

# **Instrumentelles Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung**

Im Folgenden wird das planerische Konzept dargestellt, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Diese für die planungsrechtliche Steuerung wichtigen Bestandteile des Gutachtens sind:

- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Die Sortimentsliste
- Die Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Ergänzend ist auch der städtebauliche Zielkatalog beinhaltet, der sozusagen den übergeordneten Zielrahmen für die Einzelhandelsentwicklung bildet, aus dem sich alle weiteren programmatischen und planungsrechtlichen Schritte ableiten lassen.

Alle Bestandteile des instrumentellen Konzepts sind im Gutachten enthalten und werden dort ausführlich erläutert und begründet.

## **A. Städtebaulicher Zielkatalog**

Voraussetzung für das Konzept der räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Friedrichshafen insgesamt und der Zentralen Versorgungsbereiche im Besonderen.

Folgender Zielkatalog soll der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friedrichshafen zugrunde gelegt werden und stellt damit die Grundlage für das planungsrechtliche Konzept dar.

### **Ziel 1**

**ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGENGSFUNKTION DER STADT FRIEDRICHSHAFEN ALS  
TEILFUNKTIONALES OBERZENTRUM**

### **Ziel 2**

**ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT SOWIE DER  
ZENTRALITÄT DER INNENSTADT VON FRIEDRICHSHAFEN**

