

Begründung

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Areal Hirschenbrauerei**

INHALT

1	ALLGEMEINES	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.4	Verfahrensart und -ablauf	8
2	KONZEPTION	10
2.1	Städtebauliches Konzept	10
2.2	Hochbauliches Konzept	11
2.3	Klimaschutz	11
2.4	Ver- und Entsorgungskonzept	12
2.5	Belange der Waldwirtschaft	13
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Höhe der baulichen Anlagen	15
3.4	Bauweise	15
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	15
3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	156
3.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Fehler! Textmarke nicht definiert. 6
3.8	Geh- und Fahrrecht	156
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	177
3.10	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	177
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	177
4.1	Dächer, Dachaufbauten und äußere Gestaltung	177
4.2	Einfriedungen	18
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	188
4.4	Müllbehälterstandorte	188
4.5	Außenantennen	188
4.6	Werbeanlagen	188

4.5	Umgang mit dem Niederschlagswasser	198
5	UMWELTBEITRAG..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	9
5.1	Grundlage	179
5.2	Standortalternativen	189
5.3	Abwägung	189
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	199
7	BODENORDNUNG	20
8	KOSTEN	20

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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, sowie dem Stadtrainsee, der als Eisweiher diente. Die Gründerzeitgebäude prägen nun seit über 100 Jahren das Stadtbild von Waldkirch und bilden mit dem naheliegenden Stadtrainsee, dem Baumkronenweg, sowie dem Schwarzwaldzoo einen wichtigen Naherholungsbereich in Waldkirch. Seit 2021 hat die Brauerei am Standort in Waldkirch das aktive Brauhandwerk eingestellt und betreibt hier aktuell einen Getränkehandel.

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, indem die betriebsbedingten Abbauten und Nebengebäude der Brauereinutzung abgebaut werden. 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. Von einer Beeinträchtigung des Wohnquartiers durch den nahegelegenen Schwarzwaldzoo ist auf Grundlage der umliegenden bereits bestehenden Wohnbebauungen an den Straßen „Am Buchenbühl“ und an der „Schwarzenbergstraße“, die näher am Gelände des Zoos liegen, nicht davon auszugehen. Viel mehr fügt sich das neue Wohnquartier in das städtische Freiraumkonzept ein.

Ursprünglich war im städtebaulichen Konzept von 2022 vorgesehen die Gastronomie an den Stadtrainsee zu verlagern und die Räumlichkeiten für eine Kita oder einen Kindergarten zu nutzen. Die Stadt Waldkirch hat sich zusammen mit den Bauherren dazu entschieden das vorherige Nutzungskonzept umzusetzen und den Geltungsbereich auf das Brauereigelände zu reduzieren. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit einer freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung aufgestellt. 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.

Insgesamt sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Hirschenbrauerei“ folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erhalt, Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten und ortsprägenden Bestandsbebauung
- Städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes
- Schaffung von innenstadtnahen Wohn- und Gewerbeflächen durch die Nutzung geeigneter Innenentwicklungspotenziale
- Ergänzung der historischen Bebauung durch neue Wohngebäude in angemessener, verdichteter Bauweise
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung und Umnutzung bereits versiegelter, innerstädtischer Flächen
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung einer Tiefgarage
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

- Sicherung von Freiraumqualitäten und Einbindung in das Freiraumkonzept „Stadtrainpark“
- Sicherung der Durchwegbarkeit des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

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, so dass eine angemessene Nutzung möglich wird. 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 Straßenflächen der angrenzenden Verkehrsräume Am Buchenbühl und der Goethestraße werden nicht in den Umgriff des Bebauungsplans mit einbezogen, da hier kein Änderungsbedarf besteht. 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 zweigeschossige Geländeanstieg an der steilen Abböschung entlang der Straße „Am Buchenbühl“ sichtbar.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Katastralauszug (Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters)



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

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Simonswald / Gutach i.Br. überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Norden wird darüber hinaus als Verkehrsfläche dargestellt, über den eine 20 kV-Leitung verläuft. Der Bebauungsplan wird das Plangebiet großflächig als urbanes Gebiet (MU) festsetzen und den nördlichen Teil, der als Verkehrsfläche ausgewiesen ist, als Radwegeverbindung mit begleitenden privaten Grünflächen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

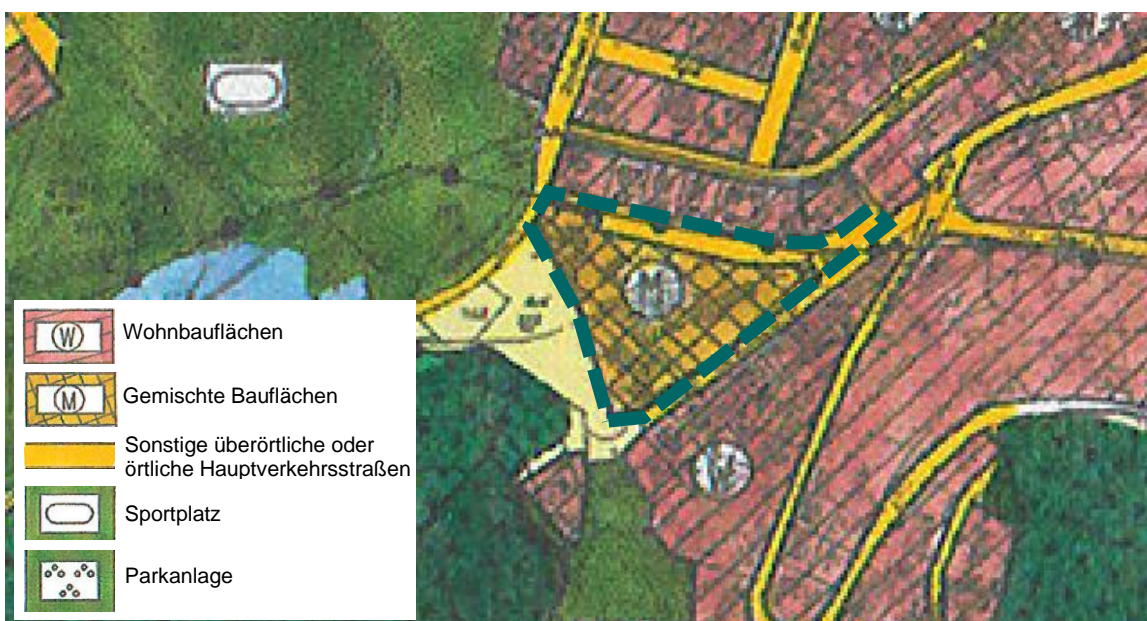


Abb. 3: Aktueller FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs

1.4 Verfahrensart und -ablauf

1.4.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Areal Hirschenbrauerei“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Herstellung der Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung und Aufwertung des bisherigen Brauereigeländes. Ziel ist eine moderne und qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eingliederung in die Strukturen der Waldkircher Innenstadt. Daher handelt es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung des Innenbereichs.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung bei Bebauungsplänen angewendet werden, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Hierbei ist die Größe der zulässigen Grundfläche maßgebend. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von 8.147 m² und liegt damit schon unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Nr. 1. BauGB. Dabei sind auch andere Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in zeitlichem, räumlichem und sachlichem Zusammenhang stehen. Hier liegen jedoch keine Bebauungspläne vor, sodass diese Kumulationsregel hier nicht zur Anwendung kommt.

Als Zulassungsvoraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken, Nr. 8013342), sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Mittlerer Schwarzwald, Nr. 7915441) liegen in einer Entfernung von mehr als 3,0 km, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde wegen des großen öffentlichen Interesses und der städtebaulichen Bedeutung des Quartiers jedoch nicht verzichtet.

1.4.2 Verfahrensablauf

29.06.2022	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Hirschenbrauerei“
18.06.2024	Durchführung der freiwilligen Bürgerwerkstatt „Areal Hirschenbrauerei“ im Kath. Pfarrzentrum Waldkirch

___.__.2024	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Areal Hirschenbrauerei“▪ beschließt die Durchführung der freiwilligen 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 ___.__.2024 mit Frist bis zum ___.__.2024	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
___.__.2024 bis ___.__.2024	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
___.__._____	Der Gemeinderat der Stadt Waldkirch: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung▪ billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Areal Hirschenbrauerei“▪ 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: <ul style="list-style-type: none">▪ behandelt die in den Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen▪ beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Hirschenbrauerei“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils selbstständige Satzungen

2. KONZEPTION

2.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept des Freiburger Architekturbüros Geis & Brantner zu Grunde. Dieses eng mit der Stadt Waldkirch abgestimmte Konzept sieht den Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz auf die ursprüngliche, historische Bebauung vor, sowie eine städtebauliche Ergänzung durch fünf, mehrgeschossige Wohngebäude entlang der Straße „Am Buchenbühl“. Ziel ist eine flächensparende Innenentwicklung und eine fortlaufende Nutzung des Areals mit einer durchmischten Nutzung, bestehend aus Gewerbeflächen und Wohnungen. Der Charakter des ehemaligen Brauereigeländes wird durch die denkmalgeschützten Gebäude und der ortsprägenden Kastanienbaumstruktur der Außengastronomie erhalten. Ein Großteil der bisher versiegelten Hofflächen sowie der Flächen, die durch Nebenanlagen überbaut waren, wird begrünt. Gleichzeitig werden die öffentlichen Parkplätze an der Straße „Am Buchenbühl“ erhalten.

Die Erschließung des Baugebiets für den Autoverkehr erfolgt über die Goethestraße im Westen und die an dieser Straße bestehende Einfahrt. Im Plangebiet wird der Autoverkehr durch eine Stichstraße, die direkt zur Tiefgarage und zum Parkplatz der Gastronomie führt, minimiert. Die Einfahrt über die Straße „Am Buchenbühl“ wird zurückgebaut, so dass von hier nur die Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt. Neben dem Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung um das Gebiet herum, entsteht so durch das Plangebiet eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung als schnelle und steigungsarme Direktverbindung zum Stadtrainsee. Über ein kleinteiliges Wegesystem erfolgt die Erschließung der Wohngebäude, sowohl von der Gebietsmitte als auch über die Straße „Am Buchenbühl“.

Der bestehende Vegetationsraum im Norden und Osten des Plangebiets mit seiner alten Baumstruktur wird in die Planung integriert und durch eine flächige Durchgrünung der Plangebietsmitte, sowie dem südlichen Teil komplettiert. Dadurch wird ein freiräumlicher Übergang zwischen dem westlich liegenden Hugenwald und der Wohnbebauung mit privaten Grünflächen geschaffen.



Abb. 4: Städtebauliche und hochbauliche Planungen (Geis & Brantner, Stand Mai 2024)

2.2 Hochbauliches Konzept

Das hochbauliche Konzept sieht für die Villa „Stadtrain“ sowie für das ehemalige Brauereigebäude eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands vor. Die bestehenden Anbauten werden vollständig zurückgebaut. Durch eine denkmalschützende Renovierung wird die Innenstruktur an die geplante Nutzung angepasst. Die gastronomische Nutzung bleibt in der Villa erhalten und wird durch einen Außenbereich im Süden und durch Stellplätze im Norden des Gebäudes ergänzt. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Brauereigebäudes werden für ein nicht störendes Gewerbe umgebaut. Stellplätze für Besucherverkehr oder für Sonderparken sind im Osten des Gebäudes vorgesehen.

Ein dritter hochbaulicher Fokus liegt auf der neuen Wohnbebauung entlang der Straße „Am Buchenbühl“. In den fünf mehrgeschossigen Wohngebäuden sind etwa 40 Wohnungen vorgesehen, die sich auf je vier Vollgeschosse plus Attikageschoss verteilen. Durch die Begrünung der Flachdächer und die Installation von Photovoltaikanlagen werden klimaschützende Retentionsräume und energetische Versorgungsmöglichkeiten für das Plangebiet geschaffen. Durch das Zurückversetzen der Attikageschosse im Norden, Süden und Westen rücken die Obergeschosse der Wohngebäude von der Straße und damit der bestehenden Bebauung ab. Der in Kapitel 1.2 beschriebene zweigeschossige Geländeanstieg des Plangebiets zur Straße „Am Buchenbühl“ ermöglicht eine fünfgeschossige Bebauung an dieser Stelle, die zum einen die Gebäudehöhe der bestehenden Brauerei aufgreift, zum anderen die Straße „Am Buchenbühl“ zusammen mit der bestehenden, leicht höheren Wohnbebauung im Süden städtebaulich einrahmt. Über eine gemeinsame Tiefgarage unterhalb der gesamten Wohnbebauung werden alle baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Diese wird im Süden des Plangebiets über die Goethestraße erschlossen, so dass wie bisher an dieser Stelle die Erschließung des Plangebiets erfolgt.

2.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs 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.

Für die klassische Innenentwicklungsfläche, der Umnutzung einer ehemals rein gewerblich genutzten Fläche, wurde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Planung dahingehend ausgerichtet, dass die Neubauten fast ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen entstehen und dabei möglichst konzentriert angeordnet werden, um so wenig wie möglich Fläche in Anspruch zu nehmen. Durch die Verwendung einer bestehenden Innenentwicklungsfläche sind keine weiteren verkehrsinfrastrukturellen Maßnahmen mit Flächenansprüchen notwendig.

