

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Ursula Krohn
02.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	13.04.2022
Gemeinderat (öffentlich)	27.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rottweil vom 19.05.2021 wird von 0,8 ha auf 0,85 ha vergrößert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Abgrenzungsplan vom 22.03.2022 zum Bebauungsplan (Anlage 6 zur Vorlage 055/2022) zu entnehmen.

2. Beschluss zur Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340/21 "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" in Rottweil zu und beschließt, den Entwurf bestehend aus den Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften und dem Zeichnerischer Teil (in den Fassungen vom 22.03.2022) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom 22.03.2022) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Begründung, der Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (in den Fassungen vom 22.03.2022), der Fachbeitrag Einzelhandel (in den Fassungen vom Mai 2021 und 24.03.2022), der Fachbeitrag Verkehr (in der Fassung vom September 2021), der Fachbeitrag Artenschutz (in der Fassung vom 22.03.2022) und die UVP-Vorprüfung (in der Fassung vom 05.01.2022) beigefügt.

Vorgang:

19.05.2021 Vorlage Nr. 070/2021 Gemeinderat (ö): Bebauungsplan RW 340/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“

Beschluss: Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ in dem im Übersichtsplan abgegrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und diesen öffentlich bekanntzumachen.

23.03.2022 Vorlage 053/2022 Gemeinderat (nö): Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"

- Zustimmung zum Durchführungsvertragsentwurf und den geplanten Nutzungskonditionen für den Kindergarten

Beschluss: 1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" (Fassung vom 23.02.2022) zu und ermächtigt die Verwaltung im Verfahren notwendige Anpassungen noch vorzunehmen, sofern der Kerngehalt hierdurch nicht verändert wird.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen Vertrag für den Kindergarten auszuhandeln. Dabei ist entsprechend den Darlegungen in der Vorlage und der Anlage 2 die Variante I – Teileigentum zugrunde zu legen.

Begründung:

Das brachgefallene BayWa-Gartenmarkt-Gelände in der Schramberger Straße in Rottweil soll mit einem Neubau revitalisiert werden. Das leerstehende Bestandsgebäude soll hierzu abgerissen werden.

Entstehen soll im Erdgeschoss ein großflächiger Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit integrierter Bäckerei und Café und eine Kinderbetreuungseinrichtung mit Freibereichen im ersten Obergeschoss. Die Planung dient der Verbesserung der Grundversorgung. Zudem soll die Ansiedlung der Kinderbetreuungseinrichtung (zwei U3- und zwei Ü3-Gruppen für insgesamt ca. 70 Kinder) mit dazu beitragen, dem gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsangeboten zu entsprechen. Durch die Planung entstehen Synergieeffekte zwischen den angedachten Nutzungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Gleichzeitig soll durch eine Stapelung der Nutzungen auf einer Brachfläche ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

Im Zuge der Planung soll eine fußläufige Anbindung des Marktes und des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten über eine rückwärtige Erschließung mit Fußweg bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch soll die Zugänglichkeit des Wohngebiets Charlottenhöhe und der Wohnbebauung östlich der Feldbergstraße für den nicht-motorisierten Individualverkehr erhöht und so örtlich die Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot gestärkt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3294/1 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 4435 mit einer Gesamtgröße von 0,85 ha.

Städtebauliche Konzeption:

Der räumlichen und funktionalen Konzeption liegen neben den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu Grunde. Vorhabenträgerin ist die Konzept Immobilien GmbH.

Der Hauptbaukörper ist, wie auch die Nachbargebäude und der bisherige Gebäudebestand, von der Schramberger Straße zurückversetzt. Geplant ist ein Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt mit 1.450 m² Verkaufsfläche, der baulich zur Schramberger Straße hin geöffnet ist. Außerdem ist hier eine Bäckerei mit 80 m² Verkaufsfläche mit einem kleineren bestuhnten Bereich vorgesehen. Der bauliche Bereich des Kindergartens auf dem Dach soll U-förmig den Spielbereich umfassen, der sich zur straßenabgewandten, leiseren Seite öffnet. Die nicht zugänglichen Hauptdachflächen sollen mit Dachbegrünung und zum Teil Solarenergienutzung ausgestattet werden.

Erschließung:

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt durch einen Kundenparkplatz mit insgesamt 99 Stellplätzen. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Erreichbarkeit für nordwärts kommende Fußgänger und Radfahrer soll der vorhandene signalisierte Knoten an der Schramberger Straße genutzt werden. Von der dortigen Zufahrt sind die nächstgelegenen Bushaltestellen über die Fußgängerrampe bzw. südlich der Schramberger Straße nach Osten über einen Gehweg, der auf 3 m verbreitert wird, erreichbar. Die Toranlage an der Gebietszufahrt wird verlegt, die Zufahrt für die beiden Aufstellspuren der Ausfahrt auf die Schramberger Straße soll verbreitert und optimiert werden. Zur Stärkung der Zugänglichkeit für den Fußverkehr und zur besseren Anbindung an die südlich und östlich liegenden Wohngebiete soll eine Anbindung des Marktes bzw. des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird ein bestehender Pflweg am südlichen Gebietsrand ausgebaut (asphaltiert und beleuchtet). Für die

Kinderbetreuungseinrichtung besteht über den rückwärtigen Weg von der Feldbergstraße aus eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für Essensanlieferung und Feuerwehr, eine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr ist ausgeschlossen. Die Andienung der Trafostation bleibt berücksichtigt.

Zudem wird der angrenzende, ca. 3,5 m hohe Schallschutzwall (mit Schallschutzwand) an einer Stelle durchbrochen, um eine Wegeverbindung in direkter Verlängerung der Stichstraße zur Belchenstraße 56-62 und Belchenstraße 64-70 herzustellen. Er dient als fußläufige Anbindung des Wohngebietes Charlottenhöhe und erreicht durch seine Lage die Anbindung des westlichen Bereiches Charlottenhöhe. Durch die Entfernung vom Kindergarteneingang wird eine Nutzung durch Kindergarteneltern weniger interessant und vermindert den Parkdruck auf das Wohngebiet Charlottenhöhe und erhöht die Akzeptanz zur Nutzung der Stellplätze vor dem Lebensmittelmarkt. Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Anlage 03 zur Vorlage 055/2022 zu entnehmen

Umweltbelange

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, da es sich um ein vollständig erschlossenes Gewerbegebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt, für das im Geltungsbereich eine Sondergebietsnutzung mit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhöhten ökologischen Anforderungen (z.B. Dachbegrünung) festgesetzt werden soll.

Gutachten:

Einzelhandel

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Aufwertung des Versorgungsangebotes in Rottweil unter Sicherstellung der landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorgaben. Hierzu wurde eine Markt- und Auswirkungsanalyse sowie eine ergänzende Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung erstellt, welche die Nutzung und den Standort entsprechend der zu beachtenden Prüfkriterien der Ziele Raumordnung und der Landesplanung bewertet. Die geplante Verkaufsfläche von 1.450 m² zzgl. 80 m² für einen Backshop, ergänzt um dessen Gastronomiefläche, bewegt sich im gutachterlich empfohlenen Rahmen und beachtet insbesondere das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Innenstadt. Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Verkaufsfläche in Verbindung mit der neu geplanten, die Integration stärkenden rückwärtigen Wegeanbindung, nicht entgegen.

Verkehr

Der Fachbeitrag Verkehr zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" bestätigt mit der Qualitätsstufe D die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schramberger Straße / Tannstraße. Das Vorhaben wird insgesamt aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft, sogar unter Zugrundelegung einer ursprünglich angedachten größeren Verkaufsfläche.

Lärmschutz

Derzeitig trennt eine bestehende Wall-Wand-Kombination die Wohnbebauung Charlottenhöhe vom geplanten Kindergarten und der Zuwegung vom Markt. Es ist geplant, in Höhe der Reihenhäuserzeilen Belchenstraße 56 - 62 und Belchenstraße 64 - 70 die bestehende, ca. 3,5 m hohe Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination senkrecht zu durchschneiden und somit eine Verbindung zwischen Kindergarten / Einzelhandel und dem Wohngebiet mittels des parallel zur Lärmschutzwand verlaufenden Fußwegs zu schaffen. In Folge der Durchschneidung des bestehenden Lärmschutzes verringert sich lokal die Abschirmwirkung der bestehenden Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde im ersten Schritt die örtliche Situation mit bestehendem Lärmschutz in einem 3-dimensionalen Rechenmodell modelliert und die Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Schramberger Straße an der nächstgelegenen Wohnbebauung sowohl flächenhaft in einer Höhe von 2,0 m über Gelände (entsprechend der maßgebenden Höhe für die ebenerdigen Außenbereiche), als auch an Einzelpunkten an der nächstgelegenen Reihenhausbauung stockwerksscharf berechnet.

Aus schalltechnischer Sicht ist die geplante Durchschneidung der Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination umsetzbar. Es ergibt sich kein Erfordernis zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen an der umliegenden Bebauung.

Artenschutz

Im Fachbeitrag Artenschutz sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln (Gehölze und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potentiell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Mitnutzung der Gehölze als Nahrungshabitat) vorgeschlagen und in den Festsetzungen aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als ausgeräumt erachtet werden können. Dabei sind die Nisthilfen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes vorsorglich im Vorgriff einzurichten.

UVP-Vorprüfung

Es wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, das auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge keine Auswirkungen auftreten, die zu einer UVP-Pflicht führen könnten.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Eigentumsverhältnisse

Flst. 3294/1 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Konzept Immobilien GmbH. Das Flst. 4435 ist im Eigentum der Stadt Rottweil und ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da es zur Erschließung der Kindertageseinrichtung und der Anbindung an das Wohngebiet Charlottenhöhe erforderlich ist.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende weitere Regelungsinhalte mit der Vorhabenträgerin:

- Vertragsgebiet
- Durchführungspflicht
- Durchführungsfrist
- Kostentragung.

Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Rottweil spätestens nach dem Offenlagebeschluss und vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Finanzierung:

Kosten: Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin ist im beigefügten Durchführungsvertrag geregelt

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen: Betreuung des Verfahrens

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 2 - Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 3 - Vorhaben und Erschließungsplan (in der Fassung vom 22.03.2022, Schairer+partner Architekten, Balingen)
- Anlage 4 - Begründung (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 5 - Durchführungsvertrag (in der Fassung vom 22.03.2022)
- Anlage 6 - Abgrenzung des Geltungsbereiches (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 7 - Fachbeitrag Einzelhandel - Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil (in der Fassung vom Mai 2021, ergänzt 24.03.2022, CIMA Beratung+Management GmbH, Stuttgart)
- Anlage 8 - Fachbeitrag Verkehr (in der Fassung vom September 2021, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlage 9 - Fachbeitrag zum Artenschutz (in der Fassung vom 22.03.2022, Modus Consult, Karlsruhe)
- Anlag 10 - UVP-Vorprüfung (in der Fassung vom 05.01.2022, Modus Consult, Karlsruhe)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
“Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten”

Beb.-Plan Nr. RW 340/21
Rottweil

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen	4
1.2 Art der baulichen Nutzung	4
1.3 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3.1 Grundflächenzahl	5
1.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	5
1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse	5
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten; Versorgungsflächen	6
1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Gehrechten zu belastende Flächen	7
1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen	7
1.8 Grünflächen	7
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.9.1 Bodenschutz	7
1.9.2 Wasserdurchlässige, begrünte Materialien	8
1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien	8
1.9.4 Leuchtmittel	8
1.9.5 Artenschutz	8
1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.11 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung	10
2. Örtliche Bauvorschriften	11

2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.1.1	Fassadengestaltung	11
2.3.2	Dachgestaltung	12
2.3.3	Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit	12
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen	13
2.4	Antennen	13
2.5	Niederspannungsleitungen	13
3.	Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke	13

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO 'Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung'

= Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung
'Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung'.

Im SO ist im Erdgeschoss die Einzelhandelsnutzung 'Lebensmittelmarkt' mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m², davon insgesamt maximal 145 m² Verkaufsfläche für Randsortimente, zulässig zzgl. maximal 80 m² Verkaufsfläche für die Nutzung Backshop ergänzt um deren Gastronomiebereiche.

Beinhaltet das SO (im Falle seiner Unterteilung) mehrere Grundstücke, so ist die maximale Verkaufsflächengröße prozentual auf den jeweiligen Flächenanteil der im SO gelegenen Grundstücksfläche am SO insgesamt zu mindern.

Im Obergeschoss des SO ist die Nutzung ´Kinderbetreuungseinrichtung´ (d.h. Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte, u.ä.) festgesetzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 BauNVO mit der Abweichung, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen sowie ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von versickerungsfähigen Stellplätzen, auch mit evtl. darunter liegenden Versickerungsanlagen, ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, sofern auf dem Grundstück Dachbegrünung im Umfang des Flächenmaßes der Überschreitung hergestellt wird.

1.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Wandhöhen baulicher Anlagen ($WH_{max.}$) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhen baulicher Anlagen (WH) wird gemessen von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes (Höhe über Normalnull) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Attika bzw. Dachhaut.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf maximal 2% der Dachfläche um maximal 2 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach dürfen die zulässige Traufhöhe ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten; Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- ▶ oberirdische Garagen und offene Lagerflächen unzulässig,
- ▶ KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten nur nicht überdacht zulässig; mit Photovoltaik überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen; in der Fläche 'St2' sind keine Kundenstellplätze des Einzelhandelsmarktes zulässig,
- ▶ sonstige Nebenanlagen des SO nur außerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen mit Pflanzgebot bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m² in Summe sowie mit einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

Darüber hinaus zulässig sind:

- ▶ Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser,
- ▶ untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostation, Verteilerkästen, Hydranten) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 m² und
- ▶ maximal eine Hinweis- und/oder Werbestele im Zufahrtsbereich.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche und eine private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ´Weg´ sowie eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´Zufahrt´ festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche ist mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und zur Verkehrssicherung mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Rottweil zu belasten.

1.7 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die KFZ-Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) in das SO dürfen nur an den zeichnerisch festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten erfolgen.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind eine öffentlich und mehrere private Grünflächen festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

1.9.2 Wasserdurchlässige, begrünte Materialien

Die nicht überdachten Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen Belägen mit Vegetationsanteil (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau, herzustellen, ggf. auch mit Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000° K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden. Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden.

1.9.5 Artenschutz

▪ Vögel

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in den Monaten November bis Februar) erfolgen.

Für heckenbrütende Vogelarten sind vor Beginn der Rodungs- und Bauphase bzw. vor Beginn der Brutzeit von Vögeln mindestens 2 Sperlingskoloniekästen mit jeweils 3 separaten Eingängen, 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Nischenbrüter fachmännisch im direkten Umfeld anzubringen.

▪ Fledermäuse

Der Abbruch der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (ca. von Mitte November bis Anfang März), wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen, durchzuführen oder wenn durch den Abbruch nachweislich (z.B. mangels Fledermäusen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen ausgelöst werden.

Für Fledermäuse müssen vor dem Gebäudeabbruch mindestens 2 Holzbeton-Spaltenquartiere an einer geeigneten Wand oder einem Baum mit Deckungsmöglichkeit, freiem Anflug und ohne pralle Sonne im Sommer fachmännisch im näheren Umfeld angebracht werden.

▪ Reptilien

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind potenziell auf dem Baufeld vorkommende Zauneidechsen ins nähere Umfeld zu vergrämen. Versteckmöglichkeiten und Überwinterungsmöglichkeiten von Reptilien sind während der Vegetationsperiode aus dem Baufeld händisch zu entfernen. Das Baufeld ist randlich mit einem Reptilienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere in dasselbige zu schützen. Der Schutzzaun muss im Winter vor Baubeginn angebracht werden. Er muss mindestens 30 cm über den Boden ragen, wobei er zusätzlich mind. 15 cm in den Boden eingegraben werden muss, um eine Unterwanderung durch die Tiere zu verhindern. Die Stützpfähle sind auf der Innenseite, d.h. zum Baufeld hin gerichtet, anzubringen.

1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Laubbaumhochstämme anzupflanzen. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang als Laubbaumhochstämme zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2 m von den eingezeichneten Baumstandorten abweichen.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und die Fläche ´S2´ sind auf 50% ihrer Fläche zu Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte mit kräuterreichen Ansaaten (bspw. Rieger-Hoffmann) zu entwickeln und zweimal jährlich zu pflegen.

Die öffentliche und die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung ´SH1´ und ´SH2´ sind auf 20% bis 25 % ihrer Fläche mit Heister zu bepflanzen unter Einhaltung eines Abstands von mindestens 1 m zur privaten Verkehrsfläche ´Weg´. In der Fläche ´SH2´ ist hiervon abweichend auf einer Grundfläche von maximal 15 m² eine oberirdische Nebenanlage zur Stromversorgung (z.B. Trafostation) inkl. ihrer Zuwegung zulässig.

Im Übrigen sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen und die Fläche ´S2´ mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Gebäudedächer, Vordächer und Stellplatzüberdachungen ausgenommen, sind auf insgesamt mindestens zwei Drittel ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft als Gründach mit blütenreicher extensiver Dachbegrünung auszubilden mit Substratstärken von mindestens 10 cm. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind darauf zulässig.

1.11 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Für die festgesetzten Gehölzneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind standortgerechte Arten aus der folgenden Pflanzliste zu wählen:

▪ Bäume

Qualität: StU mind. 16 cm, Endwuchshöhe mindestens 7 m.

Acer Buergerianum	Dreispitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ostera carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde Ranchor
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme

Je Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m³ sicherzustellen. Statt der Pflanzfläche darf innerhalb der Stellplatz- und Verkehrsflächen ein mindestens 2m x 2m großes Baumquartier vorgesehen werden.

▪ Heister:

Qualität: 3xv., Höhe 150-175 cm, mit Ballen, Befestigung mit Schrägpfehl, in Gruppen von 3-5 Stück je Art, Reihenabstand: 1,5 m, Pflanzabstand: 1,5 m.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

▪ Sträucher:

Qualität: 2xv., im Container, Höhe 60-100 cm, in Gruppen von 5-7 Stück je Art, , Reihenabstand: 1,5 m, Pflanzabstand: 1,0 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeer
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden – ausgenommen der Fenster- und Türflächen/Verglasungen - sind im Erdgeschoss als massive Putzfassaden und im Obergeschoss als davon in der Materialität und Farbigkeit abweichende Holz- oder sonstige Fassaden mit horizontal strukturierter Materialität auszubilden.

Die Fassaden der Gebäude sind in Abschnitte von maximal 250 m² Fassadenfläche zu gliedern durch

- ▶ Vor- oder Rücksprünge in der Fassade,
- ▶ Tür- oder Fensterelemente, Tore, Fensterbänder oder
- ▶ Materialwechsel.

Geschlossene Fassadenflächen, die mindestens 1,75 m hoch sind und die direkt an der privaten Verkehrsfläche ´Weg´ liegen, sind mindestens alle 5 m mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher der Hauptnutzungen müssen an den Ost- oder Westfassaden oder auf den Gebäudedächern nicht überwiegend verglaste Gebäudeteile (d.h. z.B. nicht am ´Spielflur´ des Vorhaben- und Erschließungsplans) angeordnet werden.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis 5°.

Die Gebäudedächer sind auf insgesamt mindestens zwei Drittel ihrer Gesamtflächengröße dauerhaft als Gründach mit blütenreicher extensiver Dachbegrünung mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind darauf zulässig.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren randlicher Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmennamen. Blendende Materialien, ausgenommen an Glasflächen und Solaranlagen, sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an den Nord-, Ost- oder West-Fassaden des Erdgeschosses zulässig und müssen mindestens 50 cm unterhalb deren oberem Abschluss enden. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Die Fläche der einzelnen Werbeanlage ist dabei auf maximal 4 m² begrenzt, ergänzt um eine Werbetafel auf einer ungestörten Fassadenfläche oder als Siebdruck am Gebäude mit einer maximalen Flächengesamtgröße von 20 m².

Im Zufahrtbereich ist maximal eine Hinweis- und/oder Werbestele mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und 6m² Gesamtansichtsfläche zulässig.

Unzulässig sind Wechselwerbung, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer).

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährdet wird.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Die einseitige Öffnung der Einhausung/Eingrünung zum Marktgebäude hin ist zulässig.

Als Einfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher. Tote Einfriedungen sind in der Höhe auf maximal 1,8 m begrenzt.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude und mit einem mindestens 2 m nach innen eingerückten Abstand zur Außenwand zugelassen.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

3. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Geotechnik

Auf das Geologische Kartenwerk zur Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten (<http://www.lgrb-bw.de>) und das Geotop-Kataster (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) wird hingewiesen.

Archäologische Funde und Denkmäler

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Bodenbelastungen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und ggf. Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Niederschlagswasser und Grundwasserschutz

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) wird hingewiesen.

Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser- Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine solche Erlaubnis kann auch zur dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich sein. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu erfragen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere besonders bzw.

streng geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet wenn möglich Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen, außerdem Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse und Vorgaben der Festsetzungen und des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung oder Nah-/Fernwärme empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürfti-

ge Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Ausgefertigt:

Rottweil, den

Dr. Christian Ruf

Bürgermeister



Zeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt + Kinderbetreuung'
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,5 = Grundflächenzahl (GRZ)
 - I = maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Beispiel)
 - WH max. 652,00 = maximale Wandhöhe in Metern über Normalnull (Beispiel)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - α abweichende Bauweise
- VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Weg'
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Weg'
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Zufahrt'
 - Zufahrtsbereich
- GRÜNORDNUNG**
 - Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Pflanzbindung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Sträucher
 - Sträucher + Heister
- SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - bestehende B-Plan - Geltungsbereich
- ZEICHNERISCHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
 - FD 0 - 5° Flachdach Dachneigung (min - max)
- HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN**
 - vorhandene Bebauung (außerhalb des Geltungsbereichs)
 - best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (Beispiel)
 - geplanter Gebäudeabriss
 - Wegerecht
 - Vermaßung in Metern (Beispiel)
 - vermessene Höhenlage (Hinweis)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- AUFBAU DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der bauliche Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Vollgeschosse	Dachneigung/Dachform
Höhe baulicher Anlagen (siehe Planeinschrieb)	

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am: 19.05.2021

Beschluss zur Offenlage: XX.XX.2022

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB: vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022

Abwägungsbeschluss: XX.XX.2022

Satzungsbeschluss: XX.XX.2022

Hinweise:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemo) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Bestandteile der Planung:

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom
 - dem textlichen Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen vom
 - dem textlichen Teil, Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen vom
- Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom
 - dem textlichen Teil, Örtliche Bauvorschriften vom
- Beigefügt sind
 - die Begründung vom
 - der Übersichtsplan Geltungsbereich vom
 - der Fachbeitrag Einzelhandel vom
 - der Fachbeitrag Verkehr vom
 - der Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt vom
 - die Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vom
 - der Durchführungsvertrag

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" treten im Überlagerungsbereich bisherige planrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft und werden ersetzt.

Ausgefertigt:

Rottweil, den XX.XX.2022

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister

Erlangen der Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" am XX.XX.2022 in Kraft.

Rottweil, den XX.XX.2022

Dr. Christian Ruf
Bürgermeister

Planverfasser



Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Übersichtsplan

Anlage 2 zur Vorlage 055/2022



Stadt Rottweil

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4 - 78628 Rottweil

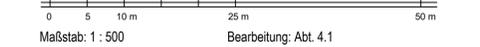
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf

Beb.Pl.-Nr. RW 340-21 in Rottweil

"Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"

Zeichnerischer Teil

vom 22.03.2022



Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Fachbereich 4 Fachbereichsleiter
Abteilung 4.1 Stadtplanung Abteilungsleiterin
Abteilung 4.1 Stadtplanung Sachbearbeiterin

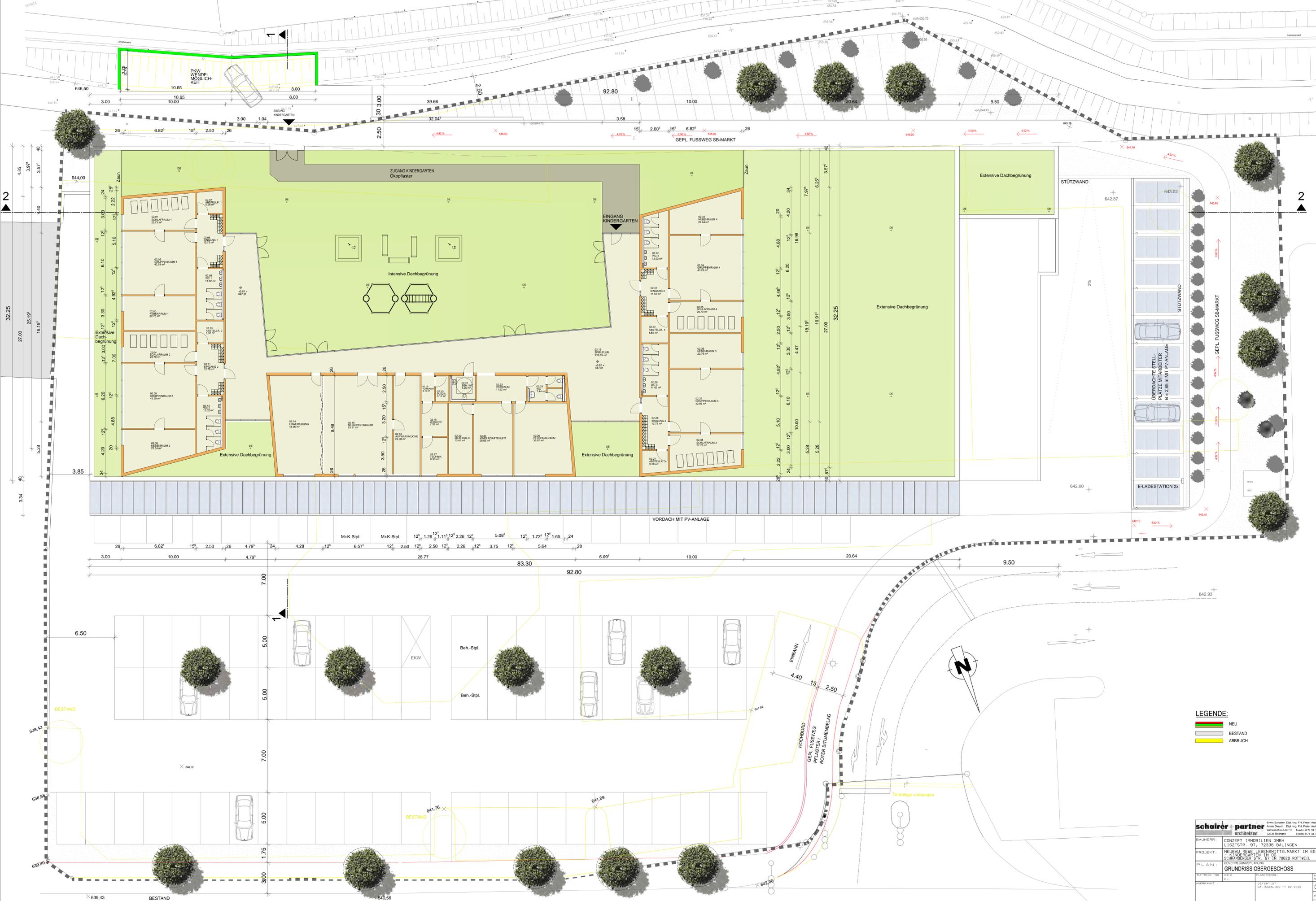
Rudolf Mager, Dipl.-Ing.(FH) Sandra Graf, Dipl.-Ing. (FH) Ursula Krohn, Dipl.-Ing. (FH)



NEUBAU EINES VOLLSORTIMENTERS IM EG
- KINDERGARTEN IM OG
72868 ROTTWEIL - SCHRAMBERGER STRASSE

SCHRAMBERGER STRASSE

Lageplan M: 1:250
22. März 2022

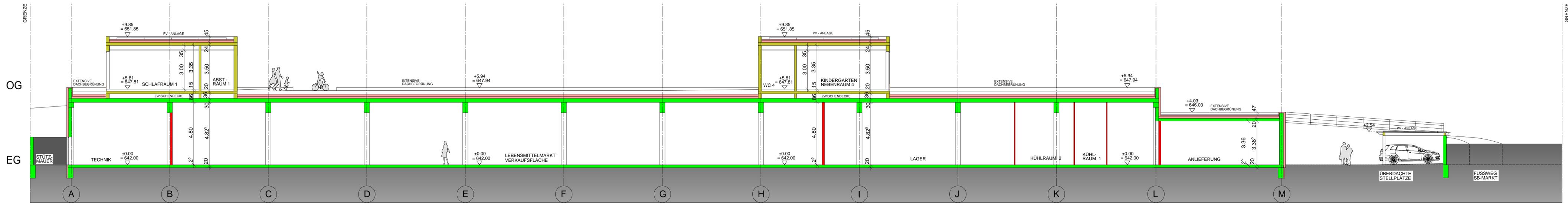


- LEGENDE:**
- NEU
 - BESTAND
 - ABRUCH

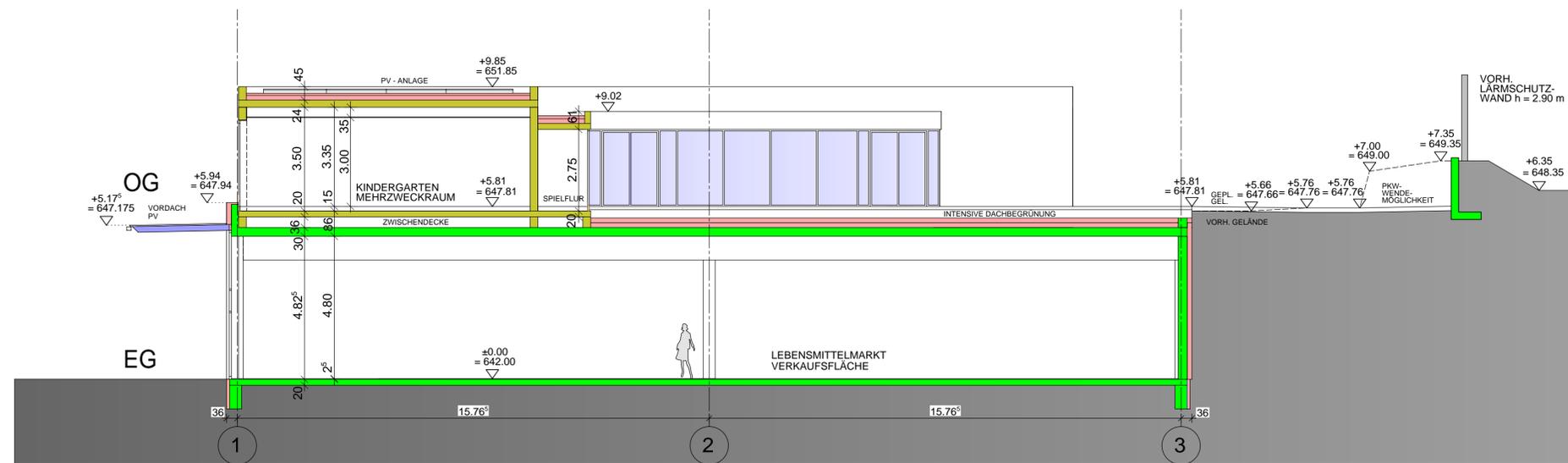
schairer partner architekten		E-Mail: Schairer_Partner@schairer-partner.at Armin Doppler, Dipl.-Ing. FH, Fabian Archauer Wolfgang Doppler, Dipl.-Ing. FH, Fabian Archauer 72236 Badlitz, Telefon 074 33 914 42 - 3 Telefax 074 33 914 42 - 22	
BAUHERR:	CONZEPT IMMOBILIEN GMBH LISZTSTR. 97, 72336 BADLITZ	PLANOBERLEGUNG:	08
PROJEKT:	NEUBAU NEUF. LEIBNIZMITTELMARKT IM EG KINDERGARTEN IM EG SCHRAMBERGER STR. 97 IN 78828 ROTTWEIL	GEFERTIGT:	08
PLAN:	GRUNDRISS OBERGESCHOSS	MASSSTAB:	1:100
AUFTRAGS-NR.:	08.2	PLANDATUM:	11.02.2022
ANERKANNT:	BAU-INGENIEUR	GEFERTIGT:	08
DER BAUHERR:	DER ARCHIT.:	PLANOBERLEGUNG:	08



schairer partner architekten		E-Mail: Schairer_Partner@schairer-partner.at Armin Doppler, Dipl.-Ing. FH, FH-Fraunhofer Wolfgang Schairer, Dipl.-Ing. FH, FH-Fraunhofer Wolfgang Schairer, Dipl.-Ing. FH, FH-Fraunhofer	
BAUHERR:	CONZEPT IMMOBILIEN GMBH LISZTSTR. 97, 72336 BALINGEN	PLANNUMMER:	09
PROJEKT:	NEUBAU BEWE. UEBERSCHMITTELMARKT IM EG KINDERGARTEN IM EG SCHRAMBERGER STR. 97 IN 78628 ROTTWEIL	GEFERTIGT:	09
PLAN:	DACHDRAUFSICHT	MASSTAB:	1:100
APPROBATION:	09.2 B.L.	PLANNUMMER:	BALINGEN/09/11/02/2022
ANERKANNT:	GEFERTIGT:	PLANNUMMER:	BALINGEN/09/11/02/2022
DER BAUHERR:	DER ARCHIT.:	PLANNUMMER:	BALINGEN/09/11/02/2022



