Vorwort der Bürgermeisterin

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

vor uns liegt eine wichtige Entscheidung für die Zukunft unserer Gemeinde. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie wir die Lebensmittelnahversorgung in Stegen auch künftig zeitgemäß und verlässlich sichern können.

Umso mehr freue ich mich, dass der Gemeinderat beschlossen hat, diese wichtige Entscheidung nicht allein zu treffen, sondern sie im Wege eines Bürgerentscheides in die Hände der Bürgerinnen und Bürger zu legen. Mit Ihrer Stimme können Sie nun unmittelbar an der Gestaltung unserer Gemeinde mitwirken.

Dass Sie Ihre Meinung einbringen und über eine für unsere Gemeinde wichtige Frage mitentscheiden können, ist gelebte Demokratie. Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen die wesentlichen Informationen und Argumente an die Hand geben. Bitte informieren Sie sich umfassend, setzen Sie sich mit den unterschiedlichen Perspektiven auseinander und bilden Sie sich Ihre eigene Meinung.

Vor allem möchte ich Sie herzlich bitten, von Ihrem demokratischen Recht Gebrauch zu machen und sich am Bürgerentscheid zu beteiligen. Denn die Zukunft unserer Gemeinde geht uns alle an. **Je mehr Bürgerinnen und Bürger ihre Stimme abgeben, desto breiter und aussagekräftiger ist das Ergebnis.**

Machen Sie mit. Ihre Stimme zählt.

Herzlichst

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Allgemeine Informationen zu dieser Broschüre

Warum erhalten Sie diese Informationsbroschüre?

Gemäß § 21 Abs. 5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ist den Bürgerinnen und Bürgern die Auffassung der Gemeindeorgane (Gemeinderat und Bürgermeisterin) durch Veröffentlichung oder Zusendung einer schriftlichen Information bis zum 20. Tag vor dem Bürgerentscheid dazulegen. Der Gemeinderat hat am 8. September 2026 darüber hinaus entschieden, dass zudem die Projektbefürworter/Antragsteller und die Projektgegner/Bürgerinitiative zu Wort kommen sollen.

Warum erhalten Sie diese Informationsbroschüre?

Seite 1 - X	Gemeindeverwaltung
Seite X - X	Projektbefürworter/Antragsteller Familie Strecker mit EDEKA Südwest
Seite X - X	Projektgegner/Bürgerinitiativen
Seite X - X	Gemeindeorgane: Im Gemeinderat vertretene Gruppierungen: CDU, FWG und Grünsoziale, ggf. von der Mehrheitsmeinung abweichende Auffassungen
Seite X - X	Gemeindeorgane: Bürgermeisterin Fränzi Kleeb

Wie wird die gestellte Frage durch den Bürgerentscheid entschieden?

Die mit „Ja“ oder „Nein“ zur beantwortenden Fragestellung beim Bürgerentscheid lautet:

„Sind Sie dafür, dass von dem 24.533 m² großen gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 49/0 (Festwiese, zwischen Baugebiet „Stockacker“ und „Unterbirken“) eine Teilfläche von ca. 5.700 m² zur Errichtung eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes an ein Unternehmen im Konzern der EDEKA Südwest oder die Lebensmittelmärkte Strecker KG verkauft wird?“

Bei einem Bürgerentscheid ist die gestellte Frage in dem Sinne entschieden, in dem sie von der Mehrheit der gültigen Stimmen beantwortet wurde, sofern diese Mehrheit mindestens 20% der Stimmberechtigten beträgt. Bei Stimmengleichheit gilt die Frage als mit Nein beantwortet. Ist die nach Satz 1 erforderliche Mehrheit nicht erreicht worden, hat der Gemeinderat die Angelegenheit zu entscheiden (§ 21 Abs. 7 GemO).

Die Fragestellung wurde von einem Fachanwalt für Verwaltungsrecht geprüft, insbesondere wurde deren hinreichende Bestimmtheit bestätigt.

Was bedeutet ein Bürgerentscheid?

Ein Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses. Er kann innerhalb von drei Jahren nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden (§ 21 Abs. 8 GemO).

Gibt es auch die Möglichkeit der Briefwahl?

Ja, wer Briefwahl nutzen möchte, muss bis spätestens Freitag, 6. November 2026, 15:00 Uhr, einen Antrag auf Briefwahl stellen. Die ausgefüllten Abstimmungsunterlagen müssen spätestens am 8. November 2026, 18:00 Uhr, bei der Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 1, 79252 Stegen, eingegangen sein. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte Ihren Wahlbenachrichtigungsunterlagen, die Sie spätestens am Sonntag, den 18. Oktober 2026, erhalten haben müssten.

Ausgangslage und Projektbeschreibung

Warum Bürgerentscheid?

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29. Juli 2026 einstimmig - ohne Enthaltungen - entschieden, dass die dargestellte Frage des Verkaufs eines Teils der Festwiese zur Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes auf bürgerschaftlicher Ebene gefällt werden sollte und nicht allein vom Gemeinderat.

„Die dem Bürgerentscheid zugrunde liegende Fragestellung ist von erheblicher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde und betrifft die Lebensqualität sowie die Daseinsvorsorge aller Bürgerinnen und Bürger. Vor diesem Hintergrund soll die Entscheidung unmittelbar durch die Bürgerschaft getroffen werden.“ (Aus der Beratungsvorlage für die Gemeinderatssitzung vom 29. Juli 2026).

Zur Entstehungsgeschichte und zum Projekt

Die am Ort mit einem EDEKA-Markt (Kategorie „Nah und gut“) ansässige Familie Strecker und die EDEKA Südwest kamen auf die Verwaltung zu, weil der am Standort in der Weilerstraße 1 bestehende Markt aufgrund der Entwicklung im Lebensmittelbereich nicht mehr zeitgemäß sei. Dies betrifft u.a. die Größe der Verkaufsfläche, die Größe und Anfahrbarkeit der Lagerfläche mit den zu kleinen Kühlräumen wie auch die Arbeitsplätze des Personals, insbesondere den Sozialräumen. Gewünscht wird auch eine größere Angebotsvielfalt vor Ort.

Zudem sind Wettbewerbsveränderungen zu beachten:

- Der bereits erfolgte Neubau des Lebensmittelmarktes in Oberried,
- Die Innenstadtentwicklung von Kirchzarten,
- Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in St. Peter,
- Der Neubau eines Marktes in Hinterzarten
- Die Planung eines Marktes in Freiburg-Littenweiler

Dadurch werden sich der Wettbewerbsdruck und die Kaufkraftabwanderung für Stegen verstärken.

Am 10. Dezember 2024 fand in der Kageneckhalle eine gut besuchte Informationsveranstaltung zum o.g. Thema statt, in der Vertreter der Familie Strecker und der EDEKA Südwest das Projekt und Standortalternativen vorstellten. Bereits seit dieser Veranstaltung bekräftigte die Familie Strecker immer wieder, dass sie am Standort Stegen festhalten möchte, auch wenn die Entscheidung der Gemeinde zur Errichtung eines Marktes an einem anderen Standort negativ ausgehen würde.

Raumordnerische Gesichtspunkte

In der Zwischenzeit wurde das Projekt geprüft und weiterentwickelt. U.a. fanden Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Raumordnungsbehörde, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem Handelsverband Südbaden e.V., der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, den Bürgermeistern der Nachbargemeinden und der Familie Strecker und der EDEKA Südwest statt.

Im Gespräch mit Verbänden und Behörden hat die Vertreterin der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums mehrere Punkte klargestellt:

- Die zukunftsfähige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung ist eine originäre und elementare Aufgabe jeder einzelnen Gemeinde.

Stegen ist also selbst dafür verantwortlich, seine Bevölkerung bedarfsgerecht und langfristig tragfähig zu versorgen.

- Diese Aufgabe auf Nachbargemeinden oder Unterzentren zu verlagern, zum Beispiel auf Kirchzarten, entspricht nicht den Zielsetzungen der Raumordnung. Die Versorgung soll grundsätzlich innerhalb der eigenen Gemeinde sichergestellt werden.

- Das geplante Vorhaben ist aus heutiger Sicht hinsichtlich seiner Größe raumordnerisch zulässig. Die vier Vorgaben der Landes- und Regionalplanung - Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot - werden eingehalten.

- In Stegen ist nur ein Lebensmittel-nahversorger in der geplanten Größenordnung Verkaufsfläche zulässig.

Die Raumordnungsbehörde und der Regionalverband haben eine Erweiterung der Lebensmittelnahversorgung in Stegen positiv bewertet.

Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal wird sich erst dann mit dem Thema beschäftigen, wenn eine Änderung des Flächennutzungsplanes in die Wege geleitet wird.

Standortalternativenprüfung

Die Ergebnisse der Prüfung wurden bereits in der Informationsveranstaltung am 10. Dezember 2024 in der Kageneckhalle vorgestellt.

1. Erweiterung am bestehenden Standort u.a. unter Einbeziehung von Flächen des Friedhofs Stegen:

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche kämen zwei benachbarte Grundstücke grundsätzlich in Frage:

- Erweiterung in westlicher Richtung auf das bereites bebaute Nachbargrundstück Weilerstraße 3, 5, 7. Hier sind die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht einzuhalten.
- Erweiterung in nördlicher Richtung auf das Gelände des Friedhofs Stegen. Hierzu wäre eine Umbettung von bestehenden Gräbern notwendig.

Abgesehen davon könnten die baurechtlich zusätzlich erforderlichen 42 Stellplätze am bestehenden Standort nicht geschaffen werden.

2. Bau des Marktes auf dem Kageneckhallenparkplatz mit Tiefgarage:

Auf dem Kageneckparkplatz sind zahlreiche Stellplätze per Baulast für das Ökumenische Zentrum und das Dienstleistungszentrum „Dorfplatz“ gesichert, für die eine Ersatzfläche geschaffen werden müsste. Außerdem befindet sich dort die Zufahrt für die Tiefgarage „Dorfplatz-Seniorenwohnanlage-Stockacker“. Die ständige Zugänglichkeit dieser Tiefgarage müsste zudem gesichert werden. Sämtliche Stellplätze für Veranstaltungen in Stegen (Weihnachtsmarkt, Dorffest, Weihnachtskonzerte etc.) müssten zwingend anderweitig im Ort wieder geschaffen werden. Daher ist die Grundstücksgröße ungeeignet. Die Investitionskosten wären sehr hoch und stellen die Wirtschaftlichkeit in Frage. Ein weiterer Nachteil ist die hohe Menge an klimaschädlichem Beton, die für eine Tiefgarage verwendet werden müsste.

3. Aufgeständerte Bauweise auf dem Kageneckhallenparkplatz:

Die Parkplätze wären ebenerdig, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes verteilt sich somit auf zwei Obergeschosse; die Kubatur des Gebäudes fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die Kundenwege wären lang, die zwei Verkaufsetagen wären nur über Treppenhäuser und Aufzüge zu erreichen. Die Logistik wäre aufgrund der Mehrgeschossigkeit schwierig.

4. Festwiese mit Tiefgarage:

Die Tiefgarage erfordert einen großen Erdaushub und erhebliche Betonmengen. Die Abfahrt beansprucht zusätzliche Flächen. Die Kundenwege wären durch Treppenhäuser und Aufzüge lang. Kundenverkehr und Anlieferung wären nicht getrennt. Die damit verbundenen

Investitionskosten würden das Projekt zudem unwirtschaftlich machen.

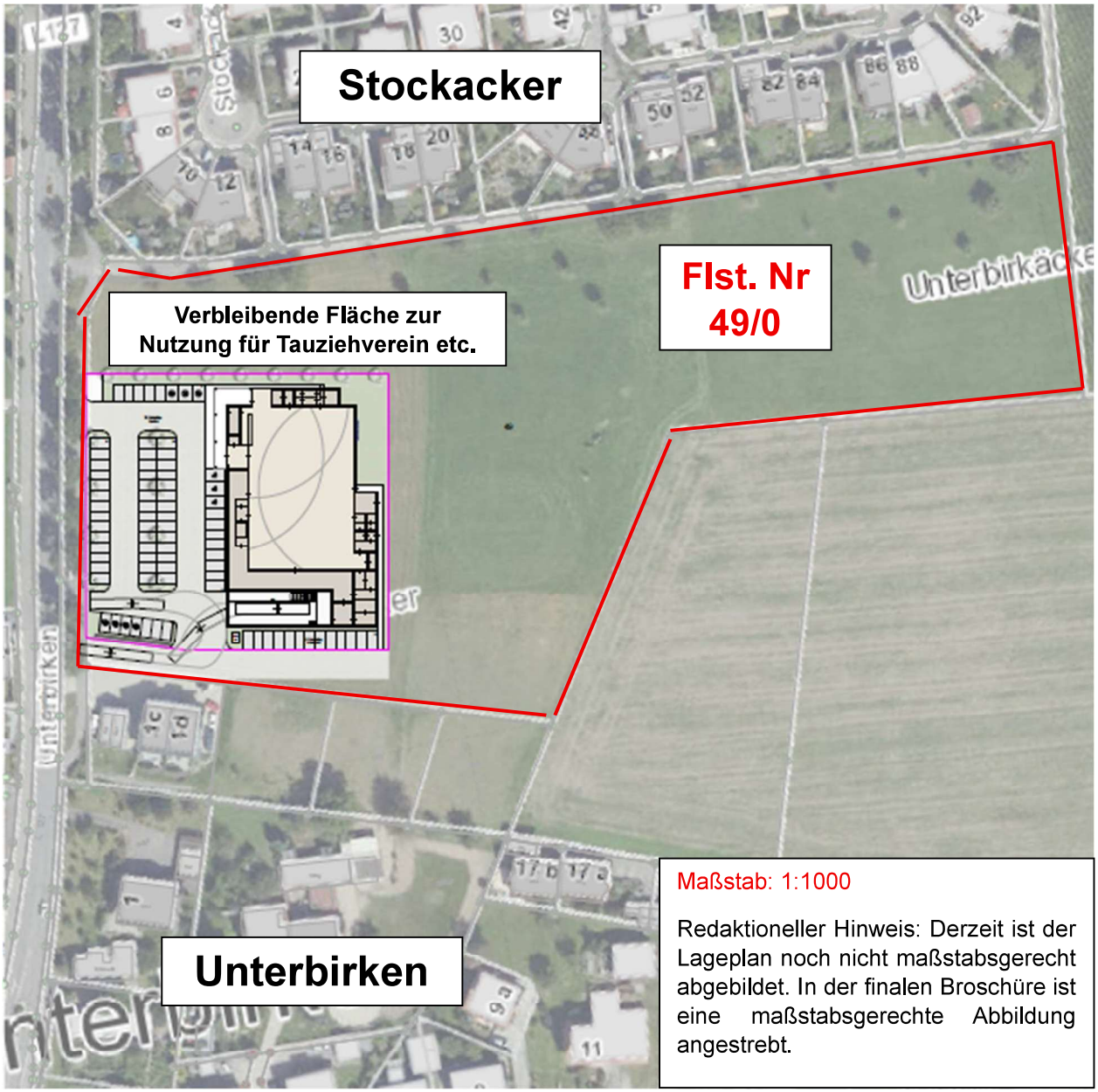
5. Festwiese mit Parkdeck:

Die notwendige Auf- und Abfahrt zum Parkdeck nimmt eine erhebliche zusätzliche Fläche in Anspruch. Der versiegelte Anteil des Grundstücks wäre größer als bei der ebenerdigen Variante. Die Kundenwege wären wie auch bei der Tiefgaragen-Variante durch Treppenhäuser und Aufzüge lang, auch hier ließen sich Kundenverkehr und Anlieferung nicht trennen. Aufgrund der geplanten Überdachung des Parkdecks könnte die Durchlüftung des Dreisamtals („Höllentäler“) beeinträchtigt werden.