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 Photovoltaikanlagen 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. Im Bereich der Wohnbebauung ist bereits eine Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage in der Vorhabenplanung vorgesehen.

Durch die zentrale Lage des Plangebiets in Waldkirch können Einrichtungen des alltäglichen Lebens, wie die Nahversorgung, sowie sportliche und kulturelle Angebote fußläufig erreicht werden. Die direkte Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz im Quartier und innerhalb der Stadt, besonders an den Bahnhof, ermöglichen eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze zur Verbesserung des Mikroklimas in der Planung verfolgt. Das bestehende Gelände wird großflächig entsiegelt, begrünt und in die bestehenden Grünstrukturen der Kastanienbäume, der privaten Grünflächen im Osten und Böschungen im Süden integriert. Durch den Bau der Tiefgarage können wertvolle ebenerdige Fläche freigehalten werden und durch die Dachbegrünung auf dem Tiefgaragendach, sowie auf den Flachdächern der Wohnbebauung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Diese werden auch durch den Erhalt der Baumstrukturen und der privaten Grünflächen gefördert. Alle begrünter Freiflächen stellen zudem einen wichtigen Baustein im Umgang mit dem Niederschlagswasser dar. Auf Flachdächern kann dieses direkt zurückgehalten werden und dient der Verdunstung und damit der Kühlung des Plangebiets. Das Niederschlagswasser der geneigten Dächer im MU1 wird hingegen in die anliegenden Vegetationsräume geleitet und dem natürlichen Wasserkreislauf über Versickerungsmöglichkeiten zugeführt. Ein vollständiges Entwässerungskonzept wird bis zur Offenlage erarbeitet und dann den Unterlagen beigefügt.

Durch diese Maßnahmen können insgesamt positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden und die Auswirkungen der Planungen auf das Klima minimiert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Aufgrund der Lage im Innenbereich werden bereits in Anspruch genommene Flächen wiedergenutzt und die aktuell stark versiegelte Situation deutlich verbessert. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben fast vollständig erhalten und werden in die Planungen integriert.

2.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll das Hirschen-Areal wie bisher westlich über die Goethestraße an die bestehenden Leitungen angeschlossen bleiben. Dies schließt die Neubauten im südlichen Teil mit ein.

2.5 Belange der Waldwirtschaft



Abb. 5: Aktueller Flächennutzungsplan mit dem nächstliegenden Waldgebiet (grün gestrichelt)

Die Belange der Waldwirtschaft bezüglich ausreichenden Abstands zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten wurden geprüft. Die kürzeste Distanz zum östlichen und damit nächstgelegenen Waldgebiet beträgt 30,2 m. Damit sind die Mindestvorgaben von 30 m Abstand zu Wäldern nach § 4 Abs. 3 LBO eingehalten.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 0,81 ha, wovon der größte Teil (0,63 ha) als urbanes Gebiet dargestellt wird. Das Baugebiet wird aufgrund unterschiedlicher Bausubstanzen in zwei Bereiche unterteilt: MU1 für die Bestandsbebauung und MU2 für die Neubauten.

Durch die Festsetzung als urbanes Gebiet wird eine innenstadtnahe Nutzungsmischung ermöglicht und die Ansiedlung von Wohnnutzungen auf einer bisher rein gewerblich genutzten Fläche ermöglicht. Weiterhin besteht eine gewerbliche Nutzung im urbanen Gebiet MU1, die in ein nicht störendes Gewerbe geändert wird. Dem urbanen Gebiet MU2 wird eine Wohnnutzung zugeschrieben, um einen nutzungsspezifischen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung an der Straße „Am Buchenbühl“ herzustellen. Die gewählte Gebietstypologie soll auch dazu dienen, an diesem wertvollen Innenentwicklungsstandort die Entstehung eines attraktiven und lebendigen Quartiers zu fördern und damit das Konzept der Stadt der kurzen Wege umzusetzen.

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Zusätzlich sollen Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Damit sollen die Ziele und Nutzungen des

städtebaulichen Konzepts verfolgt werden und die wertvollen Innenentwicklungspotenziale einer tatsächlichen Nachverdichtung zugeführt werden.