SCHNITT 2-2

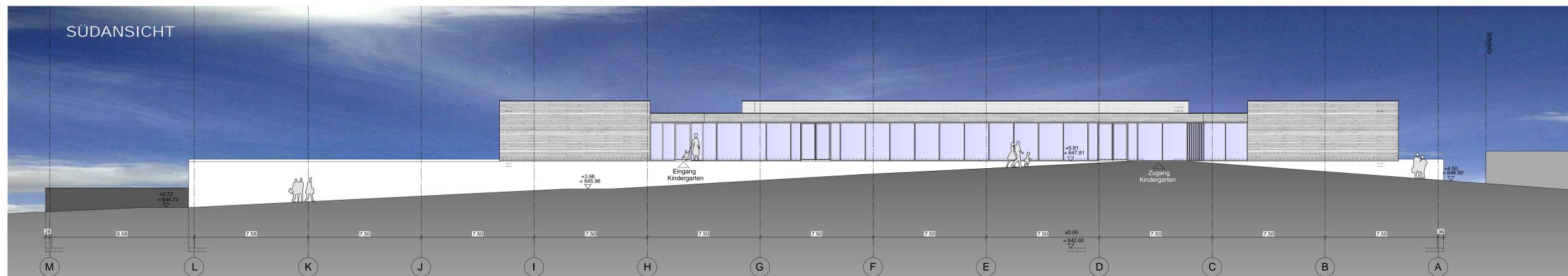
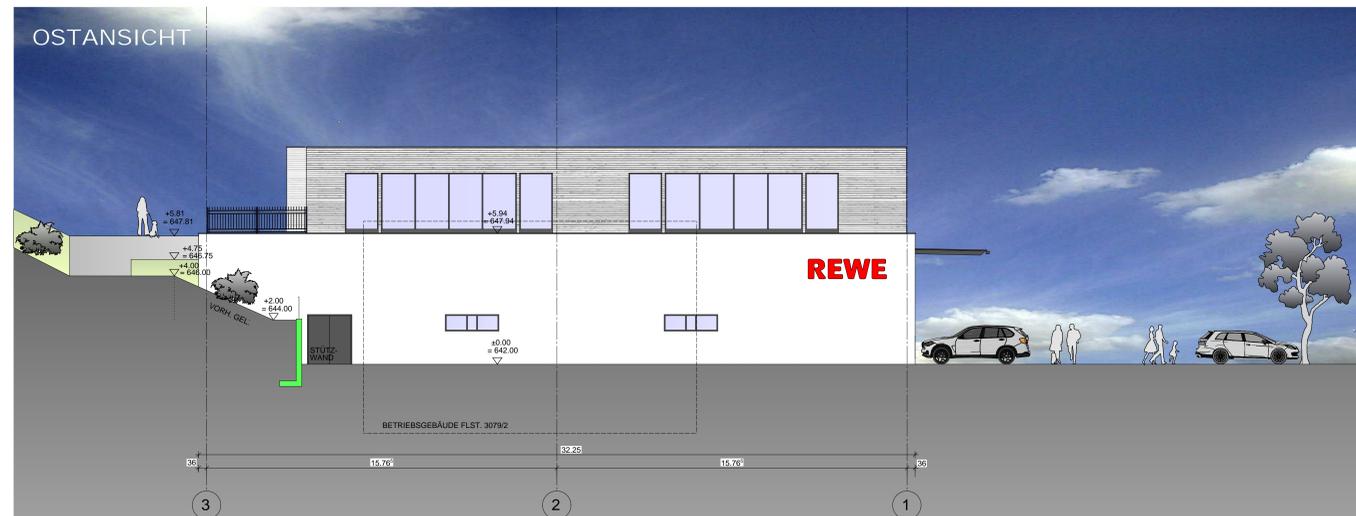


SCHNITT 1-1

LEGENDE:

- NEU
- BESTAND
- ABRUCH

schaierer partner architekten <small>Erwin Schaierer Dipl.-Ing. FH, Freier Architekt Armin Diesch Dipl.-Ing. FH, Freier Architekt Wilhelm-Kraut-Str. 18 Telefon 0 74 33 9 04 42 - 0 72336 Balingen Telefax 0 74 33 9 04 42 22</small>		BAUHERR:	CONZEPT IMMOBILIEN GMBH LISZTSTR. 97, 72336 BALINGEN
		PROJEKT:	NEUBAU REWE LEBENSMITTELMARKT IM EG - KINDERGARTEN IM OG SCHRAMBERGER STR. 97 IN 78628 ROTTWEIL
PLAN:		GENEHMIGUNGSPLANUNG SCHNITT 1-1, SCHNITT 2-2	
AUFTRAGS-NR.	GEZ.	PLANGROSSE:	PLAN INDEX
ANERKANNT:	GEFERTIGT:	BALINGEN, DEN 11.02.2022	10
DER BAUHERR:	DER ARCHITEKT:	MASSTAB:	1:100



LEGENDE:
 NEU
 BESTAND
 ABRUCH

schairer partner		Erwin Schairer Dipl.-Ing. P.H. Franz Anzinger Arten-Straße 18 · 72336 Balingen Telefon 0714 33 9 94 43 - 0 72336 Balingen · Telefax 0714 33 9 94 42 22	
BAUHERR	CONZEPT IMMOBILIEN GMBH LISZTSTR. 97, 72336 BALINGEN	PROJEKT	NEUBAU REWE - LEBENSMITTELMARKT IM EG - KINDERGARTEN IM OG SCHRAMBERGER STR. 97 IN 78628 ROTTWEIL
PLAN	SCHRAMBERGERSTRASSE	ANSICHTEN	
AUFTRAG-NR.	DE 2	PL-ANSCHLUSSE	PLAN-NR.
ANSCHLUSSE	F. 1	GEFERTIGT	11
	BALINGEN, DEN 11. 09. 2023		MASSSTAB
			1:1000
GER. BAUHERR	GER. ARCHIT. TEXT.		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB
“Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten”**

**Beb.-Plan Nr. RW 340/21
Rottweil**

Begründung



Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landesentwicklungsplanung	4
3.2 Regionalplanung	5
3.3 Flächennutzungsplanung.....	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4. Bestandsanalyse	7
4.1 Gelände	7
4.2 Erschließungssituation.....	8
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	8
5. Ziele der Planung.....	9
5.1 Grundzüge der Planung	9
5.2 Nutzungskonzept.....	10
5.3 Einzelhandel.....	10
5.4 Kinderbetreuungseinrichtung.....	11
5.5 Erschließung.....	11
5.6 Lärmschutz	14
5.7 Grünordnung und Artenschutz	17
5.8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
5.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	25
6. Kenndaten der Planung	27
7. Umweltbelange.....	27

1. Anlass der Planung

Das brachgefallene BayWa-Gartenmarkt-Gelände in der Schrammberger Straße in Rottweil soll mit einem Neubau revitalisiert werden. Das leerstehende Bestandsgebäude soll hierzu abgerissen werden. Zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung geplant ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit integrierter Bäckerei und im Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung (zwei U3- und zwei Ü3-Gruppen für insgesamt ca. 70 Kinder) mit Freibereichen. Zur Verbindung mit der umliegenden Wohnbebauung soll im Süden eine fußläufige Anbindung des Neubaus an die Belchenstraße hergestellt werden und der rückwärtig bestehende Weg südlich des Neubaus bis zu den Wegeanschlüssen bauplanungsrechtlich gesichert und aufgewertet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans (und seiner Änderungen) ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend der geänderten Nutzungsansprüche an die Fläche gesichert.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll.

In Fachbeiträgen untersucht werden die Verträglichkeit der Auswirkung der Planung auf die zu berücksichtigen Belange des Einzelhandels, des Verkehrs und des Artenschutzes, auch die geplante Durchwegung durch die bestehende Lärmschutzwand wird lärmtechnisch bewertet. Ergänzt werden eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und die Umweltbelange dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hat eine Größe von ca. 0,85 ha im Westen der Kernstadt von Rottweil. Er umfasst insbesondere das Grundstück des brachliegenden BayWa-Gartenmarkt-Geländes sowie südlich hieran angrenzende Grün- bzw. Wegeflächen. Der Geltungsbereich liegt südlich des Kreuzungsbereichs Schrammberger Straße/Tannstraße und nördliche der Belchenstraße. Er umfasst die Flurstücke Nummer

3294/1 sowie teilweise das Flurstück 4435. Die genaue zeichnerische Abgrenzung ist im Übersichtsplan Geltungsbereich dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP, verkündet am 20.08.2002) befindet sich Rottweil im Verdichtungsbereich Villingen-Schwenningen/Tuttlingen/Rottweil und gehört in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zum Landkreis Rottweil, Mittelbereich Rottweil. Die Stadt ist als Mittelzentrum und als Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum ausgewiesen. Zudem liegt sie an mehreren Landesentwicklungsachsen, insbesondere (Herrenberg -) Horb am Neckar (- Rottweil), Villingen-Schwenningen - Rottweil (- Horb am Neckar), Villingen-Schwenningen - Rottweil (- Balingen), Rottweil - Tuttlingen und Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen (- Rottweil).

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen beispielsweise in Mittelzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (Zentralitätsgebot)
2. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
3. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
4. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. (Integrationsgebot)

Darüber sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können (oder bereits sind).

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan ergänzt die Landesentwicklungsachsen durch die regionale Entwicklungsachse Rottweil - Dunningen- Schramberg - Schiltach. Die Raumnutzungskarte weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Unweit westlich befindet sich im Bereich der Bundesstraße 27 eine Darstellung 'Straße, Kategorie I und II'.

In der Fortschreibung 'Einzelhandelsgroßprojekte' im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg erfolgt eine vertiefende Behandlung der landesplanerischen Ziele zu den Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte, insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig. (Konzentrationsgebot)
- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtungsverbot)
- ▶ Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentren-

relevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht. (Integrationsgebot)

Darüber sind insbesondere die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) direkt angebunden sind. Die Einzelhandelsstandorte sollen auch gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen sich in den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln (Darstellung in der Fortschreibung des Regionalplans, Plansatz 2.7, Einzelhandelsgroßprojekte). Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind Standorte in städtebaulichen Randlagen möglich. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Ergänzungsstandorte außerhalb der integrierten Lagen werden in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf als Vorbehaltsgebiete festgelegt. In diesen Vorbehaltsgebieten wird der Nutzung durch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen.

Zentrenrelevante Randsortimente in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Flächennutzungsplanung

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist, ebenso wie die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke, im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Gewerbegebiet dargestellt. Südlich befinden sich Wohnbauflächen. Nördlich des Plangebiets liegt eine überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße, an welche eine Grünfläche angrenzt (ohne besondere Zweck-

bestimmung als Begleitgrün angrenzender Nutzungen). Nördlich hiervon ist eine Fläche für Gemeinbedarf und vergleichbare Einrichtungen 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' verortet, inklusive Hubschrauberlandeplatz. Westliche des Kreuzungsbereichs Schramberger Straße/Tannstraße befindet sich eine Grenze der Ortsdurchfahrt.

Eine Kennzeichnung 'Integrierte Sondergebiete des Einzelhandels' befindet für die Kernstadt von Rottweil im Bereich der Stadtmitte.

Der Flächennutzungsplan ist wegen dem geplanten großflächigen Einzelhandel im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 'Charlottenhöhe' (Rechtskraft Mai 1983) und 'Charlottenhöhe – 1. Änderung (Rechtskraft März 1989) und ist überwiegend als Gewerbegebiet festsetzt. Zulässig sind hier 3 Vollgeschosse und eine GFZ von 1,0. Der südliche Bereich des Plangebiets (hier soll eine Verkehrsfläche festgesetzt werden) ist als öffentliche Grünfläche (mit darin verlaufendem Weg) mit Schallschutzwand/-wand festgesetzt.

Südlich an das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne 'Charlottenhöhe', 'Charlottenhöhe – 1. Änderung' und 'Charlottenhöhe 6. Änderung' (Rechtskraft Mai 1994) an, die dort hinter allgemeine Wohngebiete mit Reihenhausbebauung und Erschließungsflächen festsetzen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände ist in dem Bereich des ehemaligen BayWa-Geländes, das bereits überbaut und versiegelt ist, zur Schramberger Straße hin relativ eben. Das Gelände steigt anschließend nach Süden sehr steil an, so dass der sich hier befindliche Weg um ca. 7 Meter über dem bestehenden Parkplatzniveau liegt, der Sockel des Lärmschutzwalls sogar in Teilen mehr als 9 Meter. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Weg und der Wall von der Feldbergstraße nach Westen ansteigt, alleine im zum Plangebiet angrenzenden Bereich um ca. 3 bis 4 Meter. An der geplanten Durchdringung der Lärmschutzwand neben einer Trafostation ist der Höhenunterschied zur dahinter liegenden Verkehrsfläche gering.

4.2 Erschließungssituation

Die Schramberger Straße verläuft nördlich des Plangebiets als K 5540 von Ost nach West. Über diese ist das Plangebiet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen, z.B. an die Bundesstraße B 27 oder die Bundesautobahn A 81 im Westen oder die Landesstraße 423, die südlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung verläuft.

Die Gebietszufahrt befindet sich in einem untergeordneten Straßenabschnitt der Schramberger Straße, welcher in einem Kreuzungsbereich nordwestlich des Plangebiets in den Hauptstraßenverlauf der Schramberger Straße einmündet. Über diesen untergeordneten Straßenabschnitt sind auch einige andere Gewerbebetriebe westlich des Plangebiets an die Schramberger Straße angeschlossen. Von der Kreuzung aus zweigt außerdem die Tannstraße nach Norden hin ab.

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Der an das Plangebiet angrenzende Gehweg ist sehr schmal. Ein (Pflege-)Weg, der sich südlich im Bereich eines Lärmschutzwalls befindet, ist heute nicht direkt an das Plangebiet angeschlossen, ebenso wenig wie das Wohngebiet im Bereich der Belchenstraße.

ÖPNV-Anschluss besteht durch die Bushaltestellen Kreiskrankenhaus (Linien 5004 Hausen-Innenstadt und 5009 Zimmern-Innenstadt) und Kreiskrankenhaus/Tannstraße (Linie 5006 Zimmern-Innenstadt), die sich beide in geringer Entfernung zum Plangebiet befinden.

Der Bahnhof liegt östlich der Innenstadt und ist z.B. mit dem Bus (Umsteigen an den Haltestellen Friedrichsplatz oder Neues Postamt) oder mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Vom Bahnhof aus sind eine Vielzahl regionaler Ziele (z.B. Immendingen, Villingen, Bräunlingen) aber auch überregionale Ziele (z.B. Singen oder Konstanz) erreichbar.

Das Plangebiet ist für die brachliegende Nutzung dem Grunde nach technisch erschlossen.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

► Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst das brachgefallene ehemalige BayWa-Gartenmarkt-Gelände. Das Grundstück ist durch einen großen Baukörper überbaut, der sich zurückgesetzt von der Schramberger Straße befindet. Im Übrigen ist das Gelände weitgehend durch Stellplatzflächen versiegelt. Zur

Schramberger Straße hin besteht ein baumbestandener Grünstreifen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein steiler Hang als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern, ein (Pflege-)Weg sowie eine Lärmschutzwand-Wand-Kombination vor dem anschließenden Wohngebiet.

► Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich östlich und westlich größere Gewerbeeinheiten.

Nördlich befindet sich die Schramberger Straße mit dem Kreuzungsbereich Schramberger Straße/Tannstraße. Nördlich der Schramberger Straße liegt das Krankenhausgelände, mit einem baumbestandenen Grünstreifen zur Straße hin, offenen Stellplatzflächen, einem Parkhaus, Klink-Gebäuden sowie einem Hub-schrauberlandplatz. Westlich und nördlich der Klink sind Grünflächen und ein Wohngebiet.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet im Bereich der Belchenstraße, welche zum Plangebiet durch einen Lärmschutzwand mit Lärmschutzwand abgegrenzt ist.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Parkplatz und Kindergarten entstehen. Geplant ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit integrierter Bäckerei und im ersten Obergeschoss ein Kindergarten mit Freibereichen. Die Planung dient der Verbesserung der Grundversorgung. Zudem soll die Ansiedlung des Kindergartens im Obergeschoss dazu beitragen, dem gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsangeboten zu entsprechen. Durch die Planung entstehen Synergieeffekte zwischen den angedachten Nutzungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Gleichzeitig soll durch eine Stapelung der Nutzungen auf einer Brachfläche ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung geleistet werden.

Im Zuge der Planung soll eine fußläufige Anbindung des Marktes und des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten über eine rückwärtige Erschließung mit Fußweg bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch soll die Zugänglichkeit des Wohngebiets Charlottenhöhe und der Wohnbebauung östlich der Feldbergstraße für den nichtmotorisierten Individual-

verkehr erhöht und so örtlich die Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot gestärkt werden.

5.2 Nutzungskonzept

Der räumlichen und funktionalen Konzeption liegen neben den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu Grunde. Eine Änderung des VEP's ist im Rahmen der Vorschriften des Bebauungsplans nur dann möglich, wenn er durch eine Änderung des Durchführungsvertrags angepasst wird. Vorhabenträger ist die 'Concept Immobilien GmbH'.

Der Hauptbaukörper ist, wie auch die Nachbargebäude und der bisherige Gebäudebestand, von der Schramberger Straße zurückversetzt. Geplant ist ein Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Randsortimenten. Außerdem ist hier eine Bäckerei mit einem kleineren bestuhnten Bereich vorgesehen. Auf dem Dach des Marktes soll ein Kindergarten entstehen mit Verwaltungs- und Mehrzweckraum, vier Gruppenräumen sowie Spiel- und Freiflächen. Der bauliche Bereich des Kindergartens soll U-förmig den Spielbereich umfassen, der sich zur straßenabgewandten, leiseren Seite öffnet. Die nicht zugänglichen Hauptdachflächen solle mit Dachbegrünung und zum Teil Solarenergienutzung ausgestattet werden.

Straßenseitig sind entlang der Schramberger Straße vor dem Markt durch Bäume gegliedert offene bzw. am Gebäude teilweise durch ein Vordach überdeckte Stellplätze vorgesehen, westlich des Marktes die Anlieferung und überdachte Mitarbeiterstellplätze. Auf beiden Überdachungen sind Photovoltaikanlagen geplant.

Fußwegeverbindungen binden den Markt und den Kindergarten an die Belchenstraße und die Feldbergstraße an. Außerdem ist eine straßenseitige, eine seitliche und eine rückwärtige Eingrünung vorgesehen.

5.3 Einzelhandel

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Aufwertung des Versorgungsangebotes in Rottweil unter Sicherstellung der landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorgaben. Hierzu wurde eine Markt- und Auswirkungsanalyse sowie eine ergänzende Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung der CIMA-Beratung + Management GmbH erstellt, welche die Nutzung und den Standort entsprechend der zu beach-

tenden Prüfkriterien der Ziele Raumordnung und der Landesplanung bewertet. Die geplante Verkaufsfläche von 1.450 m² zzgl. 80 m² für einen Backshop, ergänzt um dessen Gastronomiefläche, bewegt sich im gutachterlich empfohlenen Rahmen und beachtet insbesondere das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot auch in Bezug auf die Innenstadt. Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Verkaufsfläche in Verbindung mit der neu geplanten, die Integration stärkenden rückwärtigen Wegeanbindung, nicht entgegen.

5.4 Kinderbetreuungseinrichtung

Zur zukünftigen Sicherung der Betreuungsplätze im Stadtgebiet soll auf dem Gebäude des REWE-Marktes eine Kinderbetreuungseinrichtung gebaut werden.

Aktuell können sowohl im U3- als auch im Ü3-Bereich allen Kindern Betreuungsplätze im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden. Da aber weiterhin mit einem perspektivisch steigenden Bedarf zu rechnen ist, soll frühzeitig neben der Neuerichtung und der Kapazitätserweiterung an anderen Stellen auch die Einrichtung in der Schramberger Straße den Bedarf mit 2 U3-Gruppen und 2 Ü3-Gruppen decken.

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in ca. 300 - 400 m im Wohngebiet Charlottenhöhe und in der Heliosklinik Rottweil.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt durch einen Kundenparkplatz vor dem Markt sowie einen kleineren seitlichen Mitarbeiterparkplatz neben der Anlieferung. Auf dem brachliegenden Gelände mit aufgegebenener Nutzung besteht vor dem Gebäude bereits ein Parkplatz ähnlicher Größe wie künftig. Über den rückwärtigen Weg besteht von der Feldbergstraße aus eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für Essensanlieferung und Feuerwehr. Eine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr ist ausgeschlossen. Die Andienung der Trafostation bleibt berücksichtigt.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Erreichbarkeit für nordseits kommende Fußgänger und Radfahrer, soll (wie in der bestehenden Situation) der signalisierte Knoten an der Schramberger Straße genutzt werden. Von der dortigen Zufahrt sind die nächstgelegenen Bushaltestellen erreichbar

über die Fußgängerampel bzw. südlich der Schramberger Straße nach Osten über einen Gehweg, der auf 3 m verbreitert wird. Die Toranlage an der Gebietszufahrt wird verlegt, die Zufahrt für die beiden Aufstellspuren Ausfahrt auf die Schramberger Straße verbreitert und optimiert.

Zur Stärkung der Zugänglichkeit für den Fußverkehr und zur besseren Anbindung an die südlich und östlich liegenden Wohngebiete soll eine Anbindung des Marktes bzw. des Kindergartens an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird eine Anbindung auf einem bestehenden Pflweg hergestellt, der bereits parallel zwischen Schramberger Straße und Belchenstraße verläuft und in die Feldbergstraße einmündet. Dieser wird befestigt (z.B. asphaltiert oder versickerungsfähig gepflastert) und mit einer Beleuchtung versehen.

Zudem wird der angrenzende Schallschutzwall (mit Schallschutzwand) an einer Stelle durchbrochen, um eine Wegeverbindung in direkter Verlängerung der Stichstraße zur Belchenstraße herzustellen. Er dient als fußläufige Anbindung des Wohngebietes Charlottenhöhe und erreicht durch seine Lage die Anbindung des westlichen Bereiches Charlottenhöhe, der für die Nahversorgung ansonsten eher in das Gewerbegebiet Zimmern abwandert. Durch die Entfernung vom Kindergarten Eingang wird eine Nutzung durch Kindergarteneltern weniger interessant und vermindert den Parkdruck auf das Wohngebiet Charlottenhöhe.

Zur Herstellung der Fußwegeverbindung an den Markt wird ein Weg mit Rampe von der Zufahrt an der Schramberger Straße am Markt vorbei auf den Weg entlang der Lärmschutzwand hergestellt. Vor dem Eingangsbereich des Kindergartens wird eine erweiterte Vorzone für Ankommende, zum Wenden, ggf. auch für Fahrräder, geschaffen.

Gewollt ist somit für den Kindergarten und den Markt eine fußläufige Verbindung (Fahrradfahrer frei) von der Charlottenhöhe, eine Anbindung mit dem PKW über den Parkplatz REWE und zum Kindergarten eine fußläufige Verbindung (Fahrradfahrer frei) über den neu ausgebauten Weg von der Feldbergstraße.

Im Zusammenhang mit der Planung wird im Nordwesten eine Trafostation neu geplant. Im Übrigen soll an der bestehenden technischen Erschließung dem Grunde nach festgehalten werden.

► Verkehrliche Bewertung

Der Fachbeitrag Verkehr zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" (Modus Consult, September 2021) hat das Ziel nachzuweisen, dass der Knotenpunkt "Schramberger Straße / Tannstraße" mit dem zusätzlichen Verkehr der Neuplanung noch leistungsfähig betrieben werden kann. Der geplante Neubau eines Verbrauchermarktes mit Bäckerei sowie eines Kindergartens im Bereich des ehemaligen BayWa-Gartenmarktes in Rottweil wird insgesamt aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft, sogar unter zu Grunde Legung einer ursprünglich angedachten größeren Verkaufsfläche. In der Prognose mit dem neuen Verbrauchermarkt und Kindergarten erreicht der Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße mit einer Qualitätsstufe D eine ausreichende Leistungsfähigkeit in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde. Dabei kann es aufgrund des Rückstaus vom Knotenpunkt zwar zu Wartezeiten an der Parkplatzausfahrt kommen, die aber weiterhin im leistungsfähigen Bereich liegen und durch die Verbreiterung des Zufahrtsbereiches verbessert wird.

Für einen gemeinsamen Fuß- und Radweg ist nach der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ein schmaler Weg mit (hier bis zu) 6% Gefälle nicht empfohlen. Die breite südliche Zuwegung zum Kindergarten schließt die RAST 06 nicht aus. Über diese ist der Kindergarten für den Radverkehr erreichbar. Für den westlich 2,5 m breit geplanten Fußweg sollte nur eine Radfahrer frei-Regelung in Betracht gezogen werden.

Da der geplante Fußweg die Parkplatzzufahrt und den Anlieferungsbereich kreuzt, ist dort ein möglicher Konflikt mit Fußgängern und Radfahrern zu berücksichtigen. Es kann vor allem beim Einfahren auf den Parkplatz kurze Behinderungen geben. Die optische Betonung der Wegeführung im Zufahrtsbereich (Materialität) kann dort die Aufmerksamkeit von Autofahrern erhöhen. Der von oben kommende Fußgänger wird am Rand des wenig befahrenen Anlieferungs- und Mitarbeiterstellplatzbereichs zu einem Bereich mit Fahrradstellplätzen geführt. Von dort kann er entweder die Zufahrt kreuzen oder entlang der Fassade des Marktgebäudes zu dessen Eingang gehen.

Über die Fußgängerampel kommende Fußgänger und Radfahrer haben am Kreuzungsbereich einen Stauraum. Der anschließende Gehweg wird verbreitert. Von diesem führt eine den Parkplatz querende neue Wegeverbindung auf 3 m zum Eingang des Marktes.

5.6 Lärmschutz

Zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung sowie zur Verbesserung der Kinderbetreuungsangebote ist die Schaffung einer Fußwegeverbindung zum Wohngebiet Charlottenhöhe und die Aufwertung einer vorhandenen Wegeverbindung zur Feldbergstraße erforderlich.

Derzeitig trennt eine bestehende Wall-Wand-Kombination die Wohnbebauung Charlottenhöhe vom geplanten Kindergarten im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes. Es ist geplant, in Höhe der Reihenhauszeilen Belchenstraße 56 - 62 und Belchenstraße 64 - 70 die bestehende, ca. 3,5 m hohe Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination senkrecht zu durchschneiden und somit eine Verbindung zwischen Kindergarten / Einzelhandel und dem Wohngebiet mittels des parallel zur Lärmschutzwand verlaufenden Fußwegs zu schaffen.

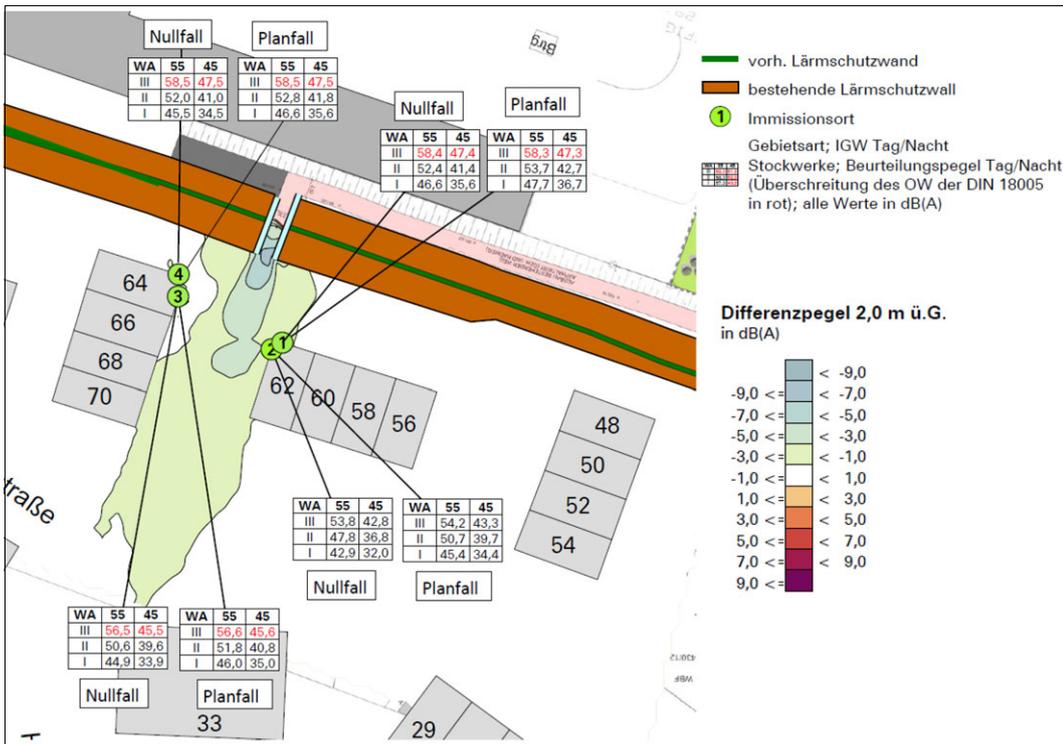
In Folge der Durchschneidung des bestehenden Lärmschutzes verringert sich lokal die Abschirmwirkung der bestehenden Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde im ersten Schritt die örtliche Situation mit bestehendem Lärmschutz in einem 3-dimensionalen Rechenmodell modelliert und die Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Schramberger Straße an der nächstgelegenen Wohnbebauung sowohl flächenhaft in einer Höhe von 2,0 m über Gelände (entsprechend der maßgebenden Höhe für die ebeneerdigen Außenbereiche), als auch an Einzelpunkten an der nächstgelegenen Reihenhausbebauung stockwerksscharf berechnet.

Entsprechend den Angaben aus dem Belastungsplan der Verkehrsuntersuchung 2020 der Stadt Rottweil verkehren hier auf der Schramberger Straße rund 15.400 Kfz/24h, deren Emissionen auf die Wohnbebauung einwirken.

Im nächsten Schritt wurde die geplante Wegeführung durch den bestehenden Lärmschutz nachgebildet und wiederum die Immissionen an der nächstgelegenen Reihenhausbebauung ermittelt. Bei der Durchschneidung des bestehenden Lärmschutzes wird davon ausgegangen, dass der rund 2 m hohe Wall durch senkrechte, nicht verkleidete Betonwände seitlich abgefangen wird und die etwa 1,5 m hohe Lärmschutzwand beiderseits bis an die Stützwände heranreicht. Auf

diese Art wird der bestehende Lärmschutz minimal, d.h. nur um die Breite des 2,5 m breiten Fußweges, durchtrennt.



Beurteilungs- und Differenzpegel ohne/mit Fußweg durch die bestehende Wall-Wand-Kombination



Differenzpegel und -lärmkarte ohne / mit Fußweg durch die bestehende Wall-Wand-Kombination

Die vorstehenden Abbildungen geben einen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr für den Nullfall (ohne Fußweg) und Planfall (mit Fußweg) an der nächstgelegenen Reihenhausbauung, zum anderen flächenhaft die Veränderungen der Schallimmissionssituation in einer Höhe von 2,0 m über Gelände wieder.

In Folge der Durchschneidung der bestehenden Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination durch den Fußweg kommt es an der nächstgelegenen Reihenhausbauung in den Erd- und 1. Obergeschossen:

- ▶ östlich des Fußwegs (Belchenstraße 62) – ausgehend von Beurteilungspegeln von 48 / 37 dB(A) tags / nachts – zu Pegelerhöhungen von bis zu maximal 2,9 dB(A) auf Pegel von bis zu 51 / 40 dB(A) tags / nachts,
- ▶ westlich des Fußwegs (Belchenstraße 64) - ausgehend von Beurteilungspegeln von 52 / 41 dB(A) tags / nachts – zu Pegelerhöhungen von bis zu maximal 1,2 dB(A) auf Pegel von bis zu 53 / 42 dB(A) tags / nachts.

In den Dachgeschossen, die oberhalb der Abschirmkante der Lärmschutzwall-/Wand-Kombination liegen, bleiben die Pegel – ausgehend von Beurteilungspegeln von bis zu 59 / 48 dB(A) – bei Differenzen von bis zu 0,5 dB(A) nahezu unverändert.

Wie die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen aufzeigen, ergeben sich in den Erd- sowie 1. Obergeschossen zwar Pegelerhöhungen von bis zu 3 dB(A), jedoch werden auch nach Realisierung der Lärmschutzwanddurchstichs die für Allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht weiterhin eingehalten.

In den Dachgeschossen der Reihenhausbauung werden bereits heute die maßgebenden Orientierungswerte tags und nachts überschritten, die in der Rechtsprechung als oberer Überschreitungsspielraum anerkannten Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags / nachts jedoch heute und zukünftig eingehalten. Die auftretenden Pegeldifferenzen führen hier außerdem zu keiner wahrnehmbaren Veränderung der vorhandenen Lärmsituation.

Aus schalltechnischer Sicht ist die geplante Durchschneidung der Lärmschutzwall-Wand-Kombination umsetzbar. Es ergibt sich kein Erfordernis zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen an der umliegenden Bauung.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

Die grünordnerische Zielstellung ergibt sich insbesondere durch eine dem Vorhaben angemessene Eingrünung des Plangebiets. Hierzu wird der bestehende Grünstreifen zur Schramberger Straße aufgrund der Gehwegverbreiterung angepasst und mit Pflanzverpflichtungen (Erhalt von Bäumen, Sträucher) versehen. Hinzu kommen gliedernde Bäume im Bereich der straßenseitigen Stellplatzflächen, eine Eingrünung im Bereich des östlichen des Marktes verlaufenden Fußwegs und die Sicherung und Ergänzung der Begrünung im Bereich des Hangs in den Bereichen, die nicht als Fußweg genutzt werden sollen. Zusätzlich werden die Hauptdachflächen weitgehend begrünt bzw. als Freibereich für den Kindergarten oder die Solarenergienutzung verwendet.

Im Zuge des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von Modus Consult durchgeführt, um den Artenschutz bzw. Verstöße gegen § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben abzuschätzen. Darin werden Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln (Gehölze und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potenziell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Ruderalvegetation auf privaten Grünflächen) vorgeschlagen und in den Festsetzungen als Voraussetzung für Rodungs- bzw. Abbruch- oder Baumaßnahmen aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als ausgeräumt erachtet werden können.

5.8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.8.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.

Dabei ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen nicht als Änderungen gelten und die Anzahl und Lage der Stellplätze sowie der Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz und auf den Dachflächen an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst werden darf.

Die Festsetzung eines Baugebiets würde auch eine Vorhabensanpassung zulassen, falls in späteren Jahren heute noch nicht absehbare Anpassungen

erfolgen sollen. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

5.8.2 Art der baulichen Nutzung

Der festgesetzten Art der baulichen Nutzung liegt ein abgestimmtes Nutzungskonzept zu Grunde. Vorgesehen ist ein großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss und eine Einrichtung der Kinderbetreuung (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte u.ä.) im Obergeschoss. Die vorgesehenen Nutzungen dienen insbesondere der Aufwertung des Grundversorgungsangebots sowie der Deckung des örtlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsangeboten. Gleichzeitig entstehen durch die vertikale Nutzungsstaffelung Synergieeffekte, wie eine erhöhte Ausnutzung der Fläche und die Vermeidung von zusätzlichen Wegen durch die Koppelung 'Einkaufen' und 'Kinder abholen'.

Gemäß BauNVO muss für großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt werden. Hierbei wird für das Sondergebiet nach § 11 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt, hier konkretisiert als "Lebensmittelmarkt + Kindergarten". Dies eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes.

Im Sondergebiet können die zulässigen Verkaufsflächen geregelt werden. Hierzu und zur Eingrenzung der möglichen Auswirkungen ist die maximal geplante Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden kleinere verträgliche Randsortimente im verträglichen Umfang auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zugelassen. Da der Bebauungsplan rechtlich eine (nicht geplante) Grundstücksteilung nicht ausschließt, wird eine Verkaufsflächenquotelung für diesen Fall geregelt und damit ein unzulässiges sogenanntes "Windhundrennen" vermieden. Da ein Backshop mit Gastronomiebereich eine zeitgemäße Ergänzung des Angebots darstellt, wird dieser ebenfalls untergeordnet zugelassen. Die festgesetzten Flächengrößen ermöglichen dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit gastronomischem Backshop.

5.8.3 Maß der baulichen Nutzung

► Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante, stellplatzintensive Einzelhandelsnutzung. Da die Nutzung über einen erhöhten Bedarf an Stell-

plätzen und Zufahrten verfügt und die GRZ vergleichsweise gering ist, wird die Überschreitung nicht entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50% der GRZ begrenzt, sondern dem realen Bedarf entsprechend auf 0,8 festgesetzt. Eine vollständige Überschreitungsmöglichkeit im SO durch versickerungsfähige Stellplätze (soweit die grünordnerischen Festsetzungen dies zulassen) führt trotzdem zu einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung, wenn die gleiche Größe dieser Überschreitung mit Dachbegrünung hergestellt wird. Dies begründet sich insbesondere daraus, dass die öffentlichen und privaten Grünflächen (die teilweise vorher Gewerbegebiet waren) die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet mindern und eine Dachbegrünung im Vergleich zu einer herkömmlichen Flachdacheindeckung (z.B. aus Bitumen) kleinklimatisch kühlend wirkt und ihr ein wasserrückhaltender Effekt bei Starkregenereignissen zukommt. Auch ist die Doppelnutzung in zwei Geschossen (Kindergarten über Markt) flächensparend und kommt somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sehr entgegen, zumal bei gleichzeitiger Dachbegrünung.

Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

▶ Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die maximale Anzahl der Vollgeschosse ermöglichen den Bau eines abgestimmten und zeitgemäßen Gebäudes mit der angestrebten Nutzungsmischung. Sie liegt unterhalb der bisher ermöglichten Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung mit III Vollgeschosse und unregelmäßiger maximale Gebäudehöhe und verhindert ein zu hohes Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe. Die zulässige Höhe und die maximale Vollgeschossanzahl sichert ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Gebäudes unter Berücksichtigung tatsächlichen Höhen der umliegenden Gewerbebetriebe und der umliegenden Wohnnutzung.

Die konkrete geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (642,00 m.ü.NN.) wird zur Sicherung einer gewissen planerischen Flexibilität nicht festgesetzt und nur als Hinweis (vermessene Höhenlage) dargestellt, ist aber im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch ggf. notwendige Dachaufbauten wird gebietsverträglich aber ausreichend zugelassen. Solaranlagen auf dem Dach werden dabei begünstigt.

5.8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht das geplante Gebäude. Die städtebauliche Struktur wird durch den Abriss des Gebäudebestandes und den Neubau des Marktes im gleichen Bereich ähnlich beibehalten.

Unter Rückgriff auf § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO sind entsprechend die Baugrenzen eng gefasst; beispielsweise aus dem Gebäude führende Fluchttreppen unterhalb der Geländeoberfläche und deren Absturzsicherung oder kleine Vordächer der Hauptanlage sind damit gleichwohl möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine entgegenstehenden Regelungen getroffen wurden (insbesondere durch die in Kapitel 1.5 dargestellten Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten).

5.8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Die Fläche für Stellplätze definiert den Parkplatzbereich in Ergänzung zur überbaubaren Grundstücksfläche. In der vorgesehenen Pflanzgebotsfläche zur Schramberger Straße sollen keine Stellplätze entstehen, ebenso wie im kleinem Bereich vor der LKW-Ladezone, der für die dortige Zufahrt benötigt wird.

Der Ausschluss von oberirdischen Garagen und offenen Lagerplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Ortsbildes. Ebenso sind die Kfz-Stellplätze nur dann überdacht verträglich, wenn auf den Überdachungen PV-Anlagen errichtet werden. Hierdurch wird in der Abwägung einer gewollten Nutzung der Solarenergie mit dem Schutz unverbauter Bereiche vor dem Gebäude (Ortsbild) die Festsetzung zu Gunsten des Ausbaus Erneuerbarer Energien getroffen, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in seiner aktuellen Fassung, welches ergänzend zum Bebauungsplan gilt.

Der Ausschluss von Kundenstellplätzen auf der westlichen Stellplatzfläche '2' dient der Bündelung der hochfrequenten Kundenverkehre vor dem Gebäude und so der Verkehrssicherheit durch Reduzierung der Konfliktpunkte mit dem geplanten (Fuß-/ Rad-) Weg.

Sonstige Nebenanlagen werden gebietsverträglich und in der Größe angemessen begrenzt außerhalb der Fläche mit Pflanzgebot zugelassen. Hierdurch sollen zukünftige oder derzeit nicht beabsichtigte Anpassungen der Planung ermöglicht werden (z.B. Nebenanlage für Einkaufswagen oder technische Nebenanlagen). Eine geplante Trafostation seitlich des Marktes zu dessen Stromversorgung ist berücksichtigt.

Um die Versickerung zu ermöglichen, sind begrünte Versickerungsanlagen allgemein zugelassen.

Die Zulässigkeit weiterer untergeordneter Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung (wie Verteilerkästen und Hydranten), von Beleuchtungseinrichtungen sowie an den Zufahrten je eine hinweisende Anzeige- und Werbestele wird auch in den Flächen mit Pflanzgebot zugelassen. Sie dürfen der geforderten Gebietseingrünung nicht entgegenstehen.

5.8.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen, Bepflanzungen in diesen Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist neben der Zufahrt ein Bereich festgesetzt, in der zur Sicherung der Sicht keine Bebauung oder Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m vorhanden sein darf.

5.8.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Südlich angrenzend der Schramberger Straße soll eine Gehwegverbreiterung stattfinden.

Zur besseren Erreichbarkeit der Marktnutzung und der Kinderbetreuungseinrichtung werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' festgesetzt. Im Norden dient diese Fläche der Aufwertung des dortigen Überquerungsbereichs der Schramberger Straße. Im Süden soll ein bereits bestehender Weg baulich aufgewertet und planungsrechtlich gesichert werden, um von diesem Weg durch neue Anschlüsse die Kinderbetreuung mit Eingang im Süden und den Markt mit Eingang im Norden für den Fußverkehr (und wenn möglich auch Radverkehr) aufzuwerten. Wegerechte öffnen die Wegeverbindung für die Allgemeinheit. Außerdem soll eine neue Wege-Anbindung des Bestandsweges an die Belchenstraße erfolgen und hierzu ein Schallschutzwall mit -wand durchbrochen werden.

In der öffentlichen Verkehrsfläche wird die angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglicht und die zukünftige Flexibilität der Verkehrsflächen geregelt z.B. für

breitere Gehwege, Parkbuchten oder Ähnliches. Zulässig sollen hier insbesondere auch straßenbegleitende Bepflanzungen oder zugehörige technische Einrichtungen (z.B. Laternen, Hydranten u.ä.) sein. Die ordnungsrechtlichen Zulässigkeiten z.B. zur Zulässigkeit von Anlieferverkehr oder eines separierten oder gemeinsamen Rad- und Fußweg erfolgen unabhängig im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans und sind hier kein Regelungsbestandteil.

5.8.8 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Zufahrtsbereiche auf das Privatgrundstück des Marktes werden dauerhaft ordnend gesichert. Es sollen keine neuen Zufahrten zur Schramberger Straße entstehen, die Zufahrt für die Kunden lässt einen ausreichenden Rückstau zur Straßenkreuzung der Schramberger Straße zu, um die Leistungsfähigkeit ausreichend berücksichtigen zu können.

5.8.9 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen sind ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der grünordnerischen Zielstellung im Zusammenhang mit dem angestrebten öffentlichen Charakter des Plangebiets. Daher befinden sich die als Grünflächen festgesetzten Bereich auch entlang der privaten und öffentlichen Wege und grünen diese ein. Durch sie werden u.a. bestehende versiegelte Flächen wieder entsiegelt.

5.8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

▸ Bodenschutz

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

▸ Wasserdurchlässige, begrünte Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von PKW-Stellplätzen dient, als Maßnahme

zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wiederhergestellt. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können.

► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

► Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Insekten selber und als Nahrungsgrundlage. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

► Artenschutz

Durch die Festzungen zum Artenschutz kann sichergestellt werden, dass den geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß BNatSchG dauerhaft entgegenstehen. Hierzu werden die Maßnahmen des Artenschutzberichtes teilweise konkretisiert. Im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung sind Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien definiert und im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen zusätzlich auch dem Artenschutz.

5.8.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu Gunsten der allgemeinen Flora und Fauna, des Kleinklimas (z.B. gegen Überhitzung im Parkplatzbereich) und zum Schutz des Ortsbildes – vor allem zur vielbefahrenen Schramberger Straße und auf den öffentlichen Grünflächen – sind Bepflanzungen festgesetzt.

Für das gesamte Baugrundstück wird zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades im Gebiet eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen sowie ihr Standort geregelt. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzflächen dient der internen Gliederung. Die Pflanzstandorte dürfen im definierten

Maße verschoben werden, um einen angemessenen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Zur Schramberger Straße wird auch ein Erhalt bestehender Bäume festgesetzt, da diese bereits gewachsen und prägend sind.

Dem Schutz von heckenbrütenden Vogelarten dient insbesondere der festgesetzte Bewuchs der Grünflächen durch Sträucher und vogelfreundlichen Heister, ergänzt um Nahrungshabitate für Eidechsen durch Ruderalvegetation auf den privaten Grünflächen (und zur grünordnerischen Vereinheitlichung auch auf der öffentlichen Grünfläche).

Die Begrünung der Dachflächen dient neben den vorgenannten Aspekten auch der Zurückhaltung von Regenwasser, z.B. bei Starkregenereignissen. Ihre Dachabdichtung ist aufgrund ihrer temperatenausgleichenden und UV-schützenden Wirkung in der Regel deutlich langlebiger als beispielsweise bei Kiesdächern.

5.8.12 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung

Es wird eine Pflanzauswahl von einheimischen Gehölzen aus dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation vorgegeben und von regionaltypischen Sorten heimischer Laubbäume. Diese dient der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen und der Einbindung in die örtliche und umliegende Vegetation.

Zur Sicherung der Bäume und des Wurzelwerks werden offene Pflanzflächen bzw. Baumscheiben festgesetzt. Diese Abdeckung verhindert die Schädigung des Wurzelwerkes bei Belastung durch Begehen und Befahren und gewährleistet den Zufluss von Regenwasser und Luft. Hierdurch können die Stellplatzflächen effektiv genutzt werden und die Bäume werden in noch ausreichendem Maß geschützt und im Wachstum gesichert. Auch dient der Gesundheit der Bäume die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen.

Insgesamt entsteht eine mit dem geplanten Vorhaben kompatible hochwertige Eingrünung des Plangebietes, und ein angestrebter grüner Gebietscharakter. Zudem dienen die Grünfestsetzungen dem Mikroklima, wirken gesundheitlichen Gefahren durch Überhitzung entgegen und begünstigen einer angemessenen Flora und Fauna. Eine zusätzliche Bepflanzung ist immer möglich.

Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Erhaltungsbinding gesichert.

5.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des neuen Baukörpers in die umgebende Bebauung Wert gelegt. Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und die Dachflächen getroffen. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

► Fassadengestaltung

Die festgesetzte horizontale Gliederung in Form von Materialvorgaben sowie die vorgeschriebene vertikale Gliederung der Fassaden durch gliedernde Elemente und Begrünung beugen einer Monotonie des entstehenden Gebäudes vor und dient der abgestimmten gestalterischen und begrünten Einbindung des Baukörpers in das Ortsbild.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Lüftungs- und Klimageräte, Wärmetauscher und Verflüssiger nicht an der vorderen Fassade zum Kundenparkplatz und nicht an der rückwärtigen Fassade zum dortigen Wohngebiet bzw. zum Eingang der Kinderbetreuungseinrichtung anzubringen. Dies dient auch der Minimierung der Lärmbeträchtigungen der Wohnbebauung.

► Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicherstellen. Die zulässige Dachform und -neigung stellt sicher, dass der Markt mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mit einer Neigung bis 5° ausgeführt wird. Diese Dachformen ermöglichen eine Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung des einsehbaren Daches. Die vorgeschriebene Dachgestaltung dient der Eingliederung des Vorhabens in das Ortsbild mit im Wesentlichen umliegenden größeren gewerblicher und sonstiger Gebäude mit flach- oder flachgeneigten Dächern sowie der architektonischen Gestaltung. Dachaufbauten sollen gegenüber der Architektur optisch in den Hintergrund treten.

▸ Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Die Farb- und Materialwahl wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Blendeffekten begrenzt und einer aufdringlichen Gestaltung entgegengewirkt.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenfenster, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

5.9.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Zudem werden darum die zulässigen Arten, Abmessungen und Größen zur Wahrung einer einheitlichen Entwicklung und der Gebietsverträglichkeit, zum Schutz anschließender Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung und zu Gunsten der architektonischen Gestaltung standortbezogen eingeschränkt, aber für die Eigenwerbung eines Nahversorgungsmarktes ausreichend geregelt. In diesem Sinne wird insbesondere die Größe von Fassadenwerbung begrenzt, Werbung auf dem Dach verboten und Werbepylone/Fahnenmasten sowie Hinweistafeln eingeschränkt. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben oder am Himmel (z.B. Skybeamer) werden zudem eingeschränkt, da sich diese zu stark in die Wahrnehmung drängen würden. Aufgrund der Nähe zu mit der Werbung verbundene Störungseffekte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

5.9.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

Offene Lagerplätze sind in den unbebauten Flächen aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig, ebenso wie einsehbare nicht eingehauste Abfallsammelbehälter. Funktional notwendig ist hiervon abweichend die Öffnung der Abfallbehälter zum Gebäude (insbesondere am Anlieferbereich).

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher zulässig.

5.9.4 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach mit Abstand zur Außenwand begrenzt.

5.9.5 Niederspannungsleitungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

6. Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Sondergebiet	6.305
Öffentliche Verkehrsflächen	1.020
Private Verkehrsflächen	520
Öffentliche Grünflächen	70
Private Grünflächen	595
Gesamt	8.510

7. Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist auf Grund der angestrebten Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetztes erforderlich. Diese wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan als dokumentierende Anlage beigefügt. Anhaltspunkte zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, werden nicht angenommen, da durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen entstehen, die nicht bereits durch die vorhergehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Gewerbegebiet zulässig wären und das Vorhaben beispielsweise keine gefährlichen Emissionen, Stoffe, Abfälle, o.ä. hervorruft.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Fachbeitrag Artenschutz sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln (Gehölze und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potenziell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Mitnutzung der Gehölze als Nahrungshabitat) vorgeschlagen und in den Festsetzungen aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernde artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als ausgeräumt erachtet werden können. Dabei sind die Nisthilfen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes vorsorglich im Vorgriff einzurichten.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, da es sich um ein vollständig erschlossenes Gewerbegebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt, für das im Geltungsbereich eine Sondergebietsnutzung mit gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhöhten ökologischen Anforderungen (z.B. Dachbegrünung) festgesetzt werden soll.

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Daten- und Kartendienst der LUBW - UDO: Onlineabfrage am 02.09.2021) liegt der Geltungsbereich nicht in den hochwassergefährdeten Bereichen HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}. Wasser- oder Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet und angrenzend hierzu nicht bekannt.

Relevante negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen der umgebenen Bebauung.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige schützenswerte Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
RW 340-21 „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“

zwischen der

Stadt Rottweil
Hauptstraße 21 - 23
78628 Rottweil

vertreten durch
den Bürgermeister der Stadt Rottweil
Herrn Dr. Christian Ruf

nachfolgend „Stadt“ genannt

und der

Conzept Immobilien GmbH
Lisztstraße 97
72336 Balingen

vertreten durch
Herrn Joachim Feyrer

nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt

Teil 1

Vertragsgrundlagen

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abbruch der Bestandsgebäude und den Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und einer Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3294/1, Schramberger Straße in Rottweil.

Das Plangebiet umfasst das brachgefallene ehemalige BayWa-Gartenmarkt-Gelände am östlichen Gemarkungsrand. In direkter Nachbarschaft sind bestehende Gewerbeeinheiten bereits angesiedelt. Angrenzend, in fußläufiger Nähe befindet sich südlich das Wohngebiet Charlottenhöhe und nördlich das Wohngebiet Schramberger Straße –Tannstraße. Die Stadt hat ein erhebliches Interesse, die Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot in dieser Lage zu stärken.

Die vorliegende Entwurfskonzeption des Architekturbüros Schairer & Partner, Balingen umfasst neben einem Marktgebäude sowie im 1. Obergeschoss eine Kinderbetreuungseinrichtung, einen Parkplatz mit Zufahrten sowie Flächen zur Eingrünung und Wegeverbindungen für die fußläufige Anbindung des Wohngebietes Charlottenhöhe.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die beabsichtigte Nutzung in die Umgebung einzugliedern. Gleichzeitig wird durch das Vorhaben der Lebensmitteleinzelhandelsstandort gestärkt und das Nahversorgungsangebot sowie das Kinderbetreuungsangebot der Rottweiler Bevölkerung verbessert.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten der Vorhabenträgerin zur
 - Durchführung des Vorhabens „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, für einen Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung.
 - Baubedingte Durchführung von Arbeiten an Erschließungsanlagen.
 - Kostenübernahme der Planungs- und Baukosten sowie der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1)

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1:
Vertragsgebiet, abgegrenzt im Lageplan

- Anlage 2:
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 22.03.2022)
- Anlage 3:
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, Entwurf vom 22.03.2022.
- Anlage 4
Grundbuchauszug

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen sich die Regelungen dieses Vertrages auf den dann in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Teil 2

Bauvorhaben

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m² (davon insgesamt maximal 145 m² Verkaufsfläche für Randsortimente) und maximal 80 m² Verkaufsfläche für den Backshop, sowie die dargestellte Kinderbetreuungseinrichtung im Obergeschoss. Das Bauvorhaben betrifft auch die dazugehörigen Parkieranlagen, Grünbereiche, Fuß- und Radwegeanbindung wie in Anlage 3 dargestellt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 Abs. 1 lit. b) mit der Ausführung des Vorhabens nachhaltig zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Änderungen der Baupläne des Bauvorhabens bedürfen der Zustimmung der Stadt in Form einer Vertragsergänzung. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen. Die Anzahl und Lage der Stellplätze sowie der Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz und den Dachflächen kann an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst werden.

§ 5 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von 4 Monaten nach Inkrafttreten des (beabsichtigten) Bebauungsplanes ein Baugesuch für den Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem Bebauungsplan bzw. dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Bebauungsplanentwurf entspricht, wobei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden dürfen,
 - b) innerhalb von 6 Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen,
 - c) innerhalb von 18 Monaten ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den Rohbau für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung fertig zu stellen und zuvor zeitnah die Abbrucharbeiten durchzuführen, und

- d) innerhalb von 2 Jahren ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den geplanten Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung bezugsfertig herzustellen, die gewerbliche Nutzung aufzunehmen/aufnehmen zu lassen und die Fuß- und Anbindungen nach Anlage 3, fertigzustellen, sowie die Bepflanzungen abzuschließen.

Von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

2. Die Herstellungs- und Fertigstellungspflicht der Vorhabenträgerin umfasst auch die Herstellung bzw. Durchführung sämtlicher im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) beschriebener Bestandteile und Maßnahmen sowie die nach Maßgabe der Fachbeiträge etwa erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
3. Abweichend hiervon können die Parteien vereinbaren, dass die Stadt gegen Kostenersatz durch die Vorhabenträgerin bestimmte Maßnahmen selbst durchführt.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kinderbetreuungseinrichtung nach Fertigstellung an die Stadt Rottweil zu verpachten. Die Konditionen werden in einem gesonderten Vertrag festgeschrieben.

§ 6 Stellplätze

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet die im Lageplan dargestellten Stellplätze herzustellen und während der Öffnungszeiten entgeltfrei in wechselseitiger Nutzung für die Kunden des Lebensmittelmarktes und für die Besucher der Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung zu stellen.

Teil 3

Bauleitplanung

§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten Bebauungsplan dem Gemeinderat der Stadt zur Behandlung und Beschlussfassung (Offenlagebeschluss) vorzulegen und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann die Vorhabenträgerin kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat der Stadt bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
3. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf jegliche Einwendungen und Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan(-entwurf), soweit dieser nicht zu ihrem Nachteil wesentlich von dem Bestandteil dieses Vertrags bildenden Entwurf (Anlage 2) abweicht.

Teil 4

Sonstige Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

§ 8 Kostentragung (Allgemein)

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Aufstellung/Herstellung des Bebauungsplans. Hierzu hat die Vorhabenträgerin das Planungsbüro modus consult Karlsruhe beauftragt. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von Vergütungsforderungen des Planungsbüros modus consult frei. Des Weiteren trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Darüber hinaus trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Stadt entbindet die Vorhabenträgerin auf Grund von Ziffer 2.2 (Kategorie 2) der „Verfahrensweisung zur Kostenerstattung bei Bebauungsplanverfahren“ (Stand 30.04.2019) von der Übernahme der verwaltungsinternen Kosten.

§ 9

Erschließung

Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

1. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben ergeben sich aus den Plänen in Anlage 3.
2. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Schramberger Straße über das private Flurstück Nr. 3294 durch privatrechtliche Sicherung (Anlage 4).

3. Die Anbindung des Marktes bzw. der Kinderbetreuungseinrichtung soll zusätzlich fußläufig über das städtische Flurstück Nr. 4435 an die Belchenstraße im Süden und die Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird eine Anbindung auf einem bestehenden Pflegeweg hergestellt, der bereits parallel zwischen Schramberger Straße und Belchenstraße verläuft und in die Feldbergstraße einmündet und asphaltiert und beleuchtet werden muss. Vor dem Eingangsbereich der Kinderbetreuungseinrichtung wird eine erweiterte Vorzone für Ankommende und zum Wenden geschaffen. In diesem Bereich (Eingang Kinderbetreuungseinrichtung) sind auch Fahrradabstellplätze entsprechend Anlage 3 anzulegen. Der angrenzende Schallschutzwall (mit Schallschutzwand) wird durchbrochen, um eine Wegeverbindung zur Belchenstraße und der dortigen Wohnlage herzustellen.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wegeverbindungen und den Durchbruch der Lärmschutzwand auf eigene Kosten herzustellen. Art und Umfang der Herstellung richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher der Anlage 3 beigelegt ist. Ebenso verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, durch die Durchführung des Vorhabens erforderliche Begleitmaßnahmen in diesem Bereich auf eigene Kosten durchzuführen, z.B. Setzen von Straßenbeleuchtung oder von Schildern.
5. Sollte es im Zuge der Durchführung des Vorhabens zu Beschädigungen auf städtischen Grundstücken kommen, hat die Vorhabenträgerin diese in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen.
6. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt zur Durchführung des Winterdienstes für die Zuwegung Kindergarten von der Feldbergstraße und Schramberger Straße auf Flst. 4435 und 3294/1.

§ 10 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Teil 5

Allgemeine Bestimmungen

§ 11 Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
2. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie die Vorhabenträgerin für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (Anlage 3) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
4. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 12 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch dieses § 12 Ziffer 1, bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Von dieser Urkunde sollen die Vertragsparteien je eine Ausfertigung erhalten.

§ 13 Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 14 Kündigung / Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Die Stadt ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn die Vorhabenträgerin gegen wenigstens eine der in § 5 enthaltenen Pflichten verstößt und auch eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist (max. 3 Monate) fruchtlos verstrichen ist;
 - b) wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
4. Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und auch eine Anpassung des Vertrages aus diesem Grund ausgeschlossen ist.
5. Die jeweils andere Partei verzichtet für diese Fälle auf mögliche Ersatz- und Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund.
6. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 15 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn auch der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat.

Für die Stadt:

Rottweil, den _____

.....
Herrn Dr. Christian Ruf

Für die Vorhabenträgerin:

Balingen, den _____

.....
Herrn Joachim Feyrer

Anlagen:

- Anlage 1 (entspricht Anlage 6 zur Vorlage 055/2022):
Vertragsgebiet, abgegrenzt im Lageplan
- Anlage 2 (entspricht den Anlagen 1 und 2 zur Vorlage 055/2022):
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 22.03.2022)
- Anlage 3 (entspricht der Anlage 3 zur Vorlage 055/2022):
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, Entwurf vom 22.03.2022.
- Anlage 4
Grundbuchauszug

Entwurf



AMTSGERICHT SIGMARINGEN

-GRUNDBUCHAMT-

Amtsgericht Sigmaringen, Fidelis-Graf-Straße 2, 72488 Sigmaringen

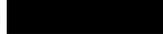
14 303B 6550 5D 0000 8C96
DV 06.21 0,95 Deutsche Post 



*1488*0002249*0306*0002249*

Datum 01.06.2021

Telefon 

Name 

Durchwahl ---

Unser Zeichen SIG017 GRG 462 / 2021

Rottweil (Rottweil)

GB 8142

(Bitte bei Antwort angeben)

Eintragungsbekanntmachung

Grundbuch von Rottweil (Rottweil) Blatt 8142

Eigentümer:

Sofern ein Eigentumswechsel stattgefunden hat, handelt es sich bei der vorstehend angegebenen Person um den bisherigen Eigentümer. Der neu eingetragene Eigentümer ist aus den nachfolgend/umseitig dargestellten Eintragungstexten ersichtlich.

Soweit bei einer nachfolgenden, auf der Rückseite bzw. der Anlage ersichtliche(n) Eintragung(en) kein Datum angegeben ist, wurden die Texte heute unterschrieben.

Veranlasser: 

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service“ / „Informationen zum Datenschutz in der Justiz“. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

Anschrift: Fidelis-Graf-Straße 2, 72488 Sigmaringen

Telefon: 07571/1821-250 Fax: 07571/1821-299 E-Mail: poststelle@gbasigmaringen.justiz.bwl.de

Bankverbindung:

Baden-Württembergische Bank (BIC SOLADEST600), IBAN DE82 6005 0101 7469 5345 05

Im Grundbuch von Rottweil Blatt Nr. 8142, BV Rückseite:

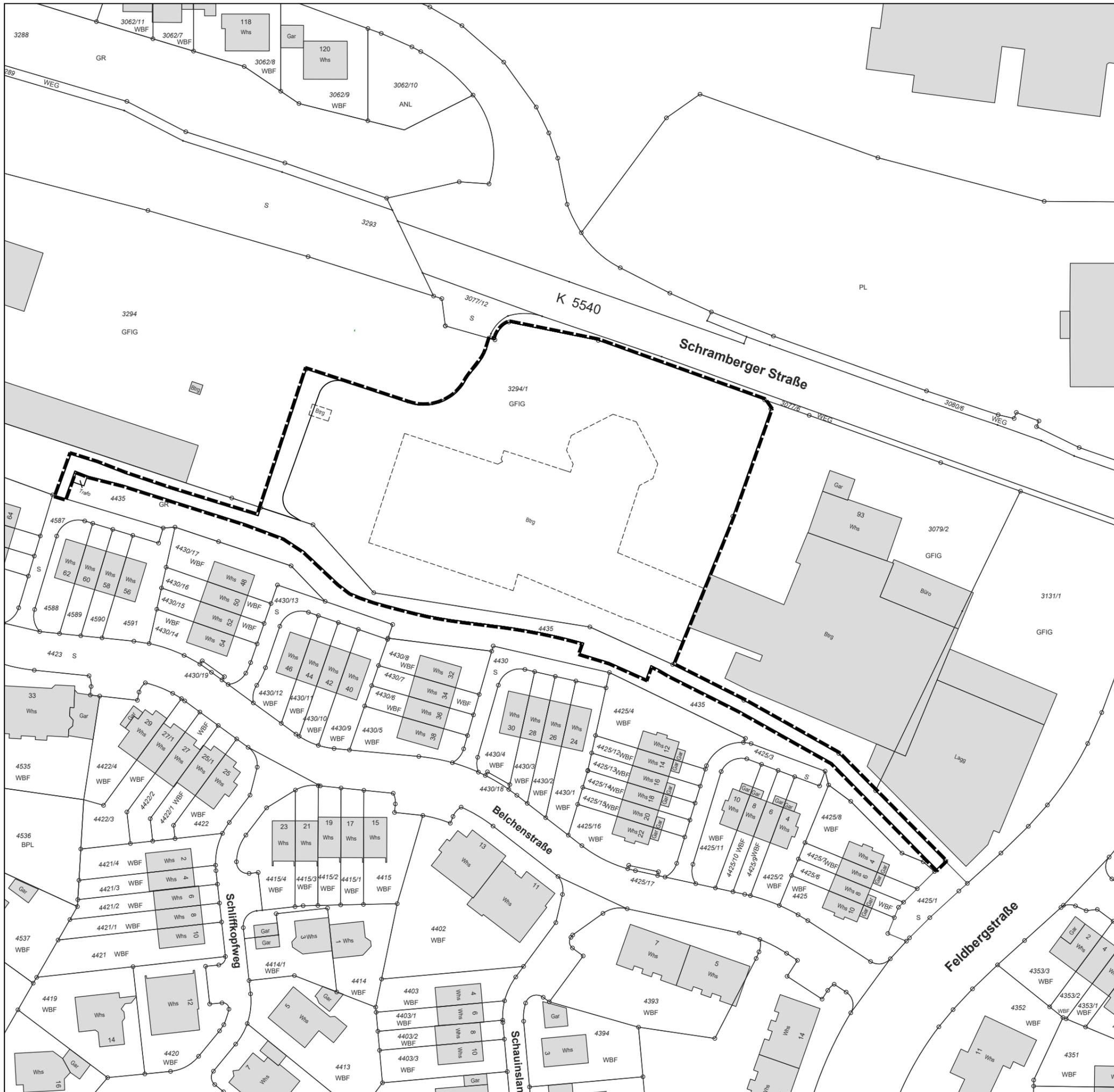
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
		14	Nach Blatt 14837 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen am 01.06.2021. Fluhr

Im Grundbuch von Rottweil Blatt Nr. 8142, Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
9	13	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3294/1 , derzeit eingetragen im Grundbuch von Rottweil (Rottweil), Blatt Nr. 14837 BV-Nr. 1. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 10 Bezug: Bewilligung vom 27.06.2019 [REDACTED] in München, UR T 1272/2019). Eingetragen am 01.06.2021. Fluhr
10	13	Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Wasserversorgungsanlagenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3294/1 , derzeit eingetragen im Grundbuch von Rottweil (Rottweil), Blatt Nr. 14837 BV-Nr. 1. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 9 Bezug: Bewilligung vom 27.06.2019 [REDACTED] in München, UR T 1272/2019). Eingetragen am 01.06.2021. Fluhr

Im Grundbuch von Rottweil Blatt Nr. 8142, Abteilung II Rückseite:

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7



Planverfasser



Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Anlage 6 zur Vorlage 055_2022

Übersichtsplan



Stadt  **Rottweil**

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Bruderschaftsgasse 4 - 78628 Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Beb.Plan-Nr. RW 340-21 in Rottweil

**"Charlottenhöhe – Sondergebiet
Einzelhandel mit Kindergarten"**

Übersichtsplan Geltungsbereich
Stand 22.03.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Planformat i. O. DIN A3





München **Stuttgart** Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Hannover
Berlin Ried(A) Frankfurt/Main

CIMA Beratung + Management GmbH
Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart
T 0711-64864-62
F 0711-64864-69
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Stefan Leuninger
leuninger@cima.de
T 0711 – 64864-61

cima - Neue Weinsteige 44 D 70180 Stuttgart

Stadt Rottweil
Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Fachbereichsleitung

via E-Mail: lothar.huber@rottweil.de

Auswirkungsanalyse zur Realisierung eines REWE-Supermarktes an der Schramberger Straße

Gutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung

Stuttgart, 24.03.2022

Sehr geehrter Herr Huber,

auf Basis der ersten TÖP-Beteiligung haben wir wie vereinbart eine fachgutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenmodifizierung erarbeitet. Zwei „Eckpunkte“ stehen hierbei – auch im Ergebnis eines Abstimmungsgesprächs mit dem HGV - im Mittelpunkt:

- Reduzierung der voraussichtlichen Auswirkungen des Projektes auf die Innenstadt (max. 5-7 % Umsatzumverteilung)
- Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen, marktüblichen Betriebsgröße für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Ausgangslage

Im Februar 2020 wurde von der CIMA eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe an der Schramberger Straße mit ca. 1.800 qm VK zzgl. eines vorgelagerten Backshops mit ca. 80 qm Nutzfläche erstellt. Unabhängig von der Erhöhung der Nahversorgungsqualität für die angrenzenden Wohngebiete (Hinweis auf positive Einwohnerentwicklung im Gebiet Spitalhöhe) wurde festgestellt, dass für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rottweil (ZVB Innenstadt) Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 9 % gegenüber die dort ansässigen relevanten Einzelhandelsbetriebe zu erwarten sind. Die Umverteilungsquote liegt damit noch unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem in der gängigen Rechtsprechung negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Einkaufslagen vermutet werden können.

Im weiteren Verlauf der Vorhabenplanung erfolgte eine Anhörung und Abstimmung mit den übergeordneten Genehmigungsbehörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie eine Ergänzung und Aktualisierung der CIMA Untersuchung mit einer vertiefenden Betrachtung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Rewe-Marktes für die umliegenden

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

Wohngebiete. Zusätzlich wurde im Auftrag des Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V. von der Fa. Ecosta, Wiesbaden, eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung des Rewe-Marktes erstellt.

In der Gesamtheit besteht ein Konsens darüber, dass die sog. raumordnerischen Kernregelungen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) eingehalten werden. Kritisch wird einzig die Einhaltung des sog. Beeinträchtigungsverbots (Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt) eingestuft.

Auch im „Basisgutachten“ der CIMA vom Februar 2020 wurde festgestellt, dass die Umverteilungsquote, welche durch den Rewe-Markt mit einer Plangröße von 1.800 qm VK (zzgl. Backshop) gegenüber den ZVB Innenstadt mit 9 % recht nah am Schwellenwert von 10 % liegt, ab dem negative Auswirkungen auf den ZVB vermutet werden. Da perspektivisch auch an anderer Stelle in der Stadt Rottweil ein leichter Verkaufsflächenzuwachs im Lebensmitteleinzelhandel zu erwarten ist (Hinweis auf geplante Erweiterung des Bio-Marktes B 2 an der Heerstraße), wurde die CIMA von der Stadt Rottweil beauftragt, in Form einer gutachterlichen Stellungnahme zu prüfen, ab welcher Verkaufsflächenengröße des geplanten Rewe-Marktes von einer zweifelsfreien städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen ist.

Wesentliche Parameter der Modellrechnung aus der CIMA Basisanalyse

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Eckdaten der CIMA Auswirkungsanalyse vom Februar 2020 (Basisgutachten) sowie der zuletzt im Mai 2021 aktualisierten Fassung der CIMA Auswirkungsanalyse wird anhand einer Modellrechnung dargelegt, welche Veränderungen sich hinsichtlich der Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. speziell für die Innenstadt Rottweil im Falle einer Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Rewe-Marktes ergeben.

Die rechnerischen Veränderungen der Umsatzumverteilungseffekte, welche durch den geplanten Rewe-Markt zu erwarten sind, erfolgt auf Basis einer schrittweisen Verringerung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche von 1.800 qm VK in 100 qm- Intervallen. Der vorgelagerte Backshop mit einer zusätzlich geplanten Nutzfläche (inkl. Gastronomie) wird pauschal mit einem Zusatzumsatz von 250.000,- € (nur einzelhandelsrelevanter Umsatz) in der Modellrechnung berücksichtigt.

Als wesentliche Parameter der Modellrechnung werden folgende Annahmen getroffen:

- Es wird eine unveränderte Flächenleistung (Umsatz je qm VK) von 4.000,- € pro qm VK für den Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe angesetzt.
- Der Umsatzanteil, der auf den Food-Bereich (nur Lebensmittel, ohne Drogeriewaren, etc.) entfällt, wird mit 80 % angesetzt.
- Der Umsatzanteil des Rewe-Marktes, welcher durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in der Stadt Rottweil erzielt wird, wird wie im Basisgutachten mit einer Größenordnung von 15 % bis 20 % vom Gesamtumsatz des Rewe-Marktes in Ansatz gebracht.
- Der umverteilungsrelevante Umsatz des Rewe-Marktes gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt erhält wie im Basisgutachten eine stärkere Gewichtung, da mit dem Edeka-

Markt am Nägelesgraben ein wesentlicher betriebstypengleicher Anbieter (sog. Lebensmittelvollsortimenter) in der Innenstadt verortet ist.

Mit den getroffenen Basisannahmen wird sichergestellt, dass in der nachfolgenden Modellrechnung keine „Verharmlosung“ der möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt stattfindet (sog. worst case Betrachtung).

Bzgl. der weiteren Daten zur Angebots- und Nachfragesituation im Lebensmitteleinzelhandel im Raum Rottweil (u.a. Einzelhandelsbestand nach Betriebstypen und Standortlagen, erschließbares Einzugsgebiet) ist auf die entsprechenden Daten der CIMA Analysen aus dem Jahr 2020 bzw. 2021 zu verweisen.

Modellrechnung

Unter Einbeziehung der oben genannten Parameter ist in der nachfolgenden Tabelle die Veränderung der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Rottweil bzw. gegenüber der Innenstadt Rottweil (ZVB) bei einer schrittweise verringerten Verkaufsflächengröße des Rewe-Marktes dargestellt.

Bei der ursprünglich geplanten Verkaufsflächengröße des Rewe-Marktes von 1.800 qm VK liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Bestand in der Gesamtstadt Rottweil bei 7,9 % bzw. gegenüber dem Bestand in der Innenstadt Rottweil bei 9,0 %.

Bei einer Plangröße des Rewe-Marktes von 1.500 qm VK beträgt die Umverteilungsquote gegenüber der Gesamtstadt 6,6 % bzw. gegenüber der Innenstadt 7,6 %. Bei einer Plangröße des Rewe-Marktes von 1.400 qm VK beträgt die Umverteilungsquote gegenüber der Gesamtstadt 6,2 % bzw. gegenüber der Innenstadt 7,1 %.

Tabelle: Modellrechnung zu den Umsatzumverteilungseffekten des geplanten Rewe-Marktes in Abhängigkeit von der Verkaufsflächengröße des Vorhabens

Verkaufsfläche Rewe in qm	Umsatz Food (inkl. Backshop) in Mio. €	Umverteilungsrelevanter Umsatz insgesamt in Mio. €	Ist-Umsatz Bestand Gesamtstadt Rottweil in Mio. €	Umverteilungsquote gegenüber Bestand Gesamtstadt	Umverteilungsrelevanter Umsatz gegen Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €	Ist-Umsatz Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €	Umverteilungsquote gegenüber Bestand ZVB (Innenstadt) in Mio. €
1.800	6,01	4,99	63,3	7,9%	1,99	22,1	9,0%
1.700	5,69	4,72	63,3	7,5%	1,89	22,1	8,6%
1.600	5,37	2,46	63,3	3,9%	1,78	22,1	8,1%
1.500	5,05	4,19	63,3	6,6%	1,68	22,1	7,6%
1.400	4,73	3,93	63,3	6,2%	1,57	22,1	7,1%
1.300	4,41	3,66	63,3	5,8%	1,46	22,1	6,6%
1.200	4,09	3,39	63,3	5,4%	1,36	22,1	6,2%

Quelle: CIMA Modellrechnung

Die rechnerischen Werte verdeutlichen, dass sich bei einer Größenordnung des Rewe-Marktes von 1.400 bis 1.500 qm VK der Schwellenwert von 10 %, der in der gängigen Rechtsprechung als Orientierungswert angenommen wird, ab dem die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit eines Vorhabens gewährleistet ist, deutlich unterschritten wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der vorgelagerte Backshop bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte bereits berücksichtigt wurde. In der Flächenbilanz kann dieses Nutzungsmodul aber zusätzlich in Ansatz gebracht werden, da es sich hier überwiegend auch um eine gastronomisch genutzte Fläche (Café) handelt.

Fazit

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Rewe-Marktes von 1.800 qm VK auf 1.400 qm VK bis 1.500 qm VK (jeweils zzgl. des vorgelagerten Backshops) zu empfehlen. Bei dieser Größenordnung liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Bestand im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Rottweil) bei 7,1 % bis 7,6 % und damit signifikant unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Rottweil vermutet werden.

Der vorgelagerte Backshop mit ca. 80 qm wurde bei dem umverteilungsrelevanten Umsatz bei den Modellrechnungen bereits berücksichtigt, wobei ein Teil der Fläche des Backshops auf eine gastronomische Nutzung (Café) entfällt. **Als städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächengröße ist damit eine Größe von 1.400 qm VK bis 1.500 qm VK (Mittelwert 1.450 qm VK) für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe zzgl. einer Fläche (ca. 80 qm) für den vorgelagerten Backshop zzgl. einer ergänzenden Nutzfläche für Cafe/Gastronomie vertretbar.**

Eine noch stärkere Verringerung der Verkaufsfläche des Rewe-Marktes ist unter dem Aspekt der Erhaltung der Marktakzeptanz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters nicht zu empfehlen. Neben der Rottweiler Innenstadt stellen die Fachmarktlagen „Saline“ in Rottweil sowie das Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil für den Lebensmittel Einzelhandel im Raum Rottweil aus Kundensicht sehr attraktive Wettbewerbslagen dar, gegenüber denen der geplante Rewe-Markt an der Schramberger Straße in Rottweil eine eigenständige Marktposition mit einer entsprechenden Marktausstrahlung aufbauen muss.

Der mittlere Orientierungsrahmen von rund 1.450 qm Verkaufsfläche zzgl. Backshop bietet aus betrieblicher Sicht eine notwendige, aber auch realistische Verkaufsflächendimensionierung, um einen leistungsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort zu errichten. Die positiven Wirkungen auf die Nahversorgung wurden übereinstimmend in beiden gutachterlichen Stellungnahmen, cima und Ecostra, plausibel dargestellt. Andererseits ergibt sich durch diesen reduzierten Verkaufsflächenansatz in gleichem Maße eine Reduzierung der Umsatzumverteilungen gegen die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Gez.

Dr. Stefan Leuninger

Büroleiter cima Stuttgart



München **Stuttgart** Forchheim
Köln Hannover Berlin Leipzig
Lübeck Ried(A)

Stadt Rottweil

Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Schramberger Straße 95 in der Stadt Rottweil

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Gillwald

Stuttgart, Mai 2021

CIMA-Beratung + Management GmbH
Neue weinsteige 44 – 70180 Stuttgart
T 0711-64 864 61
F 0711-64 864 69
cima.stuttgart@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag	5
2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	6
2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel.....	6
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmittel-einzelhandel	7
2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen.....	8
2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebs-typen im Lebensmitteleinzelhandel	9
3 Standortdaten	10
3.1 Makrostandort Rottweil.....	10
3.2 Einzelhandelskennziffer	12
3.3 Mikrostandort Schramberger Straße 95	13
4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	17
4.1 Einzugsgebiet.....	17
4.2 Kaufkraftvolumen.....	19
4.3 Fokusbetrachtung Nahversorgung	19
5 Projektrelevante Angebotsstruktur	22
5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil.....	22
5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen.....	23
6 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose	27
6.1 Prognostizierte Umsatzleistung.....	27
6.2 Fokusbetrachtung Nahversorgung.....	29
7 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens	31
7.1 Konzentrationsgebot	31
7.2 Kongruenzgebot	32
7.3 Beeinträchtigungsverbot.....	32
7.4 Städtebauliches Integrationsgebot	36
8 Rückwirkungen für die Nahversorgung „Quartier Spitalhöhe“	38
9 Zusammenfassende Bewertung	41
10 Anhang	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2018.....	7
Abb. 2:	Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen (2016).....	8
Abb. 3:	Zentralörtliche Hierarchie im Raum Rottweil.....	11
Abb. 4:	Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	12
Abb. 5:	Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich.....	13
Abb. 6:	Planstandort Schramberger Str. 95 sowie Standortumfeld.....	15
Abb. 7:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungslage sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95 (schematische Darstellung).....	16
Abb. 8:	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	18
Abb. 9:	Verteilung der wesentlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Rottweil, in Zimmern o. R. sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95.....	25
Abb. 10:	Planstandort BayWa-Areal, Standort der Fa. Netto (Zimmern o. R.) sowie potenzieller Standort eines Lebensmittelmarktes Spitalhöhe inkl. 700-Radien.....	39
Abb. 11:	Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Rottweil.....	43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Lebensmittelanbieter in Deutschland 2018 im Vergleich (ohne Großflächenanbieter wie Kaufland, Globus, real, etc.).....	9
Tab. 2:	Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential.....	17
Tab. 3:	Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf im abgegrenzten Marktgebiet in Mio. €.....	19
Tab. 4:	Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf Naheinzugsgebiet in Mio. €.....	20
Tab. 5:	Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Rottweil.....	22
Tab. 6:	Wesentliche Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Rottweil.....	22
Tab. 7:	Wesentliche Drogeriefachmärkte in der Gesamtstadt Rottweil.....	23
Tab. 8:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gesamtstadt Rottweil nach Standortlage.....	26
Tab. 9:	Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung.....	28
Tab. 10:	Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung innerhalb des Naheinzugsgebietes.....	29
Tab. 11:	Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen.....	33

1 Auftrag

Auf dem bislang durch die Fa. BayWa genutzten Areal an der Schramberger Straße ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.800 qm VK zzgl. vorgelagerten Backshop mit ca. 80 qm geplant. Als Betreiberfirma des Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) ist die Fa. Rewe vorgesehen.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Damit ist eine Markt- und Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf der Grundlage der im § 11 Abs. 3 BauNVO, im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg und im Einzelhandelserslass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien erforderlich.

Eine erforderliche Auswirkungsanalyse zum Nachweis, dass mit der vorgesehenen Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Rottweil selbst sowie für die Nachbarkommunen zu erwarten sind, wurde von der CIMA im Februar 2020 erstellt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden von Seiten der Genehmigungsbehörden, Regierungspräsidium Freiburg und Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, auf die Lage des Planstandortes außerhalb des im Regionalplan abgegrenzten zentralörtlichen Versorgungskerns hingewiesen. Hieraus resultiert ein Ergänzungsbedarf im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für das westliche Stadtgebiet von Rottweil, das aktuell eher unterversorgt ist, so dass für den überwiegenden Teil der Bevölkerung in den dortigen Siedlungsgebieten keine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist. Mit Hilfe der vertiefenden Betrachtung ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben eine erhebliche Nahversorgungsfunktion besitzt und zu einer erhöhten Nahversorgungsqualität in diesen Bereichen beiträgt.

Weiter wurde in einem Scoping-Termin im Neuen Rathaus der Stadt Rottweil am 3. September auf das Erfordernis einer vertiefenden Betrachtung des städtebaulichen Integrationsgebotes hingewiesen. Durch die topographischen Gegebenheiten ist die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für die südlich angrenzenden Siedlungsgebiet erschwert. Ziel muss eine optimierte Anbindung der Wohnbevölkerung an den Planstandort sein, um der angedachten Nahversorgungsfunktion auch bestmöglich gerecht zu werden.

Bei der Betrachtung des Planvorhabens wurden aufbauend auf den Ergebnissen und Aussagen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil (Fokus Nahversorgung/Bearbeitung CIMA; Stand Januar 2019) insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Einkaufsinnenstadt und die Nahversorgungslagen der Stadt Rottweil zu untersuchen.

Daneben sind auch die Rückwirkungen auf die künftigen Entwicklungspotentiale für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Wohnbauentwicklung im Quartier „Spitalhöhe“ zu berücksichtigen.

2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine kurze Darstellung der grundlegenden Entwicklungstendenzen für die wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel. Ferner wird kurz auf die unterschiedliche Sortimentspolitik der verschiedenen Betriebstypen eingegangen.

Die nachfolgenden Aussagen sind als wertneutral zu verstehen und beinhalten keinerlei Wertung bzgl. der Attraktivität oder Qualität der verschiedenen Betriebstypen bzw. einzelner Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die nachfolgenden Definitionen und betriebstypenbezogenen Spezifika unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Definitionen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen einzuordnen sind.

2.1 Begriffsdefinitionen im Lebensmitteleinzelhandel

Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel¹ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln² aufweist. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für

Neuansiedlungen liegt beim Betriebstyp „Vollsortimenter“ mittlerweile zwischen 1.200 und 1.500 qm VK.

Ein **großer Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 qm, welches ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Ein **SB-Warenhaus** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Der Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** ist als Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft definiert, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood II-Artikel sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht³. Die branchenübliche Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen liegt bei diesem Betriebstyp derzeit zwischen 800 und 1.200 qm VK.

¹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

² Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

³ Quelle: Begriffsdefinitionen EHI Handelsdaten.de

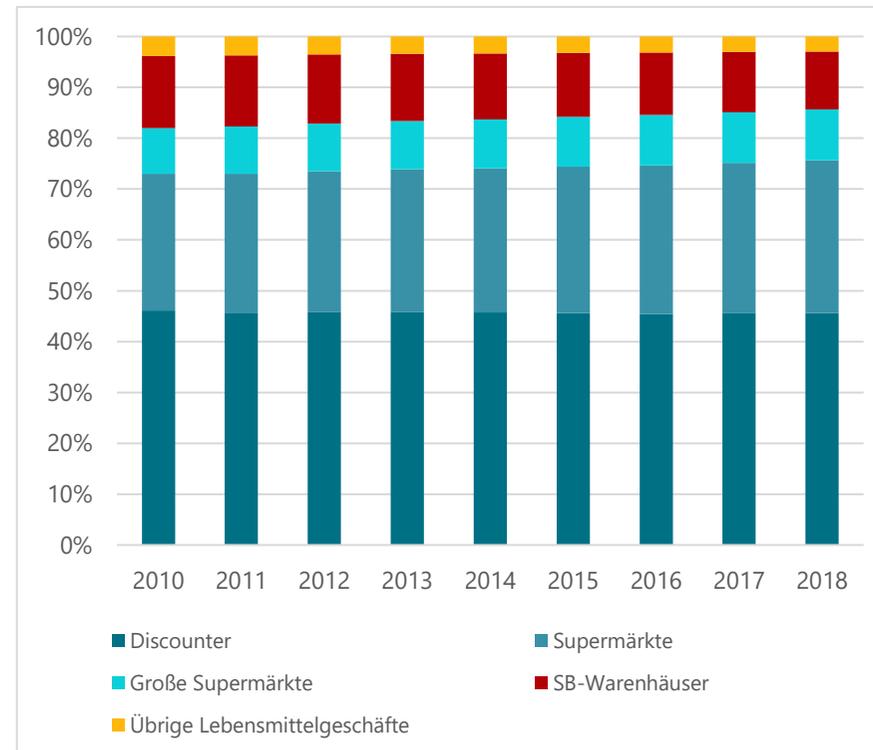
2.2 Entwicklungstendenzen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte ist bundesweit von ca. 39.300 Betrieben im Jahr 2010 auf ca. 37.500 Betriebe im Jahr 2018 um ca. 5 % gesunken. Von diesem Strukturwandel waren insbesondere kleinere Betriebseinheiten betroffen.

Demgegenüber ist die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel seit 2010 von ca. 33,9 Mio. qm VK auf ca. 36,2 Mio. qm VK im Jahr 2018 um ca. 7 % gewachsen, wobei insbesondere bei den Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt eine starke Flächendynamik vorhanden war. Die Umsatzleistung (nominal) im Lebensmitteleinzelhandel stieg von ca. 131,7 Mrd. € im Jahr 2010 um ca. 23 % auf ca. 162,1 Mrd. € im Jahr 2018 an.

Die Entwicklung der Umsatzanteile nach Betriebstypen ist seit 2010 durch Gewinne der Supermärkte und großen Supermärkte zu Lasten der SB-Warenhäuser sowie der übrigen Lebensmittelgeschäfte (z.B. „Tante-Emma-Läden“) geprägt. Der Umsatzanteil der Discounter ist gegenüber 2010 leicht gesunken.

Abb. 1: Umsatzanteile der Lebensmittelgeschäfte am Lebensmitteleinzelhandelsumsatz gesamt in Deutschland nach Betriebsformen 2010 bis 2018



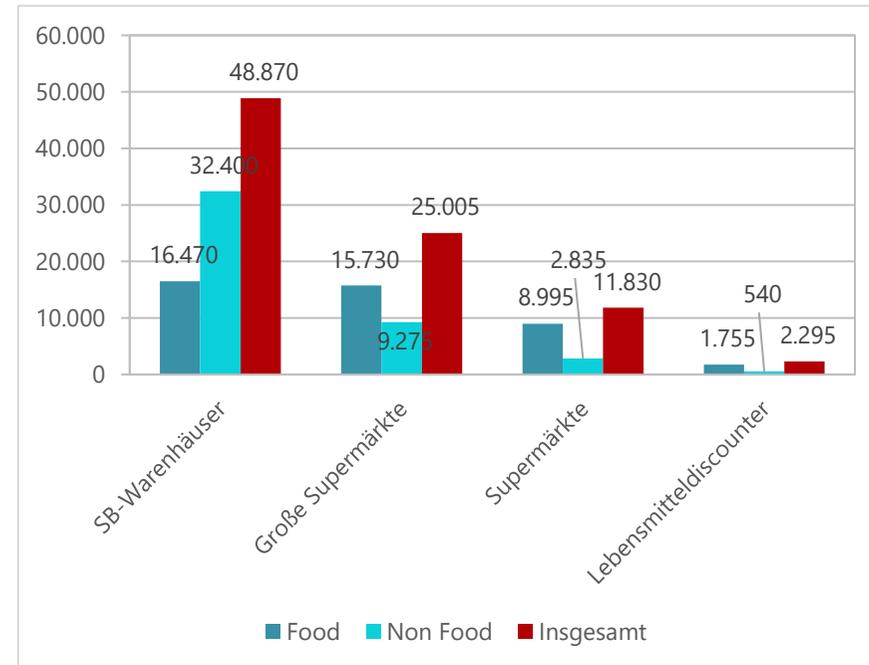
Quelle: EHI Retail Institute 2019; Bearbeitung CIMA

2.3 Sortimentsstruktur nach Betriebstypen

Nach der Sortimentsbreitenerhebung des EHI Retail Institute, Köln, kann im Durchschnitt beim Betriebstyp **Lebensmitteldiscountmarkt** von einer Artikelzahl zwischen ca. 1.400 bis 3.700 Artikeln ausgegangen werden. Die durchschnittliche Artikelzahl beläuft sich auf 2.295 Artikel bei diesem Betriebstyp, wobei diese zwischen den verschiedenen Betreiberfirmen variiert.

Im Gegensatz hierzu ist bei Lebensmittelsupermärkten (**Betriebstyp Vollsortimenter**) eine deutlich größere Artikelvielfalt vorhanden (durchschnittliche Artikelzahl von ca. 11.830 Artikeln). Somit ist in einem Lebensmittelsupermarkt eine deutlich größere Sortimentsbreite und -tiefe gegeben.

Abb. 2: Durchschnittliche Anzahl der Artikel in Food und Nonfood im deutschen Lebensmittelhandel nach Betriebsformen (2016)



Quelle: EHI Handelsdaten.de, 2019, Bearbeitung CIMA

Bei Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist eine zunehmende „Verwischung“ der Grenzen zwischen den verschiedenen Betriebstypen zu beobachten. So wurde beim Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ in jüngerer Vergangenheit z.B. das Segment „Obst und Gemüse“ oder auch das Segment „Backwaren“ deutlich ausgeweitet. Umgekehrt wird beim Betriebstyp „Lebensmittelsupermarkt“ mit den sog. „Eigenmarken“ das preisorientierte Marktsegment zunehmend abgedeckt

2.4 Kennziffern zu ausgewählten Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

In der nachfolgenden Tabelle sind wesentliche Strukturdaten der am Markt agierenden Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt. Bei den genannten betriebswirtschaftlichen Kennziffern handelt es sich um Durchschnittswerte, welche in Abhängigkeit von der regionalen Wettbewerbssituation und den erschließbaren Marktpotentialen für Einzelstandorte deutlich variieren können.

Bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt der **Fa. Rewe** handelt es sich um den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (sog. Vollsortimenter). Der Nettoumsatz der Fa. Rewe belief sich im Jahr 2018 auf rund 23,7 Mrd. €.⁴ Die Anzahl der Rewe-Märkte in Deutschland wird mit ca. 4.400 Standorten angegeben.⁵

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße sowie die durchschnittliche Flächenleistung der Rewe-Märkte liegt nach der aktuellen EHI Studie „Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019“ leicht unter den Werten der

Märkte der Fa. Edeka, welche den stärksten Wettbewerber im Segment der Lebensmittelvollsortimenter darstellt.

Die durchschnittliche Flächenleistung (Umsatz pro qm VK) beträgt ca. 4.000,- € pro qm VK und liegt leicht über der durchschnittlichen Flächenleistung für den Betriebstyp Supermarkt (bis 2.500 qm VK) von 3.700,- € pro qm VK, der in der Grundlagenuntersuchung „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019“ für Baden-Württemberg ausgewiesen ist.⁶

Tab. 1: **Lebensmittelanbieter in Deutschland 2018 im Vergleich (ohne Großflächenanbieter wie Kaufland, Globus, real, etc.)**

Unternehmen	Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale in qm	Durchschnittlicher Brutto-Umsatz pro qm in €
Aldi Süd	861	10.410
Aldi Nord	884	6.650
Lidl	898	7.400
Norma	729	3.530
Penny	722	5.170
Netto Marken-Discount	792	4.250
Rewe	1.243	4.010
Edeka	1.498	4.460

Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2019; EHI Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019

Supermarkt bis 2.500 qm VK wird für die branchenübliche Flächenleistung ein Korridor von 3.400,- bis 4.300,- € pro qm VK angegeben.

⁴ EHI-Handelsdaten, 2019

⁵ REWE-Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018

⁶ Vgl. Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2018/1019 Baden-Württemberg; Herausgeber: Baden-Württembergischer Industrie- und Handelstag; Für den Betriebstyp

3 Standortdaten

3.1 Makrostandort Rottweil

Die Stadt Rottweil wird im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 als Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ausgewiesen. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Rottweil die Aufgabe zu, als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf abzudecken.

Zum Mittelbereich Rottweil gehören die Kommunen Bösing, Deißlingen, Dietingen, Dornhan, Epfendorf, Fluorn-Winzeln, Oberndorf am Neckar, Sulz am Neckar, Villingendorf, Vöhringen, Wellendingen, Zimmern o. R. sowie die Stadt Rottweil am Neckar selbst. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, welcher u.a. den Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter beinhaltet, ist das erschließbare Marktgebiet deutlich kleiner als der landesplanerisch abgegrenzte Mittelbereich einzuordnen.

Die Stadt Rottweil bildet zusammen mit den Gemeinden Deißlingen, Diezingen, Wellendingen und Zimmern o. R. die sogenannte Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil, welche eine gemeinsame Flächennutzungsplanung übernimmt.

Die Stadt Rottweil setzt sich aus der Kernstadt (19.159 Einwohner) und den Stadtteilen Bühlingen (972 Einwohner), Feckenhausen (345 Einwohner), Göllsdorf (1.856 Einwohner), Hausen (1.010 Einwohner), Neufra (1.212 Einwohner), Neukirch (684 Einwohner) und Zepfenhan (534 Einwohner) zusammen. Die gesamte Einwohnerzahl summiert sich auf ca. 25.770 Einwohner.⁷

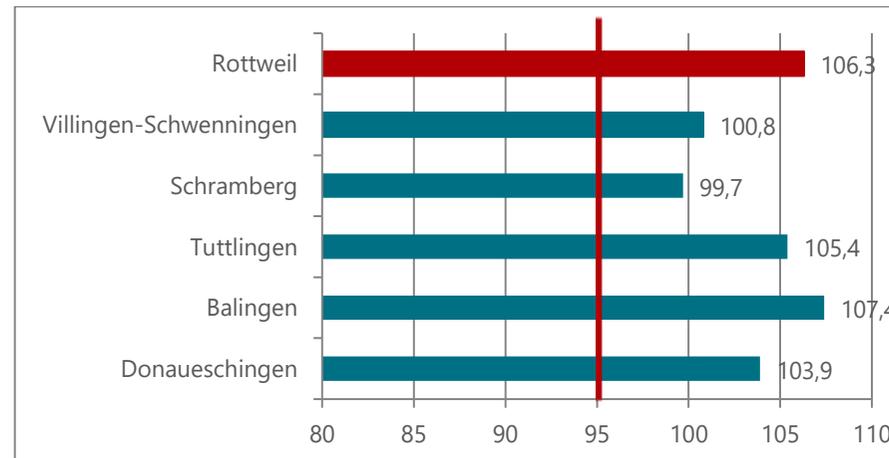
Das Statistische Landesamt berechnet für die Stadt Rottweil bis zum Jahr 2030 zwei Entwicklungstendenzen. Während ein Szenario einen leichten Bevölkerungsrückgang prognostiziert, geht das zweite Szenario von einer Bevölkerungszunahme um etwa 650 Einwohner bzw. 2,5 % aus.

Vor dem Hintergrund der Quartiersentwicklung Mittelstadt und Spitalhöhe ist die positive Prognose als realistisch anzusehen. Nach Angaben der Stadtverwaltung Rottweil soll allein mit der Aufsiedlung des Wohngebiets Spitalhöhe Wohnraum für ca. 1.000 Personen geschaffen werden.

3.2 Einzelhandelskennziffer

Mit einem **regionalen Kaufkraftkoeffizienten** (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 106,3 liegt der Wert der Stadt Rottweil über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Im regionalen Vergleich weisen die umliegenden Mittelzentren sowie das Oberzentrum Villingen-Schwenningen ebenfalls Werte über dem Bundesdurchschnitt auf.

Abb. 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA

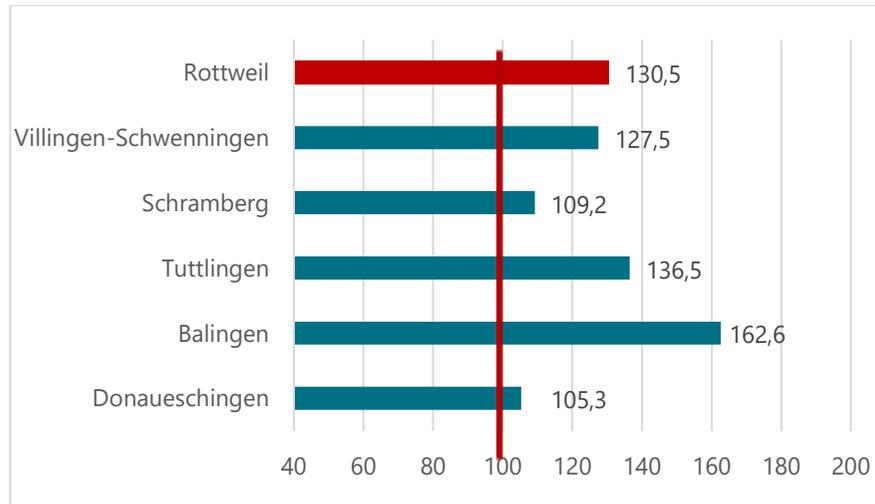
Die **Zentralitätskennziffer** (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt liegt für die Stadt Rottweil bei 130,5 d.h. es liegt ein Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadtgrenzen vor.

Die Zentralitätskennziffer wird zum einen durch Anbieter wie die Fa. Wohn Schick und das Fachmarktzentrum Saline mit einer

⁷ Quelle: Stadt Rottweil

überdurchschnittlichen Absatzreichweite beeinflusst. Zum anderen bindet das Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil Kaufkraft aus dem Umland, welche dem Einzelhandel in der Stadt Rottweil fehlt.

Abb. 5: Zentralitätskennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2019; Bearbeitung: CIMA

3.3 Mikrostandort Schramberger Straße 95

Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich am östlichen Ortseingang in relativer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Zimmern ob Rottweil. Der Planstandort liegt auf der Südseite der Schramberger Straße, welche die Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung darstellt. Die PKW-Erreichbarkeit und die Einsehbarkeit sind als positiv zu bewerten.

Das Planareal wurde in der Vergangenheit durch die Fa. BayWa mit einem Fachmarkt für Pflanzen und Gartenbedarf genutzt und ist gegenwärtig ein Leerstand. Im Osten grenzt der Betrieb für Landmaschinen der Fa. BayWa an, welcher auch im Falle einer Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes bestehen bleibt.

Im Standortumfeld ist mit der Fa. Benz ein Lebensmittelmarkt mit einem Angebotsschwerpunkt auf russischen Lebensmitteln verortet. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind im unmittelbaren Standortumfeld nicht vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Nordseite der Schramberger Straße ist das Standortumfeld durch das Klinikum geprägt, während in südlicher Richtung Wohnbebauung an den Planstandort anschließt.

Während im Erdgeschoss die Nutzung durch den Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen ist, ist für das Obergeschoss ein Kindergarten geplant, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Standortes vorliegt, die auch unter dem Aspekt des Flächenverbrauches bzw. der Bodenversiegelung positiv zu bewerten ist.

Eine Erstbewertung des Planstandortes für den Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe wird nachfolgend anhand stadtentwicklungsbezogener und handelsbezogener Aspekte vorgenommen.

Stadtentwicklungsbezogene Aspekte

Positive Aspekte

- Nachnutzung einer Gewerbebrache; kein neuer Flächenverbrauch (Flächenrecycling)
- Städtebauliche Aufwertung der Planareals, auch bedingt durch den geplanten Kindergarten im Obergeschoss
- Übernahme einer Nahversorgungsfunktion für westlichen Wohngebiete der Kernstadt Rottweil
- Erhöhung Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Rottweil bzw. Verringerung der Kaufkraftabflüsse nach Zimmern ob Rottweil als Kommune ohne zentralörtliche Einstufung

Kritische Aspekte

- Lage außerhalb des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches
- Fußläufige Erreichbarkeit aktuell für die nördlich angrenzenden Wohngebiet aufgrund topografischer Gegebenheiten nur eingeschränkt gegeben
- Keine Kundenaustauscheffekte mit der Einkaufsinnenstadt von Rottweil vorhanden

Handelsbezogene Aspekte:

Positive Faktoren

- Fa. Rewe als „neuer“ Anbieter mit Erhöhung der Angebotsvielfalt in der Stadt Rottweil insgesamt
- Hohe Verkehrsgunst insbesondere für PKW-Kunden

Kritische Faktoren

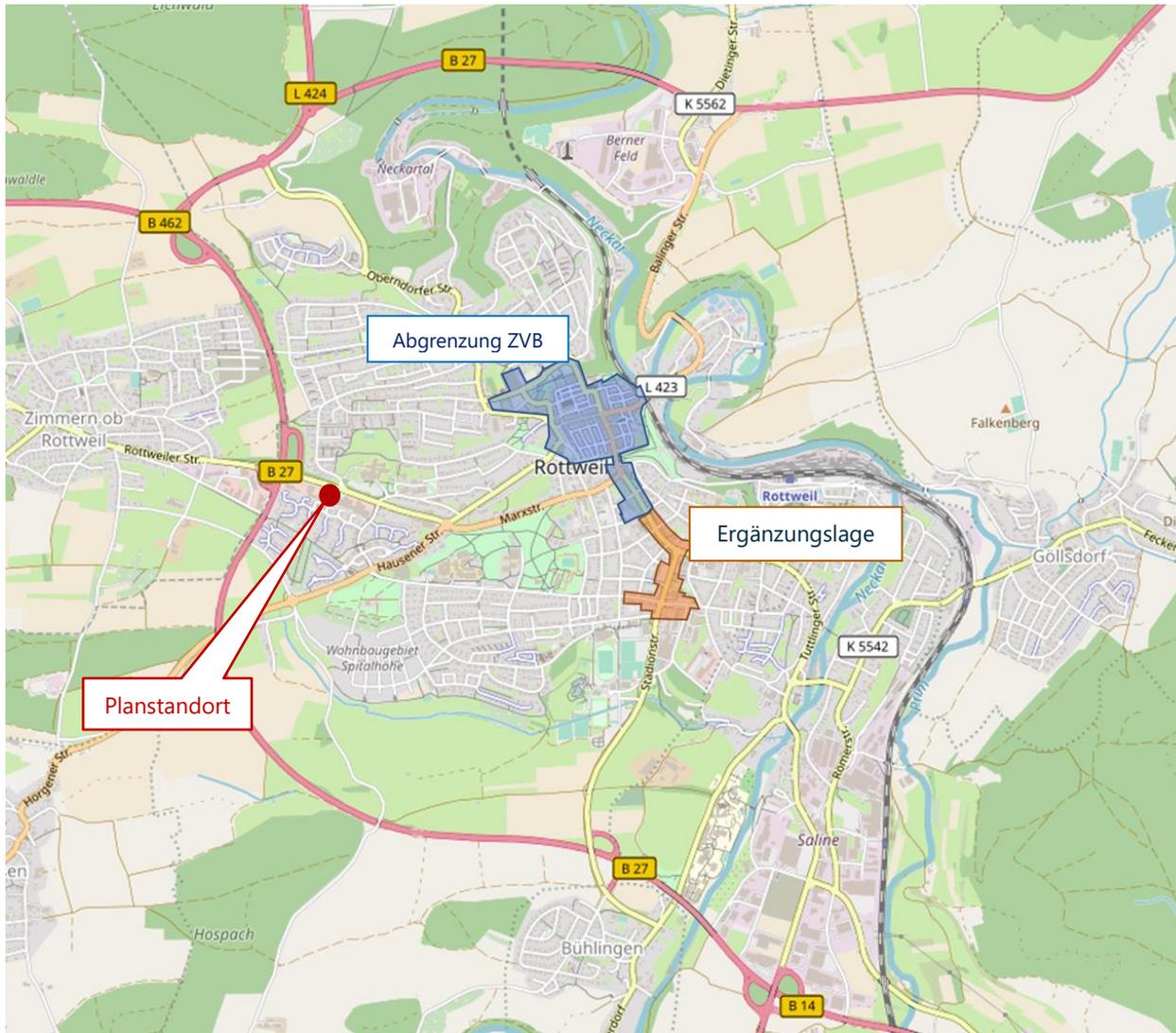
- Hohe Wettbewerbsdichte in der Stadt Rottweil und der angrenzenden Gemeinde Zimmern ob Rottweil

Abb. 6: Planstandort Schramberger Str. 95 sowie Standortumfeld



Fotos: CIMA Januar 2020

Abb. 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungslage sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95 (schematische Darstellung)



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

4.1 Einzugsgebiet

Für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Fokus Nahversorgung wurde ein Marktgebiet abgegrenzt, welche sich neben der Gesamtstadt Rottweil auf die Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Zimmern o. R. und Wellendingen als weitere Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil erstreckt.

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 qm kann dieses Marktgebiet weiterhin als Orientierungsgröße angesetzt werden, wobei die Sonderkonstellation mit dem Fachmarktzentrum in Zimmern ob Rottweil (u.a. Fa. Kaufland) zu berücksichtigen ist. Das Einzugsgebiet wird in die Stadt Rottweil (Zone I) und die restl. vVG Rottweil (Zone II) gegliedert.

Ferner sind Einkaufsverflechtungen mit weiteren Umlandgemeinden (z.B. Villingendorf, Bösinggen, Dunningen) vorhanden, welche als sog. „Streuumsätze“ berücksichtigt werden.

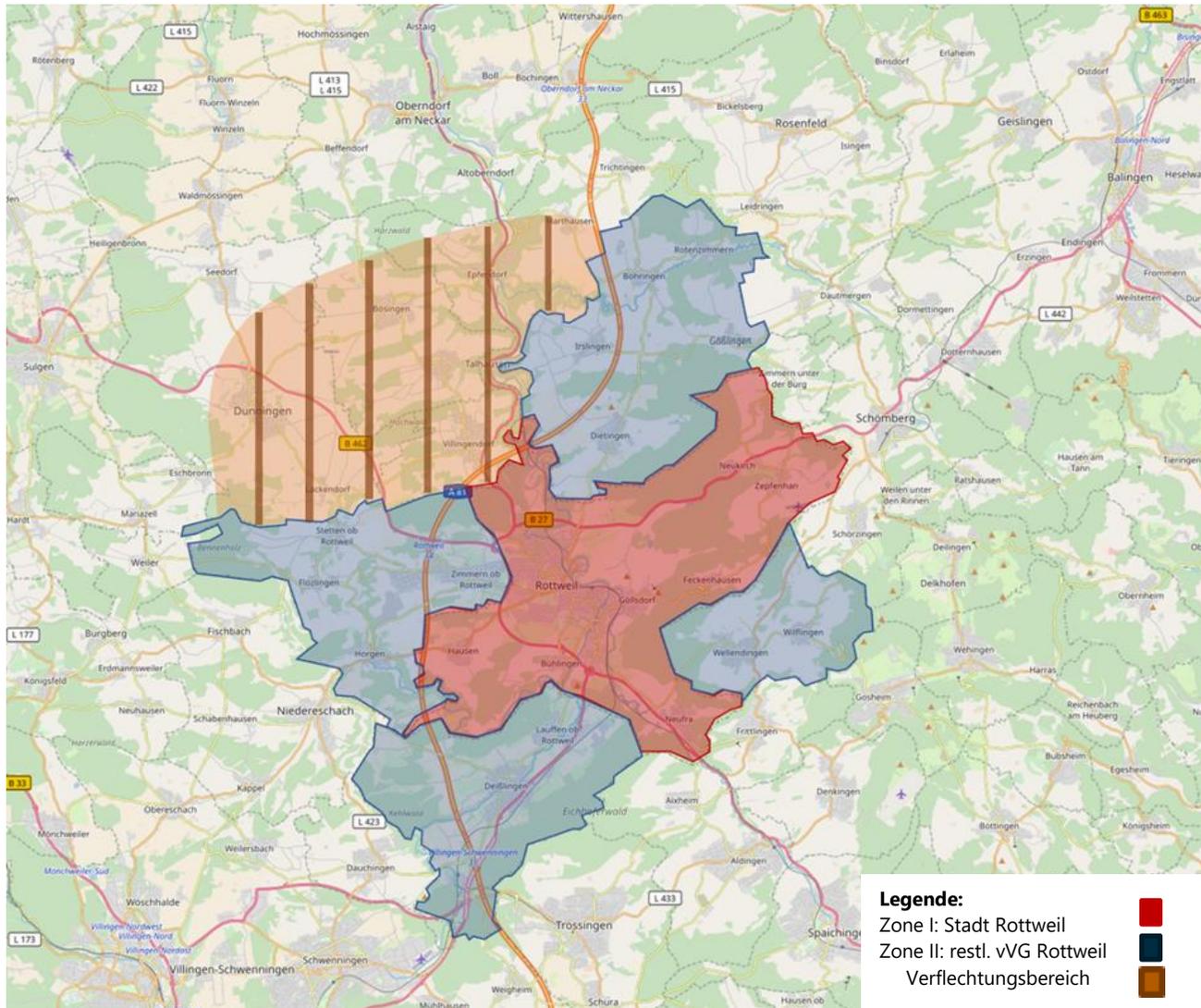
Tab. 2: Einzugsgebiet und Bevölkerungspotential

Zonen	Abgrenzung	Bevölkerungspotential
Zone I	Stadt Rottweil gesamt	ca. 25.770
Zone II	restliche vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R.)*	ca. 19.780
Zone I + II	Einzugsgebiet insgesamt	ca. 45.550

Quelle: *Stadt Rottweil 2018; *Statistisches Landesamt 2019

Ein räumlicher Schwerpunkt der Versorgungsfunktion, welche der geplante Lebensmittelmarkt übernehmen wird, liegt auf der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete. Da die Fa. Rewe als vorgesehene Betreiberfirma aktuell weder in der Stadt Rottweil selbst noch im näheren Umland vertreten ist, sind daneben auch Zielkunden relevant, welche die Fa. Rewe als Einkaufsalternative zu den bestehenden Lebensmittelmärkten im Raum Rottweil gezielt aufsuchen.

Abb. 8: Abgrenzung des Einzugsgebietes



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

4.2 Kaufkraftvolumen

Im Bundesdurchschnitt kann eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 5.565,- € für das Jahr 2019 angesetzt werden⁸. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.240,- € und auf den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente Apothekerwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Drogerie-/Parfümeriewaren, Schnittblumen/Floristik, Zeitungen/Zeitschriften insgesamt ca. 524,- €.

Im gesamten Einzugsgebiet steht eine projektrelevante Kaufkraft für den periodischen Bedarf von ca. 134,7 Mio. € zur Verfügung, wovon ca. 109,2 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 25,5 Mio. € auf den restlichen periodischen Bedarf entfallen.

In der Marktzone I (Stadt Rottweil) beläuft sich die projektrelevante Kaufkraft für den periodischen Bedarf insgesamt auf ca. 75,7 Mio. € und in der Marktzone II (Umlandgemeinden) ca. 59,0 Mio. €.

Tab. 3: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf im abgegrenzten Marktgebiet in Mio. €

Sortimente/Bedarfsbereiche	Gesamtstadt Rottweil (Zone I)	restl. vVG Rottweil (Zone II)	vVG Rottweil gesamt (Zone I + II)
Nahrungs- und Genussmittel	61,4	47,8	109,2
restl. periodischer Bedarf ⁹	14,3	11,2	25,5
periodischer Bedarf insgesamt	75,7	59,0	134,7

Quelle: CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

4.3 Fokusbetrachtung Nahversorgung

Aufgrund der Lage des Planstandortes außerhalb des im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg abgegrenzten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist eine Fokusbetrachtung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens erforderlich.

Als unmittelbares Naheinzugsgebiet kann zunächst das fußläufig erreichbare Einzugsgebiet herangezogen werden. Fußläufigkeit wird in der Regel durch 500m-700m-Radien festgelegt, was in etwa einer Gehweg-Dauer von 5 bis 7Min entspricht.

Neben den südlich angrenzenden Wohngebieten ist vor allem auf die Bereiche nördlich der Schramberger Straße, und hier im Speziellen auf die Wohnbevölkerung entlang der Tannstraße, hinzuweisen. Obwohl durch die Schramberger Straße als Hauptverkehrsachse in der Stadt Rottweil eine gewisse Barrierewirkung für die nördlichen Siedlungsgebiete vorliegt, ist darauf hinzuweisen, dass diese Bereiche durch eine Fußgängerampel im Kreuzungsbereich Tannstraße gut erschlossen sind. Innerhalb dieses fußläufigen Naheinzugsgebietes beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 2.050 Einwohner.

Im gesonderten Fall des Planvorhabens an der Schramberger Straße ist darauf hinzuweisen, dass die westlichen Stadtgebiete derzeit über keinen „wettbewerbsüblichen“ Lebensmittelmarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung verfügen. Mit dem BENZ-Markt liegt zwar ein Lebensmittelmarkt vor, welcher jedoch eine starke Spezialisierung auf russische bzw. osteuropäische Lebensmittel und damit sehr spezifische Angebotsstrukturen aufweist.

Entsprechend tendiert die Wohnbevölkerung derzeit an die Nahversorgungsstandorte im übrigen Stadtgebiet Rottweils sowie aufgrund der Lage an der Gemarkungsgrenze auch an die Standorte in der Gemeinde

⁸ Quelle: BBE|CIMA|MB Research, 2019

⁹ Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Gesundheit und Körperpflege, Schnittblumen und Zeitschriften

Zimmern ob Rottweil, das gemäß Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg über keine zentralörtliche Funktion verfügt.

Aufgrund dieser spezifischen räumlichen Konstellation sowie der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtstadt Rottweil ist das Naheinzugsgebiet weiter zu fassen.

Zu den Abgrenzungskriterien wurden vorrangig die räumlichen Distanzen, die PKW-Fahrzeitisochronen (5-Min), verkehrliche Zäsuren sowie die Verteilung der Wettbewerbsstandorte herangezogen. Daraus ergibt sich eine Abgrenzung, die vor allem die Siedlungsgebiete im Nordwesten sowie im Süden auch die Bereiche umfasst, die eine weitere Aufsiedelung (Standortbereich Spitalhöhe) erfahren.

Begrenzt wird das Naheinzugsgebiet wettbewerbsseitig durch die Anbieter am Nägelesgraben/Innenstadt bzw. im Osten im Bereich Heerstraße/Stadionstraße. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter weniger häufiger in der Stadt Rottweil vertreten ist als der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.

In Summe leben damit im erweiterten Naheinzugsgebiet ca. 4.150 Menschen, woraus ein Naheinzugsgebiet des Planvorhabens mit insgesamt ca. 6.200 Menschen resultiert. In Summe resultiert daraus eine Kaufkraftpotential von 14,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel bzw. 18,2 Mio. € für den periodischen Bedarf insgesamt.

Da mit der Fa. Benz lediglich ein größerer Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot im Naheinzugsgebiet verortet ist, der zudem über einen Angebotsschwerpunkt auf osteuropäischen Lebensmitteln verfügt, liegt derzeit nur eine sehr geringe Kaufkraftbindung vor. Die Abschöpfungsquote der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft durch die Bestandsbetriebe innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebiet ist überschlägig mit etwa 5 bis 10 % anzunehmen, so dass gegenwärtig mindestens 90 % der Kaufkraft aus dem Naheinzugsgebiet abfließen.

Tab. 4: Die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für den periodischen Bedarf Naheinzugsgebiet in Mio. €

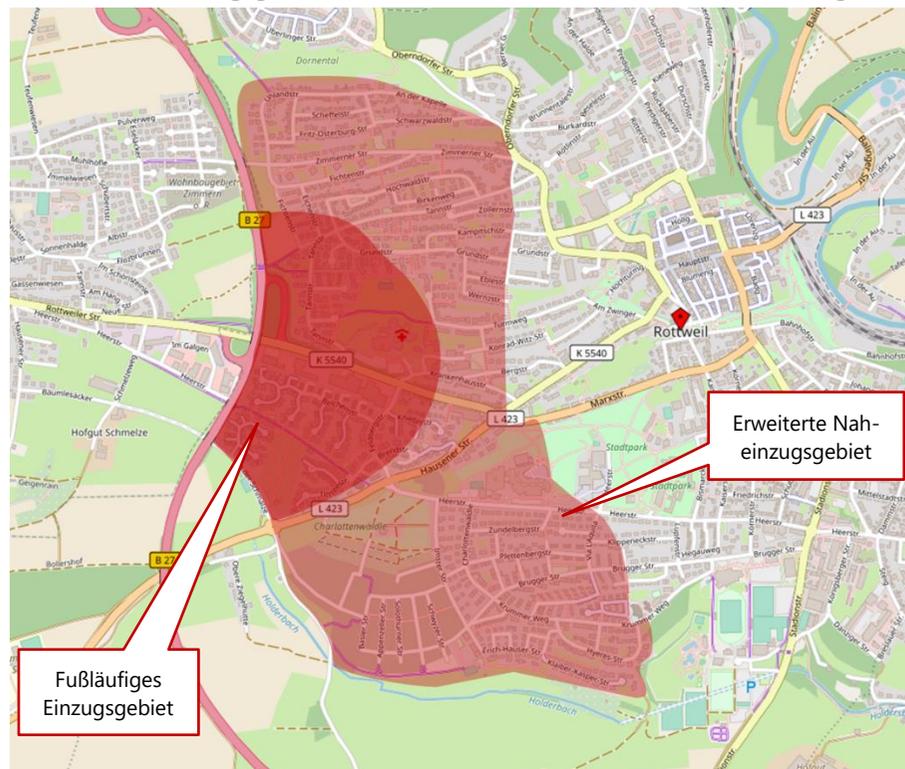
Sortimente/Bedarfsbereiche	Fußläufiges Naheinzugsgebiet	Erweitertes Naheinzugsgebiet	Naheinzugsgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	4,9	9,9	14,8
restl. periodischer Bedarf ¹⁰	1,1	2,3	3,4
periodischer Bedarf insgesamt	6,0	12,2	18,2

Quelle: CIMA- Berechnungen, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die Siedlungsgebiete im Westen der Gemeinde Zimmern o.R. an den Planstandort tendieren werden und in Teilen dem erweiterten Naheinzugsgebiet hinzuzurechnen sind. Diesem Tatbestand wird in den Berechnungen des Marktanteilskonzeptes Rechnung getragen.

¹⁰ Apothekerwaren (nicht verschreibungspflichtig), Gesundheit und Körperpflege, Schnittblumen und Zeitschriften

Abb. 9: Naheinzugsgebiet des Planvorhabens auf Rottweiler Gemarkung



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

Fazit Nahversorgung im Naheinzugsgebiet:

Das Kaufkraftpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente beläuft sich auf rund 18,2 Mio. €. In Anbetracht der dargelegten Angebotssituation im Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes von einer Kaufkraftabschöpfung durch die Bestandsbetriebe von maximal bis zu 10 % auszugehen, so dass im Umkehrschluss mindestens 90 % des vorhandenen Kaufkraftpotentials abfließen. Eine vollwertige Nahversorgung ist unter den aktuellen Gegebenheiten für die Wohnbevölkerung innerhalb des Naheinzugsgebietes nicht gegeben. Dieser Tatbestand betrifft nicht nur die bereits im Naheinzugsgebiet lebenden Menschen, sondern perspektivisch auch die Bewohner in dem künftig aufgesiedelten Gebiet „Spitalhöhe“.

Mit der Realisierung des Planvorhabens würde eine auf gesamtstädtischer Ebene betrachtete räumliche Lücke der Nahversorgung geschlossen werden, auf die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil mit dem Fokus Nahversorgung hingewiesen wurde.¹¹

Durch den neuen Versorgungsstandort im Westen der Stadt Rottweil ist zudem eine Reduzierung des innerstädtischen Verkehrs anzunehmen, indem die sonstigen Standortlagen in der Stadt Rottweil, aber auch in der Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil weniger häufig mit dem PKW aufgesucht werden.

B

¹¹ Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil- Fokus Nahversorgung, CIMA Beratung + Management, Januar 2019 -

5 Projektrelevante Angebotsstruktur

5.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Rottweil mit dem Fokus Nahversorgung vom Januar 2019 erfolgte eine Aktualisierung der Daten zum relevanten Einzelhandelsbestand im Rahmen einer Totalerhebung durch Mitarbeiter der CIMA.

Die Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Rottweil sind in der nachfolgenden Tabelle differenziert nach Betriebstypen bzw. Sortimenten ausgewiesen.

Tab. 5: Daten zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Rottweil

Bestandsdaten	Anzahl*	Verkaufsfläche*	Umsatz**
Lebensmittelmärkte	8	12.760 qm	50,4 Mio. €
Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger)	23	620 qm	6,2 Mio. €
Sonstige Anbieter (Tankstellenshops, Getränkemärkte etc.)	24	1.530 qm	6,7 Mio. €
Lebensmitteleinzelhandel insgesamt	55	14.910 qm	63,3 Mio. €
restl. periodischer Bedarf	16	2.060 qm	14,0 Mio. €
periodischer Bedarf insgesamt	71	16.970 qm	77,3 Mio. €

Quelle: Teilfortschreibung Einzelhandelskonzeption Fokus Nahversorgung; Januar 2019; *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt

Die wesentlichen Anbieter mit einem nahversorgungsrelevanten Angebot (Schwerpunkt Lebensmittel und Drogerie-/Parfümeriewaren) sind im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tab. 6: Wesentliche Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Rottweil

Firma	Straße	Gesamtverkaufsfläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Rottweil			
Kaufland	Saline	4.200	▪ SB-Warenhaus/Fachmarktzentrum Saline
Edeka	Nägelesgraben	3.550	▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich
Lidl	Stadionstraße	1.550	▪ Angrenzende Lage zu Quartier „Mittelstadt“
Aldi	Saline	980	▪ Geplante Verlagerung 2020 innerhalb Saline
Norma	Kriegsdamm	850	▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich
Benz Markt	Schramberger Straße	800	▪ Supermarkt für russische Lebensmittel
b2 Bio-markt	Heerstraße	400	▪ Bio-Supermarkt; Verlagerung und Erweiterung im Bereich Heerstraße geplant
Rottweil Gölldorf			
Nahkauf	Jungbrunnenstraße	450	▪ Nahversorger mit stadtteilbezogener Versorgung

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019

Als wesentliche Anbieter aus dem Sortiment Drogerie-/Parfümeriewaren in der Gesamtstadt Rottweil sind folgende Anbieter zu nennen:

Tab. 7: Wesentliche Drogeriefachmärkte in der Gesamtstadt Rottweil

Firma	Straße	Gesamtver- kaufsfläche in qm	Bemerkungen
Kernstadt Rottweil			
dm	Saline	680	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im Fachmarktcenter Saline
Müller Drogerie- markt	Friedrichs- platz	650	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im zentralen Versorgungsbereich ▪ Verlagerung an Standort Nägelesgraben mit künftig 1.500 qm VK

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019

Weiter ist auf die bereits bekannten bzw. vorgesehen Planungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels hinzuweisen. Der Drogerie-
markt der Fa. Müller wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vom Standort Friedrichsplatz an den Nägelesgraben verlagern und seine Verkaufsfläche erheblich erweitern. In Anbetracht des bereits bestehenden Edeka-Marktes in Nachbarschaftslage wird damit künftig der Standortbereich insgesamt aufwertet und stellt einen wichtigen gesamtstädtischen Versorgungsschwerpunkt in Rottweil dar.

Innerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten „Ergänzungslage“, die an den ZVB Innenstadt anschließt, ist im Kreuzungsbereich

Heerstraße/Stadionstraße im Zuge der Umstrukturierung des Standortbereiches eine Verlagerung und Erweiterung des Bio-Marktes der Fa. b2 vorgesehen.

5.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation in der Stadt Rottweil wird im Folgenden in der räumlichen Verteilung dargestellt.

Zentraler Versorgungsbereich

Als wesentliche Anbieter im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rottweil sind die Fa. Edeka und die Fa. Norma zu nennen. Weiterhin wird das Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie durch kleinere Spezialgeschäfte ergänzt.

Als wesentliche Anbieter von Drogerie- und Parfümeriewaren ist die Fa. Müller zu nennen, welche von der Hauptstraße an den Standort Nägelesgraben umsiedeln wird.¹² Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung und Erweiterung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Standortbereich Saline

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Einkaufsinnensstadt stellt der Standortbereich Saline den weiteren Versorgungsschwerpunkt in der Stadt Rottweil dar. Hier wird das Lebensmittelsegment durch das SB-Warenhaus der Fa. Kaufland sowie durch einen Discounter der Fa. Aldi angeboten. Daneben ist den Drogeriefachmarkt der Fa. dm

¹² Die Standortverlagerung Fa. Müller an den Standort „Nägelesgraben“ ist in der folgenden Darstellung ebenso wie die für Januar vorgesehene Eröffnung des denn's Bio-Marktes in Zimmern ob Rottweil bereits berücksichtigt.

hinzuweisen, welcher neben weiteren Fachmärkten im „Immobilienkomplex Saline“ verortet ist. Die Immobilie wurde in jüngerer Vergangenheit grundlegend modernisiert und weist seitdem einen zeitgemäßen Wettbewerbsauftritt auf.

Restliche Kernstadt Rottweil

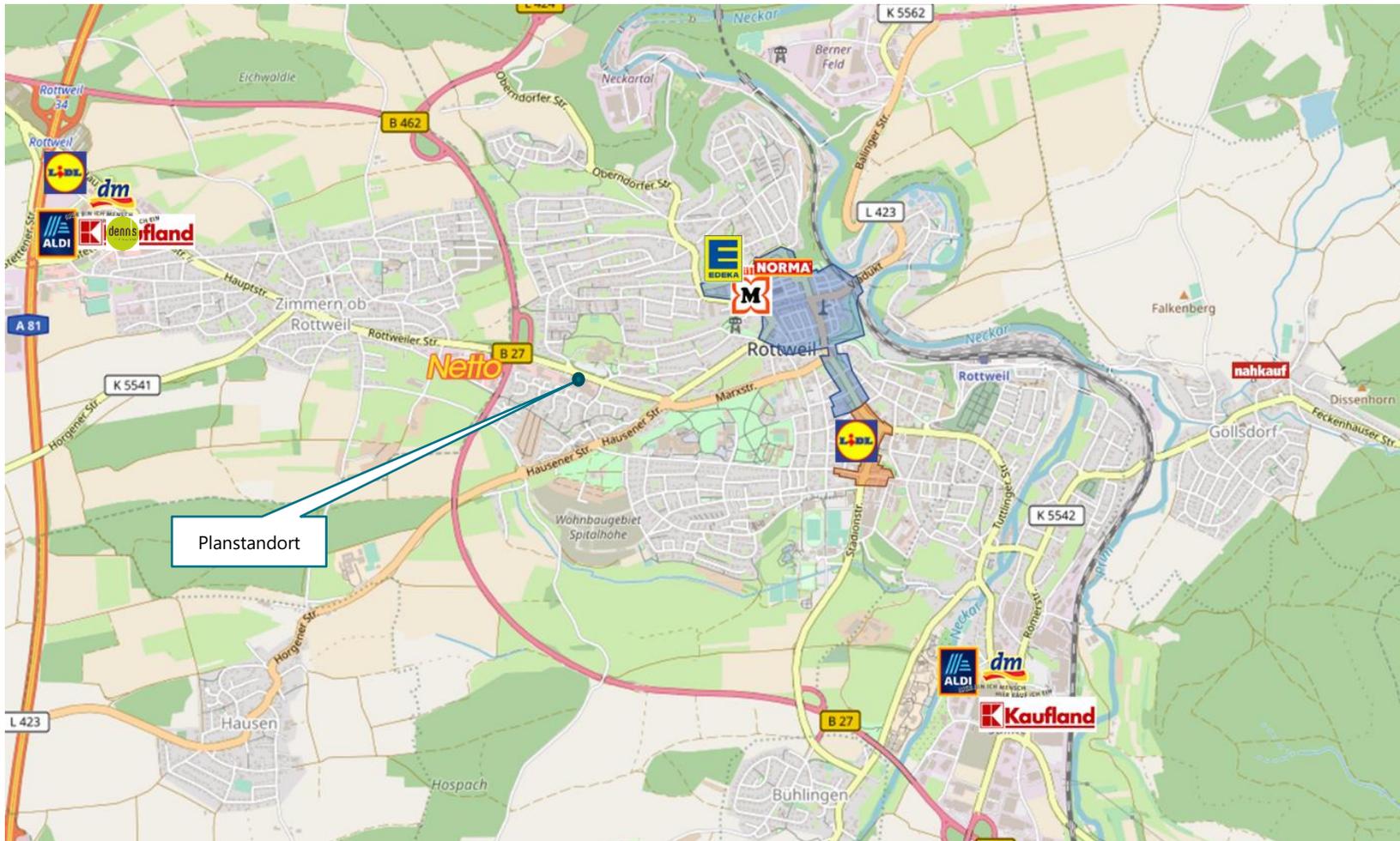
Als wesentlicher Anbieter ist der Lebensmitteldiscountmarkt der Fa. Lidl am Standort Stadionstraße zu nennen. Daneben ist auf den Bio-Markt der Fa. b2 im Kreuzungsbereich Stadionstraße/Heerstraße hinzuweisen, welcher voraussichtlich seinen Standort auf die Südseite der Heerstraße verlagern und erweitern wird. Im Umfeld des Planstandortes an der Schramberger Straße 95 ist ferner auf den Benz-Markt mit dem spezialisierten Angebot auf russische Lebensmittel hinzuweisen.

Daneben sind weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien und Metzgereien) sowie Spezialbetriebe, wie z.B. ein Getränkemarkt im restlichen Kernstadtgebiet lokalisiert.

Stadtteile Rottweil

Das Angebot in den weiteren Stadtteilen der Stadt Rottweil ist auf wenige Anbieter begrenzt. Als wesentlicher Anbieter ist ein Lebensmittelmarkt der Fa. Nahkauf im Stadtteil Gölldorf zu nennen, welcher ganz vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtt

Abb. 10: Verteilung der wesentlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Stadt Rottweil, in Zimmern o. R. sowie Planstandort an der Schramberger Straße 95



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

Tab. 8: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gesamtstadt Rottweil nach Standortlage

Bestandsdaten	Lage		
	ZVB Rottweil	restliches Stadtgebiet	Gesamtstadt Rottweil
	Betriebe		
Lebensmitteleinzelhandel	23	32	55
restl. periodischer Bedarf	8	8	16
periodischer Bedarf insgesamt	31	40	71
	Verkaufsfläche*		
Lebensmitteleinzelhandel	5.320 qm	9.590 qm	14.910 qm
restl. periodischer Bedarf	1.000 qm	1.060 qm	2.060 qm
periodischer Bedarf insgesamt	6.320 qm	10.650 qm	16.970 qm
	Umsatz**		
Lebensmitteleinzelhandel	22,1 Mio. €	41,2 Mio. €	63,3 Mio. €
restl. periodischer Bedarf	4,7 Mio. €	9,4 Mio. €	14,0 Mio. €
periodischer Bedarf insgesamt	26,8 Mio. €	50,6 Mio. €	77,3 Mio. €

Quelle: CIMA-Erhebung Januar 2019, leichte Rundungsdifferenzen möglich, *Zuordnung erfolgt nach Hauptsortiment, **Umsatz um die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente der größeren Lebensmittelmärkte/Drogeriemärkte bereinigt

Exkurs: Zimmern o. R.

In der benachbarten Gemeinde Zimmern o. R. ist mit dem Fachmarktzentrum ein breites Angebot im periodischen Bedarfsbereich vorhanden. Der periodische Bedarf wird durch insgesamt acht Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie durch einen Drogeriemarkt gedeckt. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von ca. 7.300 qm wird ein Umsatz von ca. 36,2 Mio. € generiert.

Als wesentliche Anbieter sind das in jüngerer Vergangenheit modernisierte SB-Warenhaus der Fa. Kaufland sowie die Discounter der Fa. Aldi und Fa. Lidl zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Bäckerei und Metzgerei), einen Kiosk und einen Getränkemarkt. Mit der Eröffnung des Bio-Marktes der Fa. denn's wird eine weitere Aufwertung des Fachmarktzentrum Zimmern o. R. stattfinden. In Nachbarschaftslage zum denn's-Markt zudem bereits eine Bäckerei mit einem integrierten Café eröffnet.

Neben dem Angebot im Fachmarktzentrum ist auf einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto zu verweisen, welcher sich am östlichen Ortseingang nahe der Gemarkungsgrenze befindet.

In der Gesamtschau ist festzuhalten, dass die Gemeinde Zimmern ob Rottweil für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion über stark ausgeprägte Angebotsstrukturen in der Nahversorgung sowie Einzelhandel insgesamt verfügt, woraus ein deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb der Gemeinde, u.a. aus dem Mittelzentrum Rottweil, resultiert.

6 Marktanteilkonzept und Umsatzprognose

Zur Abschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Prognose der zu erwartenden Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt.

6.1 Prognostizierte Umsatzleistung

Ansatz Flächenleistung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe wird in der nachfolgenden Modellrechnung eine Flächenproduktivität von 4.000,- € pro qm VK (brutto)¹³ angesetzt. Bei Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Raum Rottweil, welche im „Großflächensegment“ durch die beiden Standorte der Fa. Kaufland (Standortbereich Saline und Fachmarktzentrum Zimmern ob Rottweil) sowie den Standort der Fa. Edeka (Nägelesgraben) bereits recht ausgeprägt ist, kann diese Flächenleistung als oberer Wertansatz eingestuft werden. Der bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen geforderte „worst-case-Ansatz“ wird damit abgedeckt.

Der Umsatzschwerpunkt liegt beim Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt mit gut 80 % der Umsatzleistung beim Food-Bereich. Auf den Nonfood-Bereich¹⁴ entfallen maximal 20 % der Umsatzleistung (inkl. sog. Nonfood Aktionswaren).

Bei der geplanten Verkaufsfläche von 1.800 qm ergibt sich eine „Planumsatzleistung“ von insgesamt ca. 7,2 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment Lebensmittel ca. 5,75 Mio. € (ca. 80 % des Gesamtumsatzes) und ca. 1,45 Mio. € für die Nonfood-Sortimente.

Für den vorgelagerten **Backshop** wird ein pauschal ein Umsatz von ca. 0,25 Mio. € in Ansatz gebracht (nur Umsatz Verkaufstheke; ohne Gastronomieumsatz, der nicht als einzelhandelsrelevanter Umsatz einzuordnen ist).

Für das Vorhaben insgesamt (Lebensmittelmarkt zzgl. vorgelagertem Backshop) beträgt der Planumsatz damit ca. 7,45 Mio. €. Hievon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf das Kernsortiment Food und ca. 1,45 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente.

¹³ Vgl. Kapitel 2.4; der Wert liegt leicht über dem branchenüblichen Durchschnittswert von 3.700,- € pro qm VK für den Betriebstyp „Supermarkt bis 2.500 qm VK“

¹⁴ Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich im Wesentlichen um weitere Sortimente des periodischen Bedarfs wie Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung, Zeitungen etc.

Ansatz Marktanteilkonzept

Das Marktanteilkonzept geht davon aus, dass die in einem abgegrenzten Gebiet vorhandenen Kaufkraft der Bevölkerung zu einem bestimmten Anteil durch das Planvorhaben gebunden wird. Mit dem erzielbaren Marktanteil in einem Gebiet wird in Relation zur vorhandenen Kaufkraft der Umsatz ermittelt, welcher das Planvorhaben in diesem Gebiet erzielen wird.

Wesentliche Parameter, welche in das Marktanteilkonzept einfließen, sind die Fahrzeiten/Distanzen, welche zum Erreichen des Planstandortes zu überwinden sind, die räumliche Verteilung der Wettbewerbsstandorte, die Marktsegmentierung durch die verschiedenen Absatzkanäle/Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Wettbewerbsstandorte. Daneben fließen auch Erfahrungswerte aus einer Vielzahl vergleichbarer Analysen sowie die Rückmeldungen der Unternehmen (z.B. Kundenherkunftserhebungen usw.) mit ein.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) kann für die Zone I (Gesamtstadt Rottweil) ein Marktanteil von 7 % bzw. ein Umsatz von ca. 4,3 Mio. € angesetzt werden. Für die Zone II (angrenzende Kommunen der vVG Rottweil) kann ein Marktanteil von 3 % bzw. ein Umsatz von ca. 1,4 Mio. € angesetzt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind weiterhin sog. Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes durch Berufspendler/Zufallskunden von ca. 0,3 Mio. € als realistisch anzunehmen.

Tab. 9: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung

Marktzonen Daten	Gesamtstadt Rottweil Zone I	restl vVG Rottweil Zone II	vVG Rottweil insgesamt Zone I+II	Streu- umsatz	Prognose- umsatz in Mio. €
Kaufkraft (Food) in Mio. €	61,4	47,8	109,2	---	---
Marktanteil	7 %	3 %	5,2 %	---	---
Umsatz Food in Mio. €(inkl. Backshop)	4,3	1,4	5,7	0,3	6,0
	Umsatz durch Nonfood-Sortimente in Mio. € (max. 20 % des Gesamtumsatzes)				1,45
	Gesamtumsatz in Mio. €(inkl. Backshop)				7,45

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

6.2 Fokusbetrachtung Nahversorgung

Das Marktanteilkonzept zeigt, dass bei dem Planvorhaben von einem Marktanteil in der Gesamtstadt Rottweil von ca. 7 % auszugehen ist, woraus eine rechnerische Planumsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Rottweil von ca. 4,3 Mio. € resultiert. Dies entspricht bei einer Gesamtumsatzleistung des Planvorhabens im Food-Segment von ca. 6,0 Mio. € einem Umsatzanteil von ca. 72 %.

Zur Unterstreichung der Nahversorgungsfunktion wird nachfolgend die voraussichtliche Umsatzherkunft aus dem in Kap. 4 abgegrenzten Naheinzugsgebiet dargestellt.

Innerhalb des fußläufigen Naheinzugsgebietes ist aufgrund der räumlichen Nähe von einem relativ hohen Marktanteil durch das Planvorhaben auszugehen. Der Marktanteil des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter beläuft sich im bundesweiten Vergleich auf ca. 30 %. Aufgrund der Marktposition als einziger Lebensmittelvollsortimenter im abgegrenzten Naheinzugsgebiet kann jedoch von einer erhöhten Marktposition von ca. 35 % ausgegangen werden, welches einem Umsatz von ca. 1,7 Mio. € entspricht.

Im erweiterten Naheinzugsgebiet ist auch aufgrund der Lage zu bestehenden Wettbewerbern, u.a. Nägelesgraben, Stadionstraße/Heerstraße, von einer in Relation niedrigeren Marktposition von ca. 15 % auszugehen, welches einem Umsatzanteil von ca. 1,5 Mio. € entspricht. In Summe ergibt sich daraus innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes ein rechnerischer Planumsatz von ca. 3,2 Mio. €.

In Anbetracht der vorliegenden Wettbewerbssituation im Naheinzugsgebietes handelt es sich hierbei um einen „eher konservativen“ Ansatz.

Bei einer Betrachtung der prognostizierten Umsatzleistung des Planvorhabens von ca. 6,0 Mio. € im Food-Segment werden damit ca. 3,2 Mio. € aus dem abgegrenzten Naheinzugsgebiet generiert, welches einem Umsatzanteil von ca. 53 % entspricht.

Tab. 10: Rechnerische Marktanteile im Food-Segment zur Erreichung der Planumsatzleistung innerhalb des Naheinzugsgebietes

Marktzonen Daten	Fußläufiges Naheinzugsgebiet	Erweiterers Naheinzugsgebiet	Naheinzugsgebiet gesamt	Restl. Stadtgebiet Rottweil	Rottweil insgesamt
Kaufkraft (Food) in Mio. €	4,9	9,9	14,8	--	
Marktanteil	35%	15%	20 %	--	
Umsatz Food in Mio. € (inkl. Backshop)	1,7	1,5	3,2	1,1	4,3 Mio. €

Quelle: CIMA-Modellrechnung, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Fazit:

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass das Planvorhaben über die Hälfte des Gesamtumsatzes aus dem abgegrenzten Naheinzugsgebiet generieren wird und damit eine erhebliche Nahversorgungsfunktion für die derzeit unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil übernimmt.

An dieser Stelle ist auch nochmals auf die weitere Aufsiedelung des Gebietes „Spitalhöhe“ zu verweisen, wodurch perspektivisch ca. 1.000-1.200¹⁵ weitere Bewohner im Westen der Stadt Rottweil bzw. im Naheinzugsgebiet hinzukommen werden, für diese unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Wettbewerbskonstellation keine wohnortnahen Grundversorgung vorliegt und die künftig an den Planstandort tendieren werden, wodurch der im Naheinzugsgebiet generierte Umsatz anteilig weiter steigen wird.

Mit dem Planvorhaben wird somit auf gesamtstädtischer Ebene eine bisher vorliegende, räumliche Versorgungslücke geschlossen, so dass für die Bewohner innerhalb des abgegrenzten Naheinzugsgebietes (perspektivisch auch für die Spitalhöhe) von einer Aufwertung der Nahversorgungssituation auszugehen ist.

¹⁵ Angaben der Stadt Rottweil, Stand: Oktober 2020

7 Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung des Vorhabens

In § 11 Abs. 3 BauNVO, im LEP Baden-Württemberg, im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte Januar 2012) sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden folgende Prüfkriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe benannt:

- die Ausrichtung von Umfang und Zweckbestimmung des Vorhabens nach der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe, bezogen auf den regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich (Konzentrations- sowie Kongruenzgebot)
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich (Beeinträchtungsverbot)
- die städtebaulich integrierte Lage des Standortes (Städtebauliches Integrationsgebot)

7.1 Konzentrationsgebot

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Stadt Rottweil ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Rottweil zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen.

7.2 Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Rottweil eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich Rottweil. Von einer Einhaltung des Kongruenzgebotes wird ausgegangen, wenn weniger als 30 % des Umsatzes durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches generiert werden.

Vom Prognoseumsatz (Food) werden

- ca. 4,3 Mio. € bzw. 72 % des Umsatzes durch Kunden aus der Stadt Rottweil
- ca. 1,4 Mio. € bzw. 23 % des Umsatzes aus den weiteren Kommunen der vVG Rottweil
- ca. 0,3 Mio. € bzw. 5 % des Umsatzes durch Zufallskunden/Pendler generiert.

Der Umsatzschwerpunkt liegt eindeutig auf dem „Nahbereich Rottweil“. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nicht vor.

7.3 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge des zentralen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen darf. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn in Folge von Neuan siedlungen oder Erweiterungen Umsatzumverteilungen bei den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mehr als 10 % und bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von mehr als 20 % im vorhaben-spezifischen Sortiment zu vermuten sind (vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

Gesamtstadt Rottweil

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbskonstellation ist auch im Lebensmittelsegment von Kaufkraftabflüssen aus Rottweil in Richtung Zimmern ob Rottweil auszugehen. Eine gewisse Erhöhung der Handelszentralität der Stadt Rottweil kann durch Kunden, die gezielt die Fa. Rewe als „neuen“ Anbieter im Raum Rottweil aufsuchen, unterstellt werden. Dieser Umsatzanteil sowie der Umsatz, der durch Zufallskunden (sog. Streuumsatz) generiert wird, kann gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Rottweil als „wettbewerbsneutral“ eingestuft werden.

Der umverteilungsrelevante Umsatz gegenüber den relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Rottweil errechnet sich wie folgt:

- | | |
|---|-----------------------|
| ▪ Prognose-Umsatz Rewe-Markt (Food) | ca. 6,0 Mio. € |
| ▪ abzgl. leicht verstärkte Kaufkraftbindung in Rottweil | ca. 0,7 Mio. € |
| ▪ <u>abzgl. Streuumsätze</u> | <u>ca. 0,3 Mio. €</u> |
| ▪ Umverteilungsrelevanter Umsatz | ca. 5,0 Mio. € |

Vom gesamten Prognoseumsatz (Food) in Höhe von ca. 6,0 Mio. € ist ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 5,0 Mio. € gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Rottweil selbst als umverteilungsrelevant einzustufen.

Die Umsatzleistung der Betriebe im Lebensmittelsegment in der Gesamtstadt Rottweil beläuft sich auf ca. 63,3 Mio. € (um die Nonfood-Umsätze der größeren Lebensmittelmärkte bereinigter Wert).

Gegenüber den bestehenden Betrieben der Gesamtstadt Rottweil ergeben sich folgende Umsatzumverteilungseffekte:

- Ist-Umsatz Food Gesamtstadt Rottweil ca. 63,3 Mio. €
- Umsatzumverteilung durch Neuansiedlung

Rewe-Markt	ca. 5,0 Mio. €
------------	----------------
- **Umverteilungsquote** **ca. 7,9 %**

Bezogen auf die Gesamtstadt Rottweil liegt die rechnerische Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei ca. 7,9 %. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist eine differenzierte Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte nach Standortlagen erforderlich.

Differenzierung nach Standortlagen

Unter Berücksichtigung der Standortverteilung der relevanten Wettbewerbsbetriebe sowie der Betriebstypenstruktur in der Stadt Rottweil können zu den möglichen Auswirkungen nach Standortlagen folgende Aussagen getroffen werden.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Betriebe im Lebensmitteleinzelhandel entfallen derzeit ca. 5.320 qm VK bzw. ca. 36 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Rottweil auf den **zentralen Versorgungsbereich** (u.a. Fa. Edeka, Fa. Norma). Sortimentsüberschneidungen sind in Teilen auch zum Müller-Markt vorhanden, wobei sich auch nach Verlagerung des Müller-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine

grundlegende Veränderung hinsichtlich der „Betroffenheit“ der Einkaufsinnenstadt von Rottweil ergibt.

Auf die Einkaufslagen **außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** entfallen ca. 9.590 qm VK bzw. ca. 64 % der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Rottweil. Neben dem Standortbereich Saline (u.a. Fa. Kaufland, Fa. Aldi) ist mit der Fa. Lidl ein wesentlicher Anbieter in unmittelbarer Nähe zum Planstandort verortet.

Vom Gesamtumsatz Food in Höhe von ca. 63,3 Mio. € entfallen ca. 22,1 Mio. € auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und ca. 41,2 Mio. € auf die sonstigen Lagen.

Die Umsatzumverteilungseffekte, welche durch das Vorhaben an der Schramberger Straße auftreten, werden bei Berücksichtigung der Standortverteilung der Lebensmittelmärkte in Rottweil den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) als „schützenswerten Bereich“ mit einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 9,0 % und die Standorte außerhalb der Innenstadt von Rottweil mit einer Umverteilungsquote von ca. 7,3 % betreffen.

Tab. 11: Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen

Standortlage	Verkaufsfläche Food in qm	Umsatz (Food)	Umverteilungsrelevanter Umsatz	Umverteilungsquoten
Zentraler Versorgungsbereich	5.320	22,1 Mio. €	2,0 Mio. €	9,0 %
Sonstige Lagen	9.590	41,2 Mio. €	3,0 Mio. €	7,3 %
Stadt Rottweil gesamt	14.910	63,3 Mio. €	5,0 Mio. €	7,9 %

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019; sortimentsgenaue CIMA Erhebung; CIMA-Berechnungen

Im zentralen Versorgungsbereich ist mit dem Edeka-Markt ein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Betriebstyp mit dem geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe vergleichbar ist. Insofern kann eine relativ hohe Betroffenheit für diesen Markt unterstellt werden. Gegenüber den relevanten Betrieben im zentralen Versorgungsbereich kann eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 9,0 % angenommen werden. Der Wert liegt nur knapp unter dem im Einzelhandelserlass genannten Orientierungswert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.

Gegenüber den Bestandsbetrieben an den **sonstigen Einzelhandelslagen** in der Stadt Rottweil ist eine rechnerische Umsatzumverteilung von ca. 7,3 % anzunehmen, wobei hinsichtlich der Zielgruppenansprache die Überschneidungen mit dem geplanten Rewe-Markt geringer sind (Hinweis auf eher discountorientierte Angebotsstruktur an den sonstigen Lagen).

Qualitative Einschätzung der Betroffenheit der Innenstadt Rottweil (zentraler Versorgungsbereich)

In Ergänzung zu den rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungseffekten gegenüber den relevanten Bestandsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich erfolgt eine qualitative Einschätzung der Betroffenheit der Einkaufsinnenstadt Rottweil insgesamt.

Der Standortbereich Nägelesgraben mit dem Edeka-Markt sowie dem Verlagerungsstandort des Müller-Marktes stellt den Einkaufsschwerpunkt für den periodischen Bedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Für diesen Standortbereich kann eine „Robustheit“ gegenüber Wettbewerbsveränderungen unterstellt werden. Mit dem künftigen Müller-Standort wird der Edeka-Markt, welcher mit dem geplanten Rewe-Markt die höchsten Sortimentsüberschneidungen aufweist, als Standortverbund eher gestärkt, so dass auch mittel- bis langfristig dieser Standortbereich als Einkaufslage stabil sein wird.

Im Altstadtbereich von Rottweil ist mit Ausnahme des Norma-Marktes, der als Lebensmitteldiscountmarkt nicht mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe vergleichbar ist, kein weiterer größerer Lebensmittelmarkt ansässig, wobei hier auch die baulichen Strukturen in der historischen Altstadt zum Tragen kommen. Daneben wird der Branchenmix in der Altstadt auch durch Betriebe des sog. aperiodischer Bedarf (z.B. Bekleidung, Uhren/Schmuck) geprägt, für welche keine unmittelbaren Sortimentsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt vorhanden sind.

Fazit

Unabhängig von der statistisch recht hohen Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich ist die „tatsächliche Betroffenheit“ der Einkaufsinnenstadt zu relativieren. Von einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt von Rottweil durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Schramberger Straße ist nicht auszugehen.

Umlandgemeinden

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den Umlandkommunen ist auf die Sonderkonstellation im Nahbereich des Mittelzentrums Rottweil hinzuweisen, welche durch die Fachmarktzentrum in der Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil vorhanden ist.

Durch das Planvorhaben an der Schramberger Straße in der Stadt Rottweil kann ein Teil der bisher nach Zimmern ob Rottweil abfließenden Kaufkraft verstärkt in der Stadt Rottweil selbst gebunden werden. Unter der Annahme, dass im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ der verstärkte Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt Rottweil in Höhe von ca. 1,4 Mio. € vollständig zu Lasten der Anbieter in Zimmern ob Rottweil geht (Umsatz ca. 36,2 Mio. €), liegt die Umverteilungsquote bei ca. 3,9 % und damit

deutlich unter dem Orientierungswert von 10 %, ab dem negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können.

Das Fachmarktzentrum Zimmern ob Rottweil verfügt mit den Standorten Kaufland, Lidl und Aldi sowie den zusätzlichen Biomarkt der Fa. denns über eine hohe Marktposition im Großraum Rottweil, welche trotz der zu erwartenden Umverteilungen durch den geplanten Rewe-Markt nicht „gefährdet“ wird.

Für den Netto-Markt an der Gemarkungsgrenze zu Rottweil in einer städtebaulich nicht integrierten Standortlage ist demgegenüber eine deutlich höhere Betroffenheit zu konstatieren. Derzeit weist der Netto-Markt durch seine Lage an der Gemarkungsgrenze zu Rottweil auch Einkaufsverflechtung mit der Rottweiler Bevölkerung aus den westlichen Stadtgebieten auf, die künftig weniger häufig an den Standort tendieren werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Fa. Netto auch künftig weiter von der preisorientierten Kundenzielgruppe frequentiert wird, die gezielt den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter aufsuchen. Dennoch sind einzelbetrieblich deutlich spürbare Umsatzumverteilungen anzunehmen.

Für den Ortskern Zimmern ob Rottweil selbst, der in jüngerer Vergangenheit eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren hat, ist das Vorhaben an der Schramberger Straße in Rottweil aufgrund der bestehen Angebotsstrukturen als „wettbewerbsneutral“ einzustufen.

Für die weiteren Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sind bei Berücksichtigung der aktuellen Wettbewerbskonstellation im Raum Rottweil keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

7.4 Städtebauliches Integrationsgebot

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen.

Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der in der Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg „Plansatz 2.7 Einzelhandelsgroßprojekte“ abgegrenzt ist (vgl. Karte im Anhang).

In der Fortschreibung des Regionalplans wird keine Differenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben mit **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten vorgenommen. Um der Verkaufsflächenentwicklung speziell im Lebensmitteleinzelhandel gerecht zu werden, wird in der regionalplanerischen Praxis von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche ausgegangen, wenn das Vorhaben vorwiegend der Nahversorgung dient (vgl. u.a. Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar).

Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und der im westlichen Bereich der Kernstadt derzeit eher geringen Ausstattung mit Nahversorgungsanbietern wird das Vorhaben auch eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen.

Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

Exkurs: Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit

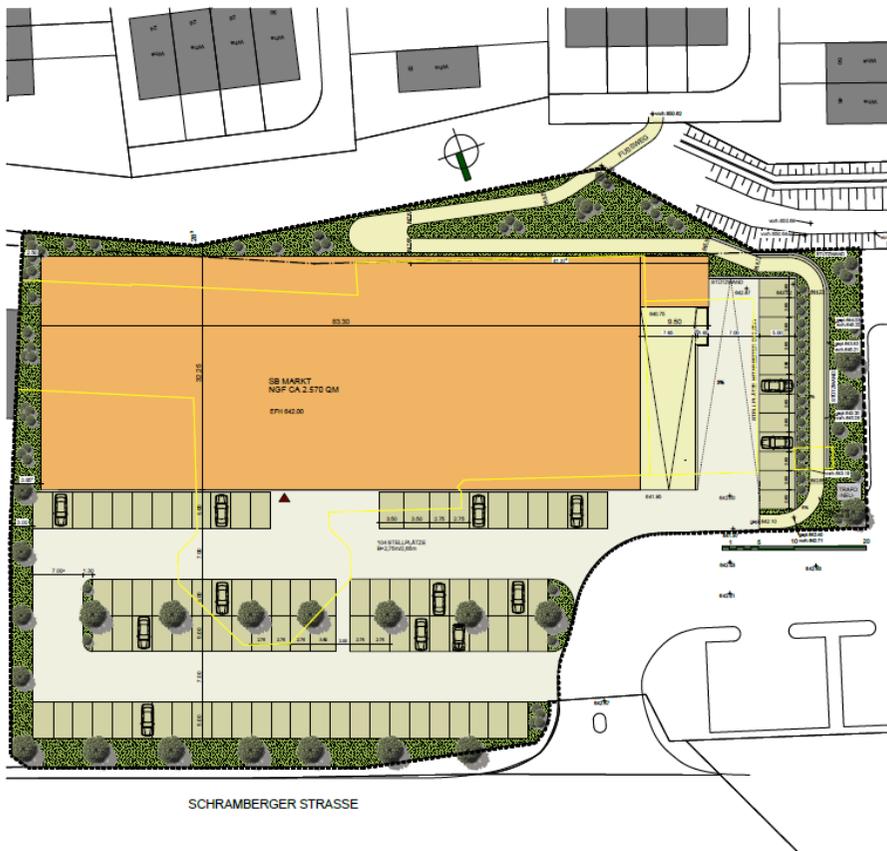
Im Rahmen der Analyse des Mikrostandortes (Kap. 3.3.) wurde festgehalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit, bedingt durch die erschwerenden topographischen Gegebenheiten, derzeit „nur eingeschränkt“ gegeben ist. Für die südlich angrenzenden Siedlungsgebiete liegt aktuell kein direkter Zugang zum Planstandort vor, so dass eine Anfahrt über die Feldbergstraße erfolgt.

Mit der Projektrealisierung ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes eine stufenfreie Rampe für eine direkte und weitgehend barrierefreie Anbindung des Planstandortes an die angrenzenden Siedlungsgebiete vorgesehen. Künftig wird somit eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr vorliegen. Aufgrund des nicht vorhandenen Radweges auf der Südseite der Schramberger Straße ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Wegeanbindung auch verstärkt durch die radfahrenden Kunden aus den Siedlungsgebieten östlich der Feldbergstraße genutzt wird und damit eine verkehrssarme Alternative zur Anfahrt Feldbergstraße/Schramberger Straße darstellt.

Für den Kindergarten im Obergeschoss ist ein separater Zugang vorgesehen, der einen direkten Zugang aus den südlich an das Grundstück angrenzenden Wohngebieten ermöglicht.

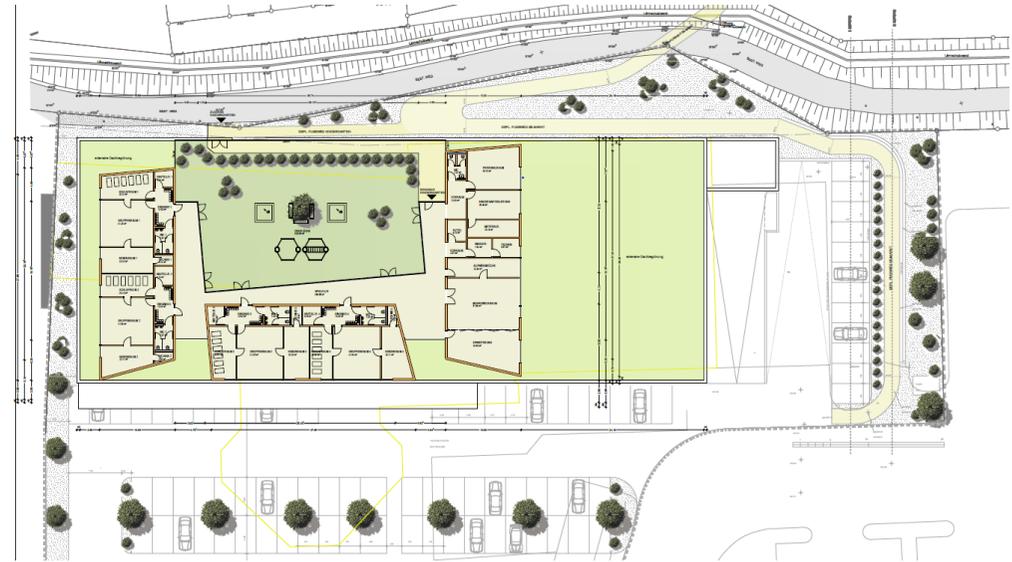
In Summe wird durch die optimierte fußläufige Anbindung der Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelmarktes gestärkt, indem insbesondere für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet eine alternative Wegebeziehung geschaffen wird.

Abb. 11: Planskizze: Fußgänger-/Radfahrer-Anbindung der südlich angrenzenden Wohngebiete



Quelle: Manstein Architekten im Auftrag von Conzept Immobilien GmbH

Abb. 12: Planskizze: Separater Zugang des Kindergartens im Obergeschoss für die südlich angrenzenden Wohngebiete



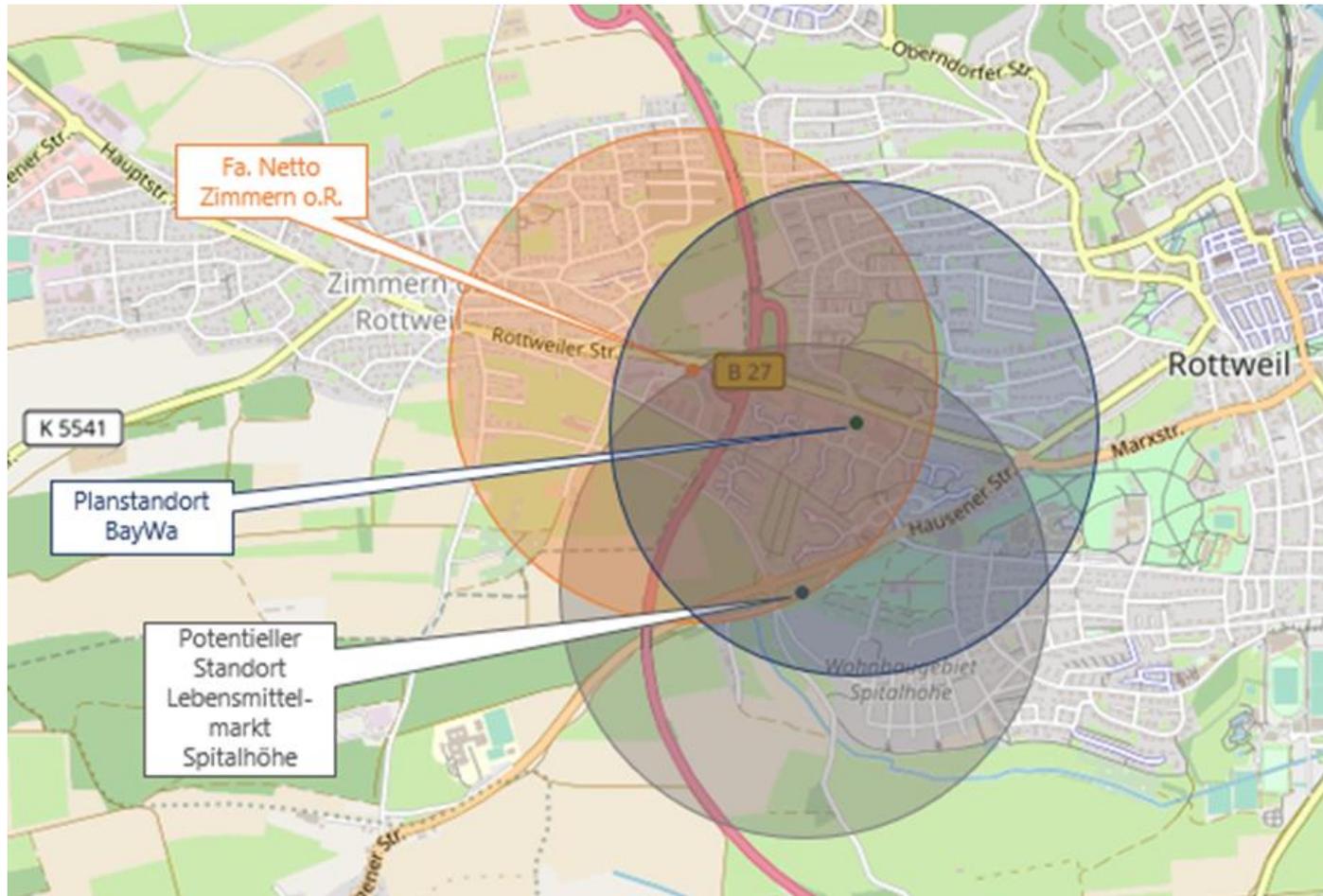
Quelle: Schairer + Partner im Auftrag von Conzept Immobilien GmbH

8 Rückwirkungen für die Nahversorgung „Quartier Spitalhöhe“

Neben der Beurteilung des Vorhabens an der Schramberger Straße sind mögliche Rückwirkungen für den geplanten Ausbau eines Nahversorgungsstandortes für das Wohngebiet Spitalhöhe zu untersuchen. Folgende Aspekte sind von Bedeutung:

- Aufgrund der Überschneidungen der „Nahbereiche bzw. 700 m Radien“ der Standorte BayWa-Areal, des möglichen Standortes für einen Nahversorger am Kreisel „An der Schmälze“ sowie zum bestehenden Netto-Markt auf der Gemarkung Zimmern ob Rottweil sind deutliche „Kannibalisierungseffekte“ zu erwarten (vgl. nachfolgende Karte).
- In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Januar 2019 wurde für die Gesamtstadt Rottweil ein Verkaufsflächenpotential für den periodischen Bedarf von 1.800 qm VK ermittelt. Davon entfallen 1.350 qm VK auf den Lebensmittelbereich und 450 qm VK für den restlichen periodischen Bedarf.
- Im Fall der Realisierung des Vorhabens an der Schramberger Straße in der geplanten Größenordnung von 1.800 qm VK ist das rechnerische Verkaufsflächenpotential abgedeckt. Für die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes für das Wohngebiet Spitalhöhe ist zumindest rechnerisch kein weiteres Potential vorhanden.
- Für einen möglichen Nahversorger am Standort „An der Schmälze“ kann ein aktuelles Einwohnerpotential von ca. 1.800 EW im 700 m Radius angesetzt werden. Nach Aufsiedlung des Wohnbaugebietes ist mit weiteren ca. 1.000 EW zu rechnen, so dass perspektivisch ein Einwohnerpotential von ca. 2.800 EW für den Nahversorger zur Verfügung steht. Ferner können Kunden aus dem Ortsteil Hausen mit ca. 1.000 EW als Potentialreserve angesetzt werden.
- Das Kaufkraftpotential für das Wohngebiet Spitalhöhe beläuft sich im Lebensmittelsegment perspektivisch auf ca. 6,3 Mio. €. Durch eine Nahversorger können max. 25 % bzw. 1,6 Mio. € gebunden werden. Das rechnerische Verkaufsflächenpotential beläuft sich bei einer Flächenleistung von 4.000,- € pro qm VK auf ca. 400 qm VK.
- Die rechnerische Verkaufsflächengröße von 400 qm VK ist bei Berücksichtigung der Entwicklung der Mindestverkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel für ein Neubauobjekt als zu klein einzustufen. Selbst ohne das Vorhaben an der Schramberger Straße ist nicht von einem wesentlich höheren Verkaufsflächenpotential am Standort Spitalhöhe auszugehen, da auch die Standorte Netto in Zimmern ob Rottweil und Lidl an der Stadionstraße das Marktgebiet überlagern.

Abb. 13: Planstandort BayWa-Areal, Standort der Fa. Netto (Zimmern o. R.) sowie potenzieller Standort eines Lebensmittelmarktes Spitalhöhe inkl. 700-Radien



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende (<http://openstreetmap.org>),
CC-BY-SA (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>); Bearbeitung: CIMA 2020

Fazit

Die Etablierung eines klassischen Nahversorgungsstandort, welcher vorrangig eine wohnnahe Versorgungsfunktion für das Wohngebiet Spitalhöhe übernehmen soll, ist unabhängig vom Vorhaben an der Schramberger Straße mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden.

Auch im Falle einer spürbaren Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche an der Schramberger Straße ist nicht von einer grundlegend anderen Situation auszugehen. Im Zweifel ist eher auch für den Standort Schramberger Straße von einer sinkenden Marktausstrahlung und der Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit auszugehen.

Soweit es den Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ betrifft, ist die Realisierung **eines** Standortes zu empfehlen, welcher neben einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion auch die Versorgung der Wohngebiete in der westlichen Kernstadt (inkl. Wohngebiet Spitalhöhe) übernimmt. Die Realisierung von zwei kleineren Standorten ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

9 Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Schramberger Straße 95 untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

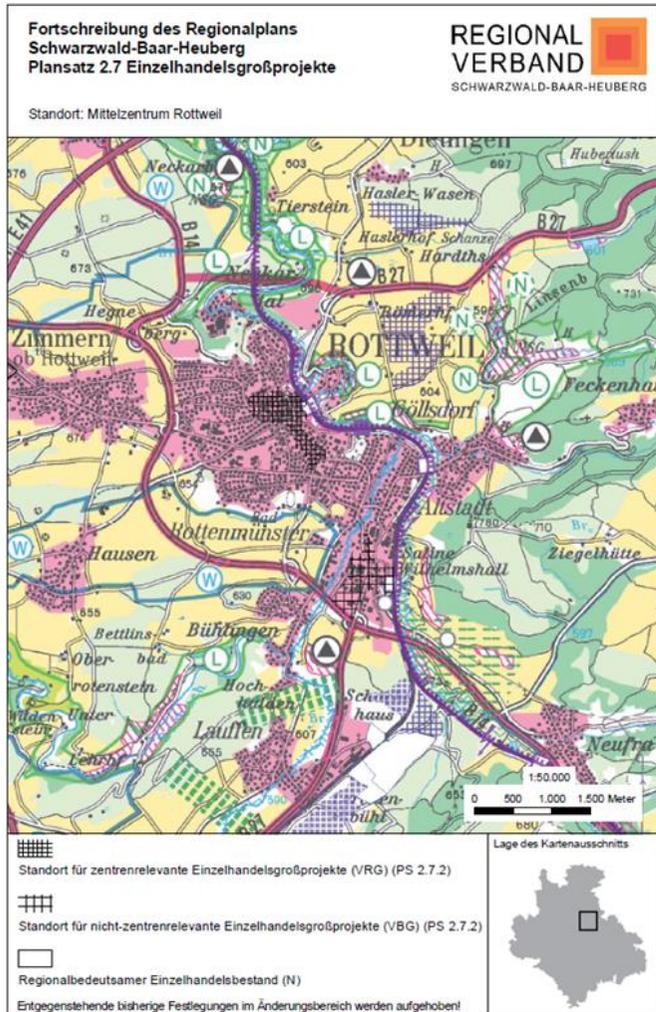
- Die Stadt Rottweil ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Rottweil grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen (**Konzentrationsgebot**).
- Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes**, welche bei einem Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Rottweil vorliegen würde, kann ausgeschlossen werden.
- Die Umsatzumverteilungseffekte, welche durch das Vorhaben an der Schramberger Straße auftreten, werden den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) als „schützenswerten Bereich“ mit einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 9,0 % und die Standorte außerhalb der Innenstadt von Rottweil mit einer Umverteilungsquote von ca. 7,3 % betreffen. Im zentralen Versorgungsbereich ist mit dem Edeka-Markt ein Lebensmittelmarkt ansässig, der als Betriebstyp mit dem geplanten Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe vergleichbar ist.
- Der Standortbereich Nägelesgraben mit dem Edeka-Markt sowie dem Verlagerungsstandort des Müller-Marktes stellt den Einkaufsschwerpunkt für den periodischen Bedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Bei Einbeziehung der qualitativen Aspekte kann für diesen Standortbereich eine „Robustheit“ gegenüber Wettbewerbsveränderungen unterstellt werden. Trotz der statistisch recht hohen Umverteilungsquote ist noch nicht von einer Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** auszugehen.
- Der Planstandort an der Schramberger Straße befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der in der Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg abgegrenzt ist. Bei der Bewertung des **städtebaulichen Integrationsgebotes** ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen wird. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.
- Mit der Projektrealisierung ist zur Überwindung des Höhenunterschiedes eine stufenfreie Rampe für eine direkte und weitgehend barrierefreie Anbindung des Planstandortes an die südlich angrenzenden Siedlungsgebiete vorgesehen. Künftig wird somit eine deutlich verbesserte Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr vorliegen. In Summe wird durch die optimierte fußläufige Anbindung der Nahversorgungscharakter des geplanten Lebensmittelmarktes gestärkt, indem insbesondere für die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet eine alternative Wegebeziehung geschaffen wird.
- Im Hinblick auf die **Nahversorgungsstrukturen** in der Gesamtstadt Rottweil kann konstatiert werden, dass zunächst mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Schramberger Straße eine räumliche Versorgungslücke im Westen der Stadt Rottweil geschlossen werden würde. Die Kaufkraftbindung innerhalb des Naheinzugsgebietes des geplanten Lebensmittelvollsortimenters beläuft sich in Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente derzeit auf maximal 10

% Im Gegenzug fließen entsprechend ca. 90 % der vorhandenen Kaufkraft an die sonstigen Standortlagen in der Stadt Rottweil oder der angrenzenden Gemeinde Zimmern ob Rottweil ab.

- Mit einem zu erwartenden Umsatzanteil von über 50 % aus dem Naheinzugsgebiet auf Rottweiler Gemarkung ist von einer wesentlichen Nahversorgungsfunktion für die aktuell unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil auszugehen. In Anbetracht der weiteren Aufsiedelung des Standortbereiches „Spitaler Höhe“ ist perspektivisch von ca. 1.000-1.200 weiteren Bewohnern auszugehen, für die das Planvorhaben eine verbrauchernahe Grundversorgung leisten würde. Perspektivisch wird damit der im abgegrenzten Naheinzugsgebiet generierte Umsatzanteil weiter steigen. Über das Naheinzugsgebiet hinaus ist auch eine Verbesserung der Versorgung für den Stadtteil Hausen mit ca. 1.000 EW festzuhalten.
- Die zusätzliche Etablierung eines Nahversorgers für das Wohnquartier Spitalhöhe ist trotz des perspektiven Bevölkerungszuwachses in diesem Gebiet mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Soweit es den Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ betrifft, ist die Realisierung eines Standortes zu empfehlen, welcher neben einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion auch die Versorgung der Wohngebiete in der westlichen Kernstadt (inkl. Wohngebiet Spitalhöhe) übernimmt. Die Realisierung von zwei kleineren Standorten ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen.

10 Anhang

Abb. 14: Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in der Stadt Rottweil

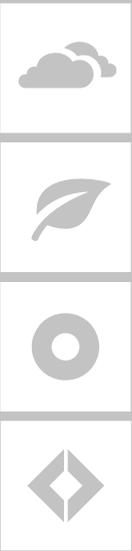


Quelle: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte

Stadt Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten”

Fachbeitrag Verkehr



Karlsruhe
September 2021



Stadt Rottweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten”

Fachbeitrag Verkehr

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Henri Wieland (Verkehrsplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Rottweil
im September 2021

Inhalt

1. Aufgabenstellung	4
2. Datengrundlagen	4
3. Verkehrliche Bewertung	5
3.1 Analyse 2020	5
3.2 Prognose-Vergleichsfall 2035	6
3.3 Planfall 2035	6
3.4 Leistungsfähigkeitsbewertung	10
3.5 Bewertung des Parkplatzanschlusses und Wegeführung auf dem Grundstück	11
4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung	12

Abbildungen

Abb. 1: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS	10
---	-----------

Pläne

Plan 1	Knotenströme Analyse 2020 Kfz und SV>3,5t Spitzenstunde Nachmittag
Plan 2	Knotenströme Prognose-Vergleichsfall 2035 Kfz und SV>3,5t Sph. Nachmittag
Plan 3	Knotenströme Planfall 2035 Kfz und SV>3,5t Spitzenstunde Nachmittag
Plan 4	Qualität des Verkehrsablaufs Planfall 2035 Spitzenstunde Nachmittag

1. Aufgabenstellung

An der Schramberger Straße 97 in Rottweil soll der brachgefallene BayWa-Gartenmarkt durch einen Neubau ersetzt werden. Es ist geplant einen REWE-Markt und eine Bäckerei anzusiedeln. Zusätzlich ist ein Kindergarten im selben Gebäude geplant. Diese Neuplanung wird zusätzlichen Verkehr erzeugen, der zu prognostizieren und im Verkehrsnetz umzulegen und zu bewerten ist. Es ist nachzuweisen dass der Knotenpunkt "Schramberger Straße / Tannstraße" mit dem zusätzlichen Verkehr der Neuplanung noch leistungsfähig betrieben werden kann.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Abwägung gilt es, folgende Sachverhalte im Rahmen eines Fachbeitrags Verkehr zu bearbeiten:

Zusammenstellung und Auswertung der städtischen Angaben der verkehrlichen Bestandszahlen.

Darstellung des Prognose-Vergleichsfalls.

Prognose der Verkehrsmengen der neuen Nutzung im Plangebiet für die Spitzenstunde.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes 'Schramberger Straße / Tannstraße' anhand der Spitzenstundenbelastungen.

Prüfung und Bewertung des Parkplatzanschlusses nach verkehrlichen Kriterien der RASSt '06.

2. Datengrundlagen

Folgende Quellen werden bei der vorliegenden Verkehrsuntersuchung verwendet:

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS Ausgabe 2015), als Basis für die Bewertung der Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte.

Verflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), zur Abschätzung der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (2006), zur Abschätzung der Verkehrserzeugung.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt Ausgabe 2006), als Basis zur Bewertung des Parkplatzanschlusses.

IGV GmbH & Co. KG: Verkehrserhebung am Knotenpunkt "Schramberger Straße / Tannstraße" von 08.10.2020.

Stadt Rottweil: Verkehrstechnische Unterlagen des Knotenpunktes "Schramberger Straße / Tannstraße", Übernahme der Zwischenzeiten zur Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

3. Verkehrliche Bewertung

3.1 Analyse 2020

Im Oktober 2020 wurden Verkehrszählungen in Rottweil von IGV GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Knotenpunktzählung ist zwischen 6:00 und 19:00 Uhr am Donnerstag, den 08.10.2020 durchgeführt worden. Der Erhebungstag liegt nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weist darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf.

Zwar gab es am Erhebungstag keine Coronapandemie-bedingten Einschränkungen im öffentlichen Leben, um jedoch eine Abschätzung auf der sicheren Seite zu treffen (z.B. aufgrund bestehender vermehrter Homeofficennutzung), werden die erhobenen Verkehrsmengen mit folgenden Faktoren auf einen Normalwerktag ohne Coroneinfluss hochgerechnet:

Umrechnungsfaktor für den Leichtverkehr (<3,5t): 1,05.

Umrechnungsfaktor für den Schwerverkehr (>3,5t): 1,00.

An den Knotenpunkten werden die jeweiligen Fahrtbeziehungen, getrennt nach den Fahrzeugarten Leichtverkehr (Krad, Pkw, leichter Lkw bis einschl. 3,5t zul. Gesamtgewicht), Bus und schwerer Lkw (>3,5t) sowie Lastzüge und Sattelzüge erhoben. Für die Plandarstellungen werden diese Fahrzeugkategorien zu Kfz (alle Kraftfahrzeuge) und SV (Kfz>3,5t) aufsummiert.

Plan 1 Die Belastungen in der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag wird in Plan 1 für Kfz und SV>3,5t schematisch dargestellt. Enthalten sind die Fahrtbeziehungen aller gezählten Kraftfahrzeuge sowie die des gezählten Schwerverkehrs >3,5t. Die Darstellung der Knotenstrombelastungen enthält die Anzahl der Fahrzeuge je Abbiegestrom. Durch Aufsummieren ergibt sich hieraus für jeden Knotenarm die Anzahl der in den Knoten einfahrenden sowie aus dem Knoten herausfahrenden

Fahrzeuge (im Plan im Kasten dargestellt). Die nachmittägliche Spitzenstunde lag am Erhebungstag zwischen 16:15 Uhr und 17:15 Uhr.

3.2 Prognose-Vergleichsfall 2035

Als Basis für die Bewertung der verkehrlichen Entwicklung im Untersuchungsraum wird eine Nullfallprognose für das Jahr 2035 verwendet, bei der die zukünftige Netzbelastung angegeben wird. Die Fortschreibung der Verkehrsnachfrage vom Analysejahr 2020 auf den Prognosehorizont 2035 orientiert sich an den in der Verflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur hinterlegten Entwicklungsfaktoren zwischen 2010 und 2030 für den Landkreis Rottweil. Dabei wird für den in dieser Untersuchung relevanten Zeitbereich von 2020 bis 2030 von einer linearen Entwicklung der Faktoren ausgegangen. Für den über die Verflechtungsprognose hinausgehenden Zeitbereich bis 2035 wird als Annahme nur noch die Hälfte der jährlichen Entwicklung der Jahre zuvor angesetzt. Aus der Verflechtungsprognose geht eine lineare jährliche Entwicklung von 0,27% im Leichtverkehr und 0,81% im Schwerverkehr hervor. Die Entwicklung des Verkehrsaufkommens der betrachteten Straßen wird somit mit +3,4% im Leichtverkehr und +10,1% im Schwerverkehr zwischen Analyse 2020 und Prognose 2035 angesetzt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstrends kann diese Prognoseannahme als konservative Abschätzung angesehen werden.

Plan 2 Die Verkehrsbelastung der nachmittäglichen Spitzenstunde des Prognose-Vergleichsfalls 2035 ist für Kfz und SV>3,5t in Plan 2 dokumentiert.

3.3 Planfall 2035

Aufbauend auf dem Prognose-Vergleichsfall 2035 werden die durch den Neubau zu erwartenden geänderten Verkehrsströme prognostiziert (Planfall 2035). Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Siedlungsstruktur und des vorhandenen Einzelhandels in der näheren Umgebung 50% des Neuverkehrs aus / in Richtung Schramberger Straße (Ost), 30% aus / in Richtung Tannstraße und 20% aus / in Richtung Schramberger Straße (West) kommen.

Für den Neuverkehr durch den Kindergarten wird von einer anderen Verteilung für den Kfz-Verkehr ausgegangen: 50% aus / in Richtung Tannstraße und 40% aus / in Richtung Schramberger Straße (Ost) und 10% aus / in Richtung Schramberger Straße (West).

3.3.1 Verkehrserzeugung

Folgende Angaben zum geplanten Verbrauchermarkt und zum Kindergarten werden von der Stadt Rottweil zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsmengen übernommen:

Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes und der Bäckerei: ca. 1.940m²

Gesamtfläche des Verbrauchermarktes und der Bäckerei: 2.447m².

Insgesamt 3 bis 4 Kindergartengruppen.

Für den neuen Verbrauchermarkt werden auf Basis bzw. unter Verwendung der oben genannten Informationen die zukünftigen Verkehrsmengen mit Hilfe der FGSV-Richtlinie "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen" (2006) für einen mittleren Werktag einer Woche abgeschätzt.

Da für den Kindergarten bisher nur die Gruppenanzahl bekannt ist, werden für Gruppengröße und Beschäftigtenanzahl allgemeingültige Annahmen getroffen.

Kundenverkehr Verbrauchermarkt

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Kundenverkehrs gliedert sich wie folgt:

Verbrauchermarkt REWE-Markt	Bandbreite	gewählter Faktor
Ermittlung Kundenverkehr		
Verkaufsfläche (VKF) in m ²	-	1.942
Kunden / m ² VKF	0,4 - 0,6	0,55
<i>Anzahl Kunden</i>	-	<i>1.068</i>
MIV-Anteil	0,6 - 0,8	0,7
Besetzungsgrad	1,2 - 1,6	1,3
Wegehäufigkeit	2	2,0
Summe Pkw-Fahrten	-	1.150

Tab. 1: Verkehrserzeugung - Kundenverkehr REWE-Markt

Die anhand der Bandbreiten gewählten Faktoren für die Erzeugung des Kundenverkehrs des REWE-Marktes werden im Folgenden kurz erläutert:

Für die Ermittlung der zukünftigen Kundenanzahl wird ein mittlerer Faktor mit 0,55 Kunden/m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Der MIV-Anteil sagt aus, dass der überwiegende Teil, etwa 70% der Kunden, mit dem Pkw zum Markt fahren und nur 30% mit anderen Verkehrsmitteln kommen. Im Besetzungsgrad werden

Kunden als Mitfahrer erfasst, denn nicht jeder Kunde kommt in einem eigenen Pkw. Hier wird ein kleiner Wert gewählt, da angenommen wird, dass viele Kunden auf dem Weg von oder zur Arbeit einkaufen gehen. Die Wegehäufigkeit wird mit 2 Wegen pro Kunde (Hin- und Rückfahrt) multipliziert. In Summe erzeugt der Verbrauchermarkt somit **rund 1.150 Pkw-Fahrten/d** im Kundenverkehr.

Beschäftigtenverkehr Verbrauchermarkt

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Beschäftigtenverkehrs gliedert sich wie folgt:

Verbrauchermarkt REWE-Markt	Bandbreite	gewählter Faktor
Ermittlung Beschäftigtenverkehr		
GF in m ²	-	2.447
Beschäftigte (BG) / 100m ² GF	1,0-1,4	1,2
<i>Anzahl BG</i>	-	29
MIV-Anteil	0,5 - 1,0	0,7
Besetzungsgrad	1,0-1,1	1,1
Wegehäufigkeit	2,0-2,5	2,25
Summe Pkw-Fahrten	-	42

Tab. 2: Verkehrserzeugung - Beschäftigtenverkehr REWE-Markt

Die Bruttogeschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt 2.447m². Mit 1,2 Beschäftigten je 100m² Geschossfläche ist der Wert im mittleren Bereich angenommen, um auch alle Teilzeitkräfte und Angestellten beim Verbrauchermarkt zu berücksichtigen. Somit ergibt sich eine Beschäftigtenanzahl von 29. Der MIV-Anteil der Beschäftigten ist mit 70% und der Besetzungsgrad ist mit 1,1 angesetzt, da angenommen wird, dass der Großteil der Beschäftigten mit dem eigenen Pkw fährt. Die Wegehäufigkeit ist mit 2,25 im mittleren Bereich angesetzt, sodass auch Pausenwege berücksichtigt werden.

In Summe erzeugt der Lebensmittelmarkt **42 Pkw-Fahrten/d** im Beschäftigtenverkehr.

Wirtschaftsverkehr Verbrauchermarkt

Bei der Berechnung des Wirtschaftsverkehrs wird die Anzahl der Beschäftigten mit dem Faktor 0,5 (Fahrten/BG) multipliziert, das Ergebnis sind ca. 15 Kfz-Fahrten/d. Der SV-Anteil im Wirtschaftsverkehr wird hier mit 50% angenommen (ca. 7 SV-Fahrten/d), da davon ausgegangen wird, dass eine Belieferung des Verbrauchermarktes mit Lkw>3,5t erfolgen wird.

So ergeben sich im Wirtschaftsverkehr des Lebensmittelmarktes **8 Pkw-Fahrten/d und 7 SV-Fahrten/d**.

In der **Gesamtsumme aus Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr erzeugt** der Verbrauchermarkt insgesamt 1.200 Pkw-Fahrten/d und 7 SV-Fahrten/d, was **1.207 Kfz-Fahrten/d** entspricht.

Beschäftigtenverkehr Kindergarten

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Beschäftigtenverkehrs gliedert sich wie folgt:

Kindergarten	Bandbreite	gewählter Faktor
Ermittlung Beschäftigtenverkehr		
<i>Anzahl BG</i>	-	9
MIV-Anteil	0,5 - 1,0	0,7
Besetzungsgrad	1,0-1,1	1,1
Wegehäufigkeit	2,0-2,5	2
Summe Pkw-Fahrten	-	12

Tab. 3: Verkehrserzeugung - Beschäftigtenverkehr Kindergarten

Der Kindergarten ist für maximal 4 Gruppen geplant. Es wird angenommen, dass für jede Gruppe 2 ErzieherInnen zuständig sein werden. Außerdem wird angenommen, dass eine Person in der Verwaltung angestellt sein wird. Somit ergeben sich 9 Beschäftigte. Der MIV-Anteil der Beschäftigten ist mit 70% und der Besetzungsgrad ist mit 1,1 angesetzt, da angenommen wird, dass der Großteil der Beschäftigten mit dem eigenen Pkw fährt. Die Wegehäufigkeit ist mit 2,0 im unteren Bereich. In Summe erzeugt der Kindergarten **12 Pkw-Fahrten/d** im Beschäftigtenverkehr.

Bring- und Holverkehr Kindergarten

Für den Kindergarten wird von einer Gruppengröße von 20 Kindern ausgegangen. Um eine Abschätzung auf der sicheren Seite zu treffen, wird davon ausgegangen, dass jedes Kind von einem Elternteil gebracht und wieder abgeholt wird. Dabei entstehen pro Kind jeweils 4 Wege pro Tag. Beim Bring- und Holverkehr wird ein MIV-Anteil von 60% angenommen. Somit erzeugt der Kindergarten in Summe **192 Pkw-Fahrten/d**.

In der **Gesamtsumme aus Bring- und Holverkehr und Beschäftigtenverkehr erzeugt** der Kindergarten insgesamt **204 Kfz-Fahrten/d**.

3.3.2 Verkehrsbelastungen Planfall 2035 (Spitzenstunde Nachmittag)

Plan 3 Die Verkehrsbelastung der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag des Planfalls 2035 ist für Kfz und SV>3,5t in Plan 3 dokumentiert.

Laut den in den FGSV-Hinweisen enthaltenen Tagesganglinien eines Verbrauchermarktes werden in der nachmittäglichen Spitzenstunde 51 Kfz/h im Quellverkehr und 56 Kfz/h im Zielverkehr erzeugt. Für den Kindergarten wird als worst case Abschätzung angenommen, dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde alle Kinder abgeholt werden und alle Beschäftigten nach Hause fahren.

Insgesamt wird durch das Neubaugebiet (Verbrauchermarkt mit Bäckerei und Kindergarten) in der nachmittäglichen Spitzenstunde **105 Kfz/h (Quellverkehr) und 104 Kfz/h (Zielverkehr)** erzeugt.

3.4 Leistungsfähigkeitsbewertung

Es werden die Auswirkungen des geplanten Neubaus des Kindergartens und des Verbrauchermarktes auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit am Knoten "Schramberger Straße / Tannstraße" geprüft.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung und die Berechnung der Rückstaulängen erfolgen auf Basis des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), wobei eine Sicherheit gegen Überstauen von 95% zugrunde gelegt wird. Die Qualität des Verkehrsablaufs des Knotenpunktes wird nach HBS über die mittlere Wartezeit der Fahrzeuge der einzelnen Fahrstreifen des Knotens ermittelt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgt gemäß HBS anhand von Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) A bis F, wobei A als sehr gut gilt, und D als Grenze zu dem bei Stufe E nicht mehr ausreichend leistungsfähigen Bereich. Stufe F bedeutet eine Überlastung des Knotenpunktes.

QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

⁽¹⁾Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015

Abb. 1: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS

Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes werden verkehrstechnische Unterlagen der Stadt Rottweil verwendet. Während die Wartezeiten und Rückstaulängen nach HBS bewertet werden, werden die Zwischenzeiten nach RiLSA (Richtlinien für Lichtsignalanlagen) berechnet.

- Plan 4 Für die prognostizierten Verkehrsmengen des Planfalls 2035 kann am Knoten "Schramberger Straße / Tannstraße" mit einer Qualitätsstufe D eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Auch durch die ermittelten Rückstaulängen sind keine Probleme zu erwarten, zumal sich durch die bestehende verkehrsabhängige Steuerung sowie die bereits bestehende Koordinierung mit dem benachbarten Knotenpunkt Schramberger Straße/ Krankenhausstraße in Realität kürzere Rückstaulängen ergeben werden, als dies mit dem HBS-Verfahren (Festzeitsteuerung) berechnet wird.

3.5 Bewertung des Parkplatzanschlusses und Wegeführung auf dem Grundstück

Neben der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schramberger Straße / Tannstraße wird auch der Parkplatzanschluss sowie die Wegeführung auf dem Grundstück nach der RAST '06 geprüft.

In der südlichen Zufahrt zum Knotenpunkt mit der Schramberger Straße betragen die Rückstaulängen für den Rechtsabbieger ca. 26 Meter und für den kombinierten Geradeaus- und Linkseinbiegestreifen ca. 39 Meter. Die geplante Zufahrt zum Parkplatz des neuen Verbrauchermarktes ist jedoch nur rund 15 Meter von der Haltelinie entfernt. Hier kann es somit aufgrund des kurzen Abstandes vor allem in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu einer Überstauung der Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes und somit zu kurzen Wartezeiten kommen, um vom Park-

platz abzufahren. Die Wartezeiten sind dabei von der Signalisierung des Knotens mit der Schramberger Straße abhängig, für die wie oben beschrieben eine ausreichenden Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden kann.

Da der geplante Fußweg die Parkplatzzufahrt und den Anlieferungsbereich kreuzt, kann es zum Konflikt mit Fußgängern und Radfahrern kommen. Dies kann vor allem beim Einfahren auf den Parkplatz zu kurzen Behinderungen führen.

Der geplante Fußweg westlich und südlich um das Gebäude sowie die geplante Fußwegeverbindung zum Wohngebiet "Charlottenhöhe" (Öffnung Lärmschutzwand) weist eine durchgehende Breite von 2,50 Meter auf. Somit wird das Begegnen von Fußgängern ermöglicht. Laut RASt '06 wird dafür eine Begegnungsbreite von mindestens 1,80 Meter benötigt.

Für eine gemeinsame Führung des Fußgängerverkehrs mit dem Radverkehr (mit Benutzungspflicht) ist der Fußweg aufgrund des starken Gefälles (6%) jedoch ungeeignet. Daher kann für diesen Weg das Zusatzzeichen 1022-10 StVO ("Radfahrer frei") in Betracht gezogen werden.

4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung

Im Westen der Stadt Rottweil soll ein brachgefallener BayWa-Gartenmarkt durch den Neubau eines REWE-Verbrauchermarktes mit Bäckerei und einen Kindergarten ersetzt werden.

Als Datengrundlage wird eine Verkehrszählung vom Oktober 2020 des Knotenpunktes "Schramberger Straße / Tannstraße" herangezogen. Um eventuelle Coronapandemie-bedingten Einschränkungen am Zähltag zu bereinigen, werden die erhobenen Leichtverkehrsmengen mit dem Faktor 1,05 hochgerechnet.

Für das Prognosejahr 2035 wird die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ermittelt, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung entsteht. Zusätzlich wird die Verkehrsmenge ermittelt, die durch den geplanten Neubau verursacht wird und sich auf das angrenzende Straßennetz verteilt. Der Neubau des Verbrauchermarktes und des Kindergartens erzeugt zusammen rund 1.315 Kfz-Fahrten/d, davon in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 209 Kfz-Fahrten, die für die Leistungsfähigkeitsbewertung des angrenzenden Knotenpunktes Schramberger Straße / Tannstraße maßgeblich sind.

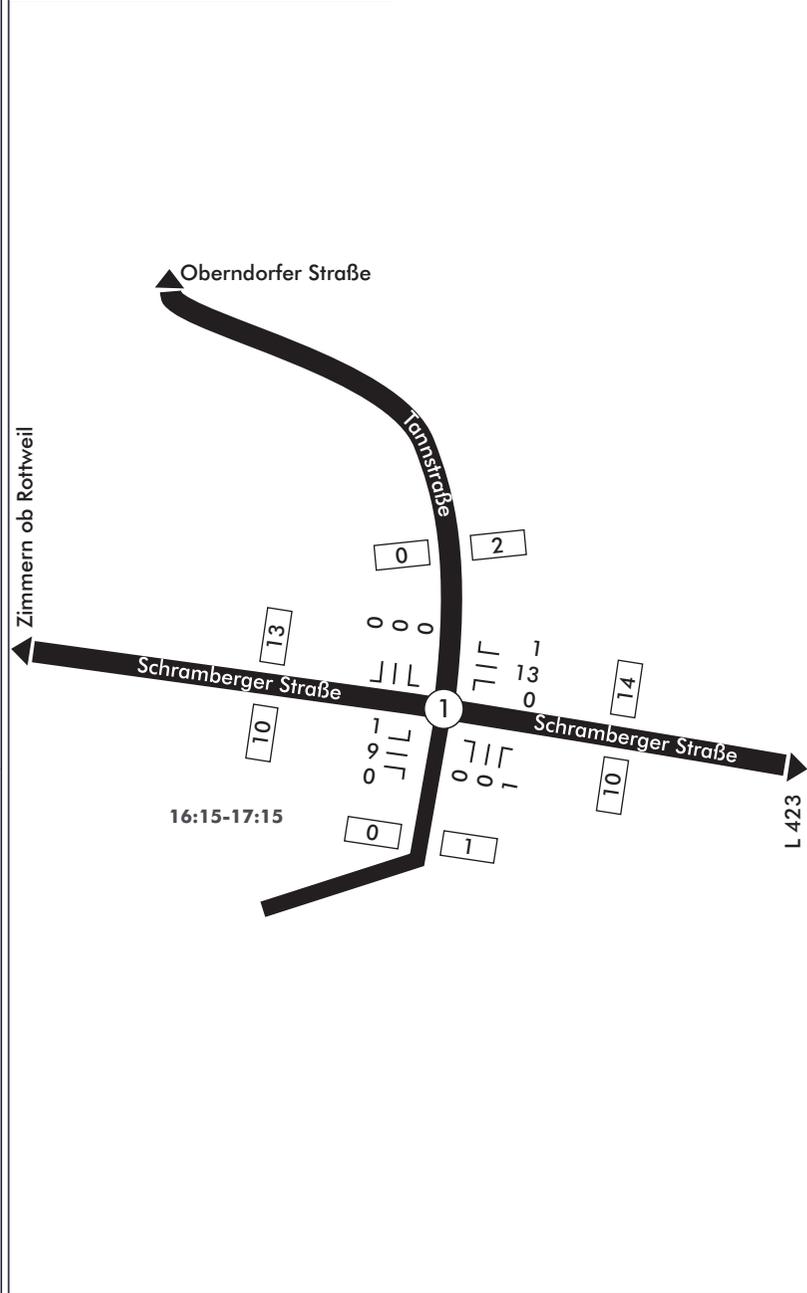
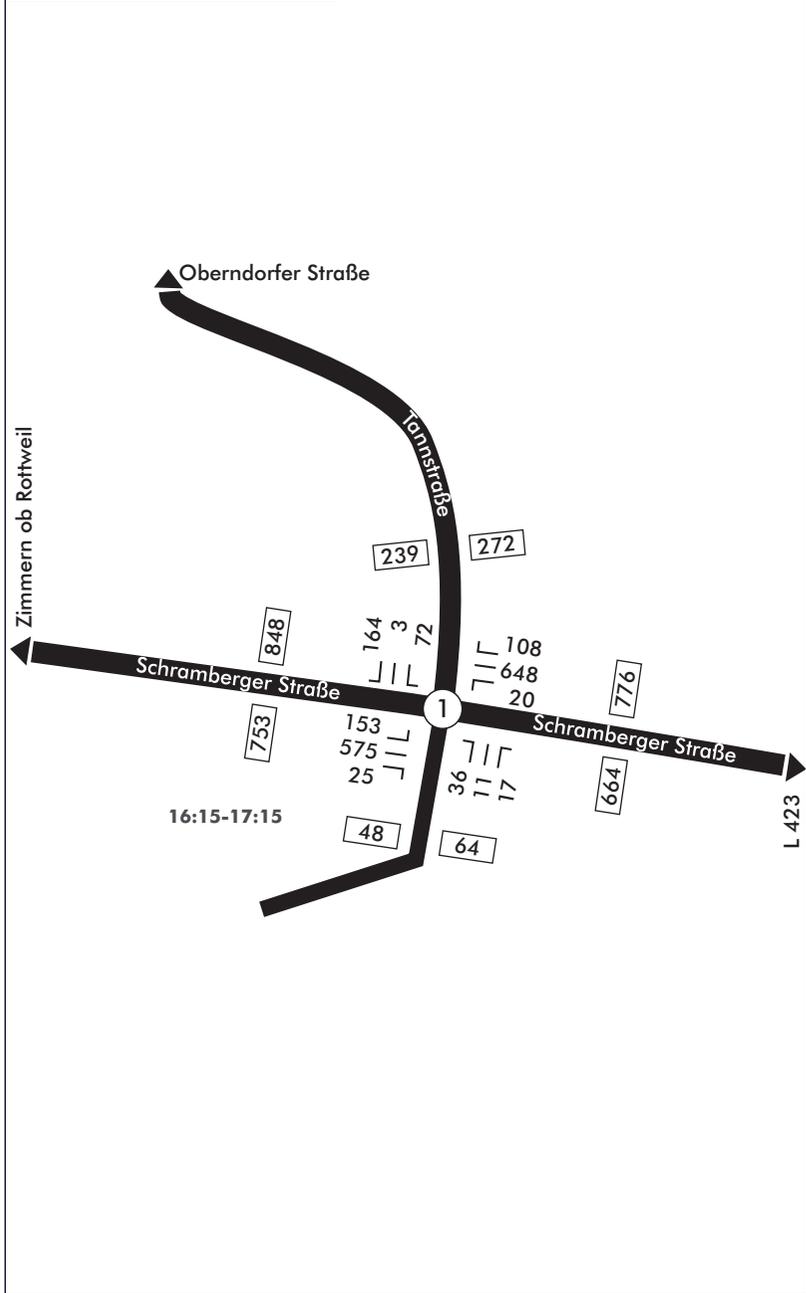
In der Prognose mit dem neuen Verbrauchermarkt und Kindergarten erreicht der Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße mit einer Qualitätsstufe D eine ausreichende Leistungsfähigkeit in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde. Dabei kann es aber aufgrund des Rückstaus vom Knotenpunkt zu kurzen Wartezeiten an der Parkplatzausfahrt kommen.

Da der geplante Fußweg die Parkplatzzufahrt und den Anlieferungsbereich kreuzt, kann es zum Konflikt mit Fußgängern und Radfahrern kommen. Dies kann vor allem beim Einfahren auf den Parkplatz zu Rückstau führen. Für eine gemeinsame Führung mit dem Radverkehr ist der Fußweg aufgrund des starken Gefälles (6%) ungeeignet. Daher kann eine "Radfahrer-frei"-Regelung für den Fußweg in Betracht gezogen werden.

Der geplante Neubau eines Verbrauchermarktes mit Bäckerei sowie eines Kindergartens im Bereich des ehemaligen BayWa-Gartenmarktes in Rottweil wird insgesamt aus verkehrlicher Sicht als gut verträglich eingestuft.

Kfz/h - Spitzenstunde Nachmittag

SV>3,5t/h - Spitzenstunde Nachmittag



Stadt Rottweil

B-Plan „Charlottenhöhe“

Fachbeitrag Verkehr

Knotenstrombelastungen
Kfz/h bzw. SV>3,5t/h
Spitzenstunde Nachmittag

Analyse 2020

① Knotenpunkt mit Nummer
(Erhebung IGV 2020)

112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung*

┌ 23
├ 1
└ 60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom

7:15-8:15 Zeitraum der Spitzenstunde

Werte Corona-bedingt erhöht um Faktor 1,05 (LV);
keine Anpassung beim SV

*ohne Wender

Erhebung: Do., 08.10.2020

Plan

1



Kfz/h - Spitzenstunde Nachmittag

SV>3,5t/h - Spitzenstunde Nachmittag

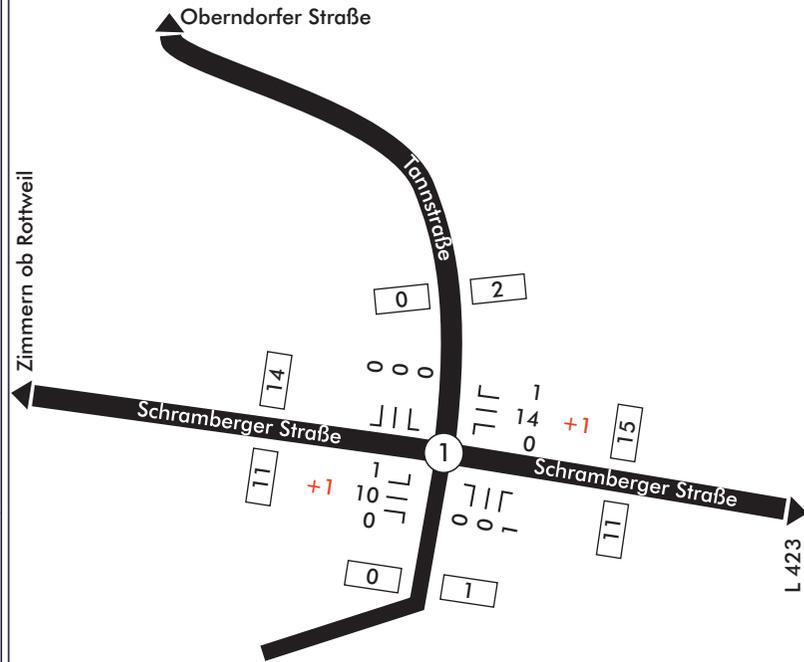
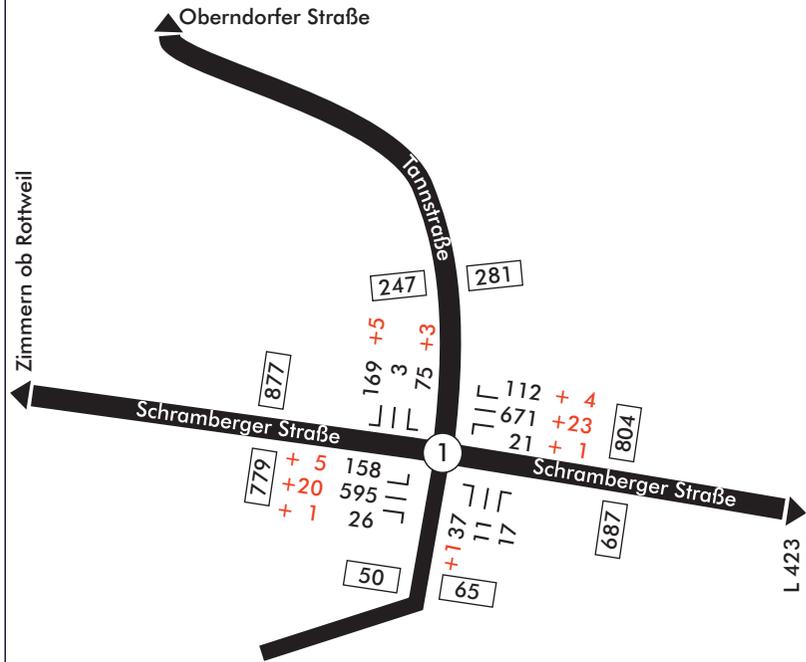
Stadt Rottweil

B-Plan „Charlottenhöhe“

Fachbeitrag Verkehr

Knotenstrombelastungen
Kfz/h bzw. SV>3,5t/h
Spitzenstunde Nachmittag

Prognose-Vergleichsfall



① Knotenpunkt mit Nummer

112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung*

┌ 23 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom
├ 1
└ 60

+10 Differenzen Vergleichsfall / Analyse

*ohne Wender

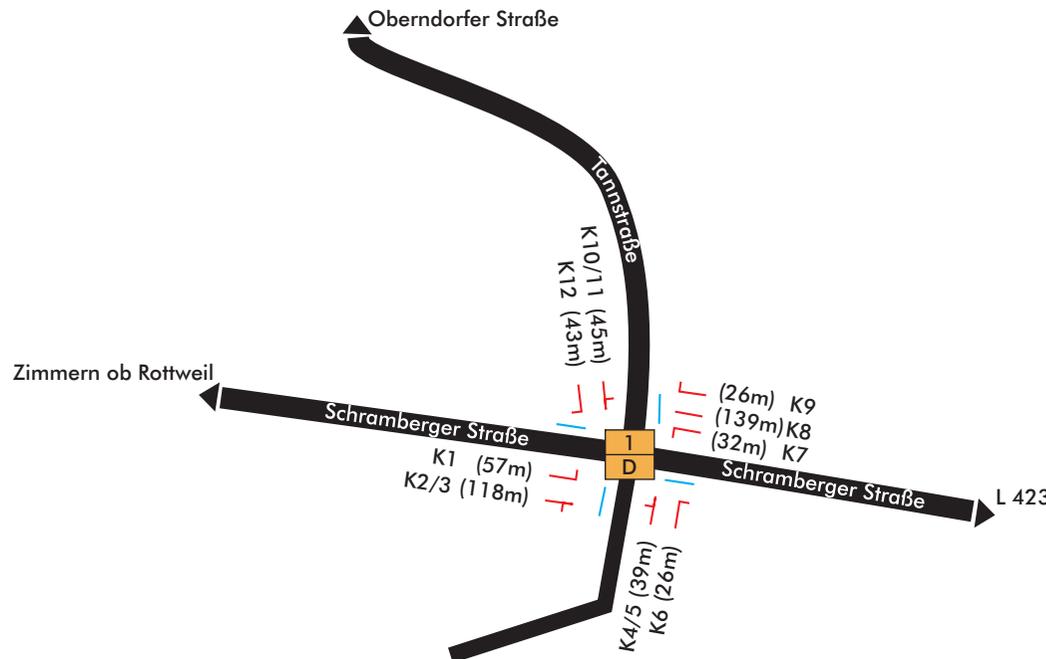


Plan

2

Qualität des Verkehrsablaufs maßgebende Spitzenstunde Nachmittag

Planfall 2035



- 1** Knotennummer / QSV⁽¹⁾,
- D** Knotenpunkt mit LSA-Regelung

- Fahrstreifen in Knotenausfahrt
- Fahrstreifen in Knoteneinfahrt
- Freier Abbieger / Bypass

(12m) rechnerisch ermittelte Rückstaulänge bei 95% Sicherheit gegen Überstauung

QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

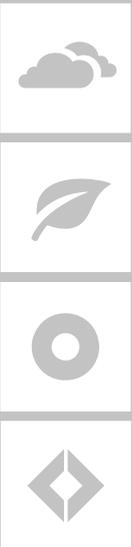
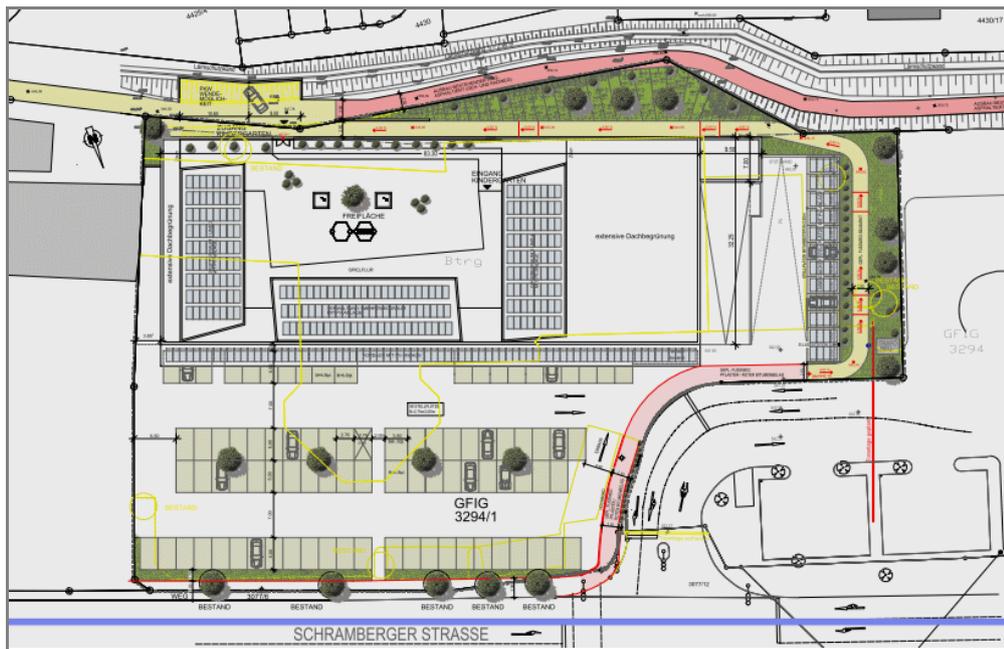
⁽¹⁾Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015



Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kin- dergarten“

Fachbeitrag zum Artenschutz



Speyer
März 2022

Stadt Rottweil

Bebauungsplan “Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kin- dergarten“

Fachbeitrag zum Artenschutz

Bearbeiter*in

Alexander Herrmann

Nicole Antes

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Hauptsitz:

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Niederlassung:

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232 / 67799-0

Erstellt im Auftrag der Conzept Immobilien GmbH

im März 2022

Inhalt

1. Aufgabenstellung	5
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2. Untersuchungsgebiet	8
3. Potenzialabschätzung	9
3.1 Säugetiere allgemein	9
3.2 Fledermäuse	9
3.3 Brutvögel allgemein	10
3.4 Reptilien.....	11
3.5 Amphibien	11
3.6 Insekten	11
3.7 Großmuscheln, Fische, Rundmäuler	11
3.8 Pflanzen	11
4. Gefährdungspotenzial und Auswirkungen	12
4.1 Verlust von Habitatstrukturen für Vögel	12
4.2 Verlust von Habitatstrukturen für Fledermäuse	12
4.3 Verlust von Habitatstrukturen für Reptilien	13
5. Zusammenfassung und Maßnahmenkonzept	14
5.1 Brutvögel	14
5.2 Fledermäuse	15
5.3 Reptilien	15
Literatur	17

Abbildungen

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
Abb. 2:	Heckenstrukturen (Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln)	10

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Rottweil plant in der Schrambergstraße in Rottweil auf dem brachgefallenen BayWa-Gartenmarkt-Gelände einen Neubau. Das leerstehende Bestandsgebäude soll hierzu abgerissen werden. In der Schrambergstraße soll ein Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit integrierter Bäckerei und im ersten Obergeschoss ein Kindergarten mit Freibereichen entstehen.

Ehemals war ein Großteil des Gebiets als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Anpassung der Darstellung als Sondergebiet (Einzelhandel mit Kindergarten) erfolgt gemäß §13a BauGB.

Das brachgefallene BayWa-Gartenmarkt-Gelände in der Schrammberger Straße in Rottweil soll mit einem Neubau revitalisiert werden. Zur Verbindung mit der umliegenden Wohnbebauung soll im Süden eine fußläufige Anbindung des Neubaus an die Belchenstraße hergestellt werden und nach Osten der rückwärtig bestehende Weg südlich des Neubaus bis zur Feldbergstraße bauplanungsrechtlich gesichert und aufgewertet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine gewisse Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung verbunden, welche die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ablösen. Hierdurch wird eine abgestimmte und langfristige städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend der geänderten Nutzungsansprüche an die Fläche gesichert.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll. Im Zuge der Vorlage eines Vorhabenbezogenen Bauplans RW 340-21 wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt, um den Artenschutz bzw. Verstöße gegen § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben abzuschätzen. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Potenzialabschätzung zusammen gefasst.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist das Artenschutzrecht für die unter besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Hierfür sind aktuelle Bestandsdaten zum Vorkommen betroffener Arten erforderlich, um passgenaue Maßnahmen entwickeln zu können. Streng geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die

- ▶ in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung,
- ▶ in Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) oder
- ▶ in Spalte 3 in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführt sind.

Besonders geschützte Arten sind

- ▶ alle streng geschützten Arten sowie
- ▶ Arten, die in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt sind,
- ▶ die „europäischen Vogelarten“, d. h. alle heimisch wild lebenden Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und
- ▶ die Arten der Spalte 2 in der Anlage 1 der BArtSchV.

Die geltenden Verbote für die besonders und streng geschützten Arten sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwick-

lungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG können die artenschutzrechtlichen Verbote im Wege einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG überwunden werden, wenn die FFH-Richtlinie dem nicht entgegensteht. Für die Bewertung der ökologischen Bedeutung und Empfindlichkeit mancher Lebensräume und damit auch die korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung ist zuweilen selbst die Betrachtung von nicht geschützten Tierarten erforderlich. Durch das Urteil zur Ortsumfahrung Freiberg (BVerwG 2011) wurde von der Rechtsprechung klargestellt, dass eine Freistellung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 S. 1-3 BNatSchG nicht mehr gegeben ist, wenn die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG nicht ordnungsgemäß Beachtung gefunden hatte. Infolge dessen entfiel auch die Grundvoraussetzung aus § 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG für die Legalausnahme von den Zugriffsverboten besonders geschützter Arten trotz Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Daraus ist zu schließen, dass sich faunistische Erhebungen im Zuge von Planungen im Hinblick auf eine korrekte Eingriffsbeurteilung nicht allein auf Arten nach Anhang II, Anhang IV FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränken können. Neben möglichen „charakteristischen Arten“ von Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL sind vor allem Arten mit spezifischen Habitatbindungen oder großräumigen Austauschbeziehungen ggf. von besonderem Interesse.

2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich im Westen der Stadt Rottweil an der Schrambergerstraße und wurde auf den Geltungsbereich sowie angrenzende Strukturen beschränkt. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt auf dem Flurstück Nr. 3294/1 und teilweise auf den Flurstücken Nr. 4435 und 4425/1 (Abb. 1).



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Nord-Osten des UG befindet sich eine Baumreihe und im Süden sowie im Süd-Westen sind Heckenstrukturen und Einzelbäume vorhanden. Es wurden Habitatsstrukturen in Ihrem Potential für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten bewertet. Im UG bzw. direkt daran anschließend befinden sich keine nach §30 BNatSchG geschützte Biotope.

Im mittelbaren Umfeld südlich des UG befindet sich in ca. 440 m Entfernung ein bei der Offenlandbiotopkartierung erfasstes geschütztes Biotop (Großseggen-Ried & Quelle östlich Rottweil) und in ca. 2,3 km Entfernung weitere geschützte Biotope (Feldgehölz südlich Rottweil; Klosterbach Nord & Süd südlich Rottweil) sowie ein Vogelschutzgebiet (Baar), Landschaftsschutzgebiet (Eschachtal) und FFH-Gebiet (Baar, Eschbach & Südostschwarzwald).

Nördlich des UG befindet sich in 1,65 km Entfernung ein FFH-Gebiet (Neckartal zwischen Rottweil und Solz), ein Landschaftsschutzgebiet (Neckartal mit Seitentä-

lern von Rottweil-Aistaig) und in 1,14 km Entfernung ein im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung erfasstes geschütztes Biotop (Klinge im Neckartal SO Hegneberg). Durch die Entfernung vom UG sind diese Gebiete jedoch nicht durch das Bauvorhaben betroffen.

3. Potenzialabschätzung

In diesem Abschnitt wird das Potenzial für das Vorkommen und die positive Bestandsentwicklung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten anhand von gebildeten Gilden bzw. Taxa betrachtet und abgehandelt. Nach einer überschlägigen Wirkungsprognose können weitere faunistische Erhebungen ausgeschlossen werden.

Für die Bewertung der ökologischen Bedeutung und Empfindlichkeit mancher Lebensräume und damit auch die korrekte Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Aspekte der Eingriffsregelung ist zuweilen selbst die Betrachtung von bislang nicht geschützten Tierarten erforderlich. Im ersten Schritt wird der Untersuchungsrahmen festgelegt. Im Zuge dieser Analyse ist auch eine projektspezifische Relevanzprüfung für die zu berücksichtigenden Tierarten durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Arten von besonderer bzw. allgemeiner Planungsrelevanz wird der für eine Eingriffsbewertung ausreichende Untersuchungsrahmen festgelegt.

Für die gewählten Gilden gilt der Indikatoransatz, d.h. mit der Betrachtung der Gilde sind weitere, in ihrem ökologischen Anspruch ähnliche Arten, in der Betrachtung miteingeschlossen.

3.1 Säugetiere allgemein

Das UG ist geprägt durch versiegelte, relativ strukturarme Siedlungsflächen, weshalb ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von anderen Bilchen ist ebenfalls nicht wahrscheinlich.

3.2 Fledermäuse

Das UG bietet durch fehlende Habitatstrukturen kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es sind keine Höhlenbäume vorhanden und auch ein Vorkommen an den Gebäuden kann ausgeschlossen werden. Es sind zwar lose Teile an der Ge-

bäudeverkleidung und dadurch Löcher in jener entstanden, allerdings sind diese vertikal angeordnet und bieten somit keine Einflugmöglichkeit für Fledermäuse, die horizontale Strukturen benötigen.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ist es allerdings möglich, dass unter anderem die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) vorhandene, schmale Spalten an der Fassade als zeitweilige Sommerhangplätze nutzt. Eine Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG kann somit im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

3.3 Brutvögel allgemein

Grundsätzlich ist im UG mit dem Aufkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) oder Amsel (*Turdus merula*) zu rechnen. Es konnten keine Baumhöhlen in der Baumreihe im Nord-Osten des UG lokalisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass oben genannte Brutvögel in den Heckenstrukturen im Süden des UG brüten. Eine Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 BNatSchuG kann daher nicht ausgeschlossen werden.



Abb. 2: Heckenstrukturen (Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln)

3.4 Reptilien

Das gesamte Untersuchungsgebiet bietet für Reptilien kein besonderes Vorkommenspotenzial. Es sind keine geeigneten Strukturen wie z.B. Eiablageplätze mit grabbarem Substrat und ausreichend störungsfreie Sonnenplätze vorhanden. Bereiche, in welchen keine Vollversiegelung vorliegt, sind stark verschattet.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ist die Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat oder als Sonnenplatz durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) allerdings möglich. Eine Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG kann somit im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

3.5 Amphibien

Aufgrund der Lage des UG kann eine Betroffenheit von Amphibien gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es befinden sich weder Laichhabitats noch erkennbare Wanderwegen innerhalb des UGs. Auch wertgebende Strukturen für ein besonderes Landhabitat besonders planungsrelevanter Amphibienarten ist auszuschließen.

3.6 Insekten

Die fehlende Strukturvielfalt innerhalb des Untersuchungsgebiets bietet kein Vorkommenspotential für Insekten besonderer Planungsrelevanz. Ein Vorkommen des Hirschkäfers (*Lycanus cervus*) und des Eremiten (*Osmoderma eremita*) sowie des Großen Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*) wird aufgrund fehlender Habitateigenschaften explizit ausgeschlossen.

3.7 Großmuscheln, Fische, Rundmäuler

Aufgrund der Lage des UG wird eine Betroffenheit gewässergebundener Arten gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

3.8 Pflanzen

Im UG sind vor allem mittelalte Bäume zu finden. Die Baumreihe im Nord-Osten des UG entlang des Parkplatzes sowie die Heckenstrukturen im Süden sollten weitestgehend erhalten bleiben. Streng geschützten Pflanzenarten wurden im UG nicht gefunden.

4. Gefährdungspotenzial und Auswirkungen

Im Folgenden sind potenzielle Gefährdungen im Sinne des Artenschutzes aufgeführt und als potenzielle Auswirkungen als Verstöße gegen §44 BNatSchG extrapoliert. Es werden hier nur die permanenten Effekte abgeschätzt.

4.1 Verlust von Habitatstrukturen für Vögel

Die im UG befindlichen Habitatstrukturen (Gehölzbestände, Hecken) sind als Brutplatz für eine Vielzahl von europäischen Vogelarten geeignet. Hierbei handelt es sich vor allem um häufige, siedlungsbegleitende Arten, wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), der Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) oder der Amsel (*Turdus merula*).

Durch den geplanten Weg, welcher als Zugang zum Kindergarten und zum SB-Markt gebaut werden soll, ist die Betroffenheit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Das Durchführen von Rodungsarbeiten darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit § 39 Abs. 5 BNatSchG stattfinden, um eine Störung der Vögel in der Fortpflanzungsphase auszuschließen. Rodungsarbeiten dürfen demnach nicht zwischen März und Oktober durchgeführt werden. Außerdem sind nach Beendigung der Bauphase Nistkästen für Heckenbrütende Arten fachmännisch anzubringen. Diese sind zum Stand Februar 2022 bereits entlang der Lärmschutzwand auf Flurstück 4435 angebracht worden.

Alle oben genannten Vogelarten können aufgrund ihrer Habitatsansprüche im UG vorkommen und daher von Baumaßnahmen in diesem Gebiet betroffen sein. Die vorliegenden Nennungen sind nicht als abschließend, vielmehr als exemplarisch zu betrachten.

4.2 Verlust von Habitatstrukturen für Fledermäuse

Das potentielle Vorkommen von Wochenstuben von gebäudebewohnenden Fledermausarten birgt die Gefahr des Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG. Bereits eine Störung im unmittelbaren Umfeld der Wochenstube kann zu einem Totalverlust der Nachkommen der betroffenen Fledermausarten führen. Die im UG vorliegenden Habitatstrukturen lassen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) vermuten. Diese Fledermausart hat ihre Sommerquartiere in Hohlräumen von Gebäuden. Im UG

kann die Zwergfledermaus die vorhandenen, schmalen Spalten an der Fassade als zeitweilige Sommerhangplätze nutzen. Winterquartiere von Einzeltieren sind unwahrscheinlich, aber möglich.

Dieser Konflikt lässt sich durch Ausgleichsmaßnahmen an Bestandsgebäuden im Rahmen von Spaltenquartieren in unmittelbarer Nähe zum UG auflösen. Der Verlust von Habitatbäumen lässt sich als eher unerheblich einstufen, sofern diese außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen rückgebaut werden und vor Abbruch nochmalig fachmännisch auf Besatz geprüft werden.

4.3 Verlust von Habitatstrukturen für Reptilien

Das UG kann als Sekundärhabitat (Nahrungshabitat oder Sonnenplatz) durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) genutzt werden. Dieser Konflikt wird als unerheblich bewertet, jedoch sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Baufelds vor Einwanderung sowie die Wiederherstellung höherwertiger Nahrungshabitate bereits im Vorhaben vorgesehen, da die privaten Grünflächen über die Ansaat eine Aufwertung erfahren.

Weitere, temporäre Effekte im Rahmen des Vorhabens sind als unerheblich im Sinne des Artenschutzes zu betrachten, da sich aufgrund der Vorbelastung des Gebiets eine erhebliche Erhöhung des Tötungsrisikos durch Überfahrens bzw. eine erhebliche Störung durch Schallemission, Schadstoffe sowie optische Reize durch die angrenzende Straße und die Lage ausschließen lässt.

5. Zusammenfassung und Maßnahmenkonzept

Für folgende Taxa bzw. Gilden werden Verstöße gemäß §44 BNatSchG zunächst angenommen:

- ▶ Brutvögel
- ▶ Fledermäuse
- ▶ Reptilien

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung werden hier Maßnahmen zur Vermeidung des Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG dargestellt. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen können die erheblichen Eingriffe in den Lebensraum im Sinne des Artenschutzes als vermieden betrachtet werden.

5.1 Brutvögel

001_V Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

Das Durchführen von Rodungsarbeiten darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit § 39 Abs. 5 BNatSchG stattfinden, um eine Störung der Vögel in der Fortpflanzungsphase auszuschließen. Rodungsarbeiten dürfen demnach nicht zwischen März und Oktober durchgeführt werden.

002_V Aufhängen von Nistkästen für im Vorhabensgebiet potenziell vorkommende Brutvögel

Für Brutvögel sind vor Beginn der Bauphase Nistkästen fachmännisch im direkten Umfeld anzubringen. Es empfiehlt sich eine Montage entlang der Lärmschutzwand auf Flurstück 4435.

- ▶ 2 Sperlingskoloniekästen mit 3 separaten Eingängen
- ▶ 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
- ▶ 2 Nistkästen für Nischenbrüter

Die Vermeidung von Arbeiten während der Fortpflanzungszeit sowie das Aufhängen von Nistkästen für heckenbrütende Arten sind Maßnahmen, durch welche in ausreichender Form gesichert ist, dass keine Betroffenheiten verbleiben, wel-

che eine vertiefenden Untersuchung zu Brutvögeln nötig erscheinen lässt. Durch die Umsetzung dieser vorbeugenden Maßnahmen wird das Auslösen von Verbotsstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vermieden.

003_V Entwickeln vogelfreundlicher Gehölze

Bei Umsetzung des Vorhabens sind die geplanten Gehölzpflanzungen mit vogelfreundlichen Heckengehölzen auszuführen, um den Verlust des Brutraums von ubiquitären Vogelarten wieder herzustellen.

5.2 Fledermäuse

004_FL Abrissarbeit außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse

Der Abbruch der Gebäude ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, ca. von Mitte November bis Anfang März, wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen, durchzuführen oder wenn durch den Abbruch nachweislich (z.B. mangels Fledermäusen) keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände hinsichtlich Fledermäusen ausgelöst werden.

005_FL Nistkästen für Fledermäuse

Für Fledermäuse müssen 2 Spaltenquartiere (Holzbeton-Spaltenquartiere) an einer geeigneten Wand oder einem Baum mit Deckungsmöglichkeit fachmännisch angebracht werden. Freier Anflug und keine pralle Sonne im Sommer sind zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich, diese Kästen ebenfalls an die Lärmschutzwand zu installieren. Eine nachträgliche Montage an Fassaden des neuen Gebäudes ist ebenfalls möglich.

5.3 Reptilien

006_R Schutz von Reptilien durch Zäune

Im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung ist ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) als möglich anzunehmen. Hieraus ergibt sich, dass das Baufeld im Vorfeld vergrämt werden muss und vor Wiedereinwanderung durch die Tiere zu schützen ist. Hierzu sind Versteckmöglichkeiten und Überwinterungsmöglichkeiten von Reptilien während der Vegetationsperiode aus dem Baufeld händisch zu entfernen. Das Baufeld ist mit einem Reptilienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere in dasselbige zu schützen. Der Schutzzaun muss im Winter vor Bau-

beginn entlang der Grenze zur Böschung sowie entlang der Grenze zu nachbargrundstücken angebracht werden. Er muss mindestens 30cm über den Boden ragen, wobei er zusätzlich mind. 15cm in den Boden eingegraben werden muss, um eine Unterwanderung durch die Tiere zu verhindern. Die Stützpfähle sind auf der Innenseite, d.h. zum Baufeld hin gerichtet, anzubringen.

007_R Aufwertung privater Grünflächen

Für private Grünflächen im Geltungsbereich sind kräuterreiche Ansaaten für Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte zu wählen (bspw. Rieger-Hoffmann), um ein aufgewertetes Nahrungshabitat für die Zauneidechse zu entwickeln. Diese sind 2mal jährlich zu pflegen.

Literatur

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Council Directive 92/43/EEC of 21 May 1992 on the conservation of natural habitats and of wild fauna and flora. Official Journal of the European Union

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2016). Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH Richtlinie. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. 6. überarbeitete Auflage in korrigierter Fassung. Stuttgart.

Laufer, H., & Bauer, S. (2007). Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs: 65 Tabellen. Ulmer.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten"

1	Merkmale des Vorhabens	
	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Sondergebiet "Einzelhandel mit Kindergarten": 0,65 ha + Wege- und öffentliche Gründflächen</p> <p>Im Erdgeschoss: großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² + Backshop bis 80 m², vorgelagerten und randlichen Stellplätzen und Anlieferung. Zusammenwirken mit der umliegenden Wohnbebauung als Grundversorgungsmarkt.</p> <p>Im Obergeschoss: Einrichtung für die Kinderbetreuung z.B. Kindergarten, Aufwertung des Betreuungsangebots</p> <p>Der Markt ersetzt ein brachgefallenen ehemaligen BayWa-Markt.</p> <p>Vorprüfungspflicht gemäß 18.6.2 i.V.m. 18.8 UVPG Anlage 1 aufgrund > 1.200 m² Nutzfläche.</p>
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	<p><u>Fläche, Boden, Wasser</u></p> <p>Versiegelung durch den Einkaufsmarkt mit Parkplatz, Beibehaltung des Grünstreifens mit Baumbestand zur Schramberger Straße.</p>

1	Merkmale des Vorhabens	
	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
		<p>Entsiegelung von Flächen insbesondere durch Herstellung von öffentlichen Grünflächen. Pflanzgebote und Dachbegrünung.</p> <p>Abwasser ohne besondere Belastungen; ggf. Versickerung von Niederschlagswasser möglich (nur soweit wasserrechtlich zulässig).</p>
		<p><u>Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none">▶ Eingrünung zur Schramberger Straße, hier werden die bestehenden Bäume erhalten▶ Innere gliedernde Eingrünung der Stellplatzflächen▶ Begrünung der öffentlichen Grünflächen ins. zum Schutz heckenbrütender Vogelarten.▶ Insektenfreundliches Licht▶ Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse▶ Dachbegrünung▶ Pflanzauswahlliste▶ Fällzeitenregelung
		<p><u>Landschaft</u></p> <p>Eingebunden in die Ortslage. Revitalisierung einer brachgefallenen gewerblichen Nutzung.</p>

1 Merkmale des Vorhabens		
	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.3	Abfallerzeugung	Es sind keinerlei Abfälle zu erwarten, die eine UVP-Pflicht begründen könnten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung möglicher Schallkonflikte. Irrelevante Abgasbelastungen durch zusätzliche Verkehre.
1.5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	Aufgrund der Art der Anlage ist kein besonderes Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, erkennbar.
1.6	Gesundheit	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, die eine UVP-Pflicht hervorrufen könnten, sind aufgrund der Art der Anlage, die einen bestehenden Markt ersetzt, nicht erkennbar.
2 Standort des Vorhabens		
	Kriterien	Bedeutung/Empfindlichkeit/mögliche Betroffenheit
2.1	Nutzungskriterien	Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet an einer Hauptverkehrsstraße zwischen Wohnlagen und Klink. Das Vorhaben ist eingebunden in die Ortslage und dient der Revitalisierung einer brachgefallenen gewerblichen Nutzung. Entsprechend Vorbelastung durch bestehende Versiegelung und Lärmemissionen. Keine besondere Bedeutung der Fläche für die Erholung, forst-

2	Standort des Vorhabens	
	Kriterien	Bedeutung/Empfindlichkeit/mögliche Betroffenheit
		oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen, öffentliche Nutzungen und die Ver- und Entsorgung.
2.2	Qualitätskriterien	<p>Fläche, Boden, Wasser</p> <p>Bestehende Versiegelung. Der Reichtum, die Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ist durch den bestehenden brachgefallene Nutzung versiegelten Vorbereich bereits vorbelastet. Rückwärtig bestehen Grünflächen. Durch Mehrversiegelung z.B. durch die durch Anlage von Wegen und Schmutzwassereintrag könnte eine Beeinträchtigung erfolgen.</p> <p>Planungsrechtlich bestehende gewerbliche Bauflächen werden zum Teil als öffentliche Grünflächen umgewidmet.</p>
		<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p> <p>Weitgehende Versiegelung, innerörtliches Grün. Durch Mehrversiegelung und Schmutzwassereintrag könnte eine Beeinträchtigung erfolgen.</p> <p>In den Gehölzstrukturen kann es zu Bruten der im Umfeld häufigeren, gehölzbrütenden Arten und von Fledermäusen kommen. Im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung ist ein Vorkommen von Zauneidechsen als möglich anzunehmen. Hieraus ergibt sich, dass das Baufeld im Vorfeld vergrämt werden muss und vor Wiedereinwanderung durch die Eidechsen zu schützen ist. Ohne entsprechende Maßnahmen könnte es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Die Festsetzungen des</p>

2	Standort des Vorhabens	
	Kriterien	Bedeutung/Empfindlichkeit/mögliche Betroffenheit
		Bebauungsplans berücksichtigt die vorgeschlagen Maßnahmen der faunistischen Erhebung.
		Landschaft Geringe Wertigkeit für das Landschaftsbild durch innerörtliche Lage und Vorbelastung durch brachliegende gewerbliche Nutzung.
2.3	Schutzkriterien	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	Keine Betroffenheit.
2.3.2	Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente	Keine Betroffenheit.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.3.5	Naturdenkmäler	Keine Betroffenheit.
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile	Keine Betroffenheit.
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope	Keine Betroffenheit.
2.3.8	Wasserschutzgebietes, Heilquellenschutzgebiete, Hochwasser-Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit.

2 Standort des Vorhabens		
	Kriterien	Bedeutung/Empfindlichkeit/mögliche Betroffenheit
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Rottweil liegt im Verdichtungsbereich Villingen-Schwenningen/Tuttlingen/Rottweil. Die Stadt ist als Mittelzentren und als Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum ausgewiesen. Der Nahversorgungsfunktion des Marktes begrenzt sich insbesondere auf die derzeit unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil.
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden	Keine Betroffenheit bekannt und das Grundstück ist bereits weitgehend bebaut/versiegelt.

3 Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens		
Schutzgut	Mögliche erhebliche Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch	Immissionen: Derzeitig trennt eine Wall-Wand-Kombination die Wohnbebauung Charlottenhöhe vom geplanten Lebensmittelmarkt und Kindergarten. Es ist geplant, in Höhe der Reihenhäuser Belchenstraße, die bestehende Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination diagonal zu durchschneiden und somit eine direkte Verbindung zum Kindergarten sowie dem parallel zur Lärmschutzwand verlaufenden Fußweg zu schaffen. In Folge der Durchschneidung des bestehenden Lärmschutzes verringert sich lokal die Ab-	Keine erhebliche Beeinträchtigung.

3	Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens	
Schutzgut	Mögliche erhebliche Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
	<p>schirmwirkung der bestehenden Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination. Die Auswirkungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ausführlich modelliert und untersucht. Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohngebäude zu erwarten.</p> <p>Irrelevante Abgasbelastungen durch evtl. zusätzliche Verkehre.</p>	
Fläche, Boden	<p>Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Boden teilweise Verlust der Bodenfunktionen. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nach Bebauungsplanung bereits heute zulässig. Ein brachliegendes Gebäude mit großen versiegelten Flächen besteht bereits.</p> <p>Zusätzlich werden teilweise Dachbegrünung und versickerungsfähige Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Planungsrechtlich bestehende gewerbliche Bauflächen werden zum Teil als öffentliche Grünflächen umgewidmet.</p> <p>Vertikale Nutzungsmischung beugt Flächenversiegelung im Außenbereich vor.</p>	Aufgrund vorliegendem Baurechts/der vorhandenen Grundstücksnutzung keine erhebliche Beeinträchtigung.

3	Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens	
Schutzgut	Mögliche erhebliche Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Wasser	<p>Versiegelung / Überbauung</p> <p>Verlust an Infiltrationsfläche für die Grundwasserneubildung, wird durch die teilweise Vorgabe versickerungsfähiger Materialien und bei Niederschlagswasserversickerung reduziert.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nach Bebauungsplanung bereits heute zulässig. Revitalisierung einer brachgefallenen Gewerbefläche</p> <p>Abwasser ohne besondere Belastungen.</p>	<p>Aufgrund vorliegendem Baurechts/der vorhandenen Grundstücksnutzung keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
Luft / Klima	<p>Versiegelung / Überbauung / Flächenverlust</p> <p>Aufgrund der innerörtlichen Lage in einem Gewerbegebiet, die Reduktion der zulässigen Bauhöhe und die festgesetzte Dachbegrünung ist eine hohe Bedeutung für Luft und Klima nicht zu erwarten.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nach Bebauungsplanung bereits heute zulässig. Eine Bebauung besteht bereits.</p>	<p>Aufgrund vorliegendem Baurechts/der vorhandenen Grundstücksnutzung keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
	<p>Immissionsbelastung / Veränderung der Lufthygiene</p> <p>Irrelevante Abgasbelastungen durch evtl. zusätzliche Verkehre.</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>

3		
Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens		
Schutzgut	Mögliche erhebliche Auswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Tiere und Pflanzen	<p>Versiegelung / Überbauung</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nach Bebauungsplanung bereits heute zulässig, ein weitgehend versiegelter Gebäudekomplex besteht bereits.</p> <p>Zusätzlich werden Begrünungsmaßnahmen (v.a. Gehölze, Bäume, Dachbegrünung,) festgesetzt.</p>	<p>Aufgrund vorliegendem Baurechts/der vorhandenen Grundstücksnutzung keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
	<p>In den Gehölzstrukturen kann es zu Bruten der im Umfeld häufigeren, gehölzbrütenden Arten und von Fledermäusen kommen.</p> <p>Im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung ist ein Vorkommen von Zauneidechsen als möglich anzunehmen. Hieraus ergibt sich, dass das Baufeld im Vorfeld vergrämt werden muss und vor Wiedereinwanderung durch die Eidechsen zu schützen ist. Ohne entsprechende Maßnahmen könnte es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt die vorgeschlagen Maßnahmen der faunistischen Erhebung.</p>	<p>Mit den gewählten Maßnahmen ist unter Beachtung des artenschutzrechtlichen Fachrechts mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Betroffenheiten im Gebiet bekannt.</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>

4	Zusammenfassung
	<p>Innerörtliche Brachflächenrevitalisierung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und einer Kinderbetreuungseinrichtung zur Verbesserung der Grundversorgung/ des Kinderbetreuungsangebots.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nach Bebauungsplanung bereits heute zulässig, ein Gebäudekomplex mit vollversiegelten Flächen besteht bereits. Planungsrechtlich bestehende gewerbliche Bauflächen werden zu öffentlichen Grünflächen umgewidmet. Zusätzlich werden Begrünungsmaßnahmen (v.a. Gehölze, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) festgesetzt. Der Nahversorgungsfunktion des Marktes begrenzt sich insbesondere auf die derzeit unterversorgten Stadtgebiete im Westen der Stadt Rottweil. Es sind keine erheblichen Schallkonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge treten keine Auswirkungen auf, die zu einer UVP-Pflicht führen könnten.</p>