

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
"Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39  
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem  
Franz-Rosenbruch-Weg  
Beschluss über die erneute Auslegung***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

18.11.2015

*Beratungsfolge*

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)	02.12.2015	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	09.12.2015	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	15.12.2015	N

**Beschluss:**

1. Dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.
2. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4 a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.“

**Sachverhalt:****Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Auslegung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

**Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.2010 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2013 bis 05.02.2013 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf einer Fläche südlich der Bundesallee im Einmündungsbereich der Stauffenbergstraße. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Am 08.07.2014 wurde durch den Verwaltungsausschuss die öffentliche Auslegung beschlossen und in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit sind ca. 90 Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Der formale Beschluss über die Abwägung sämtlicher Einwendungen erfolgt durch den Rat der Stadt Braunschweig im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Im Wesentlichen betreffen die Einwendungen folgende Themenbereiche:

Das Erfordernis des Neubaus, um den vorhandenen Lebensmittelmarkt zu vergrößern und umzusiedeln wird grundsätzlich in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang wird die Verödung des Altstandortes befürchtet und der Verlust der derzeitigen Grünfläche einschließlich des Bolzplatzes abgelehnt.

Die Funktionstüchtigkeit der Erschließung wird in Frage gestellt. Die Architektur und Höhe des Gebäudes sowie die geplanten Werbeanlagen werden abgelehnt. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze wird von einigen Einwendern als zu niedrig, von anderen Einwendern als zu hoch bemängelt, und der vorgesehene Lärmschutz wird als nicht ausreichend eingeschätzt.

Eine Verödung des Altstandortes soll durch die Einrichtung eines Getränkemarktes durch den Vorhabenträger vermieden werden.

Die Überprüfung der verkehrlichen Erschließung einschließlich des Verkehrsgutachtens hat kein Erfordernis einer Nachbesserung ergeben. Eine konkrete Planung für eine Umgestaltung der Bundesallee einerseits und eine Ausbauplanung für eine Stadtbahnverlängerung andererseits ist mittelfristig nicht zu erwarten. Die Realisierung des Lebensmittelmarktes von einer Gesamtplanung der Bundesallee abhängig zu machen ist unverhältnismäßig und würde diese über Jahre hinauszögern.

Aufgrund neuer Erkenntnisse bezüglich aktueller Rechtsprechung zum Thema Lärmschutz wurden eine Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens und eine Anpassung des Planungskonzeptes erforderlich. Die Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens ergab die Notwendigkeit einer Erhöhung der vorgesehenen Lärmschutzanlagen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Die Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze benötigt nach dem überarbeiteten Lärmgutachten eine Höhe von 2,60 m und muss nunmehr einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Damit fällt die Lage der Lärmschutzwand in den Schutzstreifen der parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitungstrasse der Hauptleitung für die Wasserversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Leitungsträger beschlossen, auf eigene Kosten die Verlegung der Hauptwasserleitung durchzuführen. Die veränderte Lage der östlichen Lärmschutzwand erfordert Modifizierungen der Stellplatzanlage.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wurde entsprechend der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ermittelt.

## **Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf, der Entwurf des Vorhabenplanes sowie die Begründung wurden in Bezug auf die Modifizierungen der Lärmschutzanlagen und der Stellplatzanlage entsprechend angepasst. Die Begründung wurde darüber hinaus bezüglich Abwägung und

Umweltbelange ergänzt. Die vorgenommenen Änderungen erfordern eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

### **Sachstand Altstandort**

Nach der Schließung des Spar-Marktes im Jahr 2004 hatte die Verwaltung mit Vertretern der Eigentümergemeinschaft verhandelt, um Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche zur Schaffung einer zukunftsfähigen Nutzfläche auszuloten. Die damalige Verkaufsfläche betrug ca. 425 m<sup>2</sup>. Es gelang einen neuer Betreiber, die Fa. Görges zu gewinnen. Auch wenn der Betreiber diese Größe als langfristig nicht tragbare Grundlage sah, war er bereit, den Leerstand zu überbrücken. Es sollte jedoch nach Lösungen für zukunftsorientierte Erweiterungen gesucht werden. Durch Umbaumaßnahmen konnte die Verkaufsfläche auf ca. 670 m<sup>2</sup> erhöht werden. Auch diese Größenordnung ist nach heutigen Maßstäben nicht zukunftsfähig.

Der Stadtbezirksrat Lehnendorf-Watenbüttel hatte Ende 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die städtische Fläche zwischen Bundesallee und Franz-Rosenbruch-Weg für die An- bzw. Umsiedlung des ansässigen Betriebes verwendet werden kann. Nach Prüfung des Sachverhaltes hat die Verwaltung Mitte 2010 den politischen Gremien eine Beschlussvorlage zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Verwaltung mehrfach von einem Teil der Anwohner gebeten worden zu prüfen, ob ein Verbleib des derzeitigen Marktbetreibers am Altstandort David-Mansfeld-Weg oder die Ansiedlung eines neuen Betreibers möglich ist. Mitte 2012 wurde das Bauleitplanverfahren unterbrochen, um der Eigentümergemeinschaft Zeit zu geben, die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung am Altstandort zu prüfen und einen Investor zu finden. Nach Ablauf einer angemessenen Frist von einem halben Jahr wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen, nachdem sich abzeichnete, dass eine realistische und umsetzbare Lösung nicht gefunden werden konnte.

Auf Initiative von Bürgern hatte die REWE-Gruppe im Frühjahr 2015 ihr Interesse an der Anmietung des derzeitigen Marktes bekundet. Allerdings sah sie als Voraussetzung eine notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>, besser jedoch auf 1000 m<sup>2</sup>. Die Verwaltung sagte zu, sobald eine belastbare Planung sowie eine verbindliche Erklärung eines Investors und der Eigentümergemeinschaft vorgelegt würde, diese den politischen Gremien vorzustellen und eine Entscheidung über die Entwicklung des Altstandortes oder des neuen Standortes herbei zu führen.

Außer der Interessenbekundung der REWE-Gruppe liegt der Verwaltung diesbezüglich nichts vor.

## **Empfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte über den Geltungsbereich
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Ansichten
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Schnitt
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Grundriss
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Visualisierung
- Anlage 2 g: Vorhabenplan/Außenerschließung
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Dokumentation der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

OE 39

Übersichtskarte




Maßstab 1:10000



Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> ©  LGL Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg****OE 39**

Vorhabenplan/ Erläuterungstext, § 4a (3) BauGB

Entwurfskonzept

Die Lauwig GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelvollsortimenter, einschließlich Getränkeabteilung, zu errichten. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> liegt im zentralen Bereich des Stadtteils in direkter Nähe zum Einkaufsbereich David-Mansfeld-Weg. Über die Querungshilfe im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt über die Bundesallee wird der Markt an die bestehenden Einrichtungen des zentralen Versorgungsbereiches angebunden. Die Fläche des neuen Marktes ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings noch nicht ausgenutzt.

Geplante Nutzungen

Der Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen unter einem großzügigen Flachdach. Mit einem niedrigeren Gebäudeteil für die Entsorgung bilden diese um die eingehaute Anlieferung einen solitären Baukörper.

Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup>. In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erdgeschoss Lagerflächen, im Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume.

Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit 62 Plätzen geplant, südlich der Anlieferung werden 3 zusätzliche Stellplätze angeordnet. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt durch einen überbauten und nach außen verschließbaren Ladebereich an der südlichen Fassadenseite.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Baukörper erhält eine architektonische Ausgestaltung mit Flachdachabschlüssen über allen Gebäudeteilen. Die Dachdeckung soll durch eine Well- oder Blechdeckung erfolgen. Die Fassade des Hauptbaukörpers der Rotunde wird durch eine Alu-Welldeckung mit verglasten Öffnungen ausgebildet, die daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile erhalten eine farbig gestaltete Putzfassade, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben.

Die Flachdächer über den niedrigeren Bauteilen werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Lärmschutz

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ist jeweils entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzanlage vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung mit einer Höhe von 2,00 m ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten und einer Höhe von

2,60 m zur Ausführung. Letztere hält den vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m zu den benachbarten Grundstücken ein. Beide Anlagen werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt.

Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet. Weitere fußläufige Verbindungen werden nördlich der Stellplätze zum Fußweg Bundesallee sowie zu der Stauffenbergstraße geschaffen.

Über die Lärmschutzanlagen an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind weitere Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen.

Neben der Einhausung der Lieferzone ist eine Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt geplant.

Darüber hinaus sind die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen und eine Einhausung der EKW-Box durch eine einschalige U-förmige schalldämmende Wand, die nur zum Marktgebäude geöffnet ist, geplant.

Es ist vorgesehen, dass die Belieferung des Lebensmittelmarktes außerhalb des Zeitraumes von 20 bis 7 Uhr stattfindet. Die haustechnischen Anlagen sollen so betrieben werden, dass eine Überschreitung des Schallleistungspegels von 73 dB(A) ausgeschlossen ist.

#### Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges sind eine Reihe von 3 Bäumen und ein Baumstandort nördlich der Lärmschutzwand geplant. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplatzanlage wird durch Grüninseln und Grünstreifen mit Bäumen gegliedert.

An der nach Norden orientierten Fassadenseite ist eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 9,6 m und drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen.

#### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee.

Die Anlieferung erfolgt eingehaut mit Zufahrt von der Bundesallee über die Stellplatzanlage und Ausfahrt in die Stauffenbergstraße in Richtung Norden.

#### Regenwasser

Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine unterirdische Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