Waldkirch besitzt bereits ein gut ausgebautes Angebot an Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt und im Gewerbegebiet an der Freiburger Straße. Aufgrund der ruhigen Lage am innerstädtischen Siedlungsrand ist eine weitere Ansiedlung im Plangebiet nicht notwendig und städtebaulich nicht zielführend. Sie werden daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für Anlagen für sportliche Zwecke, die aufgrund des Platzbedarfes und der räumlichen Nähe zu bestehenden Sportflächen und -angeboten im Norden und Westen des Plangebiets nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten stehen den Zielen der qualitativen Aufwertung entgegen. Mit dem Ausschluss sollen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt) und Konflikte mit der gewünschten Wohnnutzung verhindert werden. Der Ausschluss von Tankstellen wird mit der verkehrlichen als auch mit der geruchlichen Belastung für das Plangebiet und die umgebende Wohnbebauung begründet.

Für das urbane Gebiet MU1 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Damit soll die Nutzung als Gastronomie und durch nicht-störendes Gewerbe entsprechend dem Vorhaben des Entwurfs umgesetzt werden und zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Neben der Festsetzung des Baugebietes als urbanes Gebiet werden Teilflächen des Plangebiets als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten entlang der Rad- und Fußwegeverbindung, und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radweg dargestellt. Die bereits bestehenden privaten Grünflächen im Norden des Plangebiets sollen somit erhalten und langfristig gesichert werden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beziehen sich auf die Festsetzungen eines bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Straße „Am Buchenbühl“, sowie die Realisierung eines Radweges als sichere und schnelle Verbindung zum Stadtrainsee.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die beiden urbanen Gebiete aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Ziele differenziert festgesetzt.

Das Ziel des Erhalts des historischen Charakters im urbanen Gebiet MU1 mit den erhaltenswerten Freiraumstrukturen, einem Rückbau der ergänzenden Anbauten hin zu einer denkmalgeschützten Bebauung, sowie der Möglichkeit einzelne, kleinere Gebäude im Biergarten zu errichten, führt zu einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Der Wert stellt einen Maximalwert dar, der durch die zu erhaltenden Bäume nicht erreicht werden kann, aber Spielräume für die Anordnung der einzelnen Baukörper im Biergarten ermöglicht. Die maximale Anzahl von vier Vollgeschossen soll dabei nicht im gesamten Baufenster ausgeschöpft werden, um die beiden, bestehenden Baukörper in ihrer raumprägenden Funktion zu erhalten. Dementsprechend ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) etwas niedriger auf 1,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich zudem am urbanen Gebiet MU2. Dabei ist auch im Zusammenspiel beider Gebiete zu berücksichtigen, dass die Geschosshöhen durch den historischen Bestand höher ausfallen als im angrenzenden geplanten Geschosswohnungsbau.

Im Kontrast zu MU1 besteht im MU2 das Ziel einer bodenschonenden, dichten Wohnbebauung. Gleichzeitig sollen ein Übergang zur Wohnbebauung im Süden und Freiräume im Quartier geschaffen werden, was sich in einer GRZ von 0,4 widerspiegelt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf IV begrenzt, jedoch mit der Möglichkeit für ein zusätzliches Attikageschoss, um somit die Gebäudehöhen des MU1 und der topographisch höher liegenden Wohnbebauung an der Straße „Am Sonnenbühl“ aufzunehmen. Die zulässige GFZ in

MU2 liegt dementsprechend wie im MU1 ebenfalls bei 1,6. Da im MU2 die notwendigen Stellplätze unterirdisch hergestellt werden sollen, wird eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen nach der die zulässige GRZ durch Tiefgaragen überschritten werden kann, wenn die Dächer dieser entsprechend begrünt und gestaltet sind. So kann sowohl das Ortsbild aufgewertet werden, da die Autos nicht ebenerdig Flächen in Anspruch nehmen, als auch ein Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets geleistet werden.

Überschreitungsmöglichkeiten bezüglich der dargestellten überbaubaren Bereiche werden nur für das urbane Gebiet MU2 definiert, so dass abgesehen von den in der Baunutzungsverordnung generell ermöglichten Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, keine weiteren Überschreitungen der Baugrenzen im Plangebiet möglich sind. Eine Überschreitung der GRZ in MU2 ist bei unterirdischen Anlagen an die Vorgaben zur Dachbegrünung geknüpft, um eine ausreichende Regenrückhaltung zu gewährleisten.

