



REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Raumordnerischer Vertrag

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein

– vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Prof. Dr. Gerd Hager –

und die Städte

Baden-Baden

– vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Margret Mergen –,

Bühl

– vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr –,

Gaggenau

– vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Christof Florus –

Gernsbach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dieter Knittel

und

Rastatt

– vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hans Jürgen Pütsch –

schließen folgende

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG

Präambel

Die räumliche Struktur im südlichen Bereich der Region Mittlerer Oberrhein ist durch die enge Nachbarschaft von vier Mittelzentren - Baden-Baden, Bühl, Gaggenau/Gernsbach und Rastatt - gekennzeichnet. Ihre Mittelbereiche sind infolge der räumlichen Nähe atypisch klein. Im Einzelhandel ergeben sich aus dieser Struktur vergleichsweise intensive Verflechtungen und wechselseitige Kaufkraftflüsse.

Der großflächige Möbeleinzelhandel ist durch sehr große Einzugsbereiche gekennzeichnet. Die räumliche Struktur und die besonderen Eigenschaften des großflächigen Möbeleinzelhandels führen dazu, dass auch bei Projekten, die der für ein Mittelzentrum angemessenen Größenordnung entsprechen, die Kriterien des raumordnerischen Kongruenzgebotes schwer eingehalten werden können. Die einzelnen Mittelbereiche sind im Verhältnis zu solchen Projekten regelmäßig zu klein, als dass ein Umsatzanteil von mehr als 70% (Zielgröße

des LEP Baden-Württemberg 2002) allein aus einem der Mittelbereiche generiert werden könnte.

Um dennoch im Zuge der interkommunalen Kooperation die Realisierung von attraktiven Möbelhausprojekten zu erleichtern, haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und die Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau, Gernsbach und Rastatt am 30.11.2011 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen: Bei Neuansiedlungen im Marktsegment großflächiger Möbeleinzelhandel werden die Mittelbereiche Baden-Baden, Bühl, Gaggenau/Gernsbach und Rastatt als ein einheitlicher, gemeinsamer Planungsraum betrachtet. Dieser Planungsraum wird von den Vertragspartnern zur Bewertung von Ansiedlungsvorhaben und bei der Beauftragung von Marktgutachten in dem Marktsegment großflächiger Möbeleinzelhandel zugrunde gelegt. Um die Versorgungslücke bei hochwertigen Möbeln in der Raumschaft zu schließen, treffen der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und die Städte Baden-Baden, Bühl, Gaggenau, Gernsbach und Rastatt auf Grundlage der bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 30.11.2011 folgende zusätzliche Regelungen:

1. Vorhabensplanung

Auf der Gemarkung der Stadt Rastatt ist die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 18.000 m², darunter 800 m² zentrenrelevante und 1.500 m² nicht-zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen (Standort in der Anlage als Nr. 1 bezeichnet). Das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 und des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 werden entsprechend dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in der Fassung von April 2014 eingehalten. Die Vertragspartner sind sich einig, dass dieses Vorhaben als gemeinsames Vorhaben gemäß den Ziffern 1 und 2 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 30.11.2011 behandelt wird.

2. Planerische Voraussetzungen

Zur Unterstützung der in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 30.11.2011 enthaltenen Ziele und der raumordnerischen Einzelhandelsplansätze im LEP Baden-Württemberg 2002 und im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 beabsichtigt die Stadt Rastatt folgende bauleitplanerische Regelungen:

- 2.1. In den in der Anlage mit der Nr. 2 bezeichneten Flächen werden der zentren- und der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Hauptsortiment ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bestandsschutzregelungen für die vorhandenen genehmigten Betriebe. Eine Handwerkerreglung entsprechend Ziffer 2.5 dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bleibt zulässig.
- 2.2. In der noch unbebauten Fläche Nr. 3 (blau schraffiert) wird Einzelhandel generell ausgeschlossen.
- 2.3. Die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel in den in der Anlage mit der Nr. 4 bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete im Bereich der Bebauungspläne Im Baisert, Lochfeld, Steingerüst, Rotacker wird beschränkt. In diesen Flächen werden der zentren- und der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bestandsschutzregelungen für die vorhandenen genehmigten Betriebe. Eine Handwerkerreglung entsprechend Ziffer 2.5 dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bleibt zulässig.
- 2.4. In den in der Anlage mit der Nr. 5 bezeichneten Flächen im Bereich Gleisbogen, Werkstraße, Raustückelfeld werden nach § 9 Abs. 2a BauGB der zentren- und der

nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bestandschutzregelungen für die vorhandenen genehmigten Betriebe. Eine Handwerkerregelung entsprechend Ziffer 2.5 dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bleibt zulässig.

2.5. Handwerkerregelung

Ausnahmsweise kann in Zusammenhang mit Betrieben des produzierenden Gewerbes bzw. mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf einer untergeordneten Fläche des Betriebs Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zugelassen werden.

3. Planverknüpfung

Mit dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung werden die Voraussetzungen für eine raumordnerisch zulässige Bauleitplanung im großflächigen Möbeleinzelhandel in Rastatt geschaffen. Das Verfahren zu Ziffer 1 (Vorhabenstandort, Nr. 1 in der Anlage) wird bis spätestens Ende des Jahres 2017 abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss zu Ziffer 1 setzt einen zumindest zeitgleichen Satzungsbeschluss der Bauleitpläne zu Ziffer 2.1 (Nr. 2 in der Anlage) und zu Ziffer 2.2 (Nr. 3 in der Anlage) dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung voraus. Darüber hinaus werden die Beschlüsse zur förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB der weiteren Verfahren zu Ziffer 2.3 (Nr. 4 in der Anlage) und zu Ziffer 2.4 (Nr. 5 in der Anlage) bis spätestens zum Satzungsbeschluss zu Ziffer 1 (Vorhabenstandort) gefasst. Die Stadt Rastatt wird die beiden Verfahren unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage zur Zeit des Satzungsbeschlusses zügig zu Ende führen.

4. Plansicherungsinstrumente

Die Stadt Rastatt beabsichtigt, falls während der Verfahrenszeit zur bauleitplanerischen Anpassung entsprechend den Zielen dieser Vereinbarung Vorhaben beantragt oder Veränderungen vorgenommen werden, die nicht mit dieser Vereinbarung übereinstimmen, zur Sicherung der Planung der unter Ziffern 1 und 2 bezeichneten Festsetzungen in dem betroffenen Gebiet Plansicherungsinstrumente nach § 14 ff. BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) einzusetzen.

5. Weiteres Vorgehen

Im Zuge der teilregionalen Aufgabenverteilung sind sich die Vertragsparteien einig, dass die vertraglichen Regelungen aus der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 30.11.2011 und dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Ansiedlung des Möbeleinzelhandels künftig zunächst den Mittelzentren Bühl und Gaggenau/Gernsbach als den bisher noch nicht berücksichtigte Standortgemeinden zu Gute kommen sollen (Zielgröße max. 10.000 m² Verkaufsfläche).

6. Planabstimmung bei Änderungen am Vorhabenstandort

Im Falle einer Änderung des Bebauungsplans für das unter Ziffer 1 dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung genannte Vorhaben wird sich die Stadt Rastatt frühzeitig mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe abstimmen.

