

Betreff:

**135. Änderung des Flächennutzungsplans
"Franz-Rosenbruch-Weg" - Auslegungsbeschluss
Stadtgebiet zwischen der Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem
Franz-Rosenbruch-Weg**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

22.02.2019

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-Watenbüttel (Anhörung)	06.03.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	20.03.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	26.03.2019	N

Beschluss:

Dem Entwurf der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“ sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt. Der Entwurf ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Beschlusszuständigkeit:

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 2 S. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (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.

Inhalt und Verfahren:

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

Es ist beabsichtigt, dass der Vorhabenträger die Entwicklung des geplanten Nahversorgers durchführt und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten und eigenes Risiko übernimmt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 frühzeitig von der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes

unterrichtet und mit Fristsetzung zum 23.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig (Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche 2010) ist der Planstandort als Zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 (Nahversorgungszentrum) klassifiziert. Damit dient der Standort der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Zentrenfunktion. Das Planvorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig und trägt zum Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Nordwesten des Stadtbezirkes Weststadt bei.

Leuer


Anlage/n:

- Anlage 1: Änderungsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3: Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

135. Änderung des Flächennutzungsplanes Franz-Rosenbruch-Weg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 

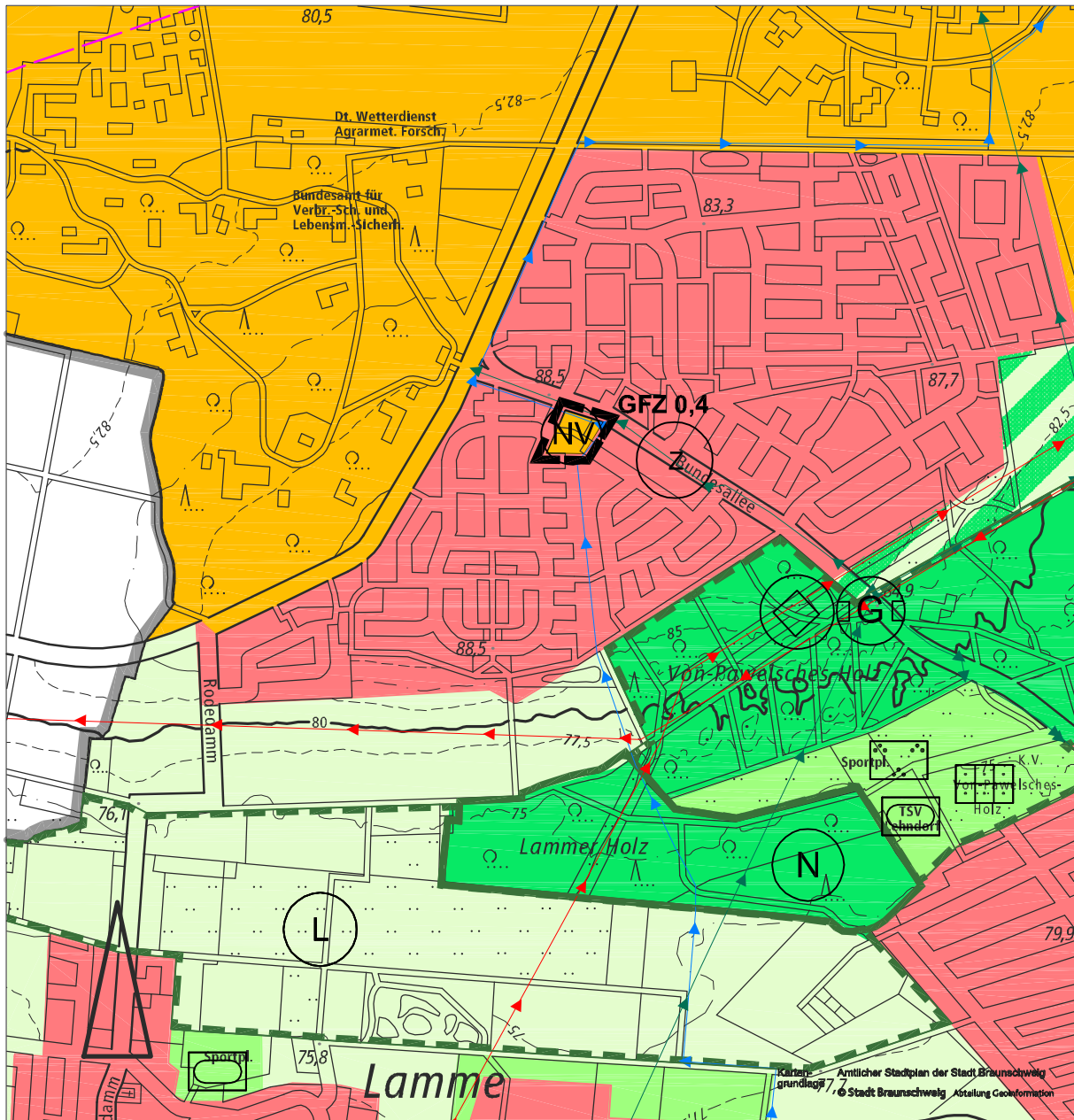
- ☐ Verfahrensexemplar
- ☐ Original
- ☐ Kopie

S

- ☐ Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt

i.A.

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung



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

Planzeichenerklärung

--- Grenze des Geltungsbereichs



Sonderbauflächen



Hauptleitung Gas



Nahversorgung



Hauptleitung Wasser

135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig

„Franz-Rosenbruch-Weg“

Begründung und Umweltbericht

Verfahrensschritt Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens	- 3 -
2	Gegenstand der Änderung	- 4 -
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	- 6 -
4	Umweltbericht	- 13 -
4.0	Präambel	- 13 -
4.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	- 13 -
4.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	- 13 -
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	- 14 -
4.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	- 14 -
4.3.2	Schutzgut Landschaft	- 15 -
4.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	- 16 -
4.3.4	Schutzgut Wasser	- 18 -
4.3.5	Schutzgut Klima und Luft	- 19 -
4.3.6	Schutzgut Mensch	- 21 -
4.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- 23 -
4.3.8	Wechselwirkungen	- 23 -
4.3.9	Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten	- 23 -
4.3.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 23 -
4.4	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	- 24 -
5	Begründung der Darstellungen, Fazit	- 25 -
6	Verfahrensablauf	- 26 -

1 Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens - Stand: 16.11.2018 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 8. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3370)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

1.9 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)

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

1.10 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

2 Gegenstand der Änderung

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

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

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

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

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

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

Derzeitige Darstellungen FNP

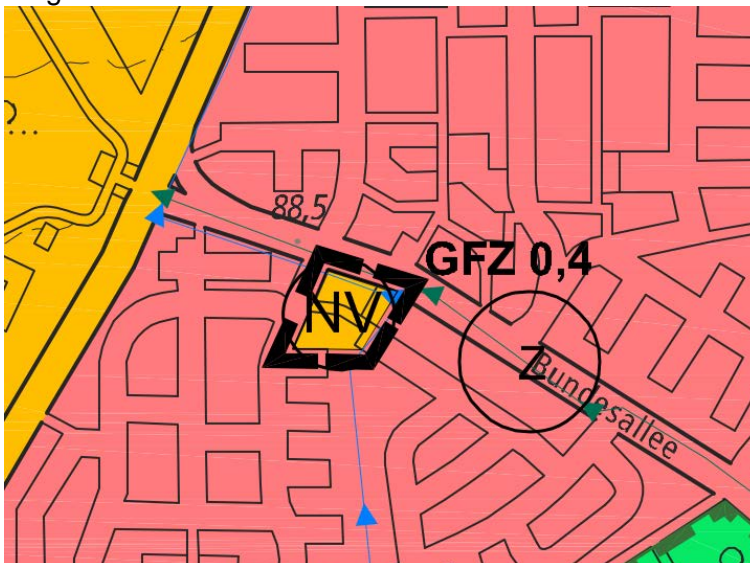
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Innerhalb der Bundesallee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

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



Zukünftige Darstellungen FNP

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



Kartengrundlage Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

Die in der Untersuchung 2004 erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Durch Optimierung und Umbauarbeiten konnte die Verkaufsfläche des vorhandenen Ladenlokales auf ca. 670 m² erweitert werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine weitere Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes wäre theoretisch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand denkbar. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbaumaßnahmen ist hingegen fraglich. Die Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes OE 19 stehen einer Anbaumaßnahme entgegen. Eine Erweiterung der überbauten Grundstücksflächen würde zulasten von Garagen und Stellplätzen der Eigentümergemeinschaft gehen, selbst aber auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Im Übrigen wären durch die Erweiterung der Verkaufsfläche Belange des Lärmschutzes der darüber gelegenen Wohnnutzung betroffen. Neben dem Problem der für eine Erweiterung fehlenden Flächen und des Lärmschutzes ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer nicht zu erwarten.

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

Raumordnungsvorgaben

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

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der

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

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

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

Bauleitplanerische Vorgaben

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

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

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

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

Für den Erhalt der Bolzplatzfläche besteht keine konkrete rechtliche Verpflichtung. Die Versorgung der Bevölkerung mit Sport, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist jedoch ein grundsätzlicher öffentlicher Belang in der Bauleitplanung, der bei der Abwägung sämtlicher von der Planung betroffenen Belange teilnimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem südwestlichen Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld ein weiterer Bolzplatz vorhanden ist. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbeson-

dere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles steht in diesem Zusammenhang jedoch im Vordergrund. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche.

Einzelhandel

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

Im Planbereich ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.070 m² geplant, wovon bis zu 920 m² auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 150 m² auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen. Am Altstandort gegenüber dem Planstandort nördlich der Bundesallee soll der derzeit dort vorhandene Supermarkt (rd. 670 m² Verkaufsfläche) durch einen Getränkemarkt mit rd. 400 m² Verkaufsfläche sowie arrondierende Dienstleistungsnutzungen ersetzt werden. Da diese Änderungen jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind, wird im Einzelhandelsgutachten vorsichtshalber unterstellt, dass das heutige Ladenlokal Bestandsschutz genießt und auch nach Umzug des angestammten Betriebes theoretisch wieder mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb belegt werden könnte.

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

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

Prüfung hinsichtlich der Klassifizierung als nicht raumbedeutsamer Nahversorgungsmarkt

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) enthält für Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m², die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, eine Ausnahme hinsichtlich der Einschätzung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen. Um nachzuweisen, dass es sich um einen nicht raumbedeutsamen Nahversorgungsbetrieb handelt, muss der Betrieb folgende Voraussetzungen erfüllen:

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

Die erste Voraussetzung ist im Hinblick auf das Planvorhaben erfüllt. Der Supermarkt soll auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruchweg“, OE 39, der auf Basis dieser FNP-Änderung aufgestellt wird, wird diese Vorgabe detailliert festgesetzt, so dass die Umsetzung dieser Planung gesichert wird.

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

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

Der Planumsatz des geplanten Supermarktes im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen verträglichen Variante (920 m² Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel) beträgt 4,4 Mio. €. Zur Generierung dieses Planumsatzes werden folgende Einwohnerzahlen - unter Berücksichtigung der lokalen, sortimentsbezogenen Kaufkraft und Betrachtung unterschiedlicher voraussichtlicher Kaufkraftbindungsquoten des Supermarktes - benötigt:

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

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

Es kann somit festgehalten werden, dass das Planvorhaben in seiner verträglichen Variante mit maximal 920 m² Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener nicht raumbedeutsamer Nahversorger erfüllt. Diese Verkaufsflächenobergrenze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 festgesetzt und somit gesichert. Das Vorhaben kann somit als Ausnahme hinsichtlich der Einschätzung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen eingeschätzt werden: Die Kriterien wurden im Rahmen der Vorgaben (90% nahversorgungsrelevante Sortimente, Generierung des Umsatzes rechnerisch überwiegend im fußläufigen Einzugsgebiet von bis zu 1.000 Metern bei Ansetzung einer Kaufkraftbindung von 40% bis 50%) eingehalten.

Damit kommen die landes- und regionalplanerischen Vorgaben für großflächige und raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben (Konzentration-, Integrations- und Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) für das hier geprüfte Planvorhaben vom Grundsatz her nicht zum Tragen. Sie wurden dennoch der Vollständigkeit halber ebenfalls geprüft, um die Verträglichkeit auch unter Berücksichtigung dieser landes- und regionalplanerischen Vorgaben nachzuweisen.

Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot

Wesentlich im Hinblick auf das Konzentrations- und das Integrationsgebot ist nach den entsprechenden Zielen des RROP 2018 für den Großraum Braunschweig der Standorttyp:

- "Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot)."
- "Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein."

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist festzustellen, dass das Planvorhaben auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes von Braunschweig und seiner Dimensionierung keine signifikante überörtliche Bedeutung - im Sinne einer Bedeutung über das Stadtgebiet von Braunschweig hinaus - aufweist, wie u.a. durch das Untersuchungs-/Kernwirkungsgebiet veranschaulicht wird. Da es sich zudem um einen zentralen Versorgungsbereich in räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung handelt, wäre das Konzentrationsgebot unabhängig davon erfüllt.

Bezüglich des Integrationsgebotes wurde festgestellt, dass es sich um einen Vorhabenstandort mit unmittelbarem Bezug zu Wohnbebauung handelt, sodass ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich gegeben ist. Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus wie oben beschrieben Teil eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das Kriterium eines ÖPNV-Anschlusses ist ebenfalls auf Grund der unmittelbar benachbarten, fußläufig zu erreichenden Bushaltestelle erfüllt.

