

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2020

### Begründung

#### 1. Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 vom 09.12.2006 in der Fassung der vierten Änderung vom 26.03.2010 sind die Standorte für großflächigen Einzelhandel insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente verbindlich geregelt (Anlage 13 zur Begründung des FNP 2020). Diese Standortliste wurde bereits bei den ersten vier FNP-Änderungen überarbeitet. Die Integration des Märkte- und Zentrenkonzepts in den FNP 2020 hat in der Vergangenheit die meisten FNP-Änderungsverfahren ausgelöst. Trotzdem ist das Märkte- und Zentrenkonzept durch die Darstellungen in dem das gesamte Stadtgebiet umfassenden Flächennutzungsplan am besten vor schnelllebigen Anpassungswünschen geschützt.

#### 2. Notwendigkeit der 8. FNP-Änderung

Die Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel und großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in dem Bebauungsplan für die 3. Änderung Kappler Straße, Plan-Nr. 3-25c, in Littenweiler machen eine Anpassung der Standortliste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel des FNP 2020 erforderlich. In diesem Zusammenhang wird die Standortliste auch in ihrem nicht verbindlichen Teil in vier anderen Punkten aktualisiert.

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

In dem FNP 2020 sind mit der abschließenden Darstellung der Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel die Grundzüge des städtische Märkte- und Zentrenkonzepts integriert worden (vgl. S. 60 der Begründung zum FNP 2020). Die 8. FNP-Änderung entwickelt dieses Konzept systemkonform weiter.

#### 4. Inhalte der 8. FNP-Änderung

Die Standortliste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tabelle B in der Anlage 13 der Begründung zum FNP 2020 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

##### 4.1 Lebensmittelmarkt in Littenweiler

Für die Sonderbaufläche EH 73 (Lebensmittelmarkt an der Kappler Straße) wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Hauptsortimente entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Kappler Straße, Plan-Nr. 3-25c, von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.150 m<sup>2</sup> erhöht und die zusätzliche Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Getränkegroßgebäude auf 200 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt entspricht dem bereits vorhande-

nen Bestand. Die Verkaufsflächenfestlegung erhält darüber hinaus eine Fußnote, dass damit die sonst zulässige Überschreitung des Richtwertes um 15 % entfällt. Der Getränkemarkt muss nicht separat vom Lebensmittelmarkt errichtet werden; er kann wegen der räumlich beschränkten örtlichen Verhältnisse ausnahmsweise auch in integrierter Form realisiert werden.

Die Planzeichnung des FNP 2020 muss wegen der Vergrößerung des Sondergebiets um ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht geändert werden, da diese Veränderung unter der für die Maßstabsebene des FNP geltenden Mindestgröße von 5.000 m<sup>2</sup> liegt.

#### **4.2 Sonstige Korrekturen**

Zusätzlich sind bei dieser Gelegenheit noch vier weitere kleinere Korrekturen der Standortliste vorgesehen:

Beim Standort Nr. 56 (Einkaufszentrum Berliner Allee) sollen in der Standortliste zur Vereinheitlichung wie bei den Standorten Nrn. 50, 60 und 72 (hier Lebensmittel und Textil) nur noch die zulässigen großflächigen zentrenrelevanten Sortimente (hier Lebensmittel und Elektrowaren) aufgeführt werden. Beim Standort Nr. 67 (Lebensmittelmarkt im neuen Stadtteil Vauban) soll in der letzten Spalte die bisherige Stadtteilbezeichnung St. Georgen geändert werden. Bei den Standorten Nrn. 69 und 77 entfällt der bisherige Zusatz „n.r.“ (noch nicht realisiert), da der Lebensmittelmarkt an der Heinrich-von-Stephan-Straße inzwischen in Betrieb und der Vollsortimenter im Rieselfeld im Bau ist.

#### **5. Verfahren und Zeitplan für die 8. Änderung des FNP 2020**

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die oben genannten Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Die Offenlage des Planentwurfs sowie die Behördenbeteiligung fand vom 02.05. bis 03.06.2011 statt. Der Feststellungsbeschluss des Gemeinderats soll im Januar 2013 erfolgen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Kappler Straße kann erst nach der erforderlichen Genehmigung der 8. FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium öffentlich bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.

Freiburg i.Br., den *(Datum des Satzungsbeschlusses)*  
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)  
Bürgermeister