

Drucksache G 05183

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i. Br.

Stadtteil: Haslach

Bezeichnung: 5. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Schildacker“

Plan-Nr.: 6 - 17 e

---

## Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass der Planaufstellung und Geltungsbereich

Der am 14.09.1966 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schildacker“ (Plan-Nr. 6 - 17) einschließlich der in der Zwischenzeit durchgeführten Änderungsverfahren soll – mit Ausnahme des Grundstücks mit der Flurstück - Nr. 25270/38 - für eine Änderung bezüglich der Nutzungen (hier: Nutzungsausschluss) erfahren.

Das Plangebiet im Stadtteil Haslach umfasst die gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen im Gewerbegebiet Schildacker zwischen der Basler Landstraße, Höllental- bzw. Hauptbahn und Wiesentalstraße.

### 2. Bebauung

#### 2.1 Allgemeine planerische Zielvorstellungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 einen Beschluss zur bauleitplanerischen Behandlung der Prostitution in der Stadt Freiburg gemäß Drucksache G 01181 gefasst.

Der Gemeinderat hatte zunächst beschlossen, nur an folgenden Standorten bordellartige Betriebe grundsätzlich zuzulassen:

- Tullastraße 79 (mit einer maßvollen Erweiterung)
- Wiesentalstraße 15
- im Rahmen der baulichen Entwicklung des Bereichs Westlich Heinrich-von-Stephan-Straße.

Ferner hat der Gemeinderat zur Kenntnis genommen, dass gegen sogenannte Terminwohnungen in Freiburg baurechtlich nicht eingeschritten wird, wenn von diesen keine städtebaulichen Spannungen ausgehen.

Ausgangspunkt für die Entscheidung des Gemeinderates zur planerischen Behandlung von Bordellen usw. war, dass es immer wieder zu konkreten Anfragen von Bordellbetrieben/Investoren für derartige Einrichtungen innerhalb

des Stadtgebietes gekommen ist, die **rein zufällig** im Stadtgebiet verteilt waren. Die Stadt Freiburg hat aber wegen der mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Wegzug von ansässigen Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, Milieuveränderungen) und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen ein großes Interesse an einer **Steuerung** der Ansiedlung derartiger Betriebe. Der Gemeinderat hat diesen Beschluss in seiner Sitzung am 23.09.2003 bestätigt.

## 2.2 Städtebauliche Zielvorstellungen im Plangebiet

Im Bereich des Gewerbegebiets Schildacker soll für den genannten Bereich – mit Ausnahme des Grundstücks Flurstück-Nr. 25270/38 - ebenfalls der Beschluss des Gemeinderates zur Bordellkonzeption umgesetzt werden.

Diese gewerblichen und gemischten Bauflächen im Stadtteil Haslach sind durch unterschiedliche Betriebsstrukturen geprägt. Entlang der Balser Landstraße haben sich in den letzten Jahren größere Einzelhandelsbetriebe in den Branchen Lebensmittel, Heimwerkerbedarf und KFZ angesiedelt. Die gewerblichen Bauflächen entlang der Wiesental-, Lörracher-, Schopfheimer-, Unterwerk und Marschallstraße sind überwiegend von mittelständischen Betrieben unterschiedlicher Größenordnung besiedelt, wobei sich eine Tendenz zur Umstrukturierung gerade beim kfz-orientierten Betrieben bzw. beim Baustoffhandel abzeichnet. Durch den Ausschluss der genannten Betriebe soll den mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Wegzug von ansässigen Gewerbebetrieben, Belästigungen von Nachbarn, Milieuveränderungen) und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden.

Um diese Entwicklung zu verhindern, soll für den Gesamtbereich der gewerblichen und gemischten Bauflächen im Stadtteil Haslach auf der Grundlage der Entscheidung der Stadt Freiburg zur planerischen Behandlung von Bordellen der Ausschluss folgender Nutzungen im Plangebiet erfolgen:

„Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirmenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Swingerclubs sowie sonstige Vergnügungsstätten.“

Die ursprüngliche Ausschlussklausel wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Sauergarten“, Plan -Nr. 6 – 86 d) und die Begriffe „Swingerclub und sonstige Vergnügungsstätten“ erweitert.

Vergnügungsstätten waren bisher nach dem Freiburger Märkte- und Vergnügungsstättenkonzept im Gebiet ausgeschlossen. Klarstellend wurde der



Begriff „Swinger-Club“ ausdrücklich in die Aufzählung mit aufgenommen (s. BA 04029).

Für das Grundstück Wiesentalstraße 15, Flurstück - Nr. 25270/38, sollen dagegen - entsprechend der gemeinderätlichen Festlegung - die genannten Nutzungen zugelassen werden. Dort existiert bereits eine Einrichtung mit 10 Terminwohnungen. Um das städtebauliche Ziel, nur eine Einrichtung mittlerer Größe zuzulassen, zu erreichen, ist eine Beschränkung für derartige Einrichtungen notwendig. Deshalb sollen die Geschossfläche auf 500 qm beschränkt und eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden, die Zahl der Zimmer soll auf 12 beschränkt werden. Darüber hinaus soll zur Vermeidung von aggressiver Werbeanlagen (Verunstaltungen) eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen vorgesehen werden. Danach werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht für das genannte Grundstück nicht zulässig sein.

Damit kann einer möglichen künftigen negativen Veränderung des Gebietes entgegengewirkt und die positive Entwicklung, die diese gewerblichen und gemischten Bauflächen bisher genommen haben, gestärkt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden. Mit In-Kraft-Treten der 5. Bebauungsplanänderung ist im Jahre 2005 zu rechnen.

### **4. Rechtliche Voraussetzung zur Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens**

Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens vor, da

- durch die Änderung dieses Bebauungsplanes (alleinige Zielsetzung ist der Ausschluss von Bordellen u.ä. Einrichtungen) die Grundzüge der Planung nicht berührt sind
- durch den alleinigen Ausschluss derartiger Einrichtungen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bzw. nicht vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art und Maß der baulichen Nutzung (mit Ausnahme des Ausschlusses von Bordellen u.ä. Einrichtungen) bleibt unverändert bestehen.



Freiburg i. Br., 04.10.2005  
Bürgermeisteramt - Dezernat IV

*Schmelas*  
(Dr. Schmelas)  
Bürgermeister