

Bebauungsplan Nr. 36.3
„Zwischen Haupteschweg und Fullener Straße“
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der
Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meppen strukturiert im Bereich „Alter Emshafen“ im Rahmen des Sanierungsförderprogrammes Stadtumbau ein Gewerbe- und Industriegebiet in ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung, Beherbergung und Gastronomie, Dienstleistungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe um. Der im Bereich des Emshafens bestehende Baustoffhandel fügt sich künftig aufgrund seines Emissionsverhaltens nicht mehr in das Mischgebiet ein. Eine Aussiedlung des Betriebs ist daher erforderlich.

Als Aussiedlungsstandort wurde der Bereich der Landesstraße 47 am westlichen Ortsrand des Stadtteils Elsterfeld ermittelt. Die Stadt Meppen möchte an diesem Standort neben Betrieben des Baustoffhandels und Bau- und Gartenmärkten auch ergänzende Betriebe zulassen. Durch die Zusammenlegung der gewerblichen Betriebe an einen Standort erwartet die Stadt Synergieeffekte in Bezug auf die wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 36.3 „Zwischen Haupteschweg und Fullener Straße“ wurde daher ein Sondergebiet für einen Garten-, einen Baumarkt sowie den Baustoffhandel ausgewiesen. Zur Eingliederung in die bestehende Nutzungsstruktur wurden Mischgebiete im Norden und Osten sowie ein allgemeines Wohngebiet im Nordosten festgesetzt. Damit wurde ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geschaffen. Für die landschaftliche Eingliederung und Minimierung optisch ästhetischer Qualitäten am Ortseingang von Meppen wurden Eingrünungsmaßnahmen am westlichen und südlichen Geltungsbereich sowie nördlich und östlich des Sondergebietes festgesetzt. Im Parallelverfahren wurde die 118. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung wurde eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Dabei gehen insbesondere Acker- und Waldflächen sowie lineare Gehölz- und Saumstrukturen verloren. Die neuversiegelten Flächen stehen weder für Tiere noch für Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung. Allerdings wird für die im Plangebiet vorkommenden ubiquitären Vogelarten davon ausgegangen, dass sie geeignete Lebensraumstrukturen in den unversiegelten Bereichen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Lebensräumen finden können. Der Verlust dieser Biotoptypen ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen zudem einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Verschärfend kommt hinzu, dass es sich bei dem Boden um einen potentiell schutzwürdigen Boden handelt. Die Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags

(2013) ein Kompensationsdefizit von 93.178 Werteinheiten ermittelt. Der Ausgleich des Kompensationsdefizits erfolgt über den Ausgleich folgender Kompensationspools und Wegeseitenraum-Projekte: Flächenpool Holthausen (K 027), 1.260 Werteinheiten; Flächenpool Fullener Moor (K 028), 16.510 Werteinheiten; Flächenpool Helte (K 029), 5.104 Werteinheiten; Flächenpool Hemsen-Hagen (K 059), 2.407 Werteinheiten; Wegeseitenräume Teglingen (K 046), 7.627 Werteinheiten; Wegeseitenräume Helte (K 047), 14.349 Werteinheiten; Wegeseitenräume Emslage (K 048), 45.921 Werteinheiten. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Meppen. Die Sicherung der Flächenpools Holthausen und Helte erfolgt über städtebauliche Verträge mit der NLG. Das ausstehende Kompensationsdefizit wird somit vollständig ausgeglichen.

Für die Überplanung des Waldbestandes im Plangebiet (rd. 1,9 ha) erfolgt gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG eine Ersatzaufforstung um den Faktor 1,2. In der Gemarkung Emen der Stadt Haren (Ems) erfolgt auf den Flurstücken 18 (Flur 5), 23 (Flur 1) und 226 (Flur 7) eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,2775 ha aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß der Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Waldumwandlung ist somit vollständig abgefolten.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Erdbaumaßnahmen sowie Gehölz- und Gebäudebeseitigungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelneester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Erdbaumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) kann die Tötung von Tieren und die Zerstörung von einjährig genutzten Vogelnestern generell vermieden werden. Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Planung sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Lärmbelastungen wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von umliegenden Natura 2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Bauleitplanverfahren wurden mehrere Beteiligungsverfahren durchgeführt; die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Erörterungstermin am 10.04.2017)

| Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|--|---|
| Ablehende Haltung zum Aussiedlungsstandort, Umsetzung eines Wohngebietes zielführender | Standortentscheidung wurde abgewogen, zentrale Lage des Emshafens vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen für das Wohnen geeignet |
| Gestalterische Bedenken, Ortseingangssituation | Gliederung der Flächennutzung, Eingrünungsmaßnahmen |
| Verkehrliche Bedenken | Keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen zu erwarten laut Verkehrsgutachten |
| Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet | Standortentscheidung wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung abgewogen |

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

| Stellungnahme | Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|--|--|--|
| Landkreis Emsland | Verkaufsflächen/Sortimente | Festsetzungen auf Grundlage der Auswirkungsanalyse |
| | LROP/RROP (neue Einzelhandels-großprojekte), Zentrale Orte | Festsetzungen auf Grundlage der Auswirkungsanalyse, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes |
| | Ergänzende Hinweise zur Abfallentsorgung | Werden beachtet |
| | Hinweise zum Brandschutz | Werden beachtet |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | Nähe zum Schießplatz, Emissionen | Wird beachtet, keine Lärmschutzkonflikte zu erwarten |
| | Nähe zur Wehrtechnischen Dienststelle, Emissionen | Wird beachtet, keine Lärmschutzkonflikte zu erwarten |
| Westnetz GmbH | Hinweise zur Versorgung und ggf. Maßnahmen | Erschließungsplanung erfolgt auf Umsetzungsebene |
| Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen | Luftbildauswertung | Vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung erforderlich |
| Landwirtschaftskammer Niedersachsen | Emissionen durch das Baugebiet „Wohnen mit Pferd“ | Geruchsgutachten, keine Konflikte zu erwarten |
| Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege | Denkmalpflegerische Hinweise | Denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 NDSchG erforderlich |
| Wasser- und Bodenverband „Ems-West“ | Hinweise zu finanziellen Aufwendungen | Werden zur Kenntnis genommen |
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden | Aussiedlungsvorhaben, Immissionsrichtwerte | Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen bleiben gewahrt |
| Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen | Verkehrliche Maßnahmen | Planungsrechtliche Sicherung des Ausbaubereiches |
| | Bauverbots- und Baubeschränkungszone | Nachrichtliche Übernahme |
| | Zu- und Abfahrtsverbot | Ergänzung Festsetzung |
| | Einfriedung entlang der L 47, Emissionen | Ergänzung Hinweise |
| | Abstimmungen, Kostenträger | Werden beachtet |
| EWE NETZ GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, PLEdoc GmbH | Hinweise zur Versorgung und zu Versorgungsanlagen | Werden zur Kenntnis genommen |
| IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim | Wirtschaftsfördernde Maßnahme | Wird zur Kenntnis genommen |
| Bistum Osnabrück, Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück | Überplanung Grundstück | Erwerb durch Stadt Meppen |

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

| Stellungnahme | Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|-------------------------|---------------------------|--|
| Private Stellungnahme 1 | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| | Bezahlbares Wohnen | Festsetzung von Mischgebieten und eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Baugrundstücken |
| | Lärmkonflikte | Festsetzungen auf Grundlage eines Schallgutachtens |
| Private Stellungnahme 2 | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Versiegelung | Entwässerungskonzept |
| | Parkplatzlärm | Nutzung tagsüber, geringe Frequentierung |
| | Waldfläche, Anpflanzungen | Eingrünungsmaßnahmen |

| | | |
|--|--|--|
| | Parkflächen LKWs | Betriebsverkehre im Tagzeitraum, Stellplätze auf Betriebsgelände |
| | Gebäudehöhe | Höhenstaffelung |
| | Zeitliche Errichtung von Gebäuden | Berücksichtigung möglicher Lärmkonflikte im Schallgutachten |
| | Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für einen Lebensmittel-Discounter | Kein Zusammenhang |
| Private Stellungnahme 3 | Verkehrsbelastungen | Verkehrsgutachten, empfohlene Maßnahmen |
| Private Stellungnahme 4 | Verschlechterung Wohnlage, Planungsziele im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen; Maßnahmen der Innenentwicklung |
| | Formale Anmerkungen zum Verfahren | Keine Verfahrensfehler |
| | Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für einen Lebensmittel-Discounter | Kein Zusammenhang |
| | Eingangsgrößen und Methodik Schallgutachten | Keine Änderungen des Gutachtens |
| | DIN-Normen | Hinweis wird ergänzt |
| | Nachnutzung Altstandort | Prüfung außerhalb des Bauleitplanverfahrens |
| | Berechnung Verkaufsflächen, Festsetzung Sortiment | Keine Änderung der Auswirkungsanalyse / der Festsetzungen |
| | Gutachterlich untersuchte Arten (Fauna) | Keine Änderung des Gutachtens |
| | Bedenken zu Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | Maßnahmen wurden abgestimmt und vertraglich gesichert |
| | Abwägung öffentlicher und privater Belange | Keine Abwägungsfehler erkennbar |
| | Private Stellungnahme 5 | Velagerung Baustoffhandel |
| Einbezug Stadtrat | | Standort- und Alternativenprüfung, Einbezug Planungs- und Bauausschuss |
| Verkehrliche Konflikte | | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| Eingangsdaten Schallgutachten | | Keine Änderung des Gutachtens |
| Zweckmäßigkeit nördliche Parkplatzfläche | | Erweiterungsangebot der Stellplatzflächen für die Probsteigemeinde St. Vitus |
| Private Stellungnahme 6 | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| | Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild | Randgestaltung, vertragliche Regelungen, Höhenfestsetzungen |
| | Überplanung möglicher Wohnbauflächen | Festsetzung von Mischgebieten und eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Baugrundstücken |
| Private Stellungnahme 7 | Landschaftsbild | Darstellung im FNP als Siedlungsfläche |
| | Naherholungsfunktion | Naherholungsbereiche stehen zur Verfügung |
| | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| Private Stellungnahme 8 | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| Private Stellungnahme 9 | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Versiegelung, Starkregenereignisse | Entwässerungskonzept |
| | Wasserdurchlässige Fahrbahnbeläge | Betriebswirtschaftliche Entscheidungen |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| | ge | |
| | Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für einen Lebensmittel-Discounter | Kein Zusammenhang |
| Private Stellungnahme 10 | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Verlagerung in ein Industriegebiet | Kombinierter Standort, Gebietstypologie BauNVO |
| | Überplanung möglicher Wohnbauflächen | Festsetzung von Mischgebieten und eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Baugrundstücken |
| Private Stellungnahme 11 | Ausgleichsmaßnahmen Spechte, Fledermäuse, Wallheckenbestand | Berücksichtigung im Faunagutachten |
| | Ausgleichsmaßnahme Wegeseitenräume | Allgemein zulässig, Überwachungsmaßnahmen |
| Private Stellungnahme 12 | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Eingangsdaten Schallgutachten, Nachtzeitraum | Keine Änderung des Gutachtens, Anlieferung im Tageszeitraum, Stellplätze auf Betriebsgelände |
| | Gebäudehöhe | Höhenstaffelung |
| | Wasserdurchlässige Fahrbahnbeläge | Betriebswirtschaftliche Entscheidungen |
| | Versiegelung, Starkregenereignisse | Entwässerungskonzept |
| | Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für einen Lebensmittel-Discounter | Kein Zusammenhang |
| | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| Private Stellungnahme 13 | Planungsziele Investor | Festsetzung Sondergebiet, Entwicklung Wohnbauflächen, Verwaltungszwecke |
| | Überplanung Gehölzstrukturen | Waldausgleich, Eingriffsregelung |
| | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| | Zweckmäßigkeit nördliche Parkplatzfläche | Erweiterungsangebot der Stellplatzflächen für die Probsteigemeinde St. Vitus |
| Private Stellungnahme 14 | Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für einen Lebensmittel-Discounter | Kein Zusammenhang |
| | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |
| | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Kosten | Erforderlichkeit der Planung, Planungsziele der Stadt Meppen |
| | Naherholungsfunktion | Naherholungsbereiche stehen zur Verfügung |
| | Aufforstung | Städtischer Kompensationsflächenpool |
| Private Stellungnahme 15 | Standortentscheidung | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Lärmbelastungen | Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens |
| | Wohn- und Freiraumqualitäten | Darstellung im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung |
| | Wohnraumbedarf | Maßnahmen der Innenentwicklung durch Aussiedlung |

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| Stellungnahme | Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|--|---|--|
| Landkreis Emsland | Planungsrechtlicher Ausschluss der Nutzung des Altstandortes | Prüfung von Nachnutzungsmöglichkeiten außerhalb des Bauleitplanverfahrens |
| | Standortentscheidung | Verkehrsplanerische Gründe, Kombination Baustoffhandel und Bau- und Gartenmarkt, Schallschutzmaßnahmen |
| | Schaffung kleinerer Wohneinheiten | Planungsrechtlich zulässig |
| | Wasserrechtliche Prüfung | Wird beachtet |
| | Immissionsschutz | Anlagengenehmigung, Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens |
| Westnetz GmbH | Hinweise zur Versorgung, Leitungstrassen | Wird zur Kenntnis genommen |
| Landwirtschaftskammer Niedersachsen | Geruchsimmissionen | Keine Konflikte zu erwarten |
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden | Betriebsstruktur und Standort Baustoffhandel | Gewerbliche Tätigkeit, Gebietstypologie BauNVO |
| Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen | Hinweise zur Ortsdurchfahrt, Erschließungsmaßnahmen, Bauverbots- und Baubeschränkungszone | Werden zur Kenntnis genommen, Anpassungen der Nutzungen in der Bauverbotszone |
| | Sichdreiecke erforderlich | Wird beachtet |
| | Richtlinien für passiven Schutz an Straßen | Wird beachtet |
| | Ausbau Knotenpunkte L 47 | Wird zur Kenntnis genommen |
| PLEdoc GmbH, Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Avacon Netz GmbH | Hinweise zur Versorgung und zu Versorgungsanlagen | Werden zur Kenntnis genommen |
| IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim | Wirtschaftsfördernde Maßnahme | Wird zur Kenntnis genommen |
| Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände | Hinweise zum wasserrechtlichen Verfahren, Oberflächenentwässerung | Umsetzung von Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes |
| | Kompensationsmaßnahmen | Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde und Wasser- und Bodenverband |
| Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Bodenbeeinträchtigungen | Ausgleichsmaßnahmen, Standortabwägung |
| | Schutzwürdige Böden, Kompensationsbedarf | Überplanung, Kompensationsmaßnahmen |

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

| Stellungnahme | Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|-------------------------|--|--|
| Private Stellungnahme 1 | Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit von Bau- und Gartenbetrieben am Altstandort | Veräußerung im Rahmen des Grundstücksmanagement durch die Stadt Meppen, vertragliche Regelungen, Aufstellungsbeschluss |
| | Kosten für Anlieger und Grundstückseigentümer | Städtebauliche Ordnung; Gutachten zu Schall, Verkehr, Einzelhandel, Flora und Fauna, Boden, Entwässerung; Eingrünungsmaßnahmen |
| | Verkehrliche Konflikte | Verkehrsgutachten, Umsetzung empfohlener Maßnahmen |

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| Stellungnahme | Hinweise und Anregungen | Berücksichtigung in der Planung |
|---|--|--|
| Landkreis Emsland | Festsetzung Verkaufsfläche | Verweis auf Rechtsurteile |
| | Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG | Wird zur Kenntnis genommen |
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden | Immissionsschutz | Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens |
| Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen | Verkehrsbezogene Hinweise | Werden zur Kenntnis genommen |
| | Abstimmungen zwischen Stadt und Land bezüglich Verkehrsmaßnahmen | Wird zur Kenntnis genommen |

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufteilung der baulichen Nutzung im Plangebiet soll einen verträglichen Übergang vom Siedlungsgebiet zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ darstellen. Alternative Anordnungen der baulichen Nutzung haben sich daher nicht ergeben. Zudem ist durch die unmittelbare Lage an der Fullener Straße eine direkte Verkehrsanbindung geschaffen, um das höhere Verkehrsaufkommen des Sondergebietes effizient leiten zu können.