### **Ziel 3**

**ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

### **Ziel 4**

**ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGENGSFUNKTION**

### **Ziel 5**

**ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER FRIEDRICHSHAFENER INNENSTADT**

### **Ziel 6**

**SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT)/ ENTSCHEIDUNGS-  
SICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

### **Ziel 7**

**SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE.**

## **B. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**

Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichshafen dar.

Die Abgrenzung ist rechtlich die zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll.

### **B.1. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

Von den beiden im Gutachten aufgezeigten Varianten der Abgrenzung wird die Variante „Weiterentwicklung Richtung Nordwesten“ für die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Innenstadt zugrunde gelegt.

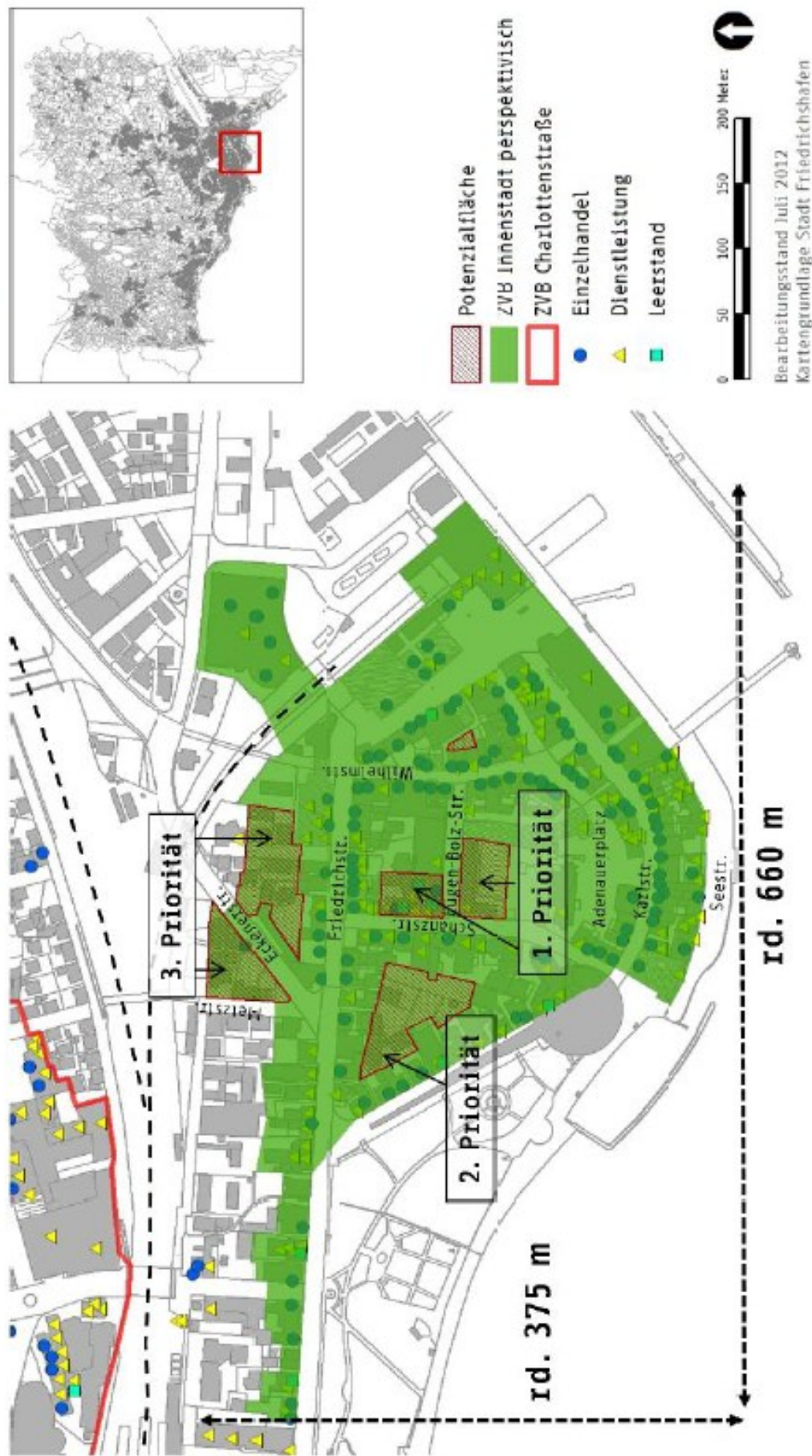
Die Variante Weiterentwicklung Richtung Nordwesten bezieht die Flächenpotenziale nördlich der Friedrichstraße (Bereich Sedanstraße) und Eckenerstraße/ Metzstraße in die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ein. Der Teilbereich der Friedrichstraße in Richtung Bahnhof wird ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen.

Trotz der Ausdehnung in Richtung Norden und Osten soll der Schwerpunkt der räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Kern des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Hier gilt es die Leerstände und Flächenpotenziale zu entwickeln, um die "Leere" im Zentrum der Innenstadt von Friedrichshafen aufzuheben.

Von der Entwicklung des Areals ehemaliges Zollamt könnte ein Impuls für das gesamte innerstädtische Quartier ausgehen, das momentan sowohl städtebaulich als auch funktional vernachlässigt wirkt. Ziel einer solchen Entwicklung sollte die Belebung des Innenstadtkerns und die Vernetzung der Innenstadtbereiche sein.

Die Entwicklung im Bereich Sedanstraße ist nur dann zu empfehlen, wenn eine Entwicklung der Flächen Zollamt/ City-Passage und Hinterhof nicht möglich ist.

Karte 20: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - Variante Weiterentwicklung Richtung Nordwesten



Quelle: eigene Erhebung im März bis Mai 2012; Kartengrundlage: Stadt Friedrichshafen

## B.2. Zentraler Versorgungsbereich Charlottenstraße

Karte 8: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Charlottenstraße

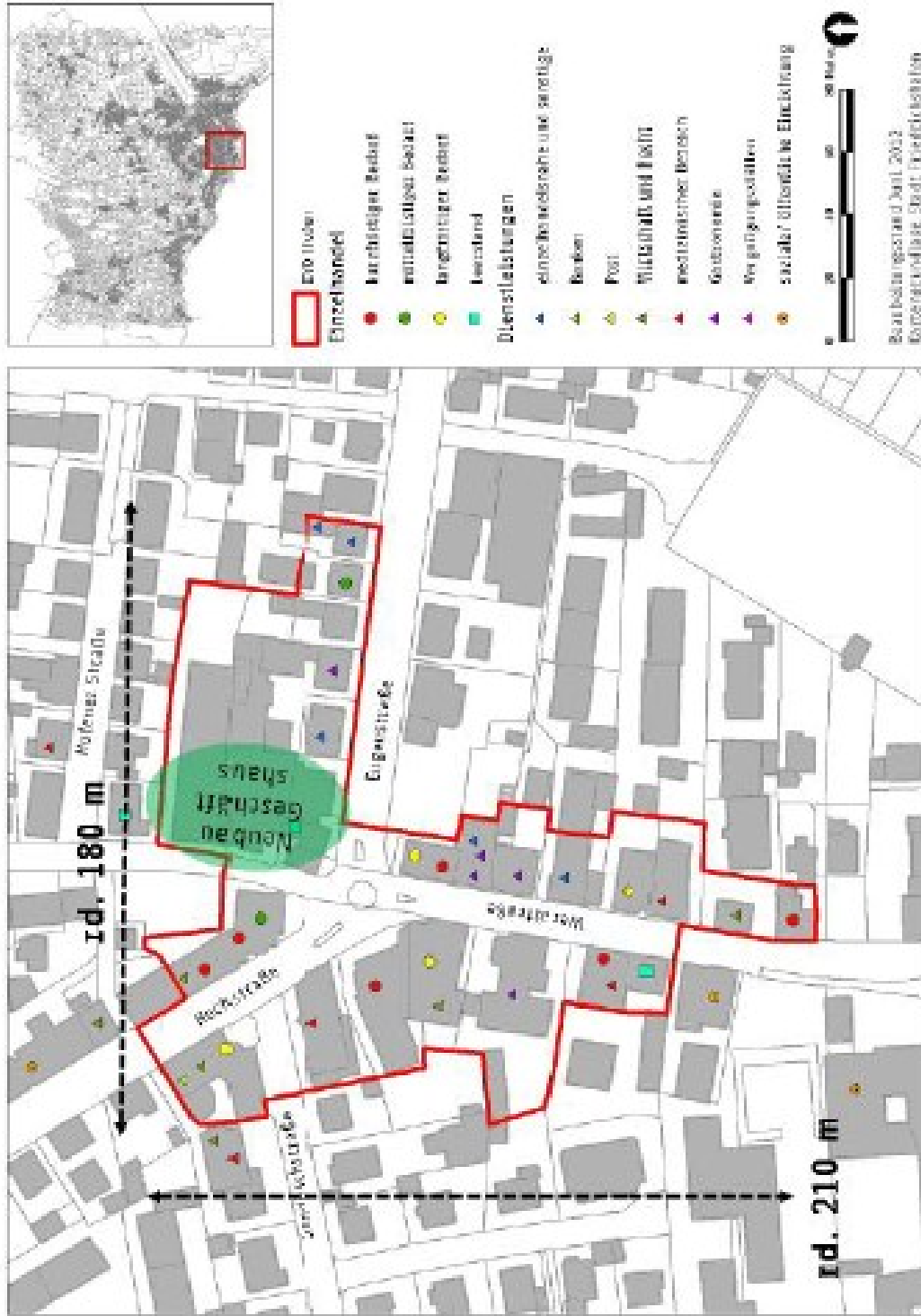


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung März bis Mai 2012. Kartengrundlage: Stadt Friedrichshafen



### B.3. Zentraler Versorgungsbereich Hofen

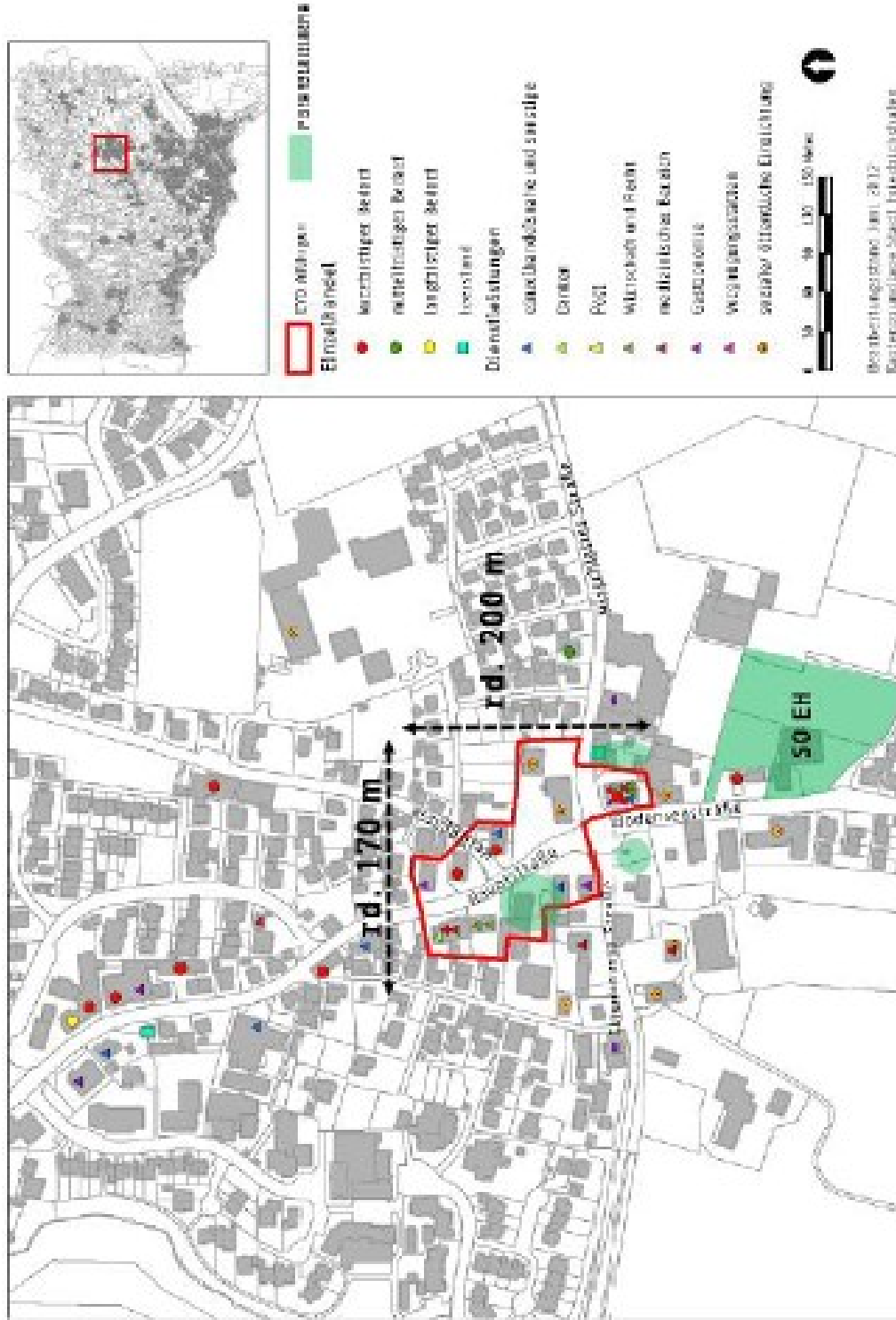
Karte 9: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hofen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung März bis Mai 2012, Kartengrundlage: Stadt Friedrichshafen

## B.4. Zentraler Versorgungsbereich Ailingen

Karte 10: Vorschlag zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ailingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebung März bis Mai 2012, Kartengrundlage: Stadt Friedrichshafen

## C. Friedrichshafener Sortimentsliste

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet.

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben wurde die folgende Sortimentsliste erstellt, welche nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Babyausstattung</li> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken, Münzen</li> <li>• Bücher</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör**</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haus-, Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik</li> <li>• Sanitärwaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Herde und Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen, -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rolläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör</li> </ul>	



## D. Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Um die Ziele des städtebaulichen Zielkatalogs (Punkt A.) zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

### Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsätze:

Zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin nur in den zentralen Versorgungsbereichen

- a. großflächig (> 800 qm VKF) nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- b. unterhalb der Großflächigkeit (<= 800 qm) auch im B-Zentrum Charlottenstraße und im C-Zentrum Hofen. Lebensmittelbetriebe können bei standortgerechter Dimensionierung auch oberhalb der Großflächigkeit ausnahmsweise zulässig sein.
- c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
- d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der VKF ausnahmsweise zulässig (höchstens 800 qm)

### Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsätze:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb

- Dennoch sollten auch Flächen (ausschließlich) für Handwerk/ Gewerbe vorgehalten werden.
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.