OE 39

Vorhabenplan/ Lageplan, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



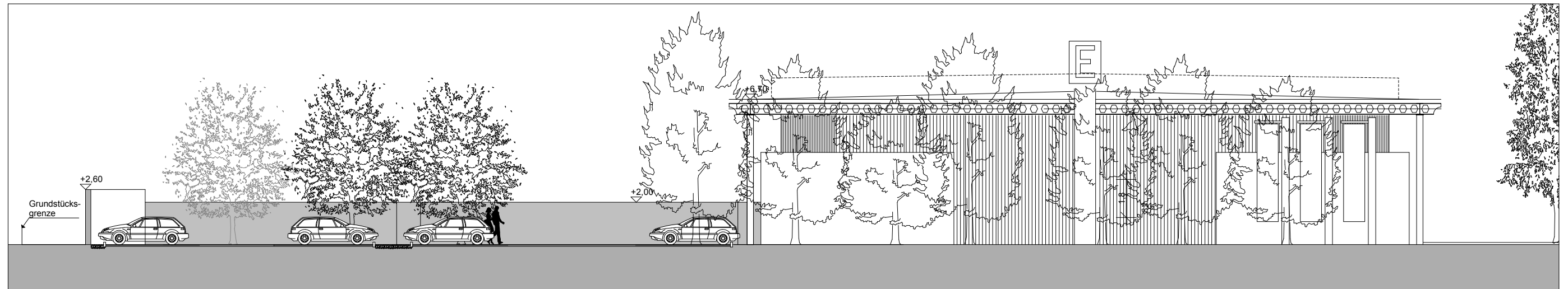


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

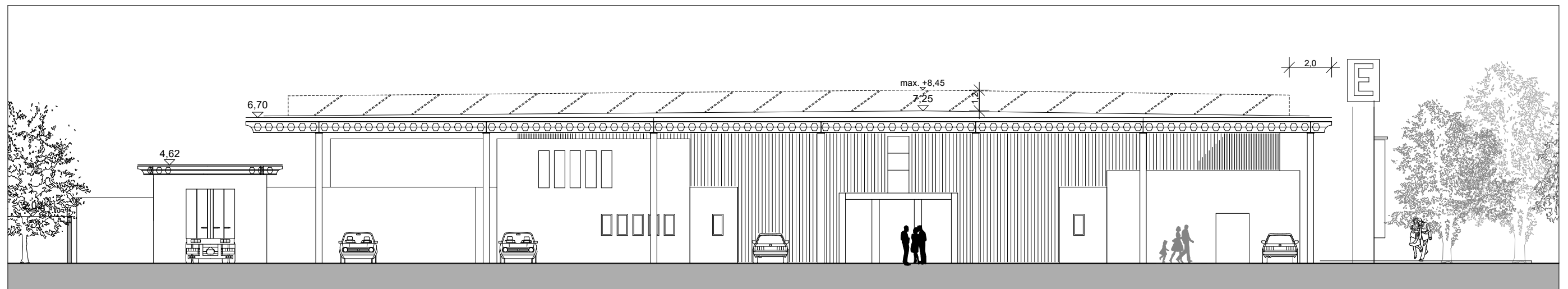
**Franz-Rosenbruch-Weg**

Vorhabenplan/ Ansichten , 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

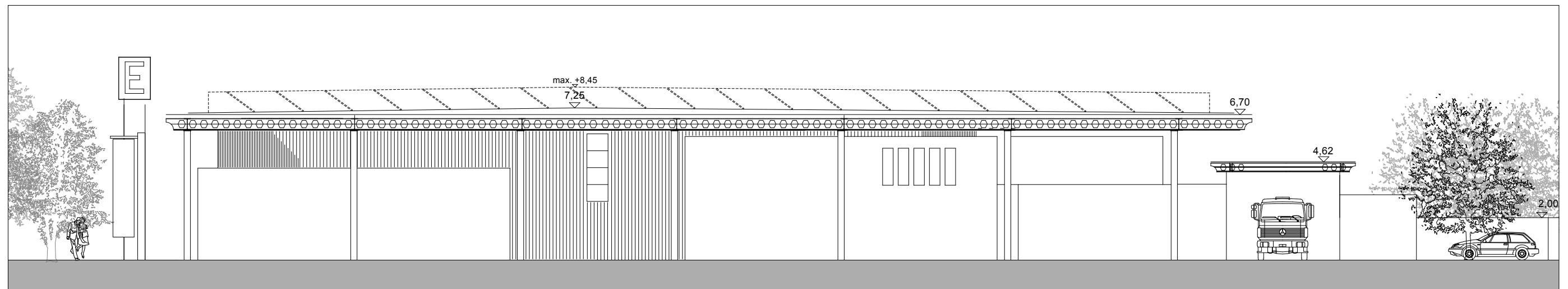
OE 39



Ansicht von der Bundesallee

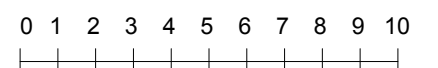


Ansicht vom Kundenparkplatz



Ansicht von der Stauffenbergstraße

M 1:200

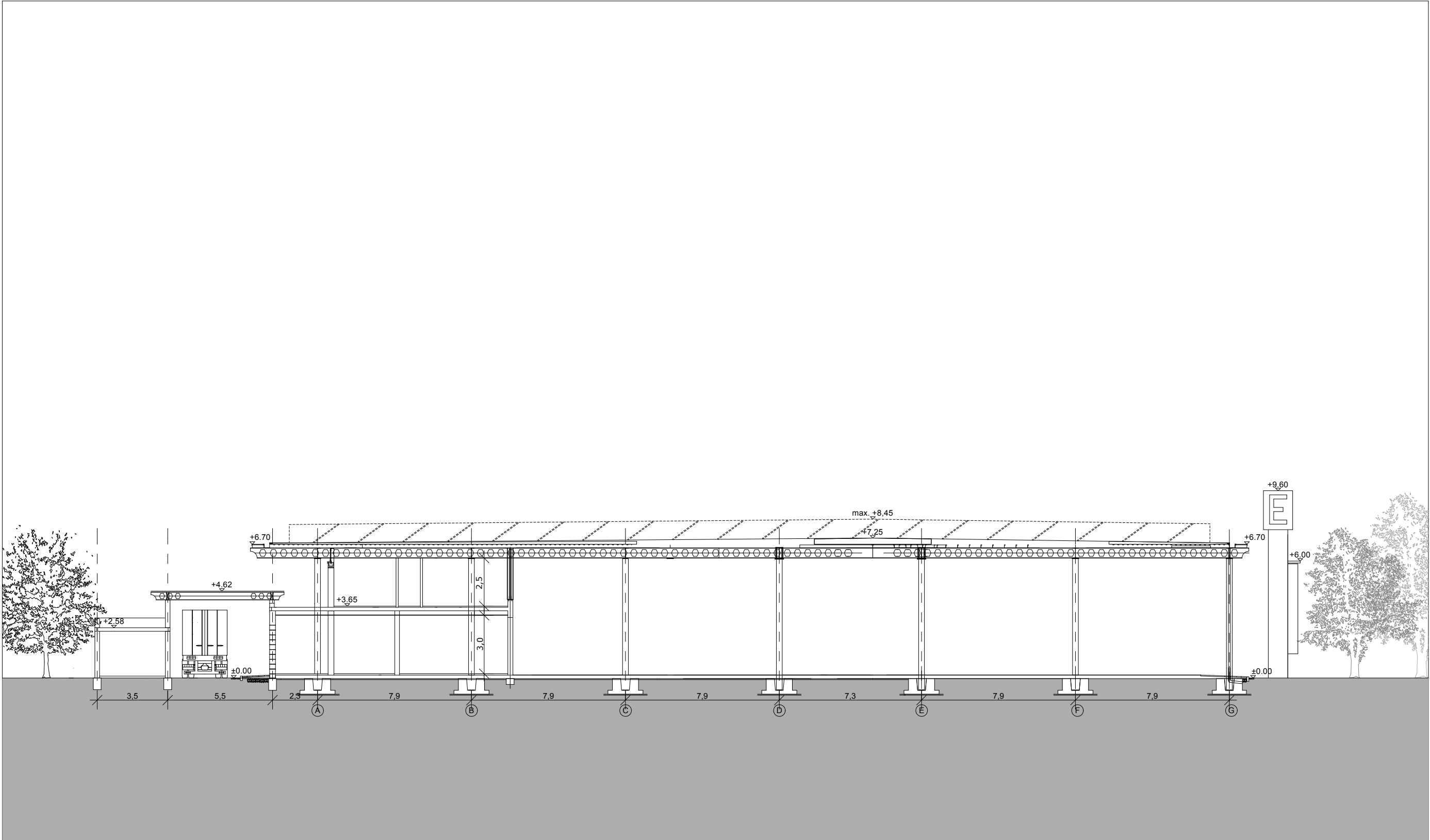


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

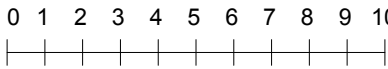
**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Vorhabenplan/ Schnitt, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



Maßstab 1:200



Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

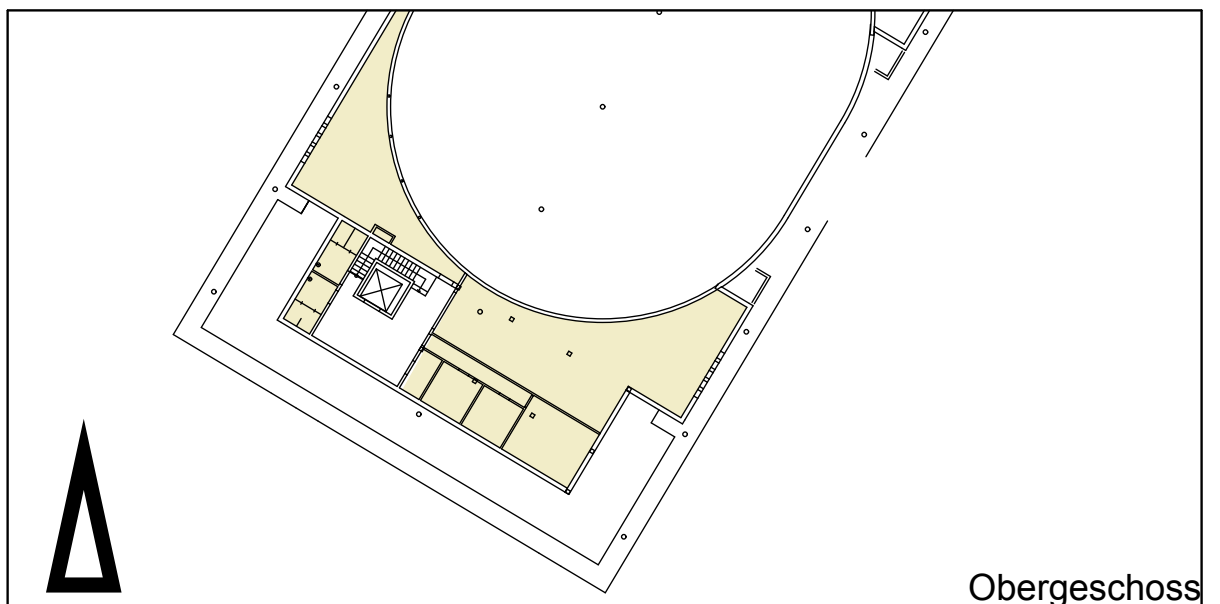
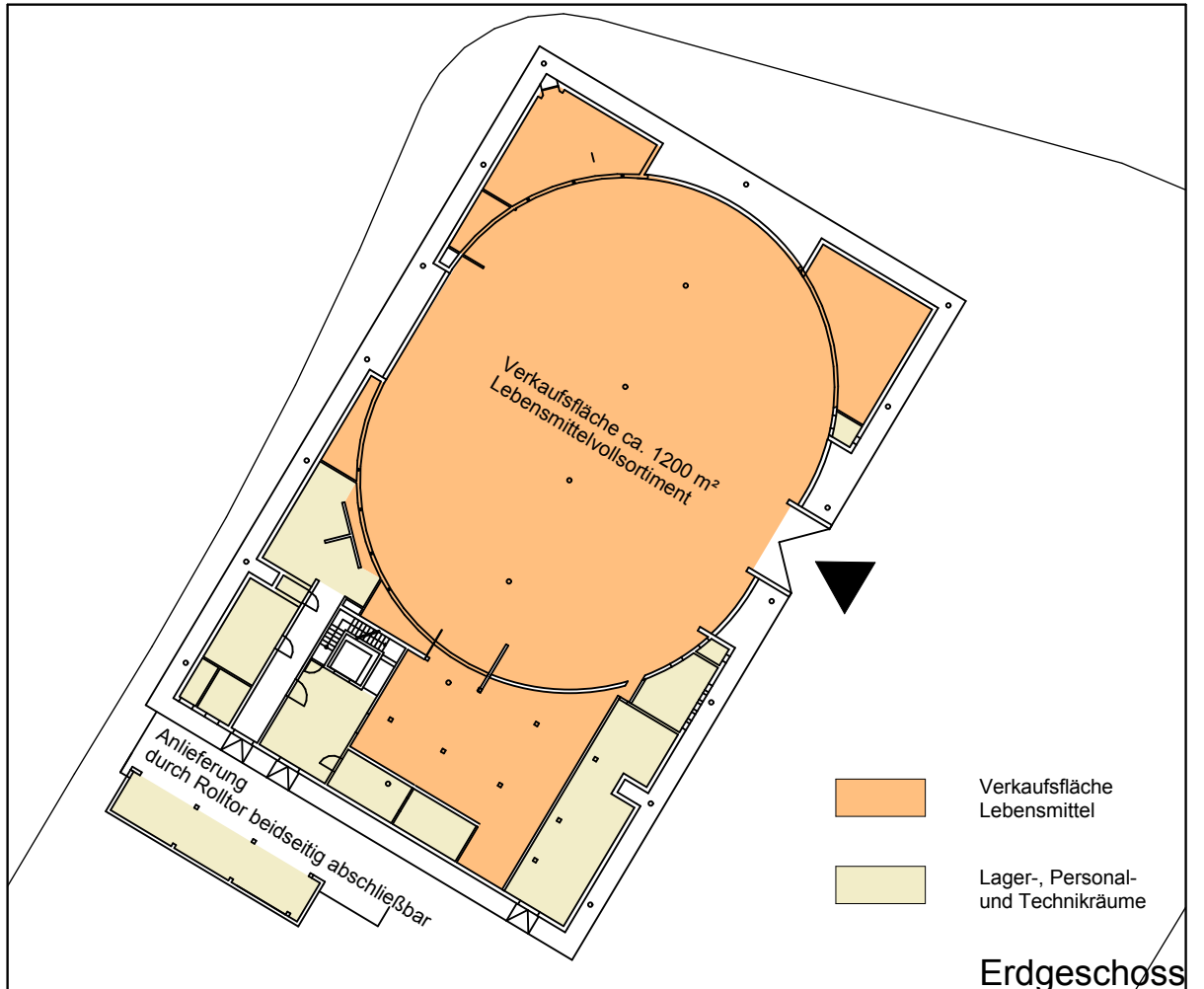
<sup>2)</sup> ©  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen | Regionaldirektion Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

