



am 30.09.2020 in Egenhausen

Tagesordnungspunkt 5 – zur Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Calw „Obere Stuttgarter Straße, 2. Änd.“
Stellungnahme vom 31.08.2020

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die beigelegte Stellungnahme vom 31.08.2020.

Sachdarstellung/Begründung:

Im Jahr 2014 wurde durch die Fa. Lidl ein Bauantrag bei der Stadt Calw zur Erweiterung des im Bereich der Oberen Stuttgarter Straße bestehenden Lidl-Marktes von 800 m² auf 1.007,27 m² Verkaufsfläche gestellt. Im Zuge dessen wurden der Regionalverband und das Regierungspräsidium Karlsruhe angehört. Da diese Erweiterung in die Großflächigkeit eine Sondergebietsfestsetzung erfordert, der maßgebliche Bebauungsplan „Obere Stuttgarter Straße“, 1. Änderung jedoch aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet dies nicht zuließ und es sich aus damaliger Sicht gutachterlich zudem um einen nicht-integrierten Standort handelte, lehnten Regierungspräsidium und auch der Regionalverband diese Erweiterung ab. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt. Die Fa. Lidl reichte daraufhin Klage beim Verwaltungsgericht Karlsruhe ein. Darin wurde die Wirksamkeit des Bebauungsplans in Frage gestellt. Vor dem Hintergrund der unsicheren Rechtslage wurde im Weiteren ein Vergleich zwischen der Stadt Calw und der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG geschlossen. Darin verpflichtete sich die Fa. Lidl, den Bauantrag auf 950 m² zu reduzieren, im Gegenzug genehmigt die Stadt Calw den geänderten Bauantrag. Die Genehmigung ist mittlerweile erteilt und die Erweiterung realisiert.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Lidl-Markt besteht ein Aldi-Markt mit 901 m² Verkaufsfläche. Beide Märkte haben somit die Großflächigkeit bereits überschritten und erfordern eine Sondergebietsfestsetzung. Da zudem die Gefahr besteht, dass der Bebauungsplan „Obere Stuttgarter Straße“, 1. Änderung rechtlich nicht haltbar ist und sich damit städtebauliche und raumordnerische Fehlentwicklungen einstellen könnten, soll der Bebauungsplan geändert werden. Mit der 2. Änderung wird ein SO1 und ein SO2 festgesetzt, in denen jeweils max. 950 m² Verkaufsfläche für den Betriebstyp großflächiger Lebensmitteldiscounter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ansonsten unzulässig.

Aus regionalplanerischer Sicht kann der Änderung aus folgenden Gründen zugestimmt werden:

- Der bestehende Bebauungsplan ist rechtlich angreifbar. Sollte er für unwirksam erklärt werden, würden sich die Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen. Danach wären im Gebiet weit größere Verkaufsflächen zulässig, da bereits großflächige

Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Durch die Änderung werden die max. Verkaufsflächen bei jeweils 950 m² „gedeckt“.

- Für die Fa. Lidl wurde bereits auf Basis des geschlossenen Vergleichs die Genehmigung für 950 m² Verkaufsfläche erteilt. Eine bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeit für den benachbarten Aldi-Markt auf ebenfalls 950 m² Verkaufsfläche ist nachvollziehbar.
- Mittlerweile wurde das Zentrenkonzept der Stadt Calw überarbeitet. Darin ist der Standort als „Nahversorgungsstandort II“ definiert. Die Lage wird als „teilintegriert“ (zwar Gewerbegebietsrandlage, jedoch fußläufiges Einzugsgebiet mit Wohngebietslagen) beschrieben.
- Für den Bereich liegt eine Sensitivitätsanalyse vor, welche bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² (950 Lidl + 950 Aldi) im Gebiet von der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben (inklusive Integrationsgebot) ausgeht. Die Ausführungen sind plausibel.

Es wird daher vorgeschlagen, die Planung mitzutragen und die beigefügte Stellungnahme zu beschließen.

Klaus Mack
Verbandsvorsitzender

Anlage: Stellungnahme vom 31.08.2020



RV Nordschwarzwald | Westl.Karl-Friedr.-Str.29-31 | 75172 Pforzheim

Stadtverwaltung Calw
Postfach 1361
75363 Calw

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Stadt Calw
Fristablauf der Stellungnahme	25.09.2020
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan	„Obere Stuttgarter Straße, 2. Änd.“
<input type="radio"/> Sonst. Satzung	

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich am 30.09.2020).

Der derzeit geltende Bebauungsplan soll geändert werden, um die schwebende Gefahr der Unwirksamkeit abzuwenden und um eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Oberen Stuttgarter Straße zu ermöglichen. Bislang ist mit dem Bebauungsplan „Obere Stuttgarter Straße, 1. Änd.“ für den Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. Das Sortiment Lebensmittel ist nicht vom Ausschluss erfasst. Am Standort bestehen bereits ein Lidl-Markt (VK 950 m²) und ein Aldi-Markt (VK 901 m²). Mit der 2. Änderung wird ein SO1 und ein SO2 festgesetzt, in denen jeweils max. 950 m² Verkaufsfläche für den Betriebstyp großflächiger Lebensmitteldiscounter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ansonsten unzulässig.

**Regionalverband
Nordschwarzwald**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:
31.08.2020

Unser Zeichen
Bm

Ihr Schreiben vom:
20.08.2020 (Eingang)

Ihr Zeichen

Bearbeiterin:
K. Baumann
baumann@rvnsw.de
07231-14784-16

Anschrift:
Westliche Karl-Friedrich-
Straße 29-31
D-75172 Pforzheim

Telefon:
+49-7231-14784-0

Telefax:
+49-7231-14784-11

Homepage:
www.rvnsw.de

Verbandsvorsitzender
Bürgermeister Klaus Mack

Verbandsdirektor
Dr. Matthias Proske

Für den Bereich liegt eine Sensitivitätsanalyse vor, welche bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² (Aldi+Lidl) im Gebiet von der Einhaltung raumordnerischer Vorgaben ausgeht. Die Ausführungen sind aus unserer Sicht plausibel.

Vor dem Hintergrund, dass die Gefahr der Unwirksamkeit des bestehenden Bebauungsplans besteht und damit bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB Fehlentwicklungen zu befürchten sind, stimmen wir auf der Basis der Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse der 2. Änderung des Bebauungsplans zu.

Wir unterstützen die Stadt Calw in dem Ansinnen, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern und tragen keine Anregungen oder Einwände gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere Stuttgarter Straße“ vor.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:
Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung
LRA Calw