

## **Begründung der 4. Änderung des FNP 2020**

---

### **Allgemeine Begründung**

Für mehrere Bereiche im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 in der am 08.05.2009 bekannt gemachten Fassung der dritten Änderung gibt es neue Planungsabsichten oder einen Präziserungsbedarf. Das aktuelle Änderungsverfahren wird auch zum Anlass genommen, redaktionelle Fehler zu korrigieren.

Im Stadtteil Herdern soll in Teilbereichen der ehemaligen Klinik St. Urban Wohnbebauung entstehen sowie eine weiterhin gesundheitsbezogene oder soziale Nachnutzung des alten Klinikgebäudes erfolgen. Dazu ist eine teilweise Änderung der Darstellung im FNP erforderlich. Für das ehemalige Hüttinger-Areal und die benachbarten Gewerbebereiche ist eine Stärkung der Wohnnutzung vorgesehen, die eine Darstellungsänderung zu Wohnbaufläche bzw. gemischter Baufläche erfordert.

Für den Bauabschnitt der Stadtbahn Messe zwischen Emmy-Noether-Straße, Messe und der Kreuzung Madisonallee/ Hermann-Mitsch-Straße ist ein neuer Trassenverlauf entlang der Emmy-Noether-Straße und des Messeparkplatzes vorgesehen. Der bisher dargestellte Verlauf entlang der Madisonallee soll im FNP entsprechend geändert werden.

Der nicht integrierte Standort der Sonderbaufläche EH 52 für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (ehemals Elektro Schäfer) an der Mooswaldallee soll entfallen und in die umgebende gewerbliche Baufläche einbezogen werden.

Im Zuge der 4. Änderung des FNP 2020 werden weiterhin verschiedene Fehlerkorrekturen vorgenommen. Dies betrifft zum Einen die Anpassung der Planzeichnung an Bebauungspläne (Ehemals Rauchfuß, Basler Straße und Fraunhofer-Institut, Eckertstraße), die bereits im Jahr 2006 rechtsverbindlich waren, allerdings im Aufstellungsverfahren zum FNP 2020 übersehen wurden. Zum Anderen werden redaktionelle Fehler sowohl in der Darstellung als auch in der Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel korrigiert. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die erforderliche Infrastruktur, die im FNP 2020 dargestellt ist.

Den neuen Planungszielen und Präziserungen des FNP 2020 wird gesammelt mit einer vierten Änderung Rechnung getragen.

#### **1. Teiländerung St. Urban, Herdern**

Im Jahr 2005 wurde das Gelände der Klinik St. Urban, das bis dahin der katholischen Gemeinschaft der Barmherzigen Brüder gehörte, vom Evangelischen Stift erworben, das im ehemaligen Klinikgebäude eine Altenwohnanlage betreibt.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Ostseite der Stadtstraße und dem bisherigen Klinikgebäude befindet sich im westlichen Teil der Gesamtfläche der bisherige Wirtschaftsbereich mit verschiedenen Gebäudekomplexen, die für den jetzigen Betrieb der Altenwohnanlage und auch zukünftig nicht mehr benötigt werden. Entsprechend einer mit dem Eigentümer abgestimmten Konzeption soll der Bereich des ehemaligen Wirtschaftsgeländes für eine behutsame Wohnbebauung erschlossen werden. Eine solche Bebauung an dieser Stelle ist sowohl städtebaulich als auch unter Gesichtspunkten einer Stärkung des bevorzugten Wohnstandortes Herdern wünschenswert und mit der Gesamtkonzeption des FNP 2020 gut zu vereinbaren. Ebenso soll auf den Flächen des heutigen Parkplatzes an der Sebastian-Kneipp-Straße eine standortangepasste bauliche Nutzung ermöglicht werden, welche die straßenbegleitende Wohnbebauung in diesem Bereich ergänzt. In diesem Bereich soll daher die Darstellung einer Grünfläche zugunsten von Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Andererseits wird die dargestellte Grünfläche im östlichen Änderungsbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Richtung des ehemaligen Klinikgebäudes erweitert.

Der eigentliche Bereich des ehemaligen Klinikgebäudes mit der Altenwohnanlage soll dagegen auch weiterhin für solche oder ähnliche soziale Zwecke zur Verfügung stehen. Daher ändert sich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen in diesem Bereich nicht.

Zwischen Wirtschaftsbereich und ehemaligen Klinikgebäude befinden sich eine Streuobstwiese und ein Parkbereich, die beide in ihrer bisherigen Funktion und Ausdehnung erhalten bleiben sollen. Eine entsprechende Sicherung etwa als private Grünfläche ist nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich; eine Darstellung im FNP kommt wegen der geringen Flächengröße, die unterhalb der Darstellungsschwelle liegt, nicht in Betracht.

Die Änderung der Flächendarstellung zugunsten einer Wohnbaufläche lediglich für den westlichen Teil des Geländes und die ansonsten beibehaltene Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke werden insgesamt als städtebaulich und verkehrstechnisch verträglich für den Standort eingeschätzt. Die beabsichtigte Änderung trägt insbesondere auch dem von der Stadt Freiburg verfolgten Ziel der prioritären Innenentwicklung Rechnung.

Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens St. Urban, Plan-Nr. 2-96, vor, die der Gemeinderat am 22.07.2008 beschlossen hat. Der Offenlagebeschluss ist für Februar 2010 geplant.

## **2. Ehemaliges Hüttinger-Areal, Elsässer Straße**

Im Zuge der Unternehmensexpansion wurde der Betrieb der Firma Hüttinger Elektronik GmbH & Co. KG im Jahr 2006 in das Gewerbegebiet Haid verlagert. Das brach gefallene Grundstück steht im Eigentum der Stadt Freiburg. Bisher befanden

sich auf dem Gelände Produktions- und Verwaltungsgebäude, die jedoch vollständig beseitigt wurden. Das Gelände steht freigeräumt und alllastenfrei für eine Neubebauung bereit.

An der Nahtstelle der Stadtteile Stühlinger, Mooswald und Betzenhausen liegend befinden sich im Bereich der südlichen Elsässer Straße umfangreiche Innenentwicklungspotenziale, für die eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird. In diesem Zusammenhang bietet die geplante Stadtbahntrasse zur Messe Freiburg die Chance, als Impulsgeber zu wirken, insbesondere für eine kurz- bzw. mittelfristige Realisierung dieser Innenentwicklungspotenziale sowie für eine Stärkung des Wohnstandorts Mooswald und des Stadtteilzentrums Mooswald. Neben der Erhaltung der in den Gewerbegebieten zwischen Elsässer Straße und Ensisheimer Straße vorhandenen Arbeitsplätze sollen im Sinne einer verstärkten Nutzungsmischung möglichst viele neue Wohnungen in diesem, gerade nach der Erweiterung des Stadtbahnnetzes verkehrsgünstig gelegenen, Stadtteil geschaffen werden.

Der FNP 2020 stellt für den eigentlichen Bereich des ehemaligen Hüttinger Areals derzeit Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Die Darstellung der gemischten Baufläche soll mit dem Änderungsverfahren nun zugunsten einer Erweiterung der Wohnbaufläche entfallen. Eine neue gemischte Baufläche ist dagegen auf den derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellten Standorten an der Ensisheimer Straße vorgesehen. Dies entspricht sowohl dem erläuterten städtebaulichen Ziel einer stärkeren Nutzungsmischung zugunsten von Wohnen in diesem Bereich als auch, angesichts der Verlagerungsabsichten einiger weiterer produzierender Gewerbebetriebe, den mittelfristig tatsächlich zu erwartenden Verhältnissen vor Ort.

Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens Südlich Elsässer Straße, Plan-Nr. 5-94, vor. Der aufgrund der veränderten Geltungsbereichsabgrenzung erforderliche erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2009 (Drucksache G-09/062) vom Gemeinderat gefasst. Der derzeit laufende städtebauliche Realisierungswettbewerb für das Areal soll am 03.12.2009 entschieden werden.

### **3. Stadtbahn Messe**

Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung der Messe Freiburg, des Industriegebietes Nord, der Fakultät für angewandte Wissenschaften der Universität Freiburg, der Sportstätten im Westen und des Universitätsklinikums sowie der Stadtteile Stühlinger, Mooswald, Betzenhausen und Brühl-Beurbarung soll eine Stadtbahntrasse als Erweiterung des bestehenden Stadtbahnnetzes der Stadt Freiburg rechtlich gesichert werden.

Die neue Stadtbahnlinie Messe ist im FNP 2020 bereits dargestellt. Der geplante erste Bauabschnitt an der Neuen Messe ist noch in der ursprünglichen Variante entlang der Madisonallee dargestellt. Zwischenzeitlich wurde diese ursprüngliche Trasse jedoch aus Sicherheitsgründen, insbesondere aufgrund des Konflikts zwi-

## Anlage 10 zur Drucksache G-09/264

schen der Start- und Landebahn des Flugplatzes und der geplanten Stadtbahntrasse sowie der in diesem Bereich vorgesehenen Haltestelle, aufgegeben.

Die nun verfolgte Variante sieht eine Trassenführung entlang der Emmy-Noether-Straße und nordwärts entlang des Messeparkplatzes auf dem heutigen Entwässerungsgraben parallel zur Erschließungsstraße des Messegeländes vor. Dies entspricht auch dem Wunsch der Messe Freiburg, die zukünftige Haltestelle „Messe“ näher an die Ausstellungsflächen anzubinden. Die vorgeschlagene Trassierung im Bereich Messe hat sich nach einem Variantenvergleich (Drucksache VK-07/016) auch unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten als die günstigste herausgestellt.

Die Anlage eines P+R-Platzes innerhalb der Stadtbahn-Wendeschleife ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr vorgesehen. Innerhalb der Wendeschleife soll nun eine Grünfläche entstehen, westlich daran angrenzend eine Busumsteigeanlage. Die P+R-Anlage ist unmittelbar nördlich der Wendeschleife an der Kreuzung Madisonallee/ Hermann-Mitsch-Straße geplant und bereits mit dem 2. Teilbebauungsplan Flugplatz für die Neue Messe und die Grüne Mitte, Plan-Nr. 2-73.2a baurechtlich gesichert. Die im FNP dargestellte Verkehrsfläche soll daher auch auf diesen bereits festgesetzten P+R-Platz erweitert werden, ebenso wie die überlagernde Darstellung der Sonderbaufläche für großflächige Photovoltaikanlagen.

### **4. Ehemals Elektro Schäfer, Mooswaldallee**

Die im FNP dargestellte Sonderbaufläche EH 52 für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel wurde zuletzt durch einen Elektrofachmarkt (ehemals Elektro Schäfer) genutzt. Durch Geschäftsaufgabe liegt die Fläche an der Mooswaldallee seit mehreren Monaten brach.

Das Märkte- und Zentrenkonzept sieht eine Konzentration der Bereiche für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel in der Innenstadt und den Stadtteilzentren vor. Der Standort an der Mooswaldallee entspricht dieser Vorgabe durch seine periphere Lage im Randbereich des Gewerbe- und Industriegebietes Nord jedoch nicht. Daher soll mit der 4. FNP-Änderung die Sonderbaufläche EH 52 entfallen und der Bereich entsprechend der Umgebungsbebauung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, um nach dem Ende des Bestandsschutzes für die Einzelhandelsnutzung eine neuerliche, dem Märkte- und Zentrenkonzept zuwider laufende großflächige Einzelhandelsnutzung ggf. unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelung in § 42 BauGB verhindern zu können.

