

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Freiburg i.Br.**

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Freiburg. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg beschließt daher das nachfolgende Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

### **Ziele und Grundbausteine**

#### **A Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Das Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf den folgenden Zielen:

##### **Erhaltung/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**

Wie bereits in der Vergangenheit liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung und Stärkung der durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zugewiesenen oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Freiburg nimmt seine Funktion als Oberzentrum im Bereich des Einzelhandels derzeit sehr gut wahr. Der Schwerpunkt sollte somit auf dem Erhalt der Versorgungsfunktion der Stadt Freiburg als Oberzentrum liegen.

##### **Erhaltung / Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und der Quartierszentren**

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereiches (und auch eines Quartierszentrums) wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur, etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem in Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb und den Online-Handel ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Zentren gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

##### **Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)**

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

### **Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/Genussmittel: Es soll eine wohnungsnaher Versorgung ermöglicht werden. Sowohl für die Bewohner der Freiburger Kernstadt als auch die Bewohner der Stadtteile sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt werden.

### **Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

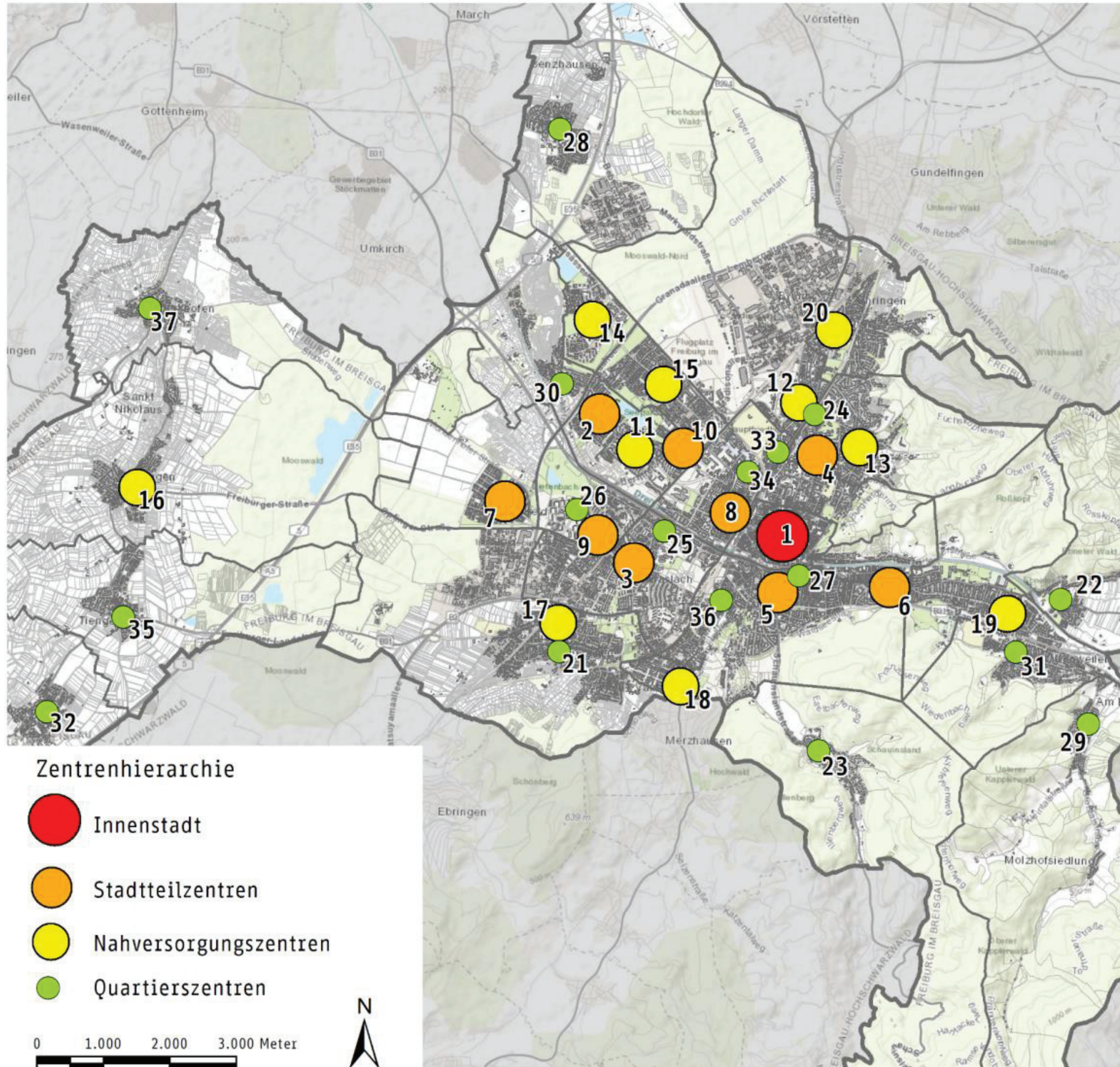
### **Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen**

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

**B) Übersichtsplan Zentrenhierarchie Stadt Freiburg**



**Zentraler Versorgungsbereich  
Innenstadt**

- 1 Innenstadt

**Zentrale Versorgungsbereiche  
Stadtteilzentren**

- 2 Alt-Betzenhausen
- 3 Haslach
- 4 Herdern
- 5 Mittelwiehre
- 6 Oberwiehre
- 7 Rieselfeld
- 8 Stühlinger
- 9 Weingarten
- 10 Westarkaden

**Zentrale Versorgungsbereiche  
Nahversorgungszentren**

- 11 Betzenhausen-Bischofslinde
- 12 Brühl Güterbahnhof
- 13 Herdern
- 14 Landwasser
- 15 Mooswald
- 16 Opfingen
- 17 St. Georgen
- 18 Vauban
- 19 Waldsee
- 20 Zähringen

**Quartierszentren**

- 21 Blumenstraße
- 22 Ebnet
- 23 Günterstal
- 24 Habsburgerstraße
- 25 Haslach-Egerten
- 26 Haslach-Weingarten
- 27 Hildastraße
- 28 Hochdorf
- 29 Kappel
- 30 Lehen
- 31 Littenweiler
- 32 Munzingen
- 33 Stühlinger-Beurbarung
- 34 Stühlinger-Eschholz
- 35 Tiengen
- 36 Unterwiehre Nord
- 37 Waltershofen

Quelle: Büro Dr. Acocella, Kartengrundlage: Stadt Freiburg

## **C Abgrenzung der Zentren**

Eine grundlegende rechtliche Neuerung gegenüber dem bisherigen Märkte- und Zentrenkonzept ist die Ausweisung sog. zentraler Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse. Als solche werden räumlich abgrenzbare Bereiche innerhalb des Stadtgebietes definiert, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Im Rahmen der Fortschreibung wird es zukünftig drei Kategorien von zentralen Versorgungsbereichen sowie die sogenannten Quartierszentren geben. Als Zentrale Versorgungsbereiche werden die Innenstadt, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgungszentren festgelegt und im späteren Bauleitplanverfahren parzellenscharf abgegrenzt. Die Funktion eines Quartierszentrums sollen jene Bereiche erhalten, welche die gesetzlichen Voraussetzungen zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs derzeit nicht erfüllen. In diesen Lagen steht insbesondere die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Vordergrund, auch um die Funktion dieser Orte als Treffpunkt und Identifikationsort zu bewahren.

Die in den Bebauungsplanverfahren vorzunehmende parzellenscharfe Abgrenzung der einzelnen Zentren erfolgt mittels der folgenden definierten Kriterien:

- integrierte Lage (von Wohnbebauung umgeben)
- Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes
- städtebauliche Qualitäten (z.B. Architektur, Straßenraumgestaltung)
- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien)
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer)
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe)
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Die Abgrenzung der einzelnen Zentren ergibt sich aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Karten, wie sie im Gutachten aufgeführt sind (vgl. Anlage 1).

Hierarchie	Zentrum	Karte Nr.	Kapitel	Seite
<b>Innenstadt:</b>	1 Innenstadt Freiburg	6	4.3	93
<b>Stadtteilzentren:</b>	2 Alt-Betzenhausen	47	9.3.1	207
	3 Haslach	28	8.3.1	171
	4 Herdern	10	5.3.1	109
	5 Mittelwiehre	22	7.3.2	146
	6 Oberwiehre	21	7.3.1	144
	7 Rieselfeld	32	8.3.3	177
	8 Stühlinger	50	9.3.3	212
	9 Weingarten	30	8.3.2	174
	10 Westarkaden	49	9.3.2	210
	<b>Nahversorgungszentren:</b>	11 Betzenhausen-Bischofslinde	55	9.3.6
12 Brühl Güterbahnhof		14	5.3.4	117
13 Herdern		12	5.3.2	112
14 Landwasser		51	9.3.4	215
15 Mooswald		53	9.3.5	218
16 Opfingen		38	8.3.6	186
17 St. Georgen		34	8.3.4	180
18 Vauban		36	8.3.5	183
19 Waldsee		16	6.3.1	128
20 Zähringen		13	5.3.3	114
<b>Quartierszentren:</b>	21 Blumenstraße	41	8.3.8	190
	22 Ebnet	18	6.3.3	132
	23 Günterstal	26	7.3.5	153
	24 Habsburgerstraße	11	5.3.1	111
	25 Haslach-Egerten	40	8.3.7	189
	26 Haslach-Weingarten	42	8.3.9	191
	27 Hildastraße	24	7.3.3	150
	28 Hochdorf	15	5.3.5	119
	29 Kappel	19	6.3.4	134
	30 Lehen	57	9.3.7	224
	31 Littenweiler	17	6.3.2	130
	32 Munzingen	45	8.3.12	195
	33 Stühlinger-Beurbarung	58	9.3.8	225
	34 Stühlinger-Eschholz	59	9.3.9	227
	35 Tiengen	44	8.3.11	194
	36 Unterwiehre-Nord	25	7.3.4	151
	37 Waltershofen	43	8.3.10	193

Die genannten Karten in der Anlage 1, die die einzelnen Zentren abgrenzen, werden Teil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und als solche durch den Gemeinderat mit beschlossen.

## **D Sortimentsliste Stadt Freiburg**

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akustik</li> <li>• Bastelartikel</li> <li>• Bekleidung (inkl. Sportbekleidung und Zubehör)</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer / Unterhaltungselektronik / Telekommunikation</li> <li>• Elektrowaren / Haushaltsgeräte (ohne Großgeräte)</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Foto</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Hausrat</li> <li>• Jagdbedarf / Waffen</li> <li>• Kunstgewerbe</li> <li>• Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>• Optik</li> <li>• Sanitärwaren</li> <li>• Schuhe / Lederwaren</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel</li> <li>• Stoffe / Textilien</li> <li>• Uhren / Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauelemente / Baustoffe (Holz, Fliesen, Zäune, Installationsmaterial)</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge</li> <li>• Bodenbeläge / Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromaschinen (Kopierer, Plotter, etc.)</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Elektrogroßgeräte (Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, etc.)</li> <li>• Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>• Gartenhäuser / Gartenbedarf (Gartengeräte, Pflanzen, -Gefäße)</li> <li>• Kinderwagen, -Autositze</li> <li>• Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder) und Zubehör</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel und Küchen)</li> <li>• Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>• Sanitärerzeugnisse</li> <li>• Sperrige Sportgeräte</li> <li>• Lebende Tiere / Tiermöbel</li> <li>• Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg)</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> (Teilmenge zentrenrelevante Sortimente)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen</li> <li>• Drogeriewaren / Parfümerie</li> <li>• Nahrungs- / Genussmittel</li> <li>• Papier-, Schreibwaren-, Schulbedarf</li> <li>• Pharmazeutika</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Tiernahrung (ohne Großgebinde ab 10 kg)</li> <li>• Tierpflegemittel</li> <li>• Zeitungen / Zeitschriften</li> </ul>	

Stand: 13.07.2018

Quelle: Gutachterlicher Vorschlag Büro Dr. Acocella 2018;  
Gutachten zur Fortschreibung des Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

## **E) Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Freiburg**

Das Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf. Sie dienen als strategische Bewertungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben, um die Ziele des Konzeptes zu erreichen.

In Folge der neugefassten Zentrenhierarchie sind die bisherigen Regelungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes teilweise deutlich überarbeitet worden. Insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelbetrieben und sonstigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist eine deutliche Flexibilisierung im Vergleich zum bisherigen Konzept vorhanden. Somit soll insbesondere dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und der Erhaltung und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur Rechnung getragen werden.

**Die folgenden Grundsätze sollen für Freiburg gelten:**

### **Grundsätze zum Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel:**

#### **1. nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen**

- a)** großflächiger nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt von Freiburg;
- b)** unterhalb der Großflächigkeit auch in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil- und Nahversorgungszentren); grundsätzlich als Nachbarschaftsladen bzw. als Laden, darüber hinaus nur bei standortgerechter Dimensionierung;
- c)** nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Nachbarschaftsladen grundsätzlich in den Quartierszentren, darüber hinaus nur bei standortgerechter Dimensionierung; ausnahmsweise auch sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel als Laden;
- d)** Ausnahme sonstige integrierte Standorte: Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, sofern eine Nahversorgungslücke besteht;
- e)** Ausnahme für Lebensmittelmärkte: innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Quartierszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung auch oberhalb der Großflächigkeit (an sonstigen integrierten Standorten nur, sofern eine Nahversorgungslücke besteht);
- f)** Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>).

### **Grundsätze zum Umgang mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel:**

**2. Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den Stadtteilzentren, den Nahversorgungszentren, Quartierszentren sowie an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen);**

**3. Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten.**

### **F) Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**


Die nachfolgende Bewertungsmatrix gibt einen Überblick, welche Sortimente in welchen Verkaufsflächen-Größenordnungen in welchen Lagen aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielführend angesiedelt werden sollten.


Die **Matrix** ist als Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und/oder Verlagerungsvorhaben heranzuziehen. Neben großflächigen (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nicht-großflächigen Betrieben (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird der Anlagentyp des Nachbarschaftsladens in der Matrix aufgeführt. Ein solcher Laden kann als klassischer wohngebietsverträglicher Nahversorger definiert werden, da der Einzugsbereich i.d.R. nicht über den Nahbereich hinaus wirkt und die Verkaufsfläche meist unter 400 m<sup>2</sup> liegt.




## Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbarschaftsladen	nicht großfläch.	großfläch.	Laden	nicht großfläch.	großfläch.	nicht großfläch.	großfläch.
Innenstadt								vorrangig an etabl. nicht integrierter Standorten
Stadtteilzentrum		standortgerechte Dimension	LM-Betrieb/standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension			vorrangig an etabl. nicht integrierter Standorten
Nahversorgungszentrum		standortgerechte Dimension	LM-Betrieb/standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension			vorrangig an etabl. nicht integrierter Standorten
Quartierszentrum		standortgerechte Dimension	LM-Betrieb/standortgerechte Dimension	standortgerechte Dimension				vorrangig an etabl. nicht integrierter Standorten
sonstiger integrierter Standort	standortgerechte Dimension	standortgerechte Dimension	LM-Betrieb/standortgerechte Dimension					vorrangig an etabl. nicht integrierter Standorten
durch Einzelhandel etablierter nicht integrierter Standort	Ausnahme: zentrenrelevante Randsortimente							
nicht etablierter nicht integrierter (Einzel)Standort	Ausnahme: zentrenrelevante Randsortimente							vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten

 Ansiedlung/ Erweiterung grundsätzlich möglich

 Ansiedlung/ Erweiterung nachgeordnet möglich

 Ansiedlung/ Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich

 grundsätzlich keine Ansiedlung/ Erweiterung

Quelle: Büro Dr. Acocella, Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes