

## **4. Änderung des FNP 2020 - Entwurf der Begründung mit der geänderten Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel**

### **1. Ausgangslage**

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 vom 09.12.2006 in der bekannt gemachten Fassung der dritten Änderung vom 08.05.2009 sind die Standorte für großflächigen Einzelhandel insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente verbindlich geregelt (Anlage 13 zur Begründung des FNP 2020).

### **2. Notwendigkeit der 4. FNP-Änderung**

Mit der jetzt vorgesehenen 4. FNP-Änderung soll eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an die Festsetzung zur Art der Nutzung im seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6-132 Ehemals Rauchfuß/ Sportgelände FC Blau-Weiß für den südöstlichen Teilbereich an der Basler Straße erfolgen. Diese Festsetzung wurde bei der Neuaufstellung des FNP 2020 übersehen, der für diesen Bereich die Darstellung einer Wohnbaufläche enthält. Diese Darstellung ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erwünscht. Im aktuellen Änderungsverfahren soll die Wohnbaufläche zugunsten der Darstellung einer neuen Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an der Kreuzung Basler Straße/ Eichendorffweg (Videopalast) entfallen. Die neue Sonderbaufläche S EH 13 wird in der Planzeichnung des FNP 2020 und in der Tabelle der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Weiterhin soll die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten EH 52 an der Mooswaldallee entfallen und in die umgebende gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Die Fläche wird seit mehreren Monaten nicht mehr als Einzelhandelsstandort (ehemals Elektromarkt Schäfer) genutzt. Eine neuerliche Einzelhandelsnutzung nach Ende des planungsrechtlich gewährleisteten Bestandsschutzes widerspräche an diesem nicht-integrierten Standort dem Märkte- und Zentrenkonzept. Daher soll nun auf FNP-Ebene eine märkte- und zentrenkonzeptkonforme Darstellung die bisherige Sonderbaufläche ablösen.

### **3. Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept**

In den FNP 2020 ist mit der abschließenden Darstellung der Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel das städtische Märkte- und Zentrenkonzept integriert worden (vgl. S. 60 der Begründung zum FNP 2020). Die 4. FNP-Änderung entwickelt dieses Konzept systemkonform weiter.

Die Änderung der Darstellung für den Bereich an der Basler Straße erfolgt in Übereinstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg, das den Standort als geeignet für die Ansiedlung großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels einstuft. Die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 6-132 wurde daher im

Rahmen der Konvoiverfahren zum Märkte- und Zentrenkonzept auch nicht geändert.

Die in Anlage 13 zur Begründung des FNP 2020 aufgeführten Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel werden in der Tabelle A für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel um den Standort S EH 13 ergänzt. Die Darstellung der Verkaufsfläche ergibt sich aus der Umrechnung der im Bebauungsplan für das Sondergebiet festgesetzten maximalen Bruttogeschossfläche von 5.200 m<sup>2</sup> für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Verkaufsfläche entspricht nach allgemeiner Auffassung zwei Drittel der Bruttogeschossfläche, so dass sich für das S EH 13 eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> ergibt. Gleiches gilt für die Umrechnung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Randsortimente. Hier wird die Grundsatzregelung des Märkte- und Zentrenkonzepts zum Anteil der zulässigen Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche übernommen.

Der Wegfall der Sonderbaufläche EH 52 an der Mooswaldallee (ehemals Elektro Schäfer) entspricht dem Märkte- und Zentrenkonzept, das an dieser Stelle im Industriegebiet Nord keinen großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorsieht, insbesondere aufgrund der negativen Effekte auf die benachbarten Stadtteilzentren.

#### **4. Inhalte der 4. FNP-Änderung**

Die FNP-Änderung erfolgt durch eine Änderung im zeichnerischen Teil durch den Wegfall der Wohnbaufläche an der Basler Straße zugunsten der Darstellung der Sonderbaufläche EH 13 für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Gleichzeitig wird die Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Tabelle A in der Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020 entsprechend ergänzt.

Die Sonderbaufläche EH 52 an der Mooswaldallee entfällt in der Planzeichnung zugunsten gewerblicher Baufläche. Ebenso entfällt der Standort in der Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tabelle B (Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020).

Darüber hinaus werden in der Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020 die Sortimente und die Verkaufsflächen der Einzelhandelsstandorte EH 22 und EH 23, die versehentlich vertauscht worden waren, korrigiert. Die Gesamtverkaufsfläche für die Sonderbaufläche EH 23 wird entsprechend der im Bebauungsplan Eckbereich Basler Landstraße/Am Mettweg, Plan-Nr. 6-125, festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> auf 8.500 m<sup>2</sup> reduziert.

## Neu gefasste Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

## A. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufsfläche insgesamt *  [m <sup>2</sup> ]	Verkaufs-flä- chenanteil für zentrenrelevan- te Randsorti- mente **  [m <sup>2</sup> ]	Grund- stücks- größe  [m <sup>2</sup> ]	Standort	Stadtteil
1	Möbel	16.000	2.640	69.700	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl-Industriege- biet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl-Industriege- biet
3	Möbel	5.000	400	22.200	Tullastr.	Brühl-Industriege- biet
4	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	27.200	Tullastr.	Brühl-Industriege- biet
5	Bau- und Gartenmarkt	11.500	500	31.300	Hans-Bunte-Str.	Brühl-Industriege- biet
6	Fahrräder	1.000	100	2.900	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
7	Möbel	3.200	320	6.100	Engesserstr.	Brühl- Industriegebiet
8	Möbel	15.000	1.000	57.800	Gundelfinger Str.	Zähringen
9	Baumarkt	2.000	200	5.100	Straßburger Str.	Mooswald
10	Antiquitäten	2.500	250	4.600	Mülhauser Str.	Mooswald
11	Möbel	2.000	200	2.800	Ensisheimer Str.	Mooswald
12	Gebraucht- warenmarkt	2.000	200	5.100	Türkheimer Str.	Mooswald
<b>13</b>	<b>offen</b>	<b>3.500</b>	<b>300</b>	<b>5.500</b>	<b>Basler Str.</b>	<b>Haslach-Garten- stadt</b>
14	Teppiche	4.000	400	9.700	Merdinger Weg	St. Georgen-Haid
15	Gebraucht- warenmarkt	5.000	400	5.900	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
16	Gartenmarkt	1.100	110	4.000	Waltershofener Str.	St. Georgen-Haid
17	Bau- und Gartenmarkt	5.800	400	16.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
18	Möbel	5.000	400			
19	Möbel	1.000	100	4.500	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
20	Küchenmöbel	1.000	100	3.800	Munzinger Str.	St. Georgen-Haid
21	Küchenmöbel	1.000	100	1.100	Jechtinger Str.	St. Georgen-Haid
22	Bau- und <b>Fliesenmarkt</b>	<b>5.000</b>	400	28.700	Basler Landstr.	St. Georgen
23	Bau- und <b>Gartenmarkt</b>	<b>8.500</b>	400	16.000	Basler Landstr.	St. Georgen
24	Baumarkt	21.000	400	17.900	Wiesentalstr.	Haslach- Schildacker

Noch nicht realisierte Standorte:

Nr.	Geplante Nutzung	Verkaufsfläche Insgesamt *	Verkaufs-flächenanteil für zentrenrelevante Rand-sorti- mente **	Größe d. Sonder- baufläche	Standort	Stadtteil
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		
26 n.r.	offen	***	***	26.400	Waldkircher Str. (Güterbahnhof N.)	Brühl-Beurbarung
27 n.r.	Möbel	25.000	**** 800	26.100	Hermann-Mitsch- Str. (ehemaliger Schießstand)	Brühl-Industriege- biet
28 n.r.	offen	1.000	100	3.700	Mülhauser Str.	Mooswald

\* Bei den Standorten Nrn. 1 und 2 beruht die angegebene Verkaufsfläche als Obergrenze im Bebauungsplan auf einer raumordnerischen Überprüfung. Beim Standort Nr. 8 liegt der baurechtlich genehmigte Bestand mit 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter der im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze von 15.000 m<sup>2</sup>. Hier und bei den übrigen Standorten ist eine Überschreitung der angegebenen Verkaufsfläche durch eine Bebauungsplanänderung zulässig, ohne dass der FNP geändert werden muss. Bei dieser Bebauungsplanänderung ist die Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept zu prüfen und ggf. ergänzend eine raumordnerische Überprüfung durchzuführen.

\*\* Richtwert für die zulässige Obergrenze des Verkaufsflächenanteils für das branchentypische zentrenrelevante Randsortiment: diese beträgt nach der Grundsatzregelung des Märkte- und Zentrenkonzepts 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 400 m<sup>2</sup>. Die Sonderregelung im Bebauungsplan mit einem größerem Verkaufsflächenanteil bei den Nrn. 1, 2, 5 und 8 wurde als besonderes Ziel des Märkte- und Zentrenkonzepts festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist im Bebauungsplan ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.

\*\*\* Festlegung der Obergrenzen für das Hauptsortiment und die Randsortimente nach raumordnerischer Überprüfung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des städtischen Märkte- und Zentrenkonzepts.

