

Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Veröffentlichung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Areal Hirschenbrauerei“ im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldkirch hat am 29.06.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Hirschenbrauerei“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung am 18.12.2024 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Areal Hirschenbrauerei“ und den Vorentwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 BauGB freiwillig frühzeitig zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

Anfang des 20. Jahrhunderts siedelte die ehemalige Hirschenbrauerei aus der Innenstadt von Waldkirch an den Stadtrand und errichtete am Fuß des Hugenwaldes das neue Firmengebäude mit Brauereigaststätte. Die Gründerzeitgebäude prägen nun seit über 100 Jahren das Stadtbild von Waldkirch. Nach Aufgabe der Brauerei soll das Areal nun neugeordnet und gestaltet werden. Hierfür werden die denkmalgeschützte Villa „Stadtrain“ und das Brauereigebäude in ihren einstigen baulichen Zustand zurückversetzt. Die heutige Nutzung der Gastronomie bleibt erhalten, lediglich das ehemalige Brauereigebäude erhält neue Nutzungen eines nicht störenden Gewerbes. Ergänzend dazu sind im südlichen Teil senioren- und familiengerechte Wohnbebauungen angedacht, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt, sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage.

Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 760/3, 760/43, 760/73 und 760/76 vollständig. Es hat eine Größe von etwa 8.147 m² und ist heute durch die bestehende Bebauung der Hirschen-Brauerei, sowie der Villa Stadtrain fast vollständig in Anspruch genommen. Das Flurstück Flst.Nr. 760/43 gehört dabei jedoch nicht zum eigentlichen Brauerei-Gelände. Es ist ein sehr schmales Grundstück zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und der Brauerei, welches in die nun vorliegende Planung mit einbezogen werden soll. Im Norden, Süden und Osten grenzt die Wohnbebauung der Waldkircher Kernstadt unmittelbar an das Plangebiet an, im Westen hingegen liegt in einer Entfernung von etwas mehr als einhundert Metern der Stadtrainsee, getrennt vom Plangebiet durch seine umgebenden Freiflächen. Die Topografie steigt von Norden und Osten in Richtung Süden und Westen deutlich an. Durch eine ebene Geländehöhe über das gesamte Baugebiet hinweg wird der Geländeanstieg an der steilen Abböschung entlang der Straße „Am Buchenbühl“ sichtbar.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan „Areal Hirschenbrauerei“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aber mit einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme gegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie dem Scoping zu den Fachbeiträgen Artenschutz und Umweltbelange vom

07.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025 (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 Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr im Rathaus der Großen Kreisstadt Waldkirch im Zimmer 405, Marktplatz 1-5, 79183 Waldkirch, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Der Einlass erfolgt über das Bürgerbüro im Erdgeschoss. Es wird gebeten, zur Sichtung der Unterlagen vorab einen Termin zu vereinbaren (Tel.: 07681 / 404-361 oder per Mail an philipp.heidiri@stadt-waldkirch.de). Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rathaus ausgelegten Unterlagen identisch sind mit den im Internet veröffentlichten.

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 02.01.2025

Michael Schmieder
Oberbürgermeister