



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Freiburg



Berichtsentwurf

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. D. Acocella

Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Marthe Bernhard, M.Sc. Raumplanung

Lörrach/ Dortmund, 27.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG - PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	3
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung.....	4
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung.....	7
2.2 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSINSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL	8
2.2.1 Landesplanerische und regionale Ziele zur Steuerung des Einzelhandels.....	9
2.2.2 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	11
2.2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich.....	11
2.2.2.2 Sortimentsliste	12
2.2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	13
2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	17
3. GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION UND ENTWICKLUNG EINER GESAMTSTÄDTISCHEN EINZELHANDELSKONZEPTION	20
3.1 METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN	21
3.1.1 Prozessbegleitung durch Arbeitsgruppe.....	21
3.1.2 Einzelhandelsangebot und -nachfrage	22
3.1.3 Abgrenzung der Zentren	23
3.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DER STADT FREIBURG	24
3.2.1 Einzelhandelsangebot und räumliche Verteilung	24
3.2.2 Nahversorgungssituation	30
3.3 BISHERIGE ZENTRENHIERARCHIE DER STADT FREIBURG	35
3.4 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN	36
3.5 ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGS	37
3.6 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN DER STADT FREIBURG	39
3.6.1 Methodisches Vorgehen.....	40
3.6.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage	41
3.6.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	45
3.6.2 Prognoseergebnisse	48
3.6.2.1 Verkaufsflächenentwicklungsspielräume insgesamt	48
3.6.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes.....	51
3.6.2.3 Fazit Prognoseergebnis.....	56
3.7 MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN DER STADT FREIBURG.....	57
3.7.1 Überprüfung der Sortimentsliste	58
3.7.1.1 Kriterien	59
3.7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Freiburg.....	60
3.7.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste	63
3.7.2 Zentrenhierarchie.....	66
3.7.3 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.....	72
3.7.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	74
3.7.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel	77



3.7.4	Räumliche Entwicklungsoptionen.....	78
3.7.4.1	Zentren	79
3.7.4.2	Nahversorgung	80
3.7.4.3	Gewerbegebiete	81
3.7.5	Vorgehensweise zur Umsetzung.....	81
3.7.5.1	Öffentliche Information.....	82
3.7.5.2	Festlegen einer Sortimentsliste.....	82
3.7.5.3	Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.	83
3.7.5.4	Handlungsleitfaden zur bauleitplanerischen Umsetzung der Zielvorstellungen	85
3.8	ZUSAMMENFASSUNG	87
4.	STADTBEREICH MITTE	89
4.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH MITTE.....	89
4.2	STADTTEILE IN STADTBEREICH MITTE	91
4.2.1	Stadtteil Altstadt	91
4.2.2	Stadtteil Neuburg.....	92
4.3	ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT.....	93
5.	STADTBEREICH NORD	98
5.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH NORD.....	98
5.2	STADTTEILE IN STADTBEREICH NORD	102
5.2.1	Stadtteil Brühl	102
5.2.2	Stadtteil Herdern	104
5.2.3	Stadtteil Hochdorf.....	105
5.2.4	Stadtteil Zähringen	107
5.3	ZENTREN IM STADTBEREICH NORD	108
5.3.1	Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern.....	108
5.3.2	Nahversorgungszentrum Herdern	111
5.3.3	Nahversorgungszentrum Zähringen	114
5.3.4	Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof.....	116
5.3.5	Quartierszentrum Hochdorf	118
6.	STADTBEREICH OST	120
6.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH OST	120
6.2	STADTTEILE IM STADTBEREICH OST.....	124
6.2.1	Stadtteil Ebnet.....	124
6.2.2	Stadtteil Kappel	124
6.2.3	Stadtteil Littenweiler	125
6.2.4	Stadtteil Waldsee	126
6.3	ZENTREN IM STADTBEREICH OST	127
6.3.1	Nahversorgungszentrum Waldsee	127
6.3.2	Quartierszentrum Littenweiler	130
6.3.3	Quartierszentrum Ebnet.....	131
6.3.4	Quartierszentrum Kappel.....	133
7.	STADTBEREICH SÜD	136



7.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH SÜD	136
7.2	STADTTEILE IM STADTBEREICH SÜD	140
7.2.1	Stadtteil Günterstal	140
7.2.2	Stadtteil Oberau	141
7.2.3	Stadtteil Wiehre	142
7.3	ZENTREN IM STADTBEREICH MITTE	143
7.3.1	Stadtteilzentrum Oberwiehre	143
7.3.2	Stadtteilzentrum Mittelwiehre	146
7.3.3	Quartierszentrum Hildastraße	149
7.3.4	Quartierszentrum Unterwiehre Nord	151
7.3.5	Quartierszentrum Günterstal	153
8.	STADTBEREICH SÜDWEST	155
8.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH SÜDWEST	155
8.2	STADTTEILE IM STADTBEREICH SÜDWEST	159
8.2.1	Stadtteil Haslach	159
8.2.2	Stadtteil Munzingen	161
8.2.3	Stadtteil Opfingen	162
8.2.4	Stadtteil Rieselfeld	164
8.2.5	Stadtteil St. Georgen	164
8.2.6	Stadtteil Tiengen	165
8.2.7	Stadtteil Vauban	167
8.2.8	Stadtteil Waltershofen	168
8.2.9	Stadtteil Weingarten	169
8.3	ZENTREN IM STADTBEREICH SÜDWEST	170
8.3.1	Stadtteilzentrum Haslach	170
8.3.2	Stadtteilzentrum Weingarten	173
8.3.3	Stadtteilzentrum Rieselfeld	176
8.3.4	Nahversorgungszentrum St. Georgen	179
8.3.5	Nahversorgungszentrum Vauban	182
8.3.6	Nahversorgungszentrum Opfingen	185
8.3.7	Quartierszentrum Haslach-Egerten	188
8.3.8	Quartierszentrum Blumenstraße	190
8.3.9	Quartierszentrum Haslach-Weingarten	191
8.3.10	Quartierszentrum Waltershofen	192
8.3.11	Quartierszentrum Tiengen	193
8.3.12	Quartierszentrum Munzingen	195
9.	STADTBEREICH WEST	197
9.1	EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH WEST	197
9.2	STADTTEILE IM STADTBEREICH WEST	201
9.2.1	Stadtteil Betzenhausen	201
9.2.2	Stadtteil Landwasser	203
9.2.3	Stadtteil Lehen	203
9.2.4	Stadtteil Mooswald	204
9.2.5	Stadtteil Stühlinger	205



9.3 ZENTREN IM STADTBEREICH WEST	206
9.3.1 Stadtteilzentrum Betzenhausen.....	206
9.3.2 Stadtteilzentrum Westarkaden.....	209
9.3.3 Stadtteilzentrum Stühlinger	211
9.3.4 Nahversorgungszentrum Landwasser.....	214
9.3.5 Nahversorgungszentrum Mooswald	217
9.3.6 Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde.....	220
9.3.7 Quartierszentrum Lehen	223
9.3.8 Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung.....	225
9.3.9 Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz	226
GLOSSAR	228
ANHANG	232

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Betriebsgrößenklassen in Freiburg	26
Abb. 2: Gesamtstädtische Bindungsquoten.....	28
Abb. 3: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in der Stadt Freiburg	30
Abb. 4: Einwohnerentwicklung in der Stadt Freiburg im Zeitraum 1990 bis 2015 und Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 (jeweils Stadt Freiburg und Statistisches Landesamt)	42
Abb. 5: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2011 - 2020 Gesamtpotenzial (in m²). 49	
Abb. 6: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	53
Abb. 7: Verkaufsflächenkorridor in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente	54
Abb. 8: Verkaufsflächenkorridor in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente	55
Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung der zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen	61
Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	62
Abb. 11: Bindungsquoten im Stadtbereich Mitte.....	90
Abb. 12: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Mitte ..	91
Abb. 13: Bindungsquoten im Stadtbereich Nord	99
Abb. 14: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Nord .	100
Abb. 15: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Nord	101
Abb. 16: Angebot nach Lage im Stadtteil Brühl.....	104
Abb. 17: Angebot nach Lage im Stadtteil Herdern	105
Abb. 18: Angebot nach Lage im Stadtteil Hochdorf.....	106
Abb. 19: Angebot nach Lage im Stadtteil Zähringen	107
Abb. 20: Bindungsquoten im Stadtbereich Ost.....	121
Abb. 21: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Ost ...	122
Abb. 22: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Ost	123
Abb. 23: Angebot nach Lage im Stadtteil Littenweiler.....	125
Abb. 24: Angebot nach Lage im Stadtteil Waldsee.....	127



Abb. 25:	Bindungsquoten im Stadtbereich Süd	137
Abb. 26:	Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Süd...	138
Abb. 27:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Süd	139
Abb. 28:	Angebot nach Lage im Stadtteil Oberau	142
Abb. 29:	Angebot nach Lage im Stadtteil Wiehre	143
Abb. 30:	Bindungsquoten im Stadtbereich Südwest	156
Abb. 31:	Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Südwest	157
Abb. 32:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Südwest	158
Abb. 33:	Angebot nach Lage im Stadtteil Haslach	160
Abb. 34:	Angebot nach Lage im Stadtteil Munzingen	161
Abb. 35:	Angebot nach Lage im Stadtteil Opfingen	163
Abb. 36:	Angebot nach Lage im Stadtteil St. Georgen	165
Abb. 37:	Angebot nach Lage im Stadtteil Tiengen	166
Abb. 38:	Angebot nach Lage im Stadtteil Vauban	168
Abb. 39:	Angebot nach Lage im Stadtteil Weingarten	170
Abb. 40:	Bindungsquoten im Stadtbereich West	198
Abb. 41:	Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich West.	199
Abb. 42:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich West	200
Abb. 43:	Angebot nach Lage im Stadtteil Betzenhausen	202
Abb. 44:	Angebot nach Lage im Stadtteil Mooswald	205
Abb. 45:	Angebot nach Lage im Stadtteil Stühlinger	206

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Innenstadt Augustinerplatz	95
Foto 2:	ZVB Innenstadt - Rathausplatz	95
Foto 3:	Stadtteilzentrum Herdern	110
Foto 4:	Stadtteilzentrum Herdern	110
Foto 5:	Nahversorgungszentrum Herdern	113
Foto 6:	Nahversorgungszentrum Herdern	113
Foto 7:	Nahversorgungszentrum Zähringen	115
Foto 8:	Nahversorgungszentrum Zähringen	115
Foto 9:	Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof	117
Foto 10:	Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof	117
Foto 11:	Quartierszentrum Hochdorf	119
Foto 12:	Quartierszentrum Hochdorf	119
Foto 13:	Nahversorgungszentrum Waldsee	129
Foto 14:	Nahversorgungszentrum Waldsee	129
Foto 15:	Quartierszentrum Littenweiler	131
Foto 16:	Quartierszentrum Littenweiler	131
Foto 17:	Quartierszentrum Ebnet	133
Foto 18:	Quartierszentrum Ebnet	133
Foto 19:	Quartierszentrum Kappel	134
Foto 20:	Quartierszentrum Kappel	134



Foto 21:	Stadtteilzentrum Oberwiehre	145
Foto 22:	Stadtteilzentrum Oberwiehre	145
Foto 23:	Stadtteilzentrum Mittelwiehre	147
Foto 24:	Stadtteilzentrum Mittelwiehre	147
Foto 25:	Quartierszentrum Unterwiehre Nord	152
Foto 26:	Quartierszentrum Unterwiehre Nord	152
Foto 27:	Quartierszentrum Günterstal	154
Foto 28:	Quartierszentrum Günterstal	154
Foto 29:	Stadtteilzentrum Haslach	172
Foto 30:	Stadtteilzentrum Haslach	172
Foto 31:	Stadtteilzentrum Weingarten	175
Foto 32:	Stadtteilzentrum Weingarten	175
Foto 33:	Stadtteilzentrum Rieselfeld.....	178
Foto 34:	Stadtteilzentrum Rieselfeld.....	178
Foto 35:	Nahversorgungszentrum St. Georgen	181
Foto 36:	Nahversorgungszentrum St. Georgen	181
Foto 37:	Nahversorgungszentrum Vauban	184
Foto 38:	Nahversorgungszentrum Vauban	184
Foto 39:	Nahversorgungszentrum Opfingen	187
Foto 40:	Nahversorgungszentrum Opfingen	187
Foto 41:	Quartierszentrum Haslach-Egerten	189
Foto 42:	Quartierszentrum Haslach-Egerten	189
Foto 43:	Quartierszentrum Haslach- Weingarten	192
Foto 44:	Quartierszentrum Haslach- Weingarten	192
Foto 45:	Quartierszentrum Waltershofen	193
Foto 46:	Quartierszentrum Waltershofen	193
Foto 47:	Quartierszentrum Tiengen.....	195
Foto 48:	Quartierszentrum Tiengen.....	195
Foto 49:	Quartierszentrum Munzingen	196
Foto 50:	Quartierszentrum Munzingen	196
Foto 51:	Stadtteilzentrum Betzenhausen.....	208
Foto 52:	Stadtteilzentrum Betzenhausen.....	208
Foto 53:	Stadtteilzentrum Westarkaden.....	211
Foto 54:	Stadtteilzentrum Westarkaden.....	211
Foto 55:	Stadtteilzentrum Stühlinger.....	213
Foto 56:	Stadtteilzentrum Stühlinger	213
Foto 57:	Nahversorgungszentrum Landwasser	216
Foto 58:	Nahversorgungszentrum Landwasser	216
Foto 59:	Nahversorgungszentrum Mooswald	219
Foto 60:	Nahversorgungszentrum Mooswald	219
Foto 61:	Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde	222
Foto 62:	Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde	222
Foto 63:	Quartierszentrum Lehen	224
Foto 64:	Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung.....	226
Foto 65:	Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung.....	226



Foto 66: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz	227
Foto 67: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz	227



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbereichen	31
Karte 2: Lebensmittelbetriebe in Freiburg mit Nahversorgungsradien (500-Meter-Radien)	32
Karte 3: Nahversorgungsanteile in Freiburg auf Ebene der Stadtteile	34
Karte 4: Einzelhandelskonzentrationen in Freiburg.....	37
Karte 5: Zentrenhierarchie Stadt Freiburg.....	71
Karte 6: Abgrenzungsvorschlag zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	93
Karte 7: Nutzungszonen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....	94
Karte 8: Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	97
Karte 9: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Nord.....	102
Karte 10: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern...	109
Karte 11: Empfehlungen Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern.....	111
Karte 12: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Herdern	112
Karte 13: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Zähringen	114
Karte 14: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof.....	117
Karte 15: Quartierszentrum Hochdorf	119
Karte 16: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Waldsee	128
Karte 17: Quartierszentrum Littenweiler	130
Karte 18: Quartierszentrum Ebnet	132
Karte 19: Quartierszentrum Kappel.....	134
Karte 20: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Süd	140
Karte 21: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Oberwiehre	144
Karte 22: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Mittelwiehre	146
Karte 23: Empfehlungen Stadtteilzentrum Mittelwiehre	149
Karte 24: Quartierszentrum Hildastraße	150
Karte 25: Quartierszentrum Unterwiehre Nord	151
Karte 26: Quartierszentrum Günterstal.....	153
Karte 27: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Südwest.....	159
Karte 28: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Haslach.....	171
Karte 29: Empfehlungen Stadtteilzentrum Haslach.....	173
Karte 30: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Weingarten	174
Karte 31: Empfehlungen Stadtteilzentrum Weingarten	176
Karte 32: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Rieselfeld.....	177
Karte 33: Empfehlungen Stadtteilzentrum Rieselfeld.....	179
Karte 34: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum St. Georgen	180
Karte 35: Empfehlungen Nahversorgungszentrum St. Georgen	182
Karte 36: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Vauban	183
Karte 37: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Vauban	185
Karte 38: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Opfingen	186
Karte 39: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Opfingen	188
Karte 40: Quartierszentrum Haslach-Egerten.....	189



Karte 41: Quartierszentrum Blumenstraße	190
Karte 42: Quartierszentrum Haslach-Weingarten	191
Karte 43: Quartierszentrum Waltershofen	193
Karte 44: Quartierszentrum Tiengen.....	194
Karte 45: Quartierszentrum Munzingen	195
Karte 46: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich West	201
Karte 47: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Betzenhausen.....	207
Karte 48: Empfehlungen Stadtteilzentrum Betzenhausen.....	209
Karte 49: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Westarkaden.....	210
Karte 50: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Stühlinger.....	212
Karte 51: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Landwasser.....	215
Karte 52: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Landwasser.....	217
Karte 53: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Mooswald	218
Karte 54: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Mooswald	220
Karte 55: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Betzenhausen- Bischofslinde	221
Karte 56: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde.....	223
Karte 57: Quartierszentrum Lehen	224
Karte 58: Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung.....	225
Karte 59: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz	227



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Freiburg 2014 zu 1993 (HGZ)	25
Tab. 2:	Vergleich Einzelhandelsangebot Freiburg 2014 zu 1999	25
Tab. 3:	Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote nach Sortimenten - Gesamtstadt	27
Tab. 4:	Betriebszahl, Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquote nach Stadtbereichen	29
Tab. 5:	Annahmen zur Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick ..	44
Tab. 6:	Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Freiburg"	65
Tab. 7:	Merkmale der Zentrentypen in der Stadt Freiburg	68
Tab. 8:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	73
Tab. 9:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 50 m ² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevanten Sortimenten	75
Tab. 10:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich Mitte	89
Tab. 11:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Altstadt	91
Tab. 12:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Neuburg	92
Tab. 13:	Einzelhandelsangebot ZVB Innenstadt	95
Tab. 14:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich Nord	98
Tab. 15:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Brühl	103
Tab. 16:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Herdern	104
Tab. 17:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Hochdorf	106
Tab. 18:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Zähringen	107
Tab. 19:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Herdern	109
Tab. 20:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Herdern	112
Tab. 21:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Zähringen	115
Tab. 22:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich Ost	120
Tab. 23:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Ebnet	124
Tab. 24:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Kappel	124
Tab. 25:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Littenweiler	125
Tab. 26:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Waldsee	126
Tab. 27:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Waldsee	128
Tab. 28:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich Süd	136
Tab. 29:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Günterstal	140
Tab. 30:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Oberau	141
Tab. 31:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Wiehre	142
Tab. 32:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Oberwiehre	145
Tab. 33:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Mittelwiehre	147
Tab. 34:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich Südwest	155
Tab. 35:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Haslach	160
Tab. 36:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Munzingen	161
Tab. 37:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Opfingen	162
Tab. 38:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Rieselfeld	164
Tab. 39:	Einzelhandelsangebot Stadtteil St. Georgen	164
Tab. 40:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Tiengen	166



Tab. 41:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Vauban	167
Tab. 42:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Waltershofen	168
Tab. 43:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Weingarten.....	169
Tab. 44:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Haslach.....	171
Tab. 45:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Weingarten	174
Tab. 46:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Rieselfeld	177
Tab. 47:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum St. Georgen.....	180
Tab. 48:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Vauban	183
Tab. 49:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Opfingen.....	186
Tab. 50:	Einzelhandelsangebot Stadtbereich West.....	197
Tab. 51:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Betzenhausen.....	202
Tab. 52:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Landwasser	203
Tab. 53:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Lehen	203
Tab. 54:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Mooswald.....	204
Tab. 55:	Einzelhandelsangebot Stadtteil Stühlinger	205
Tab. 56:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Betzenhausen	207
Tab. 57:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Westarkaden	210
Tab. 58:	Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Stühlinger.....	213
Tab. 59:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Landwasser	215
Tab. 60:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Mooswald	218
Tab. 61:	Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Betzenhausen- Bischofslinde	221
Tab. A - 1:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €.....	232
Tab. A - 2:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo- Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	233
Tab. A - 3:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	234
Tab. A - 4:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	235
Tab. A - 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Flächenabgängen - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	236



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das seit 1992 von der Stadt Freiburg (rd. 226.400 Einwohner¹) verfolgte Märkte- und Zentrenkonzept wurde unter maßgeblicher Mitarbeit des AGENDA Beratungsbüros (seit August 2003 Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung) erarbeitet. Von 1992 bis zum Jahr 2008 gab es verschiedene Entwicklungsstufen des Märkte- und Zentrenkonzeptes, die teilweise mit einer Aktualisierung des Datenbestandes und einer Anpassung und Weiterführung der Regelungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung verbunden waren.

Vor dem Hintergrund zwischenzeitlicher bau- und planungsrechtlicher Änderungen (EAG Bau 2004, Bau-Novelle 2007, z.B. §§ 34 (3) und 9 (2a) BauGB sowie höchstgerichtliche und obergerichtliche Rechtsprechung z.B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) soll das Märkte- und Zentrenkonzept, nun unter dem Namen Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben werden².

Im Hinblick auf die **Fortschreibung** waren dazu die folgenden Fragen zu beleuchten:

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese seit 1992 verändert?
- Wieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Stadt Freiburg als Oberzentrum gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Freiburg auf die unterschiedlichen Standortlagen und wie hat sich diese Verteilung seit 1992 verändert?
- Wie stellt sich die Nahversorgungssituation in Freiburg räumlich und quantitativ dar? Wie hat sich insbesondere die Nahversorgungssituation verändert?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Freiburg abzugrenzen und welche Zentrenhierarchie ergibt sich für die Stadt Freiburg und wieweit unterscheidet sich diese von der bisherigen Struktur? In diesem Zusammenhang wird für alle zentralen Versorgungsbereiche eine städtebaulich-funktionale Analyse erstellt, die insbesondere Potenzialflächen für die künftige Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

¹ Zahlenangabe des Statistischen Landesamtes (Stand: 31.12.2015).

² Ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept setzt einen neuen Beschluss des Gemeinderates voraus.



- Welcher quantitative Entwicklungsspielraum ist bis zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten zu erwarten? Wie teilen sich die Ansiedlungspotenziale auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten, der sonstigen zentrenrelevanten und der nicht zentrenrelevanten Sortimente auf?
- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Veränderung der Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ("Freiburger Sortimentsliste") erforderlich?
- Sind die mit dem Märkte- und Zentrenkonzept verfolgten Ziele anzupassen?
- Können die bestehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Wie soll die künftige räumliche, städtebauliche und funktionale Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche aussehen?

Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels als wesentliches Element zur Sicherung und Entwicklung der zentrenbezogenen und der gewerbegebietsbezogenen städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele zu erarbeiten.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG - PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Diese Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Freiburg bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Anschluss daran erörtert werden.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln³. Ein Oberzentrum - als Standort mit großstädtischer Prägung - übernimmt neben der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch die Versorgung mit Gütern des spezialisierten, höheren Bedarfs. Freiburg übernimmt eine entsprechende oberzentrale Versorgungsfunktion⁴.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser an integrierten Standorten städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels, und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandels-

³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.4.3.4. (G): "Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken".

⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 2.5.8. (Z).



standorte seit Mitte der siebziger Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der teilweisen Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es vielerorts zu einer (Teil-)Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen in den Außen- bzw. gewerblich geprägten Bereichen der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter (handelsendogene Faktoren) als auch durch die Nachfrager bzw. Konsumenten (handelsexogene Faktoren) bestimmt. Bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren ist jedoch festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

Handelsendogene Faktoren

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne Kostenstrukturen zu optimieren, ist in hohem Maße mit einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme kleiner(er) inhabergeführter Fachgeschäfte verbunden. Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neueren Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beiträgt. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen.



pen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhandenkommen kann.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt(e) - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu geänderten Standortanforderungen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Grundstücks-/ Mietpreis etc. Die Funktionsmischung großer Einzelhandelsstandorte an der Peripherie trägt zu ihrer Standortattraktivität und zu einer erhöhten Konkurrenzsituation mit den Innenstädten und größeren Stadtteilzentren bei, wodurch für diese Entwicklungshemmnisse entstehen (können).
- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und sonstigen Zentren.
- **Neue Betriebsformen:** Neue, meist groß dimensionierte, Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC) stellen auf Grund ihrer auf innerstädtische Leitsortimente ausgerichteten Angebotsstruktur eine weitere Konkurrenz für höherstufige Zentren dar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.

Weiterhin steigt der Umsatzanteil des Online-Handels insbesondere in einigen zentrenrelevanten/ -prägenden Sortimenten (z.B. Bücher, Medien) kontinuierlich an, während der klassische Versandhandel stetig an Bedeutung verliert. Insgesamt belief sich der einzelhandelsrelevante Umsatz des Online-Handels im Jahr 2016 auf rd. 44,2 Mrd. €⁵. Dies entspricht einem Anteil am Gesamteinzelhandel von rd. 9%; im Jahr 2010 lag dieser Anteilswert bei rd. 7,8%.

⁵ Vgl. Handelsverband Deutschland 2017: Online-Monitor (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)



Handelsexogene Faktoren

- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Energie- und Mobilitätskosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Zudem findet zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf) statt. Dies stellt für Innenstädte und höherstufige Zentren, die sich meist durch eine hohe Multifunktionalität auszeichnen, eine Chance dar. Gleichzeitig wird hiermit die hohe Bedeutung einer Aufrechterhaltung dieser Funktionsmischung unterstrichen.
- **Mobilität:** Hohe Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung auch zur Grundversorgung häufig nicht wohnungs-/ wohnortnahe Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte an zentralen Standorten bis hin zum Wegfall der Nahversorgung im eigentlichen Sinne.
- **Konsumgewohnheiten:** Die Veränderung der Konsumgewohnheiten führt in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Dagegen werden höherstufige Zentren, vor allem Innenstädte, häufig gezielt für den Einkauf spezieller Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten und des demographischen Wandels (s.u.) langfristig anhalten wird, darf bezweifelt werden.
- **Soziodemographische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen und die Anzahl der Single-Haushalte kontinuierlich zunehmen, während die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Diese Entwicklungen haben für den Einzelhandel und speziell für die Zentren große Bedeutung, z.B. hinsichtlich der Erreichbarkeit von Grund-/ Nahversorgungseinrichtungen oder auch das Angebot an gesundererhaltenden/ -fördernden Artikeln.



2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität zentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von **Investitionen** der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten und sonstigen Zentren.
- Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in nahezu allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert, in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die **Integration** der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und sonstigen Zentren. Die Multifunktionalität der Innenstädte und sonstigen höherstufigen Zentren sowie die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Lagen insgesamt drohen abhanden zu kommen.
- Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und auch andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat letztlich größere Einzugsbereiche zur Folge. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebs-typenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Diese Entwicklung verläuft dabei entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist letztlich vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Die **städtische Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Größe des Einzugsgebietes suburbaner Einzelhandelsstandorte führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussie-



zung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen **Umweltbelastungen**.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den in den Zentren ansässigen Einzelhandel immer häufiger. Erforderlich sind daher insbesondere in höherstufigen Zentren eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen zentralen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

2.2 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL

Das vorliegende Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient in erster Linie dazu, die Stadt Freiburg in die Lage zu versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandels- und Zentrenkonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich möglich ist⁶. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregelmäßige Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁷. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁸.

⁶ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

⁸ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



2.2.1 Landesplanerische und regionale Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterliegt landes- und regionalplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Baden-Württembergs aufgeführt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002, bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind⁹. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden¹⁰.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden¹¹.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden¹².

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Regionalplan Südlicher Oberrhein konkretisiert.

⁹ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

¹⁰ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

¹¹ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

¹² Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).



Die wohnungsnahе Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.

Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngbietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden¹³.

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Untereentren zulässig¹⁴. Diese dürfen die Nachbargemeinden, die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen¹⁵.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Vorranggebieten zulässig, die in der Rumnutzungskarte dargestellt sind¹⁶. Für Freiburg sind im aktuellen Regionalplan lediglich die Innenstadt, die Westarkaden und das Zentrum Oberwiehre als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist zwar zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten, aber ist weiterhin als Auslegungshilfe bei der landes-/ regionalplanerischen Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen.

¹³ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein (2017), Plansatz 2.4.4.1 (Grundsatz).

¹⁴ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein (2017), Plansatz 2.4.4.2 (Ziel).

¹⁵ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein (2017), Plansatz 2.4.4.3 (Ziel).

¹⁶ Vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein (2017), Plansatz 2.4.4.6 (Ziel).



2.2.2 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welche Bereiche einer Stadt oder Gemeinde als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden sollen. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) in dieser Angelegenheit, sind zentrale Versorgungsbereiche *räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*¹⁷. Für den Einsatz eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹⁸. In einem weiteren Urteil ergänzte das Bundesverwaltungsgericht, dass *auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen kann, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung die-*

¹⁷ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

¹⁸ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



nen¹⁹. Damit wurde klargestellt, dass auch Stadt- und Ortsteilzentren die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen (können). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang jedoch ein Urteil des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahre 2011, wonach ein zentraler Versorgungsbereich *"einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht hat und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt"*²⁰. Dem wird im vorliegenden Gutachten durch die Differenzierung von zentralen Versorgungsbereichen und Quartierszentren Rechnung getragen, wobei Quartierszentren auf Grund ihres vergleichsweise geringen Einzelhandelsbesatzes keine für einen zentralen Versorgungsbereich hinreichende Versorgungsfunktion aufweisen.

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Die o.g. Vorschriften gelten somit nicht für Nahversorgungsstandorte, deren Versorgungsbereich nicht über den Nahbereich hinausgeht; deren Abgrenzung in diesem Gutachten hat daher letztlich informellen Charakter.

2.2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Gemeinde zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass)

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 1.08.

²⁰ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.06.2011, Az. 3 S 682/09.



rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist²¹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*²².

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes (FNP)** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen²³, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind. Für die Flächen der Gebietskategorien W, M und G sind überwiegend²⁴ solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO oder MK bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

²¹ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

²² Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

²³ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2001), § 5 (2) Satz 1.

²⁴ Aus einem M-Gebiet im FNP können im B-Plan alle gemischten Baugebiete wie MD (§5 BauNVO), MI (§6 BauNVO) und MK (§7 BauNVO) entwickelt werden.



Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Bauge-suchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instru-mente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-baulichen Zielen abzuschließen. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinde-rungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 (1, 2 und 3) BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzun-gen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungs-plan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhan-delsentwicklung in der Stadt/ Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandels-vorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grund-stücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der ne-gativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schä-digung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandels-vorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städte-baulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsent-wicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine ak-tive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steue-rung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann. Das SO gemäß § 11 BauNVO ist in diesem Sinne keine aktive Planung, sondern eher eine reaktive, da sich SO aus ei-nem konkreten Vorhaben ergeben und nur solche beschrieben können.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute



Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Regelungen des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein²⁵.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig²⁶. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab²⁷ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und der sonstigen Zentren und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in

²⁵ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007

²⁶ Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

²⁷ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



Baugebieten²⁸ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind²⁹. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelskonzentrationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*³⁰.

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*³¹.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden³²; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung

²⁸ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

²⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

³⁰ BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

³¹ BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

³² Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.



ist auf dieser Basis nicht möglich³³, sofern damit kein bestimmter Anlagentyp umschrieben werden kann³⁴. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³⁵ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe³⁶.

2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird³⁷.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über den/ die zentralen Versorgungsbereich(e) und seine/ ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁸.

³³ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

³⁴ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.02.2009, Az. 4 B 54/08, Rn 7 – juris.

³⁵ Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123 und BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, Az. 4 C 13/11, 2. Leitsatz juris: „Der Planungsträger kann sich zur städtebaulichen Rechtfertigung von Einzelhandelsausschlüssen in einem Bebauungsplan zum Zwecke der Stärkung oder des Schutzes von Versorgungszentren auf kommunale Planungskonzepte beziehen. ...“

³⁶ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

³⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³⁸ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen (z.B. Aufstellung/ Änderung B-Plan), oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden bzw. vorher die Plansicherung (§ 14 oder 15 BauGB) erfolgen muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten Planvorhabens erfolgen³⁹.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses mit einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung⁴⁰, die aus diesem Gutachten abgeleitet werden kann, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine Erstbewertung eines Planvorhabens sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Freiburg und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Ziel-

³⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

⁴⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



setzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Freiburg im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substanziell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb von Freiburg, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Freiburg selbst an ihr eigenes Einzelhandelskonzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



3. GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION UND ENTWICKLUNG EINER GESAMTSTÄDTISCHEN EINZELHANDELSKONZEPTION

Das vorliegende Gutachten ist dahingehend aufgebaut, dass in diesem Kapitel zunächst die gesamtstädtischen Analyseergebnisse und Konzeptbausteine dargestellt werden. Eine detaillierte Betrachtung der verschiedenen Stadtbereiche (Mitte, Nord, Ost, Süd, West und Südwest), der 28 Stadtteile und der in diesen befindlichen Zentren, d.h. zentralen Versorgungsbereiche und Quartierszentren erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

Den ersten notwendigen Baustein der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Freiburg bildet die Analyse der **Ist-Situation**. Hierfür waren angesichts der Notwendigkeit, die räumliche Lenkung des Einzelhandels städtebaulich zu begründen, nicht nur der Einzelhandel selbst, sondern auch das ergänzende Angebot an publikumsorientierten, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie insbesondere die städtebauliche Situation in der Innenstadt und in den sonstigen Zentren zu erfassen.

Die Ist-Analyse differenziert sich im Wesentlichen in der Darstellung

- des Einzelhandelsangebotes an sich sowie die Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die einzelnen Standorttypen (Zentren, sonstige integrierte Standorte, nicht integrierte Standorte (vgl. Kap. 3.2.1),
- der Nahversorgungssituation, die auf Grund der demographischen Entwicklung und der steigenden Mobilitätskosten immer mehr an Bedeutung gewinnt (vgl. Kap. 3.2.2),
- der Zentrenhierarchie und -struktur und damit auch der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der Zentren, woraus wiederum die grundsätzliche Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsansiedlungen (bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe) abgeleitet wird (vgl. Kap. 3.3) und
- der sogenannten Sonderstandorte, d.h. der Einzelhandelskonzentrationen außerhalb der Zentren, die auf Grund ihrer Größe und Angebotsstruktur von besonderer Bedeutung für die derzeit bestehenden Einzelhandelsstrukturen und für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Freiburg sind (vgl. Kap. 3.4).



Im Anschluss daran werden gutachterliche Zielvorschläge für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Freiburg vorgestellt (vgl. Kap. 3.5). Basierend auf der Ist-Situation wird in Kap. 3.6 mittels einer Prognose des wettbewerbsneutralen Verkaufsflächenentwicklungsspielraumes anhand verschiedener Szenarien bis zum Jahr 2020 bzw. 2025 dargestellt, wie die **künftige Einzelhandelsentwicklung** in Freiburg verlaufen kann. Entscheidend ist diesbezüglich der zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungsspielraum in Freiburg, der insbesondere auf Grund von Entwicklungen auf der Nachfrageseite zu erwarten ist. Neben dem rein quantitativen Ausmaß der zu erwartenden Verkaufsflächenpotenziale sind insbesondere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten, wobei die seitens der Stadt Freiburg verfolgten Ziele von erheblicher Bedeutung sind.

Auf Grundlage der o.g. Arbeitsschritte wird in Kap. 3.7 ein **Maßnahmenkonzept** abgeleitet. Durch diesen konzeptionellen Teil kann die räumliche Steuerung des Einzelhandels - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung - in der Stadt Freiburg langfristig gesichert werden.

3.1 METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN

3.1.1 Prozessbegleitung durch Arbeitsgruppe

Prozessbegleitend fanden auf verschiedenen organisatorischen Ebenen Termine zur inhaltlichen Abstimmung statt.

Zunächst erfolgte im Oktober 2014 eine Abstimmung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenhierarchie in internen Abstimmungsterminen mit Vertretern des Stadtplanungsamtes Freiburg.

Im Rahmen eines Arbeitskreises mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, der IHK, der Regionalplanung, des Handelsverbandes, des Regierungspräsidiums und der FWTM (Freiburg Wirtschaft Tourismus Marketing) erfolgte im März 2015 die Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Ist-Analyse. Im September und Oktober 2016 fanden im Rahmen dieses Arbeitskreises die Abstimmungen zu den konzeptionellen Bestandteilen des Gutachtens statt.



Zusätzlich wurden im Rahmen eines Workshops im Juli 2016, an dem Vertreter des Stadtplanungsamtes, des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums, des Handelsverbandes, der IHK, der FWTM, des Baurechtsamtes, des Garten- und Tiefbauamtes, der Bürgervereine, der Ortschaften, des Gemeinderates, Gewerbeinitiativen sowie Einzelhändler teilnahmen, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zur Diskussion gestellt.

3.1.2 Einzelhandelsangebot und -nachfrage

Für das vorliegende Gutachten wurde das **Einzelhandelsangebot** in der Stadt Freiburg im Juni und Juli 2014 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger). Ferner wurden Tankstellenshops ebenfalls erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten⁴¹. Die Erhebung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren⁴².

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren). Hierdurch ergibt sich u.E. ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

⁴¹ Nicht erfasst wurde hingegen der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

⁴² Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings ist davon auszugehen, dass auf Grund des großen Einzelhandelsangebotes das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



Der **Einzelhandelsumsatz** wurde auf der Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie auf Basis eigener Erfahrungen ermittelt.

Das in der Stadt Freiburg bestehende **Nachfragepotenzial** im Einzelhandel errechnet sich aus der Einwohnerzahl der Stadt Freiburg⁴³ und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die stadtspezifische Kaufkraft wird durch die entsprechende Kennziffer⁴⁴ berücksichtigt.

Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Stadt Freiburg verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch als "Zentralitäten" bezeichnet): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse, vermindert durch die Abflüsse aus Freiburg) Kaufkraft nach Freiburg zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus der Stadt Freiburg abfließt.

3.1.3 Abgrenzung der Zentren

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet die rechtlich zentrale Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels, sofern diese der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll. Sie ist eine zentrale Voraussetzung für die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zur Sicherung der Entwicklung allgemein.

Die Abgrenzung muss mittels definierter Kriterien erfolgen. Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (im Folgenden auch "Zentren") der Stadt Freiburg wurden folgende Kriterien herangezogen:

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

⁴³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

⁴⁴ Quelle: IBH, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014.



Zusätzlich ergeben sich aus der Rechtsprechung weitere Anforderungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, so müssen diese heute "**gleichsam parzellenscharf**"⁴⁵ abgegrenzt werden. Zudem liegt nur ein zentraler Versorgungsbereich vor, sofern dieser eine Versorgungsfunktion **über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus erfüllt (vgl. Kap. 2.2.2.1).

Eine wesentliche Grundlage zur Abgrenzung wurde durch die flächendeckende Erhebung des Einzelhandels in Freiburg und die Erhebung der publikumsorientierten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) geschaffen. Die Erfassung der städtebaulichen Merkmale erfolgte im Rahmen einer Begehung im August 2014. Grundlage der Begehungen waren die bisherigen Abgrenzungen der Zentren. Diese Abgrenzungen wurden auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Situation und der oben beschriebenen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche angepasst.

3.2 EINZELHANDELSANGEBOT IN DER STADT FREIBURG

3.2.1 Einzelhandelsangebot und räumliche Verteilung

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung konnten in Freiburg insgesamt 1.602 Einzelhandelsbetriebe (inklusive Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen) festgestellt werden. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 483.975 m² erzielten diese einen Umsatz von rd. 1.973,6 Mio. €.

Das Einzelhandelsangebot i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops, erstreckt sich in Freiburg, bei einer Betriebsanzahl von 1.386, auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 476.425 m². Dabei erzielt der Einzelhandel einen Umsatz von insgesamt rd. 1.886,4 Mio. €. Verglichen mit den Daten der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993 sind die Betriebszahl um 24% und der Umsatz um 50% angestiegen. Die Verkaufsfläche ist im Verhältnis zur Betriebszahl und zum Umsatz überproportional gewachsen (+61%). Analog zum bundesweiten Trend verdeutlichen diese Zahlen, dass die Verkaufsfläche je Betrieb angestiegen, der Umsatz je m² Verkaufsfläche, also die Flächenproduktivität, jedoch gesunken ist. Dieser Rückgang ist durch die Ansiedlung von größeren und großen Betrieben mit vergleichsweise geringen Flächenleistungen bedingt.

⁴⁵ Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007 Az. 4 C 7.07.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Freiburg 2014 zu 1993 (HGZ)

	2014 ¹⁾	HGZ 1993 ²⁾	Änderung
Betriebe	1.386	1.119	+ 24%
VKF (m ²)	476.425	295.000	+ 61%
Umsatz (Mio. €)	1.886,4	1.257,7	+ 50%

¹⁾ 2014: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen (wie HGZ)

²⁾ HGZ 1993: Handels- und Gaststättenzählung von 1993

VKF-Werte auf 25 m² bzw. in der HGZ auf 100 m² gerundet

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Zeitraum von 1999 bis 2014 ist die Anzahl der Betriebe hingegen leicht gesunken, während die Verkaufsfläche weiter deutlich um rd. 23% angestiegen ist. In Bezug auf den Umsatz ist gegenüber 1999 nur noch ein leichter Anstieg von rd. 9% festzustellen. Bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten sind in diesem Zeitraum vergleichbare Entwicklungen festzustellen.

Tab. 2: Vergleich Einzelhandelsangebot Freiburg 2014 zu 1999

	2014 ¹⁾	1999 ²⁾	Änderung
Betriebe	1.316	1.354	- 3%
VKF (m ²)	472.125	383.400	+ 23%
Umsatz (Mio. €)	1.743,7	1.598,1	+ 9%

¹⁾ 2014: ohne Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

²⁾ 1999: Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen nicht erhoben

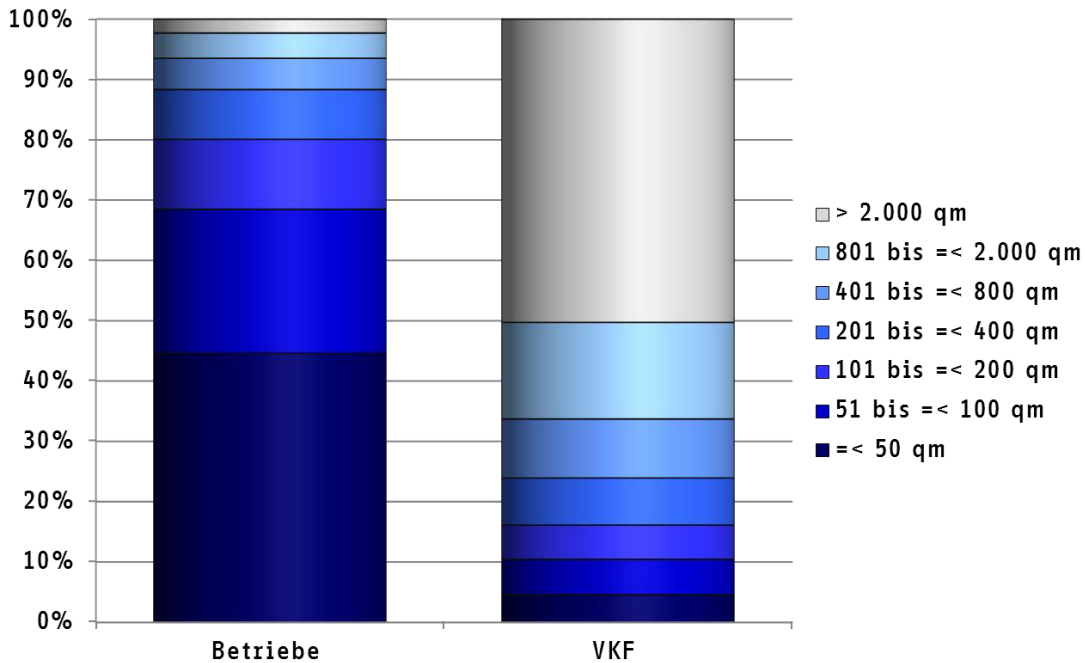
VKF-Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Die Darstellung der Betriebe nach Verkaufsflächenklassen zeigt, dass in Freiburg insgesamt eine relativ kleinteilige, wenngleich zu anderen Städten vergleichbare, Einzelhandelsstruktur besteht: Knapp zwei Drittel der Einzelhandelsbetriebe (rd. 68%) weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² auf, ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt nur rd. 10%. Demgegenüber sind rd. 6% der Betriebe großflächig (d.h. über 800 m² VKF), bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche beträgt ihr Anteil rd. 66%.



Abb. 1: Betriebsgrößenklassen in Freiburg



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; eigene Berechnungen

In Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot, Verkaufsfläche und Umsätze, gemeinsam mit dem Nachfragepotenzial, Kaufkraft, sowie den Bindungsquoten nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Die Verkaufsfläche von Freiburg verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die drei Bedarfsbereiche. Mit rd. 18% an der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör das größte Angebot, gefolgt von Möbeln (rd. 18%) und Nahrungs-/ Genussmitteln (rd. 16%).



Tab. 3: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquote nach Sortimenten - Gesamtstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	76.950	407,6	419,0	97%
Lebensmittelhandwerk	5.175	74,3	61,5	121%
Drogerie/ Parfümerie	15.425	88,0	54,0	163%
Apotheke	4.225	142,4	125,0	114%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.900	21,1	18,2	116%
Blumen/ Zoo	11.675	24,5	23,3	105%
kurzfristiger Bedarf	118.325	757,9	701,0	108%
Bekleidung und Zubehör	87.400	337,5	112,7	299%
Schuhe, Lederwaren	23.575	85,3	29,2	292%
Sport/ Freizeit	21.200	67,5	21,3	316%
Spielwaren	11.575	40,6	25,3	160%
Bücher	6.850	30,4	21,7	140%
GPK, Geschenke, Hausrat	22.150	35,4	13,5	263%
Haus- und Heimtextilien	12.275	21,5	15,7	137%
mittelfristiger Bedarf	185.025	618,3	239,5	258%
Uhren/ Schmuck	4.400	45,4	15,1	301%
Foto/ Optik	5.050	32,9	20,1	163%
Neue Medien	10.025	130,8	75,6	173%
Elektro/ Leuchten	11.750	48,6	33,1	147%
Teppiche, Bodenbeläge	7.650	13,7	7,7	177%
baumarkt-/ gartenspezifisch	45.550	88,9	85,7	104%
Möbel	86.100	165,3	64,5	256%
Sonstiges	10.100	71,7	49,9	144%
langfristiger Bedarf	180.625	597,4	351,9	170%
Gesamt	483.975	1.973,6	1.292,5	153%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

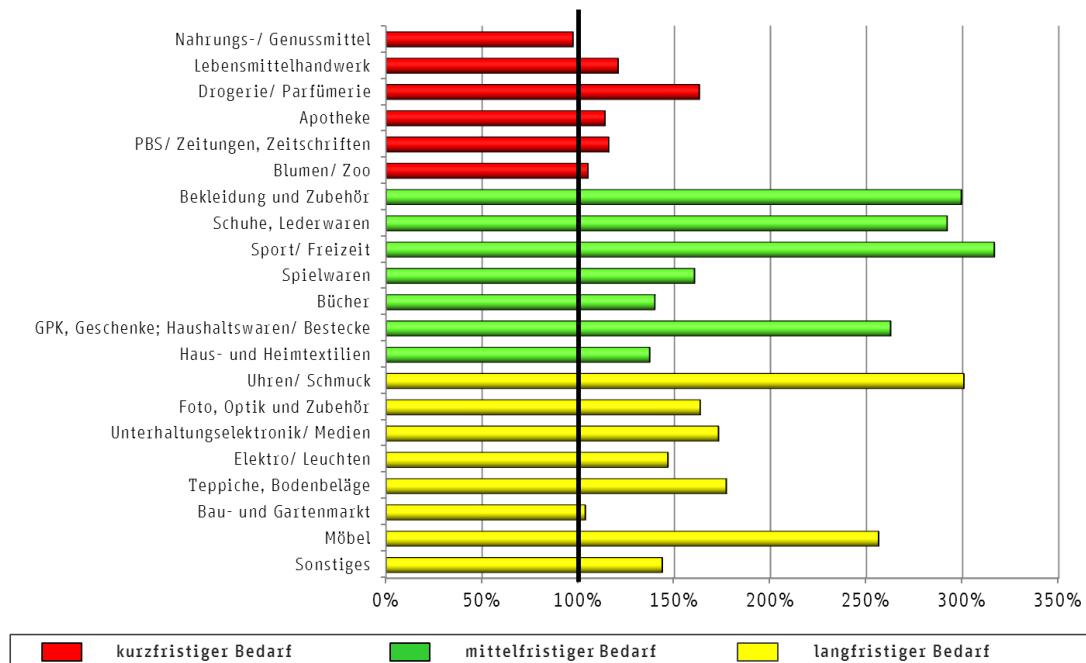
¹⁾: Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 153% weist die Stadt Freiburg per Saldo weiterhin einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf: Der Stadt Freiburg kommt somit, entsprechend den Zielen der Landesplanung, einzelhandelsbezogen eine (über-)regionale Versorgungsfunktion zu. Bezogen auf die Sortimente ergibt sich hinsichtlich der Bindungsquoten ein differenziertes Bild (vgl. auch Abb. 2).



Abb. 2: Gesamtstädtische Bindungsquoten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rot dargestellt) sollte jede Stadt sortimentsbezogen eine möglichst vollständige Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Dies bedeutet, dass die sortimentsweisen Bindungsquoten in diesem Bereich bei etwa 100% liegen sollten. In Freiburg sind in allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches Bindungsquoten von knapp 100% und mehr zu verzeichnen. Demnach wird annähernd eine rechnerische Vollversorgung erreicht. Lediglich im für die Nahversorgung besonders wesentlichen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird mit rd. 97% eine Bindungsquote knapp unterhalb der rechnerischen Vollversorgung erreicht.

Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** (grün dargestellt) erreichen Bindungsquoten von deutlich mehr als 100%. Dies bedeutet per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb, die Stadt Freiburg nimmt diesbezüglich ihre oberzentrale Versorgungsfunktion wahr. Die höchsten Bindungsquoten sind dabei mit rd. 290% bis 320% in den innenstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren sowie Sport/ Freizeit zu verzeichnen.

Auch bei den Sortimenten des **langfristigen Bedarfsbereiches** (gelb dargestellt) sind ausnahmslos Bindungsquoten von über 100% zu verzeichnen - die Stadt Freiburg übernimmt auch hier, gemäß ihrer Einstufung als Oberzentrum, eine Versorgungsfunktion deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Vor allem bei den Sortimenten Uhren/ Schmuck sowie Möbel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Bei Betrachtung der einzelnen **Stadtbereiche** von Freiburg zeigt sich, sowohl auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Verkaufsfläche bezogen, eine deutliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf den Stadtbereich Mitte, in dem sich die Freiburger Innenstadt befindet. Rund 42% aller Betriebe und rd. 36% der Verkaufsflächen befinden sich hier.

Tab. 4: Betriebszahl, Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquote nach Stadtbereichen

Stadtbereiche	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Mitte	676	176.025	800,0	1.101%
Nord	186	143.150	413,7	211%
Ost	56	6.200	32,1	29%
Süd	187	26.525	130,6	67%
West	193	37.400	181,6	58%
Südwest	304	94.675	415,6	103%
Gesamt	1.602	483.975	1.973,6	153%

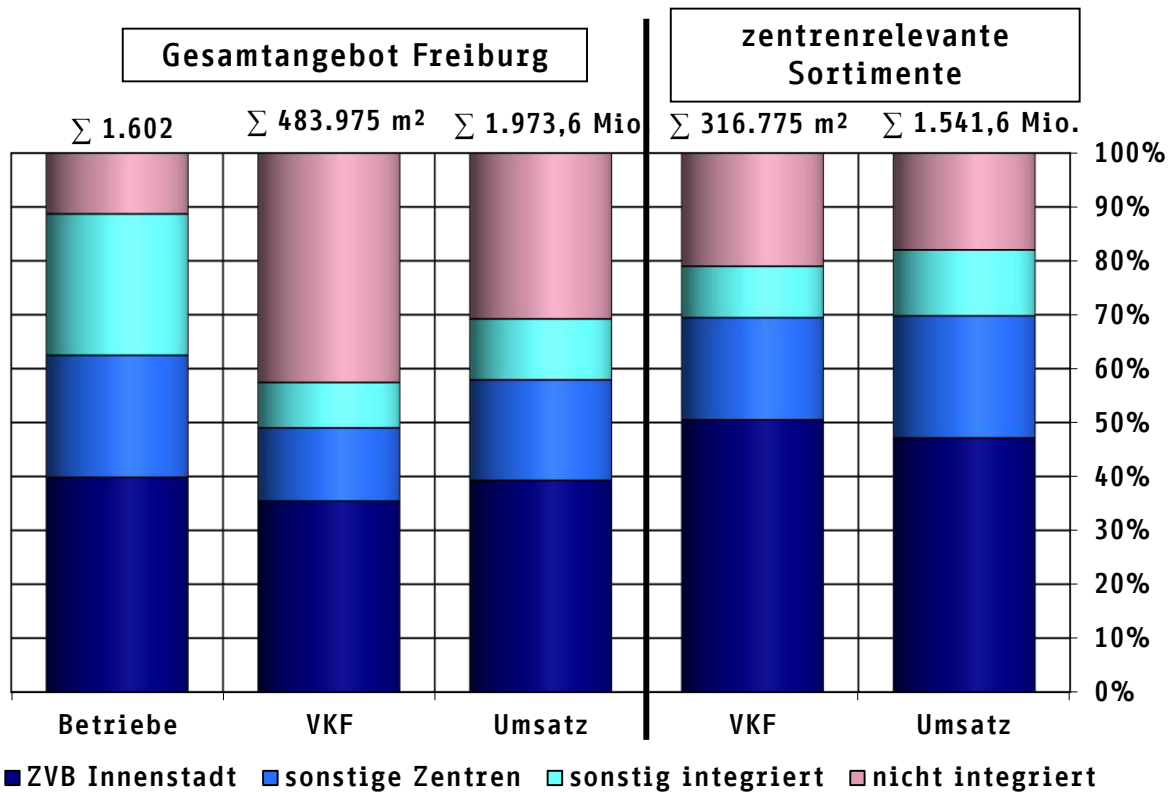
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Die **räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen** in der Stadt Freiburg (vgl. Abb. 3) zeigt, dass hinsichtlich der Anzahl der Betriebe der größte Teil des Angebotes an integrierten Standorten (d.h. in den verschiedenen Zentren wie Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den sonstigen integrierten Lagen z.B. in Wohngebieten) angesiedelt ist. Die Verteilung zeigt jedoch auch, dass in der Innenstadt und den sonstigen Zentren insgesamt nur rd. die Hälfte der Verkaufsfläche verortet ist, der Anteil der Innenstadt allein liegt dabei bei etwas mehr als einem Drittel. Über 40% der Verkaufsfläche entfallen daher auf die nicht integrierten Standorte in der Stadt Freiburg. Dies ist auf die zumeist erhebliche Größe der Betriebe an diesen Standorten zurückzuführen.



Abb. 3: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in der Stadt Freiburg



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Bei der Betrachtung der in der Sortimentsliste der Stadt Freiburg als zentrenrelevant eingestuft Sortimente ist zu erkennen, dass der Großteil der Verkaufsfläche und des Umsatzes (jeweils rd. 70%) funktionsadäquat auf die Innenstadt und die sonstigen Zentren entfallen.

3.2.2 Nahversorgungssituation

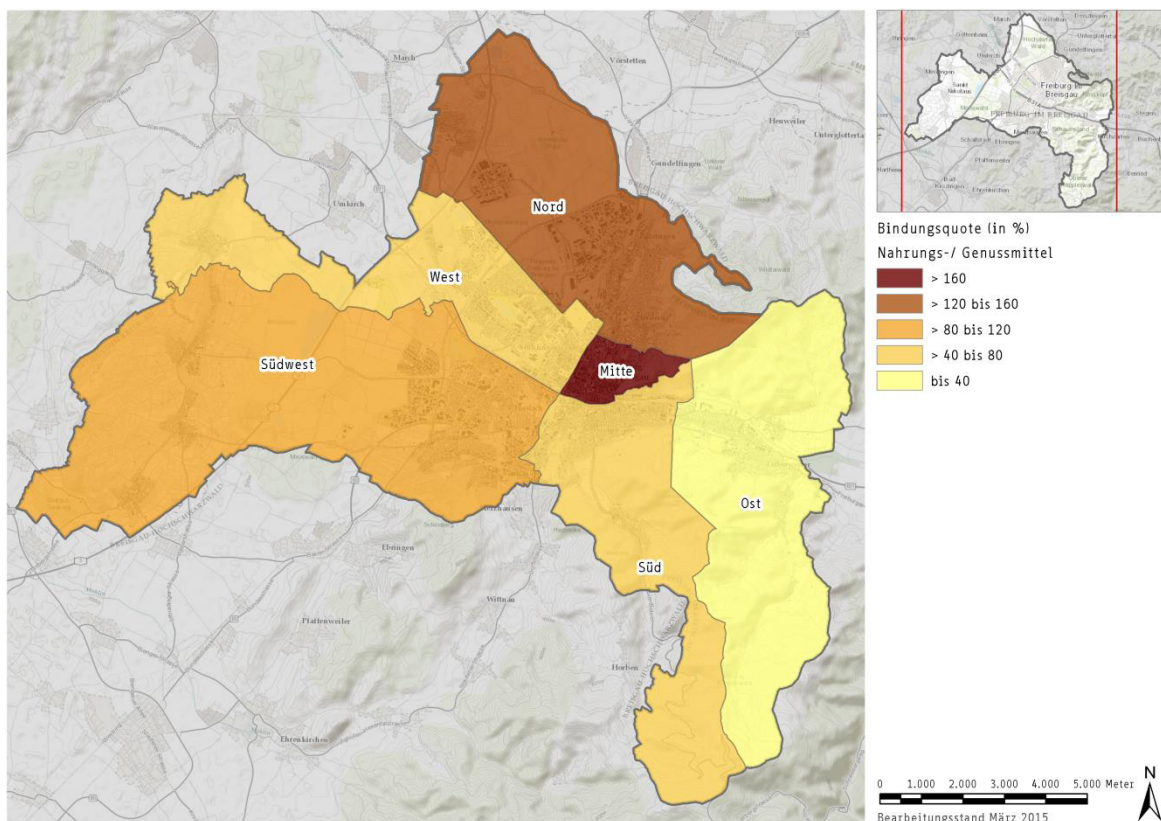
Das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung ist auch - oder gerade - in einer Großstadt wie Freiburg von Bedeutung: Zum einen gibt es hier absolut betrachtet eine große Zahl älterer Menschen, zum anderen einen hohen Einwohneranteil von Haushalten ohne Pkw. Dies führt insgesamt zu einer großen Bevölkerungsgruppe, die auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote angewiesen ist.

Anhand von Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich lässt sich die Nahversorgungssituation rein quantitativ bewerten, wobei das Sortiment Nahrungs-/ Ge-

nussmittel auf Grund seiner häufigen Nachfrage von besonderer Bedeutung ist. Wie in Kap. 3.2.1 bereits aufgezeigt wurde, besteht in Freiburg bei Nahrungs-/ Genussmitteln rein rechnerisch mit einer Bindungsquote von rd. 97% annähernd eine Vollversorgung.

Auf die Ebene der Stadtbereiche heruntergebrochen, stellt sich die rein rechnerische Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt Freiburg sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 1).

Karte 1: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbereichen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Freiburg und Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

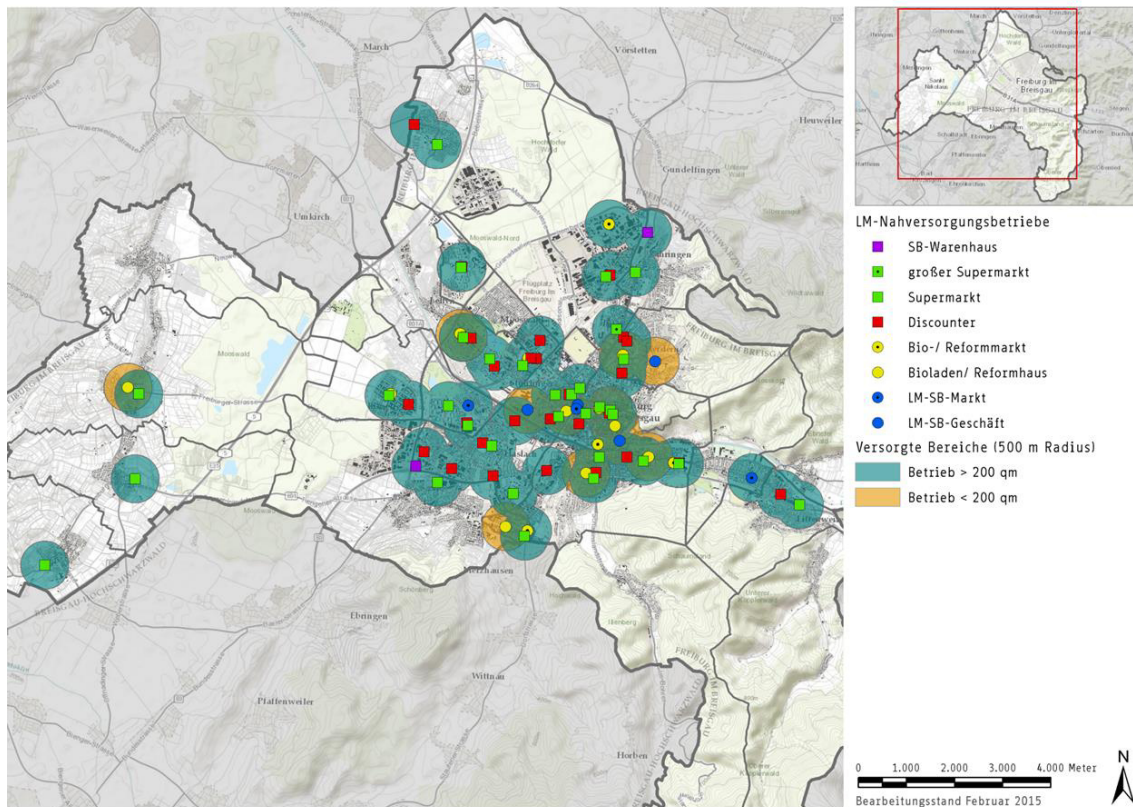
Fünf (von insgesamt sechs) Stadtbereichen weisen Bindungsquoten von mehr als 80% und somit per Saldo nur einen relativ geringfügigen Kaufkraftabfluss bzw. einen Kaufkraftzufluss im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf. Der Stadtbereich Mitte verzeichnet eine Bindungsquote von mehr als 160% und damit per Saldo einen erheblichen Kaufkraftzufluss aus anderen Stadtbereichen oder von außerhalb der



Stadt Freiburg. Für den Stadtbereich Ost sind in diesem Sortiment jedoch eine Bindungsquote von weniger als 40% und somit per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne, sind daher in Karte 2 die in der Gesamtstadt Freiburg ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Karte 2: Lebensmittelbetriebe in Freiburg mit Nahversorgungsradien (500-Meter-Radien)



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Freiburg und Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Insgesamt können 71 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²⁴⁶ identifiziert werden. Ergänzend dazu sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden, die zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

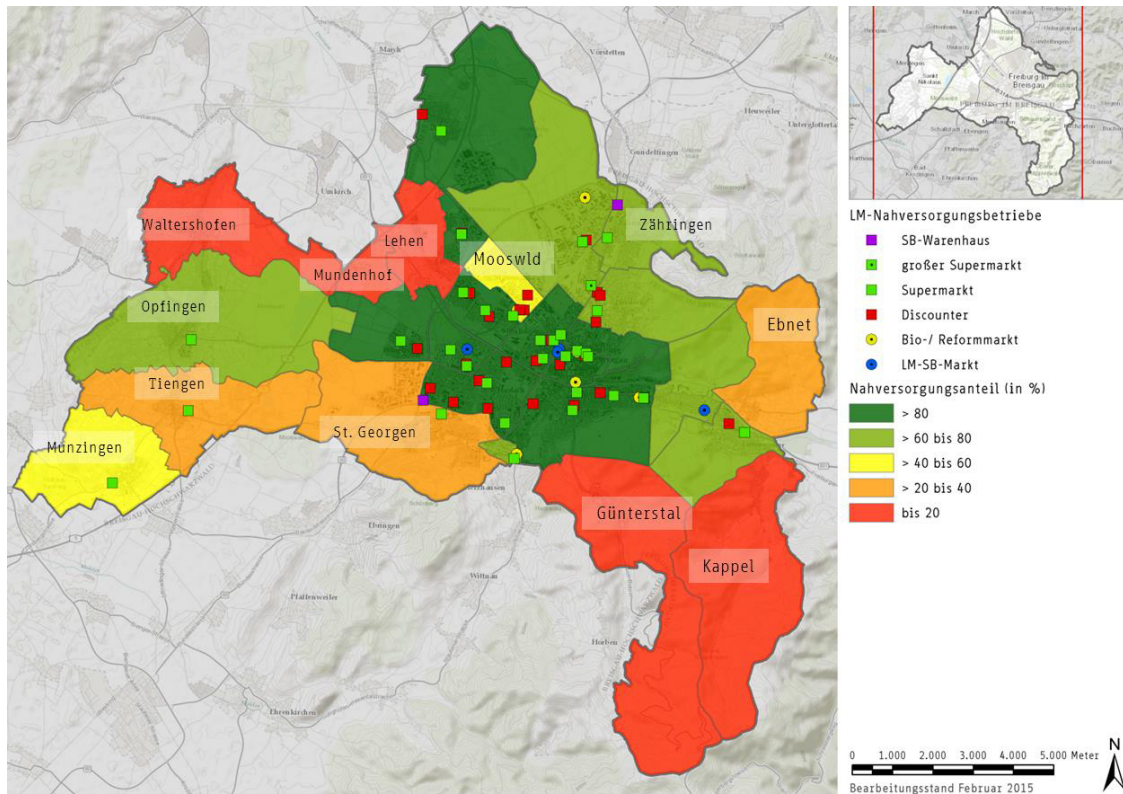
Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² wurde ein gelber und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wurde ein blauer Kreis mit einem Radius von je 500 Metern gezogen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit. Daraus ergibt sich für die einzelnen Stadtteile der Stadt Freiburg ein sehr differenziertes Bild, welches durch die Ermittlung der **Nahversorgungsanteile** näher erläutert werden kann.

⁴⁶ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Karte 3: Nahversorgungsanteile in Freiburg auf Ebene der Stadtteile



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Freiburg und Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In Freiburg insgesamt beträgt der Anteil der Einwohner, die nach o.g. Definition im eigentlichen Sinne nahversorgt sind, 75%. Dies stellt im Vergleich zu anderen Städten einen durchschnittlichen Wert dar⁴⁷. Sofern auch Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² berücksichtigt werden, steigt der Nahversorgungsanteil geringfügig auf 78% an.

Die voranstehende Darstellung der Nahversorgungsanteile nach Stadtteilen zeigt ein typisches Bild: Während in den innerstädtischen Bereichen bzw. in den innenstadt nahen Stadtteilen i.d.R. eine hohe bis vollständige fußläufige Nahversorgung besteht, sind in zahlreichen Stadtteilen, die sich in den Randbereichen der Stadt Freiburg befinden, geringere Nahversorgungsanteile festzustellen. Dies lässt sich

⁴⁷ Bei entsprechenden Analysen durch das Büro Dr. Acocella konnten in Braunschweig, Heidelberg und Stuttgart Nahversorgungsanteile von jeweils etwa 80% ermittelt werden. In Essen lag der Anteil mit gut 70% deutlich darunter, während in Hannover mit annähernd 90% ein überdurchschnittlicher Nahversorgungsanteil zu verzeichnen war.



u.a. dadurch begründen, dass die entsprechenden Stadtteile oftmals eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte bzw. Siedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen aufweisen und somit - bedingt auch durch die Mindeststandortanforderungen der Betreiber von Supermärkten und Discountern - erschwerte Voraussetzungen für eine flächendeckende Nahversorgung hervorbringen. Dies betrifft beispielsweise die peripheren Stadtteile Günterstal, Kappel, Lehen, Munzingen und Waltershofen.

3.3 BISHERIGE ZENTRENHIERARCHIE DER STADT FREIBURG

Bisher umfasste die Zentrenhierarchie der Stadt Freiburg gemäß des gültigen Märkte- und Zentrenkonzeptes 34 Zentren, unterteilt in die Freiburger Innenstadt sowie Stadtteil- und Ortsteilzentren.

In der bisherigen Zentrenstruktur sind auch Zentren enthalten, welche die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen (vgl. Kap. 2.2.2.1) und in der perspektivischen Zentrenhierarchie (vgl. Kap. 3.7.2) als Quartierszentren eingestuft werden. Als Quartierszentren werden Bereiche verstanden, deren Einzelhandelsbesatz keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist, die jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowie Treffpunkt- und Identifikationsfunktion für das direkte Wohnumfeld haben. Da es sich im rechtlichen Sinne nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, können die Quartierszentren nicht in Abwägungsprozesse von Umland, Städten und Gemeinden eingebracht werden. Bei der künftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung der Stadt Freiburg sollten sie jedoch auf Grund der o.g. Nahversorgungsaufgaben sowie Treffpunkt- und Identifikationsfunktion berücksichtigt werden.

Zudem werden auf Grundlage der Ist-Analyse weitere Änderungen der einzelnen Hierarchiestufen sowie Zuordnung der einzelnen Zentren vorgenommen.

In Kap. 3.2.1 wurde die Bedeutung der Zentren der Stadt Freiburg innerhalb der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur dargestellt: mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe und des Umsatzes entfallen auf diesen Standorttyp. In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente betragen die Anteilswerte bezogen auf Verkaufsfläche und Umsatz je etwa 70%.

Die mit Abstand größte Bedeutung kommt dabei jeweils dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu: Die Anteilswerte hinsichtlich Betriebszahl, Verkaufsfläche



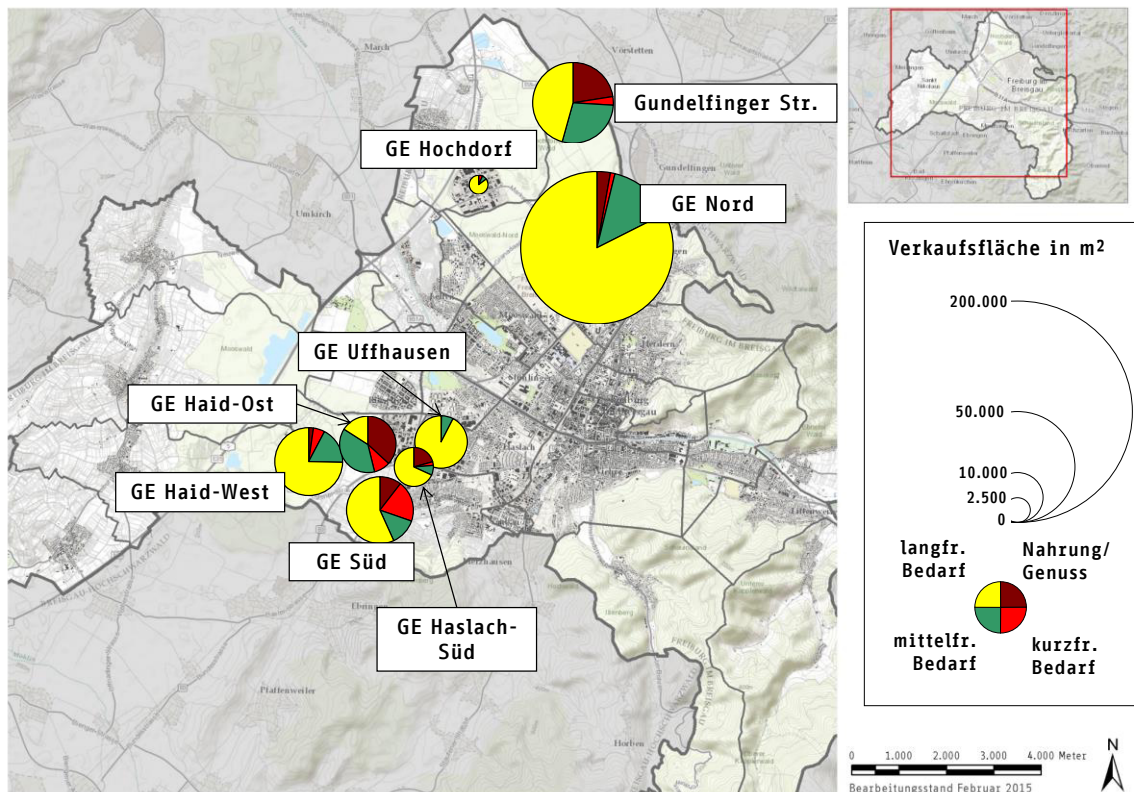
und Umsatz insgesamt betragen rd. 40, 35 und 39%, bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente liegen der Verkaufsflächenanteil bei rd. 50% und der Umsatzanteil bei rd. 47%.

3.4 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

In Karte 4 sind die acht Einzelhandelskonzentrationen, welche neben den Zentren das Einzelhandelsangebot der Stadt Freiburg prägen, mit ihrer Gesamtverkaufsfläche und Angebotsstruktur dargestellt. Sie befinden sich i.d.R. an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebieten) und sind zumeist autokundenorientiert. Die Verkaufsflächen der Einzelhandelskonzentrationen reichen von rd. 1.475 m² (Gewerbegebiet Hochdorf) bis zu rd. 94.800 m² (Gewerbegebiet Nord). Insgesamt vereinen diese Einzelhandelskonzentrationen in der Stadt Freiburg fast 40% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich.

Gemessen an der Verkaufsfläche weist der überwiegende Teil der Einzelhandelskonzentrationen einen Angebotsschwerpunkt im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe auf, dazu zählen insbesondere die Sortimente Möbel, Medien und Bau- und Gartensortimente. Lediglich der Standort Gewerbegebiet Haid-Ost verfügt über einen eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und den Sortimenten des sonstigen kurzfristigen Bedarfes. Die acht Standorte vereinen insgesamt rd. 21% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortimentes Nahrungs-/ Genussmittel auf sich.

Karte 4: Einzelhandelskonzentrationen in Freiburg



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Darstellung; eigene Berechnung, Kartengrundlage Stadt Freiburg und Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.5 ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGS

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Freiburg auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Freiburg wie es in Freiburg bereits seit dem Märkte- und Zentrenkonzept von 1992 besteht.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft und angepasst.



ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER OBERZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION

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. Wie in Kap. 3.2.1 gezeigt wurde, fließt per Saldo Kaufkraft nach Freiburg (Gesamtbindungsquote rd. 153%).

Der Schwerpunkt sollte somit auf dem Erhalt der Versorgungsfunktion der Stadt Freiburg als Oberzentrum liegen.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHES INNENSTADT, DER SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGENGSBEREICHE 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 im 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 NAHVERSORGENGSSTRUKTUR

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah 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 (vgl. Kap. 3.2.2).

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 Versorgungsbe-
reiche 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 Ge-
werbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produ-
zierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den
preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

3.6 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN DER STADT FREIBURG

Das vorliegende Gutachten soll die Basis für eine mittel- bis langfristige Entwick-
lungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Freiburg darstellen: Die zukünf-
tige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Zentren hängt in hohem Maße davon
ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem
Hintergrund ist es erforderlich, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungs-
perspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde
deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt.



3.6.1 Methodisches Vorgehen

Grundlegende Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese gründen u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴⁸.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und wie weit die Position der Stadt Freiburg im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Freiburg wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.5 und Kap. 3.7.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 3.7.4) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁹).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenspielraum angesehen werden können, sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2025.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert. Damit haben die zu treffenden Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

⁴⁸ Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2009/ 2010, Köln, S. 48.

⁴⁹ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt.

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁵⁰

3.6.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 4). Diese stieg nach den Angaben des Statistischen Landesamtes im Zeitraum von 1990 bis 2010 stetig von 191.029 auf 224.191 Einwohner an. Der deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückzuführen. Seit diesem Zeitpunkt ist ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl von Freiburg - auf 226.393 Einwohner im Jahr 2015 - zu verzeichnen.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde sowohl für die untere als auch für die obere Variante der Verkaufsflächenprognose die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Freiburg herangezogen. Dabei wurde ein Entwicklungskorridor von +/-0,25% für das Jahr 2020 und von +/-0,5% für das Jahr 2025 (jeweils obere bzw. untere Variante) gebildet. Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen wurden die Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet.

In Abb. 4 sind neben der Entwicklung der Einwohnerzahl in Freiburg nach dem Statistischen Landesamt sowie nach der Stadt Freiburg die o.g. Vorausberechnung der Stadt Freiburg sowie die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes dargestellt. Danach steigt nach der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Freiburg die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf rd. 228.500 Einwohner und bis zum Jahr 2025 auf rd. 236.375 Einwohner an. Damit liegt die Einwohnerzahl nach der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Freiburg im Jahr 2025 geringfügig unter der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes für diesen Zeitpunkt. Im Jahr 2020 liegt die Einwohnerzahl nach der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Freiburg hingegen in etwa auf dem Niveau der unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für diesen Zeitpunkt.

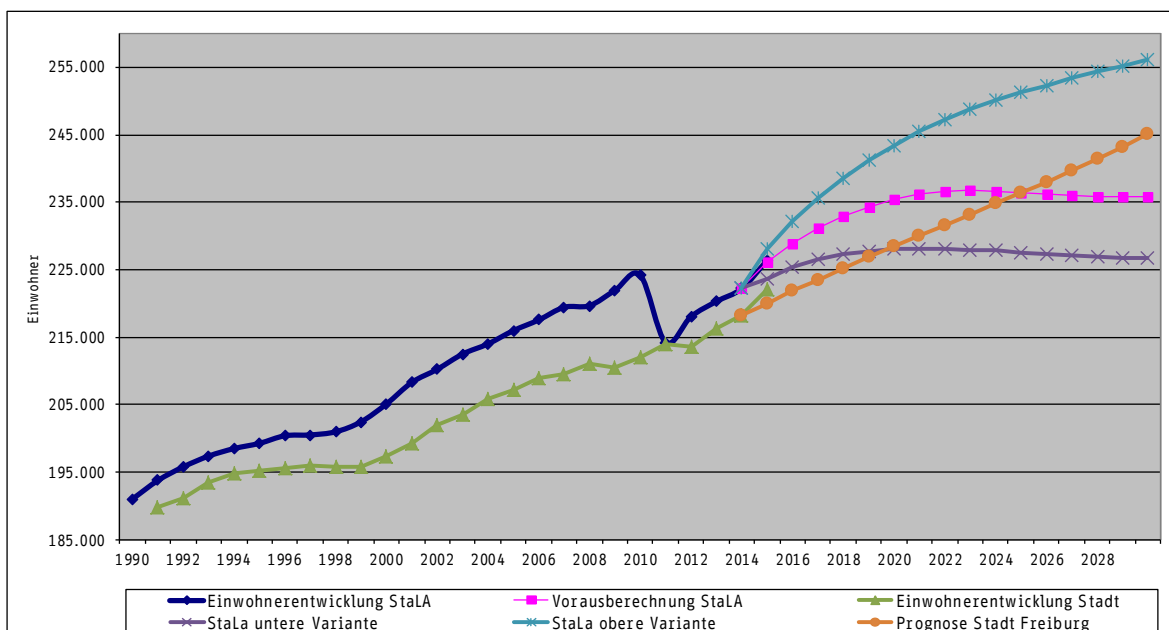
⁵⁰ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Unter Berücksichtigung des o.g. Entwicklungskorridors von +/-0,25% für das Jahr 2020 und von +/-0,5% für das Jahr 2025 wird in der Verkaufsflächenprognose

- im Jahr 2020 von rd. 227.950 Einwohnern in der unteren Variante und von rd. 229.075 Einwohnern in der oberen Variante und
 - im Jahr 2025 von rd. 235.200 Einwohnern in der unteren Variante und von rd. 237.575 Einwohnern in der oberen Variante
- ausgegangen.

Abb. 4: Einwohnerentwicklung in der Stadt Freiburg im Zeitraum 1990 bis 2015 und Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 (jeweils Stadt Freiburg und Statistisches Landesamt)



Quelle: Stadt Freiburg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Basisjahr Vorausberechnung 2014)

Perspektiven für den Einzelhandel

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausga-



ben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2025 in der unteren Variante von einer Stagnation und in der oberen Variante von einem jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% im Zeitraum bis 2016 und um 1,0% im Zeitraum 2016 bis 2025 ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Online-Handels ist bereits berücksichtigt.

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Freiburg sind in Tab. 5 als Übersicht dargestellt.



Tab. 5: Annahmen zur Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	227.950	229.075
Einwohner 2025	235.200	237.575
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2016 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2016 - 2025 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2014 - 2025 (p.a.)	0,0%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Freiburg) 2014 (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk)	5.021 €	
Kaufkraft/ Einw. (Freiburg) 2020	5.021 €	5.277 €
Kaufkraft/ Einw. (Freiburg) 2025	5.021 €	5.546 €
Kaufkraftpotenzial Freiburg 2014 in Mio. €	1.106,0	
Kaufkraftpotenzial Freiburg 2020 in Mio. €	1.144,4	1.208,8
Änderung gegenüber 2014	3,5%	9,3%
Kaufkraftpotenzial Freiburg 2025 in Mio. €	1.181	1.318
Änderung gegenüber 2014	7%	19%

Quelle: Stadt Freiburg; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 1 im Anhang).

Auch im Hinblick auf die Eurokrise und deren (potenziellen) Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichen Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben insgesamt dem Einzelhandel nur unterdurchschnittliche Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.

Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen muss berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung sehr unterschiedlich betroffen sind: So waren in der Vergangenheit zum Teil auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden daher vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt.



3.6.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁵¹. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in der Stadt Freiburg aufzeigen sollen (Entwicklungsprognose, Wettbewerbsprognose)⁵². Zudem wurde ausschließlich zur Ermittlung der allein durch die Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bedingten Entwicklungsspielräume eine Prognose erstellt (Status-quo-Prognose).

Aus Gründen der Vorsicht wurde in allen Prognoseszenarien unterstellt, dass in denjenigen Sortimenten, in denen derzeit sehr hoch erscheinende Bindungsquoten erreicht werden, diese auf einen geringeren Wert zurückgehen werden; als maximale perspektivische Bindungsquote wurden 300% angesetzt. Dieser Wert wird nur in den Sortimenten Sport/ Freizeit und Uhren/ Schmuck geringfügig übertroffen (vgl. Abb. 2, S. 28).

Status-quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Abb. 2, S. 28) können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung.

Diese Prognosevariante dient, wie erwähnt, *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenpotenzials, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Allerdings ist diese Variante keinesfalls so zu verste-

⁵¹ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

⁵² Bei der oberen Prognosevariante wurde angenommen, dass bei positiver(er) wirtschaftlicher Entwicklung in den kommenden Jahren - nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - vor einer Ausweitung der Flächen zunächst die Produktivitäten ansteigen werden. Bei der unteren Variante wurde hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt.



hen, dass die entsprechende Entwicklung ohne eigene Anstrengungen erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

Entwicklungsprognose

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Freiburg in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sollte jede Stadt/ Gemeinde, unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion, in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in dem die Bindungsquote unter dem Selbstversorgungswert von 100% liegt (vgl. Abb. 2, S. 28), wurde eine Steigerung der Bindungsquote auf eben diesen Wert angenommen.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches werden vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Freiburg als Oberzentrum, der Einwohnergröße der Stadt, ihrer Ausstrahlung sowie der aktuellen Angebotssituation "Zielbindungsquoten" von 200% angesetzt. Ausnahmen erfolgten in den Sortimenten, in denen eine entsprechende Steigerung vor dem Hintergrund der festgestellten Bestandsbindungsquoten (vgl. Abb. 2, S. 28) als zu anspruchsvoll anzusehen wäre:
 - In den Sortimenten Spielwaren, Foto/ Optik, Elektro/ Leuchten und Sonstiges wurde jeweils eine Zielbindungsquote von 175% unterstellt.
 - In den Sortimenten Bücher und Haus-/ Heimtextilien wurde eine Zielbindungsquote von 150% angesetzt.
 - Für die baumarkt-/ gartenmarktspezifischen Sortimente wurde eine Zielbindungsquote von 125% angesetzt.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2025 erreicht werden können. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünft-



tig gehalten werden können- sofern sie die o.g. maximale Zielbindungsquote von 300% nicht überschreiten.

Sofern in allen Sortimenten die dargestellten Zielbindungsquoten im Jahr 2025 erreicht würden, würde die Gesamtbindungsquote rd. 167% - gegenüber einer Bestandsbindungsquote von rd. 159% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) - bedeuten.

Wettbewerbsprognose

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demographischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁵³. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Bindungsquote zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo, vor dem Hintergrund der Erhaltung bzw. der langfristigen Steigerung der Attraktivität der Zentren sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in der gesamten Stadt, insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft sinnvoll angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 3.7.3).

⁵³ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn

- die hohe Identifikation der Bevölkerung Freiburgs wie auch ihres Umlandes mit der Stadt - und einzelhandelsbezogen insbesondere mit der Innenstadt und den sonstigen Zentren - und
- ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie vor allem in den Zentren ein insgesamt guter Funktionsmix (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) gehalten bzw. ausgebaut werden.

3.6.2 Prognoseergebnisse

3.6.2.1 Verkaufsflächenentwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, ein **Verkaufsflächenentwicklungsspielraum** für die Stadt Freiburg prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁵⁴. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in zahlreichen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung sowie
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur
- ergeben sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch negative Werte. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

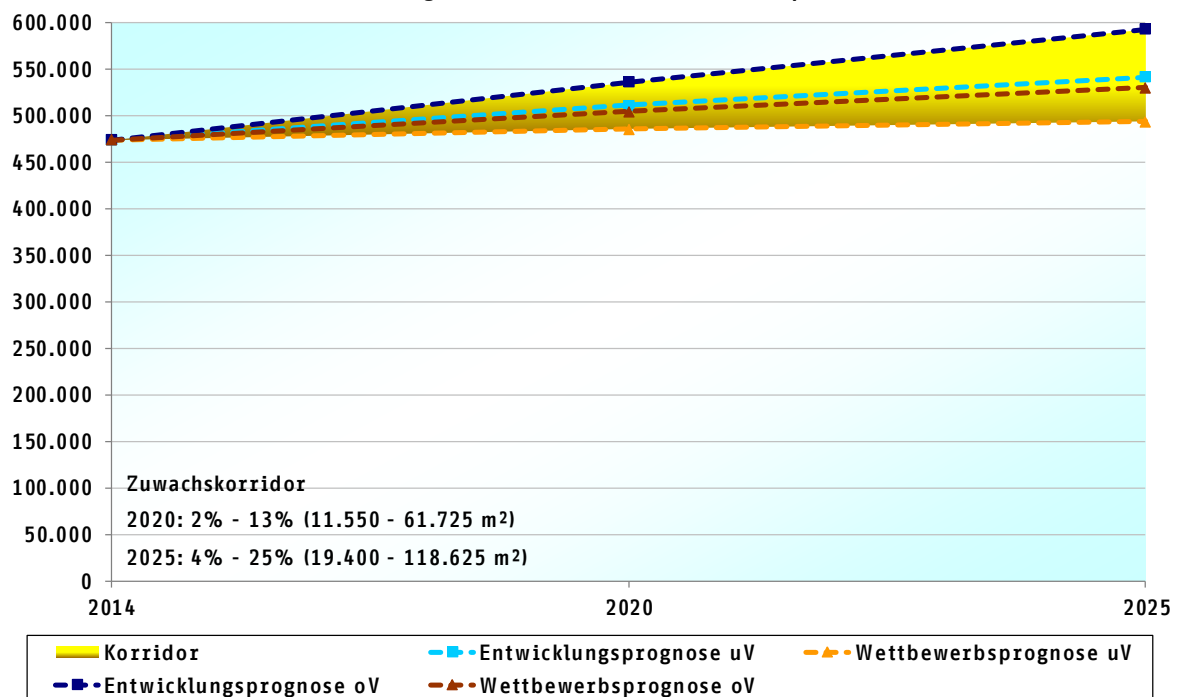
⁵⁴ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Bedarf.



Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in Freiburg in allen Sortimentsbereichen der Fall - kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 5 dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist darin ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 5: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2011 - 2020 Gesamtpotenzial (in m²)



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 auf Basis der **Entwicklungsprognose** ein Entwicklungsspielraum von rd. 36.800 bis 61.725 m² (vgl. Tab. A - 3 im Anhang). Bis zum Jahr 2025 erhöht sich dieser Verkaufsflächen-spielraum auf rd. 67.500 bis 118.625 m². Eine Ausschöpfung/ Realisierung des für 2025 errechneten Entwicklungsspielraumes entspräche im Vergleich zur Bestandsverkaufsfläche von rd. 474.575 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Steigerung um rd. 14% bis 25% (untere bzw. obere Variante). Das jährliche Verkaufsflächenpotenzial - über alle Sortimente hinweg betrachtet - beträgt rd. 6.125 bis 10.775 m².



Wird das Ergebnis der Entwicklungsprognose mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 20.575 bis 44.825 m² bis zum Jahr 2020 bzw. rd. 36.850 bis 85.225 m² bis zum Jahr 2025; vgl. Tab. A - 2 im Anhang), so zeigt sich, dass in der unteren Variante etwa 45% und in der oberen Variante rd. 25% bis 30% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind. Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Freiburg (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum - ohne Berücksichtigung von rechnerischen Flächenabgängen in einzelnen Sortimenten - gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2025 auf rd. 19.400 bis 55.875 m² (vgl. Tab. A - 4 im Anhang). Diese Werte liegen gut 70% (untere Variante) bzw. etwas mehr als 50% (obere Variante) unter denjenigen der Entwicklungsprognose. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (wiederum ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) stellt der genannte Spielraum der Wettbewerbsprognose noch eine Steigerung um rd. 4% bis 12% dar.

Sofern angenommen wird, dass rechnerische Flächenrückgänge nur zur Hälfte durch Rückgänge der Flächenleistungen ausgeglichen werden können, verringert sich der Entwicklungsspielraum in der unteren Variante der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2025 auf rd. 14.650 m² (in der oberen Variante sind keine Veränderungen zu verzeichnen). Rechnerische Flächenrückgänge sind dabei in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d.h. den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches, sowie in mehreren meist zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches festzustellen (vgl. Tab. A - 5 im Anhang).

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Freiburg derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus, weitere Kaufkraft in die



Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft noch stärker durch den städtischen Einzelhandel gebunden werden kann.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von annähernd einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Freiburg gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

3.6.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 3.6.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Standorten bzw. Standorttypen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 3.7.3). Zum Erhalt bzw. zur Stärkung bestehender bzw. planerisch gewollter Versorgungsstrukturen ist die "richtige" Standortwahl entscheidend.

Bei der räumlichen Verteilung des für die Stadt Freiburg insgesamt ermittelten Verkaufsflächenspielraumes sind die Ziele: Erhaltung/ Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und der Quartierszentren sowie Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungs-



struktur zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.5). Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 3.7.3) mehr zugelassen werden.

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

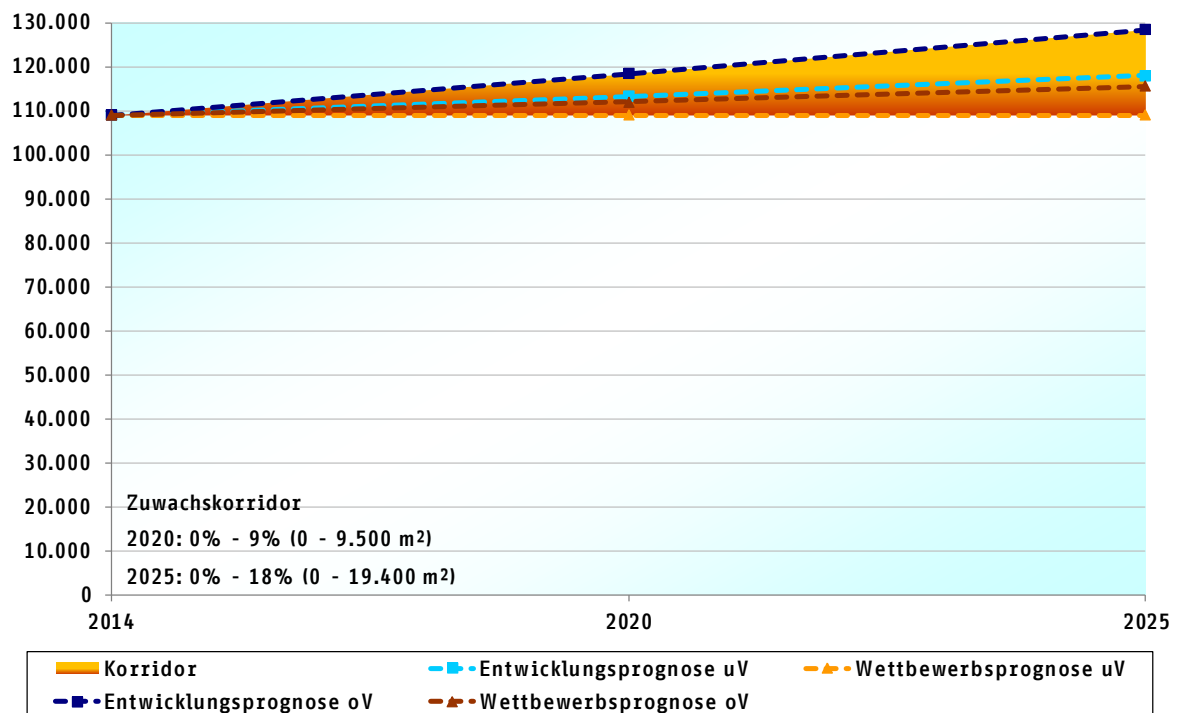
Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 19.400 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose). Davon entfällt mit bis zu rd. 14.175 m² der Großteil auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, was etwa einem zusätzlichen Lebensmittelbetrieb bis zum Jahr 2025 entspricht - wobei der Spielraum zumindest teilweise auch durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden kann. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum bis zu rd. 2.675 m²; unter Berücksichtigung der seitens der Betreiber geforderten Mindestverkaufsflächen bei Neuan siedlungen besteht somit ein Potenzial für etwa fünf zusätzliche Drogeriemärkte bis zum Jahr 2025.

Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose bzw. der oberen Variante der Wettbewerbsprognose fällt der Entwicklungsspielraum für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zum Jahr 2025 mit rd. 8.975 m² bzw. rd. 6.600 m² deutlich geringer aus. Von den beiden für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße relevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie verzeichnet jeweils insbesondere das Letztgenannte einen sehr geringen wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielraum. Nach der unteren Variante der Wettbewerbsprognose besteht in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sogar insgesamt betrachtet kein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum.

Insgesamt betrachtet steht bei steigender Kaufkraftbindung und/ oder tendenziell positiver Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung (obere Variante der Entwicklungsprognose) in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Entwicklungsspielraum zur Verfügung. Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden. Bei schlechte-

rer Entwicklung der Rahmenbedingungen muss hingegen vorrangig auf den Erhalt der bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebote geachtet werden.

Abb. 6: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 18.300 bis 38.075 m² (untere bzw. obere Variante). Der größte sortimentsbezogene Spielraum ist im innenstadt-/ zentrenprägenden Sortiment Bekleidung und Zubehör mit bis zu rd. 15.200 m² festzustellen. Aber auch in den weiteren sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten liegen insbesondere in der oberen Variante deutliche Entwicklungsspielräume vor.

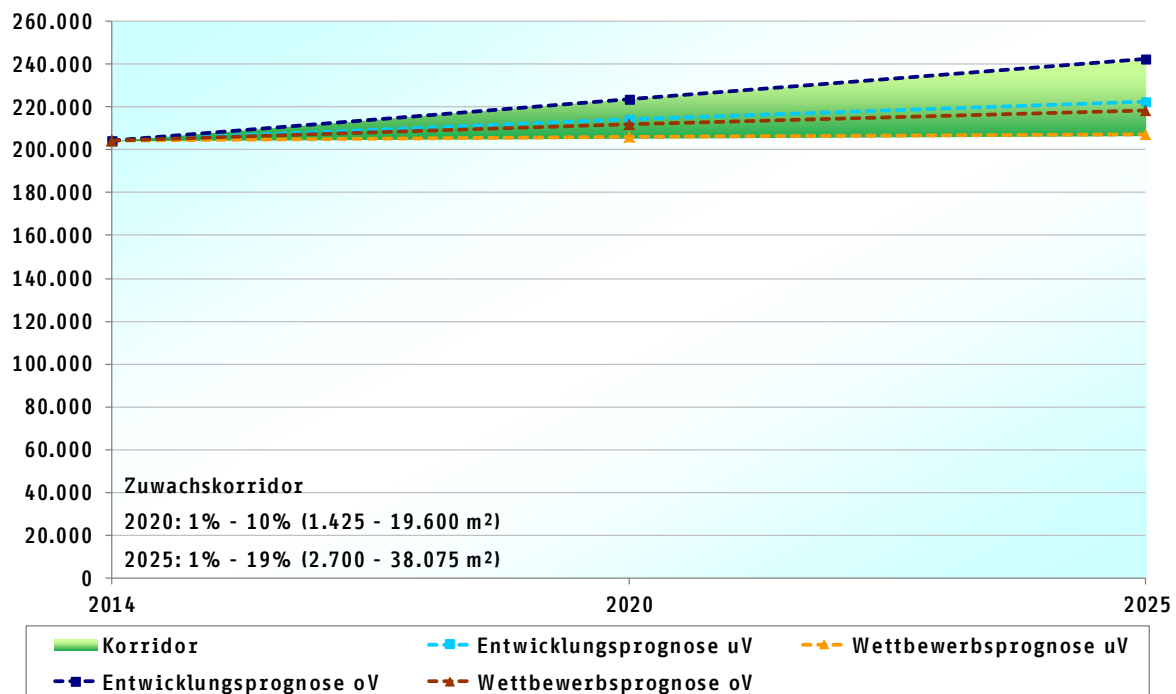
Die Wettbewerbsprognose ergibt bis 2025 einen - deutlich geringeren - Entwicklungsspielraum von rd. 2.700 bis 13.825 m² (ebenfalls untere bzw. obere Variante), wobei in der oberen Variante der größte sortimentsbezogene Spielraum ebenfalls auf das Sortiment Bekleidung und Zubehör (rd. 4.950 m²) entfällt. In der unteren Variante besteht hingegen in mehreren Sortimenten, darunter auch die innenstadt-/



zentrenprägenden Sortimente Bekleidung und Zubehör, Schuhe/ Lederwaren und Sport/ Freizeit kein wettbewerbsneutraler, rechnerischer Entwicklungsspielraum.

Insgesamt betrachtet besteht insbesondere bei Erhöhung der Kaufkraftbindung sowie tendenziell positiver Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung ein erhebliches Potenzial zur Angebotserweiterung innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig angesiedelt werden sollten (vgl. Kap. 3.7.3.1).

Abb. 7: Verkaufsflächenkorridor in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

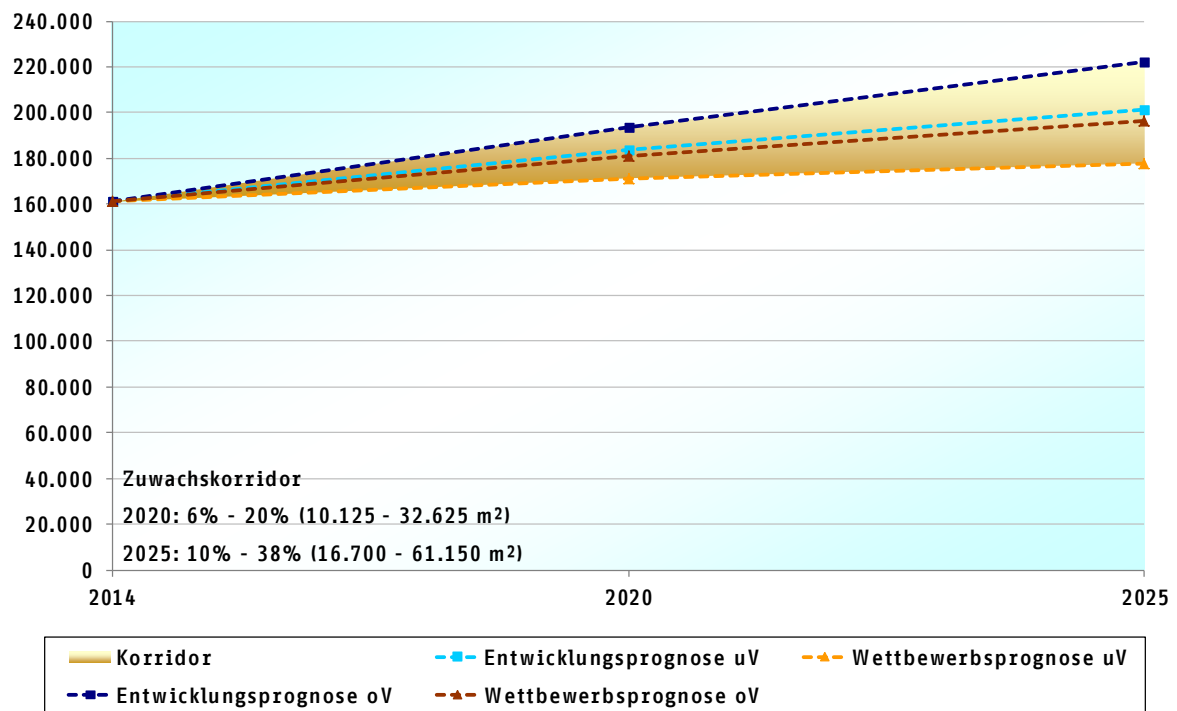
Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2025 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 40.225 bis 61.150 m². Davon entfallen rd. 23.075 bis 32.225 m² auf die Gesamtheit der baumarkt-/ gartenmarktspezifischen Sortimente; dies entspricht rechnerisch etwa zwei bis drei zusätzlichen Baumärkten bis zum Jahr 2025. Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der Kaufkraftbindung nach den Annahmen der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt auf rd.



16.700 bis 35.450 m², wobei der größte Spielraum mit rd. 12.750 bis 20.975 m² wiederum für die Gesamtheit der baumarkt-/ gartenmarktspezifischen Sortimente festzustellen ist.

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 3.7.3).

Abb. 8: Verkaufsflächenkorridor in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



3.6.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein deutliches Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen - tendenziell positive Einwohner- und Kaufkraftentwicklung sowie Sicherung/ Steigerung der Kaufkraftbindung - besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2025 - ist die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von etwa zehn bis 15 zusätzlichen Lebensmittelbetrieben sowie etwa fünf zusätzlichen Drogeriemärkten möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung der Rahmenbedingungen ist hingegen die Sicherung der vorhandenen Angebote von vorrangiger Bedeutung.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht ein deutlicher Entwicklungsspielraum vor allem bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen; dieser Spielraum sollte insbesondere zur weiteren Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Bei einem Rückgang der Kaufkraftbindung auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse ist hingegen nur in einzelnen Sortimenten ein begrenztes Potenzial zur Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Sofern noch ein Rückgang der Kaufkraftbindung auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse hinzutreten sollte, besteht in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nahezu kein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum.

Bei der Realisierung des zusätzlichen Verkaufsspielraumes sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, die zu wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand führen können,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten, bis zum Jahr 2025 ermittelten, Verkaufsflächenspielraumes vermieden werden sollte.



3.7 MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN DER STADT FREIBURG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept dargestellt, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Da nicht jeder Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und Quartierszentren angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten bzw. in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollten, ist ein stadtentwicklungspolitischer Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie Quartierszentren zu schaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 3.7.1), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bestehende Liste wird auf Grundlage der Bestandserfassung und vor dem Hintergrund allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten überprüft und ggf. angepasst.

Die **Zentrenhierarchie** wird vor dem Hintergrund

- der aktuellen Urteile zu zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu deren (Mindest-)Versorgungsfunktion, sowie
- der perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten und -erfordernisse der Zentren, auch unter Berücksichtigung eventueller bzw. absehbarer größerer Veränderungen,

überprüft und angepasst. Diese Zentrentypisierung stellt einen wesentlichen Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Freiburg dar. Die **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 3.7.3) zeigen auf, an welchen Standorttypen zukünftig Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten zulässig sind.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele des abgeleiteten quantitativen Entwicklungspotenzials und der auf den Zielen



basierenden Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden beispielhaft **Entwicklungsoptionen für die Zentren** (vgl. Kap. 3.7.4) abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentren gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegeben.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentren wird die Entwicklungsfähigkeit von **Gewerbegebieten** und bestehenden/ planerischen **Einzelhandelskonzentrationen** in Freiburg bewertet (vgl. Kap. 3.7.4.3) sowie die (grundsätzlichen) konzeptionellen Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** (vgl. Kap. 3.7.4.2) dargestellt.

Ergänzend wird ein **Verfahrensvorschlag** dargelegt, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 3.7.5). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden weiterhin Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in B-Plänen vorgeschlagen. Überdies wird ein Handlungsleitfaden zur Bewertung von Planvorhaben entworfen.

3.7.1 Überprüfung der Sortimentsliste

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3) sind die Kategorien nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche die Sortimente entsprechend differenziert⁵⁵.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ausreichend ist. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet.

Eine solche "stadtspezifische" Sortimentsliste besteht für die Stadt Freiburg bereits seit 1992. Diese wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Verteilung der Sor-

⁵⁵ Vgl. Birk (1998), a.a.O., S 288.



Sortimente in Freiburg überprüft und angepasst. Bisher wurde innerhalb der Sortimentsliste nur zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Im Hinblick auf eine standortgerechtere Steuerung hat sich inzwischen die Ergänzung der Kategorie nahversorgungsrelevante Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente bewährt. Zudem enthält auch der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eine solche Kategorisierung.

3.7.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.



Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Freiburg herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen⁵⁶.

3.7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Freiburg

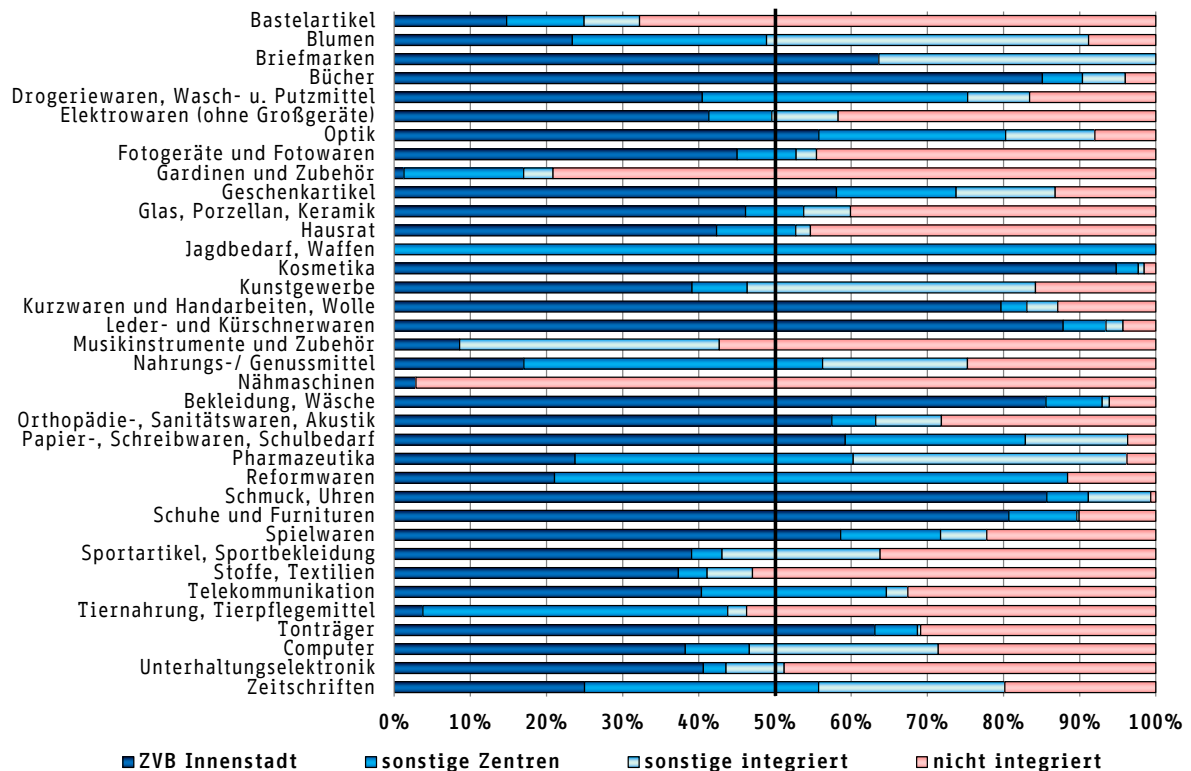
Zur Ableitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Freiburg vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

Die Standortverteilung der gemäß der alten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente in Freiburg, ist in Abb. 9 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die meisten zentrenrelevanten Sortimente mehrheitlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, den sonstigen Zentren sowie an sonstigen integrierten Standorten befinden.

⁵⁶ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung der zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnungen

Lediglich die Sortimente **Bastelartikel, Gardinen und Zubehör, Musikinstrumente und Zubehör** sowie **Stoffe/ Textilien** sind zu mehr als 50% an nicht integrierten Standorten vorzufinden und wären damit rein rechnerisch als nicht zentrenrelevante Sortimente einzustufen. Auf Grund der oben beschriebenen Kriterien von zentrenrelevanten Sortimenten (Frequenzbringer/ Handtaschensortiment) und der Zuordnung der Sortimente als zentrenrelevant im vorangegangenen Konzept, wird empfohlen, die genannten Sortimente weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Wie bereits in der bestehenden Sortimentsliste wird die Sortimentsgruppe **Zooartikel** nach **Tierpflegemittel, Tiernahrung (ohne Großbinde ab 10 kg) und Tiernahrung (Großbinde ab 10 kg) sowie lebend Tiere, Tiermöbel unterschieden**. Wenngleich alle Teilsortimente aktuell überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind. Die Teilsortimente Tiernahrung (ohne Großbinde ab 10 kg) und Tierpflegemittel werden jedoch - gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel - als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft: Haustieren kommt gerade im Hinblick auf die zunehmende Zahl älterer Menschen und

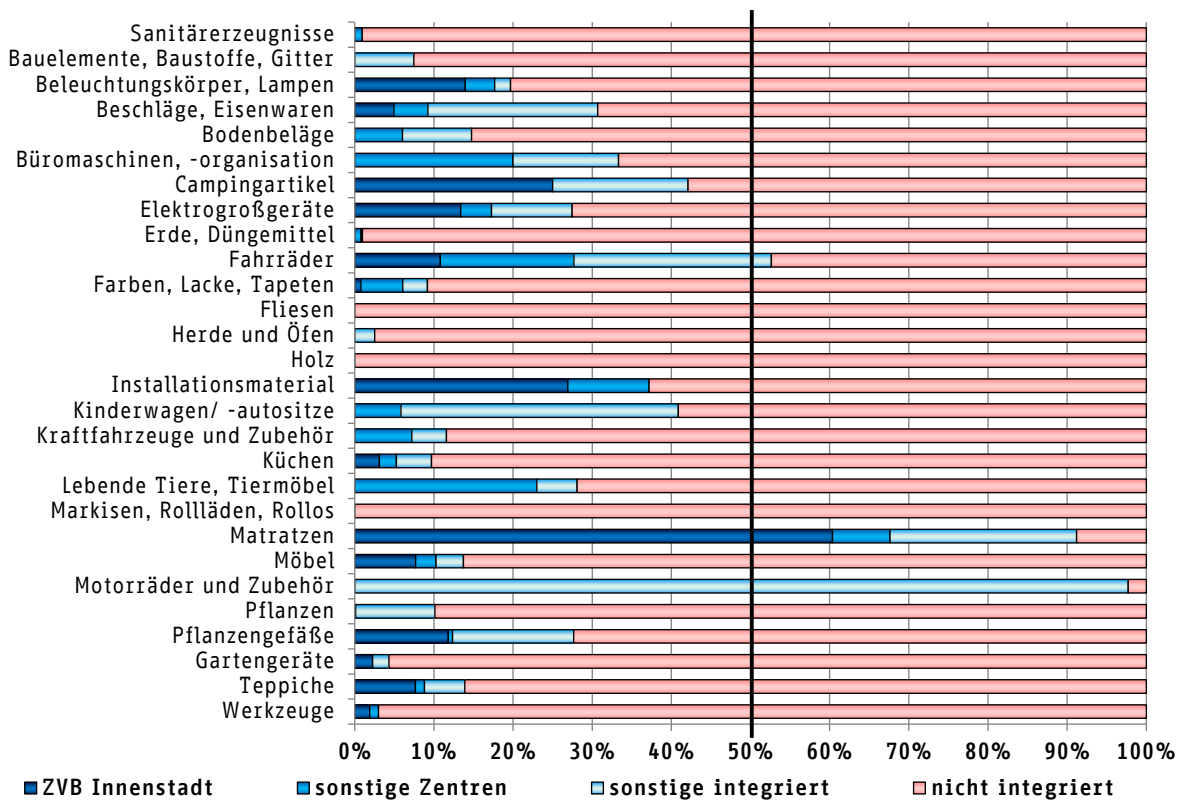


der Single-Haushalte häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zu. Demgegenüber werden die Teilsortimente Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg) und lebend Tiere, Tiermöbel wegen des hohen Flächenbedarfes (u.a. durch Auflagen für artgerechte Haltung) und der i.d.R. geringen Flächenleistung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 10 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass fast alle, der üblicherweise als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnungen

Lediglich die Sortimente Matratzen sowie Motorräder und Zubehör werden derzeit überwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Auf Grund des hohen Flächenbedarfes dieser Sortimente wird jedoch empfohlen diese weiterhin als nicht zentrenrelevant einzustufen.



Fahrräder sind bezogen auf die Verkaufsfläche knapp überwiegend an integrierten Standorten bzw. in den Zentren zu finden, insbesondere in den sonstigen Zentren. Angesichts der zunehmenden Funktionsverluste der kleineren Zentren und der rückläufigen Sortimentsvielfalt in den Zentren allgemein wird aus Gutachtersicht eine Zuordnung der Fahrräder zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Von den 44 Betrieben, die in Freiburg Fahrräder anbieten, sind lediglich drei Betriebe großflächig. Die meisten Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 200 m² auf und befinden sich in den Zentren sowie an sonstigen integrierten Standorten. Lediglich rd. 20% der Betriebe, die Fahrräder anbieten sind nicht integriert gelegen, rd. 80% dieser Geschäfte sind in den Zentren bzw. an sonstigen integrierten Standorten. Werden nur die Betriebe betrachtet, die Fahrräder als Hauptsortiment führen, liegt dieser Anteil sogar bei rd. 90%.

3.7.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für die Stadt Freiburg (vgl. Tab. 6) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Freiburg und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Freiburger Sortimentsliste.

Neu ist die Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Untergliederung entspricht dem Einzelhandelserlass und ermöglicht eine differenziertere Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung besser gerecht wird.

Darüber hinaus wird aus Gutachtersicht die Zuordnung von Fahrrädern zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen, da diese - bezogen auf die Betriebe - deutlich überwiegend in den Zentren und sonstigen integrierten Lagen angesiedelt sind. Gerade in der Fahrrad- und Studentenstadt Freiburg spricht zudem viel dafür, Fahrräder als zentrenrelevant einzuordnen.



Zusätzlich wurden einzelne Sortimentsbezeichnungen aktualisiert bzw. zusammengefasst und ergänzt. Beispielsweise werden Kosmetika und Wasch- und Putzmittel der Sortimentsgruppe Drogeriewaren/ Parfümerie zugeordnet. Holz, Fliesen, Zäune, Installationsmaterial werden in der Sortimentsgruppe Bauelemente/ Baustoffe zusammengefasst. Devotionalien entfallen als eigene Sortimentsgruppe, da diese den Sortimentsgruppen Kunstgewerbe und Geschenkartikel zugeordnet werden können. Das Sortiment Computer war bisher den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet und wird in der neuen Liste zur Sortimentsgruppe Computer/ Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation zusammengefasst und den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Einerseits sind Computer auf Grund ihrer geringen Größe inzwischen eher ein Handtaschensortiment, andererseits werden sie i.d.R. in Verbindung mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik und Telekommunikation angeboten.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.



Tab. 6: Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Freiburg"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Akustik Bastelartikel Bekleidung (inkl. Sportbekleidung und Zubehör) Briefmarken Bücher Computer/ Unterhaltungselektronik/ Telekommunikation Elektrowaren/ Haushaltsgeräte (ohne Großgeräte) Fahrräder und Zubehör Foto Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel Hausrat Jagdbedarf/ Waffen Kunstgewerbe Musikinstrumente und Zubehör Optik Sanitärwaren Schuhe/ Lederwaren Spielwaren Sportartikel Stoffe/ Textilien Uhren/ Schmuck	Bauelemente/ Baustoffe (Holz, Fliesen, Zäune, Installationsmaterial) Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge Bodenbeläge/ Teppiche Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromaschinen (Kopierer, Plotter etc.) Campingartikel Elektrogroßgeräte (Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.) Farben, Lacke, Tapeten Gartenhäuser/ Gartenbedarf (Gartengeräte, Pflanzen, Pflanzgefäße) Kinderwagen, -autositze Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder) und Zubehör Matratzen Möbel (inkl. Büromöbel und Küchen) Rollläden, Rollos, Markisen Sanitärerzeugnisse sperrige Sportgeräte lebend Tiere, Tiermöbel Tiernahrung (Großgebände ab 10 kg)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Blumen Drogeriewaren/ Parfümerie Nahrungs-/ Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika Reformwaren Tiernahrung (ohne Großgebände ab 10 kg) Tierpflegemittel Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag



3.7.2 Zentrenhierarchie

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Freiburg wurde eine Zentrenhierarchie auf folgender Grundlage entwickelt:

- der Zentrenhierarchisierung des Märkte- und Zentrenkonzeptes Freiburg aus dem Jahr 1999,
- der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Bestandssituation und den Entwicklungsperspektiven der Zentren,
- der aktuellen gesamtstädtischen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel sowie
- der prognostizierten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume.

Auf Grund der unterschiedlichen aktuellen und zukünftig zu entwickelnden Versorgungsfunktionen für die Zentren wird weiterhin ein mehrstufiges Zentrensystem angewendet.

Zukünftig wird unterschieden zwischen:

- Innenstadt
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Quartierszentrum

Die Freiburger Innenstadt stellt auf Grund ihres umfassenden und vielfältigen Einzelhandelsangebotes und der Funktionsvielfalt insgesamt das Zentrum auf der obersten Hierarchiestufe dar. Alle anderen Zentren weisen ein mit Abstand deutlich geringeres Angebot auf.

Für diese Zentren wurde auf Grundlage der Erhebung eine quantitative Voreinstufung unter Berücksichtigung folgender Kriterien durchgeführt:

- Anzahl Einzelhandelsbetriebe insgesamt und Anzahl großflächiger Betriebe
- Gesamtverkaufsfläche
- Anteil Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente
- Anteil Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente



Auf Basis dieser Voreinstufung wurden die Zentren unter Berücksichtigung der Begehungsergebnisse bewertet. Folgende Kriterien wurden dabei herangezogen:

- Anzahl und Größe Lebensmittelbetriebe
- siedlungsstrukturelle Lage und sonstige Nutzungen (Wohnen/ Kultur/ Gewerbe)
- Nutzungsdichte und Gesamterscheinungsbild
- Gebäudequalität und Gestaltung öffentlicher Raum
- verkehrliche Situation
- Vorhandensein von Potenzialflächen
- Anzahl Dienstleistungen
- Art der Dienstleistungen (medizinischer Bereich, Gastronomie, öffentliche Dienstleistungen)

Auf Grundlage dieser Analysen und Bewertungen erfolgte eine Zuordnung der Zentren zu den jeweiligen Zentrentypen. Deren Merkmale sind in Tab. 7 aufgeführt.



Tab. 7: Merkmale der Zentrentypen in der Stadt Freiburg

	Innenstadt	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Quartierszentrum
Einzugsbereich	gesamstädtisch/ überörtlich	stadtteilübergreifend	Wohnumfeld/ Stadtteil	Wohnumfeld
Branchenmix	alle Bedarfsbereiche	alle Bedarfsbereiche	nahversorgungsrelevant	nahversorgungsrelevant
Angebots-schwerpunkte	Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sport/ Freizeit, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Hausrat sowie Nahrungs-/ Genussmittel	nahversorgungsrelevante Sortimente (v.a. Nahrungs-/ Genussmittel), und sonst. zentrenrelevante Sortimente	Nahrungs-/ Genussmittel	---
Betriebszahl	mehr als 600 Betriebe	14 bis 60 Betriebe	bis zu rd. 20 Betriebe	bis max. 5 Betriebe
Betriebsgrößen/ Vielfalt	über 30 großflächige Betriebe	0 bis 3 großflächige Betriebe	max. 1 großflächiger Betrieb	keine großflächigen Betriebe
Magnetbetriebe	Warenhäuser, großflächiger Bekleidungs Einzelhandel	Lebensmittelbetriebe	Lebensmittelbetrieb	max. kleiner Lebensmittelbetrieb, Kiosk, Apotheke
Branchen-/ Typenmix	Warenhäuser, Bekleidungskaufhäuser, Fachgeschäfte	(großer) Supermarkt, Discounter, Fachgeschäfte	Supermarkt, Discounter, Lebensmittel SB-Markt, Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Apotheken	---
Preissegmente	i.d.R. mittleres bis gehobenes Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau	i.d.R. unteres bis mittleres Niveau
ergänzende publikumsorientierte Dienstleistungen	vielfältiges Dienstleistungsangebot	vielfältiges Dienstleistungsangebot (v.a. einzelhandelsnahe Dienstleistungen)	einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebot, z.T. Ärzte, Banken und Gastronomie (Imbiss)	vereinzelt Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote

Quelle: eigene Darstellung



Die Zentrenstruktur der Stadt Freiburg insgesamt hat sich seit 1999 stark verändert. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung zur Überprüfung der "alten" Zentrenabgrenzungen wurde deutlich, dass aus heutiger Sicht und vor dem Hintergrund der Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 2.2) einige Zentren ihre Funktion bzw. Teile ihrer Funktion verloren haben. Zudem wurden die bestehenden Abgrenzungen vor dem Hintergrund der aktuellen Urteile (gleichsam parzellenscharf) sowie der aktuellen städtebaulichen und funktionalen Situation überprüft und entsprechend angepasst.

Einige Stadtteil- und Ortsteilzentren können auf Grund ihrer geringen funktionalen Dichte und einer fehlenden Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Dennoch weisen diese Bereiche teilweise eine hohe städtebauliche Qualität auf und haben eine hohe Identifikations- und Treffpunktfunktion für die Bewohner im Umfeld.

Für diese Bereiche wurde innerhalb des Freiburger Zentrensystems die neue Kategorie der **Quartierszentren**⁵⁷ eingeführt. Dazu zählen folgende Bereiche:

- Ebnet
- Haslach-Weingarten
- Hochdorf
- Littenweiler
- Stühlinger-Beurbarung
- Stühlinger-Eschholz
- Munzingen
- Tiengen
- Haslach-Egerten
- Unterwiehre Nord
- Günterstal
- Kappel

⁵⁷ Als Quartierszentren werden Bereiche verstanden, deren Einzelhandelsbesatz keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist, die jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion sowie Treffpunkt- und Identifikationsfunktion für das direkte Wohnumfeld haben. Da es sich im rechtlichen Sinne nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, können die Quartierszentren nicht in Abwägungsprozesse von Umland, Städten und Gemeinden eingebracht werden. Bei der künftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung der Stadt Freiburg sollten sie jedoch berücksichtigt werden.



- Lehen
- Waltershofen

Zusätzlich wurden zwei neue Bereiche als Quartierszentren eingestuft, welche in der Vergangenheit Bestandteile anderer Stadtteilzentren darstellten; das Quartierszentrum Habsburgerstraße (ehemals Teil des Stadtteilzentrums Herdern) und der Bereich Blumenstraße (ehemals Teil des Stadtteilzentrums St. Georgen). Zusätzlich wurde der Bereich Hildastraße, nahe dem Stadtteilzentrum Mittelwiehre als Quartierszentrum eingestuft.