\*\*\*\* Bei einer Aufgabe des zentrenrelevanten Randsortiments am Standort Nr. 8 ist hier – vorbehaltlich einer raumordnerischen Überprüfung durch ein Zielabweichungsverfahren - eine Erhöhung auf bis zu 1.800 m<sup>2</sup> möglich.

n.r. am **01.09.2009** noch nicht realisierter Standort

**gegenüber der Fassung der dritten Änderung vom 08.05.2009 geänderte Angaben sind fett gedruckt**

**B. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**

Nr.	Sortiment (nicht verbindlich)	Verkaufsfläche zentren-relevant- e Hauptsorti- mente * [m <sup>2</sup> ]	Verkaufsfläche nicht-zentren- relevante Hauptsorti- mente ** [m <sup>2</sup> ]	Größe d. Sonder- baufläche [m <sup>2</sup> ]	Standort	Stadtteil
50	Lebensmittel/ Textil/ Schu- he/ Leder-wa- ren/ Elek-tro- nik/ Möbel	9.500	Möbel 3.500	57.600	Gundelfinger Str.	Zähringen
51	Lebensmittel	1.400	-	3.400	Habsburger Str.	Herdern
<b>52</b>	<b>Elektrowaren</b>	<b>Entfällt, wird gewerbliche Baufläche</b>				<b>Brühl-Indus- triegebiet</b>
53	Lebensmittel	900	-	11.600	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
54	Lebensmittel	1.000	-	6.100	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
55	Lebensmittel	4.600	-	6.200	Waldkircher Str.	Brühl-Beurba- rung
56 n.r.	Lebensmittel/ Möbel/ Elektrowaren	*** 3.600 + 900 Tiernahrung/ Tierpflege + 350	**** 5.500 Tiere/ Tiermöbel + 1.600	36.300	Berliner Allee	Mooswald
59	Lebensmittel	1.000	-	2.100	Elsässer Str.	Mooswald
60	Lebensmittel/ Textil	13.000	-	52.800	St. Georgener Str.	Haslach-Haid
61	Lebensmittel	900	-	7.800	Heckerstr.	Haslach-Haid
62	Lebensmittel	1.000	-	5.700	Bettackerstr.	Haslach- Gartenstadt
63	Elektrowaren	4.500	-	14.500	Bettackerstr.	Haslach-Garten- stadt
64	Lebensmittel	1.000	-	11.300	Feldbergstr.	Haslach- Gartenstadt
65	Lebensmittel	2.500	-	8.500	Lörracher Str.	Haslach- Schildacker
66 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	8.400	Obere Hardt Str.	St. Georgen
67	Lebensmittel	1.000	-	3.500	Merzhauser Str.	St. Georgen
68	Lebensmittel	1.400	-	1.000	Engelberger Str.	Stühlinger
69 n.r.	Lebensmittel	1.000	-	16.500	Heinrich-von- Stephan-Str.	Unterwiehre
70	Lebensmittel	1.400	-	2.100	Lorettostr.	Unterwiehre
71	Lebensmittel	1.400	-	1.600	Talstr.	Mittelwiehre
72	Lebensmittel/ Textil	7.500	-	14.800	Schwarzwaldstr.	Oberwiehre
73	Lebensmittel	1.000	-	4.800	Kappler Str.	Littenweiler
74 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.500	Höllentalstr.	Littenweiler
75	Lebensmittel	1.000	-	9.000	Gewerbestr.	Opfingen
76	Lebensmittel	1.000	-	5.800	Im Maierbrühl	Tiengen
77 n.r.	Lebensmittel	1.400	-	7.000	Rieselfeldallee	Rieselfeld
78	Lebensmittel	1.250	-	2.400	Geschwister- Scholl-Platz	Rieselfeld

- \* Richtwert, aufgerundet unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes oder einer nach dem Märkte- und Zentrenkonzept zulässigen Erweiterung. Eine Überschreitung dieses Richtwertes ist ohne FNP-Änderung nur nach fachlicher Prüfung im besonders begründeten Einzelfall um max. 15% möglich.
  - \*\* Richtwert für zusätzlich zulässige nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Eine Überschreitung dieses Richtwerts im Bebauungsplan ist nach Prüfung der Vereinbarkeit mit dem städtischen Märkte- und Zentrenkonzept ohne FNP-Änderung möglich, ab 2.500 m<sup>2</sup> behält sich das Regierungspräsidium eine raumordnerische Überprüfung vor.
  - \*\*\* zentrenrelevante Haupt- und Randsortimente im Einkaufszentrum und zusätzlich vorhandener Lebensmittelmarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bisher Nr. 57). Davon insgesamt bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Lebensmittel, übrige zentrenrelevante Sortimente sind jeweils nur unterhalb der Grenze der Großflächigkeit zulässig.
  - \*\*\*\* Summe der Verkaufsflächen unterschiedlicher nicht-zentrenrelevanter Hauptsortimente im Einkaufszentrum. Die Verkaufsfläche für jedes Einzelsortiment bedarf ab einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> der raumordnerischen Überprüfung.
- n.r. am **01.09.2009** noch nicht realisierter Standort

**gegenüber der Fassung der dritten Änderung vom 08.05.2009 geänderte Angaben sind fett gedruckt**