

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“

(Veröffentlichung)

Verlängerung der Offenlage

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 28.01.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die Unterlagen waren nicht vollständig auf der Homepage der Stadt Waldkirch eingestellt, dies wurde korrigiert. Die Beteiligung wird mit den nun einsehbaren Unterlagen verlängert.

Ziele und Zwecke der Planung

Am Kandelnordfuß befindet sich das Gelände der orts- und auch landschaftsbildprägenden ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik, die seit 2015 endgültig geschlossen ist. 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 und die Stadt will auch weiterhin Wohnbauland zur Verfügung stellen. Auf dem Areal der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik ergibt sich nun die Chance, die Fläche neu zu ordnen und einer Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbauten zuzuführen.

Lage des Plangebiets

Das ca. 3,08 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt, östlich der Bundesstraße B 294. Es umfasst die Flurstücke 778/6, 1168 und 778/3 vollständig sowie die Flurstücke 320, 778/7, 895/2 anteilig. Im Norden verläuft die Kandelstraße, die nordöstlich in die Landesstraße L186 mündet und teilweise in den Geltungsbereich integriert ist. Im Süden und Osten schließt unmittelbar der Kandel mit seinen Waldflächen an. Durch die Erhebung steigt das Gelände von Norden nach Süden sukzessive an. Im Westen grenzt die Bebauung des Wohngebiets „Flotz- und Wisserswand“ an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 28.01.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (*Artenschutz, Schall, Verkehr, Entwässerung*) vom

06.02.2026 bis einschließlich 23.03.2026 (neue Veröffentlichungsfrist)

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

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Großen Kreisstadt Waldkirch, Marktplatz 1-5, 79183 Waldkirch während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Der Einlass erfolgt über den Bürgerservice im Erdgeschoss. Es wird gebeten, zur Sichtung der Unterlagen vorab einen Termin zu vereinbaren (Tel.: 07681 404-362 oder per Mail an abteilung4.2@stadt-waldkirch.de). Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rathaus ausgelegten Unterlagen identisch sind mit den im Internet veröffentlichten.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan sowie Fachbeitrag zur Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen vom 28.01.2026 (Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle)
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 Fläche:
Informationen zum Bestand, zu den Auswirkungen der Versiegelung sowie Maßnahmen zum Erhalt von Grünflächen und zur Durchgrünung des Plangebiets.
 2. auf den Boden:
Informationen zum Bestand, zum vorliegenden Altlastenverdachtsfall und zum Ökopunkte-Ausgleich.
 3. auf das Wasser:
Informationen zum Bestand, den Oberflächenabfluss und das Grundwasser sowie der Umgang mit Hochwasser/Starkregen.
 4. auf Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt:
Informationen zu den vorhandenen Biotoptypen, dem Umgang mit der Waldinanspruchnahme und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
 5. auf Luft/Klima:
Informationen zur Bedeutung der Lage und der bestehenden Durchlüftung des Plangebiets sowie Maßnahmen zur Kaltluftproduktion.
 6. auf den Menschen:
Information zum bestehenden Naherholungswert und Maßnahmen zur Erhöhung des Erholungswerts, den Auswirkungen durch den Verkehr sowie der Lärm- und Schadstoffbelastung.
 7. auf das Landschafts-/Ortsbilds
Informationen zum Bestand und Maßnahmen zur positiven Veränderung des Landschaftsbilds.
 8. auf Kultur- und sonstige Sachgüter.
Informationen zum Bestand und der Bedeutung von Denkmälern.
 9. auf den Wald
Informationen zum Wald, der Inanspruchnahme und Umwandlung sowie der zukünftigen Sicherung und Bewirtschaftung der verbleibenden Waldflächen, sowie der Waldabstandsflächen
- **Schalltechnisches Gutachten** (Fichtner Water & Transportation) vom Dezember 2025)
Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet sowie die Ermittlung notwendiger Schutzmaßnahmen
- **Entwässerungskonzept** (Fichtner Water & Transportation) vom Dezember 2025
Konzept zur Sammlung und Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und ökologischer Belange

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

- Landratsamt Emmendingen - Naturschutz vom 18.09.2025:
 - Naturschutz: Die Abschichtung sowie die Bearbeitung der Artenschutzbelange sind plausibel
 - Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Ein kommunales Starkregenmanagement und ein Entwässerungskonzept fehlen, Kenntnisse zum Grundwasser liegen nicht vor, diese Themen sind zu berücksichtigen
 - Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Es liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor, sowie entsorgungsrelevante Materialien
 - Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanz für den Boden soll erstellt werden, Ausgleichsmaßnahmen werden nötig, ggfs. wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes notwendig sowie eine bodenkundliche Baubegleitung
 - Abfallrecht: Umgang mit Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
 - Gesundheit: Wasserschutzgebiete und das Flötzbächle sind bei der Planung zu berücksichtigen, auf allergene Pflanzen sollte verzichtet werden
 - Landwirtschaft: Mögliche Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen
 - Forst: Waldinanspruchnahme und Waldabstand sind zu berücksichtigen
 - Kommunale Abfallwirtschaft: Umgang mit Erdaushub
- Regierungspräsidium Freiburg
 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (21.08.2025): Hinweise zum Untergrund, Geochemie, Bodenkunde, angewandte Geologie, Ingenieurgeologie, Geothermie und Bergbau
 - Mobilität, Verkehr, Straße (01.09.2025): Lärmeinwirkungen entstehen durch die Landesstraße
 - Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (05.09.2025): Waldinanspruchnahme durch die Planung sowie die Darstellung im Bebauungsplan ist abzustimmen, der Waldabstand ist zu berücksichtigen, die Themen sind im Umweltbericht abzuhandeln
 - Landesamt für Denkmalschutz (13.08.2025): Hinweis auf Verhalten bei zufälligen Funden
- NABU (31.08.2025) und Landesnaturschutzverband AK Emmendingen (08.09.2025): Anregungen zu Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie zu grünordnerischen Themen, Zustimmung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen
- Stadt Waldkirch
 - Baurecht (01.09.2025): Der Waldabstand ist zu berücksichtigen
 - AK Klimaschutz Waldkirch (16.09.2025): Das Plangebiet sollte klimaneutral werden
- Aus der Öffentlichkeit kamen Anregungen zu den folgenden Themen:
 - Artenschutz, sowie Verlust von Natur- und Waldflächen
 - Vorhandener Asbest in der Bestandsbebauung
 - Dichte, Gebäudehöhe und Übergang zur Bestandsbebauung und der Umgebung, Sichtachsen sowie Gestaltung und Nutzbarkeit der Frei- und Grünflächen
 - Mobilität und Erreichbarkeit

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Großen Kreisstadt 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 19.02.2026

Michael Schmieder
Oberbürgermeister