



Vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 340/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage, Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

A	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB	S. 2 - 15	Fristende: 03.08.2023
B	Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB	S. 58	Anhörungsfrist vom 03.07.2023 bis einschl. 03.08.2023

A	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB	
Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 79083 Freiburg i. Br.	Anregung vom 04.08.2023
a.	<p>Leider war es mir bisher nicht möglich die Planunterlagen ausführlich anzusehen. Grundsätzlich ist das Vorhaben raumordnerisch ja bereits abgestimmt. Aufgrund der kritischen eingegangenen Stellungnahmen würde ich mir die Unterlagen jedoch nochmal richtig ansehen wollen.</p> <p>Wäre es möglich Fristverlängerung bis zum 09.08.2023 zu erhalten?</p>	Der Fristverlängerung wurde stattgegeben.
2.	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 79083 Freiburg i. Br.	Anregung vom 11.08.2023
a.	<p>Das Vorhaben wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren ausführlich mit der Raumordnung abgestimmt. Zunächst war ein Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m² zzgl. Backshop Gegenstand der Untersuchungen. Für diesen Markt kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass trotz der deutlichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Rottweil in Höhe von 9 % das Beeinträchtungsverbot noch eingehalten würde. Zur Offenlage wurde dann eine Verkaufsfläche von max. 1.450 m² zzgl. Backshop festgesetzt. Damit verbunden wären nach der Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungen in Höhe von 7,1 bis 7,6 % gegenüber der Innenstadt.</p> <p>Nun wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.330 m², davon sind max. 133 m² als Randsortimente zulässig, festgesetzt. Zuzüglich dem Lebensmittelmarkt mit 1.330 m² sind 50 m² Verkaufsfläche zulässig, die durch einen Backshop genutzt werden können.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wurde in verschiedenen Punkten nochmals angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • So wurde beispielsweise die Flächenleistung des Planvorhabens auf 4.310 €/ m² angehoben und entspricht damit den durchschnittlichen Werten des voraussichtlichen Betreibers Rewe. • Die Ausführungen zur Nahversorgungsfunktion des Marktes am Planstandort wurde deutlich ausführlicher in den Unterlagen ergänzt. Es wird dargelegt, dass im fußläufigen Naheinzugsgebiet (10 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Absatz 2 zum Plansatz Z zum Konzentrationsgebot (Z 2.7.1) der Regionalplanfortschreibung lässt Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zu. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment – wie hier – Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. Die nur für Kleinzentren und Gemeinden ohne</p>

	<p>min. Fußwegisochrone) eine Kaufkraft im Lebensmittelbereich von insgesamt rd. 7,4 Mio. Euro vorhanden ist. Dem steht ein Umsatz des Planvorhabens im Lebensmittelbereich von rd. 4,9 Mio. € gegenüber. Daher, sowie unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen räumlichen Situation und der Angebotsstrukturen, ist es für uns nachvollziehbar, dass der Markt für die Grundversorgung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber des zentralen Versorgungsbereichs in Rottweil liegen nun bei 7 %. Auch gegenüber Zimmern ob Rottweil Ortsmitte sowie der integrierten Wohngebietslage (Netto) liegt die ermittelte Umsatzumverteilung mit 3,6 bzw. 7,8 % (ermittelt für einen Markt von 1.550 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop). Bei der nun vorgenommenen Reduzierung dürften diese Werte nochmals etwas geringer ausfallen. <p>Anders als in der bisherigen Planung ist nun kein Durchbruch der Lärmschutzwand mehr vorgesehen. Dadurch verschlechtert sich die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Aufgrund der an den Marktstandort – vor allem in östlicher Richtung – angrenzenden Wohnbebauung ist aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde der Vorhabenstandort auch ohne eine mit einer Durchbrechung der Lärmschutzwand verbundenen fußläufigen Erreichbarkeit gerade noch als integriert anzusehen.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde wird die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg und dem Landesentwicklungsplan LEP somit plausibel dargelegt.</p> <p>Anmerken möchten wir darüber hinaus folgendes:</p> <p>Im Kapitel 7.4 der Auswirkungsanalyse wird auf den Regionalplan Metropolregion Rhein-Necker verwiesen. Diese Argumentation sollte u.E. nochmal überdacht werden und der Absatz ggf. geändert werden.</p> <p>Die Begründung geht auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rottweil ein, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Aus unserer Sicht lassen die Ausführungen in Kap. 3.3 der Begründung nicht eindeutig erkennen, wie die Aussage des Einzelhandelskonzepts zu einem neuen Marktstandort im Plangebiet ist. Wir regen an, die Begründung hier noch einmal zu präzisieren.</p>	<p>zentralörtliche Funktion getroffene Regelung gilt erst recht für die Nahversorgung in Ober-, Mittel- und Unterzentren (vgl. VGH Mannheim, U. v. 20.10.2022 – 3 S 3017/20 –, Rn. 93). Entsprechend ist auch Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 als Soll-Vorschrift ausgestaltet. Diese Formulierung lässt Abweichungen zu. Bei einem engeren Verständnis des Plansatzes Z 2.7.2 der Regionalplanfortschreibung würde der Regionalplan über die Ziele im Landesentwicklungsplan (Z 3.3.7.1 LEP 2002) hinausgehen. Dies wäre unzulässig (VGH Mannheim, U. v. 15.11.2012 – 8 S 2525/09 –, Rn. 30). Eine Anpassung des nur redaktionellen Verweises in Kap. 7.4 der Auswirkungsanalyse wird daher als entbehrlich angesehen.</p> <p>Wie die aktuelle Auswirkungsanalyse der cima zeigt, ist der Standort im Geltungsbereich für die Ansiedlung des geplanten Marktes geeignet, auch wenn er im Einzelhandelskonzept noch nicht vorgesehen war. Kap. 3.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
3.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 47.2 - Baureferat Ost 78224 Singen .	Anregung vom 18.07.2023
a.	Als Baulastträger von Bundes- und Landesstraßen sind wir von dem Vorhaben nicht betroffen. Im weiteren Verfahren brauchen wir nicht beteiligt werden.	Kenntnisnahme

4.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 – Geowissenschaftliches Landesservicezentrum 79104 Freiburg i. Br.</p>	Anregung vom 20.07.2023
a.	Wir übersenden Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben. Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches als Anlage beigefügt ist.	Kenntnisnahme.
b.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">  <p style="font-size: small;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.</p> <p>1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.</p> <p>Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsfelder (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.</p> <p>Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.</p> <p>Bei Flächennutzungsplanverfahren, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.</p> <p>2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).</p> <p>3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren</p> <p>Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminüberschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.</p> <p>4 Einheitlicher E-Mail-Betreff</p> <p>Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.</p> <p>5 Hinweis zum Datenschutz</p> <p>Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.</p> </div> <div style="width: 48%;">  <p style="font-size: small;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten</p> <p>Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1 zur Verfügung.</p> <p>Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:</p> <p>A Bohrerdatenbank</p> <p>Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Als Tabelle: https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb <p>B Geowissenschaftlicher Naturschutz</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope <p>C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen</p> <p>Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (https://maps.lgrb-bw.de).</p> <p>Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrb_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter https://lgrb-bw.de/Newsletter/.</p> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.</p> <p>Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf</p> <p>Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bez.: Ueb_1</div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Stand: Juni 2022</div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Seite 1 von 2</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bez.: Ueb_1</div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Stand: Juni 2022</div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Seite 2 von 2</div> </div>	Kenntnisnahme.

c.	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-02365 vom 24.06.2022 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
5.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16 – Kampfmittelbeseitigungsdienst DB 70569 Stuttgart</p>	Anregung vom 04.07.2023
a.	<p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 35 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p>Da das Baugebiet bereits bebaut/versiegelt oder Gewerbegebiet ist bzw. Wegeflächen beinhaltet, wird von einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung ausgegangen. Der Vorhaben-träger wurde informiert.</p>

	Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	
	Anlage 1 zur Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung Vorsicht Kampfmittel – Merkblatt Kampfmittel Bauen	Kenntnisnahme.
	Anlage 2 zur Stellungnahme der Kampfmittelbeseitigung Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung und Formblatt: Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW	Kenntnisnahme.
6.	Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt 78614 Rottweil	Anregung vom 28.07.2023
a.	Zu o. a. Bauleitplanverfahren haben Sie uns um Stellungnahme gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB bis zum 03.08.2023 gebeten. In der nachfolgenden Gesamtstellungnahme erhalten Sie die Beurteilung der beteiligten Fach- und Rechtsämter. Um Beachtung der entsprechenden Anmerkungen und Hinweise wird gebeten.	Kenntnisnahme.
b.	1. Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt <u>1.1 Untere Naturschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken <u>1.2 Gewerbeaufsichtsamt</u> Aus der Abwägung ergibt sich, dass die Gewerbeaufsicht bereits im ersten Verfahrensschritt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben hat. Nach Durchsicht der Unterlagen hat sich an dieser Einschätzung nichts geändert.	Kenntnisnahme.
c.	2. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Rottweil bestehen aus Sicht des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft keine Bedenken. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass es sich hier um ein vorhandenes Gewerbegebiet handelt das straßenbaulich bereits an die Schramberger Straße angeschlossen ist und daher für die Müllsammelfahrzeuge keine Einschränkungen gegeben sind.	Kenntnisnahme.

d.	3. Nahverkehrsamt Fehlanzeige.	Kenntnisnahme.
e.	4. Straßenbauamt Gegen das Vorhaben bestehen hier keine Bedenken. Auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 01.06.2022 (s. Ziff. 3 der Gesamtstellungnahme 28.06.2022) wird verwiesen.	Kenntnisnahme.
	Stellungnahme des Straßenbauamtes aus der Gesamtstellungnahme 28.06.2022: Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die maximale Leistungsfähigkeit der Kreuzungsanlage bereits erreicht ist und längere Grünphasen zu Gunsten des vom Planungsgebiet in die Schramberger Straße ausfahrenden Verkehrs nicht realisierbar sind.	Gemäß dem Fachbeitrag Verkehr erreicht der Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße in der Prognose mit dem neuen Verbrauchermarkt und Kindergarten mit einer Qualitätsstufe D eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde.
f.	5. Umweltschutzamt Zu dem vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: <u>1. Abwasserbeseitigung</u> Unsere Stellungnahme vom 28.06.2022 wird hinsichtlich der Thematik Abwasserbeseitigung vollumfänglich aufrechterhalten. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss einer Versickerungs- oder Rückhalteanlage auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche und der Kapazität des Kanals zu ermitteln sind. Stellungnahme zur 1. Offenlage: Das Plangebiet wird entsprechend des Generalentwässerungsplanes der Stadt Rottweil im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwassersammler anzuschließen. Nach den gesetzlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit	Steht der Bebauungsplanung nicht entgegen, die auch Grünflächen beinhaltet und beispielsweise außerdem Versickerungsrigolen unter den Stellplätzen nicht ausschließt. Die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der Vorhabenträger wurde informiert. Da das Vorhabengrundstück bereits bebaut ist, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers auch für das Neubauvorhaben zweifelsfrei möglich.

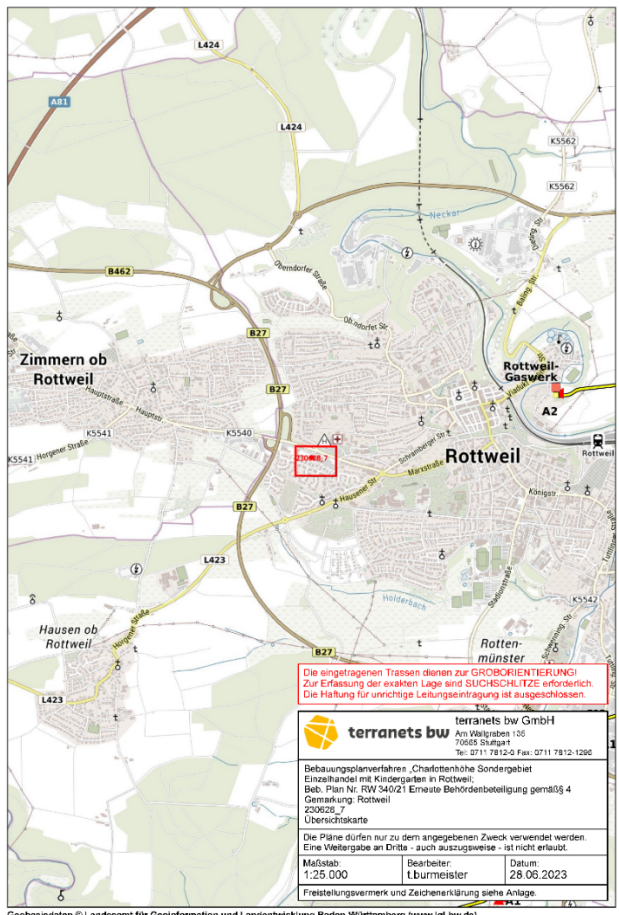
	<p>dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Angaben im textlichen Teil des Bebauungsplanes zeigen verschiedene Konzepte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf. Vorgesehen sind versickerungsfähige Stellplätze sowie teilweise Begrünungen auf den Dachflächen.</p> <p>Ob aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers in z.B. Versickerungsmulden möglich ist, kann erst nach Vorliegen eines Bodengutachtens beurteilt werden. Das entsprechende Gutachten ist dem Umweltschutzamt noch vorzulegen. Durch eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser darf es zu keinen Beeinträchtigungen angrenzender Flurstücke kommen.</p> <p>Falls Niederschlagswasser versickert werden kann ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt, Umweltschutzamt, mit den entsprechenden Antragsunterlagen in 4-facher Fertigung zu beantragen.</p> <p>Grundsätzliche Einwendungen gegen die vorgesehenen Varianten der Ableitung des Niederschlagswassers bestehen nicht.</p> <p>Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis sind so rechtzeitig beim Landratsamt, Umweltschutzamt, einzureichen, dass das Wasserrecht vor Baubeginn erteilt werden kann. Wir empfehlen den Entwurf des Wasserrechtsantrages vor der abschließenden Einreichung mit dem Umweltschutzamt vorzubespochen und abzustimmen.</p>	
	<p><u>2. Altlasten</u> Dem Abwägungsprotokoll wird zugestimmt. Ein Hinweis bzgl. evtl. auftretender Auffälligkeiten bei Auf- und Abgrabungen wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>In Ergänzung zur vorigen Stellungnahme weisen wir außerdem darauf hin, dass am östlichen Rand des Flurstückes 3294/1 das Grundstück mit der Flurstück Nr. 3079/2, Schramberger Str. 93 grenzt. Dieses Grundstück wird im Altlastenkataster mit der Altlastverdachtsflächen-Nr. 01626-000 und dem Flächennamen "Schramberger Straße 93" geführt. Es handelt sich um einen Altstandort auf dem von 1954 bis 1974 eine öffentliche Tankstelle und von 1954 bis 1995 eine Betriebstankstelle betrieben wurden.</p> <p>Seit 1962 befindet sich auf dem Gelände eine Spedition. Die Verdachtsfläche wurde aufgrund einer historischen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Beweisniveau 1 und dem Handlungsbedarf "Belassen - Entsorgungsrelevanz" bewertet. Aufgrund der langjährigen umweltrelevanten Nutzung besteht die Möglichkeit, dass sich im Untergrund des Betriebsgeländes Verunreinigungen befinden. Es wurden Tanks ohne Bodenaustausch und Bodenuntersuchung ausgebaut. Es ist mit belasteten Bodenkubatoren zu rechnen.</p>	<p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt. Steht der geplanten Nutzung (Lebensmittelmarkt, Kindergarten im OG mit Spielbereichen im Freien auf dem Dach) nicht entgegen.</p>

	<p>3. Zusammenfassung Sofern das Vorgenannte bei der weiteren Planung und Bebauung eingehalten und beachtet wird, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes von hier aus keine grundsätzlichen Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme.
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg 78464 Konstanz	Anregung vom 14.07.2023
a.	Grundstücke oder öffentliche Interessen der Vermögens- und Hochbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg werden durch den Bebauungsplan „Charlottenhöhe Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ in Rottweil nicht berührt. Wir haben daher keine Anregungen oder Einwendungen gegen den Planentwurf vorzubringen.	Kenntnisnahme.
8	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab – Sachbereich Verkehr – 78532 Tuttlingen	Anregung vom 01.08.2023
a.	<p>Anbei die Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht seitens des Polizeipräsidiums Konstanz bei derzeitigem Stand keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Schramberger Straße über die bestehende Einmündung zum ehemaligen BayWa-Gartenmarkt. Aufgrund der kurzen Entfernung der Ausfahrt zur Einmündung zur Schramberger Straße (ca. 15 m) kann es, wie auch im Fachbeitrag Verkehr festgestellt wurde, zu einer Überstauung und somit Wartezeiten in den Nachmittäglichen Spitzenstunden kommen.</p> <p>Da der geplante Fußweg (geplant mit „Fahrrad frei“) die Parkplatzzufahrt und den Anlieferungsbereich kreuzt, kann es hier zu Konflikten mit Fußgängern und Radfahrern kommen. Der Anlieferungsbereich birgt hier ein besonderes Gefahrenpotential, da der anliefernde Verkehr in Regel rückwärts an die Laderampe heranfährt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß dem Fachbeitrag Verkehr erreicht der Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße in der Prognose mit dem neuen Verbrauchermarkt und Kindergarten mit einer Qualitätsstufe D eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde.</p> <p>Gründe der Verkehrssicherheit stehen der Bebauungsplanung nicht grundsätzlich entgegen. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit</p>

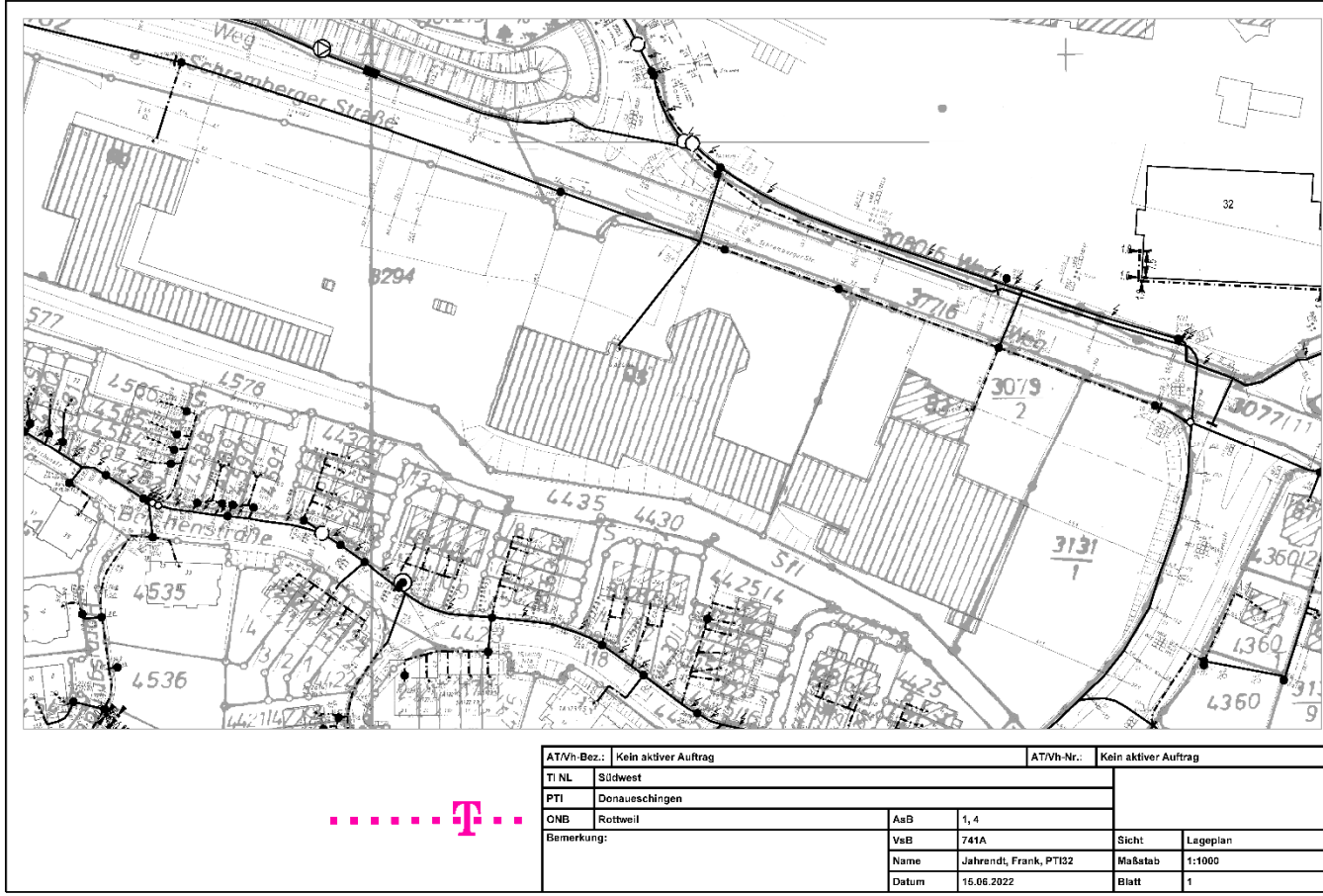
		kann durch Anlieferzeiten außerhalb der Bring- und Holzeiten des Kindergartens und der Öffnungszeiten des Marktes erreicht werden. Möglich ist auch eine Beschilderung, eine auffällige Materialität / Markierung im Querungsbereich, Signalgeräusche des LKW beim Rückwärtsfahrens und ggf. ein Spiegel. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrssicherheit obliegt dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn bzw. Vorhabenträger.
b.	<p>Der Eingang des Kindergartens befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes. Hier ist ein Weg, mit eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit (Essensanlieferung, Feuerwehr), von der Feldbergstraße zum Eingang des Kindergartens geplant.</p> <p>Da hier damit zu rechnen ist, dass Eltern, die ihre Kinder in den Kindergarten bringen diesen Weg bis zur Wendefläche fahren werden, wäre hier ein Poller sinnvoll, um dies von vornerein zu unterbinden. Laut Planung soll dieser Weg beleuchtet werden. Bei der Planung der Beleuchtung sollte der Standort des Pollers mitberücksichtigt werden.</p>	Es ist geplant, der Anregung bei der Ausführungsplanung zu folgen.
9.	<p>Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Baden-Württemberg Abteilung 3 – Kommunikationstechnik Ref. 32 – ASDBW 70372 Stuttgart</p>	Anregung vom 29.06.2023
a.	<p>Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg ist u.a. mit der Prüfung des BOS-Richtfunknetzes und evtl. zu erwartenden Störungen desselben durch Bebauung beauftragt. Mit dem beigefügten Landkartenausschnitt, der über den von Ihnen angegebenen Link aus dem Internet heruntergeladen wurde, konnte keine Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes festgestellt werden. Geprüft wurde die farblich im Kartenausschnitt markierte Fläche. Sollte sich diese Fläche im weiteren Verfahrensverlauf noch ändern, bitten wir um eine erneute Beteiligung.</p>	Kenntnisnahme.

10.	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg 78056 Villingen-Schwenningen	Anregung vom 01.08.2023
a.	Auch wenn die von uns im bisherigen Verfahren dringend angeregte und von Ihnen bislang auch angedachte Durchdringung der Lärmschutzwand zwecks einer direkten fußläufigen Verbindung vom südlich angrenzenden Wohngebiet nun entfallen soll, bestehen von unserer Seite aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Obwohl der Standort außerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt, ist er als integriert anzusehen. Das Umfeld des vorgesehenen Lebensmittelmarktes ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, für dessen Bewohner der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen wird. Die Ziele der Raumordnung werden eingehalten. Bezüglich der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots nehmen wir positiv zur Kenntnis, dass die Verkaufsfläche gegenüber dem ersten Offenlageentwurf nun von 1.450 m ² auf 1.330 m ² reduziert wurde.	Kenntnisnahme.
11.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG 78628 Rottweil	Anregung vom 29.06.2023
a.	Entgegen unserer ursprünglichen Stellungnahme vom 25.05.2022, werden wir im Zuge der weiteren Planungen die erforderliche dingliche Sicherung unserer Leitungstrassen direkt mit dem Investor abstimmen. Wir bitten darum, auch weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme. Von der dinglichen Sicherung vor Satzungsbeschluss wird mangels Erfordernis abgesehen.
12.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG 78628 Rottweil	Anregung vom 20.05.2022
a.	Seitens des ENRW Eigenbetriebes Stadtentwässerung bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Belange der Stadtentwässerung sind gebührend berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
13.	badenovaNETZE GmbH 79108 Freiburg i. B r.	Anregung vom 18.07.2023
a.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelung, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Einwendung: keine. Rechtsgrundlage: entfällt. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan: keine	Kenntnisnahme.

14.	Terranets bw GmbH 70565 Stuttgart	Anregung vom 29.06.2023
-----	--------------------------------------	-------------------------

a.	<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de</p>  <p>Die eingetragenen Trassen dienen zur GROBORIENTIERUNG! Zur Erfassung der exakten Lage sind SUCHSCHLITZE erforderlich. Die Haftung für unrichtige Leitungseintragung ist ausgeschlossen.</p> <p>terranelts bw GmbH Am Walgnaben 138 70565 Stuttgart Tel: 0711 7812-0 Fax: 0711 7812-1290</p> <p>Bebauungsplanverfahren „Charlottenhöhe Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten in Rottweil“ Beb. Plan Nr. RW 340/21 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Gemarkung Rottweil 230926_7 Übersichtskarte</p> <p>Die Pläne dürfen nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.</p> <table border="1"> <tr> <td>Maßstab: 1:25.000</td> <td>Bearbeiter: t.Burmester</td> <td>Datum: 28.06.2023</td> </tr> </table> <p>Freistellungsvermerk und Zeichenerklärung siehe Anlage.</p> <p>Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)</p>	Maßstab: 1:25.000	Bearbeiter: t.Burmester	Datum: 28.06.2023	Kenntnisnahme.
Maßstab: 1:25.000	Bearbeiter: t.Burmester	Datum: 28.06.2023			

15.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest 78166 Donaueschingen	Anregung vom 25.07.2023
a.	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Juni 2022 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p>	Kenntnisnahme. Auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme wird verwiesen.
b.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Hierbei handelt es sich um die Anbindung des ehemaligen BayWa-Marktes und kann ignoriert werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p> <p>Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die maßgeblichen Leitungen der Telekom verlaufen im Bereich des Gehwegs der Schramberger Straße innerhalb der dortigen öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Sicherung durch ein Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich.</p>



Kenntnisnahme.

16. Vodafone West GmbH
40549 Düsseldorf

Anregung vom 25.07.2023

a. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Kenntnisnahme.

	<p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
17.	<p>SWR Südwestrundfunk 76530 Baden-Baden</p>	Anregung vom 11.07.2023
a.	<p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen. Die Prüfung des o.g. Bebauungsplans ergab keine nicht tolerierbare Beeinträchtigung des Rundfunkversorgungsauftrags des SWR.</p>	Kenntnisnahme.
18.	<p>Bürgermeisteramt Dietingen 78661 Dietingen</p>	Anregung vom 12.07.2023
a.	<p>Wir teilen Ihnen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit, dass die Gemeinde Dietingen von den Planungen zum Bebauungsplan Nr. RW 340-21 „Charlottenhöhe Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten, Rottweil“ nicht ersichtlich tangiert wird und gegen die Planungsabsichten keine Bedenken und Einwände äußert.</p>	Kenntnisnahme.
19.	<p>Bürgermeisteramt Aldingen 78554 Aldingen</p>	Anregung vom 05.07.2023
a.	<p>Für die erneute Beteiligung am Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340/21 "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" bedanken wir uns. Die Belange der Gemeinde Aldingen sind nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
20.	<p>Stadt Rottweil Bauen und Stadtentwicklung Abteilung Stadtgrün & Gewässer</p>	Anregung vom 29.06.2023
a.	<p>Die unten aufgeführte Unterlagen habe ich durchgeschaut und habe keine Anmerkungen.</p>	Kenntnisnahme.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB		
Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Schreiben vom 03.08.2023</p> <p>Anbei reichen wir im Namen unserer Mandanten [...] Einwendungen gegen den derzeit in Offenlage befindlichen Bebauungsplan ein. Das Einwendungsschreiben befindet sich mit den zugehörigen Anlagen in der Anlage zu dieser E-Mail. Wir bitten darum, uns den fristgerechten Eingang unseres Schreibens samt Anlagen per E-Mail zu bestätigen.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten [...] erheben wir unter erneuter Einreichung der die Vertretungsbefugnis nachweisende Unterlagen in Anlage 1 folgende Einwendungen gegen den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten:</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Inhaltsverzeichnis</p> <p>A. Sachverhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Erhobene Einwendungen gegen die vorherige Planung II. keine nennenswerte inhaltliche Änderung der Planung, insbesondere der Verkaufsflächengröße III. Aktualisierte Auswirkungsanalyse der CIMA vom 13.01.2023 IV. Absehbare negative Auswirkungen des Rewe-Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns V. Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse VI. Auswirkungen auf den Verkehr VII. Verkehrliche Erschließung, Brandschutz VIII. Fragliches Bedürfnis für die Kinderbetreuungseinrichtung <p>B. Rechtliche Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung <ul style="list-style-type: none"> 1. kein großflächiger Einzelhandel im Ausschlussgebiet zulässig 	Auf die Darstellung der Seitenzahl im Inhaltsverzeichnis wurde redaktionell verzichtet.

	<p>2. kein Grund-/Nahversorgungsdefizit am Planstandort 3. Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes wegen Umsatzumverteilungen II. Unzulässige Verkaufsflächenfestsetzungen III. Verstoß gegen das Abwägungsgebot IV. Unwirksamkeit wegen Abwägungsdefizit hinsichtlich der Bewertung der Lärmauswirkungen, Offenlagefehler 1. Abwägungsfehler 2. Offenlagefehler V. Abwägungsfehler bei der Bewertung der Auswirkungen auf den Verkehr VI. Fragliche Erforderlichkeit des Bebauungsplanes VII. Ergebnis</p>	
	<p>I. Erhobene Einwendungen gegen die vorherige Planung</p> <p>Bereits gegen den vorherigen Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes hatten wir im Namen unserer Mandanten mit Schreiben vom 30.06.2022 Einwendungen erhoben, insbesondere, weil der Planentwurf gegen die Ziele der Raumordnung verstieß und im Falle seines Beschlusses nichtig wäre. Die Planung eines Einzelhandelsvorhabens an dem Standort weit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Rottweil steht in Konflikt mit der raumordnerischen Festlegung der Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte und beinhaltet darüber hinaus aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen absehbaren Umsatzabflüsse aus dem Zentralen Versorgungsbereich einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Diesbezüglich und im Übrigen verweisen wir ergänzend auf unser Schreiben vom 30.06.2022.</p> <p>II. Keine nennenswerte inhaltliche Änderung der Planung, insbesondere der Verkaufsflächengröße</p> <p>Mit der Überarbeitung des Planentwurfes wurden zwar, z.B. mit Blick auf die einzelnen Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße, Widersprüchlichkeiten innerhalb der Planunterlagen ausgebessert. Die aus den Unterlagen ersichtliche geringfügige Verkleinerung der Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² plus Backshop und Gastronomie auf nun ca. 1.330 m² plus Backshop und Verzehrfläche beinhaltet demgegenüber mit Blick auf die sich aus dem Planinhalt ergebenden Nichtigkeitsgründe keine wesentliche Veränderung. Die vorgesehene Verkleinerung der Verkaufsfläche um ca. 120 m² ändert nichts an den weiterhin mit der Planung verbundenen Verstößen gegen die Ziele der Raumordnung (siehe hierzu unten ausführlicher).</p>	<p>Entsprechend der Einschätzungen des Einzelhandelsgutachters, des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg und auch der Höheren Raumordnungsbehörde geht die Stadt Rottweil von der Verträglichkeit mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung aus.</p> <p>Auf die nachfolgenden Ausführungen und die Abwägung zum privaten Schreiben vom 30.06.2022 (Stellungnahme 9 der Öffentlichkeit aus der ersten förmlichen Beteiligung) und zur Stellungnahme des ‚Gewerbs- und Handelsvereins Rottweil‘ (Stellungnahme 10 der Träger öffentlicher Belange aus der ersten förmlichen Beteiligung) wird ergänzend verwiesen. An der Planung wird festgehalten.</p>

III. Aktualisierte Auswirkungsanalyse der CIMA vom 13.01.2023

Der erneut hinzugezogene Einzelhandelsgutachter [REDACTED] hat die überarbeitete Auswirkungsanalyse der CIMA vom 13.01.2023 fachlich geprüft und hebt in seiner Stellungnahme vom 26.07.2023, welche wir hier in **Anlage 2** beifügen, bedeutende Zweifel an der Belastbarkeit der Ergebnisse der CIMA hervor. Diese beziehen sich insbesondere auf die Definition des Einzugsgebietes des Rewe-Vorhabens, auf die Umsatzprognose und die auf dieser Grundlage prognostizierten Umsatzumverteilungen. Aus fachlicher Sicht beinhaltet die aktualisierte CIMA-Auswirkungsanalyse erhebliche Mängel, Defizite und fehlerhafte Einschätzungen und bildet daher keine sachgerechte Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des Rewe-Vorhabens in Rottweil.

Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die detaillierten Ausführungen von [REDACTED] in **Anlage 2**.

IV. Absehbare negative Auswirkungen des Rewe-Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns

Die möglichen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens auf den Lebensmittelmarkt E Neukauf Maier unserer Mandantin, welcher an dem jetzigen Standort seit mehr als 15 Jahren betrieben wird und dort eine wichtige räumliche Versorgungsfunktion wahrnimmt, werden durch die CIMA klar unterschätzt, wie [REDACTED] hervorhebt. Da es sich hierbei um den einzigen frequenzstarken Betrieb und somit einzigen Magnetbetrieb in dem Rottweiler Zentralen Versorgungsbereich handelt, betrifft dies die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich insgesamt (vgl. **Anlage 2**, insb. S. 11, 15, 17).

Die Schätzung der Umsatzumverteilungsquote i.H.v. ca. 7,8 % zu Lasten aller im Zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betriebe durch die CIMA ist laut [REDACTED] aus den dort näher beschriebenen Gründen nicht belastbar.

Nach fachlicher Einschätzung von [REDACTED] - ecostra GmbH erfolgt durch die vorgenommene Verkaufsflächenreduktion des Rewe-Planobjektes keine nennenswerte Reduktion des zu erwartenden Umsatzabzuges gegenüber dem E Neukauf Maier im ZVB Innenstadt. Es ist weiterhin von den Umverteilungswerten auszugehen, die in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2021 für den ReweMarkt mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ermittelt wurden. Es ist überschlüssig davon auszugehen, dass auch der Umsatzabzug des verkleinerten Rewe **nur unwesentlich unterhalb der mit ca. 15,2 % (bei Food) bzw. mit ca.**

Die Stadt hat die erneute Kritik am methodischen Vorgehen in der cima-Auswirkungsanalyse zur Kenntnis genommen. Es bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen den Gutachtern der cima und ecostra über die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes. Weiter unterscheiden sich die Annahmen bzgl. der tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Edeka-Markt Maier und - damit einhergehend - auf den ZVB Innenstadt. Der Stadt ist bewusst, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand in hohem Maße prognostische Unsicherheiten in sich birgt. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen sich nur bedingt verlässlich greifen. Einzelne Parameter für die Beurteilung können nur geschätzt werden oder beruhen auf Erfahrungswerten, so dass von vornherein eine gewisse Bandbreite vertretbarer Ergebnisse erwartet werden kann. Vor diesem Hintergrund kann von der gutachterlichen Untersuchung nur verlangt werden, dass sie mit den zur Zeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist (OVG Koblenz, U. v. 17.04.2013- 8 C 10859/12-, Rn. 96; VGH Mannheim, U. v. 20.10.2020- 3 S 559119 -, Rn. 74). Die Stadt ist überzeugt, dass die cima die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sach- und fachgerecht ermittelt hat. Dass ecostra eine andere methodische Herangehensweise wählt, steht dem nicht entgegen.

Im Übrigen erwähnt auch ecostra auf S. 17 der Stellungnahme vom 26.07.2023 nur eine „starke Betroffenheit“ des einzigen Magnetbetriebs im ZVB Innenstadt, was eine städtebauliche Relevanz „nahelegt“. Mit dem Frequenz- und Umsatzrückgang des Edeka gehe mit „großer Sicherheit“ ein Frequenz-

14,6 % (Gesamtumsatz des E Neukauf Maier) ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen wird (vgl. Anlage 2, S. 17).

Es ist sogar, wie [REDACTED] weiterhin hervorhebt, zu befürchten, dass unter Berücksichtigung der von der Stadt geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Innenstadt die Umsatzrückgänge des E Neukauf Maier die o.g. Werte noch überschreiten werden (vgl. Anlage 2, S. 17).

Der einzige im Zentralen Versorgungsbereich von Rottweil vorhandene Magnetbetrieb und Lebensmittelvollversorger wird somit von der Planung stark betroffen. Mit großer Sicherheit wird der Frequenz- und Umsatzrückgang des E Neukauf Maier mit einem Frequenz- und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels einhergehen. Ein weiteres Ausdünnen des fast durchwegs kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt auch über den kurzfristigen Bedarf hinaus ist daher zu befürchten (vgl. Anlage 2, S. 17).

und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels einher. Ein Ausdünnen des kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatzes sei „nicht auszuschließen.“ Das Beeinträchtigungsverbot aus Plansatz Z 2. 7. 1 verlangt, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das wird von ecostra nicht dargelegt. Die Annahmen von ecostra sind von Schätzungen und Mutmaßungen geprägt. Ein (zweifelsfrei bestehender) Frequenz- und Umsatzrückgang beim Edeka-Markt allein reicht nicht aus. Insoweit hält die Stadt die Gesamtbetrachtung des ZVB Innenstadt der cima in der Auswirkungsanalyse von Januar 2023 (S. 33) für plausibler.

Neben der rechnerischen Ableitung der voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte, welche in der aktualisierten Marktuntersuchung der cima vom Januar 2023 ausführlich dargestellt wurde und welche für den ZVB Innenstadt mit ca. 7,8 % unter dem Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vermutet werden können, wurde auch eine qualitative Einschätzung der tatsächlichen Betroffenheit von Einzelbetrieben vorgenommen.

Aufgrund der vergleichbaren Betriebstypen der Planung Rewe und dem Edeka-Markt Maier als sog. frischeorientierte Lebensmittelvollsortimenter ist für den Edeka-Markt sicherlich die höchste Betroffenheit bei den Anbietern im ZVB bzw. Auch in der Gesamtstadt Rottweil zu konstatieren. Der aktuelle Betriebs-typenmix bei den Lebensmittelmärkten im Raum Rottweil (inkl. Zimmern ob Rottweil) ist durch eine Dominanz der discountorientierten Angebotsformen (u.a. Lidl, Aldi, Netto sowie die Großflächendiscounter

		<p>der Fa. Kaufland an den Standorten Saline und Zimmern ob Rottweil) geprägt. Daneben ist im Raum Rottweil das Segment Bio-Markt (Standorte B 2 und denns) gut vertreten. Im Segment „frischeorientierten Vollsortimenter“ verfügt der Edeka-Markt über eine gewisse „Monopolstellung“, welche sich auf die Gesamtstadt Rottweil und das nähere Umland bezieht.</p> <p>Mit dem geplanten Rewe-Markt erfährt der vorhandene Betriebstypenmix im Raum Rottweil eine Ergänzung bzw. Aufwertung. Allerdings ist für den Rewe-Markt aufgrund der deutlich geringeren Verkaufsfläche von einer geringeren Marktausstrahlung im Vergleich zum Edeka-Markt auszugehen. Eine nachhaltige Gefährdung des ZVB Innenstadt bez. der Standortlage Edeka am Nägelesgraben ist damit nicht zu erwarten. Hinzuweisen ist ferner darauf, dass die Standortlage Nägelesgraben mit dem Neubau des Drogeriemarktes Müller in Nachbarschaftslage zum Edeka-Markt in jüngerer Vergangenheit als Einkaufslage gestärkt wurde und die Resilienz gegenüber marktbezogenen Wettbewerbsveränderungen eher noch zugenommen hat.</p>
	<p>V. Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen werfen darüber hinaus die Frage auf, inwiefern die Planung mit Schallschutzbelangen vereinbar ist und ob dies hinreichend untersucht wurde. Den Bebauungsplanunterlagen liegt keine schalltechnische Untersuchung bei, obwohl eine solche der Plangeberin offensichtlich vorliegt. Sie wird u.a. in der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG a.F. in Bezug genommen, wo es mit Blick auf den Lärm u.a. heißt „Die Auswirkungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ausführlich modelliert und untersucht.“ In der Bekanntmachung zur Offenlage heißt es weiterhin „Inhalt der Begründung ist darüber hinaus die Betrachtung der Lärmbelastung durch eine schalltechnische Untersuchung.“ In der Begründung wiederum sind lediglich zwei Sätze zum Lärm enthalten, die sich auf die Vornutzung berufen und die Abschirmung des Verkehrslärms durch die geplante Bebauung hervorheben, konkrete Aussagen zur oder</p>	<p>Wie in der Bekanntmachung zur 1. Offenlage dargelegt, war die Lärmschutz-Untersuchung in der Begründung selbst (als Kapitel 5.6 in der Fassung zur 1. Offenlage) inkludiert und kein eigenes anderes (auszulegendes) Dokument. Dass diese Untersuchung in der Begründung gemeint war, ergibt sich auch aus Punkt „3 Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens Schutzgut Mensch“ der erfolgten Vorprüfung. Untersucht wurde der vormals geplante Durchbruch an der Lärmschutzwand, der nicht mehr Teil der Planung und insofern auch nicht mehr relevant für die Vorprüfung und ihr Ergebnis ist. Im Übrigen war in der Vorprüfung die bestehende Lärmabschirmung der Lärmschutzwand vor der Wohnbebauung thematisiert.</p>

Bewertungen der Lärmsituation oder eine Bezugnahme auf die schalltechnische Untersuchung aber vermissen lassen.

Dabei ist die Lärmproblematik am Standort keinesfalls unbedenklich. Zum Schutz der südlich des Vorhabenstandortes in dem Allgemeinen Wohngebiet „Charlottenhöhe“ gelegenen Wohnhäuser vor Verkehrslärm gibt es eine schon seit den 80er Jahren planerisch festgelegte Lärmschutzwand, welche sich unmittelbar hinter dem Grundstück des geplanten Rewe befindet.

Dazu kommt Gewerbelärm von den bereits ansässigen Betrieben in der Nachbarschaft des Planstandortes, z.B. von der östlich gelegenen Spedition und dem westlich situierten Autoservice sowie dem Benz-Markt.

In diese bestehende Situation soll nun der Rewe-Markt hineingebaut werden, ohne dass, soweit ersichtlich, die Lärmauswirkungen für sich oder in der Gesamtschau nachvollziehbar betrachtet wurden. Typischerweise sind die Anlieferung und technische Dachaufbauten neuralgische Punkte, die zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte führen können. Die Anlieferung ist vorliegend in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südlich davon gelegenen Wohngebäuden vorgesehen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan lässt sich aber nicht im Detail entnehmen, inwiefern die Anlieferung über eine hinreichende Einhausung verfügt.

In Zusammenschau mit dem Umstand, dass im Durchführungsvertrag die Betriebs- und Anlieferzeiten für den Rewe-Markt nicht beschränkt wurden, ist zu befürchten, dass durch Anlieferungen und auch durch Parkgeräusche der Kunden zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 06:00 Uhr die Lärmsituation sich zu Lasten der Nachbarn des Vorhabens erheblich verschlechtert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Nachbarschaft nicht nur Wohnhäuser stehen, sondern sich direkt gegenüber die Helios Privatklinik befindet. Überdies sieht die Plangeberin selbst mit dem Kindergarten auf dem Dach des Rewe-Vorhabens die Einrichtung einer weiteren schützenswerten Nutzungsart vor, die mit Blick auf die auf sie selbst einwirkenden Lärmauswirkungen, auch von dem Rewe-Vorhaben und dem übrigen Gewerbe- und Verkehrslärm, einer genauen Betrachtung der Verträglichkeit bedarf.

Dass die Plangeberin in einer solchen Situation, bei der der richtige Umgang mit der Lärmbelastung offensichtlich kein Selbstläufer ist, eine vorhandene schalltechnische

Vorsorglich wird eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktueller Fassung ergänzt, die jedoch zum gleichen Ergebnis kommt, dass mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird.

Auf eine eigene Lärmschutzuntersuchung wurde verzichtet, da das Plangebiet bereits heute ein festgesetztes Gewerbegebiet ist, in dem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen ausnahmsweise zulässigen Kindergarten nach dem bestehenden Bebauungsplan erfüllt sind, und Klinikum und Wohnbebauung insbesondere entfernt bzw. durch eine Lärmschutzwand getrennt liegen. Es wurde vielmehr - berechtigter Weise - immer davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Lärmkonflikt bedingt. Dies wurde zu Beginn des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Argumente stellen sich wie folgt dar:

1. Das Bauvorhaben rückt nicht näher an das Wohngebiet oder das Klinikum heran als das bestehende Gewerbegebiet, in dem vergleichbare Gewerbelärmemissionen bereits zulässig sind. Zudem liegt das Klinikum in deutlicher Entfernung und die (ebenfalls in einiger Entfernung liegende) Wohnbebauung liegt hinter einer Lärmschutzwand und hinter der zweigeschossigen Vorhabenplanung, die selber ein Schallschirm ist. Die Nutzungen der seitlichen Nachbargrundstücke (inkl. eines von der Grenze abgerückten Betriebswohnens) entsprechen wiederum nur dem eines Gewerbegebiets, was ebenfalls keinen Lärmkonflikt erwarten lässt. Dass hier ein Lärmkonflikt erfahrungsbasiert von vorne herein verneint wurde, ist plausibel, zumal auf

Untersuchung nicht zur Einsichtnahme offenlegt und zudem in den Bebauungsplanunterlagen keine greifbaren Vorgaben zur Einschränkung der Lärmauswirkungen macht, wirft erhebliche Bedenken auf.

Unsere Mandanten haben aufgrund dieser undurchsichtigen Sachlage das Ingenieurbüro für Bauphysik und den Sachverständigen für Schallschutz, [REDACTED], mit einer Betrachtung der Lärmsituation beauftragt. Die Stellungnahme von [REDACTED] liegt diesem Schreiben in **Anlage 3** bei. Wir verweisen an dieser Stelle wegen der weiteren Einzelheiten der naheliegenden erheblichen Schallauswirkungen auf die Stellungnahme von [REDACTED].

dem Grundstück in der Vorgängernutzung bereits eine (wenn auch kleinere) Marktnutzung bestand.

2. Durch die Abschirmung des Parkplatzlärms durch die Lärmschutzwand und das geplante Gebäude sowie die Entfernungen ist auch nicht zu befürchten, dass das Vorhaben den Vorgaben der TA Lärm in Bezug auf die Umgebung nicht genügen könnte, zumal die Emissionen von Lüftern u.ä. noch im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung ausreichend früh präzisiert werden müssen.
3. Aufgrund der an der Süd-, Ost- und Westfassade des U-förmigen Kindergartens aus Gründen der Absturzsicherung grundsätzlichen Vorgabe, dass keine offenbaren Fenster eingebaut werden dürfen, erübrigt sich hier die Gewerbelärmermittlung, da kein Immissionsort nach TA Lärm vorliegt. Dies wird zusätzlich im Durchführungsvertrag durch eine entsprechende Regelung gesichert. Zumal bisher bei Bedarf im Gewerbegebiet auch ein Kindergarten zulässig ist, muss auch keine Neubewertung aufgrund des Kindergartens erfolgen. Den Lärmschutz der Spielbereiche schafft die U-förmige Kindergartenbebauung.
4. Der passive Verkehrslärmschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dieser ist bereits in der LBO in Verbindung mit der eingeführten DIN 4109 fachrechtlich geregelt und steht der Umsetzung der Bebauungsplanung fraglos nicht entgegen.

5. Aufgrund des fehlenden Heranrückens an den Landeplatz und den nördlich parallel der Schramberger Straße festgesetzten Anflugsektoren des Helikopters musste ein Konflikt mit dem Lärm des Hubschraubers nicht erwartet werden, wie sich zwischenzeitlich bestätigt hat.
6. Der Kinderlärm des (bereits bisher im Gewerbegebiet ausnahmegemäß zulässigen) Kindergartens ist als sozialadäquat zu tolerieren (BImSchG, § 22 Satz 1(a)).



Dass unter zu Grunde Legung der Vorhabenplanung im Bebauungsplan selber kein möglicher Lärmkonflikt genauer untersucht werden muss, zumal mit der TA Lärm und der DIN 4109 einzuhaltende Regelwerke bestehen, wird durch die inzwischen vorliegende Lärmschutzuntersuchung für die Baugenehmigung bestätigend gestützt. Die Neuplanung des REWE-Marktes führt zu keiner Erhöhung der bereits heute in der Nachbarschaft einer gewachsenen Gemengelage zulässigen Immissionsbelastung.

Das Ergebnis hinsichtlich Lärm ist in der Vorprüfung plausibel und nachvollziehbar.

Im Übrigen könnte auch die Baugenehmigung bei Bedarf noch Auflagen zum Lärmschutz (z.B. Ausschluss der Anlieferung während der Nacht, Lärmwerte für technische Dachaufbauten) regeln. Eine Einhausung der Anlieferung ist dabei weder vorgesehen noch notwendig.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

		<p>insgesamt, sowie die Vermeidung von Emissionen und durch die lärmabschirmende U-förmige Gebäudeanordnung mit Parkplatz auf der Wohngebietsabgewandten Seite im Sinne des Trennungsgrundsatzes sind bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Vorsorglich wird die Begründung ergänzt.</p>
	<p>VI. Auswirkungen auf den Verkehr</p> <p>Der Fachbeitrag Verkehr von September 2021 berücksichtigt, soweit ersichtlich, nicht die verkehrsplanerischen Überlegungen der Stadt Rottweil zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt. Die Stadt erwägt, durch die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems in der Innenstadt mithilfe von einseitigen Sperrungen vielbefahrener Straßen den Verkehr auf andere Straßen zu verlagern. Es ist absehbar, dass dies auch auf die Verkehrssituation am Vorhabenstandort nachhaltig beeinflussen wird, da Mehrverkehr auf der Schramberger Straße zu erwarten sein wird. Insbesondere durch die einseitige Sperrung der Waldtorstraße wird Verkehr aus der Innenstadt heraus über die Schramberger Straße geleitet.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der CIMA enthält die Abb. 4 zum Verkehrskonzept der Innenstadt, woraus ersichtlich ist, dass es an beiden Knotenpunkten in unmittelbarer Umgebung des Vorhabenstandortes, und zwar am Knotenpunkt Schramberger Straße / Feldbergstraße sowie am Knotenpunkt Schramberger Straße/ Tannstraße, zu einer zu hohen Belastung der Schramberger Straße kommen wird. Weshalb in dem Fachbeitrag Verkehr dieser Aspekt, soweit ersichtlich, nicht betrachtet wurde, ist nicht plausibel. Die Verfasser hätten für eine nachvollziehbare Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens zusätzlich den Planfall der Umsetzung des Verkehrskonzeptes betrachten müssen. Ohne diese verbleiben Zweifel, ob die Bewertung des Knotenpunktes Schramberger Straße/ Tannstraße mit einer ohnehin kritischen ausreichenden Leistungsfähigkeit von nur D zutreffend ist.</p> <p>Weiterhin enthält der Fachbeitrag Verkehr, soweit ersichtlich, keine Untersuchung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schramberger Straße / Feldbergstraße, ohne darzulegen, weshalb durch das Vorhaben an diesem Knotenpunkt kein Mehrverkehr entstehen soll. Dies ist ebenfalls vor dem erläuterten Hintergrund, dass auch an diesem Knotenpunkt von Überlastungen ausgegangen wird, kritisch zu sehen.</p>	<p>Ob oder inwieweit die verkehrsplanerischen Überlegungen der Stadt umgesetzt werden, ist offen. Es handelt sich um eine dem Bebauungsplan nachgelagerte Planung, welche vor dem Hintergrund des Bebauungsplans zu bewerten sein wird.</p> <p>Am Knoten Schramberger Straße / Feldbergstraße entsteht durch das Vorhaben nicht mehr Verkehr, als im heutigen Gewerbegebiet bereits baurechtlich zulässig.</p> <p>Auch vor dem</p>

<p>VII. Verkehrliche Erschließung, Brandschutz</p> <p>Darüber hinaus ist die Situation der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens mit Fragezeichen zu versehen.</p> <p>Zum einen werfen die Festsetzungen zur Zufahrt Fragen auf. Der Zufahrtsbereich</p>  <p>(Zufahrtsbereich)</p> <p>befindet sich nicht auf derselben Höhe wie die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“</p>  <p>(Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Zufahrt')</p> <p>Diese Festsetzungen erscheinen widersprüchlich.</p>	<p>Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Zufahrt‘ dient der beabsichtigten Verbreiterung der Zufahrt zur Schramberger Straße. Dort ist eine Grundstückszufahrt in das Sondergebiet nicht vorgesehen. Die Begründung wird klarstellend ergänzt.</p>
<p>Weiterhin ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan kein Nachweis entnehmbar, dass in der beengten Situation der Zufahrt und Anlieferung die LKW, die rückwärts in die Anlieferung einsetzen müssen, genügend Platz zum Rangieren haben.</p>	<p>Die LKW können nach Prüfung vom privaten Zufahrtsbereich außerhalb des Geltungsbereichs aus über die Gegenfahrbahn rückwärts in die Anlieferung fahren. Bei den wenigen zu erwartenden Lieferfahrten pro Tag wird dies verkehrlich als vertretbar erachtet. Bei Bedarf können die Anlieferzeiten begrenzt werden.</p>
<p>Die Situation verschärft sich durch die Planung des Fußweges zwischen Parkplatz und Zufahrtsstraße. Selbst die Plangeberin geht gemäß S. 15 der Begründung davon aus, dass es an der Parkplatzzufahrt und im Anlieferbereich zu Konflikten mit Fußgängern und Fahrradfahrern kommen kann und dass es insbesondere beim Einfahren auf den Parkplatz zu kurzen Behinderungen kommen kann. Bis auf die optische Betonung der Wegführung sieht sie aber keine Maßnahmen zur Vermeidung der Konflikte vor. Es ist fraglich, ob nicht die Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger und Fahrradfahrer besser geschützt werden müsste. Dies gilt insbesondere, als der Fußweg an der Anlieferung vorbeiführt und der rückwärtigen Erschließung des Kindergartens dient. Das Konzept, dass Eltern und Kinder morgens auf dem Weg zum Kindergarten die Einfahrt kreuzen müssen, in der zugleich große LKW rangieren, um rückwärts in die Anlieferung einfahren zu können, kann nicht überzeugen. Dem trägt die Stadt bei ihrer Planung zu wenig Rechnung.</p>	<p>Gründe der Verkehrssicherheit stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit kann durch Anlieferzeiten außerhalb der Bring- und Holzeiten des Kindergartens und der Öffnungszeiten des Marktes erreicht werden. Möglich sind auch eine Beschilderung, eine auffällige Materialität / Markierung im Querungsbereich, Signalgeräusche des LKW beim Rückwärtsfahrens und ggf. ein Spiegel. Die Verkehrssicherheit obliegt dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn bzw. Vorhabenträger.</p>

	<p>Es verbleiben Zweifel, ob das Vorhaben dem Gebot der gesicherten verkehrlichen Erschließung gerecht wird. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes auf Grundlage der offengelegten Unterlagen steht damit in Frage.</p>	<p>Im Ergebnis kann die verkehrliche Erschließung als gesichert gelten und stellt die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht in Frage.</p>
	<p>Auch mit Blick auf den rückwärtigen Eingang zum Kindergarten und die dortige Wegeföhrung wirft die Planung Fragen auf. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche „Weg“ enthält keine Aussage darüber, ob sie mit Fahrzeugen befahrbar ist. In der Begründung heißt es, dass über diesen Weg eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für Essensanlieferung und Feuerwehr besteht und dass eine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr ausgeschlossen sei. Weiterhin soll sie als Zufahrtsweg für die Feuerwehr dienen. Dafür müsste sie gemäß § 2 Abs. 4 LBOAVO wiederum ausreichend befestigt und tragfähig sein. Ob die Tragfähigkeit für die regelmäßig erforderlichen 16 t gegeben ist, geht aus den Unterlagen jedoch nicht hervor.</p>	<p>Der öffentliche Weg wird soweit erforderlich auch für den motorisierten Verkehr befestigt. Individualverkehr mit KFZ ist von der Stadt im Konkreten jedoch nicht vorgesehen (Abspernung durch einen Poller).</p> <p>Brandschutztechnisch gibt es aufgrund der geringen Gebäudehöhe die Möglichkeit des Anleiterns von vorne oder der Erreichbarkeit über den seitlichen Weg. Bei Bedarf kann ein Hydrant vorgesehen werden.</p>
	<p>VIII. Fragliches Bedürfnis für die Kinderbetreuungseinrichtung</p> <p>Abgesehen vom nicht gegebenen Bedarf für den Rewe-Markt in der vorgesehenen Größe (s.o.) wirft die Planung auch Fragen auf, ob die geplante Kinderbetreuungseinrichtung mit 2 U3- und 2 Ü3-Gruppen einem entsprechenden Bedarf gegenübersteht. Die Stadt hebt selbst in der Begründung hervor, dass aktuell allen Kindern im Stadtgebiet Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt werden können. Die nun geplante Einrichtung soll lediglich frühzeitig einen perspektivisch steigenden Bedarf decken. Ob der Stadt als Grundlage eine konkrete Berechnung, z.B. anhand einer Gegenüberstellung steigender Einwohner- und Kinderzahlen mit den vorhandenen Betreuungsplätzen, vorliegt, die einen derart großen Bedarf an zukünftigen Betreuungsplätzen darlegt, bleibt offen.</p>	<p>Aufgrund des perspektivisch zu erwartenden Bedarfs sieht die Stadt Rottweil die Erforderlichkeit für die Kinderbetreuungseinrichtung als gegeben an. In einer kürzlich bei der Fa. biregio (Bonn) in Auftrag gegebene Studie zur Entwicklung des Bedarfs an Kindergarten- bzw. Kinderkrippenplätzen wurde für die Stadt Rottweil für die kommenden Jahre vor allem ein Mangel an U3-Krippenplätzen, aber voraussichtlich eine ausreichende Zahl an Ü3-Kindergartenplätzen prognostiziert. Diese Tendenz deckt sich auch mit den aktuellen Bedarfszahlen der Stadt Rottweil für die Kinderkrippen- bzw. Kindergartenbetreuung. Siehe hierzu auch Vorlage 228/2023.</p> <p>Aufgrund der naheliegenden Wohngebiete kann die Kinderbetreuungseinrichtung außerdem zu kürzeren Wegen in der Stadt und zu einem besseren und vorsorgenden Betreuungsangebot beitragen. Dabei ist die geplante Einrichtung nicht überdimensioniert.</p>
	<p>B. Rechtliche Stellungnahme</p> <p>I. Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung</p>	<p>Entsprechend der Einschätzungen des Einzelhandelsgutachters, des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-</p>

<p>Wie auch der vorherige Entwurf, verstößt auch die geringfügig angepasste Planung zweifach gegen die Ziele der Raumordnung. Der Pflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB, den Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen, kommt die Plangeberin nicht nach. Die erforderliche Zielabweichungsgenehmigung liegt nicht vor und ist auch nicht für die Zukunft ersichtlich. Hieraus folgt die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes, sollte er wie offengelegt beschlossen werden.</p>	<p>Heuberg und auch der Höheren Raumordnungsbehörde geht die Stadt Rottweil von der Verträglichkeit mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung aus.</p>
<p>1. Kein großflächiger Einzelhandel im Ausschlussgebiet zulässig</p> <p>Die Gemeinde möchte an ihrer unzutreffenden Auffassung festhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.330 m² an dem Planstandort regionalplanerisch zulässig ist, obwohl es fernab von dem Zentralen Versorgungsbereich und dem in der Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Saar-Heuberg - Plansatz 2. 7 Einzelhandelsgroßprojekte festgelegten Vorranggebiet liegt. Plansatz (Z) 2.7.2 des Regionalplans bestimmt auf eindeutige Weise, dass außerhalb der Vorranggebiete, d.h. in diesem Fall des Zentralen Versorgungsbereiches in Rottweil, Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind (Ausschlussgebiet). Nur bestandsorientierte Erweiterungen können ausnahmsweise möglich sein. Weitere Ausnahmen sehen weder der Plansatz noch seine Begründung vor.</p> <p>Diesbezüglich haben wir bereits vor einem Jahr vorgetragen, dass hieraus wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB die Nichtigkeit des Bebauungsplanes folgt, sollte er beschlossen werden (vgl. insbesondere S. 22 folgende des Schreibens vom 30.06.2022).</p> <p>Über den Widerspruch mit dem Ziel der Raumordnung (Z 2.7.2) würde es entgegen der Auffassung der Stadt auch nicht hinweghelfen, wenn das Einzelhandelsvorhaben ausschließlich der Grundversorgung dienen würde. Dies ist aber ohnehin nicht gegeben, hierzu s.u.</p> <p>Die beiden von der Plangeberin in der Abwägungstabelle zitierten Entscheidungen des VGH Mannheim (20.10.2022 - 3 S 3017/30 sowie 15.11.2012 - 8 S 2525/09) sagen zu dem hiesigen Sachverhalt nichts aus. Die Entscheidung vom 22.10.2022 erging auf Grundlage des Regionalplans Südlicher Oberrhein, welcher hinsichtlich der Zielfestlegung des Vorranggebietes in seiner Begründung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, die zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind, ausdrücklich verweist. In der Begründung des hier relevanten Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist ein solcher Verweis jedoch nicht enthalten, s.o., was aufgrund der eindeutigen Zielformulierung gegen eine ausnahmsweise Zulässigkeit spricht. Dies gilt insbesondere, da die Zielfestlegung eine ausdrückliche Ausnahme für bestandsorientierte Erweiterungen enthält, s.o. Hätte der Plangeber des Regionalplans eine Ausnahme auch</p>	<p>Bei der Frage, ob ein Verstoß gegen Plansatz Z 2.7.2 vorliegt, handelt es sich letztlich um eine Rechtsfrage. Die Rechtsauffassung der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält jedoch an ihrer Rechtsauffassung aus der Abwägung vom 05.05.2023 fest, dass es sich bei dem geplanten Markt um ein Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung handelt und dies mit Plansatz Z 2.7.2 vereinbar ist.</p> <p>Die Rechtsauffassung der Stadt wird im Übrigen vom Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde geteilt. In der Stellungnahme vom 11.08.2023 wird ausdrücklich festgestellt, dass der Markt für die Grundversorgung erforderlich ist. Aus Sicht des RP Freiburg werden die raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan eingehalten.</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Stadt Rottweil zum Ausbau der Grundversorgung für die angrenzenden Wohngebiete wird durch die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes unterstützt. Die Tatsache, dass der Rewe-Markt zum Erreichen einer betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit auch ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet erschließt, stellt keinen Widerspruch zu der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rottweil dar. Eine Verbesserung der Grundversorgung im Nahbereich und eine Erschließung eines weiterreichenden Einzugsgebietes durch den Rewe-Markt schließen sich nicht aus.</p>

zugunsten der Grundversorgung gewollt, hätte er diese in den Regionalplan aufnehmen müssen. Die VGH-Mannheim-Entscheidung sagt zu einer ausnahmsweisen Zulässigkeit im Ausschlussbereich wegen einer Grundversorgungsfunktion im Geltungsbereich des hier allein relevanten Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg nichts aus.

Die Stadt möchte sich auf eine Ausnahmemöglichkeit berufen, die nach ihrer Argumentation in Plansatz Z 2.7.1 des Regionalplans ermöglicht werde, da dieser „Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ zulasse. Der Wortlaut von Plansatz Z 2.7.1 bezieht sich demgegenüber richtigerweise darauf, dass diese Einzelhandelsgroßprojekte „ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig“ sind. Die von der Stadt zitierte Ausnahme in Z 2.7.1 kann lediglich die Lage in einem Kleinzentrum oder einer Gemeinde ohne Zentrenfunktion ermöglichen. Rottweil als Mittelzentrum ist auf diese Ausnahmemöglichkeit gar nicht angewiesen. Die für den hiesigen Fall der Lage im Ausschlussgebiet erforderliche Ausnahmegesamtheit sieht der Regionalplan wiederum nicht vor. Insofern ist auch diesbezüglich die VGH Mannheim-Entscheidung vom 20.10.2022 nicht auf den hiesigen Sachverhalt übertragbar.

Schließlich geht auch die aus der Abwägungstabelle ersichtliche Argumentation der Stadt fehl, wonach Plansatz Z 2.7.2 des Regionalplanes unwirksam wäre, wenn man ihn eng und somit ohne Ausnahmemöglichkeit auslegt. Die Stadt verweist hier auf Plansatz 3.3.7.2 LEP, welcher als Sollvorschrift ausgestattet sei und damit eine Ausnahmemöglichkeit zwingend vorgebe. Plansatz 3.3.7.2 LEP hat - erneut - nicht die Lage eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des Ausschlussgebietes zum Gegenstand. Vielmehr geht es dort um die vorrangig gewünschte Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten an städtebaulich integrierten Standorten, also das sogenannte Integrationsgebot. Das Integrationsgebot des LEP trifft keine Aussage bezüglich der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten im oder außerhalb des Vorranggebietes nach Z 2.7.2 des Regionalplans.

Insofern ist auch die Entscheidung des VGH Mannheim vom 15.11.2012 - 8 S 2525/09 nicht auf den hiesigen Fall übertragbar. Sie erging vor dem Hintergrund des Regionalplans für die Region Stuttgart und hatte ebenfalls den vorliegend nicht maßgeblichen regionalplanerischen Plansatz zum Gegenstand, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur im Oberzentrum bzw. Mittel- und Unterzentrum zulässig sind. Sie trifft keine Aussage zu der Frage, ob ein regionalplanerisches Ziel wie vorliegend Plansatz Z 2.7.2, welches

Einzelhandelsgroßprojekten in Ausschlussgebieten für unzulässig erklärt, mit dem LEP vereinbar ist.

Es ist auch nicht ersichtlich, in welcher Hinsicht Plansatz Z 2.7.2 des Regionalplans über den LEP hinausgehen sollte. Der LEP trifft im vorliegend relevanten Plansatz (G) 3.3.7.4 keine Aussage dazu, welche Vorhaben in den festzulegenden Standorten für regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte im Einzelnen zulässig oder nicht zulässig sind. Für die von der Stadt vorgenommene weite Auslegung des eindeutig formulierten Plansatzes Z 2.7.2 sind somit keine Gründe ersichtlich.

Die einzige ersichtliche Möglichkeit der Stadt, das großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Vorranggebietes ohne den zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führenden Fehler auszuweisen, bestünde in der Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Eine solche ist vorliegend aber den Unterlagen nicht zu entnehmen.

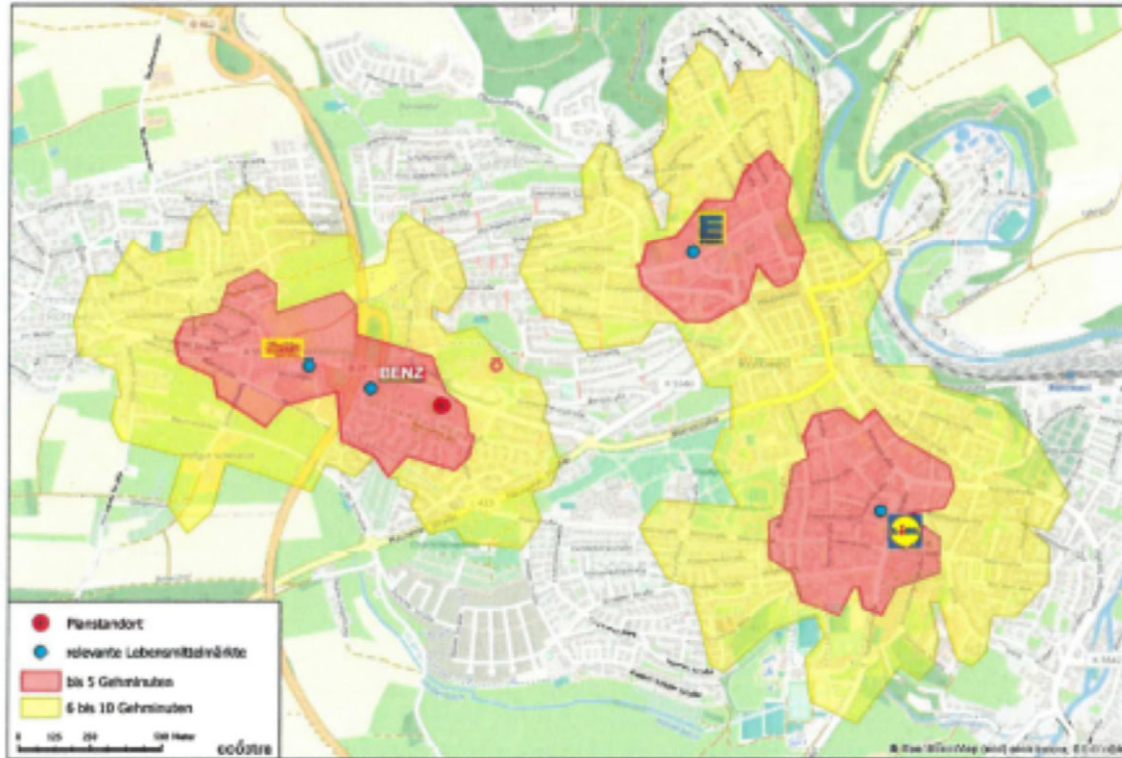
2. Kein Grund-/Nahversorgungsdefizit am Planstandort

Für den Fall, dass entgegen dem Obenstehenden die Stadt weiterhin an einer nicht einschlägigen Ausnahmegesetzgebung festhalten will, sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass auch die Voraussetzungen für die (nicht vorhandene) Ausnahmemöglichkeit nicht erfüllt sind. Im Bereich des Rewe-Planstandortes ist kein Grundversorgungsdefizit vorhanden, welches durch die Planung beseitigt werden könnte. Die im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte stellen die raumordnerisch gewünschte Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs bereits sicher. [REDACTED] hat die vorhandene Nahversorgungssituation auf einer Kartendarstellung veranschaulicht, die illustriert, dass das Rewe-Vorhaben an einem Standort geplant ist, der in einem -nach den Parametern der CIMA - fußläufigen Einzugsgebiet von bis zu 10 Gehminuten von zwei bereits vorhandenen Lebensmittelmärkten (Netto und Benz) liegt:

Ein Grundversorgungsdefizit ist nicht Voraussetzung dafür, dass ein Lebensmittelmarkt der Grundversorgung dient. Nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottweil vom Januar 2019 ist trotz der bereits relativ gesättigten Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel auch in Zukunft von einer Nachfrage nach geeigneten Standorten im Lebensmittelmarktsegment auszugehen.

Ein Lebensmittelmarkt dient ausschließlich der Grundversorgung, wenn er Güter des täglichen Bedarfs anbietet. Die Versorgung mit Lebensmitteln steht hierbei an erster Stelle. Getränke, Zeitungen, Drogeriewaren und Kosmetikartikel werden ebenfalls zur Grundversorgung gezählt (Begründung zu Z. 2.7.1 der Regionalplanfortschreibung). Ob ein Markt der Grundversorgung dient, bestimmt sich nach dem angebotenen Sortiment, nicht nach dem räumlichen Einzugsbereich (vgl. auch Definition in Z 2.4.3.2.2 Abs. 4 Regionalplan der Region Stuttgart). Der geplante Rewe-Markt dient aufgrund seines Warenangebots

Die Nahversorgungssituation in Rottweil



Insbesondere der fast unmittelbar benachbarte Benz-Supermarkt deckt den Bedarf der Umgebung durch sein weitgehend vollständiges Lebensmittelsortiment hinreichend ab, wie auch [REDACTED] noch einmal hervorhebt. Der Benz-Markt ist auch nicht allein auf russische / osteuropäische Lebensmittel spezialisiert, wie die CIMA vorträgt, sondern bezieht nachweislich auch ein Lebensmittel-Grundsoriment über Rewe und integriert dies in sein Warenangebot. Es ist somit ein weitgehend vollständiges Lebensmittelsortiment in der direkten Nachbarschaft des Vorhabenstandortes vorhanden (vgl. Anlage 2, S. 5).

Das Rewe-Vorhaben würde zusammengefasst in wesentlichen Teilen Gebiete in einer fußläufigen Entfernung abdecken, welche nach den von der CIMA selbst angesetzten Kriterien bereits heute eine gute Nahversorgung haben (vgl. Anlage 2, S. 19).

Auch der aktualisierten Analyse der CIMA lässt sich laut [REDACTED] entnehmen, dass das geplante Vorhaben mitnichten auf die Sicherung der Grundversorgung am Planstandort

ausschließlich der Grundversorgung. Hinzu kommt die relativ geringe Verkaufsfläche. Der geplante Lebensmittelmarkt ist verglichen mit anderen Betreibern keinesfalls überdimensioniert.