### **5. Teiländerung Ehemals Rauchfuß, Basler Straße**

Für das Gelände an der Basler Straße im Stadtteil Haslach besteht der gültige Bebauungsplan Ehemals Rauchfuß/ Sportgelände FC Blau-Weiß, Plan-Nr. 6-132, vom 15.12.2000. Für den als Sondergebiet 1 festgesetzten südwestlichen Teilbe-

reich wurde im Zuge des Konvoiverfahrens der dritten Stufe des Märkte- und Zentrenkonzepts ein neuer Bebauungsplan, Plan-Nr. 6-132a, aufgestellt und am 27.09.2008 bekannt gemacht. Dieser Bereich ist bereits im FNP 2020 als Sonderbaufläche für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Der südöstliche Teilbereich an der Basler Straße, der im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 als Sondergebiet 2 festgesetzt ist, wurde dagegen bei der Neuaufstellung des FNP 2020 übersehen und ist daher immer noch als Wohnbaufläche dargestellt.

Im vierten FNP-Änderungsverfahren wird diese Darstellung nun der Festsetzung des Bebauungsplans angepasst. Die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP 2020 entfällt zugunsten der Darstellung einer neuen Sonderbaufläche für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel für den südöstlichen Teilbereich an der Basler Straße (Videopalast). Dies erfolgt auch in Übereinstimmung mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Freiburg, das den Standort als geeignet für die Ansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel einstuft.

Die Liste der Einzelhandelsstandorte im Anhang zur Begründung des FNP 2020 wird entsprechend um die neue Sonderbaufläche mit der Bezeichnung S EH 13 ergänzt. Die Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche für das Sondergebiet 2 des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000.

### **6. Fraunhofer-Institut, Eckerstraße**

Der Bebauungsplan Gewerbeschule II, Plan-Nr. 1-18, aus dem Jahr 1966 setzt für den Baublock Eckerstraße/ Albertstraße/ Hebelstraße/ Rheinstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universität fest. Im Baublock befindet sich an der Eckerstraße das Fraunhofer-Institut für Kurzzeitdynamik, Ernst-Mach-Institut (EMI); ansonsten werden die Blockränder von Wohn- und Mischbebauung eingenommen.

Der FNP 2020 hat die der tatsächlichen Schwerpunktnutzung mit der Forschungseinrichtung entsprechende Festsetzung im o. g. Bebauungsplan übersehen und den Blockbereich der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die südlich angrenzenden Gewerbeschulen zugeschlagen. Da keinerlei Erweiterungsanforderungen der Gewerbeschulen bestehen, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan der Festsetzung des Bebauungsplans insoweit angepasst werden, als hier ein Sondergebiet dargestellt wird, allerdings nicht mit der Zweckbestimmung Universität wie im Bebauungsplan, sondern mit der Zweckbestimmung Forschung entsprechend der tatsächlichen wesentlichen Nutzung des Baublocks.

### **7. Hochwasserrückhaltebecken Grafenacker, Opfingen**

Weiterer redaktioneller Überarbeitungsbedarf ergibt sich aufgrund des Hinweises der badenova AG & Co. KG zur Lage des Hochwasserrückhaltebeckens Grafenacker im Stadtteil Opfingen. Die derzeit im FNP 2020 ausgewiesene Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt. Allerdings hat die Stadt bereits in diesem Be-

reich Flächen erworben, welche zur Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen genutzt werden sollen. Dies wurde übersehen. Daher sollen die entsprechenden Flächen nun in der Fortschreibung des FNP 2020 neu als Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken ausgewiesen werden. Gleichzeitig soll die entsprechende Darstellung für die bisherige Fläche entfallen; diese wird der tatsächlichen Nutzung und Planung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**8. Bezeichnung von Sonderbauflächen**

Ebenso soll im Zuge des 4. Änderungsverfahrens ein redaktioneller Fehler in der Planzeichnung behoben werden. Dies betrifft die Standorte der beiden Sonderbauflächen S EH 12 und S EH 14, deren Nummern in der Planzeichnung vertauscht wurden. Dieser Fehler besteht jedoch nur in der Planzeichnung und nicht in der Tabelle der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel, so dass hier keine Korrektur erfolgen muss.