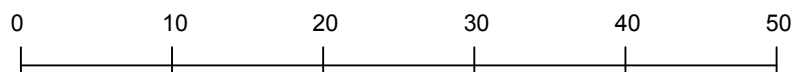
**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Vorhabenplan/ Grundriss EG/ OG, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



Maßstab 1: 500







Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

OE 39

Vorhabenplan/ Außenerschließung, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB



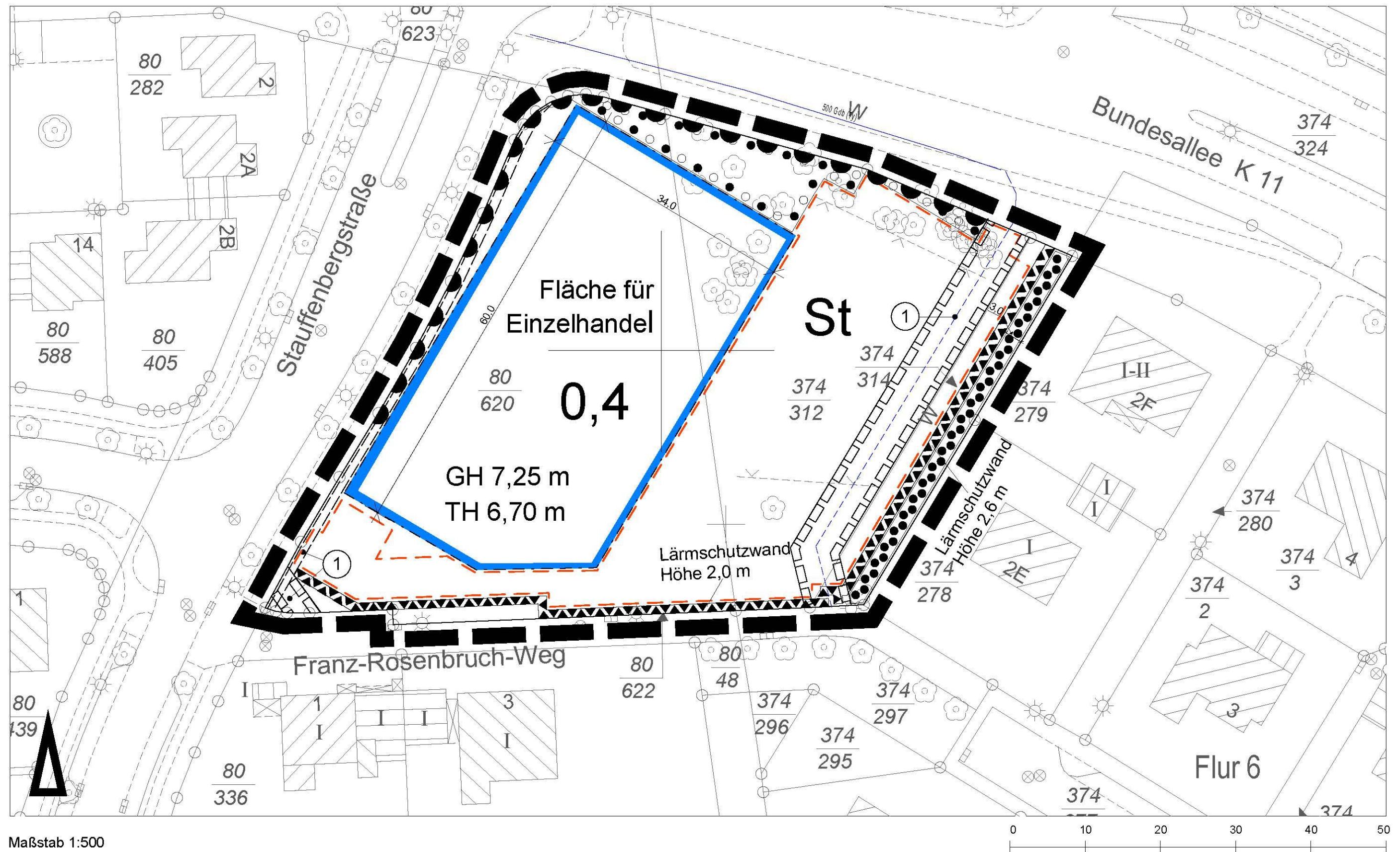


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Zeichnerische Festsetzungen, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

OE 39



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte<sup>1)</sup> der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

<sup>2)</sup> © LGLN Landesamt für Geo- und Luftbildinformation  
Landesamt für Geo- und Luftbildinformation  
und Landesentwicklung Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Planzeichenerklärung, 15. Oktober 2015, § 4a (3) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

**Art der baulichen Nutzung**

Fläche für Einzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)


GH 7,25 Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH 6,70 Traufhöhe als Höchstmaß

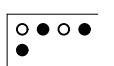
**Bauweise**

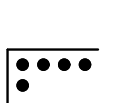
 Baugrenze

**Verkehrsflächen**


 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

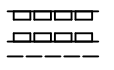
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung


 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

**Sonstige Festsetzungen**

 Grenze des Geltungsbereiches

 Fläche für Stellplätze

 Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung


 Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen


**Hinweise**


z.B. ① Hinweis auf textliche Festsetzung

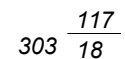
 Maßangaben

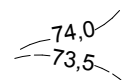
**Bestandsangaben**

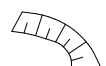
 öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)

 Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummern

 Höhenangaben über NN

 Böschung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

### **Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

#### Textliche Festsetzungen und Hinweise

##### **A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### **I Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Fläche für Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200m<sup>2</sup> sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70% der Verkaufsfläche aufweisen.

##### **II Maß der baulichen Nutzung**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Einstellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

##### **III Höhe baulicher Anlagen**

1. Die festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlage (GH/TH) dürfen von technischen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GH/TH) durch Photovoltaikanlagen ist ausnahmsweise bis zu 1,2 m zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückbleiben und seitlich eine vertikale Verkleidung erhalten.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß

der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu ändern.

##### **IV Überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze, sowie Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B II 3.1 und Verkehrshinweisschilder.

##### **V Stellplätze**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **VI Grünordnung**

###### **1. Begrünung**

- 1.1 Im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand sind am Franz-Rosenbruch-Weg 4 hochstämmige Laubbäume als Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen.
- 1.2 In den Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus sind Bäume entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan neu zu pflanzen. Unter Einbeziehung bestehender Bäume und Sträucher ist Rasen anzulegen.
- 1.3 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.4 Je 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubb Baum in die Stellplatzanlage integriert als rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) zu pflanzen. Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch in die Nebenflächen der Stellplatzanlage verlegt werden.

1.5. Die Lärmschutzwand parallel zur östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches und an der südlichen Grenze ist beidseitig vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mit Efeu (*Hedera helix*), Kletterspindel (*Euonymus fortunei*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) oder vergleichbaren Arten in Gruppen von 3 bis 9 Pflanzen pro Art und jeweils 1 Pflanze pro lfm auszuführen.

1.6. Die Stellplatzflächen mit Ausnahme der Fahrgassen sind so zu befestigen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen gewährleistet ist, z. B. durch ein Ökoverbundpflaster, Rasensteine, Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil.

1.7. Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen von der Festsetzung sind die Teile der Dachflächen, die für die Installation von Anlagen zur Energiegewinnung beansprucht werden.

## 2. Erhaltung/Sicherung/Pflanzqualität

2.1 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: - Laubbäume: Hochstämme, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

2.2 Pro zu pflanzendem Einzelbaum ist eine mindestens netto 9 m² große offene Vegetationsfläche in einer Breite von mindestens netto 2 m vorzusehen. Diese Fläche ist flächendeckend mit Rasen zu begrünen.

2.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für alle Einzelbaumpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine fünfjährige, für alle übrigen Pflanzungen eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

2.4 Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.

## VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### 1. Lärmschutzanlagen – aktiver Lärmschutz

1.1 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,6 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,6 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Wand ist massiv auszuführen und entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 1.1 festgesetzte Lärmschutzwand ist die mittlere Höhenlage der befestigten Oberfläche der angrenzenden Stellplatzanlage in Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 374/314.

1.2 Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ (über Bezugspunkt) ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, die als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung ausgeführt wird. Die Anlage ist entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 1.2 festgesetzte Lärmschutzanlage ist die Höhenlage des Flurstücks 80/622 an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet.

1.3 Von den unter A VII 1.1 und A VII 1.2 festgesetzten Anlagen kann in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

1.4 Als quellseitige Lärminderungsmaßnahme wird für den Belag der Fahrgassen der Stellplatzfläche Asphalt festgesetzt.

## VIII Sonstige Festsetzungen

① Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

### I Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

### II Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:  
An dem Gebäude bis zu einer Größe von maximal 15,0 m² je Gebäudeseite. Die Oberkante der Werbeanlagen darf dabei eine Höhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt gemäß A III 2 nicht überschreiten.

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen bis auf folgenden Ausnahmen:

3.1 Vor der nördlichen zur Bundesallee orientierten Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von max. 9,6 m zulässig. Vor der nördlichen zur Bundesallee orientierten Fassadenseite sind drei Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht be-



einträchtigt wird.

- 5 Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder City-Light-Boards, sind unzulässig.

---

### III Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt nach wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

### C Hinweise

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan zu erstellen und mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen der Wasserversorgung innerhalb der Stellplatzanlage bedürfen der Zustimmung der BS|Energy. Alle geplanten baulichen Maßnahmen angrenzend an den Schutzstreifen der Wasserversorgung, die sich auf den Schutzstreifen auswirken, bedürfen ebenfalls der Zustimmung der BS|Energy.

In unmittelbarer Nachbarschaft gab es östlich vom Plangebiet angrenzend eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet noch Kampfmittel geben könnte. Aus Sicherheitsgründen ist das Plangebiet vor einer Bebauung auf Kampfmittel zu sondieren (EDV-Aufzeichnung) und es ist die Bergung von gegebenenfalls vorhandenen Störkörpern/Kampfmittel durchzuführen.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind u.a. folgende Grundlagen maßgeblich:

DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber VDI-Verlag GmbH, Düsseldorf, 1987.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Franz-Rosenbruch-Weg**

**OE 39**

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 15. Oktober 2015 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
4	Umweltbelange	6
5	Begründung der Festsetzungen	15
6	Gesamtabwägung	21
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	22
8	Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	23
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	23
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	23

## **1      Rechtsgrundlagen**

- Stand: 15. Oktober 2015 -

### **1.1      Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.2      Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1.3      Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.4      Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.5      Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.6      Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **1.7      Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

### **1.8      Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

### **1.9      Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

## **2      Bisherige Rechtsverhältnisse**

### **2.1      Regional- und Landesplanung**

Im Niedersächsischen Landesraumordungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städ-



ten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeiten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2008) für den Großraum Braunschweig ist der Geltungsbereich als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Darüber hinaus werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP der Geltungsbereich und das weitere Umfeld als Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2008 des Großraumes Braunschweig werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Großraumes Braunschweig weiter definiert. 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.

Der geplante Lebensmittelvollversorger soll der Erhaltung der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld dienen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ 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 mit einem Symbol ein Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht. Von den Standorten ist im Wesentlichen nur noch der Standort am David-Mansfeld-Weg existent. Das Symbol liegt zwar im Einwirkungsbereich des Baugrundstückes. Zur Klarstellung wird auf Grundlage von § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.3 Bebauungspläne

Das ca. 0,45 ha große Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OE 21 „Kanzlerfeld-Süd-West“ aus dem Jahre 1981. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Grundstückes ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderta-

gesstätte fest. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist demnach nicht möglich; deshalb wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

### **3 Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

---

Im Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg wurde im Jahr 2004 der bis dahin ansässige Sparmarkt geschlossen. Nach einiger Zeit des Leerstandes konnte ein Marktbetreiber dafür gewonnen werden, einen neuen Nahversorger zu etablieren.

Die nach Umbaumaßnahmen erzielte Verkaufsfläche von ca. 670 m<sup>2</sup> wurde von Anfang an für einen langfristigen Bestand kritisch gesehen. Wegen der komplizierten Eigentumsverhältnisse sowohl des Gebäudes als auch der Parkplatzflächen sowie der Beschaffenheit der Gebäudestruktur und der Parkplatzflächen waren Bemühungen erfolglos, durch bauliche Erweiterungen eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche zu erzielen.

Im Jahre 2009 hatte der Betreiber die Stadt Braunschweig gebeten Möglichkeiten für einen neuen, größeren Nahversorgungsstandort zu sondieren.

Der Stadtbezirksrat Lehdorf-Watenbüttel hatte daher 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die dem Einkaufszentrum gegenüber liegende Freifläche zur Umsiedlung des Nahversorgers verwendet werden kann. Der Wunsch des Stadtbezirksrates, mit Klärung der Standortfrage die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig und ist mit Blick auf die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur der vergangenen Jahre sehr gut nachvollziehbar.

Das angefragte Grundstück hat eine Größe von 0,45 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 ausgewiesen. Diese Lage kann für eine Ansiedlung in funktionalem Zusammenhang mit dem Bestand genutzt werden.

Die Überprüfung durch die Fachverwaltung hat ergeben, dass auf die im geltenden Bebauungsplan OE 21 festgesetzte Fläche für eine Kindertagesstätte verzichtet werden kann.

Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kanzlerfeld in Auftrag gegeben.

Der Gutachter sieht eine Wettbewerbsprognose für das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel für das Jahr 2015 von ca. 725 – 750 m<sup>2</sup> und für das Jahr 2020 von ca. 1.400 -1.500 m<sup>2</sup>. Er empfiehlt jedoch eine Reduzierung der Vorha-

bengröße des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches Lehdorf und der Möglichkeit, dass das Ladenlokal des derzeit bestehenden Supermarktes mit einem Einzelhandelsbetrieb wiederbelebt wird, der auch Nahrungs-/ Genussmittel und/ oder Drogerie/ Parfümerie anbietet, erscheint dies angemessen. Er weist abschließend darauf hin, dass bei Realisierung des Projektes am Planstandort eine enge Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg erfolgen soll. Dies kann durch Querungshilfen über die Bundesallee und Ausrichtung des Eingangsbereiches geschehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dieser bisher als städtische Grünfläche genutzten Fläche im zentralen Bereich des Stadtteils Kanzlerfeld geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Braunschweig einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 15. Juni 2010 gefasst.

Grundlage des Verfahrens ist die Entwurfsplanung der Lauwig GmbH & Co. KG. Die zu realisierende Verkaufsfläche basiert auf den Aussagen des Gutachtens.

Der Betreiber des neuen Nahversorgers beabsichtigt am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt am Altstandort zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern, und das Nahversorgungsangebot abzurunden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die vorliegende Planung wirkt sich zwar auf die Umgebung aus. Sie ist aber aus raumordnerischer Sicht, laut Mitteilung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 07.10.2015, unbedenklich. Gleichwohl ist der Planungsgrundsatz zu beachten, dass schädliche Umweltauswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurde in einem flankierenden Lärmschutzgutachten ein Lärmschutzkonzept, bestehend aus Lärmschutzwänden und einschränkenden Festsetzungen zu Anlagen, die typischerweise in besonderem Maße Lärmemissionen verursachen, erarbeitet.

Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages wird eine Betriebsverknüpfung des Nahversorgers und dem vorhandenen Verbrauchermarkt in Lehdorf am Saarplatz von mind. 10 Jahren abgesichert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, eine Fläche für Einzel-

handel mit der dafür notwendigen Erschließung dauerhaft zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung festzusetzen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die mögliche Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO liegt bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.500 m<sup>2</sup> deutlich unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Da der Bebauungsplan aber auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> begründet, unterliegt dieser gemäß Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Diese wurde durchgeführt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht festgestellt. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan somit nicht ermöglicht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

## **4 Umweltbelange**

---

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen. Gleichwohl sind die allgemeinen Grundsätze zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu beachten. Weiterhin sind die allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 4 BNatSchG einzuhalten.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

### **4.1 Tiere, Pflanzen, Landschaft**

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

#### **Pflanzen**

Der Bereich wird derzeit von Rasenflächen geprägt, wobei die im westlichen, als Bolzplatz genutzten Teilbereiche zum Teil von einem Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern eingefasst sind. Die Flächen sind stark durch menschliche Nutzung beeinflusste Lebensräume und dadurch weit entfernt vom Zustand der heutigen potentiell natürlichen Vegetation.

Die offenen Scherrasenflächen werden regelmäßig gemäht. Folge dieser intensiven Pflege sind Einschränkungen im floristischen Artenspektrum sowie eine Anpassung der Pflanzengesellschaften an diese Bedingungen.

Der Gehölzsaum um den Bolzplatz besteht aus standortheimischen Arten. Die Bäume und Sträucher bilden größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil prägen ältere Bäume den Gehölzbestand.

Gleichwohl erfüllen die Gehölze im Naturhaushalt wichtige Funktionen, z. B. zahlreiche Lebensraumfunktionen für die Tierwelt, wie beispielsweise Brutplätze und Nahrungsquellen für verschiedene Vogelarten oder Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten etc. Von besonderer Wertigkeit sind in dieser Hinsicht vor allem die älteren Bäume mit einem gewissen Totholzanteil.

Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Landschaftsrahmenplan siedlungsbedingt sehr stark eingeschränkt. Besonders schützenswerte Strukturen sind für das Gebiet nicht bekannt.

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.

#### Tiere

Grundsätzlich ist das Plangebiet, das in hohem Maß unter menschlichem Einfluss steht, für Tiere nur von mäßiger Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fauna sich aus Arten zusammensetzt, die an die Lebensbedingungen im Siedlungsraum angepasst und daher in der Regel weit verbreitet sind.

Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze des Plangebietes siedlungstoleranten Vogelarten als Lebensraum und Brutstandort dienen. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter oder empfindlicher Brutvögel liegen der Stadt Braunschweig nicht vor. Kenntnisse weiterer Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Einem Hinweis auf Fledermäuse wurde von der unteren Naturschutzbehörde nachgegangen. Dabei wurde festgestellt, dass die Rasen- und Gehölzflächen als Jagdreviere für Fledermäuse geeignet sind. Es wurden keine Anhaltspunkte für Nistplätze gefunden. Eine gesonderte Kartierung von Fledermäusen war daher nicht erforderlich.

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.

Da größtenteils siedlungsbestimmte, intensiv genutzte Flächen von geringerer Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt betroffen sind, wird dies für ver-

treten 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 entlang des Franz-Rosenbruch-Weges und 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.

#### 4.2 Boden

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 gibt im Bereich Kanzlerfeld einen mittleren Versiegelungsgrad zwischen 25% und 50% an. Das Plangebiet selbst weist momentan keinerlei Überbauung und Versiegelung auf. Eine Überbauung ist aber bereits jetzt planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurden in Teilbereichen des Plangebietes die Bodenverhältnisse untersucht und die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestimmt.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Versiegelung der Flächen durch Bebauung und Stellplatzanlage werden die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material hergestellt.

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

Für Böden des Siedlungsbereiches werden im Landschaftsrahmenplan hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt keine Bewertungen vorgenommen. Generell sind die stark anthropogen überformten Böden im Stadtgebiet als vorbelastet einzustufen. Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet bestehen aufgrund des KFZ-Verkehrs, insbesondere der relativ stark befahrenen, nördlich unmittelbar angrenzenden Bundesallee, auch wenn

Grünflächen, von denen das Plangebiet ausschließlich eingenommen wird, in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt weniger stark eingeschränkt sind als völlig versiegelte Böden.

Eine Rolle spielen in diesem Zusammenhang Schadstoffbelastungen durch Benzol, Phenol, Salze, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Cadmium und weitere Schwermetalle sowie Reifenabrieb und Stäube. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden die angetroffenen Auffüllungen, die bis max. 0,80 m u. GOK reichen und überwiegend aus Sand, schluffig, schwach kiesig, schwach humos mit anthropogenen Fremdbestandteilen, bestehen, hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht. Die Analyse der Proben ergab einen Zuordnungswert von Z 1.1 gemäß Richtwerten der LA-GA RL 20. Der Boden wird als nicht gefährlicher Abfall eingestuft.

#### Kampfmittel

Es gab unmittelbar östlich des Plangebietes auf den Nachbargrundstücken Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist vor einer Bebauung des Plangebietes eine Flächensondierung auf Kampfmittel durchzuführen (EDV-Aufzeichnung). Die durch die Sondierung festgestellten Verdachtspunkte auf Kampfmittel sind in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig, Abt. Umweltschutz, durch eine Fachfirma zu öffnen.

### 4.3 Wasser

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden mittlere bis hohe Grundwasserstände zwischen 4,04 m bis 4,60 m u. GOK gemessen.

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

Ein wichtiger Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate, die maßgeblich bestimmt durch Relief, Bodenart, Vegetationsbedeckung etc., aber auch durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen. Für den Planungsraum können allerdings keine konkreten Zahlen zur Grundwasserneubildungsrate angegeben werden, da diese im Westen der Stadt erheblich variiert.

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.

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.

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

Insgesamt besteht aufgrund der im Planungsraum vorhandenen Nutzungsstrukturen ein sehr hohes bis hohes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung. Der Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee stellt für das Grundwasser eine lineare Belastungsquelle dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung wird allerdings als mittel eingestuft.

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 stark reduziert wird. Auch das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserhaushalt sind natürlicherweise eng verknüpft mit denjenigen für den Bodenhaushalt. So sind mit dem Vorhaben Störungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden. Darüber hinaus führt die Überbauung und Versiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch Verwendung einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung der Stellplätze und Einbau einer unterirdischen Rigole mittig der Stellplatzanlage wird eine Minimierung dieser Beeinträchtigung erzielt.

Baubedingt und nutzungsbedingt, insbesondere durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr, ist die potentielle Gefahr von Beeinträchtigungen des Grundwassers zwar grundsätzlich gegeben. Ein besonderes Gefährdungspotential wird jedoch nicht gesehen.

#### 4.4 Klima und Luft

Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet, wie auch der gesamte Stadtteil Kanzlerfeld, als Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung ausgewiesen. Die offenen Vegetationsflächen des Plangebietes übernehmen Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die mit 30-20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h in der westlichen Hälfte des Plangebietes als hoch anzusehen sind.

Die vorhandenen Gehölze, die sich vorrangig im nördlichen Teil der Fläche, angrenzend an die Bundesallee befinden, weisen darüber hinaus eine luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung auf. Dies ist vor allem von Bedeutung in Anbetracht der lokalen Immissionen, die von der Bundesallee ausgehen. Im Landschaftsrahmenplan sind die Strukturen entlang der Straße dementsprechend auch als klimaschützende Gehölze dargestellt.

Als Vorbelastung wirkt sich wie bei den Schutzgütern Boden und Wasser die nördlich angrenzende Bundesallee mit hohen bis sehr hohen 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.

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z. B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen bzw. -bereichen. Die Verluste im vorhandenen Gehölzbestand verringern deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung. 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.

Um diese Beeinträchtigung weiter zu minimieren, ist die Anpflanzung von großwüchsigen Bäumen und die Begrünung der Lärmschutzanlagen vorgesehen. Die Flachdächer werden begrünt, soweit auf diesen nicht Anlagen zur Energiegewinnung installiert werden.

Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ist ein höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erwarten, dadurch werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen erhöht.

Durch gute Anbindung an Fuß- und Radwege sowie eine entsprechende Infrastruktur in Form von ausreichenden Abstellbereichen für Fahrräder kann dieser Effekt minimiert werden.

Aufgrund der Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

#### 4.5 Lärm

An das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich und südlich ein „Reines Wohngebiet (WR)“. Aufgrund des Betriebs des Nahversorgers kommt es zu Schallemissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr, das Ein-/ Ausstapeln von Einkaufswagen sowie durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen. Als weitere Emissionsquelle ist der auf das Plangebiet einwirkende bestehende öffentliche Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee mit ca. 10.900 Kfz/24 h und der westlich gelegenen Stauffenbergstraße mit ca. 2.900 Kfz / 24 h zu nennen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden die o. g. Geräuschemissionen in ihrer Auswirkung auf die Umgebung einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 11.216-6; 1510.2015).

Lärmauswirkung vom Vorhaben:

Eine nennenswerte Geräusch-Vorbelastung bzgl. Gewerbelärm (Geräuschimmission, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt) besteht für das Plangebiet nicht.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und der durch den Betrieb des Vorhabens zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden in der schalltechnischen Prognose von vornherein folgende lärmindernde Maßnahmen zugrunde gelegt:

- Verwendung lärmarmen Einkaufswagen
- Fahrbahnbelag der Stellplatzanlage aus Asphalt
- Anlieferungen in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Rolltor (Schalldämm-Maß 25 dB).

Die Geräuschimmissionsbelastung durch gewerblich genutzte Anlagen wird auf Grundlage der TA Lärm ermittelt. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2) unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 unter Berücksichtigung aller Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg.

Die Emissionsdaten wurden anhand einschlägig geltender Regelwerke prognostiziert und sind umfänglich in der schalltechnischen Untersuchung (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 11.216-6; 15.10.2015) aufgeführt und erläutert.

Die Immissionssituation für die bestehende, an den Nahversorger angrenzende Wohnbebauung, stellt sich unter Beachtung der o. g. Ansätze bei freier Schallausbreitung gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Beurteilungshöhen EG bis 1. OG wie folgt dar:

Zeitraum		OW <sup>1)</sup> in dB(A)	Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A)	
			EG	1. OG
Tagzeit	6.00-22.00	50	34 - 54	37– 55
Nachtzeit	22.00-6.00	35	<10 - 33	<10 - 34
Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1				

D. h., durch den Gewerbelärm werden an den nächstgelegenen Immissionsorten (Franz-Rosenbruch-Weg 1 u. 3, Bergiusstraße 2E und 2F) die maßgeblichen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 zur Tagzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Aufgrund dieser hohen Überschreitungen sind weitere Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Als wirksame Lärminderungsmaßnahmen wurde im Gutachten für eine weitere schalltechnische Berechnung eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,6 m in einem Abstand von 3,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze und mit einer Höhe von 2,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzwände in ihrer endgültigen Dimensionierung und einer U-förmigen Einhausung der EKW-Box werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (1.OG) eingehalten:

Zeitraum		OW <sup>1)</sup> in dB(A)	Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A) mit Lärmschutzwänden 2,0 und 2,6 m	
			EG	1. OG
Tagzeit	6.00-22.00	50	33 - 47	37– 50
Nachtzeit	22.00-6.00	35	<10 - 29	<10 - 34
Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1				

Der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse wird an allen Immissionsorten unterschritten.

#### Auswirkung des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet:

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden Beurteilungspegel von 55 bis 65 dB(A) für die Tagzeit ermittelt. Als pegeldominierend erwies sich hierbei die nördlich verlaufende Bundesallee, so dass im Plangebiet die Belastung durch den Straßenverkehrslärm von Nord nach Süd abnimmt.

#### 4.6 Stadt- und Landschaftsbild

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 bestimmt. 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.

Innerhalb des Stadtgebietes, das größtenteils von Bebauung und Verkehrsflächen dominiert wird, besitzen Grünflächen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Freiräume in Siedlungsräumen erfüllen wichtige Erholungsfunktionen und erhöhen die Aufenthalts-, Erlebnis- bzw. Wohnqualität. In Siedlungsräumen mit hoher Verdichtung und wenig Freiräumen sowie privaten Grünflächen ist dies von höherer Bedeutung als in Siedlungsräumen mit hohem Durchgrünungsgrad.

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

In Folge der geplanten Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes. Es gehen Freiraumstrukturen mit Erholungsfunktionen für das umliegende Wohnumfeld verloren. Da der umliegende Siedlungsbereich stark durchgrünt und die Erholungsfunktion der Freifläche durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist, ist der Verlust vertretbar.

Eine gewisse Verminderung der optischen Auswirkungen wird zum einen durch den Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie durch die geplanten Baumpflanzungen entlang des Franz-Rosenbruch-Weges und die Anlage verschiedener Grünflächen erreicht.

Abgesehen vom Verlust von 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 von vergleichsweise geringer Größe, so dass sich die visuellen Auswirkungen auf die Nahzone beschränken.

Optische Beeinträchtigungen durch die Lärmschutzanlagen werden durch die geplante Begrünung minimiert; insbesondere die südliche, erdbefüllte Lärmschutzgäbione wird bereits in sehr kurzer Zeit als vollständig "grüne Wand" erscheinen. Die östliche Lärmschutzwand kann beidseitig begrünt werden. Durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzsaumes entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird diese von den östlich angrenzenden Grundstücken kaum wahrgenommen. Die südliche Lärmschutzanlage stellt für die direkten Anwohner am Franz-Rosenbruch-Weg eine Sichtbarriere und damit eine visuelle Störung dar. Ein Anspruch auf die Erhaltung einer bestimmten besonderen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt. Für diese Art Bebauungspläne ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Der Bebauungsplan dient der Realisierung eines einzelnen konkreten Projektes. Durch die Festsetzungen des Vorhabenplanes und die textlichen Festsetzungen ist das Vorhaben hinreichend bestimmt. Es wird daher darauf verzichtet eine Gebietsart nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung bezüglich Verkaufsflächengröße und Sortimente sind aus der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Donato Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in Kanzlerfeld von 2010 abgeleitet worden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur des Gebäudes werden im Plangebiet durch maximal zulässige Gebäudehöhen über Grundstücksniveau (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen bestimmt. Sonstige in Bebauungsplänen teilweise übliche Nutzungsmaße wie die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Zahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird hier an der für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Dichte von 0,4 orientiert. Durch das Verhältnis von Gebäudegröße zur Grundstücksfläche kann der Baukörper eine Solitärstellung einnehmen und einen städtebaulich wirksamer Abstand zur umgebenden Wohnbebauung einhalten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen, sind in Ihrer Art gekennzeichnet durch das Gebäude gemäß § 19 (2) BauNVO und die Stellplätze für Kunden gemäß § 19 (4) BauNVO. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen aufgrund der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbe-

dingungen einerseits und andererseits des städtebaulichen Ziels, im Kanzlerfeld einen Nahversorger zu erhalten, ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gerechtfertigt und erforderlich.

#### 5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Das bauliche Prinzip des Marktes ist ein filigran ausgebildetes Flachdach mit großen Überständen, welches sich über den Typus einer ellipsenförmig ausgeformten Markthalle und daran anschließende niedrigere, zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile legt. Dieses Bauteilensemble wird durch das Dach zu einem ruhigen solitären Baukörper zusammengefasst und bildet somit ein markantes architektonisches Statement an diesem städtebaulich markanten Ort im Zentrum des Kanzlerfeldes.

Dem Anspruch folgt die Höhenfestsetzung von 7,25 m über dem Bezugspunkt gemäß der in der Planzeichnung eingeschriebenen Gebäudehöhe, um dem Gebäude eine gewisse städtebauliche Sonderstellung in seinem Umfeld zu sichern, aber auch zu gewährleisten, dass das Gebäude in dieser durch Einfamilienhäuser bebauten Situation nicht unangemessen hoch erscheint.

Die Firsthöhen der angrenzenden Bebauung liegen mit bis zu 8,50 m deutlich über der Höhe des geplanten Gebäudes. Auch bei niedrigeren Trauflinien der Wohnbebauung ist somit eine Integration des Baukörpers hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung möglich. So wird erreicht, dass der Baukörper einerseits Bezug nimmt auf seine unmittelbare Umgebung, gleichzeitig aber als solitäre Nutzung gegenüber dem Wohngebiet abgegrenzt ist.

Um die Wirkung der ruhigen Dachfläche nicht zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der Höhe durch technische Dachaufbauten und Lüftungsanlagen, die im Umfeld wahrnehmbar sind, unzulässig. Das Aufstellen von Photovoltaikanlagen im technisch üblichen Rahmen ist davon ausgenommen, da der Möglichkeit der klimaschonenden Art der Energieerzeugung gegenüber dem Ausschluss von technischen Dachaufbauten Vorrang eingeräumt wird.

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Um das Gebäude auf dem Grundstück so zu positionieren, dass es einerseits möglichst nah am Übergang zu den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen liegt, die Abstände zur Wohnbebauung auf den östlich und südlich benachbarten Grundstücken andererseits möglichst groß sind, wird ein Baufenster durch Baugrenzen umschrieben, die gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung festlegen. Die Lage entspricht in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehen Kindertagesstätte.

#### 5.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur in der mit „St“ festgesetzten Fläche zulässig. In direkter Zuordnung zum Kundeneingang können ca. 62 Kundenparkplätze nachgewiesen werden. 3 Stellplätze werden zusätzlich an der Zufahrt von der Staufenbergstraße angeordnet.

Das Leitungsrecht für die in den Stellplatzbereich verlegte Leitung der Wasserversorgung darf üblicherweise nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden, eine Nutzung des Streifens für die Anlage von Stellplätzen ist jedoch gemäß Eintragungsbewilligung nicht ausgeschlossen.

## 5.5 Erschließung

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig im Zentrum des Kanzlerfeldes, nah am Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ A.-Bingel-Straße. Um die Auswirkungen unter Zugrundelegung von Prognosedaten der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre durch die Realisierung dieser Planung beurteilen zu können, wurde in einem Verkehrsgutachten zunächst ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten erbracht.

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.

Im Grünstreifen nördlich des Verbrauchermarktes verläuft entlang der Bundesallee die Vorhaltefläche für eine mögliche Trasse für das Stadtbahnkonzept der Stadt Braunschweig nach Lehdorf mit Verlängerung ins Kanzlerfeld. Bei Realisierung der Stadtbahn muss die Zufahrt von der Bundesallee mit einer vollständigen Lichtsignalanlage an allen 4 Knotenarmen einschließlich Stadtbahnbevorrechtigung ausgestattet werden. Aufgrund des geringen Abstands muss außerdem die vorhandene Kreuzung Bundesallee – Stauffenbergstraße in diese LSA einbezogen werden, so dass ein großer koordinierter Knotenpunkt entstehen wird.

### 5.5.1 Anlieferung

Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt von der Bundesallee über die Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes in den Anlieferbereich. Während der Einfahrt eines Lkw auf den Parkplatz ist die Ausfahrt für Pkw auf die Bundesallee nicht möglich. Da dieser Fall lediglich ein- bis zweimal am Tag auftritt kann dies toleriert werden. Nach dem Entladevorgang fahren die LKW rechts in die Stauffenbergstraße ab.

Die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße bleibt beim Ausfahren von der Fahrkurve der Lieferfahrzeuge unberührt. Der mittlere Beleuchtungsmast auf der östlichen Seite der Stauffenbergstraße muss versetzt und der davon südlich stehende Baum gerodet werden.

Die Anlieferung erfolgt über eine überdachte und an Ein- und Ausfahrt abschließbare Zone südlich des Hauptbaukörpers.

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

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

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen in der Stauffenbergstraße.

5.6.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Sofern dies nicht umsetzbar ist, wird es in die in der Stauffenbergstraße liegende Regenwasserleitung eingeleitet.

5.6.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Nahversorgers wird dem öffentlichen Kanal in der Stauffenbergstraße zugeführt.

5.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung sind entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze Lärmschutzanlagen vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung mit einer Höhe von 2,00 m ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten und einer Höhe von 2,60 m zur Ausführung. Aufgrund der Höhe hält Letztere den vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m ein. Beide Anlagen werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt, die südliche Lärmschutzgabione wird dabei aufgrund ihrer besonderen Bauweise schon nach sehr kurzer Zeit ein vollständig grünes Erscheinungsbild bieten.

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges wird eine Baumreihe gepflanzt. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplätze werden durch Grüninseln gegliedert. Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kiesstreifens eingebaut wird.



## 5.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (s.a. Kap. 4.5) werden aufgrund des Gewerbelärms die Orientierungswerte zur Tagzeit bei freier Schallausbreitung gemäß DIN 18005 an der bestehenden Wohnnutzung zum Teil deutlich überschritten.

Aufgrund dieser hohen Überschreitungen wurden weitere schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung von Schallschutzwänden (LSW) an bzw. nahe der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgenommen. Bei diesen weitergehenden Berechnungen wurde auch eine Einhausung der EKW-Box berücksichtigt.

Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (1.OG) im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Entsprechend werden zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte die Lärmschutzwände und die Einhausung der EKW-Box wie folgt festgesetzt:

Östliche Lärmschutzwand (westlich Wohnbebauung Bergiusstraße):  
Die 2,6 m hohe Wand muss mit dem erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Südliche Lärmschutzwand (entlang Franz-Rosenbruch-Weg):  
Die südliche Wand soll als 2,0 m hohe Lärmschutzgabione ausgeführt werden.

Die Lärmschutzwände müssen mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- Schalldämm-Maß:  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 28$  dB nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 8$  dB

Beide Wände werden beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt. Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen gegeneinander versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet.

Einhausung der EKW-Box:

U-förmige schalldämmende Wand mit einer Öffnung zum Befahren der Box nur in Richtung des Marktes ( $R_w \geq 28$  dB, beidseitig  $\Delta_{L_{A,R,Str.}} \geq 8$  dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06, Dach  $R_w \geq 28$  dB).

Über die o. g. aktiven Schallschutzmaßnahmen hinaus sind zur Einhaltung der Orientierungswerte die nachfolgenden weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Ausschluss von Lieferverkehren sowie der Be- und Entladung im Zeitraum von 20 bis 7 Uhr,
- Die haustechnischen Anlagen dürfen einen Schallleistungspegel von 73 dB(A) nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Begrenzung ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Des Weiteren sind die im Schallgutachten zugrunde gelegten Emissionsansätze im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen und nachzuweisen.

Die Umsetzung der o. g. erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen sicherzustellen.

## 5.9 Sonstige Festsetzungen

### 5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Anordnung der östlichen Schallschutzwand mit einem erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze beeinträchtigt die Trasse der auf dem Flurstück 374/314 verlaufenden Hauptleitung für die Wasserversorgung und das Steuer- und Betriebstelefonkabel und verhindert eine zukünftige Revision. Deshalb wird diese Trasse auf die Stellplatzfläche verlegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

Im Fußwegbereich an der Stauffenbergstraße liegt ein 20 kV-Netzkabel nah an der Grundstücksgrenze, welches durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes für einen Schutzstreifen von 3,0 m dinglich gesichert werden muss.

### 5.9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Funktionsfähigkeit des Knotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße zu gewährleisten, werden in diesem Bereich Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Somit wird die Erschließung des Plangebietes ausschließlich auf die oben beschriebenen Zu- und Abfahrten beschränkt.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

### 5.10.1 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und um die Verkehrssicherheit nicht einzuschränken wird nur Werbung an der Stätte der Leistung an den Hauptgebäuden oder außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung zugelassen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

Um das dicht bewohnte Gebiet im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in der näheren Umgebung östlich und südlich des Plangebietes vor einer unangemessenen Fernwirkung und einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes zu schützen,

erhalten Werbeanlagen durch die getroffenen Festsetzungen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und eine Begrenzung in ihrer Fernwirkung.

Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m zu errichten, wird einerseits erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels Rechnung getragen wird. Durch die Beschränkung auf 6,0 m werden andererseits die beschriebenen negativen Auswirkungen vermieden.

Um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen, wird Werbung außerhalb von Gebäuden, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Da die Bundesallee im Bereich der Hauptzufahrt auf das Grundstück im Verhältnis zu den begrenzenden Nutzungen eine offene Raumwirkung besitzt, können hier Ausnahmen von den oben beschriebenen Festsetzungen getroffen werden. Hier sind vor der Nordfassade eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 9,6 m und nahe des Knotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße 3 Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

## **6 Gesamtabwägung**

---

Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Der im Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg vorhandene Nahversorger entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen bezüglich Größe und Präsentation. Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des derzeitigen Nahversorgungszentrums wurden geprüft, ließen sich jedoch bisher nicht umsetzen.

Innerhalb eines bestehenden Ortsteiles sind selten Flächenreserven verfügbar, die für den Bau eines neuen Nahversorgers geeignet und ausreichend sind. Die in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Nahversorgungszentrums vorhandene Freifläche ist in dieser Hinsicht ein positiv zu bewertender Umstand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit in integrierter Lage, innerhalb des Ortsgefüges, fußläufig erreichbar einen zeitgemäßen Vollversorger anzusiedeln. Mit der geplanten zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Bundesallee wird die Vernetzung des neuen und alten Nahversorgungsstandortes gefördert.

Die derzeitige Grünfläche, die partiell als Bolzplatz genutzt wird, wird der öffentlichen Nutzung entzogen. Für den Bolzplatz wird an anderer Stelle im Umfeld des Stadtteiles eine angemessene Ersatzfläche angelegt.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte aufgegeben. Es wurde geprüft, dass dieser Standort entbehrlich ist.

Durch das hinzutretende Neubauvorhaben werden nutzungsbedingte Störungen verursacht. Allein die Tatsache, dass eine bisher unbebaute Grünflä-

che bebaut werden soll, wird insbesondere von der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft als negative Entwicklung empfunden.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und auf den Verkehrsknoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglichkeit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt. Abweichend vom ursprünglichen Planungsziel wurde eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von der Bundesallee vorgesehen, um Störungen der betroffenen Nachbarn an der Stauffenbergstraße zu minimieren.

Von dem Bauvorhaben, insbesondere der Stellplatzanlage und der Lieferzone ausgehende nutzungsbedingte Störungen durch Lärm sind mit Hilfe eines Lärmgutachtens analysiert worden. Zum Schutz der östlich und südlich angrenzenden benachbarten Wohnbebauung werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ausgeführt. Um eine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, werden die Lärmschutzwände begrünt.

Mit dem geplanten Neubau sind die direkt benachbarten Anlieger nachteilig betroffenen. Soweit möglich wurden durch Maßnahmen zu Lärmschutz und Verkehrsführung Beeinträchtigungen reduziert. Unter Abwägung aller betroffenen Belange wird zugunsten der Sicherung der Nahversorgung des gesamten Stadtteiles die Betroffenheit der angrenzenden Nachbarn für zumutbar und vertretbar gehalten.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung.

## **7 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

---

### **Absolute Werte**

Plangebiet insgesamt	0,45 ha	100,00 %
----------------------	---------	----------

---

### **Nettobauland:**

Fläche für Einzelhandel	0,45 ha	100,00 %
-------------------------	---------	----------

---

## **8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

### **8.1 Maßnahmen**

In Abhängigkeit von der letztendlichen Erschließung sind Anpassungen der verkehrstechnischen Anlagen erforderlich. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung muss ausgebaut werden. Ansonsten sind ausschließlich private Maßnahmen erforderlich.

### **8.2 Kosten und Finanzierung**

Das Bauvorhaben wird durch einen Investor entwickelt, der auch die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt. Die entsprechenden Regelungen werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen. Der Stadt entstehen daher keine weiteren Kosten.

## **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

---

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne**

---

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes OE 21 außer Kraft.

Fachbereich 61  
61.12/61.4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan OE 39 "Franz-Rosenbruch-Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für ein Vorhaben nach 18.8 Anlage 1 UVPG**  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 UVPG**

## **Beschreibung des Vorhabens**

### **1. Allgemeines**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ wird notwendig, um die Umsiedlung eines ortsansässigen Nahversorgers im nördlich gelegenen Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg bauleitplanerisch abzusichern.

