

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

---

### **Allgemeine Begründung**

Für mehrere Bereiche im Flächennutzungsplan (FNP) 2020 in der Fassung der ersten Änderung vom 27. Oktober 2007 gibt es neue Planungsabsichten oder einen Präziserungsbedarf:

Am Schloßberg soll ein in einer Grünfläche bestehendes Restaurant um ein Hotel erweitert werden, das eine Darstellung als Baufläche erfordert. Für ein bestehendes Hotel in vergleichbarer Lage in Herdern soll die Darstellung geändert werden, um die Nutzungsart zu präzisieren. Auch die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen für Campingplätze soll präzisiert werden.

An der Berliner Allee soll ein Einkaufszentrum entstehen, das als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden soll. In diesem Zuge wird die Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel, die verbindlicher Bestandteil der Darstellung des FNP 2020 ist, überprüft und aktualisiert.

An der Ecke Runzmattenweg/ Lehener Straße wird durch die geplante Verlagerung eines Gewerbebetriebes die Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohn- bzw. gemischte Baufläche möglich.

Diesen neuen Planungszielen und Präzisierungen des FNP 2020 wird gesammelt mit einer zweiten Änderung Rechnung getragen.

#### **1. Teiländerung Hotel am Schloßberg**

Der Schloßberg ist der wichtigste landschaftliche Erholungsraum für die Freiburger Altstadt und Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste der Stadt. Wichtige Bestandteile dieses Naherholungsraumes sind die Gastronomie, u.a. das Schlossbergrestaurant an der Straße Am Schlossberg, und die daran angeschlossene Seilbahn mit Talstation im Stadtgarten, die den Berg auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erschließt. Das Restaurant hat bisher lediglich Bestandsschutz in einer Grünfläche, die Seilbahn ist im FNP 2020 dargestellt. Um beide Einrichtungen auch künftig wirtschaftlich betreiben zu können, soll die Gaststätte die Möglichkeit einer Erweiterung um ein Hotel erhalten. Dazu wird im FNP 2020 eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird sichergestellt, dass der entstehende Gebäudekomplex ausschließlich der Gastronomie und dem Hotelbetrieb dient und neben der Dienstwohnung der Betreiber keine weitere Wohnnutzung zulässig ist.

Die FNP-Änderung kann jedoch erst nach der erforderlichen Änderung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Roßkopf-Schloßberg wirksam werden. Voraussetzung für die Änderung des LSG ist u.a., dass der Naturgenuss nicht durch verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr des Hotels beeinträchtigt wird. Dies wird durch ein Verkehrskonzept sichergestellt, dessen wesentliche Bestandteile der Ersatz der Seilbahn durch einen leistungsfähigeren Schrägaufzug sowie Beschränkungen für die Benutzung der Zufahrtsstraße und der Parkplätze sind. Die Darstellung der Seilbahn entfällt im FNP, da der Schrägaufzug keine Darstellung mehr erfordert.

Die FNP-Änderung bereitet einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag vor.

### **2. Teiländerung Hotel in Herdern**

Auch in Herdern liegt oberhalb der Bebauung am Waldrand ein Hotelkomplex, der im FNP 2020 als gewerbliche Baufläche dargestellt worden ist. Auch hier soll Wohnnutzung mit Ausnahme der Betriebswohnung ausgeschlossen sein. Um die zulässige gewerbliche Nutzung auf den Hotelbetrieb zu beschränken, wird an Stelle der gewerblichen Baufläche, analog zur Teiländerung 1 am Schloßberg, eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird sichergestellt, dass der bestehende Gebäudekomplex auch weiterhin ausschließlich der Gastronomie und dem Hotelbetrieb dient und neben der Dienstwohnung der Betreiber keine weitere Wohnnutzung zulässig ist.

### **3. Teiländerung Einkaufszentrum an der Berliner Allee**

Das Gebiet zwischen Berliner Allee und Dunantstraße wurde bis 1990 überwiegend von einer Holzgroßhandlung genutzt und ist nach Aufgabe dieses Unternehmens brachgefallen. Im nordöstlichen Bereich bestehen seit längerem ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. 1986 wurde an der Südwestecke (Berliner Allee/Lehener Straße) ein weiterer Lebensmittelmarkt errichtet, der im Juni 2003 abgebrannt ist und jetzt wieder aufgebaut werden soll.

In den 1990er Jahren wurde ein Gesamtkonzept für das Areal aufgestellt, das ein großes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Einzelhandel und Wohnungsbau beinhaltete. Im Jahr 1996 wurde im Vorgriff auf dieses Konzept im östlichen Teil an der Dunantstraße ein siebengeschossiges Wohngebäude errichtet. Im Übrigen wurde diese Konzeption nicht weiterverfolgt.

Im FNP 2020 ist das Flst. Nr. 6333/9 an der Breisacher Straße als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nr. 57, 900 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche) dargestellt. Ferner ist das Flst. Nr. 6335/11 an der Breisacher Straße als Sonderbaufläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt (Nr. 13, 800 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche). Im südwestlichen Teil an der Lehener Straße ist im Bereich des abgebrannten Marktes eine weitere Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nr.

58, 1400 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche) dargestellt. Die übrige bebaute und unbebaute Fläche zwischen Dunantstraße und Berliner Allee ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der Altlasten, der Lärmbelastung, der Eigentumsverhältnisse, der nur teilentegrierten Lage und der vorhandenen Nutzungsrechte (Einzelhandel) wurde lange um ein wirtschaftlich realisierbares und städtebaulich verträgliches Nutzungskonzept zur Entwicklung dieser Gewerbebranche gerungen. Nun soll die gesamte noch nicht bebaute Fläche der ehemaligen Holzgroßhandlung in mehreren Bauabschnitten nach einem einheitlichen Konzept zu einem Einzelhandelszentrum entwickelt werden, das neben der Stadtteilversorgung gesamtstädtische Versorgungsaufgaben für spezielle Sortimente wahrnehmen soll und nach der Realisierung der Stadtbahn auch mit dem ÖPNV optimal erschlossen sein wird. Dabei wird das Bauvolumen gegenüber den bisherigen Planungen reduziert, die zulässige Verkaufsfläche wird beschränkt und verteilt sich auf verschiedene Läden mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die unter einem gemeinsamen Standortmanagement stehen. Die Beschränkung der Verkaufsflächen beruht auf einem Einzelhandelsgutachten zu diesem Standort und soll insbesondere die prognostizierte Gefährdung der naheliegenden bestehenden Stadtteilzentren vermeiden. Zur Stärkung der vorhandenen Stadtteilzentren sollte im Vorfeld der Bebauung ein Maßnahmenkonzept erstellt und umgesetzt werden.

Die Fläche wird unter Einbeziehung der bisherigen Sonderbauflächen Nr. 57 und 58 insgesamt als Sonderbaufläche für zentren- und nichtzentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Sonderbaufläche für den Getränkemarkt (Nr. 13, 800 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche) entfällt zugunsten von gemischter Baufläche, um langfristig bei einer Aufgabe der vorhandenen Nutzung einen Abschluss von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort zu ermöglichen.

Die Kennzeichnung der Altlast entfällt, da sich die Grundwasserbelastung nach neueren Messungen auf ein nicht mehr erhebliches Maß verringert hat. Auf eine Sanierung kann derzeit verzichtet werden, die Entwicklung wird jedoch weiter beobachtet.

Die FNP-Änderung bereitet eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans vor. Durch die geplante bauliche Entwicklung im Bestand wird auch dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

#### **4. Teiländerung Wohn- und gemischte Baufläche Runzmattenweg/ Lehener Straße**

Zwischen Lehener Straße, Runzmattenweg und der Bahnlinie liegt inmitten von Wohnbebauung ein seit 1950 bestehender Lohnhärtereibetrieb. Unter der Voraussetzung, dass es zu der zur Zeit geprüften Verlagerung des Lohnhärtereibetriebes kommt, kann zwischen Lehener Straße, Runzmattenweg und der Bahnlinie die potenziell störende direkte Benachbarung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche aufgehoben werden. Die gewerbliche Baufläche wird im Rahmen der zweiten Änderung des FNP 2020 im westlichen Teil entsprechend der Umgebungsnutzung

Wohnbaufläche, entlang der Bahnlinie wegen der Lärmbelastung gemischte Baufläche.

## **5. Teiländerung Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsstandorte**

Die genehmigten Verkaufsflächengrößen der Sonderbauflächen für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel im Stadtgebiet wurden überprüft. Am Standort Nr. 13, Tullastraße sind nur 5.000 m<sup>2</sup> realisiert und zulässig; in der Liste waren jedoch 10.000 m<sup>2</sup> angegeben. Für die Gundelfinger Str., Standort Nr. 50, umfasste die Angabe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente fälschlich auch die Fläche für das nicht zentrenrelevante Möbelsortiment. Die Zahl wird daher von 13.000 auf 9.500 m<sup>2</sup> reduziert, außerdem wird die Sortimentsangabe ergänzt. Am Standort Nr. 60, St. Georgener Straße waren in der Liste 10.000 m<sup>2</sup> als Richtwert angegeben, tatsächlich sind 13.000 m<sup>2</sup> zulässig und angemessen. Am Zentrum Oberwiehre in der Schwarzwaldstraße, Standort Nr. 72 sind tatsächlich weit weniger als 8.500 m<sup>2</sup> genehmigt worden. Nun werden 7.500 m<sup>2</sup> als Richtwert festgelegt; damit bleibt auch ein moderater weiterer Ausbau des Einkaufszentrums möglich. Die Verkaufsflächengrößen werden in der Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel, die verbindlicher Bestandteil der Begründung des FNP 2020 ist, entsprechend angepasst.

Gemäß der 3. Teiländerung wird das Einkaufszentrum Berliner Allee als Standort Nr. 56 neu in die Liste aufgenommen. Die Standorte Nr. 57 und Nr. 58 werden davon umfasst und entfallen daher in der Liste. Der Standort Nr. 13 für den Getränkemarkt (800 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche) entfällt, um langfristig bei einer Aufgabe der vorhandenen Nutzung einen Ausschluss von großflächigem Einzelhandel auf dieser Fläche zu ermöglichen.

Die Überschrift der 4. Spalte in Liste A wird präzisiert, um zu verdeutlichen, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Gesamtverkaufsfläche enthalten ist. Die Überschriften der Spalten 3 und 4 in Liste B werden so umformuliert, dass deutlich wird, dass die Verkaufsflächengrößen in dieser Liste additiv sind. Auch die Fußnoten werden teilweise präziser formuliert.

## **6. Teiländerung Darstellung der Campingplätze**

Für die Freiburger Campingplätze am Tuni- und Silbersee, am Hirzberg und am Möslepark wurden im FNP 2020 jeweils Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Auf Anregung des Regierungspräsidiums wird diese nicht der BauNVO entsprechende Zweckbestimmung durch die gemäß § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO richtige Zweckbestimmung „Campingplatz“ ersetzt.

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

---

### **Neu gefasste allgemeine Begründung zu den Teiländerungen Einkaufszentrum Berliner Allee sowie Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsstandorte und Sortimentsliste**

An der Berliner Allee soll ein Einkaufszentrum entstehen, das als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden soll. In diesem Zuge werden die Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und die Sortimentsliste, die verbindlicher Bestandteil der Darstellung des FNP 2020 sind, überprüft und aktualisiert.

#### **Teiländerung Einkaufszentrum an der Berliner Allee**

Das Gebiet zwischen Berliner Allee und Dunantstraße wurde bis 1990 überwiegend von einer Holzgroßhandlung genutzt und ist nach Aufgabe dieses Unternehmens brachgefallen. Im nordöstlichen Bereich bestehen seit längerem ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. 1986 wurde an der Südwestecke (Berliner Allee/Lehener Straße) ein weiterer Lebensmittelmarkt errichtet, der im Juni 2003 abgebrannt ist und jetzt wieder aufgebaut werden soll.

In den 1990er Jahren wurde ein Gesamtkonzept für das Areal aufgestellt, das ein großes Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit Einzelhandel und Wohnungsbau beinhaltete. Im Jahr 1996 wurde im Vorgriff auf dieses Konzept im östlichen Teil an der Dunantstraße ein siebengeschossiges Wohngebäude errichtet. Im Übrigen wurde diese Konzeption nicht weiterverfolgt.

Im FNP 2020 ist das Flst.Nr. 6333/9 an der Breisacher Straße als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nr. 57, 900 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche) dargestellt. Ferner ist das Flst.Nr. 6335/11 an der Breisacher Straße als Sonderbaufläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt (Nr. 13, 800 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche). Im südwestlichen Teil an der Lehener Straße ist im Bereich des abgebrannten Marktes eine weitere Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Nr. 58, 1400 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche) dargestellt. Die übrige bebaute und unbebaute Fläche zwischen Dunantstraße und Berliner Allee ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Nun soll die gesamte noch nicht bebaute Fläche der ehemaligen Holzgroßhandlung in mehreren Bauabschnitten nach einem einheitlichen Konzept zu einem Einkaufszentrum entwickelt werden, das neben der Stadtteilversorgung gesamtstädtische Versorgungsaufgaben für spezielle Sortimente wahrnehmen soll und nach der Realisierung der Stadtbahn auch mit dem ÖPNV optimal erschlossen sein wird. Wohn- und Gewerbenutzungen sollen in den Obergeschossen den Einzelhandel ergänzen. Dabei wird die zulässige Verkaufsfläche insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt und soll sich auf verschiedene Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verteilen, die unter einem gemeinsamen Standortmanagement stehen. Die Beschränkung der Verkaufsflächen beruht auf zwei Einzelhandelsgutachten zu diesem Standort und soll insbesondere die bei einzelnen Sortimenten

prognostizierte Gefährdung der naheliegenden bestehenden Stadtteilzentren vermeiden. Zur Stärkung der benachbarten Stadtteilzentren wird von der Verwaltung im Vorfeld der Bebauung ein Maßnahmenkonzept erstellt und umgesetzt.

Die Fläche wird unter Einbeziehung der bisherigen Sonderbauflächen Nr. 57 und 58 insgesamt als Sonderbaufläche für zentren- und nichtzentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Sonderbaufläche für den Getränkemarkt (Nr. 13, 800 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche) entfällt zugunsten von gemischter Baufläche.

Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sind neben dem bestehenden Markt mit 900 m<sup>2</sup> VKF weitere 3.950 m<sup>2</sup> VKF vorgesehen, deren Schwerpunkt auf Lebensmittel-Einzelhandel mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> (davon 800 m<sup>2</sup> Bio-Lebensmittel-Einzelhandel) liegt; die weiteren zentrenrelevanten Sortimente werden unter der Schwelle der planungsrechtlichen Großflächigkeit liegen und sollen auf insgesamt ca. 1.200 bzw. 1.550 m<sup>2</sup> VKF beschränkt werden (davon bis zu 600 m<sup>2</sup> Textilien, bis zu 400 m<sup>2</sup> Drogeriewaren bzw. bis zu 350 m<sup>2</sup> VKF für Schuhe und Tiernahrung). Modifikationen innerhalb des Kontingentes von 1.600 m<sup>2</sup> VKF können im Bebauungsplanverfahren zugelassen werden, soweit dies jeweils die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet.

Nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind bis zu 7.100 m<sup>2</sup> VKF möglich, vorgesehen sind vier größere Märkte der Sparten Elektro-, Sport-, Möbel-, Zooartikel mit beschränktem Randsortiment.

Städtebauliches Ziel ist es, eine langjährige Gewerbebrache, die an einer ÖPNV-Achse (Stadtbahn zur Messe) liegt, einer attraktiven gemischten Nutzung zuzuführen und gleichzeitig die Versorgungssituation im Freiburger Westen, die durch große Kaufkraftabflüsse geprägt ist, zu verbessern. Dies erfordert einerseits die Schaffung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes, der den Ring großflächiger Einzelhandelsversorgungen um die Innenstadt, die derzeit mit den Sonderbauflächen Nr. 50, Nr. 60 und Nr. 72 bestehen, im Freiburger Westen schließt. Andererseits ist durch Beschränkung der Sortimente dafür Sorge zu tragen, dass die benachbarten Stadtteilzentren, deren Entwicklungspotenzial durch den neuen Einzelhandelsschwerpunkt berührt ist, die Chance bewahren, ihren Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung nach wie vor zu erbringen. In der Gesamtabwägung auch der Gefährdung der Stadtteilzentren wird jedoch der Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes wegen der damit verbundenen langfristigen Sicherung der Versorgung im Freiburger Westen der Vorrang gegeben. Verbleibende Gefährdungen beabsichtigt die Stadt durch Wirtschaftsförderungsmaßnahmen zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die Kennzeichnung der Altlast entfällt, da sich die Grundwasserbelastung nach neueren Messungen auf ein nicht mehr erhebliches Maß verringert hat. Auf eine Sanierung kann derzeit verzichtet werden, die Entwicklung wird jedoch weiter beobachtet.

## Begründung der zweiten Änderung des FNP 2020 – 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- flächenanteil für zentrenre- levante Rand- sortimente **  [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- Industriegebiet
2	Möbel	25.000	2.500	58.000	Hermann-Mitsch- Str.	Brühl- Industriegebiet
3	Möbel	<b>5.000</b>	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	130	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>Getränke</b>	<b>Entfällt, wird gemischte Baufläche</b>				<b>Mooswald</b>
14	Teppich	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 Gartenmarkt	15.000	400	28.700	Basler Landstr.	St. Georgen
23	Bau- und Fliesenmarkt	5.000	400	16.000	Basler Landstr.	St. Georgen
24	Baumarkt	21.000	400	17.900	Wiesentalstr.	Haslach- Schildacker
25	Möbel	6.000	400	2.900	Lörracher Str.	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 **31.12.2007** noch nicht realisierter Standort

**gegenüber der Fassung der ersten Änderung vom 27.10.2007 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/ <b>Textil/ Schu- he/ Leder- waren/ Elek- tronik/ Möbel</b>	<b>9.500</b>	Möbel 3.500	57.600	Gundelfinger Str.	Zähringen
51	Lebensmittel	1.400	-	3.400	Habsburger Str.	Herdern
52	Elektrowaren	1.800	-	5.600	Mooswaldallee	Brühl- Industriegebiet
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
<b>56</b> n.r.	<b>Lebensmittel/ Möbel/ Elektrowaren</b>	*** <b>3.600 + 900</b> Tiernahrung/ Tierpflege + 350	**** <b>5.500</b> Tiere/ Tiermöbel + 1.600	<b>36.300</b>	<b>Berliner Allee</b>	<b>Mooswald</b>
<b>57</b>	<b>Entfällt, wird von Nr. 56 (neu) umfasst</b>				<b>Breisacher Str.</b>	<b>Mooswald</b>
<b>58</b>	<b>Entfällt, wird von Nr. 56 (neu) umfasst</b>				<b>Lehener Str.</b>	<b>Mooswald</b>
59	Lebensmittel	1.000	-	2.100	Elsässer Str.	Mooswald
60	Lebensmittel/ Textil	<b>13.000</b>	-	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	-	5.600	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	<b>7.500</b>	-	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 31.12.2007 noch nicht realisierter Standort

gegenüber der Fassung der ersten Änderung vom 27.10.2007 geänderte Angaben sind fett gedruckt

## Begründung der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans – neu gefasste Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bastelartikel	Nähmaschinen	Badezimmereinrichtung	Motorräder
Blumen	Nähzubehör	Bauelemente	Naturhölzer
Briefmarken	Oberbekleidung	Baustoffe	Pflanzen
Bücher	optische Erzeugnisse	Beleuchtungskörper	Pflanzengefäße
Devotionalien	<b>Orthopädiewaren</b>	Beschläge	Rasenmäher
Drogeriewaren	<del>Orthopädie</del>	Bodenbeläge	Rollläden
Elektrowaren ( <b>ohne Großgeräte</b> )	Papier- und Schreibwaren	Boote und Zubehör	Rollos
<del>(ohne weiße Ware)</del>	<b>Pharmazeutika</b>	Brennstoffe	Sanitärerzeugnisse
feinmechanische Erzeugnisse	<del>Pharmazeutik</del>	Büromöbel	<del>Sportgroßgeräte</del>
Fotogeräte und Fotowaren	Porzellan	Campingartikel	<b>Sperrige Sportgeräte (Cross-Trainer, Tauchflaschen, Reitsättel etc.)</b>
Gardinen und Zubehör	Reformwaren	Computer	Teppiche
Geschenkartikel	Schmuck	Düngemittel	<b>Tiermöbel</b>
Getränke (ohne Getränkegroßgebinde)	Schuhe und Furnituren	Eisenwaren	<b>Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg)</b>
Glas	Schulbedarf	<b>Elektrogroßgeräte (Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.)</b>	Torf
Hausrat	Silberwaren	Erde	<del>Weißer Ware (Herde, Kühlschränke und Waschmaschinen)</del>
Haus- und Heimtextilien	Spielwaren	Fahrräder	Werkzeuge
Hohl- und Stahlwaren	Sportartikel (ohne <b>sperrige Sportgeräte Sportgroßgeräte</b> )	Farben	Zäune
Jagdbedarf	Sportbekleidung	Fliesen	
Keramik	Stoffe <del>und sonstige Artikel</del>	Gartenhäuser	
Kosmetika	Textilien	Getränkegroßgebinde	
Kürschnerwaren	<del>Tiere und</del> <b>Tiernahrung (ohne Großgebinde ab 10 kg)</b>	Gitter	
Kunstgewerbe	Tierpflegemittel	Herde und Öfen	
Kurzwaren und Handarbeiten	Tonträger	Holz	
Lebensmittel	Uhren	Installationsmaterial	
<del>Lebensmittelhandwerk</del>	Unterhaltungselektronik <b>(Fernseher, Radios, Videogeräte etc.)</b>	<del>KFZ-Kraftfahrzeuge</del> und Zubehör	
Lederbekleidung	Wäsche	Küchen <del>und Markisen</del>	
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel	Lacke	
Modewaren	Waffen	<b>Lampen</b>	
<b>Musikinstrumente und Zubehör</b> <del>Musikalienhandel</del>	Wolle	<b>Lebende Tiere</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitschriften	<b>Markisen</b>	
	<del>Zooartikel</del>	Mineralölerzeugnisse	
		Möbel	

Gegenüber der Fassung der ersten Änderung des FNP 2020 vom 27.10.2007 entfallende Angaben sind durchgestrichen, ergänzte Angaben sind **fett** gedruckt.

## **Begründung der zweiten 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 zweiten Änderung des FNP 2020 beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der zweiten 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**

##### **2.1 Teiländerung Hotel am Schloßberg**

Die Änderung der Nutzungsart von Grünfläche zu Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Hotel hat voraussichtlich negative Umweltauswirkungen. Der Neubau des Hotels führt zu einem Eingriff in das Landschaftsbild, zur Versiegelung von Boden, ggf. zur Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie ggf. zu klimatischen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung sind vor dem Hintergrund der Naherholungsfunktion als einem wesentlichen Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung 'Roßkopf-Schloßberg' zu prüfen. Aufgrund möglicher Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ergeben sich erhöhte Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Eingriffen, vor allem in das Landschaftsbild und die Naherholungseignung.

Voraussetzung für die erforderliche Änderung des LSG ist u.a., dass der Naturgenuss nicht durch verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr des Hotels beeinträchtigt wird. Dies wird durch ein Verkehrskonzept sichergestellt, dessen wesentliche Bestandteile der Ersatz der Seilbahn durch einen erheblich leistungsfähigen Schräg-

aufzug, Beschränkungen für die Benutzung der Zufahrtsstraße und der Parkplätze sowie eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit sind. So wird gewährleistet, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Straße Am Schloßberg nicht nennenswert erhöht. Zudem wird die Erreichbarkeit des Hotel-Restaurants und des Naherholungsgebietes durch den Schrägaufzug unter Umweltaspekten deutlich verbessert.

Die Eingriffe müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsregelung durch Vermeidung und Ausgleich bewältigt werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von 0,5 bis 1 ha steht im Ausgleichsflächenpool des FNP 2020 zur Verfügung, da der Ausgleichsflächenpool etwas mehr Flächen umfasst, als für die Bauflächen des FNP 2020 benötigt werden.

### **2.2 Teiländerung Hotel in Herdern**

Die Änderung der Nutzungsart von gewerblicher Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

### **2.3 Teiländerung Einkaufszentrum an der Berliner Allee**

Die Änderung der Nutzungsart von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Einzelhandel kann gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlich zulässigen Eingriffsumfang zu stärkeren negativen Umweltauswirkungen führen, insbesondere zu einer erhöhten Lärmbelastung und einer Zunahme des Verkehrs. Dieser Aspekt ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Allerdings entfällt die Sonderbaufläche für den Getränkemarkt zu Gunsten von gemischter Baufläche.

Durch die geplante bauliche Entwicklung im Bestand wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ein Verzicht auf die bauliche Nutzung dieser Fläche stellt aufgrund des Vorrangs der Innentwicklung keine Planungsalternative dar. Die Kennzeichnung der Altlast entfällt, da sich die Grundwasserbelastung nach neueren Messungen auf ein nicht mehr erhebliches Maß verringert hat. Auf eine Sanierung kann derzeit verzichtet werden, die Entwicklung wird jedoch weiter beobachtet.

### **2.4 Teiländerung Wohn- und gemischte Baufläche Runzmattenweg/ Lehener Straße**

Durch die Aufgabe des Gewerbestandortes und die Umwandlung in Wohn- und gemischte Baufläche werden die Umweltwirkungen, insbesondere die Lärm- und Schadstoffbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung deutlich verringert.

## **2.5 Teiländerung Verkaufsflächengrößen der Einzelhandelsstandorte**

Die Anpassung der Verkaufsflächengrößen in der Liste der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel führt zu keiner Veränderung der Umweltauswirkungen.

## **2.6 Teiländerung Darstellung der Campingplätze**

Die Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen führt zu keiner Veränderung der Umweltauswirkungen.

## **3 Zusammenfassung**

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die für den FNP 2020 prognostizierten negativen Umweltwirkungen durch die zweite Änderung in zwei Bereichen voraussichtlich erhöht werden (Eingriff in das Landschaftsbild, Versiegelung von Boden, ggf. Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie ggf. klimatische Beeinträchtigungen durch Teiländerung 1, Erhöhung der prognostizierten Lärm- und Schadstoffbelastung durch Teiländerung 3). Durch Teiländerung 4 verringern sich die negativen Umweltwirkungen (Abnahme von Lärm- und Luftschadstoffemissionen durch Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Runzmattenweg). Die übrigen Teiländerungen haben keinen Einfluss auf die Umweltwirkungen. In der Summe wird die zweite Änderung des FNP 2020 den Umweltzielen gerecht, da die Umweltwirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.