3.3 Höhe der baulichen Anlage

Um die Gebäudehöhen auch abseits der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festzulegen und somit ein städtebaulich verträgliches Ortsbild ohne Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke zu gewährleisten, werden die Gebäudehöhen für das MU1 und das MU2 auf 288,50 m üNN festgesetzt. Hierbei sind bereits angemessene Spielräume für den Bauherren eingeräumt, die durch solare und technische Dachaufbauten dennoch geringfügig um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen, sodass die technische Anpassung des Bestandes und die gewünschte Versorgung mit regenerativen Energien sichergestellt wird. In die maximale Gebäudehöhe sind die zurückversetzten Attikageschosse bereits eingeschlossen. Diese sind dabei nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen möglich, um einen ausreichenden Rücksprung von der Straße und den Nachbargebäuden zu sichern, sodass sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen.

3.4 Bauweise

Im Bereich des urbanen Gebiets wird die offene Bauweise festgesetzt. Zum einen sind die Bestandsgebäude in MU1 sehr locker im Gebiet verortet. Zum anderen sind die neuen Wohngebäude des MU2 als voneinander getrennte Baukörper zu errichten, um somit die gerasterte Bebauung entlang der Straße „Am Buchenbühl“ als Gegenspiel aufzunehmen und Sicht- und Wegebezüge von der Straße ins ehemalige Brauereigelände zu ermöglichen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Darstellungen im Bebauungsplan sowie die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Die Baufenster umfassen die bestehende und die neu geplante Bebauung. Im MU1 wurden die Baufenster so gewählt, dass ein angemessener Spielraum gegeben ist, der im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen und Umbauten eine hohe Flexibilität gewährleistet. Gerade für die Villa im Norden wird das Baufenster jedoch sehr großzügig auch um den bestehenden Kastaniengarten herum gelegt, so dass hier bauliche Ergänzungen möglich sind. Parallel mit den Erhaltungsgeboten für die bestehenden Bäume wird so im Baugenehmigungsverfahren dann entsprechend zu prüfen sein, wie die geplanten Bebauungen hier sich in den Bestand einfügen. Im Bereich der neuen Bebauung des MU2 sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine dichte Bebauung umgesetzt werden kann und dennoch ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden entsteht, der eine Durchwegbarkeit, Sichtbeziehung in das Areal, sowie ausreichende Privatsphäre der Bewohnenden ermöglicht. Die geradlinige

Ausrichtung der Baufenster entlang der Straße „Am Buchenbühl“ fasst und gestaltet diese.

Überschreitungsmöglichkeiten bezüglich der dargestellten überbaubaren Bereiche werden nicht definiert, sodass abgesehen von den in der Baunutzungsverordnung generell ermöglichten Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, keine weiteren Überschreitungen der Baugrenzen im Plangebiet möglich sind.

3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Fast alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen im Sinne des baulichen Vorhabens in der hierfür vorgesehenen Tiefgarage untergebracht und die oberirdischen Freiräume möglichst autoarm gestaltet werden. Dies erfordert eine Anhebung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,9 für Tiefgaragen. Die Umgrenzung der Tiefgarage kann der Planzeichnung entnommen werden und liegt teilweise unter der Wohnbebauung des MU2. Diese bodenschonende Anordnung verhindert eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, sowie einen direkten Zugang in die einzelnen Wohngebäude. Die Lage und die Zufahrt der Tiefgarage ist zur Vermeidung unnötiger Verkehrsräume und zur Schonung von Ressourcen angrenzend an die Erschließung des Plangebiets angeordnet. Weitere Garagen, Carports und größere Nebenanlagen sind, sofern zukünftig notwendig, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass diese baulich massiv in Erscheinung tretenden Anlagen mit den Hauptgebäuden in räumlicher Nähe zueinander angeordnet werden, um die verbleibenden Grundstücksbereiche von einer Bebauung freizuhalten und eine Entsiegelung und Durchgrünung des Areals zu fördern. Stellplätze für das Gewerbe, wie Sonderparkstände und für den Besuchendenverkehr, dürfen daher ebenfalls nur in den vorgesehenen, gebäudenahen Stellplatzzonen errichtet werden. Durch die Anbindung an das städtische Radnetz und die gut erreichbare Lage aus der Innenstadt wird dem Fahrrad in der Planung eine besondere Bedeutung beigemessen werden, indem überdachte Unterstände generell zulässig sind. Des Weiteren können Fahrradstellplätze so frei im Baugebiet angeordnet werden, dass auch für zukünftige Veränderungen eine angemessene Flexibilität erhalten bleibt. Stellplätze und hochbauliche in Erscheinung tretenden Nebenanlagen müssen jedoch einen angemessenen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsraums ausgeschlossen wird.

Zur Versorgung der Neubebauung und möglichen zusätzlichen Versorgung der Bestandsbebauung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur gebündelten Ableitung von Abwasser sind hierfür notwendige Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik auch über Stellplätzen ist im Hinblick der gesetzlichen Pflicht durch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW grundsätzlich zulässig.

3.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung ist entlang der Straße „Am Buchenbühl“ ein Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten für Pkws nicht zulässig sind, gekennzeichnet. Aufgrund des Geländeanstiegs, der verkehrlichen Entlastung der Straße „Am Buchenbühl“ und dem Ziel einer gebündelten Erschließung des gesamten Plangebiets im Westen wird an dieser Stelle keine Zufahrt in das Plangebiet erfolgen. Die Planung sieht aktuell vor, über die bestehende Einfahrt im Westen, der Goethestraße, das Areal zu erschließen. Für die Tiefgarage ist an entsprechender Stelle eine Zufahrt vorgesehen.

3.8 Geh- und Fahrrecht

Gemäß dem Erschließungskonzept wird innerhalb des Plangebiets eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt, die von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Zur Sicherung dieser Wegeverbindung wird der Teil des Weges, der auf dem öffentlichen Grundstück liegt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, während auf dem Grundstück des Investors die gesamte Erschließungsstraße zwischen Villa Stadtrain und ehemaligem Brauereigebäude über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert wird.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird durch den Landschaftsplaner im Zuge der noch ausstehenden Fertigstellung der Fachbeiträge „Artenschutz“ und „Umweltbelange“ zur Offenlage ergänzt.

3.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Wird durch den Landschaftsplaner im Zuge der noch ausstehenden Fertigstellung der Fachbeiträge „Artenschutz“ und „Umweltbelange“ zur Offenlage ergänzt.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer, Dachaufbauten und äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dächern werden für den Bestand und den Neubau differenziert getroffen. Für das MU1 sind entsprechend dem Denkmalschutz und dem Erhalt der historischen Struktur Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Da Dachaufbauten die Dachlandschaft prägen, sind diese in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und in ihrer Form und Größe begrenzt. So sind diese nur auf maximal 50% der Länge des Gebäudes zulässig und erst bei Dächern ab 30° Dachneigung.

Für das MU2 sind Flachdächer entsprechend den Planungen vorgesehen, um somit auch moderne Dachformen in das Plangebiet zu integrieren. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° ist eine extensive Dachbegrünung als Retentionsmaßnahme und zur Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen vorgeschrieben, sofern diese nicht durch die Dachterrasse auf dem vierten Vollgeschoss belegt ist. Mit den Festsetzungen zur Mindestsubstrathöhe kann zum einen gewährleistet werden, dass die Begrünung einen angemessenen Wurzelraum zur Verfügung hat, zum anderen wird in dieser Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gespeichert, sodass auch bezüglich der Verdunstung und Regenrückhaltung eine Aufwertung der ökologischen Funktion des Plangebiets erreicht werden kann. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei werden für Hauptgebäude mindestens 10 cm, bei Nebengebäuden und Nebenanlagen mindestens 8 cm und bei Tiefgaragen mindestens 1,0 m als Substrathöhe festgesetzt.

Die Verwendung von ortsuntypischen Dacheindeckungen, wie Wellfaserzement, offenen Bitumenbahnen und Dachpappen, ist im Hinblick auf eine Einbindung in die umgebende Dachlandschaft nicht zulässig. Zur Oberflächengestaltung sind weitere Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortbildes und der umliegenden Nachbarschaft durch leuchtende und reflektierende Oberflächen verhindert werden. Die vorgesehenen Photovoltaikanlagen sind dementsprechend reflektionsarm auszuführen.

4.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Aufgrund der Böschung mit starkem Gefälle entlang der Straße „Am Buchenbühl“ sind Einfriedung an dieser Stelle mit einer Höhe von bis zu 1,30 m zulässig, sofern sie als gleichzeitige Absturzsicherung dienen. Um eine Einengung des Straßenraums zu vermeiden, dürfen geschlossene Einfriedungen und Mauern eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten und bei Einfriedungen, Hecken, und Hinterpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig. Maschendraht- und Drahtzäune sind darüber hinaus nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei nach dem Landesnaturschutzgesetz bereits ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken.

4.4 Müllbehälterstandorte

Für die Müllbehälterstandorte wird durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass diese entsprechend zu gestalten, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortbildes und der Nachbarn vermieden werden. Aufgrund der Anzahl an Wohneinheiten und Gewerbeflächen, die über eine Einfahrt an der Goethestraße erschlossen werden, ist ein eigener Bereich für die Sammlung von Müllbehältern am Tag der Abholung im Plangebiet angrenzend an die Erschließungsstraße vorzusehen, um eine ständige Benutzbarkeit des Straßenraums sicherzustellen.

4.5 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des Ortbildes zu vermeiden, ist nur eine Antenne oder Satellitenantenne pro Gebäude zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Antenne farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche angepasst wird, um ein optisches Gesamtbild zu ermöglichen.

4.6 Werbeanlagen

Durch die gezielte Ansiedlung von Gewebetrieben ist die Anbringung von Werbeanlage, sowohl am Gebäude als auch freistehend oder als Fahnen prinzipiell erlaubt. Dabei ist darauf zu achten, dass nur auf dem Gebiet ansässige Betriebe, sowohl Haupt- als auch Nebenstandorte, Werbeanlagen installieren dürfen, um eine Dominanz an Werbeanlagen zu vermeiden und nur die standortansässigen Unternehmen zu unterstützen. Um eine Beeinträchtigung des Ortbildes und der Anwohnenden durch Werbeanlagen zu minimieren, wurden diesbezüglich Einschränkungen getroffen. Die größenordnenden Festsetzungen sollen, den Blick auf die Gebäude und den Charakter des Quartiers erhalten. Wechselnde, wechselnde Motive, drehbare Werbeträger, bewegtes Licht, selbstleuchtende Schrift, Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der Anwohnenden zu vermeiden.

4.7 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Wird durch den Fachplaner bis zur Offenlage ergänzt.

5. UMWELTBEITRAG

5.1 Grundlage

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da das Plangebiet insgesamt lediglich eine Größe von etwa 8.147 m² aufweist. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierfür wurde ein Umweltbeitrag von Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle – Büro für Landschaftsplanung aus Waldkirch erarbeitet, der den Unterlagen als Teil 2 der Begründung beiliegt. Auch das Thema des Artenschutzes wird hier dargestellt, sowie gegebenenfalls notwendige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen begründet, beschrieben und bewertet.

5.2 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel die Umnutzung einer innerstädtischen und teilweise brachgefallenen Fläche ist. Hier sollen in einer angemessenen verdichteten Bauweise die bestehenden Gewerbeflächen ergänzt werden, so dass die bereits in Anspruch genommenen Flächen besser genutzt werden können. Dafür werden in einem ersten Schritt die, die bestehenden historischen Bebauungen ergänzenden Anbauten in der Mitte des Areals abgerissen, diese sind nicht Teil des denkmalrechtlich geschützten Bestandes. Daraufhin wird die Bebauung durch Wohnbebauungen ergänzt und die Nutzung auf den Grundstücken generell optimiert. Auch die historische Bebauung soll modernisiert und baulich ergänzt werden, so dass im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung attraktive Gewerbeflächen entstehen, die durch Grün- und Freiraumstrukturen ergänzt werden.

5.3 Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Hirschenbrauerei“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Insgesamt kommt es zu einer Entsiegelung und stärkeren Durchgrünung gegenüber der heutigen Situation, sodass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter ermöglicht werden. Dementsprechend wird die Planung positiv bewertet und die innerstädtische Fläche sinnvoll genutzt und weiterentwickelt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse des Vorrangs der Innenentwicklung wird der Planung gegenüber den geringen zusätzlich ermöglichten Eingriffen in die Natur und Umwelt Vorrang eingeräumt.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Urbanes Gebiet

ca. 6.390 m²

Öffentliche Grünfläche	ca. 246 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.228 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 250 m ²
Versorgungsanlage	ca. 33 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 8.147 m²

7. BODENORDNUNG

Das Grundstück Flst.Nr. 760/3 befindet sich im Eigentum eines privaten Investors, das schmale Grundstück im Norden (Flst.Nr. 760/43) im städtischen Eigentum, sowie das kleine Versorgungsgrundstück im Osten (Flst.Nr. 760/76) im Besitz der Stadtwerke Waldkirch. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

8. KOSTEN

Die Planungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Waldkirch entstehen gegebenenfalls durch die Planung und Realisierung des Rad- und Fußweges Kosten. Hierzu erfolgt im Rahmen der Offenlage eine präzisierte Aussage.

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

Verfasser:

fsp.stadtplanung mit Sören Radigk

Stadt Waldkirch | Dezernat IV - Planen, Bauen und Umwelt | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

fsp.stadtplanung

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