



Federführender Dezernent: **Bürgermeister Hartweg, Dezernat II**

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **KB 4.10**

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **KB 1.20**

**TOP: Bebauungsplan "Am Museumstor"  
Neufassung der Planungsziele**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Gemeinderat	18.04.2011	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: -

Anlagen: Anlage (Geltungsbereich, 21.07.2008)	<b>vorangegangene Drucksachen:</b> 2008-045, 2008-045/1
--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

**Beschlussvorschlag:**

**Die in der Drucksache erläuterten Planungsziele sollen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Museumstor“ zugrunde gelegt werden.**

\*\*\*

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **I. Sachdarstellung und Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. Juli 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Museumstor“ in Rastatt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Museumstor“ befindet sich zwischen dem Museumstor, der Kapellenstraße, der Herrenstraße und der Poststraße (**Anlage**). Das Areal umfasst vorrangig das Gelände der ehemaligen Brauerei Hofbrauhaus Hatz sowie das Betriebsgelände der Post / DHL.

Ziel der Planung war zu diesem Zeitpunkt die Stärkung der Einzelhandelsfunktion, die Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen und die Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung an einer sensiblen Stelle im Stadtgefüge.

### **Aktuelle bzw. zukünftige Einzelhandelssituation**

Zwischenzeitlich sind in der Rastatter Innenstadt zwei wichtige Einzelhandelsprojekte geplant, die einen großen Einfluss auf die Einzelhandelssituation und die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt haben.

Zum einen ist am Standort des ehemaligen Kaufhauses Schneider ein Einkaufszentrum (Schlossgalerie) mit verschiedenen Nutzungen und Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von 11.845 m<sup>2</sup> geplant. Zum anderen soll im bestehenden Gebäude des ehemaligen Marktkauf mit einer entsprechenden Erweiterung ein Modepark mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> eröffnet werden.

Damit diese zwei Einzelhandelsgroßprojekte die gewünschten positiven Impulse für die gesamte Einkaufsstadt bringen und sich verträglich in den Einzelhandelsbestand einfügen, werden bei beiden Vorhaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche einzelner Sortimente begrenzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Kapellenbuckel“ wird neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 11.845 m<sup>2</sup> auch die Begrenzung der Verkaufsfläche (VK) des Sortiments Bekleidung auf maximal 6.610 m<sup>2</sup> VK und des Sortiments Sportbekleidung auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> VK festgesetzt. Zusätzlich werden im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin die Verkaufsflächenbegrenzungen weiterer Sortimente festgelegt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modepark Röther“ wird ebenso zum Schutz der Rastatter Innenstadt und um weitere Gestaltungsspielräume in der Innenstadt zu sichern, die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Auswirkungsanalyse der imakomm wurde von einer Gesamtverkaufsfläche von 4.900 m<sup>2</sup> ausgegangen. Zudem wird die Verkaufsfläche des Sortiments Schuhe, Lederwaren, Accessoires im Vergleich zur Auswirkungsanalyse von 850 m<sup>2</sup> auf 450 m<sup>2</sup> reduziert. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung, Textil, Uhren und Schmuck beträgt 4.050 m<sup>2</sup>.

Im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Rastatt 2009/2010 der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen (Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Rastatt 2001/2002 der Econ-Consult), wird empfohlen, zur Attraktivitätssteigerung des Einkaufsstandortes den Einzelhandel im Bereich ehemaliges Kaufhaus Schneider / Postraße / Kaiserstraße und zwischen Pavillon und ehem. Marktkauf ("Knochenstruktur") zu sichern bzw. zu stärken.

Mit der Realisierung der beiden oben genannten Projekte ist die Stärkung der Verkaufsfächenausstattung in der Innenstadt sowie die Wiederherstellung der "Knochenstruktur" voraussichtlich gelungen. Analysen der imakomm AKADEMIE GmbH zeigen, dass insbesondere die südliche Einkaufsinnenstadt von der Schlossgalerie und der nördliche Innenstadtbereich vom Modepark Röther profitieren werden. Insgesamt wird die Stadt Rastatt in fast allen Einzelhandelsbranchen hervorragend ausgestattet sein. Es wird somit voraussichtlich die Attraktivität und damit die Kundenfrequenz in der gesamten Einkaufsinnenstadt steigen, wodurch viele bestehende Einzelhändler profitieren werden.

Unter diesen Voraussetzungen muss es das Ziel sein, die positiven Impulse durch die beiden neuen Einzelhandelsprojekte aufzugreifen und die Entwicklung von Rastatt zu "der" Einkaufsstadt in Mittelbaden fortzuführen. Eine zusätzliche Ausweitung von Einzelhandelsflächen, welche in der Innenstadt ausreichend vertreten sind, würde dieses Ziel jedoch nicht unterstützen, da in diesen Branchen ein Überangebot entstehen würde, was zu einem Verdrängungswettbewerb und einer Zunahme von Leerständen in Ladenlokalen führen würde. Spielraum für Einzelhandelsansiedlungen gibt es nur noch in Nischensortimenten, wie z.B. Möbel und Lampen.

### **Entwicklung des Areals der ehemaligen Brauerei Hatz und des Postgeländes**

Eine weitere bedeutende Entwicklung in der Rastatter Innenstadt ist nun die Aufgabe des Hofbrauhauses Hatz. Hier handelt es sich um eine ca. 7.000 qm große Entwicklungsfläche (Flst. Nr. 195/1) im Herzen der Innenstadt / Einkaufsstadt mit besonderem städtebaulichen Entwicklungspotential (Vergleich: Grundstücksgröße Schlossgalerie ca. 9.100 qm). Das Areal liegt in direkter Nachbarschaft zum barocken Schloss mit Schlossgarten und zur zukünfti-

gen Schlossgalerie. Gleichzeitig befindet es sich im Bereich der Fußgängerzone Poststraße und der Herrenstraße.

Diesem Areal kommt nicht nur aufgrund der zentralen Innenstadtlage eine sehr große Bedeutung zu, sondern auch weil es sich um eine große zusammenhängende Fläche handelt. Der eng bebaute historische Kern der Rastatter Innenstadt (kleinteilige barocke Struktur) lässt kaum die Entwicklung großflächiger Bauprojekte zu, die neue Impulse für die Innenstadt setzen und die durch die Ansiedlung von attraktiven und hochwertigen Nutzungen eine besondere Chance zur Stärkung der Innenstadt darstellen können.

### Planungsziele

Ziel muss sein, das Gelände einer Nutzung zuzuführen, die den gestalterischen und funktionalen Anforderungen dieser wichtigen und attraktiven Lage gerecht wird.

Vor dem Hintergrund der bereits geplanten Einzelhandelsgroßprojekte (Schlossgalerie und Modepark Röther) ist zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der gesamten Einkaufsstadt sowie zum Schutz des Einzelhandelbestandes in der Kaiser- und Poststraße an diesem Standort keine weitere großflächige Einzelhandelsnutzung in bereits ausreichend vorhandenen Branchen mehr möglich. Weiterer Einzelhandel auf dem Hatz-Areal würde in Bezug auf die "Knochenstruktur" zu einer schädlichen Dominanz des Pols "Schlossgalerie – nördliche Innenstadt" führen, was in der übrigen Innenstadt voraussichtlich zu einem 'trading-down'-Effekt mit Geschäftsaufgaben und Leerständen führen würde.

Ziel ist die Ansiedlung gemischter Nutzungen im Bereich Wohnen, Dienstleistung, Kultur, Gastronomie sowie ergänzendem, insbesondere kleinteiligem Einzelhandel („Einzelhandelsnischen“).

Weiterhin sollte ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt werden, dass es ermöglicht, auf die weitere Entwicklung des Postgeländes (gegenwärtig Standort für Deutsche Post, Postbank und DHL) zu reagieren und es gegebenenfalls einzubeziehen.

Diese Planungsziele entsprechen auch den Ergebnissen und Empfehlungen des **Rahmenkonzeptes Innenstadt**, 27.01.2011, des Büros ASTOC. Für das Hatz-Areal wird im Hinblick auf die vorwiegend einzelhandelsbezogene Entwicklung des Standortes „ehemaliges Kaufhaus Schneider“ sowie der Lage innerhalb eines Blocks eine dem Standort angepasste und verträgliche Neuentwicklung gemischter Nutzungsformen unterschiedlicher Größenordnung empfohlen. Hierdurch kann eine bessere Frequentierung der Innenbereiche als bei einer Großnutzung erfolgen. „Städtebaulich sollte dabei insbesondere auf die stadträumliche Akti-

vierung des Blockinnenbereiches und seine fußläufige Anbindung an die umliegenden Innenstadtlagen geachtet werden. Bei der Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes ist neben der Prüfung einzelner Teile der Bestandsbebauung auf ihre Denkmalschutzwürdigkeit langfristig auch eine Verlagerung der DHL-Nutzung auf dem Grundstück des Postgebäudes in die planerischen Überlegungen einzubeziehen.“

Der Presse konnte entnommen werden, dass die Projektentwicklungsgesellschaft SEPA, Stuttgart, Interesse an dem Hatz-Areal hat und momentan die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Entwicklung prüft. Hier sind o.g. Planungsziele zu beachten.

\*\*\*

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