

**Herzlich willkommen zur Bürgerwerkstatt  
„Areal Hirschenbrauerei“  
18. Juni 2024**





# Agenda Bürgerwerkstatt

- | Begrüßung
- | Einführung durch Udo Wenzl Kommunalberatung
- | Informationen zur städtebaulichen Entwicklung
- | World Café mit Thementischen
- PAUSE –
- | Ergebnisvorstellung der Thementische
- | Ausblick und weiteres Vorgehen



# Areal Hirschenbrauerei Impulse für die Stadtentwicklung



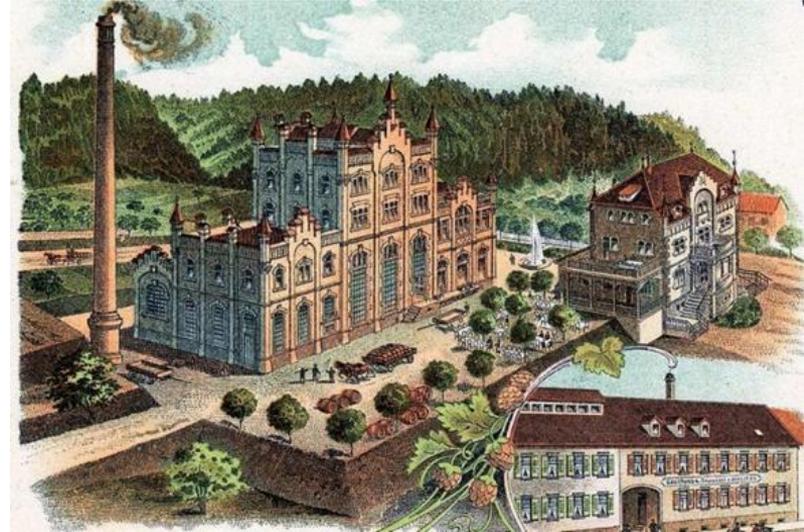
# Historische Stadtentwicklung im Waldkircher Westen

- | Tiefgreifende städtebauliche Entwicklungen im Waldkircher Westen in den letzten 150 Jahren
- | 1868 Gründung der Hirschen-Brauerei am Gewerbekanal hinter dem Wirtshaus
- | Wachstum und Expansion der Brauerei erfordern die Suche nach einem neuen Standort



# Historische Stadtentwicklung im Waldkircher Westen

- | 1904: Errichtung des Brauereigebäudes im Stile der Gründerzeit mit 4-geschossigem Mittelteil und 2-geschossigen Anbauten
- | 1907: Errichtung des Wohn- und Gaststättenbaus
- | Schutzstatus als Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG



Quelle: Hirschenbrauerei

# Historische Stadtentwicklung im Waldkircher Westen

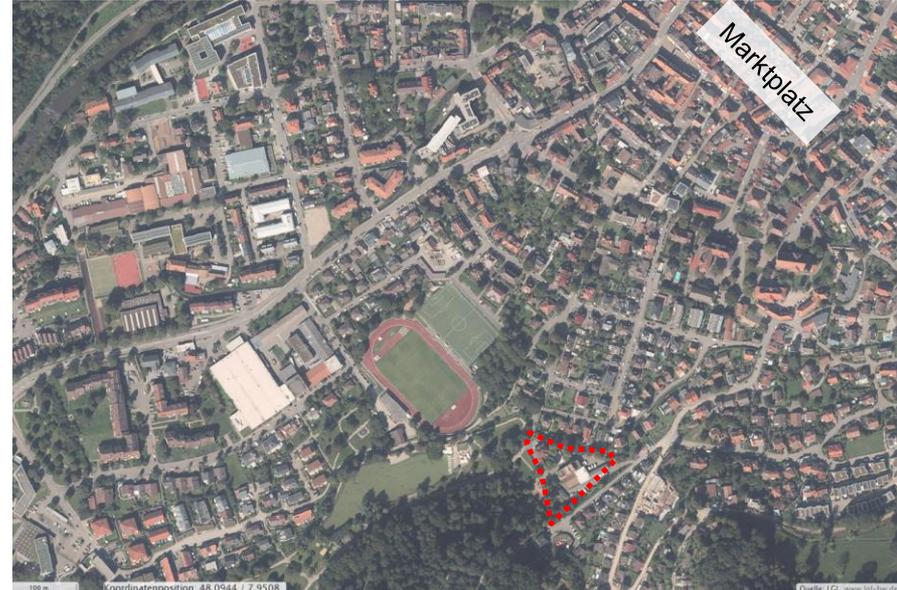
- | Dynamische Entwicklung des Waldkircher Westens in der ersten Hälfte des 20. Jh.
- | 1950-52: Die Eisweiher der Brauerei werden zum heutigen Stadtrainsee ausgebaut. (ca. 200x65 m)
- | Ab Mitte 1970er-Jahre Entwicklung der Gewerbegebiete Mauermatten und Unterfelder Peterskirchle



Quelle: Landesarchiv; historische Luftbild 1968

# Historische Stadtentwicklung im Waldkircher Westen

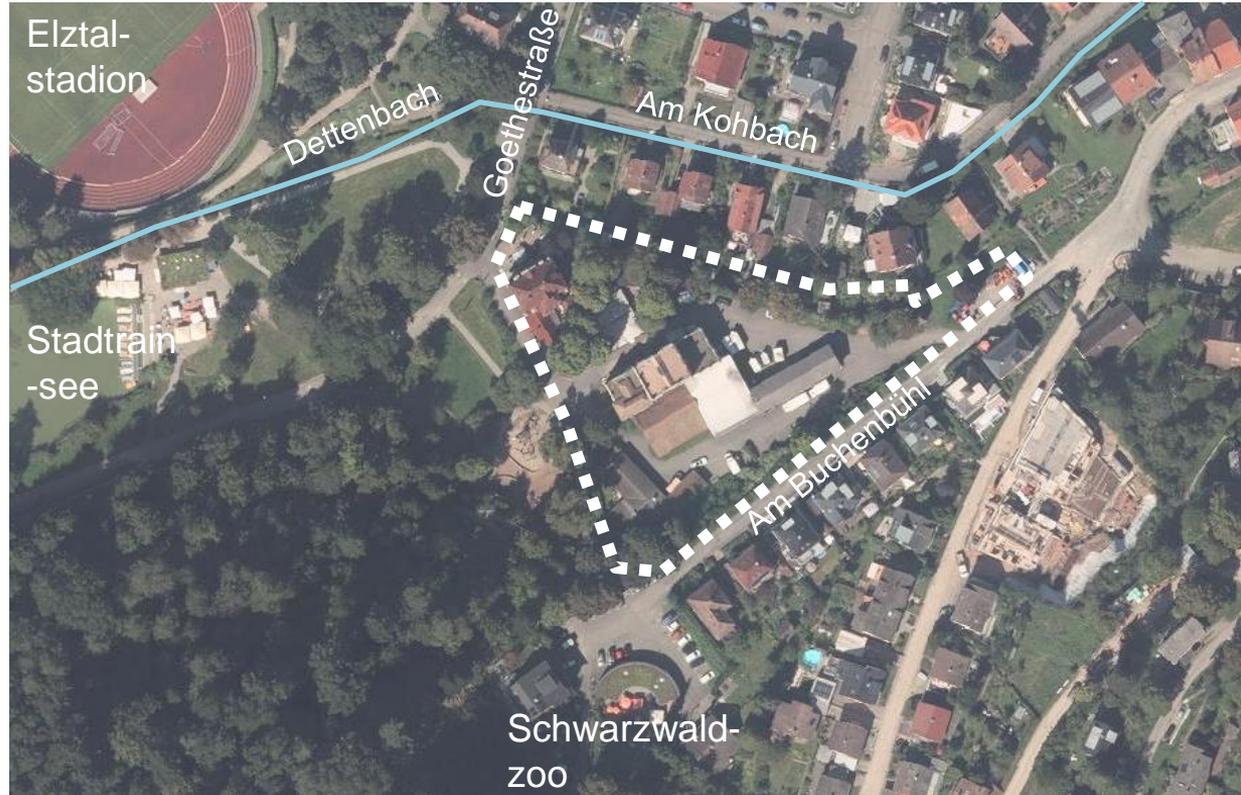
- | Aus einer alleinigen Stadtrandlage wurde eine integrierte Lage.
- | 2021 stellt die Brauerei den Braubetrieb ein.
- | Die Gebäude prägen das Stadtbild am Stadtrainsee.
- | Areal am Stadtrainsee ist von hoher Bedeutung für die Naherholung und den Sport in Waldkirch.



