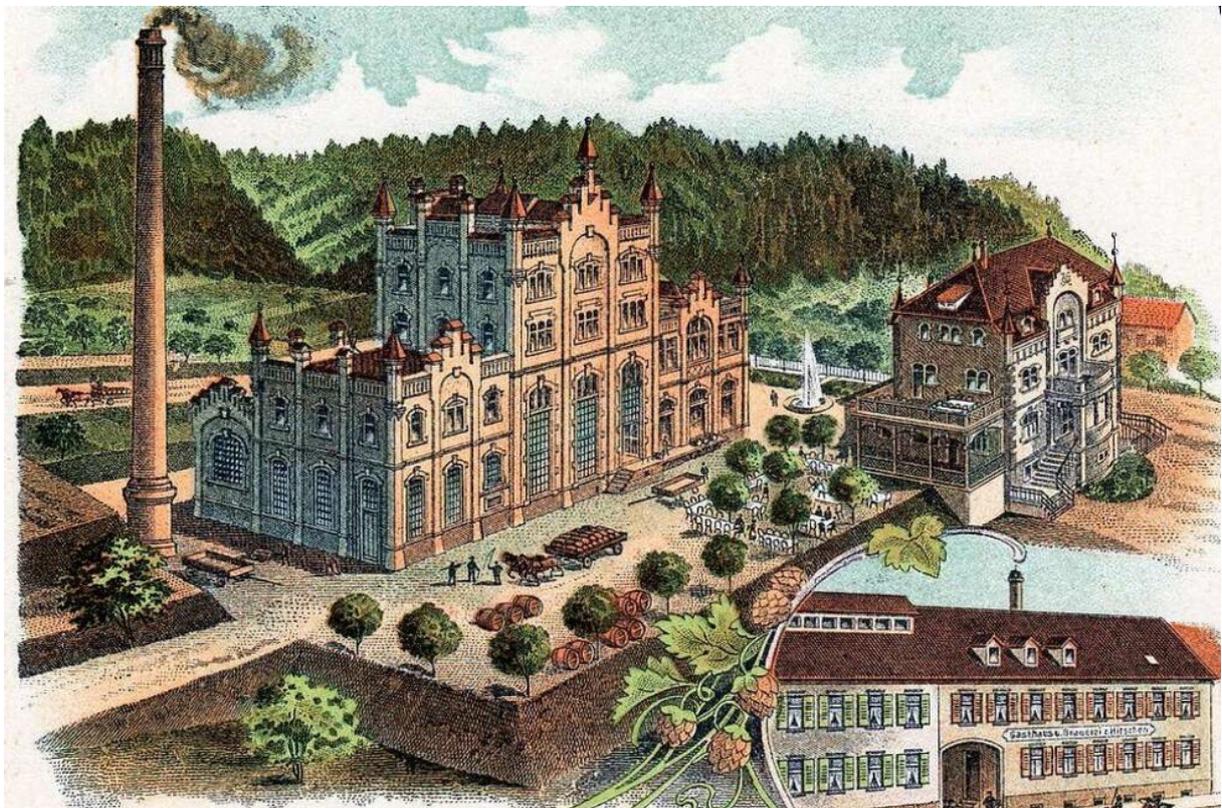


Ergebnisdokumentation

Bürgerwerkstatt „Areal Hirschenbrauerei“



Dokumentation und Zusammenfassung der Ergebnisse
der Bürgerwerkstatt „Areal Hirschenbrauerei“

am 18. Juni 2024 im Kath. Pfarrzentrum Waldkirch

Stadt Waldkirch
Marktplatz 1-5
79183 Waldkirch

www.stadt-waldkirch.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Stadt Waldkirch
Abteilung 4.2: Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Marktplatz 1-5
79183 Waldkirch

DOKUMENTATION UND TEXT

Udo Wenzl Kommunalberatung in Zusammenarbeit mit
Bechtle&Wenzl Kommunikation
www.udowenzl.de

LAYOUT

Philipp Heidiri, Stadt Waldkirch

BILDRECHTE

Titel: Hirschenbrauerei Waldkirch GmbH & Co. KG

FOTODOKUMENTATION

Jacob Spiegel im Auftrag von
Udo Wenzl Kommunalberatung

STAND

Juni 2024

© Stadt Waldkirch

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.