Da eine Erweiterung in angemessener Größe am Altstandort nicht möglich ist, hat der Stadtbezirksrat die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte an der südwestlichen Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße für die Umsiedlung des Nahversorgers geeignet ist oder diese für öffentliche Zwecke noch vorgehalten werden muss. Der Wunsch des Stadtbezirksrates, mit Klärung der Standortfrage die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig.

### **2. Lage im Gemeindegebiet**

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage des Stadtteiles Kanzlerfeld am westlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Braunschweig. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar. Der derzeit gültige Bebauungsplan OE 21 „Kanzlerfeld-Süd-West“ setzt für den westlichen Teil des Grundstückes ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

Das Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig stellt für das Stadtgebiet und die einzelnen Stadtteile die Lage sowie die Funktion als auch die Abgrenzung der einzelnen Versorgungsbereiche dar. Für den Stadtteil Kanzlerfeld befindet sich der mit dem Standortkonzept Einzelhandel konforme Nahversorgungsbereich direkt angrenzend auf der Nordseite der Bundesallee.

Der geplante Lebensmittelmarkt auf der Südseite der Bundesallee entspricht nicht nur in Bezug auf die grundsätzliche Sicherung der Nahversorgung sondern auch in Bezug auf die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Nahversorgungsbereich in integrierter Lage innerhalb des Ortsgefüges den Zielen des Zentrenkonzeptes.



### **3. Größe des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt; eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten kann bis 0,8 erfolgen.

Durch die Planung werden ca. 1.900 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche für einen großflächigen Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht. Da es sich hier um die Umplanung einer Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Innenbereich handelt, ist daher die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG durchzuführen. Um zu klären, ob der Bau des beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, wurde das Vorhaben einer überschlägigen Prüfung nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch (Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterzogen.

## **Merkmale des Vorhabens**

### **1. Physische Auswirkungen**

Durch das Vorhaben finden physische Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft nur in geringfügigem Ausmaß statt. Aufgrund der siedlungsbestimmten intensiven Nutzung der bisherigen öffentlichen Grünflächen bestehen keine Strukturen, die Besonderheiten erwarten lassen. Bei der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist zu berücksichtigen, dass für nahezu die Hälfte der überplanten Fläche bereits ein Baurecht besteht.

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. Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet bestehen aufgrund des KFZ-Verkehrs, insbesondere der relativ stark befahrenen, nördlich unmittelbar angrenzenden Bundesallee.

Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan als mäßig eingeschränkt. Die Grundwassersituation gilt hinsichtlich des Erhalts von qualitativ hochwertigem Grundwasser als eingeschränkt.

Für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet von mäßiger Bedeutung. Die Flächen sind stark durch menschliche Nutzung beeinflusste Lebensräume und dadurch weit entfernt vom Zustand der natürlichen Vegetation. Folge der Nutzung und der damit verbundenen Pflegemaßnahmen sind Einschränkungen im floristischen Artenspektrum sowie Anpassungen der Pflanzengesellschaften an diese Bedingungen. Die Fauna setzt sich ebenso aus Arten zusammen, die an die Lebensbedingungen im Siedlungsraum angepasst sind. In der Regel sind diese auch weit verbreitet.

Die geplante Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten.

Der Standort selbst stellt sich momentan als grünbestimmter Freiraumbereich dar, der mitten im Siedlungsbereich liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. Die Überplanung dieser Fläche führt zu einer Veränderung des Ortsbildes durch Verlust der Freiraumfläche. In Anbetracht der zentralen Lage im Stadtgebiet passt sich das Vorhaben jedoch grundsätzlich in die städtischen Strukturen des Ortsbildes ein.

### **2. Abfallerzeugung**

Zu den Mengen der Abfallerzeugung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Da es sich um ein Lebensmitteleinzelhandelsprojekt mit Verkauf an den Endverbraucher handelt, fällt vorwiegend die Abfallart Gewerbeabfall in Form von Pappe



und Folien als Umverpackung an, dessen ordnungsgemäße Entsorgung u. a. durch die Gewerbeabfallverordnung i. V. m. dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz geregelt ist. Hierin ist u. a. die ordnungsgemäße Entsorgung durch Überlassung dieser Abfälle an den öffentlichrechtlichen Entsorgungsträger geregelt. Da eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle grundsätzlich möglich ist, sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

### **3. Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Das Vorhaben erzeugt Lärm durch Lieferverkehr, die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge, durch Kühlaggregate sowie durch Kundenverkehr. Auf Grundlage eines begleitenden Lärmgutachtens ist zur Einhaltung von Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005 bzw. der Immissionsschutzgrenzwerte der TA Lärm die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die zu Beginn der Planungsphase vorgesehene Erschließung ausschließlich nur von Seiten der Stauffenbergstraße wurde zugunsten einer Reduzierung der Belästigung von Anliegern modifiziert und erfolgt nunmehr sowohl von der Bundesallee als auch von der Stauffenbergstraße. Die Erschließung über die Bundesallee wird mit Gutachten begleitet, um die Funktionstüchtigkeit des Verkehrsknotens zu gewährleisten.

### **4. Unfallrisiko**

Von dem Vorhaben ist im Hinblick aufgrund evtl. verwendeter Standards und Technologien kein Unfallrisiko erkennbar, da es sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittelnahversorger handelt. Im Plangeltungsbereich findet keine Produktion, sondern nur Verkauf statt.

## **Standort des Vorhabens**

### **1. Nutzungskriterien**

Auf dem Areal befinden sich keine anthropogenen schutzbedürftigen Nutzungen. In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung. Das Vorhaben selbst dient der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.

### **2. Qualitätskriterien**

Der derzeit gültige Bebauungsplan OE 21 setzt für etwa die Hälfte des Baugrundstückes bereits ein Baurecht mit einer GRZ von 0,3 fest. Der Bebauungsplanentwurf für das Vorhaben sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Zufahrten bis 0,8. Im Resultat ergibt sich eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG in Bezug auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächen- und Grundwasser sowie Boden hat. Etwaige Beeinträchtigungen der Grundwasserströme sind nicht erkennbar.

Auch auf Flora und Fauna sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen sind die klimakologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen. Eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.



### 3. Schutzkriterien

Auf dem Areal befinden sich keine Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Es liegen keine Schutzkategorien gem. BNatSchG im Planbereich gem. Prüfkatalog Ziff. 2.3.1 bis 2.3.5 vor.

### 4. Kumulationswirkungen

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Kumulationswirkungen.

Bewertung und Einschätzung:

**Nach dem oben formulierten Prüfkatalog hat das Vorhaben keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht gesehen.**

I. A.



Pülz

Anlage:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Vorhaben und Erschließungsplan

Stadt



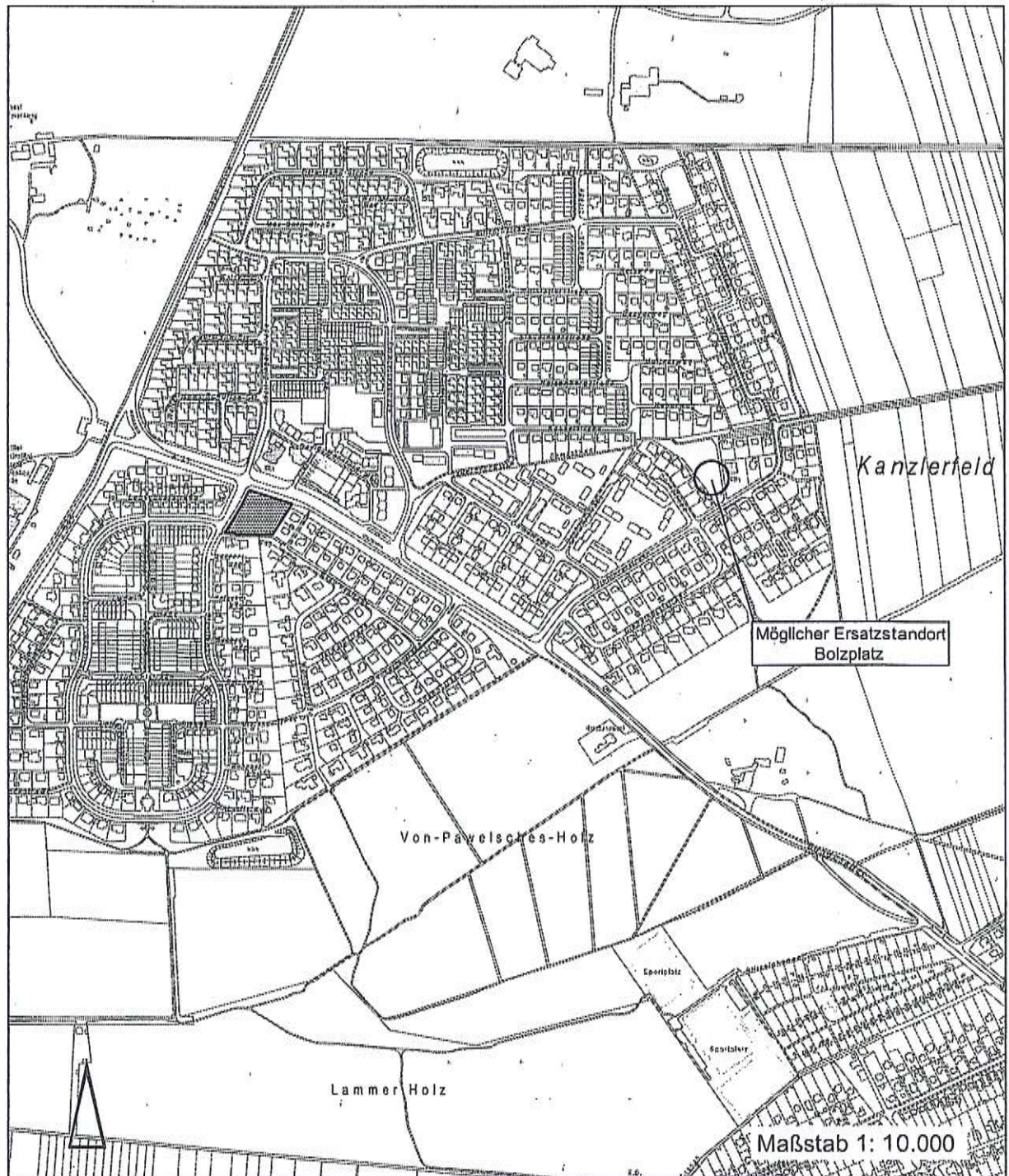
Braunschweig

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

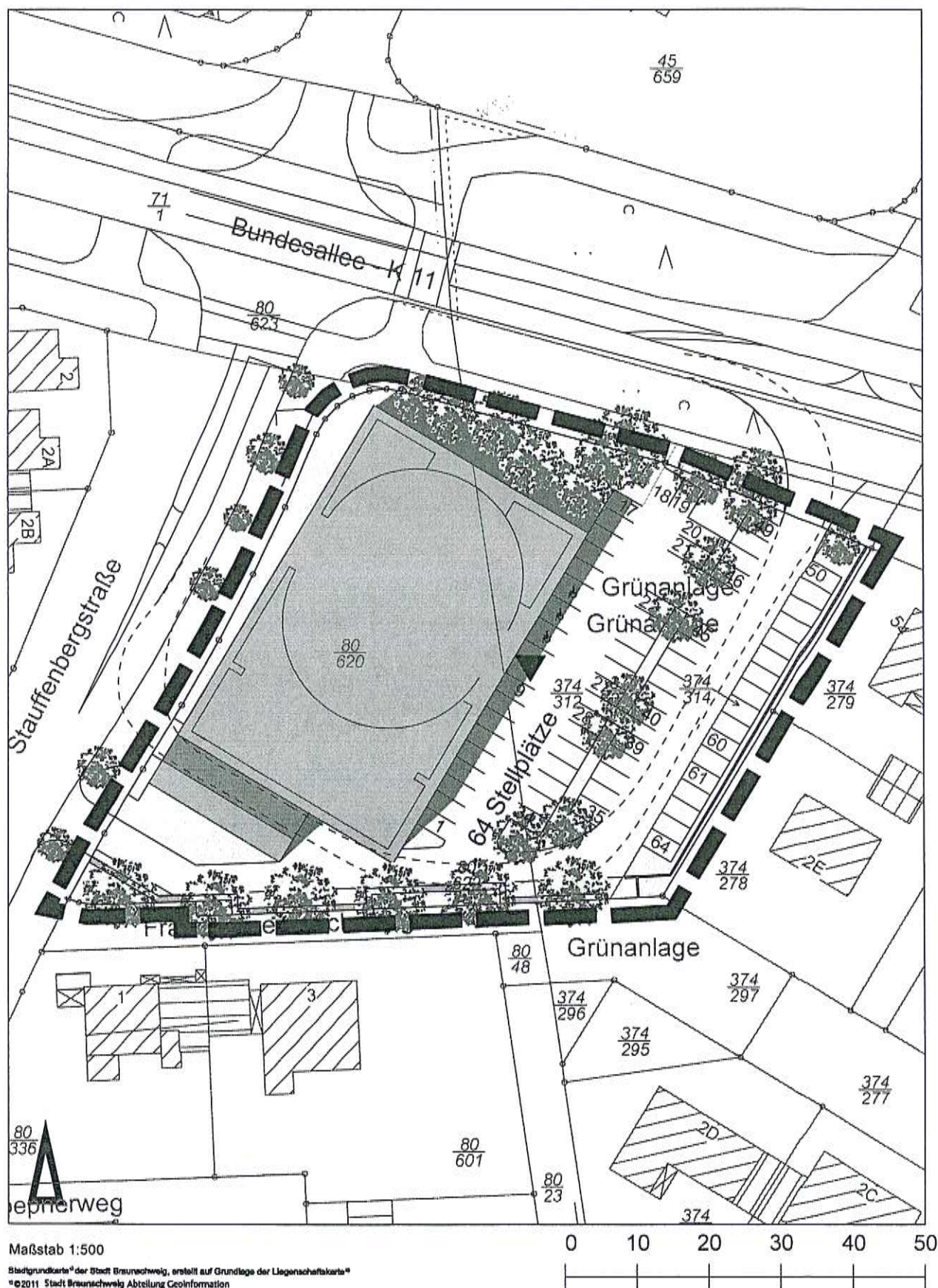
**Franz-Rosenbruch-Weg**

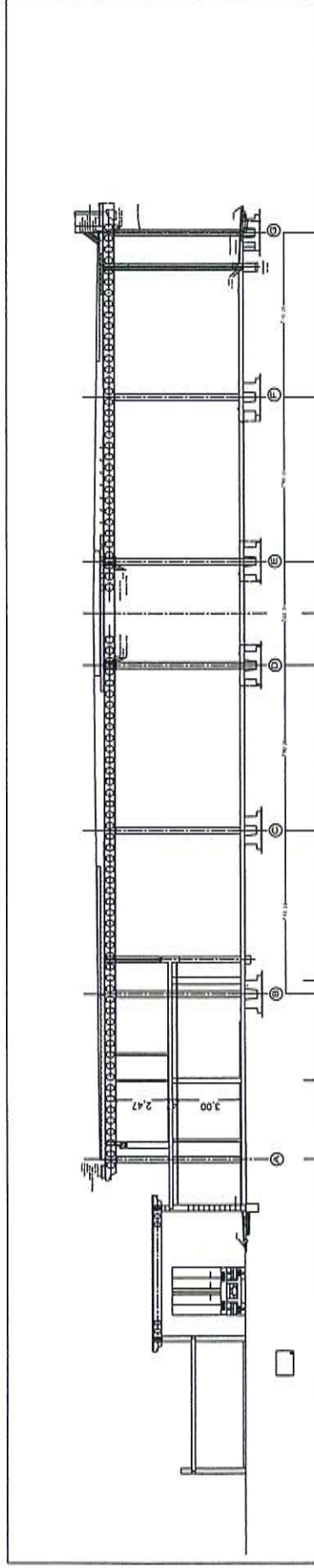
OE39

Übersichtskarte

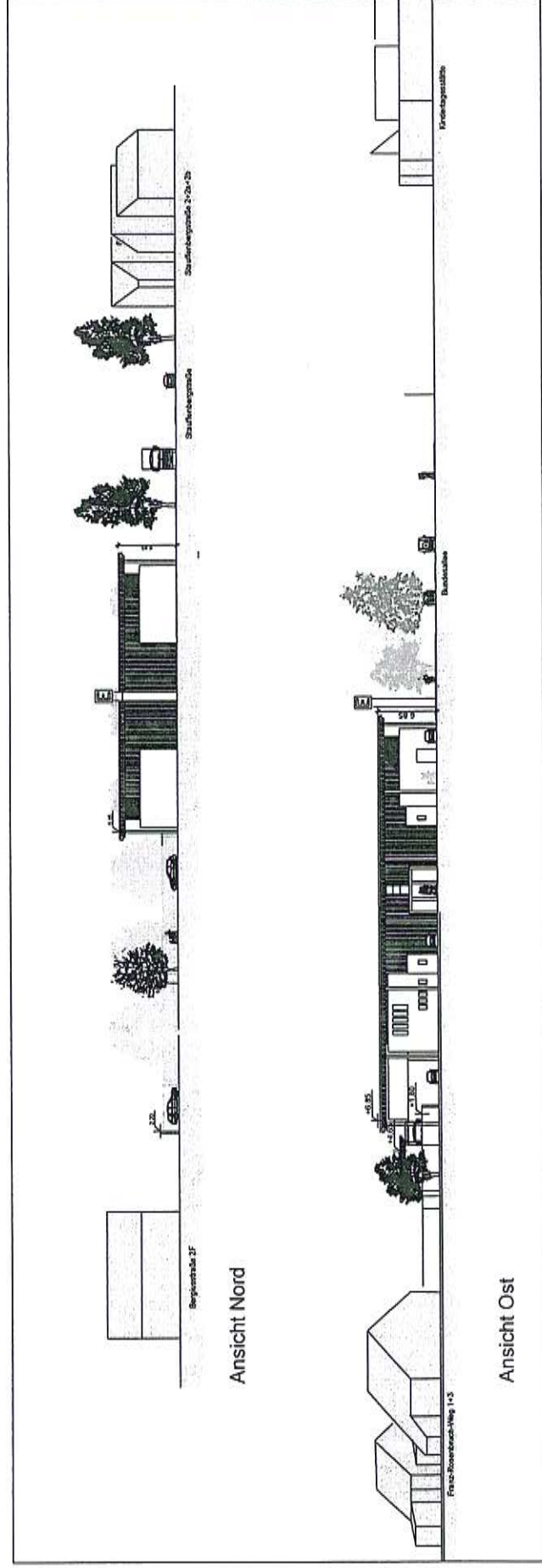








Längsschnitt M 1:200



Ansichten mit schematischer Darstellung der Nachbarbebauung Maßstab 1: 500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit örtlicher Bauvorschrift)  
**Franz-Rosenbruch-Weg**  
Vorhaben- und Erschließungsplan

**OE 39**

Erläuterung zum Vorhaben

Entwurfskonzept

Der Bauherr, die Lauwig GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelvollsortimenter mit einem Getränkemarkt zu errichten. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> liegt im zentralen Bereich des Stadtteils in direkter Nähe zum Einkaufsbereich David-Mansfeld-Weg.

Die Lage der Bebauung markiert den nordwestliche Grundstücksecke am Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße und stellt somit die Beziehung zum bestehenden Einkaufsbereich her. Über die Querungshilfe im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt über die Bundesallee wird der Markt zusätzlich an den zentralen Versorgungsbereich angebunden.

Geplante Nutzungen

Der Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen unter einem großzügigen Flachdach. Gemeinsam mit einem niedrigeren Gebäudeteil für die Entsorgung bilden diese um die eingehaute Anlieferung einen solitären Baukörper an diesem städtebaulich besonderen Ort.

Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>, darin enthalten ist der dem Lebensmittelvollsortimenter unmittelbar angegliederte Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>.

In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erdgeschoss Lagerflächen, im Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume.

Das Vorhaben wird von der östlich gelegenen Stellplatzanlage mit 64 Plätzen erschlossen. Die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter erfolgt durch einen überbauten Ladebereich an der südlichen Fassadenseite.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Baukörper erhält eine architektonische Ausgestaltung mit Flachdachabschlüssen über allen Gebäudeteilen. Die Dachdeckung soll durch eine Well- oder Blechdeckung erfolgen. Die Fassade wird als Glas- und Putzfassade ausgebildet, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben.

Die Flachdächer über den Bauteilen werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Zur schalltechnischen Abschirmung der Stellplätze zur östlich angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzanlage vorgesehen. Während diese an der südlichen Grenze als Lärmschutzgabione mit Erdfüllung ausgeführt wird, kommt an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit tiefgegründeten Punktfundamenten zur Ausführung. Beide Anlagen werden mit Kletterpflanzen begrünt.



Die südliche Wand muss eine Höhe von 1,80 m aufweisen; die östliche Wand erfordert hingegen eine zusätzliche Höhe von 40 cm, die aber aus städtebaulichen Gründen nicht massiv sondern transparent gestaltet und in einem Winkel von 45° zum Markt hin abgewinkelt wird.

Zwischen Lärmschutzwand und -gabione wird ein Durchgang belassen, der aus schalltechnischen Gründen versetzt ausgebildet wird und eine fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Franz-Rosenbruch-Weg gewährleistet. Zwei weitere fußläufige Verbindungen werden nördlich der Stellplätze zum Fußweg Bundesallee geschaffen.

#### Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden, am südlichen Rand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges wird eine Baumreihe gepflanzt. Weitere Grünstrukturen entstehen durch die Bepflanzung sowie die Berankung der beiden Lärmschutzwände.

Die Stellplätze werden durch Grüninseln und Grünstreifen gegliedert.

Je nach Norden und Westen orientierter Fassadenseite ist eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 9,0 m und je drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen.

#### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit zwei Zu- und Ausfahrten an der Stauffenbergstraße und an der Bundesallee (Zufahrt von Westen und Ausfahrt nach Osten als Rechtsein – Rechtsausbieger) oder alternativ in der Ausbauf orm ohne separate Linksabbieger auf der Bundesallee vorzunehmen.

Die Anlieferung erfolgt mit Zufahrt über die Bundesallee als Zufahrt von Westen über die Stellplatzanlage und Ausfahrt nach Norden in die Stauffenbergstraße.

#### Regenwasser

Für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Eine Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird darüber hinaus durch eine Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird.

#### Energetische Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Dachflächen interessierten Betreibern zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen.