Stadt Waldkirch
Große Kreisstadt

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“

Stand: **30.07.2025**
Fassung: **Frühzeitige Beteiligung**
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

1 ALLGEMEINES 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 5
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan 7
1.5 Verfahrensart und -ablauf 8
2 KONZEPTION 9
2.1 Abgrenzung des Plangebiets 9
2.2 Hochbauliches Konzept 10
2.3 Erschließung 11
2.4 Abstand zur L186 11
2.5 Grünordnung und Freiräume 12
2.6 Klimaschutz 13
2.7 Ver- und Entsorgungskonzept 14
2.8 Weitere Belange 14
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14
4 UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ 14
5 STÄDTEBAULICHE DATEN 15
6 BODENORDNUNG 15
7 KOSTEN 15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am Kandelnordfuß befindet sich das Gelände der orts- und auch landschaftsbildprägenden ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik, die 1972 eröffnet wurde. Nachdem das sogenannte Berghaus im rückwärtigen Grundstücksbereich 1982 und 1993 unter anderem um das an der Kandelstraße befindliche Diagnostikgebäude ergänzt wurde, wurde der Klinikbetrieb zum Jahresende 2003 eingestellt. Zwischenzeitlich (ab 2009) fungierten die Objekte als Pflegeklinik. Diese musste jedoch 2015 schließen, da kein ausreichender Brandschutz mehr sichergestellt werden konnte. Eine Nachnutzung konnte bisher nicht vereinbart werden, die Gebäudesubstanz verschlechtert sich fortlaufend und greift negativ in das Stadtbild ein.

Auf der anderen Seite hat sich Waldkirch innerhalb der Region zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Vergangene Bebauungsplangebiete, die der Schaffung von Wohnraum dienten, wurden jeweils in kürzester Zeit aufgesiedelt (bspw. „Unter der Kastelburg“ (2002), „Am Stadtrain“ (2002), „Mack-Areal“ (2009), „Am Schänzle“ (2015) oder „Papiergässle“ (2019). Das Baugebiet „Ebertle II“ (2020) befindet sich derzeit im Bau. Dennoch hält die Nachfrage nach Wohnungen weiter an - ein erheblicher Mangel ist fortlaufend festzustellen. Zudem ist Waldkirch auch als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ im Sinne von § 201a des Baugesetzbuchs klassifiziert. Um die Funktion als Mittelzentrum dauerhaft zu sichern, will die Stadt Waldkirch auch weiterhin Wohnbauland zur Verfügung stellen. Auf dem Areal der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik ergibt sich nun die Chance, eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,62 ha neu zu ordnen. Nach dem sinnvollen teilweisen Abbruch der bestehenden Gebäude soll insbesondere dringend benötigter Wohnraum in Form Geschosswohnungsbauten bereitgestellt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Waldkirch wird der Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Da der Flächennutzungsplan die vorgesehene Fläche gegenwärtig noch als Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Krankenhaus) darstellt, ist die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ werden dabei vorrangig folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Stadt Waldkirch
- Realisierung von verdichteten und flächensparenden Strukturen bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität
- Schaffung von flexiblen Wohnstrukturen für alle Generationen
- ökonomische Erschließung und Verkehrsminimierung im Quartiersinneren
- Berücksichtigung von Fußwegeverbindungen
- Teilweiser Abbruch bzw. optische Aufwertung ortsbildschädlicher Gebäudesubstanz und Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsgefüge
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung des Integrierten Klimaschutzkonzepts

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das ca. 2,91 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt, östlich der Bundesstraße B 294 und umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 778/6, 1168 und 778/3 vollständig. Im Norden verlaufen die Kandelstraße im Westen, sowie die Landesstraße L186 im Osten und begrenzen das Plangebiet. Im Westen grenzt die Bebauung des Wohngebiets „Flotz- und Wisserswand“ an. Im Süden und Osten schließt unmittelbar der Kandel mit seinen Waldflächen an. Das Gelände steigt von Norden nach Süden sukzessive an.