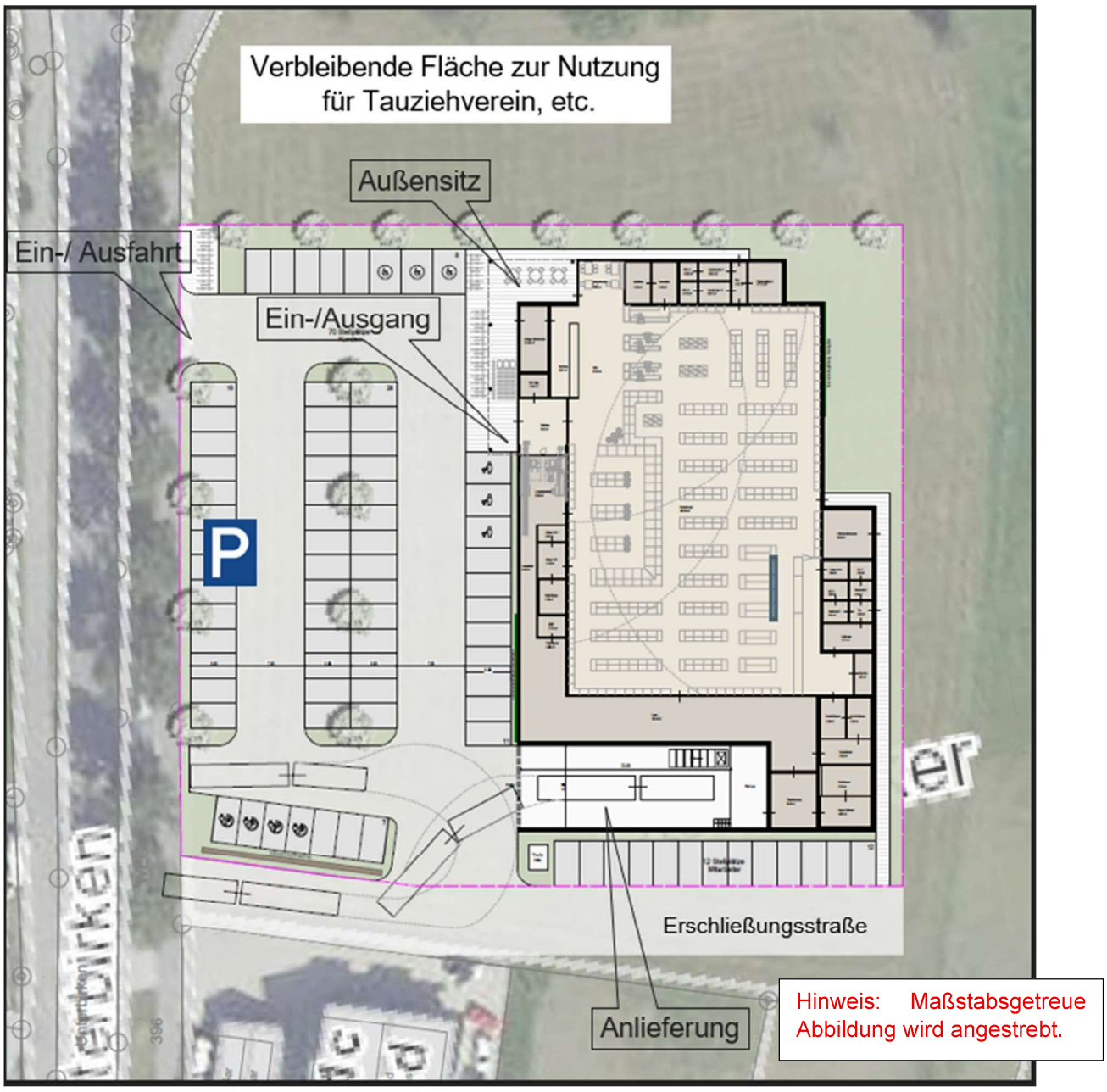
6. Festwiese in aufgeständerter Bauweise:

Der Markt läge über dem Parkplatz. Das Gebäude wäre ähnlich wie bei der Parkdeckvariante deutlich höher, was ebenso negative Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation des Dreisamtals („Höllentäler“) haben könnte. Auch bei dieser Variante wären die Kundenwege durch Treppenhäuser und Aufzüge lang, der Kundenverkehr und die Anlieferung wären ebenfalls nicht getrennt.

Der beim Bürgerentscheid zur Abstimmung stehende Standort



Projektskizze (derzeitiger Planungsstand): Lageplan des gesamten Flurstücks 49/0 und des geplanten Bereichs mit umgebender Bebauung, Teil der Festwiese für Tauziehturniere, Zirkusse o.ä. bleibt erhalten.



Projektskizze (derzeitiger Planungsstand): Lageplan detailliert

Anmerkung: Beim Bürgerentscheid geht es nur um den Verkauf der Teilfläche für den Lebensmittelmarkt. Für die Restfläche gibt es seitens der Gemeinde keine weiteren Pläne, insbesondere ist keine Bebauung vorgesehen.