Vor diesem Hintergrund erfüllt das Planvorhaben die Anforderungen des Integrations- und des Konzentrationsgebotes.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes enthält das (diesbezüglich) auf einer früheren Version des LROP Niedersachsen basierende RROP für den Großraum Braunschweig folgende Ziele:

"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich."

Hinsichtlich des grundzentralen Verflechtungsbereiches enthält das LROP Niedersachsen folgende Aussagen:

"Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend (...) die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen."

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass das Planvorhaben nicht auf Kaufkraftzuflüsse von mehr als 30% von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsraumes der Stadt Braunschweig angewiesen ist. Das Kongruenzgebot wird somit ebenfalls erfüllt.

Nach dem Beeinträchtungsverbot des LROP 2017 und des RROP 2008 dürfen „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Dabei sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Bestand innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ermitteln; dies gilt insbesondere bezüglich der darin gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgungsstandorte.

In der Regel wird davon ausgegangen, dass Umsatzverteilungen ab 10 % als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können. Um eine diesbezügliche Beeinträchtigung der Nahversorgungsbereiche Watenbüttel und Lehdorf zu vermeiden, wurde eine verträgliche Dimensionierung einer Verkaufsflächenobergrenze für das Planvorhaben abgeleitet unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Lebensmitteleinzelhandlung am Altstandort baurechtlich Bestandschutz genießt und das Ladenlokal nach Umzug des angestammten Betreibers theoretisch wieder belegt werden.

Die ergänzenden Gravitationsberechnungen zeigten, dass es bei einem Planumsatzvolumen für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in der oberen Variante in Höhe von 4,4 Mio. € zu keinen schädlichen Auswirkungen kommen wird. Die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Saarplatz und Stadtteilzentrum Watenbüttel verzeichnen mit jeweils weniger als 10% relativer Umsatzumverteilung den höchsten Wert. Damit wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzverteilung, der als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen wird, nicht erreicht.

Bei der Betrachtung der Umsatzverteilung wurde nach den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie differenziert. Die ermittelte verträgliche Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt 920 m² und für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie 150 m².

D.h., dass durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung der verträglichen Dimensionierung die Funktionsfähigkeit der Zentren sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nicht gefährdet wird. Dies gilt auch für weiter vom Planstandort entfernte Einzelhandelsstandorte innerhalb und außerhalb der Stadt Braunschweig, d.h. auch für benachbarte Grundzentren und höherzentrale Orte.

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

Um sicherzustellen, dass die in dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Einstufung eines Betriebes der Nahversorgung und der Verträglichkeit mit benachbarten Nahversorgungsstandorten eingehalten werden, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“; OE 39, Verkaufsflächenobergrenzen zu relevanten Sortimentsgruppen festgesetzt. Das betrifft zum einen die Obergrenze der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 90 % der Gesamtverkaufsfläche. Zum anderen werden

die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel auf 920 m² und Drogerie/ Parfümerie auf 150 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Städtebauliche Anordnung

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

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

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

Verkehrerschließung

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

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

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

4 Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3.1 a) Bestand

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

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

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

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

4.3.1 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Biologische Vielfalt

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

4.3.1 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung könnte es im westlichen Teil des Grundstückes durch das bestehende Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21 theoretisch zu einer wesentlichen Änderung des Umweltzustandes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen. Insofern sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Situation zu erwarten und die aktuelle Situation (siehe 4.3.1 a)) würde durch die Fortführung regelmäßiger Pflegearbeiten in ihrer Struktur bestehen bleiben. Teile der erhaltenswerten Gehölzbestände würden allerdings keinem Schutz unterliegen.

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

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

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

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

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

4.3.2 Schutzgut Landschaft

4.3.2 a) Bestand

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

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

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

4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

4.3.3 a) Bestand

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

Im Plangebiet sind bedingt durch seine Lage im städtischen Raum stark bis übermäßig stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden vorherrschend. Der Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999) gibt im Bereich Kanzlerfeld einen mittleren Versiegelungsgrad zwischen 25% und 50% an. Die Flächenversiegelungen des Franz-Rosenbruch-Weges gelten als Vorbelastung für das Schutzgut Fläche, kommen allerdings innerhalb des Plangebietes kaum zum Tragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Generell besteht bei Erdarbeiten eine potentielle Gefahr durch Kampfmittel.

4.3.3 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

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

Kampfmittel

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

4.3.4 Schutzgut Wasser

4.3.4 a) Bestand

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

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

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

4.3.4 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

4.3.4 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

4.3.5 Schutzgut Klima und Luft

4.3.5 a) Bestand

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

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

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

Die vorhandenen Gehölze, die sich vorrangig im nördlichen Teil der Fläche, angrenzend an die Bundesallee befinden, weisen darüber hinaus eine gewisse luftreinigende und

schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung auf. Dies ist vor allem von Bedeutung in Anbetracht der lokalen Immissionen, die von der Bundesallee ausgehen.

Als Vorbelastung wirkt sich wie bei den Schutzgütern Boden und Wasser die nördlich angrenzende Bundesallee mit lufthygienischen Belastungen aus. Von der Straße gehen Schadstoffemissionen aus, die vom Verkehr hervorgerufen werden. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Asphaltstäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen so die lokale Luftqualität.

4.3.5 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

4.3.5 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

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

4.3.6 Schutzgut Mensch

4.3.6 a) Bestand

Lärm

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

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

Sonstige Emissionen/Immissionen

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

Naherholung

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

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

4.3.6 b) Prognose bei Durchführung der Planung

Lärm

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

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

Die von dem bisherigen Bolzplatz ausgehenden Lärmemissionen entfallen.

Sonstige Emissionen/Immissionen

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

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

Naherholung

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

4.3.6 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Lärm

Keine Änderungen gegenüber der bestehenden Situation absehbar.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Naherholung

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

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

Lärm

Nach den schalltechnischen Untersuchungen werden aufgrund des vorhabenbedingten Gewerbelärms die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zur Tagzeit an den entsprechenden Immissionsorten der schutzwürdigen

Wohnnachbarschaft zum Teil deutlich überschritten, wenn keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Deshalb wurden baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorgesehen und schalltechnisch untersucht. Mithilfe dieser Maßnahmen werden die Orientierungswerte bzw. an der angrenzenden Wohnbebauung im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans OE 39 und des dazugehörigen Durchführungsvertrages umgesetzt. Im Einzelnen beinhaltet das Schallschutzkonzept Maßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände, lärmarme Einkaufswagen, Einhausung der Einkaufswagen-Boxen, verschließbare Ladezone, Beschränkung der Ladenöffnungs- und Lieferzeiten.

Sonstige Emissionen/Immissionen

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

Naherholung

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

4.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.3.8 Wechselwirkungen

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

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

4.3.9 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

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

4.3.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Verzicht auf Ausweisung als Sondergebiet:

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen an dieser Stelle wäre die Chance vertan, eine verfügbare Fläche für den Bau eines Ersatzstandortes für den

Nahversorger innerhalb eines bestehenden Ortsteils zu nutzen und damit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche gemäß FNP-Darstellung:

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

4.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

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

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

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

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

Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Der Stadtteil Kanzlerfeld stellt einen Ortsteil dar, der insgesamt einen relativ hohen begrünten Freiflächenanteil aufweist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Der Verlust der derzeitigen Grünfläche wirkt sich visuell nur auf einen begrenzten Teilbereich der Ortslage aus. Die grundsätzlich grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird durch das Bauvorhaben nur marginal beeinträchtigt.

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

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

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

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

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

Fazit:

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

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

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

6 Verfahrensablauf

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

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

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

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

135. Änderung des Flächennutzungsplans „Franz-Rosenbruch-Weg“

Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 29. September 2017 bis 20. Oktober 2017 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen zur 135. Änderung des Flächennutzungsplans „Franz-Rosenbruch-Weg“ informiert. Die Unterlagen standen im Aushang des Fachbereiches Stadtplanung und Umweltschutz, Langer Hof 8, zur Einsicht zur Verfügung; darüber hinaus wurden sie auch im Internet veröffentlicht.

15 Interessierte haben sich persönlich bzw. schriftlich zu der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert. Die wesentlichen Inhalte dieser Gespräche und der Schreiben sind im Folgenden wiedergegeben und mit einer Antwort der Verwaltung versehen.

Frage/Stellungnahme: Mir fehlten Hinweise zu den formalen Abläufen und Fristen der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Antwort: Die Öffentlichkeit wurde möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Unterlagen waren drei Wochen im Internet einsehbar. Die Begründung enthält die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Es wurden Hinweise zur Einsichtnahme und Möglichkeiten der schriftlichen oder mündlichen Abgabe der Stellungnahmen gegeben.

Frage/Stellungnahme: Mir stellt sich die Frage, wie Nahversorgung definiert ist und ob das geplante Objekt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² noch der Nahversorgung dient.

Antwort:

Um sicherzustellen, dass die in dem Einzelhandelsgutachten zugrunde gelegten Annahmen bezüglich der Einstufung eines Betriebes der Nahversorgung und der Verträglichkeit mit benachbarten Nahversorgungsstandorten eingehalten werden, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Verkaufsflächenobergrenzen zu relevanten Sortimentsgruppen festgesetzt.

Frage/Stellungnahme: In der Begründung wird von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen gesprochen, damit geht die Unterscheidung zwischen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4 BauNVO) verloren.

Antwort: Der Flächennutzungsplan enthält prinzipiell die grundsätzliche Darstellung „Wohnbauflächen“ und „Sonderbauflächen“. Die zitierten Paragraphen der BauNVO gelten für Bebauungspläne.

Frage/Stellungnahme: Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht im zur Debatte stehenden Geltungsbereich eine GFZ von 0,4 vor, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher ja parallel entwickelt wird, schon 0,8.

Antwort: Der Flächennutzungsplan stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Im Einwirkungsbereich des Baugrundstückes ist ein Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen mit einem Symbol dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht. Die beabsichtigten Festsetzungen lassen sich jedoch nicht aus dieser Darstellung entwickeln, deshalb erfolgt die Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ üblicherweise ohne Richtwert für eine GFZ. In Sondergebieten ist ein Richtwert bis 0,8 zulässig.

Frage/Stellungnahme: Größe und Abmessung der Darstellung des Geltungsbereiches stimmen in der Bekanntmachung nicht mit der Grundstückssituation überein.

Antwort: Der Flächennutzungsplan wird im Maßstab 1:15.000 dargestellt und ist nicht parzelscharf, ein Bezug des Änderungsbereiches auf Grundstücksgrenzen auf dieser Maßstabsebene mithin nicht sinnvoll. Die Flächenangabe im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist entsprechend gerundet.

Frage/Stellungnahme: Der Umweltbericht zur Änderung des FNP ist unvollständig.

Antwort: Zum Zeitpunkt der möglichst frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat eine umfassende Umweltprüfung noch nicht stattgefunden. Die eingestellten Inhalte sind lediglich erste Anhaltspunkte und werden durch die in diesem Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB (scooping) eingebrachten Inhalte vervollständigt.

Eine detaillierte Bewertung der Eingriffsfolgen erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Frage/Stellungnahme: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verschenkt die Stadt Wohnbaufläche.

Antwort: Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realisieren. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde im Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf die langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums der zentrale Versorgungsbereich explizit vergrößert festgelegt, um eine Flächenverlagerung und Vergrößerung des ansässigen Lebensmittelmarktes auf die dem Zentrum südlich gegenüberliegende Freifläche zu ermöglichen.

Dieses Ziel ist für die Entwicklung der Wohn- und Versorgungsqualität im Kanzlerfeld wichtiger, als die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Frage/Stellungnahme: Vorhandene Gehölze tragen zur Luftreinigung bei und schützen die Anwohner vor Schadstoffimmissionen der Straße.

Antwort: 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, nicht zuletzt, weil der Stadtteil insgesamt stark durchgrünt ist. Die Auswirkungen einzelner Eingriffe sind deshalb bei der Gesamtbetrachtung für den Ortsteil Kanzlerfeld unkritisch.

Frage/Stellungnahme: Gegen den Willen vieler Anlieger soll ein Naturgrundstück, dass ein Rückzugsgebiet für viele Tiere ist und mit wertvollem gesunden Baumbestand, der einen Beitrag zur Luftverbesserung leistet, zerstört werden.

Antwort: Auf der Rasenfläche mit teilweise Gehölzbewuchs und Baumbestand sind siedlungstypische Arten der Flora und Fauna anzutreffen. Der Standort wird genutzt um die wohnortbezogene Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu sichern. Dabei werden nach Möglichkeit Gehölze und Bäume für den Erhalt der siedlungstypischen Arten, des Landschaftsbildes und den Klimaschutz erhalten.

Frage/Stellungnahme: Man darf den Schutz von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich erwarten. Wieso werden Supermärkte höher gewichtet als Freiräume? Auch für den Arten- und Biotopschutz sind Lebensräume im besiedelten Bereich erforderlich.

Antwort: Als mit Planungsrecht besetzte Fläche ist diese kein Außenbereich. Das geltende Planungsrecht setzt diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und daneben öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz fest, definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität. Da diese Planungen bislang nicht umgesetzt bzw. wenig genutzt wurden, konnte sich eine wenig gestaltete Grünfläche entwickeln, die in ihrer Unberührtheit ohne Frage eine Qualität birgt. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Planungsraum grundsätzlich städtisch geprägt ist. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist.

Frage/Stellungnahme: Das Gebäude ist erheblich höher als unsere Häuser geplant und passt gestalterisch nicht in das Gebiet.

Antwort: Der Hinweis betrifft das verbindliche Bauleitplanverfahren.

