

Öffentliche Bekanntmachung

6. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Inried - Neumatte - Flotzebene“ Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch hat am 21.04.2021 in öffentlicher Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald auf der Gemarkung Waldkirch beraten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst drei Flächen auf der Gemarkung Waldkirch:

1. Inried

Die ca. 7,42 Hektar große Fläche befindet sich im Nordosten von Waldkirch in unmittelbarer Nähe der Bundesstraßenanschlussstelle Waldkirch-Ost. Im Nordwesten wird die Fläche von der Siensbacher Straße begrenzt. Im Osten befindet sich die Kreisstraße 5104 und im Süden schließt die bestehende Kleingartenanlage nördlich der Gemeindestraße „An den Brunnenwiesen“ an.

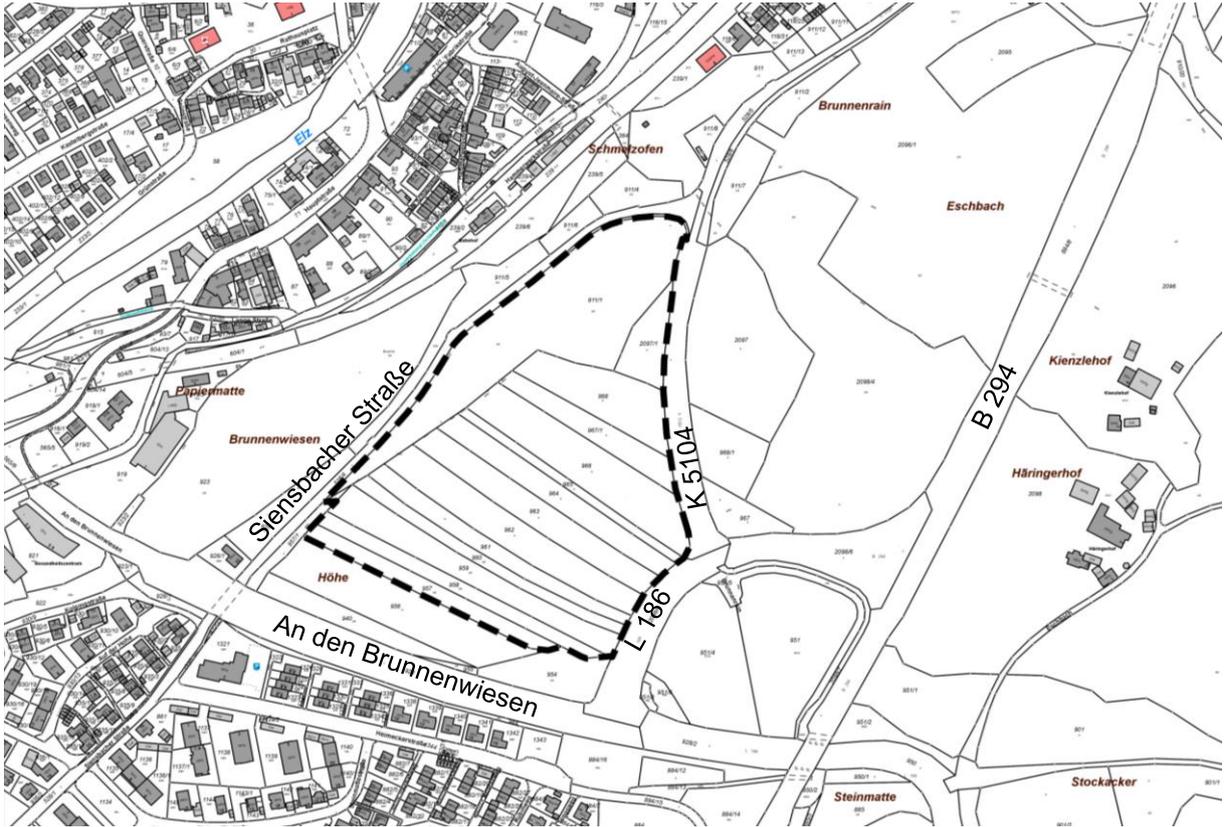
2. Neumatte

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

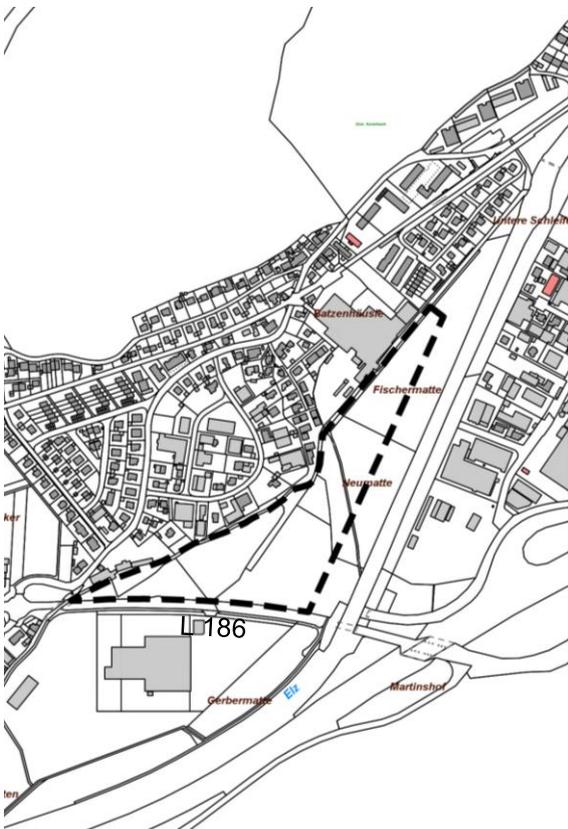
3. Flotzebene

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

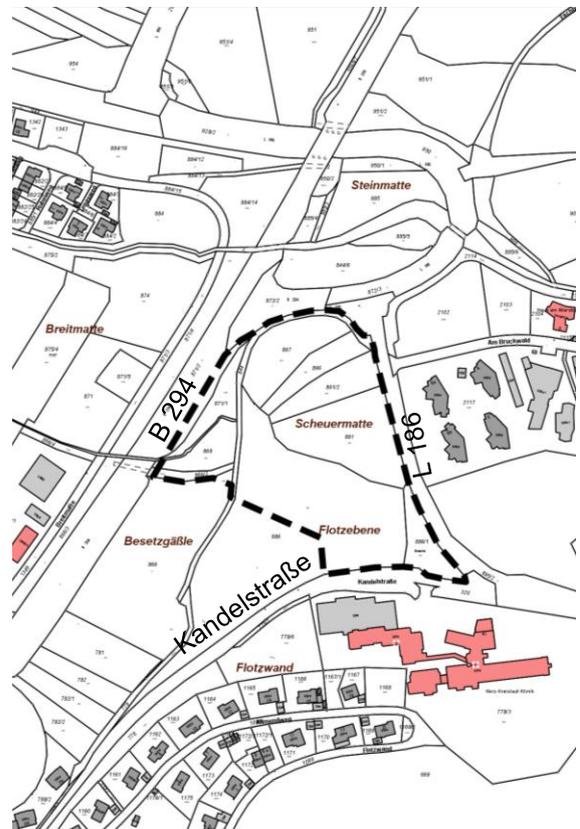
Die Abgrenzungen der Flächen ergeben sich aus den nachstehenden Kartenausschnitten:



1. Fläche „Inried“



2. Fläche „Neumatte“



3. Fläche „Flotzebene“

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Inried - Neumatte - Flotzebene“ soll die Voraussetzung schaffen, einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan aufstellen und ein neues Gewerbegebiet entwickeln zu können. Auf der Fläche „Inried“ soll der neue, konzentrierte Firmensitz der August Faller GmbH & Co. KG (Faller Packaging) entstehen und auch weitere Gewerbebetriebe sollen die Möglichkeit bekommen, sich dort zu etablieren. Neben der Schaffung von Gewerbeflächen, soll auch die Attraktivität des Kollnauer Bahnhofs gesteigert werden. Ein Park-and-Ride-Parkplatz soll die wenigen vorhandenen Parkplätze ergänzen und gleichzeitig zur Entlastung des Stadtzentrums vom Individualverkehr beitragen. Außerdem ist ein Brückenbauwerk im Bereich des Bahnhofs denkbar, um die Übergangssituation zum Park-and-Ride-Parkplatz und zum Gewerbegebiet zu optimieren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, die Fläche „Inried“, die aktuell als Wohnbaufläche dargestellt wird, in eine Gewerbebaufläche umzuwandeln. Die Umwandlung ist nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern auch für die kurzfristige Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen aus eigentumsrechtlichen Gründen alternativlos. Dementsprechend können bisher geplante Gewerbeflächen, die auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, in der Praxis nicht für eine Entwicklung herangezogen werden.

Darüber hinaus hat die Änderung des Flächennutzungsplans zum Gegenstand, die Fläche „Neumatte“ künftig nicht mehr als Gewerbefläche, sondern als landwirtschaftlich genutzte Fläche darzustellen, sowie die Fläche „Flotzebene“ als schon bestehende Wohnbaufläche zu vergrößern. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 6. Punktuellen Änderung in drei Bereichen berührt. Die Flächen „Neumatte“ und „Flotzebene“ werden für eine Flächenrotation, die wegen des zu führenden Bedarfsnachweises im Rahmen des geplanten Gewerbegebiets „Inried“ erforderlich ist, einbezogen. Vereinfacht dargestellt, bedeutet das: die Wohnbaufläche „Inried“ wird - soweit es ihre Flächengröße zulässt - an die Wohnbaufläche „Flotzebene“ angehängt und die Gewerbefläche „Neumatte“ wird ins „Inried“ verlagert, wobei die „Neumatte“ als landwirtschaftliche Fläche verbleibt.

Verfahren

Die 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt, welches aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB besteht. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch. Parallel dazu wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der 6. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit der Begründung, dem Artenschutz und der Raumanalyse, sowie der Baugrundvoruntersuchung in der Zeit von **Montag, den 14.06.2021 bis einschließlich Freitag, den 16.07.2021**

- im Rathaus der Stadt Waldkirch, Marktplatz 1-5 in 79183 Waldkirch
- im Rathaus der Gemeinde Gutach i. Br., Dorfstraße 33 in 79261 Gutach i. Br.
- im Rathaus der Gemeinde Simonswald, Talstraße 12 in 79263 Simonswald

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus können weitere Termine vereinbart werden.

Pandemiebedingt wird gebeten, die gültigen Regelungen zum Infektionsschutz in den jeweiligen Rathäusern zu berücksichtigen. Diese sind tagesaktuell im Internet abrufbar oder telefonisch zu erfragen.

- Homepage der Stadt Waldkirch: www.stadt-waldkirch.de, Telefon: 07681/404-0
- Homepage der Gemeinde Gutach i. Br.: www.gutach.de, Telefon: 07685/9101-0
- Homepage der Gemeinde Simonswald: www.simonswald.de, Telefon: 07683/9101-10

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt Waldkirch unter www.stadt-waldkirch.de → Bauen & Wohnen → Bauleitplanverfahren eingesehen werden. Die dort eingestellten Unterlagen sind identisch mit denen, die in den Rathäusern ausliegen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei den Verwaltungen abgegeben oder alternativ per E-Mail geschickt werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

- Verwaltung der Stadt Waldkirch, Marktplatz 1-5 in 79183 Waldkirch,
E-Mail: abteilung4.2@stadt-waldkirch.de
- Verwaltung der Gemeinde Gutach i. Br., Dorfstraße 33 in 79261 Gutach i. Br.,
E-Mail: gemeinde@gutach.de
- Verwaltung der Gemeinde Simonswald, Talstraße 12 in 79263 Simonswald,
E-Mail: gemeinde@simonswald.de

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

02.06.2021

Roman Götzmann

Vorsitzender der VVG Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald