

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans

„Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“

im Stadtteil Buchholz

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 18.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

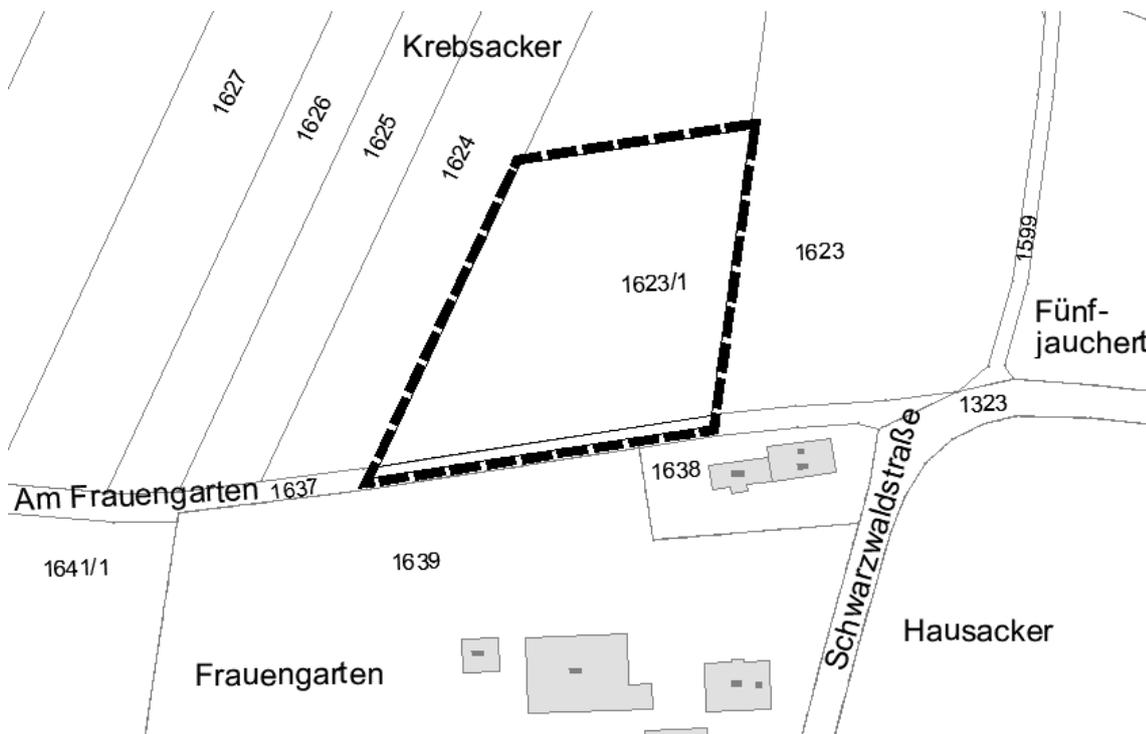
Ziele und Zwecke der Planung

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Waldkirch (Abt. Buchholz, Alte Dorfstraße 20) weist eklatante bauliche Mängel auf, die die Arbeit der Feuerwehr massiv beeinträchtigen. Am gegenwärtigen Standort der Feuerwehrabteilung Buchholz konnten Defizitschwerpunkte in den baulichen Hauptaspekten Außenanlagen, Fahrzeugstellplätze, Verkehrswege und Sanitärräume identifiziert werden. Die vorhandene Situation genügt nicht den Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz. Es besteht dringlichster Handlungsbedarf, um entsprechende Verbesserungen herbeizuführen. Eine Sanierung kann aufgrund des Umfangs der vorhandenen Defizite nicht infrage kommen, da diese wirtschaftlich nicht darstellbar und am Altstandort räumlich nicht umsetzbar wäre. Nach intensiver Standortsuche, zahlreichen Verhandlungen und Abwägungsprozessen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem Flurstück 1623/1 im Buchholzer Osten (Fläche „Krebsacker“) zielführend.

Geltungsbereich

Das ca. 4.604 m² große Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Buchholz und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 1623/1, sowie einen Teil der angrenzenden Verkehrsfläche der Straße Am Frauengarten. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden liegt der Siedlungsansatz Am Hahnenhof. Das Gelände ist eben und unterliegt keinen topografischen Besonderheiten.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 18.09.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Schalltechnische Stellungnahme, Entwässerungskonzept, Artenschutz*) vom

07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Waldkirch unter www.stadt-waldkirch.de → Bauen & Wohnen → Bauleitplanverfahren im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch in der Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (Zi. 406) im Rathaus der Stadt Waldkirch, Marktplatz 1-5, 79183 Waldkirch, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen: (*Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik*)

- **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und Anlage 1 Artenschutzgutachten vom 18.09.2024 (Büro für Landschaftsplanung / Hans-Joachim Zurmöhle, Waldkirch). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:
Beschreibung des Biotopbestandes im Plangebiet sowie der Wertigkeit der geplanten Grünflächen als Biotop mit bilanzierender Gegenüberstellung von Eingriff- und Ausgleich. Zuordnung einer Ökokontomaßnahme zur Kompensation des verbleibenden Defizites.
Auf der Grundlage der Erhebung ausgewählter Arten (Vögel und Fledermäuse in der Umgebung des Plangebietes (das Plangebiet selbst hat aufgrund intensiv landwirtschaftlicher Nutzung keine Funktion als Lebensraum für Tier, insbesondere streng geschützte Arten). Informationen zur geringen Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Flora und Fauna (fehlende Habitatstrukturen) und aufzeigen fehlender Schutzgebiete.
Aufzeigen von Vermeidungsmaßnahmen, die dazu geeignet sind, eine Störung geschützter Tiere in der Umgebung zu minimieren bzw. zu verhindern.
 2. auf den Boden:
Informationen zur Ausgangsmaterial der zur Verfügung gestellten Geodaten (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau / LGRB, sowie Landesanstalt für Geoinformationen und Landentwicklung LUBW/sowie Landschaftsrahmenplan). Im Bereich der Neuversiegelung (Gebäude und Verkehrsflächen) gehen die Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen) vollständig verloren.
 3. auf das Schutzgut Fläche
Information über die Reduzierung derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.
 4. auf die Landschaft:
Informationen zur Bewertung des Landschaftsbilds und seiner Vorbelastung. Beurteilung der Veränderung des Landschaftsbilds durch die geplante Bebauung.
auf das Klima:
Informationen zur Funktion als klimatischer Freiraumbereich, zur Durchlüftung und zur Frischluftzufuhr. Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima durch die Neuversiegelung.

5. auf den Menschen:

Informationen zur Lärmbelastung von Menschen in der näher und weiter angrenzenden Wohnbebauung durch das Ausrücken der Feuerwehr bei Einsätzen. Aufzeigen von möglichen bzw. nötigen Vermeidungsmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung auf ein gesundheits-verträgliches Maß.

6. auf das Wasser:

Informationen zur Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet, zur Beeinträchtigung des Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung und zur Lage des Plangebiets in einer Überflutungsfläche für ein extrem seltenes Hochwasserereignis. Informationen zur geplanten Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.

7. auf Kulturgüter:

Informationen darüber, dass keine archäologischen Funde im Plangebiet erwartet werden und darüber welche Maßnahmen vorgesehen sind, wenn dennoch im Zuge der baulichen Umsetzung Funde bei den Erdarbeiten zu Tage kommen.

- **Schalltechnische Untersuchung** Nr. 3772/1 vom 21.02.2024 (Büro Heine+Jud, Freiburg)
 - Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, insbesondere die südlich gelegene Bebauung
 -
- **Entwässerungskonzept** vom 24.07.2024 (Büro Fichtner Water & Transportation, Freiburg)

Darstellung der Ausgangssituation des Wasserhaushaltes, sowie die Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes und der Wasserhaushaltsbilanzierung mit den Elementen:

 - Prüfung der RW-Behandlungsbedürftigkeit und der RW-Behandlungsmöglichkeiten
 - Vordimensionierung der Versickerungsmulden
 - Entwässerungskonzept

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Industrie- und Handelskammer vom 18.11.2022: Bei der Standortsuche sind die verschiedenen Belange (Hochwasser, abgesetzte Siedlungslage) zu berücksichtigen.
- Regierungspräsidium Freiburg | Landesamt für Geologie vom 12.12.2022: Ein Hinweis auf die geologischen Gegebenheiten ist aufzunehmen sowie auf die Lage im Wasserschutzgebiet hinzuweisen
- Regierungspräsidium Freiburg | Referat 21 vom 14.12.2022: Der Bedarf der Flächeninanspruchnahme und Fragen zur Kompensation sind mit darzulegen, ebenso die Lage im Hochwasserbereich (HQextrem) und der Bezug zum Regionalen Grünzug bzw. dessen Beeinträchtigungen
- Landratsamt Emmendingen | Amt für Bauen und Naturschutz vom 28.11.2022: Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung fehlt noch
- Landratsamt Emmendingen | Amt für Bauen und Naturschutz vom 28.11.2022: Auf den öffentlichen Grünflächen sollten zweischürige Wiesen mit Staudensaum und Gehölzpflanzungen angelegt werden
- Landratsamt Emmendingen | Untere Wasserbehörde vom 06.12.2022: Die Themen des Hochwassers und Starkregens sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen, Erkenntnisse zum Grundwasser liegen nicht vor und das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet
- Landratsamt Emmendingen | Untere Wasserbehörde vom 06.12.2022: Eine Wasserhaushaltsbilanz sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für die Inanspruchnahme der Böden ist zu erstellen mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen, die Belange des Abfallrechts sind zu berücksichtigen

- Landratsamt Emmendingen | Landwirtschaftsamt vom 02.12.2022: Hochwertige ortsnahe Produktionsflächen werden in Anspruch genommen, Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Flächen sind zu vermeiden, Kompensationsflächen sind abzustimmen
- Landratsamt Emmendingen | Landwirtschaftsamt vom 02.12.2022: Landwirtschaftliche Emissionen sind im Plangebiet möglich
- Regionalverband südlicher Oberrhein vom 18.11.2022: Das Plangebiet liegt im HQextrem, darüber hinaus ist die Raumverträglichkeit (Regionaler Grünzug) darzulegen

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1-5, 79183 Waldkirch abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an abteilung4.2@stadt-waldkirch.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Waldkirch, den 02.10.2024

Michael Schmieder
Oberbürgermeister