INHALT

1	Ziel der Bürgerwerkstatt	5
2	Anlass der Bürgerwerkstatt	5
3	Ablauf.....	6
4	Thementische.....	7
4.1	Wohnen und bauliche Entwicklung.....	7
4.2	Verkehr	11
4.3	Natur und Artenschutz.....	15
5	Ausblick und weitere Vorgehensweise	17
6	Weitere Hinweise und Informationen	17
7	Fotodokumentation.....	18

1 Ziel der Bürgerwerkstatt

Die Bürgerwerkstatt ist ein Beteiligungsformat, bei dem die Waldkircher Bürgerinnen und Bürger aktiv die Zukunft ihrer Stadt mitgestalten können. Dabei sollen gemeinschaftlich Ideen, Anregungen und Vorschläge - in diesem Fall zu der geplanten Entwicklung des Areals der ehemaligen Hirschenbrauerei - erarbeitet werden.

Die aus der Bürgerschaft formulierten Anregungen, Fragen und Bedenken dienen der Stadtverwaltung zur Weiterbearbeitung und geben Hinweise auf aktuelle Themen, Anliegen sowie Vorschläge zur Verbesserung. Das so gewonnene Meinungs- und Stimmungsbild bildet eine gute Basis für eine bürgerorientierte Stadtentwicklung.

2 Anlass der Bürgerwerkstatt



Abbildung 1: Historische und aktuelle Ansichten der Villa Stadtrain und des Brauereigebäudes; Quelle Hirschenbrauerei Waldkirch GmbH & Co. KG

Anfang des 20. Jahrhunderts siedelte die ehemalige Hirschenbrauerei aus der Innenstadt aus und errichtete am Stadtrand das Firmengebäude sowie die Brauereigaststätte oberhalb des Stadtrainsees. Die Gründerzeitgebäude prägen nun seit über 100 Jahren das Stadtbild und stehen unter Denkmalschutz. Seit 2021 hat die Brauerei das aktive Brauhandwerk eingestellt und betreibt dort aktuell noch einen Getränkehandel. Nach Aufgabe der Brauerei soll das Areal nun in Teilen neugestaltet werden. Unter Erhaltung des Biergartens mit seiner einmaligen Kastanienbaumstruktur und der „Stadtrainvilla“ soll das ehemalige Brauereigebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Weiterhin sind ergänzende Wohnbebauungen angedacht, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll sich das neue Wohnquartier auch weiterhin in das Freizeitkonzept des angrenzenden Stadtrainparks einfügen.

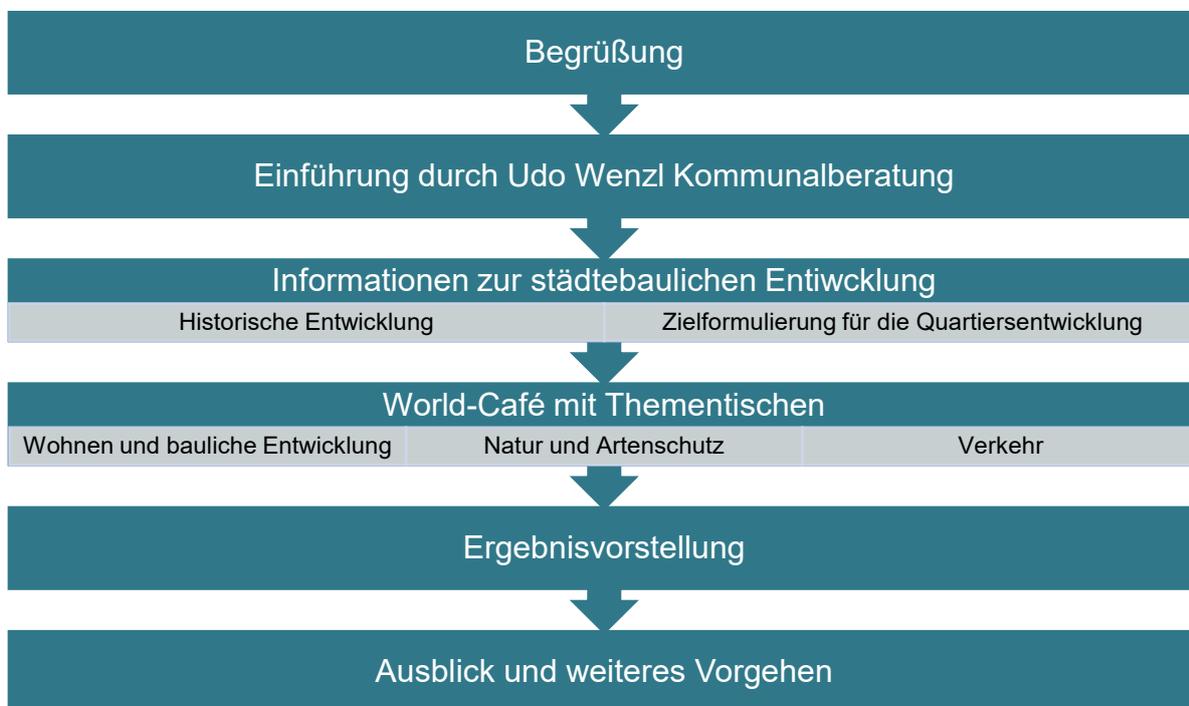
Zur Ermöglichung der geplanten Quartiersneuordnung hat der Gemeinderat der Stadt Waldkirch am 22.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Areal Hirschenbrauerei“ gefasst.

3 Ablauf

Ca. 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger aus dem gesamten Stadtgebiet, nicht wenige auch aus den Teilorten, informierten sich im kath. Pfarrzentrum über die Planungen zum Umbau und der weiteren Nutzung des Hirschen-Areals. Nachdem Philipp Heidiri (M. Eng. Stadtplanung; Abteilung 4.2 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Waldkirch) die Gesamtentwicklung des „Areal Hirschenbrauerei“ aus städtischer Sicht vorgestellt hatte, haben die Anwesenden sehr engagiert an drei Thementischen zu WOHNEN, VERKEHR und NATUR im geplanten neuen Quartier der ehemaligen Hirschenbrauerei diskutiert. Betreut wurden die Tische jeweils von den zuständigen Fachplanungsbüros und einem Team junger ehrenamtlicher Tischgastgeber:innen. Moderiert wurde der Abend von Kommunalberater Udo Wenzl.

Oberbürgermeister Michael Schmieder, der die Werkstatt eröffnet hatte, informierte sich an den Thementischen eingehend über die jeweiligen Meinungen, Anliegen und Ideen der Bürgerinnen und Bürger. Er bedankte sich zum Abschluss der Veranstaltung bei allen Beteiligten und versprach, gemeinsam mit dem Team der Stadtplanung und den beauftragten Büros, die vielfältigen Anregungen der Bürgerschaft zu überdenken und mit aufzunehmen.

Zu den vorgestellten Planungen äußerte er sich positiv: *„Die Stadt ist froh, dass das denkmalgeschützte historische Ensemble der Brauerei erhalten bleibt, sowie der Biergarten mit seinem alten Kastanienbaumbestand weiterhin betrieben werden kann. Die geplante neue Bebauung mit 5 Häusern wird sich überschaubar in die bestehende Umgebung einfügen.“*



4 Thementische

4.1 Wohnen und bauliche Entwicklung

Großes Interesse, insbesondere von Seiten der Anlieger, galt der geplanten Neubebauung. Herr Klorer (Architekturbüro Geis & Brantner, Freiburg) stellte anhand von Modellen und Plänen die angedachte Wohnbebauung mit Tiefgarage vor. Weiterhin sollen die denkmalgeschützten Räumlichkeiten des alten Sudhauses, sowie die zwei Lagerräume für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Geplant sind 5 Gebäude mit ca. 40 Wohnungen, je nach Zuschnitt und Größe. Die geplante Bauhöhe beträgt circa 15 Meter incl. Attikaufbau und Photovoltaikanlage auf der Dachbegrünung.



Abbildung 2: Arbeitsmodell der geplanten Bebauung; Quelle: Badische Zeitung



Abbildung 3: Architekt Klorer erläutert die Planung

Leitfragen im Dialog-Café:

- Welche Vorstellungen haben Sie bezüglich der baulichen Entwicklung für das Areal der ehemaligen Hirschenbrauerei?
- Welche Wohnformen wären attraktiv?
- Was sollte nicht passieren?

Ergebnisse

Die Dokumentation der Ergebnisse gibt die Meinung der Teilnehmenden wieder, eine Wertung bzw. Kommentierung ist nicht Bestandteil dieser Dokumentation.

Themen:

- ▶ Wohnungsgrößen
- ▶ Nutzung der Wohnungen
- ▶ Bezahlbarer Wohnraum
- ▶ Geschosshöhe
- ▶ Angrenzung an Wohnbebauung Buchenbühl

Anregungen:

- Größe der Wohnungen auch für Familien, nicht nur 60 m²-Wohnungen
- Planung verschiedener Wohnungsgrößen → 1,2,3,4-Zimmer-Wohnungen
- Variable Etagengestaltung
- Bezahlbarer Wohnraum
- Wohngemeinschaften
- Seniorengerechtes Wohnen, Alters-WGs, Mit- und Füreinander-Wohnen
- Generationenwohnen, genossenschaftlich ermöglichen
- Gemeinsam genutzte Räume, wie Waschküche, Büros, Werkstatt, ...
- Wunsch: wirklich maßstabsgerechtes Modell inkl. Umgebung
- Aus Sicht der aktuellen Bebauung am Buchenbühl → geringere Bauhöhe, größerer Abstand

Fragen:

- Zählen die Attika-Wohnungen auch zur Geschosshöhe?
- Warum soll es einen 2. Spielplatz geben und dadurch die Wohngebäude so weit von der Brauerei wegrücken?
- Abstand zu Buchenbühl sollte deutlich vergrößert und Abstand zu Brauereigebäude verkleinert werden.
- Wieviel % geförderter Wohnungsbau?
- Welchen Prozentsatz für bezahlbaren Wohnraum hat der Gemeinderat beschlossen?
- Lärmschutz zum Biergarten? Könnte durch reduzierte Öffnungszeiten geregelt werden

Bedenken:

- *Lärm von Biergarten, Schwarzwaldzoo und Festlichkeiten unterhalb auf Festwiese könnten zukünftige Bewohner stören → Einschränkungen der Lautstärke/Bewohnerklagen*
- *Nur sehr teure Wohnungen*
- *Aktuelle Häuser am Buchenbühl:*
 - *Keine Aussicht mehr*
 - *Licht wird genommen*
 - *Eingeengte Lage, wenn Gebäude gegenüber so hoch sind. Eingekesselt zwischen Neubauten und Felsenkeller → Beschattung ist Zumutung*
 - *Zu dichte Bebauung, daher nur 4 Gebäude und 4 Geschosse, ohne Attika-Aufbau*



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Entwurfsskizze; Quelle: geis&brantner

Nachnutzung Brauereigebäude

Ergebnisse

Die Dokumentation der Ergebnisse gibt die Meinung der Teilnehmenden wieder, eine Wertung bzw. Kommentierung ist nicht Bestandteil dieser Dokumentation.

Thema

- ▶ Nutzung der gewerblichen Räume

Anregungen:

- *Hausbrauerei mit Eventcharakter/Biobrauerei*
- *Offene Werkstatt für jeden*
- *Kulturelle Nutzung/Kulturzentrum*
- *Nutzung für Veranstaltungen, Seminare, etc.*
- *Nutzung durch Vereine*
- *Erhaltung des Charakters des Areals*
- *Offene Begegnungsmöglichkeiten für die Bürger*



Abbildung 5: ehemaliges Brauereigebäude; Quelle: Hirschenbrauerei Waldkirch GmbH & Co. KG

4.2 Verkehr

Herr Krentel (Büro Fichtner Water & Transportation GmbH) erläutert die erstellte Verkehrsprognose. Auf Basis der Verkehrsprognose wird im weiteren Verfahren eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Die Fahrerschließung des Quartiers, insbesondere der geplanten Tiefgarage ist über die Goethestraße geplant. In der geplanten Tiefgarage sind alle baurechtlich notwendigen Stellplätze unterzubringen. Zusätzlich sind einige wenige oberirdische Besucherstellplätze sowie Behindertenstellplätze geplant.

Die öffentliche Parkierungsanlage mit rund 10 Stellplätze in der Straße Am Buchenbühl liegt im Plangebiet, soll aber erhalten bleiben.

Die 20 regulären Stellplätze und der Behindertenstellplatz am Zoo sind nicht Teil der Überplanung.

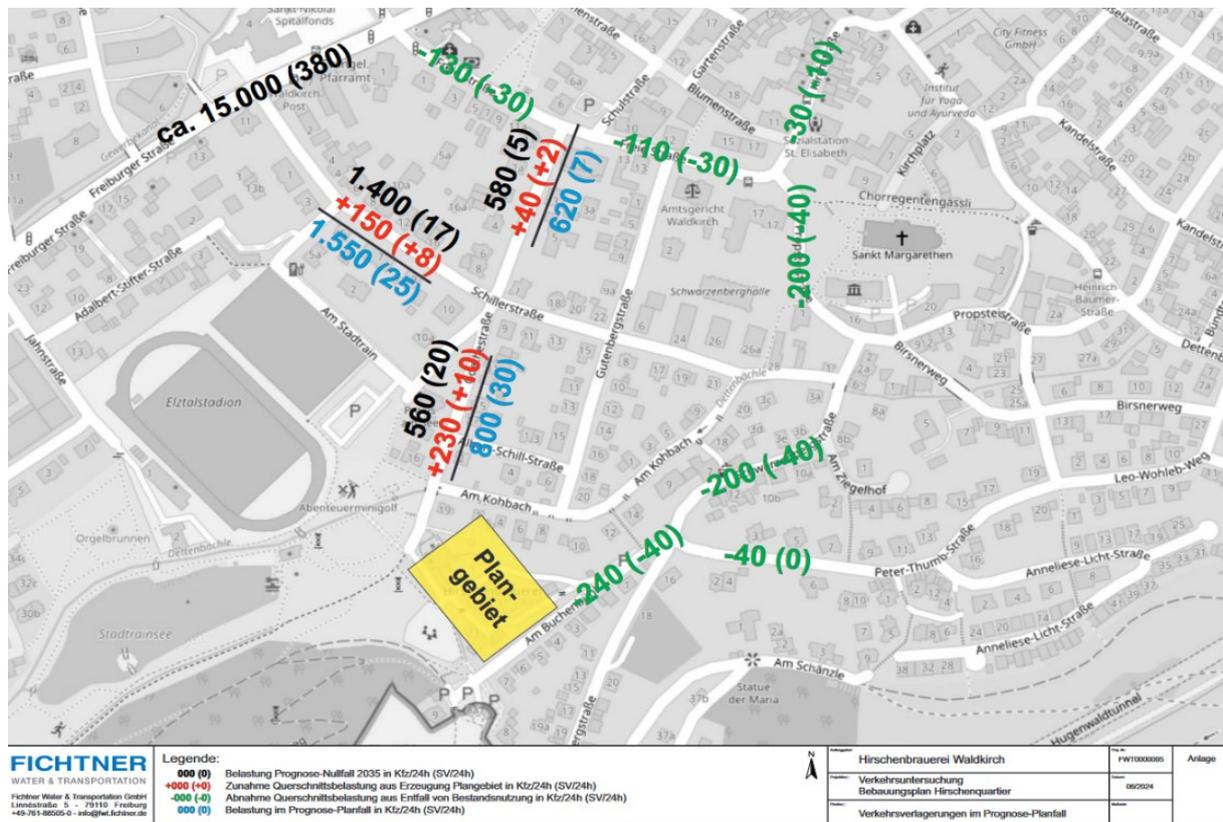


Abbildung 6: Verkehrsprognose; Stand Bürgerwerkstatt Quelle: Fichtner Water and Transportation GmbH

Leitfragen im Dialog-Café:

- Welche Entwicklung ist mit Blick auf den Verkehr bedeutsam?
- Was ist dabei besonders zu berücksichtigen?
- Was sollte nicht passieren?

Ergebnisse:

Die Dokumentation der Ergebnisse gibt die Meinung der Teilnehmenden wieder, eine Wertung bzw. Kommentierung ist nicht Bestandteil dieser Dokumentation.

Themen:

- ▶ Verkehrsabwicklung Am Buchenbühl
- ▶ Zugänglichkeit von der Straße Am Buchenbühl
- ▶ Parken
- ▶ Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Umgebung
- ▶ Schulwege

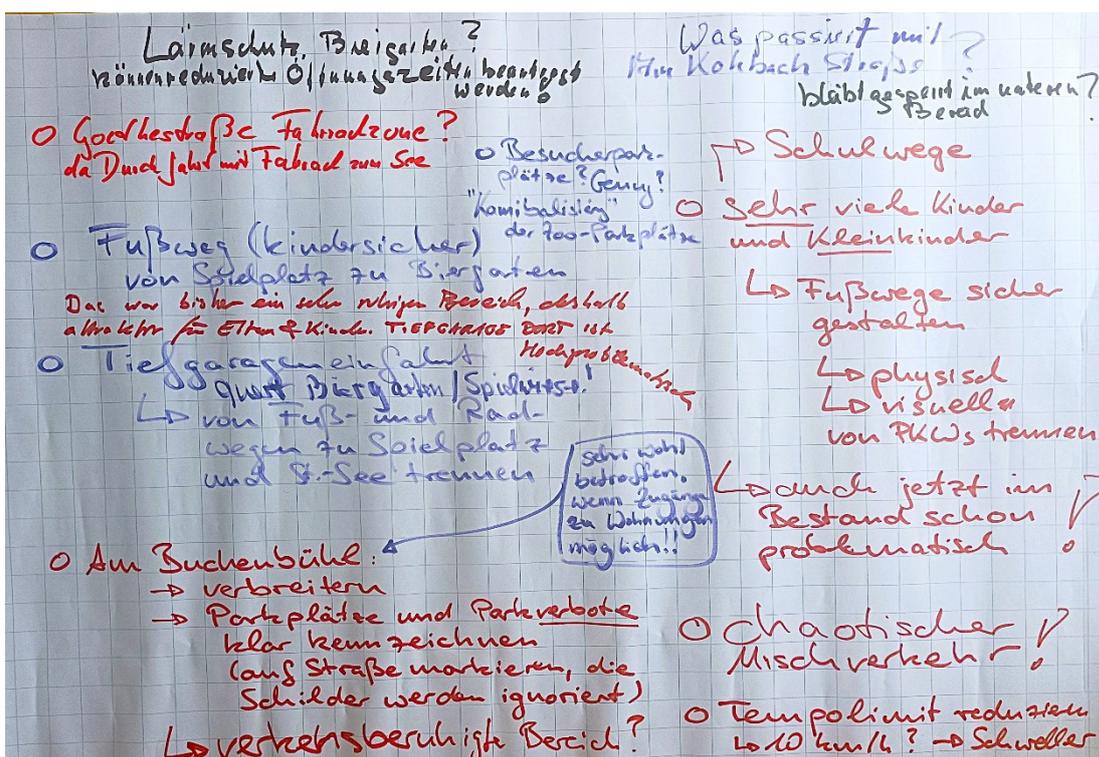


Abbildung 7: Anregungen und Ideen aus der Bürgerschaft

Verkehrsabwicklung Buchenbühl:

Anregungen

- *Intelligentes Verkehrsleitsystem für Parkplätze am Zoo. Hier haben sporadisch durchgeführte Verkehrszählungen ergeben, dass z.B. sonntags bis zu 140 Autos/60 pro Std. den Schwarzwaldzoo anfahren.*
- *Am Buchenbühl nur Anwohnerstraße*
- *Aufrechterhaltung des Rad-/Fußweges von Buchenbühl/Schwarzenbergstr. Runter zum Stadtrainsee*
- *Schwarzenbergstr. in Richtung Probsteistraße im Blick haben.*

Zugänglichkeit vom Buchenbühl → Durchwegung Fußgänger + Fahrradfahrer

Anregungen:

- *Spielstraßen/Fahrradstraßen ausweisen*
- *Nur Anwohnerstraße*
- *Verkehrsberuhigter Bereich*
- *Parkplätze und Parkverbote klar kennzeichnen (→ auf Straße markieren, Schilder werden ignoriert!)*

Bedenken

- *Zugänge zum Buchenbühl werden ‚Wildes Parken‘ nach sich ziehen, v.a. durch Besucher*

Parken

Anregungen:

oberirdisch

- *Ca. 3 Behindertenparkplätze für Zoo*
- *Elektroladestation für Autos/Fahrräder*

Tiefgarage

- *Tiefgarageneinfahrt von Zugangsweg zu Spielplatz und Spielwiese, Stadtrainseepark trennen*

Fragen:

- *Wie sieht die Höhenabwicklung in die Tiefgarage aus?*
- *Reichen Parkplätze in Tiefgarage aus?*

Bedenken:

- *Stellplatzschlüssel ist nicht mehr zeitgemäß*

Auswirkungen auf Verkehrssituation Goethestraße

Mit einer zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung ist in der ca. 2-jährigen Bauphase durch die Bauabwicklung zu rechnen.

Fragen:

- *Ist bisherige Wendemöglichkeit der Autos in der Goethestraße in Richtung Stadtrainpark/Stadtrainvilla noch gegeben? → Evtl. über Straße Am Kohbach zukünftig möglich*

Auswirkungen auf Verkehrssituation auf Straße ‚Am Kohbach‘

Fragen:

- *Was passiert mit der Straße Am Kohbach? Bleibt sie im unteren Bereich gesperrt?*

Auswirkungen auf ‚Freizeitmischverkehr‘ zw. Biergarten, Spielplatz, Stadtrainpark und Wohngebiet/Zufahrt Tiefgarage (Fußgänger/Fahrradfahrer/Anwohner/...)

Anregungen:

- *Radweg entlang Stadtrainsee im Anfahrtsbereich Gaststätte bis mindestens zur Kreuzung (Goethestr./Schillerstr.) fortsetzen, da mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Sonst zu gefährlich für Radfahrer/Fußgänger*
- *Goethestr. als Fahrradzone*
- *Biotopvernetzung (Grüngürtel) mit Stadtrainsee beachten*

Fragen:

- *Wo genau ist die Einfahrt geplant? Genau gegenüber des Spielplatzes?*

Bedenken:

- *Dass keine Kinder, die zwischen Spielplatz und Biergarten mobil sind, angefahren werden.*

Schulweg für Kinder zur Schwarzenbergschule, z.B. aus Gebiet Rosengarten, Goethestr., etc.

Anregungen:

- *Es sind in diesem Bereich viele Kinder, Familien mit Kleinkindern, auch aus Kindergärten, Krippen, etc. unterwegs → Sicherung der Wege/physisch/visuell von Fahrweg trennen*
- *Tempolimit reduzieren (10 km/h)*
- *Schwellen einbauen*
- *Ist bereits jetzt im Bestand kritisch → chaotischer Mischverkehr*

4.3 Natur und Artenschutz

Das Hirschenbrauerei-Areal grenzt unmittelbar an den Stadtrainpark an und fügt sich so in das Ökosystem des Parks und angrenzenden Waldes mit ein. Daher wird im Vorfeld der Bebauung durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle ein Artenschutzgutachten durchgeführt, das sowohl die Bepflanzung als auch die Tierwelt mit einbezieht.



Abbildung 8: Bestandskartierung; Quelle: Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle



Abbildung 9: Erläuterungen durch den Gutachter

Leitfragen im Dialog-Café:

- **Artenschutz und Baumstruktur - Welche Erkenntnisse gibt es hierzu?**
- **Was sollte nicht passieren?**

Ergebnisse

Die Dokumentation der Ergebnisse gibt die Meinung der Teilnehmenden wieder, eine Wertung bzw. Kommentierung ist nicht Bestandteil dieser Dokumentation.

Themen

- ▶ Erhaltung bzw. Pflanzung neuer Bäume → Ersatzbepflanzung als Ausgleichsfläche
- ▶ Wie werden Grünflächen geschaffen?
- ▶ Wie sieht die geplante Dachbegrünung der neuen Häuser aus?

Anregungen:

- *Ehemaliger BUND-Garten wird beschnitten → bitte vorher sichten*
- *Aktuellen Pflanzen- und Baumbestand am Buchenbühl schützen*
- *Einen weiteren Hundetüten-Automat auf Grund der zu erwartenden vermehrten Hundehaltung*
- *Ersatzpflanzung für gefälltte Bäume 2022*
- *Buchs soll stehen bleiben – steht unter Naturschutz*
- *Begrünung/ Begrünte Balkone*

Fragen:

- *Hangsicherung bei Starkregen?*
- *Wie soll ‚Grünfläche‘ zwischen Brauerei und Wohnhäusern aussehen?*
- *Wie soll Dachbegrünung und Solarbebauung umgesetzt werden? → Gesamthöhe minimal halten*
- *Wie soll die Dachbegrünung genau aussehen? Büsche, Bäume, ...?*
- *Wie garantiert man die Erhaltung der Habitatsbäume, Baum 1,2,3 +4 sind sehr nah an der geplanten Neubebauung*
- *Mikroklima und Änderung des Windes?*
- *Wie wird aktuelle gärtnerische Nutzung beeinträchtigt?*
- *Geschützte Tiere: Fledermäuse, seltene Vögel und Amphibien (z.B. Feuersalamander)*
- *Veränderung des Mikroklimas: durch Bebauung ist eine Änderung der Windströme zu erwarten*

Bedenken:

- *Zu wenig Grünflächen*
- *Sollten Bäume am Buchenbühl gefällt werden → Hangrutschgefahr*

5 Ausblick und weitere Vorgehensweise

29. Juni 2022	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Areal Hirschenbrauerei“
18. Juni 2024	Bürgerwerkstatt
Herbst 2024	Fortführung Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB mit folgenden Beteiligungsmöglichkeiten freiwillige frühzeitige Beteiligung Offenlage
2025 ff.	geplanter Satzungsbeschluss anschließend Antrag auf Baugenehmigungen durch den Projektträger, Neuordnung und Bebauung

6 Weitere Hinweise und Informationen

Ergänzende Informationen zur Quartiersentwicklung „Areal Hirschenbrauerei“ sind auf der Homepage der Stadt Waldkirch bereitgestellt.

www.stadt-waldkirch.de -->Bauen&Wohnen →Information zu geplanten Baugebieten → Informationen zur Entwicklung des Areals Hirschenbrauerei

Gelangen Sie direkt zur Homepage:



Abbildung 10: qr-code; Direktlink zur Homepage der Stadt

7 Fotodokumentation

