GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN	SITZUNGSVORLAGE 0502/21	
Amt: **Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch**	Datum: **27.08.2021**	Az.: **621.4101.01**

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		14.09.2021	Information		öffentlich				

Betreff:

Bebauungsplan "Bürkle-Bleiche-Center", Aktueller Planungsstand und Beteiligungsprozess Begegnungsort „Soziale Mitte Bürkle-Bleiche„

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Das Aufgabengebiet Stadtplanung gehört zum Geschäftskreis des Technischen Ausschusses (HS § 8 Nr. 1.1).

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).
Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39, Abs. 5 GO).

Beschlussvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBl 1:	FBl 2:	FBl 3:	FBl 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt/Begründung:

Statusbericht:

1. Bebauungsplanverfahren Bürkle-Bleiche Center
2. Entwicklung des EDEKA-Marktes
3. Weiteres Vorgehen Bebauungsplan Bürkle-Bleiche-Center
4. Städtebauliche Aufwertung nördlich des Bürkle-Bleiche-Centers – Beteiligungsprozess Begegnungsort „Soziale Mitte Bürkle-Bleiche“

1. Bebauungsplanverfahren Bürkle-Bleiche Center

Das große Einkaufszentrum ist in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut worden. Eine grundlegende bauliche Fortentwicklung der Anlage hat nie stattgefunden. Wichtigstes Merkmal ist aber die mangelnde bauliche Revitalisierung des Einkaufszentrums, sowohl in der Gestaltung der baulichen Anlage, der Außenflächen, aber auch in der Funktionalität. Die Stadt Emmendingen hat sich immer bemüht auf Verbesserungen hinzuwirken. Planungsrechtlich liegt das Einkaufzentrum überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bürkle-Bleiche vom 05.10.1967. Dieser sieht für das Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladenbauten„ vor.

Der westliche Teil des Grundstückes liegt im Bereich des Bebauungsplanes Rosenweg-Einkaufszentrum vom 06.11.2002. Mit diesem Bebauungsplan hat die Stadt Emmendingen ein Angebot gemacht, den Bereich am Rosenweg städtebaulich zu gestalten bei gleichzeitiger Schaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Einkaufszentrums.

Die Verwaltung hat mit der Sitzungsvorlage SV 1123/13 vorgeschlagen für das Einkaufszentrum einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Möglichkeiten des Standortes planungsrechtlich festgesetzt werden.
Die Stadt Emmendingen kann mit der Bereitschaft einen Bebauungsplan aufzustellen, nur einen Teil zur Realisierung beitragen. Grundsätzlich muss hier von privater Seite das entscheidende Engagement aufgebracht werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst das gesamte Quartier des Bürkle-Bleiche-Centers.
Die Planung des Vollsortimenters betrifft nur einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes. Die Stadtverwaltung hat das Büro FSP-Stadtplanung, Freiburg mit der Erstellung einer Studie beauftragt, wie das Planungsgebiet insgesamt künftig genutzt werden könnte.
Die Eigentümer des Plangebietes wurden von der Stadtverwaltung informiert, um deren Interesse an einer Neubebauung, bzw. Umgestaltung zu erfragen. Das Ziel, eine Bereitschaft der Eigentümer für eine Überplanung des Gesamtgebietes zu erreichen, ist und bleibt schwierig. Lediglich im Bereich des neuen Lebensmittelmarktes besteht ein Veränderungsinteresse.

Das Büro FSP-Stadtplanung hat eine Studie erarbeitet mit der aufgezeigt wird, das folgende Planunsgziele weiterhin verfolgt werden sollten:

Wohnraumnahe Nahversorgung
Der Standort soll auch zukünftig der wohnraumnahen Nahversorgung dienen, Realistisch sind dabei Verkaufsflächen unterhalb einer Größe von jeweils ca. 800 m2. Zur Nahversorgung gehören Ladengeschäfte wie Bäcker, Metzger, Apotheken, Drogerien usw.

Dienstleistungen
Die Funktion als Dienstleistungsstandort soll erhalten und gestärkt werden. Hierzu gehören u. a. Nutzungen wie Friseur, Gaststätten, Büros und Praxen.

Wohnen
Aus städtebaulicher Sicht ist es möglich und auch wünschenswert, dass im Plangebiet mehr Wohnungen (Geschoßwohnungsbau) angesiedelt werden.