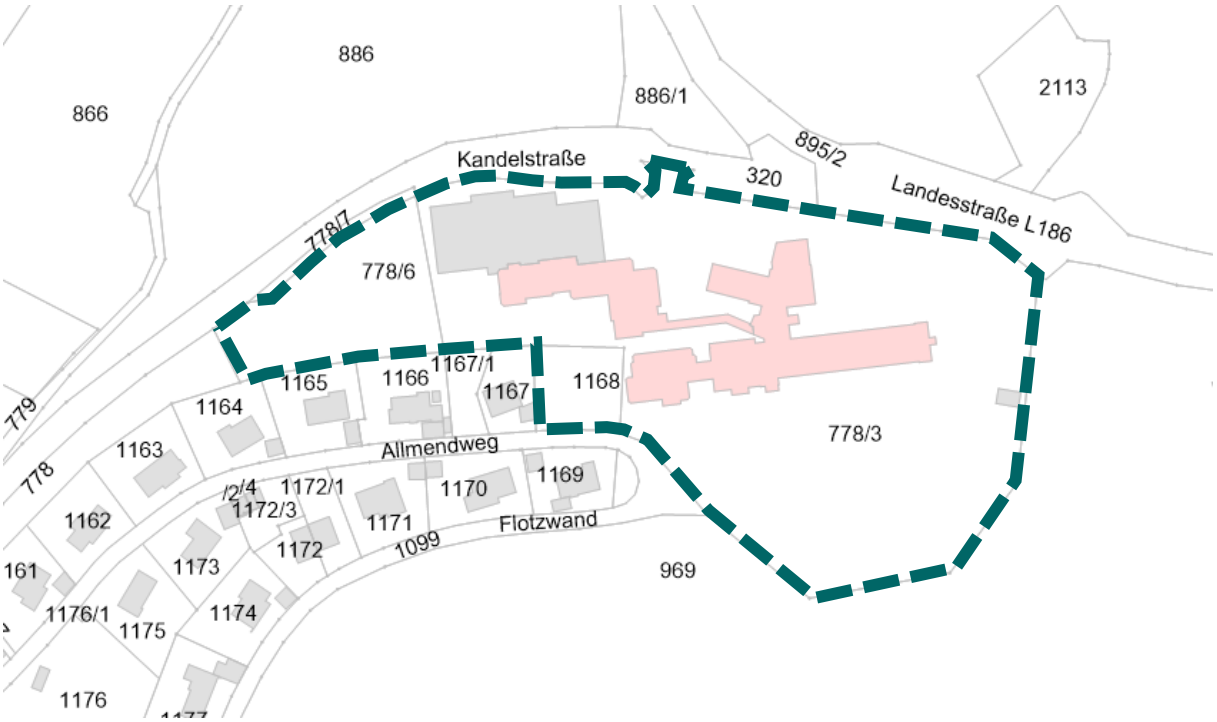

Abb. 1: Lage des Plangebiets im Katasterauszug, Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch (genordet, ohne Maßstab)

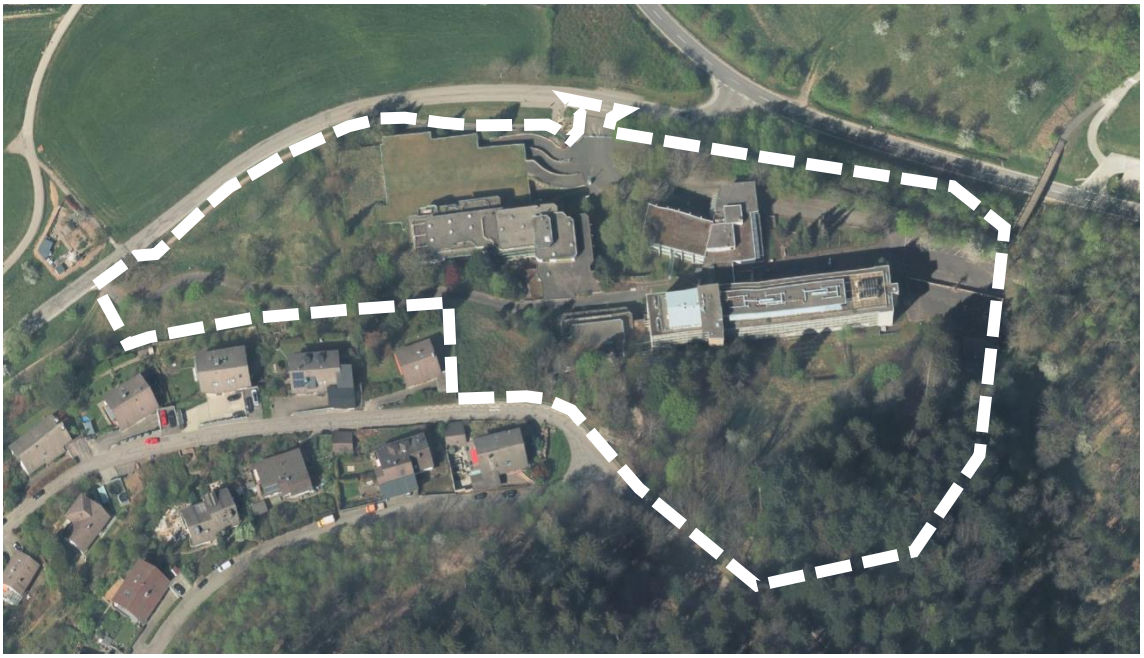

Abb. 2: Lage des Plangebiets im Luftbild, Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald wurde seitens des Landratsamtes Emmendingen am 09.08.2001 genehmigt. Bisher wurde dieser acht punktuellen Änderungen unterzogen. Gegenwärtig wird die 10. punktuelle Änderung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“ (Waldkirch-Buchholz) vorbereitet.

Im Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar (Abb. 3). Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan soll das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden, so dass eine Wohnbebauung realisiert werden soll. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Abb. 3: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch (genordet, ohne Maßstab)

Um die Aufstellung des Bebauungsplans und damit die Umnutzung des Plangebiets zu ermöglichen, wird im Parallelverfahren der wirksame Flächennutzungsplan erneut punktuell geändert. In dieser 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung dahingehend geändert werden, dass der Geltungsbereich gemäß der vorliegenden Planung als Wohnbaufläche dargestellt wird. Um dies zu ermöglichen, wird im Zuge dieser Änderung im Sinne eines Flächentausches auf eine andere Wohnbaufläche verzichtet. Fragen nach möglichen anderen Standorten, Planungsalternativen oder Bedarfen werden im Rahmen der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung thematisiert und abgestimmt.

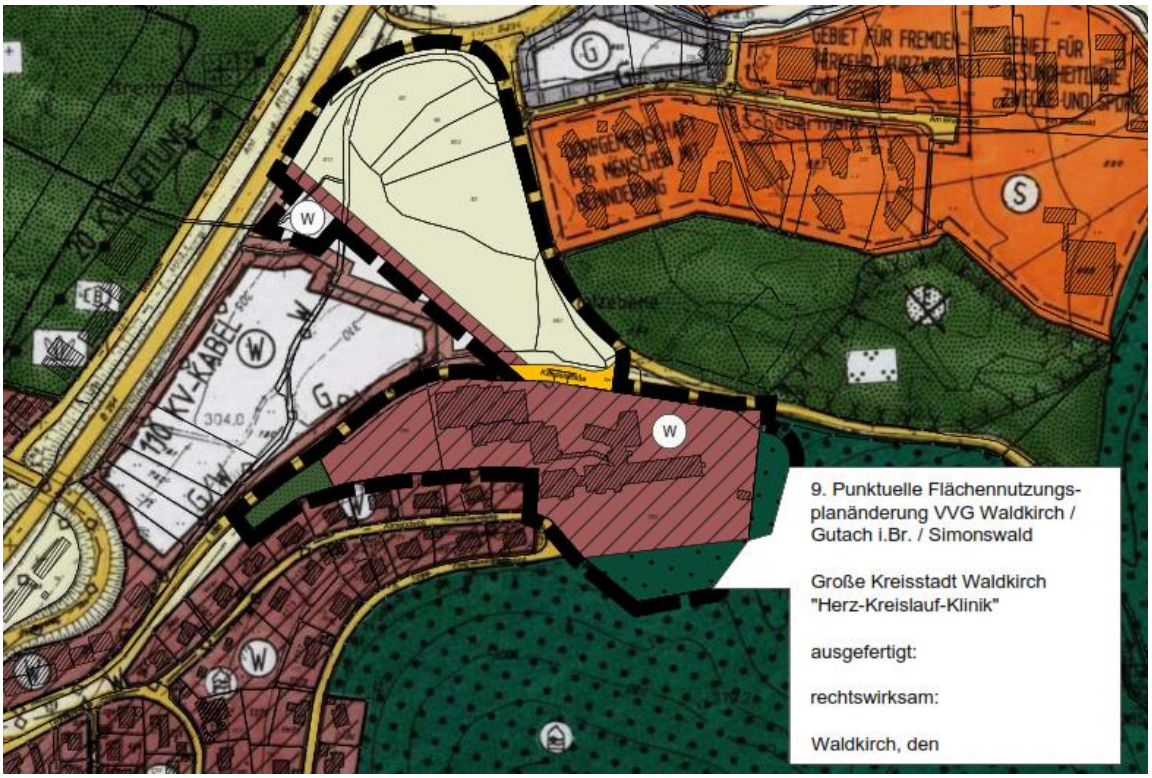

Abb. 4: Darstellung der 9. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Frühzeitige Beteiligung, Juli 2025), Quelle: FSP (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet wird heute überwiegend durch den Bebauungsplan „Flotz- und Wisserwand“ vom 30.11.1972 in der Fassung der 2. Änderung vom 14.03.2002 überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sanatorium“ fest und fasst darunter Anlagen, die dem Kurbetrieb und der Heilpflege dienen. Mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,2 / GFZ: 1,0 / VG: VI) wurde das Ziel verfolgt, einen mehrgeschossigen Klinikbau auf einer vergleichsweise geringen Grundfläche zu errichten und damit ausreichend Freiräume um die Klinik herum zu schaffen. Mit der abweichenden Bauweise werden Baukörper in einer offenen Bauweise zugelassen, die die Maximallänge von 50 m überschreiten dürfen. Vorbauten oder Querbauten werden in ihrer Dimensionierung nicht näher eingeschränkt sollen sich aber dem Haupttrakt unterordnen. Zudem sind auf dem gesamten Grundstück Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gibt es örtliche Bauvorschriften in Form von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Diese setzen Vorgaben zur Dachgestaltung (begrüntes Flachdach), Materialität und Farben (nicht glänzend und gedeckte Farben) sowie zu Einfriedungen. Letzteres unterteilt sich in die maximale Höhe von 1,50 m für Mauer und Zäune und 2,0 m für Heckenpflanzungen.

Aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplans wird zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Teilbereich des Klinikgeländes durch den nun vorliegenden, eigenständigen Bebauungsplan ersetzt. Aufgrund der geänderten Nutzungsansprüche können dabei nur einzelne Festsetzungen übernommen werden. Zur Klarstellung der Eigenständigkeit wird auf die Planurkunde aus dem Jahr 1972 ein weißes Deckblatt aufgebracht.

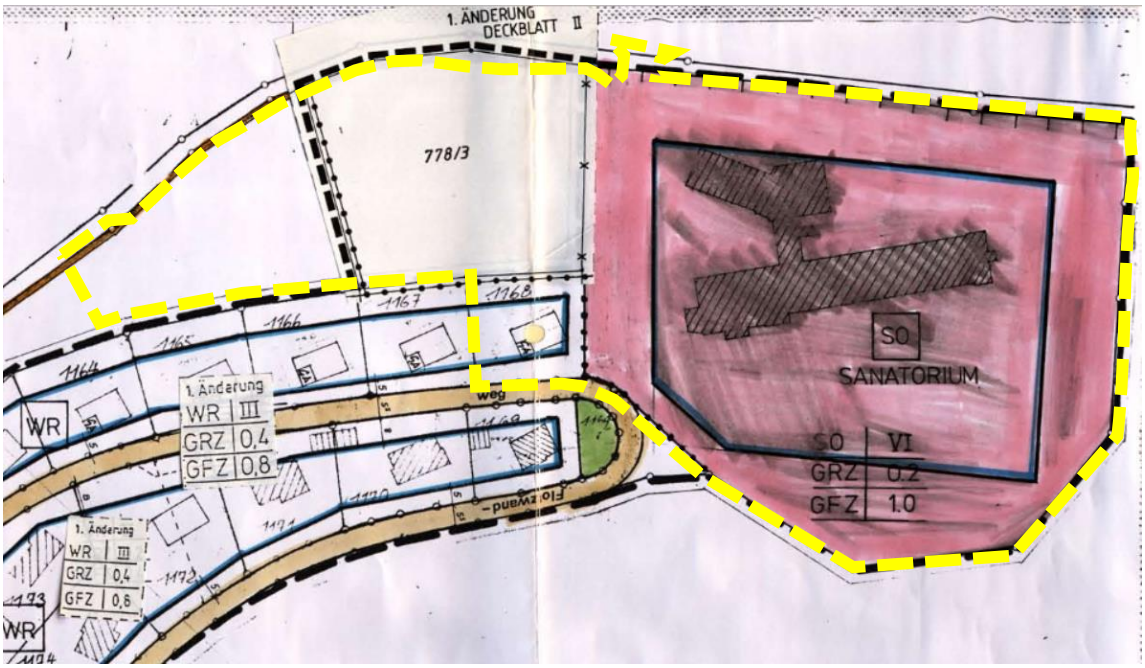

Abb. 5: Bebauungsplan „Flotz- und Wisserwand“ in der Fassung der 2. Änderung mit der Darstellung des Geltungsbereichs (gelb), Quelle: Stadt Waldkirch (genordet, ohne Maßstab)

1.5 Verfahrensart und -ablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren (bestehend aus der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt obligatorisch.

Für Informationen zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auf Punkt 1.3 sowie auf die Verfahrensunterlage der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Verfahrensablauf

__.__.____ Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“

__.__.____ Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch:

- billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“
- beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: ▪ behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung ▪ billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ ▪ beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
__.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: ▪ behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen ▪ beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils selbstständige Satzungen

2 KONZEPTION

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

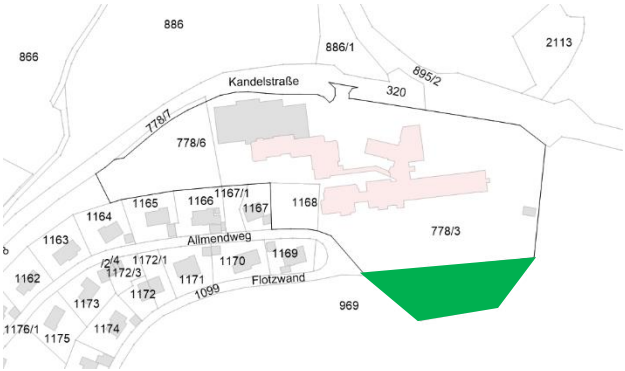

Abb. 6: Teil des Plangebiets (grün), der als Wald erhalten werden soll und nicht im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt ist (Quelle: eigene Darstellung auf dem Kataster)

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,91 ha. Der städtebauliche Entwurf hingegen umfasst nicht den gesamten Bereich, da der südliche Teil des Flurstücks Flst.Nr. 778/3 nicht in die Planungen mit einbezogen wird, so dass der Umgriff des städtebaulichen Entwurfs nur eine Fläche von 2,62 ha aufweist. Dieser südliche Bereich ist heute Wald und soll auch als solcher erhalten werden. Im städtebaulichen Entwurf ist er dementsprechend auch so berücksichtigt und wird nicht in die Planungen

integriert. Planungsrechtlich stellt der rechtskräftige bebauungsplan jedoch auch für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sanatorium dar, so dass der Geltungsbereich für den Bebauungsplan diese Fläche mit einbezieht. Das Ziel ist es hier auch planungsrechtlich den Wald darzustellen und zu sichern, so dass das bestehende Sondergebiet vollständig überlagert wird. Da hier jedoch kein Eingriff stattfinden wird, wird in der folgenden Beschreibung des städtebaulichen Konzepts dieser Teilbereich nicht mitberücksichtigt.

2.2 Hochbauliches Konzept

Das hochbauliche Konzept wurde von der Arbeitsgemeinschaft der Architekturbüros Meinhard Hansen aus Freiburg Frank Heinz + Partner Architekten mbB aus Waldkirch in Abstimmung mit den zuständigen Akteuren der Stadt Waldkirch erarbeitet und ist als Teil des Bebauungsplans in der Frühzeitigen Beteiligung als eigenständiger Plan beigefügt.

Dieses sieht die Errichtung eines Wohngebiets anknüpfend an das bestehende Wohngebiet entlang der Straßen „Allmendweg“ und „Flotzwand“ vor. Dabei wird das bestehende Haupthaus (Haus 1), das so genannte Berghaus erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut. Alle weiteren baulichen Anlagen des ehemaligen Klinikgeländes werden abgebrochen und die dadurch freiwerdende Flächen durch insgesamt 17 Geschosswohnungsbauten aufgesiedelt. Die Anordnung erfolgt um zwei Höfe herum, die jeweils als durchlaufendes, ebenes Plateau ausgebildet werden und als Nachbarschaftstreffpunkte dienen. Eine viergliedrige Gebäudereihe rundet das bauliche Ensemble südlich des östlichen Nachbarschaftshofes ab. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt nach Nordwesten und Norden mit Blick in Richtung Waldkirch und dem Stadtteil Kollnau entsprechend der Orientierung der bestehenden und umliegenden Gebäude.

Die Neubauten werden überwiegend als Punkthäuser ausgebildet. Ausgenommen hiervon sind die Häuser 4 und 18 sowie das Haus 2, welche durch ihre Zeilenform, bzw. die größere Kubatur das bauliche Raster aufbrechen. Die Gebäudehöhe ist dem Hangverlauf folgend gestaffelt. Dabei steigt diese von Westen nach Osten von drei auf bis zu sechs Geschosse an, was zwar einen Anstieg der Gebäudehöhe gegenüber der westlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung darstellt, die aber als Nachverdichtungsprojekt gewünscht und mit Blick auf die massive Vorprägung auch vertretbar ist. Zudem kann durch die Ausbildung von zurückversetzten Attikageschossen und dem ein- bis zweigeschossigen Einschub der Gebäude in den Hang ein städtebaulicher Übergang zwischen dem Bestand der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen und dem Neubau sichergestellt werden. Den Hochpunkt bildet nach wie vor das zu erhaltende Klinikgebäude mit seinen sieben Geschossen. Die Gebäude sind um die zentralen Innenbereiche angeordnet, darüber hinaus sind sie im Hangverlauf gegeneinander versetzt, so dass Durchblicke und Sichtachsen entstehen und erhalten bleiben und eine lockere Bebauung in Erscheinung tritt, die vom jeweiligen Standpunkt unterschiedlich wahrgenommen werden kann. Der Eindruck einer uniformen, massiven Bebauung soll dabei vermieden werden, zu Gunsten einer Entwicklung innerhalb des Plangebiets mit einem Anstieg der Bebauung von West nach Ost entlang des Hangs.

Im Wohngebiet sind etwa 300 Wohnungen geplant, davon ist fast ein Drittel im Haus 1 untergebracht. Die restlichen Wohnungen verteilen sich fast gleichmäßig auf die Neubauten mit jeweils etwa 10 bis 15 Wohnungen. Aufgrund der größeren Kubatur des Haus 2 sind hierfür 29 Wohnungen vorgesehen. Die Gebäude erhalten alle einen Balkon in Richtung Norden mit dem Blick hangabwärts und Haus 2 zusätzlich einen Südbalkon, sodass im Hinblick auf die heißer werdenden Sommer kühle Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Kandelstraße, die im weiteren Verlauf nach Westen direkt in die Kernstadt von Waldkirch führt und nach Osten die Landesstraße anbindet. Über diese kann wiederum zum einen die überregionale Bundesstraße B 294 erreicht werden, zum anderen die südlich angrenzenden Landschaftsräume rund um den Kandel. Innerhalb des Plangebiets soll der motorisierte Individualverkehr nur sehr untergeordnet in Erscheinung treten, so dass die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden. Um dies zu ermöglichen, sollen vier große Tiefgaragen entstehen, die direkt über zwei Zufahrten von der Kandelstraße angefahren werden und Platz für etwa 330 Stellplätze bieten. Alle Tiefgaragen werden in den Hang gebaut und sind je nach Lage den einzelnen Häusern zugeordnet und können von den Wohnungen direkt erreicht werden. So kann der private Verkehr aus dem Plangebiet rausgehalten werden und nur in sehr untergeordnetem Maß entstehen oberirdische Verkehrsflächen und Stellplätze, die jedoch den Besuchern bzw. den Ver- und Entsorgern vorbehalten sein sollen. Auch kann durch diese Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Verkehr innerhalb des Plangebiets sowie im angrenzenden Wohngebiet so gering wie möglich gehalten werden. Lediglich für Rettungsfahrzeuge wird es hier direkte Zufahrten geben, so dass im Notfall entsprechend Hilfe geleistet werden kann.

Neben der Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr steht die Stadt Waldkirch jedoch zu den Klimazielen, so dass die verschiedenen alternativen Verkehrsmöglichkeiten einen wesentlichen Aspekt der Planung darstellen.

Die Anbindung des Neubauquartiers durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über drei bestehende Bushaltestellen. Die Haltestelle „Pflegeklinik Am Kandel“ befindet sich direkt an der Zufahrt des Gebiets an der Kandelstraße. Die Haltestelle „Am Bruckwald“ liegt in etwa 250 m nördlich des Plangebiets und die Haltestelle „Wisserwandstraße“ befindet sich in etwa 500 m westlicher Entfernung. Alle drei Haltestellen werden durch die Buslinie 232/822 zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt von Waldkirch und dem Stadtteil Siensbach angefahren.

Das Plangebiet liegt zwar am Ortsrand von Waldkirch, die Innenstadt ist jedoch trotzdem sehr nah und kann mit dem Fahrrad über die Kandelstraße in etwa 3 bis 5 min erreicht werden. Und auch die angrenzenden Freiräume sind gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen, so dass im Plangebiet nun auch angemessene ober- und unterirdische Räume für das Abstellen der Fahrräder berücksichtigt werden. Auch werden interne Wegeverbindungen geschaffen, so dass die Erschließung durch Fuß- und Radwegeverbindungen optimiert werden. Die zentralen Elemente bei dieser Erschließung sind die 2 großen Innenbereiche, über die fast alle Gebäude angebunden sind und die über verschiedene Wege an die bestehenden Trassen angebunden werden. So ist die Kandelstraße auch für den Rad- und Fußverkehr als wichtigste Erschließung geplant, hier wird es jedoch auch einen Anschluss an den Allmendweg geben, sowie an die vorhandenen Wanderwege im Süden des Plangebiets. Und auch die Verbindung aus dem Plangebiet nach Norden zum Bereich des Seerosenteichs und dem Bereich am Bruckwald soll über den bestehenden Steg über die Landesstraße L186 wieder aktiviert werden, so dass auch dieser wichtige Freiraum schnell zu erreichen ist.

2.4 Abstand zur L186

Gemäß § 22 StrG ist zwischen dem Fahrbahnrand der L186 und dem Baufenster ein Abstand von 20 m erforderlich. Infolge des anhaltenden Mangels an Wohnraum befindet sich die Stadt Waldkirch in der Aufstellung des Bebauungsplans "Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik". Neben der sehr bewegten Topografie der Stadt erschwert die von der Elz ausgehende Hochwassergefahr sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche

Entwicklungen kurz- und langfristig immens. Hinzu treten sehr umfassende naturräumliche Restriktionen auf. Vor diesem Hintergrund wird äußerst behutsam mit den wenigen noch vorhandenen Flächenreserven umgegangen und auf das maximale Maß einer städtebaulich verträglichen Verdichtung gesetzt, was auch gut an den jüngsten Wohnbauverfahren „Papiergässle", „Ebertle II", „Areal Hirschenbrauerei" usw. ablesbar ist.

Darüber hinaus stuft der Regionalplan des Verbands Region Südlicher Oberrhein Waldkirch als Mittelzentrum an einer Landesentwicklungsachse mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen ein. Weiter ist Waldkirch "Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt" im Sinne des § 201a des Baugesetzbuchs. Zudem handelt es sich bei dem Projekt auf dem Gelände der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik um die Revitalisierung einer Konversionsfläche, es werden keine noch unversiegelten Flächen im Außenbereich beansprucht und die Lage ist günstig (ideale Verkehrsanbindung, Anbindung zur Naherholung, keine naturräumlichen Restriktionen etc.).

Zwischen dem Plangebiet und der L186 gibt es eine starke, begrünte Böschung. Die geplanten Gebäude bzw. deren Erdgeschosse werden demzufolge wesentlich höher liegen als die Straße (ca. 6 m). Insofern ist auch mit keiner Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu rechnen. Da die Straße derzeit saniert wird, gehen die Stadt davon aus, dass auch langfristig keine Ausbauabsichten vorhanden sind.

Aus den vorangestellten Gründen sind aus Sicht der Stadt Waldkirch die Ausnahmeregelungen des § 22 Abs. 1 StrG in diesem Fall anwendbar, um den erforderlichen L186-Abstand des später im zeichnerischen Teil festzusetzenden Baufensters auf 15 m zu reduzieren.

Aufgrund der Grundstücksgeometrie, der erforderlichen Abstandsflächen und mit Blick darauf, dass aufgrund der gewissen Mindestgröße, die ein Gebäude für eine sinnvolle Grundrissgestaltung braucht, auch keine Verkleinerung der Gebäude infrage kommen kann, müsste im betroffenen Bereich auf 28 Wohneinheiten verzichtet werden, die höchstwahrscheinlich dem sozialen Wohnungsbau zugeführt werden sollen."

2.5 Grünordnung und Freiräume

Das Ziel der vorliegenden Planung ist eine Revitalisierung eines bereits in Anspruch genommen Geländes, das seit vielen Jahren brach liegt und nicht mehr genutzt wird. Von den bestehenden Bebauungen kann nur eines der Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen erhalten werden, so dass ein Großteil der bestehenden Bebauung abgebrochen wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll das Plangebiet jedoch angemessen dicht bebaut werden. Um dies zu erreichen, werden weniger, dafür jedoch höhere Gebäude ergänzt, so dass ein Großteil des Plangebiets unbebaut bleibt und entsprechend gestaltet werden kann. Die Tiefgaragen werden das Plangebiet zwar unterbauen, trotzdem soll im Plangebiet besonderer Wert auf die Ein- und Durchgrünung gelegt werden. Zentrale Elemente sind auch hier die beiden großen Innenhöfe, die als Gemeinschaftsflächen gestaltet werden. Hier können sich die zukünftigen Bewohner entsprechend aufhalten und die unterschiedlich gestalteten Bereiche nutzen. Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen werden hier eine angemessene Eingrünung bieten, obgleich die Flächen auch eine untergeordnete Erschließung ermöglichen. In den Randbereichen des Plangebiets werden weitere Freiräume entstehen, die teilweise durch die Bewohner der Erdgeschosse direkt genutzt werden können, oder als gemeinschaftliche Freiräume gestaltet werden. Aufgrund der Topografie des Plangebiets sowie der Unterbauung durch die Tiefgaragen wird zur Offenlage das Konzept zur Eingrünung weiterentwickelt. Wesentliche Aspekte werden jedoch auch weiterhin die Begrünung der Dächer und der Fassaden bilden, so dass insgesamt ein Quartier hochwertigen frei- und Grünflächen entsteht.

2.6 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Waldkirch misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Sowohl im Rahmen der baulandpolitischen Leitlinien als auch im Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch werden hierfür Kriterien benannt und Ziele definiert. Für den Städtebau sind dabei vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Waldkirch bemüht, mit den bereits in Anspruch genommenen Flächen sparsam umzugehen. So kann im vorliegenden Fall eine bereits in Anspruch genommene Fläche, die jedoch seit Jahren ungenutzt ist einer neuen Nutzung zugeführt werden, so dass dieses bestehende Innenentwicklungspotenzial genutzt werden kann. Darüber hinaus wurde geprüft, ob und wie die bestehende bauliche Substanz erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, um auch hier im Sinne der Nachhaltigkeit die Planungen zu optimieren. Im Zuge der konkreten Planungen konnte so eine neue Nutzung für das große südliche ehemalige Klinikgebäude gefunden werden, da hier die vorhandenen baulichen Strukturen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Weitere Gebäude sind jedoch aufgrund der Substanz oder dem Zustand nicht erhaltenswert, so dass diese nicht in die neuen Planungen integriert wurden. Daran anschließend wurden die städtebaulichen Planungen dahingehend optimiert, dass die Nutzung so konzentriert wie möglich im Plangebiet angeordnet werden, und so wenig wie möglich Fläche in Anspruch genommen werden. Dementsprechend sollen höhere Baukörper entstehen, um die Fläche optimal auszunutzen. Aber auch die internen Erschließungen wurden kritisch geprüft, sowie die Anordnung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen, um oberirdisch so weit wie möglich die Flächen von einer Bebauung freizuhalten.

Die Verwendung moderner Technik kann auf der Ebene des Bebauungsplans lediglich begleitet und ermöglicht werden. So werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dahingehend geprüft und angepasst, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Plangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von offenen Stellplatzflächen mit Solaranlagen wird ermöglicht.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs sind im Rahmen der vorliegenden Planung nur wenig Möglichkeiten vorhanden, da das Plangebiet am Stadtrand liegt und am Fuße des Kandels, so dass aufgrund der Topografie und der Lage davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Teil der Wege mit dem eigenen Auto zurückgelegt werden. Trotzdem werden sowohl die Fuß- und Radwegverbindungen als auch die Anbindung an den ÖPNV bei der Planung berücksichtigt.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen werden die Planungen hinsichtlich des Mikroklimas optimiert. So werden die neuen Gebäude mit begrünten Flachdächern errichtet, so dass hier ein Aufheizen über den Dachflächen vermieden wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet intensiv begrünt, so dass insgesamt die Entstehung von Hitzeinseln vermieden wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet am Nordhang des Kandel. Die angrenzenden Flächen sind bewaldet, so dass hier Kaltluft entsteht, die den Hang hinunter Richtung Norden abfließt. Um diese Ströme zu erhalten,

werden die geplanten Baukörper gegeneinander versetzt, so dass die Luftströme zwischen ihnen hindurch weiterhin talwärts fließen können.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Hier wird im weiteren Verlauf der Planungen abgestimmt, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Zum einen kann auf den begrünten Dächern ein Teil des Wassers zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden, zum anderen wird geprüft, ob das verbleibende Wasser im Plangebiet selbst zur Versickerung gebracht werden kann, so dass das Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleibt.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Klima erreicht werden, und insgesamt die Auswirkungen der Planungen auf das Klima minimiert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. vor allem kann im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine heute bereits intensiv in Anspruch genommene Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, so dass nicht weitere bisher unbebaute Flächen im Außenbereich für die Herstellung einer Wohnbebauung in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus kann durch die moderne Bebauung auf den Einsatz klimafreundlicher Technik hingewirkt werden, sowie die Planung hinsichtlich des Mikroklimas angepasst werden.

2.7 Ver- und Entsorgungskonzept

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren abgestimmt, wie ein Anschluss an die bestehenden Systeme möglich ist und ob die Kapazitäten entsprechend ausreichen. Da das Plangebiet jedoch heute schon fast vollständig in Anspruch genommen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers wird zur Offenlage ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

2.8 Weitere Belange

Aufgrund der direkten Lage an forstwirtschaftlichen Flächen im Norden, Osten und Süden sind die Belange der Forstwirtschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die gemeinsame Abstimmung mit den zuständigen Behörden und die Erarbeitung von Planungsinhalten erfolgt zur Offenlage.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an eine Landesstraße an, so dass im weiteren Planungsverlauf auch hier die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Anbaubeschränkungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange zu einem möglichst frühzeitigen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Kenntnis zu setzen, beschränken sich die Inhalte der Frühzeitigen Beteiligung auf den städtebaulichen Entwurf. Die eingebrachten Äußerungen fließen in die Erarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ein, die zur Offenlage ausgearbeitet werden.

4 UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht) sowie eine artenschutzfachliche Begutachtung erfolgen obligatorisch.

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Forstw. H.-J. Zurmöhle ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er liefert mit dem Umweltbericht und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage erarbeitet. Ein vorläufiges Scopingpapier liegt den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung bei.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa ca. 29.130 m². Gemäß dem städtebaulichen Entwurf soll das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, so dass im Bebauungsplan hier entsprechend ein WA dargestellt werden wird. Lediglich ein kleiner Teil in Süden des Plangebiets mit einer Fläche von 2.962 m² soll als Wald erhalten werden, so dass hier eine öffentliche Waldfläche dargestellt wird.

6 BODENORDNUNG

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Der Stadt Waldkirch fallen für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ über den üblichen Verwaltungsaufwand hinaus keine externen Kosten an. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Projektentwickler werden alle Kosten, einschließlich anfallender Gutachterkosten, vom Projektentwickler getragen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__.____

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Großen Kreisstadt Waldkirch übereinstimmen.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__.____

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Elztäler Wochenbericht bzw. des Aushangs am Rathaus war der __.__.____. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der __.__.____.

Große Kreisstadt Waldkirch, den __.__.____

(Siegel)

Michael Schmieder
Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Verfasser:

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