



REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Raumordnerischer Vertrag

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein

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

und die

Stadt Karlsruhe

– vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup –

und der

Nachbarschaftsverband Karlsruhe

– vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Johannes Arnold –

schließen folgende

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG

I.

1. Die Stadt Karlsruhe als Oberzentrum in der Region Mittlerer Oberrhein beabsichtigt auf dem Grundstück zwischen Ostring/Weinweg und Durlacher Allee/Gerwigstraße (Vorhabensstandort in Anlage 1 als Nr. 7 bezeichnet) die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 25.500 m², darunter etwa 4.000 m² zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Karlsruher Märkterichtlinie 2014. Zur Ermöglichung der Planung ist die Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein erforderlich.
2. Die Stadt Karlsruhe und der Regionalverband Mittlerer Oberrhein vereinbaren, ihre Planverfahren in diesem Zusammenhang so auszugestalten, dass sie einen Beitrag zur vorausschauenden Sicherung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in den Regionen liefern. Hierzu soll insbesondere eine potenzielle Sogwirkung des Vorhabens auf das räumliche Umfeld bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgefangen werden, um negative städtebauliche und regionalplanerische Auswirkungen zu vermeiden. Grundlage der Sortimentseinstufung dieser Vereinbarung ist die fortgeschriebene Märkterichtlinie der Stadt Karlsruhe vom 24.06.2014. Im Zusammenhang mit der angestrebten Regionalplanänderung werden deshalb zur Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans und der Anpassungspflicht der städtischen Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) die nachfolgenden Vereinbarungen mit dem Ziel der raumverträglichen Einzelhandelssteuerung in den umliegenden Gebieten getroffen.

II.

1. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, die folgenden Maßnahmen zur Anpassung ihrer Bauleitplanung an das regionalplanerische Integrationsgebot in den jeweils betroffenen Gebieten durchzuführen:

- 1.1 Vorhabensstandort des Einkaufszentrums (in Anlage 1 als Nr. 7 bezeichnet): Regelung der Sortimente entsprechend den vorgesehenen regionalplanerischen Vorgaben in diesem Bereich und den Zielen des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002.
 - 1.2 Großmarkt (in Anlage 1 als Nr. 1 bezeichnet): Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden ausgeschlossen. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment werden raumordnungskonforme Regelungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen. Eine Handwerkerregelung entsprechend Ziffer 1.6 ist zulässig.
 - 1.3 Gewerbegebiet zwischen Großmarkt und Vorhabensstandort (in Anlage 1 als Nr. 2 bezeichnet): Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden ausgeschlossen. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment werden raumordnungskonforme Regelungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen. Eine Handwerkerregelung entsprechend Ziffer 1.6 ist zulässig.
 - 1.4 Gewerbegebiete Käppelestraße/Theodor-Rehbock-Straße/Striederstraße sowie Ost-ring/H.-Wittmann-Straße (in Anlage 1 als Nr. 3 bezeichnet): Weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden ausgeschlossen. Für bestehende Betriebe werden Festsetzungen im Sinne des Bestand-schutzes getroffen, die Verkaufsfläche soll dabei nicht wesentlich (Streubereich etwa bis +10%) erweitert werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment werden raumordnungskonforme Regelungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen. Eine Handwerkerregelung entsprechend Ziffer 1.6 ist zulässig.
 - 1.5 Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, falls während der Verfahrenszeit zur bauleitplane-rischen Anpassung entsprechend den Zielen von Kapitel I dieser Vereinbarung Vorha-ben beantragt oder Veränderungen vorgenommen werden, die nicht mit dieser Verein-barung übereinstimmen, zur Sicherung der Planung der unter Kapitel II, Ziffern 1.1 bis 1.4 bezeichneten Festsetzungen in dem betroffenen Gebiet Plansicherungsinstru-mente nach § 14 ff. BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) ein-zusetzen.
 - 1.6 Handwerkerregelung: Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 qm, soweit er in direkter Verbindung mit einem Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieb steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugeordnet ist.
2. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, falls in nachfolgend genannten Bereichen (2.1 bis 2.3) Vorhaben mit Bezug zu Einzelhandelsnutzungen beantragt werden und diese aufgrund der planungsrechtlichen Situation zuzulassen wären, in dem betroffenen Gebiet einen

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen und Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 14 ff BauGB einzusetzen. In diesem Kontext beabsichtigt die Stadt Karlsruhe folgende Regelungen hinsichtlich des Einzelhandels zu treffen:

- 2.1 Unbebauter Messplatz (in Anlage 1 als Nr. 4 bezeichnet): Im Fall einer Bauleitplanung soll in diesem Bereich Einzelhandel ausgeschlossen werden, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung des Gebiets.
- 2.2 Unbebauter Bereich südlich der Durlacher Allee zwischen Ostring und Autobahn (in Anlage 1 als Nr. 5 bezeichnet): Im Fall einer Bauleitplanung soll in diesem Bereich Einzelhandel ausgeschlossen werden, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung des Gebiets.
- 2.3 Bereich Möbelhaus Ecke Durlacher Allee/Weinweg (in Anlage 1 als Nr. 6 bezeichnet): Im Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans wird sichergestellt, dass über das Maß der in den gültigen Baugenehmigungen zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente hinausgehender zentrenrelevanter Einzelhandel nur entsprechend der zu diesem Zeitpunkt gültigen regionalplanerischen Festlegungen (dazu Kapitel IV dieser Vereinbarung) zugelassen wird.

III.

Die Stadt Karlsruhe beantragt beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe die Einleitung des Verfahrens für die Anpassung der Darstellung der unter Kapitel II, Ziffer 1.1 dieser Vereinbarung bezeichneten Fläche im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe. Zudem beabsichtigt der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, im Rahmen der vierten Aktualisierung die Darstellung der Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan insgesamt so zu überarbeiten, dass die unter Kapitel II, Ziffer 2.3 bezeichnete Fläche der angestrebten raumordnerischen Vorgabe einer integrierten Lage für ein Einkaufszentrum entspricht.

IV.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein beabsichtigt den Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 entsprechend der in der Anlage 2 zu dieser Vereinbarung beigefügten Entwurfs auf Grundlage der in diesem Vertrag festgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Voraussetzung (Kapitel I) zu ändern. Damit soll die Planung eines Einkaufszentrums auf dem westlichen Teil der Bereichsfläche (Vorhabensstandort) ermöglicht und der Standort auf der östlichen Seite als Einkaufszentrum gesichert werden.

V.

Voraussetzung für die angestrebte Regionalplanänderung ist, dass die Stadt Karlsruhe die unter Kapitel II, Ziffer 1.1 dieser Vereinbarung bezeichneten Festsetzungen erst dann beschließt, wenn eine raumordnungskonforme Umsetzung der unter Kapitel II Ziffern 1.2 bis 1.4 dieser Vereinbarung bezeichneten Festsetzungen erkennbar ist (Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung abgeschlossen bzw. Beteiligung nach § 13 BauGB abgeschlossen). Sie beabsichtigt, diese Bebauungsverfahren zielgerichtet zu betreiben und zeitnah abzu-

schließen. Damit wird eine der regional- und landesplanerischen Vorgaben entsprechende Bauleitplanung sichergestellt.

Karlsruhe, den

Für die Stadt Karlsruhe

.....
Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

Karlsruhe, den

Für den Regionalverband
Mittlerer Oberrhein

.....
Prof. Dr. Gerd Hager
Verbandsdirektor

Karlsruhe, den

Für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe

.....
Johannes Arnold
Oberbürgermeister

Gesehen:

Karlsruhe, den

.....
Regierungspräsidium Karlsruhe