

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

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 03.11.2016
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	16.11.2016	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	23.11.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	29.11.2016	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) Satz 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. 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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2013 bis 05.02.2013 statt. Anstelle einer frühzeitigen Beteiligung der

Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grundlage von § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (2) BauGB eine Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 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 betrafen 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.
- Der vorgesehene Lärmschutz wird als nicht ausreichend eingeschätzt.

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB

Die vorgebrachten Einwendungen führten zu einer Änderung des Planentwurfes, die eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderte. Die erneute Auslegung wurde am 15.12.2015 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 19.01.2016 bis zum 02.02.2016 statt. Die erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.01.2016 bis zum 09.02.2016 statt. Während dieser Zeit sind nochmals 72 Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die im Wesentlichen die gleichen Themen wie oben ausgeführt betreffen. Darüber hinaus wird die Planung der Stellplatzfläche und die Aufgabe der bisher als Vorbehaltfläche für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzte Flächen in Frage gestellt.

Die Verwaltung hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und hält aber an den bisherigen Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel, zur verkehrlichen Erschließung, zur Architektur und Werbeanlagen fest.

Bezüglich der Vorbehaltfläche für eine Kita hat der zuständige Fachbereich Kinder, Jugend und Familie seine bisherige Stellungnahme zur Aufgabe des Standortes aktuell überprüft. Demnach wird der aus dem Ortsteil resultierende Bedarf an Kita-Plätzen in den vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Ortsteiles und in den unmittelbar angrenzenden Ortsteilen vollumfänglich gedeckt.

Aufgrund des vorgelegten Gegengutachtens zum Thema Lärmschutz wurde das Gutachten einer nochmaligen Überprüfung unterzogen. Um die Rechtssicherheit zu untermauern und die Lärmgrenzwerte sicher zu unterschreiten, wird empfohlen, die Lärmschutzmaßnahmen nochmals nachzubessern.

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

Entsprechend den Empfehlungen des überarbeiteten Lärmgutachtens wird die östliche Lärmschutzwand auf 3,5 m erhöht. Der erforderliche Grenzabstand wird eingehalten. In den textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Schallabsorption von Bauteilen geregelt. Darüber hinaus sollen im Durchführungsvertrag Maßnahmen zu Nutzungsabläufen, wie Lieferzeiten und Lieferabwicklung innerhalb der geschlossenen Lieferzone, sowie zum Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage zur Nachtzeit getroffen werden.

Die vorgesehene Erhöhung der Lärmschutzwand erfordert eine nochmalige erneute Auslegung des Entwurfes des Vorhabenplanes und des Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Vorhabenplanes und des Bebauungsplanes wird darüber hinaus in Details ergänzt und korrigiert. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sowie zur Klarstellung der Fahrbeziehungen in der Ein- und Ausfahrt an der Bundesallee die Darstellung von Pkw-Fahrtrichtungen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Empfehlung

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

Leuer

Anlagen

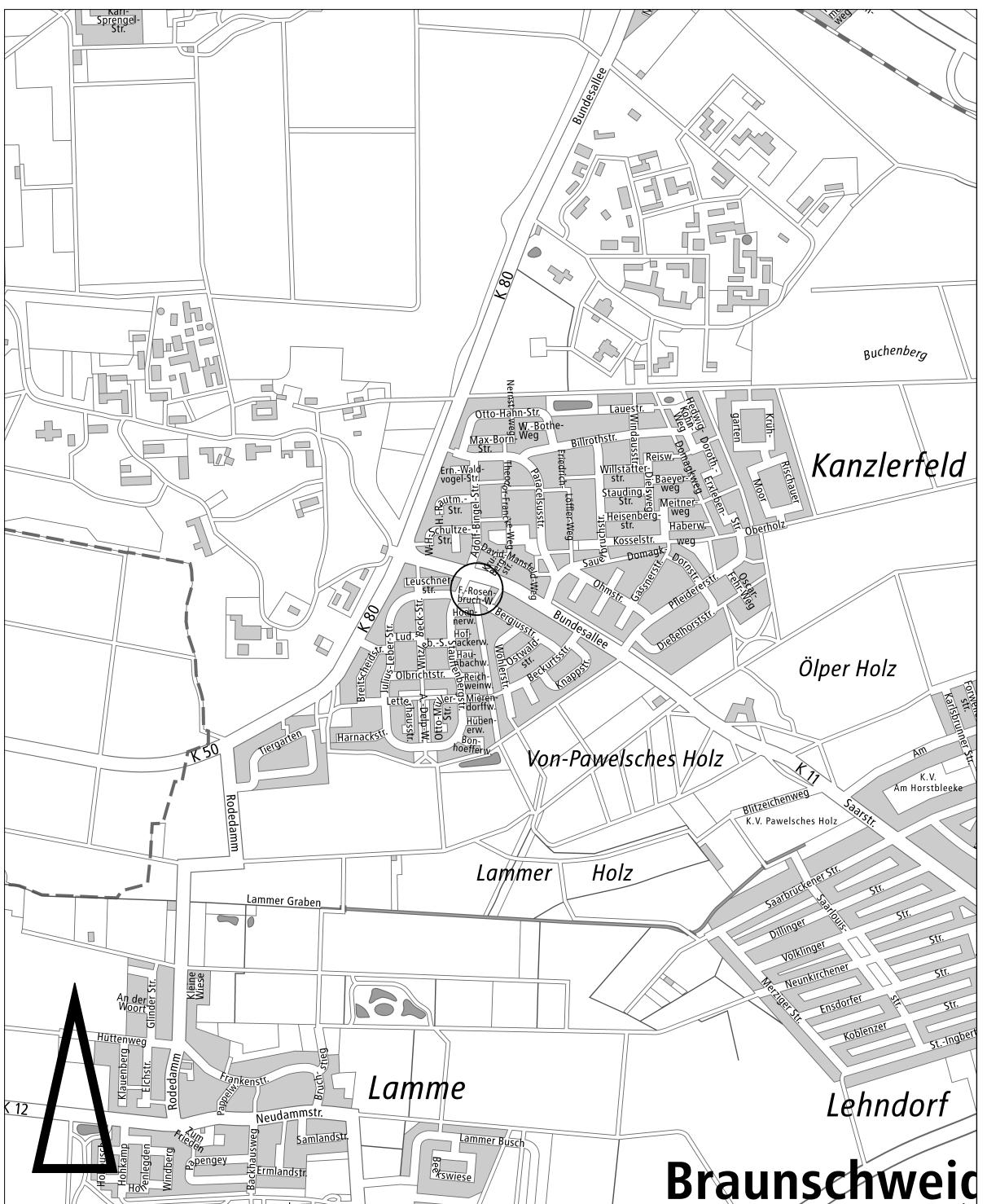
- Anlage 1: Übersichtskarte über den Geltungsbereich
- Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
- Anlage 2 c: Vorhabenplan/Ansichten
- Anlage 2 d: Vorhabenplan/Schnitt
- Anlage 2 e: Vorhabenplan/Grundriss
- Anlage 2 f: Vorhabenplan/Visualisierung
- Anlage 2 g: Vorhabenplan/Außenerschließung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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

OE 39

Übersichtskarte



Maßstab ca. 1: 20.000

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 m² 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 eingehauste Anlieferung einen solitären Baukörper.

Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m². 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-Weldeckung 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 Lärmschutzbabione 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 3,50 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.

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 Schalleistungspegels von 73 dB(A) ausgeschlossen ist.

Neben der Einhausung der Lieferzone ist eine Ausbildung der Fahrgassen in nicht geriffeltem Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertig geplant.

Die Abfallsammlung und Leergutentsorgung erfolgt in einem abgeschlossenen Gebäudeteil neben der Anlieferung.

2 Rückkübleranlagen sind an der zur Bundesallee gerichteten Giebelwand des Marktgebäudes vorgesehen.

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.

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 sind drei Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen.

Äußere Erschließung und Lieferverkehr

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

Die Lieferfahrzeuge fahren jeweils nur in einer Richtung von der Einfahrt an der Bundesallee bis zur Ausfahrt an der Stauffenbergstraße.

Die Entladung von Waren und Beladung mit Leergut finden in der eingehausten Ladezone zwischen dem Markt und der Abfall -und Leergutsammelstelle statt.

Die LKW fahren ohne Halt vor der Ladezone in das bereits geöffnete Eingangstor ein. Zu diesem Zweck wird vorher auf dem Parkplatz eine Halteposition für die LKW eingerichtet. Durch Betätigen einer Taste an der Säule/Brücke fordert der Fahrer die Öffnung des Eingangs-Rolltores der Ladezone an oder betätigt direkt die Öffnung des Rolltores. Nach Bestätigung der Öffnung fährt der Fahrer ohne nochmaliges Anhalten in die Ladezone ein und das Rolltor wird geschlossen.

Nach Abschluss des Ent- und Beladevorganges in der geschlossenen Ladezone wird das Rolltor zur Stauffenbergstraße geöffnet und der LKW verlässt die Ladezone zur Auffahrt auf 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 unterirdische Rigole erreicht, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Vorhabenplan/ Lageplan, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

OE 39

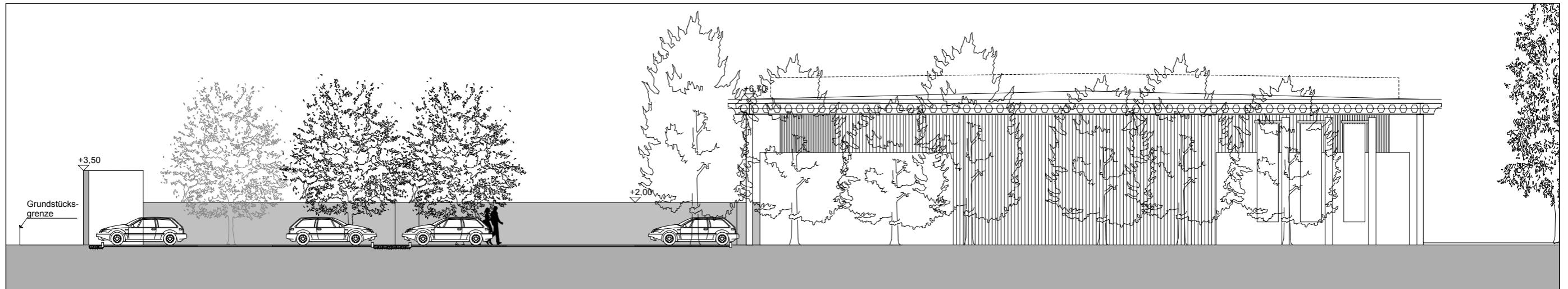


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

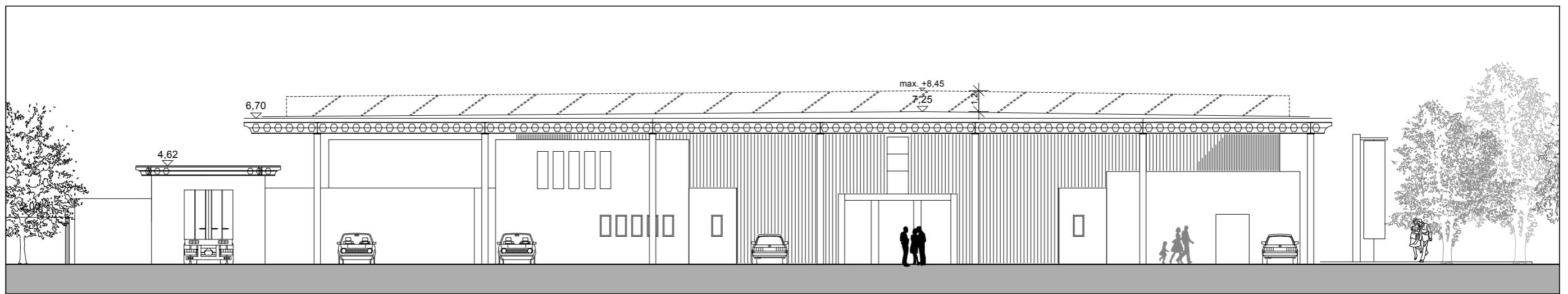
Franz-Rosenbruch-Weg

Vorhabenplan/ Ansichten , 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

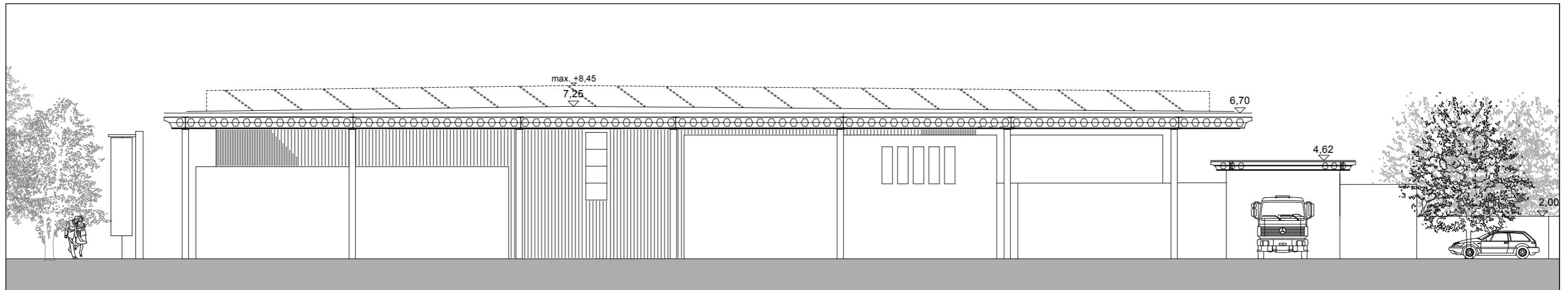
OE 39



Ansicht von der Bundesallee



Ansicht vom Kundenparkplatz



Ansicht von der Stauffenbergstraße

M 1:200

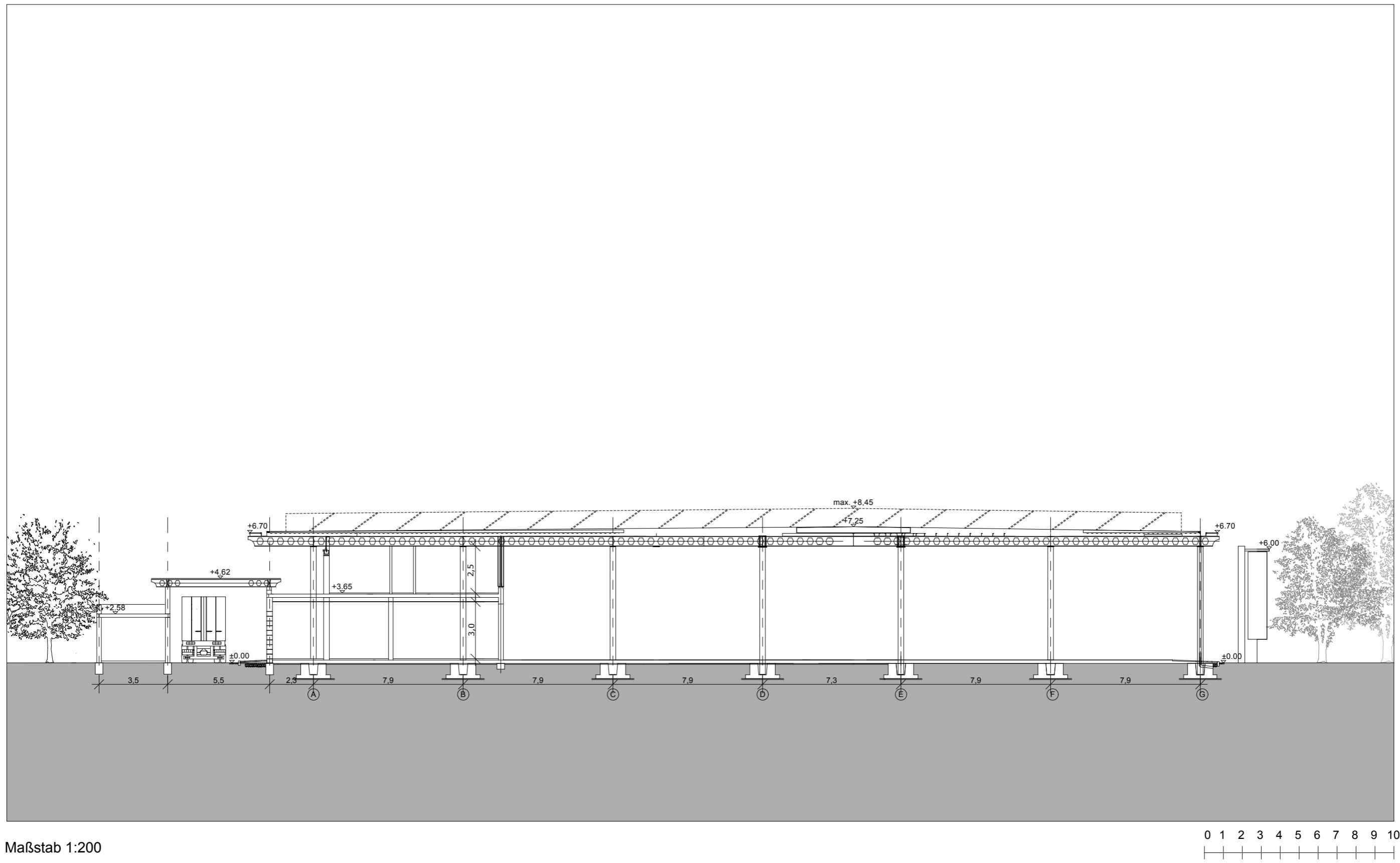
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Vorhabenplan/ Schnitt, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

OE 39

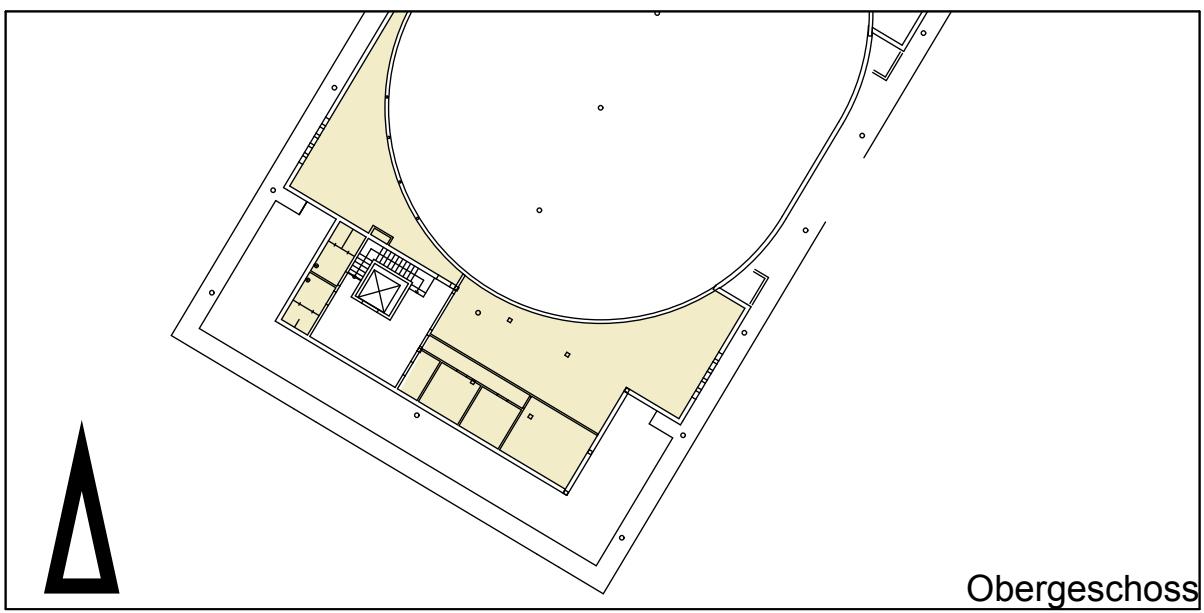
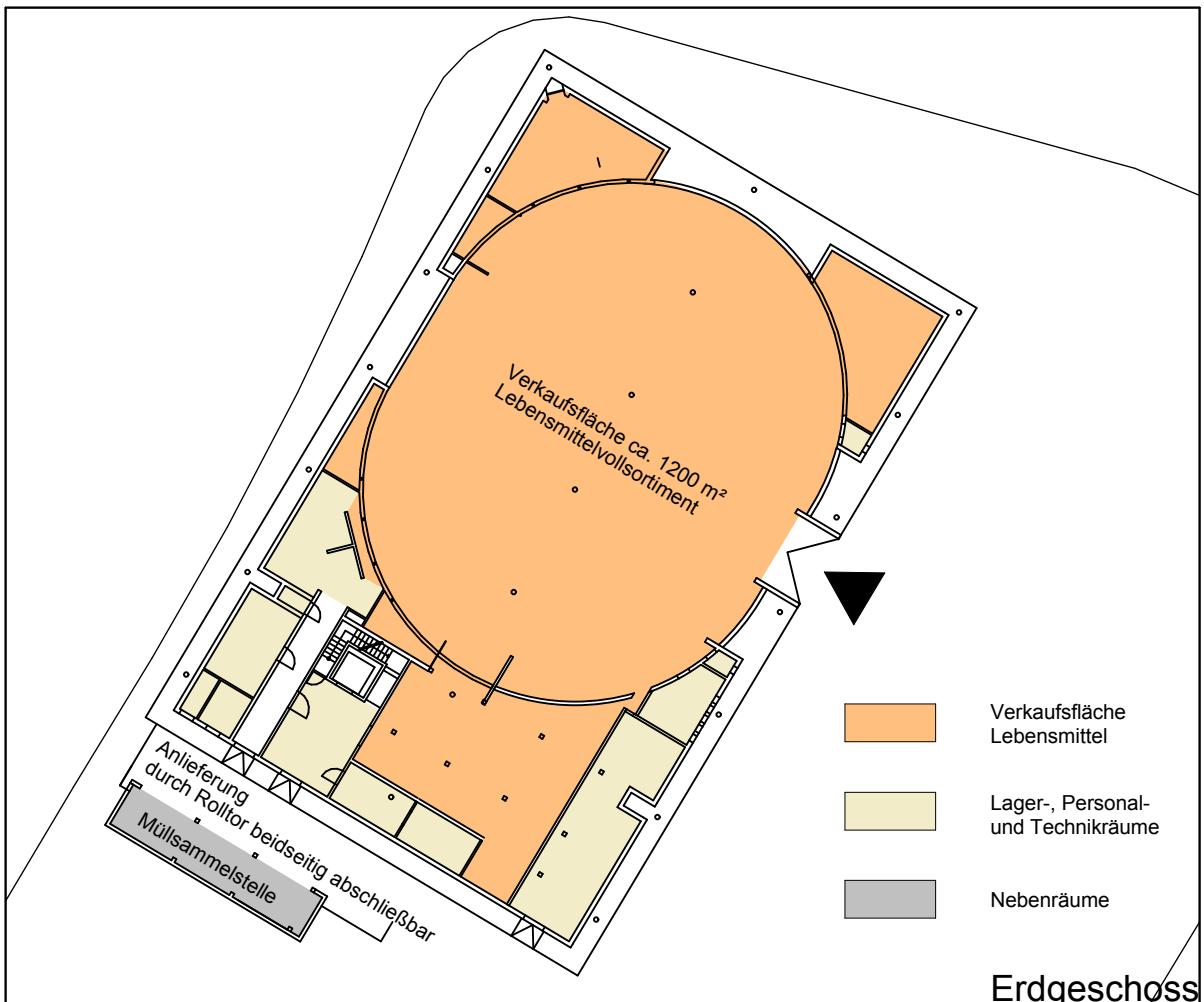




Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg**OE 39**

Vorhabenplan/ Grundriss EG/ OG, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB



Maßstab 1: 500

0 10 20 30 40 50

Stadt  **Braunschweig**

Anlage 2 f

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Vorhabenplan/ Visualisierung, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

OE 39

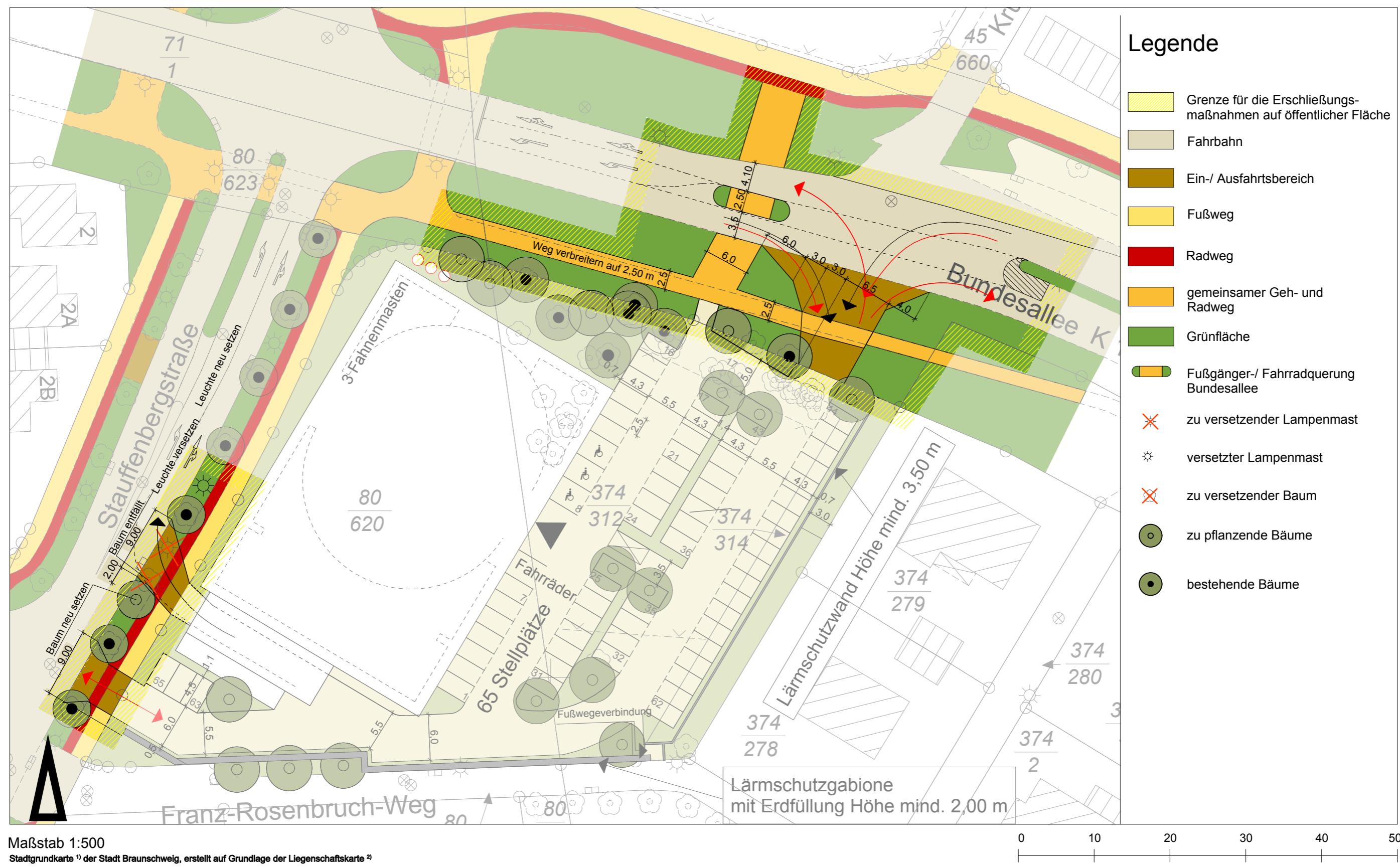


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Vorhabenplan/ Außenverschließung, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

OE 39



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

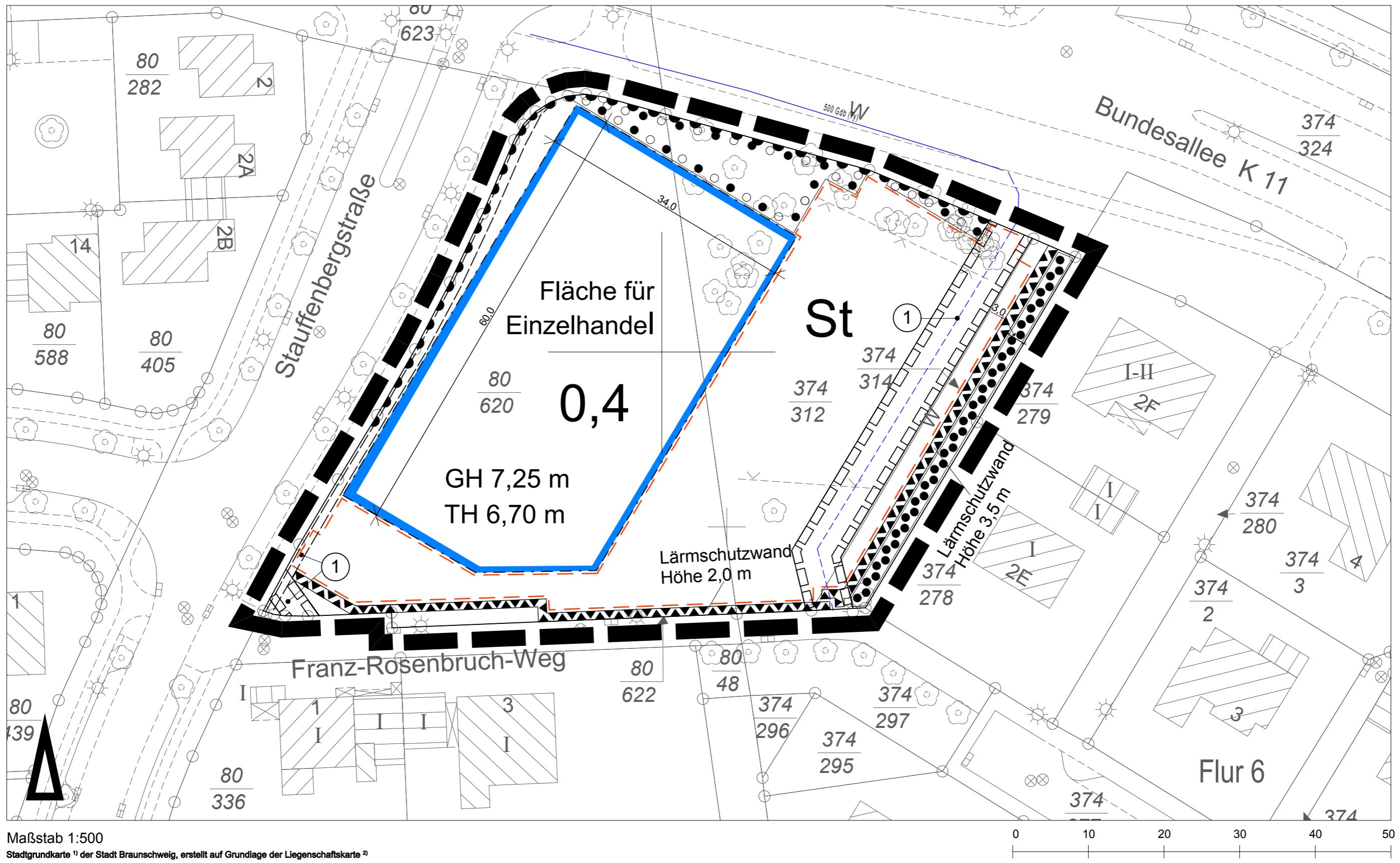
²⁾ © LGLN Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalbehörde Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Zeichnerische Festsetzungen, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

OE 39



Maßstab 1:500

Stadtgrundkarte¹⁾ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte²⁾

¹⁾ © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

²⁾ © LGLN Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionalbehörde Braunschweig-Wolfsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

OE 39

Planzeichenerklärung, 17. Oktober 2016, § 4a (3) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

Fläche für Einzelhandel

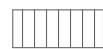
Bestandsangaben



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

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



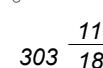
Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

GH 7,25 Gebäudehöhe als Höchstmaß



Flurstücksgrenze

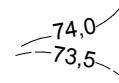
TH 6,70 Traufhöhe als Höchstmaß



Flurstücksnummern

Bauweise

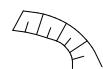
 Baugrenze



Höhenangaben über NN

Verkehrsflächen

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Böschung

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

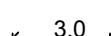


Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

Hinweise



z.B. ① Hinweis auf textliche Festsetzung



Maßangaben



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg

Textliche Festsetzungen und Hinweise

OE 39**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 1.200 m² 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, Verkehrshinweisschilder. und bauliche Anlagen Lkw Brücke.

