

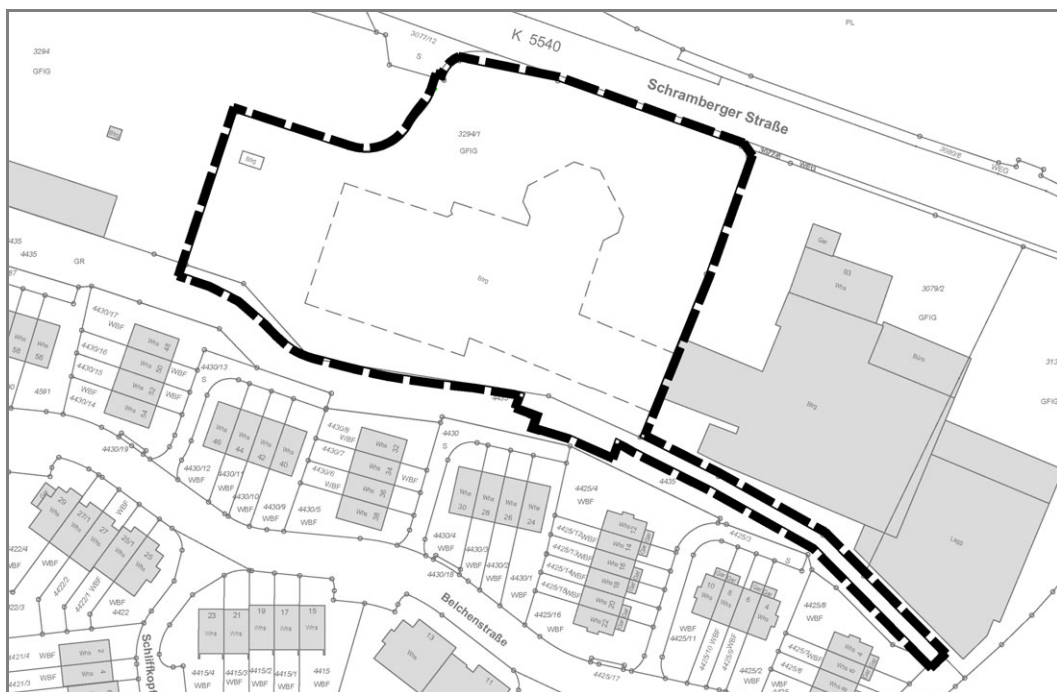
---

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

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

---

**Begründung**



**Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	4
3.2 Regionalplanung .....	5
3.3 Einzelhandelskonzept.....	7
3.4 Flächennutzungsplanung.....	8
3.5 Verbindliche Bauleitplanung.....	8
4. Bestandsanalyse .....	9
4.1 Gelände .....	9
4.1 Erschließungssituation.....	9
4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	10
5. Ziele der Planung.....	10
5.1 Grundzüge der Planung .....	10
5.2 Nutzungskonzept.....	11
5.3 Einzelhandel.....	12
5.4 Kinderbetreuungseinrichtung.....	13
5.5 Erschließung.....	13
5.6 Lärmschutz .....	15
5.7 Grünordnung und Artenschutz .....	17
5.8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
5.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	25
6. Kenndaten der Planung .....	28
7. Umweltbelange.....	28

## 1. Anlass der Planung

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

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

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

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

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften hat eine Größe von ca. 0,8 ha im Westen der Kernstadt von Rottweil. Er umfasst insbesondere das Grundstück des brachliegenden BayWa-Gartenmarkt-Geländes sowie südlich hieran angrenzende Grün- bzw. Wegeflächen. Der Geltungsbereich liegt südlich des Kreuzungsbereichs Schrammberger Straße/Tannstraße und nördliche des Wohngebietes Charlottenhöhe. Er umfasst die

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

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

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

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

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

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

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

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

### 3.2 Regionalplanung

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

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

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

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

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

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

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

### 3.3 Einzelhandelskonzept

Wesentlicher Baustein des 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs einerseits und die Festlegung einer stadtspezifischen Sortimentsliste unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation andererseits. Neben dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Saline wird in Rottweil der Standort Heerstraße/ Stadionstraße als sogenannter Ergänzungsstandort eingestuft.

Das städtebaulich orientierte Einzelhandels- / Nahversorgungskonzept für Rottweil zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung einer „wohnnahen Versorgung“ ab. D.h., es gilt zwei Prämissen zu berücksichtigen: Integrierte Standortlage mit einem nennenswerten Anteil an fußläufiger Erreichbarkeit sowie -u.a. auf Grund von Verkaufsflächendimensionierung - keine negativen Wirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte (inkl. ZVB). Beides ist durch das Planvorhaben gegeben.

Das Einzelhandelskonzept sichert diesem Bereich eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu und bewertet eine mögliche Entwicklung im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente grundsätzlich positiv. Dagegen soll ein gezielter Ausbau der Einzelhandelsfunktion mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht erfolgen, da aufgrund der räumlichen Entfernung zum Zentrum ansonsten die Gefahr bestünde, dass ein weiterer Handelsschwerpunkt ohne funktionalen Bezug zum zentralen Bereich entstehe.

Da sich beim stationären Einzelhandel u.a. durch den fortschreitenden Konzentrationsprozess sowie zunehmender Verkaufsflächengrößen für Lebensmittelmärkte erhebliche strukturelle Veränderungen ergeben hatten, wurde das Einzelhandelskonzept im Zuge der Entwicklung neuer Quartiere (Rahmenplan Mittelstadt und Spitalhöhe) mit dem Fokus Nahversorgung 2019 fortgeschrieben. Die "Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rottweil - Fokus Nahversorgung -" (cima, Januar 2019) legt dar, dass in der Stadt Rottweil alle wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel vertreten sind. Trotz der bereits relativ gesättigten Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel wird aber auch in Zukunft von einer Nachfrage nach geeigneten Standorten im Lebensmittelmarktsegment ausgegangen. Insbesondere durch teilweise Rückholung eines Teils der nach Zimmern o. R. abfließenden Kaufkraft und unter Berücksichtigung der angesetzten positiven Einwohnerentwicklung bis 2030 sieht bereits diese Untersuchung noch einen gewissen Spielraum für zusätzliche Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel. Als Umsatz- und Verkaufsflächenpotential für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Rottweil wird auf 1.350 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 450 m<sup>2</sup> für die weiteren

Sortimente des periodischen Bedarfs (u.a. Drogeriewaren, Apothekerwaren, Zeitschriften, Schnittblumen) aufgeführt.

### 3.4 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist, ebenso wie die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke, im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Gewerbegebiet dargestellt. Südlich befinden sich Wohnbauflächen. Nördlich des Plangebiets liegt eine überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße, an welche eine Grünfläche angrenzt (ohne besondere Zweckbestimmung als Begleitgrün angrenzender Nutzungen). Nördlich hiervon ist eine Fläche für Gemeinbedarf und vergleichbare Einrichtungen 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' verortet, inklusive Hubschrauberlandeplatz. Westliche des Kreuzungsbereichs Schramberger Straße/Tannstraße befindet sich eine Grenze der Ortsdurchfahrt.

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

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

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

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



## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

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

### 4.1 Erschließungssituation

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

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

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

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

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

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

#### 4.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

##### ▸ Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst das brachgefallene ehemalige BayWa-Gartenmarkt-Gelände. Das Grundstück ist durch einen großen Baukörper überbaut, der sich zurückgesetzt von der Schramberger Straße befindet. Im Übrigen ist das Gelände weitgehend durch Stellplatzflächen versiegelt. Zur Schramberger Straße hin besteht ein baumbestandener Grünstreifen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein steiler Hang als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern, ein (Pflege-)Weg sowie eine Lärmschutzwand-Wand-Kombination vor dem anschließenden Wohngebiet.

##### ▸ Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich östlich und westlich größere Gewerbeeinheiten.

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

Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet Charlottenhöhe, welche zum Plangebiet im Süden durch einen Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand abgegrenzt ist.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Parkplatz und Kindergarten entstehen. Geplant ist der Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts mit integrierter Bäckerei und im ersten Obergeschoss ein Kindergarten mit Freibereichen. Die Planung dient der Verbesserung der Grundversorgung. Zudem soll die Ansiedlung des Kindergartens im Obergeschoss dazu beitragen, dem gestiegenen Bedarf nach Kinderbetreuungsangeboten zu

entsprechen. Durch die Planung entstehen Synergieeffekte zwischen den ange-dachten Nutzungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Gleichzeitig soll durch eine Stapelung der Nutzungen auf einer Brachfläche ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung geleistet werden.

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

## 5.2 Nutzungskonzept

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

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

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

Fußwegeverbindungen binden den Markt und den Kindergarten an die Feldberg-straße an. Außerdem ist eine straßenseitige, eine seitliche und eine rückwärtige Eingrünung vorgesehen.

### 5.3 Einzelhandel

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter zur Aufwertung des Versorgungsangebotes in Rottweil unter Sicherstellung der landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorgaben. Hierzu wurde von der CIMA-Beratung + Management GmbH (cima) eine Markt- und Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Nutzung und den Standort entsprechend der zu beachtenden Prüfkriterien der Ziele Raumordnung und der Landesplanung bewertet. Im März 2022 hat die cima eine weitere gutachterliche Stellungnahme zu einer möglichen Verkaufsflächenreduzierung angefertigt.

Die Markt- und Auswirkungsanalyse wurde zur 2. Offenlage nochmals aktualisiert. Dabei wurden die verkehrsplanerischen Überlegungen der Stadt Rottweil zur veränderten Erreichbarkeit der Innenstadt berücksichtigt. Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Lebensmittelmarkt eine wichtige Funktion in der lokalen Nahversorgung für die dort lebende Wohnbevölkerung zukommt. Es wird festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Die Umsatzumverteilung liegt bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rottweil bei einer Verkaufsfläche von knapp 1.500 m<sup>2</sup> bei 7 bis 8 %. Auch für die Nachbargemeinden - insbesondere die Gemeinde Zimmern - sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Auch unter Berücksichtigung der Rahmenplans Südliche Mittelstadt vorgesehenen Verkaufsflächenentwicklung im Bereich Stadionstraße/Heerstraße können beide Standorte gesamtstädtisch betrachtet zu einer Verbesserung der Rottweiler Nahversorgung wie auch zu einer Stärkung des Versorgungs-/Lebensmittelstandortes Rottweil beitragen.

Die "Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil" (in der Fassung vom Mai 2021 mit ergänzender gutachterlicher Stellungnahme vom 24.03.2022, CIMA Beratung+ Management GmbH, Stuttgart) und die "Aktualisierung der Standort-, Markt- und Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Schramberger Straße 95 in Rottweil" (in der Fassung vom 13.01.2023, CIMA Beratung+Management GmbH, Stuttgart) sind den Bebauungsplanunterlagen als Fachbeiträge Einzelhandel beigelegt.

Die nunmehr geplante Verkaufsfläche von 1.330 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> für einen Backshop, ergänzt um dessen Verzehrfäche, entspricht den gutachterlichen Empfehlungen der CIMA. Es handelt sich um einen sog. "Perspektiv-Puffer". Auf diese Weise wird die Umsatzumverteilungsquote auf 7 % begrenzt, um sich abzeichnenden Veränderungsprozessen in den Innenstädten, die sich städtebau-

lich-funktional noch nicht vollständig einordnen lassen Rechnung zu tragen. Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Verkaufsfläche in Verbindung mit der neu geplanten, die Integration stärkenden rückwärtigen Wegeanbindung zur Feldbergstraße, nicht entgegen. Das wird durch die Raumordnungsbehörden (Regionalverband und Regierungspräsidium Freiburg) bestätigt. Die Auswirkungsanalyse sowie die ergänzende Stellungnahme von ecostra zum geplanten Vorhaben an der Schramberger Straße wurden zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung damit erfolgte im Rahmen der planerischen Abwägung.

#### 5.4 Kinderbetreuungseinrichtung

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

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

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

#### 5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen und sowohl an die überörtlichen Straßen als auch den ÖPNV und Rad- und Fußverkehr angebunden. Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt durch einen Kundenparkplatz vor dem Markt sowie einen kleineren seitlichen Mitarbeiterparkplatz neben der Anlieferung. Auf dem brachliegenden Gelände mit aufgegebenener Nutzung besteht vor dem Gebäude bereits ein Parkplatz ähnlicher Größe wie künftig. Außerhalb des Geltungsbereichs ist im Vorhaben- und Erschließungsplan noch ein Parkplatz mit (nicht notwendigen) Stellplätzen für Mitarbeiter des Kindergartens angedacht (dieser Ergänzung ist optional und nicht Teil des Bebauungsplans).

Über den rückwärtigen Weg besteht von der Feldbergstraße aus eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für Essensanlieferung und Feuerwehr. Eine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr ist ausgeschlossen. Die Andienung der Trafostation für den geplanten Markt bleibt ausreichend berücksichtigt.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Erreichbarkeit für nordseits kommende Fußgänger und Radfahrer, soll (wie in der bestehenden Situation) der signalisierte Knoten an der Schramberger Straße genutzt werden. Von der dortigen Zufahrt sind die nächstgelegenen Bushaltestellen erreichbar über die Fußgängerampel bzw. südlich der Schramberger Straße nach Osten über einen Gehweg, der auf 3 m verbreitert wird. Die Toranlage an der Gebietszufahrt wird verlegt, die Zufahrt für die beiden Aufstellspuren Ausfahrt auf die Schramberger Straße verbreitert und optimiert.

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

Eine ursprünglich geplante Durchdringung der Lärmschutzwand wurde zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Anwohner und da sich durch diese die mittlere Wegelänge zu wenig reduzierte nicht weiterverfolgt.

Vor dem Eingangsbereich des Kindergartens wird eine erweiterte Vorzone für Ankommende, zum Wenden, ggf. auch für Fahrräder, geschaffen.

Gewollt ist somit für den Kindergarten und den Markt zusätzlich zur Anbindung von der Schramberger Straße (KFZ, ÖPNV, Radverkehr, Fußgänger) eine fußläufige Verbindung (mit Fahrradfahrer frei) von der Feldbergstraße zum Parkplatz, wobei dies verbindlich erst straßenverkehrsrechtlich oder privatrechtlich geregelt wird.

Im Zusammenhang mit der Planung wird im Nordwesten die bestehende Trafostation für den Neubau erhalten. Deren Anschlussleitungen sind bereits (teilweise außerhalb des Geltungsbereich) durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Im Übrigen soll an der bestehenden technischen Erschließung dem Grunde nach festgehalten werden.

#### ► Verkehrliche Bewertung

Der Fachbeitrag Verkehr zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Charlottenhöhe – Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten" (Modus Consult, September

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

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

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

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

## 5.6 Lärmschutz

Im Plangebiet entstehen in Summe keine zusätzlichen Lärmemissionen, die nicht bereits nach dem bestehenden Planungsrecht möglich wären. 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. Die geplante Bebauung hat für die dahinter liegenden Grundstücke und Freibereiche eine gewisse abschirmende Wirkung gegen den Lärm von der Schramberger Straße.

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Lärmkonflikt bedingt. Dies wurde zu Beginn des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Argumente stellen sich wie folgt dar:

- ▶ 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 dem Grundstück in der Vorgängernutzung bereits eine (wenn auch kleinere) Marktnutzung bestand.
- ▶ 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.
- ▶ Aufgrund der an der Süd-, Ost- und West-fassade 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. Die 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.
- ▶ 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.



- ▶ 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.
- ▶ 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.

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 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.

## 5.7 Grünordnung und Artenschutz

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

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

## **5.8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.8.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen / Durchführungsvertrag**

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

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

Die Festsetzung eines Baugebiets würde auch eine Vorhabensanpassung zulassen, falls in späteren Jahren heute noch nicht absehbare Anpassungen erfolgen sollen. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

### **5.8.2 Art der baulichen Nutzung**

Der festgesetzten Art der baulichen Nutzung liegt ein abgestimmtes Nutzungskonzept zu Grunde. Vorgesehen ist ein großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss

und eine Einrichtung der Kinderbetreuung (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte u.ä.) im Obergeschoss. Die vorgesehenen Nutzungen dienen insbesondere der Aufwertung des Grundversorgungsangebots sowie der Deckung des örtlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsangeboten. Gleichzeitig entstehen durch die vertikale Nutzungsstaffelung Synergieeffekte, wie eine erhöhte Ausnutzung der Fläche und die Vermeidung von zusätzlichen Wegen durch die Koppelung 'Einkaufen' und 'Kinder abholen'.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können die zulässigen Verkaufsflächen geregelt werden. Hierzu und zur Eingrenzung der möglichen Auswirkungen ist die maximal geplante Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden kleinere verträgliche Randsortimente im verträglichen Umfang auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zugelassen. Da ein Backshop mit Gastronomiebereich eine zeitgemäße Ergänzung des Angebots darstellt, wird dieser ebenfalls untergeordnet zugelassen. Gleiches gilt für die kleinen Verzehrbereiche. Sie sind dem gastronomischen Angebot zugeordnet, stellen aber keinen Teil der Verkaufsfläche dar. Daher sind sie in der textlichen Festsetzung separat aufgeführt. Verzehrbereiche auf untergeordneter Fläche entsprechen den Kundenwünschen. Die festgesetzten Flächengrößen ermöglichen insgesamt einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit gastronomischem Backshop.

### 5.8.3 Maß der baulichen Nutzung

#### ► Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ermöglicht die geplante, stellplatzintensive Einzelhandelsnutzung. Da die Nutzung über einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen und Zufahrten verfügt und die GRZ vergleichsweise gering ist, wird die Überschreitung nicht entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50% der GRZ begrenzt, sondern dem realen Bedarf entsprechend auf 0,8 festgesetzt. Eine vollständige Überschreitungsmöglichkeit im SO durch versickerungsfähige Stellplätze (soweit die grünordnerischen Festsetzungen dies zulassen) führt trotzdem zu einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und der

Grünordnung, wenn die gleiche Größe dieser Überschreitung mit Dachbegrünung hergestellt wird. Dies begründet sich insbesondere daraus, dass die öffentlichen und privaten Grünflächen (die teilweise vorher Gewerbegebiet waren) die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet mindern und eine Dachbegrünung im Vergleich zu einer herkömmlichen Flachdacheindeckung (z.B. aus Bitumen) kleinklimatisch kühlend wirkt und ihr ein wasserrückhaltender Effekt bei Starkregenereignissen zukommt. Auch ist die Doppelnutzung in zwei Geschossen (Kindergarten über Markt) flächensparend und kommt somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sehr entgegen, zumal bei gleichzeitiger Dachbegrünung.

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

► Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

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

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

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

#### 5.8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

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

#### 5.8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

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

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

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

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

berücksichtigt.

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

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

#### **5.8.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Südlich angrenzend der Schramberger Straße soll eine Gehwegverbreiterung stattfinden. 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.

Zur besseren Erreichbarkeit der Marktnutzung und der Kinderbetreuungseinrichtung werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Weg‘ festgesetzt. Im Norden dient diese Fläche der Aufwertung des dortigen Überquerungsbereichs der Schramberger Straße. Im Süden soll ein bereits bestehender Weg baulich aufgewertet und planungsrechtlich gesichert werden, um von diesem Weg durch einen neuen Anschluss die Kinderbetreuung mit Eingang im Süden und den Markt mit Eingang im Norden für den Fußverkehr (und wenn möglich auch Radverkehr) aufzuwerten. Wegerechte öffnen die Wegeverbindung für die Allgemeinheit. In der konkreten Ausführung ist beabsichtigt, KFZ-Verkehr der Allgemeinheit auf dem Weg durch einen Poller zu vermeiden.

In der öffentlichen Verkehrsfläche wird die angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglicht und die zukünftige Flexibilität der Verkehrsflächen geregelt z.B. für breitere Gehwege, Parkbuchten oder Ähnliches. Zulässig sollen hier insbesondere auch straßenbegleitende Bepflanzungen oder zugehörige technische Einrichtungen (z.B. Laternen, Hydranten u.ä.) sein. Die ordnungsrechtlichen Zulässigkeiten z.B. zur Zulässigkeit von Anlieferverkehr oder eines separierten oder gemeinsamen Rad- und Fußweg erfolgen unabhängig im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans und sind hier kein Regelungsbestandteil.

### 5.8.7 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Zufahrtsbereiche auf das Privatgrundstück des Marktes werden dauerhaft ordnend gesichert.

Es sollen keine neuen Zufahrten zur Schramberger Straße entstehen. Die Zufahrt für die Kunden wahrt die Leistungsfähigkeit der Schramberger Straße.

### 5.8.8 Grünflächen

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

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

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

#### ▸ Bodenschutz

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

#### ▸ Wasserdurchlässige, begrünte Materialien

Die wasserdurchlässige Ausbildung von PKW-Stellplätzen dient, als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wiederhergestellt. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können.

#### ▸ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser

ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

▸ Leuchtmittel

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

▸ Artenschutz

Durch Maßnahmen zum Artenschutz kann sichergestellt werden, dass den geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß BNatSchG dauerhaft entgegenstehen. Hierzu werden die Maßnahmen des Artenschutzberichtes teilweise konkretisiert. Im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung sind Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien definiert und im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben. Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der lokalen Population im näheren Umfeld des Eingriffs auf dem städtischen Flurstück Nr. 4435 bzw. im Plangebiet selber gesichert.

Die nachfolgend begründeten Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen zusätzlich auch dem Artenschutz.

#### **5.8.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Für das gesamte Baugrundstück wird zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades im Gebiet eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen sowie ihr Standort geregelt. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzflächen dient der internen Gliederung. Die Pflanzstandorte dürfen im definierten Maße verschoben werden, um einen angemessenen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Zur Schramberger Straße wird auch ein Erhalt bestehender Bäume festgesetzt, da diese bereits gewachsen und prägend sind.



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

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

### **5.8.11 Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung**

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

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

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

Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Erhaltungsbindung gesichert.

## **5.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des neuen Baukörpers in die umgebende Bebauung Wert gelegt. Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur ge-

stalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und die Dachflächen getroffen. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

► Fassadengestaltung

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

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

► Dachgestaltung

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

► Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

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

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

### 5.9.2 Werbeanlagen

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

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

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

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

### 5.9.4 Antennen

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

### 5.9.5 Niederspannungsleitungen

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

## 6. Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiet	6.035
Öffentliche Verkehrsflächen	505
Private Verkehrsflächen	475
Private Grünflächen	995
Gesamt	8.010

## 7. Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist auf Grund der angestrebten Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Deren Ergebnisse sind dem Bebauungsplan als dokumentierende Anlage beigefügt. Anhaltspunkte zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, werden nicht angenommen, da durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen entstehen, die nicht bereits durch die vorhergehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Gewerbegebiet zulässig wären und das Vorhaben beispielsweise keine gefährlichen Emissionen, Stoffe, Abfälle, o.ä. hervorruft. Dies gilt auch für die seit Erstellung der UVP-Vorprüfung reduzierte Verkaufsfläche und Wegelänge, da hierdurch die potenziellen Umweltauswirkungen der Planung reduziert werden.

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

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

Im Fachbeitrag Artenschutz sind Maßnahmen zu Gunsten von Vögeln (Gehölze

und Nisthilfen, Gehölzrodungszeitraum) sowie potenziell vorkommenden Fledermäusen (Nisthilfen, Abrisszeitraum) und Zauneidechsen (Vergrämung, Reptilienschutzzaun, Mitnutzung der Gehölze als Nahrungshabitat) vorgeschlagen und im Durchführungsvertrag aufgegriffen, durch welche die Planrealisierung verhindernden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als ausgeräumt erachtet werden können. Dabei sind die Nisthilfen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes vorsorglich im Vorgriff eingerichtet.

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

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (Daten- und Kartendienst der LUBW - UDO: Onlineabfrage am 02.09.2021) liegt der Geltungsbereich nicht in den hochwassergefährdeten Bereichen HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>. Wasser- oder Quellenschutzgebiete sind im Plangebiet und angrenzend hierzu nicht bekannt.

Relevante negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen der umgebenen Bebauung. Auf die Ausführungen in Kap. 5.6 zum Thema Lärm wird ergänzend verwiesen.

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

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

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