Frage/Stellungnahme: Zur Nahversorgung zählt unseres Erachtens kein Getränkemarkt, da dieser wieder auswärtige Kunden anzieht, die dann verstärkt mit Autos den Markt anfahren.

Antwort: Bei Realisierung des Neubauprojektes hat der Betreiber angekündigt, an dem bisherigen Standort einen Getränkemarkt einzurichten. Auch wenn die Bundesallee zukünftig die einzelnen Einrichtungen im Kanzlerfeld voneinander trennt, wird die Neuerrichtung des Marktes als Chance gesehen, dass sich komplementäre Nutzungen mit weniger Flächenbedarf auch im Altbestand ansiedeln werden. Das aktuelle Einzelhandelsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (31.01.2018) hat Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für den neuen Marktstandort unter Berücksichtigung einer Wiederbelegung des derzeitigen Ladenlokales prognostiziert. Als verträgliche Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Parfümerie- und Drogerieartikel werden 1.070 m² unter Berücksichtigung eines Getränkemarktes von bis zu 400 m² empfohlen.

Die Nachnutzung von Flächen am Altstandort ist im Übrigen nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Frage/Stellungnahme: Welche Auswirkung hat der Neubau eines Supermarktes auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee auf die bestehenden Geschäfte/ Arbeitsplätze am Standort „David-Mansfeld-Weg“?

Antwort: Der Altstandort ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens und kann durch diesen nicht gesteuert werden. Der Flächennutzungsplan wirkt sich nur mittelbar auf den Altstandort aus. Der Betreiber des neuen Marktes beabsichtigt am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten. Eine darüber hinaus gehende bindende Vorgabe hinsichtlich der anzusiedelnden Nutzungen am Altstandort ist nicht vorgesehen, da sich der Standort im Eigentum Dritter befindet und für den Altstandort eine flexible Nachnutzungsmöglichkeit verbleiben soll.

Das Gutachten zur Neuansiedlung des Nahversorgers berücksichtigt in seinen Berechnungen auch den Altstandort und bestätigt eine Verträglichkeit bis zu einer Verkaufsflächengröße von 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Frage/Stellungnahme: Der in Planung stehende Verbrauchermarkt stellt ein großflächiges Einzelhandelsgebilde dar, welches auch die Versorgung der anliegenden Ortschaften versorgen soll.

Antwort: Im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den vergangenen Jahren die durchschnittlichen Verkaufsflächen der Nahversorger erheblich vergrößert. Der Handel reagiert

damit auf die zunehmenden Ansprüche der Käuferschaft, die einerseits ein breites Warenangebot, möglichst mit Frischwarenanteil, einfordern und andererseits auch im Lebensmittelhandel einen Einkaufskomfort erwarten. Eine angemessene Verkaufsfläche im Hinblick auf die Nahversorgung ist anzunehmen, wenn die geplante Verkaufsfläche entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Einhaltung des Konzentrations- und Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes unschädlich ist. Dies wird aber nicht die Versorgungsfunktion der benachbarten Teilbereiche ersetzen oder verdrängen. Dieses ist für das konkrete Planvorhaben durch das aktualisierte Einzelhandelsgutachten von 2018 überprüft worden. Aufgrund der Lage des geplanten Vollversorgers im Kanzlerfeld an der Bundesallee wird es zwar zu Mitnahmeeffekten bezüglich Kunden aus den benachbarten Orten kommen. Demnach ist eine Verkaufsfläche von max. 920 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und max. 150 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie, also insgesamt 1070 m², vertretbar. Damit würde weiterhin, jedoch nur noch in einem relativ geringen Umfang, Kaufkraft aus dem Teilbereich abfließen.

Frage/Stellungnahme: Warum wird nicht ein anderer interessierter Nahversorger am bisherigen Standort angesiedelt, sollte Herr Görgе diesen nicht weiter betreiben wollen?

Antwort: Einen solchen Mitbewerber gibt es bislang nicht. Bestrebungen von Einzelpersonen, am Altstandort einen anderen Markt anzusiedeln, scheiterten daran, dass auch dieser potentielle Betreiber eine Vergrößerung der Verkaufsflächen forderte und diese Vergrößerung nicht umsetzbar war.

Frage/Stellungnahme: Eine Verquickung des Neubaus mit dem Bestandsschutz des Marktes in Lehn Dorf stellt ebenfalls ein Verstoß gegen geltendes Recht dar.

Antwort: Der Lebensmittelbetrieb im Teilbereich Lehn Dorf ist aufgrund seiner Größe latent gefährdet. Am Standort Lehn Dorf ist eine Erweiterung des vorhandenen Marktes oder ein Neubau innerhalb des festgelegten Versorgungsbereiches wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die Stadtteile Lehn Dorf und Kanzlerfeld beanspruchen jeweils eine eigene eigenständige Nahversorgung Vorort. Die Möglichkeit einer vertraglichen Verknüpfung zur Sicherung des Standortes Lehn Dorf bei Realisierung des Marktes im Kanzlerfeld ist nur gegeben, weil der Betreiber beider Standorte identisch ist. Mit der Realisierung des Standortes Kanzlerfeld verpflichtet sich der Betreiber seinen Standort in Lehn Dorf um mindestens 10 Jahre weiter zu betreiben. Damit wird zumindest eine mittelfristige Sicherung dieses Standortes gewährleistet.

Frage/Stellungnahme: Im Hinblick auf das Vorhaben des Unternehmens sind deutliche Anhaltspunkte für „schädliche Auswirkungen“ auf das Einkaufszentrum des Stadtteils zu sehen.

Antwort: Die Möglichkeit, auf eine südlich gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, ist eine verträgliche Variante den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern. Bei der vorgesehenen Umsiedlung innerhalb des Nahbereiches wird die Gefahr, dass letztlich gar kein Lebensmittelbetrieb im Kanzlerfeld verbleibt, deutlich reduziert. Auch wenn die Bundesallee zukünftig die einzelnen Einrichtungen im Kanzlerfeld voneinander trennt, wird die Neuerrichtung des Marktes als Chance gesehen, dass sich komplementäre Nutzungen mit weniger Flächenbedarf auch im Altbestand ansiedeln werden.

Die nunmehr angestoßene Bebauungsplanung zur Realisierung der Umsiedlung und einer zukunftsfähigen Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelbetriebes ist nach gescheiterten Versuchen zur Erweiterung von Verkaufsflächen am Altstandort die konsequente Wahrnehmung der gemeindlichen Pflicht zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteiles Kanzlerfeld.

Frage/Stellungnahme: Mehrfach ist in der Vergangenheit auf dem Gelände des geplanten Marktes der Rettungshubschrauber gelandet.

Antwort: Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist ein wichtiger Belang. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch höher gewichtet.

Frage/Stellungnahme: Ist es sinnvoll, einen Bolzplatz unter Starkstromleitungen anzulegen? Wieso ist die Ausgleichsfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee und nicht in dem bisherigen Gebiet, so dass Kinder nicht die stark befahrene Bundesallee überqueren müssen?