7. Sortimentsliste

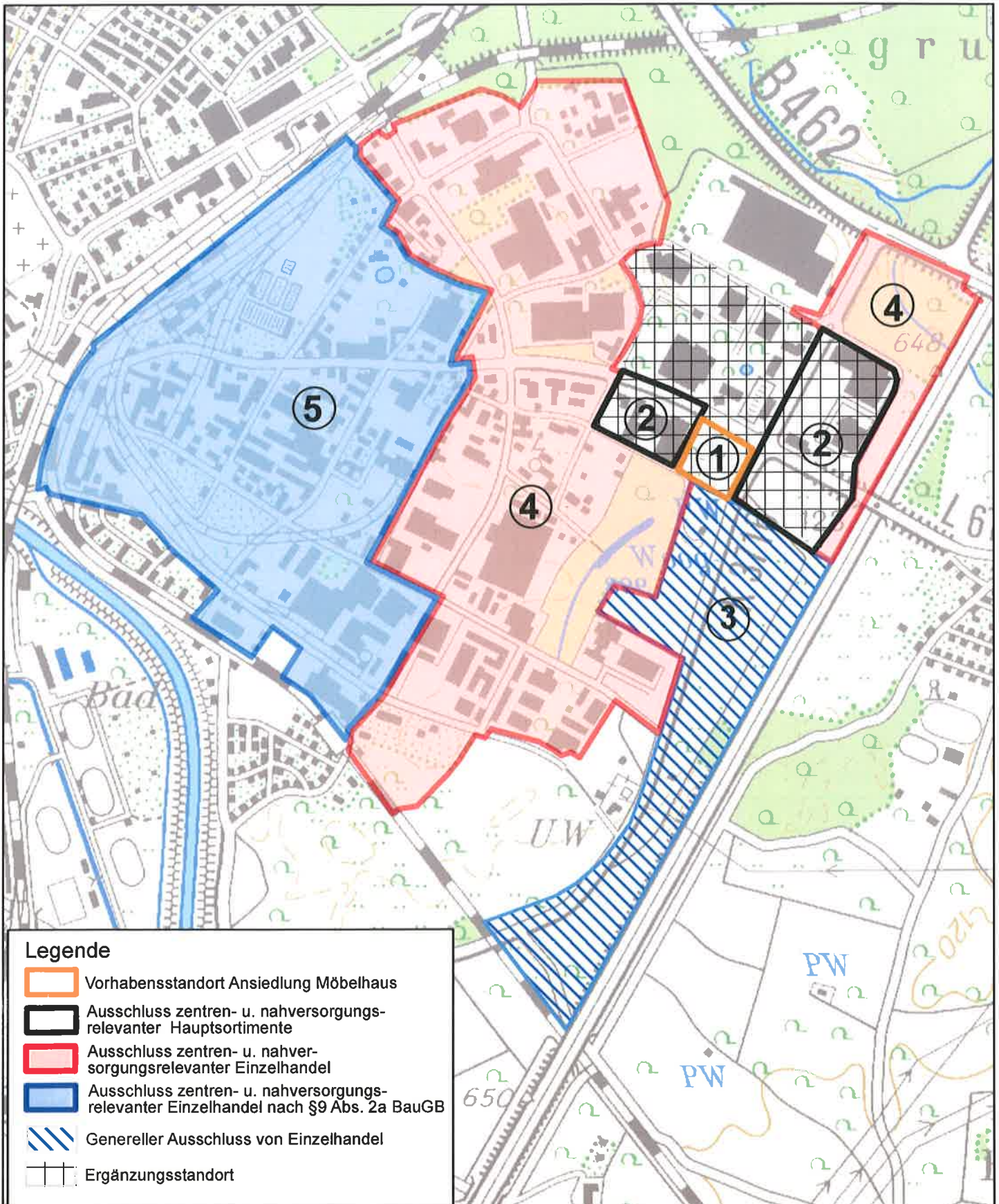
Grundlage für die Kategorisierung der Sortimente in dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist die Sortimentsliste Stand 2010 der Stadt Rastatt („Rastatter Liste“).

8. Planbedingung

Beschließt die Stadt Rastatt die Bebauungspläne nach Ziffer 3 dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht bis Ende des Jahres 2017, entfallen sämtliche Rechtswirkungen dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Anlage zum Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und den Städten Baden-Baden, Bühl, Gaggenau, Gernsbach und Rastatt

Maßstab 1:12.500



Bühl, den

Für die Stadt Bühl

.....
Hubert Schnurr
Oberbürgermeister

