



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 18/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	12.02.09			
Gemeinderat	Ja	02.03.09			

### Textbebauungspläne "Ausschluss von Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln in Gewerbe- und Industriegebieten"

#### I. Beschlussantrag

Für die folgenden Bebauungspläne wird eine Bebauungsplanänderung eingeleitet:

Plan-Nr.	Name des Bebauungsplans	Rechtskraft vom	Lageplan-Nr.	Datum Lageplan
250+ 365	Memminger Str. – Dornwiesen Textbebauungsplan Einzelhandel	20.07.78 14.12.02	08-055	15.12.2008
264+ 365	Ziegelhausstraße Textbebauungsplan Einzelhandel	25.01.83 14.12.02	08-053	15.12.2008
274+ 365	Lohmühlstraße Textbebauungsplan Einzelhandel	18.11.83 14.12.02	08-054	15.12.2008
275+ 365	Ernst-Boehring-Strasse- Wässerwiesen Textbebauungsplan Einzelhandel	28.09.02 14.12.02	08-061	22.12.2008
348	Freiburger Str. – Nord	15.03.03	08-059	22.12.2008
365	Memminger Straße nördlich Kö- nigsbergallee	14.12.02	08-056	15.12.2008
108 109 168	Ortsbauplan Wilhelmstr. Ortsbauplan Bleicher- u.Walkstraße Änderung der Einmündung der Wilhelmstraße in die Ehinger Str.	12.02.37 05.06.37 05.01.63	08-057	15.12.2008
218 232	Verbreiterung südl. Bleicherstr Änderung des Ortsbauplans, Gebiet Wilhelmstr-Eisenbahnstr.Güterhall.	18.07.70 01.07.69		
365	Bleicherstraße	14.12.02		
368	Ergatten – 1. Änderung	17.05.03	08-060	22.12.2008
374	Haken-Tiefenwiesen Teil 1 – 1. Än- derung	24.04.04	08-064	22.12.2008
376	Aspach-Süd	12.11.05	08-062	22.12.2008

Plan-Nr.	Name des Bebauungsplans	Rechtskraft vom	Lageplan-Nr.	Datum Lageplan
377	Wolfental – 1.Änderung	13.05.06	09-001	26.01.2009
378	Teuchelhalde	08.07.06	08-058	22.12.2008
380	Teuchelhaldenstraße - Sandgrabenstraße	05.07.06	09-002	26.01.2009
381/1	Adolf-Pirrung-Straße-Magdalenenstraße-EnBW-Areal	26.05.07	08-063	22.12.2008

## II. Begründung

### 1. Allgemeines:

Um die Attraktivität des historischen Stadtkerns in seiner Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, hat der Gemeinderat in einem ersten Schritt seit ungefähr 1990 in Bebauungsplänen, welche außerhalb des Stadtkerns aufgestellt wurden, den Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten untersagt. Auf der Basis einer Markt- und Standortuntersuchung legte sich der Gemeinderat dann im Jahre 1998 erstmals auf ein Einzelhandelskonzept fest. Zu dessen Umsetzung hat der Gemeinderat im November 2002 als Kernstück zunächst Textbebauungspläne aufgestellt, welche in Gewerbe- und Industriegebieten den Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausschlossen. Auch hat der Gemeinderat seit 1997 im Bemühen um geordnete und städtebaulich begründete Verhältnisse im Bereich Einzelhandel konsequenterweise für die Bereiche „Sandgraben-Dorfäcker“ und „Freiburger Straße – Süd“ Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Wenn auch die jeweiligen Verfahren aus verschiedenen Gründen ruhen, haben all diese seit ca. 1990 laufenden Planungen dazu geführt, dass in der Vergangenheit unerwünschte Entwicklungen nicht mehr stattgefunden haben. Da aber auch in Zukunft ein konsequentes Handeln notwendig sein wird, um künftige Fehlentwicklungen zu verhindern, musste das GMA-Gutachten aktualisiert werden.

Am 09.06.2008 hat sich der Gemeinderat dann im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes auf das Modell A (großflächige Lebensmittelmärkte vorrangig in Tallagen) festgelegt. Nach diesem Konzept sollen geeignete Standorte zu Sondergebieten entwickelt werden. In einem ersten Schritt wurde demgemäß bereits das Bebauungsplanänderungsverfahren „Ergatten – 1. Änderung“ eingeleitet mit dem Ziel, dem einzigen dort angesiedelten Vollsortimenter Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Falls der an der Ecke Memminger Straße/Theodor-Heuss-Str. angesiedelte Lebensmittelhändler seinen Standort attraktivieren will, wäre hier in einem zweiten Schritt eine Bebauungsplanänderung anzugehen. Gleichzeitig ist die Ansiedlung eines „Soft-Discounters“ bzw. eine Kombination Bäckerei/Kiosk im Talfeld zu betreiben. Die weitere Entwicklung auf dem Mittelberg ist abzuwarten.

Entsprechend der Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens soll ein Änderungsverfahren der Textbebauungspläne für Gewerbe- und Industriegebiete eingeleitet werden, das den Ausschluss von großflächigen Lebensmittelmärkten beinhaltet. Mit dieser Regelung können Fehlentwicklungen

gen verhindert werden. Bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben will die Planung über den bloßen Bestandsschutz hinaus angemessene Erweiterungen ermöglichen.

## 2. Verfahren:

Weil die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, lässt das geltende Recht an sich das vereinfachte Verfahren genügen. Wegen der Vielzahl der Betroffenen soll jedoch das förmliche Verfahren beschränkt werden, so dass die Betroffenen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung erhalten. Eine (zusätzliche) schriftliche Benachrichtigung der Betroffenen ist nicht beabsichtigt.

Brugger

i. V. Christ

### Anlagen (bitte extra ausdrucken)

- 1 Lageplan "Memmingerstraße/Dornwiesen"
- 2 Lageplan "Ziegelhausstraße"
- 3 Lageplan "Lohmühlstraße"
- 4 Lageplan "Ernst-Boehringer-Str./Wässerwiesen"
- 5 Lageplan "Freiburger Straße - Nord"
- 6 Lageplan "Memminger Str./nördlich Königsbergallee"
- 7 Lageplan "Bleicherstraße"
- 8 Lageplan "Ergatten" - 1. Änderung
- 9 Lageplan "Haken-Tiefenwiesen Teil 1" - 1. Änderung
- 10 Lageplan "Aspach-Süd"
- 11 Lageplan "Wolfental - 1. Änderung"
- 12 Lageplan "Teuchelhalde"
- 13 Lageplan "Teuchelhalden-/Sandgrabenstraße"
- 14 Lageplan "Adolf-Pirrung-Str./Magdalenenstr./EnBW-Areal"