Quelle: LGL; Luftbild 2022

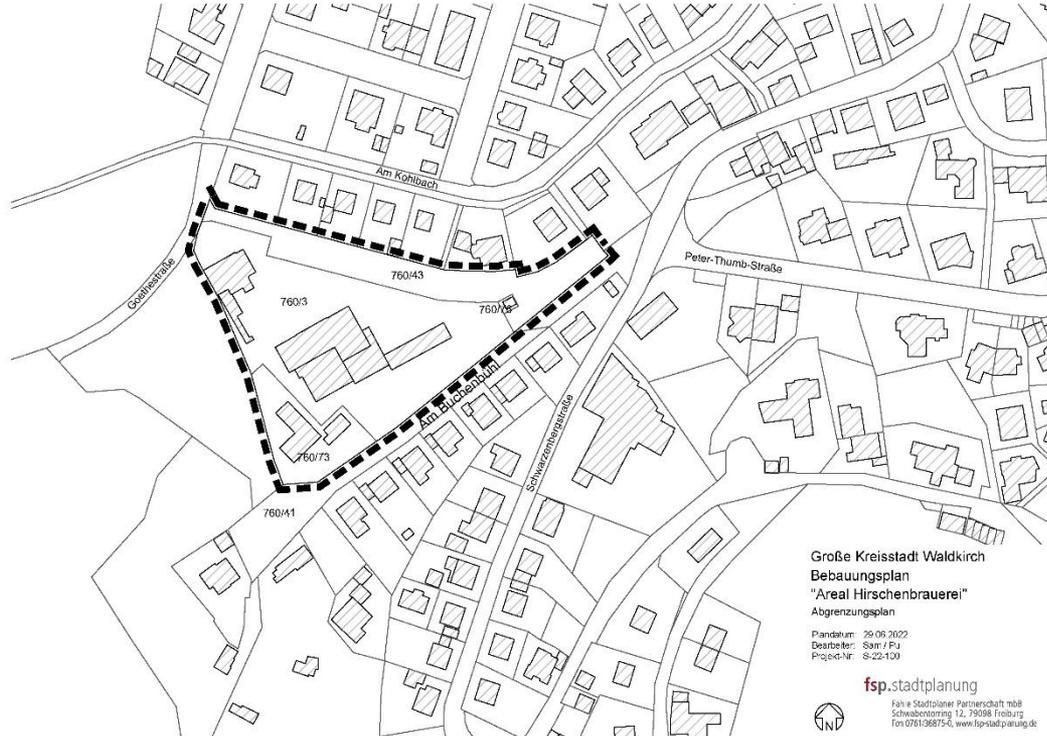


# Plangebiet





# Aufstellungsbeschluss B-Plan



Größe Kreisstadt Waldkirch  
 Bebauungsplan  
 "Areal Hirschenbrauerei"  
 Abgrenzungsplan

Plandatum: 29.06.2022  
 Bearbeiter: Sam / Fu  
 Projekt-Nr.: 8-22-100



**fsp.stadtplanung**

Fahr & Stadtplaner Partnerschaft mbH  
 Schwabstr. 12, 79108 Freiburg  
 Fon 0781.96875-0, www.fsp-stadtplanung.de

| Aufstellungsbeschluss GR  
 29.06.2022

| Bekanntmachung  
 07.07.2022

| Ca. 8.180 m<sup>2</sup>



# Städtebauliche Ziele

## Quartiersentwicklung „Areal Hirschenbrauerei“



- | Erhalt der prägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz
- | Erhalt der Gastronomie und des Biergartens
- | Freistellung des ehem. Brauereigebäudes und konfliktfreie Nachnutzung
- | Ergänzung der Baustruktur mit Wohngebäuden



# Städtebauliche Ziele

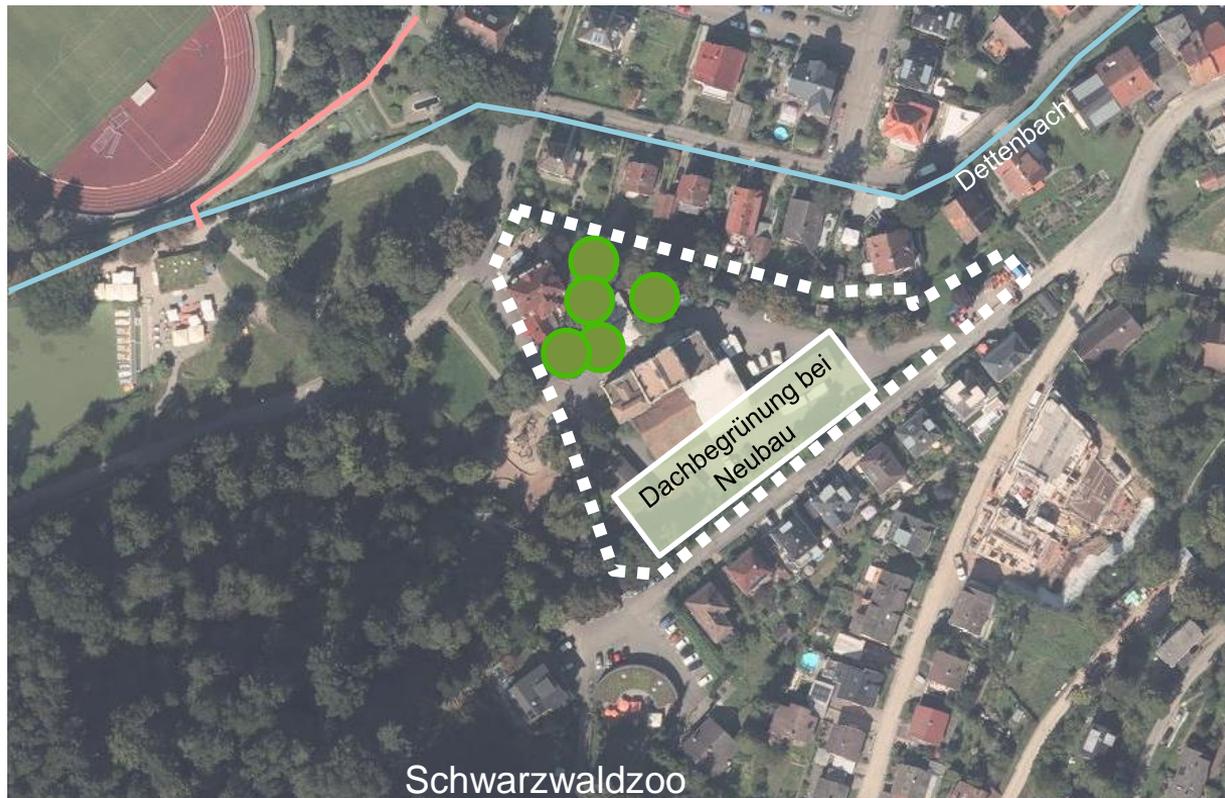
## Quartiersentwicklung „Areal Hirschenbrauerei“



Erhaltung und Pflege  
des prägenden  
Baumbestandes im  
Bereich des Biergartens

Reduzierung  
versiegelter Flächen im  
Bereich der  
Neuordnung

Dachbegrünung bei  
Neubauten

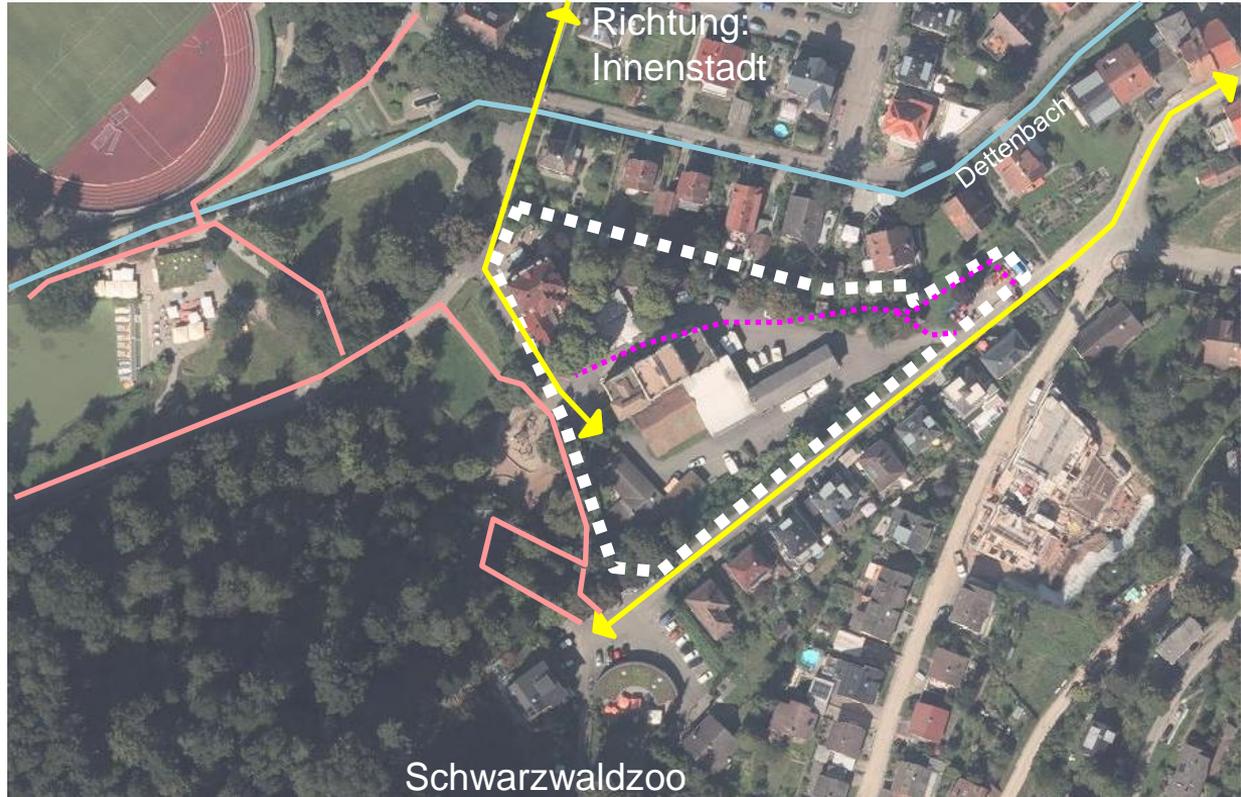


# Städtebauliche Ziele

## Quartiersentwicklung „Areal Hirschenbrauerei“



- | Klare Erschließungsstrukturen für Quartier
- | Einbindung in bestehende Fuß- und Radwegestrukturen
- | Ergänzung einer barrierefreien Durchwegung



# Städtebauliche Ziele

## Quartiersentwicklung „Areal Hirschenbrauerei“



Notwendige Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzubieten

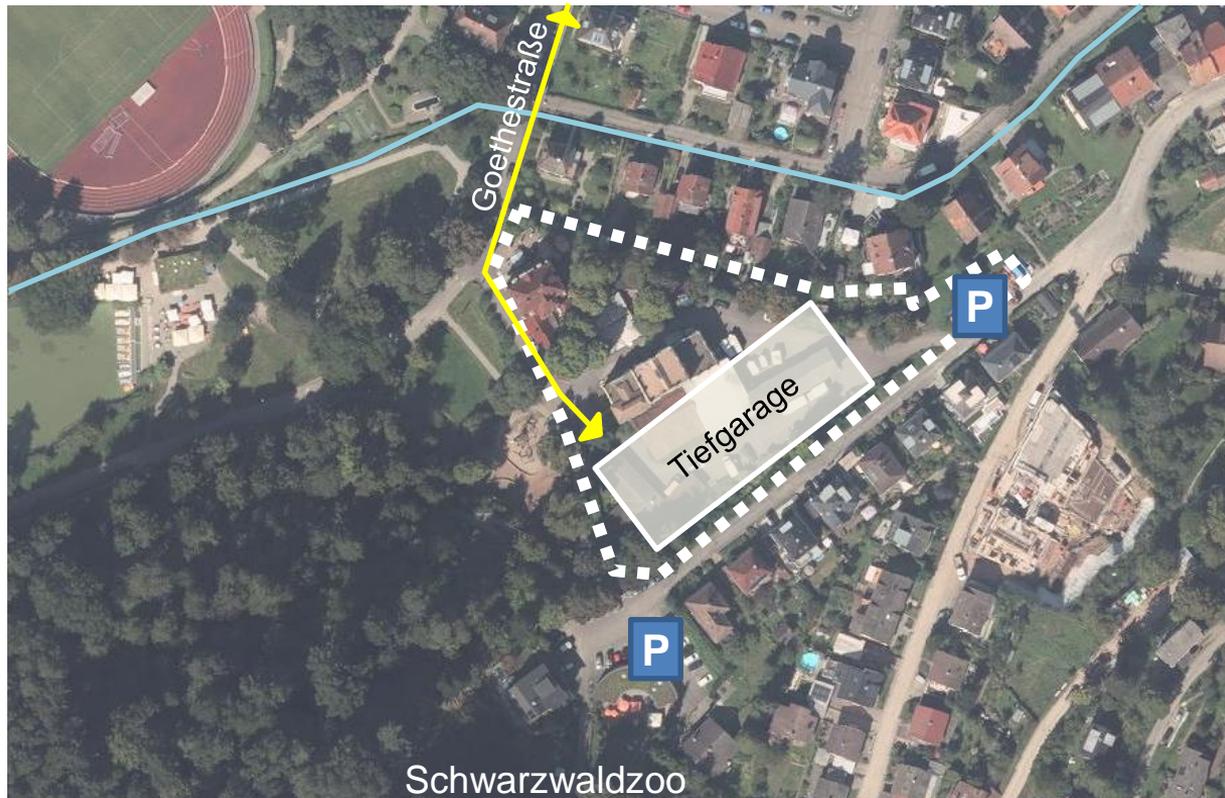
Elektroladeinfrastruktur ist vorzuhalten

Oberirdisch nur Anlieferung und ergänzende Parkierung (z.B. Behindertenstellplätze)

Öffentliche Parkierungsangebote im Umfeld

20 + 1 am Zoo

ca. 10 Am Buchenbühl



Schwarzwaldzoo

Quelle: LGL; Luftbild 2022



# Städtebauliches Konzept - ENTWURF -

Planung: geis&brandtner architekten

1. Bauliche Entwicklung

2. Verkehr

3. Natur

Parallel: **Stadtverwaltung**



# Weitere Vorgehensweise

- 29.06.2022     Aufstellungsbeschluss  
                  Bebauungsplan
  
- 18.06.2024     Bürgerwerkstatt**
  
- Herbst 2024   Fortführung Bebauungsplan-  
                  verfahren gemäß § 13a BauGB  
  
                  Freiwillige frühzeitige Beteiligung  
                  Offenlage
  
- 2025 ff.        Satzungsbeschluss  
                  Antrag auf Baugenehmigung(en)  
                  Neuordnung und Bebauung