Öffentlicher Raum Platzgestaltung

Im bisherigen Konzept liegt der öffentliche Begegnungsraum im Innenbereich des Bürkle-Bleiche-Centers. Die Außengrenzen sind im wesentlichen durch Stellplätze geprägt. Zukünftig ist vorgesehen, eine Teilfläche des Gebietes dem öffentlichen Raum an der Lessingstraße zuzuordnen (siehe Punkt 4. Städtebauliche Aufwertung nördlich des Bürkle-Bleiche-Centers)

2. Entwicklung des EDEKA-Marktes

Die Firma EDEKA hat im laufende der Jahre Miteigentumsanteile erworben. Ziel ist es, im westlichen Bereich ein Grundstück auszuparzellieren, die Gebäude abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen. Für die weitere Ausarbeitung der Planung wurden seitens der Verwaltung folgende Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

Die Verkaufsfläche inkl. Backshop darf max. 2.200 m² betragen. Die genaue Größe wird durch die Stadt Emmendingen gutachterlich untersucht.
Es soll Wohnraum über dem EDEKA-Markt entstehen. Eventuell hat die städtische Wohnbau GmbH Interesse wegen einer möglichen Erweiterung der Seniorenwohnanlage.

Die Firma EDEKA hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Müller & Huber verschiedene Konzeptstudien erarbeitet. In der aktuellen Studie (siehe Anlage) ist vorgesehen, die Erdgeschossfläche als Marktfläche für einen EDEKA-Markt zu nutzen. Auf diesem Markt ist die Errichtung von Wohnraum vorgesehen. Der ruhende Verkehr für KFZ´s soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für das Abstellen von Fahrräder sind verschiedene Standort rund um das Gebäude vorgesehen.

3. Weiteres Vorgehen Bebauungsplan Bürkle-Bleiche-Center

Die Verwaltung beabsichtigt mit den vorliegenden Planunterlagen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Parallel soll hierzu auch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

4. Städtebauliche Aufwertung nördlich des Bürkle-Bleiche-Centers – Beteiligungsprozess Begegnungsort „Soziale Mitte Bürkle-Bleiche“

Ausgangslage:

In Bürkle-Bleiche leben ca. 9.150 Menschen; damit ist dieses Siedlungsgebiet der 60er und 70er Jahre das größte zusammenhängende Wohngebiet in Emmendingen. Rund 2.000 Bewohner_innen sind über 65 Jahre alt; viele von ihnen leben seit der Bauzeit ihrer Häuser im Stadtteil. Im Stadtteil gab es in den vergangenen Jahren und aktuell eine Aufwertung durch verschiedene Bauprojekte im Bereich des „Fritz-Boehle-Campus“ (Stadtteil- und Familienzentrum mit Krippe, Neubau Kindergarten) und die vielfältigen Aktivitäten des Quartiersmanagements durch die Leiterin des Stadtteil- und Familienzentrums (z.B. Stadtteilfest, Abendmarkt).

2017 wurde im Ideenwettbewerb „Quartier 2020“ ein Projekt „Identitätsstiftende Mitte Bürkle-Bleiche – Begegnungsort für Alt und Jung“ eingereicht (nach Beschluss des Stadtrats am 25.07.2017). Aus dem Wettbewerbsbeitrag:

„Die Versorgung insgesamt ist gut, doch der Stadtteil ist in der Entwicklung stehengeblieben; das alte Zentrum, vom Leerstand geprägt, ist mittlerweile Aufenthaltsort von gesellschaftlichen Randgruppen geworden. Die Stadt hat die bestehende Mitte mit Kita, Jugendtreff und Familienzentrum aufgewertet, ebenso die Caritas mit einem Pflegeheim und Seniorenwohnanlage, aber eine erkennbare Identität, die Orientierbarkeit im Zentrum des Quartiers fehlen. […] Der öffentliche Raum in der Mitte des Stadtteils soll hierfür als Impulsgeber neu geordnet und für eine Quartiers-Urbanität bestmöglich genutzt werden. In diesem Zusammenhang ist unabdingbar auf die Situation der älteren MitbewohnerInnen ein besonderes Augenmerk zu legen.[…]“

Herausforderung:

Die Aktivitäten des Quartiersmanagements in Bürkle-Bleiche haben gezeigt, dass die temporären Aktivitäten im Bereich Lessingstraße / „Siedlerstüble“ mit ihrer Belebung des Stadtteilzentrums wichtige erste Schritte auf dem Weg zu einer „Identitätsstiftenden Mitte als Begegnungsort für Alt und Jung“ (Beitrag Stadt Emmendingen im Ideenwettbewerb „Quartier 2020“) darstellen. Nun sollte ein solcher Begegnungsort dauerhaft entstehen und das Areal des „Fritz-Boehle-Campus“ mit seinen vielfältigen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien abrunden mit Angeboten und Begegnungsmöglichkeiten für weitere Zielgruppen (v.a. Senior_innen und Menschen ohne Kinder bzw. nach Abschluss der Familienphase). Damit wäre sowohl räumlich wie sozial ein Übergang vom Schul- und Kita-Campus in den Stadtteil möglich.
Wichtig wäre eine erweiterte Platzsituation auch zur Stärkung des Wochenmarktes, der durch den Bau der Wohnhäuser an der Schillerstraße (Ecke Kleiststraße) vom angestammten Platz weichen musste und nun in der Lessingstraße nur aufgereiht stehen kann. Mit einem neuen Platz mit Aufenthaltsqualität im Herzen von Bürkle-Bleiche wird der Wochenmarkt stärker sichtbar und die Attraktivität gesteigert.

Von zentraler Bedeutung für die Entwicklung einer „identitätsstiftenden sozialen Mitte“ ist der Platz rund um das „Siedlerstüble“ (Vereinsheim des „Verbands Wohneigentum“). Er bietet durch seine Lage zwischen Jugendzentrum und Seniorenwohnanlage räumlich wie

inhaltlich eine „Verbindung von Jung und Alt“ und kann einer Isolierung des Boehle-Campus entgegenwirken. Über den vorhandene Platzraum hinaus soll auch ein Teilbereich des Ballspielplatzes in die Planung einbezogen werden.
Zusätzlich könnte die Lessingstraße eventuell zur Fußgängerzone entwickelt werden, so dass Fritz-Boehle-Campus und das Bürkle-Bleiche-Center bzw. der geplante Neubau des Edeka-Marktes zu einer attraktiven, deutlich wahrnehmbaren Einheit zusammenwachsen könnten.

Im Fokus eines Beteiligungsprojektes „Soziale Mitte Bürkle-Bleiche“ würde v.a. die Gestaltung des öffentlichen Raumes stehen. Damit verbunden wäre eine Aufwertung des gesamten Areals und eine Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung – im Idealfall in Verbindung mit einer Erweiterung der Nutzungsoptionen für das ehemalige „Siedlerstüble“ und sein unmittelbares Umfeld.

Programm zur Durchführung:

1. Auftakt („Aufruf“) für ein Beteiligungsprojekt beim Stadtteilfest Bürkle-Bleiche (25.09.2021)
2. Begleitende kleine Befragung (z.B. Bewertung von 10 Aussagen (Ja/Nein/egal) im Online-Portal und Flyer), nicht repräsentativ, aber ein Stimmungsbild
3. Beteiligungs-Workshop („Planungswerkstatt“) mit beschränkter Personenzahl am Samstag, den 27.11.2021; Teilnahme über Anmeldeverfahren, ggf. werden Plätze ausgelost
4. Einstieg mit Analyse der IST-Situation („Wo stehen wir?“ - Stärken/Schwächen/Chancen/Risiken), dann Entwicklung von Zielen und Maßnahmen-Vorschlägen („Wo wollen wir hin?“)

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

18.04.2013	1. Bürgerinformation zur Nahversorgung
01.07.2013	2. Bürgerinformation zur Nahversorgung
11-2014	Bürgerbefragung zur Nahversorgung
24.02.2015	Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung im Stadtrat
02-2018	Nahversorgungskonzept – Standorte Unterer Lerchacker und BBC

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 23.07.2013, Sitzungsvorlage 1123/13
- Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung durch den Stadtrat vom 28.01.2014, Sitzungsvorlage 1269/14

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit

(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Boden soll anstelle der bisher üblichen eingeschossigen Bebauung im Einzelhandel eine mehrgeschossige Bebauung angestrebt werden, die die Schaffung von Wohnraum über dem Lebensmittelmarkt vorsieht.
Belange des Klimaschutzes werden im Rahmen der weiteren Planung untersucht und erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen getroffen.

Anlagen:

SV 0502-21 Anlage 1 Konzeptstudie Bürkle-Bleiche-Center
SV 0502-21 Anlage 2 Konzeptstudie EDEKA