

Änderungsbereich: „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ auf der Gemarkung Waldkirch



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: ca. 6,02 ha</p> <p>Lage: im östlichen Teil der Großen Kreisstadt Waldkirch, südlich der Kandelstraße</p> <p>Topografie: Hanglage, ansteigend in Richtung Süden</p> <p>Nutzung: ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik, Verkehrsnutzung und landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher:</p> <p>Sonderbaufläche (2,94 ha), Wohnbaufläche (2,84 ha), Straßenverkehrsfläche (0,09 ha) und Fläche für Landwirtschaft (0,15 ha)</p> <p>geplant:</p> <p>Wohnbaufläche (2,84 ha), Straßenverkehrsfläche (0,09 ha), Fläche für Wald (0,46 ha) und Fläche für Landwirtschaft (2,63 ha)</p>	<p>Die ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik wurde 2003 geschlossen und steht seit einer Zwischennutzung von 2009-2015 leer. Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage sollen gezielt leerstehenden Areale in Waldkirch zu Wohnquartieren umgebaut werden. Im Rahmen einer Flächenverlagerung wird die geplante Wohnbaufläche „Flotzebene“ für die Ausweisung des Klinikareals als Wohnbaufläche verwendet.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Regionalplanerische Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.
- Anbaubeschränkung entlang der Landesstraße L186 müssen eingehalten werden.
- Im nördlichen Teil des Plangebiet verläuft ein lokale Biotopverbundachse Gewässerlandschaft entlang des Flotzbächles
- Mit Hangwasser bei einem Starkregenereignis ist zu rechnen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Durch die Umnutzung des aus der Nutzung gefallenen Klinikareals können bereits versiegelte Fläche im Innenbereich weitergenutzt werden und wichtige Bodenressourcen im Außenbereich geschont werden. Die Wohnbebauung schließt an die bestehende Wohnsiedlung entlang der Straße „Allmendweg“ an und stellt damit eine städtebauliche sinnvolle Weiterentwicklung dar.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet liegt direkt an der Kandelstraße am östlichen Rand von Waldkirch. Die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und kann genutzt werden. Die räumliche Nähe zur Bundesstraße B294 ermöglicht einen schnellen Zugang zu überregionalen Verkehrsstraßen.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die Umnutzung als Wohnquartier werden keine Nutzungskonflikte erwartet. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind Überschreitungen der Lärmgrenzwerte durch die Bundesstraße möglich, hier wird jedoch eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.	keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Der nördliche Teil bleibt in seiner heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und Nutzung als Wiese erhalten, so dass der Erholungswert weiterhin gegeben ist. Der südliche Teil ist eingezäunt, videoüberwacht und wirkt sich durch die verwahrlosten Klinikgebäude negativ auf das Ortsbild aus. Durch die Öffnung des Areals zur Wohnnutzung wird der gesamte Bereich aufgewertet. Eine notwendige Rodung einzelner Bäume wirkt sich aufgrund der festgesetzten Fläche für Wald nur geringfügig auf das Ortsbild aus. Insgesamt ist die Änderung als Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes anzusehen.	nicht erheblich
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Der südliche Teil des Plangebiets ist bereits in Anspruch genommen, hier wird nur eine geringfügige Neuinanspruchnahme des Bodens ermöglicht. Der nördliche Teilbereich wird langfristig als Landwirtschaftsfläche gesichert, so dass hier keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist. Durch die Nachnutzung des bereits versiegelten Klinikareals können wichtige Bodenressourcen geschont werden. Im Plangebiet liegen im Bereich des ehemaligen Klinikgeländes Altlastenverdachtsflächen.	nicht erheblich
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Die Umwidmung des FNP führt zu einer vergleichbaren Neuversiegelung wie bei der bestehenden Nutzung. Die Eingriffe können zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Dies erfolgt in vergleichbarem Umfang zur Bestandssituation und wird daher als nicht erheblich beurteilt.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Das Flotzbächle durchfließt den nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Hier wird jedoch gemäß der heutigen Nutzung eine Landwirtschaftsfläche dargestellt, so dass Veränderungen hier nicht zu erwarten sind. Durch die geplante Bebauung im südlichen Teilbereich können Versickerungsfläche im geringen Maße verloren gehen. Dadurch kommt es zu einer minimalen Erhöhung des Oberflächenabflusses, welcher aber innerhalb des Plangebiets versickert oder zurückgehalten werden soll. Der Verlust von Versickerungsfläche ist ebenso mit der Bestandssituation vergleichbar und wird damit als nicht erheblich beurteilt.	nicht erheblich

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Eine erhebliche Verschlechterung für die Schutzgüter Klima und Luft ist aufgrund der möglichen geringen zusätzlichen Versiegelung und der geplanten Maßnahmen auf verbleibenden Grünflächen nicht zu erwarten.	nicht erheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Erfassungen ausgewählter und evtl. vorhabenbetroffener Tierartengruppen (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) läuft derzeit. Auf der Grundlage der bisher gewonnenen Daten ist davon auszugehen, dass diese Arten nicht betroffen sind oder/und durch geeignete Vermeidungs-Ausgleichsmaßnahmen die Tötung von Individuen der angetroffenen Arten vermieden oder/und evtl. erforderliche Ersatzlebensräume in räumlich-funktionalen Zusammenhang wieder hergestellt werden können. Es verbleiben keine erheblichen, negativen Änderungen des Erhaltungszustandes evtl. betroffener Arten.</p> <p>Die Grünflächen im Bereich der Gebäudeerweiterungen sind entweder von geringer Wertigkeit (z.B. Rasenflächen) oder z.B. zu entfernende Einzelgehölze werden auf den verbleibenden Grünflächen ersetzt. Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen können dadurch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p>	keine

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- (x) geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 21 BNatSchG)
() bedingt geeignet
() ungeeignet

Aus ortsplanerischer Sicht ist das Gebiet durch die Aufwertung des verlassenen Klinikareals geeignet.

Aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht ist der südliche Teilbereich für die Ausweisung einer Wohnbaufläche geeignet. Zur Reduzierung von Vorhabenwirkungen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Bebauungsplanung durch Maßnahmenfestsetzungen im Geltungsbereich (z.B. Gehölzpflanzungen, Ansaaten) und das verbleibende Defizit durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto ausgeglichen.

Die Themen Entwässerungskonzept, Bodenschutzkonzept und Altlastenverdachtsfall (orientierende Untersuchung) wurden in der Beteiligung hervorgebracht. Hierzu muss im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung erfolgen.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Gebäudestruktur:	Der Bebauungsplan sollte Vorgaben zu einer angemessenen Bauweise machen, so dass sich die Wohnbebauung in den Bestand einfügt und dennoch eine dichtere Bebauung ermöglicht wird.
Grünordnung:	<p>Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in die Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter</p> <p>Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Fauna) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Bautätigkeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (April – Juli) durchzuführen</p> <p>Ein- und Durchgrünung des Gebiets</p> <p>Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren</p> <p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen</p> <p>Einhaltung geeigneter Vorkehrungen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser und in Oberflächengewässer zu vermeiden</p>
Wasser	Im Rahmen des Bebauungsplans soll eine Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind, sofern möglich, planungsrechtlich festzusetzen.
Altlasten	Für das Gebiet „Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik“ liegt ein Altlastenverdachtsfall vor. Es wird empfohlen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Untersuchung durchzuführen oder einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
Böden	<p>Im Bebauungsplan ist für die in Anspruch genommenen Böden eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Zudem ist die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts zu prüfen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind, sofern möglich, planungsrechtlich festzusetzen.</p> <p>Im Gemeindegebiet stehen Bodenauftragsflächen zur Verfügung, bei denen durch sachgerechtes Auftragen es zu einer Bodenverbesserung führen und als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden kann. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p>