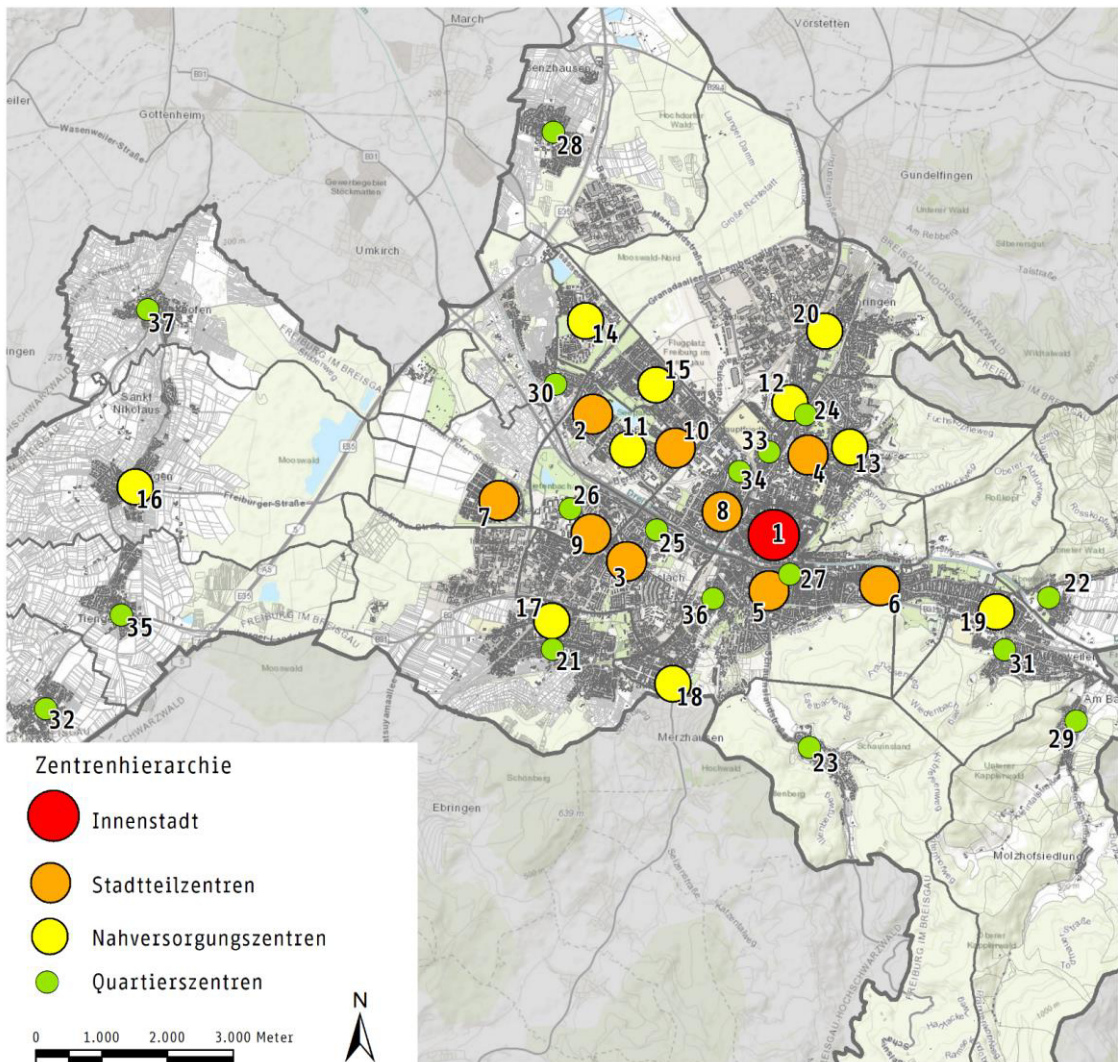
Die Zentren Alt-Betzenhausen, Haslach, Herdern, Mittelwiehre, Oberwiehre, Rieselfeld, Stühlinger und Weingarten werden weiterhin als Stadtteilzentren eingestuft. Neu ist das Stadtteilzentrum Westarkaden (vgl. Kap. 9.3.2). Die früher ebenfalls als Stadtteilzentren eingestuften Zentren Betzenhausen-Bischofslinde, Herdern, Landwasser, Mooswald, St. Georgen, Waldsee und Zähringen werden in Zukunft insbesondere auf Grund ihrer funktionalen Ausstattung, aber auch auf Grund ihrer städtebaulichen Struktur als Nahversorgungszentren bezeichnet.

Die in der Vergangenheit als Ortsteilzentren bezeichneten Zentren Opfingen und Vauban, werden in Zukunft ebenfalls mit der Bezeichnung Nahversorgungszentrum versehen.

In Karte 5 ist die neue Zentrenhierarchie dargestellt. Demnach gibt es neben der Innenstadt neun Stadtteilzentren und 10 Nahversorgungszentren; 17 Zentren wurden als Quartierszentren eingestuft. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Zentren erfolgt ab Kap. 4.



Karte 5: 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: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Freiburg



3.7.3 Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Um die in Kap. 3.5 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Dabei erfolgte teilweise eine deutliche Überarbeitung der bisher angewandten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelssteuerung.

Insgesamt stellen die Veränderungen eine **Flexibilisierung** der bisherigen Steuerungsgrundsätze unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmendbedingungen dar. Insbesondere können Lebensmittelbetriebe künftig auch großflächig in allen Zentren und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der Nahversorgung dienen. Diese Neuerung stellt einerseits eine Anpassung an die Betriebstypenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel dar und soll andererseits dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung besser gerecht werden.

In Tab. 8 ist in einer Matrix dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Eine Unterscheidung erfolgt nach dem Sortiment und der Größe der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe.

In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gibt es neben den Anlagentypen "großflächig" und "nicht großflächig" den Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Hierbei handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Nahversorger, der die Schwelle zur Großflächigkeit erheblich unterschreitet. Ein Nachbarschaftsladen weist i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf⁵⁸.


Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkatalogs.


⁵⁸ BVerwG: Beschluss vom 08.11.04, AZ 4 BN 39/04.




Tab. 8: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	Nachbarschaftsladen	nicht großfläch.	großfläch.	Laden (analog § 4 BauNVO)	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: eigene Darstellung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Inhalte der Matrix detailliert erläutert.



3.7.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze: 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 analog § 4 BauNVO, 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 analog § 4 BauNVO
- 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 m²)

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁵⁹ - sollte i.d.R. lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe oder Spielwaren rechne-

⁵⁹ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.



risch rd. 20.000 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 24.000 Einwohnern festzustellen.

Tab. 9: Rechnerisch versorgte Einwohner je 50 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 50 m ² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	1.250 (Bäcker)/ 2.450 (Metzger)
Drogerie/ Parfümerie	1.200
Apotheke ¹⁾	3.600
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.600
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	400
Schuhe, Lederwaren	1.400
Sport/ Freizeit	1.600
Spielwaren	1.500
Bücher	2.250
GPK, Geschenke, Hausrat	1.300
Haus- und Heimtextilien	1.250
Uhren/ Schmuck	7.500
Foto/ Optik	3.500
Medien	1.900
Elektro/ Leuchten	1.400

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾ rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; www.handelsdaten.de; IfH, Köln; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; Angaben aus Expertengesprächen und Fachliteratur; eigene Berechnungen

Betriebe unterhalb der Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment können in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden; bei standortgerechter Dimensionierung auch in einer Größe, die über Nachbarschaftsläden bzw. Läden analog §4 BauNVO hinausgeht.

Nachbarschaftsläden (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) sind in Stadtteil-, Nahversorgungs- und Quartierszentren grundsätzlich möglich. Läden analog § 4 BauNVO mit sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind in Stadtteil- und Nahversorgungszentren grundsätzlich und ausnahmsweise bei standortgerechter Dimensionierung in Quartierszentren möglich.



An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁶⁰. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur standortgerecht dimensionierte Betriebe - was bei Lebensmittelbetrieben auch Großflächigkeit bedeuten kann (s.u.) - und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise in den Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Quartierszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁶¹. Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten⁶². Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

⁶⁰ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. der Stadtteil und Nahversorgungszentren - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁶¹ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

⁶² Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.



Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

3.7.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

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

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

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sollte dabei vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Mit der Flächenbereitstellung für den Einzelhandel in Gewerbegebieten sollte behutsam umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Freiburg leisten kann/ will, dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern.



Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Freiburg, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

Vermeidung von "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

3.7.4 Räumliche Entwicklungsoptionen

Der ermittelte quantitative Entwicklungsspielraum im Einzelhandel in der Stadt Freiburg beträgt rd. 67.500 bis 118.625 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2025 (Entwicklungsprognose).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein erheblicher Anteil des Spielraumes auf Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 32.225 m² in der oberen Variante der Entwicklungsprognose) und Möbel (rd. 17.975 m² in der oberen Variante der Entwicklungsprognose) entfällt, relativiert sich der Umfang des Spielraumes. Der Frage der Standortentwicklung kommt damit eine besonders hohe Bedeutung zu.



Das vorhandene Potenzial sollte vor allem zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden. Zur Erhaltung und Stärkung der besonderen Ausstrahlungskraft der Freiburger Innenstadt sollte sich die Ansiedlung, insbesondere der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, auch weiterhin auf die Innenstadt konzentrieren. Zusätzlich ist die Nahversorgungsfunktion innerhalb der weiteren zentralen Versorgungsbereiche und der Quartierszentren zu erhalten und zu stärken.

3.7.4.1 Zentren

Vor dem Hintergrund des Zielkataloges (vgl. Kap. 3.5) und des ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraumes (vgl. Kap. 3.6) sollte - wie oben bereits beschrieben - die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren gelenkt werden.

Innenstadt

Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sollte vermieden werden. Vielmehr sollte eine Nachverdichtung im Bestand angestrebt werden. Innerhalb der Innenstadt gelegene Potenzialflächen sowie mögliche Leerstände sollten zur Erhaltung und Stärkung eines zusammenhängenden Einkaufsbereiches genutzt werden.

Sonstige zentrale Versorgungsbereiche

Diese grundsätzlichen Empfehlungen für die Innenstadt lassen sich auch auf die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche übertragen. Erfahrungsgemäß ist der Ansiedlungsdruck in den sonstigen Zentren jedoch deutlich geringer als in der Innenstadt, sodass die Entwicklung von Brachflächen und Leerständen schwieriger ist. In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen geht es oftmals eher darum, die bisherigen Strukturen möglichst zu erhalten.

Quartierszentren

Die Quartierszentren weisen keinen ausgeprägten Einzelhandelsbestand auf. In der Regel verfügen sie auch nur über geringe Flächenkapazitäten und/ oder befinden sich in deutlicher Wettbewerbssituation mit benachbarten Zentren oder Einzelhandelsstandorten. Ziel sollte es vor allem sein, die Treffpunkt- und Identifikationsfunktion dieser Zentren zu erhalten und zu stärken. Teilweise kann darüber hinaus die Ansiedlung/ Erweiterung von Nahversorgungsbetrieben innerhalb der Quartiers-



zentren sinnvoll sein, beispielsweise wenn sich ein solches innerhalb einer räumlichen Nahversorgungslücke befindet.

Eine Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Zentren erfolgt bei der Betrachtung der einzelnen Stadtbereiche der Stadt Freiburg.

3.7.4.2 Nahversorgung

Die Analyse der Nahversorgungssituation der Stadt Freiburg hat gezeigt, dass diese im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe als gut einzustufen ist, auch wenn der Nahversorgungsanteil (d.h. der Anteil der Bevölkerung, die in einem 500 Meter Radius von mindestens einem Lebensmittelbetrieb lebt) in einigen Stadtbereichen, insbesondere in den äußeren Stadtteilen, teilweise recht gering ausfällt.

Deutliche Defizite in Bezug auf die räumliche Nahversorgungssituation sind in den Stadtteilen Günterstal, Kappel, Lehen, Munzingen und Waltershofen (Nahversorgungsanteile bis max. 20%) festzustellen.

Innerhalb dieser Siedlungsbereiche leben jedoch nur wenige Einwohner. Vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen ist die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungssituation nicht einfach und i.d.R. nur durch besonderes Engagement der örtlichen Akteure und eine konsequente Steuerungspolitik zu erreichen.

Mit einem Verkaufsflächenpotenzial von (im Falle einer bestmöglichen Entwicklung) max. rd. 14.175 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel besteht insgesamt Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation. Bei einer nahezu rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung (Bindungsquote von 97% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) spielt aber auch beim Einsetzen dieses Verkaufsflächenpotenziales die richtige Standortwahl eine entscheidende Rolle, um die Versorgungsfunktion der Zentren und etablierten Standorte in sonstigen integrierten Lagen nicht zu gefährden.

Es lassen sich folgende allgemeingültige Empfehlungen zum Themenfeld Nahversorgung aufstellen:



- Das bestehende Nahversorgungsnetz der Stadt Freiburg sollte erhalten und im Hinblick auf fußläufige Versorgungsmöglichkeiten gestärkt werden.
- Grundsätzlich sollten keine Scharnierstandorte (Betriebe zwischen zwei oder mehr Siedlungsbereichen) und keine Doppelstandorte (zwei oder mehrere Betriebe nebeneinander) realisiert werden.
- Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten grundsätzlich nur zur Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Bei räumlichen Nahversorgungslücken kann eine Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in Quartierszentren und/ oder an sonstigen integrierten Standorten sinnvoll sein.
- Dabei ist je nach Standort auf eine angemessene Dimensionierung zu achten.

3.7.4.3 Gewerbegebiete

Neben den bestehenden, als Einzelhandelsstandorte profilierten Gewerbegebieten sollten kurzfristig für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Flächen (z.B. mehrgeschossige Bebauung) geachtet werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

3.7.5 Vorgehensweise zur Umsetzung

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen insbesondere die dargestellten Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung der Zentren (vgl. Kap. 3.1.3) und ihrer Hierarchisierung (vgl. 3.7.2),
- zur Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 3.7.1),
- zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Kap. 3.7.4) sowie
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 3.6).



Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

3.7.5.1 Öffentliche Information

Damit das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst - unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden. Das *endgültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept* ist von den politischen Gremien zu beschließen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte u.E. wie im Weiteren dargestellt erfolgen.

3.7.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 3.7.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte. Die politischen Gremien sollten letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Freiburg, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den Zentren angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.



Die Sortimentsliste muss zukünftig Teil der B-Pläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

3.7.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür werden im vorliegenden Gutachten Vorschläge für die Abgrenzung der Zentren in Freiburg unterbreitet; diese entsprechen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁶³. Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln.

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen sowie die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen. Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche, die Quartierszentren sowie auf Gewerbe- bzw. gewerblich geprägte Gebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungsty-*

⁶³ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



pen für gewerblich geprägte Standorte (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
2. **Festsetzungstyp** Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)
3. **Festsetzungstyp** Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶⁴ bis 10% der Fläche zulässig.

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. **Festsetzungstyp** Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶⁵. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).
5. **Festsetzungstyp** Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor

⁶⁴ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁶⁵ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

3.7.5.4 Handlungsleitfaden zur bauleitplanerischen Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption entgegenstehen, sind "gefährdete" Gebiete nach § 34 BauGB sowie Baugesuche im Einzelfall zu prüfen. Der nachfolgende Handlungsleitfaden zeigt die wichtigsten Prüfschritte und die anschließende bauleitplanerische Umsetzung zur Sicherung der Ziele der Einzelhandelskonzeption auf.

Überplanung "gefährdeter" Gebiete

Es ist zu prüfen, welche Bereiche in Freiburg durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden B-Plänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes B-Planverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung ei-



nes B-Planes bzw. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den B-Plänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der Zentren Bezug nehmen.

Baugesuch

Bei einem konkreten Baugesuch ist zunächst die bauplanungsrechtliche Festsetzung des jeweiligen Planstandortes hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu prüfen.

Anschließend muss das Vorhaben hinsichtlich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Freiburg geprüft werden: Mit der Abgrenzung der Zentren, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Freiburg somit flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf (großflächige) zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der in Kap. 3.7.3 aufgezeigten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Überdies ist der prognostizierte Entwicklungsspielraum in Freiburg zu berücksichtigen.



3.8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Freiburg weist im Hinblick auf ihre Handelsentwicklungen typische Trends auf, die auch in anderen Städten in Deutschland festgestellt werden können. Während im Zeitraum von 1993 bis 1999 ein deutlicher Zuwachs an Betrieben und Verkaufsflächen zu verzeichnen war, stagniert die Betriebsentwicklung seit 1999 bzw. ist sogar leicht rückläufig. Das Verkaufsflächenwachstum findet nur noch abgeschwächt statt. Dies ist Ausdruck der seit vielen Jahren zunehmenden Verkaufsflächenentwicklung pro Betriebseinheit.

Bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 153% weist die Stadt Freiburg per Saldo weiterhin einen deutlichen Kaufkraftzufluss auf und wird damit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht.

Die typische Zentrenstruktur der Stadt Freiburg mit einer dominierenden Innenstadt und funktional eher kleinen sonstigen Zentren besteht weiterhin. Wie in anderen Städten bei ähnlichen Untersuchungen ebenfalls festgestellt wurde, geraten jedoch vor allem die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zwischen den großen nicht integrierten Standorten und der Innenstadt unter Druck.

Einige der bisherigen Zentren können auf Grund ihrer geringen funktionalen Dichte und einer fehlenden Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Dennoch weisen diese Bereiche teilweise eine hohe städtebauliche Qualität auf und haben hohe Identifikations- und Treffpunktfunktion für die Bewohner im Umfeld. Für diese Bereiche wurde innerhalb des Freiburger Zentrensystems die neue Kategorie der **Quartierszentren** eingeführt.

Vor dem Hintergrund der Veränderungen im Einzelhandel in der Stadt Freiburg und allgemein sowie angesichts der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen wurden die bestehenden Steuerungsgrundsätze für den Einzelhandel angepasst.

Insgesamt stellen die Veränderungen eine **Flexibilisierung** der bisherigen Steuerungsgrundsätze unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmendbedingungen dar. Insbesondere können Lebensmittelbetriebe künftig auch großflächig in allen Zentrentypen und an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der Nahversorgung die-



nen. Diese Neuerung soll vor allem die Stadtteil-, Nahversorgungs- und Quartierszentren stärken und dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung besser gerecht werden.



4. STADTBEREICH MITTE

4.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH MITTE

Im Stadtbereich Mitte befinden sich rd. 176.025m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 36% an der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 10: Einzelhandelsangebot Stadtbereich Mitte

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.950	88,6	23,5	376%
Lebensmittelhandwerk	900	15,6	3,5	450%
Drogerie/ Parfümerie	6.950	40,8	3,0	1.343%
Apotheke	1.175	34,6	7,0	492%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.675	11,1	1,0	1.083%
Blumen/ Zoo	900	2,6	1,3	195%
kurzfristiger Bedarf	25.550	193,2	39,4	490%
Bekleidung und Zubehör	74.725	295,2	6,3	4.659%
Schuhe, Lederwaren	19.375	69,2	1,6	4.214%
Sport/ Freizeit	6.650	20,7	1,2	1.731%
Spielwaren	4.450	16,3	1,4	1.143%
Bücher	5.825	26,1	1,2	2.137%
GPK, Geschenke, Hausrat	10.700	16,1	0,8	2.127%
Haus- und Heimtextilien	4.125	7,0	0,9	794%
mittelfristiger Bedarf	125.825	450,6	13,5	3.348%
Uhren/ Schmuck	3.775	39,5	0,8	4.654%
Foto/ Optik	2.675	19,1	1,1	1.683%
Neue Medien	5.100	61,8	4,3	1.453%
Elektro/ Leuchten	2.275	12,9	1,9	695%
Teppiche, Bodenbeläge	300	0,5	0,4	120%
baumarkt-/ gartenspezifisch	475	0,9	4,8	18%
Möbel	7.875	15,2	3,6	419%
Sonstiges	2.175	6,3	2,8	223%
langfristiger Bedarf	24.650	156,2	19,8	790%
Gesamt	176.025	800,0	72,6	1.101%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

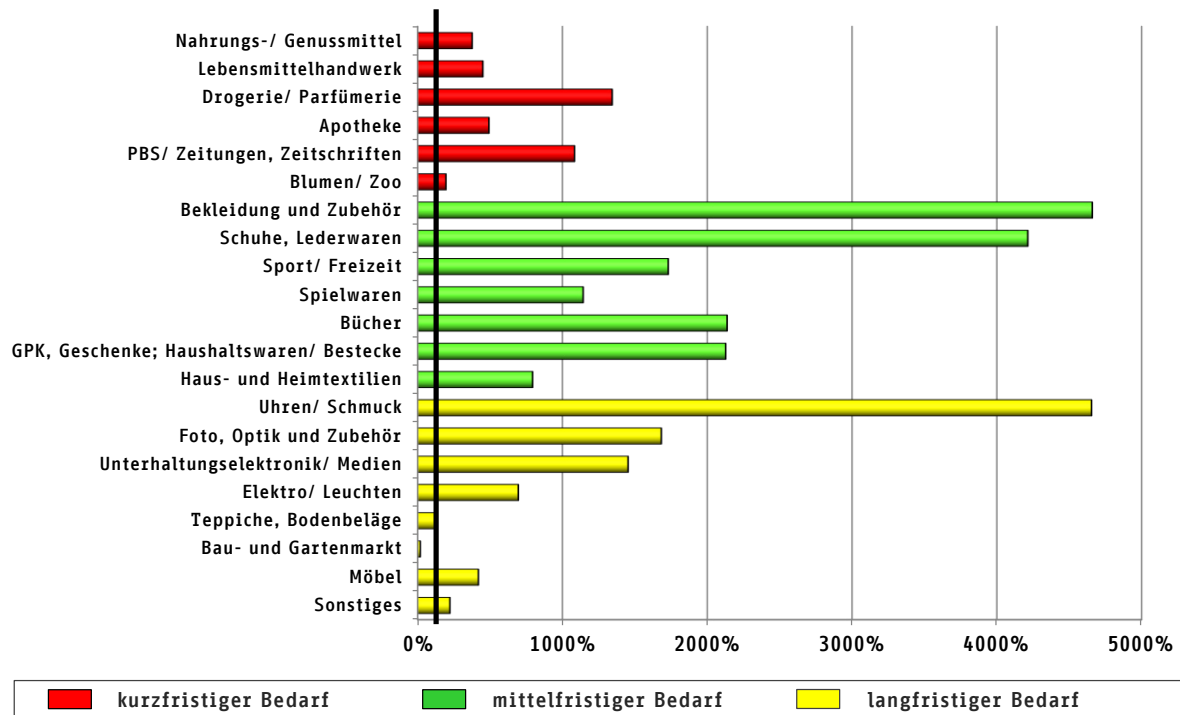
Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbereich Mitte rd. 1.101%. Die Bindungsquoten belaufen sich bei fast allen Sortimenten auf deutlich mehr als 100%. Besonders im mittelfristigen Bedarfsbereich liegen die Bindungsquoten jeweils deutlich



über 1.000% und erreichen Spitzenwerte von bis zu rd. 4.659% (im Sortiment Bekleidung und Zubehör). Dies ist vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zurückzuführen, der innerhalb des Stadtbereiches Mitte liegt und den Großteil des Einzelhandelsangebotes des Stadtbereiches Mitte auf sich vereint. Die Freiburger Innenstadt hat auf Grund ihres umfangreichen Einzelhandelsangebotes eine erhebliche Ausstrahlung in die Region und darüber hinaus.

Abb. 11: Bindungsquoten im Stadtbereich Mitte

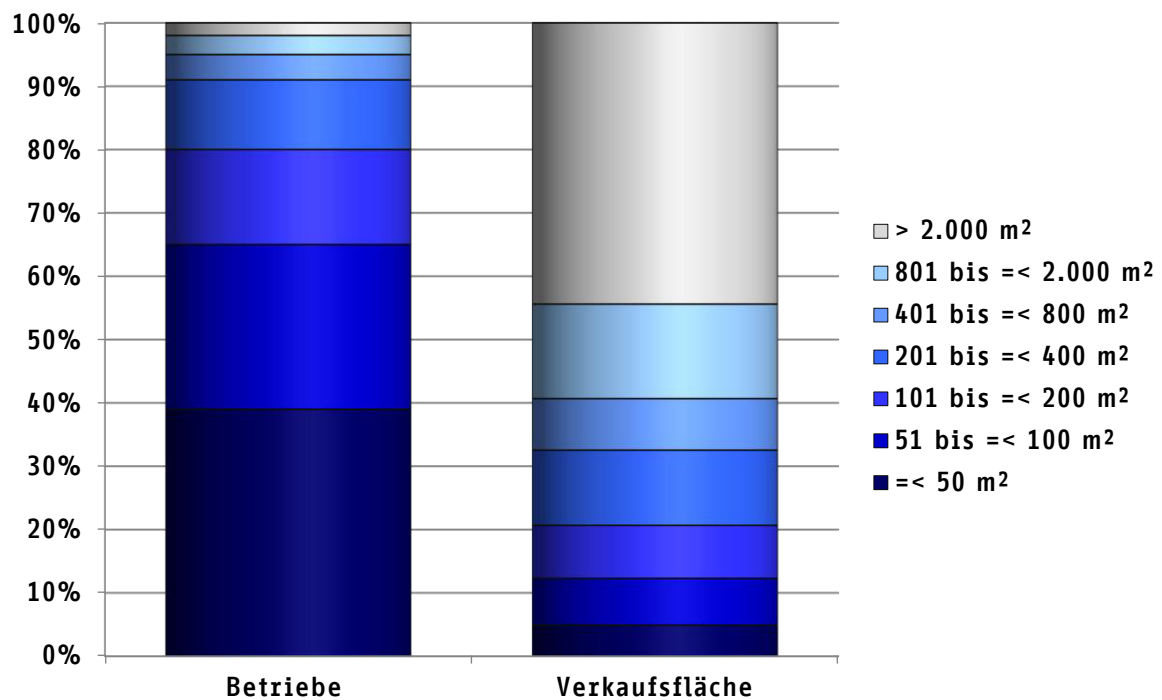


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbereich Mitte befinden sich 676 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 42% aller Freiburger Betriebe ausmacht. Rd. 59% der Verkaufsfläche ist auf Betriebe mit einer Größe von mehr als 800 m² verteilt. Dennoch weisen fast 40% der Betriebe eine Verkaufsfläche von weniger als 50 m² auf. Viele dieser kleinen Betriebe sind angesichts der Betriebsgrößenentwicklung im Einzelhandel nur eingeschränkt wirtschaftlich tragfähig. Gleichzeitig sind derartige Betriebe oftmals inhabergeführt und tragen zur Qualität und Individualität der Einzelhandelsstruktur bei.



Abb. 12: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Mitte



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

4.2 STADTEILE IM STADTBEREICH MITTE

Im Stadtbereich Mitte befinden sich die Stadtteile Altstadt und Neuburg. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den beiden Stadtteilen dargestellt.

4.2.1 Stadtteil Altstadt

Der Stadtteil Altstadt liegt unmittelbar nördlich von Mittelwiehre und südlich von Herdern sowie westlich von Oberau.

Tab. 11: Einzelhandelsangebot Stadtteil Altstadt

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	13.375	98,7	16,7	593%
sonst. kurzfristiger Bedarf	11.325	84,1	7,6	1.101%
mittelfristiger Bedarf	124.925	448,0	8,3	5.396%
langfristiger Bedarf	24.175	153,4	12,2	1.257%
Gesamt	173.800	784,2	44,8	1.751%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Mit einer Verkaufsfläche von 173.800 m² ist ein Anteil von rd. 98,5% der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Mitte im Stadtteil Altstadt angesiedelt.

Die Gesamtbindungsquote beträgt rd. 1.751% was per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse bedeutet. Die höchsten Bindungsquoten werden bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfes, welcher eine Bindungsquote von rd. 5.396% erreicht, erzielt. Diese insgesamt hohen Werte sind auf die Lage des zentralen Versorgungsgebietes Innenstadt innerhalb des Stadtteils zurückzuführen.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Altstadt konzentriert sich, ebenso wie im gesamten Stadtbereich Mitte, nahezu ausschließlich auf den zentralen Versorgungsgebiet Innenstadt.

4.2.2 Stadtteil Neuburg

Der Stadtteil Neuburg liegt unmittelbar nördlich der Altstadt.

Tab. 12: Einzelhandelsangebot Stadtteil Neuburg

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	500	5,5	10,3	53%
sonst. kurzfristiger Bedarf	350	4,9	4,7	102%
mittelfristiger Bedarf	900	2,6	5,2	51%
langfristiger Bedarf	475	2,8	7,6	37%
Gesamt	2.225	15,8	27,8	57%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Stadtteil Neuburg sind kaum Einzelhandelsangebote vorhanden. Lediglich rd. 1,5% der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Mitte sind hier zu finden. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von lediglich 57% erreicht.

In Neuburg gibt es keine zentralen Bereiche und auch keine weiteren Einzelhandelskonzentrationen in nicht integrierten Lagen. Das gesamte Einzelhandelsangebot befindet sich an sonstigen integrierten Standorten.

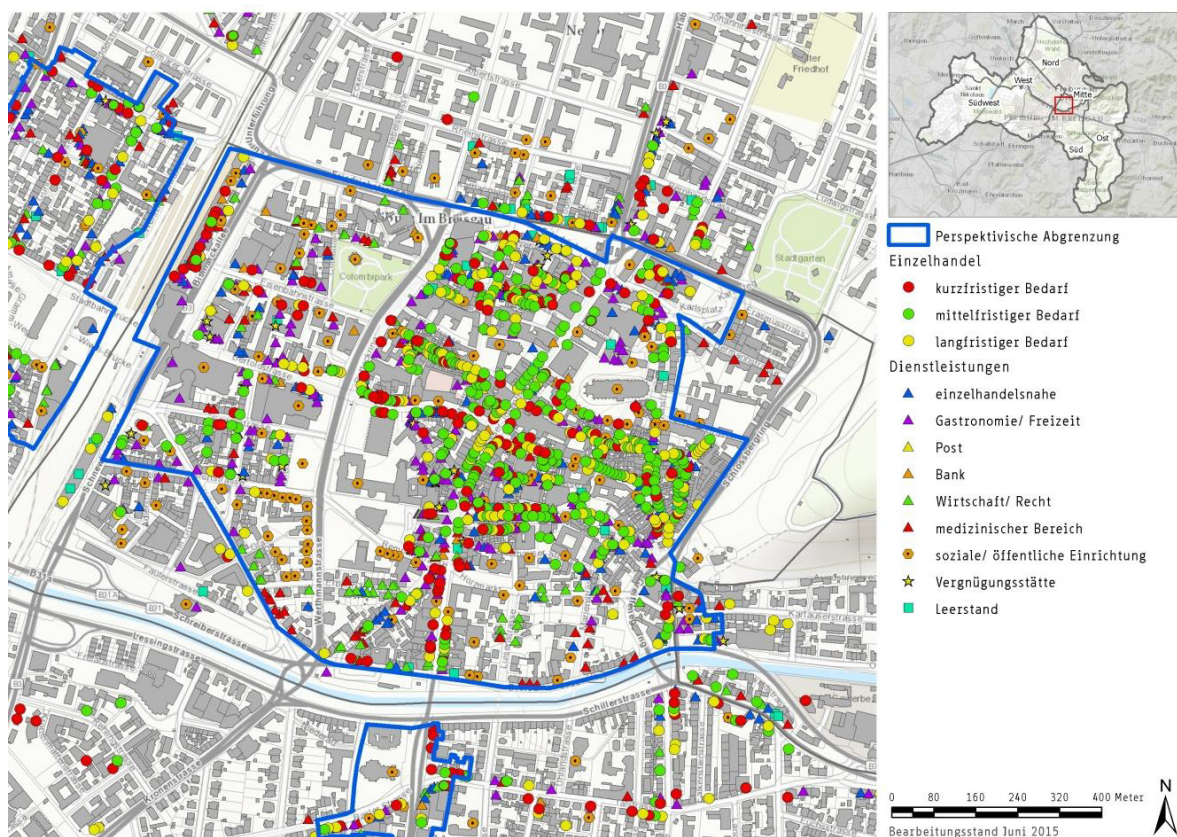


4.3 ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADT

Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird im Westen durch die Bahnlinie, im Süden durch die B 31, im Osten durch den Schlossbergring und im Norden durch den Friedrichring begrenzt. Die Innenstadt hat damit sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von etwa 1.000 Metern.

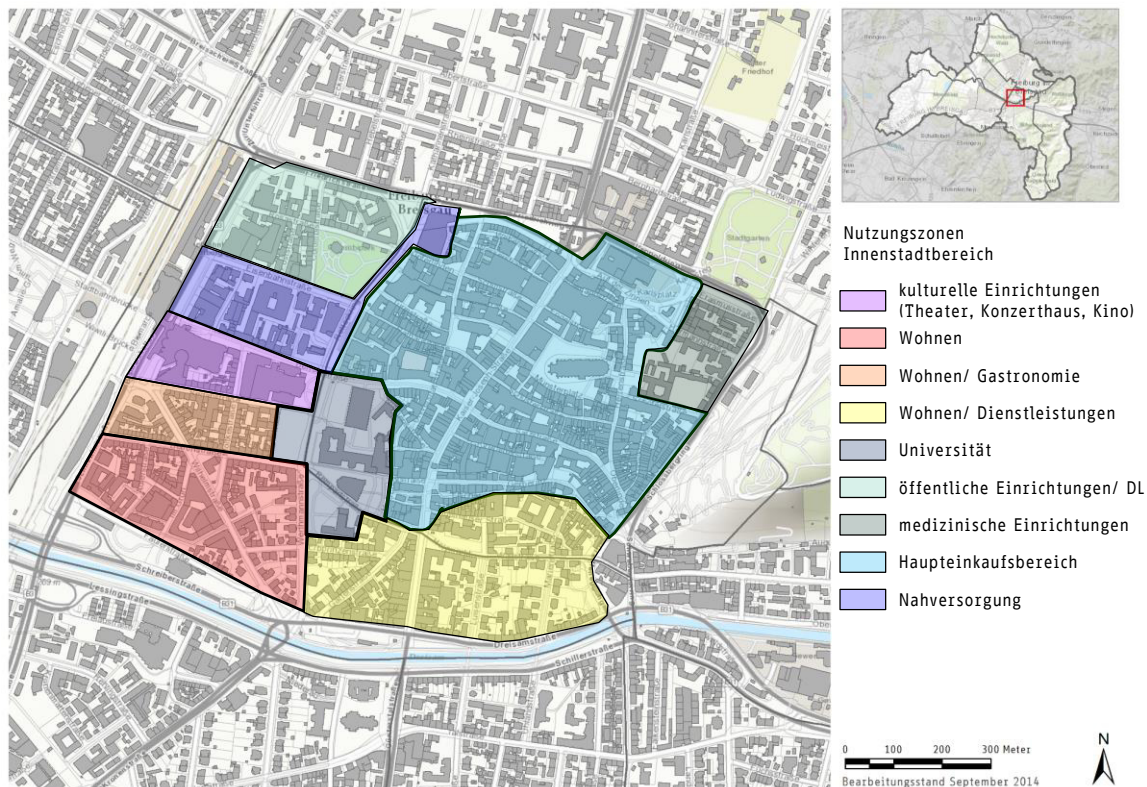
Karte 6: Abgrenzungsvorschlag zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Der abgegrenzte Innenstadtbereich weist keine homogene städtebauliche und funktionale Struktur auf, sondern unterschiedlich geprägte Quartiere. Im Bereich rund um die Kaiser-Joseph-Straße konzentriert sich das Einzelhandelsangebot. Dagegen ist der Bereich zwischen Bahnlinie und Rotteckring eher durch Dienstleistungsbetriebe, kulturelle und öffentliche Einrichtungen sowie Wohnnutzungen (u.a. Theater, Konzerthaus, Universität) geprägt.

Karte 7: Nutzungszonen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die Freiburger Innenstadt stellt in Bezug auf das Einzelhandelsangebot den mit Abstand größten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Freiburg dar. Rd. 35% der gesamten Verkaufsfläche und rd. 40% der Einzelhandelsbetriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt eindeutig bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und dabei insbesondere bei Bekleidung und Zubehör.

Die Innenstadt des Oberzentrums Freiburg hat gesamtstädtische sowie regionale bis überregionale Bedeutung.

Tab. 13: Einzelhandelsangebot ZVB Innenstadt

ZVB Innenstadt		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	638	nahversorgungsrelevant	24.725
Lebensmittelbetriebe	13	sonst. zentrenrelevant	135.225
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	171.425	nicht zentrenrelevant	11.475

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Foto 1: Innenstadt - Augustinerplatz



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 2: ZVB Innenstadt - Rathausplatz



Quelle: eigenes Foto 2014

Stärken

- Lebensmittelversorgung (u.a. Supermärkte, Biomärkte, Wochenmarkt)
- Mix aus Fachgeschäften und Filialisten (Kaiser-Joseph-Straße überwiegend Filialisten, Oberlinden, Schusterstraße, Salzstraße, Gerberau viele inhabergeführte Geschäfte)
- hohe Dichte im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Haupteinkaufsbereich
- ausgewogener Funktionsmix/ Nutzungsvielfalt
- vielfältiges gastronomisches Angebot mit überwiegend ansprechender Außengastronomie, Kinos, Theater, etc.
- hohe Aufenthaltsqualität (Colombipark, Augustinerplatz, Münsterplatz etc.), hohe Passantenfrequenz
- identitätsstiftende Gebäude
- hochwertige Gestaltung öffentlichen Raumes
- umfangreiche ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn, Nah- und Fernverkehr)
- touristisches Potenzial
- extrem positives Image

Schwächen

- ungeordneter Eingangsbereich Kaiser-Joseph-Straße/ Habsburgerstraße
- Aufwertungs-/ Neuordnungsbedarf Bereich Weberstraße/ Wasserstraße
- schmale/ sanierungsbedürftige Fußwege Weberstraße/ Wasserstraße
- hohes Verkehrsaufkommen/ Trennwirkung Rotteckring



- schlechte/ fehlende Querungsmöglichkeiten Übergang Eisenbahnstraße zur Fußgängerzone

Empfehlungen

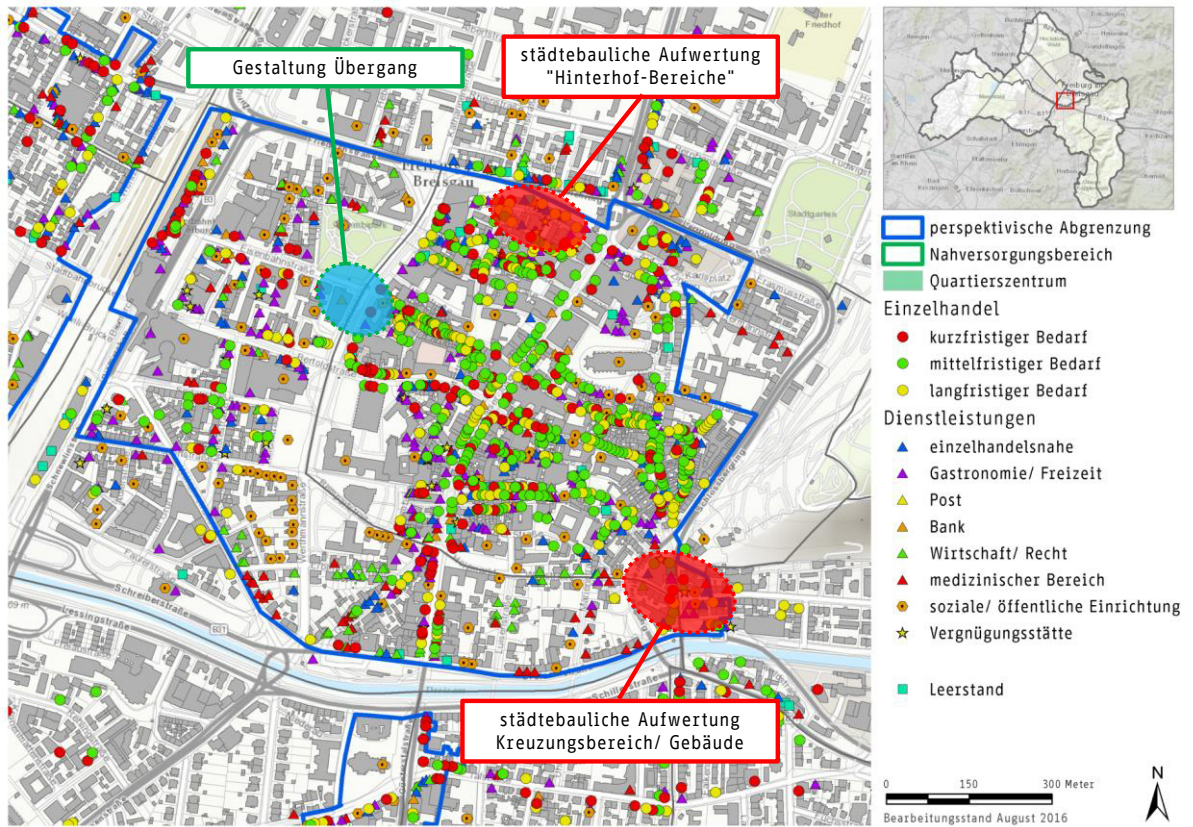
Im Mittelpunkt der künftigen Entwicklung der Freiburger Innenstadt sollte vor allem die Erhaltung und Stärkung des Erfolgsmodells "Freiburger Innenstadt" stehen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist eine konsequente, auf die Innenstadt und die sonstigen Zentren ausgerichtete, Einzelhandelsentwicklung.

Die räumliche Einzelhandelsentwicklung sollte innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stattfinden, da dieser mit rd. 1.000 Metern bereits eine erhebliche Ausdehnung aufweist. Leerstände, Hinterhofbereiche und untergenutzte Grundstücke sollten im Hinblick auf eine künftige Einzelhandelsnutzung geprüft und entsprechend entwickelt werden. Die Erfahrungen aus anderen Städten haben dabei gezeigt, dass hier seitens der Stadt ein aktives Flächenmanagement erfolgen muss, welches u.a. auch beinhaltet, Schlüsselgrundstücke zu kaufen, um diese entsprechend entwickeln zu können.

Der aktuelle Umbau des heutigen Innenstadtrings (Werthmannstraße/ Rotteckring/ Friedrichring) stellt einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt dar. Mit der Umgestaltung des Platzes an der Alten Synagoge, des Platzes der Universität, des Platzes am Siegesdenkmal und dem Umbau des Straßenraumes werden vor allem die bestehenden innerstädtischen Quartiere besser miteinander verknüpft. Der durch eine hohe Einzelhandelsdichte geprägte "Altstadtbereich" wird mit den westlich des Rotteckrings gelegenen Quartieren verwoben (u.a. Theater, Konzerthaus, Bahnhof). Darüber hinaus entsteht hier ein neuer, moderner Stadtraum mit Aufenthaltsqualität und identitätsstiftender Wirkung, wie dies am Platz der Alten Synagoge bereits erlebbar ist.



Karte 8: Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg



5. STADTBEREICH NORD

5.1 EINZELHANDELSSTITUATION - STADTBEREICH NORD

Im Stadtbereich Nord befinden sich rd. 143.150 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 30% an der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 14: Einzelhandelsangebot Stadtbereich Nord

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	17.050	86,4	63,5	136%
Lebensmittelhandwerk	1.150	13,1	9,3	141%
Drogerie/ Parfümerie	2.050	11,2	8,2	137%
Apotheke	550	20,3	18,9	107%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	475	2,4	2,8	86%
Blumen/ Zoo	1.600	3,3	3,5	94%
kurzfristiger Bedarf	22.870	136,8	106,2	129%
Bekleidung und Zubehör	2.050	8,5	17,1	50%
Schuhe, Lederwaren	1.800	7,3	4,4	165%
Sport/ Freizeit	4.500	16,0	3,2	497%
Spielwaren	2.000	6,1	3,8	160%
Bücher	200	0,9	3,3	28%
GPK, Geschenke, Hausrat	6.825	12,0	2,0	590%
Haus- und Heimtextilien	5.825	10,4	2,4	437%
mittelfristiger Bedarf	23.250	61,4	36,3	169%
Uhren/ Schmuck	125	1,2	2,3	52%
Foto/ Optik	1.075	4,7	3,1	154%
Neue Medien	625	7,0	11,5	62%
Elektro/ Leuchten	5.900	17,7	5,0	353%
Teppiche, Bodenbeläge	5.125	8,8	1,2	754%
baumarkt-/ gartenspezifisch	21.350	38,5	13,0	296%
Möbel	60.675	118,2	9,8	1.209%
Sonstiges	2.175	19,4	7,6	257%
langfristiger Bedarf	97.025	215,6	53,3	404%
Gesamt	143.150	413,7	195,8	211%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

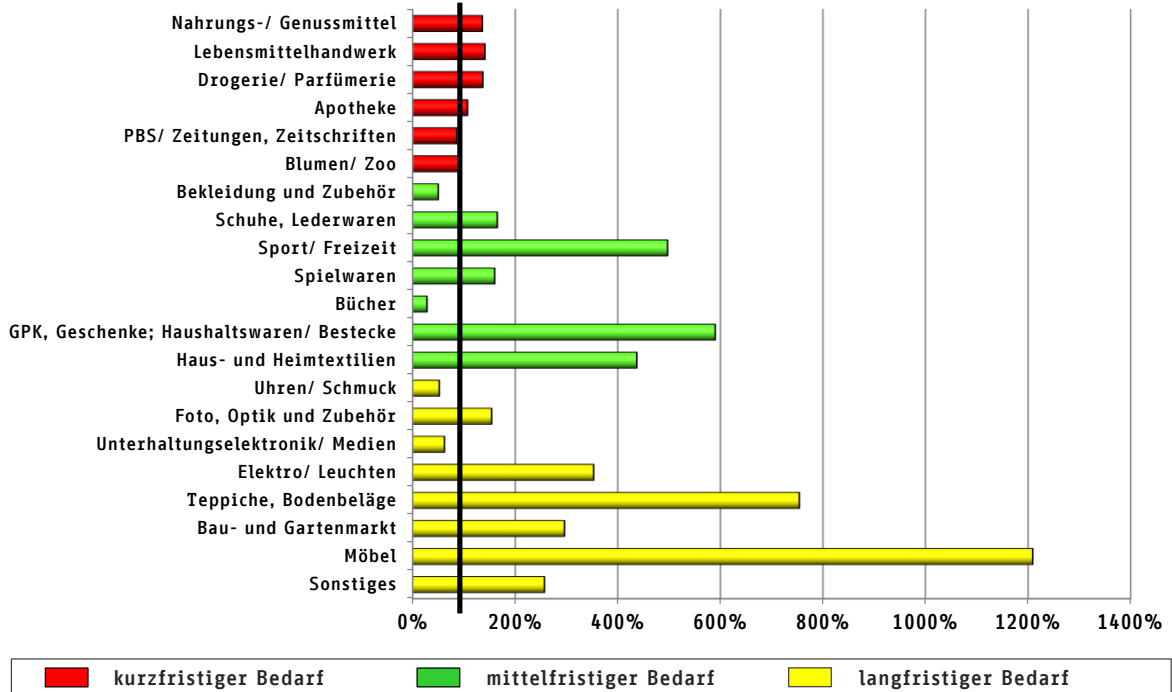
Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbereich Nord rd. 211%. Die Bindungsquoten belaufen sich bei fast allen Sortimenten auf mehr als 100%. Besonders im langfristigen Bedarfsbereich liegen die Bindungsquoten teilweise deutlich über



100% und erreichen Spitzenwerte von bis zu rd. 1.209% im Sortiment Möbel. Damit sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Abb. 13: Bindungsquoten im Stadtbereich Nord

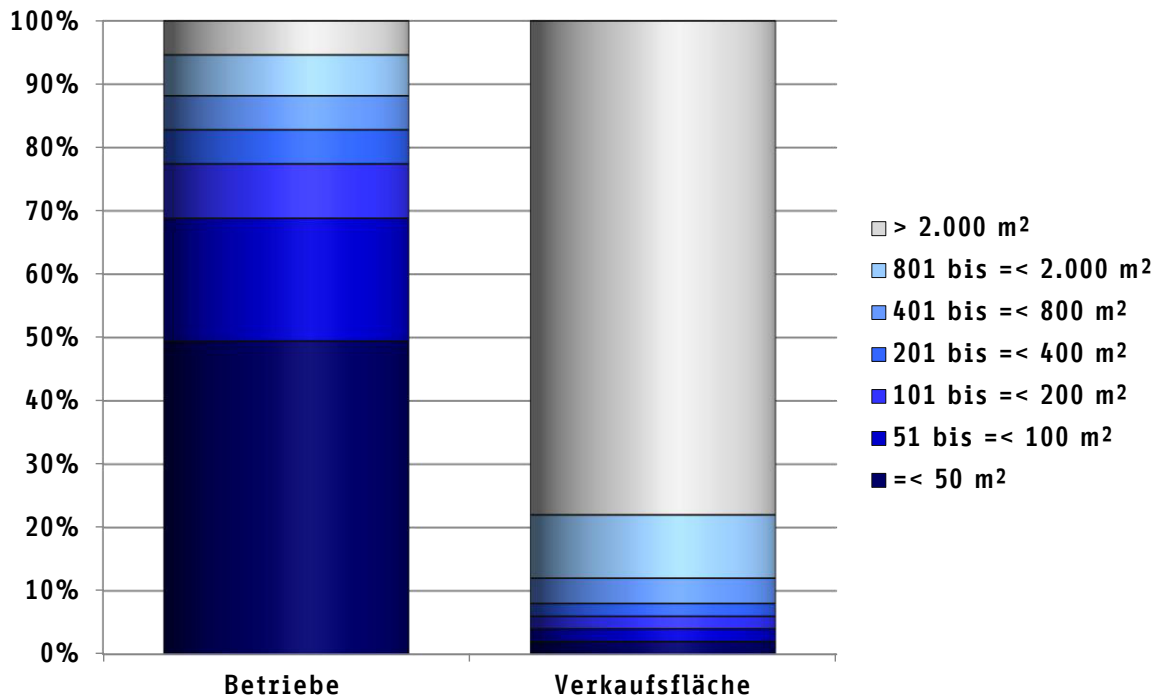


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Fast 70% der Betriebe im Stadtbereich Nord weisen eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Lediglich etwa 12% der Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von über 800 m² und sind damit großflächig. Auf diese großflächigen Betriebe entfallen jedoch fast 90% der gesamten Verkaufsfläche im Stadtbereich Nord.



Abb. 14: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Nord

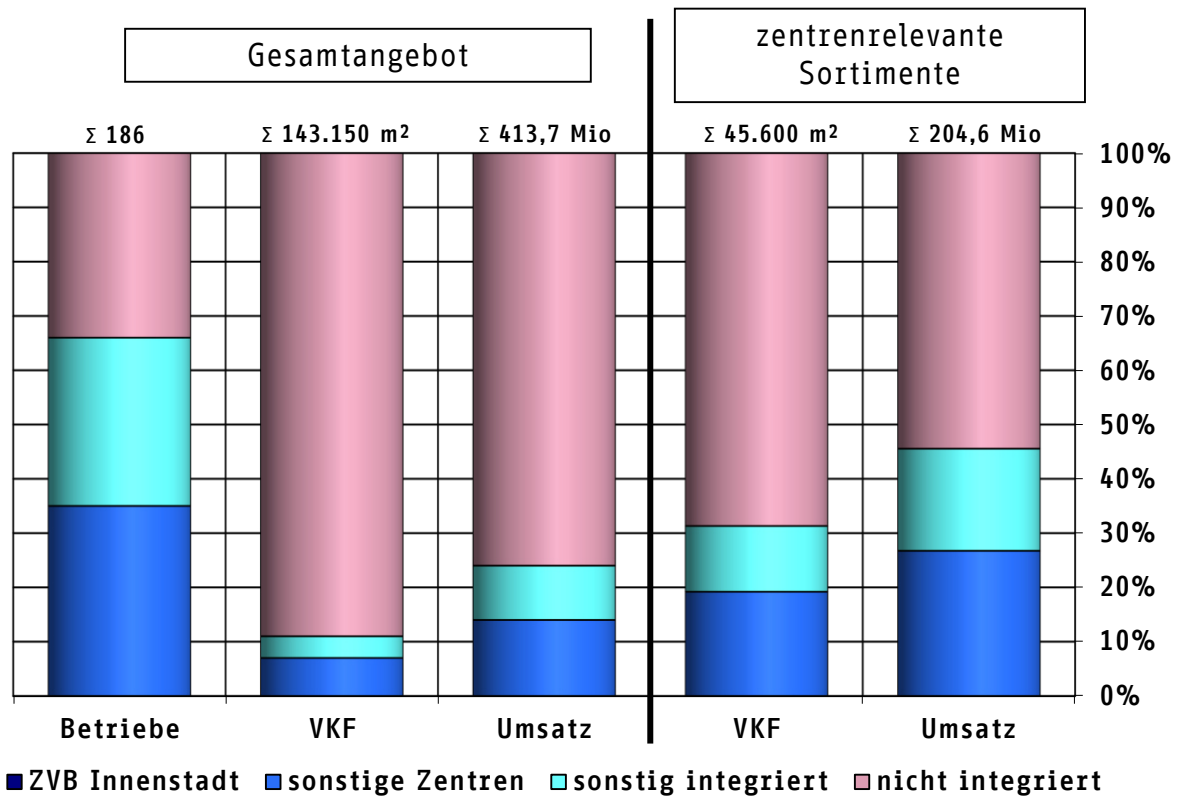


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Stadtbereich Nord zu gleichen Anteilen in den Zentren sowie in sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen. Auf die nicht integrierten Lagen entfallen etwa 89% der Verkaufsfläche und rd. 74% des Umsatzes. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten - sowohl bezogen auf die Verkaufsfläche, als auch auf den Umsatz - beläuft sich auf deutlich über 50%.



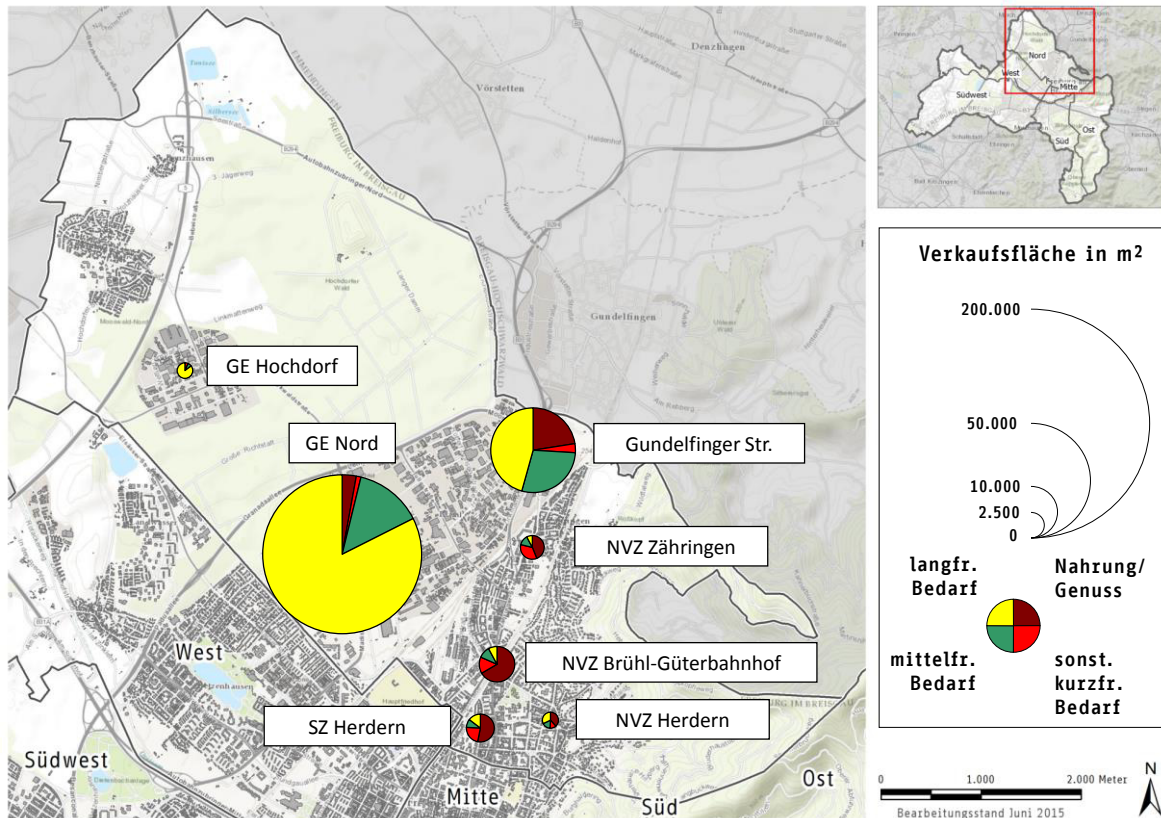
Abb. 15: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Nord



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtbereich Nord befinden sich das Stadtteilzentrum Herdern, die Nahversorgungszentren Zähringen, Brühl Güterbahnhof und Herdern sowie die Quartierszentren Herdern und Hochdorf. Zudem befinden sich in diesem Stadtbereich an der Gundelfinger Straße, im Gewerbegebiet Nord und im Gewerbegebiet Hochdorf bedeutende Einzelhandelskonzentrationen in nicht integrierter Lage.

Karte 9: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Nord



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnung; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

5.2 STADTEILE IM STADTBEREICH NORD

Im Stadtbereich Nord befinden sich die Stadtteile Brühl, Herdern, Hochdorf und Zähringen. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

5.2.1 Stadtteil Brühl

Der Stadtteil Brühl liegt westlich der beiden Stadtteile Herdern und Zähringen sowie südöstlich von Hochdorf.



Tab. 15: Einzelhandelsangebot Stadtteil Brühl

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5.975	36,3	16,7	217%
sonst. kurzfristiger Bedarf	1.750	11,4	7,7	148%
mittelfristiger Bedarf	14.50	31,6	8,3	379%
langfristiger Bedarf	82.150	171,4	12,3	1.400%
Gesamt	104.375	250,7	45,0	557%

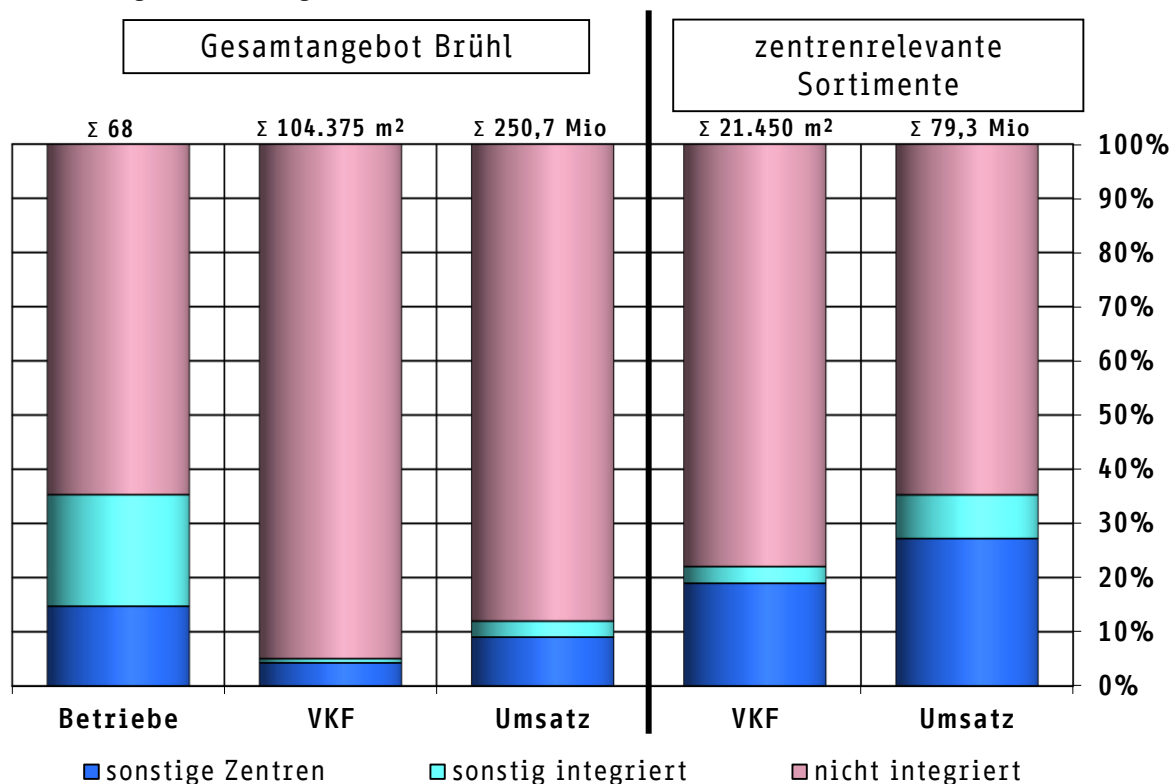
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg;
Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot in Brühl beläuft sich auf rd. 104.375 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 73% der Verkaufsfläche im Stadtbereich Nord. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von rd. 557% erreicht. Aufgeschlüsselt nach den Sortimentsbereichen zeigt sich, dass per Saldo bei allen Sortimenten enorme Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind - vor allem im langfristigen Bedarf ist die Bindungsquote mit rd. 1.400% sehr hoch, sodass hier per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Dies ist auf die Lage von verschiedenen Möbelmärkten (u.a. Ikea) und Baumärkten in diesem Stadtteil zurückzuführen.



Abb. 16: Angebot nach Lage im Stadtteil Brühl



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

In Brühl befindet sich der überwiegende Teil des Einzelhandelsangebotes in nicht integrierten Lagen.

5.2.2 Stadtteil Herdern

Der Stadtteil Herdern befindet sich nördlich der Freiburger Innenstadt.

Tab. 16: Einzelhandelsangebot Stadtteil Herdern

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.675	22,7	25,5	89%
sonst. kurzfristiger Bedarf	925	10,8	11,7	92%
mittelfristiger Bedarf	700	1,7	12,7	13%
langfristiger Bedarf	1.025	4,8	18,7	26%
Gesamt	6.325	40,1	68,6	58%

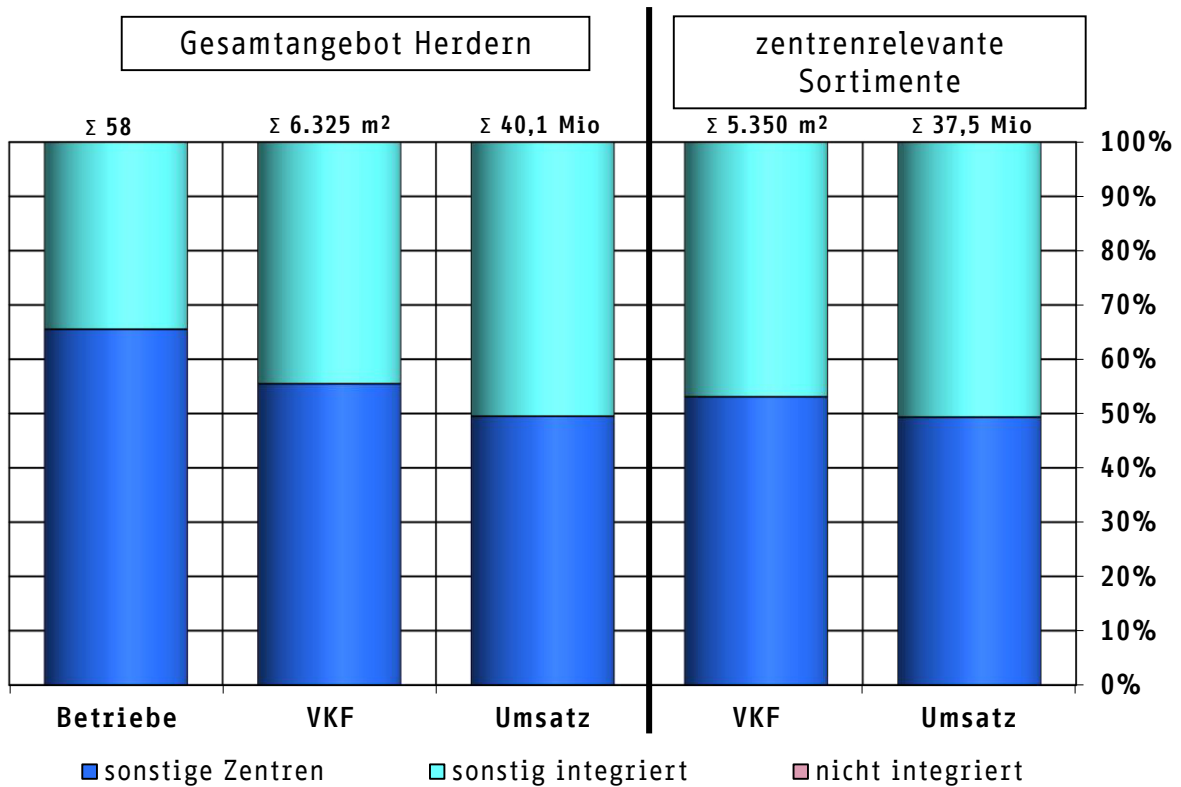
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.325 m², entfallen auf den Stadtteil Herdern lediglich rd. 4% der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Nord. Bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 58% sind per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, welche in allen Sortimentsbereichen erkennbar sind.

Abb. 17: Angebot nach Lage im Stadtteil Herdern



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil konzentriert sich ausschließlich auf die Zentren und auf sonstige integrierte Lagen. 66% der Betriebe sind in den Zentren angesiedelt. Bei der Verkaufsfläche und im Umsatz - im Gesamtangebot sowie bei zentrenrelevanten Sortimenten - haben die Zentren und sonstige integrierte Standorte nahezu gleiche Anteile.

5.2.3 Stadtteil Hochdorf

Der Stadtteil Hochdorf liegt am nordöstlichen Ende des Stadtbereiches Nord, westlich der A 5.



Tab. 17: Einzelhandelsangebot Stadtteil Hochdorf

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	1.475	7,1	11,4	62%
sonst. kurzfristiger Bedarf	375	3,0	5,2	58%
mittelfristiger Bedarf	250	0,6	5,7	11%
langfristiger Bedarf	1.550	4,8	8,4	57%
Gesamt	3.650	15,5	30,8	50%

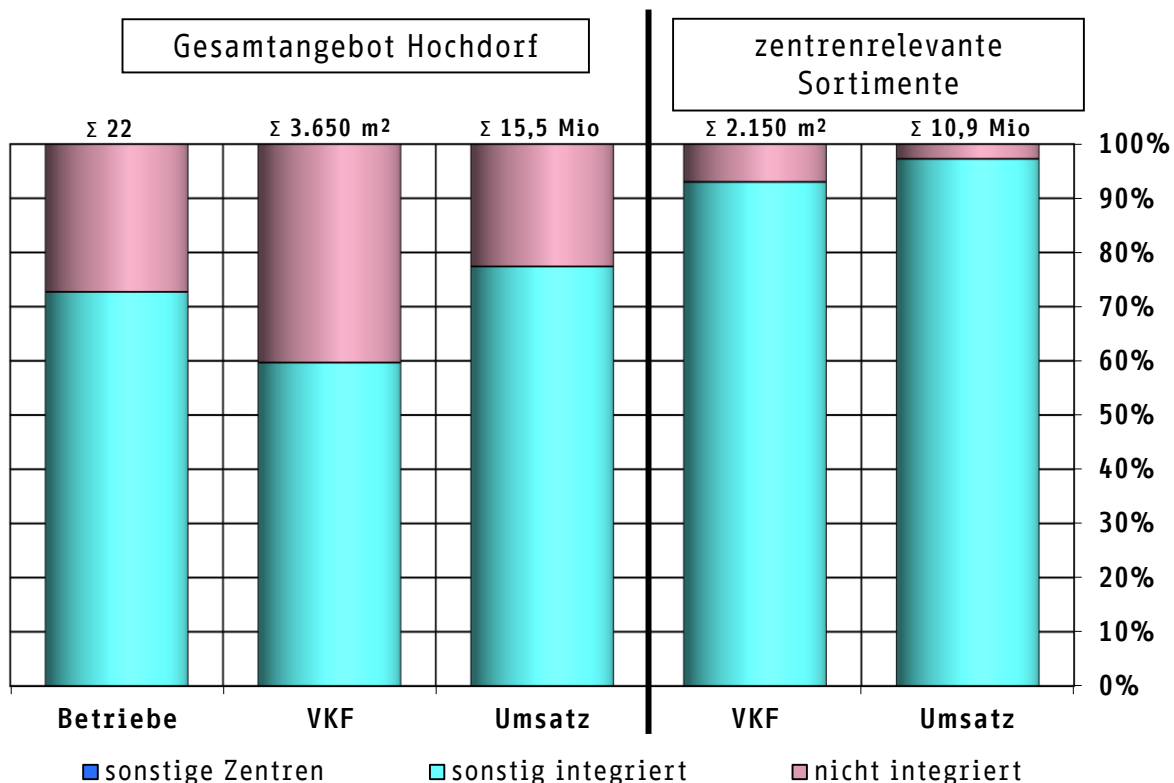
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.650 m² macht der Stadtteil Hochdorf nur rd. 3% der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Nord aus.

In allen Sortimentsbereichen sind per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen, was sich in einer Gesamtbindungsquote von rd. 50% zeigt.

Abb. 18: Angebot nach Lage im Stadtteil Hochdorf



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI



Der größte Teil der Verkaufsfläche findet sich im Stadtteil Hochdorf mit rd. 60% Anteil an sonstigen integrierten Standorten. Zentrenrelevante Sortimente sind fast ausschließlich an den sonstigen integrierten Standorten zu finden.

5.2.4 Stadtteil Zähringen

Der Stadtteil Zähringen grenzt unmittelbar nördlich an den Stadtteil Herdern sowie an den nordöstlichen Teil des Stadtteils Brühl.

Tab. 18: Einzelhandelsangebot Stadtteil Zähringen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.050	33,3	19,1	174%
sonst. kurzfristiger Bedarf	1.625	12,1	8,8	138%
mittelfristiger Bedarf	7.800	27,4	9,5	288%
langfristiger Bedarf	12.300	34,5	14,0	246%
Gesamt	28.775	107,4	51,5	209%

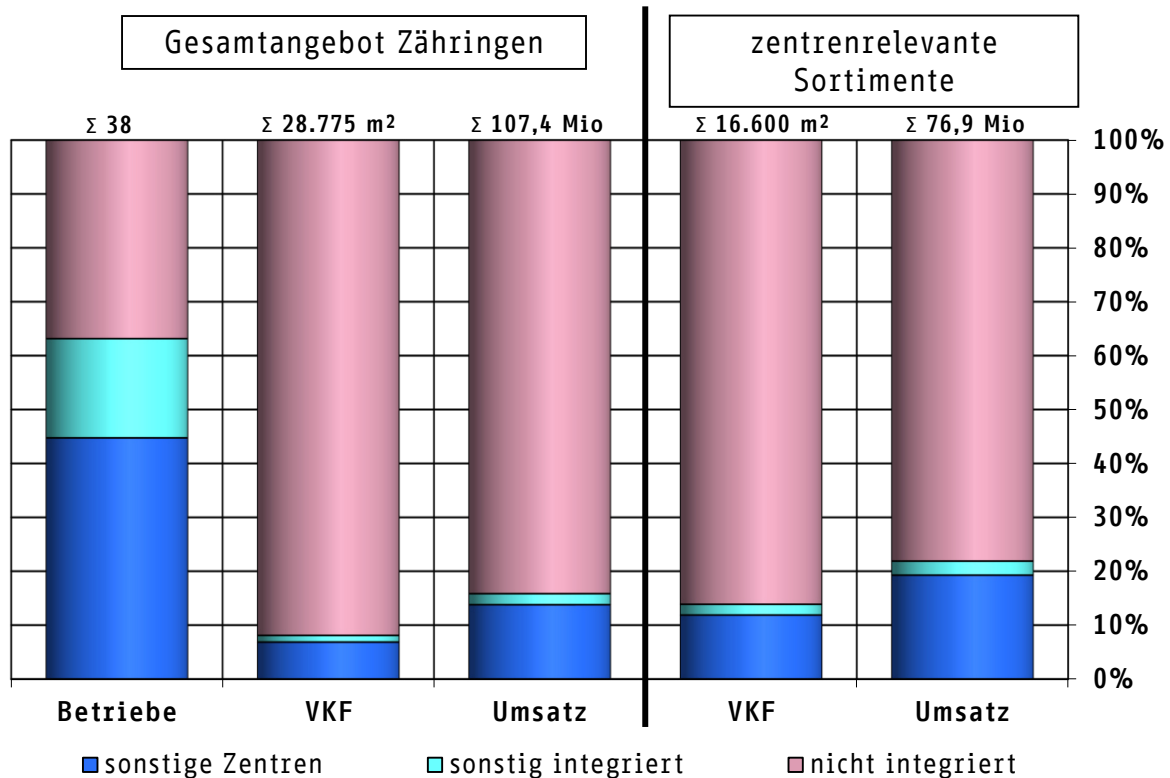
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit einer Bindungsquote von rd. 209% sind im Stadtteil Zähringen per Saldo Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Mit rd. 28.775 m² macht der Stadtteil rd. 20% der Verkaufsfläche des gesamten Stadtbereiches Nord aus.



Abb. 19: Angebot nach Lage im Stadtteil Zähringen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Den größten Anteil an der Verkaufsfläche in Zähringen haben die nicht integrierten Standorte mit rd. 92%. Auch an zentrenrelevanten Sortimenten haben die nicht integrierten Standorte funktionsinadäquat den deutlich größten Anteil an Verkaufsfläche und Umsatz.

5.3 ZENTREN IM STADTBEREICH NORD

5.3.1 Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern

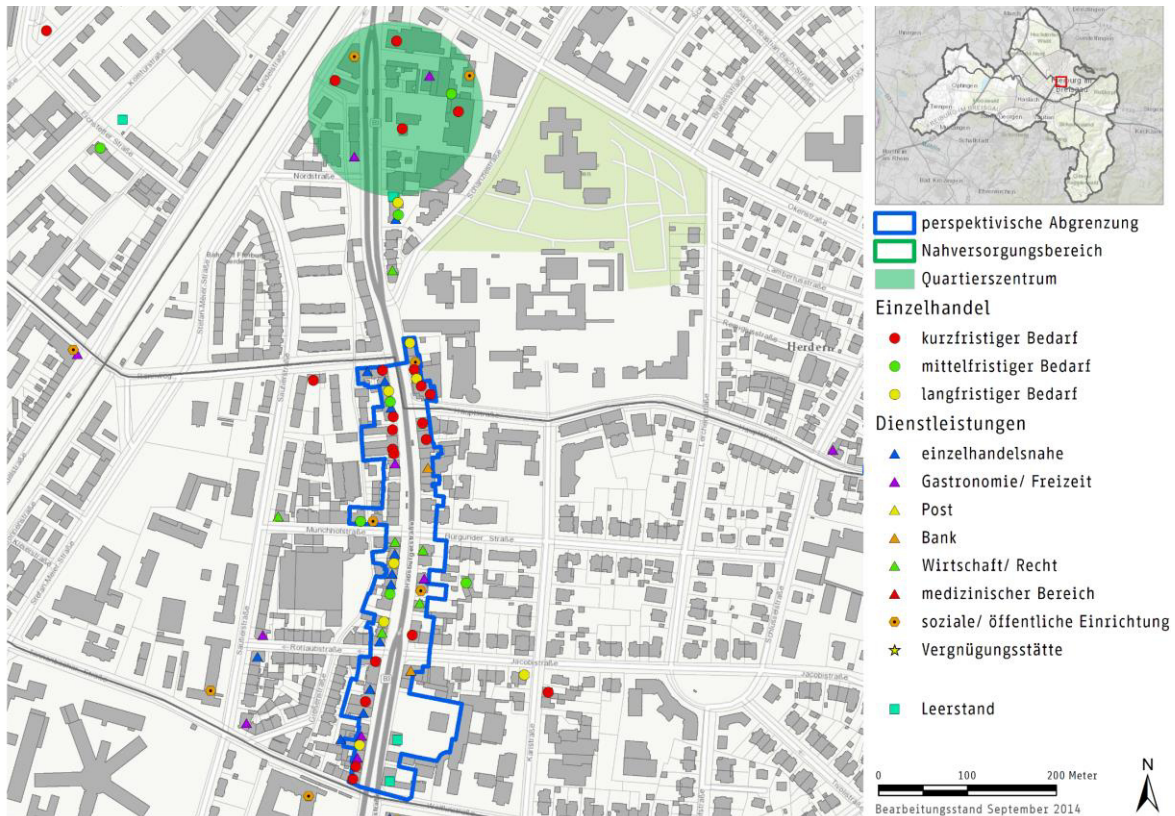
Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Herdern liegt unmittelbar nördlich der Freiburger Innenstadt und verläuft entlang der Habsburgerstraße zwischen Tennenbacher Straße und Rennweg. Das Stadtteilzentrum weist damit eine Ausdehnung von etwa 500 Metern entlang der Habsburgerstraße auf.

Die Abgrenzung 2009 bezog den nördlichen Teil der Habsburgerstraße ebenfalls ein. Angesichts der funktionalen Unterbrechung und der erheblichen linearen Ausdehnung, wird dieser nördliche Bereich im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als eigenständiges Quartierszentrum ausgewiesen.



Karte 10: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 m² und 24 Einzelhandelsbetrieben, gehört das Stadtteilzentrum eher zu den kleineren Freiburger Stadtteilzentren. Das Einzelhandelsangebot beschränkt sich - auch angesichts der Nähe zur Innenstadt - fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Tab. 19: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Herdern

Stadtteilzentrum Herdern		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	24	nahversorgungsrelevant	1.850
Lebensmittelbetriebe	3	sonst. zentrenrelevant	375
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	2.700	nicht zentrenrelevant	450

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Foto 3: Stadtteilzentrum Herdern



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 4: Stadtteilzentrum Herdern



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Habsburgerstraße, lineare Struktur
- Nahversorgungsangebot (Discounter, Lebensmittelhandwerk)
- Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten
- streckenweise hohe Dichte im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- ergänzende publikumsorientierte Dienstleister, Außengastronomie
- überwiegend kleinteiliger Besatz

Städtebaulich

- fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten (öffentlich)
- heterogene Bebauung
- Baulücke (mögliche Potenzialfläche)
- hohes Verkehrsaufkommen, schlechte Querungsmöglichkeiten

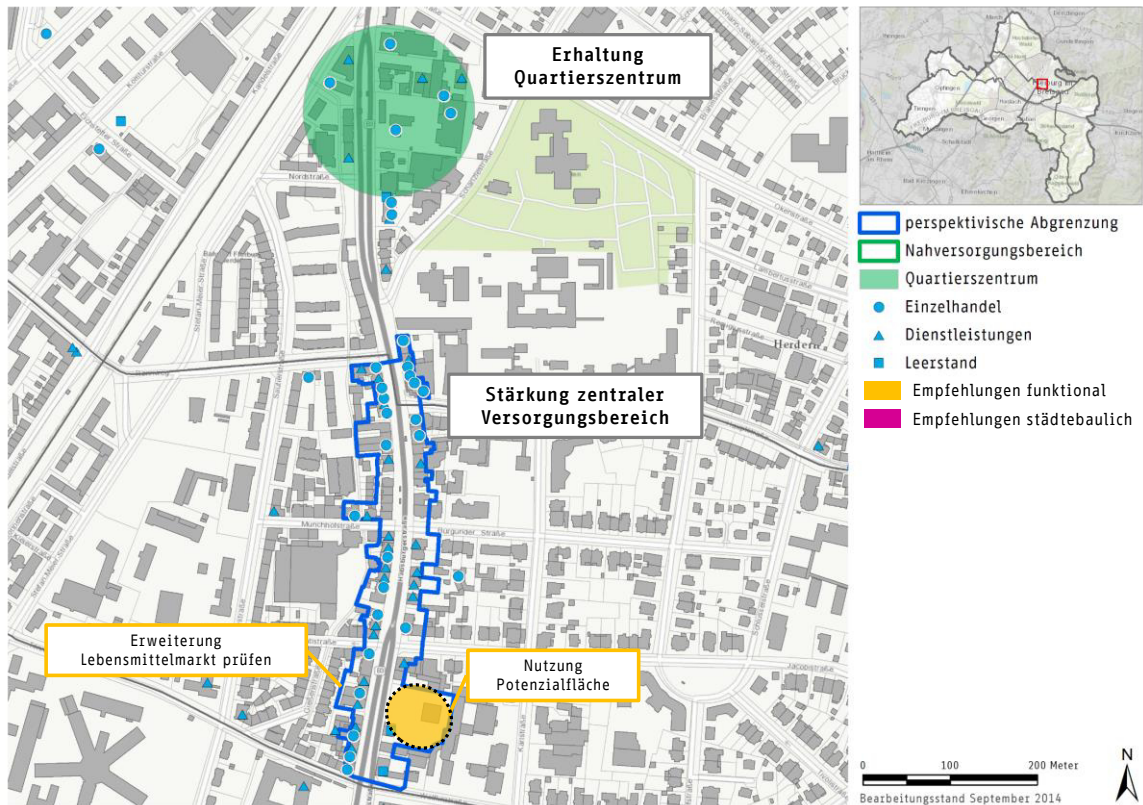
Empfehlungen

Das Stadtteilzentrum nimmt wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktionen für die Anwohner wahr und sollte deshalb erhalten und gestärkt werden. Die kleinteiligen Betriebe sollten hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden, insbesondere der vorhandene Lebensmittelmarkt. Brachflächen und untergenutzte Flächen sollten möglichst so entwickelt werden, dass größere Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden können.



Der nördlich des Stadtteilzentrums gelegene Bereich mit verschiedenen Nahversorgungsangeboten stellt ein eigenes Quartierszentrum dar und sollte als solches erhalten werden.

Karte 11: Empfehlungen Stadtteilzentrum und Quartierszentrum Herdern



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

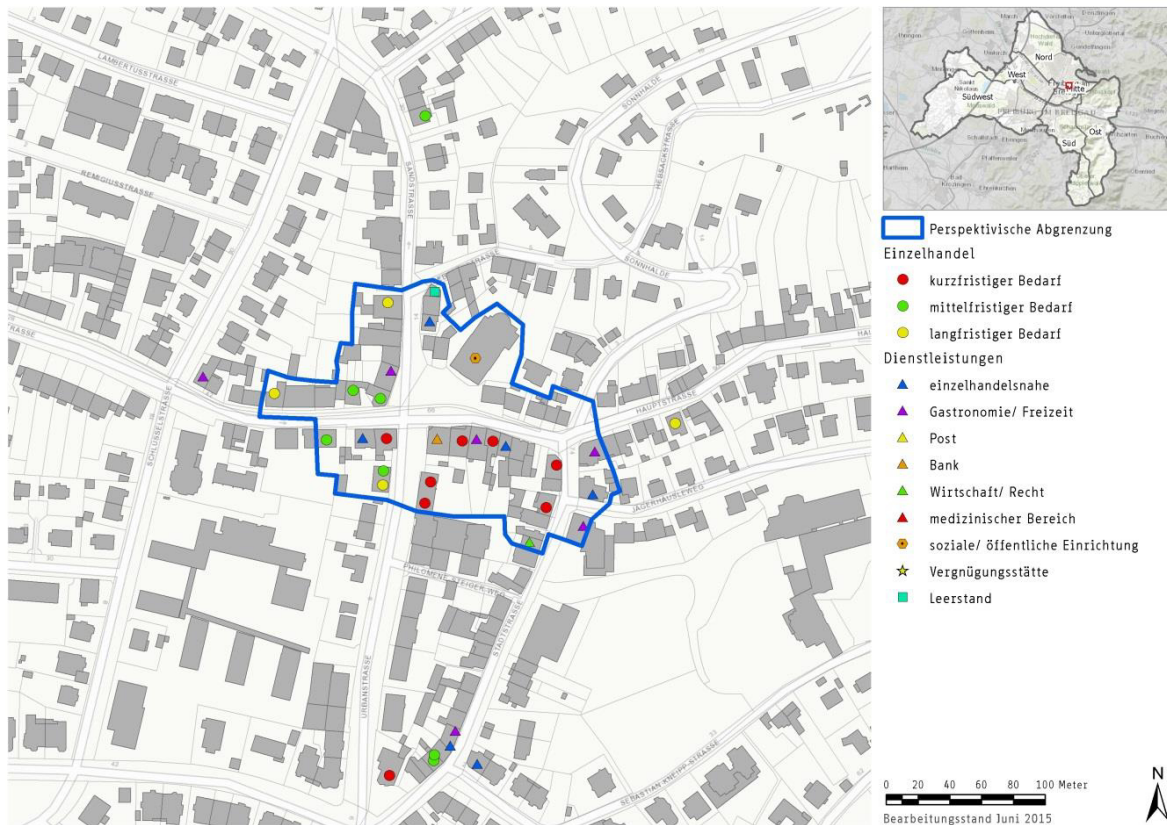
5.3.2 Nahversorgungszentrum Herdern

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Herdern liegt nordöstlich vom Stadtteilzentrum Herdern im historisch geprägten Ortszentrum von Herdern, im Bereich Hauptstraße/ Sandstraße/ Urbanstraße.

Anders als 2009 wurden die wenigen südlich gelegenen Nutzungen im Bereich Urbanstraße/ Sandstraße nicht dem Nahversorgungszentrum zugerechnet, da diese deutlich entfernt liegen und keine städtebaulich-funktionale Anbindung besteht.

Karte 12: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Herdern



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum weist mit insgesamt rd. 825 m² Verkaufsfläche ein geringes Einzelhandelsangebot auf. Es sind nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente vorhanden. Die Betriebsstruktur ist sehr kleinteilig.

Tab. 20: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Herdern

Nahversorgungszentrum Herdern		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	14	nahversorgungsrelevant	425
Lebensmittelbetriebe	1	sonst. zentrenrelevant	200
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	825	nicht zentrenrelevant	200

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Foto 5: Nahversorgungszentrum Herdern



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 6: Nahversorgungszentrum Herdern



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- gute Nahversorgungsfunktion (Wochenmarkt, kleiner Lebensmittelmarkt, Naturkost-Geschäft, Bäckerei, Metzgerei)
- inhabergeführte Fachgeschäfte
- hochwertige gastronomische Angebote
- kleinteilige Strukturen
- hochwertiges Wohnen im Umfeld

Städtebaulich

- Platzbereich vor der Kirche mit Aufenthaltsqualität
- teilweise attraktive historische Fassaden
- teilweise Modernisierungsbedarf öffentlicher Raum

Empfehlungen

Das attraktive, lebendige Nahversorgungszentrum sollte als Nahversorgungs- und Identifikationspunkt für die Anwohner erhalten und gestärkt werden. Wünschenswert wäre eine funktionale Ergänzung bzw. eine Erweiterung bestehender Betriebe am Standort. Dies ist jedoch angesichts der historisch geprägten und dichten Bebauung nur eingeschränkt möglich.

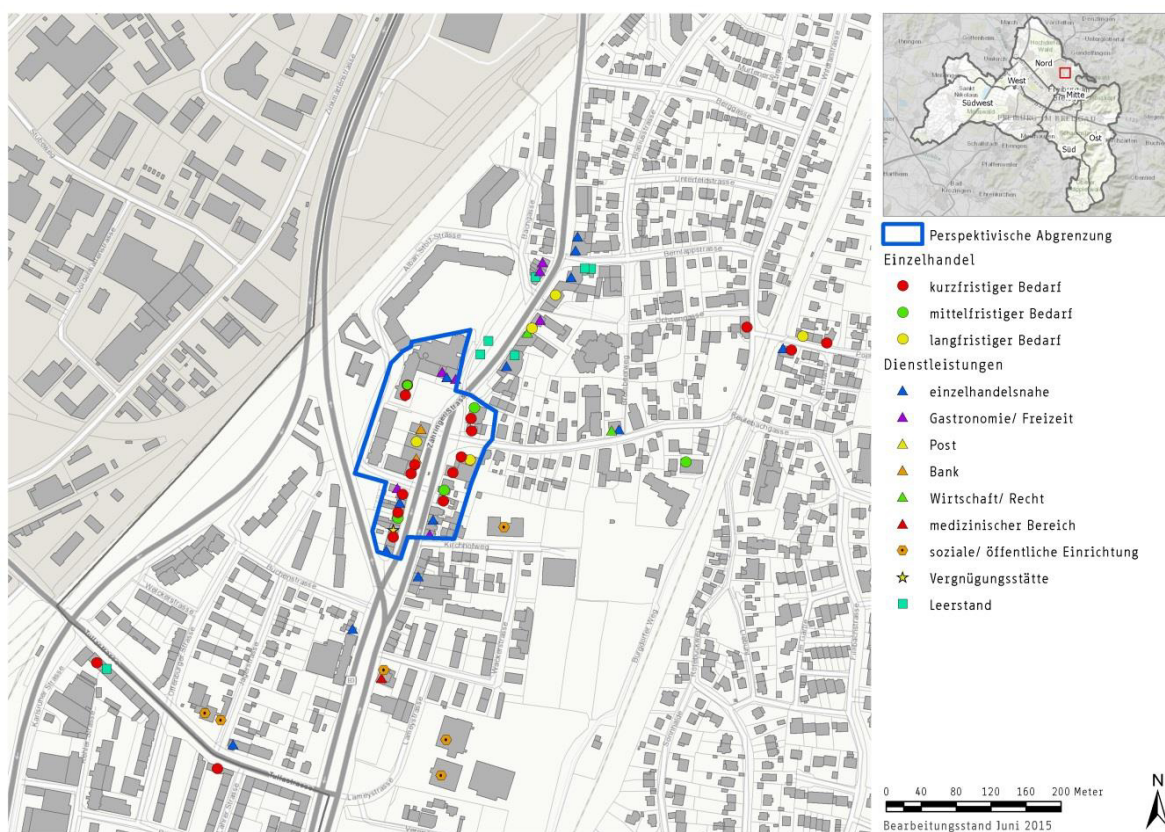
5.3.3 Nahversorgungszentrum Zähringen

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Zähringen liegt am westlichen Rand des Stadtteils Zähringen und verläuft entlang der Zähringer Straße zwischen Kirchhofweg und Reutebachgasse/ Johannesgasse. Das Angebot beschränkt sich nahezu ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die Abgrenzung von 2009 umfasste einen Zentrumsbereich entlang der Zähringer Straße, von der Unterfeldstraße im Norden bis zum Komturplatz/ Waldkircher Straße im Süden, der eine Ausdehnung von mehr als 1,5 Kilometern aufwies. Seit 2009 haben sich ein Nahversorgungszentrum im Norden (Nahversorgungszentrum Zähringen) und ein Versorgungsbereich mit Entwicklungsperspektive (Güterbahnhof) im Bereich Waldkircher Straße/ Karlsruher Straße (vgl. Kap. 5.3.4) verfestigt.

Karte 13: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Zähringen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg



Städtebaulich-funktionale Situation

Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² und 17 Betrieben besteht auch in diesem Nahversorgungszentrum eine kleinteilige Betriebsstruktur.

Tab. 21: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Zähringen

Nahversorgungszentrum Zähringen		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	17	nahversorgungsrelevant	1.550
Lebensmittelbetriebe	1	sonst. zentrenrelevant	425
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.975	nicht zentrenrelevant	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Foto 7: Nahversorgungszentrum Zähringen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 8: Nahversorgungszentrum Zähringen



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt und Bäckerei, Apotheke
- ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, u.a. Spielwarengeschäft, Gastronomie
- Wohnen in den Obergeschossen
- Spielhalle, Imbiss, Leerstände (teilweise Trading-Down-Tendenzen im nördlich angrenzenden Bereich)
- SB-Warenhaus nördlich des Zentrums



Städtebaulich

- inhomogene Bebauung beidseits Zähringer Straße
- modern gestalteter Platzbereich mit Außengastronomie/ geringe Frequenz
- teilweise sanierungsbedürftige Nachkriegsbebauung
- moderne Straßenbahnhaltestelle/ attraktiv gestalteter öffentlicher Raum
- breiter Straßenraum, hohes Verkehrsaufkommen, viele Ampeln für Fußgänger

Empfehlungen

Das Nahversorgungszentrum nimmt wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktionen für die Anwohner wahr und sollte deshalb erhalten und gestärkt werden. Im Hinblick auf eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion, sollten Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand geprüft werden und ggf. die nördlich angrenzenden Leerstände entwickelt werden.

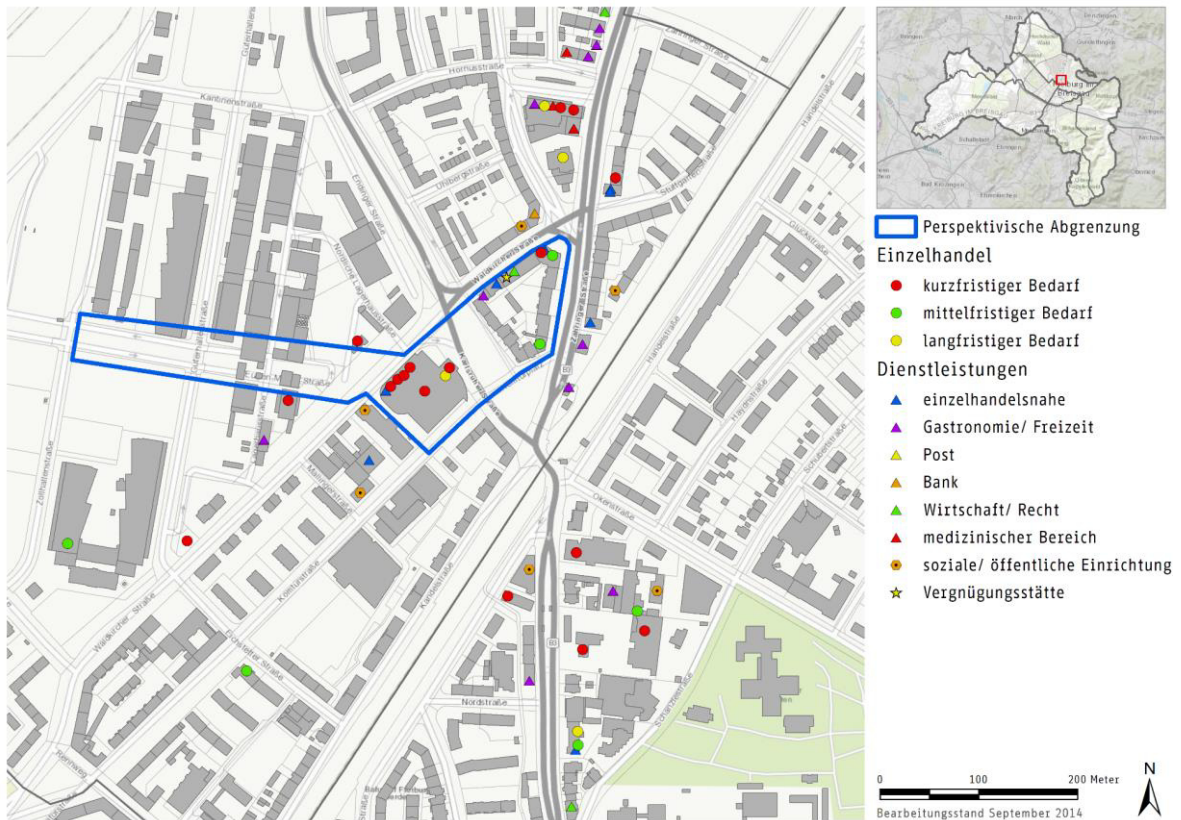
5.3.4 Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof

Das Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof liegt im Süden des Stadtteils Zähringen, unmittelbar östlich des Güterbahnhofsareals im Bereich Waldkircher Straße/ Karlsruher Straße, und wird im Wesentlichen durch einen großen Supermarkt geprägt. Der gesamte Bereich weist breite Straßenräume und ein hohes Verkehrsaufkommen auf; ein Zentrumscharakter ist nicht erkennbar.

Mit der Entwicklung des benachbarten Güterbahnhofsquartiers besteht die Möglichkeit, den Standort auch im städtebaulichen Sinne zu einem Zentrumsbereich zu entwickeln und als Nahversorgungszentrum auszubauen.



Karte 14: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof



Der Standort Brühl Güterbahnhof wird vor allem durch einen großen Supermarkt geprägt, der angesichts der breiten Straßen und der inhomogenen Bebauung eine Insellage aufweist.

Foto 9: Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 10: Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof



Quelle: eigenes Foto 2014



Funktional

- großer Supermarkt als Versorgungsschwerpunkt (Insellage)
- vereinzelte Nutzungen im Umfeld (u.a. Gastronomie, Friseur, Fahrradgeschäft, Apotheke, Bäckerei)

Städtebaulich

- räumliche Entwicklungspotenziale im Bereich Güterbahnhof
- kein städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang
- extrem hohes Verkehrsaufkommen
- Zerschneidung durch Verkehrsstrassen
- inhomogene Bebauung

Empfehlungen

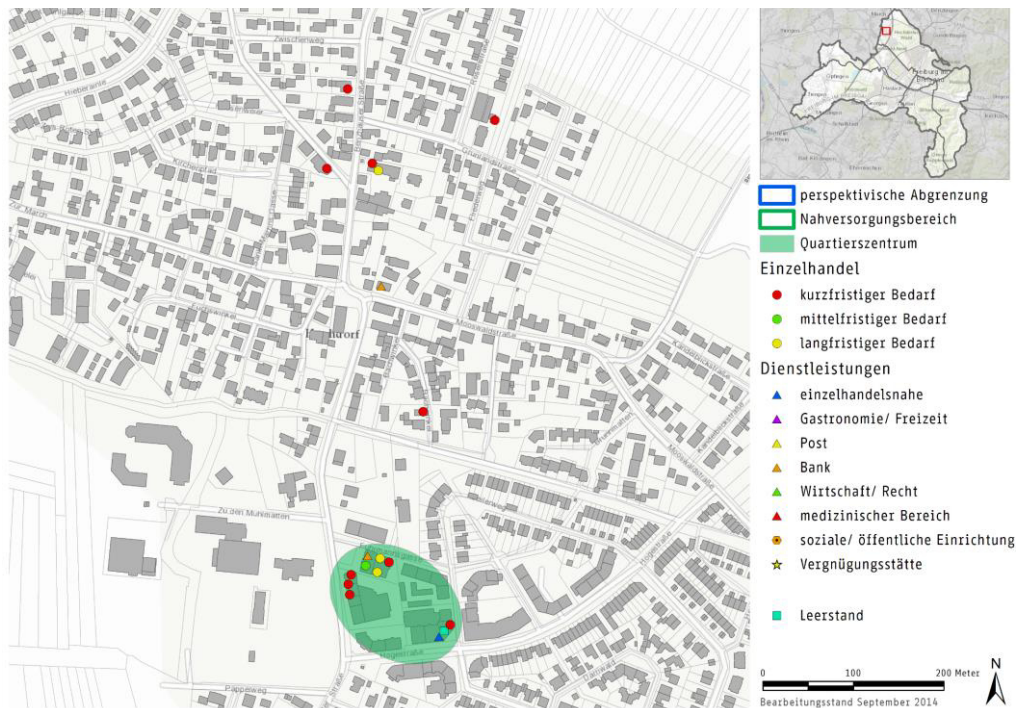
Das Nahversorgungszentrum Brühl Güterbahnhof sollte städtebaulich und funktional weiterentwickelt werden. Die Entwicklung des Zentrums über die Waldkircher Straße, entlang der Eugen-Martin-Straße, sollte maßstabsgerecht im Sinne eines Nahversorgungszentrums erfolgen und vor allem städtebaulich-gestalterisch sichtbar sein (Einbeziehung Bestand, Gestaltung öffentlicher Raum, Anbindung über Waldkircher Straße, anspruchsvolle Bebauung).

5.3.5 Quartierszentrum Hochdorf

Das Quartierszentrum Hochdorf liegt am absoluten nordwestlichen Ende Freiburgs im gleichnamigen Stadtteil an der Hochdorfer Straße. Das Quartierszentrum nimmt hier zum einen eine wichtige Treffpunkt- und Identifikationsfunktion wahr, darüber hinaus jedoch auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld. Da es jedoch keine Versorgungsfunktion über dieses hinaus aufweist, kann es, entsprechend der in Kap. 2.2.2 und 3.1.3 beschriebenen Kriterien, nicht als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden.



Karte 15: Quartierszentrum Hochdorf



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Funktional ist das Quartierszentrum Hochdorf durch einen hier gelegenen kleineren Supermarkt sowie ergänzende Einzelhandelsangebote (z.B. Bäckerei) und Dienstleister (z.B. Bank) geprägt.

Foto 11: Quartierszentrum Hochdorf



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 12: Quartierszentrum Hochdorf



Quelle: eigenes Foto 2014

Langfristig sollte insbesondere eine Erhaltung der wichtigen Versorgungsfunktion dieses peripher gelegenen Standortes angestrebt werden. Eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes (z.B. im Rahmen einer Modernisierung des Supermarktes) ist dabei, unter Beachtung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3), vorstellbar.



6. STADTBEREICH OST

6.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH OST

Im Stadtbereich Ost befinden sich rd. 6.200 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 1% an der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 22: Einzelhandelsangebot Stadtbereich Ost

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.475	10,4	36,2	29%
Lebensmittelhandwerk	250	2,9	5,3	54%
Drogerie/ Parfümerie	125	0,5	4,7	10%
Apotheke	200	8,1	10,8	75%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	1,6	28%
Blumen/ Zoo	200	0,5	2,0	27%
kurzfristiger Bedarf	3.350	22,8	60,6	38%
Bekleidung und Zubehör	25	0,2	9,7	2%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0	2,5	0%
Sport/ Freizeit	1.275	3,7	1,8	202%
Spielwaren	175	0,5	2,2	22%
Bücher	200	0,9	1,9	46%
GPK, Geschenke, Hausrat	225	0,2	1,2	19%
Haus- und Heimtextilien	25	0,1	1,4	4%
mittelfristiger Bedarf	1.925	5,5	20,7	27%
Uhren/ Schmuck	0	0,0	1,3	0%
Foto/ Optik	75	0,4	1,7	24%
Neue Medien	50	0,8	6,5	12%
Elektro/ Leuchten	25	0,1	2,9	3%
Teppiche, Bodenbeläge	5	0,0	0,7	1%
baumarkt-/ gartenspezifisch	275	0,4	7,4	5%
Möbel	325	0,2	5,6	4%
Sonstiges	150	1,9	4,3	45%
langfristiger Bedarf	925	3,8	30,4	12%
Gesamt	6.200	32,1	111,7	29%

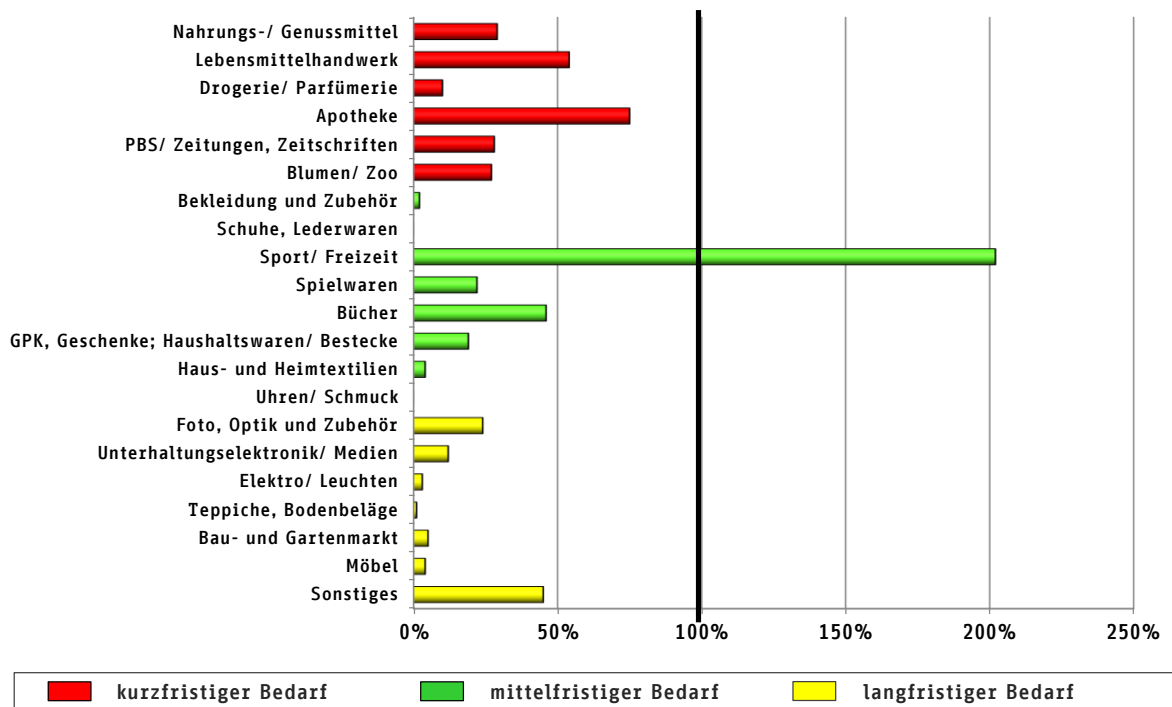
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbereich Ost rd. 29%. Die Bindungsquoten belaufen sich bei allen Sortimenten, mit Ausnahme von Sport/ Freizeit (202%), auf deutlich weniger als 100%.



Abb. 20: Bindungsquoten im Stadtbereich Ost

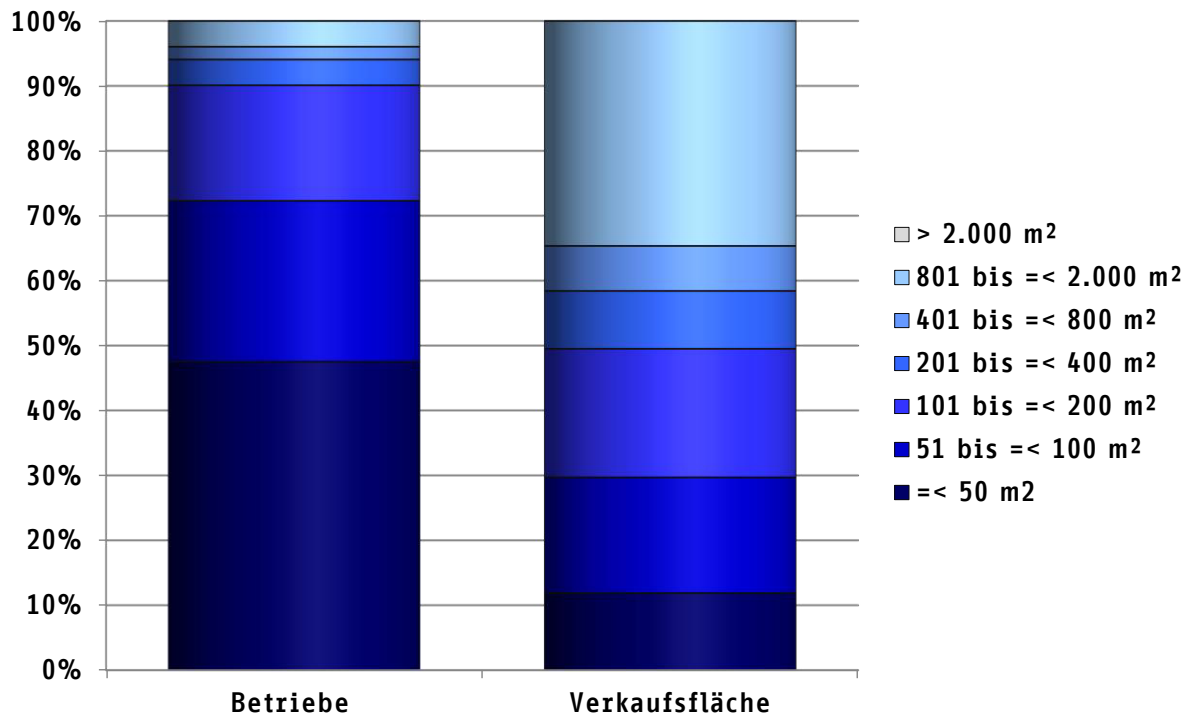


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Ost ist stark von kleinflächigen Betrieben geprägt. Knapp 90% der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von weniger als 200 m² auf.



Abb. 21: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Ost

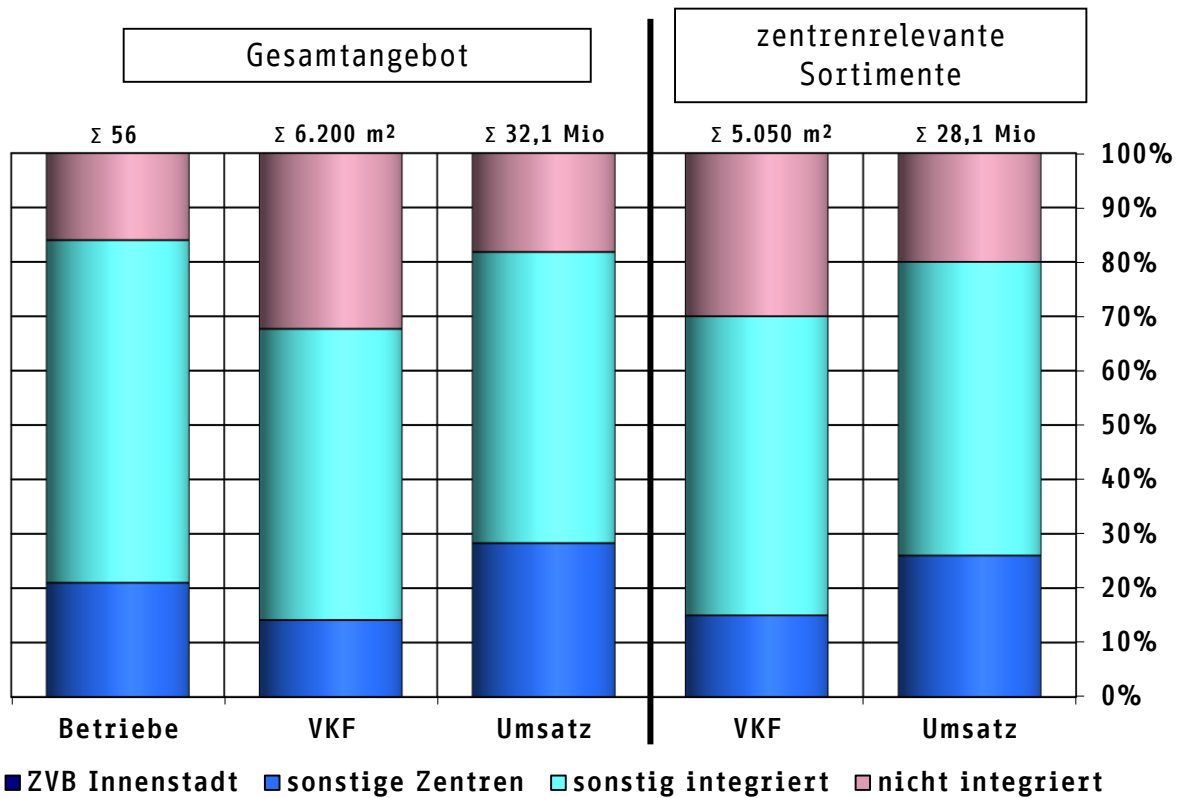


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Das Einzelhandelsangebot befindet sich im Stadtbereich Ost zum größten Anteil in sonstigen integrierten Lagen. Auf diese Lagen entfallen etwa 63% der Betriebe und rd. 53% der Verkaufsfläche. Nur ein geringer Anteil des Einzelhandelsangebotes konzentriert sich auf den zentralen Versorgungsbereich Waldsee.



Abb. 22: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Ost



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Neben diesem zentralen Versorgungsbereich befinden sich mit Littenweiler, Ebnet und Kappeln drei Quartierszentren im Stadtbereich Ost.



6.2 STADTEILE IM STADTBEREICH OST

Im Stadtbereich Ost befinden sich die Stadtteile Ebnet, Kappel, Littenweiler und Waldsee. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

6.2.1 Stadtteil Ebnet

Der Stadtteil Ebnet liegt nordöstlich von Waldsee auf der nördlichen Seite der Dreisam.

Tab. 23: Einzelhandelsangebot Stadtteil Ebnet

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	4	225	2,5	15,5	16%

Aus Datenschutzgründen keine Differenzierung nach Sortimentsbereichen möglich

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Stadtteil Ebnet ist kaum Einzelhandelsbesatz vorhanden, sodass per Saldo auch deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

6.2.2 Stadtteil Kappel

Der Stadtteil Kappel liegt südöstlich von Ebnet und Littenweiler in einem Seitental.

Tab. 24: Einzelhandelsangebot Stadtteil Kappel

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	6	325	3,1	16,4	19%

Aus Datenschutzgründen keine Differenzierung nach Sortimentsbereichen möglich

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das sehr geringe Einzelhandelsangebot in Kappel befindet sich an sonstigen integrierten Standorten.



6.2.3 Stadtteil Littenweiler

Der Stadtteil Littenweiler liegt unmittelbar östlich von Waldsee.

Tab. 25: Einzelhandelsangebot Stadtteil Littenweiler

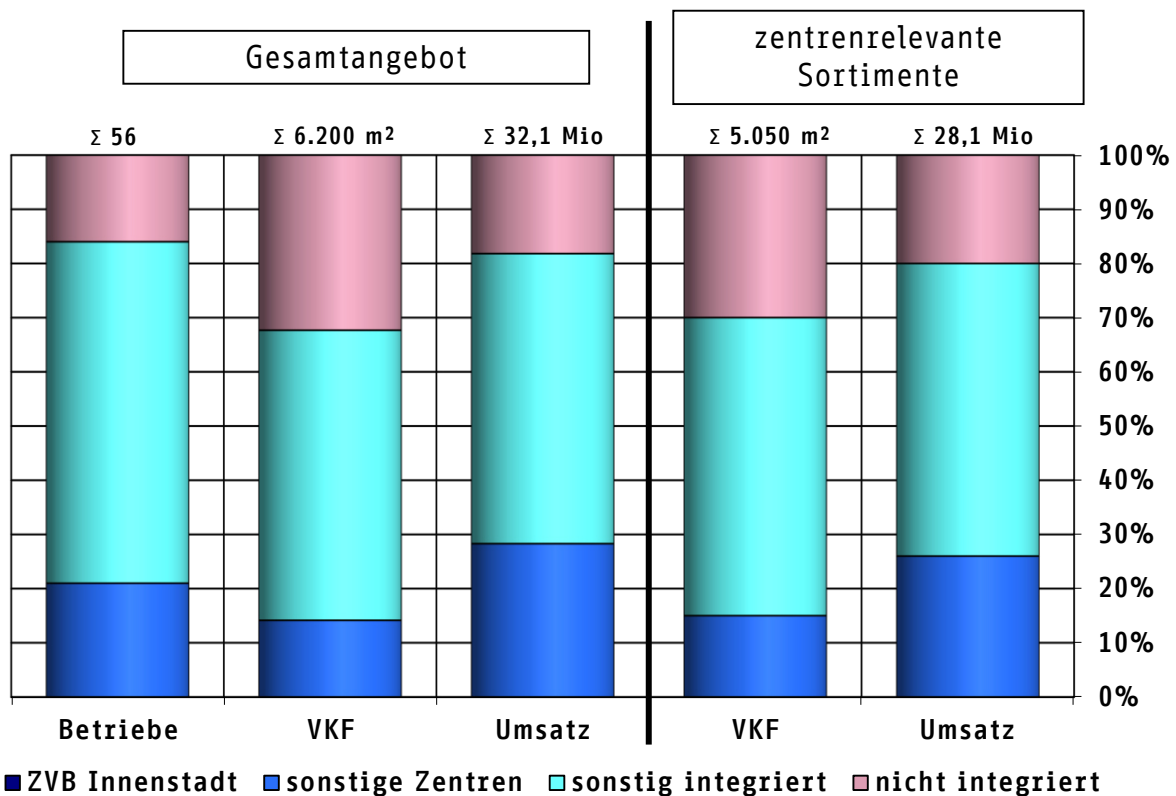
Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	1.900	7,8	17,3	45%
sonst. kurzfristiger Bedarf	400	5,0	7,9	63%
mittelfristiger Bedarf	400	1,4	8,6	16%
langfristiger Bedarf	425	1,4	12,7	11%
Gesamt	3.125	15,7	46,6	34%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot in Littenweiler beläuft sich auf rd. 3.125 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 50% der Verkaufsfläche im Stadtbereich Ost. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von lediglich rd. 34% erreicht.

Abb. 23: Angebot nach Lage im Stadtteil Littenweiler



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI



Die Einzelhandelsangebote sind in Littenweiler größtenteils auf sonstige und nicht integrierte Standorte verteilt.

6.2.4 Stadtteil Waldsee

Der Stadtteil Waldsee liegt östlich von Oberwiehre.

Tab. 26: Einzelhandelsangebot Stadtteil Waldsee

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	675	4,1	12,4	34%
sonst. kurzfristiger Bedarf	125	2,3	5,7	40%
mittelfristiger Bedarf	1.500	4,0	6,2	65%
langfristiger Bedarf	275	0,4	9,0	4%
Gesamt	2.575	10,8	33,2	32%

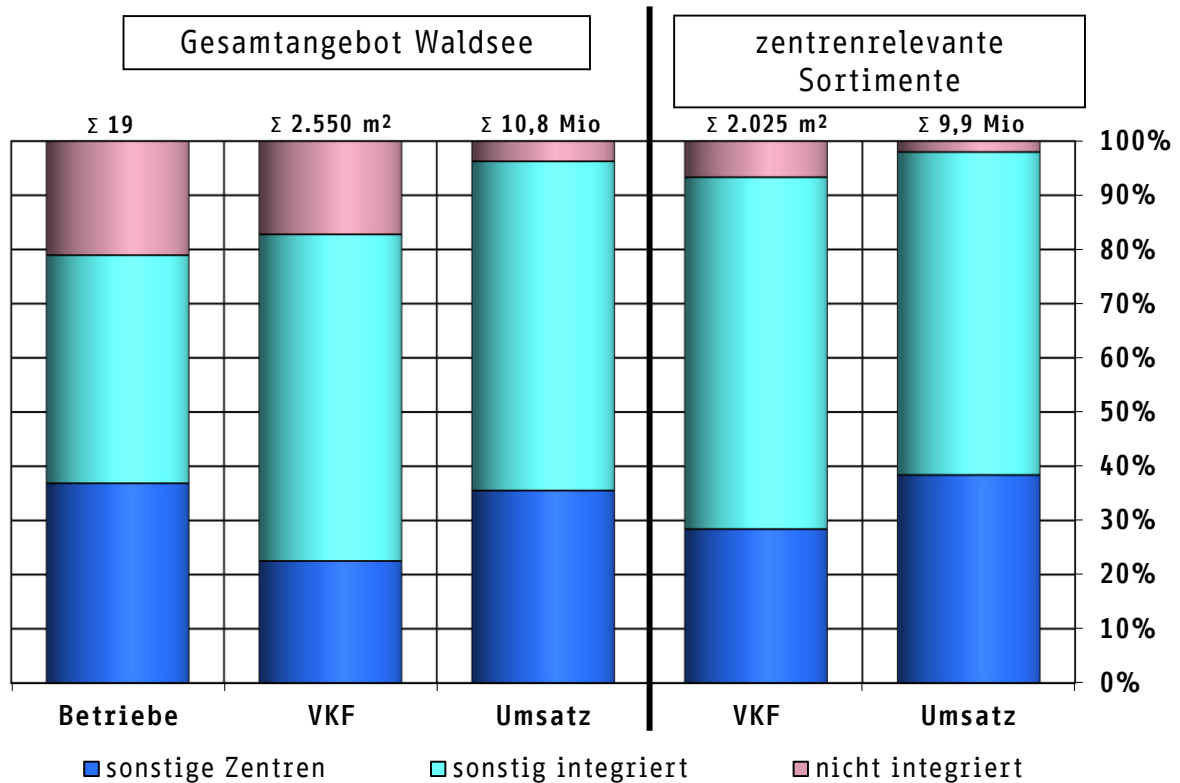
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Stadtteil Waldsee befinden sich rd. 2.575 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 42% der Verkaufsfläche im Stadtbereich Ost. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von lediglich rd. 32% erreicht.



Abb. 24: Angebot nach Lage im Stadtteil Waldsee



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Der größte Teil der Verkaufsfläche in Waldsee konzentriert sich auf sonstige integrierte Standorte.

6.3 ZENTREN IM STADTBEREICH OST

6.3.1 Nahversorgungszentrum Waldsee

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Waldsee liegt nördlich der Bahnlinie (Haltepunkt Littenweiler) und der Pädagogischen Hochschule im Kreuzungsbereich der Hansjakobstraße und Lindenmattenstraße. Hier befindet sich auch die Straßenbahndiensthaltestelle Laßbergstraße.

Angesichts des geringen und ausschließlich kleinteiligen Einzelhandelsangebotes, wurde das ehemalige Stadtteilzentrum im vorliegenden Gutachten als Nahversorgungszentrum eingestuft.

Karte 16: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Waldsee



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsee ist vor allem ein kleinflächiges Einzelhandelsangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 1.000 m² gehört es zu den kleinsten Nahversorgungszentren in Freiburg.

Am östlichen Siedlungsrand von Littenweiler, rd. ein Kilometer vom Nahversorgungszentrum Waldsee entfernt, befindet sich ein großflächiger Supermarkt.

Tab. 27: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Waldsee

Nahversorgungszentrum Waldsee		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	9	nahversorgungsrelevant	650
Lebensmittelbetriebe	1	sonst. zentrenrelevant	25
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	675	nicht zentrenrelevant	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 13: Nahversorgungszentrum Waldsee



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 14: Nahversorgungszentrum Waldsee



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- kleinflächiges Nahversorgungsangebot mit Naturkostgeschäft und abseits gelegener Lebensmittelmarkt
- Gastronomie und sonstige Dienstleister
- Leerstand ehemaliger Drogeriemarkt

Städtebaulich

- inhomogene Bebauung und unterschiedlich gestalteter öffentlicher Raum
- moderne Wohngebäude mit attraktiven Läden und Gastronomie im Erdgeschoss und sanierungsbedürftige Bebauung
- sehr breiter Straßenraum/ Kreuzungssituation

Empfehlungen

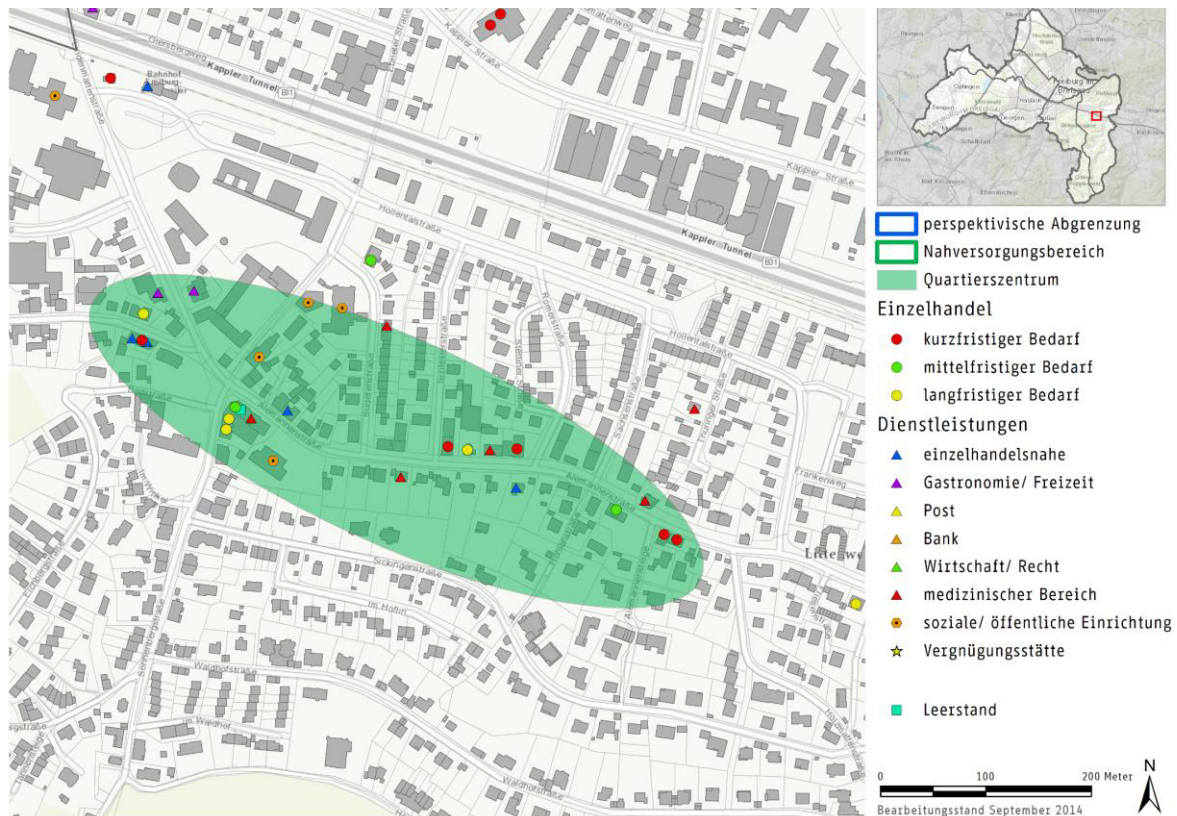
Das Nahversorgungszentrum sollte auf Grund seiner kleinteiligen Strukturen erhalten und gestärkt werden. Ziel sollte es sein, das vorhandene Angebot durch möglichst größere betriebliche Strukturen zu ergänzen. Vorhandene Betriebe sollten dafür hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten am Standort geprüft werden, insbesondere der kleine Lebensmittelmarkt. Der Straßenraum sollte so gestaltet werden, dass der Zentrumsbereich besser lesbar ist und gute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger entstehen. Die Gehwege sollten hinsichtlich einer verbesserten Aufenthaltsqualität möglichst verbreitert werden.

6.3.2 Quartierszentrum Littenweiler

Lage und Abgrenzung

Das Quartierszentrum Littenweiler erstreckt sich südöstlich des Nahversorgungszentrums Waldsee, entlang der Alemannenstraße zwischen Littenweilerstraße und Alemannensteige. Angesichts der mangelnden Dichte der Nutzungen, der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und der Kleinteiligkeit der Angebote liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Auf Grund der Nahversorgungsfunktion und der Bedeutung des Bereiches als Treff- und Identifikationspunkt, wird das ehemalige Stadtteilzentrum als Quartierszentrum eingestuft.

Karte 17: Quartierszentrum Littenweiler



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Im Quartierszentrum befinden sich nur wenige, kleine Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 500 m². Ein Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden.



Foto 15: Quartierszentrum Littenweiler



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 16: Quartierszentrum Littenweiler



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- sehr geringe Nutzungsdichte
- Bäckerei, Schreibwaren, Blumen/ sehr kleinteilig
- kein Lebensmittelmarkt vorhanden
- angrenzend Pädagogische Hochschule und weitere Schulen

Städtebaulich

- mangelhaft gestalteter öffentlicher Raum, keine Plätze bzw. Aufenthaltsbereiche
- prägende historische Gebäude/ Schule
- relativ hohes Verkehrsaufkommen
- ggf. besteht eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit am Bahnhof

Empfehlungen

Ziel sollte es sein, die wenigen Nutzungen innerhalb des Zentrums zu erhalten und ggf. räumlich zu konzentrieren. Möglicherweise ergibt sich durch eine Entwicklung im Bahnhofsbereich eine funktionale Stärkung des Zentrums.

6.3.3 Quartierszentrum Ebnet

Lage und Abgrenzung

Das dörflich geprägte Quartierszentrum Ebnet liegt im gleichnamigen Stadtteil nordöstlich von Waldsee auf der gegenüberliegenden Seite der Dreisam. Es verläuft

im Wesentlichen linear entlang der Schwarzwaldstraße im Bereich Hirschenhofweg und Steinhalde.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum stellt angesichts des geringen Einzelhandelsangebotes keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Für die Anwohner ist der Bereich mit den wenigen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben dennoch ein wichtiger Treff- und Kommunikationspunkt sowie ein Nahversorgungsstandort. Das Zentrum Ebnet wird im vorliegenden Gutachten als Quartierszentrum eingestuft.

Karte 18: Quartierszentrum Ebnet



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Im Quartierszentrum Ebnet ist nur ein sehr geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u.a. Bäckerei, Gastronomie, Tankstellenshop) vorhanden.



Foto 17: Quartierszentrum Ebnet



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 18: Quartierszentrum Ebnet



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (Bäckerei, Gastronomie, Tankstellenshop)
- geringe Nutzungsdichte
- kein Lebensmittelmarkt

Städtebaulich

- dörfliche Struktur
- Mangel an Aufenthaltsbereichen
- keine erkennbaren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten

Empfehlungen

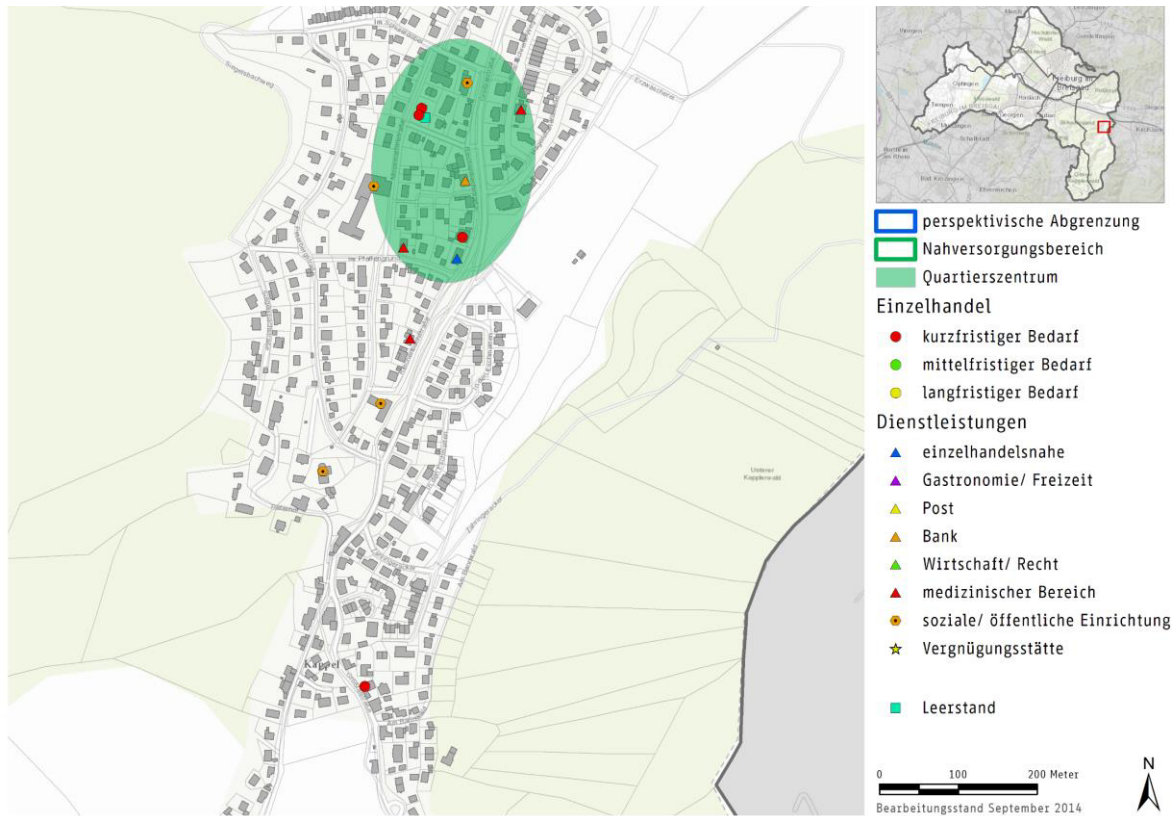
Innerhalb des Quartierszentrums sind keine funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten zu erkennen. Der Erhalt der rudimentären Nahversorgung sollte daher im Vordergrund stehen.

6.3.4 Quartierszentrum Kappel

Lage und Abgrenzung

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Kappel liegt in einem Seitental südöstlich von Littenweiler im gleichnamigen Stadtteil zentral an der Großtalstraße und weist einen dörflichen Charakter auf. Angesichts der wenigen Angebote liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor, sondern ein Quartierszentrum.

Karte 19: Quartierszentrum Kappel



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die vorhandenen drei Einzelhandelsbetriebe weisen insgesamt eine Verkaufsfläche von weniger als 150 m² auf.

Foto 19: Quartierszentrum Kappel



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 20: Quartierszentrum Kappel



Quelle: eigenes Foto 2014

Innerhalb des Zentrums sind keine funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten zu erkennen.



Funktional

- geringer Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u.a. Apotheke, kleines Lebensmittelgeschäft)
- kein Lebensmittelmarkt
- Versorgungsfunktion durch südlich des Quartierszentrums gelegenen Supermarkt in Littenweiler

Städtebaulich

- dörfliche Struktur
- Mangel an Aufenthaltsbereichen
- keine erkennbaren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten

Empfehlungen

Die Erhaltung der wenigen Angebote sollte im Vordergrund der künftigen Entwicklung stehen.



7. STADTBEREICH SÜD

7.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH SÜD

Im Stadtbereich Süd befinden sich rd. 26.525 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 5% an der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 28: Einzelhandelsangebot Stadtbereich Süd

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.975	48,8	63,1	77%
Lebensmittelhandwerk	725	8,3	9,3	89%
Drogerie/ Parfümerie	1.500	9,7	8,1	119%
Apotheke	475	18,3	18,8	97%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	300	1,3	2,7	46%
Blumen/ Zoo	525	1,4	3,5	41%
kurzfristiger Bedarf	13.500	87,8	105,6	83%
Bekleidung und Zubehör	2.875	8,7	17,0	51%
Schuhe, Lederwaren	625	2,3	4,4	51%
Sport/ Freizeit	975	2,8	3,2	87%
Spielwaren	1.075	3,9	3,8	101%
Bücher	200	1,0	3,3	30%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.000	1,3	2,0	62%
Haus- und Heimtextilien	125	0,2	2,4	9%
mittelfristiger Bedarf	6.850	20,1	36,1	56%
Uhren/ Schmuck	325	3,1	2,3	135%
Foto/ Optik	200	0,9	3,0	31%
Neue Medien	250	3,8	11,4	34%
Elektro/ Leuchten	275	0,9	5,0	17%
Teppiche, Bodenbeläge	425	0,7	1,2	63%
baumarkt-/ gartenspezifisch	1.245	2,0	12,9	15%
Möbel	2.050	4,0	9,7	41%
Sonstiges	1.425	7,3	7,5	97%
langfristiger Bedarf	6.175	22,7	53,0	43%
Gesamt	26.525	130,6	194,7	67%

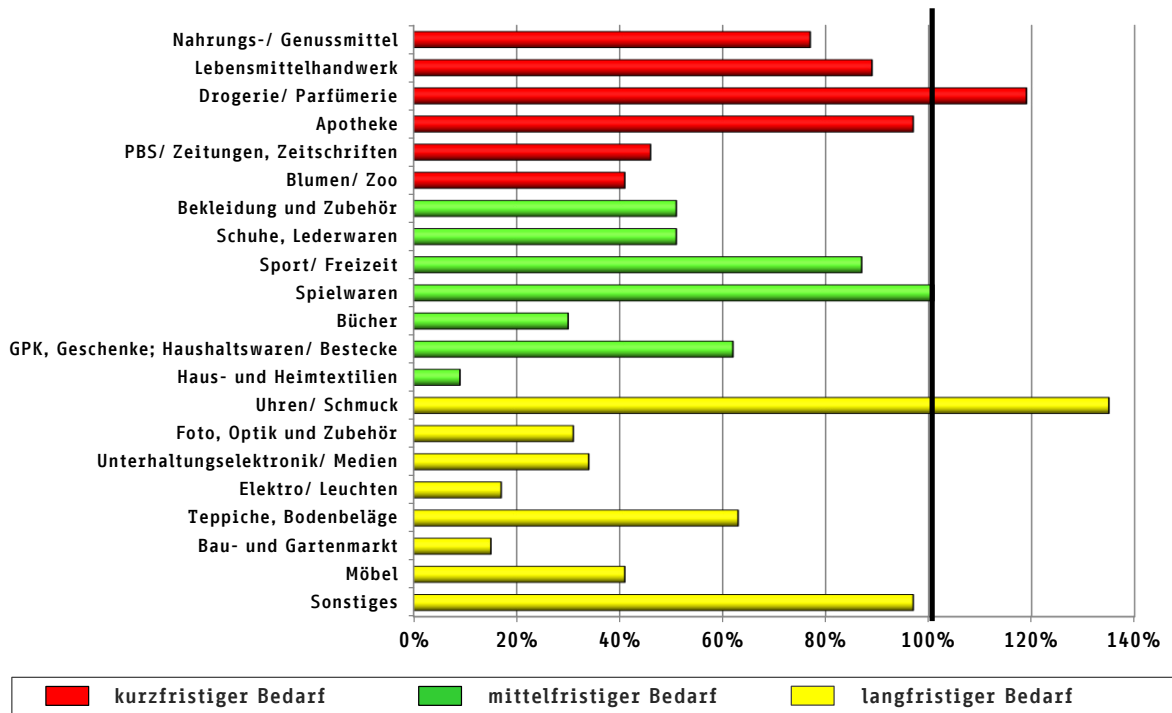
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im gesamten Stadtbereich beträgt die Bindungsquote rd. 67%, somit findet per Saldo ein Kaufkraftabfluss statt. Die Bindungsquoten belaufen sich bei fast allen Sortimenten auf weniger als 100%.



Abb. 25: Bindungsquoten im Stadtbereich Süd

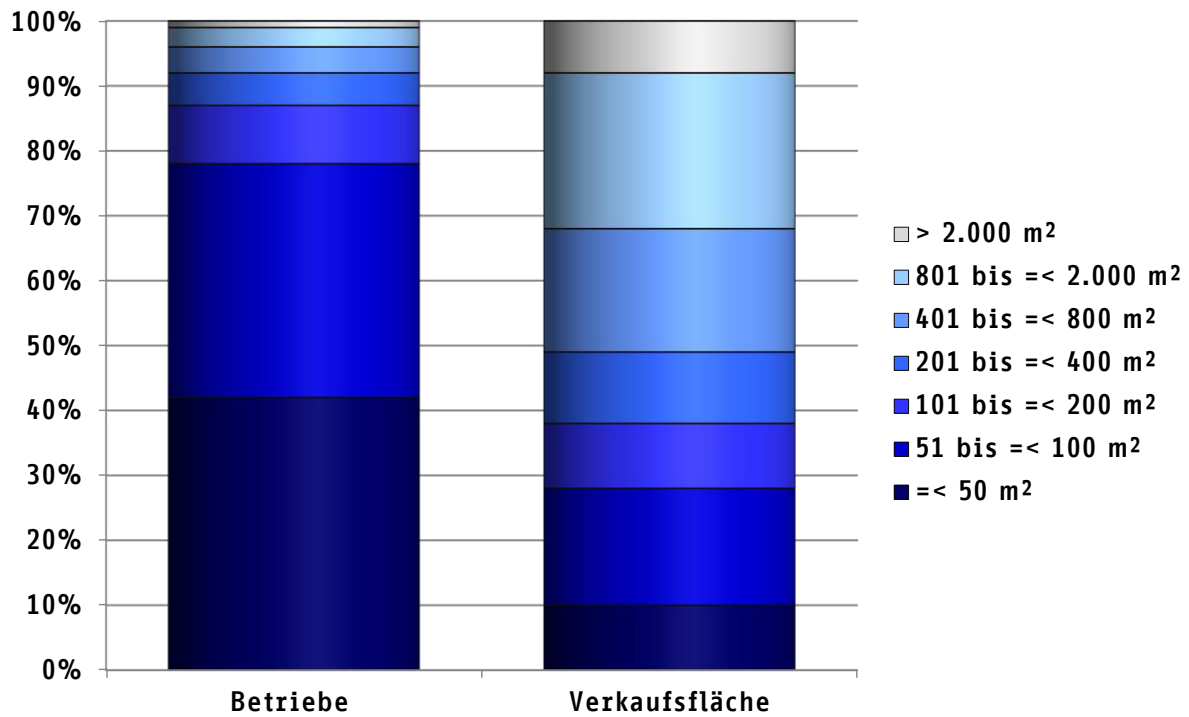


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Süd ist sehr stark von kleinflächigen Betrieben gekennzeichnet. Lediglich rd. 3% der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von über 800 m² auf und sind damit großflächig.



Abb. 26: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Süd

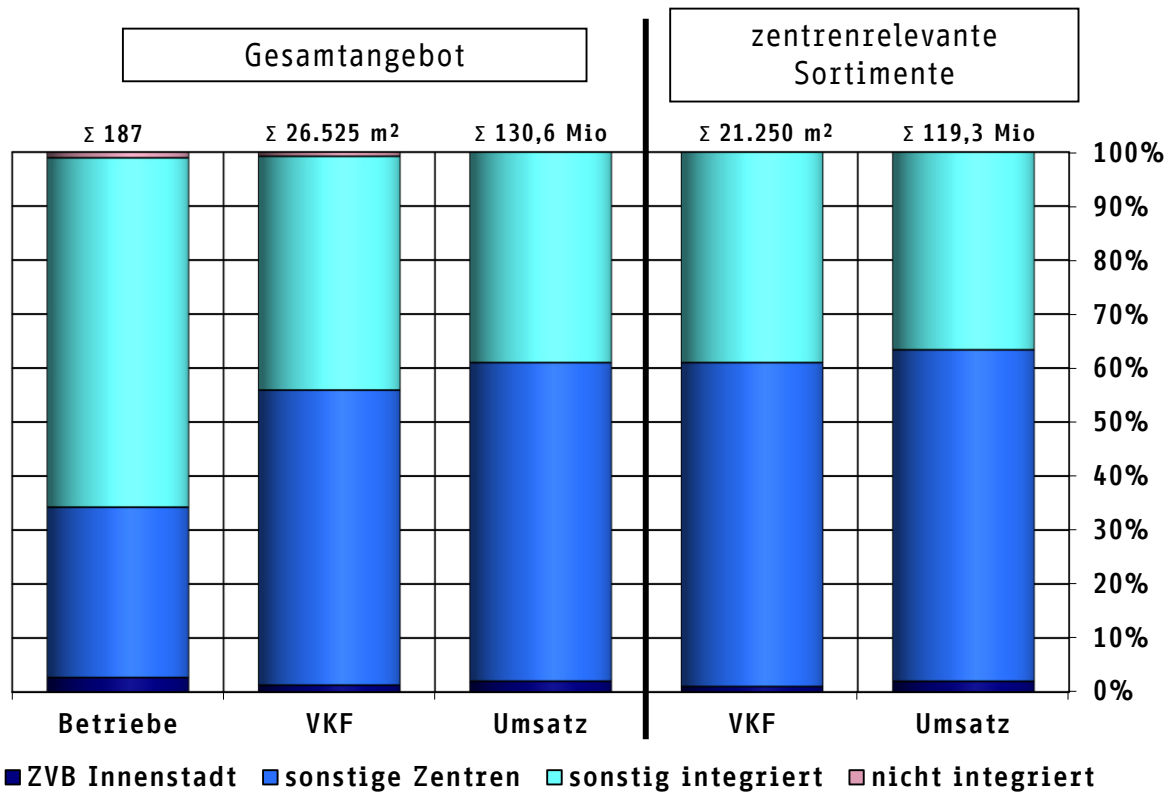


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Ein Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet sich im Stadtbereich Süd. Der übrige Anteil des Einzelhandels konzentriert sich in weiteren Zentren sowie in sonstigen integrierten Lagen.



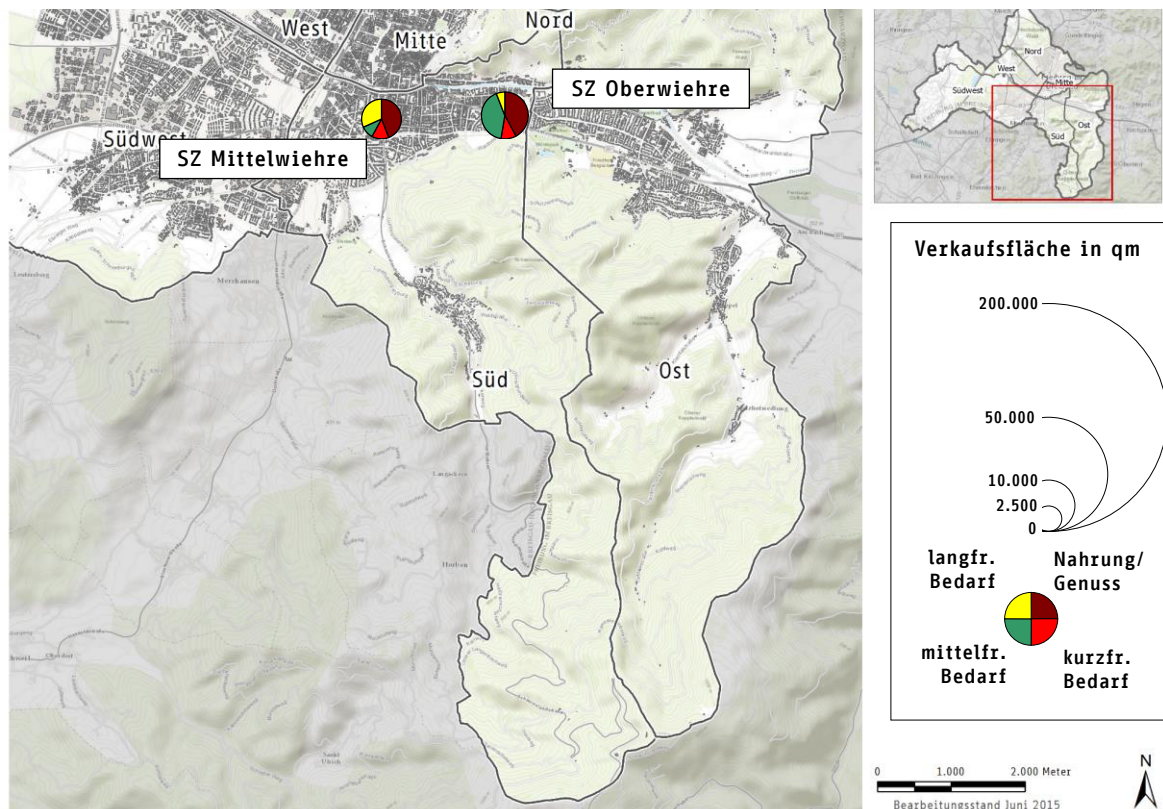
Abb. 27: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Süd



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtbereich Süd befinden sich die Stadtteilzentren Oberwiehre und Mittelwiehre sowie die Quartierszentren Hildastraße, Unterwiehre Nord und Günterstal. Zudem befindet sich der südliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Stadtbereich Süd, während der Hauptteil der Innenstadt zum Stadtbereich Mitte gehört.

Karte 20: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Süd



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnung; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

7.2 STADTEILE IM STADTBEREICH SÜD

Im Stadtbereich Süd befinden sich die Stadtteile Günterstal, Oberau und Wiehre. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

7.2.1 Stadtteil Günterstal

Der Stadtteil Günterstal liegt südöstlich von Wiehre in einem Seitental.

Tab. 29: Einzelhandelsangebot Stadtteil Günterstal

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	5	180	1,0	10,7	9%

Aus Datenschutzgründen keine Differenzierung nach Sortimentsbereichen möglich

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Im Stadtteil Günterstal befinden sich lediglich fünf Einzelhandelsbetriebe, welche sich alle in sonstiger integrierter Lage befinden. Per Saldo sind bei einer Bindungsquote von rd. 9% deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

7.2.2 Stadtteil Oberau

Der Stadtteil Oberau liegt unmittelbar östlich des Stadtbereiches Mitte.

Tab. 30: Einzelhandelsangebot Stadtteil Oberau

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	475	2,2	15,0	14%
sonst. kurzfristiger Bedarf	150	2,3	6,9	33%
mittelfristiger Bedarf	925	2,9	7,5	38%
langfristiger Bedarf	775	2,7	11,0	24%
Gesamt	2.325	10,0	40,4	25%

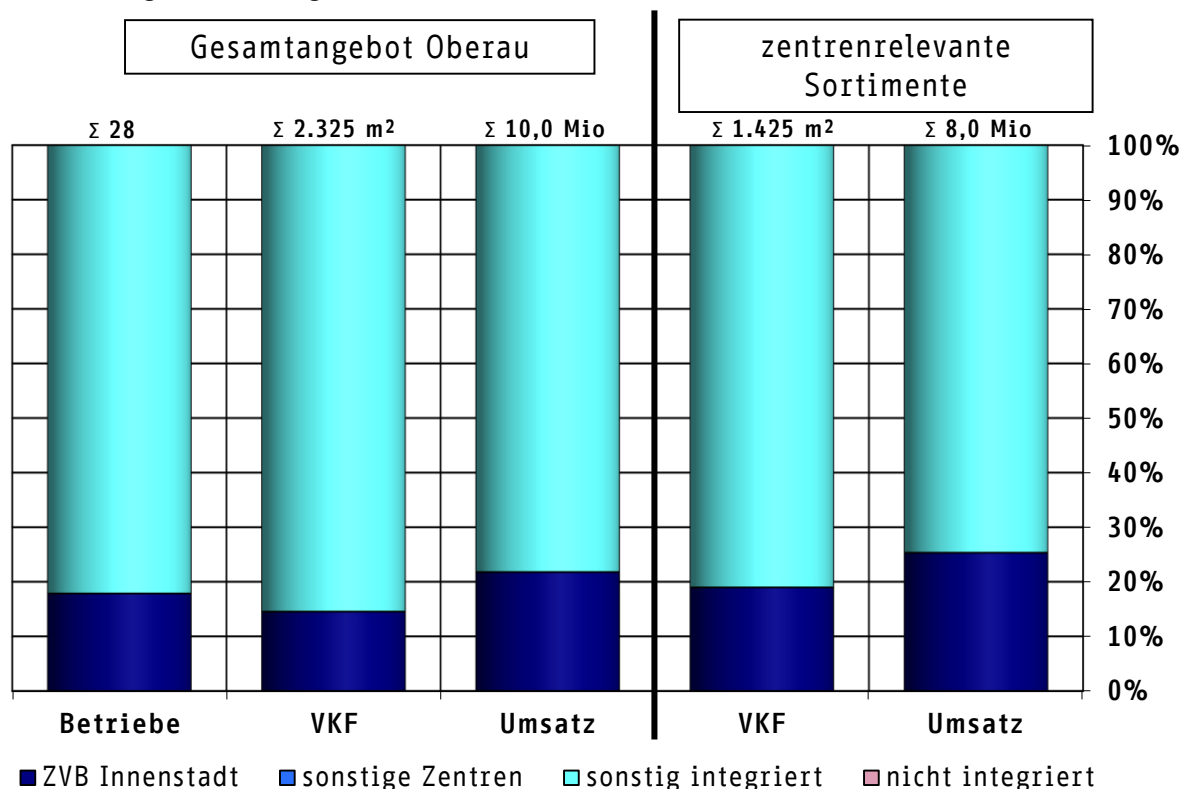
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Oberau ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.325 m² festzustellen. Das entspricht einem Anteil von rd. 9% an der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereiches Süd. Mit einer Bindungsquote von rd. 25% findet per Saldo ein Kaufkraftabfluss statt.



Abb. 28: Angebot nach Lage im Stadtteil Oberau



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

In Oberau befindet sich ein kleiner Anteil des Einzelhandelsangebotes des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Der Rest der Betriebe befindet sich in sonstigen integrierten Lagen.

7.2.3 Stadtteil Wiehre

Der Stadtteil Wiehre liegt südlich von Oberau und der Altstadt.

Tab. 31: Einzelhandelsangebot Stadtteil Wiehre

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.125	54,0	53,4	101%
sonst. kurzfristiger Bedarf	2.650	28,4	24,5	116%
mittelfristiger Bedarf	5.875	17,1	26,6	64%
langfristiger Bedarf	5.375	20,0	39,1	51%
Gesamt	24.025	119,6	143,7	83%

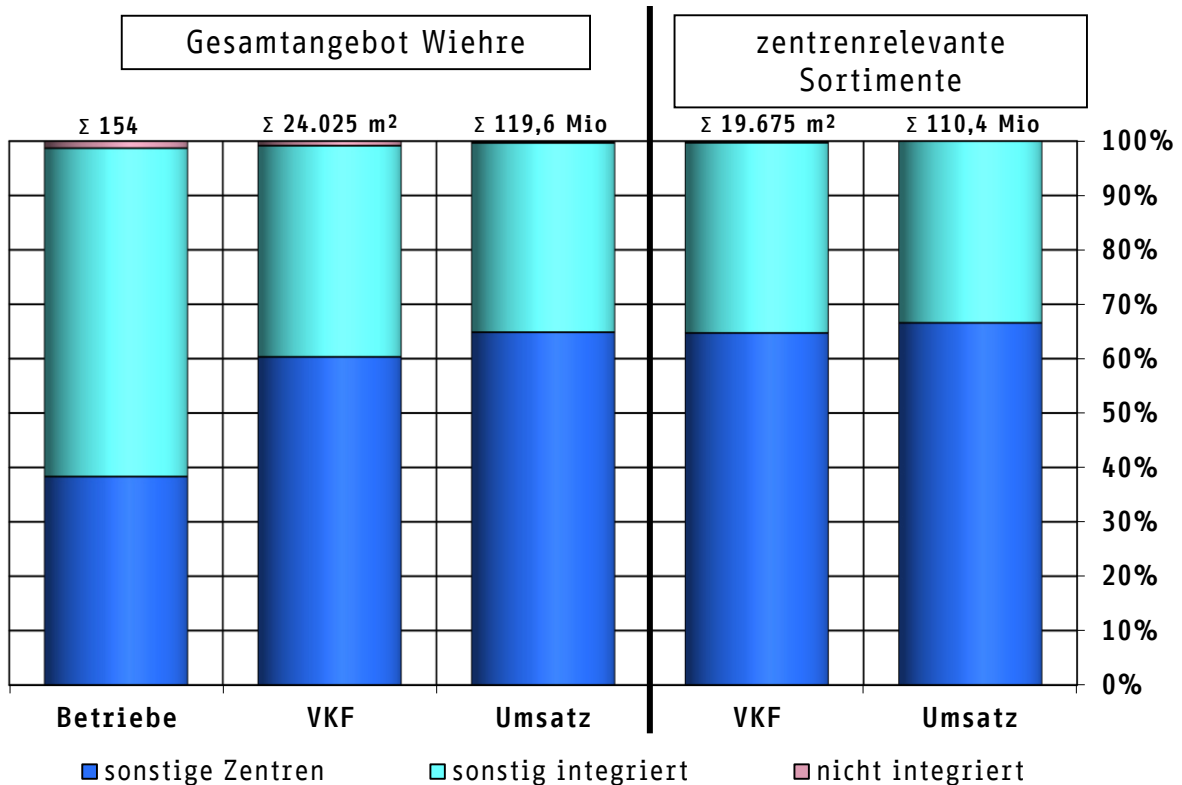
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Der größte Stadtteil - was die Verkaufsfläche betrifft - im Stadtbereich Süd ist der Stadtteil Wiehre; rd. 91% der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Süd sind hier angesiedelt. Insgesamt findet hier per Saldo ein Kaufkraftabfluss statt, wobei das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfes eine Bindungsquote von über 100% aufweisen.

Abb. 29: Angebot nach Lage im Stadtteil Wiehre



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Wiehre befindet sich in den sonstigen Zentren und in sonstigen integrierten Lagen.

7.3 ZENTREN IM STADTBEREICH MITTE

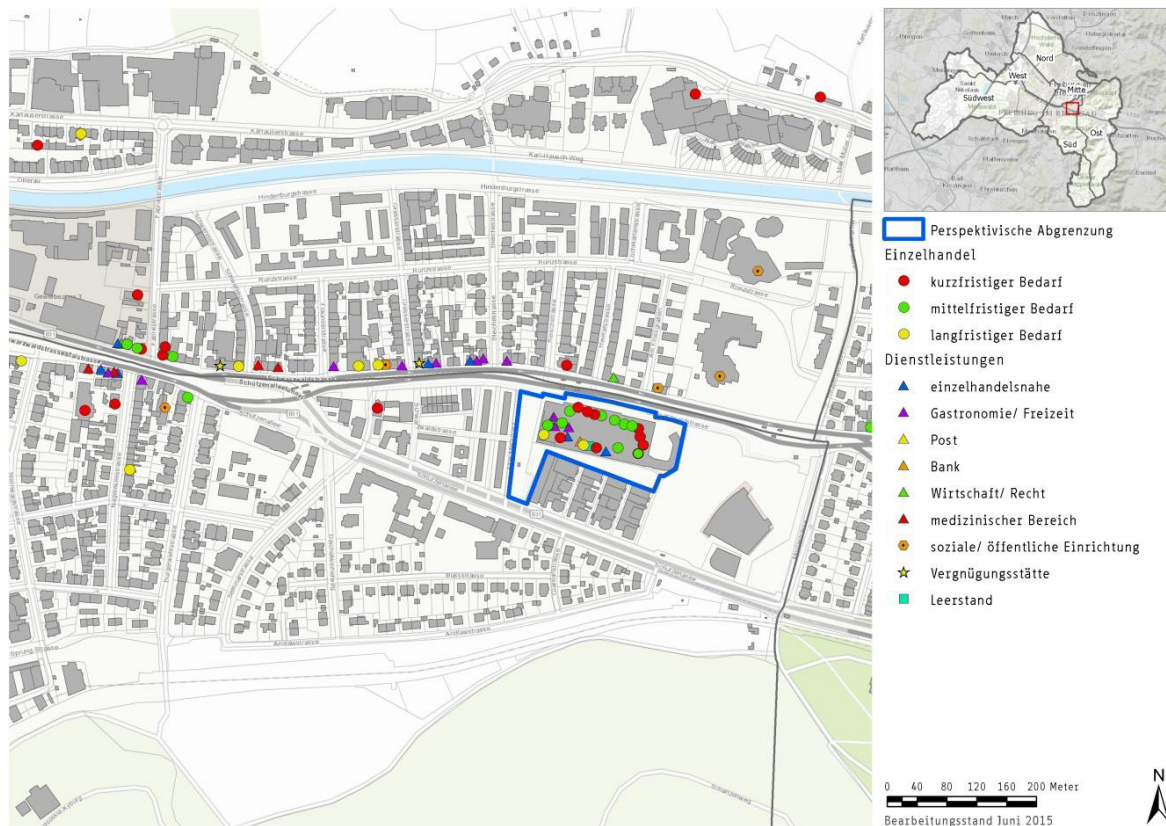
7.3.1 Stadtteilzentrum Oberwiehre

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Oberwiehre entspricht im Wesentlichen dem Einkaufszentrum Zentrum Oberwiehre Freiburg (ZO), das an der Schwarzwaldstraße am östlichen Rand des Stadtteils Wiehre liegt. Unmittelbar östlich des Zentrums befinden sich die alte Stadthalle und die Hochschule für Musik.

Der Bereich der Schwarzwaldstraße zwischen Fabrikstraße und ZO ist - anders als bei der letzten Abgrenzung der Freiburger Zentren 2009 - nicht mehr Bestandteil des Stadtteilzentrums, da dieser linear geprägte Bereich kaum Einzelhandelsbetriebe und auch nur einen lückenhaften Dienstleistungsbesatz aufweist.

Karte 21: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Oberwiehre



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Zentrum Oberwiehre stellt, quantitativ betrachtet, das zweitgrößte Freiburger Stadtteilzentrum dar. Mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben nimmt es wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner des östlichen Stadtgebietes von Freiburg wahr. Neben verschiedenen Nahversorgungsangeboten gibt es auch umfangreiche Angebote an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Bekleidung.



Tab. 32: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Oberwieshe

Stadtteilzentrum Oberwieshe		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	19	nahversorgungsrelevant	4.425
Lebensmittelbetriebe	3	sonst. zentrenrelevant	3.950
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	8.425	nicht zentrenrelevant	25

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 21: Stadtteilzentrum Oberwieshe



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 22: Stadtteilzentrum Oberwieshe



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- Einkaufszentrum ZO, kompakte Struktur
- umfangreiches Nahversorgungsangebot (u.a. Discounter, Supermarkt)
- Abdeckung aller Bedarfsbereiche, insbesondere Bekleidung
- überwiegend Filialisten
- Gastronomie und sonstige Dienstleister vorhanden
- integrierte Tiefgarage

Städtebaulich

- Platz hinter dem Einkaufszentrum bietet Aufenthaltsqualität/ Außengastronomie
- moderne Gestaltung, hohe Gestaltqualität öffentlicher Raum
- eingeschränkte Verknüpfung zum Umfeld/ überwiegend introvertiert

Empfehlungen

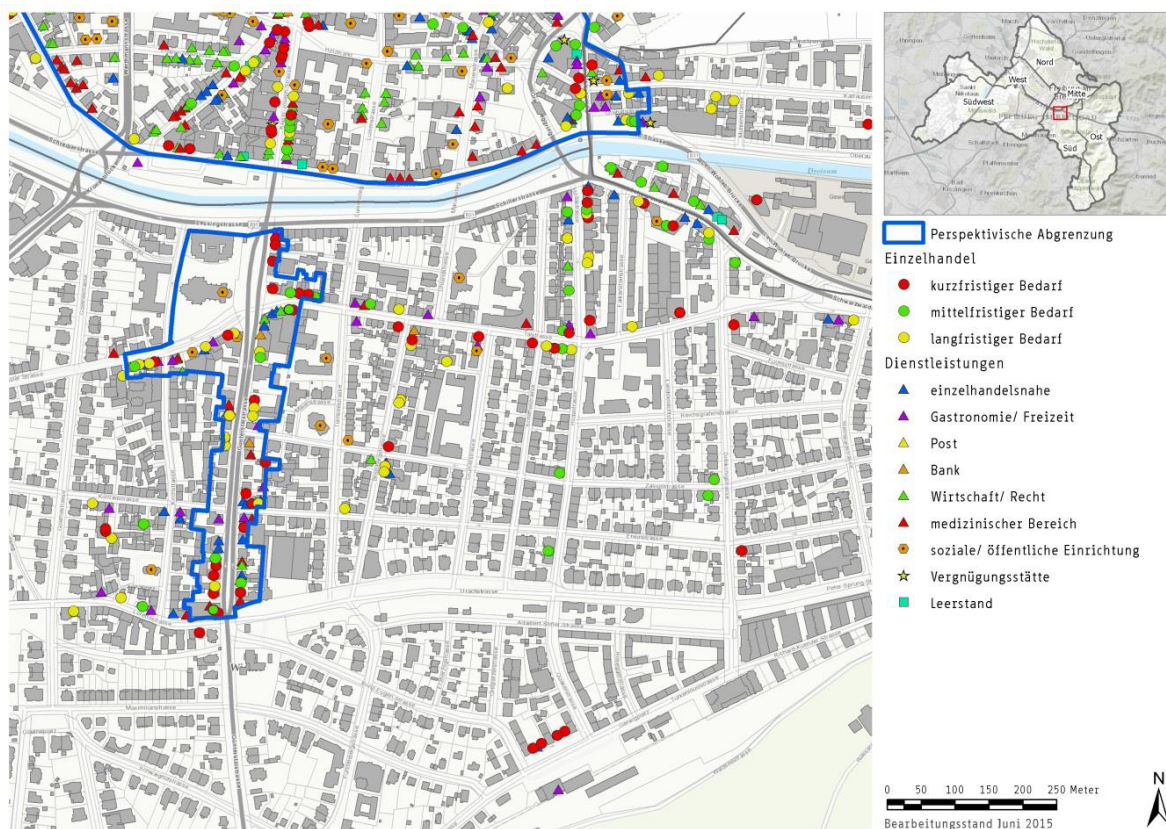
Das ZO sollte als wichtiger Versorgungsstandort für den Freiburger Osten erhalten und gestärkt werden. Wünschenswert wäre eine stärkere städtebauliche und funktionale Vernetzung mit dem Umfeld des Einkaufszentrums.

7.3.2 Stadtteilzentrum Mittelwiehre

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Mittelwiehre erstreckt sich entlang der Günterstalstraße zwischen B 31 und Lorettostraße, südlich der Freiburger Innenstadt. Die Abgrenzung von 2009 bezog die komplette Talstraße in den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Mittelwiehre ein. Angesichts der geringen Dichte an Einzelhandelsnutzungen und der städtebaulichen Situation in der Talstraße, weist diese keine Merkmale eines Stadtteilzentrums auf. Zudem sollte im Hinblick auf Dichte und Frequenz eher eine Konzentration der Nutzungen angestrebt werden.

Karte 22: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Mittelwiehre



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg



Städtebaulich-funktionale Situation

Hinsichtlich der Verkaufsfläche sind lediglich die beiden Stadtteilzentren Westarkaden und Zentrum Oberwiehre (ZO) größer als das Stadtteilzentrum Mittelwiehre. Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem Bereich der Nahversorgung. Der vergleichsweise hohe Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente, ist im Wesentlichen auf ein großes Möbelgeschäft zurückzuführen.

Tab. 33: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Mittelwiehre

Stadtteilzentrum Mittelwiehre		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	40	nahversorgungsrelevant	3.525
Lebensmittelbetriebe	3	sonst. zentrenrelevant	825
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	6.075	nicht zentrenrelevant	1.725

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Foto 23: Stadtteilzentrum Mittelwiehre



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 24: Stadtteilzentrum Mittelwiehre



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Günterstalstraße, lineare Struktur
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot überwiegend im Erdgeschossbereich von Wohngebäuden
- umfangreiches Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzgerei)
- inhabergeführte Fachgeschäfte und ergänzende Dienstleister
- öffentliche Einrichtungen, u.a. Kirche, Schule, Bürgeramt
- ansprechende Gastronomie/ Außengastronomie
- keine Leerstände



Städtebaulich

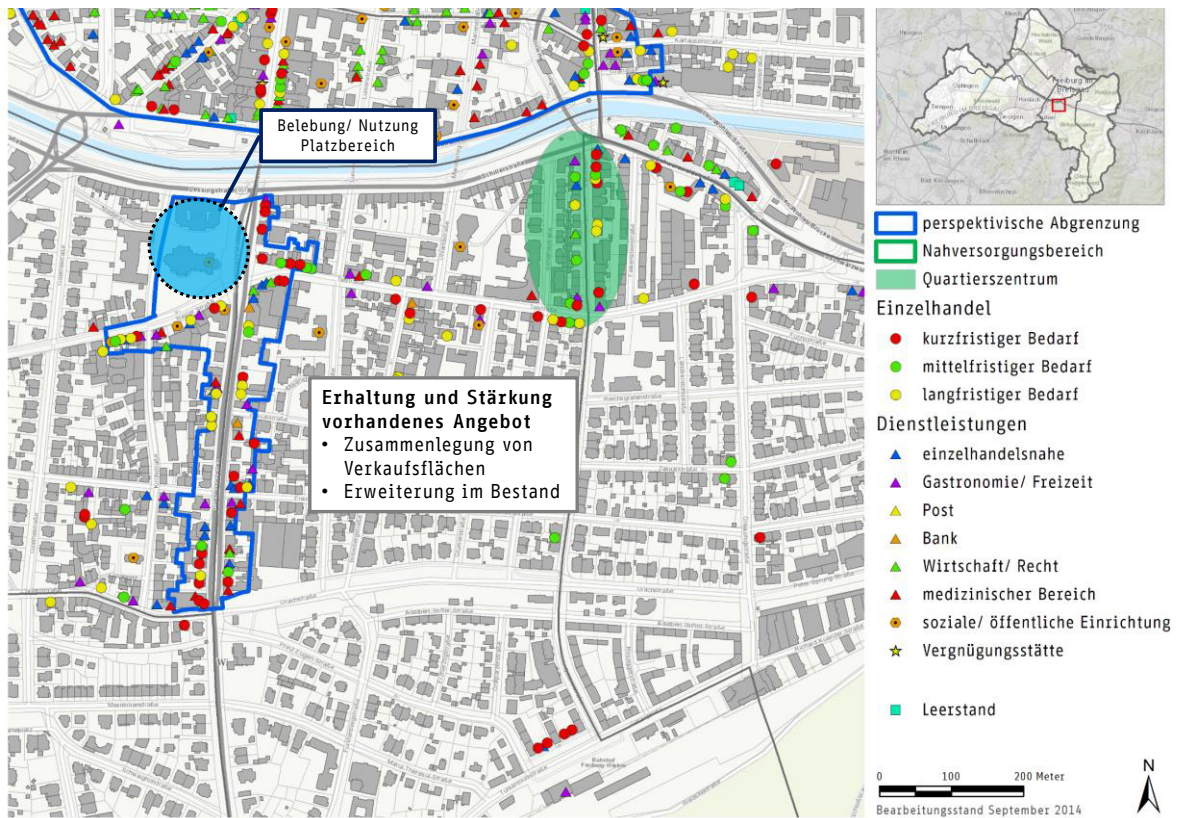
- teilweise hohe architektonische Qualität durch Gründerzeitbauten
- Straßenraum Günterstalstraße attraktiv gestaltet
- Johanneskirche als Orientierungspunkt
- mangelnde Aufenthaltsmöglichkeiten/ keine Plätze
- Johanneskirchplatz hauptsächlich zum Parken genutzt
- hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere im nördlichen Bereich der Günterstalstraße
- hoch attraktive angrenzende Wohnquartiere

Empfehlungen

Das Stadtteilzentrum Mittelwiehre sollte hinsichtlich seiner funktionalen und städtebaulichen Qualitäten erhalten und gestärkt werden. Dabei ist vor allem die Erhaltung der Nahversorgungsbetriebe als wichtige Grundversorger und Frequenzbringer von Bedeutung. Im Hinblick auf die kleineren Lebensmittelbetriebe sollten Möglichkeiten der Erweiterung am Standort geprüft werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollten Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum geschaffen werden. Dabei gilt es vor allem, den Bereich um die Johanneskirche aufzuwerten und neu zu gestalten.



Karte 23: Empfehlungen Stadtteilzentrum Mittelwiehre



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

7.3.3 Quartierszentrum Hildastraße

Lage und Abgrenzung

Das Quartierszentrum Hildastraße liegt unmittelbar südlich der Schwabentorbrücke an der Hildastraße, zwischen B 31 und Talstraße. Im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept war die Hildastraße nicht Bestandteil eines Zentrums. Insbesondere im nördlichen Teilbereich der Hildastraße fällt die Nutzungskonzentration höher aus, als in der Talstraße (ehemaliger Bestandteil des Zentrums Mittelwiehre). Angesichts der wenigen Angebote insgesamt und des unvollständigen Nahversorgungsangebotes, liegt jedoch kein zentraler Versorgungsbereich vor.

Städtebaulich-funktionale Situation

Funktional

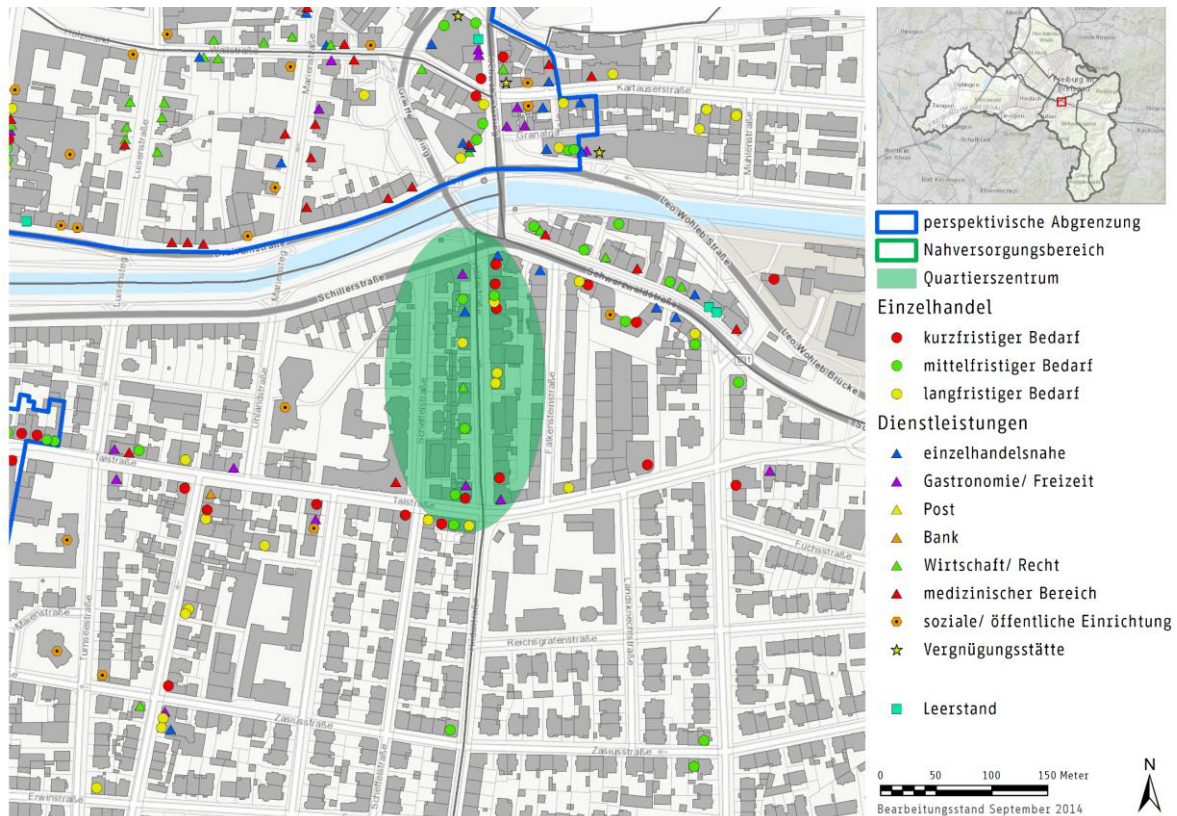
- entlang der Hildastraße lineare Struktur
- kleinteiliges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Erdgeschoss von Wohngebäuden

- Nahversorgungsangebote (u.a. Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Metzgerei)
- individuelle Fachgeschäfte (u.a. Pianohaus, Buchhandlung) und ergänzende Dienstleister
- ansprechende Gastronomie, Hotel

Städtebaulich

- Charakter einer Wohnstraße mit Geschäften und Dienstleistungen
- überwiegend attraktive Gründerzeitbauten
- hoch attraktive angrenzende Wohnquartiere

Karte 24: Quartierszentrum Hildastraße



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Empfehlungen

Das Quartierszentrum Hildastraße weist einen individuellen Charakter auf, den es zu erhalten und zu stärken gilt. Wünschenswert wäre eine Aufwertung des öffentlichen Raumes im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Zentrums.



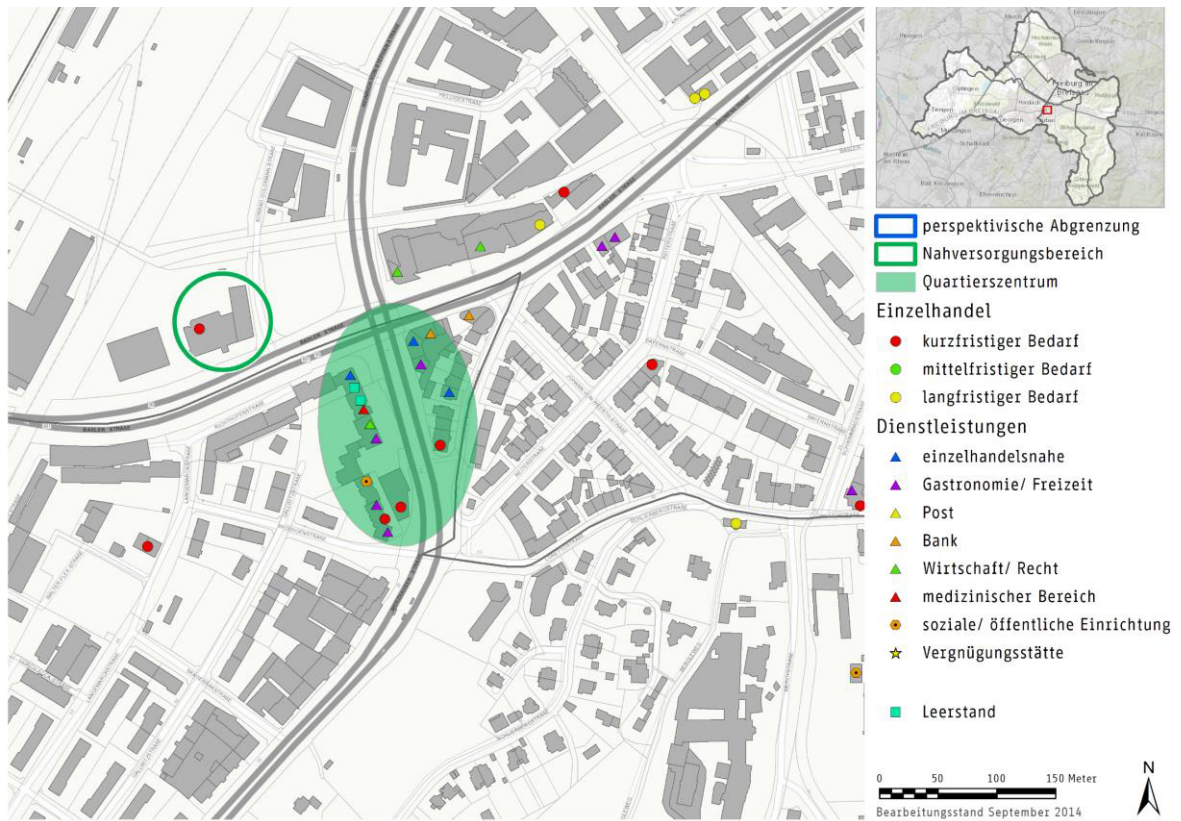
7.3.4 Quartierszentrum Unterwiehre Nord

Lage und Abgrenzung

Das Quartierszentrum Unterwiehre Nord liegt an der Merzhauser Straße, zwischen Basler Straße und Weddigenstraße. Der nördlich der Basler Straße gelegene auto-kundenorientierte Lebensmitteldiscounter erfüllt zwar wichtige eine Nahversorgungsfunktion, ist durch die stark befahrene Basler Straße jedoch deutlich vom Quartierszentrum getrennt gelegen.

Angesichts der wenigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und des auch städtebaulich kaum erkennbaren Zentrumscharakters, wird das ehemalige Stadtteilzentrum im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes als Quartierszentrum eingestuft.

Karte 25: Quartierszentrum Unterwiehre Nord



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Funktional

- Leerstände und wenige, kleinteilige Nutzungen
- rudimentäres Nahversorgungsangebot (u.a. Apotheke, asiatischer Lebensmittelmarkt)
- Lebensmitteldiscounter nördlich der Basler Straße, außerhalb des Quartierszentrums

Städtebaulich

- Nutzungen überwiegend im Erdgeschoss von mehrgeschossigen Wohngebäuden (70er Jahre Gebäude)
- teilweise sanierungsbedürftiger baulicher Zustand
- sanierungsbedürftiges Umfeld
- hohes Verkehrsaufkommen im Bereich Merzhauser Straße und Basler Straße/ erhebliche Trennwirkung

Foto 25: Quartierszentrum Unterwiehre Nord



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 26: Quartierszentrum Unterwiehre Nord



Quelle: eigenes Foto 2014

Empfehlungen

Das Quartierszentrum nimmt eine wichtige Nahversorgungs- und Treffpunktfunktion wahr und sollte vor diesem Hintergrund erhalten und gestärkt werden. Im Mittelpunkt der künftigen Entwicklung sollte die Sanierung der Gebäude und des öffentlichen Raumes stehen.

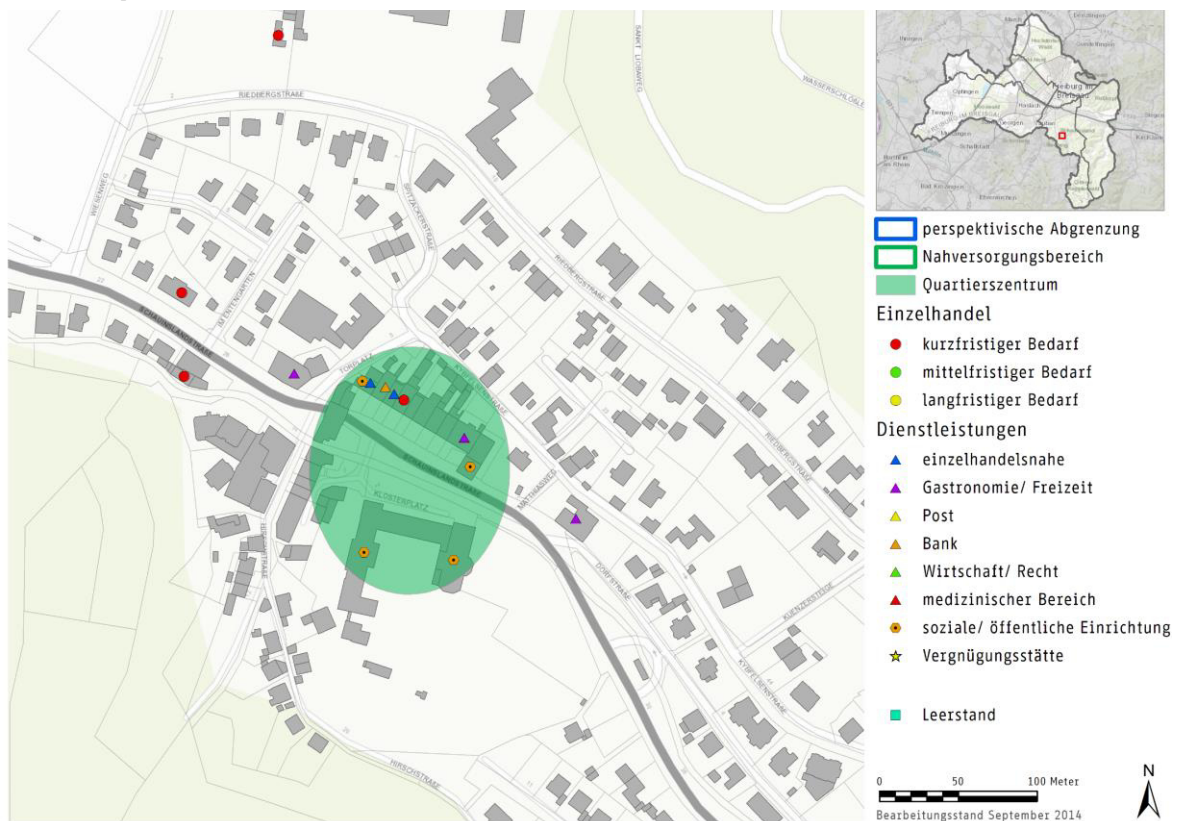


7.3.5 Quartierszentrum Günterstal

Lage und Abgrenzung

Das Quartierszentrum Günterstal liegt im Süden von Freiburg im gleichnamigen, dörflich geprägten, Stadtteil entlang der Schauinslandstraße. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich im rd. zwei Kilometer nördlich gelegenen Stadtteilzentrum Mittelwiehre.

Karte 26: Quartierszentrum Günterstal



Städtebaulich-funktionale Situation

Im Quartierszentrum Günterstal ist kaum Einzelhandelsbesatz vorhanden. Geprägt wird der Standort von der historischen städtebaulichen und baulichen Struktur. Besonders markant sind das Torhaus des ehemaligen Klosters, die ehemaligen Klostergebäude und die Liebfrauenkirche. Im Hinblick auf die Nahversorgung der Anwohner gibt es lediglich eine Bäckerei. Darüber hinaus befinden sich gastronomische Betriebe im Quartierszentrum.

Foto 27: Quartierszentrum Günterstal



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 28: Quartierszentrum Günterstal



Quelle: eigenes Foto 2014

Empfehlungen

Das Quartierszentrum Günterstal nimmt vor allem eine Identifikationsfunktion wahr. Das besondere städtebauliche Ensemble sollte erhalten werden. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort ist auf Grund des geringen Einwohnerpotenzials und der städtebaulichen Situation eher unwahrscheinlich.



8. STADTBEREICH SÜDWEST

8.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH SÜDWEST

Im Stadtbereich Südwest befinden sich rd. 94.675 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 20% der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 34: Einzelhandelsangebot Stadtbereich Südwest

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	20.925	108,9	130,8	83%
Lebensmittelhandwerk	1.350	19,3	19,2	101%
Drogerie/ Parfümerie	3.000	16,3	16,9	96%
Apotheke	1.050	32,6	39,0	83%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	900	3,9	5,7	69%
Blumen/ Zoo	5.575	11,2	7,3	154%
kurzfristiger Bedarf	32.825	192,1	218,9	88%
Bekleidung und Zubehör	5.100	17,5	35,2	50%
Schuhe, Lederwaren	575	2,2	9,1	24%
Sport/ Freizeit	4.525	14,3	6,7	214%
Spielwaren	3.125	11,3	7,9	142%
Bücher	300	1,3	6,8	19%
GPK, Geschenke, Hausrat	2.200	4,0	4,2	94%
Haus- und Heimtextilien	1.950	3,4	4,9	70%
mittelfristiger Bedarf	17.775	53,8	74,8	72%
Uhren/ Schmuck	125	1,1	4,7	23%
Foto/ Optik	850	6,6	6,3	105%
Neue Medien	3.450	49,8	23,6	211%
Elektro/ Leuchten	2.675	14,7	10,3	142%
Teppiche, Bodenbeläge	1.350	2,8	2,4	116%
baumarkt-/ gartenspezifisch	20.550	43,0	26,8	161%
Möbel	12.675	23,9	20,1	118%
Sonstiges	2.400	27,8	15,6	178%
langfristiger Bedarf	44.075	169,7	109,9	154%
Gesamt	94.675	415,6	403,5	103%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

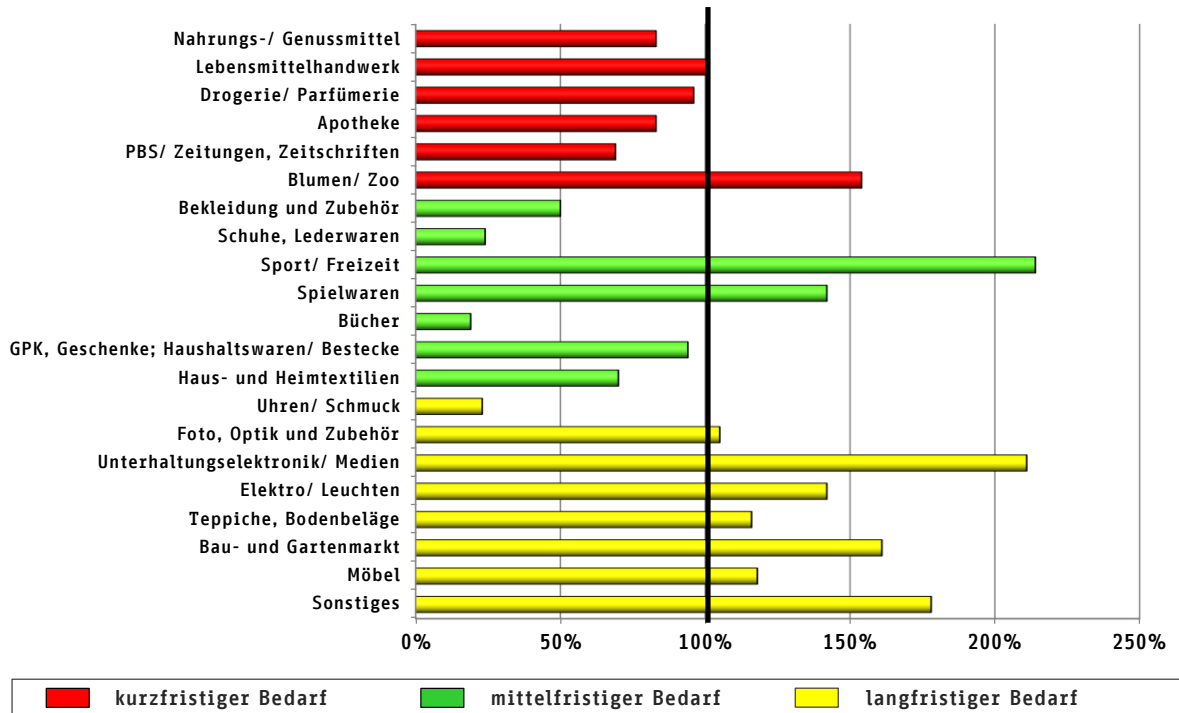
Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbereich Südwest 103%. Die Bindungsquoten belaufen sich im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich durchschnittlich auf unter 100%, wobei Sport/ Freizeit mit 214% die höchste Bindungs-



quote des gesamten Stadtbereiches ausmacht. Im Gegensatz dazu liegen die Bindungsquoten im langfristigen Bedarfsbereich jeweils (teilweise deutlich) über 100% mit Ausnahme von Uhren/ Schmuck mit 23%.

Abb. 30: Bindungsquoten im Stadtbereich Südwest

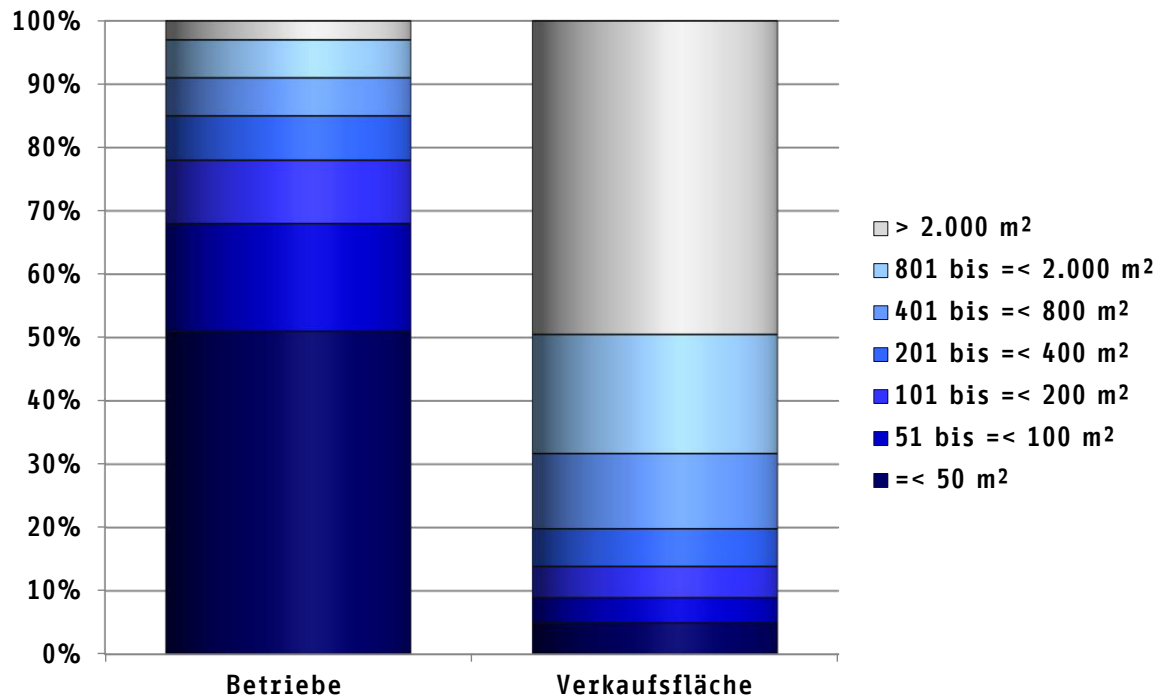


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbereich Südwest ist sehr stark von einem kleinflächigen Einzelhandelsbesatz geprägt. Fast 80% der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von unter 400 m² auf. Die wenigen sehr großen Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m² vereinen jedoch rd. 50% der gesamten Verkaufsfläche auf sich, auch wenn diese nur 3% aller Betriebe darstellen.



Abb. 31: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich Südwest

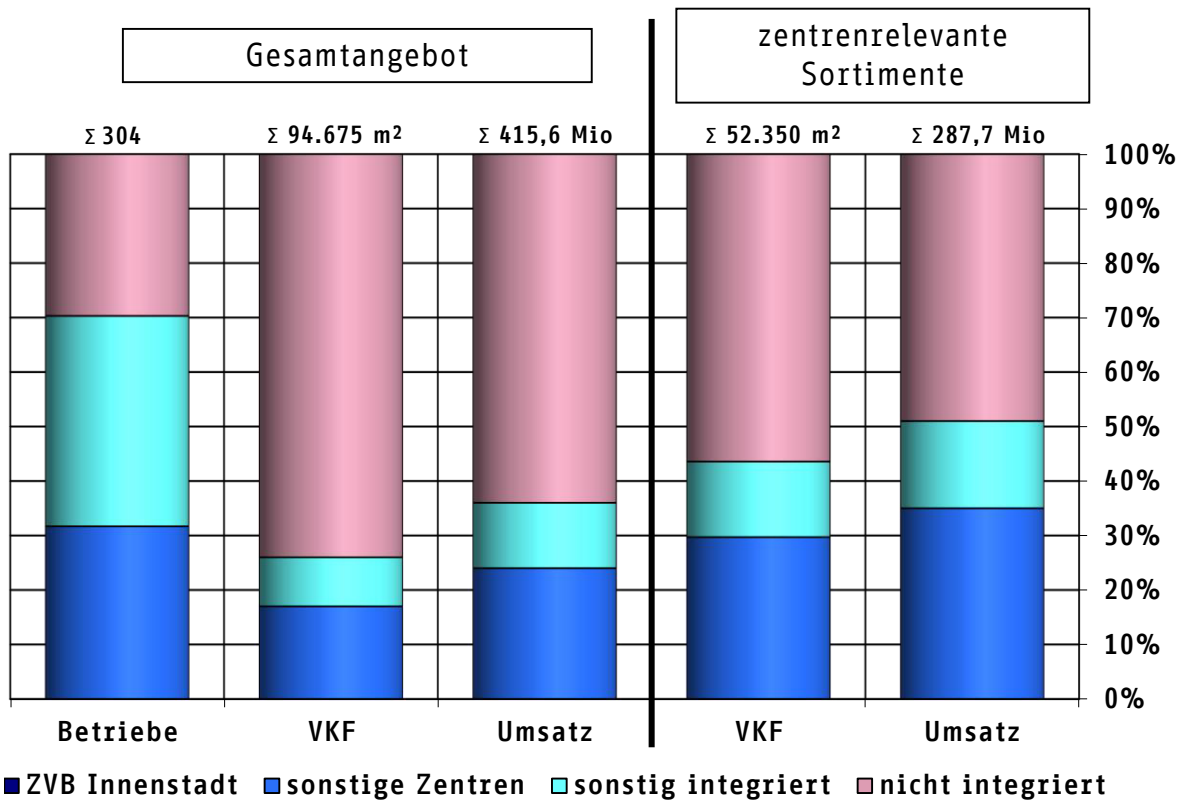


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtbereich Südwest verteilen sich in etwa gleichmäßig auf die sonstigen Zentren, sonstigen integrierten sowie nicht integrierten Standorte. Auf die nicht integrierten Lagen entfallen dabei jedoch rd. 74% der Verkaufsfläche und rd. 64% des Umsatzes. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten beträgt bei der Verkaufsfläche rd. 57% und rd. 49% am Umsatz. Damit kommt den Zentren sowie den sonstigen integrierten Standorten im Stadtbereich Südwest, bezogen auf die Verkaufsfläche und den Umsatz, eine relativ geringe Bedeutung zu.



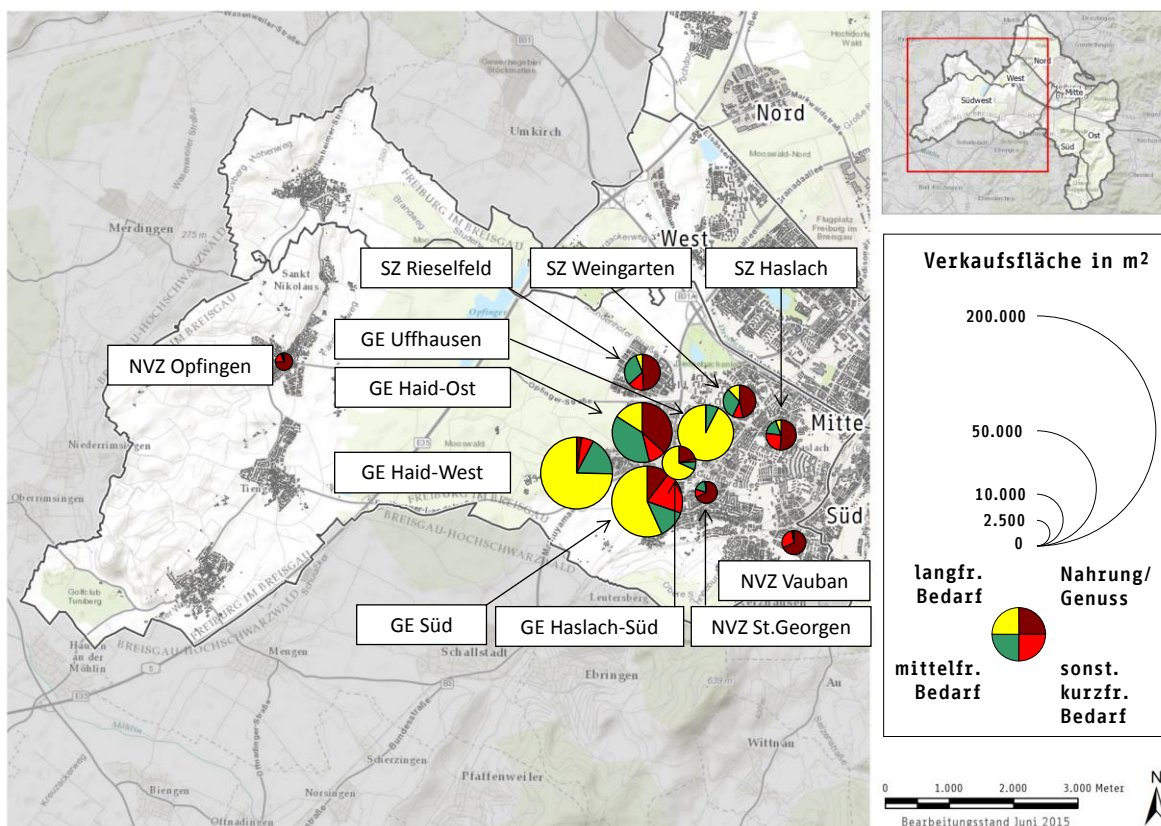
Abb. 32: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich Südwest



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtbereich Südwest liegen die Stadtteilzentren Rieselfeld, Weingarten und Haslach und die Nahversorgungszentren Opfingen, Vauban und St. Georgen. Des Weiteren die Quartierszentren Haslach-Egerten, Blumenstraße, Haslach-Weingarten, Waltershofen, Tiengen und Munzingen. Außerdem die Einzelhandelskonzentrationen Gewerbegebiet Uffhausen, Gewerbegebiet Haid-Ost, Gewerbegebiet Haid-West, Gewerbegebiet Süd und Gewerbegebiet Haslach-Süd.

Karte 27: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich Südwest



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnung; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

8.2 STADTEILE IM STADTBEREICH SÜDWEST

Im Stadtbereich Südwest befinden sich die Stadtteile Haslach, Munzingen, Opfingen, Rieselfeld, St. Georgen, Tiengen, Vauban, Waltershofen und Weingarten. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

8.2.1 Stadtteil Haslach

Der Stadtteil Haslach liegt unmittelbar östlich von Weingarten und südwestlich vom Stadtteil Stühlinger.



Tab. 35: Einzelhandelsangebot Stadtteil Haslach

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)	11.100	58,6	42,3	138%
sonst. kurzfristiger Bedarf	6.375	28,0	19,4	144%
mittelfristiger Bedarf	9.200	33,4	21,1	158%
langfristiger Bedarf	16.750	108,8	31,0	351%
Gesamt	43.450	228,8	113,9	201%

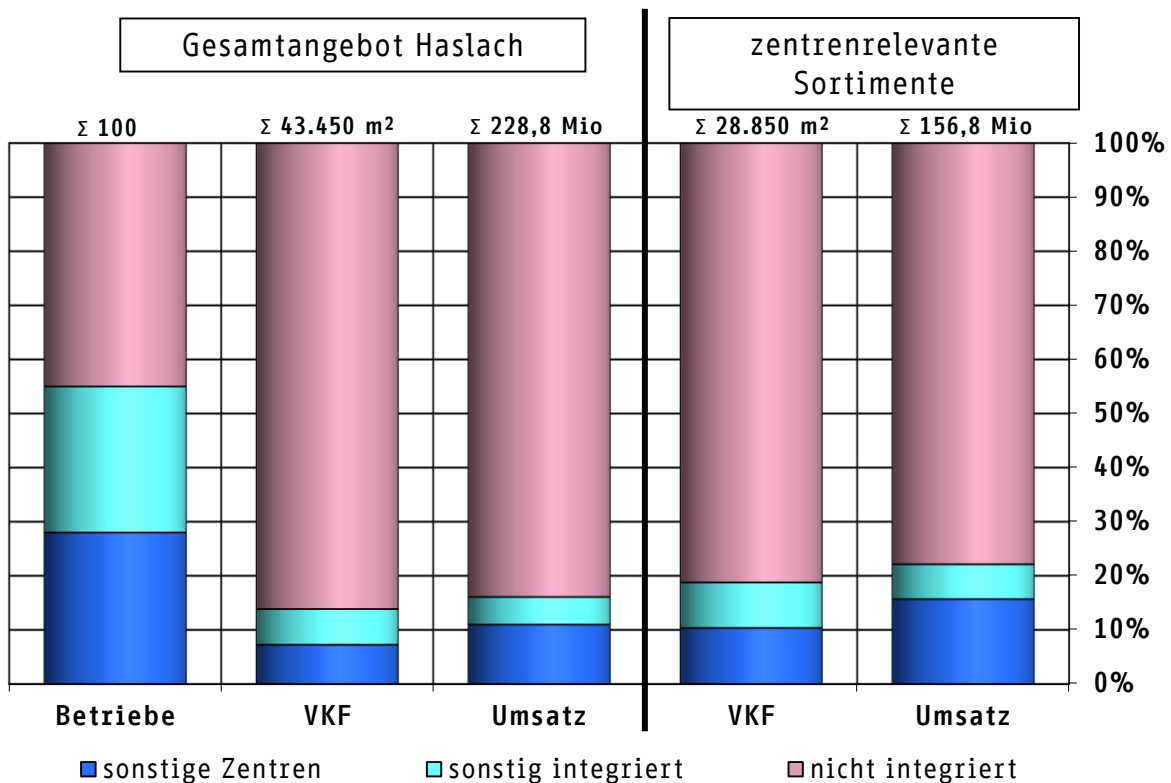
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 43.450 m², ist ein Anteil von rd. 46% der Verkaufsfläche, und damit der größte Anteil der Verkaufsfläche des Stadtbereiches Südwest, im Stadtteil Haslach angesiedelt.

Die Gesamtbindungsquote beträgt rd. 201% und liegt somit deutlich über dem Durchschnitt des gesamten Stadtbereiches (rd. 103%).

Abb. 33: Angebot nach Lage im Stadtteil Haslach



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil konzentriert sich hauptsächlich auf die nicht integrierten Standorte.

8.2.2 Stadtteil Munzingen

Der Stadtteil liegt unmittelbar nördlich der Altstadt von Freiburg.

Tab. 36: Einzelhandelsangebot Stadtteil Munzingen

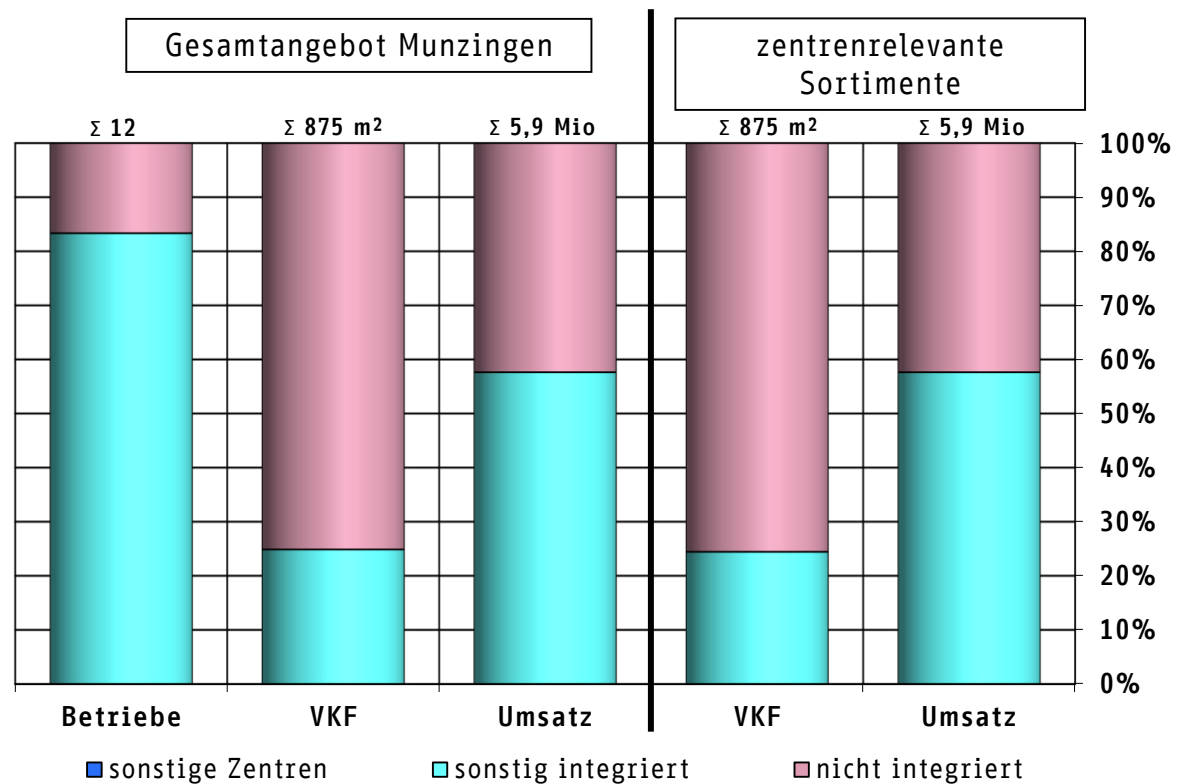
Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	875	5,9	16,7	36%

Aus Datenschutzgründen keine Darstellung nach Sortimentsbereichen möglich

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot in Munzingen beläuft sich auf rd. 875 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht lediglich einem Anteil von unter 1% der Verkaufsfläche im Stadtbereich Südwest. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von nur 36% erreicht.

Abb. 34: Angebot nach Lage im Stadtteil Munzingen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI



In Munzingen gibt es keine zentralen Versorgungsbereiche und auch keine weiteren Einzelhandelskonzentrationen. Die gesamte Verkaufsfläche befindet sich daher an sonstigen oder nicht integrierten Standorten, wobei sich insbesondere die Verkaufsfläche auf die nicht integrierten Standorte konzentriert.

8.2.3 Stadtteil Opfingen

Der Stadtteil Opfingen liegt am südwestlichen Ende Freiburgs, nördlich von Tiengen und südlich von Waltershofen.

Tab. 37: Einzelhandelsangebot Stadtteil Opfingen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	1.100	6,3	9,9	63%
sonst. kurzfristiger Bedarf	200	2,7	4,5	58%
mittelfristiger Bedarf	250	0,5	4,9	9%
langfristiger Bedarf	1.125	1,3	7,2	18%
Gesamt	2.675	10,7	26,6	40%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

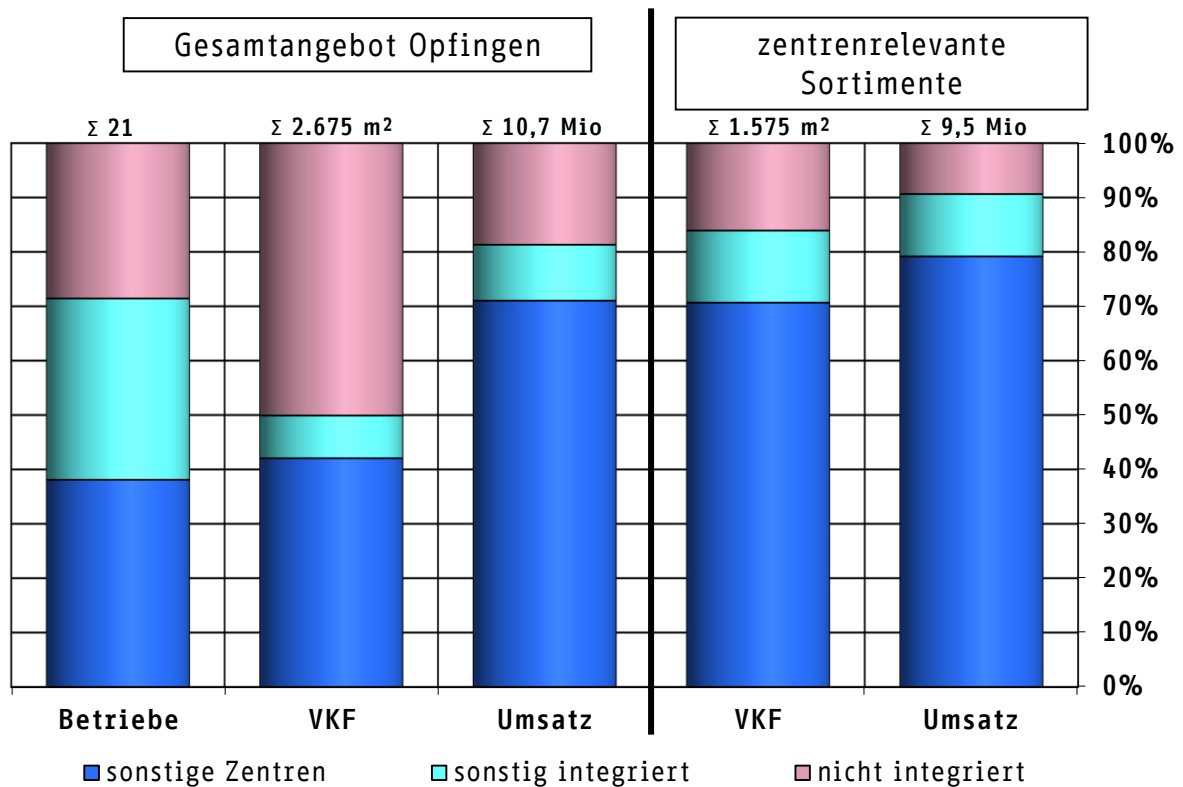
Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.675 m² (rd.3%) stellt Opfingen einen kleinen Teil der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereiches Südwest dar.

Die Gesamtbindungsquote beträgt 40%, was per Saldo einen deutlichen Kaufkraftabfluss bedeutet.



Abb. 35: Angebot nach Lage im Stadtteil Opfingen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Ähnlich wie im gesamten Stadtbereich, sind die Einzelhandelsbetriebe über die verschiedenen Lagen verteilt.

Die nicht integrierten Standorte machen dabei rd. 50% der Gesamtverkaufsfläche aus. Der Umsatz hingegen wird zu rd. 72% in sonstigen Zentren gemacht. Die zentrenrelevanten Sortimente werden hauptsächlich in den sonstigen Zentren angeboten.



8.2.4 Stadtteil Rieselfeld

Der Stadtteil Rieselfeld liegt etwas nordwestlich des Stadtteils Haslach.

Tab. 38: Einzelhandelsangebot Stadtteil Rieselfeld

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.225	14,0	21,9	64%
sonst. kurzfristiger Bedarf	650	6,3	10,1	63%
mittelfristiger Bedarf	1.475	3,5	10,9	32%
langfristiger Bedarf	300	2,7	16,1	17%
Gesamt	4.625	26,5	58,9	45%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Mit knapp 5% der Gesamtverkaufsfläche des Stadtgebietes (4.625 m²) hat Rieselfeld nur eine geringe Bedeutung für den Einzelhandel des Stadtgebietes. Durch die Gesamtbindungsquote von 45%, ist per Saldo ein starker Kaufkraftabfluss zu verzeichnen.

Das Einzelhandelsangebot (33 Betriebe) entfällt dabei fast ausschließlich auf das Stadtteilzentrum Rieselfeld.

8.2.5 Stadtteil St. Georgen

Der Stadtteil St. Georgen liegt südlich von Haslach und Weingarten sowie etwas nordwestlich des Stadtteils Vauban.

Tab. 39: Einzelhandelsangebot Stadtteil St. Georgen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.375	14,2	26,1	54%
sonst. kurzfristiger Bedarf	1.700	10,3	12,0	86%
mittelfristiger Bedarf	5.125	12,8	13,0	98%
langfristiger Bedarf	25.100	53,0	19,1	277%
Gesamt	34.400	90,3	70,2	129%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. 40: Einzelhandelsangebot Stadtteil Tiengen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
kurzfristiger Bedarf	1.025	6,6	10,4	63%
mittel- und lang- fristiger Bedarf	375	1,2	8,8	13%
Gesamt	1.400	7,7	19,2	40%

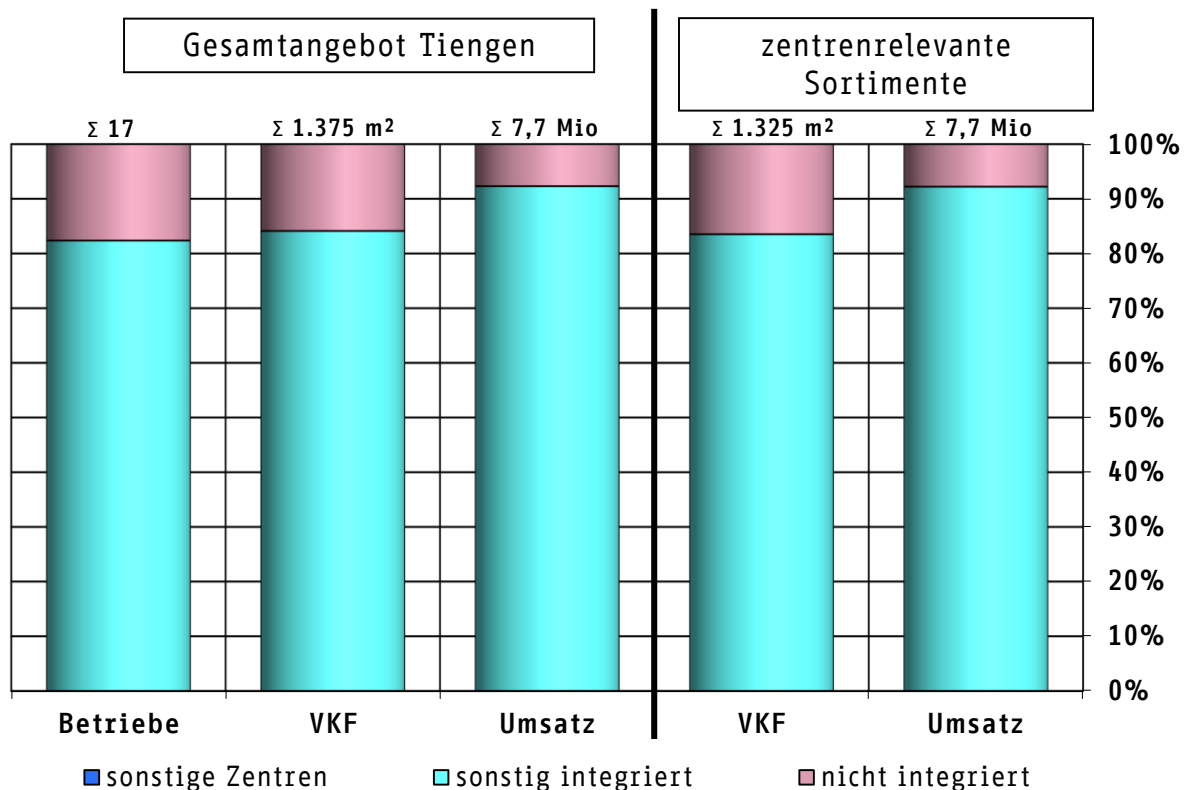
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Aus Gründen des Datenschutzes wurden einige Sortimente zusammengefasst

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² im Stadtteil Tiengen macht rd. 1% der Gesamtverkaufsfläche des Stadtgebietes Südwest aus; davon entfallen rd. 73% der Verkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarf. Der gesamte Stadtteil hat eine Bindungsquote von rd. 40% und hat somit per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Abb. 37: Angebot nach Lage im Stadtteil Tiengen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI



Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil konzentriert sich nahezu ausschließlich auf sonstige integrierte Standorte. Zentrale Versorgungsbereiche sind im Stadtteil Tiengen nicht vorhanden.

8.2.7 Stadtteil Vauban

Der Stadtteil Vauban liegt nordwestlich von Günterstal und südöstlich von Haslach.

Tab. 41: Einzelhandelsangebot Stadtteil Vauban

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
kurzfristiger Bedarf	2.050	18,3	18,3	100%
mittel- und lang- fristiger Bedarf	375	1,8	15,4	12%
Gesamt	2.450	20,1	33,7	60%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

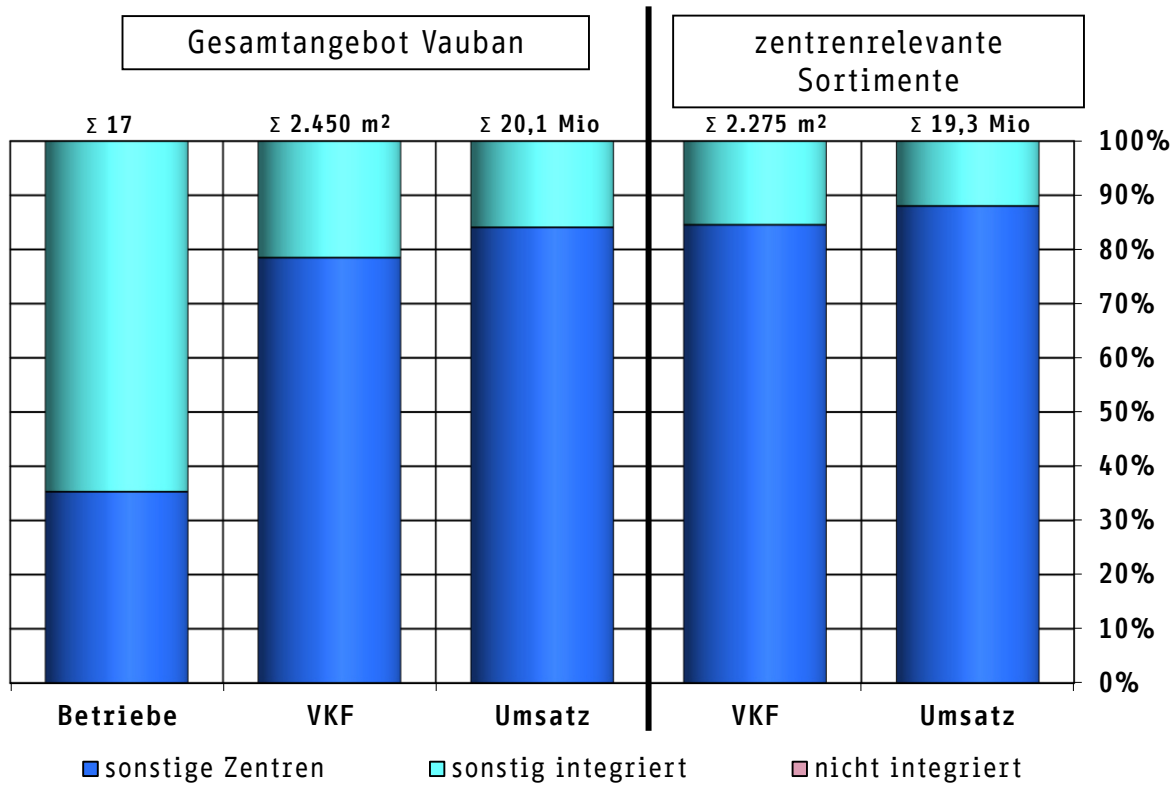
Aus Gründen des Datenschutzes wurden einige Sortimente zusammengefasst

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg;
Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Stadtteil Vauban ist eine Verkaufsfläche von rd. 2.450 m² vorhanden, was einem Anteil von rd. 3% der gesamten Verkaufsfläche des Stadtbereiches Südwest entspricht. Die Gesamtbindungsquote liegt bei rd. 60%, was per Saldo einen Kaufkraftabfluss bedeutet.



Abb. 38: Angebot nach Lage im Stadtteil Vauban



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Rd. 65% der Betriebe in Vauban liegen in sonstigen integrierten Lagen. Der größte Teil der Verkaufsfläche und des Umsatzes hingegen, liegen innerhalb des Nahversorgungszentrums Vauban.

8.2.8 Stadtteil Waltershofen

Der Stadtteil Waltershofen liegt am westlichen Rand Freiburgs, nördlich von Opfingen.

Tab. 42: Einzelhandelsangebot Stadtteil Waltershofen

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	8	425	4,0	13,2	30%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Aus Datenschutzgründen keine Differenzierung nach Sortimentsbereichen möglich

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Mit einer Verkaufsfläche von rd. 425 m², was gleichbedeutend mit einem Anteil von weniger als rd. 1% an der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereiches Südwest ist, verfügt Waltershofen über das geringste Einzelhandelsangebot im Stadtbereich. Mit einer niedrigen Bindungsquote von rd. 30% findet hier per Saldo ein Kaufkraftabfluss statt.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Waltershofen konzentriert sich nahezu vollständig auf sonstige integrierte Lagen. Zentrale Versorgungsbereiche sind in diesem Stadtteil nicht vorhanden.

8.2.9 Stadtteil Weingarten

Der Stadtteil Weingarten liegt unmittelbar nordwestlich von Haslach.

Tab. 43: Einzelhandelsangebot Stadtteil Weingarten

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.475	15,3	23,9	64%
sonst. kurzfristiger Bedarf	575	6,0	11,0	54%
mittelfristiger Bedarf	1.175	2,0	11,9	16%
langfristiger Bedarf	575	2,3	17,5	13%
Gesamt	4.800	25,6	64,3	40%

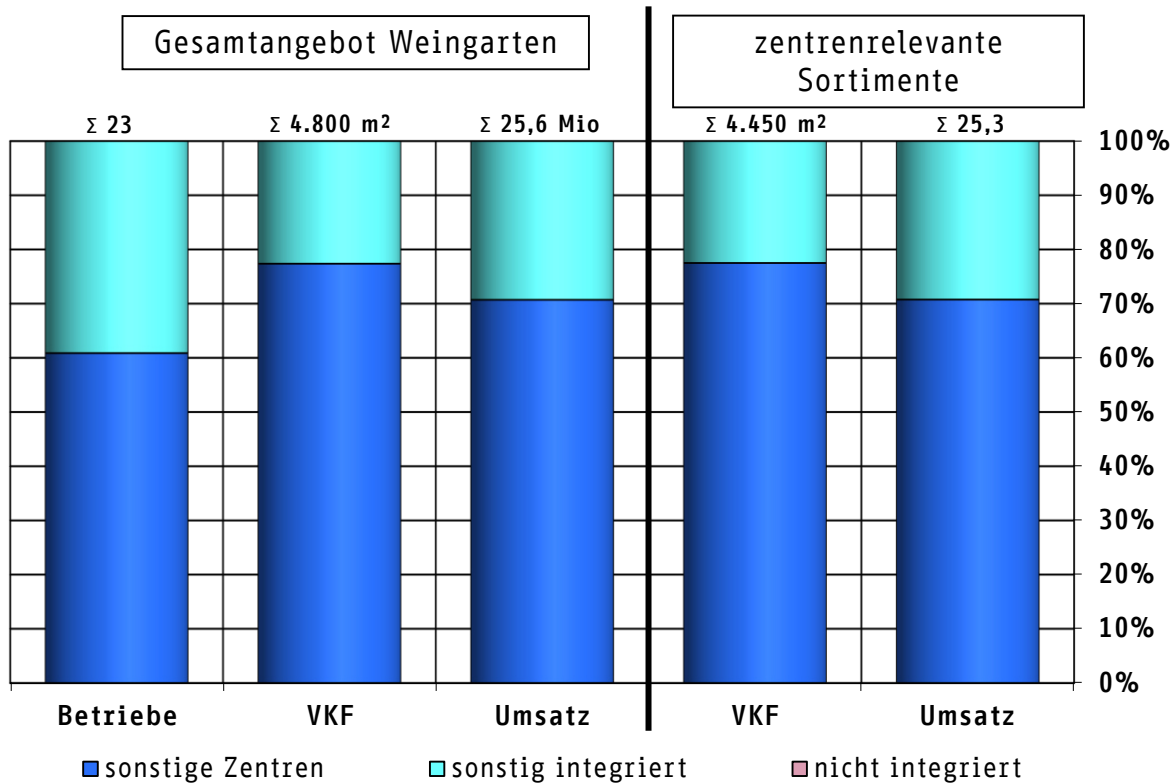
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote im Stadtteil Weingarten beträgt rd. 40%, demnach sind per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen.



Abb. 39: Angebot nach Lage im Stadtteil Weingarten



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtteil Weingarten befinden sich keine Einzelhandelsangebote in nicht integrierter Lage.

8.3 ZENTREN IM STADTBEREICH SÜDWEST

8.3.1 Stadtteilzentrum Haslach

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Haslach befindet sich im gleichnamigen Stadtteil und erstreckt sich linear entlang der Carl-Kistner-Straße, vom Hallenbad Haslach bis zur Uffhauser Straße. Auf Grund des geringen Einzelhandelsbesatzes an der Uffhauser Straße kann dieser Bereich nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereiches gesehen werden.

Karte 28: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Haslach



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Stadtteilzentrum Haslach ist fast ausschließlich durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt.

Tab. 44: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Haslach

Stadtteilzentrum Haslach		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	28	nahversorgungsrelevant	2.425
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	575
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	3.150	nicht zentrenrelevant	175

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 29: Stadtteilzentrum Haslach



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 30: Stadtteilzentrum Haslach



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Carl-Kistner-Straße, zwischen der Feldbergstraße und der Uffhauser Straße, lineare Struktur
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter, Lebensmittelhandwerk, Drogeriemarkt) und ergänzende Fachgeschäfte
- ergänzende publikumsorientierte Dienstleister (Ärzte, Friseur, Gastronomie, Geldinstitute etc.)
- gute ÖPNV-Anbindung

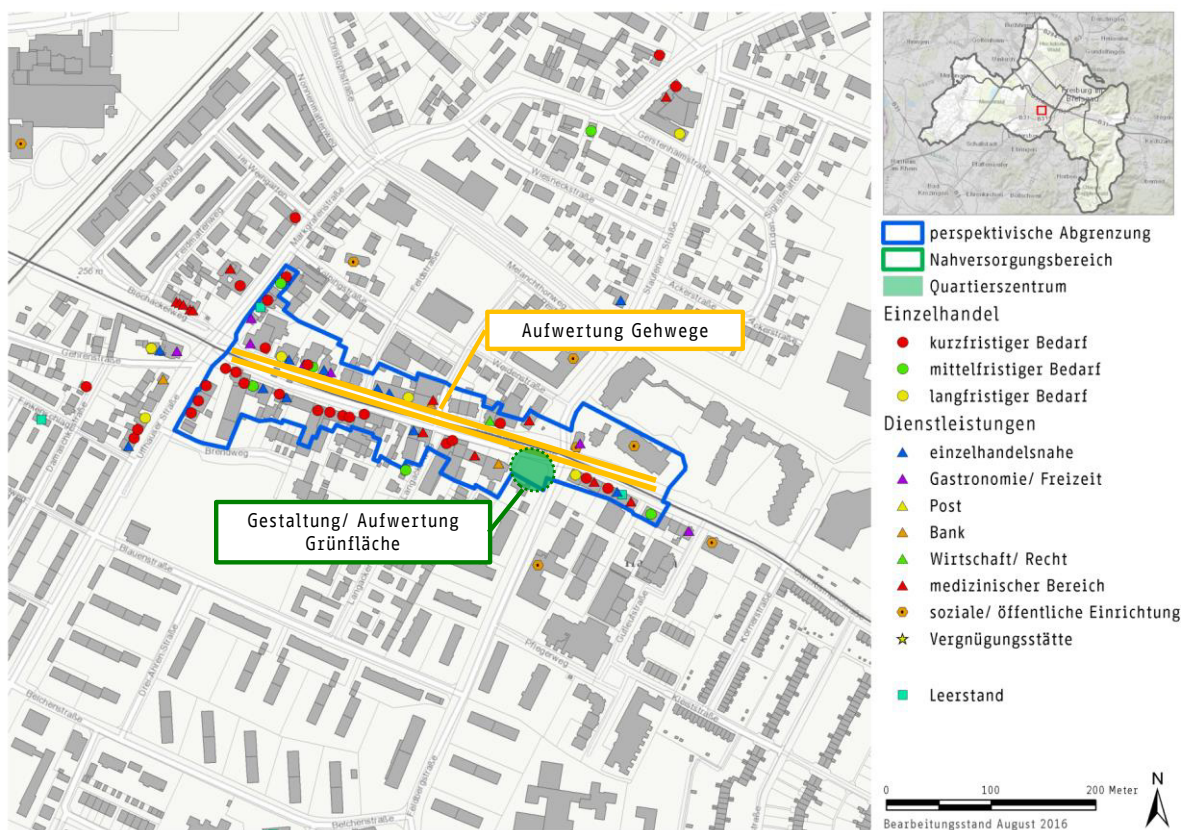
Städtebaulich

- schmale, zugestellte Fußwege
- sanierungsbedürftige Fassaden
- heterogene Baustruktur
- untergenutzte rückwärtige Bereiche (Hinterhofbereiche)

Empfehlungen

Innerhalb des Stadtteilzentrums Haslach sollte aus städtebaulicher Sicht insbesondere eine Aufwertung der Gehwege sowie der dort vorhandenen Grünfläche erfolgen. Funktional ist dabei besonders die Erhaltung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes zu berücksichtigen.

Karte 29: Empfehlungen Stadtteilzentrum Haslach



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

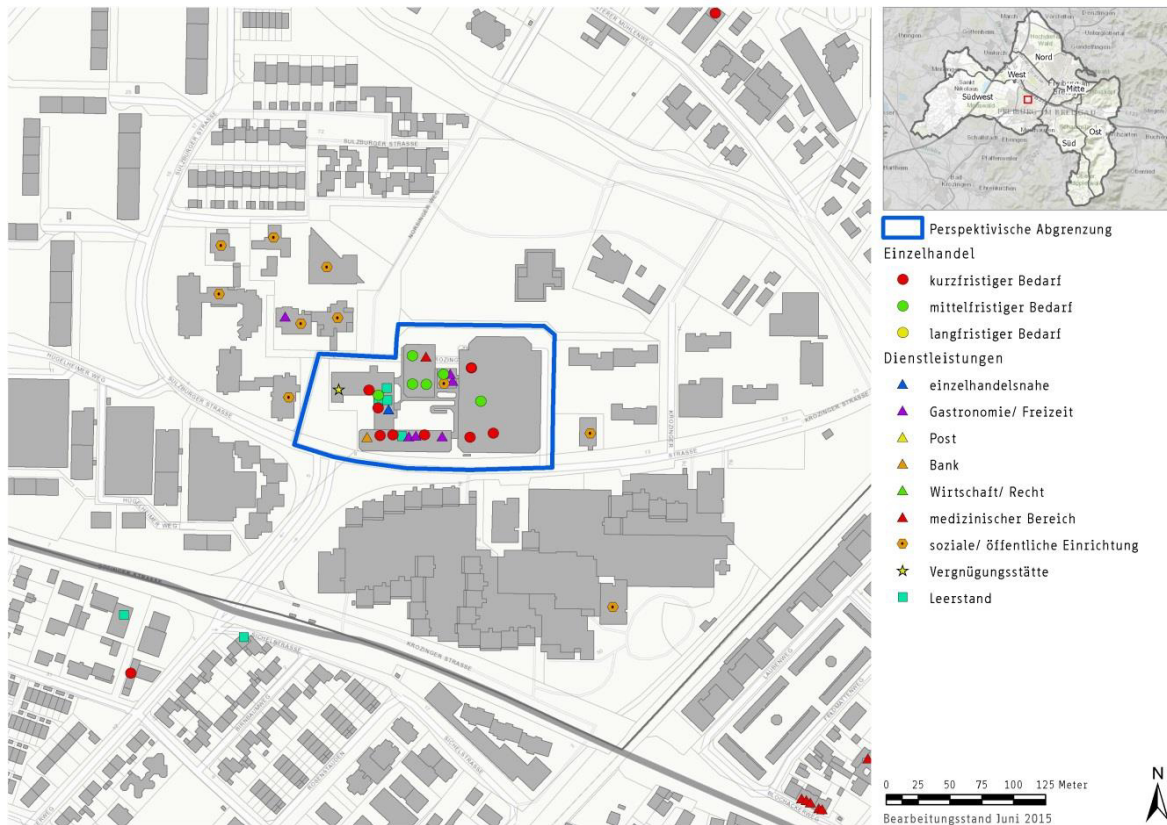
8.3.2 Stadtteilzentrum Weingarten

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Weingarten beschränkt sich ausschließlich auf das mehrgeschossige Einkaufszentrum Weingarten, welches an der Krozinger Straße gelegen ist.



Karte 30: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Weingarten



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Der Angebotsschwerpunkt des Stadtteilzentrums Weingarten liegt insbesondere auf nahversorgungsrelevanten Angeboten, welche durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden.

Tab. 45: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Weingarten

Stadtteilzentrum Weingarten		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	14	nahversorgungsrelevant	2.100
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	1.325
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	3.700	nicht zentrenrelevant	275

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 31: Stadtteilzentrum Weingarten



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 32: Stadtteilzentrum Weingarten



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- Einkaufszentrum aus den 60er Jahren, kompakte Struktur
- Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter, Lebensmittelhandwerk)
- vereinzelte Fachgeschäfte und ergänzende Dienstleister
- kleinflächige Ladenlokale
- Vergnügungsstätte vorhanden
- große Anzahl an Leerständen
- mangelhafte Warenpräsentation
- niedriges Preisniveau

Städtebaulich

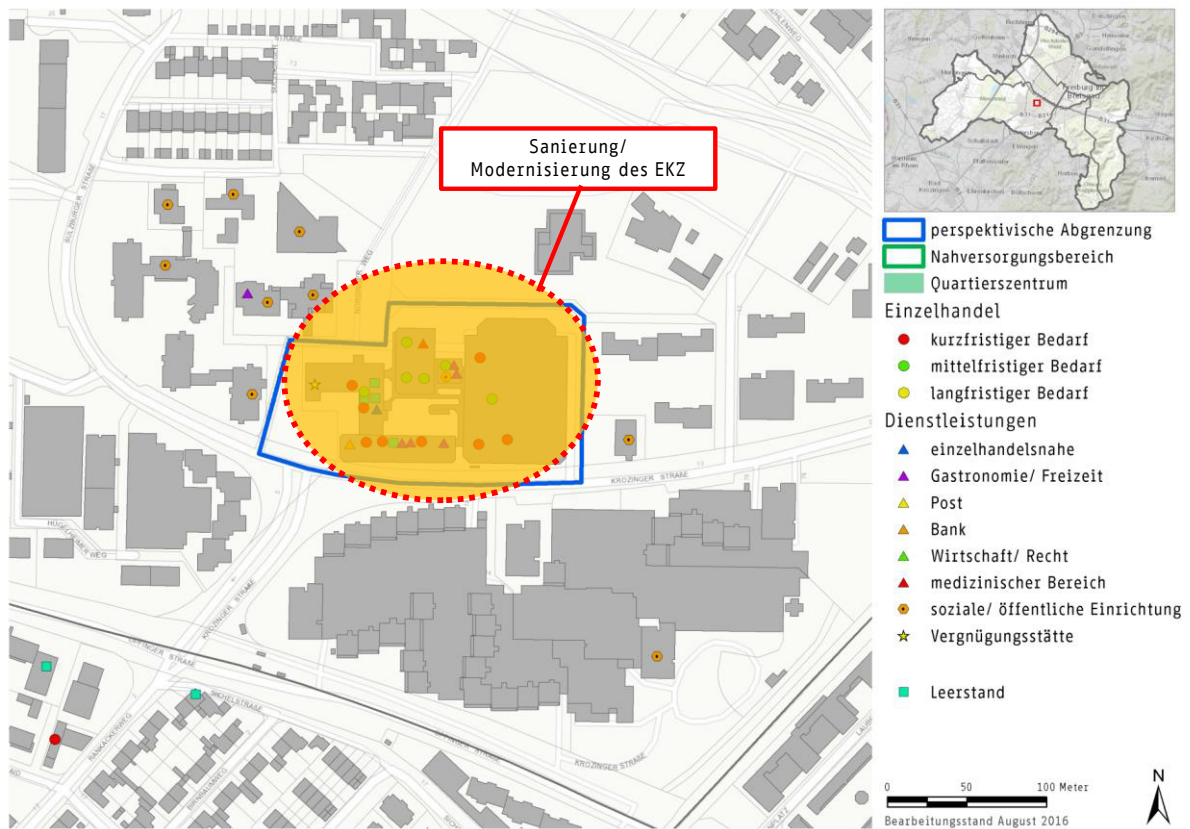
- Modernisierungsbedarf des gesamten Einkaufszentrums, aber guter Pflegezustand
- umgeben von Hochhäusern/ teilweise stark sanierungsbedürftig

Empfehlungen

Langfristig sollte eine vollständige Sanierung des Einkaufszentrums Weingarten angestrebt werden. Eine Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes ist dabei, unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3), denkbar.



Karte 31: Empfehlungen Stadtteilzentrum Weingarten



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

8.3.3 Stadtteilzentrum Rieselfeld

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Rieselfeld erstreckt sich linear entlang der Rieselfeldallee.

Karte 32: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Rieselfeld



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Stadtteilzentrum Rieselfeld ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt.

Tab. 46: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Rieselfeld

Stadtteilzentrum Rieselfeld		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	31	nahversorgungsrelevant	2.875
Lebensmittelbetriebe	3	sonst. zentrenrelevant	1.500
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	4.550	nicht zentrenrelevant	175

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 33: Stadtteilzentrum Rieselfeld



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 34: Stadtteilzentrum Rieselfeld



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Rieselfeldallee, lineare Struktur
- neu gestalteter Stadtteil und Stadtteilzentrum, im Erdgeschoss Ladenlokale, Obergeschosse überwiegend Wohnen
- Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter)
- vereinzelte Fachgeschäfte
- sehr umfassendes Angebot an Dienstleistern
- einige Leerstände/ Geschäftsaufgaben

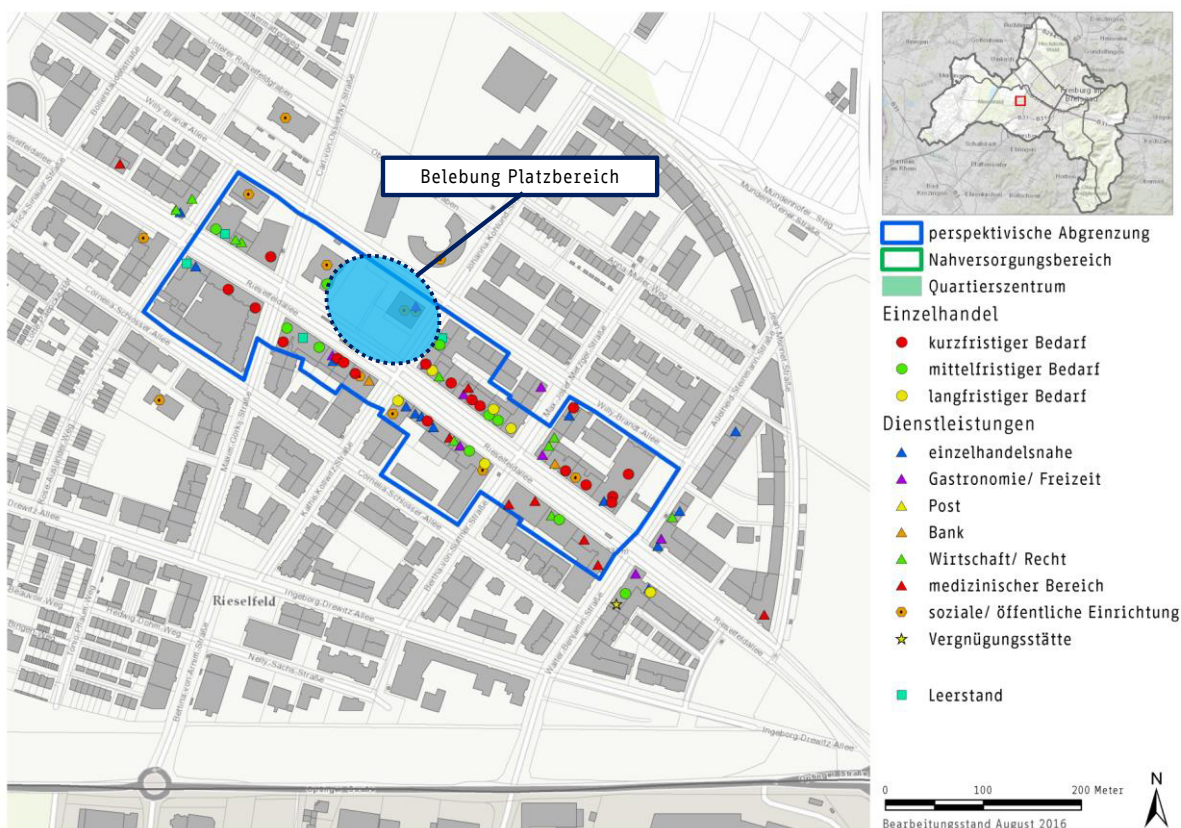
Städtebaulich

- moderne, innovative Fassadengestaltung
- Platzstrukturen sind vorhanden, jedoch nicht stark frequentiert
- fehlende Bäume, viel betonierte Flächen

Empfehlungen

Für das Stadtteilzentrum Rieselfeld wird eine Belebung der Aufenthaltsbereiche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität empfohlen. Der vorhandene Platz wird kaum als solcher genutzt und sollte durch die Schaffung von ansprechenden Sitzgelegenheiten, Begrünung etc. mehr zum Verweilen einladen.

Karte 33: Empfehlungen Stadtteilzentrum Rieselfeld



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

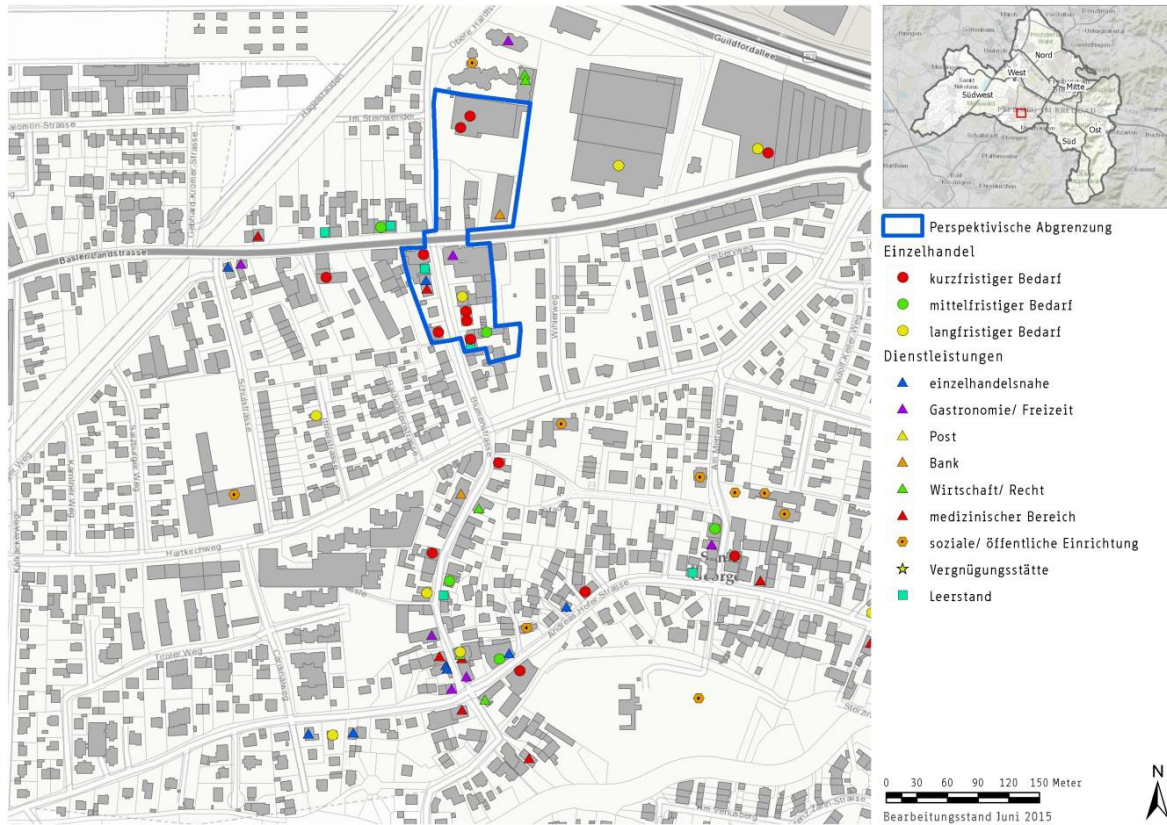
8.3.4 Nahversorgungszentrum St. Georgen

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum St. Georgen erstreckt sich im Kreuzungsbereich Basler Landstraße entlang der Blumenstraße. Im Vergleich zur bisherigen Abgrenzung wurde, auf Grund des sehr geringen Einzelhandelsbesatzes und des fehlenden städtebaulichen Zusammenhanges, eine deutliche Kürzung des zentralen Versorgungsbereiches Richtung Süden vorgenommen. Im südlichen Bereich der Blumenstraße ist jedoch noch eine Konzentration von kleineren Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistern vorhanden, welche zukünftig als Quartierszentrum Blumenstraße (vgl. Kap. 8.3.8) eingestuft wird.



Karte 34: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum St. Georgen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Neben nahversorgungsrelevanten Angeboten sind im Nahversorgungszentrum St. Georgen kaum weitere Angebote vorhanden.

Tab. 47: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum St. Georgen

Nahversorgungszentrum St. Georgen		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	9	nahversorgungsrelevant	1.500
Lebensmittelbetriebe	1	sonst. zentrenrelevant	375
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.875	nicht zentrenrelevant	25

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 35: Nahversorgungszentrum St. Georgen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 36: Nahversorgungszentrum St. Georgen



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Blumenstraße
- geringe funktionale Dichte
- viele Wohnnutzungen
- Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Biomarkt, Bäckerei)

Städtebaulich

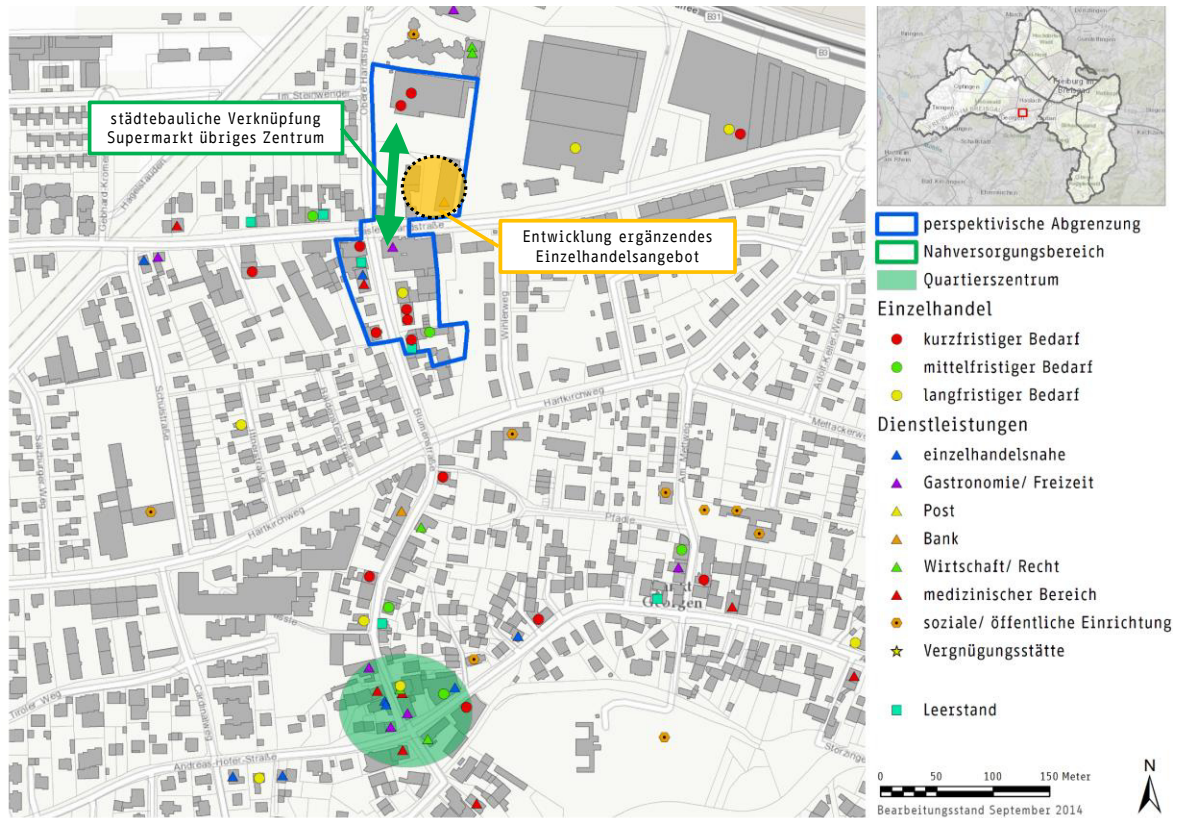
- ebenerdige/ integrierte Parkmöglichkeiten
- fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten
- sanierungsbedürftiger Straßenraum
- untergenutzte rückwärtige Bereiche (Hinterhofbereiche)
- gestalterische Mängel öffentlicher Raum

Empfehlungen

Im Nahversorgungszentrum St. Georgen sollte sowohl eine städtebauliche als auch eine funktionale Verknüpfung des nördlich gelegenen Supermarktes mit dem restlichen Zentrum erfolgen. Die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsangeboten auf der neben dem Supermarkt gelegenen Fläche, sollte unter Berücksichtigung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3) erfolgen.



Karte 35: Empfehlungen Nahversorgungszentrum St. Georgen



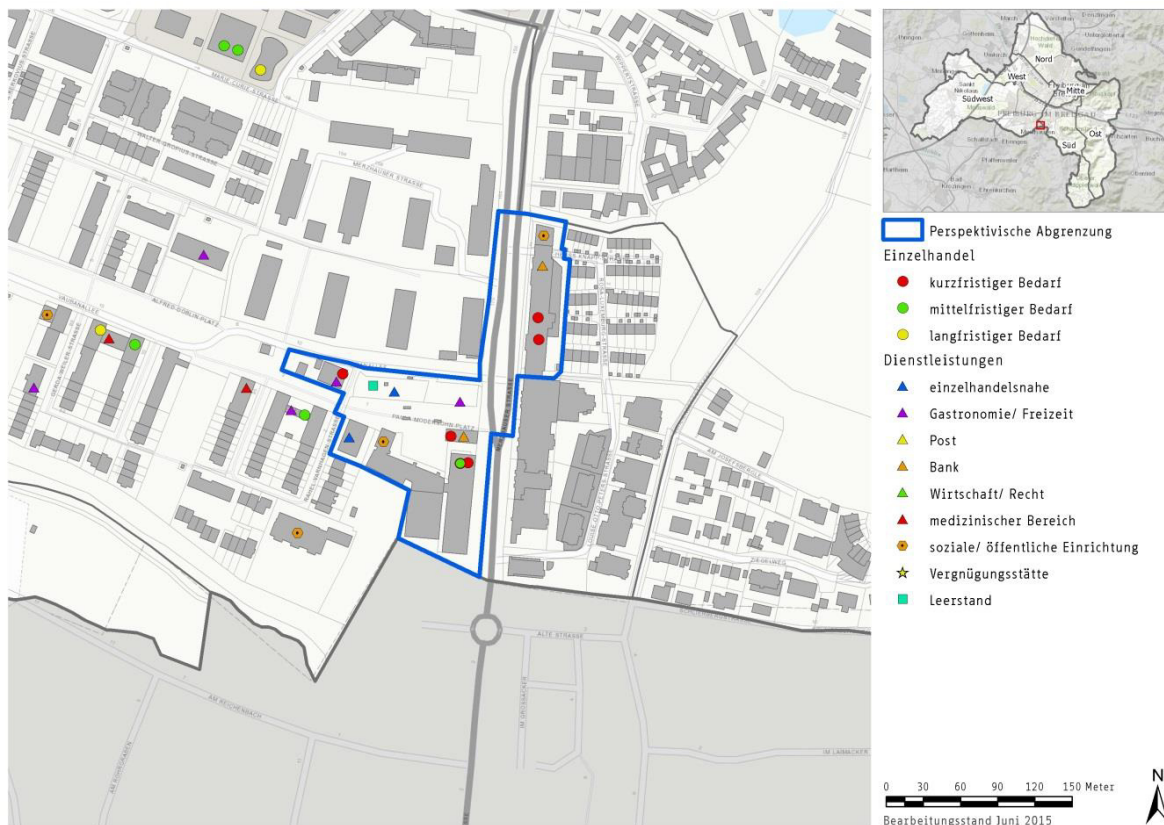
Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

8.3.5 Nahversorgungszentrum Vauban

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Vauban befindet sich recht kompakt am Paula-Moder-sonn-Platz und teilweise entlang der Merzhauser Straße.

Karte 36: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Vauban



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind wenige weitere Angebote innerhalb des Nahversorgungszentrums Vauban vorhanden.

Tab. 48: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Vauban

Nahversorgungszentrum Vauban		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	6	nahversorgungsrelevant	1.875
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	50
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.925	nicht zentrenrelevant	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 37: Nahversorgungszentrum Vauban



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 38: Nahversorgungszentrum Vauban



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- kompakte Struktur Merzhauser Straße/ Vaubanallee/ Paula-Modersohn-Platz
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Biomarkt, Drogeriemarkt etc.)
- wenige ergänzende publikumsorientierte Dienstleistungen
- hohes Verkehrsaufkommen auf der Merzhauser Straße/ durchtrennt den zentralen Bereich
- ÖPNV-Anbindung
- Wochenmarkt auf dem Alfred-Döblin-Platz

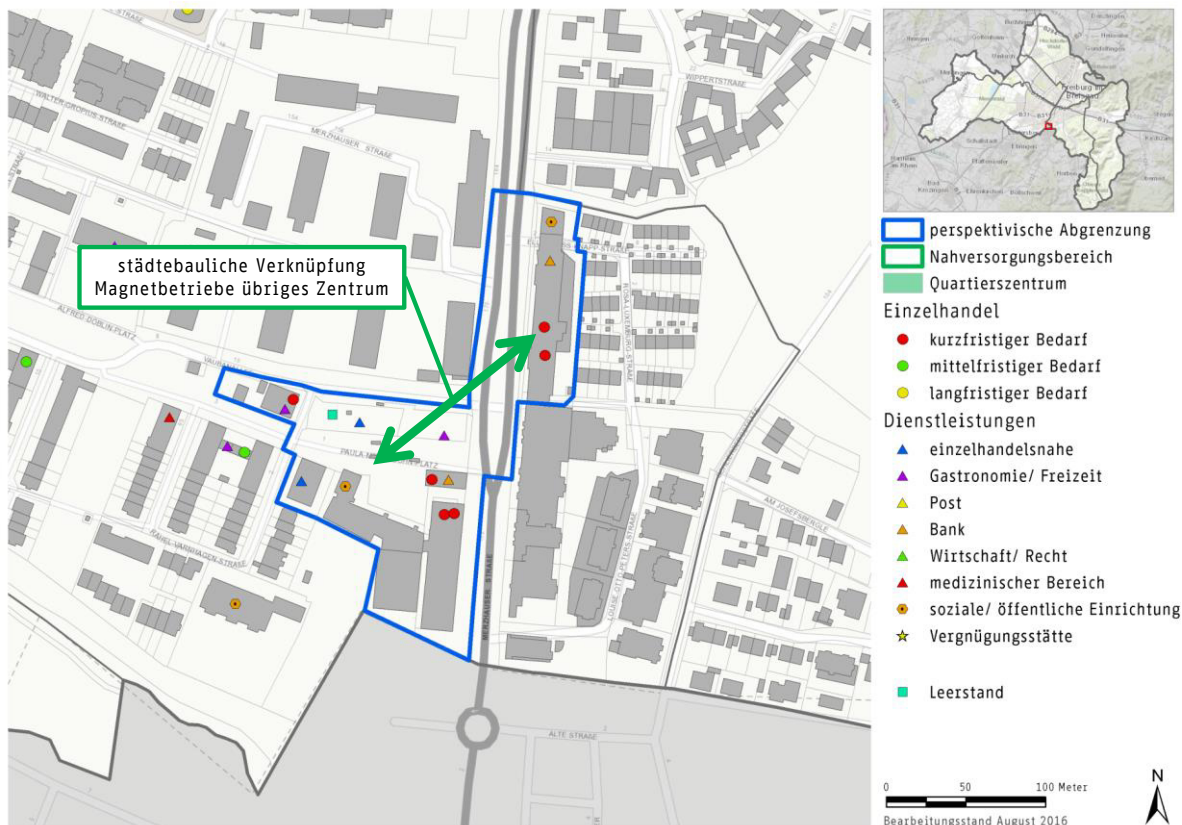
Städtebaulich

- modernes/ neues Wohnquartier
- ansprechende Gestaltung des Straßenraumes und der Gebäudefassaden
- gute Aufenthaltsqualität

Empfehlungen

Im Nahversorgungszentrum Vauban wird die städtebauliche Verknüpfung der an der Merzhauser Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe (Drogeriemarkt und Biomarkt) mit dem übrigen Zentrum empfohlen. Die Schaffung von attraktiven Querungsmöglichkeiten für die Merzhauser Straße sowie die Schaffung einer Verbindung mittels Gestaltungselementen und Begrünung sind hierbei denkbar.

Karte 37: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Vauban



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

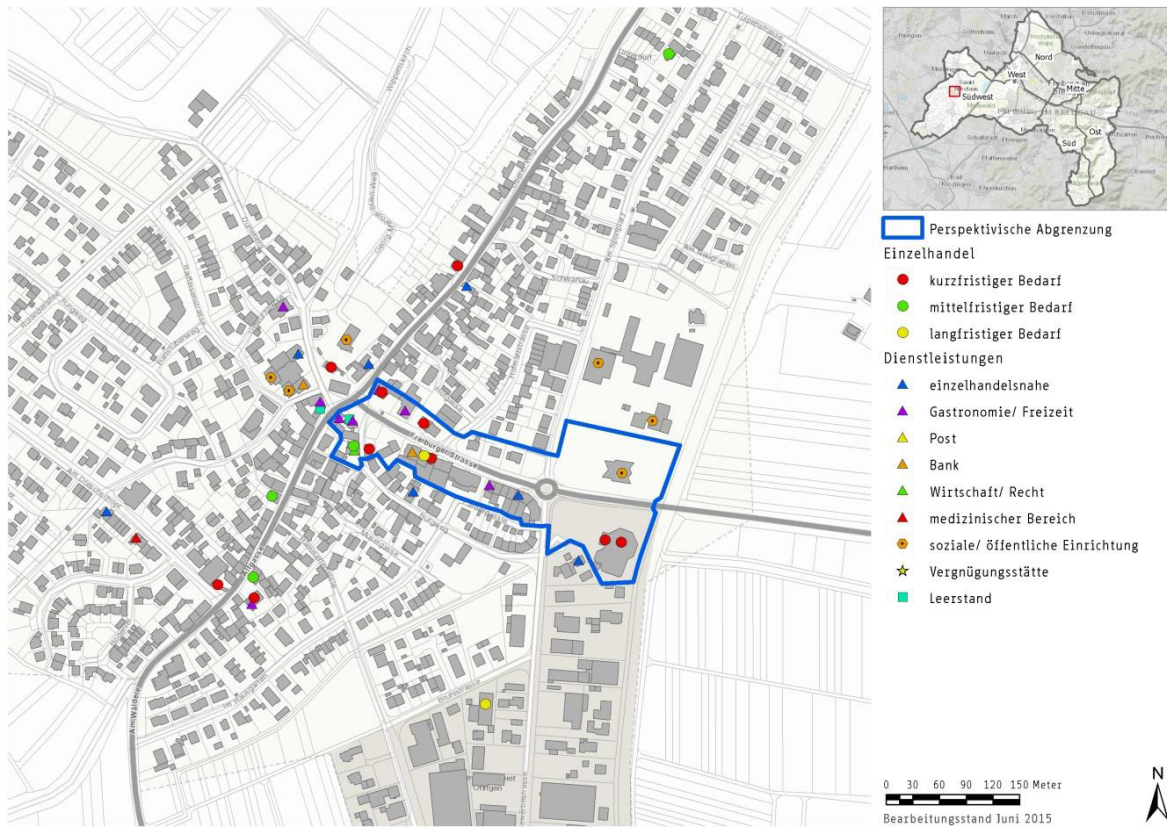
8.3.6 Nahversorgungszentrum Opfingen

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Opfingen verläuft linear entlang der Freiburger Straße im gleichnamigen Stadtteil.



Karte 38: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Opfingen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Nahversorgungszentrum Opfingen ist insbesondere durch einen dort gelegenen Supermarkt sowie einen Biomarkt geprägt. Kleinere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangebote (z.B. Bank) ergänzen das Angebot.

Tab. 49: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Opfingen

Nahversorgungszentrum Opfingen		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	8	nahversorgungsrelevant	1.055
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	65
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.125	nicht zentrenrelevant	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 39: Nahversorgungszentrum Opfingen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 40: Nahversorgungszentrum Opfingen



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- lineare Struktur entlang der Freiburger Straße
- dörfliche Struktur
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Biomarkt, Bäckerei etc.)
- ergänzende publikumsorientierte Dienstleister
- öffentliche Einrichtungen im Umfeld
- geringe Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen

Städtebaulich

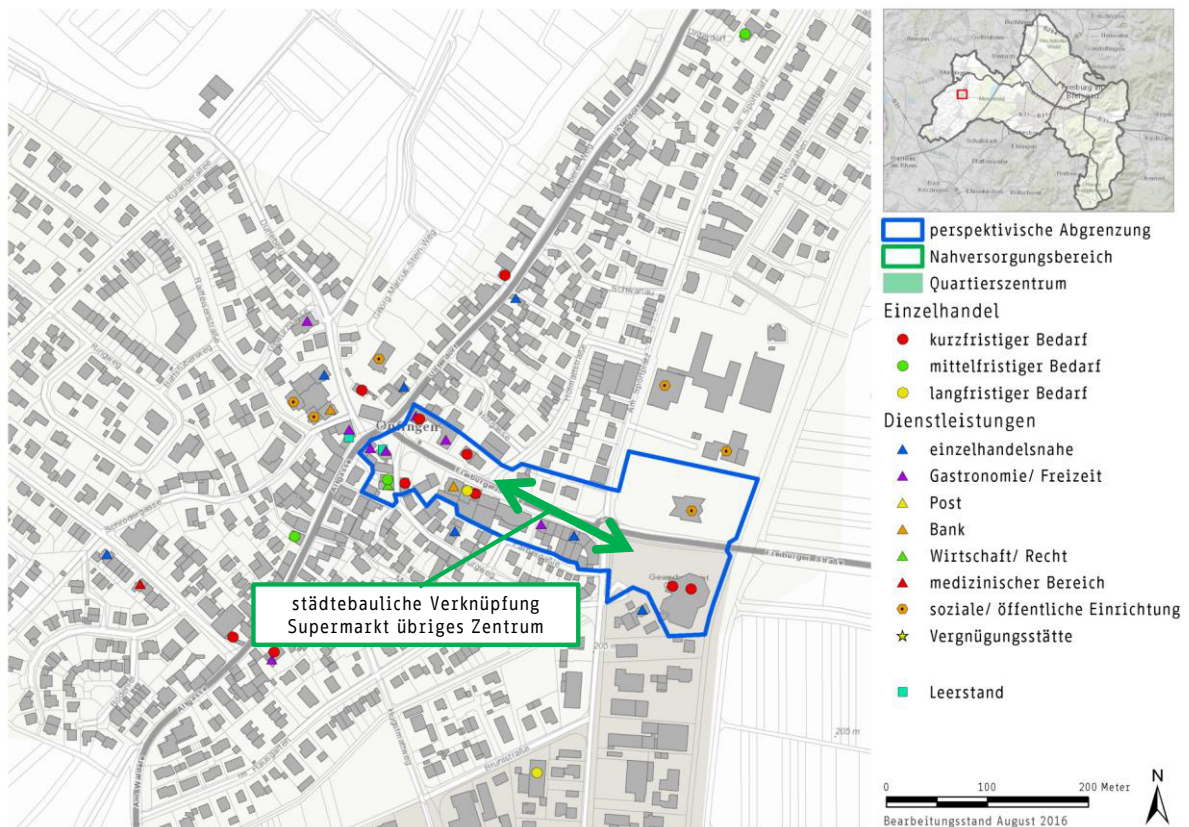
- ansprechende Gestaltung des Straßenraumes
- gute Aufenthaltsqualität
- Topographie schränkt die Entwicklung des zentralen Bereiches ein

Empfehlungen

Zur Schaffung einer kompakten Zentrumstruktur wird für das Nahversorgungszentrum Opfingen eine städtebauliche und funktionale Verknüpfung des, am östlichen Rand gelegenen, Supermarktes mit den übrigen, eher westlich angeordneten, Einzelhandelsbetrieben empfohlen. Die Ansiedlung von zusätzlichen Nahversorgungsangeboten, unter Berücksichtigung der in Kap. 3.7.3 dargestellten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, ist dabei vorstellbar.



Karte 39: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Opfingen

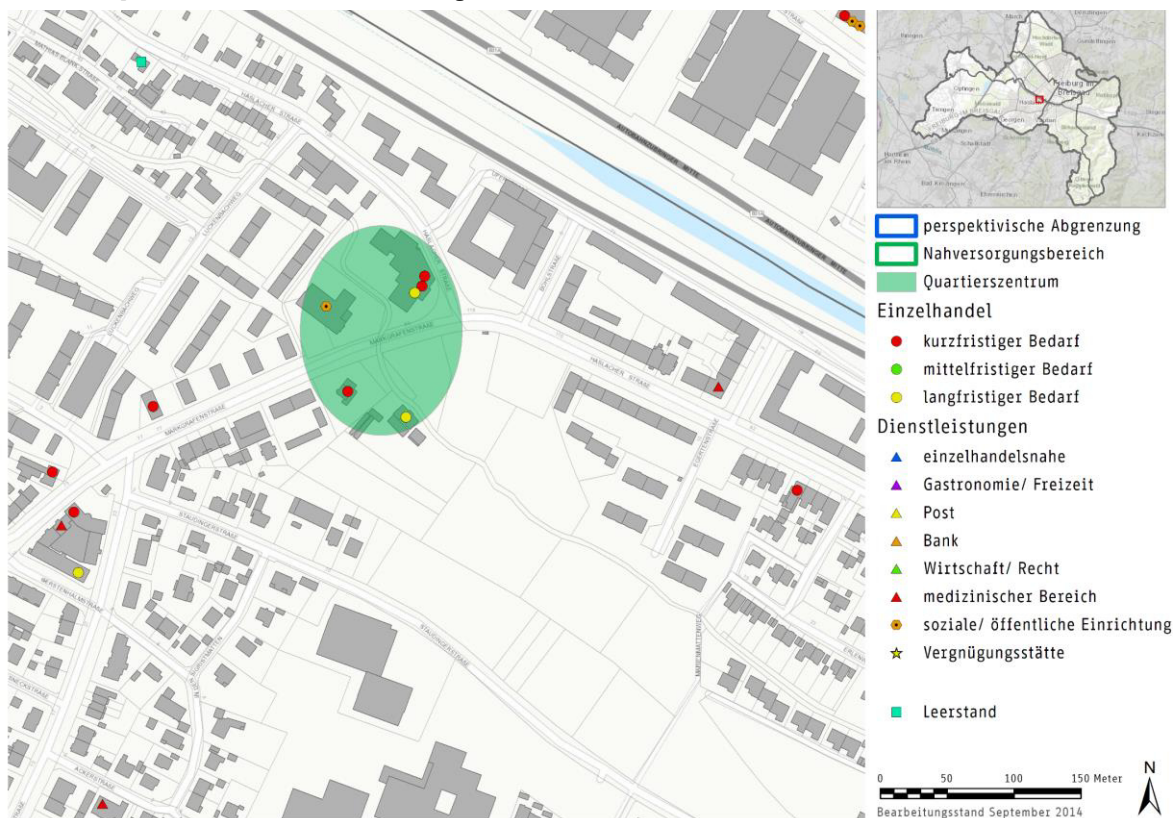


Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

8.3.7 Quartierszentrum Haslach-Egerten

Das Quartierszentrum Haslach-Egerten liegt an der Ecke Haslacher Straße und Markgrafenstraße, etwas nördlich vom Stadtteilzentrum Haslach.

Karte 40: Quartierszentrum Haslach-Egerten



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Das Quartierszentrum Haslach-Egerten ist funktional von einem dort gelegenen kleineren Lebensmitteldiscounter geprägt. Dieser übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende (dichte) Wohnbebauung. Eine Versorgungsfunktion über diesen Bereich hinaus ist dabei nicht zu erkennen.

Foto 41: Quartierszentrum Haslach-Egerten



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 42: Quartierszentrum Haslach-Egerten



Quelle: eigenes Foto 2014



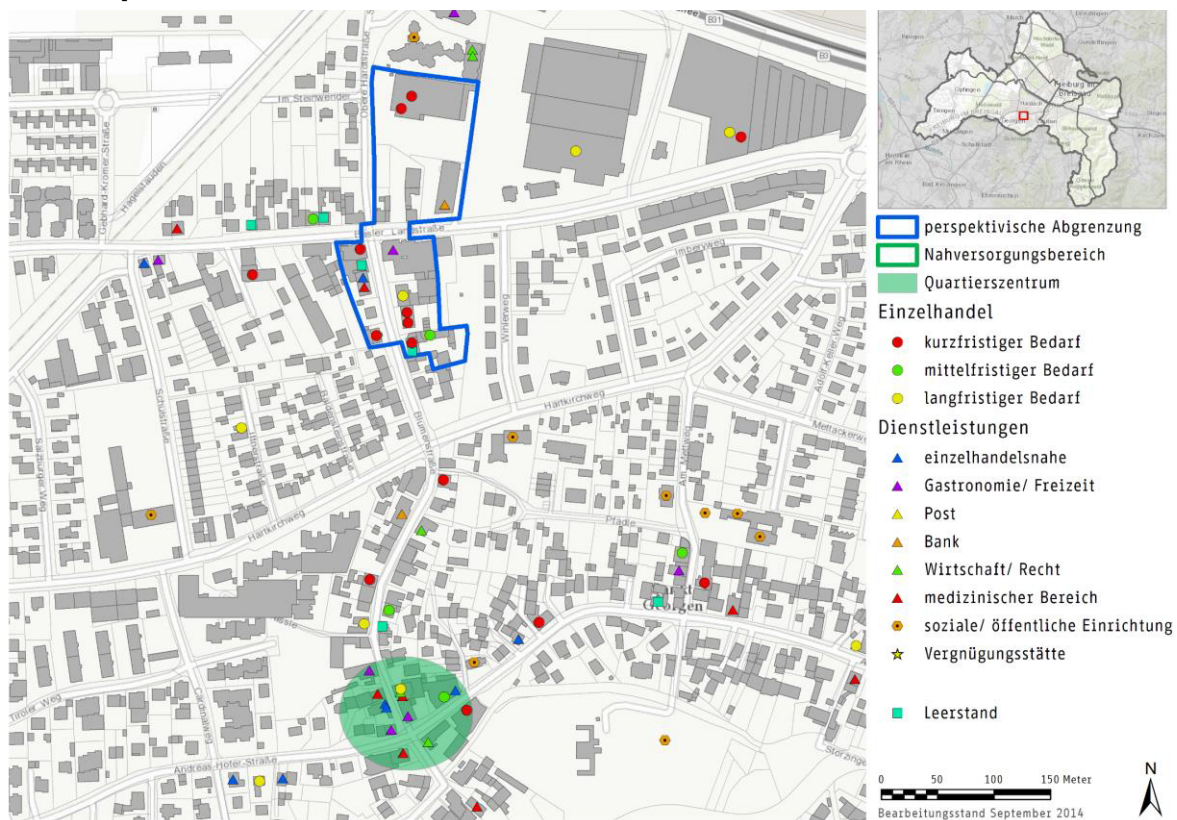
8.3.8 Quartierszentrum Blumenstraße

Das Quartierszentrum Blumenstraße liegt südlich des Nahversorgungszentrums St. Georgen an der Kreuzung von Blumen- und Andreas-Hofer-Straße, unmittelbar westlich des Freibades St. Georgen.

Dieser Bereich war in der Vergangenheit Teil des Nahversorgungszentrums St. Georgen. Auf Grund der fehlenden städtebaulichen und funktionalen Verknüpfung des Quartierszentrums und des fehlenden funktionalen Besatzes innerhalb dessen, kann der Bereich jedoch zukünftig nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches bezeichnet werden.

Dennoch nimmt er eine wichtige Versorgungsfunktion (z.B. Post) und Treffpunkt-funktion für die umliegenden Wohngebiete wahr. Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Quartierszentrums sowie die Möglichkeiten zur Verknüpfung mit dem Nahversorgungszentrum, sind jedoch nicht erkennbar.

Karte 41: Quartierszentrum Blumenstraße

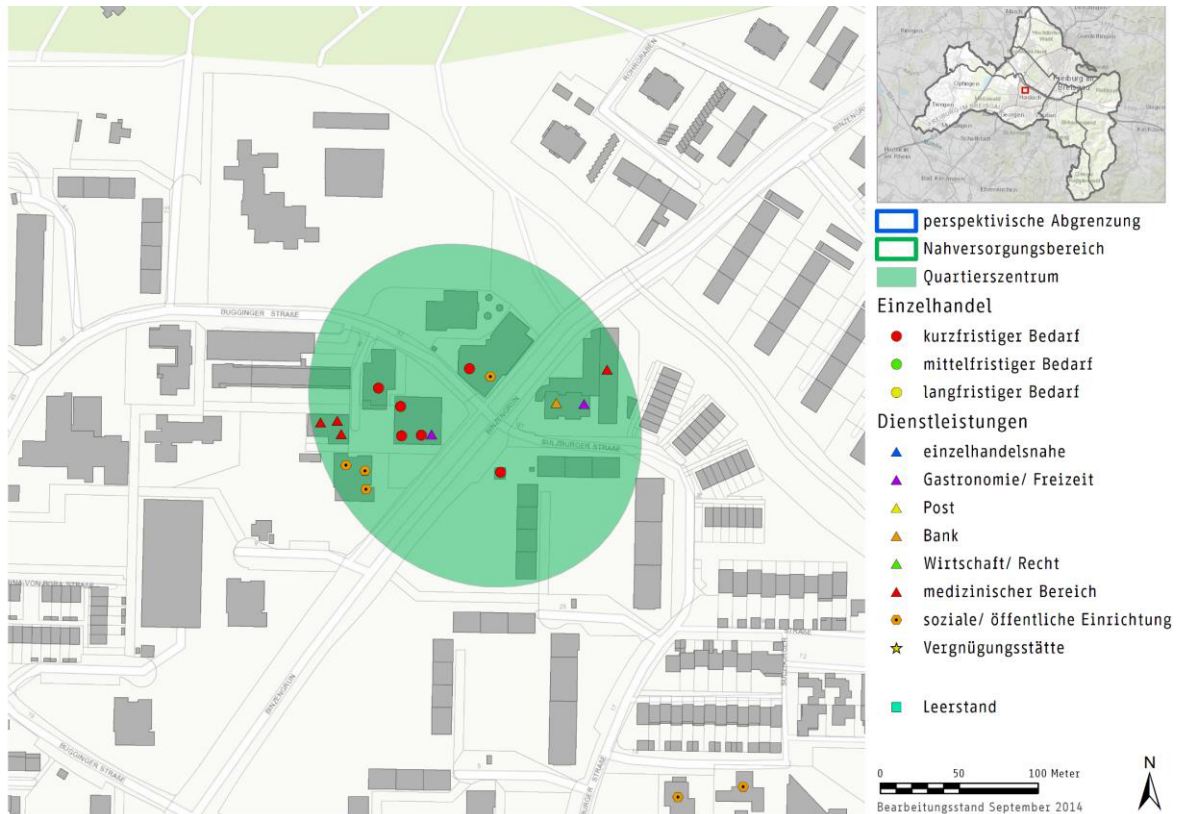


Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

8.3.9 Quartierszentrum Haslach-Weingarten

Das Quartierszentrum liegt im Kreuzungsbereich der Bugginger Straße mit Binzengrün, beiderseits der Hauptstraße, im Stadtteil Weingarten.

Karte 42: Quartierszentrum Haslach-Weingarten



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Das Quartierszentrum ist, verglichen mit der Mehrheit der Freiburger Quartierszentren, stark funktional geprägt. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (z.B. kleinerer Supermarkt) haben jedoch keine Versorgungsfunktion über die umliegenden Wohngebiete mit größerer Bevölkerungsdichte hinaus.



Foto 43: Quartierszentrum Haslach-Weingarten



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 44: Quartierszentrum Haslach-Weingarten



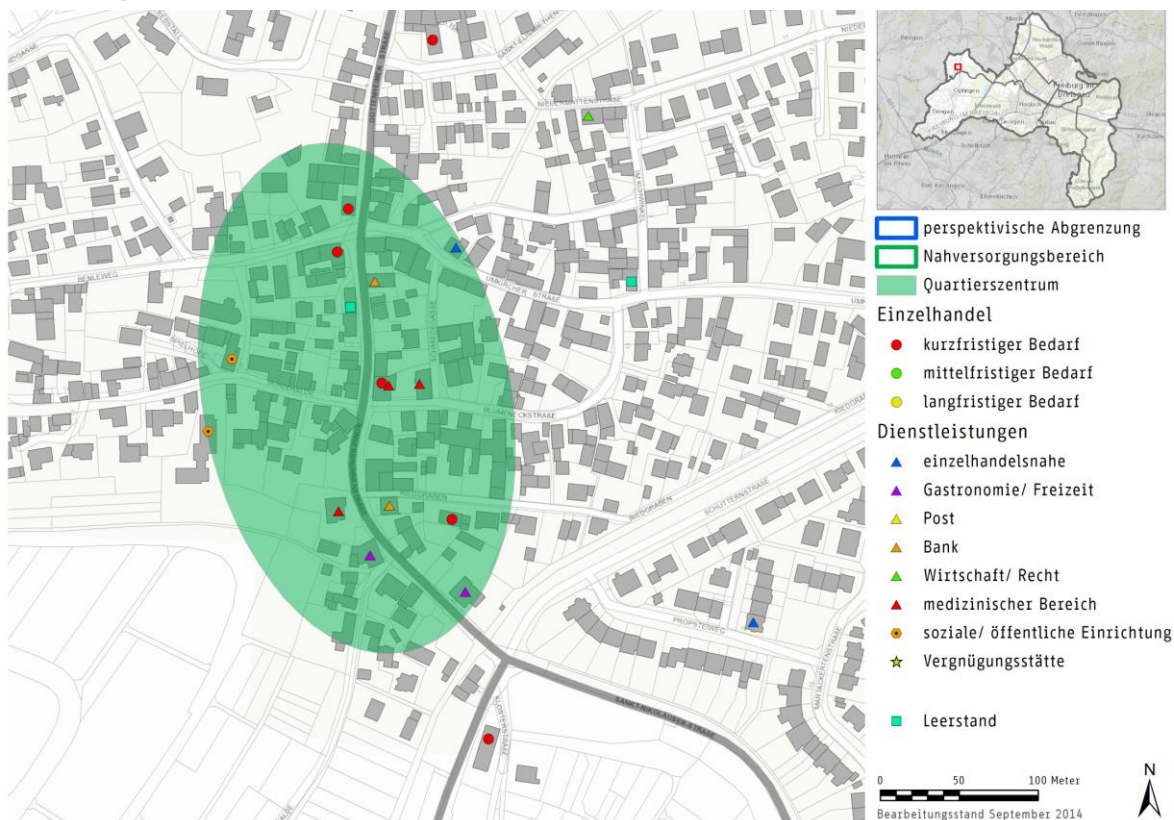
Quelle: eigenes Foto 2014

Die Erhaltung des vorhandenen Nahversorgungsangebotes an diesem Standort sollte im Vordergrund stehen. Zusätzlich wird eine bauliche Aufwertung, insbesondere des Supermarktes, empfohlen. Ziel sollte es sein, den neu gestalteten Platzbereich besser zu beleben.

8.3.10 Quartierszentrum Waltershofen

Das Quartierszentrum Waltershofen verläuft linear entlang der Sonnenbrunnen- und Gottenheimer Straße im gleichnamigen Stadtteil Waltershofen. Es stellt das historische Ortszentrum von Waltershofen dar und verfügt daher insbesondere über eine große Identifikationsfunktion für den Stadtteil. Funktional sind jedoch kaum Angebote vorhanden. Die Ansiedlung eines Supermarktes (ca. 800 m²) im Breikeweg ist in Planung.

Karte 43: Quartierszentrum Waltershofen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Foto 45: Quartierszentrum Waltershofen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 46: Quartierszentrum Waltershofen



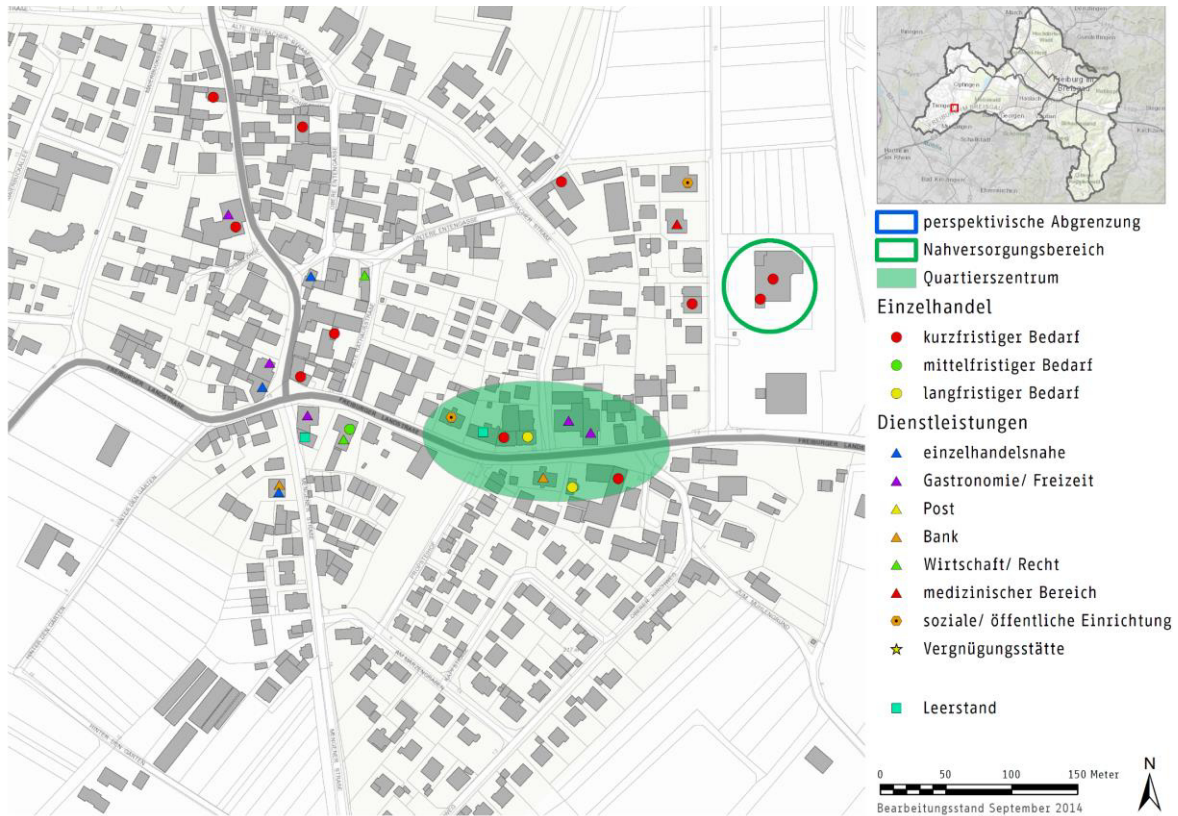
Quelle: eigenes Foto 2014

8.3.11 Quartierszentrum Tiengen

Das Quartierszentrum Tiengen liegt relativ kompakt an der Freiburger Landstraße im gleichnamigen Stadtteil Tiengen.



Karte 44: Quartierszentrum Tiengen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Innerhalb des Quartierszentrums, welches den historischen Kern des Stadtteils darstellt, befindet sich nur ein geringer funktionaler Besatz (Tankstelle, Gastronomie). Wichtige Nahversorgungsfunktion nimmt dagegen ein westlich gelegener Supermarkt ein. Es wird empfohlen, eine Verknüpfung zwischen diesem und dem eigentlichen Quartierszentrum zu schaffen. Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in diesem peripher gelegenen Stadtteil sollten unbedingt erhalten bleiben.

Foto 47: Quartierszentrum Tiengen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 48: Quartierszentrum Tiengen

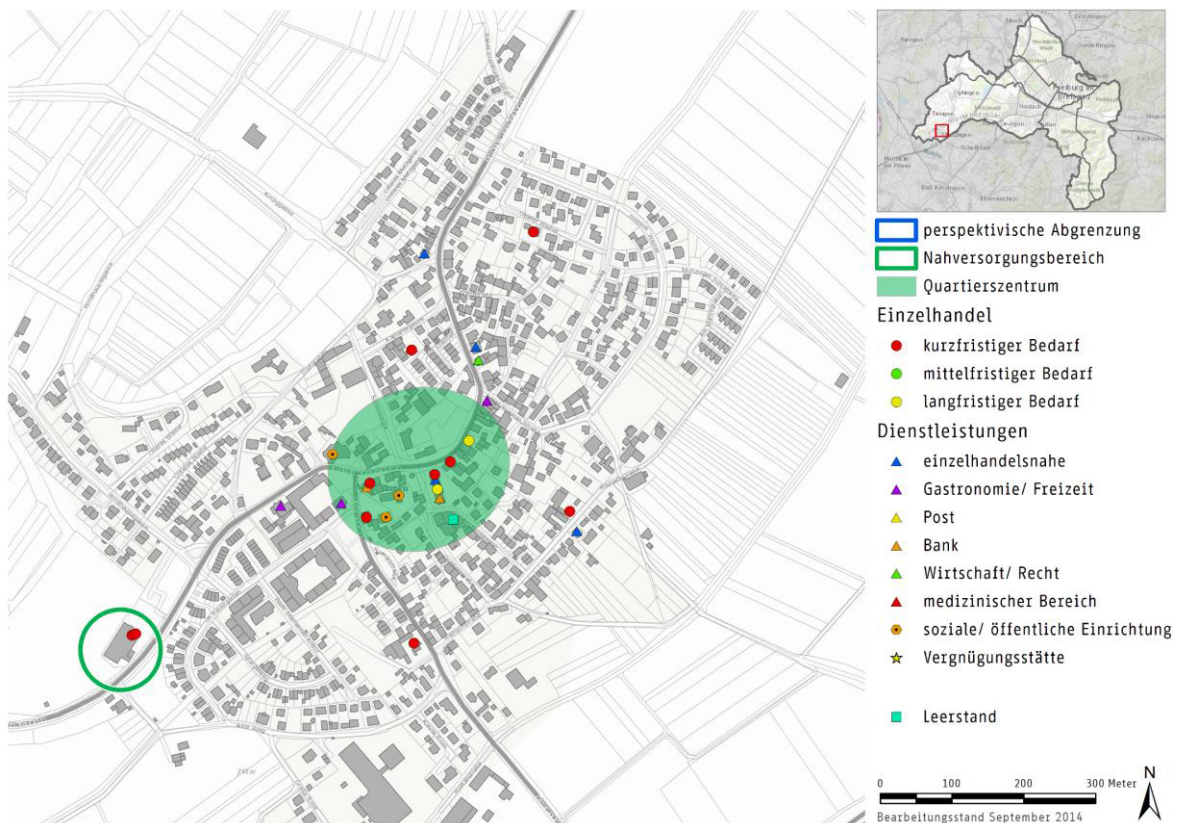


Quelle: eigenes Foto 2014

8.3.12 Quartierszentrum Munzingen

Das Quartierszentrum Munzingen liegt im äußersten Südwesten Freiburgs, im Stadtteil Munzingen, entlang der St. Erentrudis- und der Romanstraße.

Karte 45: Quartierszentrum Munzingen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg



Das Quartierszentrum Munzingen stellt den historischen Kern der ehemaligen Gemeinde Munzingen dar. Daher übernimmt das Zentrum insbesondere eine wichtige Identifikationsfunktion. Zusätzlich sind hier noch kleinteilige funktionale Angebote (Apotheke, Bank, Friseur etc.) vorhanden.

Foto 49: Quartierszentrum Munzingen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 50: Quartierszentrum Munzingen



Quelle: eigenes Foto 2014

Ein nahegelegener Supermarkt übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil. Es wird empfohlen, eine Verknüpfung zwischen diesem und dem eigentlichen Quartierszentrum zu schaffen. Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in diesem peripher gelegenen Stadtteil sollten unbedingt erhalten bleiben.



9. STADTBEREICH WEST

9.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEREICH WEST

Im Stadtbereich West befinden sich rd. 37.400 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 8% an der Freiburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 50: Einzelhandelsangebot Stadtbereich West

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	13.550	64,5	101,8	63%
Lebensmittelhandwerk	775	15,1	15,0	101%
Drogerie/ Parfümerie	1.775	9,6	13,1	73%
Apotheke	800	28,5	30,4	94%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	450	2,0	4,4	46%
Blumen/ Zoo	2.875	5,4	5,7	96%
kurzfristiger Bedarf	20.225	125,2	170,4	73%
Bekleidung und Zubehör	2.600	7,5	27,4	27%
Schuhe, Lederwaren	1.225	4,4	7,1	61%
Sport/ Freizeit	3.225	9,9	5,2	191%
Spielwaren	775	2,6	6,2	43%
Bücher	100	0,2	5,3	5%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.200	1,8	3,3	54%
Haus- und Heimtextilien	250	0,5	3,8	12%
mittelfristiger Bedarf	9.400	26,9	58,2	46%
Uhren/ Schmuck	75	0,6	3,7	16%
Foto/ Optik	200	1,2	4,9	25%
Neue Medien	575	7,6	18,4	41%
Elektro/ Leuchten	600	2,3	8,1	28%
Teppiche, Bodenbeläge	450	0,8	1,9	42%
baumarkt-/ gartenspezifisch	1.650	4,2	20,8	20%
Möbel	2.475	3,9	15,7	25%
Sonstiges	1.750	9,1	12,1	75%
langfristiger Bedarf	7.775	29,6	85,5	35%
Gesamt	37.400	181,6	314,1	58%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

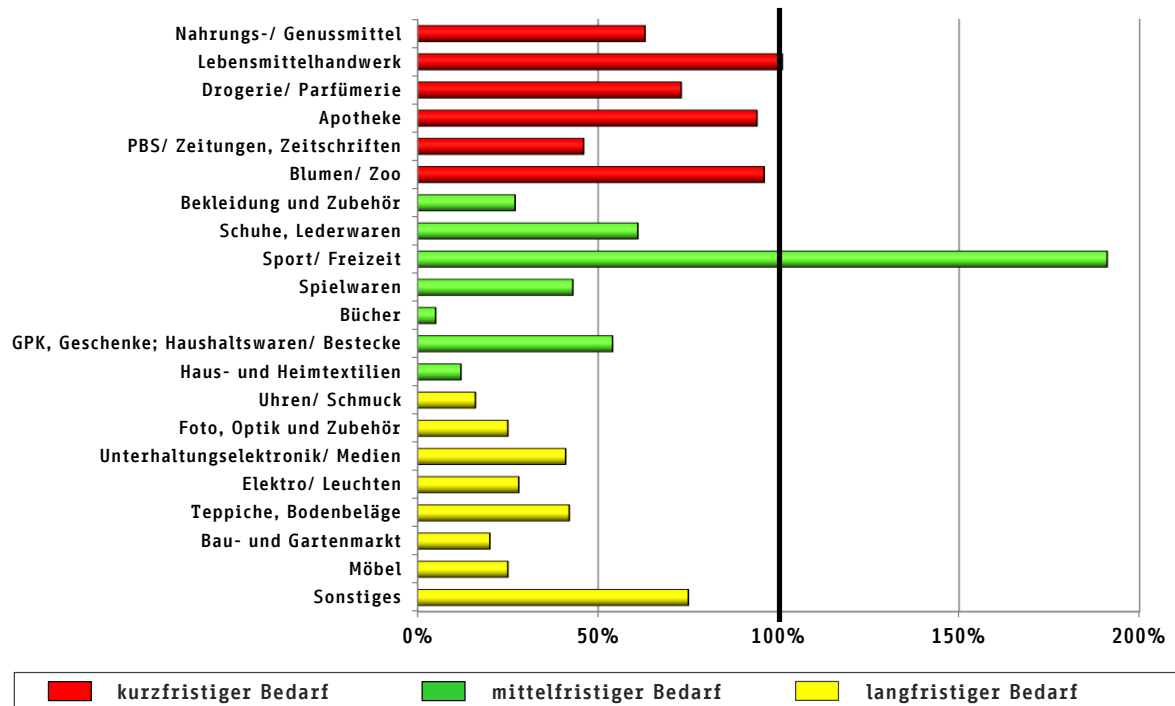
Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbereich West rd. 58%. Die Bindungsquoten belaufen sich bei fast allen Sortimenten auf weniger als 100%. Lediglich der Sortimentsbereich Sport/ Freizeit weist eine Bindungsquote von rd. 190% auf, d.h.



hier finden per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse statt. Dies ist im Wesentlichen auf einen großflächigen Sportanbieter zurückzuführen.

Abb. 40: Bindungsquoten im Stadtbereich West

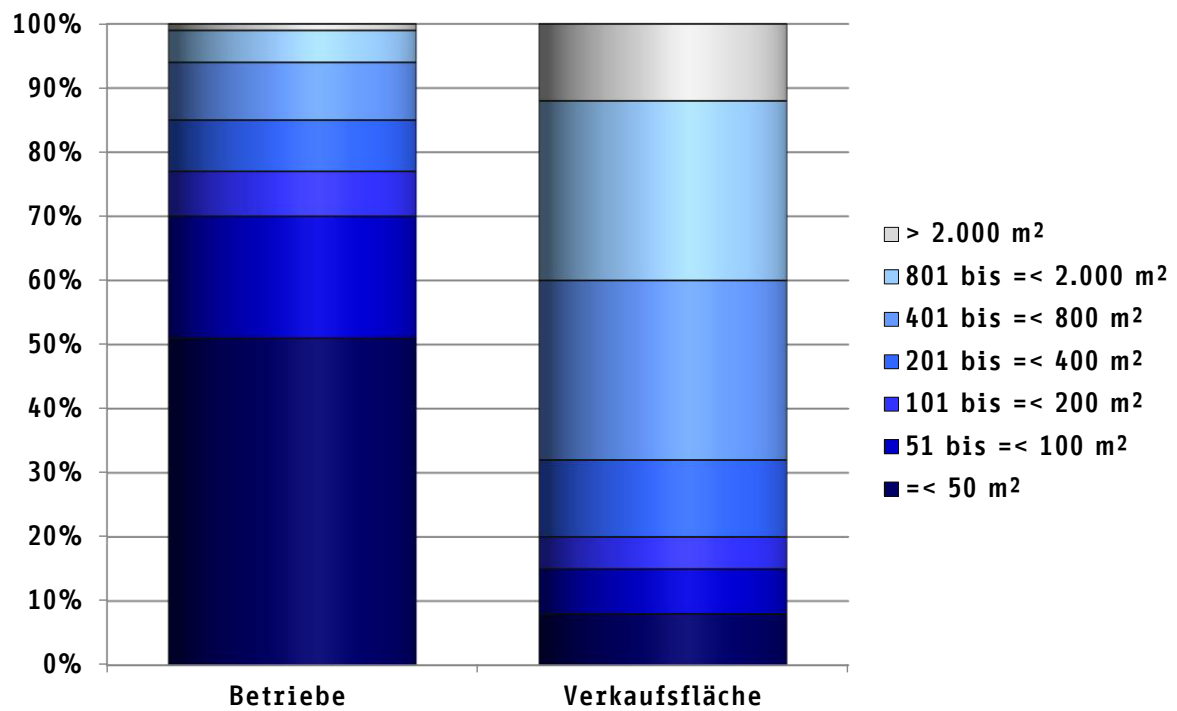


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Rd. 70% der Betriebe im Stadtbereich West haben eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m². Knapp 15% sind, bei einer Verkaufsfläche von über 800 m², als großflächig zu bezeichnen.



Abb. 41: Betriebe und Verkaufsflächen nach Größenklassen im Stadtbereich West

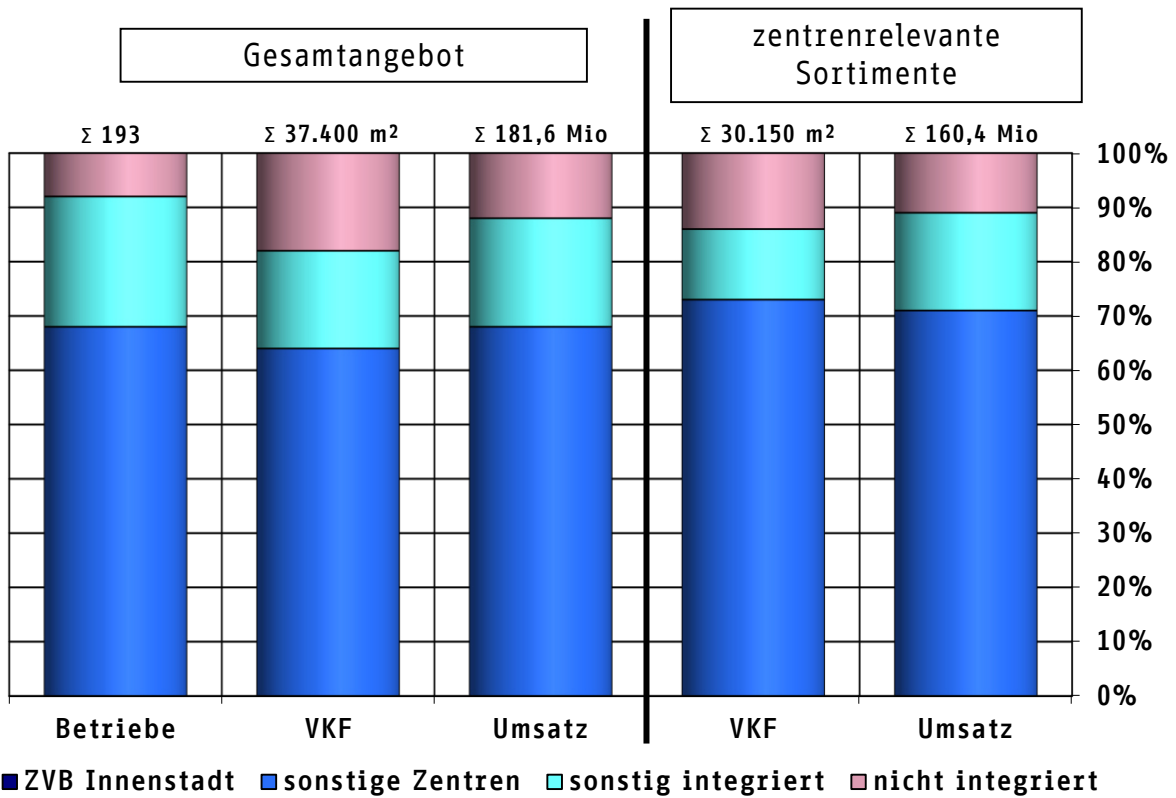


Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Das Einzelhandelsangebot befindet sich im Stadtbereich West zum größten Anteil in sonstigen Zentren. Nur knapp 10% der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ist an nicht integrierten Standorten zu finden.



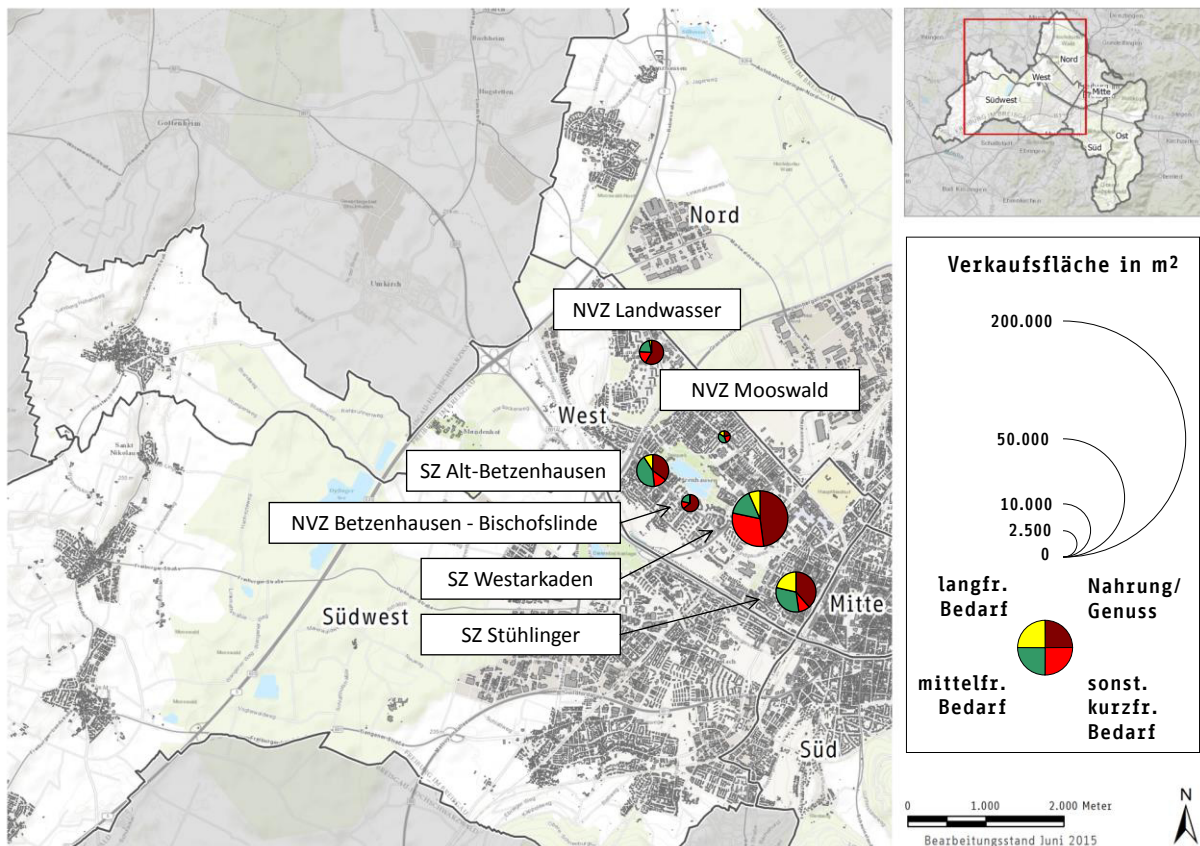
Abb. 42: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbereich West



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtbereich West liegen die Stadtteilzentren Betzenhausen, Westarkaden und Stühlinger sowie die Nahversorgungszentren Landwasser, Mooswald und Betzenhausen-Bischofslinde; außerdem die Quartierszentren Lehen, Stühlinger-Beurbarung und Stühlinger-Eschholz.

Karte 46: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtbereich West



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; eigene Berechnung; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

9.2 STADTEILE IM STADTBEREICH WEST

Im Stadtbereich West befinden sich die Stadtteile Betzenhausen, Landwasser, Lehen Mooswald und Stühlinger. Nachfolgend wird die Einzelhandelssituation in den einzelnen Stadtteilen dargestellt.

9.2.1 Stadtteil Betzenhausen

Betzenhausen liegt südlich von Landwasser und nordwestlich vom Stühlinger.



Tab. 51: Einzelhandelsangebot Stadtteil Betzenhausen

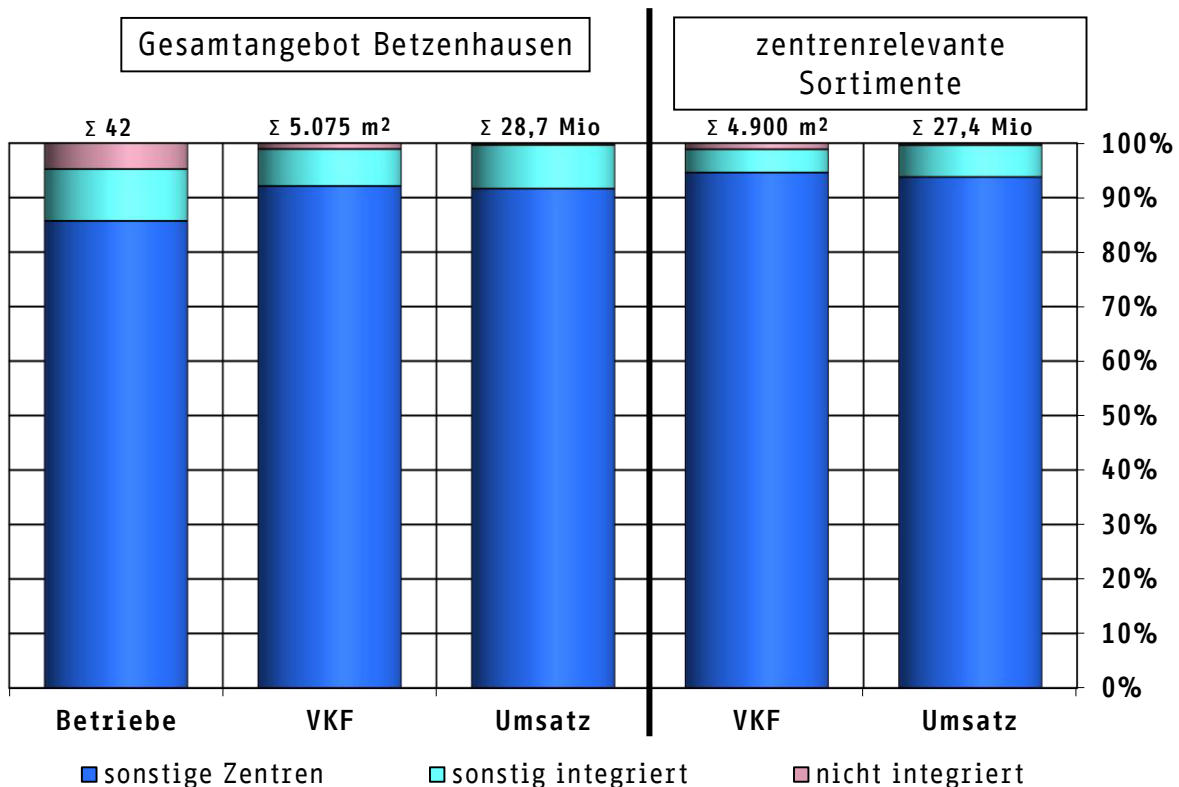
Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.175	12,6	31,6	40%
sonst. kurzfristiger Bedarf	650	7,3	14,5	51%
mittelfristiger Bedarf	1.775	4,6	15,8	29%
langfristiger Bedarf	475	4,3	23,1	19%
Gesamt	5.075	28,7	85,0	34%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Stadtteil Betzenhausen hat eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.075 m², was einem Anteil von rd. 14% an der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbereiches West entspricht. Mit einer Gesamtbindungsquote von 34%, finden in Betzenhausen per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse statt.

Abb. 43: Angebot nach Lage im Stadtteil Betzenhausen



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Betzenhausen konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die Zentren des Stadtteils.

9.2.2 Stadtteil Landwasser

Der Stadtteil Landwasser liegt westlich von Mooswald und südlich des Gewerbegebietes Hochdorf.

Tab. 52: Einzelhandelsangebot Stadtteil Landwasser

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	1.125	4,5	15,6	29%
sonst. kurzfristiger Bedarf	325	2,9	7,2	40%
mittelfristiger Bedarf	400	1,0	7,8	13%
langfristiger Bedarf	50	0,3	11,5	3%
Gesamt	1.900	8,6	42,1	20%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das Einzelhandelsangebot in Landwasser beläuft sich auf rd. 1.900 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 5% der Verkaufsfläche im Stadtbereich West. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von lediglich rd. 20% erreicht.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Landwasser konzentriert sich fast ausschließlich auf das Stadtteilzentrum Landwasser.

9.2.3 Stadtteil Lehen

Der Stadtteil Lehen liegt nordwestlich von Betzenhausen.

Tab. 53: Einzelhandelsangebot Stadtteil Lehen

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Gesamt	5	225	3,2	14,3	22%

Aus Datenschutzgründen sind die einzelnen Sortimentsbereiche nicht ausweisbar

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Das sehr geringe Einzelhandelsangebot im Stadtteil Lehen konzentriert sich auf die sonstigen integrierten Lagen.



9.2.4 Stadtteil Mooswald

Der Stadtteil liegt nordöstlich von Betzenhausen, unmittelbar am Flugplatz Freiburg im Breisgau.

Tab. 54: Einzelhandelsangebot Stadtteil Mooswald

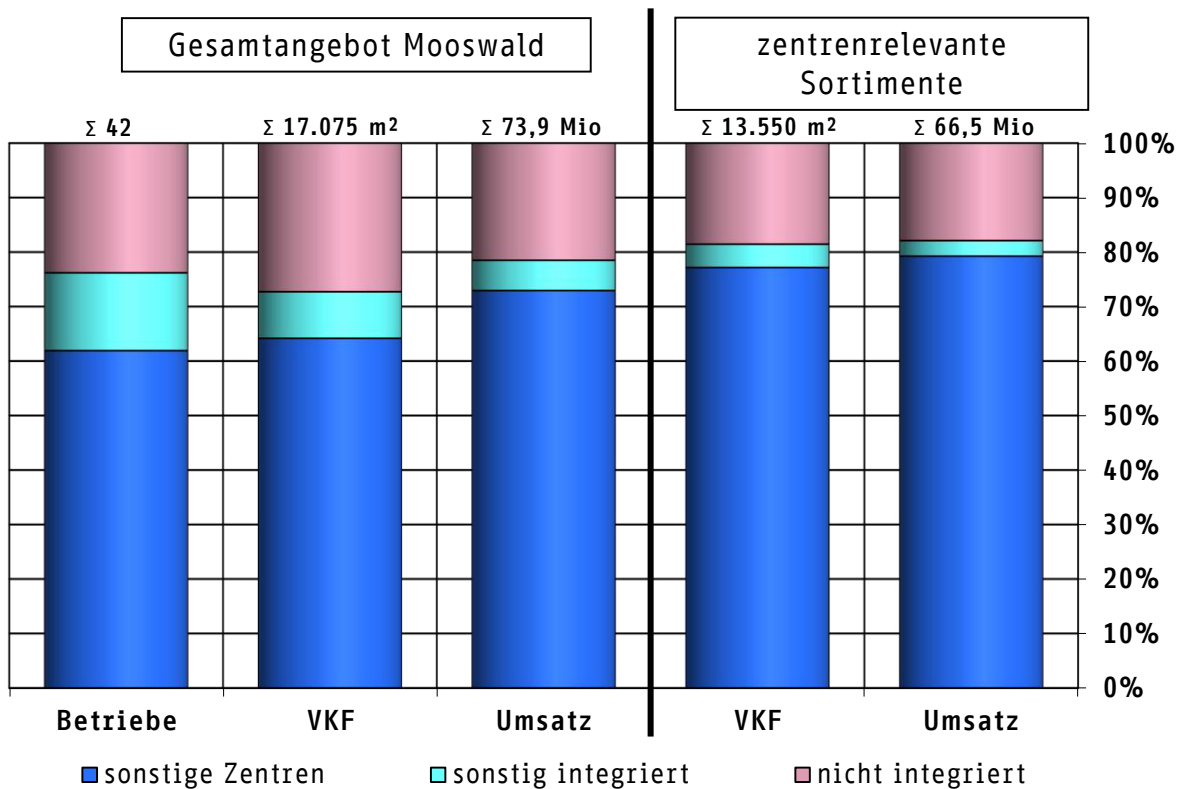
Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	6.375	37,1	18,4	201%
sonst. kurzfristiger Bedarf	3.525	13,9	8,5	165%
mittelfristiger Bedarf	3.425	10,9	9,2	119%
langfristiger Bedarf	3.750	12,0	13,5	89%
Gesamt	17.075	73,9	49,6	149%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg;
Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Stadtteil Mooswald ist mit rd. 17.075 m², was einem Anteil von rd. 46% an der Gesamtverkaufsfläche entspricht, bezogen auf die Verkaufsfläche der größte Teil des Stadtbereiches West. Mit einer Bindungsquote von rd. 149%, findet per Saldo ein Kaufkraftzufluss statt.

Abb. 44: Angebot nach Lage im Stadtteil Mooswald



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Der größte Teil der Betriebe in Mooswald befindet sich innerhalb der sonstigen Zentren. Sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte machen zusammen nur einen Anteil von rd. 36% an der Verkaufsfläche und rd. 27% am Umsatz aus.

9.2.5 Stadtteil Stühlinger

Der Stadtteil Stühlinger liegt unmittelbar westlich des Stadtbereiches Mitte.

Tab. 55: Einzelhandelsangebot Stadtteil Stühlinger

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.400	23,0	40,8	57%
sonst. kurzfristiger Bedarf	1.250	17,3	18,7	92%
mittelfristiger Bedarf	3.800	10,4	20,3	51%
langfristiger Bedarf	3.250	12,5	29,8	42%
Gesamt	12.700	63,2	109,6	58%

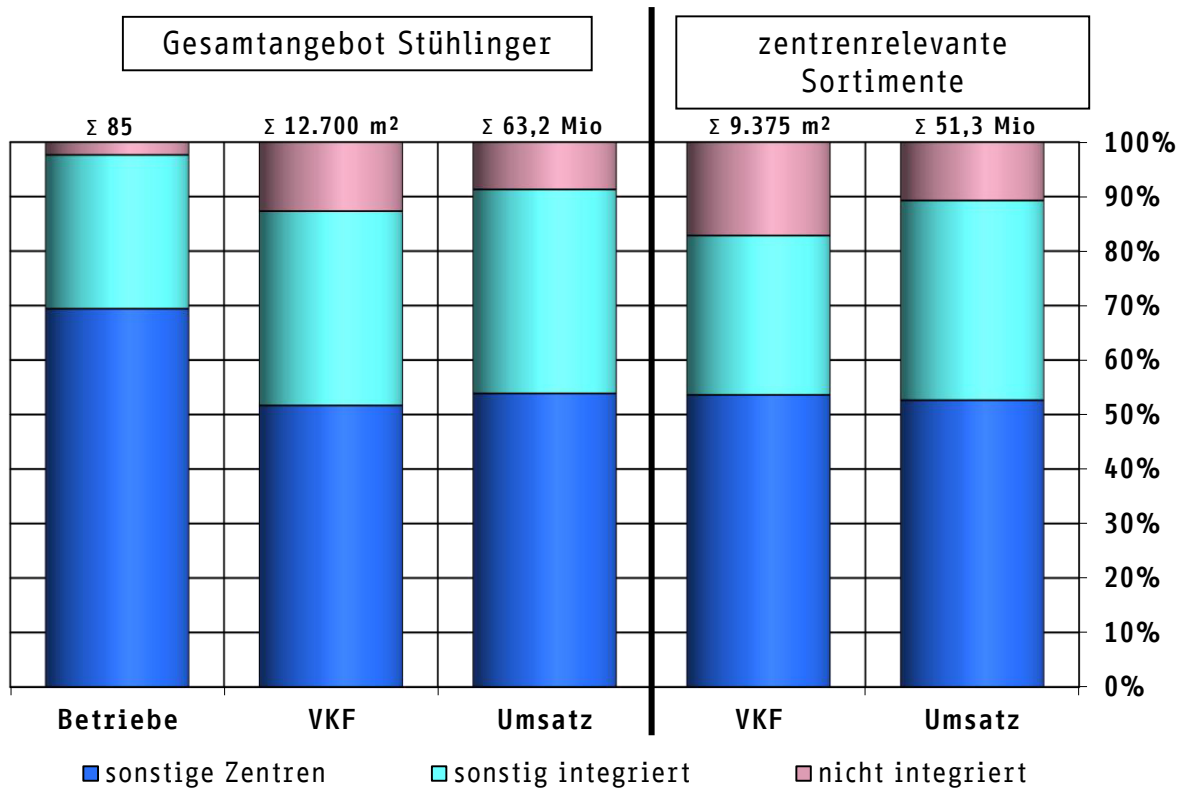
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt Baden-Württemberg; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Das Einzelhandelsangebot in Stühlinger beläuft sich auf rd. 12.700 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 34% der Verkaufsfläche im Stadtbereich West. Mit einer Bindungsquote von rd. 58%, sind per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Abb. 45: Angebot nach Lage im Stadtteil Stühlinger



Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014; IHK; IfH, Köln; EHI

Im Stadtteil Stühlinger befindet sich das gesamte Einzelhandelsangebot fast ausschließlich innerhalb der sonstigen Zentren oder in sonstigen integrierten Lagen.

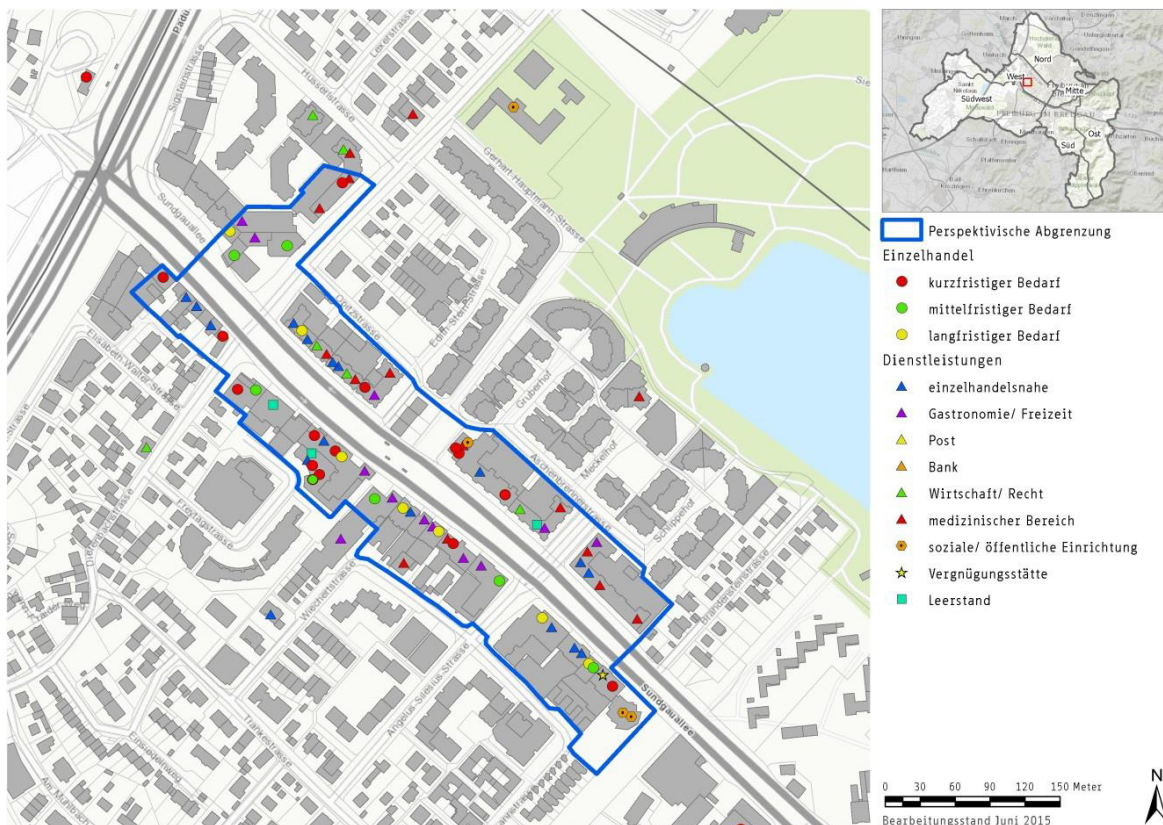
9.3 ZENTREN IM STADTBEREICH WEST

9.3.1 Stadtteilzentrum Betzenhausen

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Betzenhausen verläuft längs der Sundgaullee im Zentrum des Stadtteils Betzenhausen, von der Paduaallee bis zur Brandensteinstraße.

Karte 47: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Betzenhausen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Betzenhausen ist sowohl von nahversorgungsrelevanten als auch sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Dienstleistungsangebote, wie Friseure und Gastronomie ergänzen das Angebot.

Tab. 56: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Betzenhausen

Stadtteilzentrum Betzenhausen		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	27	nahversorgungsrelevant	1.650
Lebensmittelbetriebe	4	sonst. zentrenrelevant	1.725
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	3.425	nicht zentrenrelevant	50

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 51: Stadtteilzentrum Betzenhausen



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 52: Stadtteilzentrum Betzenhausen



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- entlang der Sundgaullee, lineare Struktur
- 70er Jahre Zentrum, kleine Einkaufspassage (Sundgaupassage), Hochhäuser mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Obergeschosse vor allem Wohnen
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter, Biomarkt, Obst- und Gemüsestand), zusätzliches Angebot im mittelfristigen Bereich (niedrigpreisig),
- Vielzahl Dienstleister (Ärzte, Friseur, Gastronomie etc.)

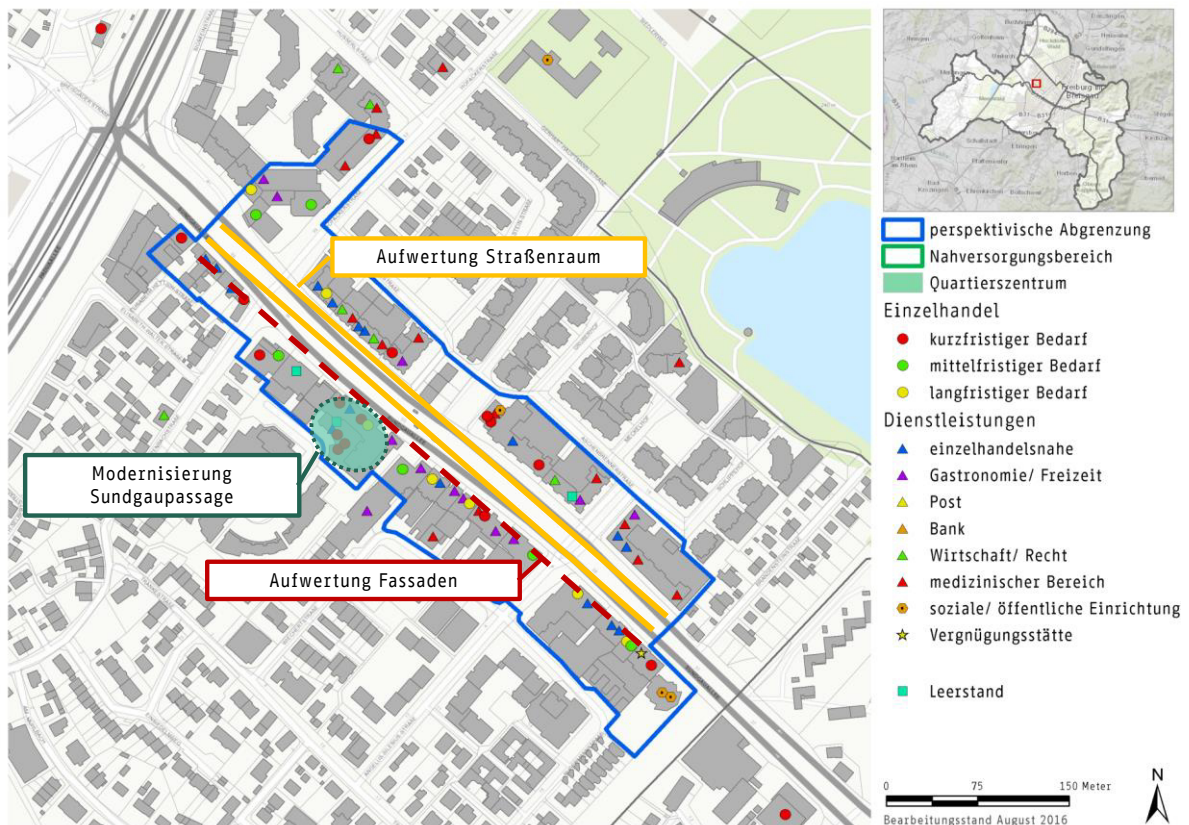
Städtebaulich

- geringe Aufenthaltsqualität, Verschattung durch Hochhäuser
- Gebäude teilweise sanierungsbedürftig
- Fußwege sanierungsbedürftig
- Betzenhauser Torplatz ohne Aufenthaltsqualität, fehlende Sitzgelegenheiten etc., Platz nur gering frequentiert
- Nähe zu Westarkaden stellt Entwicklungshemmnis dar

Empfehlungen

Innerhalb des Stadtteilzentrums Betzenhausen sollte eine Aufwertung des Straßenraumes sowie der Fassaden entlang der südlichen Straßenseite der Sundgaullee erfolgen. Die, innerhalb des Stadtteilzentrums gelegene, Sundgaupassage sollte modernisiert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der dort vorhandenen Nahversorgungsbetriebe vorstellbar.

Karte 48: Empfehlungen Stadtteilzentrum Betzenhausen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

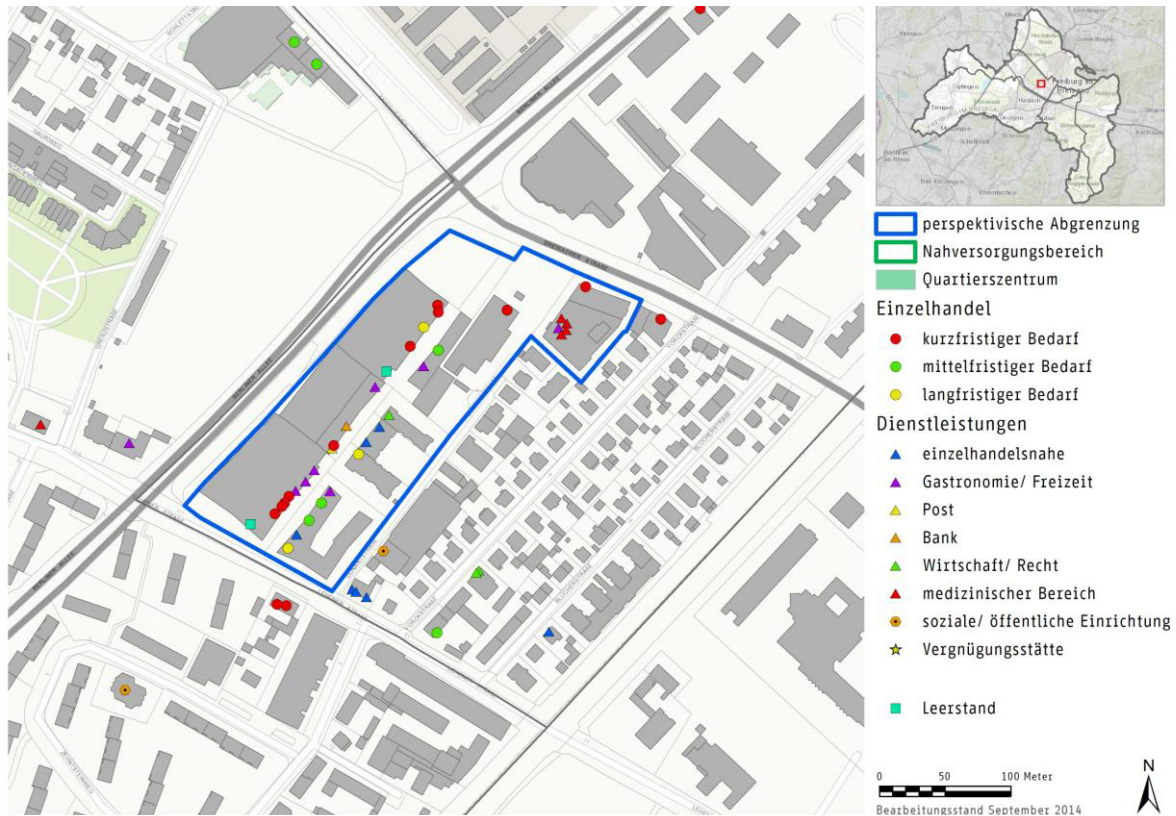
9.3.2 Stadtteilzentrum Westarkaden

Lage und Abgrenzung

Das Stadtteilzentrum Westarkaden ist ein neues Stadtteilzentrum, welches sich zwischen Dunantstraße, Berliner Allee, Breisacher Straße und Lehener Straße erstreckt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich der Seepark und das Universitätsklinikum.



Karte 49: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Westarkaden



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das neu errichtete Stadtteilzentrum Westarkaden stellt mit rd. 10.525 m² Verkaufsfläche das größte Freiburger Stadtteilzentrum dar. Das Einzelhandelsangebot ist vor allem durch nahversorgungsrelevante Betriebe geprägt.

Tab. 57: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Westarkaden

Stadtteilzentrum Westarkaden		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	17	nahversorgungsrelevant	7.875
Lebensmittelbetriebe	4	sonst. zentrenrelevant	2.275
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	10.525	nicht zentrenrelevant	375

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 53: Stadtteilzentrum Westarkaden



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 54: Stadtteilzentrum Westarkaden



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und Wohnfunktion in den Obergeschossen
- Schwerpunkt Nahversorgung (Supermarkt, Discounter, Biomarkt, Drogeriemarkt)
- gastronomische Angebote mit Außengastronomie
- Ladenzeile mit beidseitigem Nutzungsbesatz

Städtebaulich

- mehrgeschossiger Wohnungsbau/ neues Stadtquartier
- Fußgängerbereich mit guter Aufenthaltsqualität
- attraktiv gestalteter öffentlicher Raum (Pflanzkübel, Möblierung, Außengastronomie)

Empfehlungen

Das neu errichtete Stadtteilzentrum nimmt eine wichtige Versorgungs- und Treffpunktfunktion wahr. Diese gilt es zu erhalten bzw. entsprechend weiter zu entwickeln.

9.3.3 Stadtteilzentrum Stühlinger

Lage und Abgrenzung

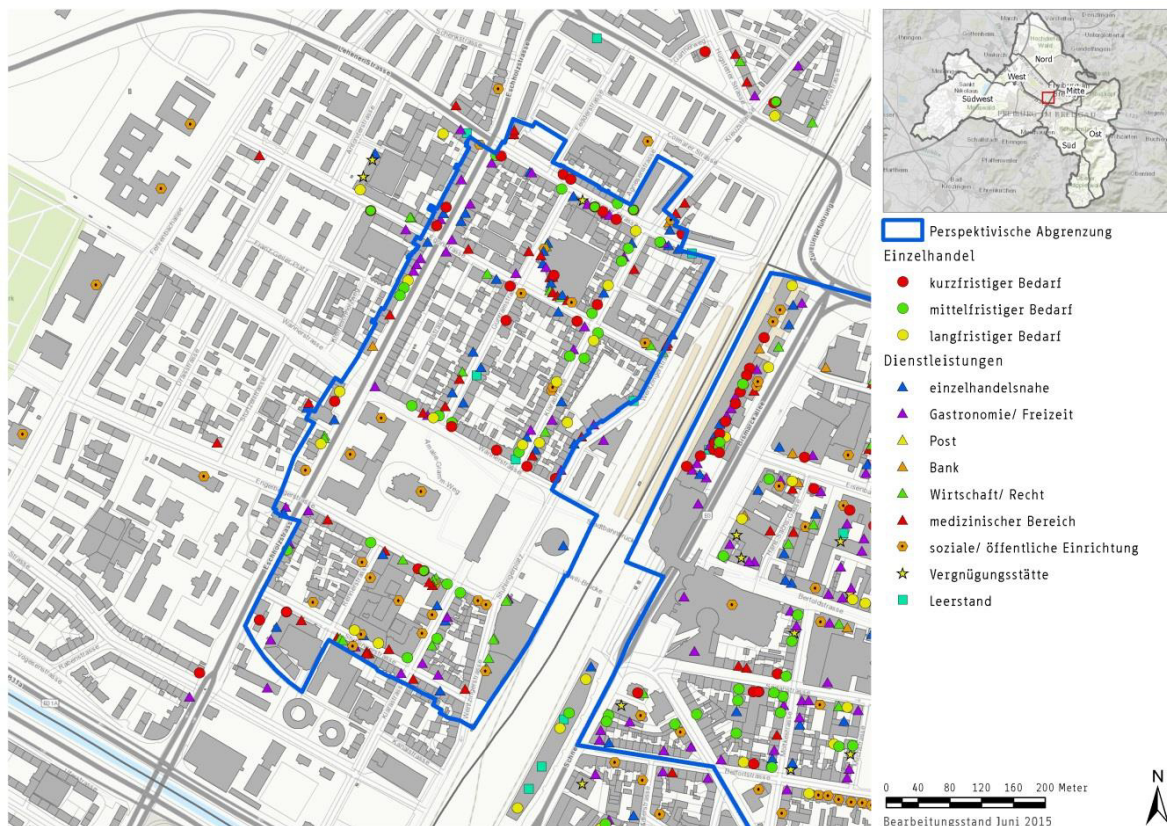
Das Stadtteilzentrum liegt im gleichnamigen, von gründerzeitlichen Bauten geprägten, Stadtviertel. Es wird im Norden von der Lehener Straße und im Süden von der Stühlinger Straße begrenzt und erstreckt sich im Osten bis unmittelbar an die



Bahngleise. Nach Westen wird das Stadtteilzentrum von der Eschholzstraße begrenzt. Das Zentrum weist damit eine Nord-Süd-Ausdehnung von über 600 Metern auf. Dies ist angesichts der z.T. geringen Nutzungsdichte erheblich.

Anders als 2009 ist die Ferdinand-Weiß-Straße, auf Grund des geringen Einzelhandelsbesatzes, nicht mehr Bestandteil des Stadtteilzentrums.

Karte 50: Abgrenzungsvorschlag Stadtteilzentrum Stühlinger



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Mit insgesamt rd. 6.550 m² weist das Stadtteilzentrum Stühlinger, im Vergleich zu den übrigen Stadtteilzentren, eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche auf. Etwa die Hälfte des Angebotes entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente, die für die Versorgung der Anwohner von wesentlicher Bedeutung sind. Charakteristisch für das Stadtteilzentrum sind die kleinteiligen Betriebsstrukturen - kein Betrieb hat eine Verkaufsfläche von über 1.000 m² und nur wenige über 800 m².

Tab. 58: Einzelhandelsangebot Stadtteilzentrum Stühlinger

Stadtteilzentrum Stühlinger		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	59	nahversorgungsrelevant	3.125
Lebensmittelbetriebe	5	sonst. zentrenrelevant	1.900
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	6.550	nicht zentrenrelevant	1.525

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 55: Stadtteilzentrum Stühlinger



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 56: Stadtteilzentrum Stühlinger



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- Gründerzeitquartier - Betriebe im Erdgeschoss, Obergeschosse überwiegend Wohnen
- ergänzende Dienstleister (Ärzte, Friseur, Gastronomie, Geldinstitute etc.)
- verschiedene Nahversorgungsangebote (Supermarkt, Biomarkt, Lebensmittelhandwerk) und inhabergeführte Fachgeschäfte
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz teilweise von reinen Wohnnutzungen unterbrochen, teilweise geringe funktionale Dichte
- teilweise geringe Passantenfrequenz
- teilweise Leerstände, Spielhallen, Wettbüros
- Nähe zur Westarkaden

Städtebaulich

- Gründerzeitquartier mit prägnanten und identitätsstiftenden Gebäuden
- gute Aufenthaltsqualität (insbesondere im Bereich Herz-Jesu-Kirche) im Bereich der Wohnstraßen



- Herz-Jesu-Kirche als Orientierungs- und Identifikationspunkt
- Stühlinger Kirchplatz wirkt teilweise vernachlässigt/ modernisierungsbedürftig
- Gebäude teilweise sanierungsbedürftig
- Fußwege teilweise sehr schmal/ teilweise sanierungsbedürftig
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen im Bereich der Eschholzstraße

Empfehlungen

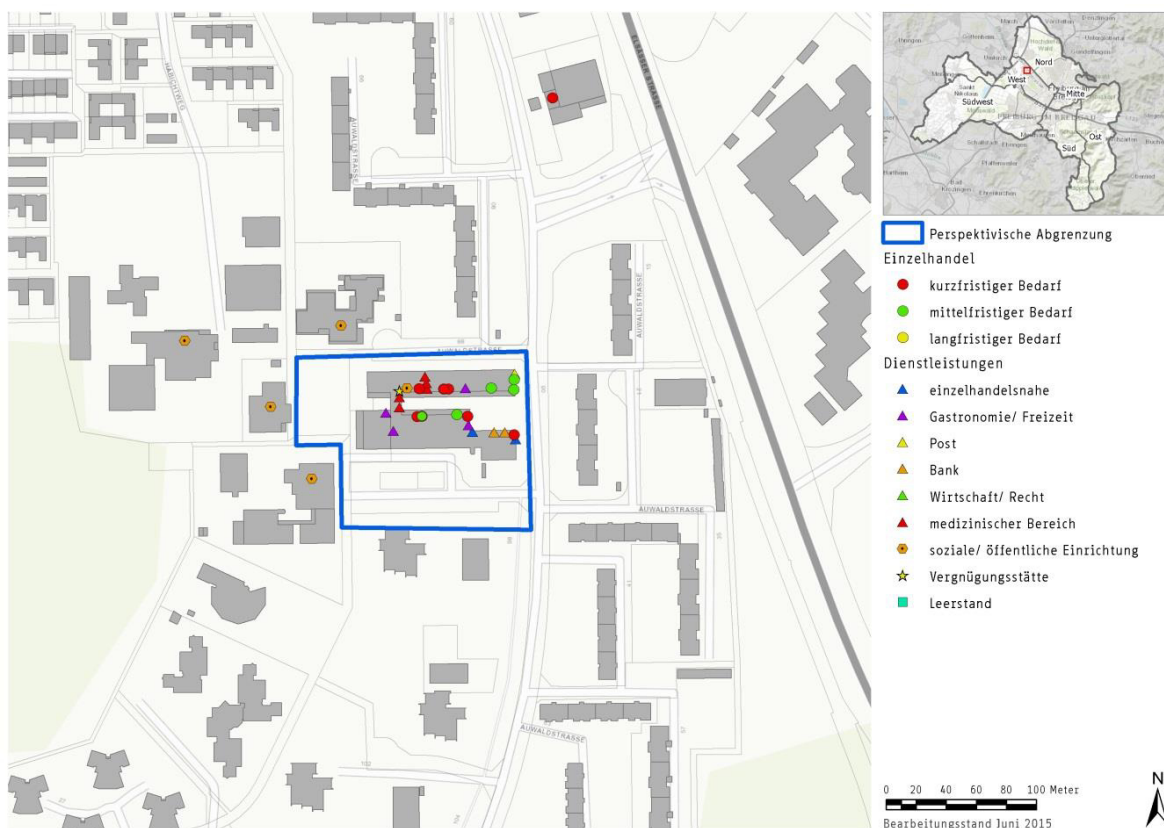
Das Stadtteilzentrum sollte, gerade auf Grund seiner kleinteiligen Strukturen und seines individuellen Charakters, erhalten und gestärkt werden. Ziel sollte es sein, das vorhandene Angebot durch möglichst größere betriebliche Strukturen zu ergänzen. Vorhandene Betriebe sollten dafür hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten am Standort geprüft werden; ggf. ergeben sich auch durch Modernisierung und Umbau größere Verkaufsflächen. Der Stühlinger Kirchplatz sollte weiter modernisiert werden. Der öffentliche Raum/ Straßenraum sollte in einigen Teilbereichen (u.a. Eschholzstraße) saniert bzw. aufgewertet werden.

9.3.4 Nahversorgungszentrum Landwasser

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Landwasser liegt in einem kompakten Einkaufszentrum aus den 1960er Jahren, zentral im gleichnamigen Stadtteil an der Auwaldstraße.

Karte 51: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Landwasser



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Landwasser ist fast ausschließlich von nahversorgungsrelevanten Angeboten geprägt. Dienstleister und Gastronomie ergänzen den funktionalen Besitz.

Tab. 59: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Landwasser

Nahversorgungszentrum Landwasser		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	10	nahversorgungsrelevant	1.425
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	425
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.875	nicht zentrenrelevant	25

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 57: Nahversorgungszentrum Landwasser



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 58: Nahversorgungszentrum Landwasser



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- Einkaufszentrum aus den 60er Jahren, kompakte Struktur
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Discounter, Lebensmittelhandwerk)
- vereinzelte Fachgeschäfte und ergänzende Dienstleister
- Vergnügungsstätte
- keine Leerstände
- mangelhafte Warenpräsentation
- niedriges Preisniveau
- Aufwertungsbedarf Außengastronomie

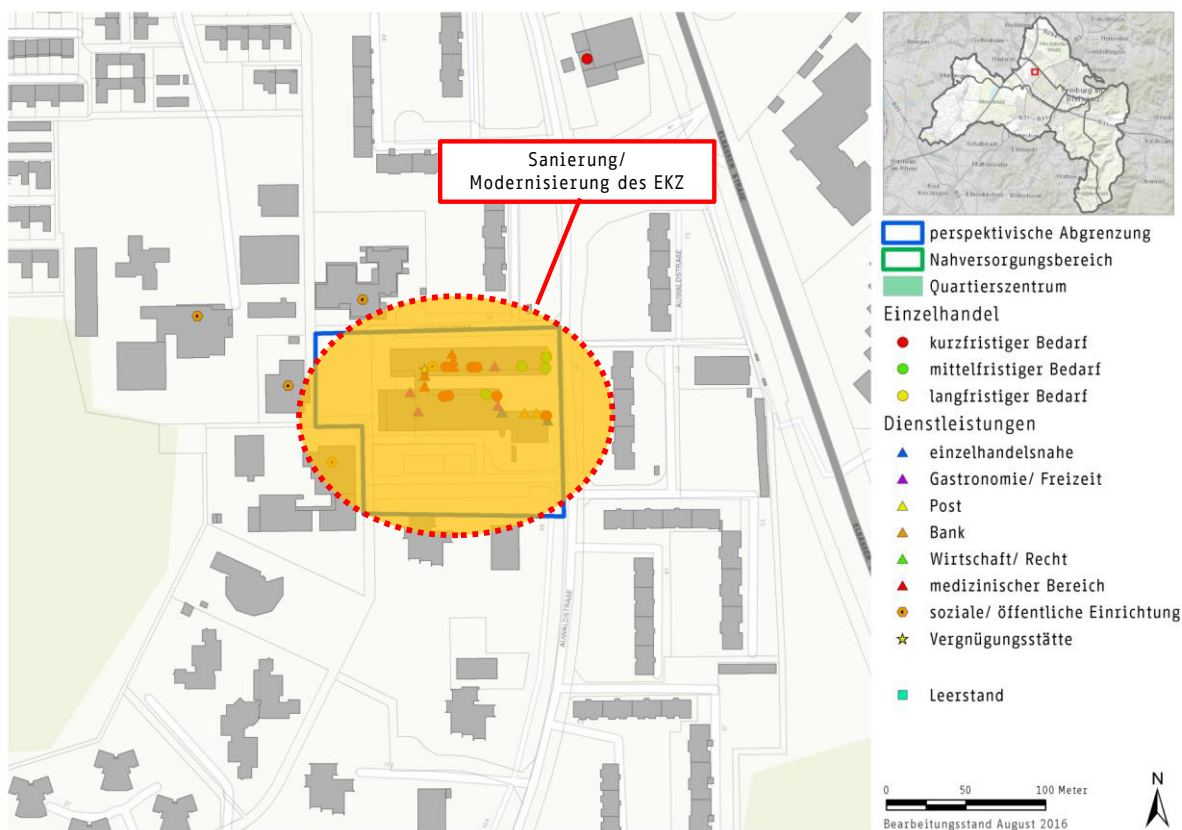
Städtebaulich

- Modernisierungsbedarf des gesamten Einkaufszentrums
- umgeben von Hochhäusern/ eingeschlossen von hochgeschossigen Gebäuden

Empfehlungen

Zur Sicherung und Erhaltung des Nahversorgungszentrums ist der Abriss und Neubau des Einkaufszentrums geplant. Im Zuge dessen ist eine maßvolle Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes unter Berücksichtigung der in Kap. 3.7.3 dargestellten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgesehen.

Karte 52: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Landwasser



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

9.3.5 Nahversorgungszentrum Mooswald

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Mooswald erstreckt sich entlang der Elsässer Straße, zwischen Falkenbergerstraße und Am Hertweg. Das Zentrum weist nur wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf und ist durch eine geringe bauliche Dichte geprägt.



Karte 53: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Mooswald



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Mit neun Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 425 m², stellt das Nahversorgungszentrum Mooswald den kleinsten zentralen Versorgungsbereich dar. Bezüglich der Nahversorgung gibt es nur ein rudimentäres Angebot; ein Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden. Dieser befindet sich in einiger Entfernung zum Zentrum im Kreuzungsbereich mit der Berliner Allee.

Tab. 60: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Mooswald

Nahversorgungszentrum Mooswald		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	9	nahversorgungsrelevant	175
Lebensmittelbetriebe	0	sonst. zentrenrelevant	125
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	425	nicht zentrenrelevant	125

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014

Foto 59: Nahversorgungszentrum Mooswald



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 60: Nahversorgungszentrum Mooswald



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- Fachgeschäfte (u.a. Bäckerei, Apotheke, Schreibwaren, Optik, Fahrräder, Gastronomie, Friseur, etc.)
- Bäckerei und Biergarten als Treffpunkte
- ausschließlich sehr kleinflächige Geschäfte
- kein Lebensmittelmarkt (Discounter an Berliner Allee)
- geringe Besatzdichte

Städtebaulich

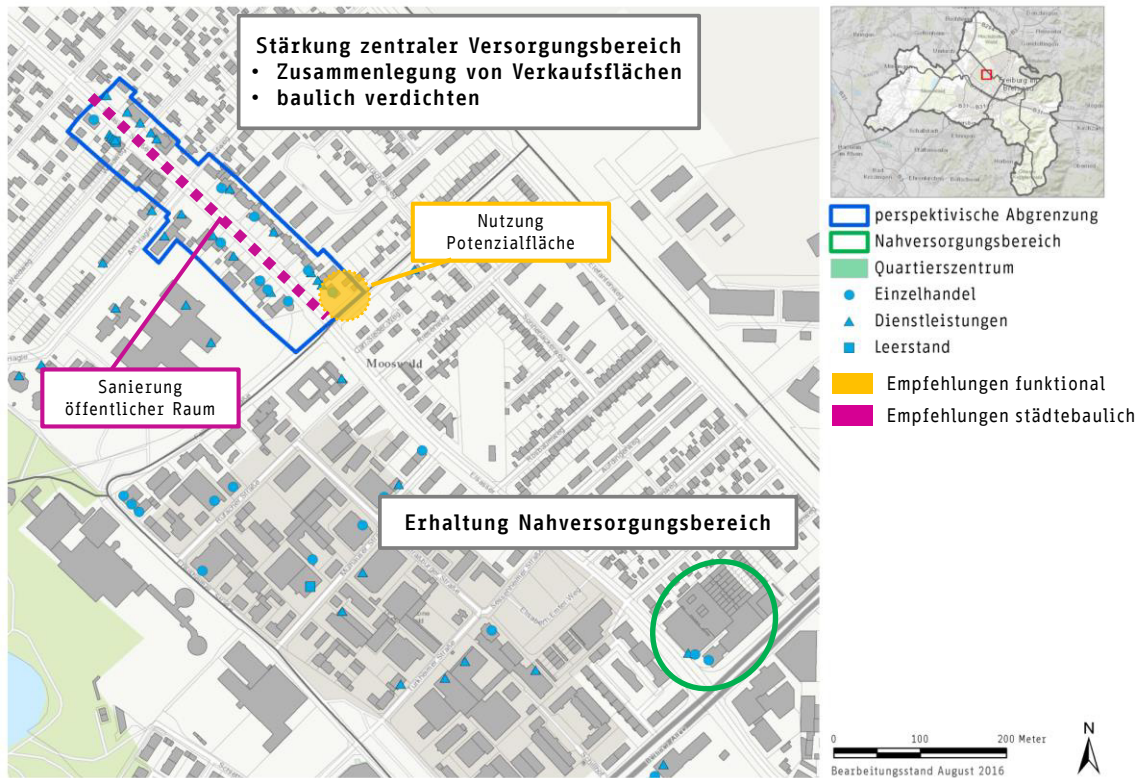
- breiter Straßenraum, relativ hohes Verkehrsaufkommen
- mangelnde bauliche Dichte
- öffentlicher Raum wirkt vernachlässigt
- fehlender funktionaler Besatz

Empfehlungen

Das Nahversorgungszentrum weist gegenwärtig ein so geringes Angebot auf, dass perspektivisch eine funktionale Stärkung erforderlich ist. Die baulichen Lücken und untergenutzten Flächen (u.a. ehem. Tankstelle) bieten räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung geprüft und der Straßenraum aufgewertet werden. Der Lebensmittelmarkt an der Berliner Allee sollte als ergänzendes Nahversorgungsangebot erhalten werden.



Karte 54: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Mooswald



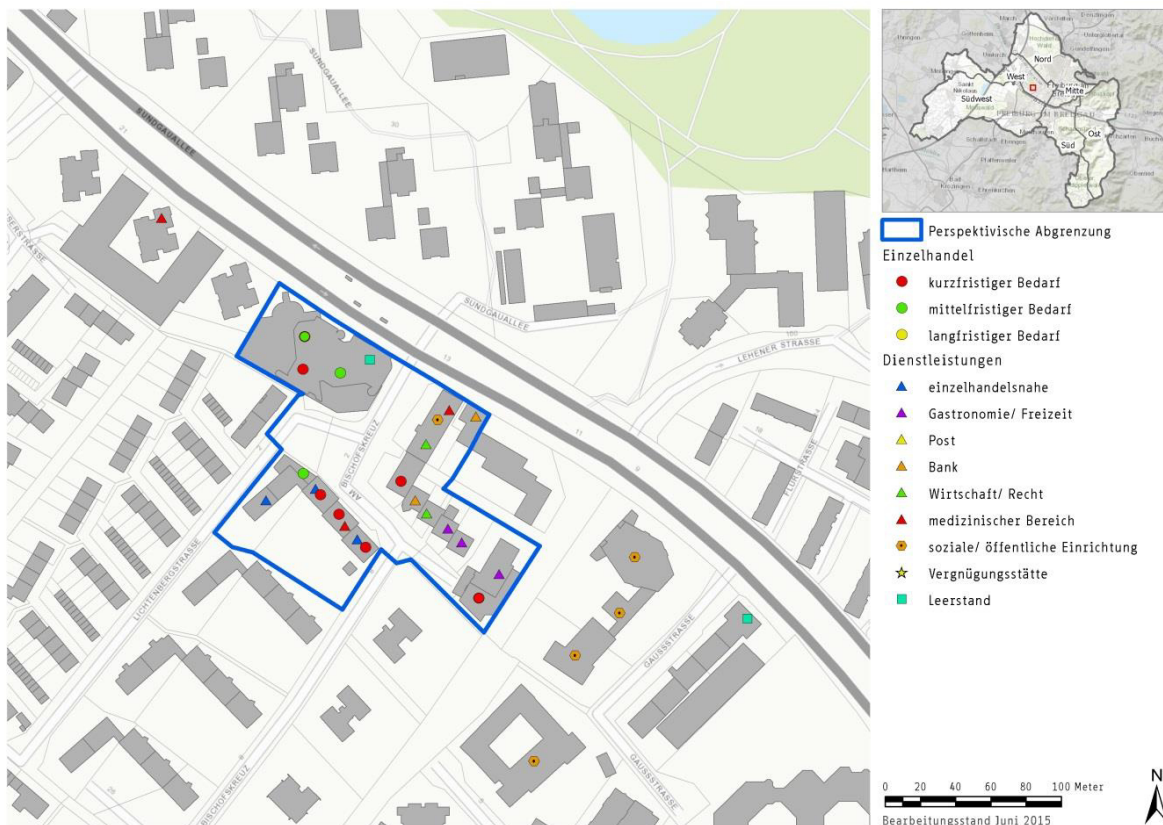
Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

9.3.6 Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde liegt im Südosten des Stadtteils Betzenhausen und weist eine kompakte Struktur rund um Am Bischofskreuz auf.

Karte 55: Abgrenzungsvorschlag Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum ist durch zwei Lebensmittelbetriebe geprägt.

Tab. 61: Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde

Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde		Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾
Betriebe insgesamt	9	nahversorgungsrelevant	975
Lebensmittelbetriebe	2	sonst. zentrenrelevant	275
Gesamtverkaufsfläche in m ² ¹⁾	1.250	nicht zentrenrelevant	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung Juni/ Juli 2014



Foto 61: Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 62: Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde



Quelle: eigenes Foto 2014

Funktional

- kompakte Struktur um Am Bischofskreuz
- ausgeprägtes Nahversorgungsangebot (u.a. Supermarkt, Discounter, Obst- und Gemüsegeschäft, Schreibwaren, Apotheke, Bäckerei)
- ergänzende publikumsorientierte Dienstleister
- öffentliche Einrichtungen im Umfeld
- umgeben von Wohnnutzungen, Obergeschosse überwiegend Wohnen

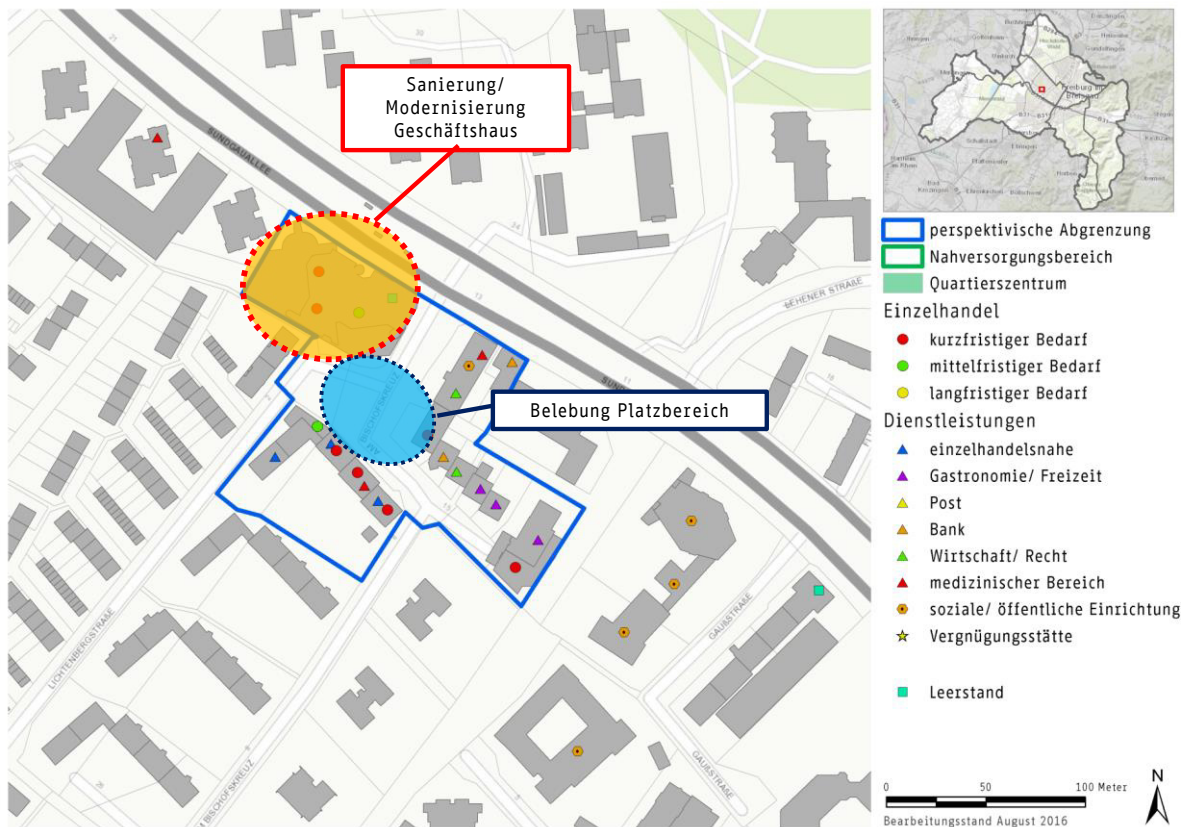
Städtebaulich

- dominierendes, modernisierungsbedürftiges Gebäude (City-Center)
- zwar Platzstruktur vorhanden, jedoch wenig genutzt
- mangelhafte Sauberkeit im Straßenraum

Empfehlungen

Es wird eine Sanierung/ Modernisierung des Geschäftshauses City-Center empfohlen. Eine Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes ist im Rahmen der notwendigen baulichen Maßnahmen, vor dem Hintergrund der in Kap. 3.7.3 dargestellten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, vorstellbar.

Karte 56: Empfehlungen Nahversorgungszentrum Betzenhausen-Bischofslinde



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

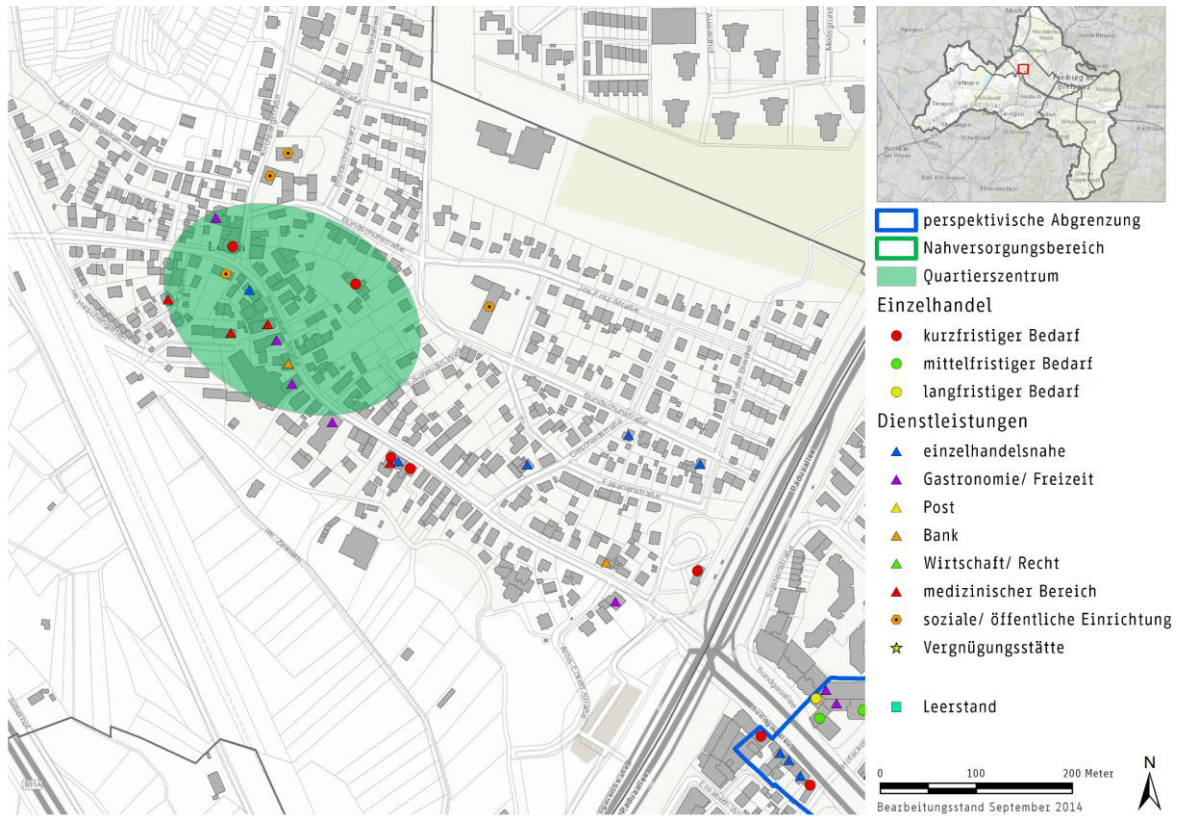
Zudem ist eine Steigerung der Attraktivität des zentral gelegenen Platzbereiches wünschenswert. Die Schaffung von ansprechenden Sitzgelegenheiten, Begrünung etc. ist hier denkbar.

9.3.7 Quartierszentrum Lehen

Das dörflich geprägte Quartierszentrum Lehen liegt im gleichnamigen Stadtteil und verläuft entlang der Breisgauer Straße.



Karte 57: Quartierszentrum Lehen



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Das Quartierszentrum Lehen stellt das historische Ortszentrum der ehemals eigenständigen Gemeinde Lehen dar. Funktional sind nur lose kleinere Einzelhandelsnutzungen (z.B. Metzgerei) und Dienstleister vorhanden. Insgesamt ist der Bereich sehr dörflich geprägt.

Foto 63: Quartierszentrum Lehen



Quelle: eigenes Foto 2014

Im Stadtteil Lehen ist derzeit nur eine sehr geringe Einwohnerdichte gegeben; die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben wäre vor diesem Hintergrund kaum vorstellbar. Derzeit ist jedoch südlich des Quartierszentrums Lehen die Schaffung eines neuen Wohnquartiers geplant. Im Rahmen dessen soll auch ein neues Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Neue Einzelhandelsangebote sollten dabei in jedem Fall mit dem historischen Ortszentrum verknüpft werden.

9.3.8 Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung

Das Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung liegt am Tennenbacher Platz, im Bereich Tennenbacher Straße/ Emmendinger Straße. Angesichts der wenigen Nutzungen, liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor. Die platzartige städtebauliche Situation und die vorhandenen Nutzungen tragen dazu bei, dass der Standort ein Treffpunkt für die Anwohner ist.

Karte 58: Quartierszentrum Stühlinger-Beurbarung



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg



Foto 64: Quartierszentrum Stühlinger-Beurbahrung



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 65: Quartierszentrum Stühlinger-Beurbahrung



Quelle: eigenes Foto 2014

Perspektivisch sollte der Bereich als Quartierszentrum erhalten werden. Eine Weiterentwicklung erscheint angesichts der städtebaulichen Situation und der Zentren im Umfeld eher unrealistisch.

9.3.9 Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz

Das Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz liegt im Bereich Hugstetter Straße/ Mathildenstraße/ Kreuzstraße, unweit des Stadtteilzentrums Stühlinger und des Universitätsklinikums Freiburg. Das Quartierszentrum weist weder einen zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf, noch ist der Zentrumsbereich durch die bauliche Situation und die Gestaltung des öffentlichen Raumes lesbar. Ein zentraler Versorgungsbereich liegt nicht vor.

Der Lebensmittelmarkt an der Kreuzstraße nimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Anwohner wahr.

Karte 59: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz



Quelle: eigene Erhebung und Begehung Juni/ Juli 2014; Kartengrundlage: Stadt Freiburg

Foto 66: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz



Quelle: eigenes Foto 2014

Foto 67: Quartierszentrum Stühlinger-Eschholz



Quelle: eigenes Foto 2014

Angesichts der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Stühlinger und der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Strukturen, ist eine Weiterentwicklung des Quartierszentrums nicht zu empfehlen.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** (z.T. auch "Zentralität") bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%).

Discounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Im vorliegenden Gutachten wurden jedoch auch das Lebensmittelhandwerk sowie Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.



Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche/ Zentren, Nahversorgungsstandorte und sonstige integrierte Standorte dar.

Als **nicht integrierte Standorte** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Zentren.

Ein **Kaufhaus** ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfsrichtungen.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (vgl.a. Nachfrage)

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IBH (ehem. BBE) prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Lebensmittel-SB-Geschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² ein Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten.



Das Lebensmittelsortiment ist auf Grund der geringen Verkaufsfläche in Breite und Tiefe i.d.R. eingeschränkt, Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen werden nicht bzw. in geringen Umfang angeboten.

Lebensmittel-SB-Märkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 200 bis 400 m² ein umfangreiches, wenngleich in der Tiefe eingeschränktes Lebensmittelsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Darüber hinaus werden Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen ergänzend angeboten.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (vgl. auch Kaufkraft)

Bei einem **Nahversorgungsstandort** handelt es sich um einen integrierten Bereich, bei dem ein meist kleinstrukturiertes Angebot an Einzelhandelsbetrieben die Versorgungsfunktion für das unmittelbare, nähere Wohnumfeld, nicht jedoch darüber hinaus übernimmt (vgl. zentraler Versorgungsbereich).

SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne Kundenberatung anbieten. Der Standort ist i.d.R. autokundenorientiert, wobei sowohl isolierte Standorte als auch Standorte in Einkaufszentren vorzufinden sind. Die Verkaufsfläche liegt nach der Abgrenzung des EHI bei 5.000 m² und mehr.

Sonderstandorte sind Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben, die in einem funktionalen Zusammenhang stehen, etwa durch ein gewerblich geprägtes Gebiet/ Gewerbegebiet. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist nicht erforderlich. Weiterhin ist eine Ausstrahlung über das unmittelbare Umfeld hinaus erforderlich, weshalb eine Mindestverkaufsfläche von rd. 2.500 m² als Untergrenze angesetzt wird. I.d.R. handelt es sich bei Sonderstandorten um nicht integrierte Standorte. Ausnahmen können z.B. Standorte mit einer mit Sonderfunktion (Hauptbahnhof - "Reisebedarf") oder ohne städtebauliche Qualität und mit geringer Angebotsvielfalt sein.



Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und höchstens 2.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Große Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit in etwa gleicher Sortimentsstruktur (i.d.R. etwas höherer Anteil anderer Branchen) mit einer Verkaufsfläche von 2.500 und 5.000 m².

Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit relativ hoher Serviceintensität und an Standorten in Innenstädten oder in Einkaufszentren anbieten. Der Schwerpunkt liegt i.d.R. im Bereich Bekleidung. Neben Einzelhandelsangeboten werden auch Dienstleistungs- sowie gastronomische Angebote vorgehalten. Insgesamt ist eine verstärkte Entwicklung von Shop-in-Shop-Systemen, d.h. Vermietung von Flächen an andere Betriebe (Konzessionäre), festzustellen, wobei dies für den Kunden häufig nicht vordergründig ersichtlich ist bzw. teilweise erst beim Bezahlen an einer eigenen Kasse erkennbar wird.

Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind diejenigen integrierten Standorte einer Stadt zu verstehen, in denen sich bedeutsamen Versorgungsfunktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel zentrale Versorgungsbereiche entscheidend sind, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Kommune.

Wesentlich ist weiterhin, dass eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion wahrgenommen wird (vgl. Nahversorgungsstandort).

Zentralität (vgl. Bindungsquote).



ANHANG

Tab. A - 1: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2025 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		429,7	453,9	443	495
Drogerie/ Parfümerie		56,5	59,6	58	65
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		18,8	19,9	19	22
Blumen/ Zoo		23,9	25,2	25	28
kurzfristiger Bedarf		528,9	558,6	546	609
Bekleidung und Zubehör		117,8	124,5	122	136
Schuhe/ Lederwaren		29,9	31,6	31	34
Sport/ Freizeit		22,5	23,8	23	26
Spielwaren		26,7	28,2	28	31
Bücher		22,5	23,8	23	26
GPK/ Geschenke/ Hausrat		13,7	14,4	14	16
Haus-/ Heimtextilien		16,1	17,0	17	19
mittelfristiger Bedarf		249,3	263,3	257	287
Uhren/ Schmuck		15,8	16,7	16	18
Foto/ Optik und Zubehör		21,1	22,2	22	24
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		77,5	81,8	80	89
Elektro/ Leuchten		34,3	36,2	35	39
Teppiche, Bodenbeläge		7,9	8,3	8	9
baumarkt-/gartenmarktspezif.		88,7	93,7	92	102
Möbel		69,4	73,3	72	80
Sonstiges		51,6	54,6	53	59
langfristiger Bedarf		366,3	386,9	378	422
Summe		1.144,4	1.208,8	1.181	1.318

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Stadt Freiburg; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; IFH Köln (2014); eigene Berechnungen



Tab. A - 2: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Status-quo-Prognose
 - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		1.975	5.600	4.500	11.700
Drogerie/ Parfümerie		700	1.425	1.200	2.675
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		175	400	325	800
Blumen/ Zoo		275	825	675	1.750
kurzfristiger Bedarf		3.125	8.250	6.700	16.925
Bekleidung und Zubehör		3.950	8.125	6.850	15.200
Schuhe/ Lederwaren		575	1.675	1.350	3.550
Sport/ Freizeit		550	1.525	675	2.625
Spielwaren		650	1.200	1.025	2.150
Bücher		250	550	475	1.100
GPK/ Geschenke/ Hausrat		300	1.350	1.025	3.075
Haus-/ Heimtextilien		300	875	700	1.850
mittelfristiger Bedarf		6.575	15.300	12.100	29.550
Uhren/ Schmuck		200	400	325	750
Foto/ Optik und Zubehör		225	475	400	875
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		250	725	575	1.500
Elektro/ Leuchten		400	975	800	1.900
Teppiche, Bodenbeläge		100	475	350	1.075
baumarkt-/gartenmarktspezif.		2.800	6.600	5.425	13.025
Möbel		6.550	10.800	9.500	17.975
Sonstiges		350	825	675	1.650
langfristiger Bedarf		10.875	21.275	18.050	38.750
Summe		20.575	44.825	36.850	85.225

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		3.175	6.850	6.775	14.175
Drogerie/ Parfümerie		700	1.425	1.200	2.675
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		175	400	325	800
Blumen/ Zoo		275	825	675	1.750
kurzfristiger Bedarf		4.325	9.500	8.975	19.400
Bekleidung und Zubehör		3.950	8.125	6.850	15.200
Schuhe/ Lederwaren		575	1.675	1.350	3.550
Sport/ Freizeit		550	1.525	675	2.625
Spielwaren		1.250	1.825	2.175	3.400
Bücher		525	850	1.000	1.675
GPK/ Geschenke/ Hausrat		300	1.350	1.025	3.075
Haus-/ Heimtextilien		950	1.550	1.900	3.175
mittelfristiger Bedarf		8.100	16.900	14.975	32.700
Uhren/ Schmuck		200	400	325	750
Foto/ Optik und Zubehör		425	675	775	1.300
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		1.125	1.625	2.225	3.325
Elektro/ Leuchten		1.700	2.300	3.225	4.550
Teppiche, Bodenbeläge		650	1.050	1.400	2.200
baumarkt-/gartenmarktspezif.		12.125	16.350	23.075	32.225
Möbel		6.550	10.800	9.500	17.975
Sonstiges		1.600	2.125	3.025	4.200
langfristiger Bedarf		24.375	35.325	43.550	66.525
Summe		36.800	61.725	67.500	118.625

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose
 - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	2.225	---	5.075
Drogerie/ Parfümerie		---	525	---	875
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	125	---	225
Blumen/ Zoo		---	150	---	425
kurzfristiger Bedarf		0	3.025	0	6.600
Bekleidung und Zubehör		---	2.925	---	4.950
Schuhe/ Lederwaren		---	300	---	850
Sport/ Freizeit		---	325	---	250
Spielwaren		525	1.075	800	1.900
Bücher		100	425	200	825
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	50	---	550
Haus-/ Heimtextilien		200	750	500	1.625
mittelfristiger Bedarf		825	5.850	1.500	10.950
Uhren/ Schmuck		---	150	---	250
Foto/ Optik und Zubehör		125	350	200	650
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		475	950	1.000	1.975
Elektro/ Leuchten		900	1.475	1.725	2.925
Teppiche, Bodenbeläge		175	550	500	1.200
baumarkt-/gartenmarktspezif.		6.650	10.625	12.750	20.975
Möbel		1.500	5.525	---	7.575
Sonstiges		900	1.400	1.725	2.775
langfristiger Bedarf		10.725	21.025	17.900	38.325
Summe		11.550	29.900	19.400	55.875

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bei Wettbewerbsprognose mit Flächenabgängen - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2025	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-625	2.225	-800	5.075
Drogerie/ Parfümerie		-100	525	-225	875
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		-50	125	-100	225
Blumen/ Zoo		-175	150	-275	425
kurzfristiger Bedarf		-950	3.025	-1.400	6.600
Bekleidung und Zubehör		-525	2.925	-1.275	4.950
Schuhe/ Lederwaren		-375	300	-575	850
Sport/ Freizeit		-300	325	-750	250
Spielwaren		525	1.075	800	1.900
Bücher		100	425	200	825
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-450	50	-650	550
Haus-/ Heimtextilien		200	750	500	1.625
mittelfristiger Bedarf		-825	5.850	-1.750	10.950
Uhren/ Schmuck		-25	150	-75	250
Foto/ Optik und Zubehör		125	350	200	650
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		475	950	1.000	1.975
Elektro/ Leuchten		900	1.475	1.725	2.925
Teppiche, Bodenbeläge		175	550	500	1.200
baumarkt-/gartenmarktspezif.		6.650	10.625	12.750	20.975
Möbel		1.500	5.525	-25	7.575
Sonstiges		900	1.400	1.725	2.775
langfristiger Bedarf		10.700	21.025	17.800	38.325
Summe		8.925	29.900	14.650	55.875

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung Juni bis Juli 2014; Stadt Freiburg; IfH, Köln; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen