

öffentlich

---

<b>Federführender Dezernent:</b>	<b>Bürgermeister Hartweg, Dezernat II</b>
<b>Federführende/r Fachbereich/Dienststelle:</b>	<b>FB 4</b>
<b>Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen:</b>	<b>KB 1.20</b>

---

**Thema: Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Cité - 1. Änderung"  
der Stadt Baden-Baden - Beteiligung der Stadt Rastatt**

---

**Information:**

Die Stadt Rastatt wurde von der Stadt Baden-Baden mit Schreiben vom 6. April 2004 an der FNP-Änderung Bereich Fachmarktzentrum Cité / Anschluß B 500 sowie dem damit verbundenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Cité“ und mit Schreiben vom 29. Juli 2015 frühzeitig an der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Cité“ beteiligt. Die Stellungnahme sollte bis spätestens zum 11. September 2015 abgegeben werden. Die Stellungnahme der Stadt Rastatt wurde am 1. September 2015 abgegeben und lautet wie folgt:

*„Der Wunsch nach einer Flexibilisierung der Verkaufsflächenausnutzung kann nachvollzogen werden. Auch die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen können akzeptiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig keine weiteren Verkaufsflächenerweiterungen gewünscht und vorgesehen werden.*

*Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.“*

Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Cité“ vom 8. September 2004 erlaubt eine Gesamtnutzfläche von 24.700 m<sup>2</sup>, davon 17.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe und ca. 6.800 m<sup>2</sup> für Komplementärnutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe. Aktuell sind im Fachmarktzentrum „Shopping-Cité“ 25 Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Sortimentsbereiche auf ca. 14.940 m<sup>2</sup> sowie Gastronomie und Dienstleistungsangebote auf ca. 4.240 m<sup>2</sup> vorhanden.

Die Betreiber des Fachmarktzentrums beabsichtigen nun eine Umstrukturierung des rund 10 Jahre alten Objekts. Ziel ist eine höhere Flexibilität in der Sortimentszusammensetzung bei der Nach- und Neuvermietung der Handelsflächen zu erreichen, um besser auf die zwischenzeitlich veränderten Anforderungen an Handelsflächen von Mietern und Kunden reagieren zu können. Der Investor sieht zukünftig eine Verkleinerung der Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie vor und plant eine entsprechende Vergrößerung des für den Einzelhandel zur Verfügung stehenden Verkaufsflächenanteils. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die Verkaufsflächen für die Sortimentsbereiche Bekleidung und Wäsche, Schuhe und Lederwaren sowie Sportbekleidung und -geräte, eine Vergrößerung erfahren. Für den Sortimentsbereich Möbel, Hausrat, Leuchten ist eine Verringerung der maximal möglichen Verkaufsfläche geplant.

Der geplanten Umstrukturierung stehen die Sortimentsfestsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Cité“ vom 8. September 2004 entgegen. Es bedarf daher der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Mögliche städtebauliche sowie raumbezogene Auswirkungen der geplanten Umstrukturierung des Fachmarktzentrums auf das Umland und den Einzelhandelsstandort Baden-Baden wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) untersucht.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist der Standort des Fachmarktzentrums „Shopping Cité“ als integrierte Lage festgelegt. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden für einzelne Sortimentsgruppen Obergrenzen für die Bebauungsplanfestsetzungen definiert, welche raumordnerische sowie städtebauliche Auswirkungen vermeiden.

- Nahrungs- und Genussmittel: max. 3.800 m<sup>2</sup>  
(Bestand B-Planfestsetzung: 3.000 m<sup>2</sup>)
- Drogeriewaren / Gesundheit: max. 1.100 m<sup>2</sup>  
(Bestand B-Planfestsetzung: 600 m<sup>2</sup>)
- Bekleidung / Wäsche: max. 6.000 m<sup>2</sup>  
(Bestand B-Planfestsetzung: 4.000 m<sup>2</sup>)
- Schuhe / Lederwaren: max. 1.500 m<sup>2</sup>  
(Bestand B-Planfestsetzung: 800 m<sup>2</sup>)
- Sportbekleidung und -geräte: max. 900 m<sup>2</sup>

- Elektrowaren: (Bestand B-Planfestsetzung: 400 m<sup>2</sup>)  
 max. 3.200 m<sup>2</sup>  
 (Bestand B-Planfestsetzung: 2.900 m<sup>2</sup>)
- Babyartikel: max. 1.800 m<sup>2</sup>  
 (Bestand B-Planfestsetzung: 1.000 m<sup>2</sup>)

Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums soll um maximal 10 % von 17.900 m<sup>2</sup> auf ca. 19.700 m<sup>2</sup> erweitert werden.

\*\*\*

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter