

*Betreff:***135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig  
"Franz-Rosenbruch-Weg",  
Stadtgebiet zwischen der Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem  
Franz-Rosenbruch-Weg***Organisationseinheit:*Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

07.10.2019

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

*Sitzungstermin*

30.10.2019

*Status*

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

05.11.2019

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

12.11.2019

Ö

**Beschluss:**

1. "Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 3 und Nr. 4 zu behandeln.
2. Für das oben bezeichnete Stadtgebiet wird die 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der anliegenden Fassung beschlossen."

**Sachverhalt:**

Die Beschlusskompetenz des Rates zu den Punkten 1. und 2. ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2 NKomVG, wonach ausschließlich der Rat für die abschließende Entscheidung über Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zuständig ist.

**Inhalt und Verfahren**

Dem beiliegenden Entwurf des Änderungsplanes (Anlage 1) und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind Gegenstand der Änderung, Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung zu entnehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2018 mit Fristsetzung zum 25.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden teilweise in die Planunterlagen aufgenommen. Der Regionalverband Braunschweig stimmt der Planung zu. Das Planvorhaben ist konform mit den Zielen der Raumordnung. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigelegt (Anlage 3).

Am 26.03.2019 wurde die öffentliche Auslegung der 135. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 3 (2) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 15.05.2019 bis zum 17.06.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2019 von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag versehen, sind Bestandteil

dieser Vorlage zum Planbeschluss (Anlage 4). Der Großteil der Stellungnahmen bezog sich auf die Inhalte des parallel ausgelegten Bebauungsplans. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Verfahrensschritt zum Planbeschluss durchgeführt.

Leuer

**Anlage/n:**

Anlage 1: Änderungsplan

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht

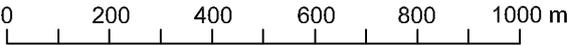
Anlage 3: Vorschlag zur Behandlung der im Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

Anlage 4: Vorschlag zur Behandlung der im Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

# 135. Änderung des Flächennutzungsplanes Franz-Rosenbruch-Weg

Rechts-  
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 

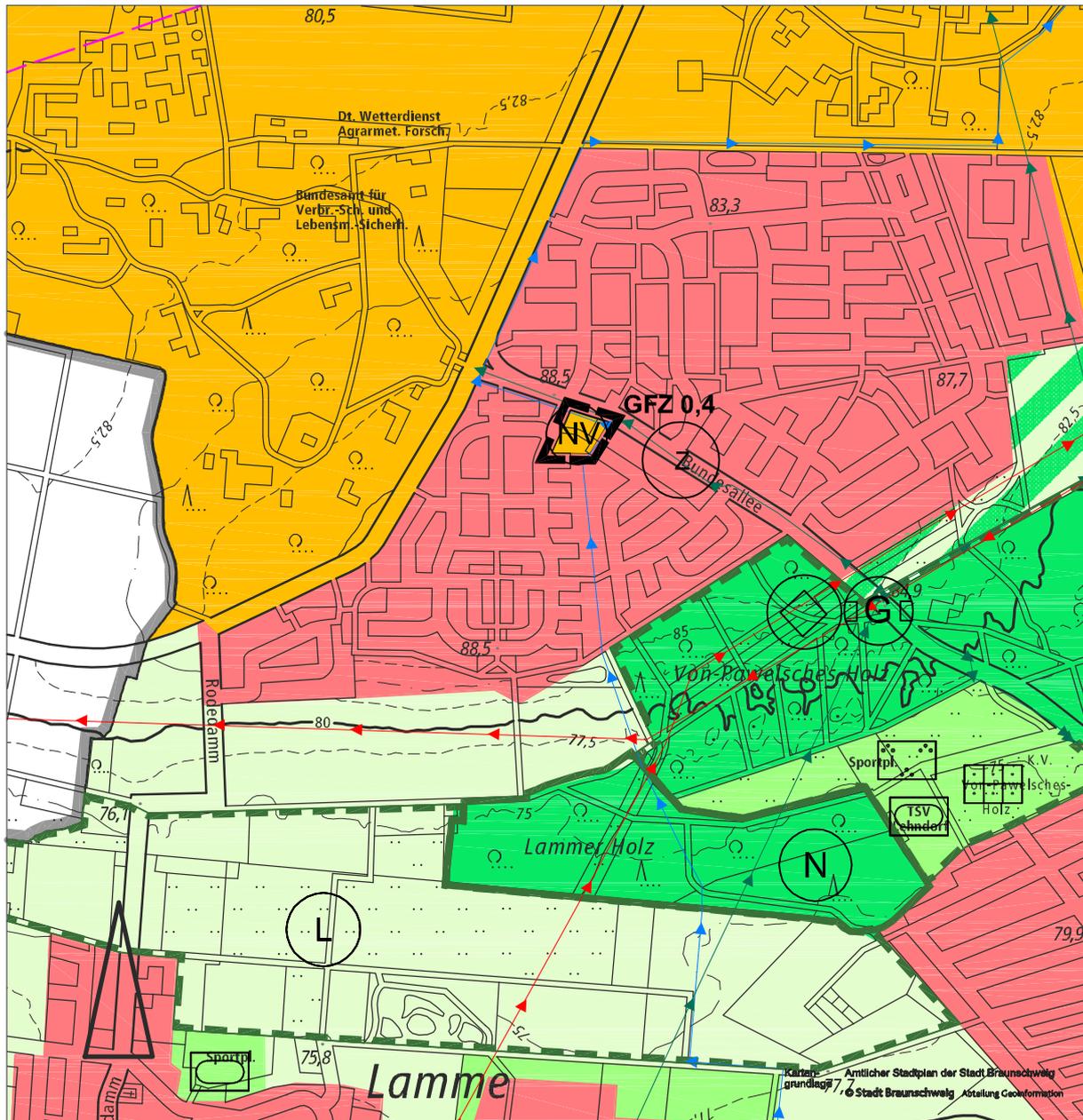
- Verfahrensexemplar
- Original
- Kopie

S

- Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

i.A.

Fachbereich  
Stadtplanung und Umweltschutz  
Abt. Verwaltung



Stadtgebiet zwischen der Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg

## Planzeichenerklärung

--- Grenze des Geltungsbereichs

■ Sonderbauflächen

(NV) Nahversorgung

→ Hauptleitung Gas

→ Hauptleitung Wasser

135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig

**„Franz-Rosenbruch-Weg“**

---

Begründung und Umweltbericht

Planbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens	- 3 -
2	Gegenstand der Änderung	- 4 -
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	- 6 -
4	Umweltbericht	- 11 -
4.0	Präambel	- 11 -
4.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	- 11 -
4.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	- 11 -
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	- 12 -
4.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	- 12 -
4.3.2	Schutzgut Landschaft .....	- 13 -
4.3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	- 14 -
4.3.4	Schutzgut Wasser .....	- 16 -
4.3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	- 17 -
4.3.6	Schutzgut Mensch .....	- 19 -
4.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	- 21 -
4.3.8	Wechselwirkungen .....	- 21 -
4.3.9	Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten .....	- 21 -
4.3.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	- 21 -
4.4	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	- 22 -
5	Begründung der Darstellungen, Fazit	- 23 -
6	Verfahrensablauf	- 24 -

## **1 Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens**

- Stand: 7. August 2019 -

---

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

### 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

### 1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

### 1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

### 1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

### 1.9 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)

In der Fassung vom 1. Juni 2008 (Rechtskraft durch Bekanntmachung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig)

### 1.10 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378)

## 2 Gegenstand der Änderung

---

Die Stadt Braunschweig zählt zurzeit ca. 250.000 Einwohner und ist damit die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ beschlossen. Aufgrund aktueller Rechtsprechung kann das Verfahren nicht mehr gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sodass sowohl eine Änderung im Flächennutzungsplan wie auch ein Bebauungsplan im Rahmen eines Vollverfahrens erforderlich sind. Die 135. Flächennutzungsplan-Änderung „Franz-Rosenbruch-Weg“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Darin ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Innerhalb der Bundesallee wird eine Hauptleitung für Gas und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hauptleitung für Wasser dargestellt.

Darüber hinaus ist angrenzend an den Änderungsbereich das Symbol Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich 7 km westlich der historischen Stadtmitte in der Mitte des Stadtteils Kanzlerfeld. Er hat eine Größe von 0,5 ha und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum. Der Bereich ist in der Ergänzung 2010 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel als Zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Er ist umgeben von Wohnbauflächen der Ortslage Kanzlerfeld mit Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes zu schaffen, sollen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Mit der 135. FNP-Änderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Nahversorgung) geplant.

### Derzeitige Darstellungen FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Innerhalb der Bundesallee wird eine Hauptleitung für Gas und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hauptleitung für Wasser dargestellt.

Darüber hinaus ist angrenzend an den Änderungsbereich das Symbol Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht.



### Zukünftige Darstellungen FNP

Zukünftig ist die Darstellung von „Sonderbaufläche“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) vorgesehen.



Kartengrundlage Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig  
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

### **3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

Der Stadtteil Kanzlerfeld mit ca. 3.800 Einwohnern befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Braunschweig. Der Stadtteil entstand seit 1962 in mehreren Baugebietsabschnitten. Ende der 70-er Jahre wurde im Zusammenhang mit dem Teilgebiet Kanzlerfeld-Nord ein kleines Stadtteilzentrum mit Läden, Gemeindezentrum und Kindertagesstätte geschaffen. Dabei sind die Läden gemeinsam mit weiteren Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen im Obergeschoss in einer gemischten Immobilie mit ca. 60 Teileigentümern angeordnet. Die Fläche ist im Bebauungsplan OE 19 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Anlage stellt das Einkaufszentrum und Rückgrat des Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld dar. Ein wesentlicher Bestandteil des Einkaufszentrums bildet dabei ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Stadtteil Kanzlerfeld ansässigen Lebensmittelbetriebe (neben dem Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum noch ein weiterer an der Pfeleidererstraße) die Nahversorgung langfristig als gefährdet eingestuft.

Die in der Untersuchung 2004 erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Durch Optimierung und Umbauarbeiten konnte die Verkaufsfläche des vorhandenen Ladenlokales auf ca. 670 m<sup>2</sup> erweitert werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine weitere Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes wäre theoretisch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand denkbar. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbaumaßnahmen ist hingegen fraglich. Die Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes OE 19 stehen einer Anbaumaßnahme entgegen. Eine Erweiterung der überbauten Grundstücksflächen würde zulasten von Garagen und Stellplätzen der Eigentümergemeinschaft gehen, selbst aber auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Im Übrigen wären durch die Erweiterung der Verkaufsfläche Belange des Lärmschutzes der darüber gelegenen Wohnnutzung betroffen. Neben dem Problem der für eine Erweiterung fehlenden Flächen und des Lärmschutzes ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer nicht zu erwarten.

Deshalb soll auf der Südseite der Bundesallee, gegenüber dem bestehenden Nahversorgungszentrum, die Ansiedlung eines größeren, langfristig tragfähigen Nahversorgungsmarktes ermöglicht werden. Die hier bisher planungsrechtlich vorgesehene Kindertagesstätte wird nicht mehr benötigt; der vorhandene Bolzplatz soll an anderer Stelle ersetzt werden. Vorrangiges Planungsziel ist es, die Nahversorgung in unmittelbarer Nähe des bestehenden Nahversorgungsmarktes zukunftsfest zu sichern.

#### Raumordnungsvorgaben

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern

und zu entwickeln ist. Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Planung ist mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar und von daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Einhaltung der Vorgaben des LROP 2017 und der RROP 2018 in Bezug auf den Einzelhandel wird im Kapitel „Einzelhandel“(s.u.) nachgewiesen.

Damit steht die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### Bauleitplanerische Vorgaben

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes OE 21. Dieser setzt für den westlichen Teilbereich der betreffenden Fläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und für den östlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz fest und definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität. Da diese Planungen bislang nicht umgesetzt bzw. wenig genutzt wurden, konnte sich eine wenig gestaltete Grünfläche entwickeln, die in ihrer Unberührtheit eine gewisse Qualität birgt. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Planungsraum grundsätzlich städtisch geprägt ist. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist.

Die Überprüfung durch die Fachverwaltung hat ergeben, dass auf die festgesetzte Fläche für eine Kindertagesstätte verzichtet werden kann. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens mehrfach überprüft. Die Kindergartenbedarfsplanung wird fortlaufend aktualisiert. Veränderungen durch unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen, wie Generationswechsel in Folge der Altersstruktur der Bewohner oder Hinzutreten von Neubaugebieten, werden dabei berücksichtigt. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren.

Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.

Für den Erhalt der Bolzplatzfläche besteht keine konkrete rechtliche Verpflichtung. Die Versorgung der Bevölkerung mit Sport, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist jedoch ein grundsätzlicher öffentlicher Belang in der Bauleitplanung, der bei der Abwägung sämtlicher von der Planung betroffenen Belange teilnimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem südwestlichen Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld ein weiterer Bolzplatz vorhanden ist. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles steht in diesem Zusammenhang jedoch im Vordergrund. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche.

## Einzelhandel

Für das Plangebiet wurde ein Einzelhandelsgutachten angefertigt (Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Januar 2018). Die Ergebnisse dieses Gutachtens dienen dem Nachweis der Raumverträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens im Rahmen der 135. Änderung des Flächennutzungsplans und werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“; OE 39, durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Im Planbereich ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.070 m<sup>2</sup> geplant, wovon bis zu 920 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 150 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen. Am Altstandort gegenüber dem Planstandort nördlich der Bundesallee soll der derzeit dort vorhandene Supermarkt (rd. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) durch einen Getränkemarkt mit rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie arrondierende Dienstleistungsnutzungen ersetzt werden. Da diese Änderungen jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind, wird im Einzelhandelsgutachten vorsichtshalber unterstellt, dass das heutige Ladenlokal Bestandsschutz genießt und auch nach Umzug des angestammten Betriebes theoretisch wieder mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb belegt werden könnte.

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die städtebauliche wie auch für die raumordnerische Verträglichkeit ist die durch ein Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Kernwirkungsgebiet in den vorhabenrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie. Die Bereiche im Kernwirkungsgebiet liegen alle innerhalb eines Radius mit weniger als 10 Minuten Pkw-Fahrzeit um den Planstandort.

Hinsichtlich der Bindungsquoten ist in den statistischen Bezirken/Gemeindeteilen des Kernwirkungsgebietes (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) in den beiden vorhabenrelevanten Sortimenten jeweils per Saldo ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird per Saldo der Großteil der sortimentspezifischen Kaufkraft durch das bestehende Angebot gebunden (Bindungsquote rd. 72%). Dies ist im Sortiment Drogerie/ Parfümerie mit kleinerem Anteil ebenso der Fall (Bindungsquote rd. 65%).

### Prüfung hinsichtlich der Klassifizierung als nicht raumbedeutsamer Nahversorgungsmarkt

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) enthält für Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, eine Ausnahme hinsichtlich der Einschätzung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen. Um nachzuweisen, dass es sich um einen nicht raumbedeutsamen Nahversorgungsbetrieb handelt, muss der Betrieb folgende Voraussetzungen erfüllen:

- mindestens 90% Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche und
- das Einzugsgebiet des Betriebes muss überwiegend aus einem fußläufigen Einzugsbereich bestehen.

Die erste Voraussetzung ist im Hinblick auf das Planvorhaben erfüllt. Der Supermarkt soll auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruchweg“, OE 39, der auf Basis dieser FNP-Änderung aufgestellt wird, wird diese Vorgabe detailliert festgesetzt, so dass die Umsetzung dieser Planung gesichert wird.

Die zweite Voraussetzung wird im LROP 2017 wie folgt präzisiert: "Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird". Darüber hinaus ist "bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% erreicht werden kann"

Das der Planung zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten (Acocella, Januar 2018) zeigt die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes nach Realdistanzen (Kapitel 9, Karte 2). Im 700-Meter-Bereich leben rd. 2.175 Einwohner, im 1.000-Meter-Bereich rd. 3.325 Einwohner.

Der Planumsatz des geplanten Supermarktes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen verträglichen Variante (920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel) beträgt 4,4 Mio. €. Zur Generierung dieses Planumsatzes werden folgende Einwohnerzahlen - unter Berücksichtigung der lokalen, sortimentsbezogenen Kaufkraft und Betrachtung unterschiedlicher voraussichtlicher Kaufkraftbindungsquoten des Supermarktes - benötigt:

- Kaufkraftbindung 40%: 5.113 Einwohner,
- Kaufkraftbindung 50%: 4.090 Einwohner.

Der Vergleich dieser Einwohnerzahlen mit der Anzahl der Bewohner im 700-Meter-Bereich zeigt, dass bei einer Kaufkraftbindung von 40% maximal rd. 43% des Umsatzes des Planvorhabens aus dem fußläufigen Bereich generiert werden können. In Relation zum 1.000-Meter-Bereich ergibt sich hingegen eine mögliche Umsatzherkunft von maximal 53%; d.h. der Umsatz wird rechnerisch überwiegend im fußläufigen Einzugsgebiet erzielt. Bei Betrachtung einer Kaufkraftbindung von 50% ergibt sich für den 700-Meter-Bereich, dass maximal 53% Planumsatz fußläufig generiert werden können und für den 1.000-Meter-Bereich maximal 82%. Demzufolge wird der Umsatz in beiden Fällen rechnerisch überwiegend im fußläufigen Einzugsgebiet erzielt.

Es kann somit festgehalten werden, dass das Planvorhaben in seiner verträglichen Variante mit maximal 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener nicht raumbedeutsamer Nahversorger erfüllt. Diese Verkaufsflächenobergrenze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 festgesetzt und somit gesichert. Das Vorhaben kann somit als Ausnahme hinsichtlich der Einschätzung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen eingeschätzt werden: Die Kriterien wurden im Rahmen der Vorgaben (90% nahversorgungsrelevante Sortimente, Generierung des Umsatzes rechnerisch überwiegend im fußläufigen Einzugsgebiet von bis zu 1.000 Metern bei Ansetzung einer Kaufkraftbindung von 40% bis 50%) eingehalten.

Damit kommen die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für großflächige und raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben (Konzentration-, Integrations- und Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) für das hier geprüfte Planvorhaben nicht zum Tragen.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung eingeschätzt werden kann. Damit wird auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig und dessen Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung entsprochen. Das Planvorhaben entspricht insbesondere dem Ziel der Sicherung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel.

Um sicherzustellen, dass die in dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Einstufung eines Betriebes der Nahversorgung und der Verträglichkeit mit benachbarten Nahversorgungsstandorten eingehalten werden, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“; OE 39, Verkaufsflächenobergrenzen zu relevanten Sortimentsgruppen festgesetzt. Das betrifft zum einen die Obergrenze der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 90 % der Gesamtverkaufsfläche. Zum anderen werden die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel auf 920 m<sup>2</sup> und Drogerie/ Parfümerie auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

### Städtebauliche Anordnung

Innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg ließ sich eine heutigen Ansprüchen genügende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht realisieren (s.o.).

Um den Nahversorgungsstandort langfristig sichern zu können, ist deshalb die Möglichkeit, auf eine südlich gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, eine verträgliche Variante. Das bisherige Zentrum am David-Mansfeld-Weg und der geplante neue Standort eines Lebensmittelbetriebes sind zwar durch die den Ortsteil querende Ortsdurchfahrt getrennt. Dies ist aber kein unüberwindbares Hindernis. Bereits in der früheren Nutzung war es für eine der beiden Wohnbereichsseiten erforderlich, die Bundesallee zu queren. Zur besseren Vernetzung der Teile des Nahversorgungsstandortes ist die Anordnung einer Querungshilfe neben den bereits vorhandenen Querungsmöglichkeiten an den Knoten über die Bundesallee Bestandteil des Vorhabens.

Bei der vorgesehenen Umsiedlung innerhalb des Nahbereiches wird die Gefahr, dass letztlich gar kein Lebensmittelbetrieb im Kanzlerfeld verbleibt, deutlich reduziert.

### Verkehrerschließung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen auf den Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße, den Vollanschluss des Verbrauchermarktes und die Zufahrt Stauffenbergstraße zu untersuchen. Auf dieser Basis erfolgt die Erschließungsplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Um eine möglichst gute Anbindung des Marktes für Kunden und den Lieferverkehr zu ermöglichen, ist neben einer Zu- und Ausfahrt von der Stauffenbergstraße zusätzlich die Zu- und Ausfahrt über einen Vollanschluss von der Bundesallee geplant.

Damit auch eine gute fußläufige Verbindung mit dem zukünftigen Teil des Einzelhandelsstandortes über die Bundesallee hinweg ermöglicht werden kann, ist eine Querung der Bundesallee in zwei Etappen zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant.

Die Einzelhandelseinrichtung ist durch die Linien 411, 433, 461 und 560 der Braunschweiger-Verkehrs-GmbH mit deren Haltestelle „Paracelsusstraße“ in direkter Nähe durch den ÖPNV gut angebunden.

## **4 Umweltbericht**

---

### 4.0 Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

### 4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Kanzlerfeld südlich der Bundesallee und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Zukünftig ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Nahversorgung vorgesehen.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der im bestehenden Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld im Bestand nicht erweitern kann.

### 4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen, die den Umweltschutz betreffen, sowie die Fachgutachten, die auch für den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 erstellt wurden, wurden berücksichtigt.

- Regionales Raumordnungsprogramm, 2008
- Landschaftsrahmenplan, 1999, Aktualisierung 2014
- Luftreinhalte- und Aktionsplan Braunschweig, 2007
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle
- Stadtklimaanalyse Braunschweig, 2017/18 GEO-NET
- Lärminderungsplan, 2013
- Erfassungen der Biotope, gefährdeten Pflanzenarten, Fledermäuse und Brutvögel und Maßnahmenvorschläge zum Artenschutz (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 06.06.2018)
- Gutachterliche Untersuchung zur Erweiterung bzw. Verlagerung eines Supermarktes und Zur Ansiedlung eines Getränkemarktes im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld in der Stadt Braunschweig (Acocella, 31.01.2018)
- Geräuschemissionsprognose GÖRGE – Markt (AAS Akustik-Analyse-Service, 23.04.2018)
- Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt im Kanzlerfeld in Braunschweig (WVI, April 2018)
- Neubau GÖRGE-Markt in Braunschweig-Kanzlerfeld, Baugrunderkundung und -beurteilung mit Hinweisen zur Gründung (geo-log, 2012)
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Hille und Müller Landschaftsarchitekten, 2018
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens (Krauss & Partner, GmbH, 2014).

#### 4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB benannten Belange. Da die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung mit ihren Darstellungen kein Baurecht schafft, sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase nicht abschätzbar. Diese werden daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Belange erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethode jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können nur solche Auswirkungen auf das betrachtete Schutzgut geprüft werden, die aufgrund der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung absehbar sind.

##### 4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

###### 4.3.1 a) Bestand

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete (NSG, LSG, Europäische Vogelschutz- oder FFH-Gebiete), keine Naturdenkmale und keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

Aufgrund der siedlungsbestimmten und intensiv genutzten Flächen bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen.

In Bezug auf Tiere wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (Stadt Braunschweig 1999) zählt das Plangebiet zu den Siedlungsflächen des Stadtgebietes, die eine sehr stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt.

###### 4.3.1 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen verbunden. Durch Versiegelung und Überbauung werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen.

Prinzipiell kann es durch das Vorhaben und die entsprechend veränderte Flächennutzung zu geringfügigen Verschiebungen des Artenspektrums kommen.

###### Biologische Vielfalt

Insgesamt kommt es durch das Vorhaben rein quantitativ gesehen zu einer deutlichen Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Durch Maßnahmen wie die Neupflanzung von Bäumen, die Begrünung der Lärmschutzwände sowie Dachbegrünung werden neue Habitate geschaffen und so der Reduzierung entgegengewirkt.

###### 4.3.1 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung könnte es im westlichen Teil des Grundstückes durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 theoretisch zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem

Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen. Insofern sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten und die aktuelle Situation (siehe 4.3.1 a)) würde durch die Fortführung regelmäßiger Pflegearbeiten in ihrer Struktur bestehen bleiben. Teile der erhaltenswerten Gehölzbestände würden allerdings keinem Schutz unterliegen.

#### 4.3.1 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch teilweisen Erhalt von vorhandenen Bäumen an der nördlichen Grundstücksgrenze, dem Erhalt der Gehölzstruktur an der östlichen Grundstücksgrenze und Neupflanzungen von Bäumen werden die Eingriffe minimiert.

Da größtenteils siedlungsbestimmte, intensiv genutzte Flächen von geringerer Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt betroffen sind, wird dies für vertretbar gehalten. Ausweichraum ähnlicher Qualität findet sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist.

Außerdem können Beeinträchtigungen durch den Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze teilweise vermieden werden. Die Erhaltung weiterer Gehölze ist bei der Dimensionierung der geplanten Bebauung und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze nicht umsetzbar.

Eine weitere Minimierung der Auswirkungen wird durch die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie durch die Anlage einzelner Grünflächen in den Randzonen des Grundstücks erzielt.

Ebenfalls wirksam sind in dieser Hinsicht die begrünten Lärmschutzanlagen. Prinzipiell kann es durch das Vorhaben und die entsprechend veränderte Flächennutzung zu geringfügigen Verschiebungen des Artenspektrums kommen.

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.3.2 Schutzgut Landschaft

##### 4.3.2 a) Bestand

Der Planungsraum ist grundsätzlich städtisch geprägt. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. In erster Linie handelt es sich hierbei um reine Wohnsiedlungen, vor allem Einfamilienhäuser, aber auch sonstige Nutzungen wie ein Kindergarten nördlich der Bundesallee und der nordöstlich am David-Mansfeld-Weg liegende jetzige Standort des Einkaufsmarktes.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird darüber hinaus deutlich von Verkehrsflächen beeinflusst. Nördlich verläuft die Bundesallee mit einer hohen bis sehr hohen Verkehrsbelastung, westlich die Stauffenbergstraße. Der Franz-Rosenbruch-Weg am südlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Verbindung.

Das Plangebiet selbst ist momentan eine größere Rasenfläche, die durch Gehölzbestand mit zum Teil repräsentativem Baumbewuchs gegliedert wird. Die Grünfläche schließt harmonisch an die südlich und östlich direkt angrenzenden, gewachsenen Siedlungsbereiche an, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen.

#### 4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen in Folge der geplanten Überbauung und Versiegelung, die zu einer Veränderung des Ortsbildes führen. Der vorhandene Freiraum, bisher ausschließlich von offenen Rasenflächen und rahmenden Gehölzstrukturen bestimmt, wird zu einem bebauten Bereich mit angegliederten Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen, die künftig durch regelmäßigen Kunden- und Anlieferungsverkehr des Einkaufsmarktes gekennzeichnet sein werden. Es gehen somit Freiraumstrukturen mit Erholungsfunktionen für das umliegende Wohnumfeld verloren.

Prägend sind künftig vor allem der große Baukörper des Marktgebäudes und die Lärmschutzwände, die für direkte Anwohner eine Sichtbarriere und damit eine visuelle Störung darstellen. Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen als verträglich zu betrachten.

Abgesehen vom Verlust lokal wichtiger Freiraumflächen passt sich das Vorhaben in Anbetracht der zentralen Lage im Stadtgebiet grundsätzlich in die städtischen Strukturen und somit das Ortsbild ein. Das Vorhaben ist bezogen auf den Siedlungskörper von vergleichsweise geringer Größe, so dass sich die visuellen Auswirkungen auf die Nahzone beschränken.

#### 4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im westlichen Teil des Grundstückes könnte es durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

#### 4.3.2 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermindert werden diese Auswirkungen durch eine Berankung der Lärmschutzwände. Durch die auf dem Marktgebäude geplante Dachbegrünung wird ebenfalls eine optische Aufwertung erzielt, wobei diese aufgrund der Dachhöhe nur eingeschränkt erlebbar ist. Durch die Erhaltung von Gehölzen in den Randbereichen des Grundstückes und die geplante Begrünung, insbesondere die Anpflanzung großkroniger Laubbäume in den Grünflächen und die Berankung der Lärmschutzwände werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert.

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

### 4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

#### 4.3.3 a) Bestand

Geologisch ist die Entstehung der im Planungsraum anstehenden Gesteine auf die Eiszeit zurückzuführen. Gemäß den bodenkundlichen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, NIBIS-Kartenserver) ist der Untergrund geologisch dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit mit Sand, Kies und Schmelzwasserablagerungen zuzuordnen.

Im Plangebiet sind bedingt durch seine Lage im städtischen Raum stark bis übermäßig stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden vorherrschend. Der Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999) gibt im Bereich Kanzlerfeld einen mittleren Versiegelungsgrad zwischen 25% und 50% an.

Die Flächenversiegelungen des Franz-Rosenbruch-Weges gelten als Vorbelastung für das Schutzgut Fläche, kommen allerdings innerhalb des Plangebietes kaum zum Tragen.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich fast ausschließlich um offene, regelmäßig gepflegte Rasenflächen. Vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen liegen Gehölzflächen. Im Südwesten umfasst der Plangelungsbereich einen kleinen Teil des Franz-Rosenbruch-Weges.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung durch die geo-log Ingenieurgesellschaft mbH wurden in Teilbereichen des Plangebietes die Bodenverhältnisse untersucht und die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestimmt.

Nach den Aufschlussresultaten der Bohrungen lagern im Baugrund des SB-Marktes oberflächlich tragfähige Mutterbodenschichten/Auffüllungen bestehend aus Sanden schluffig, schwach kiesig auf Schluff, sandig, schwach tonig.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Generell sind die stark anthropogen überformten Böden im Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Die Grünflächen, von denen das Plangebiet ausschließlich eingenommen wird, sind jedoch in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt weniger stark eingeschränkt als völlig versiegelte Böden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (geo-log 2012) wurden die auf dem künftigen Baugrundstück angetroffenen Auffüllungen, die bis max. 0,80 m u. GOK reichen, hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht. Im Ergebnis wurde eine schwach erhöhte Blei-Konzentration gemessen, die nach LAGA TR Boden zu einer Einstufung in die Einbauklasse Z 1.1 (eingeschränkter offener Einbau) führt.

Der Bereich ist nicht altlastenverdächtig. Mit nennenswerten Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen.

Da es auf den Nachbargrundstücken unmittelbar östlich des Plangebietes Bombardierungen im 2. Weltkrieg gab, besteht für das Plangebiet der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden.

#### 4.3.3 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Boden verliert in versiegelten und überbauten Bereichen auf Dauer vollständig seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, als Bodenpuffer sowie für die Klimaregulierung. Sowohl baubedingt als auch durch die spätere Nutzung, insbesondere durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr, sind Schadstoffeinträge möglich.

Da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden ansteht, sondern nur künstliche Aufschüttungen anzutreffen sind, ist eine Veränderung von Lage, Schichtung, Form und Struktur des Bodens bei den erforderlichen Massenbewegungen zur Realisierung des Planvorhabens von geringer Bedeutung. Generell besteht bei Erdarbeiten eine potentielle Gefahr durch Kampfmittel.

#### 4.3.3 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im westlichen Teil des Grundstückes könnte es durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

#### 4.3.3 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind in dieser Hinsicht Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Diese Begrenzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Kampfmittel

Da für das Plangebiet der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden besteht, ist aus Sicherheitsgründen der Planbereich auf Kampfmittel zu sondieren (Oberflächensondierung mit EDV-Flächenaufzeichnung). Die nach der Sondierung festgestellten Störkörper (mögliche Kampfmittel) sind aufzugraben bzw. zu bergen.

#### 4.3.4 Schutzgut Wasser

##### 4.3.4 a) Bestand

Die hydrologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG weisen die oberflächennahen Gesteine im Untersuchungsgebiet als Porengrundwasserleiter mit einer hohen Durchlässigkeit aus. Dieser Grundwasserleitertyp weist im Gesteinskörper, überwiegend bestehend aus den größeren Kornkomponenten Kies und Sand, ein zusammenhängendes Hohlraumvolumen auf, das geeignet ist, Grundwasser weiterzuleiten. Das Grundwasser kann sich in diesen Gesteinen gut bewegen, ist relativ gleichmäßig verteilt und bildet eine deutlich ausgeprägte Grundwasseroberfläche aus.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (geo-log 2012).

Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt. Die unversiegelten Grünflächen des Plangebietes lassen im Gegensatz zu angrenzenden Bereichen mit großflächigen Überbauungen und Versiegelungen die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet befand sich im Geltungsbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Lamme, insbesondere der Wasserschutzzone 3a. Durch die Stilllegung des Wasserwerkes sind seit Anfang 2012 diesbezügliche Einschränkungen entfallen.

Die Grundwassersituation im Plangebiet gilt hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser als eingeschränkt.

##### 4.3.4 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung werden bisher versickerungswirksame Bodenflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, so dass die Verfügbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. das Wasserrückhaltevermögen reduziert wird. Das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich.

Die Eingriffsfolgen können durch entsprechende Maßnahmen (Versickerung, Rigolen) auf dem Grundstück teilweise kompensiert werden

#### 4.3.4 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würde der derzeitige Wasserhaushalt in der Fläche nicht weiter beeinflusst werden.

Im westlichen Teil des Grundstückes könnte es durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

#### 4.3.4 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut wird durch die Gestaltung der Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes erzielt. Sowohl durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster als auch durch den Einbau einer unterirdischen Rigole innerhalb des mittigen Grünstreifens wird die Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser gefördert. Die auf der Rotunde des Marktgebäudes vorgesehene Dachbegrünung unterstützt ebenfalls die Wasserrückhaltung im Plangebiet und vermindert somit die Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung.

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens (Grundstücksentwässerungsgenehmigung) gesichert.

#### 4.3.5 Schutzgut Klima und Luft

##### 4.3.5 a) Bestand

Das Plangebiet zählt nach Steinicke & Streifeneder / Richter & Röckle (2012) zum Siedungsklima, das hauptsächlich die peripheren Wohngebiete von Braunschweig bestimmt. Das Siedungsklima ist geprägt durch eine schwache bis mäßige lufthygienische Belastung. Eine relativ lockere Bebauung mit Einzelhäusern und kleineren Wohnblocks und ein geringer Versiegelungsgrad unterstützen eine gute Durchlüftung und wirken einer stärkeren Überwärmung entgegen.

In Anlehnung an die Zuordnung zu den abgegrenzten Klimatopen gilt das Stadtgebiet Kanzlerfeld aus klimatisch-lufthygienischer Sicht insgesamt als Siedungsfläche mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung.

Das fast ausschließlich durch Vegetationsflächen geprägte Plangebiet selbst weist großflächig offene Rasenflächen auf, die als Kaltluftentstehungsflächen wirksam sind und damit klimatischen Regenerationsfunktionen übernehmen. Aufgrund ihrer geringen Größe und inselartigen Lage innerhalb der umliegenden Siedlungsstrukturen sind diese aber nur begrenzt.

Die vorhandenen Gehölze, die sich vorrangig im nördlichen Teil der Fläche, angrenzend an die Bundesallee befinden, weisen darüber hinaus eine gewisse luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung auf. Dies ist vor allem von Bedeutung in Anbetracht der lokalen Immissionen, die von der Bundesallee ausgehen.

Als Vorbelastung wirkt sich wie bei den Schutzgütern Boden und Wasser die nördlich angrenzende Bundesallee mit lufthygienischen Belastungen aus. Von der Straße gehen

Schadstoffemissionen aus, die vom Verkehr hervorgerufen werden. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Asphaltstäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen so die lokale Luftqualität.

#### 4.3.5 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führen zu negativen kleinklimatischen Effekten und damit zu einer gewissen Beeinträchtigung der lokal-klimatischen Situation. Vorhandene Verdunstungsflächen verlieren ihre Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die sie in geringem Umfang übernehmen. Gleichzeitig entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die so eine Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit begünstigen.

Die Verluste im vorhandenen Gehölzbestand verringern deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung. Da insbesondere an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bundesallee ein Teil der Gehölze erhalten werden kann und neue Bäume nachgepflanzt werden, werden die Beeinträchtigungen entsprechend minimiert.

Die zusätzlichen Verkehre durch das Bauvorhaben und einer etwaigen Erhöhung der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Bundesallee werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen zwar erhöhen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße im Vergleich zum Siedlungskörper und der bestehenden Vorbelastungen sowie der beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind die klimakologischen Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### 4.3.5 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im westlichen Teil des Grundstückes könnte es durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen.

Durch die Bebauung und Versiegelung im westlichen Teil des Plangebietes würden sich die lokalklimatischen Verhältnisse geringfügig verändern, wie durch den Verlust an Flächen für die Kaltluftentstehung bei gleichzeitiger Entstehung wärmespeichernder Oberflächen. Aufgrund der Kleinräumigkeit wären diese Auswirkungen allerdings als nicht erheblich einzustufen.

#### 4.3.5 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang der Bundesallee und an der östlichen Grundstücksgrenze ein Teil der Gehölze erhalten werden kann, werden die Beeinträchtigungen entsprechend vermindert.

Auf dem Dach des geplanten Marktgebäudes ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen, die zu einer Verbesserung der Klimabilanz beiträgt. Diese Anlage dient der Stromerzeugung durch Nutzung von Solarenergie, die zu den erneuerbaren Energien zählt und sich im Gegensatz zu fossilen Energieträgern nicht schädigend auf das Klima auswirkt und den Klimawandel verstärkt.

Auf der Rotunde des großflächigen Marktgebäudes ist eine Dachbegrünung vorgesehen, welche die lokalklimatische Situation verbessert und somit die Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung vermindert. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung, zudem werden von den Pflanzen Luftschadstoffe und Feinstaub aus der Luft gefiltert. Die begrünten Lärmschutzwände dienen ebenso dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität, wirken allerdings auch als Barriere für den innerstädtischen Luftaustausch.

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Durch eine gute Anbindung an Fuß- und Radwege sowie entsprechende Infrastruktur in Form von ausreichenden Abstellflächen für Fahrräder können Immissionen durch ein höheres Verkehrsaufkommen minimiert werden.

#### 4.3.6 Schutzgut Mensch

##### 4.3.6 a) Bestand

###### Lärm

Aufgrund der Lage an der Bundesallee, der Kreisstraße K11 mit Durchgangsverkehr, ist das Plangebiet mit Straßenverkehrslärm vorbelastet. Der auf das Plangebiet einwirkende bestehende öffentliche Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee wird mit ca. 10.210 Kfz/24 h und der westlich gelegenen Stauffenbergstraße mit ca. 2.000 Kfz / 24 h ermittelt.

Im östlichen Bereich der vorhandenen Grünfläche befindet sich ein Bolzplatz. Die Anlage genießt Bestandsschutz. Mit dem Betrieb der Anlage sind Lärmemissionen verbunden. Aufgrund des geringen Abstandes zur östlich angrenzenden Bebauung kann im Rahmen üblicher Nutzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV nicht ausgeschlossen werden.

###### Sonstige Emissionen/Immissionen

Andere Emissionen wie Licht, Staub, elektromagnetische Strahlung, Gerüche oder Erschütterungen, die das Plangebiet - oder aus dem Plangebiet heraus die umliegenden Nutzungen - negativ beeinflussen könnten, liegen nicht vor.

###### Naherholung

Das Plangebiet selbst ist momentan eine größere Rasenfläche, die zum Spielen genutzt wird und die durch Gehölzbestand mit zum Teil repräsentativem Baumbewuchs gegliedert wird. Es zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist.

Im Plangebiet kommt es durch die angrenzenden Straßen, insbesondere durch die stark frequentierte Bundesallee zu Vorbelastungen. Der Fahrzeugverkehr ist mit Lärmbeeinträchtigungen verbunden, welche die Erlebnisqualität des Freiraums und die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung einschränken.

##### 4.3.6 b) Prognose bei Durchführung der Planung

###### Lärm

Mit dem Betrieb eines Nahversorgers sind üblicherweise Emissionen verbunden, die von der Grundstücksfläche ausgehen, insbesondere Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie haustechnische Geräte. Darüber hinaus treten Lärmemissionen durch den vorhabenbedingten Straßenverkehrslärm auf den angrenzenden öffentlichen Straßen auf.

Zur Beurteilung, inwieweit durch das Vorhaben die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst wird, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 13.317-4; 23.04.2018). Dazu wurden die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet.

Die von dem bisherigen Bolzplatz ausgehenden Lärmemissionen entfallen.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Mit anlage- oder betriebsbedingten Erschütterungen ist bei Realisierung des Vorhabens nicht zu rechnen. Kurzzeitig sind baubedingte Erschütterungen, z. B. bei Gründungs- oder Verdichtungsarbeiten, möglich. Jedoch ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die Beleuchtung von Stellplätzen und Werbeanlagen können Lichtemissionen auftreten. Diese können aber bei Anwendung entsprechender Regelwerke und deren Durchsetzung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vermieden werden.

#### Naherholung

Die offenen Rasenflächen werden überbaut. Freiraumstrukturen mit Erholungsfunktion gehen für das umliegende Wohnumfeld verloren.

#### 4.3.6 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

##### Lärm

Keine Änderungen gegenüber der bestehenden Situation absehbar.

##### Sonstige Emissionen/Immissionen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### Naherholung

Bei einem Verzicht auf die geplante Bebauung würden die o. g. Funktionen und Beeinträchtigungen verbleiben.

#### 4.3.6 d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### Lärm

Nach den schalltechnischen Untersuchungen werden aufgrund des vorhabenbedingten Gewerbelärms die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zur Tagzeit an den entsprechenden Immissionsorten der schutzwürdigen Wohnnachbarschaft zum Teil deutlich überschritten, wenn keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Deshalb wurden baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorgesehen und schalltechnisch untersucht. Mithilfe dieser Maßnahmen werden die

Orientierungswerte bzw. an der angrenzenden Wohnbebauung im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans OE 39 und des dazugehörigen Durchführungsvertrages umgesetzt. Im Einzelnen beinhaltet das Schallschutzkonzept Maßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände, lärmarme Einkaufswagen, Einhausung der Einkaufswagen-Boxen, verschließbare Ladezone, Beschränkung der Ladenöffnungs- und Lieferzeiten.

#### Sonstige Emissionen/Immissionen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, Maßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich.

#### Naherholung

Durch die Bebauung und planerischen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelästigungen werden im nahen Umfeld des Marktes Emissionen aus Verkehrslärm der nördlich und westlich angrenzenden bestehenden Verkehrsstraßen reduziert.

#### 4.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.3.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Diese Wirkungsketten- und Netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkte und indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut mit sich bringen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine direkten Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter. Daher ist hier eine Betrachtung der Wechselwirkungen nicht möglich und erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 4.3.9 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebiet

In der relevanten Nachbarschaft zum Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung bestehen derzeit keine Planungen von denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten wären. Eine zusätzliche Belastung ist daher nicht erkennbar. Auf eine kumulierende Betrachtung möglicher Auswirkungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

#### 4.3.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Planungsalternativen erfolgte im Wesentlichen zu folgenden Punkten mit den dargestellten Ergebnissen:

#### Verzicht auf Ausweisung als Sondergebiet:

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen an dieser Stelle wäre die Chance vertan, eine verfügbare Fläche für den Bau eines Ersatzstandortes für den Nahversorger innerhalb eines bestehenden Ortsteils zu nutzen und damit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche

Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

#### Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche gemäß FNP-Darstellung:

- Bei der Nutzung des derzeitigen verbindlichen Planungsrechtes (Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit Kita und Bolzplatz im bisher geltenden Bebauungsplan OE 21) würde die Chance vertan, den wohnortnahen Einzelhandel in einer integrierten Lage zu sichern. Weiterhin würde der Bau einer Kita, die nachzeitigem Stand einer Mindestgröße von einer 3-Gruppen-Kita entsprechen muss, mit dazugehörigen Stellplätzen ebenfalls zu einer Versiegelung der Fläche, zu Verlusten im Naturhaushalt und Verschiebungen im Artenspektrum von Flora und Fauna führen.
- Eine Nutzung der Flächen für Wohnungsbau würde ebenfalls dem Ziel widersprechen, den wohnortnahen Einzelhandel in einer integrierten Lage zu sichern. Demgegenüber hat die Schaffung zusätzlicher Grundstücke für den Wohnungsbau in der Gewichtung zurückzustehen.

#### 4.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

Der derzeit vorliegende Umweltbericht basiert auf den Grundlagen der unter 4.2 genannten Planungen und den in den Verfahrensschritten der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelten Informationen. Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig sichern. Bei dem Planvorhaben nehmen die Umweltbelange einen hohen Stellenwert ein, um negative Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer öffentlichen Grünfläche, im Wesentlichen aus einer Rasenfläche, wobei der östliche Teil als Bolzplatz genutzt und von einem Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern eingefasst wird. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Durch Überbauung und Versiegelung werden Rasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes kommt es durch die Planung zu einer deutlichen Veränderung. Prägend sind künftig vor allem der markante Baukörper des Marktgebäudes und die Lärmschutzwände, die für direkte Anwohner eine Sichtbarriere und damit eine visuelle Störung darstellen. Die verlorengehenden Freiraumstrukturen weisen für das umliegende Wohnumfeld eine definierte Qualität bezüglich der Naherholung auf. Es ist jedoch festzustellen, dass der Planungsraum grundsätzlich städtisch geprägt ist und als grünbestimmter Freiraumbereich mitten im Stadtgebiet von baulichen Strukturen umgeben ist.

Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Der Stadtteil Kanzlerfeld stellt einen Ortsteil dar, der insgesamt einen relativ hohen begrünten Freiflächenanteil aufweist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Der Verlust der derzeitigen Grünfläche wirkt sich visuell nur auf einen begrenzten Teilbereich der Ortslage

aus. Die grundsätzlich grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird durch das Bauvorhaben nur marginal beeinträchtigt.

Mit einer Bebauung und Versiegelung sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die mit der im parallelen Bebauungsplan geplanten Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen können mit entsprechenden Maßnahmen zum Teil auf dem Grundstück ausgeglichen oder darüber hinaus auf der externen Maßnahmenfläche kompensiert werden. Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Tätigkeiten der jeweils zuständigen Behörden.

Da die Flächennutzungsplanung vorbereitenden Charakter hat und in ihren Darstellungen keine Baurechte festsetzt, sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Zuge der baulichen Realisierung vorzunehmen.

## **5 Begründung der Darstellungen, Fazit**

---

### **Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB**

Die geplante Sonderbaufläche erhält die besondere Zweckbestimmung Nahversorgung. Ziel dieser Darstellung ist es, durch die Ansiedlung eines SB-Marktes auf der dem Nahversorgungszentrum südlich gegenüberliegenden Freifläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes zu schaffen.

#### Fazit:

Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen der Stadt Braunschweig, eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erzielen.

Die Problematik möglicher Konflikte aufgrund der Nachbarschaft von Sonderbaufläche und Wohnbauflächen wurde frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 kann ein ausreichender Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch den Nahversorgungsbetrieb und den damit verbundenen Verkehr gewährleistet werden.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

## 6 Verfahrensablauf

---

Am 15. Juni 2010 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, beschlossen. Die Allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht erfüllt sind. Daher wird das Bauleitplanverfahren als Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 frühzeitig von der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Fristsetzung zum 23.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert. Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen die für den Flächennutzungsplan relevant sind, wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungen zur 135. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 29. September 2017 bis 20. Oktober 2017 statt. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2018 mit Fristsetzung zum 25.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Die für die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes bedeutenden Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Der Regionalverband Braunschweig, als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung stimmt der Planung zu. Das Planvorhaben ist konform mit den Zielen der Raumordnung. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag, der Vorlage zum Planbeschluss beigelegt.

Am 26.03.2019 wurde die öffentliche Auslegung dieser Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 3 (2) BauGB vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 15.05.2019 bis zum 17.06.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2019 von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Verfahrensschritt zum Planbeschluss durchgeführt.

Zu beteiligende Träger entsprechend der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Rückläufe:            **Extern**

**135. Änderung Flächennutzungsplan**

angeschrieben am:            **18.12.2018**

Fristsetzung bis:            **25.01.2019**

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme	Weiteres Vorgehen
02	Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ARL)	24.01.2019	<p>Der Begründung zum o.g. FNP fehlt es an Klarheit. So kann man nach dem Lesen des Gliederungspunktes 3 vermuten, dass es sich bei dem geplanten Einzelhandelsprojekt um einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger im Sinne des LROP handeln soll. Ein entsprechender Nachweis ist der Begründung aber nicht zu entnehmen. In der "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3, Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels' des LROP", herausgegeben vom ML im September 2017, wird ausführlich erläutert, wie dieser Nachweis erbracht werden sollte. Demnach ist hinreichend und nachvollziehbar zu belegen, dass das Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten besteht und mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (maximale Gehzeit von 10 Minuten) stammen. Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass eine maximale 40 bis 50 % Kaufkraftbindung aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden kann. Die bloße Bestätigung, dass dem vorgenannten entsprochen werde ist nicht hinreichend. Der Nachweis ist rechnerisch für das geplante Vorhaben darzulegen. Auf die Abarbeitung der Ziele der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel ist bei erfolgtem Nachweis eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers zu verzichten. Den Regelungen des LROP unterliegt lediglich großflächiger und raumbedeutsamer Einzelhandel.</p>	<p><b>Die Begründung wird in dem entsprechenden Passus geändert.</b></p> <p>In der Begründung soll ausgeführt werden, dass es sich beim Vorhaben um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP handelt. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit wird eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde gelegt. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Darüber hinaus wird bei der Umsatzprognose berücksichtigt, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% erreicht werden kann.</p>

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
			<p>Die vorgenannten Anforderungen sind auch in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Rosenbruch-Weg" entsprechend abzuarbeiten.</p> <p>All diese Punkte wurden mit der Stadt Braunschweig bereits am 24.10.2017 in einem gemeinsamen Gespräch zum Umgang mit der Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhändlern erörtert (siehe Vermerk vom 25.01.2018).</p>	
04	BS/ENERGY			
05	BS/NETZ	01.02.2019	<p>zu der oben genannten Anfrage nehmen wir für die Sparten Gas-, Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/ Breitbandversorgung wie folgt Stellung: Die aufgeführten Betriebsmittel stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs-AG &amp; Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber bzw. Pächter der Versorgungsanlagen.</p> <p><b>Stromversorgung:</b> In den Nebenanlagen der Stauffenbergstraße verläuft, direkt an der Grundstücksgrenze, ein 20 kV Netzkabel. Zur Versorgung des geplanten Bauvorhabens ist der Anschlusswert maßgebend, da ggf. eine Kundenstation inkl. eines geeigneten Standorts notwendig ist.</p> <p>Weiterhin ist der bereits angezeigte Standort für die eventuelle Station im Bebauungsplan vorzusehen. (Plan vom 26.04.2017)</p> <p><b>Gas- und Wasserversorgung:</b> Die benötigten Leitungsrechte sind eingetragen. Die durch die Errichtung der östlichen Lärmschutzwand erforderlich werdende Umlegung der Hauptwasserleitung wurde textlich und zeichnerisch berücksichtigt.</p>	

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
			In unserer Stellungnahme vom 15.02.2016 hatten wir darauf hingewiesen, dass Punktfundamente der Lärmschutzwand außerhalb des Schutzstreifens platziert werden müssen.	<b>Kein Planerfordernis.</b>
10	Deutsche Telekom	07.01.2019	wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 26.09.2017 keine Änderungen ergeben haben, gilt diese weiterhin.	<b>Kein Planerfordernis.</b>
12	EWE Netz GmbH Netzregion Cuxhaven/ Delmenhorst			
16	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	11.01.2019	Keine Anregungen und Bedenken.	<b>Kein Planerfordernis.</b>
18	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30631 Hannover	17.06.2019	<p>aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche Geltungsbereich A können lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 600 m von der Planungsfläche entfernt.</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche Geltungsbereich B liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.</p> <p>Die beiden Planungsflächen (Geltungsbereich A und B) werden jeweils der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in</p>	

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
			<p>erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und bei Bauvorhaben in den zwei Planungsbereichen kann daher bezüglich der Erdfallgefahr auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im östlichen Teil der Planungsfläche Geltungsbereich B setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B: Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-1:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2iNA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3D">https://nibis.lbeg.de/cardomap3D</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p><b>Die Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</b></p>

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
19	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)			
33	Polizeiinspektion Braunschweig Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle			
34	Polizeiinspektion Braunschweig			
35	Regionalverband Großraum Braunschweig	15.01.2019	<p>als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>1. Sachverhalt Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Kanzlerfeld in Braunschweig zu schaffen. Eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung soll festgesetzt werden. Geplant ist, den am David-Mansfeld-Weg gelegenen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 690 m<sup>2</sup> an den gegenüberliegenden Planstandort Franz-Rosenbruch-Weg zu verlagern. Beabsichtigt ist eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.070 m<sup>2</sup>, davon entfallen max. 920 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel sowie max. 150 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie. Die Errichtung eines Getränkemarktes (ca. 400 m<sup>2</sup> VKF) und weitere Dienstleistungsangebote sind für den Altstandort des EDEKA-Marktes geplant.</p>	

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
			<p>Der Planstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg im kommunalen Einzelhandelskonzept „Zentrenkonzept Einzelhandel“ aus dem Jahr 2009 der Stadt Braunschweig.</p> <p>2. Raumordnerische Beurteilung  Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich ihnen unter Bezug auf ihr Schreiben vom 22.09.2017 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROR) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass durch die o.g. Bauleitpläne in Bezug auf das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROR; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP), das Beeinträchtungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROR; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP), das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROR; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) und das Kongruenzgebot (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROR; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP) keine raumordnerischen Bedenken bestehen.</p> <p>Bereits am 06.10.2017 habe ich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans Stellung bezogen. In einer weiteren Stellungnahme vom 07.10.2015 habe ich mitgeteilt, dass das Planvorhaben konform mit den Zielen der Raumordnung ist. Auf Grund des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 31.01.2018) bleibt diese Aussage weiterhin bestehen und ich sehe die Ziele der Raumordnung als eingehalten.</p>	<p><b>Kein Planerfordernis</b></p>

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
		04.06.2019	<p>Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zu den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 3 BauGB keine weiteren Hinweise einzubringen.</p> <p>Der Nachweis eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers wurde sowohl in der Begründung des Flächen- nutzungs- sowie im Bebauungsplan anhand der. Kriterien gern. LROP 2017 auf meinen Hinweis in der Stellungnahme vom Januar 2019 hin eingearbeitet und erläutert. Somit wird nachgewiesen, dass der Lebensmittelmarkt kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP 2017 ist und keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.</p>	
36	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig			
37	Stadtentwässerung Braunschweig GmbH	23.01.2019	der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig wird erneut zugestimmt.	<b>Kein Planerfordernis.</b>
40	ALBA Braunschweig GmbH			
41	Avacon Netz GmbH			
43	Einzelhandelsverband Harz-Heide e. V. Geschäftsstelle Braunschweig			

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
47	Stadttheatpfeleger Herrn Björn Walter			
55	Gemeinde Vechede			
56	Landkreis Peine			
87	Finanzamt Braunschweig- Wilhelmstraße			

135. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Braunschweig  
„Franz-Rosenbruch-Weg“

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15. Mai bis 17. Juni 2019

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ wurde auch die 135. Flächennutzungsplanänderung öffentlich ausgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit eine schriftliche Stellungnahme bei der Verwaltung einzureichen. Die Mehrzahl der eingereichten Stellungnahmen beziehen sich auf den Bebauungsplan OE 39 und somit auf die verbindliche Bauleitplanung. In der nachfolgenden Auflistung sind die für die Flächennutzungsplanänderung wesentlichen Stellungnahmen aufgelistet und abgewogen. Weitere eingegangene Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

1	Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 13.06.2019	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	Hiermit möchte ich Einspruch erheben gegen die geplante Bebauung der Freifläche am Franz-Rosenbruch-Weg durch den Neubau des Görge-Marktes Kanzlerfeld. Durch den Seitenwechsel sind Behinderungen des fließenden Geradeausverkehrs durch die erhöhte Anzahl an Abiegern aus beiden Richtungen an der Kreuzung Bundesallee - Stauffenberstraße zu erwarten.	Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Demnach ist ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.
1.2	Und was sind dann die weiteren Pläne für das jetzige Einkaufszentrum? Noch ein Bäcker? Davon gibt es mittlerweile genug im Kanzlerfeld/ Lehndorf!	Der Standort des bestehenden Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan unverändert als Wohnbaufläche dargestellt. Er befindet sich in Privateigentum. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung kann nicht die konzeptionelle Funktionstüchtigkeit und der Besatz des Einzelhandelszentrums mit einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gesteuert werden.
1.3	Wo im Kanzlerfeld oder ortsnah wird der Ausgleich für die dann zukünftig versiegelte Grünfläche vorgenommen? Am anderen Ende der Stadt hilft es den Anwohnern hier nur unzureichend bis gar nicht!	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt werden im parallelen Bebauungsplan festgesetzt. Bei dem geplanten Bauvorhaben sind sowohl Minimierungs- und Ausgleichs- Maßnahmen auf dem Baugrundstück als auch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Fläche in der Gemarkung Querum vorgesehen.
1.4	Wo wird ortsnah ein Ausweichplatz für den Bolzplatz geschaffen?	Die Anfrage wird auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes behandelt. Die Stadt beabsichtigt eine angemessene

		Ersatzfläche am östlichen Ortsrand des Baugebietes „Am Buchenberg“ zu schaffen.
<b>1.5</b>	Also ich bin regelmäßig Kunde in diesem Markt an seinem jetzigen Standort! Der Parkplatz ist ok. Bisher habe ich dort auch alles bekommen, was ich benötigt habe. Was ein größerer Markt mir an Vorteilen zu den oben beschrieben Nachteilen bringen soll, erschließt sich mir nicht. Ich bin sogar der Meinung, dass der aktuelle Markt durch eine Renovierung auch dem aktuellen Käufer-Geschmack gut angepasst werden kann.	Die Sicherung der Nahversorgung ist ein wesentlicher Belang der Daseinsfürsorge. Das vorhandene Ladenlokal des derzeitigen Lebensmittelbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m <sup>2</sup> ist langfristig in seinem Bestand gefährdet. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits vor der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. Der sehr niedrige Versorgungsgrad von ca. 35 % verdeutlicht, dass ein hoher Anteil der Bürger aus dem Stadtteil Kanzlerfeld sich mit den Gütern des täglichen Bedarfs nicht vor Ort versorgen. Eine ausgeglichene Nahversorgung geht von einem relativ hohen Versorgungsgrad aus. Hierzu ist eine angemessene, zukunftsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers erforderlich.  Die Möglichkeit, auf eine südlich der Bundesallee gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, ist eine verträgliche Variante, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern.
<b>1.6</b>	Und ich Frage mich, ist ein Spirituosenregal von min. 2x 5m mit x verschiedenen Sorten an hochprozentigem Alkohol in diesem Ortteil mit überwiegend älteren Menschen und jungen Familien wirklich notwendig und lukrativ? Ich denke nicht!	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.7</b>	Und wie passen die Neubaupläne mit den gerade erst wieder reduzierten Öffnungszeiten von 21:00 Uhr auf 20:00 Uhr zusammen? Es ist doch eher ein Zeichen dafür, dass es sich nicht lohnt, den Markt länger geöffnet zu halten.	Die Hinweise werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.
<b>1.9</b>	Auch die Nähe des Rewe/ Penny Marktes in Watenbüttel und des anderen Edeka am Saarplatz lässt mich vermuten, dass nach der anfänglichen Neugier, sich keine wesentlich erhöhte Frequentierung des neuen Marktes einstellen wird. Dann steht dort ein riesiger Markt, der nicht rentabel ist und die Grünfläche ist verloren! Ich denke, dem Ortsteil, der Natur und den Bewohnern ist dort mit einer Wildwiese mehr geholfen, als mit einem weiteren Shoppingtempel!	Grundsatz der Nahversorgung ist die Vorrhaltung eines adäquaten Angebotes an Waren des täglichen Bedarfes vor Ort. Die in den benachbarten Stadtteilen vorhandenen Nahversorgungsbetriebe dienen nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld. Die Sicherung der Nahversorgung durch einen Neubau in integrierter Lage dient der Bevölkerung und der Nachhaltigkeit. Durch eine attraktive zukunftsorientierte Nahversorgung kann die Bevölkerung fußläufig sich mit Gütern des tägli-

		<p>chen Bedarfs eindecken ohne auf motorisierte Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen. Im Falle der Aufgabe des derzeitigen Nahversorgungsbetriebes würden die Bewohner des Kanzlerfeldes ihre Einkäufe in den benachbarten Nahversorgungszentren anderer Stadtteile aufgrund der Entfernung überwiegend mit einem PKW tätigen. Es wären dann Anlieger anderer Stadtteile stärker betroffen. Die Verkehrsbelastung steigt. Damit erhöht sich die Lärmbelastigung der Anlieger der benachbarten Nahversorgungsbereiche und die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung verschlechtert sich ebenfalls.</p>
1.10		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>
2	<p><b>Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 15.06.2019</b></p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b></p>
2.1	<p>nachfolgend übersende ich Ihnen als Bewohner des Kanzlerfeldes, der in relativer Nachbarschaft zu dem geplanten Vorhaben lebt, meine Einwendungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“ in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 15.05. - 17.06.2019.</p>	
2.2	<p><b>1</b> Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren</p> <p>Gemäß den Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ nicht mehr gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Deshalb ist sowohl eine Änderung im Flächennutzungsplan als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen eines Vollverfahrens erforderlich. Die 135. Flächennutzungsplan-Änderung „Franz-Rosenbruch-Weg“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich der fraglichen Fläche „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Zukünftig ist die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) vorgesehen.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Der aktuelle Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich der betreffenden Fläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und für den östlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz fest und definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität.</p>	
2.3	<p>Einwände:</p> <p>In der Begründung für den Flächennutzungsplan wird nur darauf abgestellt, dass die Vorkhaltung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" aufgrund der demographischen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, und dass zur Sicherung der Nahversorgung auf der fraglichen Fläche ein Supermarkt unter näher definierten Randbedingungen errichtet und betrieben werden können soll.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4	<p>Eine Abwägung anderer Belange für die Nutzung dieser „Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld" ist nicht erfolgt.</p>	<p>Unter Kapitel 4.3.10 in der Begründung mit Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung werden die Ergebnisse der Prüfung von Planungsalternativen aufgeführt.</p> <p>Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen wäre die Chance vertan, eine verfügbare Fläche für den Bau eines Ersatzstandortes für den Nahversorger innerhalb des Ortsteils zu nutzen und damit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.</p> <p>Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.</p> <p>Bei der Nutzung des derzeitigen verbindlichen Planungsrechtes (Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche mit Kita und Bolzplatz im bisher geltenden Bebauungsplan OE 21) würde die Chance vertan, den</p>

		<p>wohnortnahen Einzelhandel in einer integrierten Lage zu sichern. Weiterhin würde der Bau einer Kita, die nach derzeitigem Stand einer Mindestgröße von einer 3-Gruppen-Kita entsprechen muss, mit dazugehörigen Stellplätzen ebenfalls zu einer Versiegelung der Fläche, zu Verlusten im Naturhaushalt und Verschiebungen im Artenspektrum von Flora und Fauna führen.</p> <p>Eine Nutzung der Flächen für Wohnungsbau würde ebenfalls dem Ziel widersprechen, den wohnortnahen Einzelhandel in einer integrierten Lage zu sichern. Demgegenüber hat die Schaffung zusätzlicher Grundstücke für den Wohnungsbau in der Gewichtung zurückzustehen.</p>
2.5	<p>Auch wird unzureichend berücksichtigt, wie sich die Ansiedelung eines neuen Supermarktes auf die Entwicklung des bisherigen Versorgungszentrums auswirkt. Damit werden wesentliche Anforderungen an die Aufstellung von Flächennutzungsplänen nicht erfüllt.</p>	<p>In der gutachterlichen Untersuchung zur Erweiterung bzw. Verlagerung eines Supermarktes und zur Ansiedelung eines Getränkemarktes im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld wurde das Planvorhaben u.a. mittels einer Auswirkungsanalyse betrachtet.</p> <p>Bei einer Beschränkung des Planvorhabens bis zu maximal 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel und maximal 150 m<sup>2</sup> im Sortiment Drogerie/Parfümerie, wie es im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist die Funktionsfähigkeit der Zentren sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nicht gefährdet. Das gilt auch für weiter vom Planstandort entfernte Einzelhandelsstandorte innerhalb und außerhalb der Stadt Braunschweig, d.h. auch für benachbarte Grundzentren und höherzentrale Orte.</p> <p>Weiterhin ist laut Gutachten festzustellen, dass das Planvorhaben den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig nicht entgegensteht. Es trägt vielmehr zum Ziel der Sicherung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Lehndorf-Watenbüttel bei.</p>
2.6	<p>Es wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans als Vorbereitung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegen wesentliche Anforderungen für die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Baugesetzbuch verstoßen:</p>	<p>Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 gemäß den Vorgaben des BauGB durchgeführt.</p>

<p><b>2.7</b></p>	<p>5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</li> <li>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</li> <li>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</li> <li>8. die Belange <ul style="list-style-type: none"> <li>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung,</li> </ul> </li> </ul> <p>(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>	<p>Die Ausführungen zum § 1 BauGB sind bekannt und wurden im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt.</p>
<p><b>2.8</b></p>	<p>Gegen das Abwägungsgebot wurde verstoßen, weil in der Begründung zum Flächennutzungsplan nur die Nutzungen der fraglichen Fläche als Kindertagesstätte (und Bolzplatz) gegen die Belange der Nahversorgung abgewogen wurden.</p>	<p>Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter <b>2.4</b></p>

<p><b>2.9</b></p>	<p>Weitere Aspekte wurden nicht berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung dieser zentralen Fläche für die Betreuung älterer und behinderter Menschen. Die demographische Entwicklung der Einwohnerschaft des Kanzlerfeldes ist bekannt. Ein Bedarf an wohnortnaher Betreuung (Altenheim, Tagesstätte) ist klar erkennbar. Die fragliche Fläche ist die einzige freie, zentral gelegene Fläche im Kanzlerfeld, die dafür geeignet wäre.</li> </ul>	<p>Grundsätzlich wäre die Fläche zur Nutzung für die Betreuung älterer und behinderter Menschen geeignet. Mit einer solchen Nutzung würde diese zentrale Fläche im Ortsteil Kanzlerfeld jedoch nur einem beschränkten Teil der Bewohner einer bestimmten Altersklasse dienen. Bei der Umsetzung des Planvorhabens wird durch die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung ein wesentlich größerer Teil der Bevölkerung im Ortsteil profitieren.</p>
<p><b>2.10</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Der bisherige Supermarkt im Versorgungszentrum im Kanzlerfeld spielt eine zentrale Rolle für den ganzen Bereich. Wenn dieser verlagert wird, ist u.U. mit erheblichen Auswirkungen auf die anderen Angebote zu rechnen (Verödung). Dieser Wegzug eines „Ankermieters“, wie er im Falle einer Einkaufspassage genannt würde, hätte Auswirkungen, die hätten berücksichtigt werden müssen. Die vagen Ankündigungen des Supermarktbetreibers haben keine rechtlich verbindliche Bedeutung.</li> </ul>	<p>Das Planvorhaben wird laut gutachterlicher Aussage vielmehr der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.</p> <p>Siehe auch die Stellungnahmen der Verwaltung unter <b>1.5</b> und <b>2.5</b></p>
<p><b>2.11</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der zentralen Fläche für Verkehrszwecke Die Weiterführung der Straßenbahn bis ins Kanzlerfeld wird derzeit planerisch vorbereitet. Werden hierfür Verkehrsflächen benötigt (Wendeschleife)? Auch hier fehlt also eine Abwägung des Flächenbedarfs hinsichtlich künftiger, sich bereits konkretisierender möglicher Bedarfe.</li> </ul>	<p>Im parallelen Bebauungsplan wird der projektierte Ausbau der Stadtbahn berücksichtigt (siehe Kapitel 5.5. der Begründung des Bebauungsplans).</p>
<p><b>2.12</b></p>	<p>Ferner erhält der Unterzeichner seine im Schreiben vom 30.01.2017 genannten Einwände zu dem Thema städtebauliche Aspekte (Abschnitt 7) aufrecht.</p>	<p>Das genannte Schreiben wird im Anschluss an die Stellungnahme Nummer 2 als <b>Stellungnahme Nummer 2a</b> aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.</p>
<p><b>2.13</b></p>	<p>Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung unterschiedlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen dieser Änderung also kaum bzw. völlig unzureichend Rechnung getragen.</p>	<p>Mittels der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurde für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung das Abwägungsmaterial zusammengestellt. Alle hier vorgebrachten Belange werden im Verfahren berücksichtigt bzw. zum Planbeschluss in der Abwägungstabelle mit jeweils einem Vorschlag der Verwaltung dem Rat zur Beratung vorgelegt.</p>

		<p>Das Ergebnis der Gesamtabwägung liegt somit erst zum Planbeschluss des Änderungsverfahrens vor.</p> <p>Das durchgeführte Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht den Vorschriften des BauGB.</p>
<b>2.14</b>	<p>Der Flächennutzungsplan verfehlt deshalb in dieser Form seine eigentliche Zweckbestimmung, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr gegeben ist, nämlich dass dieser aus einem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist.</p> <p>Der Unterzeichner beantragt deshalb die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit sachgerechter, zukunftsorientierter und nachhaltiger Abwägung aller Belange. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist danach aus diesem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p>	<p>Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren), wie es im vorliegenden Bauleitplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ durchgeführt wird. Es ist dabei unwesentlich, ob es sich bei dem Bebauungsplan um einen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan handelt.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme Nummer <b>2.13</b>.</p>
<b>2.15</b>	<p><b>2 Unklare Vertragspartner für den vorhabenbezogenen B-Plan</b></p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan - wie er hier aufgestellt wird - ist an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden, die im § 12 BauGB aufgeführt sind. Hierzu schreibt das renommierte Planungsbüro TB 1 Markert (2019) auf seiner Website:</p> <p>Im Gegensatz zum „normalen“ angebotsorientierten Bebauungsplan geht die Initiative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von einer Gemeinde aus. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Planungsträger entwickelt. ...</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss "der Vorhabenträger [...] zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen [...] bereit und in der Lage" sein. Dabei bedeutet "in der Lage sein" einerseits, dass der Vorhabenträger über ausreichende finanzielle Mittel zur Verwirklichung des Projekts verfügt und andererseits, dass er über die Grundstücke im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen kann.</p> <p>Der Vorhabenträger verfügt dabei entweder eigentumsrechtlich direkt über die Grundstücke oder hat zumindest eine Vormerkung im</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren, den Grundstücksvertrag bzw. den Durchführungsvertrag.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>

<p>Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung.</p> <p>Ferner muss der Vorhabenträger den mit der Gemeinde abgestimmten und bewilligten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen und gewährleisten, dass die Erschließung der Grundstücke (Anschluss an das öffentliche Straßennetz, Abwasserbeseitigung usw.) gesichert ist. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Planes innerhalb einer Frist (meist zwei Jahre) sowie zur Tragung der Kosten. Schließlich muss das Vorhaben auch mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB und den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB vereinbar sein.</p> <p>Als Vorhabenträger wird sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Begründung die Lauwig GmbH &amp; Co. KG genannt, als Betreiber wird ohne Nennung der juristischen oder natürlichen Person auf den derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg verwiesen.</p> <p>Es wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerdem nicht deutlich, in welchen Rechtsverhältnissen der Vorhabenträger und der künftige Marktbetreiber zueinander stehen, und wer der Grundstückseigentümer ist.</p> <p>Auf der Seite 10 der Begründung heißt es:</p> <p>Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.</p> <p>Durch einen, den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen.</p> <p>Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vorhandenen Verbrauchermarktes in Lehdorf</p>	
---	--

	<p>am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld.</p> <p>Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer ist der Eigentümer der fraglichen Grundstücke, der Vorhabensträger oder der künftige Marktbetreiber?</li> <li>- In welcher Beziehung stehen Vorhabensträger als direkter Vertragspartner der Stadt und Marktbetreiber zueinander?</li> <li>- Welche Bindungswirkung kann ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabensträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers entfalten?</li> </ul> <p>Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn der Vorhabensträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der Formulierung in der Begründung hindeutet), so stellt sich die Frage, ob der Vorhabensträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen.</li> <li>- Wenn Vorhabensträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden (juristischen oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind.</li> </ul> <p>Eine kurze Internetrecherche des Unterzeichners zu den Akteuren ergab folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: <a href="http://www.goergemarkt.de">www.goergemarkt.de</a>).</li> <li>- Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto</li> </ul>	
--	---	--

	<p>Görge (Starseite) und Matthias Görge (Impressum).</p> <p>Matthias Görge wird auf der Website „Company House“ auch als Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH genannt. Eine nähere Übersicht über die Verflechtungen zwischen dem Betreiber und dem mutmaßlichen Vorhabensträger gibt die Abbildung 1.</p> <p>Eine Lauwig GmbH &amp; Co. KG, die im Erläuterungsbericht der Stadt Braunschweig als Vorhabensträger benannt ist, existiert nach weiteren Recherchen des Unterzeichners im Internet (Handelsregister etc.) nicht. Es existiert lediglich eine LAUWIG GmbH &amp; Co. Vermögens KG (Amtsgericht Braunschweig, HRA 201145), die in Abbildung 1 auch aufgeführt ist, sowie die ebenfalls in Abbildung 1 aufgeführte Lauwig Verwaltungs-GmbH (Amtsgericht Braunschweig, HRB 203267).</p> <p>Nach Auffassung des Unterzeichners kann über die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Vorhabensträger eine nicht existierende juristische Person benennt, nicht abgestimmt werden, da eine elementare Voraussetzung für einen solchen Bebauungsplan nicht erfüllt ist. Auch wenn anstelle der Lauwig GmbH &amp; Co. KG die Lauwig GmbH &amp; Co. Vermögens KG gemeint gewesen sein sollte, ergeben sich Fragen zum Vorhabensträger.</p> <p>Gegenstand der Lauwig GmbH &amp; Co. Vermögens KG ist „Der Erwerb, Planung, Bebauung, die Vermietung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte, insbesondere für das Objekt EDEKA-Markt, Kanzlerfeld Braunschweig“. Nach einer Aufstellung der Website „North Data“ belaufen sich die Kapitalanteile der Kommanditisten auf 100.000 €. Im Jahre 2017 wurde ein Verlust von ca. 2.550 € ausgewiesen, die Aktiva betragen ca. 104.000 €.</p> <p>Es stellt sich für den Unterzeichner die Frage, ob eine solche Gesellschaft als Vorhabensträger fungieren kann, weil möglicherweise nicht sichergestellt ist, dass die Gesellschaft über die erforderlichen Ressourcen für die Umsetzung einer solchen Maßnahme verfügt (siehe Erläuterungen von TB Markert).</p> <p>Komplementär der Lauwig GmbH &amp; Co. Vermögens KG ist die Lauwig Verwaltungs-</p>	
--	---	--

	<p>GmbH, deren Geschäftsführer Herr Matthias Görge ist. Geschäftszweck der Lauwig Verwaltungs- GmbH ist „Die Vertretung und die Übernahme der Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der LAUWIG GmbH &amp; Co. Vermögens KG“. Das Stammkapital beläuft sich auf 25.000 €, die Bilanzsumme lag im Jahr 2017 bei ca. 1.000 €, die Aktiva bei ca. 18.000 € (alle Angaben North Data),</p> <p>Der Vorhabensträger ist danach über die Person eines der Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH, Herrn Matthias Görge, mit der geplanten Betreiberin des Supermarktes, der Görge Discount GmbH, verbunden, deren Geschäftsführer er ebenfalls ist. Unklar bleiben aber die Gesellschafter und damit die Eigentumsverhältnisse der verschiedenen, offenbar zumindest personell miteinander verflochtenen Unternehmen.</p> <p>-- Einwände:</p> <p>Zum ersten erachtet der Unterzeichner den ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der jetzigen Form nicht für beschlussfähig, weil als Vorhabensträger eine juristische Person genannt wird, die - soweit recherchierbar - nicht existiert.</p> <p>Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Braunschweig überhaupt nicht möglich, wenn den Ratsmitgliedern und damit der Öffentlichkeit nicht bekannt ist, wer eigentlich Vertragspartner der Stadt wird.</p> <p>Zum zweiten bestehen erhebliche Zweifel, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt bestehen. Es ist unklar, ob der Vorhabensträger Grundstückseigentümer ist oder rechtlich gesicherten Zugriff auf das Grundstück hat, und ob er über die erforderliche Liquidität verfügt. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Festlegungen im Durchführungsplan für den Betreiber unmittelbar wirksam werden können.</p>	
<p><b>2.16</b></p>	<p>3 Mangelnde Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan</p> <p>Weitere Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden wiederum auf der Website des bereits oben zitierten Planungsbüros TB 1 Markert (2019) aufgeführt:</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren, den Grundstücksvertrag bzw. den Durchführungsvertrag.</p>

<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei zwingend erforderlichen Elementen. Diese sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag</p> <p>1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung umfassend dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.</p> <p>2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und sein Geltungsbereich umfasst mindestens das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Soweit es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über das eigentliche Vorhabengebiet ausgeweitet werden.</p> <p>3. Der Durchführungsvertrag</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Mit ihm werden die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in der Regel zur Übernahme sämtlicher Erschließungs- und Planungskosten. Der Durchführungsvertrag wird nicht Satzungsbestandteil, aber vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen.</p> <p>Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die drei Bestandteile aufeinander abgestimmt sein und dürfen in keinerlei Konflikten zueinander stehen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält den Hinweis auf die Lauwig GmbH und Co. KG als</p>	<p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>
--	---

<p>Vorhabenträger, die aber als juristische Person (siehe oben) nicht existiert. Im Schriftfeld fehlt der Hinweis auf den Vorhabenträger.</p> <p>Lagepläne und Ansichten dokumentieren das Vorhaben klar, Details der Planung, zum Beispiel die Lärmschutzmaßnahmen, fehlen jedoch.</p> <p>Gravierender ist jedoch das Fehlen des Durchführungsvertrages in den ausgelegten Unterlagen. In der Begründung des Bebauungsplanes wird sechsmal auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der wesentliche Regelungen zum Bau und Betrieb des Supermarktes enthalten soll.</p> <p>Es kann jedoch nicht geprüft werden, wie der Durchführungsvertrag tatsächlich gestaltet worden ist oder gestaltet werden soll.</p> <p>Außerdem ist unklar, mit wem der Durchführungsvertrag eigentlich geschlossen werden soll</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit dem Vorhabenträger oder dem späteren Marktbetreiber.</li> </ul> <p>Wie in den Erläuterungen des Planungsbüros TB 1 Markert (2019) ausgeführt wurde, muss der Durchführungsvertrag jedoch vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>Einwände:</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden.</p> <p>Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein, und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002</li> <li>- Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007</li> </ul> <p>In diesen beiden Urteilen wird noch einmal betont, dass ein vorhabenbezogener Bebau-</p>	
--	--

	<p>ungsplan zwingend einen Durchführungsvertrag enthalten muss, und dieser ohne Durchführungsvertrag nichtig wird.</p> <p>Diese Rechtsauffassung wird durch einen entsprechenden Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 06.10.2011 (BVerwG 4 BN 19.11) zum Kopplungsgebot bestärkt.</p>	
<b>2.17</b>	<p>4. Äußere Erschließung des Supermarktgrundstücks</p> <p>Zur äußeren Erschließung des Supermarktgrundstücks heißt es im Vorhaben- und Erschließungsplan:</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee. Die Zu- und Ausfahrt an der Bundesallee wird als Vollknoten gegenüber der Ausfahrt Krukenbergstraße ausgebildet. Insofern sind auch die Stellplatzanlagen beider Standorte miteinander verknüpft.</p> <p>Der Lieferverkehr erfolgt nur in einer Richtung von der Einfahrt an der Bundesallee bis zur Ausfahrt an der Stauffenbergstraße.</p> <p>Die Planungen werden in der Abbildung 1 wiedergegeben, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen wurde.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>
<b>2.18</b>	<p>Einwände:</p> <p>Ein Vergleich der Planung für die Bundesallee mit dem jetzigen Zustand zeigt, dass es künftig für von Westen kommende Fahrzeuge nicht mehr so einfach möglich sein wird, direkt von der Bundesallee links in die Krukenbergstraße und damit zum vorhandenen Versorgungszentrum abzubiegen, weil die Linksabbiegerspur aufgelöst wird, um für die Querungshilfe für Fußgänger Platz zu schaffen.</p> <p>In verkehrsreichen Zeiten könnte es erforderlich werden, bis zur Paracelsusstraße weiterzufahren, und dann „im Schutz“ der Ampelanlage zu wenden, um danach - aus Osten kommend - rechts in das vorhandene Versorgungszentrum einzubiegen. Es ist ferner nicht erkennbar, ob es künftig möglich sein wird, aus dem vorhandenen Versorgungszentrum aus der Krukenbergstraße heraus nach links - also nach Osten - auf die Bundesallee abzubiegen.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>

<p>Mit dem in der Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan angeführten „Vollknoten“ ist vermutlich gemeint, dass ein Vollanschluss des vorhandenen Versorgungszentrums und des neuen Supermarktes an die Bundeallee vorgesehen ist. Dies wiederum bedeutet vermutlich, dass beide Grundstücke von Fahrzeugen auf der Bundesallee aus beiden Richtungen direkt angefahren werden können (Rechts- und Linksabbieger).</p> <p>Wegen des Fehlens der Linksabbiegerspuren für Fahrzeuge aus beiden Richtungen - zumindest in der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Abbildung 1) muss aber in den Spitzenstunden mit einem erheblichen Rückstau gerechnet werden, weil die abbiegenden Fahrzeuge den geradeaus fließenden Verkehr blockieren werden.</p> <p>Außerdem ist der Knoten in der zeichnerisch dargestellten Form kein ausgebildeter Kontaktpunkt, sondern lediglich eine unbeplante Asphaltfläche, in der die Fahrzeuge sich mit einem hohen Konflikt- und damit Unfallpotenzial „ihren Weg suchen werden“. Dieser interessante Zustand wird im Verkehrsgutachten beschönigend als „vierarmiger vorfahrts geregelter Knoten“ bezeichnet.</p> <p>Auch der Hinweis im Vorhaben- und Erschließungsplan, dass durch den vierarmigen Knoten die beiden Stellplatzanlagen miteinander verknüpft seien, ist eher verwirrend. Eine direkte Fahrt von der Stellplatzanlage Krukenbergstraße zur Stellplatzanlage des neuen Supermarktes bzw. andersherum dürfte wegen der zahlreichen konfliktträchtigen Verkehrsströme kaum möglich sein.</p> <p>Abschließend ist zu kritisieren, dass weder die derzeit geplante Einrichtung einer Straßenbahntrasse bei der äußeren Erschließung berücksichtigt wurde, noch die Überlegungen im „Masterplan Bundesallee“, auf die im Verkehrsgutachten hingewiesen wurden.</p> <p>Der Masterplan sieht gerade keine Linksabbiegerspuren in diesen Bereich vor, und löst die Zufahrt über die Krukenbergstraße zum vorhandenen Verbraucherzentrum vollständig auf. Diese Planungen erwecken den Eindruck, als solle das vorhandene Verbraucherzentrum in seiner Funktion zumindest nicht aufgewertet werden.</p>	
--	--

<p>3</p>	<p>Unklarheiten und Mängel des Verkehrsgutachtens</p> <p>Das Verkehrsgutachten von der WVI (Braunschweig) vom April 2018 (WVI, 2018) mit dem Titel „Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt im Kanzlerfeld in Braunschweig" wurde für die aktuelle Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aktualisiert.</p> <p>Einwände:</p> <p>Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die grundsätzlichen Unklarheiten und Widersprüche im Verkehrsgutachten von 2014 (WVI, 2014) im Vergleich mit dem Verkehrsgutachten von 2013 (WVI, 2013) auch mit dem Verkehrsgutachten von 2018 nicht ausgeräumt wurden. Dies betrifft insbesondere die nicht nachvollziehbare Verringerung des Kundenverkehrs im Vergleich der Gutachten 2018/2014 zu 2013. Der Unterzeichner verweist auf sein Schreiben vom 30.01.2017 und hält die diesbezüglichen Einwendungen aufrecht.</p> <p>Der Lageplan des Supermarktes, auf den sich das Verkehrsgutachten bezieht, ist nicht mehr aktuell. Die Abbildungen 1.2 und 3.1 stammen vom Oktober 2015. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des aktuell ausgelegten Bebauungsplanes weicht in mehreren Punkten von diesem Plan ab. Es wäre nachzuweisen, ob das Verkehrsgutachten in der jetzigen Form überhaupt auf den richtigen Plangrundlagen aufgebaut worden ist.</p> <p>Inhaltlich sind vom Unterzeichner als Bewohner des Gebietes, der mit der Verkehrssituation naturgemäß sehr vertraut ist, mehrere Punkte zu monieren.</p> <p>Zum ersten wird nicht nur die Gesamthöhe des Kundenverkehrs angezweifelt (siehe oben), sondern auch dessen zeitliche Verteilung. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass werktags am Morgen und am Nachmittag das Verkehrsaufkommen auf der Bundesallee sehr hoch ist (Berufsverkehr, Fahrten zum und vom Arbeitsplatz). Es ist davon auszugehen, dass viele Fahrer die Gelegenheit zum Einkaufen nutzen werden, weil der Supermarkt sehr günstig an der Fahrstecke gelegen sein wird. Heutigen Verbrauchergewohn-</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf das für den Bebauungsplan im Parallelverfahren aktualisierte Verkehrsgutachten.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.</p>
----------	--	---

<p>heiten Rechnung tragend ist davon auszugehen, dass viele Fahrer morgens einen „coffee to go“ und ein Sandwich erstehen werden, und nachmittags den Abendeinkauf erledigen.</p> <p>In den Zeiten des Berufsverkehrs ist also mit einem signifikant höheren marktbezogenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als es im Verkehrsgutachten angenommen wurde. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Verteilung des Quell- und Zielverkehrs nach Abbildung 2.4 im Verkehrsgutachten. Zu fragen wäre hier, ob der „vergleichbare Verbrauchermarkt“ tatsächlich verkehrlich ähnlich gelegen ist, und ob auch an diesem Vergleichsmarkt ein Berufsverkehr in ähnlicher Größenordnung vorbeiführt. Nur dann wäre die Vergleichbarkeit gegeben.</p> <p>In der Konsequenz wäre zu untersuchen gewesen, ob ein höherer Quell- und Zielverkehr des Supermarktes als angenommen zu Spitzenzeiten die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte nicht übersteigen würde. Zum zweiten ist nicht geprüft worden, ob die Zahl der Parkplätze für den zu erwartenden Kundenverkehr ausreichen werden. Eine deutliche Steigerung der Kundenzahlen zu den vorgenannten Spitzenzeiten würde auch zu erheblichen Problemen bei der Parkplatzfindung führen. Es ist unter Umständen zu erwarten, dass sich der Parkverkehr in die Stauffenbergstraße und die Julius-Leberstraße verlagert, wenn die Parkplätze des Supermarktes zu Spitzenzeiten chronisch überfüllt sein sollten.</p> <p>Methodisch ist am Gutachten somit zu bemängeln, dass nicht geprüft wurde, bis zu welchem Kundenaufkommen im MIV die geplanten Parkplätze des Supermarktes ausreichen, und wie sich Parkverkehr in der Umgebung auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten in der Stauffenbergstraße auswirken wird.</p> <p>Zum dritten wird am Verkehrsgutachten die Aufteilung der Verkehrsströme des Kundenverkehrs über die Stauffenbergstraße und die Bundesallee insbesondere in Spitzenzeiten als problematisch empfunden. Eine gleichmäßige Aufteilung von 70 % der Kunden über die Bundesallee in Ost- und in Westrichtung wird verkehrlich kaum praktikabel sein, weil ein Linksabbiegen von der oder auf die vielbefahrene Bundesallee risikoreich ist und auch länger dauern würde. Diese Ansicht wird gestützt</p>	
--	--

	<p>durch die für diese Vorgänge prognostizierten Wartezeiten im Verkehrsgutachten, die bereits darauf hindeuten, dass hier erhebliche Wartezeiten einzukalkulieren sind.</p> <p>Aus gutem Grund ist am Saarplatz das Linksabbiegen nach Westen auf die Saarstraße untersagt. Die gleiche Situation läge hier vor, wenn die Ausfahrt nicht per Ampel geregelt würde. Dies sieht die derzeit vorliegende Planung aber nicht vor. Hinsichtlich der Aufteilung der Verkehrsströme ist es deshalb wahrscheinlicher, dass viele Kunden, die vom Kundenparkplatz nach Westen fahren möchten, über die Stauffenbergstraße ausfahren werden und dann die bequemere und sicherere Ampelkreuzung an der Bundesallee für die Fahrt nach Westen wählen werden. Diese Variante wurde im Verkehrsgutachten aber nicht untersucht. Die gleiche Problematik gilt aber auch für die Zufahrt zum Grundstück, wenn die Fahrzeuge aus Osten kommen. Weil eine Linksabbiegerspur fehlt, wäre es sicherer und bequemer, bis zur LSA-Kreuzung mit der Stauffenbergstraße zu fahren, um dann von dort in den Parkplatz einzufahren. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Stauffenbergstraße wurde also unter Umständen in den Spitzenzeiten aus den vorgenannten Gründen von einem zu geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen.</p> <p>Viertens ist an der Verkehrsprognose zu bemängeln, dass die Situation an der Stauffenbergstraße bei der Ausfahrt von LKW und einem erhöhten Quellverkehr des Supermarktes nicht richtig erfasst wurde. In den Spitzenzeiten kommt es hier zu einer Verflechtung des Berufsverkehrs und des Supermarktverkehrs (sowie ggf. des Parkverkehrs). Die Länge der Fahrspuren (links und geradeaus/rechts) vor der LSA-Kreuzung mit der Bundesallee ist hierfür jedoch nicht ausgelegt. Auch die Ausfahrt der LKW aus dem Supermarktgrundstück ist nur konfliktfrei in den weniger befahrenen Zeiten möglich, weil auf die Gegenfahrbahn ausgeschwenkt werden muss.</p> <p>Die Konsequenzen für die Verkehrsknoten der Stauffenbergstraße dieser sich überlagernden Effekte wurden nicht adäquat modelliert.</p>	
3	Unklarheiten und Mängel des Lärmgutachtens	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf die für den Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellte Geräuschimmissionsprognose.

<p>Nachfolgend wird Bezug genommen auf die Ausführungen in der Geräuschimmissionsprognose zum Görge-Markt der AAS Akustik-Analyse-Service vom 23.04.2018, die Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist.</p> <p>Sowohl methodisch als auch im Hinblick auf Details der Annahmen und Ansätze, insbesondere zur Erfassung der Auswirkungen des Verkehrslärms, weist das Gutachten Unklarheiten und Mängel auf.</p> <p>Bei der Beurteilung des Lärmgutachtens ist zwischen den Berechnungen für das Objekt und den dem Objekt zuzurechnenden Verkehrslärm zu trennen. Nachfolgend wird mit der Einschätzung der Berechnungen des Lärms des Objekts begonnen.</p> <p>Ein Vergleich der Lärmgutachten der AAS Akustik-Analyse-Service vom 29.07.2016 und vom 23.04.2018 zeigt erhebliche Unterschiede in der Methodik und daraus vermutlich resultierend in den ermittelten Immissionen auf, die in dem neuen Gutachten in der Summe generell erheblich niedriger ausfallen.</p> <p>In dem Lärmgutachten vom 29.07.2016 wurde der Parkplatzlärm mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel nach dem sogenannten zusammengefassten Verfahren mit der Formel 11a der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007) für den Normalfall ermittelt.</p> <p>Zur Anwendung dieser Formel heißt es:</p> <p>Mit diesem vereinfachten Berechnungsverfahren lassen sich im Normalfall für alle von Parkplatzlärm beeinflussten Immissionsorte Beurteilungspegel „auf der sicheren Seite“ berechnen. ... Die folgende empirische Formel zur Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels <math>L_w</math> des Parkplatzes mit Berücksichtigung des Fahrverkehrs auf dem Parkplatz kann im Normalfall für die Berechnung der Schallemissionen eines Parkplatzes herangezogen werden, d.h. dann, wenn sich für die einzelnen Fahrgassen das Verkehrsaufkommen nicht genügend zuverlässig prognostizieren lässt.</p> <p>In dem neuen Gutachten dagegen wurde die der Verkehrslärm im sogenannten getrennten Verfahren für den Sonderfall nach Formel 11b ermittelt.</p>	<p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.</p>
---	--

	<p>Hierzu heißt es in der Parkplatzlärmstudie:</p> <p>In dem Sonderfall, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der bzw. auf den Fahrgassen einigermaßen genau bzw. flächenproportional abschätzen lässt, z.B. bei Parkplätzen nach Art einer Sackstraße, können für den jeweiligen Immissionsort Teil-Beurteilungspegel aus dem Ein- und Ausparkverkehr einerseits und aus dem Parksuch- und Durchfahrtsverkehr andererseits getrennt berechnet und zum Gesamt-Beurteilungspegel zusammengefasst werden. Mit diesem Verfahren erhält man niedrigere bis gleich hohe Beurteilungspegel als mit dem zusammengefassten Verfahren, . Das Lärmgutachten vom 23.04.2018 ist auf diese erheblichen Ergebnisunterschiede nicht eingegangen. Jenseits der Frage, ob auch verbesserte Maßnahmen zum Lärmschutz zu diesem Ergebnisunterschied (wesentlich verminderte Lärmbelastung an den Immissionsorten) beigetragen haben, hätte es - gerade unter dem Gesichtspunkt des Vorliegens der Berechnungen für den Normalfall - einer methodischen Bewertung und Gegenüberstellung der Ergebnisse bedurft.</p> <p>Es stimmt den Unterzeichner nachdenklich, dass in der Parkplatzlärmstudie ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Berechnungen für den Normalfall zu Ergebnissen führen, die auf der sicheren Seite liegen, während mit den Berechnungen für den Sonderfall niedrigere bis gleich hohe Beurteilungspegel ermittelt werden.</p> <p>Es wird im Übrigen in Zweifel gezogen, dass hier die Voraussetzungen für die Berechnungen nach dem Sonderfall vorliegen, weil bei der geplanten Parkplatzgestaltung eben nicht absehbar ist, wie sich der Parkplatzverkehr bei zwei unterschiedlichen Zu- und Ausfahrten bei weitgehender Belegung der Parkplätze entwickeln wird.</p> <p>Die Annahme, dass der Verkehr in einer Schleife über beide Fahrgassen des Parkplatzes und zurück zur Ausfahrt führt, ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen, und läge auf der sicheren Seite, wenn die Zahl der Bewegungen nicht halbiert worden wäre (Anmerkung: Ein und Ausparken zählen im Lärmgutachten anders als sonst üblich nur als jeweils</p>	
--	--	--

eine Bewegung). Mit dieser Reduktion allerdings werden ungünstige Bedingungen auf dem Parkplatz gerade nicht erfasst.

Im Rahmen eines Methodenvergleich wäre es außerdem wünschenswert, wenn die nach dem getrennten Verfahren ermittelten Gesamt-Beurteilungspegel aus dem Parkverkehr für ausgewählte Immissionsorte dem Gesamt-Beurteilungspegel gegenüber gestellt worden wären, der sich nach dem Normalverfahren ergeben hätte. Gerade weil diese Berechnungen vorlagen, hätte dies viel zur Akzeptanz der Berechnungen nach dem Sonderfall beitragen können, die allem Anschein nach zu wesentlich günstigeren Ergebnissen geführt haben.

Der Unterzeichner schlägt dem Referat Bauordnung der Stadt Braunschweig vor, diesen methodischen Vergleich der Berechnungsansätze im Interesse der Anwohner nachzufordern, und die getroffenen Berechnungsannahmen kritisch zu hinterfragen.

Gravierend ist ferner, dass im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurde, wie sich der Verkehr über den Tag verteilt. Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Abbildung 2-4 des Verkehrsgutachtens verwiesen.

Wie diese Abbildung, die Ganglinie im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes Kanzlerfeld, aufzeigt, ist das Verkehrsaufkommen sehr unterschiedlich über den Tag verteilt. In Spitzenstunde betrug die Zahl der Fahrzeugbewegungen 11,2 % aller Bewegungen, während der Tagesdurchschnitt von 06:00 - 22:00 Uhr bei 6,25 % liegen würde, setzte man Gleichverteilung voraus.

Es stellt sich die Frage, ob ein mittlerer Ansatz von 9 % der täglichen Bewegungen in der Zeit von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr wie im Lärmgutachten sachgerecht ist. Richtiger erscheint es, im Lärmgutachten die Spitzenstunden abzudecken und mit Werten von ca. 11 % des Tagesverkehrs zu arbeiten, wodurch sich die Zahl der für die Ermittlung der Lärmbelastungen maßgeblichen Bewegungen auf dem Parkplatz um ca. 26 % erhöhen würde (110 Bewegungen gemäß Abbildung 2-4 statt 87 nach Lärmgutachten).

Schließlich sei auf die anderen Punkte verwiesen, die bei der Bewertung des Verkehrsgutachtens in Abschnitt 5 dieses Schreibens vom

<p>Unterzeichner angesprochen wurden. Es steht zu erwarten, dass gerade in den Spitzenzeiten die Kundenzahlen deutlich höher als erwartet ausfallen werden, wodurch die Zahl der Fahrzeugbewegungen überproportional steigen wird.</p> <p>Eine deutliche Steigerung der Kundenzahlen zu diesen Spitzenzeiten würde auch zu erheblichen Problemen bei der Parkplatzfindung führen, wodurch sich auch die Anzahl und Dauer der „Suchfahrten“ vergrößern wird. Diese Überlagerung wird durch die Lärmstudie nur unzureichend abgebildet.</p> <p>Nach der Bewertung der Ansätze zur Erfassung des Gewerbelärms werden als nächstes die Berechnungen zum Verkehrslärm betrachtet. Im Unterschied zu dem Lärmgutachten vom 29.07.2016 wurden in dem jetzt vorliegenden Lärmgutachten richtigerweise auch die Auswirkungen des Verkehrslärms bewertet, wie dies im Urteil des VGH Baden-Württemberg 5 SA 1444/10 vom 02.08.2012 auch gefordert wird.</p> <p>Allerdings kann die Qualität der Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms nicht beurteilt werden, weil wesentliche Angaben in dem Gutachten nicht enthalten sind und unter Umständen erforderliche Korrekturen an den Berechnungsansätzen entweder nicht vorgenommen oder nicht ausgewiesen wurden.</p> <p>Im Einzelnen sind nach Auffassung des Unterzeichners die folgenden Punkte, die sich alle auf die Stauffenbergstraße beziehen, kritisch zu hinterfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verteilung des Kundenverkehrs</li> </ul> <p>Eine Verteilung des Kundenverkehrs im Verhältnis 30 % Stauffenbergstraße und 70 % Bundesallee erscheint zu den Spitzenstunden nicht sachgerecht, wie in Abschnitt 5 dieser Stellungnahme dargelegt wurde.</p> <p>Es ist nach den Erfahrungen des Unterzeichners als Bewohner des Quartiers zu vermuten, dass der Anteil des abfließenden Verkehrs über die Stauffenbergstraße höher sein wird. Damit würde sich auch der Verkehrslärm auf der Stauffenbergstraße erhöhen.</p>	
---	--

<p>Keine Berücksichtigung des Verkehrslärms in Spitzenzeiten Hierzu sei auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Berücksichtigung von Parkverkehr in Spitzenzeiten</li> </ul> <p>Es ist wegen der relativ geringen Anzahl an Stellplätzen auf dem Gelände des Supermarktes mit Parkverkehr in der Nachbarschaft zu rechnen. Dieser Verkehr wurde im Lärmgutachten nicht abgebildet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm bei der Ein- und Ausfahrt</li> </ul> <p>Lärm, der beim Ein- und Ausfahren auf bzw. aus dem Parkplatz entsteht, ist der Gewerbefläche nicht zuzurechnen, sondern zählt als Verkehrslärm.</p> <p>Die Studie enthält keine Hinweise darauf, wie diese Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge bei der Lärmermittlung sowohl für den LKW- als auch für den PKW-Verkehr rechnerisch erfasst wurden.</p> <p>Erforderlich ist es in jedem Fall, diese Lärmquelle adäquat nachzubilden. Eine Linienquelle, die ein gleichmäßiges Fahrverhalten darstellt, ist hierfür jedoch nicht geeignet. Zu prüfen wäre, ob die Ansätze für den Parklärm auf die Ausfahrten übertragen werden können. Sollte dies nicht berücksichtigt worden sein, wäre eine erhebliche Lärmquelle nicht erfasst worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage</li> </ul> <p>Insbesondere in den Spitzenstunden, aber auch an den sonstigen Stunden des Tages muss damit gerechnet werden, dass es zu Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage Staufenbergstraße/Bundesallee kommt. Die Studie hat nicht dargelegt, wie sich diese - ggf. verlängerten - Wartezeiten auf den Verkehrslärm auswirken werden.</p> <p>Der Ansatz einer Linienquelle für fließenden Verkehr wäre in jedem Fall nicht sachgerecht.</p> <p>Gemäß der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) wäre bei der Berechnung des Beurteilungspegels ein Zuschlag „K“</p>	
---	--

	<p>für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen nach Tabelle D anzubringen. Dieser beträgt nach Tabelle D bis zu 3 dB(A).</p> <p>- Reflektion durch die Wand des Marktgebäudes</p> <p>Dem Gutachten kann nicht entnommen werden, ob die Reflektion des Verkehrslärms auf der Stauffenbergstraße durch die Wand des Marktgebäudes rechnerisch berücksichtigt wurde und inwieweit dies zu einer Erhöhung des Immissionsschallpegels geführt hat.</p> <p>Einwände:</p> <p>Die Geräuschemissionsprognose ist das wesentliche Gutachten für die Beurteilung der geplanten Maßnahme. Die Verwertbarkeit des vorliegenden Gutachtens ist aus mehreren Gründen in Frage zu stellen.</p> <p>Zum ersten weist das Gutachten methodische Mängel auf. Es wird an der Zulässigkeit der Berechnungen für den Lärm von den PKW-Stellplätzen gezweifelt, weil unbegründet von üblichen Berechnungsansätzen abgewichen wurde. Die Umstellung des Berechnungsverfahrens für die Lärmbelastung des Parkplatzes hat vermutlich zu der erheblichen Reduktion der Immissionsschallpegel geführt. Ein methodischer Vergleich der Berechnungsergebnisse ist aber nicht erfolgt und wirft Frage auf, ob das jetzt gewählte Berechnungsverfahren zutreffend ist. Es wird ferner bezweifelt, dass die für die Berechnung nach dem Sonderfall getroffenen Annahmen zutreffen.</p> <p>Zum zweiten werden die angesetzten Zahlen des Verkehrsaufkommens und dessen räumliche und zeitliche Verteilung generell bezweifelt, wie begründet dargelegt wurde.</p> <p>Zum dritten ist das Gutachten hinsichtlich der Berücksichtigung des verkehrsbedingten Lärms zu hinterfragen. Hier ist zunächst die Modellierung des Verkehrslärms im Bereich der Zu- und Abfahrten auf dem Planungsgebiet bzw. an dessen Rand unklar. Ferner wurde nicht erläutert, wie der Verkehrslärm vor der LSA-Kreuzung rechnerisch erfasst wurde. Außerdem enthält das Gutachten keine Angaben darüber, ob Schallreflexionen an der neuen Supermarktwand bei der Immissionsprognose berücksichtigt wurden.</p>	
--	--	--

	<p>Im Ergebnis wird eine besser nachvollziehbare und begründete Geräuschemissionsprognose gefordert. Dies ist umso dringlicher, weil bei den vorherigen Berechnungen aus dem Jahr 2016 die Beurteilungspegel zum Teil nur äußerst knapp und nur in Verbindung mit weitreichenden Maßnahmen zur Lärminderung unterschritten wurden.</p>	
	<p>5. Fazit</p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplan weist formale und materielle Mängel auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flächennutzungsplan, aus dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden muss, entspricht wegen mangelnder Abwägungen mit anderen Belangen nicht den Anforderungen.</li> </ul>	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu <b>2.13</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der in den Unterlagen zum Bebauungsplan genannte Vorhabenträger existiert als juristische Person vermutlich nicht, die vertraglichen Beziehungen zwischen mutmaßlichem Vorhabenträger und Marktbetreiber sind unbekannt, der Durchführungsvertrag liegt nicht vor, es ist nicht erkennbar, ob der Vorhabenträger Zugriff auf das Grundstück hat und über die nötige Liquidität verfügt.</li> <li>- Die äußere Erschließung des Supermarktgrundstücks über die Bundesallee ist unzureichend durchgeplant, die vorliegende Planung verschlechtert die Erreichbarkeit des bestehenden Versorgungszentrums.</li> <li>- Im Verkehrsgutachten sind nach Auffassung des Unterzeichners wesentliche Einflüsse nicht berücksichtigt worden. Hierzu zählen die Auswirkungen des Berufsverkehrs auf die Besucherfrequenz des Supermarktes („coffee to go“), die Größe des Parkplatzes und die Verteilung der Verkehrsströme.</li> <li>- Das Lärmgutachten wirft methodische Fragen auf, die mit dem Gutachten nicht ausreichend beantwortet werden können (Änderung der Berechnungsmethode). Ferner ist die Prognose des Verkehrslärms nicht nachvollziehbar und hat mög-</li> </ul>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.</p>

	<p>licherweise wesentliche Faktoren nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Auffassung des Unterzeichners in der vorgelegten Form aus formalen Gründen nicht beschlussreif. Das gesamte Vorhaben wird an diesem Standort in dieser Form nicht für realisierbar gehalten, weil wesentliche Fragen der Erschließung nicht geklärt sind und das Lärmgutachten nicht erkennen lässt, ob die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.</p> <p>Quellen Im Folgenden werden diverse Quellen zitiert.</p>	
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>
<b>2a</b>	<p><b>Stellungnahme Nr. 2a</b> <b>Schreiben vom 30.01.2017</b></p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b></p>
	<p>7 Städtebauliche Aspekte Die an den Bereich des Vorhabens anschließenden Gebiete sind reine Wohngebiete mit strengen Anforderungen an die Gestaltung der Bebauung. Unmittelbar vom Vorhaben sind die westlich auf der anderen Straßenseite liegenden und südlich direkt angrenzenden Wohnbereiche betroffen. Es handelt sich hier um Einfamilienhäuser und Reihenhäuser/ Kettenhäuser in einer gebietsspezifischen Ausführung.</p> <p>Die bisherige Freifläche hat eine wichtige städtebauliche Funktion und erschließt den südlichen Teil des Kanzlerfeldes optisch auf großzügige und besondere Art und Weise. In dieses städtebaulich besondere („heile“) Umfeld wird ein in horizontalen und vertikalen Abmessungen „herausragendes“ Unikat gesetzt, dass in seinen Maßstäben und seinem baulichen Charakter überhaupt nicht mit der Umgebung harmoniert.</p> <p>Im Baugesetzbuch heißt es hierzu: § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.</p>

	<p>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.  Es wird im Erläuterungsbericht nicht erkennbar, dass hier eine entsprechende Abwägung der Auswirkungen auf das Stadtbild und die besondere Eigenart der Wohnumgebung stattgefunden hat. „Fotorealistische“ Darstellungen im Erläuterungsbericht blenden diesen Konflikt geradezu aus und verwirren mehr als dass sie aufklären.  Einwendungen:  Gegen den B-Plan wird auch unter städtebaulichem Aspekt unter Bezug auf den Gebietsgewährleistungsanspruch, der hier verletzt wird, Einwand erhoben (siehe hierzu Beschluss des VG Gelsenkirchen vom 31.013.201 1, AZ 5 L 102/11).  Zentrales Argument ist, dass ein großer Supermarkt als „Unikat“ unmittelbar neben der Wohnbebauung eines reinen Wohngebietes mit strengen Gestaltungsregeln errichtet werden soll und dass das Stadtbild dadurch massiv verändert wird.</p>	
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b>  Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 3  Schreiben vom 16.06.2019</b></p>	<p><b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b></p>
	<p>im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens Franz-Rosenbruch-Weg, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung:   Das es zu einer mittlerweile vierten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist. Das</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.   Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans wird auf die Inhalte eingegangen.   Es handelt sich bei den Unterlagen um das Auslegungsmaterial der 1. öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 3 (2) BauGB.</p>

	<p>Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist.</li> <li>- Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zu klein.</li> <li>- Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden.</li> <li>- Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar.</li> <li>- Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet.</li> <li>- Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß.</li> <li>- Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch.</li> <li>- Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten.</li> <li>- Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt.</li> <li>- Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrssituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt.</li> <li>- Das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird.</li> <li>- An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahren und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.</li> <li>- Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden.</li> <li>- In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber.</li> <li>- Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Bolzplatz im Kanzlerfeld anzusehen.</li> <li>- Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?</li> </ul>	
		<p><b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>

4	<b>Stellungnahme Nr. 4 Schreiben von Name vom 17.06.2019</b>	<b><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></b>
	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Vorhaltefläche Kindergarten aufgegeben weil laut Kita Kompass im Stadtbezirk ausreichend Plätze vorhanden sind. Auf der entsprechenden Seite des Kita Kompass 2018 werden derzeit 708 Kindergartenplätze im gesamten Stadtbezirk genannt. Die Kinder müssen dabei deutlich weitere Wege zurücklegen, als einem Erwachsenen als Einzugsbereich zur Nahversorgung zugemutet wird. Hier ist bereits bei 700m bis 1 km die Grenze erreicht. Von den vorhandenen Plätzen sind lediglich 125 Plätze in städtischer Trägerschaft, bei 624 laut Kita Kompass im Stadtbezirk lebenden Kindergartenkindern. Bei der Bedarfsdeckung wird nicht gesagt, dass ein Großteil der insgesamt von allen Trägern im Stadtbezirk angebotenen Plätze keine Ganztagsbetreuung anbietet, was die Vereinbarkeit von Familie und Beruf teilweise stark beeinträchtigt. Außerdem ist in dem Konzept der Stadt für Kinder von 0-3 Jahren derzeit nur eine 40% ige Betreuungsquote geplant, die im Stadtbezirk derzeit nicht erreicht wird. Es gibt zurzeit 145 Kita Krippenplätze für 596 im Stadtbezirk wohnende Kleinkinder und mittelfristig werden immer mehr Mütter früher zurück in den Beruf wollen und daher wird die Stadt mittelfristig die Betreuungsquote für Kleinkinder von 40 % nicht beibehalten sondern erhöhen und schon wieder fehlen Betreuungsplätze.</p> <p>Außerdem ist laut Altersstatistik der Stadtforschung 05-2018 das Kanzlerfeld der Stadtteil mit der ältesten Bevölkerung, es ist also mittelfristig ein Generationswechsel mit Zuzug junger Familien zu erwarten.</p> <p>Ist es also sinnvoll in Anbetracht der raren städtischen Flächen, diese als Möglichkeit zum Bau einer städtischen Kindertagesstätte aufzugeben?</p>	<p>Die Versorgung eines Gebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Jugendspielplätzen sind soziale Infrastruktureinrichtungen zugunsten eines beschränkten Teils der Bewohner einer bestimmten Altersklasse und eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Vor Beginn des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehdorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.</p> <p>Auch aus der Aufgabe der Einrichtung in Lehdorf erwächst nicht die Notwendigkeit, auf der Fläche Bundesallee / Ecke Staufenbergstraße eine neue Einrichtung zu bauen. Die Sicherung der Nahversorgung ist gleichermaßen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge zugunsten aller Bewohner des Stadtteiles Kanzlerfeld. Nahversorgungseinrichtungen erfordern eine integrierte Lage. Der Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung eines neuen Planungsrechtes zur Umsiedlung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Stadtteiles wird insofern der Vorzug gegeben.</p>
	Zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung in eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Nahversorgung wird das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig	

<p>zur Begründung herangezogen, dass der neue Standort als Ergänzung zum bestehenden Zentrum (kurz Altimmobilie) gedacht wird. Auch das Einzelhandelsgutachten von Acosta betrachtet den geplanten neuen Markt in Verbindung mit der Altimmobilie. Beide Immobilien werden vom gleichen Betreiber betrieben. Im Einzelhandelsgutachten und auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine komplementäre Nutzung auch mit Lebensmittelmärkten an beiden Standorten berücksichtigt. Das bedeutet, derselbe Betreiber kann künftig die Nahversorgung künftig auf den 670 m<sup>2</sup> der Altimmobilie und den 1070 m<sup>2</sup> der Neuimmobilie betreiben. Er verfügt somit insgesamt über eine Verkaufsfläche von 1740m<sup>2</sup>, nennt sich allerdings dennoch Nahversorger und bei der Begründung zu den diesbezüglichen Einwendungen wird dahingehend argumentiert, dass die Altimmobilie nicht Gegenstand des Bauvorhabens sei.</p> <p>An anderer Stelle wird argumentiert, die Altimmobilie sei nicht im Eigentum der Stadt, daher könnten dort keine Vorgaben gemacht werden. Durch den Verkauf des Grundstücks an einen Investor wird allerdings genau diese Aufgabe der Stadt der Sicherung der Nahversorger wieder in das Wohl und Wehe eines Privateigentümers übergeben. Der Marktbetreiber sichert im Rahmen des Kaufvertrages den Fortbestand des Lebensmittelmarktes in Lehndorf für 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes zu. Das mag mittelfristig gut sein, langfristig wird aber dann aus den gleichen Gründen, mit denen jetzt argumentiert wird, dass die Wirtschaftlichkeit des Marktes nur bei einer Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> gegeben sei, der Markt in Lehndorf verschwinden.</p> <p>Wenn die Nahversorgung so wichtig erscheint, dass der im integrierten Stadtentwicklungskonzept priorisierte Schutz unversiegelter Flächen aufgegeben wird und auch Beeinträchtigungen der Umwelt mit der Notwendigkeit zur Schaffung einer Ausgleichsfläche zu Gunsten des Nahversorgers abgewogen wird, bleibt unverständlich, warum die Stadt dieses wertvolle Grundstück verkauft und nicht an einen Lebensmittel- Nahversorger verpachtet, um langfristig die Nahversorgung zu sichern.</p>	<p>Bei der Einzelhandelsuntersuchung werden nicht alle Flächen sämtlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe betrachtet, sondern nur die der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Im aktualisierten Einzelhandelsgutachten wurden die geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe am Altstandort und des neuen Standortes in Summe betrachtet.</p> <p>Die planungsrechtlich zulässige und mögliche Nutzung am Altstandort ist bei der konzeptionellen Betrachtung des gesamten Nahversorgungsbereiches im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens betrachtet worden. Ein Getränkemarkt ist nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Die Immobilie befindet sich in privatem Eigentum. Eine konkrete Steuerung der tatsächlichen Nachnutzung ist von Seiten der Stadt nur über den Rahmen des vorhandenen Planungsrechtes möglich.</p>
--	--

<p>Als dritten Punkt möchte ich die Funktionsfähigkeit des geplanten neuen vierarmigen Vollknotens in der Wegbeziehung neuer Markt - Krukenbergstraße -Bundesallee ansprechen. Die Verwaltung zitiert bei der Funktionsfähigkeit laut Verkehrsgutachten die Qualitätsstufen des Handbuchs für die Qualität von Straßenanlagen, (die von A ausgezeichnet bis F völlig ungenügend reichen) dass der geplante Knoten laut Verkehrsgutachten Stufe B erreiche, schränkt aber gleichzeitig ein, dass wenn in Realität nur Stufe D erreicht würde, dies der Mindestqualität entspräche (S.104 Punkt 27.9 von SD 18-09724, Anlage 7b).</p> <p>Ich gebe daher zu bedenken, für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 670 auf 1070 m<sup>2</sup> wird an ein reines Wohngebiet ein Verkehrsknoten von Mindestqualität in Kauf genommen. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass die geplanten Kundenströme auf Hochrechnungen nach Bosserhoff mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu rechnen sei (S.30, Punkt 1.57 SD 18-09724 Anlage 7a).</p> <p>Nun stelle man sich vor: Belieferung ab 7.00 Uhr, Berufsverkehrsspeak und dann Verkehrsströme über diesen Vollknoten parallel zu dem Vollknoten an der Julius Leber Straße, aus dem die LKW´s ebenfalls in beide Richtungen stadtein und -auswärts abbiegen, die Pendler auf Wendeburg, Bortfeld, Lamme und vierarmige Ein- und Ausbiegungen von PKW´s und die Bewohner des Kanzlerfeldes in diesem Bereich, die Schulkinder, die hier per Rad unterwegs sind usw. Verstärkung des morgendlichen Staus und damit verbunden Lärm und Schadstoffemissionen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit dieses Vollknotens wird zusätzlich erschwert, wenn das Straßenausbahnkonzept umgesetzt wird, dann behindert zusätzlich der Bahnverkehr, der ja dann Vorrang hat, den Verkehrsfluss. Argumentiert wird von der Verwaltung in Hinblick auf die Straßenbahn, dass es hier noch kein Planfeststellungsverfahren gäbe. (S .109 Punkt 34.4 SD 18-09724 Anlage 7c) und nur bekannt wäre, dass dann eine zusätzliche Ampel errichtet werden müsse.</p> <p>Der Wegfall des Sportplatzes widerspricht dem Masterplan Sport des integrativen Stadtentwicklungskonzeptes.</p> <p>Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf mit Schaffung von Betreuungsplätzen.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf das für den Bebauungsplan im Parallelverfahren aktualisierte Verkehrsgutachten.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.</p>
--	---

	<p>Die Nichtberücksichtigung der Straßenbahn konterkariert das Stadtentwicklungskonzept Mobilität Die Versiegelung einer Grünfläche von 4840 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8 widerspricht dem im ISEK genannten Grünen Erbe mit Erhalt von Grünflächen.</p> <p>Der Verkauf des wertvollen Grundstücks in zentraler Lage zu einem unbekanntem Preis reduziert das Infrastrukturvermögen der Stadt und verhindert im Vergleich zu einer Verpachtung eine langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung in städtischer Hand. Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten nimmt der Stadt eine weitere wichtige Fläche zur Sicherung der Kinderbetreuung durch einen städtischen Träger.</p> <p>Dennoch freue ich mich, dass das äußere Erscheinungsbild des Marktes sich in der neuen Planung deutlich verbessert hat und für die verlustige Grünfläche ein Ausgleich geschaffen wird. Ich bitte den Rat der Stadt, meine Einwände zu prüfen und in Ihr Abwäageergebnis einfließen zu lassen.</p>	
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 5 Schreiben vom 17.06.2019</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
	<p>auch die Vierte Auslegung Supermarktneubau Kanzlerfeld hat mich nicht überzeugen können. Trotz einiger Verbesserungen bestehen die wesentlichen Probleme nach wie vor: Deshalb erhebe ich erneut Einwendungen zu dem Bau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Ersatz für den Bolzplatz</li> <li>- Wegfall der Grünfläche</li> <li>- Monströse Supermarkthalle und Flächenversiegelung durch Parkplätze</li> <li>- Fehlender Abstand zum Wohngebiet</li> <li>- drohende Verödung des Stadtteilzentrums</li> <li>- Verkehrschaos im Bereich Bundesallee/Stauffenbergstr...</li> </ul> <p>Ganz offensichtlich ist das Grundstück zu klein für das Bauvorhaben, aber man möchte es mit aller Machtdurchsetzen. Das ist zumindestens mein Eindruck.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>

6	Stellungnahme Nr. 6 Schreiben vom 16.06.2019	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im folgenden Stellung:</p> <p>Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass die bislang eingebrachten Stellungnahmen bei der Überplanung nur unzureichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Das es zu einer mittlerweile vierten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein.</p> <p>Weiterhin ist das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird. Auch die Verkehrssituation auf der Bundesallee mit fehlenden Abbiegesteifen nach links ist nicht sinnvoll zu Ende geplant.</p> <p>Weiterhin kann ich nicht akzeptieren, dass die Ausgleichsfläche nach Querum verlegt wurde. Soll man für Freizeitaktivitäten zweimal quer durch die ganze Stadt Braunschweig fahren? Wie sieht dies hier mit einer nachhaltigen CO2-Bilanz aus?</p> <p>Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Kanzlerfelder sind nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation.</p> <p>Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist.</li> <li>• Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zu klein.</li> </ul>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden.</li> <li>• Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar.</li> <li>• Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet.</li> <li>• Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß.</li> <li>• Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch.</li> <li>• Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten.</li> <li>• Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt.</li> <li>• Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrssituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt.</li> <li>• Die Stauffenbergstrasse als einziger Zu- und Abgang für das komplette Wohngebiet wird überlastet.</li> <li>• An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahren und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.</li> <li>• Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden.</li> <li>• In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber.</li> <li>• Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Balzplatz anzusehen.</li> </ul> <p>Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?</p> <p>Viele Kanzlerfelder kaufen sehr gerne in dem bestehenden Markt ein, da der Markt Atmosphäre hat, persönlich ist und man alles bekommt was man braucht.</p> <p>Ich möchte sie als Stadtplaner daher bitten, noch einmal mit der Firma Göрге in einen Diaiog zu gehen mit dem Ziel das bestehende Nahversorgungszentrum gezielt aus- und umzubauen, um die Attraktivität noch zu erhöhen. Damit würden sie eine gute Lösung für das gesamte Kanzlerfeld erreichen.</p>	
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen</p>

7	Stellungnahme Nr. 7 Schreiben vom 13.06.2019	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>aufgrund der Rechtslage kann nach drei geseiteerten Verfahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ nicht mehr gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Deshalb ist sowohl eine Änderung im Flächennutzungsplan als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen eines Vollverfahrens erforderlich. Die 135. Flächennutzungsplan-Änderung „Franz-Rosenbruch-Weg“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Dazu nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Einwände zum Flächennutzungsplan</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in seiner derzeit aktuellen Fassung ist für den Geltungsbereich der fraglichen Fläche „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GRZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt.</p> <p>Zukünftig ist die Darstellung als „Sonderbaufläche“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) vorgesehen.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich der betreffenden Fläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und für den östlichen Teilbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Balzplatz fest und definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität.</p> <p>In der Begründung für die Flächennutzungsplan-Änderung wird lediglich darauf abgestellt, dass die Vorhaltung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nicht mehr erforderlich ist, und dass zur Sicherung der Nahversorgung auf der fraglichen Fläche ein Supermarkt errichtet und betrieben werden können soll.</p> <p>Eine Abwägung anderer Belange für die Nutzung dieser Fläche ist unterblieben. Auch wird unzureichend berücksichtigt, wie sich die Ansiedelung eines neuen Supermarktes auf die Entwicklung des bisherigen Versorgungszentrums auswirkt.</p>	<p>Siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung unter <b>2.4</b></p>

<p>Damit werden wesentliche Anforderungen an die Aufstellung von Flächennutzungsplänen nicht erfüllt, und dagegen erhebe ich Einspruch.</p> <p>Gegen folgende wesentliche Anforderungen für die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Baugesetzbuch wird verstoßen:</p> <p>5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,,</p> <p>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</p> <p>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <p>die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</p> <p>(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot sehe ich darin, dass in der Begründung zum</p>	<p>Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden</p>
---	---

<p>Flächennutzungsplan nur die Nutzungen der fraglichen Fläche als Kindertagesstätte und Bolzplatz gegen die Belange der Nahversorgung abgewogen wurden.</p> <p>Nicht berücksichtigt wurden unter anderem die folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung dieser zentralen Fläche für die soziale Betreuung älterer und behinderter Menschen</li> </ul> <p>Bisher verfügt das Kanzlerfeld über keinerlei Einrichtungen für die wohnortnahe Betreuung älterer oder behinderter Menschen. Der entsprechende Bedarf ist gegeben und steigt mit zunehmendem demografischem Wandel. Die fragliche Fläche ist die einzige freie, zentral gelegene dafür geeignete Fläche im Kanzlerfeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches</li> </ul> <p>Der bisherige Supermarkt im Kanzlerfeld spielt als Frequenzbringer eine zentrale Rolle für das ganze Zentrum. Wenn dieser verlagert wird, ist mit erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten kleineren Geschäfte und drohender Verödung zu rechnen. Diese Auswirkungen hätten berücksichtigt werden müssen. Die vagen Ankündigungen des Supermarktbetreibers zur Einrichtung eines Getränkemarktes haben keine rechtlich verbindliche Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der zentralen Fläche für Verkehrszwecke</li> </ul> <p>Die Weiterführung der Straßenbahn bis ins Kanzlerfeld wird derzeit planerisch vorbereitet. Zu klären ist, welche Verkehrsflächen dafür benötigt werden. Auch hier fehlt eine Abwägung des Flächenbedarfs hinsichtlich zukünftiger, sich bereits abzeichnender möglicher Bedarfe.</p> <p>Darüber hinaus sind grundsätzlich auch die Belange zukünftiger Generationen zu betrachten, das bedeutet im Zweifelsfall den Erhalt städtischer Freiflächen für zukünftige Planungen.</p> <p>Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung unterschiedlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird</p>	<p>Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.</p> <p>Grundsätzlich wird mit der Planung der Planungsrichtlinie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Der weiteren Planungsrichtlinie, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken wird ebenfalls entsprochen. Mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Durch die Festlegung einer maximalen baulichen Ausnutzung, verbunden mit der Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster der Stellplatzflächen, wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.</p> <p>Die vorgesehene Planung stellt in Bezug auf anderweitige Planungsalternativen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück die verträglichste Variante dar. Bei der Planung des Vorhabens nehmen die Umweltbelange generell einen hohen Stellenwert ein, um negative Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten.</p>
--	--

	<p>im Rahmen dieser Änderung also nur unzureichend Rechnung getragen.</p> <p>Deshalb beantrage ich die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit sachgerechter, zukunftsorientierter und nachhaltiger Abwägung sämtlicher gemäß § 1 Baugesetzbuch zu betrachtenden Belange.</p>	
	<p>2. Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden, die im § 12 BauGB aufgeführt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Planungsträger entwickelt.</li> <li>• Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss "der Vorhabenträger [...] zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen [...] bereit und in der Lage" sein. Dabei bedeutet "in der Lage sein" einerseits, dass der Vorhabenträger über ausreichende finanzielle Mittel zur Verwirklichung des Projekts verfügt und andererseits, dass er über die Grundstücke im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen kann.</li> <li>• Der Vorhabenträger verfügt dabei entweder eigentumsrechtlich direkt über die Grundstücke oder hat zumindest eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung.</li> <li>• Ferner muss der Vorhabenträger den mit der Gemeinde abgestimmten und bewilligten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Planes innerhalb einer Frist (meist zwei Jahre) sowie zur Tragung der Kosten.</li> </ul>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>
	<p>Als Vorhabenträger wird sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Begründung die Lauwig GmbH &amp; Co. KG genannt, als Betreiber wird ohne Nennung der juristischen oder natürlichen Person auf den derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum David-Mansfeld- Weg verwiesen.</p>	<p>Die <b>Vorhabenträgerin</b>, die Firma LAUWIG GmbH &amp; Co. Vermögens-KG, Am Denkmal 5, 38112 Braunschweig, vertreten durch ihre gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Maic Laubrich und Herrn Matthias Görg</p>

<p>Es wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerdem nicht deutlich, in welchen Rechtsverhältnissen der Vorhabenträger und der künftige Marktbetreiber zueinanderstehen, und wer der Grundstückseigentümer ist.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan wird formuliert, ich zitiere:  „Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.  Durch einen den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen.  Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vorhandenen Verbrauchermarktes in Lehdorf am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld.“</p> <p>Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer ist der Eigentümer des fraglichen Grundstücks?</li> <li>- In welcher Beziehung stehen Vorhabenträger - als direkter Vertragspartner der Stadt - und Marktbetreiber zueinander?</li> <li>- Welche Bindungswirkung hat ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabenträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers?</li> </ul> <p>Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn der Vorhabenträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der Formulierung in der Begründung hindeutet),</li> </ul>	<p>hat für das Grundstück für den Lebensmittelmarkt am 10. Juli 2012 einen Kaufvertrag mit der Stadt Braunschweig abgeschlossen.</p>
---	--

	<p>so stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn Vorhabenträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden (juristische oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind.</li> </ul> <p>Im Internet lässt sich folgendes über den genannten Betreiber und den mutmaßlichen Vorhabenträger erkennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: <a href="http://www.goergemarkt.de">www.goergemarkt.de</a>).</li> <li>- Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto Görge (Startseite) und Matthias Görge (Impressum).</li> <li>- Matthias Görge wird auf der Website „Company House“ auch als Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH genannt.</li> </ul> <p>Eine Lauwig GmbH &amp; Co. KG, die im Erläuterungsbericht der Stadt Braunschweig als Vorhabenträger benannt ist, lässt sich im Internet (Handelsregister etc.) nicht auffinden. Es existiert lediglich eine LAUWIG GmbH &amp; Co. Vermögens KG (Amtsgericht Braunschweig, HRA 201145), sowie die LAUWIG Verwaltungs-GmbH (Amtsgericht Braunschweig, HRB 203267).</p> <p>Über die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Vorhabenträger eine nichtexistierende juristische Person benennt, kann kaum rechtswirksam abgestimmt werden, da den Ratsmitgliedern und der Öffentlichkeit nicht bekannt ist, wer eigentlich Vertragspartner der Stadt wird.</p> <p>Außerdem ist unklar, ob der Vorhabenträger Grundstückseigentümer ist oder rechtlich gesicherten Zugriff auf das Grundstück hat.</p> <p>Desweiteren ist nicht erkennbar, ob und wie Festlegungen im Durchführungsvertrag für</p>	
--	---	--

	den Betreiber rechtsverbindlich wirksam werden können.	
	<p>Ein weiterer gravierender Mangel der ausgelegten B-Plan-Unterlagen besteht im Fehlen des Durchführungsvertrags als einem von drei zwingend erforderlichen, aufeinander abgestimmten Elementen (Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Durchführungsvertrag).</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden.</p> <p>Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002</li> <li>- Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007</li> </ul> <p>In diesen beiden Urteilen wird betont, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zwingend einen Durchführungsvertrag enthalten muss, und dieser ohne Durchführungsvertrag nichtig wird.</p> <p>Damit sind grundsätzliche Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich Rechtssicherheit und Transparenz nicht erfüllt, dagegen erhebe ich als betroffener Bürger Einspruch.</p>	<p>Der Durchführungsvertrag wird spätestens beim Satzungsbeschluss nach §10 Abs.1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Das Gesetz beschreibt als seinen Inhalt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>
		<b>Vorschlag der Verwaltung:</b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.
<b>8</b>	<b>Stellungnahme Nr. 8</b> <b>Schreiben vom 14.06.2019</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Meines Erachtens ist das gesamte Vorhaben unnötig, da</p> <p>1- der bereits vorhandene Supermarkt nördlich Bundesallee in seiner Größe mehr als ausreichend alle Grundbedürfnisse befriedigt. Sieht man sich z.B. das luxuriöse Spirituosen-Regal mit ca. 7m Breite und 1,7m Höhe sowie zusätzlich üppiger Hopfen-Kaltgetränke-Auswahl und Zuckerhaltiger Limonaden etc. an.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p> <p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>

	<p>Vielmehr scheint vordergründig Konkurrenzfähigkeit unter anderem zu zwei Supermärkten im ca. 3,6 km entfernten Watenbüttel.</p> <p>2- mal wieder kostbares Stadtgebiet Braunschweigs mit nichts finanziell erwirtschaftender Grünanlage (mit maximal fragwürdiger Ausgleichsflächenbeschaffung) verschwinden würde- was ist mit der Lebensqualität etc. Gerade das Kanzlerfeld noch einigermaßen so ist wie es ist/war- bis auf die fragwürdigen Neubaugebiete der letzten 20 Jahre im Stadtteil Kanzlerfeld und Lamme- macht es doch noch ein bisschen zum Stadtteil im Grünen.</p> <p>3- der zeitweise üppige Verkehr noch erhöht bzw. noch mehr gestaut würde durch die neue Zufahrtssituation. Morgens stockt und staut bereits aktuell der überwiegend einzeln besetzte Pkw-Verkehr stadteinwärts bis Lamme-Tiergarten zurück.</p> <p>4- unserer Abschreib- und Wegwerfgesellschaft kein völliger Stop, jedoch Einhalt geboten werden sollte. Wie wäre es mit einem Marktplatz mit regionalen Lebensmitteln zu Zeiten, an denen der gemeine wirtschaftende Bürger zur/von der Arbeitsstelle geht/kommt.</p> <p>5- man beispielsweise im 4 km-Umkreis von Lehdorf mittlerweile mindestens 11 Bäcker/ Konditor hat und Randgebiete von Braunschweig aussterben.</p> <p>6- dem allgemeinen kommunalem Klein-Klein und "schwarzem Loch Braunschweig" langsam ein wenig weniger Wachstum etc. gut tun könnte. Siehe auch Verkehr und Entwicklung von gesellschaftlichem/ menschlichem Verhalten- Schlagworte: Zivilcourage, soziales Engagement (Mitgliederschwund Feuerwehren, Vereinen etc).</p>	
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 9 Schreiben vom 10.06.2019</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
	<p>Wie Sie meiner Anschrift entnehmen können, zähle ich zu den unmittelbar Betroffenen der geplanten Baumaßnahme. Für mich bedeutet dieser Neubau einen gewaltigen Einschnitt im Alltagsleben, wenn ich statt auf Bäume und Rasenfläche demnächst auf Lärmschutzwand, Parkplatz und riesige Einkaufshalle blicke.</p> <p>Mir ist aber auch klar, dass sich aufgrund der Bedarfsanalyse solche Veränderung auf Dauer nicht verhindern ließ. Unser Leben ist in ständiger Veränderung und ich versuche dabei etwas mitzugestalten.</p>	

	<p>Ich habe mir die ausgelegten Planungen angesehen und den Umweltbericht eingehend durchgelesen. Darin ist von einem stattlichen Baumbestand' die Rede.</p>	
	<p>Wenn man es sich vor Ort anschaut, stehen hier einige ca.40 Jahre alte Linden, Eichen, jüngere Ahorne. Habe ich den Plan richtig gelesen, so sollen im nördlichen Bereich lediglich 4 Bäume entlang der Bundesallee erhalten bleiben. Im Moment befinden sich über 20 Bäume auf dem gesamten Areal. Da im nördlichen Bereich keine Parkflächen entstehen, sollte doch versucht werden dort soweit möglich (wegen der Einmündung) alle anderen Bäume besonders die Linden zu erhalten. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein alter Birnbaum, der im Frühling eine gr. Bienenweide ist und überhaupt nicht das Bauvorhaben beeinflusst und unbedingt erhalten werden sollte. Desgleichen sollte vor Ort abgeklärt werden, ob die gr. Linde (ebenfalls Bienenweide) im südlichen Bereich erhalten werden kann. Es ist heutzutage ja möglich baumschützend zu arbeiten. Im nördlichen Bereich gibt es ebenfalls eine gr. Eiche und Linde mit riesigen Baumkronen die so viel dazu beitragen die Schadstoffemissionen zu verringern wie die wenigen neugepflanzten Bäume in den nächsten 20 Jahren nicht. In dem Umweltgutachten wird bescheinigt, dass es zu deutlich höheren Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Nutzer des Parkplatzes kommen wird. Umso wichtiger ist es, jede Möglichkeit der Eindämmung zu nutzen, zumal es kostengünstiger ist, einen Baum stehen zu lassen, als ihn zu fallen und neu zu pflanzen.</p>	<p>Der Bestand erstreckt sich überwiegend zur Bundesallee und somit schwerpunktmäßig am Randbereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Durch die Erhaltung von Gehölzen in den Randbereichen des Grundstückes und die geplante Begrünung, insbesondere die Anpflanzung großkroniger Laubbäume in den Grünflächen, die Berankung der Lärmschutzwände und die Dachbegrünung auf dem Marktgebäude, werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert.</p>
	<p>Das Umweltbewusstsein der Menschen verändert sich rapide in der letzten Zeit. Und wenn es statt 63 Parkplätzen nur 61 gibt und vor den Bäumen ein Hinweisschild angebracht wird, auf dem die Menschen darüber informiert werden, dass dieser Baum weiterleben durfte um uns die Luft zu verbessern (kann man ja alles genau ausrechnen wieviel Kohlendioxid er schluckt und dafür O<sup>2</sup> abgibt), sind sicherlich viele dankbar dafür (auch Tiere, die dort weiterleben dürfen).</p>	<p>Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke &amp; Streifeneder, Richter &amp; Röckle) wird das Planungsgebiet, wie auch der gesamte Stadtteil Kanzlerfeld, als Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung ausgewiesen, nicht zuletzt, weil der Stadtteil insgesamt stark durchgrünt ist. Die Auswirkungen einzelner Eingriffe sind deshalb bei der Gesamtbetrachtung für den Ortsteil Kanzlerfeld unkritisch.</p>
	<p>In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten, in dem den Kindern schon früh nahegebracht wird, wie wichtig die Natur ist und wo die Kinder Spaziergänge in den Wald machen. Auch für sie wäre es gut, wenn sie</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren.</p>

	<p>erleben dürften, dass dort etliche der gr. Bäume stehenbleiben dürfen.</p> <p>Lärmschutz ist für uns Anwohner sehr wichtig. Wäre eine grüne, heranwachsende Lärmschutzwand aus z.B. Hainbuche, Koniferen, Kirschlorbeer nicht sinnvoller und mehr staubschluckend? Gegossen und gepflegt werden müssen auch die Neuanpflanzungen an der geplanten Lärmschutzwand. Wer ist für diese Pflege zuständig und finanziert sie? Ich habe den Nabu in Braunschweig dazu auch um Rat gebeten.</p> <p>Eine andere Anregung wäre zu überdenken, ob eine Neupflanzung von Eichen so sinnvoll ist. Da die Stürme anscheinend auch in unseren Breiten heftiger werden und die Autodachbleche dünner, ist von regelmäßigen Schäden durch herabfallende Eicheln im Herbst zu rechnen. Wie wäre es mit Winterlinden, die in der Blüte auch angenehmer duften für die Menschen, die dort einkaufen?</p> <p>Abschließend möchte ich Sie dringend bitten, doch einmal selbst hier vorbeizuschauen, weil es noch einmal ganz was anderes ist, sich nur die Pläne anzuschauen oder die Bäume wirklich vor Ort zu erleben. Die hier gefällt werden sollen, sind größer und gesunder als viele der Silberahorne in der Jasperallee. Nur liegt das zentraler und ist mehr Menschen präsent.</p> <p>Ich hoffe sehr auf Ihre Unterstützung um wenigstens noch einige dieser schönen Bäume zu retten.</p>	<p>Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.</p>
		<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.</p>