

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Stand: August 2020

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und der Beatus
Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO.KG**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



1. Anlass der Planung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Gärtnerei Rickenbach mit dem dort gelegenen Wohnbaugrundstück sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Teilbereich des bestehenden Gärtnereibetriebs soll umgenutzt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum. Über dem Discountmarkt soll eine mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ aus dem Jahr 1968 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie, im Bereich der Beatusstraße, öffentliche Verkehrsflächen fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsplanaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

2. Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit dem Belang einer Stärkung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube zu begründen. Hiermit § 1 (6) Nr. 8 a Rechnung getragen, nach der die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

Zudem werden mit der Planung die Ziele und Entwicklungspotenziale aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 umgesetzt, nach der Ansiedlungsmöglichkeiten für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt im Stadtteil Goldgrube verwirklicht werden sollen. Hiermit wird dem Erfordernis des § 1 (6) Nr. 4 entsprochen, der u. a. die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zum Ziel hat.

Durch die Entwicklung einer Sonderbaufläche „Nahversorgungszentrum +Wohnen“ sowie der Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen sollen des Weiteren die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden. Demnach ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung eine der zentralen Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere der Bedarf nach innenstadtnahem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus dient die Bebauungsplanänderung der Sicherung eines bereits vorhandenen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses lassen sich entsprechend den o.a. Belangen folgende Argumente anführen:

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Koblenz mit der zentralörtlichen Funktion eines Oberzentrums belegt ist. Gemäß dem ROP Mittelrhein-Westerwald haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.



- Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.
- Neue Wohnbauflächen innerhalb des innerstädtischen Siedlungsraums der Stadt Koblenz werden dringend benötigt.
- Derzeit verfügt der Stadtteil Goldgrube über keine nennenswerten Einzelhandelsflächen. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes kann die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Goldgrube wesentlich verbessert werden.
- Mit der Umsetzung der Planung kann eine Verbesserung der fuß- und radwegemäßigen Anbindung an das wohnbaulich geprägte Umfeld erreicht und im Zusammenhang mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegenetz und der günstigen Lage des Plangebiets an verkehrstechnischen Verbindungsstrecken planungsrechtlich vorbereitet werden

3. Verfahrensverlauf

| | |
|--|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans | 15.12.2017 |
| Bekanntmachung des Beschlusses in der Rhein-Zeitung | 25.01.2018 |
| Konzeptionsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB | 27.11.2018 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB: | |
| Einladung zur Bürgerversammlung in der Rhein-Zeitung | 21.12.2018 |
| Bürgerversammlung in der Berufsschule Technik, Beatusstraße 143-147 | 09.01.2018 |
| Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB | |
| mit der Bitte um Stellungnahme bis zum | 31.01.2019 |
| Entwurfs- und Offenlagebeschluss | 25.10.2019 |
| Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB | |
| Veröffentlichung in der Rhein-Zeitung | 09.12.2019 |
| Offenlage vom | 17.12.2019 bis 28.01.2020 |
| Satzungsbeschluss Bebauungsplan | 04.06.2020 |
| Bekanntmachung des Bebauungsplans | 14.09.2020 |

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts wurden für den Bebauungsplan folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen:

| Gutachten | Untersuchungsgegenstand |
|--|---|
| SWECO GmbH, Koblenz: Fachbeitrag Artenschutz zum Bauvorhaben im „Schulgebiet Beatusstraße“ / Koblenz: Gelände Gärtnerei Rickenbach, Koblenz, November 2019 | Überprüfung und Einschätzung zum Vorkommen relevanter Arten und deren (potenziellen) Lebens- im Eingriffsbereich. |



Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, 4. Änderung“ der Stadt Koblenz, Boppard-Buchholz, 17.09.2019.

Immig Viehmann – Geo- und Umwelttechnik: „Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung – Geotechnischer Bericht nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA): Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016

SPACETEC Steinicke und Streifeneder GbR, Freiburg: Stadtklimauntersuchung Koblenz, Freiburg, Juni 1997.

Stadt Land plus GmbH; Umweltbericht zur FNP-Änderung, Boppard-Buchholz, Februar 2020

Überprüfung eines zum Abriss vorgesehenen Wohnhauses auf (überwinternde) Fledermäuse, ferner (alte) Brutvogel-Nester und Kot-, Fraß- und Nutzungsspuren sowie auf Eignung als Lebensstätte gesetzlich geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätte i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG);

Überprüfung des Gärtnerei-Areals auf relevante Habitate und Strukturen;

Analyse der artenschutzrechtlichen Betroffenheit;

Darstellung von Konflikten und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung- bzw. -minderung und zum Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen.

Prüfung, ob durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die in der Nachbarschaft bzw. den geplanten Wohnungen geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden;

Bewertung und Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch ein nahe gelegenes Freizeitgelände;

Berechnung der zu erwartenden Geräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes;

Erarbeitung von Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm.

Baugrunderkundung für den geplanten Lebensmittel-Verbrauchermarkt, Abfalltechnische Einstufung der Aushubböden nach LAGA TR Boden und DepV; Beurteilung der allg. Versickerungsfähigkeit, Baugrundbeurteilung.

Untersuchung des Standorts bezüglich der Eignung zur Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes.

Detaillierte Erfassung und Darstellung der lokl- und regionalklimatischen Verhältnisse für die Stadt Koblenz zur frühzeitigen Einbeziehung klimatischer Belange in die Bauleitplanung

Ermittlung der naturräumlichen Planungsgrundlagen,

Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung,

Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen,

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen,

Beschreibung und Bewertung der Prüfergebnisse bezüglich der Umweltbelange,

Beschreibung von Umweltmaßnahmen,

Zusammenfassende Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen und des Umgangs mit den Umweltbelangen.

5. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden von Bürgern folgende Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen, die das Plangebiet betreffen:



Verfahren nach § 3 (1) BauGB:

Es wurde um Berücksichtigung gebeten, dass die Mehrbelastung für die Schaefferstraße so gering wie möglich gehalten wird, in dem z. B. eine Erschließung des allgemeinen Wohngebiets im nordöstlichen Plangebiet über den Parkplatz des Discounters erfolgen soll. Der Anregung wurde gefolgt.

Verfahren nach § 3 (2) BauGB:

Im Folgenden werden die von der Bürgerschaft geäußerten Anregungen und Bedenken und die Art ihrer Berücksichtigung tabellarisch gegenübergestellt.

Anregungen und Bedenken

Die bestehende Wohn- und Lebensqualität der unmittelbaren Anlieger im Bereich des geplanten Nahversorger-Projekts könnte aufgrund nachteiliger Folgewirkungen verloren gehen

Es wurden Bedenken bzgl. Verschattungswirkungen und Durchlüftungseinschränkungen durch die geplanten Gebäudehöhen geäußert

Es wurden Bedenken bzgl. Lärmeinwirkungen durch Fußgänger sowie motorisierten Zweiradverkehr geäußert, der den Lebensmittel-Discountmarkt aus nördlicher Richtung über die verlängert Dietzstraße erreicht.

Es wurde um eine bauliche Veränderung der Einfahrt des Garagenhofs in die Dietzstraße gebeten.

Art der Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Erschließung des gesamten Planbereichs erfolgt von der Beatusstraße aus, um Lärmeinwirkungen durch Liefer- Kunden- und Anliegerverkehr weitest möglich zu begrenzen. Der Bebauungsplan lässt keine unzumutbaren bzw. rechtlich unzulässigen Auswirkung auf nachbarschützende Belange erkennen.

Den Bedenken wurde nicht entsprochen, da sich die möglichen Gebäudehöhen an den derzeitigen Bestand orientieren, die erforderlichen Grenzabstände eingehalten und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtungs-/ Belüftungs-/ Besonnungsverhältnisse für die vorhandene Nachbarschaft nicht erkennbar war.

Den Bedenken wurde nur teilweise gefolgt. Die Erschließung des vorhandenen Garagenhofes sowie des Spiel- und Bolzplatzes muss aus rechtlichen Gründen erhalten bleiben.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Fuß-/Radwege innerhalb des Plangebiets nur für (motorisierte) Wartungs-/Reinigungsfahrzeuge befahrbar, nicht für die motorisierte Öffentlichkeit. Städtebaulich, verkehrsplanerisch, soziologisch und ökologisch ist die fuß-/ radläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers zu begrüßen, welche von verschiedensten Altersgruppen sowie mobilitätseingeschränkten Bevölkerungsteilen deutlich besser genutzt werden kann und stattdessen keinen Fahrzeugverkehr auslöst.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der bestehende Ausbau/Fahrbahnquerschnitt der vorhandenen Garagenhof-/Spielplatz-/ Bolzplatzerschließungsfläche keinen Hauptdurchfahrts- oder Haupterschließungscharakter aufweist, welcher hochfrequentiert und zügig befahren oder uneingeschränkt beparkt werden kann. Aktuell sind keine Beeinträchtigungen oder Gefahrenstellen im



Bereich der Garagenhoferschließung bekannt.

Es wurden Bedenken hinsichtlich Lärmeinwirkungen durch Liefer- Kunden- und Anliegerverkehr sowie durch den Betrieb des Marktes und der Wohnungen geäußert.

Der Anregung wurde gefolgt. Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen wurden folgende Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt bzw. ergehen als Auflagen im Rahmender Baugenehmigung.

- Einhausung der Unterbringung der Einkaufswagen sowie deren lärmarme Ausführung,
- Zufahrt zu den geplanten Wohnungen über dem Verbrauchermarkt (SO) und an der Schaefferstraße im nordwestlichen Plangebietsbereich (WA) durch eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt westlich des SO, welche von der Parallelfahrbahn der Beatusstraße erschlossen wird,
- Überdachung der Abfahrtsrampe, der Zufahrtsbereiche sowie der außerhalb der Tiefgarage angeordneten Pkw-Stellplätze für Anwohner,
- Ausführung von Garagentoren, Schacht- und Rinnenabdeckungen etc. in lärmarmen Bauweise,
- Begrenzung der Schalleistungen von haustechnischen Anlagen wie Lüftungen, Klimaanlage, Kühlungen, Heizanlagen u. ä,
- Erteilung einer Auflage im Rahmen der Baugenehmigung zu den Anlieferungszeiten (ausschließlich zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr).

Laut schalltechnischem Gutachten sind außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs keine durch das Vorhaben bedingten, unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und der im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilenden Auflagen ist die Bauleitplanung aus schalltechnischer Sicht realisierbar.

Es wurden Bedenken erhoben, dass die Gesundheit spielender Kinder und der Anwohner durch den Schadstoffausstoß rückwärts einfahrender LKW gefährdet seien.

Der Anregung wurde aufgrund der Ausrüstung der LKW mit einem effektiven Abgasreinigungssystem, welches den neuesten Abgasnormen entspricht, nicht gefolgt. Erhebliche, unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Belastungen durch LKW-Abgase sind bei den hier anfallenden Anlieferungsvorgängen daher auszuschließen

Es wurde die Frage nach der baurechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken gestellt.

Es konnte dargelegt werden, dass die erforderlichen Grenzabstände durch den Rahmen, den der Bebauungsplan vorgibt, eingehalten werden.



Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB** wurden folgende Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen, die das Plangebiet betreffen:

Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Schutzgut vorgetragen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Wasser und Boden:

Das Amt für Umwelt/Altlasten und Wasserrecht der Stadt Koblenz hat mit Schreiben vom 11.12.2019 und vom 19.12.2018 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Randbereich auf einer Fläche der ehem. Militäreffektfabrik Falckenburg & Richter liegt. Des Weiteren liegt im Randbereich eine verifizierte Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA. Altablagerungen seien im Gebiet nicht registriert; ein Altlastenverdacht liegt nicht vor. Mit Funden von Kampfmitteln im Plangebiet müsse gerechnet werden.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, hat mit Emails vom 28.01.2020 und vom 15.01.2019 auf die Klärung der Situation bezüglich der Oberflächenentwässerung des Plangebiets sowie der Schmutzwasserbeseitigung und auf Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenabflüssen hingewiesen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, empfiehlt mit Fax vom 06.02.2019 objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) seien bei Eingriffen in den Baugrund zu berücksichtigen.

Den Ausführungen der Behörden zum Themenkomplex Wasser / Boden wurde durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den Textfestsetzungen („Altlasten“, „Kampfmittelfunde“, „Beachtung von DIN-Normen“, „Starkregenvorsorge“) sowie Festsetzungen („Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers“) gefolgt. Ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde erarbeitet und mit der Stadt Koblenz abgestimmt. Die Ergebnisse eines dem Bauleitplanverfahren zugeordneten Baugrundgutachtens wurden in der Begründung dargestellt. Orientierende Bodenuntersuchungen der noch nicht untersuchten Bereiche des Plangebiets sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal hat um Berücksichtigung des Leitfadens Farbgestaltung der Initiative Baukultur im Welterbe Oberes Mittelrheintal gebeten. Ferner wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Denkmalzone Grünfläche „Hauptfriedhof“ der Stadt Koblenz angeregt, im geplanten Sondergebiet die Anzahl und Größe der Werbeanlagen so gering wie möglich zu halten.

Den Anregungen wurde gefolgt, in dem ein entsprechender Hinweis zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Zudem wurden reglementierende Festsetzungen zu „Werbeanlagen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft:

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Änderung des Bereichs an der Beatusstraße hatte die obere Landesplanungsbehörde dargelegt, dass die Stadt Koblenz innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion“ liegt und daher erhöhte Anforderungen an klimaschützende Belange im Rahmen der Bauleitplanung gelten.

Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass klimatische Ausführungen bzw. Maßnahmen bereits im Rahmen des Klimaatlases der Stadt Koblenz bzw. im Rahmen des stadtklimatischen Gutachtens der Fa. Spacetec getroffen bzw. beachtet wurden. Maßnahmen des



Klimaschutzes (Dach- und Fassadenbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen, Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Fotovoltaikanlagen) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Wohlbefinden:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Schutzgut vorgetragen.

Stellungnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die GDKE hat darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird.

Daraufhin wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der Baubeginn rechtzeitig anzuzeigen ist und dass die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren sind.

6. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Gebiet, in dem eine Innenentwicklung durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes forciert werden soll. Im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens der Stadt Koblenz wurden Möglichkeiten zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube untersucht. Ergebnis der Untersuchung war, dass die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung im Stadtteil erkannt wurde. Der Standort ist geeignet, um die Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube im Nahrungs- und Genussmittelsektor zu verbessern.

Darüber hinaus eignet sich die Fläche für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen, da eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in attraktiver Lage mit guter Nahversorgungssituation – unter Verzicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ermöglicht werden kann.

Angesichts dieser Möglichkeiten sowie der Untersuchungsergebnisse des Einzelhandelsgutachtens wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf eine weitergehende Prüfung von Alternativstandorten verzichtet.

Zwar gibt es innerhalb des Plangebiets Möglichkeiten einer anderen Anordnung der Bauflächen, es bestehen jedoch keine Alternativen zur vorgelegten Planung, die geeignet wären, die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wesentlich zu minimieren. Das Sondergebiet wurde bewusst in den Osten des Plangebiets gelegt. Die Errichtung der Laderampe ist an der östlichen Gebietsgrenze vorgesehen, um mögliche Störungen von Anwohnern weitest möglich zu reduzieren.

Ursprünglich war die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes über die an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs gelegene „Schaefferstraße“ vorgesehen. Zur Minimierung der Lärm- und Verkehrsbelastungen für die dortigen Anwohner wurde die Zufahrt für alle künftigen Bewohner des Änderungsbereichs so geplant, dass sie von der Beatusstraße bzw. über deren Parallelfahrbahn erfolgen kann.

Unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele auch bezüglich der inneren Strukturierung des Geltungsbereiches somit keine grundsätzlichen Alternativen.