**9. Korrektur der Tabelle der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel**

In der Tabelle A der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020) wurden die Bezeichnung der Sortimente sowie die Größe der Gesamtverkaufsfläche (VKF) der Einzelhandelsstandorte EH 22 (bisher: Bau- und Gartenmarkt, VKF 15.000 m<sup>2</sup>; jetzt: Bau- und Fliesenmarkt, VKF 5.000 m<sup>2</sup>) und EH 23 (bisher: Bau- und Fliesenmarkt, VKF 5.000 m<sup>2</sup>; jetzt: Bau- und Gartenmarkt) vertauscht. Die Gesamtverkaufsfläche für die Sonderbaufläche EH 23 wird darüber hinaus entsprechend der baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche auf 7.600 m<sup>2</sup> (bisher: 15.000 m<sup>2</sup>) reduziert.

Freiburg i. Br., den .....  
Dezernat I  
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)  
Stadtdirektor

## **Begründung der vierten Änderung des FNP 2020**

---

### **Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans sind in der Begründung zum FNP 2020 ausführlich dargelegt und erläutert. In Teil II dieser Begründung (Umweltbericht) sind die Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des FNP 2020 berücksichtigt wurden sowie die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Der vorliegende Umweltbericht zur 4. Änderung des FNP 2020 beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der dieser Änderung des FNP 2020 ergeben können. Dabei ist maßgeblich, ob die geänderte Nutzungsart voraussichtlich andere, insbesondere aber ob sie größere negative Auswirkungen auf die Umwelt als die bisher dargestellte Nutzungsart hat.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen dieser geänderten Planung auf die Umwelt erfolgt im Rahmen des Monitorings in der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß der in der Begründung zum FNP 2020 dargelegten Vorgehensweise.

#### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen erfolgt anhand der einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter für die Teiländerungen 1 bis 4. Die weiteren Teiländerungen werden als Hinweise bzw. Fehlerkorrekturen im FNP 2020 in Bezug auf zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter als unerheblich eingestuft, da hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

##### **2.1. Schutzgut Mensch**

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit von Menschen in den jeweiligen Plangebietten oder in angrenzenden Wohngebieten durch Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen und Schall sowie elektromagnetische Felder sind auf Ebene des FNP in keinem der Änderungsbereiche zu erwarten. Eine Konkretisierung möglicher negativer Umweltauswirkungen ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Zur Bewältigung potenzieller Konflikte ist insbesondere bei der **Teiländerung 1** (St. Urban, Herdern), **Teiländerung 2** (Ehemaliges Hüttinger-Areal, Elsässer Straße) und **Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe) auf der Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, inwieweit entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die

Aufgabe der Sonderbaufläche EH 52 durch die **Teiländerung 4** (Ehemals Elektro Schäfer, Mooswaldallee) und die Änderung zu gewerblicher Baufläche hat potenziell eine Verringerung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich zur Folge und damit voraussichtlich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## 2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten kann bisher nur bei der **Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe) ermittelt werden. Etwaige Beeinträchtigungen sind ansonsten auf Ebene der Bebauungsplanung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auszugleichen.

Die Darstellungsänderung der **Teiländerung 1** (St. Urban, Herdern) von Gemeinbedarfs- zu Wohnbaufläche hat voraussichtlich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für Tiere und Pflanzen zur Folge. Die Inanspruchnahme eines Teils der Grünfläche zu Wohnbaufläche wird durch die gleichzeitige Vergrößerung der dargestellten Grünfläche im Bereich des ehemaligen Klinikgebäudes kompensiert. Darüber hinaus ist die betreffende Fläche derzeit nach § 34 BauGB bebaubar und weitgehend versiegelt, weshalb auf der Ebene des Bebauungsplans keine Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die **Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe) führt durch die geplante Bebauung zu temporären Lebensraumverlusten der braunfleckigen Beißschrecke als streng geschützter Art gem. BArtSchV. Durch die im parallel erstellten Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und die Ausgleichsmaßnahmen, die auf einem ganzheitlichem Schutzkonzept für die lokale Population basieren, werden die zerstörten Lebensräume der Art ersetzt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population verhindert. Die summarische Betrachtung der Auswirkungen auf die Biotoptypen im Plangebiet zeigt, dass nur ein sehr geringes und damit unerhebliches Ausgleichsdefizit verbleibt, das auf Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Stadtbahn Messe mit Ausgleichsflächen in Lehen, Plan-Nr. 5-96).

Bei den **Teiländerungen 2** und **4** sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten. Etwaige unvorhergesehene Beeinträchtigungen können auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung sowie der Baugenehmigung geregelt werden.

## 2.3. Schutzgut Boden und Wasser

Grundsätzlich werden im 4. Änderungsverfahren in der Summe keine zusätzlichen Siedlungsflächen dargestellt. Dies entspricht sowohl dem städtischen Leitziel einer weitest gehenden Priorisierung der Innenentwicklung als auch der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB. In den Änderungsbereichen sind die Böden bereits großflächig mit Gebäuden, Straßen und Wegen überbaut, versiegelt oder

durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert oder durch sonstige bauliche Vornutzungen vorbelastet. Für die folgenden Teiländerungen gilt dies jedoch nur eingeschränkt:

**Teiländerung 1** (St. Urban, Herdern): Die Änderung der Nutzungsart von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche im westlichen Bereich der ehemaligen Klinik hat voraussichtlich lediglich eine geringe bis mäßige zusätzliche Versiegelung zur Folge. Die im Bebauungsplan neu geplanten Baufenster für bauliche Nutzungen liegen auf bereits teilweise versiegelten bzw. baulich vorge nutzten Flächen. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu kompensieren.

**Teiländerung 2** (Ehemaliges Hüttinger-Areal, Elsässer Straße): Die Darstellungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche bzw. gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche führt voraussichtlich zu einer weniger starken Versiegelung und Belastung der Böden. Gleiches gilt für die **Teiländerung 4** (Ehemals Elektro Schäfer, Mooswaldallee).

**Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe): Lediglich Bereiche der Ausgleichsfläche Neue Messe sowie der Bereich der geplanten Endhaltestelle der Stadtbahn weisen keine größere zusammenhängende Versiegelung auf. Dort ergibt sich durch eine zusätzliche Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Innerhalb des Plangebietes stehen im Umfeld der Stadtbahntrasse keine geeigneten Flächen zum Ausgleich zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen können jedoch durch eine Aufwertung von Böden im Rahmen der für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorgesehenen Ersatzmaßnahme, die Teil des Bebauungsplans ist, kompensiert werden.

Negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch eine zusätzliche Versiegelung können grundsätzlich durch Retention von Niederschlagswasser oder andere geeignete Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Auf der FNP-Ebene können durch keine der beabsichtigten Änderungen zusätzliche Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut festgestellt werden.

## 2.4. Schutzgut Klima und Luft

Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Lufthygiene sowie die Kaltluftproduktion sind in keinem der Änderungsbereiche des FNP in erheblichem Umfang zu erwarten, da keine neuen Siedlungsflächen dargestellt werden bzw. nur in sehr geringem Umfang.

Werden auf der Ebene der Bebauungsplanung im Einzelfall Beeinträchtigungen ermittelt, können diese durch geeignete Maßnahmen gemindert werden, etwa in **Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe) durch die Vermeidung von Versiegelungen im Bereich des Gleiskörpers der Stadtbahn und den Erhalt oder die Neupflanzung von Bäumen entlang der Trasse (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Stadtbahn Messe mit Ausgleichsflächen in Lehen, Plan-Nr. 5-96).

## 2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderungsbereiche der 4. FNP-Änderung befinden sich bis auf die **Teiländerung 7** (Hochwasserrückhaltebecken Grafenacker, Opfingen) in bereits größtenteils überbauten Gebieten mit mehr oder minder stark wechselndem städtebaulichen Charakter. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf Ebene des FNP auch nicht in den genannten beiden Teiländerungen zu erwarten, da es sich zum Einen lediglich um die Änderung der Nutzungsart mit einer geringfügigen Flächenverschiebung handelt, zum Anderen um die redaktionelle Anpassung der genauen Lage des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens.

Etwaige noch nicht vorhersehbare Beeinträchtigungen können auf der Ebene der Bebauungsplanung durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, z. B. durch Erhalt und Neupflanzung von Straßenbäumen, Höhenbeschränkungen und ähnliche geeignete planungsrechtliche Festsetzungen.

## 2.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern liegen bei einem Teiländerungsbereich vor, in dem sich denkmalgeschützte Bereiche und Anlagen befinden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind bei der **Teiländerung 1** (St. Urban, Herdern) betroffen. Das gesamte Anwesen steht in seiner Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG. Explizit genannt sind dabei das Klinikhauptgebäude, die Arztvilla sowie weitere Gebäude und der Klinikpark mitsamt dem alten Baumbestand. Dieser ist im Bebauungsplanverfahren durch geeignete Festsetzungen zu schützen ebenso wie die unter Schutz stehenden Gebäude. Auf der Ebene des FNP sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die geplanten Darstellungsänderungen zu erwarten.

Weitere Hinweise auf besondere Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

## 2.7. Zusammenfassende Erläuterungen zu den Teiländerungen 5 bis 9

Die **Teiländerung 5** (Ehemals Rauchfuß, Basler Straße) vollzieht mit der Darstellungsänderung lediglich ein bereits im Jahr 2000 abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren nach, in dessen Rahmen die relevanten Umweltbelange bereits untersucht und berücksichtigt wurden. Daher ergibt sich hier auf der Ebene des FNP kein weiterer Untersuchungsbedarf der Umweltauswirkungen. Gleiches gilt für die **Teiländerung 6** (Fraunhofer-Institut, Eckerstraße).

Ebenso dient die **Teiländerung 7** (Hochwasserrückhaltebecken Grafenacker, Opfingen) der Fehlerkorrektur, da der Standort des Hochwasserrückhaltebeckens im FNP 2020 derzeit falsch dargestellt ist. Der neue Standort ist im Gegensatz zum Altstandort wesentlich kleiner und liegt nur mehr teilweise innerhalb eines als Fläche für Naturschutzmaßnahmen dargestellten Bereichs. Die Änderung hat daher keine negativen Umweltauswirkungen zur Folge.

Die **Teiländerungen 8 a/b** (Bezeichnung von Sonderbauflächen) und **9** (Korrektur Tabelle der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel) sind lediglich redaktioneller Art und führen zu keiner Veränderung der Umweltauswirkungen.

### **3. Zusammenfassung**

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die 4. Änderung des FNP 2020 in der Summe den Umweltzielen gerecht wird. Lediglich in einem Änderungsbereich sind voraussichtlich negative Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu erwarten. Dies betrifft die **Teiländerung 3** (Stadtbahn Messe), die zu Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen führt, die aber aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Die voraussichtlich zusätzlich zu erwartenden bzw. auf der FNP-Ebene noch nicht zu ermittelnden negativen Umweltwirkungen können in der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie planungsrechtliche Festsetzungen bewältigt werden.

## **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 *	Verkaufs- flächenanteil für zentrenre- levante Rand- sortimente **	Grund- stücks- größe	Standort	Stadtteil
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]		
1	Möbel	16.000	2.640	69.700	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
3	Möbel	5.000	400	22.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
4	Bau- und Gartenmarkt	15.000	400	27.200	Tullastr.	Brühl- Industriegebiet
5	Bau- und Gartenmarkt	11.500	500	31.300	Hans-Bunte-Str.	Brühl- Industriegebiet
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- Gartenstadt</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 zentrenre- levante Rand- sortimente **	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- Industriegebiet
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 **01.11.2009** 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- relevante 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- waren/ Elek- tronik/ 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- Industriegebiet</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- Beurbarung
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- Gartenstadt
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 **01.11.2009** noch nicht realisierter Standort

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