Antwort: Im Bereich des Wohngebietes Kanzlerfeld-Süd konnte keine adäquate Ersatzfläche für den entfallenden Bolzplatz gefunden werden. Im Übrigen existiert in diesem Teil des Kanzlerfeldes ein weiterer Bolzplatz am Tiergarten, im Bereich des Wohngebietes Kanzlerfeld-Nord hingegen nicht. Bei der Suche nach einem Ersatzstandort wird die Bedarfslage des gesamten Stadtteiles betrachtet, sowie eine mögliche Flächenverfügbarkeit.

Für den geplanten Ersatzstandort eines Bolzplatzes am Oscar-Fehr-Weg ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die damit verbundenen Belange, auch Aspekte der Verkehrssicherheit, werden in dem betreffenden Verfahren betrachtet.

Frage/Stellungnahme: Es findet sich der Hinweis, dass es Ausgleichsmaßnahmen bedarf. Ist es nicht notwendig diese an dieser Stelle zu benennen?

Antwort: Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt aufgrund einer Bilanzierung im Bebauungsplanverfahren.

Frage/Stellungnahme: Der allgemeine Hinweis, ggf. zur Schadenskompensation „auf externen Flächen zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durchzuführen“, erscheint mir nicht plausibel.

Antwort: Aufgrund des mit der geplanten Nutzung verbundenen Stellplatzerfordernisses und den schwierigen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan OE 39 eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen entsprechend § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis 0,8 zugelassen. Der Eingriffsbewertung des Planvorhabens liegt daher die tatsächliche Nutzung des Grundstückes gemäß dem Vorhabenplan zugrunde.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen – Ausgleichsmaßnahmen – oder zu ersetzen – Ersatzmaßnahmen. Als kompensiert gilt eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise hergestellt sind.

Das verbliebene Kompensationsdefizit aus der Eingriffsbilanzierung macht zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche erforderlich. Da der Eingriffsbereich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes von Braunschweig liegt, ist ein Ausgleich in unmittelbarer Nähe nicht möglich. Für die Eingriffskompensation steht eine Fläche am nord-östlichen Rand von Braunschweig zur Verfügung. Die konkrete Ermittlung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Frage/Stellungnahme: Als Ausgleich zum Verlust der Grünfläche sollen die angrenzenden Gärten dienen.

Antwort: Diese Feststellung ist nicht nachvollziehbar. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt und festgelegt.

Frage/Stellungnahme: Das Einkaufszentrum hat seit über 10 Jahren den Nahversorger Göрге/EDEKA mit ausreichender Verkaufsfläche, großem Kundenstamm und einem untadeligen Warenangebot. Der Bau eines weiteren Supermarktes, anstelle einer sinnvollen Sanierung, ist völlig übertrieben.

Antwort: Die Sicherung der Nahversorgung ist ein wesentlicher Belang der Daseinsfürsorge. Das vorhandene Ladenlokal des derzeitigen Lebensmittelbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m² ist langfristig in seinem Bestand gefährdet. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits vor der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. Der sehr niedrige Versorgungsgrad von ca. 35 % verdeutlicht, dass ein hoher Anteil der Bürger aus dem Stadtteil Kanzlerfeld sich mit den Gütern des täglichen Bedarfs nicht vor Ort versorgen. Eine ausgeglichene Nahversorgung geht von einem relativ hohen Versorgungsgrad aus. Hierzu ist eine angemessene, zukunftsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers erforderlich.

Frage/Stellungnahme: Es fehlt die Aktualisierung der Fachgutachten. Diese Forderung gilt besonders für den jetzigen Straßenverkehr, die Geräuschentwicklung und Co₂+ NO_x- Abgase.

Antwort: Im Rahmen der Umwandlung des Bebauungsplanverfahrens von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf ein Normalverfahren wurden sämtliche gutachterliche Stellungnahmen insbesondere zum Lärmschutz auf ihre Aktualität untersucht und Aussagen zum Artenschutz wurden ergänzt. Die Aussagen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Frage/Stellungnahme: Neben der vorhandenen Kreuzung wird mit der Julius-Leber-Str. eine neue Kreuzung gebildet. Hinzu kommt eine weitere Kreuzung durch die neue Ein- und Ausfahrt des Verbrauchermarktes. Aus einer Kreuzung entstehen somit drei Kreuzungen!

Antwort: Wesentlicher Aspekt der Überlegungen zur städtebaulichen Integration der Bundesallee in die Siedlung Kanzlerfeld ist die Verbindung der zwei geplanten Einzelhandelsstandorte über die Bundesallee hinweg. Dazu werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mehrere Querungsstellen, u. a. im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt des Verbrauchermarktes, vorgesehen. Aufgrund des geringen Abstands zwischen Ein- und Ausfahrt wird die vorhandene Kreuzung Bundesallee – Stauffenbergstraße in Zusammenhang mit der geplanten Stadtbahntrasse in die Steuerung durch eine Lichtzeichensignalanlage einbezogen werden, so dass ein großer koordinierter Knotenpunkt entstehen wird. Mit den in der Prognose zu erwartenden Verkehrsmengen sind sowohl am Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße als auch an der Anbindung des Verbrauchermarktes an die Stauffenbergstraße keine größeren Wartezeiten zu befürchten.

Damit auch eine gute fußläufige Verbindung des Einzelhandelsstandortes mit dem Altstandort über die Bundesallee hinweg ermöglicht werden kann, ist neben der vorhanden signalregelten Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen.

Frage/Stellungnahme: Im aktuell auf der Webseite von Braunschweig aufgezeigtem Plan ist keinerlei Detail zu erkennen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen im Maßstab 1:15.000. Die Darstellung von Details der konkreten Planung für den SB-Markt sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sondern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Frage/Stellungnahme: Von dem Markt entsteht trotz Lärmschutz Verkehrslärm infolge der Ein- und Aus- und Durchfahrten von Fahrzeugen, Betriebslärm beim Bremsen, Anfahren, Hupen, Einkaufswagen bewegen und unvermeidbare Gerüche.

Antwort: Zur Beurteilung, ob durch das Vorhaben die umgebende Bestandsbebauung nachteilig beeinflusst wird, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt. 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.

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 vorhabensbedingte LKW- und PKW-Verkehr als Verkehrslärm zu berechnen und zu beurteilen

Auf der Basis eines Schallgutachtens werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zahlreiche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die bei Betrieb des Einkaufsmarktes anfallenden Abfälle, wie Verpackungsmüll aus Papier und Wertstoffen sowie Bio- und Restmüll, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, zu entsorgen. Bis zur Entsorgung werden diese innerhalb des Gebäudes der Lieferzone gesammelt und verladen.

Frage/Stellungnahme: Die LKW-Ausfahrt auf der Stauffenbergstraße ist in der Praxis ohne Behinderung und ohne ein Überfahren der zweiten Fahrspur nicht möglich.

Antwort: Die Fahrkurven der Lieferfahrzeuge bei der Ausfahrt in die Stauffenbergstraße ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Hilfe von Schablonen für Schleppkurven überprüft worden. Demnach erfordert ein LKW-Lieferfahrzeug keine Überfahrt der Gegenfahrbahn. Selbst wenn dies erforderlich wäre, würde bei der prognostizierten Anzahl der Lieferfahrten von 2 LKWs pro Tag nur eine kurzfristige Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auftreten. Ein Erliegen des Verkehrs im Bereich des Zugangs-/Ausgangspunkt der Siedlung ist nicht zu befürchten.

Frage/Stellungnahme: Belästigend sind alle zusätzlichen Lichtmengen ab Dämmerungsbeginn und in der Nacht.

Antwort: Die Beurteilung und Regelung von Lichtemissionen erfolgen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf Basis der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen“ nach dem Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz.

Frage/Stellungnahme: Wie soll bei 80% Flächenversiegelung die zusätzliche Regenwassermenge problemlos in dem unveränderten Wasserrohrnetz-Querschnitt abgeführt werden?

Antwort: Bei Realisierung der Planung werden bisher versickerungswirksame Bodenflächen überbaut und versiegelt. Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, so dass

die Verfügbarkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. das Wasserrückhaltevermögen reduziert wird.

Eine Reduzierung des ungedrosselten Abflusses von Niederschlagswasser in die Kanalisation kann durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück erreicht werden. In Betracht kommen zum Beispiel die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster wie auch der Einbau einer unterirdischen Rigole. Die auf der Rotunde des Marktgebäudes vorgesehene Dachbegrünung unterstützt ebenfalls die Wasserrückhaltung im Plangebiet und vermindert somit die Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung.

Das nicht versickernde oder verdunstende Regenwasser wird in die in der Stauffenbergstraße liegende Regenwasserleitung eingeleitet. Details werden im Rahmen der Grundstücksentwässerungsgenehmigung, die Bestandteil der Baugenehmigung ist, geklärt.

Frage/Stellungnahme: In den bisher vorgestellten Verkehrslösungen wurde die geplante Straßenbahn nicht berücksichtigt und es wird sicher ein Unfallschwerpunkt entstehen.

Antwort: Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stadtbahn geregelt. Daher wird im Durchführungsvertrag für den Fall der Planfeststellung der Stadtbahn innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren für die Umsetzung einer LSA eine Zahlungsverpflichtung vereinbart.

Frage/Stellungnahme: Das Raumordnungsprogramm RROP weist die Stadt an, die Nahversorgungsstruktur „bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln“.

Antwort: Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realisieren. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde im Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche explizit im Hinblick auf die langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums der zentrale Versorgungsbereich vergrößert festgelegt, um eine Flächenverlagerung und Vergrößerung des ansässigen Lebensmittelmarktes auf die dem Zentrum südlich gegenüberliegende Freifläche zu ermöglichen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach den Grundsätzen der Bauleitplanung eine grundsätzliche Aufgabe der Gemeinde. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden muss sie nicht erst reagieren, wenn durch Schließungen von Betrieben die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet ist, sondern muss vorausschauend handeln um die Nahversorgung zu sichern. Ein angemessener und akzeptierter Nahversorgungsmarkt innerhalb des Plangebietes ist dabei auch eine wichtige Voraussetzung, um überhaupt dauerhaft ein Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung zu den Wohnbereichen im Kanzlerfeld zu sichern.

Frage/Stellungnahme: Der in Rede stehende Verbrauchermarkt wird zudem die Umsätze des bestehenden Einkaufszentrum kannibalisieren.

Antwort: Bei Realisierung des Neubauprojektes hat der Betreiber angekündigt, an dem bisherigen Standort einen Getränkemarkt einzurichten. Auch wenn die Bundesallee zukünftig die einzelnen Einrichtungen im Kanzlerfeld voneinander trennt, wird die Neuerrichtung des Marktes als Chance gesehen, dass sich komplementäre Nutzungen mit weniger Flächenbedarf auch im Altbestand ansiedeln werden.

Das Gutachten zur Neuansiedlung des Nahversorgers berücksichtigt in seinen Berechnungen auch den Altstandort und bestätigt eine Verträglichkeit bis zu einer Verkaufsflächengröße von 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Frage/Stellungnahme: Ein in einem Reinen Wohngebiet einzigartiger, großflächiger Gewerbebetrieb wird regelmäßig als Fremdkörper anzusehen sein.

Antwort: Die Planung für den Einzelhandelsmarkt setzt sich bewusst vom angrenzenden Wohngebiet ab. Mit der Errichtung des Marktes entsteht eben kein Wohnhaus im Kanzlerfeld, sondern es wird eine singuläre Einzelnutzung hergestellt. Diese Abweichung darf und soll sich auch in der architektonischen Gestaltung widerspiegeln. Eine Veränderung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebietes ist damit nicht verbunden.

Im Übrigen ist auch der Bezug auf das Einfügungsgebot irrelevant. Das Einfügungsgebot ist nur bei der Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ohne geltenden Bebauungsplan. Innerhalb eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens steht es der Gemeinde frei, zur Umsetzung städtebaulicher Ziele auch Festsetzungen zu treffen, die Baukörper ermöglichen, die sich von der vorhandenen Nachbarschaft abheben.

Frage/Stellungnahme: Bei größeren Baumassen sind erhöhte Anforderungen an das Bauwerk auch hinsichtlich seines Maßstabs und der nicht zu bebauenden Freiflächen - insbesondere der Stellflächen - zu stellen.

Antwort: Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungslage Kanzlerfeld. Durch den solitären Baukörper gegenüber der Bebauung des Versorgungsbereiches David-Mansfeld-Weges wird das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Damit sich das Gebäude weiterhin in das Ortsbild eingliedert, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Höchstmaß von 8,6 m festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist daher nicht ersichtlich.

Frage/Stellungnahme: Für die Beurteilung nach § 11 Abs. (3) BauNVO genügen bereits Auswirkungen im Sinne einer Störung, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG überschreiten.

Antwort: Neben dem auf das WR-Gebiet einwirkenden Gewerbelärm wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch die durch den Lebensmittelmarkt verursachte Zunahme des Verkehrslärms betrachtet.

Da sich der vorhabenbedingte Verkehr auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße mit dem allgemeinen Verkehr vermischt, die Zunahme des Verkehrs deutlich unter 3 dB(A) liegt und der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) deutlich unterschritten wird, ist eine gesonderte Berechnung der Verkehrslärmwerte nach RLS 90 – Lärmschutz an Straßen nicht erforderlich.

Frage/Stellungnahme: Die im Punkt 3/ Einzelhandel“ genannten Verkaufsflächen stimmen in der Summe nicht überein.

Antwort: Die an der betreffenden Textstelle angegebenen Daten sprechen ausschließlich von Maximalwerten. Eine Summierung ist deshalb nicht zulässig, da grundsätzlich nicht alle Bereiche mit maximaler Fläche zum Ansatz gebracht werden können. Abweichend ist nunmehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens vom 31.01.2018 ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.070 m² geplant, wovon bis zu 920 m² auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 150 m² auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie entfallen. Am Altstandort gegenüber dem Planstandort nördlich der Bundesallee soll der derzeit dort vorhandene Supermarkt durch einen Getränkemarkt mit rd. 400 m² Verkaufsfläche ersetzt werden.

Frage/Stellungnahme: Der Aussage, dass der Boden „nicht altlastenverdächtig“ ist, kann nicht gefolgt werden. In der Beschlussvorlage des Bebauungsplanes OE39 vom 18.11.2015 findet sich der Hinweis, dass angrenzend eine Bombardierung im 2. Weltkrieg stattfand, und Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen seien.

Antwort: Der Begriff „nicht altlastenverdächtig“ bezieht sich auf stoffliche Verunreinigungen im Boden. Möglicherweise noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden werden in aller Regel gesondert behandelt, da auch die Sondierung andere Maßnahmen erfordert. Da für das Plangebiet der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden besteht, ist aus Sicherheitsgründen der gesamte Geltungsbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Kampfmittel zu sondieren (Oberflächensondierung mit EDV-Flächenaufzeichnung). Die nach der Sondierung festgestellten Störkörper (mögliche Kampfmittel) sind aufzugraben bzw. zu bergen.

Frage/Stellungnahme: Es wird suggeriert, dass lediglich an diesem Ort die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Dieses entspricht nicht den Tatsachen.

Antwort: Die wohnortnahe Versorgung ist an den Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg gebunden. Lediglich in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld ist diese langfristig zu sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung ohne Alternative.

Frage/Stellungnahme: Es wird auf den Ausgleich durch begrünte Flachdächer verwiesen. Bislang standen nur wenig Dachflächen für die Begrünung zur Verfügung.

Antwort: Die nunmehr auf der Rotunde des Marktgebäudes -und somit auf der größten Dachfläche- vorgesehene Dachbegrünung unterstützt die Wasserrückhaltung im Plangebiet und vermindert somit die Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung. Das Aufstellen von Photovoltaikanlagen ist lediglich auf dem niedrigeren Dach der eingehausten Anlieferung zulässig, da der Möglichkeit der klimaschonenden Art der Energieerzeugung gegenüber dem Ausschluss von technischen Dachaufbauten Vorrang eingeräumt wird.

Frage/Stellungnahme: An der Stelle, an der Baumbestand vorhanden ist, soll eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand gegründet und errichtet werden. Wie ist hier ein Erhalt der Gehölze möglich?

Antwort: In der Begründung ist irrtümlich die Rede von dem Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Der Bestand erstreckt sich überwiegend zur Bundesallee und somit schwerpunktmäßig am Randbereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehene Erhaltung von Gehölzen in den Randbereichen des Grundstückes und die geplante Begrünung, insbesondere die Anpflanzung großkroniger Laubbäume in den Grünflächen, die Bepflanzung der Lärmschutzwände und die Dachbegrünung auf dem Marktgebäude, werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert.

Die Standortsuche und Koordination von Raumnutzungsansprüchen sind seit jeher originäre Aufgaben der Flächennutzungsplanung. Die offizielle Pflicht zur Alternativenprüfung wird nicht erfüllt.

Antwort: Der geplante Einkaufsmarkt soll in enger Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld

langfristig sichern. Da Bemühungen hinsichtlich einer notwendigen Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes am David-Mansfeld-Weg durch bauliche Erweiterungen erfolglos blieben und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

Frage/Stellungnahme: Die Nachbarn haben ihre Grundstücke in der Gewissheit erworben, dass diese Fläche für eine Nutzung durch eine Kinder-/Jugendeinrichtung vorbehalten wird. Eine Nutzung der Fläche durch einen Supermarkt zieht eine viel größere Einschränkung der Wohnqualität nach sich. Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?

Antwort: Das geltende Planungsrecht setzt diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und daneben öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz fest, definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität. Da diese Planungen bislang nicht umgesetzt bzw. wenig genutzt wurden, konnte sich eine wenig gestaltete Grünfläche entwickeln, die in ihrer Unberührtheit ohne Frage eine Qualität birgt. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Planungsraum grundsätzlich städtisch geprägt ist. Das Plangebiet zeigt sich als grün bestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist.

Der Stadtteil Kanzlerfeld stellt einen Ortsteil dar, der insgesamt einen relativ hohen begrün-ten Freiflächenanteil aufweist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Der Verlust der derzeitigen Grünfläche wirkt sich visuell nur auf einen begrenzten Teilbereich der Ortslage aus. Die grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird hierdurch nur marginal beeinträchtigt. Für den Verlust der Bolzplatzfläche wird an anderer Stelle Ersatz geschaffen. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert.

Entschädigungsansprüche auf Grund der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erkennbar.

Frage/Stellungnahme: Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen? Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung im Kanzlerfeldes oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?

Antwort: Diese Diskussion ist nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes. Zur Vorhaltung von sozialen Einrichtungen wie Jugendeinrichtungen, sowie Angebote während der Ferien und allgemeine Freizeitangebote besteht keine gesetzliche Verpflichtung. Gleichwohl sind solche Einrichtungen wünschenswert und stellen einen öffentlichen Belag dar. In Konkurrenz zu dem Belang der Sicherung der Nahversorgung sind diese Belange jedoch nachrangig.

Frage/Stellungnahme: Wie soll gewährleistet werden, dass LKWs mit laufenden Motoren nicht bereits vor dieser Zeit auf dem Parkplatz stehen oder bereits nachts eintreffen und in den Wohnstraßen bis zum Morgen parken?

Die Einhaltung von Lieferzeiten werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Sofern sich aus der befürchteten nächtlichen Anlieferung unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft ergeben sollten, steht Ihnen im Rahmen des Nachbarschutzes eine Beschwerdemöglichkeit offen. Über nachträgliche Anordnungen kann dann im Einzelfall ein regelgerechtes Verhalten vorgegeben werden.

Frage/Stellungnahme: Die Versiegelung einer so großen Fläche hat mit Sicherheit Folgen für den Grundwasserspiegel. Kann sichergestellt werden, dass das keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Grundstücke haben wird?

Antwort: Die Frage ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Mit welchen Verfahren wurde von welcher Firma und mit welchen Ergebnissen die Messungen zur zunehmenden Belastung der Anwohner durch z.B. Lärm, Tages-Lichteinbußen, nächtlicher Beleuchtung und Abgasen/Feinstaubbelastung durchgeführt?

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Die Fachplanungen können zu den Beteiligungsverfahren im Rathaus eingesehen werden.

gez.

Meißner