

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan „Hardbergstraße West“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

09.12.2025

Planungsanlass

Die Stadt Rastatt hat sich über Jahre hinweg mit der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in zentraler Lage der Stadt im direkten Umfeld des Rastatter Bahnhofes befasst und für diese Bereiche Ideen und Zukunftsvisionen formuliert. Im Zuge dieses Prozesses wurde ein Augenmerk auf den östlich der Bahntrasse liegenden Bereich zwischen Rauentaler Straße und Lochfeldstraße gelegt, da aus Sicht der Stadt und der Bürgerschaft auf Grund der sehr heterogenen und altgewachsenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie der daraus resultierenden Problemstellungen eine städtebauliche Nutzungsordnung und eine bauleitplanerische Regulierung erforderlich sind.

Im vorliegenden Plangebiet „Hardbergstraße West“ besteht aufgrund der vorhandenen wohnlichen Nutzung bereits eine Gemengelage mit Nutzungskonflikten, die die weitere Entwicklung des Gebietes erschweren. Im Zuge des Projektes „Kooperative Entwicklungsoffensive Alt-GE Ost“ 2015 wurden mit aktiver Bürgerbeteiligung erste Ideen für die Nutzung des Gebietes „Hardbergstraße West“ entwickelt. Das Entwicklungskonzept sieht eine innere Erschließung im Bereich der Brachflächen und eine Stärkung der kleingewerblichen Struktur mit Schwerpunkt in Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Gründer-/Festigungszentrum für junge Firmen vor. Der Geltungsbereich ist sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Um bestehende gewerbliche Nutzungen weiter zu sichern und brachliegende Flächen des Areales „Hardbergstraße West“ zukünftig einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, ist es für die städtebauliche Entwicklung und (Neu)ordnung erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan für das Gebiet westlich der Hardbergstraße aufzustellen, der die zulässige und unzulässige Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Die grundsätzlichen Zielstellungen sind:

- Schaffung eines attraktiven Gewerbegebietes, in dem hochwertige Nutzungen im Bereich der Dienstleistungen, Produktion und des Handwerks angesiedelt werden können
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Entstehung zahlreicher Arbeitsplätze mit sehr guter Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr
- Vermeidung von flächenintensiven und wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an Lkw-Verkehr
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Bewältigung von Schallschutzkonflikten unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der vorhandenen Wohnbebauung und Begrenzung der Wohnnutzung auf den Bestand zur Sicherung des gewerblichen Bestandes und Ermöglichung der weiteren gewerblichen Entwicklung
- Entwicklung und Umsetzung von Grünmaßnahmen unter Beachtung der Anforderungen der Klimaanalyse und der ökologischen Aspekte

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hardbergstraße West“ in Rastatt hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 31. März 2025 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Drucksache 2025-071). Die Offenlage und die Beteiligung der TÖB fanden vom 7. April bis einschließlich 9. Mai 2025 statt.

Während der Offenlage ist eine Stellungnahme des/der Eigentümer/in des Grundstücks Flurstück Nr. 1258 der Gemarkung Rastatt abgegeben worden, die gegen die restriktive Festsetzung zum Bestandsschutz der Wohnnutzungen Einwände erhoben hat.

Die Möglichkeiten einer Erweiterung des Bestandsschutzes für die Wohnnutzungen wurden daraufhin erneut untersucht. Eine weitergehende Sicherung für die Wohnnutzung kann durch eine Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauGB erreicht werden. Diese Wohnnutzungen bestehen seit vielen Jahren und sind in die bestehende Struktur des Plangebietes integriert. Der reine Bestandsschutz ohne Wiederaufbau im Falle des Untergangs der betreffenden Gebäude würde eine unbeabsichtigte Härte darstellen, die aus eigentumsrechtlichen Gründen und im Sinne des sozialen Miteinanders nicht angemessen ist. Gleichzeitig würde die Stärkung der Wohnnutzungen dem Ziel der Planung zur Entwicklung der gewerblichen Nutzung widersprechen.

Infolge der abgegebenen Stellungnahme wurden daher die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bestandsschutz so erweitert, dass Bestandsschutz auch für den Wiederaufbau der bestehenden Wohnnutzungen gilt, Änderungen und/oder Erweiterungen sind sowohl im Bestand als auch im Falle des Wiederaufbaus weiterhin unzulässig.

Parallel zu der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die schalltechnische Untersuchung wurde angepasst (Seite 22 Anlage 5).

Am 29. September 2025 hat der Gemeinderat die zweite Offenlage des Bebauungsplans „Hardbergstraße West“ beschlossen (Drucksache 2025-255). Die Offenlage erfolgte vom 6. Oktober 2025 bis zum 7. November 2025. Während dieses Zeitraums wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Gebiet westlich der Hardbergstraße ist geprägt von einer Dienstleistungsstruktur und weist einzelne Brachflächen zur Nachverdichtung auf. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7 ha und besteht aus gewerblich genutzten Flächen und Brachflächen. Öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Der Überbauungsgrad des Gebiets beträgt im Bestand ca. 76 %. Während einige Grundstücke nahezu vollständig überbaut sind, weisen andere Grundstücke noch ein Potential zur weiteren Überbauung auf.

Gem. §34 BauGB lässt sich eine weitere Überbauung ableiten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an das Ortsbild und den Artenschutz müssen jedoch gewahrt bleiben.

Im bestehenden Siedlungsgebiet kommt allen Schutzgütern im Ausgangszustand eine nur geringe Bedeutung zu. Gleichwohl können eine weitere Überbauung oder bauliche Veränderungen zu nachteiligen Auswirkungen führen. Der Verlust von Siedlungsbiotopen, Habitaten

siedlungsbewohnender Arten, Bodenfunktionen und eine Zunahme der Wärmebelastung sind hier zu nennen.

Zur Wahrung der o.g. Anforderungen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung der Durchgrünung geplant. Sie können insbesondere Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Pflanzen (Biotope), Landschaftsbild (Ortsbild) sowie Klima/Luft entgegenwirken. Die Stärkung der Durchgrünung und der Schutz von Arten soll durch grünordnerische Maßnahmen gesichert werden.

Ziel ist es sicherzustellen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung und Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen auch zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ein angemessenes Ortsbild sowie der Schutz gefährdeter Arten gewährleistet bleiben.