Vorgesehen ist ein EDEKA Strecker-Markt mit einer

	Festwiese	Bisheriger Markt
Verkaufsfläche	1.266 m²	735 m²
Nebenfläche (Lager, Sozialräume, Büro etc.)	603 m²	334 m²
Kfz-Stellplätze	82	38 (für das gesamte Gebäude Weilerstraße 1)
Grundstücksgröße	5.676 m²	2.220 m²

Ansichten Nord, Ost, West und Süd mit Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und Vermaßung

Ansicht Nord (Projektskizze, derzeitiger Planungsstand), M.: 1:750

Ansicht Ost (Projektskizze, derzeitiger Planungsstand), M.: 1:750

Ansicht West (Projektskizze, derzeitiger Planungsstand), M.: 1:750

Ansicht West (Projektskizze, derzeitiger Planungsstand), M.: 1:750

Redaktioneller Hinweis: Derzeit sind die Ansichten noch nicht maßstabsgerecht abgebildet. In der finalen Broschüre ist eine maßstabsgerechte Abbildung angestrebt.

Ansicht Süd wird noch ergänzt

Ansicht Süd (Projektskizze, derzeitiger Planungsstand), M.: 1:750

Alle Ansichten und Lagepläne digital verfügbar

Sämtliche Ansichten und Lagepläne finden Sie digital auf unserer Homepage unter https://www.stegen.de/p/buergerentscheid-lebensmittelnahversorgung oder über den QR-Code:

Dort sind die Projektskizzen vergrößerbar.

Der Kaufpreis

Der Gemeinderat hat, vorbehaltlich einer positiven Grundsatzentscheidung der Bürgerschaft im Bürgerentscheid, für einen möglichen Verkauf eines Teils der gemeindeeigenen Festwiese einen Kaufpreis in Höhe von 300 Euro je Quadratmeter unerschlossenem Grundstück beschlossen, davon ausgehend, dass eine eingeschossige Bauweise erfolgt.

Es ist der Verwaltung ein besonderes Anliegen darauf hinzuweisen, dass dieser Beschluss ausschließlich der Vorbereitung eines möglichen Neubauvorhabens dient und erst im Falle einer zustimmenden Grundsatzentscheidung der

Bürgerschaft im Wege des Bürgerentscheids Grundlage für das weitere Vorgehen sein kann.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt durch und auf Kosten der EDEKA Südwest inkl. der Kosten des Bauleitplanverfahrens und von Ausgleichsmaßnahmen.

Nachnutzung am jetzigen Standort des EDEKA-Marktes

Für Gemeinderat wie für Verwaltung ist klar, dass ohne eine verträgliche Nachnutzung am jetzigen Standort kein neuer Markt auf der Festwiese entstehen soll. Der belebte Ortskern soll erhalten bleiben. Derzeit ist die EDEKA Südwest Mieterin des jetzigen Marktes und hat diesen an die Familie Strecker untervermietet.

Wie in der Informationsveranstaltung am 10. Dezember 2024 erläutert, ist die EDEKA nach wie vor in Gesprächen zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes.

Was bedeutet JA und was bedeutet NEIN?

JA = Ein Teil der Festwiese soll verkauft werden und die Gemeinde führt das Projekt der Ansiedlung eines EDEKA-Marktes unter der Marktleitung der Familie Strecker am Standort „Festwiese“ weiter. Dazu gehören u.a. die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplanes Dreisamtal, parallel dazu eines Bebauungsplanverfahrens). Ob das Ziel der o.g. Ansiedlung des Marktes erreicht wird, kann heute nicht zu 100 % vorhergesagt werden.

NEIN = Die Teilfläche der Festwiese wird nicht verkauft. Es entsteht dort kein Lebensmittelmarkt. Der bestehende Markt in der Weilerstraße bleibt an seinem Standort. Der Beschluss kann innerhalb von drei Jahren nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden (§ 21 Abs. 8 GemO).

Welche Position vertreten die Projektbefürworter/ Antragsteller Familie Strecker mit EDEKA Südwest?

Welche Position vertreten die Projektgegner/ Bürgerinitiativen?

Welche Position vertreten die im Gemeinderat vertretenen Gruppierungen?

CDU

ggf. von der Mehrheitsmeinung abweichende Auffassungen

Welche Position vertreten die im Gemeinderat vertretenen Gruppierungen?

FWG

ggf. von der Mehrheitsmeinung abweichende Auffassungen

Welche Position vertreten die im Gemeinderat vertretenen Gruppierungen?

Grünsoziale

ggf. von der Mehrheitsmeinung abweichende Auffassungen

Welche Position vertritt die Bürgermeisterin?

Fränzi Kleeb

Text text text text text text text text text text text text text Text text text text text text text text text text text text text text text Text text text text text text text text text text text text text text text Text text