p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.35.2	<p>Die Firma Faller hat aktuell mit Werk 1 ca. 2 ha bereits bebautes Firmengelände und mit Werk 2 ebenso ca. 2 ha</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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>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 30m hohe Lagerhalle/Gebäude nicht, denn circa 200m Luftlinie stehen bereits südwestlich 3 Hochhäuser mit Wohnbebauung und mit ca. 40m Höhe.</p>	<p>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 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.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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.35.3	<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>
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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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>
A.35.5	<p>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).</p>	<p>Der Sachverhalt ist nicht korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Neumatte ist derzeit als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan, soll aber künftig bzw. langfristig der Landwirtschaft zugestanden werden.</p>
A.35.6	<p>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.</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</p>

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 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> <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 120 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 460 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>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<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.35.7	<p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
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	<p>Die vorhandene Kleingärtenanlage mit ca. 1,5 ha 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>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche der bestehenden Kleingärtenanlage 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 Kleingärtenanlage in den Bebauungsplan wurde demnach keine planerische Erforderlichkeit gesehen, da diese unverändert erhalten werden soll. Zur Offenlage wird die Kleingärtenanlage jedoch in den Geltungsbereich der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Hintergrund ist, dass sich die Kleingärtenanlage im Flächennutzungsplan derzeit auf einer Wohnbaufläche befindet, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der FNP soll in diesem Bereich künftig die Kleingärtenanlage</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		darstellen.
A.35.10	<p>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 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>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 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 bodennah 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>Gemeinde St. Peter (Schreiben vom 09.06.2021)</p>	
A.36.1	<p>Seitens der Gemeinde St. Peter sind keine Belange berührt; eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>
A.37	<p>Gemeinde Sexau (Schreiben vom 01.07.2021)</p>	
A.37.1	<p>Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ werden keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erhoben.	
A.37.2	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird berücksichtigt. Es erfolgt keine weitere Beteiligung am Verfahren.
A.38	Gemeinde Simonswald (Schreiben vom 13.07.2021)	
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 Wohn- sondern auch als Gewerbestandort attraktiv ist und bleibt. Dies kann nur gelingen durch die</p>

	<p>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 Gewerbeserveflächen 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 des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Inried“. 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>

<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 Gewerbeserveflächen 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 den Schrebergärten, wo sonst? Hochwasserschutz ist machbar, das</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. Die Stadt Waldkirch verfügt dort nicht über</p>

	<p>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>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, Elzach, 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 des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Inried“. 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 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-</p>	


	<p>sowie des Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen. Mit der Gewerbegebietentwicklung einher geht neben der Schaffung von Gewerbeserveflächen 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 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 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>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 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</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 verfahrensgegenständlich.</p>

	Sachverhaltes in sachgerechter rückenlos fairer Art und Weise.	
B.2.3	<p>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>
B.2.4	<p>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 des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Inried“.</p>
B.3	Bürger 3 (Schreiben vom 18.06.2021)	
B.3.1	<p>Wir haben die Unterlagen zur 6. Änderung des Flächenumnutzungsplans und die 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>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>B.3.2 Allerdings haben wir ein Problem mit dem Hochlager. Das Hochlager der Fa. Faller wird ein hoher Riegel mit 30m 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 Kandelandschaft 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 verschleiert 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> <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 1599 799 1861">  </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> <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 Flächenumnutzungsplans 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 weiterhin verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen,</p>

	<p>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) beigefügt, 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+R-Platz an der Siensbacherstrasse eingezeichnet. Ebenso ist dort das private ehemalige Bahnhofsgebäude Kollnau in</p>	<p>Bebauungspläne sind i. d. R. aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies hat zur Folge, dass zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig zeitgleich Flächennutzungspläne geändert werden. Stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits ohne Änderung die</p>

<p>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 Bahnhofgebäude 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>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 28.06.2021)</p>	
<p>B.7.1 Seit ca. einem Monat ist mir dieses Bauvorhaben bekannt. Es wurde mir von einer Arbeitskollegin vorgestellt, welche unterhalb in direkter Nachbarschaft zu diesem Grundstück wohnt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.7.2 Grundsätzlich ist nichts gegen eine Bebauung zu sagen, dennoch gibt es einige Argumente dagegen:</p> <p>Punkt 1: Zuerst wurde noch davon gesprochen, dass es als Wohngebiet freigegeben werden sollte.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Waldkirch ist im Regionalplan des Regionalverbands Südllicher 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>B.7.3 Punkt 2: Zwecks der Nachhaltigkeit wäre es für die Natur und die Grundversorgung</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist ein ausführlicher Umweltbericht (und auch ein Artenschutzgutachten)</p>

	<p>wichtig, es als Nutzfläche zu belassen. -> Arten-/Insektenschutz</p>	<p>beigefügt, der die Eingriffe bewertet und entsprechend ausgleicht.</p>
<p>B.7.4</p> <p>Punkt 3: Sollte es zur Bebauung durch die Firma Faller kommen, ist eine Höhe von mehr als dreißig Meter zum Zwecke eines Hochregallagers nicht tragbar.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass sich dieses Gebäude dann im Bereich einer Anhöhe, von unten gesehen, befindet, wirkt so ein hohes Gebäude noch höher, als es sowieso schon ist. Ich denke, dass Sie mir zustimmen, dass man das den unmittelbaren Nachbarn und auch der hiesigen Bevölkerung, also auch mir, nicht zumuten kann, solch einen Naturfrevler ins Gelände zu setzen.</p> <p>Daher schlage ich vor, dass nochmals nach einer, für alle Beteiligten, ansprechenden Lösung gesucht werden sollte und muss, sodass es am Ende nicht zu vermeidbaren Vorwürfen und Zerwürfnissen und evtl. gerichtlichen Streitereien kommt.</p> <p>Wir haben solch eine schöne und erhaltenswerte Natur vor der Haustür, welche wir schützen müssen und wir haben ihr gegenüber auch eine Verantwortung.</p> <p>Es reicht schon, dass wir an anderer Stelle, siehe Schänzle, alles zubauen, wo vorher Wiesen und Platz zum Schlittschuhfahren für uns und unsere Kinder war.</p> <p>In diesem Sinne hoffe ich auf ein Einsehen aller Beteiligten und dem dazu nötigen Weitblick auf unsere gemeinsame Zukunft, nicht nur im Hinblick auf finanzielle Interessen.</p> <p>Denn bedenken Sie: Was wir unwiederbringlich zerstören oder auch nur begrenzen und einengen, kann nicht wieder zurückgeholt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Höhe von „mehr als dreißig Metern“ war nie vorgesehen. 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 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>B.8 Bürger 7 (Schreiben vom 01.07.2021)</p>	
<p>B.8.1 Wir wohnen als Familie im Unterdorf Kollnau und möchten hiermit gegen den geplanten Firmensitz der Firma Faller unseren Widerspruch ein. Die Planung und insbesondere das Hochlager wird das Landschaftsbild und den Naherholungswert massiv stören und ist nicht mit dem Selbstverständnis von Waldkirch als naturnahe Stadt und „Slow City“ vereinbar. Wir bitten Sie als Bürgervertretung um eine Überprüfung und Veränderungen des Vorhabens.</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 brand-schutztechnischen 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.9 Bürger 8 (Schreiben vom 03.07.2021)</p>	
<p>B.9.1 Ich bin gegen das Vorhaben vom neuen Gewerbegebiet namens „Inried“ in diesen Maßen, sie können die Sicht auf den</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>

<p>Kandel von ganz Kollnau und Waldkirch nicht sperren. Das neue Gewerbegebiet liegt Minimum 30 m über Kollnau und dann nochmal 30 m hoch und 150 m breit. Sie können uns dann auch im Gefängnis einsperren, das ist dasselbe. Ich hoffe, dass der Stadtrat das Vorhaben nie genehmigt. Ich habe ein Haus in der Nähe vom Bahnhof, wenn das passieren sollte, verkaufe ich mein Haus, weil ich nicht im Gefängnis leben will und sie wollen die Wahrsicht von ganz Kollnau und Waldkirch sperren. Ich und alle anderen Kollnauer und Waldkircher sind dagegen.</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 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>Parallelen zu Justizvollzugsanstalten können in diesem Zusammenhang nicht erkannt werden. Dass „alle anderen Kollnauer und Waldkircher dagegen sind“ ist sachlich bzw. faktisch falsch.</p>
<p>B.10 Bürger 9 (Schreiben vom 05.07.2021)</p>	
<p>B.10.1 Meine Frau und ich wohnen in Kollnau, [Name und Anschrift anonymisiert], Dachgeschoss und sind durch die Baumaßnahme unmittelbar betroffen, da unsere Südfenster genau auf dieses Baugebiet gehen.</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</p>

<p>Wir haben uns die 3D-Visualisierung angesehen und erheben Einspruch gegen die Höhe und das Volumen des nördlichen Gebäudeteils (Hochlager). Dieser riesige, ungegliederte Baukörper ist eine unnötige Störung des Landschaftsbilds und wird Maßstab für weitere Bebauungen in dem Gebiet sein. Das Hochlager wird sich in seiner exponierten Lage als noch störender erweisen als das niedrigere Lagerhaus der Firma Sick in Buchholz.</p>	<p>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.11 Bürger 9 (Schreiben vom 08.07.2021)</p>	
<p>B.11.1 In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 05.07.2021 mache ich darauf aufmerksam, dass die Wahrnehmung des geplanten Hochlagers von Kollnau aus noch viel störender ist, als in der 3D-Visualisierung gezeigt. Der Bürger sieht dieses Gebäude von der Talsohle aus. Das Plateau, auf dem das Bauwerk errichtet werden soll, dürfte aber etwa 20 m über der Talsohle liegen. Damit würde eine Wand“ entstehen, die eine Höhe von 50 m hat. Für die Wahrnehmung der Bürger wirkt das</p>	<p>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</p>

<p>Gebäude so hoch wie der Kirchturm, aber ungegliedert 150 m lang. Das ist eine städtebauliche Katastrophe. Darauf könnten sich später auch Bauwillige für das angrenzende Baugebiet „Brunnenrain“ berufen.</p>	<p>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 Offenlagerefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
<p>B.12 Bürger 10 (Schreiben vom 07.07.2021)</p>	
<p>B.12.1 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,</p>

	<p>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>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>B.12.2 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 Wohnbebauung vorgesehen. Nun soll dies durch eine Änderung in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden mit einer Bruttofläche von 7,9ha -warum die Kleingarten-Anlage mit ca. 1,5ha nicht mit einbezogen, wird ist nicht definiert und begründet.</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.12.3 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</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</p>

<p>für sinnvoll gehalten, dies planerisch zu überdenken. Ich habe leider das Gefühl, 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. 0,8 ha sowie Verkehrsflächen von ca. 0,5 ha. Dies ergibt ein Millionengrab für die Stadt. Haushaltslage der Stadt ca. minus 4 Millionen Euro.</p>	<p>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>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.12.4 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>

	<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.12.5 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.12.6 Eine Gewerbebebauung im Inried mit einer Gebäudehöhe von 30m ist umweltschädlich, siehe die Windstatistik</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>

<p>www.lubw.baden-württemberg.de (Fallwinde).</p> <p>Hier würde eine Schädigung des Ortsbildes und Umweltbeeinträchtigung auf Dauer entstehen.</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 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> <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</p>
--	--

	<p>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 120 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 460 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.12.7 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 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.</p>
<p>B.12.8 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>Es ist eine großflächige Bebauung von ca. 4ha vorgesehen, dies kann nicht im Schnelldurchgang genehmigt werden.</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 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</p>

	<p>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.12.9 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.13 Bürger 11 (Schreiben vom 07.07.2021)</p>	
<p>B.13.1 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.13.2 Das betroffene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die solitäre Lage kann es als „Tafelsilber“ für Wachstum unserer Stadt gesehen werden. Damit bieten wir unseren Kindern und Enkeln die Möglichkeit, anstelle ab zu wandern, sich in der Heimatstadt an siedeln zu können.</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</p>

	<p>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.13.3 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.13.4 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 Unternehmens anpasst, bis diese den für sie optimalsten Standort, für den Werkssitz gefunden hat und dabei wesentliche Perspektiven aus Bürgersicht zurückstellt.</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 entnehmen. Wesentliche Perspektiven aus Bürgersicht werden berücksichtigt. Der Gemeinderat befürwortet das Verfahren mehrheitlich.</p>
<p>B.13.5 Die gemachten Angaben zu Verkehr, Lärm und Umwelt stellen nach ihren</p>	<p>Der Sachverhalt ist nicht korrekt dargestellt.</p>

<p>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>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 konfliktträchtiger und nicht mit dem Inried gleichzustellen.</p>
<p>B.13.6 <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 Südllicher 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 konfliktträchtiger und nicht mit dem Inried gleichzustellen.</p>
<p>B.13.7 Das geplante Hochregallager von 30 m wird in dieser Größenordnung das Landschaftsbild des Tals und der Stadt 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</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</p>

<p>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>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.13.8 <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 Schwerlastverkehr durch Andienvorgänge) wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Siensbacher Straße wird schon durch die Wohnbebauungen des ehemaligen Harry Roth - Areal zusätzlich belastet. Es ist davon auszugehen, dass gegenüber der heutigen Nutzung täglich 100 Fahrzeuge zweimal pro Tag zusätzlich die Siensbacher Straße nutzen werden. Dies wird die aktuelle</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>

	<p>Parksituation sowie die, in weiten Teilen, schlechte Straßenbeschaffenheit, vor allem im Bereich der Brücke, zusätzlich verschärfen.</p>
<p>B.13.9 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.13.10 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 Siensbacher Straße 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.13.11 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, vorangetrieben. Wir können nicht erkennen, warum dieser zeitliche Druck notwendig ist.</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> <p>Dass sich gutachterliche Untersuchungen im Laufe des Verfahrens weiterentwickeln ist üblich.</p>
<p>B.13.12 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</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</p>

<p>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>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.13.13 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.13.14 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 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>Gemäß der Bemessung des Schmutzwasseranfalls im Gebiet nach dem DWA-Arbeitsblatt 118 fallen im Gewerbegebiet Inried 13,2 l/s Schmutzwasser an.</p> <p>Aus dem Gebiet Brunnenrain-West fallen gemäß der Bemessung des Schmutzwasseranfalls nach dem DWA-Arbeitsblattes 118 ca. 2,2 l/s Schmutzwasser an.</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 Vollenfüllungsabfluss 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.13.15 <u>Zusammenfassung</u></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.• 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>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 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 Wohnbaugebieten 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>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</p>
--	---

<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>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.13.16 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.14 Bürger 12 (Schreiben vom 09.07.2021)</p>	
<p>B.14.1 Wir möchten diesen Tag nicht verstreichen lassen, ohne auf diesem Weg als Kollnauer*in Stellung zu dem o.g. Gebiet und der projektierten Bebauung durch die Firma Faller Stellung zu nehmen.</p> <p>In seiner geplanten Dimension ist das entstehende Gebäude, insbesondere das 30 m hohe Hochlager, für uns völlig überzogen. Es greift massiv in das Landschafts- und das Kollnauer Ortsbild ein. Zudem wird eine große Grünzone, aktuell Felder und Schrebergärten, dadurch vernichtet, mit allen Folgen für Ökologie und Wasserschutz, der schon jetzt an vielen Stellen zu prekären Verhältnissen führt. Damit konterkariert dieses Projekt aus unserer Sicht eindeutig andere, sinnvolle und für uns bedeutungsvollere Entwicklungen 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 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</p>

	<p>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>Den Bebauungsplanunterlagen ist ein ausführlicher Umweltbericht (und auch ein Artenschutzgutachten) beigelegt, der die Eingriffe bewertet und entsprechend ausgleicht.</p>
<p>B.14.2 Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wie hier, zum wiederholten Male, den Interessen/Forderungen eines Unternehmens in einem nicht hinnehmbaren Ausmaß Vorrang vor den Interessen der Bürgerinnen und Bürger und der Philosophie der „slow city“ eingeräumt wird. Angesichts bestehender Gewerbebezonen, mit zum Teil großen ungenutzten Bereichen, ist die Umwandlung von Grünzonen in Gewerbegebiete aus unserer Sicht nicht vertretbar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch wägt alle festgestellten öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht ab.</p>
<p>B.14.3 Und was ist die große Idee dahinter (falls es eine gibt)? Sollen entlang der Schnellstraße, wie zuletzt mit dem neuen Gebäude der Harry Roth KG, immer weitere Industrie- und Gewerbebezonen entstehen? Es ist uns klar, dass die Stadt einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen organisieren muss; hierfür bedarf es aus unserer Sicht aber eines transparenten und die Bürgerschaft aktiv einbeziehenden Vorgehens. Nur so wird Waldkirch inklusive seiner Ortsteile langfristig ein Ort bleiben, der ökonomisches Potential und Lebensqualität in einer gesunden und den Bürgerinnen und Bürgern dienenden Art und Weise realisiert.</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>Über die gesetzlichen Vorgaben (Frühzeitige Beteiligung und Offenlage) hinaus wurde am 07. Juni 2021 eine Online-Infoveranstaltung für die Bürgerschaft angeboten, eine weitere folgt in Präsenz am 18. Juli 2022. Bis zum Abschluss des Verfahrens wird somit jede Bürgerin und jeder Bürger vier Mal</p>

	die Gelegenheit gehabt haben, sich zu den Planungen zu äußern.	
B.15	Bürger 13 (Schreiben vom 09.07.2021)	
B.15.1	<p>Hiermit erheben wir Widerspruch gegen die o.a. Erstellung des Bebauungsplans und die zu Grunde liegende Begründung.</p> <p>„Inried soll weiterhin Wohnbaufläche bleiben“</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
B.15.2	<p>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 Fremdenverkehr zu generieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ steht der Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor nicht entgegen.</p>
B.15.3	<p>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 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>
B.15.4	<p>Eine ausgewiesene Wohnbaufläche kurzfristig für Gewerbebauten freizugeben, nur weil die Stadt im Vorfeld schon Eigentumsrechte erworben hat, als</p>	<p>Die Fläche Neumatte im Waldkircher Westen ist im Flächennutzungsplan zwar als künftig geplante Gewerbefläche dargestellt, unterliegt jedoch einer umfangreichen Hochwasserproblematik. Nach</p>

<p>städtebaulich sinnvoll zu bezeichnen, erweckt den Eindruck der unzureichenden vorausschauenden Planung. 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>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>B.15.5 Nachfolgend weitere detaillierte Begründungen gegen die Absicht, das 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>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</p>

	<p>Materialien um Einsatz kommen. Eine Begründung 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.15.6 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 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.</p> <p>Die ausgewiesene Gewerbefläche Brunnenrain kann gemäß Ihrer eigenen Aussage, Kap. 1.3.2, 2. Absatz, nicht entwickelt werden. Damit ist die Begründung, Immissionskonflikte mit dem Wohngebiet Inried hinfällig.</p> <p>Auch die Einrahmung von Bahnlinie, Bundesstraße und Straße „An den Brunnenwiesen“ spielt tatsächlich keine Rolle im Sinne von möglichen Immissionskonflikten. Viele Wohnhäuser der Stadt liegen direkt unmittelbar an der Bahnlinie. Das über der B294 liegende Wohnviertel „Wissers Wand“ ist durch direkte Sichtverbindung deutlich stärker von Verkehrslärm betroffen als die unterhalb der B294 liegende Fläche Inried. Die tiefliegende Straße „An den Brunnenwiesen“, vom Wohngebiet Inried zusätzlich durch die Gartenanlage abgetrennt, sorgt dafür, dass Verkehrslärm nach oben abgestrahlt wird.</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> <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.15.7 3. Verkehrsanbindung</p> <p>Eine neutrale Bewertung der Verkehrsanbindung Neumatte fehlt. Die in der Verkehrsuntersuchung ausgewiesene Zunahme des Verkehrs um 1100 Fahrzeuge/24h über die enge Siensbacher Straße und die damit verstärkte Lärmbelästigung der Anwohner, vorwiegend zu Zeiten des Schichtwechsels, entfällt. Besonders gravierend würde sich die prognostizierte Zunahme des 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>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 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.15.8 4. Immissionsschutz/ Verkehrsuntersuchung</p> <p>Als weitere unzureichende Begründung wird der scheinbar bessere Immissionsschutz im Inried herangezogen. Eine neutrale Bewertung des Immissionsschutzes für Neumatte fehlt ebenso, da mit dem Argument „Alternativlos“ keine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde.</p> <p>Das westlich vom Inried liegende Wohngebiet, insbesondere die Häuser in der Heimeckerstr. sind unter Betrachtung dieser Problematik, unmittelbar von den zu erwartenden Geräuschemissionen 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</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>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>B.15.9 5. Finanzielle Betrachtung</p> <p>Die Argumentation der Stadt, Arbeitsplätze = wichtige regelmäßige Gewerbesteureinahmen, stimmt im Prinzip. Trotz regelmäßigen Steuereinahmen durch Gewerbebetriebe, ist es der Stadt aber 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. Zusätzlich belasten die Kosten für die notwendige Entwässerung und den geplanten Umbau des Bahnhofs den Haushalt der Stadt zusätzlich. Der Stadt fehlen dadurch weitere finanzielle Mittel im Haushalt, die Haushaltssperre wird zum Dauerthema. Durch Beibehaltung der Wohnfläche Inried kann die Stadt mehrere Millionen durch den Verkauf einnehmen, damit die Schuldenlast erheblich reduzieren und sich Freiräume für weitere Investitionen schaffen.</p> <p>In Summe liegen keine ausreichend stichhaltigen Gründe vor, die Umwandlung der Wohnbaufläche Inried in Gewerbegebiet wird hiermit abgelehnt.</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 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 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>B.15.10 Abschließend stellt sich die nachfolgende Frage: Was ist aus dem Leitbildprozess Waldkirch 2020 geworden zum Thema:</p> <p><i>13. Politik, Verwaltung und Kommunikation</i></p> <p><i>Politik und Verwaltung sind bürgernah, transparent, serviceorientiert und professionell. In der Stadt Waldkirch ist die gemeinsame öffentliche Kommunikation ein zentrales Anliegen von Einwohnerschaft, Verwaltung und Politik.</i></p> <p>Leider nicht viel!</p>	<p>Die Stadt Waldkirch strebt in ihrer Funktion als Mittelzentrum die maßvolle Weiterentwicklung von Versorgungseinrichtungen, Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandorten, sowie Gewerbe an. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ trägt vor allem dazu bei, den hohen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Neben Faller Packaging sollen auch weitere Gewerbebetriebe die Möglichkeit bekommen, sich auf diese Fläche zu entwickeln, um vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und ggf. neue zu schaffen.</p> <p>Über die gesetzlichen Vorgaben (Frühzeitige Beteiligung und Offenlage) hinaus wurde am 07. Juni 2021 eine Online-Infoveranstaltung für die Bürgerschaft angeboten, eine weitere folgt in Präsenz am 18. Juli 2022. Bis zum Abschluss des Verfahrens wird somit jede Bürgerin und jeder Bürger vier Mal die Gelegenheit gehabt haben, sich zu den Planungen zu äußern. In der Lokalpresse sowie in den</p>

	<p>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 mangelnder Öffentlichkeitsarbeit kann nicht die Rede sein.</p>
<p>B.16 Bürger 14 (Schreiben vom 09.07.2021)</p>	
<p>B.16.1 <u>Bedenken zum Maß der baulichen Nutzung:</u></p> <p>Mit den geschlossenen Sockelbaukörper in den Grundmaßen 150 x 150 m und der geplanten Gebäudehöhe Verwaltung 20 m und Hochregallager 30 m, ist eine für den räumlichen Kontext völlig unverträgliche Baumasse vorgesehen. Das Areal liegt auf der Anhöhe über Waldkirch, Kollnau und Siensbach in prominenter und fernwirksamer Lage. Genau hier ist der Übergang von der Kernstadt Waldkirch in das Zitat „landschaftlich reizvolle Elztal“. Hier ist ein wichtiger Naherholungsraum für die Waldkircher Bürger, hier befindet sich eine Kleingartenanlage, die der Naherholung dient und hier schließt sich oberhalb die freie Vorbergzone Heimeck am Fuß des Kandels an. Diese Region wird intensiv von Spaziergängern mit und ohne Hund sowie Radfahrern für die tägliche Naherholung genutzt und erlebt.</p> <p>Der visuelle Einfluss der Baumasse auf das landschaftliche Umfeld, die benachbarten Wohn- und Naherholungsnutzungen sowie der massive Eingriff in das Ortsbild von Waldkirch ist ohne Zweifel eine der gravierendsten Auswirkungen der Planung.</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 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.16.2 Eine planerische Darstellung der Baumasse im Kontext insbesondere der Höhenverhältnisse und eine Darstellung der Baumasse in den vielfältigen Blickperspektiven in und um Waldkirch liegt nicht vor. Die Unterlagen, welche der Öffentlichkeit bis dato in dem Verfahren vorgelegt wurden, weisen die vorgesehene Baumasse im Kontext lediglich in einer schemenhaften Grundrisskizze und verbal aus.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung sind als unvollständig zu bemängeln, da sie nicht die Auswirkungen der Planung öffentlich machen und somit keine Grundlage für eine Öffentliche Meinungsbildung liefern. Hierzu Zitat aus dem Baugesetzbuch:</p> <p><i>§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit</i></p> <p><i>Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</i></p> <p>Es ist verstörend, dass im vorgelegten Planungsstand zwar bereits der Lebensraum der Haselmaus untersucht wurde, aber das eigentliche Kernthema die ungeheuerliche Baumasse überhaupt nicht räumlich planerisch analysiert, erörtert und bewertet wurde.</p> <p>Es ist irritierend, dass die Stadtverwaltung eine in wesentlichen Punkten lückenhafte Planung vorlegt und der Gemeinderat quasi „im Blindflug“ über eine Bebauungsplanvorlage entscheidet ohne die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu kennen.</p> <p>Hat der Gemeinderat kein Interesse daran, Waldkirch schön und lebenswert zu gestalten und zu erhalten?</p> <p>Ist der Gemeinderat mit der Gestaltung von Lebensräumen und einer Entscheidung dieser Tragweite überfordert?</p>	<p>Es wird 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>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 mangelnder Öffentlichkeitsarbeit kann nicht die Rede sein.</p> <p>Der Gemeinderat hat keinen Beschluss im „Blindflug“ herbeigeführt. Selbiger war sich stets über die vorgesehenen Dimensionen bewusst. Dies geht auch hervor aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung, die den Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung zum Gegenstand hatte (21.04.2021). Seitens des Gremiums wurde eindringlich gebeten, im weiteren Verfahren Höhenreduzierungen zu prüfen. Eine Überforderung wird nicht erkannt.</p>
<p>B.16.3 Es muss sich offenbar erst auf Initiative besorgter Waldkircher Bürger Widerstand artikulieren, um auch im Gemeinderat erste Bedenken zu wecken. Sehr zu begrüßen ist der aktuelle Vorstoß der CDU-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Fraktion, eine Vor-Ort-Visualisierung der geplanten Baumasse mit Leegerüsten (Visieren) vorzunehmen. So besteht erstmalig die Chance, faktenbasiert die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich für alle Bürger und Entscheidungsträger zu erkennen, zu erörtern und zu bewerten.</p>
<p>B.16.4 Fazit/ Anregung:</p> <p>Eine massive geschlossene Bebauung und insbesondere ein massiver 30 m hoher Baukörper ist an diesem Ort unverträglich. Der landschaftliche Erholungsraum wird zerstört und das Ortsbild von Waldkirch verschandelt. Da diese Frage von so herausragender Bedeutung für Waldkirch und seine Bürger ist, wäre ein Bürgerentscheid der richtige Weg. Zur Vorbereitung des Bürgerentscheids ist der Vorschlag der CDU-Fraktion umzusetzen und Leegerüste (Visiere) zu stellen. Bis dahin ist das weitere B-Plan Verfahren auszusetzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bürgerentscheid wurde angestrengt, konnte jedoch nicht durchgeführt werden, da die rechtlich notwendigen Voraussetzungen nicht gegeben waren.</p>
<p>B.16.5 <u>Bedenken zur Art der baulichen Nutzung:</u></p> <p>B.16.6 Ein Gewerbegebiet Inried wird die südwestlich angrenzende Wohnnutzung durch noch mehr Verkehrslärm und Abgase als heute schon belasten. Dies wird in Abschnitt 4.2 und 4.3 der Begründung der Stadt Waldkirch bestätigt.</p> <p>Das Vorgutachten zur Verkehrsbelastung in 4.3 weist eine Erhöhung des Verkehrs in der Siensbacher Straße durch KFZ von 140% und durch Schwerverkehr von 775% aus!</p> <p>Es werden jedoch keine konkreten Lösungen für das Problem fließender Verkehr in der Siensbacher Straße genannt. Stattdessen stützt sich die vorliegende Begründung des Bebauungsplans auf Hoffnung und wage Annahmen nach dem Motto „wird schon nicht so schlimm werden“.</p> <p>Zitat aus 4.3 Abs. 6: „Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Großteil des erzeugten Verkehrs über Außerortsstraßen und die B 294 abfließen wird. Die Auswirkungen auf das Stadtgebiet von Waldkirch werden deutlich geringer eingeschätzt.“</p> <p>Diese Annahme steht klar im Widerspruch zu dem Verkehrsgutachten. Mit Beschleunigungsformeln wird hier seitens der Stadtverwaltung versucht, das</p>	<p>In der Prognose der Verkehrsmengen wird, ausgehend von den Randbedingungen, ein verkehrlich ungünstiger Fall angesetzt, Anhand dieses ungünstigen Falls wird überprüft, ob die Einsatzgrenzen weiterhin eingehalten werden können. Die Verkehrsbelastungen, die später in der Realität auftreten, fallen zumeist geringer aus.</p> <p>Die Mehrbelastungen, die in einem ungünstigen Fall durch die gewerbliche Nutzung entstehen könnten, sind im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Sicherheit verkehrlich gesehen noch im verträglichen Bereich.</p> <p>Die Einschätzung zu den Auswirkungen auf das Stadtgebiet beruhen auf den Ergebnissen der Verkehrsverteilung. 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>Im Ergebnis werden in der Verkehrsuntersuchung daher auch zusätzliche Belastungen in der Siensbacher Straße ermittelt. Bezogen auf die absoluten Werte (im Planfall etwa 3.000 Kfz/24h am Querschnitt) liegen diese Zahlen aber nach den Richtlinien/Regelwerten im typischen Bereich von innerörtlichen Sammelstraßen, so dass von einer Umfeldverträglichkeit auszugehen ist.</p>

<p>Problem klein zu reden, anstatt Lösungsvorschläge aufzuzeigen.</p> <p>Fakt ist, dass die Siensbacher Straße in Folge einer gewerblichen Nutzung im Inried unweigerlich von einem Großteil der in der Kernstadt ansässigen Mitarbeiter als direkter Weg zur An- und Abfahrt genutzt werden wird. Niemand fährt freiwillig einen Umweg.</p>	
<p>B.16.7 <u>Fazit/ Anregung:</u></p> <p>Zur Durchsetzung der Höchstgeschwindigkeit Tempo 30 km/h in der Siensbacher Straße sind zwei ortsfeste Blitzeranlagen und Geschwindigkeitsanzeigen zu installieren.</p> <p>Sperrung der Siensbacher Straße für Schwerverkehr über 7,5 t.</p> <p>Ortsansässige Mitarbeiter sollen mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Anreizprogramme durch die Stadtverwaltung und Faller auflegen. Hier wären innovative und kreative Win-Win-Lösungen denkbar.</p> <p>Zur Sicherung der Nachtruhe der Anlieger der Durchgangsstraße Siensbacher Straße ist für das Gewerbegebiet Inried ein nächtliches Arbeitsverbot von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr festzusetzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Zuge der Planung werden Maßnahmen geplant, die das Gewerbegebiet mit dem Fahrrad besser erreichbar machen. Darüber hinaus wird die ÖPNV-Anbindung optimiert.</p> <p>Aus der zugehörigen schalltechnischen Untersuchung gehen Maßnahmen hervor, die erforderlich sind, um keine Konflikte zu erzeugen.</p>
<p>B.16.8 <u>Bedenken zur unmittelbaren finanziellen Auswirkung für die Stadt Waldkirch:</u></p> <p>Die geplante Umwidmung der Wohnbaufläche Inried in ein Gewerbegebiet mindert den Bodenwert. Eine Darstellung der Auswirkung auf die Vermögensverhältnisse der Stadt Waldkirch fehlt in dem Konzept und der Begründung zum Gewerbegebiet Inried.</p> <p>Eine Abschätzung zeigt, dass hier mit einem Handstreich sehr viel Geld der Stadt Waldkirch verbrannt wird.</p> <p>→ Eigentumsverhältnisse im Inried</p> <p>(Quelle: Standortentscheidung Schwimmbad Gemeinderat 17.4.2013):</p> <p>Gesamtgröße: 81.174,63 m²</p> <p>Davon Stadt: 52.772,38 m² (65%)</p> <p>Davon Dritte: 28.402,25 m² (35%)</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 weitere etliche Hektar Wohnbauflächen vor, tatsächlich aktivierbare Gewerbeflächen hingegen nicht.</p>

<p>→ Bodenrichtwerte im Bereich Inried (Quelle: Referenz Bodenrichtwertkarte 2018 der Stadt Waldkirch)</p> <p>Gewerbegebiet angrenzendes Zone 196: 95 €/m²</p> <p>Wohngebiet angrenzendes Zone 145: 530 €/m²</p> <p>Wertverlust durch Umwidmung: 435 €/m²</p> <p>Entgangene Grundstückserlöse Stadt Waldkirch:</p> <p>$52.772,38 \text{ m}^2 \times 435 \text{ €/m}^2 = 22.955.985,30 \text{ €}$</p> <p>Abzüglich nicht veräußerbarer Erschließungsflächen ca. 30 % Schätzwert</p> <p>$22.955.985,30 \text{ €} \times 70\% = 16.069.189,71 \text{ €}$</p> <p>Die Stadt Waldkirch fährt also durch die geplante Umwidmung erst einmal einen hohen Verlust ein von rund 16 Mio. €.</p> <p>Wie setzen sich die vom Gemeinderat erwarteten Gewerbesteuereinnahmen zusammen, die diesen hohen Anfangsverlust kompensieren sollen, so dass hieraus eine wirtschaftlich sinnvolle Investition wird? Hierüber muss die Öffentlichkeit bitte informiert werden.</p> <p>Faller hingegen kommt durch die Umwidmung seiner ehemaligen Gewerbeflächen in teure Wohnbauflächen in den Genuss erheblicher Wertsteigerung mindestens in gleicher Höhe.</p> <p>Fazit/ Anregung:</p> <p>Die Stadt verliert viel Geld durch die Umwidmung und Faller gewinnt im Gegenzug viel Geld allein durch den Bodentausch. Es fließen also geldwerte Vorteile von der Öffentlichen Hand zu einem Einzelunternehmer. Das mag zwar rechtens sein, hat aber mehr als ein Geschmäcke.</p> <p>Kompensationsmaßnahme: Faller könnte durch eine freiwillige Schenkung an die Stadt Waldkirch in gleicher Höhe den finanziellen Nachteil ausgleichen.</p>	
<p>B.17 Bürger 15 (Schreiben vom 12.07.2021)</p>	
<p>Zu dem geplanten Gewerbegebiet Inried hier meine Eingabe:</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>

<p>Der Eingriff in das natürliche Landschaftsbild ist an dieser Stelle zu extrem und bedeutet in der vorangedachten Größe für alle eine in vieler Hinsicht unerträgliche Veränderung unserer Umwelt</p> <p>Ist erst einmal damit begonnen, werden weitere benachbarte Flächen folgen (Brunnenrain, Brunnenwiese Flotzwand usw.)</p> <p>Das geplante Hochregallager der Firma Faller, aber auch das ca. 20m hohe und 150m breite Verwaltungsgebäude an dieser Stelle sind nicht darstellbare Eingriffe und nicht alternativlos.</p> <p>Zu den optischen Veränderungen des Landschaftseingriffs kommen Nachteile für unser aller Leben im Tal, wie zu erwartende Verhinderung der Fallwinde vom Kandelwald, also eine Erwärmung in den heißen Sommerzeiten, wie evtl. Veränderungen des Grundwassers, vor allem wenn weit in die Tiefe gebaut werden sollte.</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 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> <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</p>
--	--

	<p>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 120 m lang, senkrecht auf die lange Seite angeströmt) ergeben sich Auswirkungen bis ca. 460 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.17.1 Wertvolle Landwirtschaftsfläche geht verloren, der Boden der Neumatte ist weniger wertvoll, evtl. sogar nur für Erdbeeren (Flachwurzler) nutzbar.</p> <p>Die Stadtentwicklungsdiskussion ist noch nicht weit genug erfolgt und neu voranzutreiben. Wie viel Landschaft soll noch bebaut werden? Wie viel wollen wir wachsen? Mit all den dazukommenden Folgen, wie Verkehr und Infrastruktur? Wann ist das Tal voll? Wenn wir Klimaschutz ernst nehmen, müssen wir lernen, ohne Wachstum zu leben- auch wenn es wehtut.</p>	<p>Die Situation für die Landwirtschaft wird durch die Planung langfristig verbessert. Es wird verwiesen auf das Kapitel „Belange der Landwirtschaft“ in der Begründung.</p> <p>In den Bereichen Inried und Neumatte handelt es sich gemäß den Kartierungen der <i>Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume</i> jeweils um Vorrangflure der Stufe 1 (landbauwürdige Fläche mit gutem oder sehr gutem Boden). Beide Flächen sind somit landwirtschaftlich gleichwertig.</p> <p>Die Infrastruktur wird, sofern erforderlich, bei der Entwicklung von Baugebieten stets mitentwickelt.</p>
<p>B.17.2 Die Fakten zur Neumatte und zu Hochwasser müssen geklärt und öffentlich bereitgestellt werden. Es gibt wohl unterschiedliche Meinungen zum Bauen im Hochwassergebiet. Warum soll in Kollnau die Elzschleife und in Batzenhäusle das Gelände der Firma Uhl als Wohngebiet möglich sein? Und daneben soll Faller nicht bauen können? SICK hat gebaut und sich bestimmt um den Hochwasserschutz gekümmert. Diese Diskrepanz ist nicht erklärbar.</p>	<p>Die jeweiligen Hochwassersituationen sind bereits seit vielen Jahren öffentlich einsehbar auf der Homepage der <i>Landesanstalt für Umwelt BW</i>.</p> <p>Maßgeblich für die Entwicklung von Baugebieten sind keine Meinungen, sondern die geltende Rechtslage. 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</p>

	<p>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 zu nächst 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. Auch für das Gebiet „Spinnweberei Uhingen“ (das vermutlich mit „Uhl“ gemeint ist) ist eine entsprechende Lösung zu erarbeiten.</p>
<p>B.17.3 Es muss an die Firma Faller in dieser Richtung appelliert werden. Ihr wahrer Flächenbedarf muss diskutiert und untersucht werden. Wird es in ein paar Jahren diesen Bedarf noch geben? Die Stadt geht von 600 Arbeitsplätzen ausstimmt das? Wie viele werden garantiert im Elztal verbleiben?</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Das Vorhaben entspricht dem Bedarf der Firma Faller Packaging, um langfristig zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben. 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.</p>
<p>B.18 Bürger 16 (Schreiben vom 14.07.2021)</p>	
<p>B.18.1 Zum o.g. Bauvorhaben möchte ich meine Ansicht mitteilen/ Bedenken anmelden/ dem jetzigen Planungsstand widersprechen, ggf. Verbesserungsvorschläge machen.</p> <p>Als 1. Punkt wundert es mich, wie Sie konstruktive Kritik oder Anregungen der interessierten Bevölkerung erwarten, wenn die einsehbaren Unterlagen keine bildliche Vorstellung erlauben, handelt es sich doch</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende 3D-Visualisierungen, auf die auch in der Stellungnahme weiter unten Bezug genommen wird, wurden öffentlich vorgestellt und waren und sind auf der Homepage der Stadt Waldkirch abrufbar.</p>

	<p>bei den interessierten Bürgern überwiegend um „Laien“, die nicht gelernt haben Pläne/ Grundrisse zu lesen. Auch wenn es weder juristisch noch verfahrensgegenständiglich zu diesem Zeitpunkt notwendig ist, der Bezug zum Text z.B. zu Höhenangaben kann ohne Schnitte in verschiedenen Ebenen/ Achsen oder einer 3-D-Darstellung nicht nachvollzogen werden. Für eine ehrliche Kritikfähigkeit ist dies m. E. Voraussetzung. Die wichtigsten Informationen müssen für eine Beurteilung vollständig sein, und zwar zu diesem frühen Zeitpunkt, wo noch Mitgestaltung möglich ist. Dies zur allgemeinen Situation.</p>
<p>B.18.2 Bei meinem Besuch im Bauamt, wo mir freundlich und umfangreich Fragen beantwortet wurden soweit möglich - an dieser Stelle gerne ein Lob an die Mitarbeiter - wurde u. a. das Immissionsschutzgesetz angesprochen als Begründung gegen Wohn-/ für Gewerbegebiet, zum einen verkehrs- und zum anderen produktionsbedingt. Es wird jedoch in der schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet Inried auf erhebliche Störungen hingewiesen, die durch Andienvorgänge und Parkierungsverkehr entstehen, auch zu Nachtzeiten, selbst wenn nur 1 mal stündlich - (u.U. jede Stunde geweckt zu werden ist auf Dauer gesundheitsschädlich und auf jeden Fall mehr als ärgerlich) - und das dann möglicherweise auch an Wochenenden. Dieser Tatbestand ist nicht akzeptierbar.</p> <p>Es müssen alle möglichen (wenn auch ggf. teuren - mit den zu erwartenden Steuereinnahmen zur Finanzierung...) Maßnahmen ergriffen werden, um den Lärmeintrag ins benachbarte Wohnviertel zu verhindern. Die von der Stadt genannte Begründung, die Beeinträchtigungen aus der Stadt außerhalb ins Gewerbegebiet zu verlegen ist nicht glaubhaft, selbst wenn eine Straße und die Schrebergärten zwischen dem geplanten Gebäudekomplex und dem Wohngebiet Heimeckerstraße/ Hohe mit jeweiligen Nebenstraßen liegen, der Lärm breitet sich über die Luft aus. Die Wohngebiete liegen somit direkt neben der geplanten Bebauung.</p> <p>Das ebenfalls beschriebene erhöhte Verkehrsaufkommen wird zusätzliche, selbst wenn sie innerhalb der „zulässigen“ Grenzwerte liegen, Belastungen bringen.</p>	<p>Die Untersuchung des Verkehrslärms wird für die Offenlage des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Unabhängig von der Lärmart sind grundsätzlich alle potenziellen Lärmkonflikte zu ermitteln, die durch das Plangebiet ausgelöst werden können.</p> <p>Sowohl für den Bebauungsplan als auch die beispielhafte Planung der August Faller GmbH werden nötige und mögliche Regelungen zur Vermeidung von Lärmkonflikten getroffen.</p> <p>Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für jede Art der späteren Nutzung auch im Rahmen des Bauantrags eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen.</p>

<p>B.18.3 Dies führt gleich zum nächsten Punkt, über den ich mich wiederum sehr wundere: wie viele Parkplätze geplant sind, obwohl der Anschluss an die halbstündliche Bahn und Radwege genannt werden. Was ist mit der ÖPNV-Situation in Waldkirch, wie lange wird schon diskutiert über den Stadtbus - hier wäre die Gelegenheit beides zu verbinden. Evtl. sogar als „Pilotprojekt mit Zuschüssen“? Eine Verbindung mit der Regiokarte oder Monatskarten, bei der sich Fa. Faller beteiligen könnte, wäre sicherlich ein Anreiz für einige Mitarbeiter, auch für andere Menschen in der Region interessant (für nicht-Mitarbeiter ohne Falter-Zuschüsse natürlich). Dafür müsste die Stadt bzw. die zuständigen Stellen /zus. mit Fa. Faller sich engagieren! Der jetzt in Kürze startende Seniorenbus kann das nicht leisten. Ziel muss doch sein, so wenig wie möglich KFZ-Parkplätze zu schaffen, damit nicht jeder Mitarbeiter einzeln per Auto kommt. Die Schichten sind ja überwiegend regelmäßig (ist erwartbar) - es können auch zusätzlich Fahrgemeinschaften gebildet werden für Mitarbeiter, die schwierige Anfahrten haben, das gibt es natürlich zu berücksichtigen. Der überwiegende Anteil dürfte jedoch mit dem ÖPNV zurechtkommen, wenn die Angebote stimmen. Es fahren schließlich jede Menge Menschen täglich z.B. nach Basel oder Offenburg, Karlsruhe etc. - dies nur als Anmerkung.</p> <p>Dem Klimaschutz und green-/slow City würde dies übrigens auch gutstehen und die vielen bisherigen Worte könnten in Taten umgesetzt werden. Man muss mit dem ersten Schritt beginnen.</p> <p>Waldkirch hat schon den Status Luftkurort durch schlechte Entscheidungen verloren, als Kreisstadt kein Schwimmbad in der Kernstadt erhalten können, u. a. - es wird Zeit, dass nach vorne gedacht und gehandelt wird, Waldkirch könnte (noch/wieder) attraktiver sein bzw. werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze wurde geprüft. Diese Anzahl resultiert aus den Mitarbeiterzahlen, die an diesem Standort beschäftigt sind. Aufgrund der Nähe zu dem Bahnhof ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Bei der Berechnung der PKW-Stellplätze im Schichtbetrieb (auch zu Wechselzeiten) ist bereits ein ÖPNV Bonus berücksichtigt. Auch die gute Anbindung mit dem Fahrrad ist hier positiv aufgenommen.</p> <p>Dass der Stadt Waldkirch der Status „Luftkurort“ aberkannt worden ist, wird dementiert.</p>
<p>B.18.4 Nächster Punkt: bei Betrachtung der 3-D-Darstellung vor Ort im Amt ist meiner persönlichen, einigermaßen fachverständigen Auffassung nach ein völlig unharmonischer Baukörper ohne Bezug zur umgebenden Landschaft „unmotiviert“ abgesetzt worden wo einfach Platz war - so sieht es jedenfalls aus. Da hilft auch der Geländehöhenunterschied nicht. Es wurde rein nach Ablauf der Funktionen ein</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</p>

<p>Gebilde geplant, ohne Bezug zur (wunderschönen) Landschaft und Umgebung, ohne sich damit auseinander zu setzen. Immerhin gibt es hier spektakuläre Aussichten, zu jeder Tages-/ Saison oder Jahreszeit. Das ist nicht romantisch übertrieben, das kann ich bestätigen. Es ist so. Ein schönes Willkommen in Waldkirch - bisher.</p> <p>Dies ist mit Sicherheit auch einer der wesentlichen Punkte, weshalb diese Bebauungsplanung einen traurig bis wütend macht (je nach Betroffenheit).</p> <p>Zurück zur Möglichkeit hoffentlich Einfluss nehmen zu können:</p> <p>Das überhohe Warenlager auf dem langgezogenen Unterbau könnte mit Sicherheit in rechteckiger Form an Höhe reduziert werden, wenn die im Plan dargestellt begrünte Fläche vor dem Lager auf der Plattform mit in die Lagerfläche einbezogen wird, der grüne Bereich ergibt beim Betrachten für mein Empfinden keinen erkennbaren Sinn. Darum herum ist genug Wiese. Und ein zusätzliches Gelände für Erweiterung gibt es auch. Hierfür könnte die Massivität des Hochlagers etwas gemildert werden. Ein etwas scherzhafter (und dennoch mit ernstem Hintergrund) Vorschlag für das Beibehalten des „Turms“ wäre, den Turm tatsächlich als Gegenstück zum Kastelbergturm zu gestalten, dann gäbe es wenigstens einen Bezug zu Waldkirch (und als Spitze obendrauf als Kletterturm ausbilden;-)?).</p> <p>Denn: wenn man sich vorstellt von nördlicher Seite herkommend - egal auf welche Art, ob als Fußgänger, Autofahrer, Radler - als ersten Blick auf Waldkirch dieses Monstrum (trotz Alibi-? Holzverkleidung) und dazu die bebaute Fläche in erheblichem Ausmaß zu sehen - davor graut mir persönlich und vielen anderen Waldkirchern (auf Bestätigung) - was für ein Bild für Fremde das sein wird, werden wir wohl noch erfahren müssen. Waldkirch wird also von 2 Seiten mit Hochlagern begrüßen - einmal Sick-City und von der anderen Seite Faller-City, prima, aber kein Fortschritt.</p>	<p>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>Die Fläche wird sich in Privateigentum befinden. Freizeitnutzungen für die Öffentlichkeit sind auf dem Firmengelände dementsprechend nicht sinnvoll.</p>
<p>B.18.5 Zur früheren Planung würde mich nun noch interessieren, wie es sein kann bzw. konnte, dass künftig geplante Gewerbefläche im FNP ausgewiesen sind (z. B. Neumatte), die nun als nicht nutzbar beurteilt</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</p>

<p>werden, obwohl sich an den Konditionen seither nichts geändert hat (zumindest nicht bekannt/ erkennbar). Die zur Wohnbaufläche freigegebene Elzschleife liegt auch an der Elz, ist in dem Bereich kein Hochwassergebiet? Und das Hochlager der Fa. Sick - kein Hochwassergebiet, obwohl etwa auf der gleichen Höhe bzw. ähnlich weitem Abstand zur Elz? Das erscheint eigenartig ... und schwer verständlich.</p>	<p>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 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>Die angesprochene Fläche der Firma Sick befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerbermatte“. Dieser erlangte Rechtskraft am 02.08.2012. Die Hochwassergefahrenkarten waren erst ab 2013 öffentlich und maßgeblich.</p>
<p>B.18.6 Allgemein zum neuerdings als wichtig eingestuften Klimaschutz in der Architektur möchte ich noch anregen, die gesamte Bauweise des geplanten Bauvorhabens diesbezüglich zu prüfen und auf Einhaltung von inzwischen vielseitig bekannten Möglichkeiten des Klimaschutzes Gebrauch zu machen, auch hier könnte die Firma Faller wie auch die Stadt Waldkirch ein Vorbild sein, zumal die Firma Faller international tätig ist und die Besucher entsprechend den Geschäftsbeziehungen aus vielen Ländern kommen - ein gutes Aushängeschild und es wäre doch sicher eine Chance in der Architekturwelt als</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Erstellung des Bebauungsplans bzw. konkret bei der Umsetzung des Neubauvorhabens der Firma Faller spielt das Thema Klima- und Umweltschutz eine bedeutsame Rolle. Es wird verwiesen auf die Begründung des Bebauungsplans. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Büro Architektur³ aus Gutach durchaus um ein Planungsbüro handelt, das im Elztal verwurzelt ist.</p>

	<p>Vorzeigeprojekt angesehen zu werden. Zumindest eine interessante Option. Es gibt einige Beispiele von Firmen die auf gute und klimagerechte Architektur Wert legen, es hat ihnen nicht geschadet... ein ortskundiges, mit unsrer Heimat verbundenes Planungsbüro wäre sicherlich sensibler mit dieser Situation umgegangen. Wünschenswert wäre jedoch für ein derart großes und die Umwelt gestaltendes Projekt, dass ein Architektenwettbewerb stattfinden würde.</p>
<p>B.18.7 Am Schluss noch eine Bemerkung zur Wahrnehmung bzgl. Aufrichtigkeit der Informationen: der tatsächliche (zusätzliche) Grund für die Wahl des schönen Inried - Gebietes als Gewerbe- und nicht als Wohngebiet stand neulich in einem öffentlich zu lesenden Beitrag in der Zeitung – werden Wohnhäuser gebaut, fallen nur 1-malig (Steuer-) Einnahmen an, bei Gewerbe dauerhaft. Das wäre mal eine klare Information.</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 Gewerbeserveflächen 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.18.8 Mit freundlichen Grüßen und ehrlicher Hoffnung, dass es möglich ist ein allseits verträgliches Projekt unter Einbeziehung von Betroffenen zu schaffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

C ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSV ERANSTALTUNG VOM 07.06.2021 (SINGEMÄ ßE WIEDERGABE)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1 Bürger 17		
C.1.1	Steht man auf der Kollnauer Elzbrücke, dann taucht das Werk bzw. das Hochregallager durch die Bäume, die entlang der Siensbacher Straße stehen, gar nicht direkt im Blickfeld auf.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird 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.
C.2 Bürger 18		
C.2.1	Die gezeigten 3D-Bilder täuschen. Es soll ein Bild erstellt werden, welches den gesamten Bereich in Richtung oberes Elztal darstellt (z. B. Blickwinkel von der Kastelburg).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die veröffentlichten 3D-Visualisierungen basieren auf Originalmaßen. Es wird 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.
C.3 Bürger 19		
C.3.1	Ein digitales Geländemodell wäre sehr nützlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die veröffentlichten 3D-Visualisierungen basieren auf Originalmaßen. Ergänzend wurden in der Planzeichnung Höhenlinien dargestellt. Es wird 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.
C.4 Bürger 20		
C.4.1	Wie viele PKWs können den max. auf dem Park-and-Ride-Parkplatz stehen?	Dies steht in Abhängigkeit davon, wie der Bereich konkret ausgestaltet wird. Für die Verkehrsuntersuchung wurde von maximal 130 Parkplätzen ausgegangen. Hierbei wurde jedoch bewusst eine vermutlich zu hohe Zahl angenommen („Worst-Case-Szenario“), um sicherzustellen, dass die Verkehrsuntersuchung keinesfalls von zu geringen Verkehrsmengen ausgeht.
C.4.2	Die 3D-Visualisierung zeigt ein riesiges Produktionsgebäude. Ist es möglich, die Abmessungen davon zu erhalten? Wie viele Quadratmeter nimmt das	Dies wird berücksichtigt. Der in der Begründung (Offenlagefassung) dargestellte Konzeptplan wird mit Maßen versehen. Dass

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Produktionsgebäude von der Fläche, die Faller Packaging gehört, in Anspruch? Im Konzeptplan steht etwas von einer Grundflächenzahl von 0,8. Das heißt doch, dass 80% der Fläche überbaut werden dürfen?	bei der festgesetzten GRZ von 0,8 theoretisch 80 % der Fläche versiegelt werden können ist korrekt. Hierbei handelt es sich um eine übliche Dichteziffer in Gewerbegebieten, die im Umweltbericht berücksichtigt wurde.
C.4.3	Im Konzeptplan ist eine Versickerungsfläche und ein Regenrückhaltebecken eingezeichnet. Wieso befinden sich diese auf der Reservefläche und nicht auf der Fläche von Faller Packaging?	Derlei Anlagen werden aufgrund der bekannten Fließigenschaften von Wasser idealerweise am tiefsten Geländepunkt platziert. Beide Anlagen dienen nicht nur der Firma Faller Packaging, sondern dem gesamten Gewerbegebiet. Die Flächen befinden sich auf öffentlichen Grünflächen, nicht auf den Gewerbereserveflächen.
C.5	Bürger 21	
C.5.1	Wäre es denn möglich, dass Hochregallager in Teilen in den Untergrund zu verlegen? Wurde das diskutiert? Ist ein Hochregallager mit einer Höhe von 30 Metern wirklich verträglich? Ist das aus fachlicher Sicht unbedenklich?	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 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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>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>
C.5.2	<p>Ist ein Brückenbauwerk oder eine andere Art der Anbindung bereits vorbesprochen? Wenn ja, mit wem und gibt es schon Ergebnisse, wie wahrscheinlich es ist, dass das wirklich zum Tragen kommt? Wer würde diese Kosten dann tragen?</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>
C.6	<p>Bürger 22</p>	
C.6.1	<p>Ich habe in der Begründung gelesen, dass die Verkehrsbelastung auf der Siensbacher Straße mit 2800 Fahrzeugen und 40 Schwerkraftfahrzeugen innerhalb von 24 Stunden prognostiziert wird. Wie soll die Siensbacher Straße diese Verkehrsmengen aufnehmen? Was ist geplant, um sowohl eine Verkehrsberuhigung als auch die Verkehrssicherheit sicherzustellen? Die Straßenverhältnisse sind heute schon miserabel, vor allem auch für Radfahrer, und verschlechtern sich zunehmend durch den Schwerlastverkehr, der aktuell durch das Bauvorhaben auf der ehemaligen Fläche der Firma H. Roth ausgelöst wird.</p>	<p>In der Prognose der Verkehrsmengen wird, ausgehend von den Randbedingungen, ein verkehrlich ungünstiger Fall angesetzt, Anhand dieses ungünstigen Falls wird überprüft, ob die Einsatzgrenzen weiterhin eingehalten werden können. Die Verkehrsbelastungen, die später in der Realität auftreten, fallen zumeist geringer aus.</p> <p>Die Mehrbelastungen, die in einem ungünstigen Fall durch die gewerbliche Nutzung entstehen könnten, sind im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Sicherheit verkehrlich gesehen noch im verträglichen Bereich.</p> <p>Der Schwerverkehr, der durch das Bauvorhaben entsteht, ist temporär. Bis sich Gewerbe in der Siensbacher Straße angesiedelt haben, ist die Baumaßnahme voraussichtlich abgeschlossen.</p>
C.6.2	<p>Eingangs wurden die Regenrückhaltebecken für das Regenwasser bzw. das Oberflächenwasser thematisiert. Wie sieht es denn aber mit der Schmutzwasserentsorgung aus? Stichwort Kanalisation.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Infrastrukturplanung wird das Gewerbegebiet Inried nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik an das bestehende Kanalnetz der Stadt Waldkirch angeschlossen.</p>
C.7	<p>Bürger 23 (Schreiben vom 19.06.2021)</p>	
	<p>Zur online Veranstaltung vom 07.06.21 haben wir noch eine, in unseren Augen, sehr wichtige Anmerkung.</p> <p>Bei der Erstellung eines 3D-Modells des Grundstückes mit Gebäude welches in</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird verwiesen auf die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sowie auf die 3D-Visualisierungen, die der Anlage „Vorhabenpläne Faller</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>das Landschaftsbild eingefügt ist wurde besprochen, dass dies auch aus unterschiedlichen Blickwinkeln/Sichtweisen betrachtet werden muss.</p> <p>Wir regen an, dass auch ein virtueller Blick von Kollnau aus auf das geplante Objekt notwendig sein wird um die tatsächliche Dimension des Gebäudes zu erkennen und um bewerten zu können, inwiefern das geplante Gebäude inkl. Hochregallager sich an diesem Standort ins Landschaftsbild einfügt oder nicht.</p>	<p>„Packaging“ der Offenlagefassung des Bebauungsplans zu entnehmen sind.</p>
C.7.1	<p>Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, inwiefern die Bäume (vorwiegend Eiche) entlang der Siensbacher Straße einen Sicht- und Lärmschutz (Früh- und Spätschicht) von Kollnau aus bieten können oder nicht.</p> <p>Dabei ist auch die Höhe der Bäume anzugeben um diese ins Verhältnis zur Höhe des geplanten Hochregallagers zu setzen.</p>	<p>Die Grünanlagen entlang der Siensbacher Straße werden nicht als Lärmschutz berücksichtigt. Eine mess- oder wahrnehmbare Schutzwirkung gegen Lärm bietet ein solcher Bewuchs nicht.</p>
C.7.2	<p>Wir schlagen folgende Ausblicke von Kollnau aus vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Blick vom Unterdorf 'freie Tankstelle' 2. Blick von der 'Praxis Kollnau', Kollnauer Strasse bei Realschule 3. Blick vom Ebertle 'schwarze Häuser' 4. Blick von 'Friedhofkapelle Kollnau' 	<p>Es wird 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>