V Stellplätze

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

VI Grünordnung**1. Begründung**

- 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 Laubbaum 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 Ifm 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. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 3,5 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 3,5 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 28$ dB, nach ZTV-LSW-06,
- Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 4$ dB.

Die Wand ist massiv auszuführen und entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 1. festgesetzte Lärmschutzwand ist die mittlere Höhenlage der befestigten Oberfläche der angrenzenden Stellplatzanlage in Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 374/314.

2. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ (über Bezugspunkt) ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, die als Lärmschutzbarricade mit Erdfüllung ausgeführt wird. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 28$ dB, nach ZTV-LSW-06,
 - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 4$ dB.

Die Anlage ist entsprechend A VI 1.5 zu begrünen.

Bezugspunkt für die unter A VII 2. festgesetzte Lärmschutzanlage ist die Höhenlage des Flurstücks 80/622 an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet.

3. Von den unter A VII 1. und A VII 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.
4. Für den Belag der Fahrgassen der Stellplatzfläche wird nicht geriffelter Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Material festgesetzt.
5. Die Nutzung der Stellplatzfläche zwischen 22.00 und 7.00 Uhr ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
6. Einkaufswagenboxen sind mit einer dreiseitigen Wand und einem Dach mit folgenden schalltechnischen Eigenschaften einzuhauen:
- Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 28$ dB, nach ZTV-LSW-06,
 - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 4$ dB.
7. Die Außenfassaden des Marktgebäudes einschließlich der Ladezone sind entlang der im Vorhabenplan gekennzeichneten Strecke A-G absorbierend mit einem Reflexionsverlust von ≥ 4 dB auszuführen.
8. Die Anordnung der Rückkübler hat an der zur Bundesallee ausgerichteten Fassade mit einem Schallleistungspegel von max. 73 dB(A) zu erfolgen.
9. Die Rolltore der Ladezone müssen ein Schalldämm-Maß von 25 dB einhalten.
10. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind nur mit innenliegender Seilführung zulässig.

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 folgende Ausnahme:
 - 3.1 Vor der nördlichen zur Bundesallee orientierten Fassadenseite sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.
 4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
 5. Werbedarstellungen wie z. B. Prismenwende-anlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-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 Freiflächenge-staltungsplan 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 Störköpfen/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: 06. Oktober 2016 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse		2
3	Anlass und Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		4
4	Umweltbelange		6
5	Begründung der Festsetzungen		14
6	Gesamtabwägung		21
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten		22
8	Wesentliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		22
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: 06. Oktober 2016 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

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 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

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

ten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region mit den Schwerpunkttaufgaben 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 Da-seinsvorsorge 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 Einwirkbereich 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 m² 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 Lehndorf-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 m² und für das Jahr 2020 von ca. 1.400 -1.500 m². Er empfiehlt jedoch eine Reduzierung der Vorha-

bengröße des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches Lehndorf und der Möglichkeit, dass das Ladenlokal des derzeit bestehenden Supermarktes mit einem Einzelhandelsbetrieb wiederbelegt 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 Lärmschutzbaukonzept, 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 Lehndorf 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 m² 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 m² 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 Beziehung 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 Anhaltpunkte 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-

tretbar 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 Baum- pflanzungen 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 kulturbereinflusste 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 Baugrundkundung 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 LAGA 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 (Stadtclimaanalyse Braunschweig 2012 Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird das Planungsgebiet, wie auch der gesamte Stadtteil Kanzlerfeld, als Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungsverweiterung ausgewiesen. Die offenen Vegetationsflächen des Plangebietes übernehmen Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die mit 30-20 m³/m²/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 stadtclimatischen 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, ob durch das Vorhaben die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst wird, wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 11.216-7; 29.07.2016). Dazu wurden die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt sowie Maßnahmen zum Schallschutz erarbeitet.

Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituuation auf Grundlage der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) mit den maßgeblichen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500 \text{ Hz}$ unter Berücksichtigung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2. Des Weiteren werden zwei Reflexionen an Hindernissen (Reflexionsverlust der Gebäude 1 dB) berücksichtigt. Die meteorologische Korrektur (C_{met}) wird bei der Berechnung der äquivalenten Dauerschallpegel mit $C_0 = 0 \text{ dB}$ berücksichtigt.

Bei einer mit den o. g. Ansätzen durchgeföhrten Berechnung liegen die Ergebnisse auf der Sicherer Seite.

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

Zum Schutz der in einem reinen Wohngebiet (WR nach BauNVO) in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Immissionsorte IO1 bis IO5 wurden im Berechnungsmodell die unter Kapitel 5.8 genannten baulichen und sonstigen Vorkehrungen berücksichtigt.

Die Immissionssituation für die bestehende, an den Nahversorger angrenzende Wohnbebauung, stellt sich aufgrund der Berechnungen mit den unter Kap. 5.8 dargestellten Ansätzen gemäß den Beurteilungskriterien der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Beurteilungshöhen EG bis 1. OG wie folgt dar:

Zeitraum	OW ¹⁾ in dB(A)	Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A)	
		EG	1. OG
Tagzeit	6.00-22.00	50	36 - 47
Nachtzeit	22.00-6.00	35	<10 - 30

Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

An den Immissionsorten in der Nachbarschaft des Vorhabens werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Voraussetzung ist die Umsetzung der zusammengefassten Lärminderungsmaßnahmen.

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

Straßenverkehrslärm:

Der vorhabenbedingte Lkw- und Pkw-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen ist dem Vorhaben zuzurechnen und als Verkehrslärm nach der Richt-

linie für den Lärmschutz an Straßen‘ (RLS 90) zu berechnen und zu beurteilen, wenn die Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm greifen. Auf der Stauffenbergstraße und der Bundesallee findet allerdings bereits eine Vermischung des vom Verbrauchermarktes verursachten Verkehr mit dem öffentlichen Verkehr statt. Durch das Vorhaben werden somit die Beurteilungspegel des Verkehrslärms um deutlich weniger als 3 dB erhöht. In diesem Fall treffen die Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm nicht zu. Auf eine Berechnung der Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Verkehrslärms nach RLS 90 kann deshalb verzichtet werden.

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 Lärmbeeinträchtigungen 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 durchgrün 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 Lärmschutzgabione wird bereits in sehr kurzer Zeit als vollständig "grüne Wand" erscheinen. Die östliche Lärmschutzwand kann beidseitig begrünt werden. Durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzaumes 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 dem Bezugspunkt (§ 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 Rahmenbedingungen 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 vorgesehenen 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 Stauffenbergstraße 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 Stauffen-

bergstraße 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 Lehndorf 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 LKW sollen ohne Halt vor der Ladezone in das bereits geöffnete Eingangstor einfahren. Damit dies durchgängig gelingt, wird vorher auf dem Parkplatz eine Halteposition für die LKW eingerichtet.

An dieser Position wird eine Säule aufgestellt oder es wird vom Grünstreifen mit den beiden geplanten Bäumen im Bereich der EKW-Box eine Brücke über der Fahrbahn montiert mit einer Info für die LKW-Fahrer, an dieser Position zu halten. Der Fahrer fordert die Öffnung des Eingangs-Rolltores der Ladezone an oder betätigt direkt die Öffnung des Rolltores. Als Rückkopplung erhält der Fahrer an der Säule durch ein Signal die Info, dass das Rolltor geöffnet ist und er jetzt abfahren kann.

Er fährt in die Ladezone ein und das Rolltor wird geschlossen.

Nach Abschluss des Ent- und Beladevorganges in der geschlossenen Ladezone wird das Rolltor zur Stauffenbergstraße geöffnet und der LKW verlässt die Ladezone zur Auffahrt auf die Stauffenbergstraße.

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 Lärmschutzbabione 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 3,50 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 Lärmschutzbabione 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 baulichen und sonstigen Vorfahrungs vorgenommen.

Mithilfe dieser Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (1.OG) der angrenzenden Wohnbebauung im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Sicherung des im Gutachten zugrunde gelegten Schallschutzkonzeptes werden Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Zur Sicherung von sonstigen Maßnahmen werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Im Einzelnen beinhaltet das Schallschutzkonzept folgende Maßnahmen:

Bauliche und technische Maßnahmen

- an der östlichen Grundstücksgrenze eine 3,5 m hohe Lärmenschutzwand mit einem Grenzabstand von 3,0 m,
- an der südlichen Grundstücksgrenze eine 2,0 m hohe Lärmschutzgabione,
- an der südlichen Grundstücksgrenze werden im Bereich des vorgesehenen Durchgangs für Fußgänger zwischen Lärmwand und Lärmschutzgabione die beiden Wände aus schalltechnischen Gründen gegeneinander versetzt ausgebildet,
- Fahrgassen auf der Stellplatzanlage in nicht geriffeltem Gußasphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Material,
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen (EKW),
- schalltechnisch wirksame Einhausung der Einkaufswagen-Box (EKW-Box) mit Öffnung zum Befahren mit Einkaufswagen nur zum Markt ausgerichtet,
- die vorgenannten Lärmschutzwände und EKW-Box müssen mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 28$ dB nach ZTV-LSW-06
 - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 4$ dB,
- absorbierende Ausbildung der kompletten Außenwände des Bauwerkes der Ladezone und des südwestlichen Wandabschnittes des Marktgebäudes sowie der südöstlichen Wand des Marktgebäudes mit einem Reflexionsverlust von ≥ 4 dB,
- Rolltore zum Verschließen der Lieferzone mit einem Schalldämmmaß von ≥ 25 dB,

- Anordnung der Rückkühler an der zur Bundesallee ausgerichteten Fassade mit einem Schallleistungspegel von insgesamt max. 73 dB(A),
- Fahnenmasten zu Werbezwecken mit innenliegender Seilführung,

Sonstige Maßnahmen

- Ausschluss des Lieferverkehrs im Zeitraum von 20 bis 7 Uhr,
- Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge ausschließlich in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren,
- Öffnen der Rolltore von ankommenden Lieferfahrzeugen von einem Haltepunkt östlich des Marktgebäudes,
- Ausschluss der Nutzung der Stellplätze außerhalb der Marktzeiten

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, kann hier eine Ausnahme von den oben beschriebenen Festsetzungen getroffen werden. Hier sind vor der Nordfassade 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 Vorbehaltfläche 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 Grünfläche 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 Verkehrsgutach-

tens 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 %
----------------------	---------	----------

Nettobaualand:

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.