Hierzu ist anzumerken, dass das Warenangebot für die Breite der Bevölkerung aufgrund der länderspezifischen Produktpalette des Benz-Marktes nur sehr eingeschränkt zur Grundversorgung beiträgt, da es sich in großen Teilen um ein Spezialsortiment handelt, welches die Breite des allgemein nachgefragten Bedarfs nur unzureichend abdeckt und insofern dem Grundversorgungsbedarf der Allgemeinheit nicht entspricht.

Zur sachgerechten Einordnung der aktuellen Grundversorgungssituation im Nahbereich des geplanten Rewe-Marktes ist nochmals die sehr spezielle Sortimentsausrichtung des Benz-Marktes hervorzuheben. Der eindeutige Sortimentssschwerpunkt liegt bei russischen Lebensmitteln, welche in erster Linie die russlandstämmige community im gesamten Großraum Rottweil anspricht und aufgrund der spezifischen Kundenzielgruppenansprache ein weit über den Nahbereich hinausgehendes Publikum anspricht. Insofern

abzielt. Wenn nur 19 % des Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsgebiet erwirtschaftet werden und 81 % aus dem weiteren räumlichen Umfeld stammen, heißt das, dass das Rewe-Vorhaben mit seiner Verkaufsflächengröße schlicht überdimensioniert ist, wenn das Ziel die Sicherung der Grundversorgung wäre (vgl. **Anlage 2**, S. 13).

Ein derart großer Umsatzanteil von außerhalb des fußläufig erreichbaren Einzugsgebietes spricht deutlich gegen eine reine Nahversorgungsfunktion. Beispielsweise hat das OVG Niedersachsen in einem Eilverfahren bei der Prüfung der wohnortnahen Grundversorgungsfunktion eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens u.a. darauf abgestellt, ob der angesprochene Kundenkreis überwiegend, d.h. zu mehr als 50 Prozent, aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (in dem Fall hielt der Senat eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten für maßgeblich) stammt.

OVG Lüneburg, Beseht. v. 28.09.2015-1 MN 144/15, juris, Rn. 32

Weiterhin geht selbst die CIMA davon aus, dass durch das Vorhaben eine erkennbare Reduzierung des innerstädtischen Verkehrs auftreten wird (vgl. dort S. 16). Wäre das Vorhaben auf die Sicherung der Grundversorgung angelegt, würden solche Folgen, die im Übrigen wiederum für deutliche Umsatzverluste in der Innenstadt und zu Lasten des dortigen Magnetbetriebes E Neukauf Maier sprechen, nicht drohen. Dann läge der Fokus auf Kunden aus dem unmittelbaren Nahbereich, die ihre täglichen Einkäufe oft zu Fuß erledigen.

Auch die CIMA geht im Übrigen nicht auf die regionalplanerische Voraussetzung ein, dass das Vorhaben **ausschließlich** der Grundversorgung dienen müsste. Wie in der Begründung zu Plansatz (Z) 2.7.1 klargestellt wird, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die auch, aber nicht ausschließlich der Grundversorgung dienen, auch bei Anwendung der Ausnahmenvorschrift unzulässig. Selbst wenn also das Vorhaben überhaupt der Grundversorgung dienen würde, was nach dem Oben gesagten zu verneinen ist, würde dies nicht ausreichen, da das Vorhaben unzweifelhaft weit über eine solche Funktion hinausgeht.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Planobjekt weder ausschließlich der Grundversorgung dient, noch zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. **Anlage 2**, S. 20). Wie gesagt, kommt es hierauf aus rechtlicher Sicht aufgrund des Wortlautes des Regionalplanes aber ohnehin nicht an, da dies über die Lage im Ausschlussgebiet und die daraus folgende Unzulässigkeit nicht hinweghilft.

handelt es sich beim Benz-Markt weder vom Sortiment noch der Kundenzielgruppenausrichtung um einen mit dem Rewe-Markt vergleichbaren Grundversorger.

Der Netto-Markt als Lebensmitteldiscounter befindet sich auf der Gemarkung Zimmern ob Rottweil und führt zusammen mit der dominanten Einkaufslage im Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil zu den erheblichen Kaufkraftabflüssen (auch im Lebensmittelsegment) aus dem Mittelzentrum Rottweil in die Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil. Der geplante Markt deckt Gebiete in Rottweil besser ab und ist für diese besser und kürzer (z.B. fußläufig, mit dem Rad oder Bus) erreichbar.

Dabei ist der geplante Markt für die erwünschte Sortimentsbreite nicht überdimensioniert. Die betriebswirtschaftliche Gewinnmaximierung ist dabei nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

3. Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes wegen Umsatzumverteilungen

Ein weiterer Unwirksamkeitsgrund des Bebauungsplanes mit dem Einzelhandelsgroßvorhaben mit einer um ca. 120 m² reduzierten Verkaufsfläche folgt daraus, dass dieser gegen das in Plansatz (Z) 2.7.1 des Regionalplans formulierte Beeinträchtigungsverbot verstößt. Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten darf hiernach die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Laut dem in der Begründung des Regionalplans in Bezug genommenen Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkte für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 10 % und bei nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Die Aussagen der CIMA-Analyse zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind, wie bereits oben beschrieben, laut [REDACTED] in vielerlei Hinsicht nicht belastbar. Beispielsweise haben die Verfasser der Auswirkungsanalyse ihrer Betrachtung im Vergleich zur vorherigen Fassung ein verändertes Einzugsgebiet für das Rewe-Vorhaben zugrunde gelegt. Zwar wurde dabei die Nachbargemeinde Villingendorf, welche über ca. 3.410 Einwohner verfügt, vor dem Hintergrund des dort gelegenen Nahversorgungsstandortes des Netto-Discountmarktes in das Einzugsgebiet des Rewe-Marktes einbezogen. Die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet wurde aber nur um ca. 620 Personen ergänzt. Die Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebietes, welche eng mit der Einwohnerzahl verwoben ist, ist die Grundlage für die Prognose der mit dem Rewe-Vorhaben verbundenen Umsatzabflüsse. Eine Schätzung des Kaufkraftabzuges innerhalb des Einzugsgebietes auf dieser Zahlengrundlage wirft ersichtlicherweise Fragen auf (vgl. S. 9 in Anlage 2).

Die Stadt hat die erneute Kritik am methodischen Vorgehen in der cima-Auswirkungsanalyse zur Kenntnis genommen. Es bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen den Gutachtern der cima und ecostra über die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets. Weiter unterscheiden sich die Annahmen bzgl. der tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Edeka-Markt Maier und - damit einhergehend - auf den ZVB Innenstadt. Der Stadt ist bewusst, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand in hohem Maße prognostische Unsicherheiten in sich birgt. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen sich nur bedingt verlässlich greifen. Einzelne Parameter für die Beurteilung können nur geschätzt werden oder beruhen auf Erfahrungswerten, so dass von vornherein eine gewisse Bandbreite vertretbarer Ergebnisse erwartet werden kann. Vor diesem Hintergrund kann von der gutachterlichen Untersuchung nur verlangt werden, dass sie mit den zur Zeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist (OVG Koblenz, U. v. 17.04.2013- 8 C 10859/12-, Rn. 96; VGH Mannheim, U. v. 20.10.2020- 3 S 559119 -, Rn. 74). Die Stadt ist überzeugt, dass die cima die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sach- und fachgerecht ermittelt hat. Dass ecostra eine andere methodische Herangehensweise wählt, steht dem nicht entgegen.

Die Methodik zur Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten durch die cima ist in der aktualisierten Marktuntersuchung vom Januar 2023 dargelegt. Im Ergebnis liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den ZVB Innenstadt mit ca. 7,8 % unter dem Schwellenwert von 10 %.

Die von der CIMA prognostizierten Auswirkungen der Planung zu Lasten des Einzelhandelsbesatzes in der Kernstadt in Rottweil und dabei insbesondere zu Lasten des für die Kernstadt so wichtigen einzigen Magnetbetriebes E Neukauf Maier werden weiterhin laut [REDACTED] aufgrund der Methodik klar unterschätzt. Grund ist die Verallgemeinerung der Betrachtung aller Lebensmittelanbieter in der Kernstadt, unabhängig vom Betriebstyp und des Sortimentsangebotes. Der einzige Lebensmittelvollversorger im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rottweil, der mit weitaus schwereren Folgen des Rewe-Vorhabens rechnen muss als beispielsweise ein kleiner Obstladen oder Bäcker, wird durch die CIMA bei der Betrachtung der Angebotssituation in Rottweil gleichgesetzt mit ebenjenen kleinteiligen lebensmittelhandwerklichen Betrieben, was zu einer Verwässerung der tatsächlichen Auswirkungen führt (vgl. S. 11 in **Anlage 2**).

Bei der Plausibilitätsprüfung der Auswirkungen ist auf die aktuelle Angebotssituation im Lebensmittelmarktsegment im Raum Rottweil zu verweisen, welche neben dem Edeka-Markt Maier insbesondere durch die Einkaufslagen Saline in Rottweil bzw. dem Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil geprägt ist. Auch wenn von Betriebstyp der Edeka-Markt einen unbestrittenen Hauptwettbewerber darstellt, sind auch gegenüber den oben genannten weiteren Einkaufslagen nicht unwesentliche Umverteilungseffekte zu erwarten. Die von ecostra speziell für den Edeka-Markt ermittelte Umverteilungsquote von über 15 % im Food-Bereich ist nach gutachterlicher Einschätzung der cima weit übertrieben und decken sich nicht mit der Plausibilitätsprüfung der cima.

An dieser Stelle ist nochmal auf die Relativierung der Umverteilungseffekte, welche sich durch die empfohlene nochmalige Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Rewe-Marktes ergibt, hinzuweisen.

Mit einer in etwa doppelt so großen Verkaufsfläche wie der geplante Rewe-Markt wird der Edeka-Markt auf in Zukunft eine marktführende Position im Betriebstypensegment „frischeorientierter Vollsortimenter“ einnehmen.

Nachrichtlich ist noch anzumerken, dass die Einbeziehung der Gemeinde Villingendorf bzw. die Neuabgrenzung des Einzugsgebietes in der aktuellen Marktuntersuchung vom Januar 2023, welche auch die geringfügigen Abweichungen bei den Einwohnerzahlen erklärt, keine Auswirkungen auf die Grundaussagen der cima besitzt. Speziell die Einkaufsorientierung der Gemeinde Villingendorf wird aufgrund der geographischen Lage in erster Linie durch die Einkaufslage im Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil bestimmt.

Tatsächlich liegen laut [REDACTED] die überschlägig zu erwartenden Umsatzrückgänge zu Lasten des E Neukauf Maier bei einem Prozentsatz von ca. 15,2 % (Food) bzw. 14,6 % (Gesamtumsatz), s.o. Die kritische Marke für eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Regionalplans i.H.v. 10 % ist damit auch trotz der Anpassung der Planung weiterhin überschritten.

Aufgrund der Magnetfunktion des E Neukauf Maier als einzigem frequenzstarken Betrieb in der Innenstadt, der für viele der Umsätze der dort vorhandenen kleinstrukturierten Einzelhandelsbetriebe mittelbar mit verantwortlich ist, weil die Kunden anlässlich ihres Lebensmitteleinkaufes auch andere Einkäufe im Zentralen Versorgungsbereich erledigen, sind diese Umsatzrückgänge besonders problematisch. Sie werden mit großer Sicherheit zu einem Frequenz- und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels führen und können ein weiteres Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes zur Folge haben (vgl. S. 17 in Anlage 2).

Der Zentrale Versorgungsbereich und der Einzelhandel in Rottweil insgesamt erfüllen auch eine unverzichtbare Nahversorgungsfunktion für die Rottweiler Einwohner. Wie in der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes auf Seite 21 hervorgehoben wird, ist der E Neukauf Maier wesentlicher Nahversorgungsanbieter innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns sowie der verbrauchernahen Versorgung im

Im Übrigen erwähnt auch ecostra auf S. 17 der Stellungnahme vom 26.07.2023 nur eine „starke Betroffenheit“ des einzigen Magnetbetriebs im ZVB Innenstadt, was eine städtebauliche Relevanz „nahelegt“. Mit dem Frequenz- und Umsatzrückgang des Edeka gehe mit „großer Sicherheit“ ein Frequenz- und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels einher. Ein Ausdünnen des kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatzes sei „nicht auszuschließen.“ Das Beeinträchtigungsverbot aus Plansatz Z 2. 7. 1 verlangt, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das wird von ecostra nicht dargelegt. Die Annahmen von ecostra sind von Schätzungen und Mutmaßungen geprägt. Ein (zweifelsfrei bestehender) Frequenz- und Umsatzrückgang beim Edeka-Markt allein reicht nicht aus. Insoweit hält die Stadt die Gesamtbetrachtung des ZVB Innenstadt der cima in der Auswirkungsanalyse von Januar 2023 (S. 33) für plausibler.

Im Ergebnis geht die Stadt jedenfalls davon aus, dass der geplante Markt nicht überdimensioniert ist.

Der E Neukauf Maier wird durch die Planung nicht als wichtiger Nahversorger für die Stadt in Frage gestellt.

<p>Einzugsgebiet des Vorhabens im Sinne des Plansatzes (Z) 2.7.2 des Regionalplanes liegt damit aus Sicht von [REDACTED] nahe (vgl. S. 20 in Anlage 2).</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geringfügige Verkleinerung der Verkaufsfläche um ca. 120 m² sich nicht positiv auf die Bewertung der Ziele der Raumordnung auswirkt. Wie [REDACTED] auf S. 16 in Anlage 2 eingehend erläutert, liegt dies daran, dass sich die Flächenreduktion vor allem überörtlich bemerkbar macht. Der verkleinerte Lebensmittelmarkt wird für Kunden mit weiteren oder komplizierten Anfahrtswegen erfahrungsgemäß weniger interessant. Wesentliche Teile der Wohnbevölkerung aus den Siedlungsbereichen westlich der Altstadt von Rottweil, welche sich bislang vor allem beim E Neukauf Maier im ZVB Innenstadt versorgt haben, würden sich nach wie vor auf den verkehrlich besser erreichbaren neuen Rewe an der Schramberger Straße umorientieren.</p> <p>Die Planung verstößt nach wie vor gegen die regionalplanerische Zielsetzung, wonach das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Aufgrund der Verletzung von § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grund nichtig.</p>	<p>Die Verkleinerung der Verkaufsfläche wird vom Regionalverband begrüßt.</p>
<p>II. Unzulässige Verkaufsflächenfestsetzungen</p> <p>Der Bebauungsplan ist weiterhin aufgrund von Widersprüchlichkeiten in Bezug auf die Verkaufsflächenfestsetzungen unwirksam.</p> <p>Gemäß Festsetzung Nr. 1.2 ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.330 m² zulässig. Zusätzlich soll ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und einer Verzehrfläche von 60 m² zulässig sein. Die Stadt hebt auch in der Begründung hervor, dass Backshop und Verzehrereich dem gastronomischen Angebot zugeordnet sind und keinen Teil der Verkaufsfläche darstellen.</p> <p>Dem liegt ein fehlerhaftes Verständnis der Verkaufsflächendefinition zugrunde. Der VGH München hat in seiner Entscheidung vom 07.02.2023 bestätigt, dass ein Backshop und die zugehörige Verzehrfläche in die Verkaufsfläche des Marktes mit einzuberechnen sind. Dies gilt insbesondere, wenn, wie vorliegend, der Backshop in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert ist und über einen gemeinsamen Ein- und Ausgang verfügt. Da diese Einrichtungen die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes prägen und den Verkaufsvorgang fördern, gehören sie zur Gesamtverkaufsfläche hinzu.</p>	<p>Selbst wenn Backshop und Verzehrflächen bei einer „klassischen Verkaufsflächenberechnung“ zur Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zählen sollten, wozu es unterschiedliche Rechtsprechungen gibt, bedeutet dies nicht, dass eine getrennte Ausweisung im Bebauungsplan unzulässig ist. Das gilt hier umso mehr, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Für den Bebauungsplan ergibt sich entsprechend kein Änderungsbedarf. Die Stadt ist an den Festsetzungskatalog der BauNVO nach § 12 Abs. 3 BauGB nicht gebunden.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der cima von Januar 2023 hat zudem mit einer Verkaufsfläche von 1.475 m² zzgl. 80 m² Backshop gerechnet. Selbst bei dieser Größe (insgesamt 1.555 m² Verkaufsfläche) wurde das Vorhaben als raumordnerisch verträglich eingestuft. Dies wurde durch die Raumordnungsbehörden (RP</p>

	<p><i>Vgl. VGH München, Urt. v. 07.02.2023- 1 N 21.22, BeckRS 2023, 2733, Rn. 27, 28</i></p> <p>Die tatsächliche Gesamtverkaufsfläche des geplanten Rewe-Marktes beträgt somit 1.440 m². Die Festsetzung Nr. 1.2 ist aus diesem Grund nichtig. Dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Freiburg und Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg) bestätigt. Und selbst wenn die Verzeerflächen bislang zu Unrecht nicht berücksichtigt wären, erhöht dies die Gesamtverkaufsfläche nur um 60 m². Eine raumordnerische Unverträglichkeit wird dadurch nicht begründet.</p>
	<p>III. Verstoß gegen das Abwägungsgebot</p> <p>Die Stadt Rottweil verstößt darüber hinaus gegen die Vorgaben von § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Es handelt sich vorliegend um eine Abwägungsfehleinschätzung, da die Stadt von der Einhaltung der Ziele der Raumordnung ausgeht, obwohl diese tatsächlich verletzt werden. Es geht um die bereits beschriebenen Verstöße gegen das Beeinträchtigungsverbot und gegen die Festlegung des Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch der Belang der verbrauchernahen Versorgung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) BauGB wird von der Stadt fehlerhaft bewertet.</p> <p>Die Fehleinschätzungen der Stadt beruhen dabei auf den unzutreffenden Annahmen und Aussagen der CIMA, welche aus den von [REDACTED] beschriebenen Gründen keine sachgerechte Grundlage für die Abwägung darstellen können.</p> <p>Wie die wiederholten, im Laufe des Verfahrens eingereichten Stellungnahmen von [REDACTED] zeigen, ist der Mangel der Planung der Stadt auch bekannt und somit offensichtlich. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass er auch auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist, denn es besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Planung ohne den Mangel anders ausgefallen wäre. Der Fehler ist somit gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB beachtlich und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Stadt geht weiterhin davon aus, dass die Planung den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung nicht widerspricht. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>
	<p>IV. Unwirksamkeit wegen Abwägungsdefizit hinsichtlich der Bewertung der Lärmauswirkungen, Offenlagefehler</p> <p>1. Abwägungsfehler</p> <p>Die Plangeberin hat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1. und 7 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedingt keinen Lärmkonflikt. Dies wurde zu Beginn des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Argumente stellen sich wie folgt dar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Bauvorhaben rückt nicht näher an das Wohngebiet oder das Klinikum heran als das

insgesamt, sowie die Vermeidung von Emissionen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung sind die hinreichende Ermittlung der von der Planung berührten Belange sowie, auf Grundlage der Ermittlung, die sachgerechte Bewertung der Belange. Ein Verstoß hiergegen mündet gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB in der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes, wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Vorliegend wird die Stadt sich auf Grundlage der offengelegten Unterlagen nicht auf eine ordnungsgemäße Abwägung der Lärmbelange berufen können. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die für den Gewerbelärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Lärmauswirkungen oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden üblicherweise als unzumutbar eingestuft.

Inwiefern die von dem Vorhaben ausgehenden Lärmauswirkungen auf die Umgebung, auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung, sich im verträglichen Rahmen halten würden, ergibt sich aus den Bebauungsplanunterlagen nicht. Weiterhin fehlt, soweit ersichtlich, eine Betrachtung des Lärms, der auf die im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Nutzung des Kindergartens einwirken wird. Als kritische, besonders schutzbedürftige Immissionsorte bedürfen vorliegend insbesondere Folgende einer detaillierten Betrachtung und Bewertung hinsichtlich des Gesundheitsschutzes, welche, soweit ersichtlich, von der Plangeberin bisher nicht durchgeführt wurde:

An den Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet in der Umgebung des geplanten Lebensmittelmarktes sind grundsätzlich gemäß Nr. 6.1 Buchst. e) TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Insbesondere in der Nähe der geplanten Anlieferung, also bei den **Wohngebäuden an der Belchenstraße**, ist die Einhaltung dieser Werte zur Nachtzeit zweifelhaft, da die Anlieferzeiten völlig unregelmäßig sind und, soweit ersichtlich, der Vorhaben- und Erschließungsplan dessen ungeachtet keine Einhausung der Anlieferzone vorschreibt. Hinzu kommt der Kundenverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes auf dem Parkplatz, der mangels Beschränkung der Betriebszeiten ebenfalls im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung zur Nachtzeit nach 22:00 Uhr anzusetzen ist. Der vorhandene Gewerbelärm der benachbarten Betriebe, der in die Betrachtung einzubeziehen ist, verschärft die Situation noch. Insbesondere Speditionsbetriebe sind üblicherweise aufgrund des hohen Verkehrs- und Rangieraufkommens mit einer recht hohen Lärmbelastung verbunden. Insgesamt kann es zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen, wie der Sachverständige ████████ in seiner Stellungnahme hervorhebt (vgl. Anlage 3, S. 3).

bestehende Gewerbegebiet, in dem vergleichbare Gewerbelärmemissionen bereits zulässig sind. Zudem liegt das Klinikum in deutlicher Entfernung und die (ebenfalls in einiger Entfernung liegende) Wohnbebauung liegt hinter einer Lärmschutzwand und hinter der zweigeschossigen Vorhabenplanung, die selber ein Schallschirm ist. Die Nutzungen der seitlichen Nachbargrundstücke (inkl. eines von der Grenze abgerückten Betriebswohnens) entsprechen wiederum nur dem eines Gewerbegebiets, was ebenfalls keinen Lärmkonflikt erwarten lässt. Dass hier ein Lärmkonflikt erfahrungsbasiert von vorne herein verneint wurde, ist plausibel, zumal auf dem Grundstück in der Vorgängernutzung bereits eine (wenn auch kleinere) Marktnutzung bestand.

2. Durch die Abschirmung des Parkplatzlärms durch die Lärmschutzwand und das geplante Gebäude sowie die Entfernungen ist auch nicht zu befürchten, dass das Vorhaben den Vorgaben der TA Lärm in Bezug auf die Umgebung nicht genügen könnte, zumal die Emissionen von Lüftern u.ä. noch im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung ausreichend früh präzisiert werden müssen.
3. Aufgrund der an der Süd-, Ost- und Westfassade des U-förmigen Kindergartens aus Gründen der Absturzsicherung grundsätzlichen Vorgabe, dass keine offenbaren Fenster eingebaut werden dürfen, erübrigt sich hier die Gewerbelärmemittlung, da kein Immissionsort nach TA Lärm vorliegt. Dies wird zusätzlich im

Die Argumentation der Plangeberin, wonach aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes eine Betrachtung der Lärmauswirkungen unterbleiben könne, geht fehl. Zum Einen ist ein Gartenmarkt mit Blick auf die Anliefer- und Kundenfrequenz nicht mit einem Lebensmittelvollsortimenter zu vergleichen. Zum anderen lässt sich abgesehen davon nicht beurteilen, inwiefern der Gartenmarkt selbst überhaupt die maßgeblichen Lärmwerte eingehalten hat.

§ 50 S. 1 BImSchG sieht weiterhin vor, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden sind. Als schutzbedürftige Nutzung in der Umgebung, in die das Vorhaben hineingeplant wird, ist insbesondere die **Helios Privatklinik** zu berücksichtigen. Für Krankenhäuser gibt die TA Lärm in Nr. 6.1 Buchst. g) besonders strenge Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und sogar nur 35 dB(A) nachts vor. Der Sachverständige [REDACTED] sieht dies als besonders kritische Engstelle (vgl. Anlage 3, S. 3), deren Betrachtung in den offengelegten Unterlagen vollständig unterblieben ist.

Weiterhin stellt der **Kindergarten** selbst, den die Plangeberin auf dem Dach des Lebensmittelmarktes vorsieht, mit Blick auf den Lärm eine besonders schutzbedürftige Nutzung dar. Die vorliegende Konstellation, eine besonders schutzbedürftige Nutzung in direkter Umgebung zu einer vielbefahrenen Straße und zu vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen anzusiedeln, ohne den darauf einwirkenden Lärm zu ermitteln und entsprechende Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen, wirft erhebliche Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens auf. Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist von der Plangeberin zu erwarten, dass sie die dortigen Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung zugrunde legt. Aufgrund des Verkehrslärms liegt auch aus fachlicher Sicht nahe, dass die Außenbauteile des Kindergartens eine gewisses Schalldämmmaß aufweisen müssten, um unzumutbare Lärmeinwirkungen auf die Kinder zu vermeiden (vgl. **Anlage 3, S. 2**). Solche sieht der Bebauungsplan aber nicht vor. Der Kindergarten wird aber vor dem Verkehrslärm noch nicht einmal durch die bereits vorhandene Lärmschutzwand geschützt, welche sich erst hinter dem geplanten Gebäude befindet.

Es liegt zusammengefasst nahe, dass zur Sicherstellung der Einhaltung der maßgeblichen Lärmwerte mindestens Schallschutzmaßnahmen wie die Beschränkung der Anliefer- und Öffnungszeiten, eine Einhausung der Anlieferung und eine Bestimmung der Lage der technischen Dachaufbauten in den Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie ein Schalldämmmaß der Außenbauteile des Kindergartens als zwingende Vorgaben

Durchführungsvertrag gesichert. Zumal bereits bisher bei Bedarf im Gewerbegebiet auch ein Kindergarten zulässig ist, muss auch keine Neubewertung aufgrund des Kindergartens erfolgen. Den Lärmschutz der Spielbereiche schafft die U-förmige Kindergartenbebauung.

4. Der passive Verkehrslärmschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dieser ist bereits in der LBO in Verbindung mit der eingeführten DIN 4109 fachrechtlich geregelt und steht der Umsetzung der Bebauungsplanung fraglos nicht entgegen.
5. Aufgrund des fehlenden Heranrückens an den Landeplatz und den nördlich parallel der Schramberger Straße festgesetzten Anflugsektoren des Helikopters musste ein Konflikt mit dem Lärm des Hubschraubers nicht erwartet werden, wie sich zwischenzeitlich bestätigt hat.
6. Der Kinderlärm des (bereits bisher im Gewerbegebiet ausnahmegemäß zulässigen) Kindergartens ist als sozialadäquat zu tolerieren (BImSchG, § 22 Satz 1(a)).

Dass unter zu Grunde Legung der Vorhabenplanung im Bebauungsplan selber kein möglicher Lärmkonflikt genauer untersucht werden muss, zumal mit der TA Lärm und der DIN 4109 einzuhaltende Regelwerke bestehen, wird durch die inzwischen vorliegende Lärmschutzuntersuchung für die Baugenehmigung bestätigend gestützt. Die Neuplanung des REWE-Marktes führt zu keiner Erhöhung der bereits heute in der Nachbarschaft einer gewachsenen Gemengelage zulässigen gewerblichen Immissionsbelastung.

<p>aufgenommen werden müssten. Da dies fehlt, liegt auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung das Risiko nahe, dass maßgeblichen Lärmwerte nicht eingehalten werden. Dies bedeutet einen Verstoß gegen § 50 S. 1 BImSchG sowie, insbesondere in Zusammenhang mit der durch die Plangeberin soweit ersichtlich unterlassenen Detailbetrachtung der Lärmauswirkungen gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Dieser Mangel ist auch offensichtlich im Sinne von § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Vor der bestehenden Vorbelastung aufgrund des Verkehrslärms und Gewerbelärms und den zugleich vorhandenen bzw. geplanten besonders schutzbedürftigen Nutzungen kann die Plangeberin nicht die Augen verschließen. Weiterhin ist die Problematik der Plangeberin auch deswegen offensichtlich bewusst, weil sie die Planung aus Lärmschutzgründen bereits angepasst hat, indem sie auf den Durchstich der Lärmschutzwand aus Rücksicht auf die dahinter liegenden Wohngebäude verzichtet hat. Dass der Mangel auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss wäre, sollte die Stadt den Bebauungsplan auf Grundlage der offengelegten Unterlagen beschließen, ist ebenfalls sehr naheliegend. Wie erläutert, ist kaum ersichtlich, dass der Bebauungsplan ohne jegliche der oben aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen beschlossen würde, wenn die tatsächlichen Lärmauswirkungen ordnungsgemäß betrachtet und bewertet worden wären. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes liegt aus diesem Grund nahe.</p> <p>Hierauf aufbauend stellt sich im Übrigen auch die Frage, inwiefern die notwendige Bewertung des Vorhabens nach § 7 UVPG im Rahmen der Vorprüfung vorliegend zu einem sachgerechten Ergebnis geführt hat. Es ist insbesondere zu bezweifeln, inwiefern der Verzicht auf eine Umweltprüfung der Lärmproblematik gerecht wird, welche sich letztlich auch auf die Entscheidung der Plangeberin für das beschleunigte bzw. vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB auswirkt.</p>	<p>Das Ergebnis hinsichtlich Lärm ist in der Vorprüfung plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Im Übrigen könnte auch die Baugenehmigung bei Bedarf noch Auflagen zum Lärmschutz (z.B. Ausschluss der Anlieferung während der Nacht, Lärmwerte für technische Dachaufbauten) regeln. Eine Einhausung der Anlieferung ist dabei weder vorgesehen noch notwendig.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sowie die Vermeidung von Emissionen und durch die lärmabschirmende U-förmige Gebäudeanordnung mit Parkplatz auf der Wohngebietsabgewandten Seite im Sinne des Trennungsgrundsatzes sind bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Vorsorglich wird die Begründung ergänzt.</p> <p>Da das Durchstoßen der Lärmschutz nicht erforderlich ist, wurde darauf nach Abwägung verzichtet. Ein solches sieht die Planung nicht mehr vor.</p> <p>Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Verbesserung der Lebensmittelversorgung und Kinderbetreuung. An der Planung wird daher festgehalten.</p>
<p>2. Offenlagefehler</p> <p>Aus dem Umgang der Plangeberin mit der Lärmthematik folgen neben dem Abwägungsfehler sehr wahrscheinlich auch Offenlage- und Verfahrensfehler. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB muss die Stadt nämlich die nach ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen offenlegen. Vorliegend wurde aber trotz der oben beschriebenen kritischen Lärmsituation von einer Offenlage der schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Dies wäre nur dann mit den Vorgaben des BauGB vereinbar, wenn</p>	<p>Wie vorher beschrieben lag die Lärmschutzuntersuchung (Begründungskapitel) aus und das Lärmgutachten für die Baugenehmigung der Stadt im Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens noch nicht vor.</p>

	<p>es sich bei der schalltechnischen Stellungnahme nicht um eine wesentliche Stellungnahme handeln würde. Hiervon könnte nur ausgegangen werden, wenn sie sich nur pauschal und undifferenziert zu den Lärmbelangen äußern würde. Wäre dies der Fall, wäre der Gemeinde bei der vorhandenen Gemengelage jedoch umso mehr ein Abwägungsfehler wegen fehlerhafter Ermittlung der betroffenen Umweltbelange vorzuwerfen, der gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB voraussichtlich zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde (s.o.).</p>	
	<p>V. Abwägungsfehler bei der Bewertung der Auswirkungen auf den Verkehr</p> <p>Die Plangeberin stützt ihre Planung auf den Fachbetrag Verkehr, der hinsichtlich des Umfangs seiner Untersuchung u.E. um zwei Aspekte ergänzt werden müsste, um eine belastbare Grundlage für die Abwägung zu sein. Es müssten die Auswirkungen des Projektes der Stadt zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt und dabei insbesondere auf den Knotenpunkt Schramberger Straße / Tannstraße untersucht werden. Weiterhin müsste die Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schramberger Straße / Feldbergstraße ergänzt werden. Anderenfalls verbleiben Zweifel, ob tatsächlich mit Blick auf den Prognosehorizont eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabenstandortes bei der Realisierung des Vorhabens garantiert ist. Beschließt die Stadt den Bebauungsplan auf Grundlage der offengelegten Unterlagen ohne Ergänzung der Verkehrsbetrachtung, ist nicht ausgeschlossen, dass im Streitfall ein Fehler bei der Abwägung bejaht wird.</p>	<p>Auf die vorigen Ausführungen zum Verkehr wird verwiesen.</p>
	<p>VI. Fragliche Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</p> <p>Es bestehen darüber hinaus Zweifel, ob der Bebauungsplan erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist. § 1 Abs. 3 BauGB enthält ein Verbot nicht erforderlicher Planungen.</p> <p>Hinsichtlich des fraglichen Bedarfes für die mit dem Vorhaben vorgesehenen Kinderbetreuungsplätze ist offen, ob der Bebauungsplan überhaupt notwendig ist, oder ob er das Übermaßverbot verletzt. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum Bau der Kinderbetreuungseinrichtung kann ein etwaiges fehlendes Erfordernis für dieselbe nicht heilen.</p> <p>Weiterhin bestehen auch Zweifel an der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes, welche ebenfalls mit Blick auf § 1 Abs. 3 BauGB bedenklich sind. Denn nicht umsetzbare Bebauungspläne sind ebenfalls nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Zweifel</p>	<p>Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>

	<p>ergeben sich aus der oben beschriebenen nur lückenhaften Betrachtung der Realisierbarkeit des Zufahrtbereiches mit der Anlieferzone. Die Planung lässt konkrete Aussagen dazu vermissen, wie die Anlieferung in dieser beengten Situation reibungslos ablaufen soll, insbesondere angesichts der absehbaren und selbst von der Stadt gesehenen Konflikte mit dem Fuß- und Radweg, der zum Kindergarten führt. Daneben verbleibt die Frage, ob die Planung den Anforderungen der Landesbauordnung an den Brandschutz genügt. Wäre sie zu verneinen, hätte dies die Nichtumsetzbarkeit des Bebauungsplanes zur Folge.</p> <p>Ist der Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, ist dies ebenfalls ein Nichtigkeitsgrund.</p>	
	<p>VII. Ergebnis</p> <p>Der Bebauungsplan „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" leidet an einer Vielzahl von Fehlern, die, sollten sie nicht im weiteren Verfahren behoben werden können, zur Unwirksamkeit des Planes führen werden. Die fehlende Ermittlung und daher unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Lärmsituation lässt ebenso wie die Frage des hinreichenden Lärmschutzes für die Kinderbetreuungseinrichtung erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes aufkommen. Die fehlende Offenlegung der schalltechnischen Untersuchung unterstreicht diese Zweifel. Hinsichtlich der beiden Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung ist eine Lösung auf Grundlage der offengelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Würde der Bebauungsplan mit diesen Inhalten zur Satzung beschlossen, wäre er nichtig und für unwirksam zu erklären.</p>	<p>Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Verbesserung der Lebensmittelversorgung und Kinderbetreuung. An der Planung wird daher festgehalten.</p>
	<p><u>Anlagen 1 zur privaten Stellungnahme 1:</u></p> <p>Grundbuchauszug, Vollmachten und Ausdruck Handelsregister</p> <p><u>Anlage 2 zur privaten Stellungnahme 1:</u></p> <p>Ecostra-Stellungnahme zur aktualisierten CIMA_Auswirkungsanalyse eines REWE-Supermarktes auf dem ehem. BayWa-Areal in Rottweil bei einer reduzierten Verkaufsflächengröße; B-Plan Verfahren „Charlottenhöhe SO-Gebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, B-Plan-Nr. RW 340/21 (Schreiben an den Gewerbe- und Handelsverein Rottweil vom 26.07.2023)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen. An der Planung wird festgehalten. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.</p>

	<p><u>Anlage 3 zur privaten Stellungnahme 1:</u></p> <p>Ingenierbüro für Bauphysik Stellungnahme allgemein zum Schallschutz, vorhabenbezogener Bebauungsplan RW 3401/21 „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten (Schreiben vom 25.07.2023)</p>	
	<p><u>Anlage 2</u></p> <p>Besten Dank für die Zuleitung der im Januar 2023 von der CIMA aktualisierten Auswirkungsanalyse zum B-Plan-Verfahren „Charlottenhöhe Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ (B-Plan Nr. RW 340/21). Es handelt sich dabei um den Standort des ehem. BayWa-Gartenmarkes an der Schramberger Straße. Es handelt sich dabei um den Standort des ehem. BayWa-Gartenmarkes an der Schramberger Straße.</p> <p>1. Bisherige Gutachten und Stellungnahmen zu dem Vorhaben</p> <p>Zu diesem Vorhaben haben wir in Ihrem Auftrag bereits zwei gutachterliche Stellungnahmen sowie eine eigenständige Auswirkungsanalyse erstellt. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ecostra: Überprüfung und Plausibilisierung der vorliegenden Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes in der Stadt Rottweil. Wiesbaden, 17.06.2021 • ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines REWE-Supermarktes in Rottweil. Wiesbaden, 13.08.2021 • ecostra: Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen eines REWE-Supermarktes auf dem ehem. BayWa-Areal in Rottweil bei einer reduzierten Verkaufsflächengröße; B-Plan-Verfahren „Charlottenhöhe SO-Gebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, B-Plan-Nr. RW 340/21, 13.06.2022 <p>In allen diesen Stellungnahmen hatten wir Aussagen und Ergebnisse von CIMA-Untersuchungen zu prüfen und zu bewerten, welche von der Stadt Rottweil in Auftrag gegeben wurden und sich direkt oder indirekt mit der gegenständlichen Planung zur Ansiedlung eines REWE-Supermarktes auf dem ehemaligen Areal des BayWa-</p>	<p>Die Stadt hat die erneute Kritik am methodischen Vorgehen in der cima-Auswirkungsanalyse zur Kenntnis genommen. Es bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen den Gutachtern der cima und ecostra über die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets. Weiter unterscheiden sich die Annahmen bzgl. der tatsächlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Edeka-Markt Maier und - damit einhergehend - auf den ZVB Innenstadt. Der Stadt ist bewusst, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand in hohem Maße prognostische Unsicherheiten in sich birgt. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen sich nur bedingt verlässlich greifen. Einzelne Parameter für die Beurteilung können nur geschätzt werden oder beruhen auf Erfahrungswerten, so dass von vornherein eine gewisse Bandbreite vertretbarer Ergebnisse erwartet werden kann. Vor diesem Hintergrund kann von der gutachterlichen Untersuchung nur verlangt werden, dass sie mit den zur Zeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist (OVG Koblenz, U. v. 17.04.2013- 8 C 10859/12-, Rn. 96; VGH Mannheim, U. v. 20.10.2020- 3 S 559119 -, Rn. 74). Die Stadt ist überzeugt, dass die cima die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sach- und fachgerecht</p>

Gartenmarktes an der Schramberger Straße beschäftigten. Im Einzelnen handelte es sich bislang um folgende CIMA-Untersuchungen:

- CIMA: Stadt Rottweil. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottweil. Fokus Nahversorgung. Stuttgart, 01 / 2019
- CIMA: Stadt Rottweil. Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Schramberger Straße 95 in der Stadt Rottweil. Stuttgart, 02 / 2020
- CIMA: Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Schramberger Straße 95 in der Stadt Rottweil. Stuttgart, 05 / 2021
- CIMA: Auswirkungsanalyse zur Realisierung eines REWE-Supermarktes an der Schramberger Straße. Gutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung. Stuttgart, 24.03.2022

Die im Auftrag des Gewerbe- und Handelsvereins Rottweil e.V. bislang durchgeführten Überprüfungen der o.g. CIMA-Untersuchungen hat gezeigt, dass dort diverse methodische Mängel und Fehleinschätzungen enthalten waren. Die von ecostra hierzu bislang vorgetragenen Kritikpunkte können nochmals wie folgt skizziert werden:¹

- Bereits das im Januar 2019 von der CIMA im Auftrag der Stadt Rottweil vorgelegte Nahversorgungskonzept enthält eindeutige Elemente einer Bedarfsprüfung, welche nach der neueren Rechtsprechung des EuGH verboten ist.²
- Die dann in der CIMA-Auswirkungsanalyse vom Februar 2020 für den geplanten REWE-Supermarkt vorgenommene Abgrenzung und Zonierung des betrieblichen Einzugsgebietes hat mit einer fachlich korrekten und realitätsnahen Einschätzung nicht viel zu tun. So geht die CIMA u.a. davon aus, dass die Kaufkraftabschöpfung dieses Planobjektes auf dem gesamten Gebiet der Stadt Rottweil – unabhängig von der räumlichen Entfernung, der Wettbewerbssituation, der Topographie und der verkehrlichen Infrastruktur – identisch ist und hat hierbei die gesamte Kernstadt Rottweil als Naheinzugsgebiet (Zone I) ausgewiesen. Eine Korrektur dieser realitätsfernen Einzugsgebietsabgrenzung ist auch in der überarbeiteten Fassung der CIMA-Auswirkungsanalyse vom Mai 3 2021 nicht erfolgt.¹

ermittelt hat. Dass ecostra eine andere methodische Herangehensweise wählt, steht dem nicht entgegen.

Im Übrigen erwähnt auch ecostra auf S. 17 der Stellungnahme vom 26.07.2023 nur eine „starke Betroffenheit“ des einzigen Magnetbetriebs im ZVB Innenstadt, was eine städtebauliche Relevanz „nahelegt“. Mit dem Frequenz- und Umsatzrückgang des Edeka gehe mit „großer Sicherheit“ ein Frequenz- und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels einher. Ein Ausdünnen des kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatzes sei „nicht auszuschließen.“ Das Beeinträchtigungsverbot aus Plansatz Z 2. 7. 1 verlangt, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das wird von ecostra nicht dargelegt. Die Annahmen von ecostra sind von Schätzungen und Mutmaßungen geprägt. Ein (zweifelsfrei bestehender) Frequenz- und Umsatzrückgang beim Edeka-Markt allein reicht nicht aus. Insoweit hält die Stadt die Gesamtbetrachtung des ZVB Innenstadt der cima in der Auswirkungsanalyse von Januar 2023 (S. 33) für plausibler.

Da die aktuelle Marktuntersuchung der cima vom Januar 2023 die gutachterliche Grundlage für die Abschätzung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen darstellt und das Einzelhandelskonzept, erübrigt sich insofern eine Auseinandersetzung mit der vergangenheitsbezogenen Auflistung von ecostra bezüglich der vorher durchgeführten Marktuntersuchungen. Auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts – auf welches die cima in der Auswirkungsanalyse eingeht – ist die gewählte Marktlage und –größe vertretbar und entspricht den aktuellen Zielen der Stadt Rottweil.

- Auch die von der CIMA in ihren Auswirkungsanalysen der Jahre 2020 und 2021 vorgenommene Marktanteilsberechnung ist offensichtlich fehlerhaft. So zeigt eine einfache Gegenüberstellung der CIMA-Werte, dass in der CIMA-Modellrechnung die Marktanteile des Planobjektes in einer räumlich weiter entfernten Einzugsgebietszone höher sind als in näher gelegenen Teilräumen. Dies widerspricht nicht nur den bisherigen Erkenntnissen der Standortforschung im Einzelhandel, sondern löst zumindest einen entsprechenden Erklärungsbedarf durch die CIMA aus.
- Auf eine eigentlich in einer Auswirkungsanalyse erforderliche Untersuchung der Veränderung von Kaufkraftströmen durch das Planobjekt hat die CIMA in ihren bisherigen Untersuchungen der Jahre 2020 und 2021 augenscheinlich verzichtet bzw. ist eine solche nicht erkennbar. Vielmehr erfolgt eine relativ einfache und pauschale Gegenüberstellung eines Umsatzabzuges des Planobjekts gegenüber zwei relativ großgefassten räumlichen Aggregationsebenen: der Innenstadt und den sonstigen Lagen in Rottweil. Außerdem wurde der umverteilungsrelevante Umsatz – aus fachlicher Sicht unzulässig – noch um die sog. Streuumsätze reduziert und so die möglichen Auswirkungen abgeschwächt. Gleichwohl kommt selbst die CIMA bei den von ihr vorgenommenen Berechnungen auf durchaus bedenklich hohe Umsatzumverteilungsquoten gegenüber der Rottweiler Innenstadt von ca. 9,0 %. Indem ein möglicher Umsatzabzug nur einem vergleichsweise großen Raum mit diversen, in unterschiedlichem Ausmaß betroffenen Betrieben gegenübergestellt wird, erfolgt eine sog. „Verwässerung“ und damit Untergewichtung der tatsächlich zu erwartenden Wirkungen ebenso wie der – aus fachlicher Sicht zwingend erforderliche – konkrete „Umsatzabzug von Magnet- oder Leitbetrieben in einer einzelbetrieblichen Betrachtung“² weder dargestellt noch in ausreichender Weise bewertet wurde. Im gegenständlichen Fall bezieht sich dies v.a. auf den EDEKA-Supermarkt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.
- In der im März 2022 sodann vorgelegten CIMA-Stellungnahme wurde im Rahmen einer Modellrechnung versucht, für den geplanten REWE-Supermarkt eine Verkaufsflächengröße zu definieren, bei der eine „zweifelsfreie städtebauliche Verträglichkeit“³ zu erwarten wäre. Im Ergebnis empfiehlt die CIMA eine Flächenreduktion des Planobjekts von bisher 1.800 m² VK auf ca. 1.400 bis 1.500 m² VK. In dieser Stellungnahme verzichtete die CIMA jedoch darauf, die bislang bereits von ecostra aufgezeigten gravierenden methodischen Unzulänglichkeiten und Fehler

Auf die vorigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

zu korrigieren und ging somit weiterhin von einer völlig realitätsfremden Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes aus, setzte für das Planobjekt eine deutlich zu niedrige Flächenproduktivität an, reduzierte den Umsatz des Planobjektes für die weiteren Analysen sachwidrig wiederum nur auf den Food-Umsatz und verzichtete weiterhin auf eine fachlich korrekte Analyse der Veränderung der Kaufkraftströme durch das Vorhaben. Eine Analyse der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens hat in der CIMA-Stellungnahme vom März 2022 nach Feststellung von ecostra überhaupt nicht stattgefunden. Entsprechend war das ecostra-Fazit zu den bisherigen Untersuchungen der CIMA eindeutig: diese waren aus fachlicher Sicht als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlagen für die Ansiedlungsplanung eines REWE-Supermarktes am Standort des ehem. BayWa-Gartencenters in Rottweil völlig ungeeignet; dies unabhängig davon ob von einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m² oder von einer reduzierten Verkaufsflächengröße in einem Rahmen von ca. 1.400 bis 1.500 m² auszugehen ist.

Die im August 2021 von ecostra im Auftrag des Gewerbe- und Handelsvereins Rottweil e.V. vorgelegte eigenständige Auswirkungsanalyse zu der Supermarkt-Planung auf dem ehem. BayWa-Areal führte dann zu folgenden Ergebnissen:¹

- Das Konzentrationsgebot und das Kongruenzgebot werden bei der vorliegenden Planung eingehalten.
- Das Integrationsgebot kann – zumindest bei großzügiger Auslegung der relevanten Kriterien – ebenfalls als eingehalten betrachtet werden.
- Das Beeinträchtungsverbot ist dagegen verletzt. So ist aufgrund der Auswirkungen des geplanten REWE-Supermarktes *„eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Rottweil anzunehmen, da mit dem Edeka-Supermarkt Maier nicht nur der einzige LM-Vollversorger im abgegrenzten ZVB Innenstadt einen erheblichen Umsatzrückgang hinnehmen muss, welcher deutlich über einem kritischen Schwellenwert liegt, sondern dieser Markt als – mit weitem Abstand – frequenzstärkster Betrieb der Rottweiler Innenstadt eine unverzichtbare Funktion als Magnetbetrieb erfüllt. Durch den Umsatz- und somit auch Frequenzrückgang bei diesem Supermarkt sind somit auch schwächere Kundenzuführeffekte und Frequenzrückgänge in den angrenzenden zentralen Lagen der Innenstadt zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit mit*

großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Unabhängig davon wird die Realisierung des auf dem ehem. BayWa-Areal geplanten Rewe-Supermarktes dazu führen, dass mit dem – bereits heute geschwächten – Netto LM-Discounter in Villingendorf der einzige Nahversorger dieses Ortes aus dem Markt gedrängt wird.“² Entsprechend sind dann neben städtebaulichen Auswirkungen in Rottweil auch negative raumordnerische Auswirkungen in der Nachbargemeinde Villingendorf zu erwarten.

Das Fazit dieser ecostra-Auswirkungsanalyse war dann entsprechend eindeutig: Es ist aus „fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass durch die vorliegende Rewe-Planung in Rottweil nachhaltig negative Wirkungen zu erwarten sind, so dass eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nicht gegeben ist.“¹

In der ecostra-Auswirkungsanalyse und ebenso in der ergänzenden ecostra-Stellungnahme vom 24.06.2022 wurde zudem darauf hingewiesen, dass der REWE-Planstandort eindeutig außerhalb der in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg gebiets-scharf festgelegten sog. „Vorranggebiete zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte“ liegt und eine solche Ansiedlung somit regionalplanerisch ausgeschlossen ist. Bei der planerischen Steuerung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auf diese Vorranggebiete handelt es sich um ein Ziel (Z) der Raumordnung und ein solches ist der stadtplanerischen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung entzogen. Außerdem kann das Vorhaben für sich auch in keiner Weise den Sonderfall einer sog. „bestandsorientierten Erweiterung“ beanspruchen, da die aktuelle Planung mit dem bislang an diesem Standort betriebenen BayWa-Gartencenter nichts zu tun hat bzw. ein völlig anderes Vertriebskonzept verfolgt.

Ebenso wurde in der ecostra-Stellungnahme vom 24.06.2022 klargestellt, dass aus fachlicher Sicht im Bereich des REWE-Planstandortes kein Nahversorgungsdefizit vorhanden ist, welches durch die REWE-Planung beseitigt werden könnte. Eine entsprechende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs ist durch den unmittelbar westlich des REWE-Planstandortes gelegenen Benz-Supermarkt mit ca. 720 m² VK auf jeden Fall gewährleistet. Es handelt sich zwar um einen Supermarkt, der ein schwerpunktmäßig länderspezifisches Sortiment (hier: osteuropäische Lebensmittel) anbietet, der aber auch nachweislich ein Lebensmittel-Grundsortiment über REWE bezieht und in sein Warenangebot integriert. Somit ist bereits ein weitgehend vollständiges Lebensmittelsortiment in diesem Standortbereich vorhanden.

Bei der Frage, ob ein Verstoß gegen Plansatz Z 2.7.2 vorliegt, handelt es sich letztlich um eine Rechtsfrage. Die Rechtsauffassung der Einwender wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält jedoch an ihrer Rechtsauffassung aus der Abwägung vom 05.05.2023 fest, dass es sich bei dem geplanten Markt um ein Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung handelt und dies mit Plansatz Z 2.7.2 vereinbar ist.

Die Rechtsauffassung der Stadt wird im Übrigen vom Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde geteilt. In der Stellungnahme vom 11.08.2023 wird ausdrücklich festgestellt, dass der Markt für die Grundversorgung erforderlich ist. Aus Sicht des RP Freiburg werden die raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan eingehalten.

Hierzu ist anzumerken, dass das Warenangebot für die Breite der Bevölkerung aufgrund der länderspezifischen Produktpalette des Benz-Marktes nur sehr eingeschränkt zur Grundversorgung beiträgt, da es sich in großen Teilen um ein Spezialsortiment handelt, welches die Breite des allgemein nachgefragten Bedarfs nur unzureichend abdeckt und insofern dem Grundversorgungsbedarf der Allgemeinheit nicht entspricht.

2. Flächenreduktion des Planobjektes und aktualisierte Fassung der CIMA-Auswirkungsanalyse

Im Januar 2023 hat die CIMA dann im Auftrag der Stadt Rottweil eine „Aktualisierung der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil“ vorgelegt, welche augenscheinlich versucht, die einige der aufgezeigten fachlichen Defizite in den bisher von der CIMA in diesem Zusammenhang vorgelegten Untersuchungen zu heilen.² In dieser aktualisierten Auswirkungsanalyse geht die CIMA nun von einem REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.475 m² zzgl. eines Backshops mit ca. 80 m² VK – in Summe also ca. 1.550 m² VK – aus. In der erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen B-Plans „Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ vom 19.06.2023 hat die Stadt Rottweil die Verkaufsfläche des Planobjekts nochmals auf ca. 1.330 m² zzgl. Backshop mit 110 m² VK – in Summe also 1.440 m² VK – reduziert.

Nachfolgend wird die nun aktualisierte CIMA-Auswirkungsanalyse aus fachgutachterlicher Sicht einer Überprüfung unterzogen. Dabei zeigt die vorgelegte Untersuchung zunächst, dass eine ganze Reihe von Aspekten, welche von ecostra bezogen auf die bislang vorgelegten CIMA-Stellungnahmen kritisiert wurden, nun zumindest überarbeitet, ergänzt bzw. auch einer Neubewertung unterzogen wurden. Gleichwohl sind in der aktualisierten CIMA-Auswirkungsanalyse wiederum Darstellungen und Angaben enthalten, welche aus fachlicher Sicht sehr kritisch zu sehen sind und erneut dazu führen, dass auch das Ergebnis der aktualisierten CIMA-Auswirkungsanalyse in Frage zu stellen ist.

2.1 Formale Kritikpunkte an der CIMA-Auswirkungsanalyse

Zunächst ist aus rein formalen Aspekten zu kritisieren, dass die CIMA einige über die Überprüfung und Plausibilisierung ihrer Aussagen und Ergebnisse wichtige Kartendarstellungen im Berichtsband in einer solchermaßen verkleinerten Form abgedruckt hat, dass die darin enthaltenen Informationen kaum mehr zu erkennen sind. Dies bezieht sich u.a. auf die

- Abbildung 4 (S. 11) mit der Darstellung des Verkehrskonzepts Innenstadt. Hier ist aufgrund der stark verkleinerten Abbildung bestenfalls zu erahnen, dass das Verkehrskonzept Innenstadt der Stadt Reutlingen für die Schramberger Straße an den Knoten Schramberger- / Hausener- / Marxstraße, Schramberger- / Feldberg-/ Krankenhaus und sogar direkt an der Einfahrt zum Planareal am Knoten

Ein Grundversorgungsdefizit ist nicht Voraussetzung dafür, dass ein Lebensmittelmarkt der Grundversorgung dient. Nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rottweil vom Januar 2019 ist trotz der bereits relativ gesättigten Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel auch in Zukunft von einer Nachfrage nach geeigneten Standorten im Lebensmittelmarktsegment auszugehen. Ein Lebensmittelmarkt dient ausschließlich der Grundversorgung, wenn er Güter des täglichen Bedarfs anbietet, Die Versorgung mit Lebensmitteln steht hierbei an erster Stelle. Getränke, Zeitungen, Drogeriewaren und Kosmetikartikel werden ebenfalls zur Grundversorgung gezählt (Begründung zu Z. 2.7.1 der Regionalplanfortschreibung). Ob ein Markt der Grundversorgung dient, bestimmt sich nach dem angebotenen Sortiment, nicht nach dem räumlichen Einzugsbereich (vgl. auch Definition in Z 2.4.3.2.2 Abs. 4 Regionalplan der Region Stuttgart). Der geplante Rewe-Markt dient aufgrund seines Warenangebots ausschließlich der Grundversorgung. Hinzu kommt die relativ geringe Verkaufsfläche. Der geplante Lebensmittelmarkt ist verglichen mit anderen Betreibern keinesfalls überdimensioniert.

Die Darstellungen sind soweit für das Ergebnis der Abwägung relevant ausreichend lesbar bzw. als

Schramberger- / Tannstraße offensichtlich Überlastungen anzeigt. Dies wird bei den weiteren Ausführungen der CIMA-Studie jedoch nicht mehr aufgegriffen bzw. thematisiert.

- Abbildung 6 (S. 13) mit dem Flächenkonzept des Planobjektes. Hier ist aufgrund der stark verkleinerten Darstellung eine Überprüfung der Zuordnung von Verkaufsflächen nicht mehr möglich.
- Abbildung 10 (S. 20) mit dem Einzugsgebiet des Planobjektes. Auch hier ist aufgrund der stark verkleinerten Darstellung kaum noch zu erkennen, welche Stadtteile von Rottweil und welche Umlandgemeinden den jeweiligen Zonen noch zuzurechnen sind. Die abgegrenzte Zone 1, welche ein fußläufiges Naheinzugsgebiet darstellen soll, wird hier auf einen kleinen Punkt reduziert.
- Abbildung 11 (S. 22) mit der Darstellung der Wettbewerbsstandorte vor Ort in Rottweil und in Zimmern. Aufgrund der stark verkleinerten Darstellung sind die Logos der einzelnen Wettbewerber kaum mehr zu erkennen und insofern wird der Informationsgehalt bewusst (?) oder auch ohne Not eingeschränkt.
- Abbildung 12 (S. 23) mit der Darstellung der Wettbewerbsstrukturen im überörtlichen Umfeld. Hier ist nun aufgrund der verkleinerten Darstellung eigentlich überhaupt nichts mehr zu erkennen.

Damit werden von der CIMA einige, für eine Auswirkungsanalyse wesentliche Darstellungen, welche auch in der gif-Richtlinie zu den „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“¹ als zwingende Bausteine betrachtet werden, in einer Form aufbereitet, welche eben nicht zu der erforderlichen Transparenz beiträgt, sondern eher zu einer Verschleierung der tatsächlichen Situation führt und die Überprüfung und Plausibilisierung deutlich erschwert.

2.2 Neuabgrenzung des Einzugsgebietes des Planobjektes in der CIMA-Auswirkungsanalyse

Die soweit einzige Kartendarstellung, welche in einer Form in die CIMA-Auswirkungsanalyse aufgenommen wurde, so dass auch noch gewisse Detailinformationen entnommen werden können, stellt die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes in einer 5- und einer 10-Minuten-Isochrone dar. Diese 10-Minuten-Isochrone wird bei der späteren Einzugsgebietsabgrenzung für das Planobjekt von der CIMA als Zone I definiert. Eine

Erläuterung für den Inhalt der textlichen Ausführungen ausreichend nachvollziehbar.

Überprüfung der Abgrenzung dieses fußläufigen Bereichs auf Grundlage des Programms ArcGIS zeigt, abgesehen von einigen eher zu vernachlässigenden Abweichungen, dass v.a. im Nordosten im Bereich zwischen dem Helios-Krankenhaus und dem Turmweg im Süden sowie der Zollernstraße im Norden dieser Zone I von der Zone I ein Siedlungsgebiet zugerechnet wurde, welches in dem gesetzten Zeitrahmen nur dann erreicht werden kann, wenn die dortigen Bewohner zum Besuch des Planobjektes über das Areal der Helios-Klinik und hier durch das Gebäude des Personalwohnheimes gehen (vgl. die Abbildungen auf der folgenden Seite). Eine solche Durchwegung u.a. eines Personalwohnheimes dürfte wohl kaum möglich sein. Mit dem Wegfall dieses Siedlungsbereiches aus der Zone I reduziert sich die hier bereits schon relativ geringe Zahl der Wohnbevölkerung noch weiter. In diesem Zusammenhang überrascht dann, dass die CIMA bei der Standortbeschreibung davon spricht, dass das Standortumfeld des Planobjektes „*im Wesentlichen von dichter Wohnbesiedlung dominiert*“² sei. Dagegen spricht nicht nur das offensichtlich v.a. von aufgelockerter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägte Standortumfeld, das zudem mit gewerblichen Nutzungen (z.B. Logistik, Vertrieb landwirtschaftlicher Großgeräte), einem Krankenhaus, diversen Grünflächen sowie Anlagen der verkehrlichen Infrastruktur (Zu- und Abfahrten von der B27) durchsetzt ist. Dagegen spricht auch die von der CIMA selbst genannte Einwohnerzahl von nur (!) ca. 2.785 Personen, welche den Standort fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten erreichen können, wobei diese Zahl noch um den o.g. Siedlungsbereich zwischen Turmweg und Zollernstraße zu reduzieren wäre.

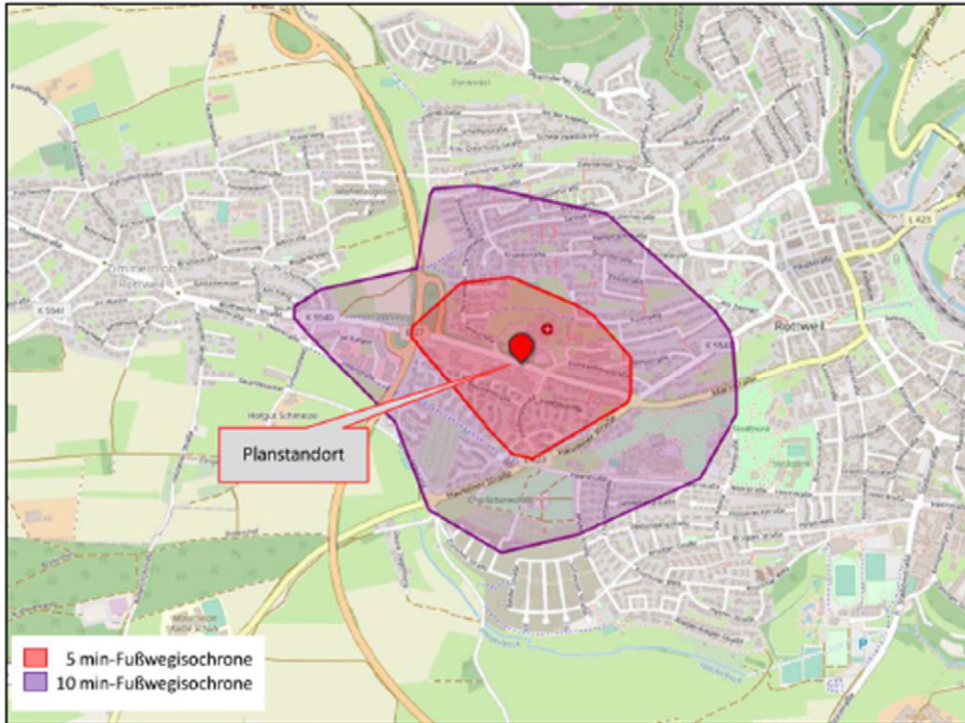


Abb. oben: Die Abgrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit in der CIMA-Auswirkungsanalyse 2023

Gegenüber dem Einzugsgebiet, das die CIMA noch in ihren Auswirkungsanalysen vom Februar 2020 sowie Mai 2021 abgegrenzt hatte, ergeben sich nun in der aktualisierten Fassung einige beachtliche Veränderungen. Bei diesen älteren Untersuchungen hatte die CIMA noch für ein Planobjekt mit ca. 1.800 m² VK ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das nur 2 Zonen umfasste, wobei die Zone I bereits die gesamte Stadt Rottweil beinhaltete und der Zone II die Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern o. R. zugeordnet waren. Mit der CIMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2023 erfolgte eine Neugliederung des Einzugsgebietes nach Intensitätszonen der Kaufkraftabschöpfung, wobei dieses anstelle von bisher 2 nun 3 Zonen enthält. Auch wurde die äußere Grenze des Einzugsgebietes dahingehend verändert, dass nun Villingendorf ebenfalls dem Einzugsgebiet zugeordnet wird. Villingendorf war bislang im CIMA-Einzugsgebiet nicht enthalten. Damit hat die CIMA augenscheinlich auf eine entsprechende Kritik von ecostra reagiert.

Allerdings zeigt in diesem Fall die Einwohnerzahl des CIMA-Einzugsgebietes ein nicht geringes Plausibilitätsproblem. Ausgehend von der Tatsache, dass Villingendorf eine

Nochmals ist anzumerken, dass die Einbeziehung der Gemeinde Villingendorf bzw. die Neuabgrenzung und Neuzonierung des Einzugsgebietes in der aktuellen Marktuntersuchung vom Januar 2023, welche auch die geringfügigen Abweichungen bei den Einwohnerzahlen erklärt, keine Auswirkungen auf die Grundaussagen der CIMA besitzt. Speziell die Einkaufsorientierung der Gemeinde Villingendorf wird aufgrund der geographischen Lage in erster Linie durch die Einkaufslage im Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil bestimmt.

Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.

Einwohnerzahl von ca. 3.410 Personen hat und die CIMA für das Einzugsgebiet (ohne Villingendorf) ihren bisherigen Auswirkungenanalysen der Jahre 2020 und 2021 eine Einwohnerzahl von ca. 45.500 Personen anführte, soll dieses Einzugsgebiet nach der Neuabgrenzung nun inklusive Villingendorf ca. 46.170 Personen umfassen, d.h. nur ca. 620 Personen mehr als in dem bisherigen Einzugsgebiet. Dies löst auf Seiten der CIMA zumindest einen gewissen Erklärungsbedarf aus.

Auch weicht die räumliche Abgrenzung ebenso wie die Zonierung des Einzugsgebietes nach Intensitätszonen der Kaufkraftabschöpfung der CIMA weiterhin erheblich von jener der ecostra-Auswirkungsanalyse vom August 2021 ab.

1 Dies kann aus fachlicher Sicht nicht mit der zwischenzeitlichen Reduzierung der Verkaufsfläche des Planobjektes begründet werden. Diese Flächenreduktion hat nach Einschätzung von ecostra unter Beachtung der gegebenen Wettbewerbssituation aber nur in äußeren Randbereichen eine Wirkung auf die räumliche Ausdehnung und Zonierung des Einzugsgebietes und führt dort zu einer etwas geringeren Kaufkraftabschöpfung (z.B. Villingendorf, Deißlingen, Dietingen). Darüber hinaus ist die Zuordnung des Stadtteils Bühlingen bei der CIMA in die Zone II mit großer Sicherheit fehlerhaft; die Zuweisung zum Planobjekt erfordert für die Wohnbevölkerung von Bühlingen eine umständliche und langwierige Fahrtstrecke, welche zudem an vorhandenen Lebensmittelmärkten vorbeiführt (Lidl, B2 Biomarkt).

Außerdem ist der großdimensionierte Kaufland-Verbrauchermarkt auf der Saline für die Wohnbevölkerung von Bühlingen mit einem weitaus geringeren Aufwand zu erreichen und sicherlich die präferierte Einkaufsdestination für Lebensmittel.

2 Insgesamt bestehen aus fachlicher Sicht erhebliche Zweifel, dass das von der CIMA bei der aktualisierten Auswirkungenanalyse zugrunde gelegte Einzugsgebiet in der internen Zonierung wie auch der äußeren Abgrenzung den tatsächlich zu erwartenden Gegebenheiten entspricht.

2.3 Neuerfassung und -bewertung der Wettbewerbs- und Angebotssituation in der CIMA-Auswirkungsanalyse

Nach Angaben der CIMA wurde als Grundlage für die erneute Aktualisierung ihrer Auswirkungenanalyse im Oktober 2022 der projektrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum erhoben.¹ Ob bzw. inwieweit sich hierdurch Veränderungen gegenüber

Die statistische Aggregation von Einzelhandelsbestandsdaten nach abgegrenzten Einkaufslagen (z.B. für den ZVB Innenstadt insgesamt) ist eine gebräuchliche Darstellung in Markt- und Auswirkungenanalysen. Die unterschiedliche Betroffenheit von Einzelbetrieben wird i.d.R. in der qualitativen Bewertung eingeordnet.

der in den bisherigen Auswirkungsanalysen dargestellten Wettbewerbssituation ergeben haben, wird aus den Darstellungen der CIMA nicht deutlich. Jedenfalls konstatiert die CIMA, dass sie auf Basis dieser Wettbewerbserhebung „eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum“² vorgenommen habe. Dies ist insofern von Bedeutung, als die CIMA nur kurz darauf behauptet, dass „die Umsätze (...) aufgrund des geringen Besatzes datenschutzrechtlich nicht ausweisbar“³ sind, also weder in der Aggregation einiger weniger Betriebe und schon gar nicht im Einzelausweis für einen einzigen Betrieb genannt werden können. Wenn es sich tatsächlich – wie die CIMA ja behauptet – jeweils um gutachterlich geschätzte (!! Umsätze handelt, ist weder der Ausweis aggregierter noch der Ausweis von Umsätzen einzelner Betriebe datenschutzrechtlich problematisch, sondern ein solcher Ausweis wäre geeignet, ein möglichst hohes Maß an Transparenz herzustellen.⁴

Auch auf eine Einzelaufzählung der relevanten Wettbewerber verzichtet die CIMA, so dass auch hier nur eine sehr eingeschränkte Transparenz dahingehend besteht, welche Betriebe die CIMA jeweils berücksichtigt hat. Nach Angaben der CIMA handelt es sich bei der Wettbewerbserfassung und -darstellung nicht nur um sog. „betriebstypengleiche /-ähnliche Betriebe (v.a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser)“⁵, sondern um sämtliche Betriebe, welche im Kernsortiment Lebensmittel führen, d.h. Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) und Spezialanbieter (z.B. Getränkemärkte, Obstläden, Reformhäuser etc.). Darüber hinaus berücksichtigt die CIMA auch zusätzlich Betriebe, „welche in einem größeren Umfang Lebensmittel als Randsortimente anbieten (v.a. Drogeriemärkte).“⁶

Bezogen auf den ZVB Innenstadt von Rottweil bezieht die CIMA dann offensichtlich neben dem EDEKA-Supermarkt, dem Norma-LM-Discounter und dem Müller-Drogeriemarkt auch Anbieter wie Gabler Reformhaus, EGE Market, Schweizer Läden, Violas Gewürze und Delikatessen sowie eine nicht näher genannte Zahl von Bäcker und Metzger sowie einen Weltladen mit ein, welche lt. CIMA insgesamt einen Gesamtumsatz von ca. 21,8 Mio. € erwirtschaften. Bei den bisherigen CIMA-Auswirkungsanalysen 2020 und 2021 lag dieser Gesamtumsatz des Lebensmittelhandels im ZVB Innenstadt von Rottweil noch bei ca. 22,1 Mio. €. Was für den Umsatzrückgang im LEH der Innenstadt verantwortlich war, obwohl im Vergleichszeitraum in Deutschland allgemein die Lebensmittelumsätze gestiegen sind, wird von der CIMA nicht erläutert. Für den ZVB Innenstadt skizziert die CIMA die Angebotssituation wie folgt:

- Der Besatz ist „im Innenstadtbereich durchwegs kleinteilig strukturiert“¹

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Baurecht nicht der Schutz von Einzelbetrieben verfolgt wird, sondern der Erhalt der Funktionsfähigkeit einer schützenswerten Einkaufslage insgesamt im Fokus steht.

- Es wird „*ein zwar vielfältiges und vergleichsweise breit strukturiertes, aber flächenmäßig begrenztes Lebensmittelangebot offeriert*“²
- Der Norma-Discounter hat eine marktübliche Größe und ausreichende Stellplätze, zeigt jedoch ein aufwertungsbedürftiges Erscheinungsbild
- Der EDEKA ist modern und sehr gut aufgestellt
- Insgesamt wird durch das bestehende Angebot „*in Summe eine gute und umfassende Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich gewährleistet*“³.

Folgt man den Beschreibungen der CIMA ist - abgesehen von dem EDEKA-Supermarkt - das sonstige Lebensmittelangebot in der Rottweiler Innenstadt entweder gestalterisch „in die Jahre gekommen“ (Norma) oder stark spezialisiert und kleinflächig (alle anderen). Damit ergibt sich hinsichtlich der „guten und umfassenden Versorgungsfunktion“ auch auf Basis der CIMA-Beschreibung ein ziemlich eindeutiges Bild: für diese Versorgungsfunktion ist zu einem weit überwiegenden Maß allein der bestehende EDEKA-Supermarkt am Nägelesgraben verantwortlich, welcher - und hier bestehen aus fachlicher Sicht keinerlei Zweifel - mit einem möglichen REWE-Supermarkt an der Schramberger Straße weitaus stärkere Wettbewerbsverflechtungen haben wird, als der „aufwertungsbedürftige“ Norma, oder irgendwelche Getränkemärkte, Obstläden oder auch Bäcker und Metzger. Leider wird dies von der CIMA bei der weiteren Analyse nicht in sachgerechter Weise berücksichtigt. Methodisch führt die undifferenzierte, gemeinsame Betrachtung aller Anbieter von Lebensmitteln unabhängig davon,

- ob es sich um Kern- oder Randsortiment handelt und
- ob der Betriebstyp und somit die Breite und Tiefe des Sortiments sowie die Andienungsform (z.B. mit Bedientheken) mit dem Planobjekt identisch ist oder hier erhebliche Unterschiede bestehen,

dazu dass eine sog. „Verwässerung“ (Dilution) der tatsächlichen Auswirkungen erfolgt. Die Konsequenz hieraus ist, dass die möglichen Auswirkungen auf den EDEKA-Supermarkt klar unterschätzt werden. Im gegenständlichen Fall bekommt dieses methodische Manko eine

Die Auswirkungenanalyse der CIMA berücksichtigt die hohe Bedeutung des EDEKA-Supermarkts für die Innenstadt, kommt jedoch zum Ergebnis, dass beim Hauptwettbewerber Edeka von einem Weiterbetrieb ausgegangen werden kann. Zudem beinhaltet die in den Festsetzungen übernommene Verkaufsfläche laut CIMA einen „Perspektiv-Puffer“. Die Verkaufsfläche aus der 1. Offenlage wurde selbst ohne diesen von der Höheren Raumordnungsbehörde als raumordnerisch verträglich eingestuft, so dass die Stadt plausibel davon ausgehen darf, dass die festgesetzte (bereits reduzierte) Verkaufsfläche zzgl. Backshop und Gastronomie - trotz der Prognoseunsicherheiten sowie unterschiedlicher Einschätzungen durch Ecostra - mit den Vorgaben der Raumordnung verträglich bleibt und daher das legitime städtebauliche Ziel der Stadt darstellt. Dabei ist die geplante Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, auch im Vergleich zum EDEKA-Supermarkt vergleichsweise klein dimensioniert und entsprechend Planungsziel der Stadt.

besondere Brisanz dahingehend, als es sich bei dem EDEKA-Supermarkt um den einzigen (!!) Magnetbetrieb innerhalb des ZVB Innenstadt von Rottweil handelt.

Auf diese Kundenmagnetfunktion wird in der CIMA-Beschreibung der Angebots- und Wettbewerbssituation in der Rottweiler Innenstadt überhaupt nicht eingegangen.¹ Dies ist jedoch ein sog. „Muss-Baustein“ für eine qualifizierte Auswirkungsanalyse.²

2.4 Prognose der Umsatzerwartung und der räumlichen Umsatzherkunft des Planobjektes in der CIMA-Auswirkungsanalyse

Die CIMA betont in ihrer aktualisierten Auswirkungsanalyse, dass bei der Prognose der Umsatzerwartung, der räumlichen Umsatzherkunft und den Umsatzumverteilungswirkungen ein sog. „worst-case“-Ansatz verfolgt wurde, der für das Planobjekt „den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde“³ legt und so „*die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Rottweil sowie im Umfeld*“⁴ simuliert werden.

Ausgehend von dem – gegenüber den bisherigen CIMA-Auswirkungsanalysen – neu abgegrenzten und zonierten Einzugsgebiet und der entsprechenden Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft versucht die CIMA anhand des Marktanteilskonzepts die Umsatzerwartung des Planobjekts zu ermitteln. Im Ergebnis kommt die CIMA auf eine Umsatzgröße von ca. 6,7 Mio. €, davon ca. 5,7 Mio. € für Lebensmittel und ca. 1,0 Mio. € für integrierte Non-Food-Artikel. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 4.310,-- € / m² VK, was lt. CIMA „*im üblichen Durchschnittsbereich eines Rewe-Supermarktes*“⁵ liegt und „*angesichts der ausgeprägten Wettbewerbssituation in Rottweil sowie im unmittelbar angrenzenden Zimmern als maximal machbar*“⁶ erscheint.

Aus fachlicher Sicht zeigt auch diese CIMA-Umsatzermittlung für das Planobjekt erheblicher Plausibilitätsprobleme. Im Einzelnen:

- In der räumlich sehr eng abgegrenzten Zone I (fußläufiger Einzugsbereich) erreicht das Planobjekt lediglich eine Kaufkraftabschöpfung von 15 %, d.h. 85 % der Kaufkraft für Lebensmittel der dortigen Wohnbevölkerung wird auch nach Realisierung des Planobjektes bei anderen Lebensmittelmärkten im näheren oder weiteren Umfeld ausgegeben. Vor diesem Hintergrund müsste es selbst für die CIMA als sehr zweifelhaft erscheinen, dass selbst die Wohnbevölkerung in diesem unmittelbaren Nahbereich eine wesentliche Einkaufsorientierung auf das Planobjekt entwickelt. In

Das städtebauliche Ziel der Stadt Rottweil zum Ausbau der Grundversorgung für die angrenzenden Wohngebiete wird durch die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes unterstützt. Die Tatsache, dass der Rewe-Markt zum Erreichen einer betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit auch ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet erschließt, stellt keinen Widerspruch zu der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Rottweil dar. Eine Verbesserung der Grundversorgung im

der Konsequenz ist die von der CIMA postulierte Nahversorgungsfunktion des Planobjektes klar in Frage zu stellen; wenn die unmittelbar umliegende Wohnbevölkerung 85 % der Kaufkraft für Lebensmittel woanders ausgibt, dann gab es entweder kein Nahversorgungsdefizit oder aber das Planobjekt ist aufgrund seiner Standortlage oder seines Angebotes nicht geeignet, als Nahversorger zu agieren.

- Offensichtlich ist das Planobjekt nach Einschätzung der CIMA unter den gegebenen Standort- und Marktbedingungen maximal in der Lage eine für solche REWE-Supermärkte nur in etwa durchschnittliche Flächenleistung zu erwirtschaften. Dies obwohl Rottweil nach Angaben der CIMA ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau hat, REWE „einen bisher nicht vorhandenen und attraktiven Lebensmittel-Anbieter in der Stadt Rottweil dar(stellt)“ 1 und der Standort eine „hohe Verkehrsgunst für PKW-Kunden“ 2 sowie u.a. auch eine „gute Erreichbarkeit im ÖPNV“ 3 hat. Allein eine lt. CIMA bereits vorhandene „hohe Wettbewerbsdichte“4 dürfte hier kein hinreichendes Argument dafür darstellen, dass selbst bei Berücksichtigung eines – aus Sicht betroffener Geschäftslagen zu bewertenden – „worst-case“-Ansatzes „nur“ bestenfalls eine durchschnittliche Raumleistung zu erwarten ist.
- Die von der CIMA als „worst-case“ für die Zwecke der Auswirkungsanalyse bewertete Flächenproduktivität würde u.a. auch bedeuten, dass in der betrieblichen Betrachtung durch die REWE als „best case“ nur eine durchschnittliche Flächenproduktivität bzw. als „realistic case“ wohl eine unterdurchschnittliche Raumleistung zu erwarten wäre. Nach den Planungsprinzipien des Handels, so wie diese in der relevanten Fachliteratur dokumentiert sind, heißt dies nicht anderes als: das Planobjekt ist flächenmäßig zu groß dimensioniert und sollte verkleinert werden!⁵
- Die räumliche Umsatzzusammensetzung der CIMA illustriert nachdrücklich, dass das Planobjekt insbesondere auf eine weiträumige Ausstrahlung angewiesen ist. So werden nach den Berechnungen der CIMA „nur“ 19 % der Umsatzes mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet (Zone I) erwirtschaftet, d.h. nur etwa jeder 5. Euro stammt aus einem Gebiet, für den die CIMA eine solche Nahversorgungsfunktion in Anspruch nehmen will. Dagegen sind 81 % des Umsatzes auf Kaufkraftzuflüsse aus einem weiteren räumlichen Umfeld zurückzuführen. Wird die Zone I – entsprechend der fehlerhaften fußläufigen Abgrenzung der CIMA (vgl. Kap. 2.2) – weiter reduziert, reduziert sich auch dieser Umsatzanteil nochmals.

Nahbereich und eine Erschließung eines weiterreichenden Einzugsgebietes durch den Rewe-Markt schließen sich nicht aus.

Insgesamt zeigt sich, dass die Umsatzermittlung der CIMA für das Planobjekt jedenfalls keinem „realitätsnahen worst-case“ entspricht, so wie dieser von der Rechtsprechung gefordert wird. Gleichzeitig wird aus dieser Umsatzberechnung deutlich, dass dem Planobjekt keine besondere Bedeutung als Nahversorgungsstandort zukommt, da nur ein sehr geringer Umsatzanteil mit Kunden aus einem räumlichen Nahbereich erwirtschaftet wird.

2.5 Analyse der zu erwartenden Umsatzumverteilung des Planobjektes in der CIMA-Auswirkungsanalyse

Bei der Analyse der Umsatzumverteilung gegenüber dem bestehenden Wettbewerb reduziert die CIMA den Umsatz des Planobjektes im Sortimentsbereich Lebensmittel um ca. 0,2 Mio. € von ca. 5,7 auf ca. 5,5 Mio. €. Nach Angaben der CIMA handelt es sich hierbei um „nicht verortbare Streuumsätze (durch Touristen / Tagesbesucher, Pendler etc.)“¹. Diese Aussage wäre nur dann korrekt, wenn das Planobjekt eigenständig diese Touristen, Pendler etc. von außerhalb des bisherigen Einzugsgebiets des Einzelhandelsstandortes Rottweil anziehen würde. Eine solche Annahme ist aber extrem unwahrscheinlich und kann somit in das Reich der Mythen verwiesen werden. Alle Touristen / Tagesbesucher, Pendler etc., welche ggf. Lebensmittel in dem an der Schramberger Straße in Rottweil geplanten REWE-Supermarkt kaufen werden, sind bereits heute vor Ort in Rottweil und tätigen ihre entsprechenden Einkäufe bei bereits bestehenden Lebensmittelmärkten. Insofern ist das Vorgehen der CIMA aus fachlicher Sicht unzulässig, die umzuverteilende Umsatzgröße einfach um die Streuumsätze zu reduzieren.

Sodann stellt die CIMA einen möglichen Umsatzrückgang immer aggregierten Werten zum Bestandsumsatz gesamter Geschäftslagen gegenüber, so dem aggregierten Lebensmittelumsatz

- des ZVB Innenstadt in Rottweil, welcher nicht nur aus dem EDEKA-Supermarkt und dem Norma-Discounter besteht, sondern aus diversen Spezialanbietern, Getränkemärkten und dem Lebensmittelhandwerk. Abgesehen von dem EDEKA zeigen aber sämtliche sonstigen Anbieter in diesem Teilraum von Rottweil nur vergleichsweise geringe Wettbewerbsverflechtungen mit dem geplanten REWE.
- diverser „integrierter Wohngebietslagen“, welche sich an unterschiedlicher Stelle in Rottweil, mal in geringerer mal in größerer Distanz befinden. So wird hier der dem

Bei den sog. Streuumsätzen handelt es sich nicht nur um Touristen und Pendler, sondern allgemein um Personen, welche außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zusätzlich als Kunden für den geplanten Rewe-Markt in Frage kommen können. So sind dies auch Personen von außerhalb des Einzugsbereiches, welche gezielt zu Angeboten und Aktionen zum Rewe-Markt kommen. Da aktuell im gesamten Großraum Rottweil mit keinem Markt vertreten ist, kann zumindest zu einem kleinen Anteil auch die Kaufkraft einer neuen Zielkundschaft, welche speziell und gezielt den Rewe-Markt aufsucht, zusätzlich in der Stadt Rottweil gebunden werden.

Im Übrigen handelt es sich bei den angesetzten 0,2 Mio. € um einen, in Relation zum prognostizierten Gesamtumsatz des Rewe-Marktes, sehr kleinen und untergeordneten Umsatzanteil. Mit der von der CIMA empfohlenen nochmaligen Reduzierung der Verkaufsfläche wird eine mögliche Umsatzumverteilungsrelevanz dieses Umsatzanteils mehr als neutralisiert. Es sind somit keine grundlegende Veränderung bei den von der CIMA ermittelten Umverteilungsquoten zu erwarten.

Neben der rechnerischen Ableitung der voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte, welche in der aktualisierten Marktuntersuchung der CIMA vom Januar 2023 ausführlich dargestellt wurde und welche für den

Planobjekt benachbarte Benz-Markt, mit dem Lidl LM-Discounter und dem B2 Biomarkt in der Stadionstraße, ebenso wie auch der Nahkauf in Gölldorf und weitere diverse Standorte des Lebensmittelhandwerks „in einen Topf geworfen“. Auch hier ist davon auszugehen, dass je nach Betriebsform und Standortlage eine unterschiedliche Betroffenheit durch das Planobjekt gegeben ist.

- von Anbietern in „Gewerbegebiets- / Randlage“, wobei der Kaufland-Verbrauchermarkt ohne weitere Differenzierung zusammen mit dem Aldi, 2 Tankstellenshops, einem Getränkemarkt und dem Lebensmittelrandsortiment des dm Drogeriemarkt betrachtet wird. Es bestehen wenig Zweifel, dass die Tankstellenshops weitaus geringere Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt haben werden, als z.B. der Kaufland-Verbrauchermarkt. Allerdings sind hier Umsatzabzüge gegenüber eine solche dezentrale Standortlage letztlich nicht wirklich relevant.
- gleich mehrerer Gemeinden im Umland, so von Villingendorf, Deißlingen und Dietingen.

Insofern findet auch bei der CIMA-Analyse der Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber bestimmten Versorgungslagen eine „Verwässerung“ (Dilution) statt. So sind mit Sicherheit einzelne Betriebe im ZVB Innenstadt stärker von einem Umsatzabzug betroffen als andere (z.B. EDEKA), dasselbe gilt für nahversorgungsstrukturell relevante Versorgungslagen (z.B. die Ergänzungslage Lidl / B2 Biomarkt) und verschiedene Gemeinden im Umland (z.B. Villingendorf).

Vernachlässigt bzw. nur rudimentär auf einer qualitativen Ebene beschrieben werden in der CIMA-Analyse die möglichen Auswirkungen auf den EDEKA-Supermarkt als einzigen relevanten Magnetbetrieb innerhalb des ZVB Innenstadt von Rottweil. Die CIMA konstatiert hier, dass

- eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 7,8 % bzw. ein Umsatzabzug in Höhe von ca. 1,7 Mio. € gegenüber allen (!) im ZVB Innenstadt ansässigen Lebensmittelanbietern „erkennbare wirtschaftliche Auswirkungen“¹ erwarten lässt und hierbei „hauptbetroffen (...) v.a. die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Norma sein“² werden. Eine Quantifizierung der spezifischen Umsatzabzüge z.B. gegenüber dem EDEKA und somit in welchem Ausmaß die „Hauptbetroffenheit“ sich bewegen wird, erfolgt bei der CIMA jedoch nicht.

ZVB Innenstadt mit ca. 7,8 % unter dem Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vermutet werden können, wurde auch eine qualitative Einschätzung der tatsächlichen Betroffenheit von Einzelbetrieben vorgenommen.

Aufgrund der vergleichbaren Betriebstypen der Planung Rewe und dem Edeka-Markt Maier als sog. frischeorientierte Lebensmittelvollsortimenter ist für den Edeka-Markt sicherlich die höchste Betroffenheit bei den Anbietern im ZVB bzw. Auch in der Gesamtstadt Rottweil zu konstatieren. Der aktuelle Betriebs-typenmix bei den Lebensmittelmärkten im Raum Rottweil (inkl. Zimmern ob Rottweil) ist durch eine Dominanz der discountorientierten Angebotsformen (u.a. Lidl, Aldi, Netto sowie die Großflächendiscounter der Fa. Kaufland an den Standorten Saline und Zimmern ob Rottweil) geprägt. Daneben ist im Raum Rottweil das Segment Bio-Markt (Standorte B 2 und denns) gut vertreten. Im Segment „frischeorientierten Vollsortimenter“ verfügt der Edeka-Markt über eine gewisse „Monopolstellung“, welche sich auf die Gesamtstadt Rottweil und das nähere Umland bezieht.

Mit dem geplanten Rewe-Markt erfährt der vorhandene Betriebstypenmix im Raum Rottweil eine Ergänzung bzw. Aufwertung. Allerdings ist für den Rewe-Markt aufgrund der deutlich geringeren Verkaufsfläche von einer geringeren Marktaustrahlung im Vergleich zum Edeka-Markt auszugehen. Eine nachhaltige Gefährdung des ZVB Innenstadt bez. der Standortlage Edeka am Nägelesgraben ist damit nicht zu erwarten. Hinzuweisen ist ferner darauf, dass die Standortlage Nägelesgraben mit dem Neubau des Drogeriemarktes Müller in Nachbarschaftslage zum

- die Wettbewerbsverflechtungen des Planobjekts REWE gegenüber dem EDEKA „betriebstypenbedingt (durch) ein durchwegs ähnliches Warenangebot“³ geprägt sind, diese gegenüber dem Norma LM-Discounter aber insbesondere aufgrund der „preisgünstigen Eigenmarken“⁴ des REWE bestehen. Hier übersieht die CIMA offensichtlich, dass „betriebstypenbedingt“ auch der EDEKA ein entsprechendes Programm an „preisgünstigen Eigenmarken“ führt und auch auf dieser Ebene konkurriert. Dies ist keine exklusive Wettbewerbsverflechtung zwischen REWE und Norma.
- „die Lebensmittelspezialisten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rottweils (u.a. Reformhaus, Nudelhaus, Schweizer Lädle etc.) (...) aufgrund überwiegend unterschiedlicher Angebotsausrichtungen hingegen weniger stark betroffen“⁵ sind. Damit erkennt die CIMA zumindest in der qualitativen Kommentierung eine solche unterschiedliche Betroffenheit an. Wenn aber ausgehend von einer, gegenüber dem gesamten Bestand ermittelten durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 7,8 %, eine ganze Reihe von Betrieben „weniger stark betroffen“ ist, dann müssen andere automatisch stärker betroffen sein. Hier versäumt die CIMA ihre eigene Analyse konsequent zu Ende zu denken und auch durch Benennung der spezifischen Umsatzumverteilungsquote z.B. gegenüber dem EDEKA-Supermarkt als innerstädtischem Magnetbetrieb die erforderliche Transparenz herzustellen.

Die Situation des EDEKA-Supermarktes wird aus Sicht der CIMA zudem durch den Umstand verschärft, dass durch die geplante Verkehrsberuhigung der Rottweiler Innenstadt *„die Erreichbarkeit von Edeka und Norma speziell aus dem südlich der Innenstadt gelegenen Stadtbereichen erschwert bzw. erkennbar verlängert (wird). Dies kann zu Kundenumorientierungen, z.B. in Richtung Lidl, B2 und Kaufland oder auch zum geplanten*

Edeka-Markt in jüngerer Vergangenheit als Einkaufslage gestärkt wurde und die Resilienz gegenüber marktbezogenen Wettbewerbsveränderungen eher noch zugenommen hat.

Bei der Plausibilitätsprüfung der Auswirkungen ist auf die aktuelle Angebotssituation im Lebensmittelmarktsegment im Raum Rottweil zu verweisen, welche neben dem Edeka-Markt Maier insbesondere durch die Einkaufslagen Saline in Rottweil bzw. dem Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil geprägt ist. Auch wenn von Betriebstyp der Edeka-Markt einen unbestrittenen Hauptwettbewerber darstellt, sind auch gegenüber den oben genannten weiteren Einkaufslagen nicht unwesentliche Umverteilungseffekte zu erwarten. Die von ecostra speziell für den Edeka-Markt ermittelte Umverteilungsquote von über 15 % im Food-Bereich ist nach gutachterlicher Einschätzung der cima weit übertrieben und decken sich nicht mit der Plausibilitätsprüfung der cima.

An dieser Stelle ist nochmal auf die Relativierung der Umverteilungseffekte, welche sich durch die empfohlene nochmalige Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche des Rewe-Marktes ergibt, hinzuweisen.

Mit einer in etwa doppelt so großen Verkaufsfläche wie der geplante Rewe-Markt wird der Edeka-Markt auf in Zukunft eine marktführende Position im Betriebstypensegment „frischeorientierter Vollsortimenter“ einnehmen.

Ob oder inwieweit es zu der Verkehrsberuhigung bzw. geänderten Verkehrsführung kommt, ist heute noch nicht entschieden und insofern kein heranzuziehender Prognoseplanfall für die verkehrlichen und einzelhandelsbezogenen Entscheidungen. Die

*Lebensmittel- / Supermarkt an der Schramberger Straße führen.*⁴ Daraus folgert die CIMA, dass zwar beide Faktoren – d.h. REWE-Ansiedlungsplanung sowie Verkehrsberuhigung der Innenstadt – „*aller Voraussicht nach negativ auf die Umsatzentwicklung insbesondere bei Edeka und Norma ein(wirken)*“², aber auch dies wird von der CIMA letztlich nicht in der Form eines zu erwartenden niedrigeren Bestandsumsatzes oder einem höheren Umsatzabzug eingewertet. Damit verletzt die CIMA die Prognosepflicht, welche die möglichen Auswirkungen eines Vorhabens im Sinne eines „realitätsnahen worst-case“ unter Einwertung aller mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Umstände berücksichtigt. Es erscheint auf Grundlage selbst der von der CIMA dargestellten Sachverhalte eindeutig zu sein, dass die Auswirkungen der REWE-Planung auf den innerstädtischen Magnetbetrieb EDEKA deutlich stärker ausfallen als in der aktualisierten CIMA-Auswirkungsanalyse mit ca. 7,8 % Umsatzabzug quantifiziert. Unter Berücksichtigung zudem auch der aufgezeigten diversen weiteren methodischen Fehler und Defizite in der vorliegenden CIMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2023 ist das von der CIMA im Ergebnis ihrer Untersuchung gezogene Fazit, die „*errechneten Umverteilungsquoten (...) auch in Rottweil und Zimmern o.R. durchwegs unter dem 10 %- Schwellenwert*“³ liegen, mit erheblichen Zweifeln zu versehen.

Nach fachlicher Einschätzung von ecostra erfolgt durch die vorgenommene Verkaufsflächenreduktion des REWE-Planobjektes aber keine nennenswerte Reduktion des zu erwartenden Umsatzabzuges gegenüber dem bestehenden EDEKA im ZVB Innenstadt. Damit ist weiterhin von den Umverteilungswerten in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2021 auszugehen, welche für einen REWE-Supermarkt mit ca. 1.800 m² VK ermittelt wurden. Die Gründe hierfür liegen in dem Umstand, dass mit der vorgenommenen Flächenreduktion v.a. eine Abschwächung der überörtlichen Ausstrahlung des Planobjektes verbunden ist, d.h. das Planobjekt wird für Kunden mit weiteren oder komplizierten bzw. aufwendigen Anfahrtswegen als Einkaufsalternative weniger interessant. Flächengröße im Einzelhandel wirkt erfahrungsgemäß v.a. in den Raum und weniger im Nahbereich. So ist davon auszugehen, dass bei einem verkleinerten REWE die bisher aus Villingendorf zu erwartenden Kunden sich nicht mehr entsprechend umorientieren, sondern weiterhin ihre größeren Warenkörbe beim besser erreichbaren Kaufland-Verbrauchermarkt in Zimmern ob Rottweil besorgen. Außerdem dürfte auch der bislang zu erwartende Kaufkraftzufluss aus den weiter nördlich bzw. südlich gelegenen Stadtteilen von Rottweil (z.B. Deißlingen, Dietingen) abnehmen. Dagegen werden wesentliche Teile der Wohnbevölkerung aus den Siedlungsbereichen westlich der Altstadt von Rottweil, welche sich bislang v.a. beim EDEKA im ZVB Innenstadt versorgt haben, sich weiterhin auf den verkehrlich besser erreichbaren REWE-Standort an der Schramberger Straße umorientieren. Für diesen Siedlungsbereich

Ansiedlung des geplanten Marktes im Plangebiet ist vorlaufendes städtebauliches Ziel der Stadt Rottweil. Bei den nachfolgenden verkehrlichen Überlegungen zur Innenstadtberuhigung wird der Marktstandort im Plangebiet ebenso zu berücksichtigen sein wie die Erreichbarkeit des Edeka-Marktes in der Innenstadt.

hat hinsichtlich der Anbindungsintensität die vorgenommene Flächenreduktion somit keinerlei nennenswerte Relevanz.

Entsprechend zeigt die vorgenommene Verkleinerung der Verkaufsfläche des Planobjektes keine relevante Abschwächung des Umsatzabzuges gegenüber dem EDEKA-Supermarkt.

Nach fachlicher Einschätzung von ecostra ist überschlüssig davon auszugehen, dass auch der Umsatzabzug des entsprechend verkleinerten REWE nur unwesentlich unterhalb der mit ca. 15,2 % (bei Food) bzw. mit ca. 14,6 % (bezogen auf den gesamten Umsatz des EDEKA) in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2021 ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen wird.

Unter Einbezug der – im Übrigen auch von der CIMA angesprochenen, aber in ihrer Analyse nicht weiter berücksichtigten – Umsatzrückgänge des EDEKA, welche durch die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Rottweiler Innenstadt zu erwarten sein werden, dürften die Umsatzumverteilungsquoten mit großer Sicherheit mindestens die o.g. Werte erreichen, wenn nicht sogar überschreiten. Damit zeigt der einzige Magnetbetrieb des ZVB Innenstadt von Rottweil eine starke Betroffenheit, welche eine städtebauliche Relevanz nahelegt. Denn mit dem Frequenz- und Umsatzrückgang des EDEKA einher geht mit großer Sicherheit ein Frequenz- und Umsatzrückgang auch des sonstigen innerstädtischen Einzelhandels. Damit ist ein weiteres Ausdünnen des fast durchwegs kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatzes auch über den kurzfristigen Bedarf hinaus nicht auszuschließen.

3. Fazit aus der Überprüfung der CIMA-Auswirkungsanalyse

Die vorgenommene fachgutachterliche Überprüfung der aktualisierten CIMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2023 zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Schramberger Straße in Rottweil führt zu folgenden Ergebnissen:

- In formaler Hinsicht ist die meist stark verkleinerte Darstellung von diversen Abbildungen (z.B. Verkehrskonzept Innenstadt, Flächenkonzept Planobjekt, Einzugsgebiet, Wettbewerbsstandorte vor Ort und im Umland) kritisch anzusprechen. Hier wurde von Seiten der Verfasser aus welchen Gründen auch

Auf die Fazit angesprochenen Aspekte ist auf die entsprechenden obigen Ausführungen zu verweisen.

Die Stadt hält an ihrer Einschätzung fest, dass – trotz der abweichenden Einschätzungen von Ecostra – plausibel von einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann. Dem entsprechen die Stellungnahmen der Höheren Raumordnungsbehörde und des Regionalverbandes. Die Planung stellt mit ihren Verkaufsflächen eine nachfragegerechte Angebotserweiterung für die Grundversorgung der Bevölkerung dar, die daher

immer offensichtlich kein besonderer Wert auf eine transparente Darstellung bzw. auf eine Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit gelegt.

- Die von Seiten der CIMA überarbeitete Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes ist weiterhin in verschiedener Hinsicht unplausibel. So ist der fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichbare räumliche Bereich im Nordosten nicht sachgerecht abgegrenzt, was dazu führt, dass die in diesem Nahbereich lebende Wohnbevölkerung überschätzt wird. Sodann bezieht die CIMA den Rottweiler Ortsteil Bühlingen in die Zone II (von 3 Einzugsgebietszonen) ein und weist diesem somit die zweithöchste Anbindungsintensität zu, obwohl hier attraktive Wettbewerbsstandorte (Kaufland, Aldi auf der Saline) für die dortige Wohnbevölkerung mit weitaus geringerem Aufwand erreichbar sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das von der CIMA zugrunde gelegte Einzugsgebiet zumindest in der internen Gliederung nach Intensitätszonen der Kaufkraftabschöpfung fehlerhaft ist und nicht den tatsächlich zu erwartenden Gegebenheiten entspricht.
- Bei der Wettbewerbsanalyse bezieht die CIMA zunächst alle Einzelhandelsbetriebe, welche in ihrem Sortiment Lebensmittel führen, in die Betrachtung mit ein. Dies ist zunächst nicht zu kritisieren, allerdings vernachlässigt die CIMA den weiteren Analyseschritt, den einzelnen Wettbewerbern mehr oder weniger starke Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt zuzuweisen. So werden letztlich alle diese Anbieter „über einen Kamm geschert“, was zu einer sog. „Verwässerung“ (Dilution) der tatsächlichen Auswirkungen gegenüber Anbietern mit identischer oder ähnlicher Betriebs- und Angebotsform führt. Damit wird aber eine sachgerechte Analyse und Bewertung der Auswirkungen des Planobjektes nicht mehr möglich. Zudem ist die Wettbewerbsanalyse zumindest bezogen auf den ZVB Innenstadt von Rottweil widersprüchlich, da eine „gute und umfassende Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich“ konstatiert wird, hier aber nicht herausgearbeitet wird, dass diese weitgehend allein auf den EDEKA-Supermarkt am Nägelesgraben zurückzuführen ist, der zudem auch der einzige (!) Magnetbetrieb im Einzelhandel der Rottweiler Innenstadt ist.
- Auch die CIMA-Umsatzeinschätzung für den geplanten REWE-Supermarkt kann aus fachlicher Sicht keinesfalls überzeugen. Trotz lt. CIMA guter Standortfaktoren erreicht dieses Planobjekt lt. CIMA selbst in einer städtebaulichen „worstcase“-Betrachtung – also ausgehend von der maximal möglichen Umsatzgröße dieses Marktes – nur eine durchschnittliche Flächenproduktivität. Gleichzeitig zeigt diese

Planungsziel bleibt. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.

Umsatzermittlung durch die CIMA und insbesondere deren Ergebnisse zur Kaufkraftabschöpfung und räumlichen Umsatzherkunft aber auch weitere für die Projektbewertung bedeutende Aspekte:

- Wenn die Annahme der CIMA zutrifft, dass die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umfeld – also im unmittelbaren Nahebereich des geplanten REWE-Supermarktes – auch nach dessen Realisierung ca. 85 % (!!) ihrer Ausgaben für Lebensmittel nicht bei diesem REWE, sondern bei anderen Lebensmittelanbietern im näheren oder weiteren Standortumfeld deckt, dann hat dieser Supermarkt selbst für die Wohnsiedlungen in der direkten Nachbarschaft keine wesentliche Nahversorgungsbedeutung.
- Damit ist auf Grundlage der CIMA-Daten zur möglichen Kaufkraftabschöpfung des Planobjektes in der Zone I (fußläufiges Einzugsgebiet) davon auszugehen, dass es in diesem Teilraum von Rottweil kein Nahversorgungsdefizit gibt. Die im näheren Umfeld bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte stellen die raumordnerisch gewünschte Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs sicher (vgl. hierzu auch die Karte in der Anlage). 19 1 Die Kartendarstellung zeigt, dass bei Verwendung der CIMA-Distanzparameter es im Standortumfeld kein Nahversorgungsdefizit gibt, das durch den geplanten REWE-Supermarkt behoben werden kann. Aufgrund der Standorte bestehender Lebensmittelmärkte würde der REWE-Supermarkt in wesentlichen Teilen Gebiete in einer fußläufigen Entfernung abdecken, welche nach den CIMA-Kriterien bereits heute eine gute Nahversorgung haben. Als Nahversorger für die Wohnbauentwicklung im Bereich der Spitalhöhe von Rottweil kommt der geplante REWE-Standort nicht in Frage, da die Entfernung bereits zu groß wäre; hier wäre ein Alternativstandort eben im Bereich dieser Spitalhöhe in den Blick zu nehmen.
- Gleichzeitig wird auch auf Grundlage der CIMA-Daten deutlich, dass das Planobjekt auf eine weiträumige Ausstrahlung ausgerichtet ist. Nur 19 % des Umsatzes erwirtschaftet der geplante REWE-Supermarkt mit Kunden aus der Zone I (fußläufiger Einzugsbereich), während 81 % des Umsatzes mit Kunden aus weiter entfernten Räumen erzielt werden.
- Weitere fachliche Fehleinschätzungen und methodische Mängel finden sich sodann bei der CIMA-Analyse der Veränderung der Kaufkraftströme und damit der Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Nicht nur wird der umverteilungsrelevante Umsatz von der CIMA um die Streuumsätze reduziert, wohl in der Annahme, das Planobjekt sei geeignet, bislang nicht in Rottweil vorhandene Touristen, Tagesbesucher und Pendler von außerhalb anzuziehen, sondern der Umsatzabzug wird pauschal auf sämtliche Lebensmittelanbieter einer bestimmten Geschäftslage bezogen. Hier wird versäumt eine besondere Betroffenheit bestimmter Anbieter herauszuarbeiten, während andere Anbieter aufgrund stark abweichender Betriebsformen, Sortimentsstrukturen oder Andienungsformen keine oder eine nur geringe Betroffenheit zeigen.

- Entsprechend werden in der Analyse und Bewertung die tatsächlich für bestimmte Betriebe zur erwartenden Auswirkungen „verwässert“. Eine sachgerechte Einschätzung dieser Auswirkungen unter der Prämisse eines „realitätsnahen worst-case“ ist so nicht möglich und entsprechend fehlt eine solche in der CIMA-Studie. Eine lt. CIMA-Studie für sämtliche (!!) Lebensmittelanbieter – unabhängig davon ob Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Reformhaus, Obstladen, Bäcker, Metzger oder Food-Randsortiment im Drogeriemarkt – im ZVB Innenstadt von Rottweil zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von bereits bedenklich hohen ca. 7,8 % hätte die CIMA-Gutachter eigentlich auf diesen Sachverhalt aufmerksam machen müssen.
- Da es sich bei dem mit Sicherheit in ganz besonderem Maß von einem Umsatzabzug durch das Planobjekt betroffenen EDEKA-Supermarkt um den einzigen (!!) Magnetbetrieb im Einzelhandel der Innenstadt von Rottweil handelt, wäre eine entsprechende Analyse und Bewertung der spezifischen Auswirkungen auf diesen Betrieb aus fachlicher Sicht zwingend erforderlich gewesen. Dabei wird dieser Magnetbetrieb – und darauf weist selbst die CIMA hin – durch die laufenden Planungen zur Verkehrsberuhigung in der Rottweiler Innenstadt mit einem zusätzlichen Umsatzrückgang konfrontiert sein. Es liegt – auch auf Grundlage der CIMA-Daten – nahe, dass im gegenständlichen Fall das Beeinträchtungsverbot verletzt ist.
- Von der CIMA angesprochen, aber bei der späteren Bewertung des Planobjektes völlig vernachlässigt, wird der Umstand, dass nach den Darstellungen des Verkehrskonzepts Innenstadt bereits heute der Kreuzungsbereich Schramberger Straße / Tannstraße und somit der Einfahrtsbereich zum Planareal verkehrlich überlastet ist. Ähnliches gilt auch für weitere Knoten bei von Osten bzw. Südosten zum Planareal zuführenden Straßen. Inwieweit die Realisierung der REWE-Planung

hier zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen wird, wäre von einem Fachbüro für Verkehrsplanung zu bewerten.

Somit ist abschließend zu konstatieren, dass auch die aktualisierte CIMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2023 aufgrund der aufgezeigten Mängel, Defizite und fehlerhaften Einschätzungen keine sachgerechte Grundlage zur Bewertung der möglichen Auswirkungen der REWE-Planung an der Schramberger Straße in Rottweil darstellt.

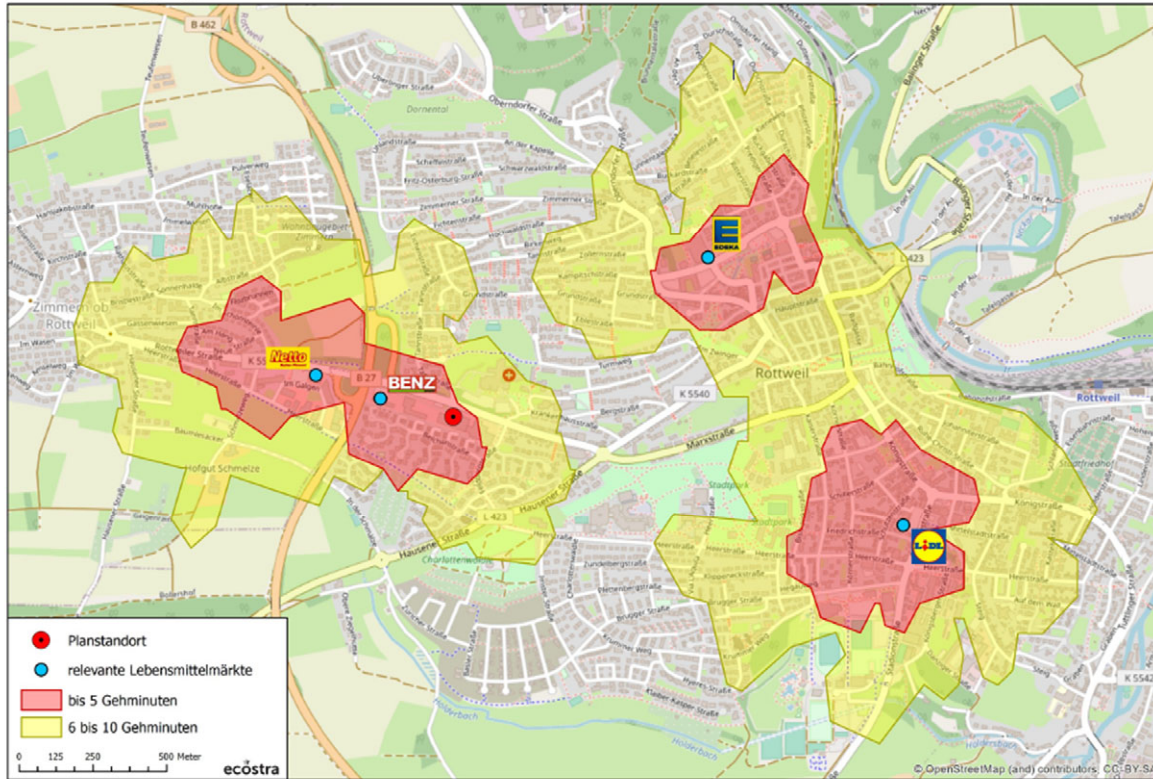
Aber selbst wenn die Ergebnisse der CIMA-Studie herangezogen werden sollten, wird deutlich, dass dieses Planobjekt weder ausschließlich der Grundversorgung dient, noch zur Sicherung der Grundversorgung an diesem Standort geboten ist. Ein Nahversorgungsdefizit ist in diesem Standortbereich nicht vorhanden, da der bereits vorhandene Benz-Markt – trotz einer Spezialisierung auf osteuropäische Lebensmittel – das gesamte relevante Sortiment abdeckt (und nicht zuletzt sogar REWE-Produkte führt; siehe Snapshot in der Anlage).

Da der REWE-Planstandort außerhalb der in der Raumnutzungskarte des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg gebietsscharf festgelegten sog. „Vorranggebiete zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte“ liegt und eine Ansiedlung eines solchen Marktes an diesem Standort regionalplanerisch zunächst ausgeschlossen ist, lässt sich eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung mit dem Verweis auf die Notwendigkeit der Sicherung der Grundversorgung somit wohl kaum rechtfertigen.

Anlagen:

- Die Nahversorgungsabdeckung im Umfeld des REWE-Planstandortes in Rottweil auf Basis der CIMA-Kriterien zu fußläufigen Erreichbarkeitsräumen
- Snapshot von der Website des Benz-Marktes in Rottweil

Die Nahversorgungssituation in Rottweil



Anlage 2:

BENZ MARKT

- Startseite
- Produkte
- Kontakt
- Über uns

Willkommen bei BENZ Markt

Liebe Kunden,
wir freuen uns Ihnen Russische Lebensmittel, REWE-Produkte sowie osteuropäische Spezialitäten aus unserem großen Sortiment anbieten zu können!
In regelmäßigen Abständen präsentieren wir Ihnen hier unsere aktuellen und saisonalen Produktangebote.

Ihnen fällt sicher unser frischer und moderner visueller Auftritt auf. Wir haben unser Logo und das komplette Corporate Design überarbeitet!



Auch in Zukunft setzen wir auf Qualität!

Quelle: Website des Benz-Marktes, Download vom 08.06.2021

Anlage 3:

wie besprochen nehmen gerne zu dem obigen Bebauungsplan in Aufstellung aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht Stellung.

Einwirkungen auf das Plangebiet:

Nach §50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, ..., Freizeitgebiete ... und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die Bundesregierung erlässt nach §43 bzw. §48 Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften, nach denen die Verkehrslärmeinwirkungen zu berechnen und zu beurteilen sind.

Nach §41 des Bundesimmissionsschutzgesetzes gilt: „(1) Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen, Magnetschwebebahnen und Straßenbahnen ist unbeschadet des § 50 sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

(2) Absatz 1 gilt nicht, soweit die Kosten der Schutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden.“

Diese Vorgabe der Beurteilung des Verkehrslärms kann auf die innerhalb des Plangebietes "Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" an die K5540, Schramberger Straße heranrückende Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1, 2018 Nummer 3.16 übertragen werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauGB) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. (6) Nr. 7 c)) zu berücksichtigen. Damit ist Lärm ein Belang in der Abwägung gemäß § 1 Abs. (7). Falls erforderlich, muss der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz treffen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können "die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

Auf die vorigen Ausführungen zum Thema Lärm wird verwiesen. Im Übrigen wird die lärmtechnische Verträglichkeit und Umsetzbarkeit durch die lärmtechnische Untersuchung zum Bauantrag bestätigt, welches das Abwägungsmaterial bestätigend ergänzt.

Bei dem Bebauungsplanvorhaben handelt es sich weder um einen Straßenneubau, noch um eine wesentliche Änderung der Schramberger Straße. Im Übrigen ist der Kindergarten bereits zulässig.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 müssen nicht festgesetzt werden, da diese bereits bauaufsichtlich eingeführt und daher verbindlich im Rahmen des Bauantrags anzuwenden sind. Entsprechende Untersuchungen sind zum Bauantrag zwischenzeitlich durchgeführt worden und belegen die Einhaltung aller Vorgaben.

Die inzwischen vorliegende Lärmschutzuntersuchung für die Baugenehmigung hat die einwirkenden Verkehrs-, Gewerbe- und Fluglärmimmissionen

des BImSchG zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" festgesetzt werden (Rechtsgrundlage). Bezüglich des baulichen Schallschutzes ist danach die Festsetzung von Eigenschaften der Außenbauteile selbst (erf. Schalldämm Maß) möglich. Hierzu muss jedoch der durch das Verkehrsaufkommen einwirkende Verkehrslärm auf das Plangebiet berechnet werden und nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 ein Lärmpegelbereich festgesetzt werden.

Gesunde Wohnverhältnisse sind i. d. R. gewährleistet, wenn außen vor dem Fenster die in der folgenden Tabelle 1 angeführten Schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten sind. Mit der vereinfachten Annahme, dass ein gekipptes Fenster eine Schallpegeldifferenz zwischen außen und innen von $D_w \approx 15$ dB bewirkt, ergeben sich die in den beiden letzten Spalten der Tabelle angeführten Innenpegel.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte (SOW in dB(A)) für Verkehrslärm gemäß DIN 18005] für Baugebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist und ungefähre Innenpegel in dB(A) bei gekipptem Fenster

Baugebiet	SOW		ca. Innenpegel	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40	35	25
allg. Wohngebiete	55	45	40	30
Mischgebiete	60	50	45	35

Zu den gesunden Wohnverhältnissen zählt u. a. auch die Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster und gleichzeitiger Einhaltung eines bestimmten Innenpegels. Dieses Grundprinzip liegt auch dem Immissionsschutzrecht für alle Lärmarten zugrunde.

Es werden im Bebauungsplanverfahren weder die einwirkenden **Verkehrsgeräusche** berechnet noch Aussagen zum erforderlichen Schallschutz der Fassade getroffen. Als Schutzbedürftige Räume gelten Büros und Pausenräume wie auch Kindergärten, die im Allgemeinen den Unterrichtsräumen gleichgestellt sind. Schlafräume in Kindergärten könnten auch Kinderzimmern in Wohngebäuden gleichgestellt werden.

ermittelt und Vorgaben zum erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile definiert, die in der Baugenehmigung entsprechend als Auflagen Eingang finden.

Aufgrund der an der Süd-, Ost- und Westfassade des U-förmigen Kindergartens aus Gründen der Absturzsicherung grundsätzlichen Vorgabe, dass keine offenbaren Fenster eingebaut werden dürfen, erübrigt sich hier die Gewerbelärmermittlung, da kein Immissionsort nach TA Lärm vorliegt. Zumal bereits bisher im noch rechtswirksamen Bebauungsplan RW 174/79 Charlottenhöhe bei dem vorliegenden Bedarf im Gewerbegebiet auch ein Kindergarten zulässig ist, muss auch keine Neubewertung aufgrund des Kindergartens erfolgen.

Auch wird keine Aussage zu der **gewerblichen Geräuscheinwirkung** der bestehenden gewerblichen Anlagen östlich (Spedition) und westlich (Autoservice, Benzmarkt) auf das Plangebiet getroffen. Die Schutzbedürftigkeit der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes muss vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet im Planverfahren geklärt werden. Darauf folgend sind dann die gewerblich einwirkenden Geräusche aus der Nachbarschaft und dem eigenen Plangebiet auf die geplante Bebauung, hier insbesondere den Kindergarten zu bewerten.

In der Anlage 14 zum Bebauungsplan wird nur auf den möglichen **Fluglärm** hingewiesen, jedoch keine den Gesundheitsschutz berücksichtigende Aussage und Bewertung getroffen. Es geht daher aus dem Bebauungsplan nicht hervor, ob und wenn ja, wie die geplante Ansiedlung sich vor möglicher Lärmeinwirkung durch Fluglärm schützen soll.

Einwirkungen auf die Nachbarschaft durch das Plangebiet:

Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm sollen in der Nachbarschaft gewerblicher Anlagen die geltenden Immissionsrichtwerte an den zu beachtenden Immissionsorten als Summe aller Geräuscheinwirkungen der gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht der rechnerische Nachweis geführt, dass diese Vorgabe erfüllt wird. Insbesondere an

Für den Kindergarten ergibt sich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bereits daraus, dass mangels offener Fenster kein Immissionsort vorliegt, für den dies nicht klar wäre. Der Lebensmittelmarkt ist allenfalls hinsichtlich der Personalräume schutzwürdig. Ein höheres Schutzniveau als das bisher festgesetzte Gewerbegebiet ist für diese Räumlichkeiten nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgt keine maßgebliche baurechtliche Änderung, da Gewerbe und Kindergarten mit seinem Schutzanspruch bereits im Bestand zulässig ist. Dies ist unabhängig von der Großflächigkeit.

Die Schutzbedürftigkeit der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes muss nicht vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet angesetzt werden. Bereits bisher ist im Gewerbegebiet ein Kindergarten bei Bedarf zulässig. Durch diesen wird daher keine zusätzliche Betreiberpflicht im Umfeld verursacht.

Aufgrund des fehlenden Heranrückens an den Landeplatz und den nördlich parallel der Schramberger Straße festgesetzten Anflugsektoren des Helikopters musste ein Konflikt mit dem Lärm des Hubschraubers nicht erwartet werden, wie sich zwischenzeitlich bestätigt hat.

Auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Wohn-, Misch- und Sondergebieten (Krankenhaus) wirken bereits heute die gewerblichen Geräusche der bestehenden Gewerbegebiete ein. Es handelt sich hier um eine über die Jahre gewachsene Gemengelage. Die Verträglichkeit der bestehenden Nutzungen regelt die

<p>der im Süden bestehenden Wohnbebauung und dem im Norden bestehenden Krankenhaus ist die gewerbliche Einwirkung der Gesamtbelastung zu berechnen und zu bewerten. Hierbei ist der Immissionsort am Krankenhaus mit Verweis auf die sehr niedrigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm als besonders kritisch zu bewerten.</p> <p>Auch kann das Aufstellen von maschinentechnischen Anlagen (Wärmepumpen haben teilweise einen Schalleistungspegel der über $L_{w,A} = 85 \text{ dB(A)}$ liegt) ist zu prüfen, sowohl in Bezug auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes als auch innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Auch ist keine Aussage zur Betriebsweise der Nutzungen innerhalb des Plangebietes in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr getroffen worden. Hier kann insbesondere der Pkw-Kundenverkehr aber auch ggf. Lkw-Anlieferungen zu erheblichen Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte führen.</p> <p>Da nicht bekannt ist, ob die bisher bestehende gewerbliche Nutzung die geltenden Immissionsrichtwerte und weiteren Vorgaben der TA Lärm erfüllt, kann auch nicht auf diese Nutzung verwiesen werden und davon ausgegangen werden, dass die nun geänderte Nutzung innerhalb des Plangebiets die Vorgaben der TA Lärm erfüllt.</p> <p>Als Schlussfolgerung ist im Planungsverfahren nachzuweisen, dass der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm - Fluglärm und - Gewerbelärm <p>der von außen auf das Plangebiet einwirkt die Vorgaben der geltenden Regelwerke erfüllt.</p> <p>Weiterhin muss nachgewiesen werden, dass der aus dem Plangebiet abgestrahlte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbelärm <p>die Vorgaben der geltenden Regelwerke ebenfalls erfüllt.</p> <p>Werden die Vorgaben der geltenden Regelwerke nicht erfüllt, so sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen und im Planungsprozess abzuwägen.</p>	<p>TA Lärm im Bestand. Die neue Nutzung ändert an diesem Gefüge nichts.</p> <p>Zudem handelt es sich bei der vorangegangenen Nutzung ebenfalls um einen Markt (BayWa), dessen Lärmemissionen (Parkplatz, Kundenverkehr, Anlieferung, etc.) sich nicht erheblich von denen eines Lebensmittelverbrauchermarktes unterscheiden. Weder eine Nachtanlieferung noch eine Öffnungszeit nach 22:00 Uhr sind vorgesehen.</p> <p>Die Neuplanung des REWE-Marktes führt nachvollziehbar zu keiner Erhöhung der bereits heute in der Nachbarschaft einer gewachsenen Gemengelage zulässigen gewerblichen Immissionsbelastung.</p> <p>Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen.</p>
--	--